

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂
拟出售资产事宜所涉及的固定资产及
在建工程的市场价值

资产评估报告

开元评报字[2018]525号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年十月十五日

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告附件	22

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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本资产评估报告的使用人。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及产权持有人的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真

实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与本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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告载明的委托人拟实施经济行为的要求。

十、本资产评估报告中若有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据汇总并万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

国新文化控股股份有限公司
常熟四氟分厂拟出售资产事宜所涉及的
固定资产及在建工程的市场价值
资产评估报告摘要

开元评报字[2018]525号

国新文化控股股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“国新文化”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司常熟四氟分厂拟出售资产事宜所涉及的固定资产及在建工程市场价值事宜于评估基准日2018年06月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估的目的是为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂拟出售资产事宜所涉及的固定资产及在建工程事宜，提供该经济行为于评估基准日2018年06月30日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂拟出售的固定资产及在建工程市场价值。

本次评估范围为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂申报的固定资产及在建工程。（具体内容以申报表为准）

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2018年06月30日。

五、评估方法

本次评估采用成本法，以成本法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

经评估，申报的评估固定资产及在建工程于评估基准日2018年06月30日的市场价值评估值为2,498.28万元（大写为人民币贰仟肆佰玖拾捌万贰仟捌佰元整），评估增值额为0.72万元，增值幅度为0.03%。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基

准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

由于产权持有人为主营化学产品加工企业，评估人员在现场勘查过程中，企业正在进行生产作业，部分机器设备因安全问题无法进入生产车间或厂房当中进行实地勘察，最终以企业提供的设备照片及设备购置发票作为核实依据。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

本次评估委托人为国新文化控股股份有限公司，该委托人于2018年8月29日进行了名称工商信息变更，其曾用名名为上海三爱富新材料股份有限公司，提请报告使用人予以关注。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

本次委估资产为单独在国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂账面上记载的设备类资产和改造与更新的在建工程。

国新文化控股股份有限公司与常熟三爱富氟源新材料有限公司签订《重大资产出售协议》（2016年9月）及《重大资产出售协议之补充协议（一）》（2017年8月3日）和《重大资产出售协议之补充协议（二）》（2017年8月18日），协议转让资产为国新文化控股股份有限公司所持有的合计52,980.00平方米的土地使用权、房屋建筑物、在建工程以及相

关机械设备等相关资产，前述资产账面值17,507.38万元，评估值19,480.70万元（东洲评报字[2017]第0421号，评估基准日2016年12月31日）。本次委估资产系国新文化常熟四氟分厂从2017年1月1日至交易双方资产实际交割日（2018年1月）之间发生的设备购置及工程更新改造支出。从上次交易双方资产实际交割日（2018年1月）至本次评估基准日期间未发生后续支出。

因产权持有人为增值税一般纳税人，故本次评估取值均为不含税价。

八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年10月15日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**国新文化控股股份有限公司
常熟四氟分厂拟出售资产事宜所涉及
的固定资产及在建工程的市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]525 号

国新文化控股股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“国新文化”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司常熟四氟分厂拟出售资产事宜所涉及的固定资产及在建工程于评估基准日2018年06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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人概况

本次评估事宜的委托人及产权持有人均为国新文化控股股份有限公司。其基本信息如下：

名称：国新文化控股股份有限公司（曾用名：上海三爱富新材料股份有限公司）

统一社会信用代码：91310000132208321Y

类型：其他股份有限公司（上市）

股票简称：国新文化，证券代码：600636，上市地：上海证券交易所

法定代表人：陈彦

注册资本：44694.1905万元人民币

成立日期：1992年09月09日

经营期限：1992年09月09日至无固定期限

住所：上海市龙吴路4411号

经营范围：有机氟材料及其制品,化工产品,上述产品所需的原辅材料及设备,在国内开展技术咨询、转让、服务、培训、维修,有机氟材料分析测试,委托试制,储运,经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务(不另附进出口商品目录),但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外。经营

进料加工和“三来一补”业务,开展对销贸易和转口贸易,文化艺术交流与策划,从事货物及技术的进出口业务,电子、通信与自动控制、计算机信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,计算机软件开发,信息系统集成服务,计算机及辅助设备、影视录播设备的销售。【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) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人是同一方。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定,本资产评估报告的其他使用人为本次评估目的所涉及相关当事方及相关监管机构。

二、评估目的

本次评估的目的是为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂拟出售资产事宜所涉及的固定资产及在建工程事宜,提供该经济行为于评估基准日2018年06月30日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次评估对象为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂拟出售的固定资产及在建工程市场价值。本次评估范围为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂申报的固定资产及在建工程。其具体情况如下:

产权持有人本次申报评估的固定资产及在建工程的总资产账面价值为2,497.56万元(其中:固定资产账面值为695.80万元、在建工程账面值为1,801.76万元)。详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 委估资产(负债)明细情况

(1) 委估资产明细情况

金额单位:人民币元

序号	项目/科目名称	资产名称	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产	设备	110	7,102,352.50	6,958,026.24
1-1	其中:	机器设备	97	6,995,308.99	6,855,587.19
1-2	-	电子设备	13	107,043.51	102,439.05
2	在建工程	-	30	18,017,597.82	18,017,597.82
2-1	其中:	设备安装工程	26	15,686,592.83	15,686,592.83

2-2	-	土建工程	4	2,331,004.99	2,331,004.99
3	合计		140	25,119,950.32	24,975,624.06

（2）资产的分布情况及特点

委估固定资产及在建工程主要位于产权持有人生产厂房内，目前状态良好，均处于正常使用状态。设备主要为企业生产经营用的专用设备，此外还有少部分办公电子设备；在建工程主要为设备安装工程，系原有生产线或生产系统的改造或升级工程，此外还有部分为土建工程。

（3）资产的权属状况、经济状况、物理状况

截止评估基准日，委估资产均为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂所有，委估资产目前均属于正常状态。设备使用、保养正常，无重大磨损及毁坏情况；在建工程截止评估基准日均未转固。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指在适当的市场条件下，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

本次评估的评估基准日是2018年06月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于

评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日,使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产情况,并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响,以利于资产评估 ([人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近,使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 委托人与资产评估机构签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,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. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第5号);
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号);
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941号);
8. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号);
9. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委 ([员会第六次会议修正);
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);

12.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);

13. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

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〔2017〕31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 资产权属依据

1. 委托人的公司章程、营业执照等(复印件);
2. 产权持有人的营业执照等(复印件);
3. 产权持有人重要资产的购置发票、合同和相关资料等(复印件);
4. 其他相关权属依据。

