

本报告依据中国资产评估准则编制

苏州纽威阀门股份有限公司
全资子公司纽威阀门国际有限公司拟购买
NEWAYMACK, LLC持有的房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2020]第328号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年八月十一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020009202000385

资产评估报告名称： 苏州纽威阀门股份有限公司全资子公司纽威阀门国际有限公司拟购买NEWAYMACK, LLC持有的
房地产评估项目

资产评估报告文号： 苏华评报字[2020]第328号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 周晓露(资产评估师)、肖锐(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	13

资产评估报告附件

- 1、委托人法人营业执照复印件；
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件；
- 5、资产评估汇总表或者明细表。

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查；已经对其法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

苏州纽威阀门股份有限公司
全资子公司纽威阀门国际有限公司拟购买
NEWAYMACK, LLC持有的房地产评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第 328 号

江苏华信资产评估有限公司接受苏州纽威阀门股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对纽威阀门国际有限公司拟购买的 NEWAYMACK, LLC 持有的位于美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道 9757 号房地产在评估基准日 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为委托人全资子公司纽威阀门国际有限公司购买美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道 9757 号房地产提供价值参考。

2、评估对象：美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道9757号房地产于评估基准日的市场价值。

3、评估范围：美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道9757号房地产，地上房屋建筑面积13,931.74平方米，土地面积50,937.78平方米。基准日申报的账面原值为 6,634.45 万元，账面净值为 5,720.04 万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2020 年 4 月 30 日。

6、评估方法：市场法、收益法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用市场法的评估结果作为评估结论，苏州纽威阀门股份有限公司委托评估的美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道9757号房地产在评估基准日2020年4月30日的市场价值为**1,511.59**万美元，基准日美元兑人民币的汇率为1:7.0571，折合人民币为**10,667.44**万元。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用

有效期为自评估基准日起一年，即自 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 29 日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 申报房地产已出租给纽威阀门国际有限公司，租期至2021年5月31日，考虑到租赁双方为关联方，本次评估未考虑租约对评估结论的影响。

(2) 由于美国没有地上房屋产权相关的登记证书，本次房屋建筑面积 13931.74 平方米为委托人申报，并经评估师根据建筑平面图及google earth卫星地图进行了核实，本次评估未考虑可能存在的面积差异对评估结论的影响。

(3) 根据委托人提供的Lin Engineering, Inc.产权调查报告，委评房地产所占土地面积为13.426英亩，其中有0.839英亩用于修建公共道路，故实际占地面积为12.587英亩，折合50,937.78 平方米，本次按实际占地面积进行了评估，未考虑该事项对评估结论的影响。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

苏州纽威阀门股份有限公司
全资子公司纽威阀门国际有限公司拟购买
NEWAYMACK, LLC持有的房地产评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2020]第328号

苏州纽威阀门股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对 NEWAYMACK, LLC 持有的位于美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道 9757 号房地产在评估基准日 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

机构名称：苏州纽威阀门股份有限公司

统一社会信用代码：91320500743905732G

法定住所：江苏省苏州市苏州高新区泰山路666号

法定代表人：王保庆

注册资本：75000万元人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

经营范围：设计、制造工业阀门（含石油、化工及天然气用低功率气动控制阀）及管线控制设备，自推式采油机械及零件，销售自产产品并提供相关售后服务，受托加工阀门系列产品及零件。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

本项目评估目的是为委托人全资子公司纽威阀门国际有限公司拟购买美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道 9757 号房地产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道 9757 号房地产于评估基准日的市场价值。

2、评估范围：美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道9757号房地产，地上房屋建筑面积13,931.74 平方米，土地面积50,937.78 平方米。基准日申报的账面原值为 6,634.45万元，账面净值为 5,720.04 万元。