(五) 评估取价依据

1. 委托人和产权持有人提供的历史与现行资产价格资料;
2. 国家统计局、江苏省(市)统计局发布的统计资料;
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料;
4. 产权持有人所在行业的相关资料;
5. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
6. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
7. 机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》;
8. 评估价值日近期的江苏省、常熟市建设工程造价信息;
9. 评估基准日证券市场有关资料;
10. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料;
11. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 行业统计资料；
2. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1. 评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- A. 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- B. 收益所对应的风险能够度量；
- C. 收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

委估资产包括固定资产-设备和在建工程，其中设备主要是和企业生产经营设备或生产系统相配套，不具有单独获取收益的能力，故未来收益无法合理预期；由于委估资产-在建工程是在原主体资产之上进行的更新与改造，故在未来年度的收益期限无法确定或进行合理预期，且未来收益亦无法合理进行预期。综上，本次委估资产不适宜采用收益法进行评估。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

- A. 评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- B. 相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

②市场法的适用性分析

评估对象所涉及机器设备大多为企业生产经营的专用设备，市场上可比参照物交易案例较少，获取难度较大，对比性较差；记载于在建工程的项目亦无相对活跃的交易市场，相应的交易案例难以获取或搜集，无法进行相应的系数修正，所以本次评估不适宜采用市场法进行。

（3）成本法

①成本法应用的前提条件：

- A. 评估对象以持续使用为前提；
- B. 评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- C. 能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

②成本法的适用性分析

委估资产以持续使用为前提，相应的成本资料与核算资料均可获取，且能够进行相应的现场勘查核实，对其进行详细的了解和清查。在使用过程中，能够合理的确定评估对象的重置成本和各项贬值，符合成本法使用的基本条件和要求。综上，本次评估适宜采用成本法进行评估。

2. 本次评估各主要资产的具体评估方法及重要评估参数的确定

(1) 固定资产

1) 评估方法选取依据（理由）

①产权持有人所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

②产权持有人不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、产权持有人提供的资料和委托评估设备的具体情况，对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

2) 评估原值的估算：

①机器设备（工具用具）、电子设备的评估原值估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

A. 设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备中有部分设备是易于采购的通用设备，其含增值税购置价格可通过市场询价或参照机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》估算。

因产权持有人系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为含增值税购置价格减去按税法规定的可抵扣增值税之差。

B. 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

经查阅委估设备的采购合同或采购协议，合同中产权持有人均与供货方约定：运输费（包括保险费）由供货方承担，故本次评估设备重置价不考虑运输费。

C.安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A) 主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

D.资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，按设备的不含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本；

建设期为半年至一年（含一年）的，按同期贷款利率4.35%估算资金成本；

建设期为一年至五年（含五年）的，按同期贷款利率4.75%估算资金成本。

E.其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

A) 主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

B) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

3) 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载

明的经济使用寿命年限),接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等,并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限 n ,再估算下表所示各成新率的调整系数,进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类,本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围,即成新率的调整系数范围如下:

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则:成新率 $K=n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况,综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备,在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下,采用使用年限法估算其成新率(同时考虑现场勘查成新率)。其估算公式如下:

成新率=(经济使用年限-已使用年限) $\div$ 经济使用年限 $\times 100\%$

(2) 在建工程

本次委估资产系国新文化常熟四氟分厂从上次主体资产进行转让的评估基准日(2016年12月31日)之后至双方资产实际交割日(2018年1月)之间发生的设备购置及工程更新改造支出。因本次委估在建工程所依附主体资产于上次评估基准日2016年12月31日已进行评估,实际资产交割日在2018年1月份,故在上次评估基准日后续发生的在建工程支出实质上是代交易对方先行垫付的工程款,故本次进行评估不考虑资金成本。故本次评估通过核实这些记载于在建工程科目的工程支出款项的真实性及准确性,以核实无误的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后,即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划,并布置和协助产权持有人进行资产清查工作;随后评估小组进驻产

权持有人，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1.明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人及产权持有人积极进行评估资料准备工作。

3.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人及产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1.收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人及产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人及产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项等方面的理解达成共识。

4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人及产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料等，以满足评定估算的需要。

5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表及评估说明。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委估资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。

2. 假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

(三) 特殊条件假设

1. 假设产权持有人的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2. 假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

4. 假设委托评估的各类资产的经济使用年限为机械工业出版社出版的《资产评估常用数据及参数手册》载明的年限。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构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) 评估结果分析及评估结论

经评估，委估资产的分项评估结果详见如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增减幅度(%)
1	固定资产	695.80	696.52	0.72	0.10
2	其中：机器设备	685.56	688.10	2.54	0.37
3	电子设备	10.24	8.42	-1.82	-17.80
4	在建工程	1,801.76	1,801.76	-	-
5	其中：设备安装工程	1,568.66	1,568.66	-	-
6	土建工程	233.10	233.10	-	-
7	资产总计	2,497.56	2,498.28	0.72	0.03

即申报的评估固定资产及在建工程于评估基准日2018年06月30日的市场价值评估值为2,498.28万元（大写为人民币贰仟肆佰玖拾捌万贰仟捌佰元整），评估增值额为0.72万元，增值幅度为0.03%。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所

载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- （4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续使用、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

由于产权持有人为主营化学产品加工企业，评估人员在现场勘查过程中，企业正在进行生产作业，部分机器设备因安全问题无法进入生产车间或厂房当中进行实地勘察，

最终以企业提供的设备照片及设备购置发票作为核实依据。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

本次评估委托人为国新文化控股股份有限公司，该委托人于2018年8月29日进行了名称工商信息变更，其曾用名上海三爱富新材料股份有限公司，提请报告使用人予以关注。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

本次委估资产为单独在国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂账面上记载的设备类资产和改造与更新的在建工程。

国新文化控股股份有限公司与常熟三爱富氟源新材料有限公司签订《重大资产出售协议》（2016年9月）及《重大资产出售协议之补充协议（一）》（2017年8月3日）和《重大资产出售协议之补充协议（二）》（2017年8月18日），协议转让资产为国新文化控股股份有限公司所持有的合计52,980.00平方米的土地使用权、房屋建筑物、在建工程以及相关机械设备等相关资产，前述资产账面值17,507.38万元，评估值19,480.70万元（东洲评报字[2017]第0421号，评估基准日2016年12月31日）。本次委估资产系国新文化常熟四氟分厂从2017年1月1日至交易双方资产实际交割日（2018年1月）之间发生的设备购置及工程更新改造支出。从上次交易双方资产实际交割日（2018年1月）至本次评估基准日期间未发生后续支出。