上述资产由委托人申报，与本次委托评估范围一致。

3、委评资产的主要状况及特点

<1>权益状况

根据委托人提供的 Lin Engineering, Inc.产权调查报告记载，委评房地产所占土地面积为 13.426 英亩，其中有 0.839 英亩用于修建公共道路，故实际占地面积为 12.587 英亩，折合 50,937.78 平方米；由于美国没有地上房屋产权相关的登记证书，根据委托人提供的建筑平面图，地上房屋建筑面积 13,931.74 平方米。上述房地产已由权利人 NEWAYMACK, LLC 出租给纽威阀门国际有限公司，租期至 2021 年 5 月 31 日。

<2>实物状况

委评房地产建成于 2012 年，建筑面积 13,931.74 平方米，檐高 9.1 米，房屋共分为办公及仓库两个区域：其中仓库区域建筑面积 12,073.68 平方米，外墙刷涂料，内部地面为混凝土地坪，钢屋架，压型钢板屋面，内部设有吊车梁，有 20T 和 10T 行车，并安装有消防喷淋设施；办公区域建筑面积 1,858.06 平方米，外墙刷涂料，内部地面铺地砖或地毯，石膏板轻质隔墙，吸音板吊顶，日光灯照明，安装有中央空调。

<3>区位状况

委评房地产位于美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道9757号，东、南

均至工厂，西至斯塔福德路，北至斯塔福德中心大道。所在区域内主要以轻工业企业为主，工业集聚度较优；距威廉·P·霍比机场约22英里，距休斯顿港约24英里，距8号公路约2英里，交通便捷度较优；所在区域水、电、通信等基础配套设施较完备，自然环境较优。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2020年4月30日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。
- 2、其他相关的法律、法规文件。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）。
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）。
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）。
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
- 12、《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》。

（三）权属依据

- 1、委托人提供的Lin Engineering, Inc.产权调查报告复印件。

（四）取价依据

- 1、www.loopnet.com网站发布的房地产的出售及出租案例。
- 2、评估人员远程视频勘查工作记录和收集的其他相关资料。

七、评估方法

1、评估方法的选择及理由

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号），房地产的评估方法一般有市场法、收益法、成本法，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况对评估方法进行选择。

委评房地产为工业仓储类房地产，在同一供需圈内存在较多类似交易实例的房地产，可以采用市场法；我们也可以在市场上收集到类似房地产的租金情况，可以采用收益法；因美国房地产的开发成本因区域不同差异较大，我们也未能收集到详细的建设成本，故不适宜采用成本法。故本次评估选取市场法及收益法进行评估。

2、评估方法的介绍

①市场法：市场法是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场交易案例，从中选取3个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、市场状况、区位因素、权益因素和实物因素的修正，然后综合评估，得出委评资产的市场价值。

计算公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—委估房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数；

E—实物状况修正系数。

②收益法：收益法是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置、拖欠租金的损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的更新费用、维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委评房地产的评估值。

收益法的适用公式：

$$v = \frac{A}{r - s}$$

上式中：V 为市场价值 A 为每年的纯收益

r 为资本化率 s 为年增长率

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）调查核实

1、指导委托人清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料。

受新冠肺炎疫情的影响，评估人员无法到现场进行核实，根据《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》的相关规定：依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，通过电子邮件、微信、QQ 等现代通讯方式获取委评房地产权属、租赁、图纸等相关资料，同时合理利用询

问、访谈、视频、google earth 卫星地图等手段，对委评房地产进行调查核实，并对收集到的资料等进行必要的核查验证。

3、核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续使用假设：假设委评资产按现状用途继续使用下去。

2、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、交易假设：假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（二）具体假设

1、假设中美两国现行的有关法律法规及政策、宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率等不发生重大变化。

3、无其他不可预测和不可抗力因素对委评资产造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

1、市场法评估结果

经采用市场法评估，委评房地产于评估基准日2020年04月30日时的市场价值为1,511.59万美元，基准日美元兑人民币的汇率为1：7.0571，折合人民币为10,667.44万元。

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，委评房地产于评估基准日2020年04月30日时的市场价值为1,562.16万美元，基准日美元兑人民币的汇率为1：7.0571，折合人民币为11,024.32万元。