因产权持有人为增值税一般纳税人，故本次评估取值均为不含税价。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管部门审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评

估报告的合法使用人。

2. 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的价格，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。

3. 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

4. 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年10月15日。

(本业为签章页，无正文)

开元资产评估有限公司

中国·北京



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

1. 委托人及产权持有人的营业执照（复印件）；
2. 委托人及产权持有人承诺函；
3. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）；
4. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
5. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
6. 资产评估汇总表或者明细表。

北京市财政局

2017-0068 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司



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

开元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100039016

发证时间：

年

月

序列号：000058



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110108668556439X

名称 开元资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室
法定代表人 胡劲为
注册资本 500万元
成立日期 2007年11月06日
营业期限 2007年11月06日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018 年 01 月 31 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韩晓燕

性别：女

登记编号：37120037

单位名称：开元资产评估有限公司

初次登记时间：2012-09-28

年检信息：通过（2017-04-24）

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)



打印时间：2017年11月24日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：林继伟

性别：男

登记编号：11050101

单位名称：开元资产评估有限公司

初次登记时间：2005-10-24

年检信息：通过

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)

打印时间：2016年12月15日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年06月30日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：国新文化控股股份有限公司			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	C=B-A	D=C/A×100%	
1 流动资产	-	-	-		
2 非流动资产	2,497.56	2,498.28	0.72	0.03	
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-		
4 持有至到期投资	-	-	-		
5 长期应收款	-	-	-		
6 长期股权投资	-	-	-		
7 投资性房地产	-	-	-		
8 固定资产	695.80	696.52	0.72	0.10	
9 在建工程	1,801.76	1,801.76	-	-	
10 工程物资	-	-	-		
11 固定资产清理	-	-	-		
12 生产性生物资产	-	-	-		
13 油气资产	-	-	-		
14 无形资产	-	-	-		
15 开发支出	-	-	-		
16 商誉	-	-	-		
17 长期待摊费用	-	-	-		
18 递延所得税资产	-	-	-		
19 其他非流动资产	-	-	-		
20 资产总计	2,497.56	2,498.28	0.72	0.03	
21 流动负债	-	-	-		
22 非流动负债	-	-	-		
23 负债合计	-	-	-		
24 净资产（所有者权益）	2,497.56	2,498.28	0.72	0.03	

评估机构：开元资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年06月30日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：国新文化控股股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	24,975,624.06	24,982,833.72	7,209.66	0.03
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	6,958,026.24	6,965,235.90	7,209.66	0.10
20	在建工程	18,017,597.82	18,017,597.82	-	-
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	-	-	-	
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	24,975,624.06	24,982,833.72	7,209.66	0.03
32	四、流动负债合计	-	-	-	
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	-	-	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	-	-	-	
39	应交税费	-	-	-	
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	-	-	-	
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45	五、非流动负债合计	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	六、负债总计	-	-	-	
54	七、净资产（所有者权益）	24,975,624.06	24,982,833.72	7,209.66	0.03



评估机构：开元资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2018年06月30日

表4-6

被评估单位（或者产权持有单位）： 国新文化控股股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	7,102,352.50	6,958,026.24	7,504,969.37	6,965,235.90	402,616.87	7,209.66	5.67	0.10
4-6-4	固定资产-机器设备	6,995,308.99	6,855,587.19	7,406,569.37	6,881,035.90	411,260.38	25,448.71	5.88	0.37
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	107,043.51	102,439.05	98,400.00	84,200.00	-8,643.51	-18,239.05	-8.07	-17.80
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	7,102,352.50	6,958,026.24	7,504,969.37	6,965,235.90	402,616.87	7,209.66	5.67	0.10
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	7,102,352.50	6,958,026.24	7,504,969.37	6,965,235.90	402,616.87	7,209.66	5.67	0.10

评估人员： 林继伟

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2018年06月30日

表4-6-4
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：国新文化科技股份有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	使用状态	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值值	增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%			
1	130000000126	急冷器	DN2400	浙江格兰石设备有限公司	台	1	在用	2017.2.28	2017.2.28	410,256.41	377,777.78	476,000.00	85	26,822.22	7.10	404,600.00
2	130000000145	2241成型压槽	5.36m3	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	115,384.62	109,294.88	142,200.00	90	19,225.12	17.59	
3	130000000147	分瓶聚合及后处理系统改造项目	-	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	23,213.68	21,988.51	22,100.00	90	19,890.00	-2.098	立式管道泵
4	130000000150	单体回收冷冻器	F=30m³	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	38,461.54	38,157.05	36,200.00	90	32,580.00	-14.62	
5	130000000151	单体中间槽	DN2800*3700*20	上海韦盛工贸有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	37,606.84	29,394.74	33,200.00	90	29,520.00	-20.98	
6	130000000152	急冷塔	Φ700*Φ960*3950	南通星球石塑设备有限公司	台	1	在用	2017.6.30	2017.6.30	270,085.47	259,598.00	333,200.00	90	299,880.00	15.61	
7	130000000153	应急声光报警系统改造	无线声光报警系统技术服务	上海恩博自动化技术有限公司	套	1	在用	2017.7.31	2017.7.31	273,493.40	262,763.66	295,100.00	90	265,590.00	1.08	
8	130000000214	站岗切分机主机	（FLUKO）	上海恩博自动化技术有限公司	套	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	14,957.26	14,838.85	13,700.00	90	12,330.00	-16.91	
9	130000000216	防爆微量分析系统	PL-RC95	上海恩博自动化技术有限公司	套	1	在用	2017.11.9	2017.11.9	67,521.37	66,986.83	69,000.00	90	62,100.00	-7.30	
10	130000000217	在线测灰仪	CM42-SPS1D	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.11.9	2017.11.9	34,654.70	34,380.35	34,500.00	90	31,050.00	-9.69	
11	130000000218	在线测灰仪	CM42-SPS1D	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.11.9	2017.11.9	34,654.70	34,380.35	34,500.00	90	31,050.00	-9.69	
12	130000000219	在线测灰仪	CM42-SPS1D	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.11.9	2017.11.9	34,654.70	34,380.35	34,500.00	90	31,050.00	-9.69	
13	130000000220	在线测灰仪	CM42-SPS1D	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.11.9	2017.11.9	34,654.70	34,380.35	34,500.00	90	31,050.00	-9.69	
14	130000000221	在线测灰仪	CM42-SPS1D	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.11.9	2017.11.9	34,654.70	34,380.35	34,500.00	90	31,050.00	-9.69	
15	130000000233	热重分析仪	TG309FI	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	641,025.66	641,025.66	742,600.00	95	705,470.00	10.05	
16	130000000234	质量流量计	80F25-AD2SAAAAA9	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	102,957.26	102,957.26	101,600.00	95	96,520.00	-6.25	
17	130000000235	质量流量计	80F25-AD2SAAAAA9	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	102,957.26	102,957.26	101,600.00	95	96,520.00	-6.25	
18	130000000236	质量流量计	80F25-AD2SAAAAA8	上海拓越经贸发展有限公司	套	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	111,000.85	111,000.85	101,600.00	95	96,520.00	-13.05	
19	130000000237	纯水槽	-	上海韦盛工贸有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	26,068.38	26,068.38	28,400.00	95	26,980.00	3.50	
20	130000000238	液氮中间槽	-	上海韦盛工贸有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	37,606.83	37,606.83	38,800.00	95	36,860.00	-1.99	
21	130000000239	氯化钙储罐	-	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	60,683.76	60,683.76	64,700.00	95	61,465.00	1.29	
22	130000000240	1500L储罐	V-1.5m³	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	50,427.35	50,427.35	51,700.00	95	49,115.00	-2.60	
23	130000000241	1500L储罐	V-1.5m³	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	50,427.35	50,427.35	51,700.00	95	49,115.00	-2.60	
24	130000000242	200L储罐	V=0.2m³	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	12,820.51	12,820.51	13,800.00	95	13,110.00	2.26	
25	130000000243	200L聚合釜	DN700	温州赵城路有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	106,837.61	106,837.61	116,400.00	95	110,580.00	3.742	
26	130000000244	500L蒸馏釜	DN900	温州赵城路有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	35,555.56	35,555.56	38,800.00	95	36,860.00	1.304	
27	130000000245	350L储罐	DN800	温州赵城路有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	81,025.64	81,025.64	86,200.00	95	81,890.00	864	
28	130000000246	350L储罐	DN800	温州赵城路有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	81,025.64	81,025.64	86,200.00	95	81,890.00	864	
29	130000000247	400L储罐	DN800	温州赵城路有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	102,222.22	102,222.22	107,800.00	95	102,410.00	187	
30	130000000248	400L储罐	DN800	温州赵城路有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	102,222.22	102,222.22	107,800.00	95	102,410.00	187	
31	130000000249	2M2冷液器	DN300*1500	温州赵城路有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	58,119.66	58,119.66	60,300.00	95	57,285.00	-834	
32	130000000250	蒸馏塔	DN150*1500	温州赵城路有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	35,555.55	35,555.55	38,800.00	95	36,860.00	1,304	
33	130000000251	开炼机	KL-6	信託机械（上海）有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	85,470.09	85,470.09	84,600.00	95	80,370.00	-5,97	
34	130000000256	变频器	-	上海远星机电设备有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	8,675.21	8,675.21	7,900.00	95	7,505.00	-1,170	
35	120000000662	威下泵	-	上海化工供销有限公司	台	1	在用	2017.6.9	2017.6.9	10,683.76	10,683.76	9,100.00	90	8,190.00	-2,070	
36	120000000663	威下泵	-	上海化工供销有限公司	台	1	在用	2017.6.9	2017.6.9	10,683.76	10,683.76	9,100.00	90	8,190.00	-2,070	
37	120000000665	计量泵	-	上海消之永环境科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.9	2017.6.9	44,658.12	42,890.40	41,400.00	90	37,260.00	-5,630	
38	120000000667	计量泵	-	上海消之永环境科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.9	2017.6.9	44,658.12	42,890.40	41,400.00	90	37,260.00	-5,630	
39	120000000667	后处理液相加热系统改造项目	-	太仓通达力景科技有限公司	套	1	在用	2017.3.31	2017.3.31	310,974.41	292,510.30	333,200.00	90	299,880.00	7,369	在起转回，含设备和部分材料
40	120000000669	液相泵	IMC65-40-200P	太仓通达力景科技有限公司	套	1	在用	2017.3.31	2017.3.31	17,094.02	16,417.37	15,900.00	90	14,310.00	-2,107	
41	120000000670	液相泵	IMC65-40-200P	太仓通达力景科技有限公司	套	1	在用	2017.6.21	2017.6.21	17,094.01	16,417.37	15,900.00	90	14,310.00	-2,107	
42	120000000671	计量泵	HP3aH0664068SST0000T0000	上海消之永环境科技发展有限公司	套	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	34,188.04	32,383.67	33,200.00	90	29,880.00	-2,503	
43	120000000672	计量泵	HP3aH0664068SST0000T0000	上海消之永环境科技发展有限公司	套	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	34,188.03	32,383.67	33,200.00	90	29,880.00	-2,503	
44	120000000673	计量泵	HP3aH0664068SST0000T0000	上海消之永环境科技发展有限公司	套	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	34,188.04	32,383.67	33,200.00	90	29,880.00	-2,503	