3、评估结论的选取

本次评估采用市场法得出的评估值为1,511.59万美元，采用收益法得出的评估值为1,562.16万美元，差异为50.57万美元，差异率为3.35%，两者差异不大。考虑到市场法的数据直接来源于市场，其评估结论更容易被交易各方接受，因此本报告评估结论选用了市场法的评估结果作为最终评估结论。

即：苏州纽威阀门股份有限公司委托评估的美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道9757号房地产在评估基准日2020年4月30日的市场价值为1,511.59万美元，基准日美元兑人民币的汇率为1：7.0571，折合人民币为10,667.44万元。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

基准日房地产账面价值为 5,720.04 万元，评估增值 4,947.40 万元，主要原因如下：

1、委评房地产为产权持有单位自建，账面值仅包含了土地购买及房屋建设成本，未包含资金成本、开发利润等相关费用。

2、美联储在经济危机后施行了多轮量化宽松政策，随着经济的复苏房地产行业持续向好，其所在的休斯顿地区的房地产价格持续快速上涨。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2020年4月30日至2021年4月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、申报房地产已出租给纽威阀门国际有限公司，租期至2021年5月31日，考虑到租赁双方为关联方，本次评估未考虑租约对评估结论的影响。

2、由于美国没有地上房屋产权相关的登记证书，本次房屋建筑面积13931.74 平方米为委托人申报，并经评估师根据建筑平面图及google earth卫星地图进行了核实，本次评估未考虑可能存在的面积差异对评估结论的影响。

3、根据委托人提供的Lin Engineering, Inc.产权调查报告，委评房地产所占土地面积为13.426英亩，其中有0.839英亩用于修建公共道路，故实际占地面积为12.587英亩，折合50,937.78 平方米，本次按实际占地面积进行了评估，未考虑该事项对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1、受新冠肺炎疫情的影响，评估人员无法到现场进行核实，根据《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》的相关规定：评估人员首先依据评估申报表，会同企业有关人员，先行通过电子邮件、微信、QQ等现代通讯方式获取委评房地产权属、租赁、图纸等相关资料，同时合理利用询问、访谈、视频、google earth卫星地图等手段，对委评房地产进行调查核实，并对收集到的资料等进行必要的核查验证。通过开展基础核查工作后，评估人员认为现场核实程序受限对评估结论不产生重大影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为 2020 年 8 月 11 日。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏华信资产评估有限公司

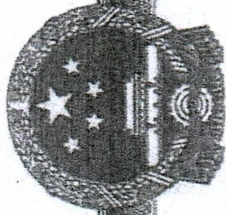
二〇二〇年八月十一日



资产评估报告附件

附件一

委托人法人营业执照复印件



编号 320500000202003170093

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



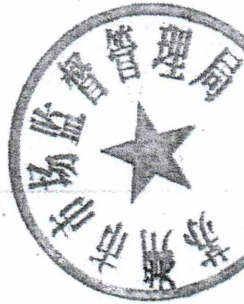
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 (1/1)
91320500743905732G



名称	苏州纽威阀门股份有限公司	注册资本	75000万元人民币
类型	股份有限公司(港澳台投资)	成立日期	2002年11月14日
法定代表人	王保庆	营业期限	2002年11月14日至*****
经营范围	设计、制造工业阀门(含石油、化工及天然气用低功率气动控制阀)及管线控制设备, 自推式采油机械及零件, 销售自产产品及提供相关售后服务, 受托加工阀门系列产品及零件。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	江苏省苏州市苏州高新区泰山路666号		



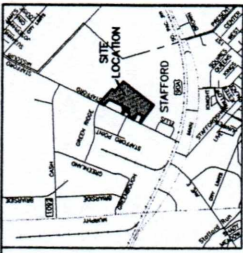
登记机关

2020年03月13日

本证件仅限于办理业务

附件二

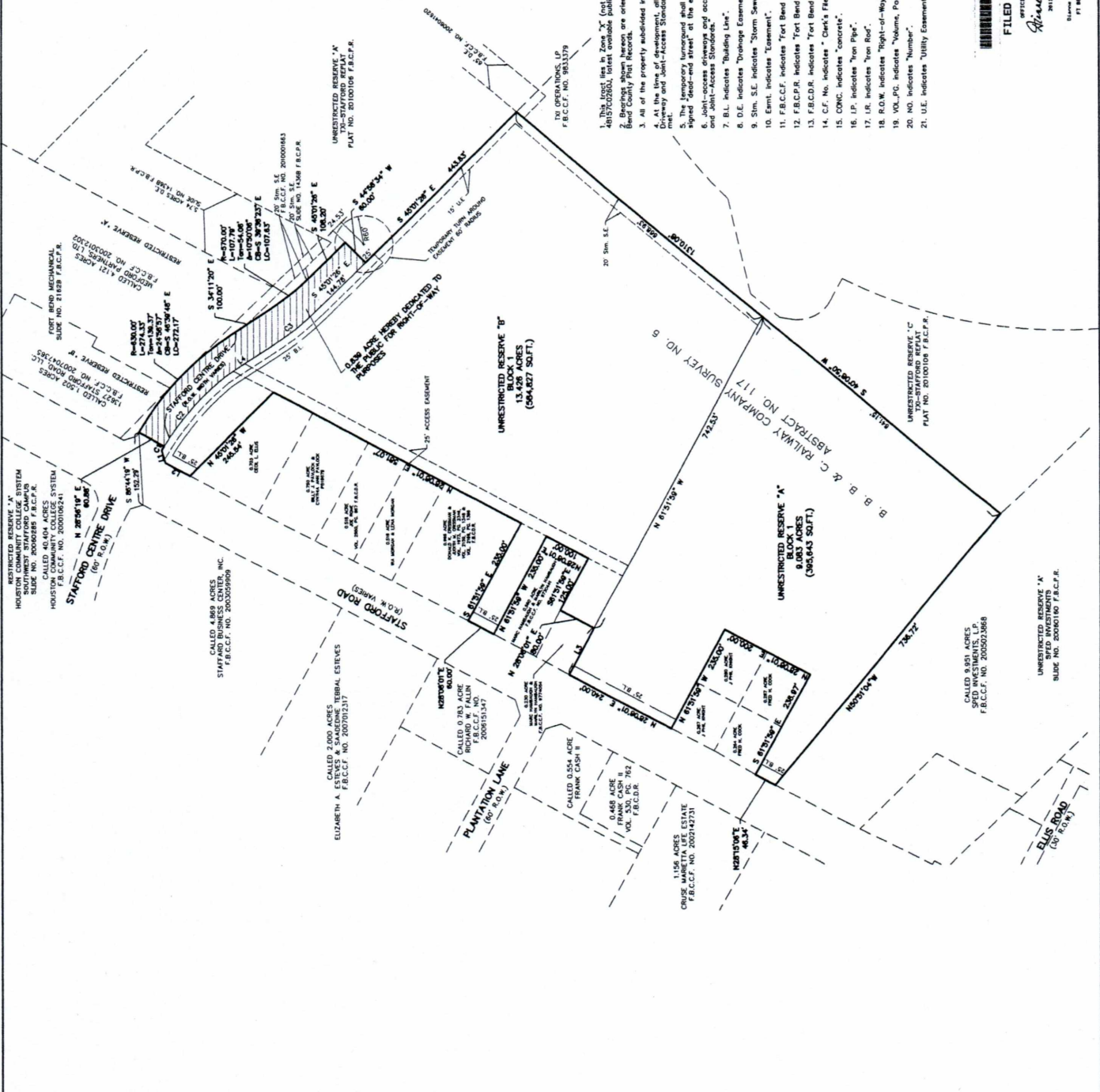
评估对象涉及的主要权属证明资料复印件



VICINITY MAP
KEY MAP: 5408
DATE: 01/11/10
JOB CODE: 77477

LINE	LENGTH	BEARING
L1	58.59	N 27° 00' 00" E
L2	58.59	N 26° 00' 00" E
L3	110.00	S 61° 31' 39" E
L4	98.13	S 33° 45' 22" E

CURVE	RADIUS	DELTA	ARC	TANGENT	BEARING	CHORD
C1	570.00'	100° 19'	3.00'	5.98' 28.17"	E	10.00'
C2	653.00'	127° 24' 53"	136.87'	66.80'	S 58° 42' 38" E	136.20'



NEWAY BUSINESS PARK
BEING 23.348 ACRES (1,017,044 SQ. FT.) TRACT OF LAND, LOCATED IN THE B.B.B. & C. RAILWAY COMPANY SURVEY NO. 6, ABSTRACT NO. 117 AND UNRESTRICTED RESERVE OF PLANTATION TRACT SUBDIVISION RECORDED PLAT NO. 20100106 OF THE FORT BEND COUNTY PLAT RECORDS CITY OF STAFFORD, FORT BEND COUNTY, TEXAS

1 BLOCKS 0 LOTS 2 RESERVES
SCALE: 1" = 100'

OWNERS:
NEWAYMACK, LLC
10749 CASH RD, STAFFORD, TX 77477
TXI OPERATIONS, LP
11806 WILCREST, FORT BEND CO., TEXAS 77447
NSHE TX IRVING, LLC
10749 CASH RD, STAFFORD, TX 77477
H.M. HUYNH AND LE T. HUYNH
3602 GRAND FLORAL BLVD., HOUSTON, TX 77041
ENGINEER: LIN ENGINEERING, INC.
11806 WILCREST, SUITE 200
HOUSTON, TEXAS 77031

Lin Engineering, Inc.
11806 WILCREST, SUITE 200
HOUSTON, TEXAS 77031
(281)530-3168

- This tract lies in Zone "X" (not zoned) and does not lie within the 100-year flood plain as per the National Flood Insurance Program FIRI Map Number 481572080A, latest available published revision date January 3, 1997.