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	使用状态	购置日期	结用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%		
45	120000000674	计量泵	IP3a10664068SST0000T0000	上海清之永环境科技发展有限公司	台	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	34,188.03	32,383.66	33,200.00	90	-7.73	-2,503.66
46	120000000675	计量泵	IP3a10664068SST0000T0000	上海清之永环境科技发展有限公司	台	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	34,188.04	32,383.67	33,200.00	90	-7.73	-2,503.67
47	120000000676	计量泵	IP3a10664068SST0000T0000	上海清之永环境科技发展有限公司	台	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	34,188.03	32,383.66	33,200.00	90	-7.73	-2,503.66
48	120000000677	热水泵	IR150-125-315	大连利顺泵业有限公司	台	1	在用	2017.6.9	2017.6.9	19,554.70	18,588.58	23,100.00	90	11.84	2,201.42
49	120000000678	真空泵	X-150	上海达远机电设备有限公司	台	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	36,324.79	34,407.65	33,500.00	90	-12.90	-4,437.65
50	120000000679	真空泵	X-150	上海达远机电设备有限公司	台	1	在用	2017.4.24	2017.4.24	36,324.79	34,407.65	33,500.00	90	-12.90	-4,437.65
51	120000000682	电热恒温烘箱	BRD-4050	盐城达远机电设备有限公司	台	1	在用	2017.6.9	2017.6.9	7,692.31	7,387.82	7,400.00	90	-9.85	-727.82
52	120000000683	质量流量计	8SF25-AD2XAAB9AAB9	上海邦越科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.9	2017.6.9	143,175.22	137,507.87	152,000.00	90	-0.32	-437.87
53	120000000684	隔膜泵	PM-3015	上海邦越科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.9	2017.6.9	11,965.81	11,397.43	8,700.00	90	-9.55	-3,567.43
54	120000000686	机械隔膜计量泵	MSIB108C31	上海邦越科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	3,418.80	3,283.47	3,300.00	90	-9.55	-313.47
55	120000000687	机械隔膜计量泵	MSIB108C31	上海邦越科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	3,418.80	3,283.47	3,300.00	90	-9.55	-313.47
56	120000000689	机械隔膜计量泵	MSIB108C31	上海邦越科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	3,418.80	3,283.47	3,300.00	90	-9.55	-313.47
57	120000000689	机械隔膜计量泵	MSIB108C31	上海邦越科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	3,418.80	3,283.47	3,300.00	90	-9.55	-313.47
58	120000000690	机械隔膜计量泵	MSIB138A31	上海邦越科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	4,700.86	4,514.78	3,300.00	90	-34.22	-1,544.77
59	120000000691	机械隔膜计量泵	MSIB138A31	上海邦越科技发展有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	4,700.86	4,514.77	3,300.00	90	-34.22	-1,544.77
60	120000000692	电热恒温烘箱	BRD-801	盐城达远机电设备有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	15,811.97	15,060.90	14,200.00	90	-15.14	-2,280.90
61	120000000693	汽化器	F-8m*3	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	13,162.40	12,537.18	12,900.00	90	-7.40	-927.18
62	120000000694	汽化器	F-8m*3	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	13,162.40	12,537.18	12,900.00	90	-7.40	-927.18
63	120000000695	汽化器	F-8m*3	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.6.26	2017.6.26	13,162.40	12,537.18	12,900.00	90	-7.40	-927.18
64	120000000696	气流分离器	V 0.18m*3	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	12,649.57	12,566.12	12,900.00	95	-2.48	-311.12
65	120000000697	单体222汽化器	F-40m*3	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	41,196.58	40,870.44	43,100.00	95	0.18	74.56
66	120000000698	单体222汽化器	F-40m*3	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	41,196.58	40,870.44	43,100.00	95	0.18	74.56
67	120000000707	液下泵	18.5KW	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	24,358.98	24,198.27	23,700.00	95	-6.96	-1,683.27
68	120000000708	不锈钢多级离心泵	CDLF85-20	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	24,358.98	24,198.27	23,700.00	95	-6.96	-1,683.27
69	120000000709	液下泵	PM-3015	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	16,410.26	16,302.00	14,400.00	95	-16.08	-2,622.00
70	120000000710	液下泵	18.5KW	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.11.13	2017.11.13	16,410.26	16,302.00	14,400.00	95	-16.08	-2,622.00
71	120000000711	TALRO/大式螺柱管泵	SLT-523HV-4P	烟台达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.7	2017.12.7	24,358.97	24,198.27	23,700.00	95	-6.96	-1,683.27
72	120000000712	隔膜泵	GZ134-140-4-16	北京知和机电设备有限公司	台	1	在用	2017.12.7	2017.12.7	99,145.30	99,145.30	109,500.00	95	4.92	10,354.70
73	120000000713	隔膜泵	GDI88-400-4-5	北京知和机电设备有限公司	台	1	在用	2017.12.22	2017.12.22	636,752.14	636,752.14	714,100.00	95	6.54	77,347.86
74	120000000714	离心机	CVC-D4	西安泰士达技术有限公司	台	1	在用	2017.12.7	2017.12.7	367,521.36	367,521.36	399,900.00	95	3.37	32,378.64
75	120000000715	管道泵	LISG65-200B	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.7	2017.12.7	7,675.21	7,675.21	7,400.00	95	-8.41	-44.21
76	120000000716	气动隔膜泵	QBR-50	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	4,957.26	4,957.26	4,600.00	95	-11.85	-357.26
77	120000000717	气动隔膜泵	QBR-50	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	4,957.27	4,957.27	4,600.00	95	-11.85	-357.27
78	120000000718	气动隔膜泵	QBR-50	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	4,957.26	4,957.26	4,600.00	95	-11.85	-357.26
79	120000000719	氯化钙循环泵	25FPZ-10	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	4,957.26	4,957.26	4,600.00	95	-11.85	-357.26
80	120000000720	氯化钙循环泵	25FPZ-10	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	4,957.26	4,957.26	4,600.00	95	-11.85	-357.26
81	120000000721	循环泵	25FPZ-10	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	2,393.16	2,393.16	2,200.00	95	-12.67	-193.16
82	120000000722	循环泵	25FPZ-10	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	2,393.16	2,393.16	2,200.00	95	-12.67	-193.16
83	120000000723	循环泵	25FPZ-10	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	2,393.17	2,393.17	2,200.00	95	-12.67	-193.17
84	120000000724	循环泵	25FPZ-10	上海达盛特种水泵有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	2,393.16	2,393.16	2,200.00	95	-12.67	-193.16
85	120000000725	阻火器	DN200	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	33,333.33	33,333.33	33,600.00	95	0.81	266.67
86	120000000726	隔膜泵	PM-3015	无锡银燕化工装备科技有限公司	台	1	在用	2017.12.27	2017.12.27	11,965.81	11,965.81	8,700.00	95	-30.93	-3,700.81
87	120000000702	汽化器	-	无锡中兴生化工程制造有限公司	台	1	在用	2017.08.22	2017.08.22	13,162.39	12,544.13	12,900.00	90	-7.45	-934.13
88	120000000703	汽化器	-	无锡中兴生化工程制造有限公司	台	1	在用	2017.08.22	2017.08.22	13,162.39	12,544.13	12,900.00	90	-7.45	-934.13
89	120000000704	旋片式真空泵	X-150	无锡中兴生化工程制造有限公司	台	1	在用	2017.08.24	2017.08.24	13,162.38	12,544.12	12,900.00	90	-7.45	-934.12
90	120000000728	旋片式真空泵	X-150	无锡中兴生化工程制造有限公司	台	1	在用	2018.01.30	2018.01.30	36,324.78	36,324.78	33,300.00	95	-8.69	-3,024.78
91	130000000257	露点仪	XPDM	上海德智自动化设备有限公司	台	1	在用	2018.01.30	2018.01.30	27,777.78	27,777.78	26,700.00	95	-8.69	-2,412.78
92	130000000258	露点仪	XPDM	上海德智自动化设备有限公司	台	1	在用	2018.01.30	2018.01.30	27,777.78	27,777.78	26,700.00	95	-8.69	-2,412.78
93	130000000259	平板成型压机	GT-7014-H50	高特威尔和学仪器（青岛）有限公司	台	1	在用	2018.01.30	2018.01.30	183,760.69	183,760.69	171,400.00	95	-11.39	-20,930.69