- Boundaries are oriented to the bearing base reflected on the plot of Spat Investments, a subdivision recorded in Site No. 20080160 of the Fort Bend County Plat Records.
- All of the property subdivided in the above and foregoing plat is within the incorporated boundaries of the City of Stafford.
- At the time of development, all driveways shall be designed and constructed in conformance with the City of Stafford's Ordinances No. 874, Non-Residential Driveway and Joint-Access Standards, which requires the use of joint-access driveways and easements "what minimum driveway separation standards cannot be signed "dead-end street" at the entrance to the street.
- The temporary easement shall be constructed in accordance with city minimum construction standards for community improvements. Such streets shall be and Joint-Access Driveways and access easements are provided and must conform to the requirements of the City's Ordinances No. 874, Non-Residential Driveway and Joint-Access Standards.
- B.L. indicates "Building Line".
- D.E. indicates "Driveway Easement".
- S.M. S.E. indicates "Storm Sewer Easement".
- E.M. indicates "Easement".
- F.B.C.C.F. indicates "Fort Bend County Clerk File".
- F.B.C.P.R. indicates "Fort Bend County Plat Records".
- F.B.C.D.R. indicates "Fort Bend County Deed Records".
- C.F. No. indicates "Clerk's File Number".
- C.O.C. indicates "Concave".
- I.P. indicates "Iron Pipe".
- I.R. indicates "Iron Rod".
- R.O.M. indicates "Right-of-Way".
- V.O.L.P.C. indicates "Volume, Page".
- N.O. indicates "Number".
- U.E. indicates "Utility Easement".

PLAT ATTACHED TO 20100106
13 PGS

FILED AND RECORDED
OFFICIAL PUBLIC RECORDS
Alison A. Allen
2011 Jun 23 09:40 AM
2011 JUN 23 09:40 AM
STATE OF TEXAS COUNTY CLERK
FORT BEND COUNTY, TEXAS

附件三

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因苏州纽威阀门股份有限公司全资子公司纽威阀门国际有限公司购买房地产的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的美德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道 9757 号房地产进行评估，评估基准日为 2020 年 4 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：苏州纽威阀门股份有限公司



负责人：



2020 年 8 月 11 日

产权持有单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因苏州纽威阀门股份有限公司全资子公司纽威阀门国际有限公司购买房地产的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的美德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道 9757 号房地产进行评估，评估基准日为 2020 年 4 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、我们所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本项目评估对象涉及的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本项目评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

产权持有单位：NEWAYMACK, LLC

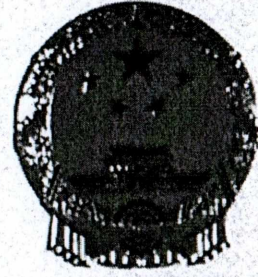
负责人：（签名）



2020年8月11日

附件四

**资产评估机构及签名资产评估专业人员的
备案文件或者资格证明文件复印件**



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏华信资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

发证时间：



二〇〇九年六月五日

序列号：000087

江苏省财政厅文件

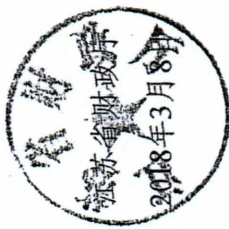
苏财工贸〔2018〕86号

备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

- 一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。
- 二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。
- 三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

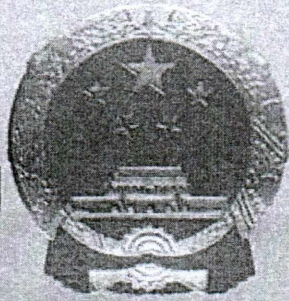
特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发



编号 320106000201712280139

营业执照

统一社会信用代码 91320000134775637H

名称	江苏华信资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	南京市鼓楼区云南路31-1号22层
法定代表人	胡兵
注册资本	256万元整
成立日期	1994年02月07日
营业期限	1994年02月07日至*****
经营范围	资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培养；工程造价咨询（乙级），工程招标代理（按资格证书经营）。土地评估（按资格证书经营），证券、期货相关评估业务。企业管理咨询，绩效评价，项目可行性分析，财务咨询，税务策划，企业重组、清算、重整咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2017 年 12 月 28 日

00071049



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周晓露

性别：女

登记编号：32200100

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2020-05-07

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

资产评估师
周晓露
32200100

本人印鉴：

打印日期：2020-06-16



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：肖锐

性别：男

登记编号：32190193

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：2019年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-04-07



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件五

资产评估汇总表或者明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表 1

共1页 第1页

委托人：苏州纽威阀门股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B			
流动资产					
非流动资产					
其中：可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资					
投资性房地产					
固定资产	5,720.04	10,667.44	4,947.40		86.49
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
资产合计	5,720.04	10,667.44	4,947.40		86.49

评估机构：江苏华信资产评估有限公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1
共1页 第1页
金额单位：人民币元

委托人：苏州纽威阀门股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率 (%)	评估单价 (元/m ²)	备注	
								原值	净值	原值	成新率 (%)				净值
1	-	美国德克萨斯州本德堡县斯塔福德中心大道9757号	钢混	2012年7月	m ²	13,931.74	4,762.11	66,344,512.27	57,200,423.14	106,674,400.00		106,674,400.00	86.49	7,656.93	房地合一评估，包含50,937.78平方米土地的价值
		合 计						66,344,512.27	57,200,423.14	106,674,400.00		106,674,400.00	86.49		
		减：房屋建筑物减值准备													
		合 计						66,344,512.27	57,200,423.14	106,674,400.00		106,674,400.00	86.49		

评估人员：周晓露、肖锐、李杰

受托人填表人：Christina Chen
填表日期：2020年6月3日