[illegible]

评估人员: 林继伟

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱樱
填表日期：2018年08月16日

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2018年06月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：国新文化控股股份有限公司

表4-7-2
金额单位：人民币元

序号	改造工程大类	项目名称	主要内容	数量	计量单位	开工日期	账面价值				评估价值				增值率%	备注
							设备费	资金成本	安装费及其他	合计	设备费	安装费及其他	合计			
1	万吨装置改造工程	8-10#聚合釜加热系统改造	冷却水出口管道至冷却水总管增加切断阀	1	项	2017/9/30	38,709.40	-	-	38,709.40	38,709.40	-	38,709.40	-	-	
2		万吨装置单体改造	右壁冷凝器文丘里安装	1	项	2017/12/31	-	-	367,924.53	367,924.53	-	367,924.53	367,924.53	-	-	
3		万吨装置聚合后处理改造	单体汽化器热水增加控制气动阀10台	1	项	2017/12/31	-	-	450,450.45	450,450.45	-	450,450.45	450,450.45	-	-	
4		万吨装置公用工程优化改造	-35℃制冷机组增加变频装置	1	项	2018/1/31	-	-	256,482.54	256,482.54	-	256,482.54	256,482.54	-	-	
5	其他改造工程	后处理浓缩加热系统改造项目	浓缩加热系统改造	1	项	2017/3/31	-	-	300,112.61	300,112.61	-	300,112.61	300,112.61	-	-	
6		分散聚合及后处理系统改造项目	后处理凝聚系统钢平台处安装隔断及空调	1	项	2017/4/30	3,946,287.66	-	-	3,946,287.66	3,946,287.66	-	3,946,287.66	-	-	
7		单体系统改造项目	单体改造	1	项	2017/6/30	-	-	53,066.04	53,066.04	-	53,066.04	53,066.04	-	-	
8		常热装置冷水改造13202D1602	冷水改造13202D1602	1	项	2017/6/30	-	-	305,074.21	305,074.21	-	305,074.21	305,074.21	-	-	
9	PTFE装置及配套工程升级改造	后处理固平台改造	固平台改造	1	项	2017/8/31	-	-	553,714.09	553,714.09	-	553,714.09	553,714.09	-	-	
10		后处理浓缩槽安装	浓缩槽安装	1	项	2017/8/31	-	-	387,387.39	387,387.39	-	387,387.39	387,387.39	-	-	
11		乳液聚合改造项目	新增含7%乳化剂废水浓缩处理装置	1	项	2017/9/30	-	-	1,739,735.49	1,739,735.49	-	1,739,735.49	1,739,735.49	-	-	
12		单体管道改造	单体管道改造	1	项	2017/12/31	-	-	409,396.40	409,396.40	-	409,396.40	409,396.40	-	-	
13	管架及球罐防腐油漆	聚合后处理管道改造	增加控制气动阀10台（DNS50/PN16）	1	项	2017/12/31	-	-	465,830.63	465,830.63	-	465,830.63	465,830.63	-	-	
14		公用工程系统改造项目	单体装置管架防腐架全面性油漆保护	1	项	2018/1/31	-	-	346,365.05	346,365.05	-	346,365.05	346,365.05	-	-	
15		60t/h去离子水系统改造	公用工程系统改造	1	项	2017/9/30	15,299.15	-	1,636,389.35	1,651,688.50	15,299.15	1,636,389.35	1,651,688.50	-	-	
16		中水回用项目	反渗透及EDI装置部分更换管路	1	项	2017/4/30	-	-	432,365.74	432,365.74	-	432,365.74	432,365.74	-	-	
17	循环水及废水处理改造工程	污水处理自控改造	增加一套60m³/h中水回用装置	1	项	2017/9/30	374,991.45	-	342,854.68	717,846.13	374,991.45	342,854.68	717,846.13	-	-	
18		分析检测改造	增加废水处理流量监控	1	项	2017/9/30	72,222.21	-	138,068.38	210,290.59	72,222.21	138,068.38	210,290.59	-	-	
19		含氟废水处理改造	含氟废水处理	1	项	2017/10/31	-	-	773,076.91	773,076.91	-	773,076.91	773,076.91	-	-	
20		三废车间废液优化改造	采用呼吸式装置	1	项	2017/12/31	-	-	766,287.70	766,287.70	-	766,287.70	766,287.70	-	-	
21	其他改造工程	18立方米/吨废水软化膜系统	加装进水泵和循环泵	1	项	2017/12/31	-	-	546,391.89	546,391.89	-	546,391.89	546,391.89	-	-	
22		成品后加工应用检测改造	仓库右面增加排风机	1	项	2017/9/30	163,456.40	-	16,410.26	179,866.66	163,456.40	16,410.26	179,866.66	-	-	
23		应急声光报警系统改造	在厂区内周边围墙上安装声光报警器	1	项	2017/7/31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24		消防系统改造	对老装置的消防系统整体进行更新	1	项	2017/7/31	-	-	439,695.20	439,695.20	-	439,695.20	439,695.20	-	-	
25		常热四氨分计系统报废更新		1	项	2018/1/31	57,948.72	-	-	57,948.72	57,948.72	-	57,948.72	-	-	
26															-	
合 计							4,668,914.99	-	11,017,677.84	15,686,592.83	4,668,914.99	11,017,677.84	15,686,592.83	-	-	
减：在建设备安装工程减值准备														-	-	
合 计							4,668,914.99	-	11,017,677.84	15,686,592.83	4,668,914.99	11,017,677.84	15,686,592.83	-	-	

评估人员：韩晓燕

填表日期：2018年08月16日

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱樱

**国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂
拟出售资产事宜所涉及的固定资产
及在建工程的市场价值
评估说明**

开元评报字[2018]525号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一八年十月十五日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 ----- 2

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 ----- 3

第三部分 评估技术说明 ----- 4

一、评估对象与评估范围说明 ----- 4

二、资产核实情况总体说明 ----- 5

三、评估技术说明 ----- 5

（一）成本法评估技术说明 ----- 5

一）固定资产评估说明 ----- 5

二）在建工程评估技术说明 ----- 10

（二）重要事项说明 ----- 13

（三）评估结论及分析 ----- 14

附件 关于进行资产评估有关事项的说明 ----- 16

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》供资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作而使用以及委托人所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用，对于与国有资产相关的评估项目，《评估说明》还供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，《评估说明》的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

委托人与产权持有人根据国家的有关规定，为此次评估出具了《关于进行资产评估有关事项的说明》（附后）。此份文件是本机构进行评估工作的基础资料依据，同时，也是财产评估主管机关、企业主管部门审查评估活动的重要依据。提请审查报告者认真阅读。

第三部分 评估技术说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围

1、评估对象与评估范围

本次评估的对象为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂拟出售的固定资产及在建工程市场价值。

本次评估的范围为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂申报的固定资产及在建工程。(具体内容以产权持有人申报表为准)

2、委托评估的资产类型、账面金额

截至评估基准日2018年06月30日，国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂申报评估固定资产及在建工程账面价值合计为2,497.56万元。详见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目/科目名称	资产名称	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产	设备	110	7,102,352.50	6,958,026.24
1-1	其中：	机器设备	97	6,995,308.99	6,855,587.19
1-2	-	电子设备	13	107,043.51	102,439.05
2	在建工程	-	30	18,017,597.82	18,017,597.82
2-1	其中：	设备安装工程	26	15,686,592.83	15,686,592.83
2-2	-	土建工程	4	2,331,004.99	2,331,004.99
3	合计		140	25,119,950.32	24,975,624.06

3、委托评估的资产权属状况

根据产权持有人提供的资产采购合同、采购发票及在建工程立项书、设备安装支出明细及发票等资料，委估资产的产权清晰，归产权持有人所有。

(二) 实物资产的分布情况及特点

委估固定资产及在建工程主要位于产权持有人生产厂房内，目前状态良好，均处于正常使用状态。设备主要为企业生产经营用的专用设备，此外还有少部分办公电子设备，账面原值为7,102,352.50元，账面净值为6,958,026.24元；在建工程主要为设备安装工程，系原有生产线或生产系统的改造或升级工程，此外还有部分为土建工程，账面原值为18,017,597.82元，账面净值为18,017,597.82元。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

本次资产清查的主要过程包括：首先指导产权持有人清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有抽查盘点、检查有关合同、协议、实地勘查、观察、核对账面记录等。清查工作的组织安排：在企业进行资产清查的基础上，成立清查小组，在公司相关专业人员的配合下，于 2018 年 8 月 17 日至 2018 年 8 月 21 日对产权持有人申报的资产进行了实地清查，针对不同资产类型，具体实施如下：

对于固定资产，取得设备的购买合同或协议、采购发票等相关资料，对其真实性进行验证，经核实所有采购合同存在性真实，所有权明确，均为产权持有人所有；对于在建工程，取得每项在建工程的项目立项书及批准文件，并对在建工程的支出明细进行核实，抽取部分大额的支出记账凭证及相应发票等原始凭证，经核实所有业务存在性真实，所有权明确，均为产权持有人所有。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次资产清查核实过程中没有影响资产核实的事项。

（三）核实结论

1、资产核实结论

通过资产清查核实，我们认为该公司资产管理基础较好，有比较完善的内部控制制度，调整后报表中的资产账、物、卡相符。

2、权属资料不完善等权属不清晰的资产

委估的固定资产未发现产权不真实情况。

3、企业申报的账外资产的核实结论

无。

三、评估技术说明

（一）成本法评估技术说明

一）固定资产评估说明

1、设备评估

（1）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为机器设备及电子设备。机器设备主要包括急冷器、储槽、高剪切分散乳化机等，电子设备为笔记本电脑、打印机等，共计 110 项，账面原值 7,102,352.50 元，账面净值 6,958,026.24 元；具体明细详见设备清查评估明细表。

截至评估基准日，公司设有专职部门对设备进行维护管理，建立了相应的设备管理制度，定期对设备进行维护保养，委估设备运行正常。

（2）评估依据

- ① 产权持有人申报的《固定资产—设备清查评估明细表》；
- ② 机械工业出版社出版《2018 机电产品报价手册》；
- ③ 产权持有人提供的历史及现行价格资料；
- ④ 产权持有人提供的主要设备的购置发票、合同等；
- ⑤ 评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；
- ⑥ 评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- ⑦ 其它相关资料。

（3）评估程序

首先指导公司进行资产清查，填报机器设备清查评估明细表，然后组织专业人员进行现场勘查，对主要设备的规格型号、产地、启用时间、使用、维修、保养状况进行核对和检查，搜集有关资料，明确产权归属，初步确定各设备的成新率，查找有关价格及成新率资料，逐台评定估算，在此基础上汇总得出评估原值及评估净值。

（4）评估方法

所有设备均采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

重置全价的估算：

设备评估原值的估算：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{资金成本} + \text{其他费用}$$

其中：

A. 设备购置价：

纳入本次评估范围内的机器设备购置价格均不含增值税。购置价主要依据设备最新市场成交价格，并参考产品报价手册予以确定

B. 运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—5% 计费，运杂费按含税运杂费价格估算。

C.安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—30%计费；

D.基础费：按实际工程造价计算。

E.资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为 4.35%；

建设期一年至三年（含三年），利率为 4.75%；

F.其他费用：按具体情况考虑。

成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于主要设备，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

(5) 评估举例

【案例一】申报表机器设备序号第 73 项：隔膜压缩机

1) 设备情况介绍

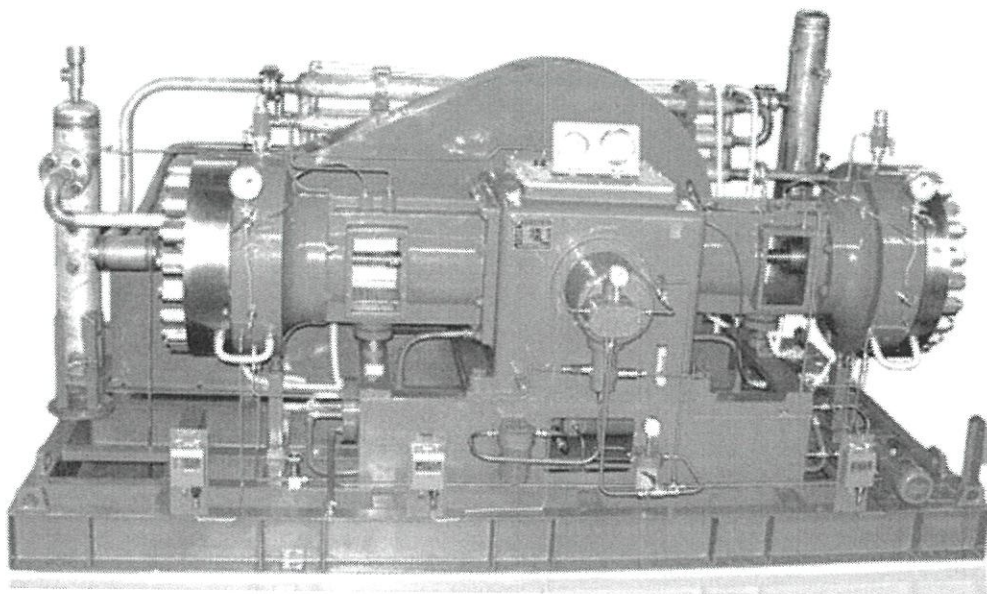
①设备基本信息

序号	项目	具体信息
1	设备名称	隔膜压缩机
2	具体型号	GD188-400/4-45 防爆 75KW

开元资产评估有限公司

3	购置日期/启用日期	2017 年 12 月 22 日
4	生产厂家/供货商	北京汇知机电设备有限责任公司
5	数量	1 台
6	账面原值/账面净值	636,752.14 元/ 636,752.14 元

②设备详细参数说明



设备造型如上图所示，其详细参数如下表：

序号	项目	具体信息
1	结构	对称平衡性结构
2	活塞行程	18cm
3	许用活塞力	8ton
4	容积流量	折算到常压 20°C，压缩介质为空气 400Nm ³ /h
5	吸气压力	表压为 4kg/cm ²
6	排气压力	表压为 45kg/cm ²

2) 重置原价（评估原值）

评估人员查询了生产制造厂家，经过询价结果为同类型设备的报价为 750,000.00 元/台（含税价），则不含税价为 646,551.72 元/台。经查阅机器设备的采购合同或采购协议，合同中产权持有人均与供货方约定：运输费（包括保险费）由供货方承担，故本次评估设备重置价不考虑运输费。经现场勘察和向相关负责人员详细询问了解，大多数机器设备属于插电即用或经过简单安装就可以正常使用，安

装费基本上可以忽略不计，仅有少数设备属于需要经过较为复杂的安装过程才能达到正常使用要求的设备。该设备属于需要经过较为复杂安装程序的设备，由于产权持有人为化工企业，化工类企业专用设备的安装费率在 6%--15%之间，本次评估取 10%安装费率，并考虑 10%的税收抵扣。

$$\begin{aligned} \text{综上, 该设备重置原价} &= 750,000.00 / 1.16 + 750,000.00 * 10\% * (1 - 10\%) \\ &= 714,100.00 \text{ (百位取整)} \end{aligned}$$

3) 成新率确定

②年限成新率:

截至评估基准日，委托评估对象已经购置利用时间为 0.72 年，其经济耐用年限为 10 年左右，故成新率为：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= 1 - 0.72 / 10 \\ &= 92.80\% \end{aligned}$$

②勘察成新率:

评估人员对设备现状进行现场勘查，发现设备状况较为良好，仅有轻微磨损，考虑到其使用时间较短，使用强度一般，综合确定其勘察成新率为 95%。

$$\begin{aligned} \text{③综合成新率} &= \text{年限成新率} * 0.4 + \text{勘察成新率} * 0.6 \\ &= 92.80\% * 0.4 + 95\% * 0.6 \\ &= 95\% \text{ (5 的倍数取整)} \end{aligned}$$

4) 评估结果

$$\begin{aligned} \text{通过上述评估过程, 该设备的评估值} &= 714,100.00 * 95\% \\ &= 678,395.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(6) 评估结果

纳入本次评估的国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂的设备类资产共计 110 项，账面原值 7,102,352.50 元，账面净值 6,958,026.24 元。经评定估算，委估设备评估原值 7,504,969.37 元，评估净值为 6,965,235.90 元，评估增值 7,209.66 元。增值率为 0.10%，汇总结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	7,102,352.50	6,958,026.24	7,504,969.37	6,965,235.90	402,616.87	7,209.66	5.67	0.10
其中：机器设备	6,995,308.99	6,855,587.19	7,406,569.37	6,881,035.90	411,260.38	25,448.71	5.88	0.37

开元资产评估有限公司

电子设备	107,043.51	102,439.05	98,400.00	84,200.00	-8,643.51	-18,239.05	-8.07	-17.80
固定资产-机器设备	7,102,352.50	6,958,026.24	7,504,969.37	6,965,235.90	402,616.87	7,209.66	5.67	0.10

具体明细详见设备资产评估明细表。

二) 在建工程评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：设备安装工程，土建工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	数量	账面价值
设备安装工程	26	15,686,592.83
土建工程	4	2,331,004.99
减：减值准备	-	-
合 计	30	18,017,597.82

(二) 在建工程概况

在建工程包括设备安装工程及土建工程。设备安装工程主要为产权持有人生产工厂内万吨装置改造工程，PTFE 装置及配套工程升级改造等大类工程，具体包括分散聚合及后处理系统改造项目、60t/h 去离子水系统改造和乳液聚合改造项目等细类工程，共计 26 项；土建工程主要有办公室外墙粉刷、老厂区雨水管网改造等工程，共计 4 项。截止基准日 2018 年 6 月 30 日，所有项目均未转入固定资产，目前在建工程均位于产权持有人生产经营所在工厂内。

(三) 评估程序

1.核对账目：根据产权持有人提供的在建工程评估申报明细表，首先与产权持有人的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有人的在建工程明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目立项资料及对应批复文件、初步设计及批复等合规性文件；收集了工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和产权持有人相关人员共同对评估基准日申报的在建工

程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

4.现场访谈：评估人员向产权持有人调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（四）评估方法

本次委估资产系国新文化常熟四氟分厂从上次主体资产进行转让的评估基准日（2016年12月31日）之后至双方资产实际交割日（2018年1月）之间发生的设备购置及工程更新改造支出。因本次委估在建工程所依附主体资产于上次评估基准日2016年12月31日已进行评估，实际资产交割日在2018年1月份，故在上次评估基准日后续发生的在建工程支出实质上是代交易对方先行垫付的工程款，故本次进行评估不考虑资金成本。故本次评估通过核实这些记载于在建工程科目的工程支出款项的真实性及准确性，以核实无误的账面值作为评估值。

（五）评估举例

【案例一】申报表在建（设备）序号第6项：PTFE装置及配套工程升级改造--分散聚合及后处理系统改造项目

1、设备安装工程基本情况介绍

项目名称	分散聚合及后处理系统改造项目	项目编号	BCS2017-02
批准资金	750万元	批准日期	2017年1月23日

（1）项目主要内容

- 1) 重新设计聚合釜，选用新型搅拌器；
- 2) 后处理凝聚系统钢平台处安装隔断及空调；
- 3) 重新设计制作更换三台凝聚桶；
- 4) 改进现有六台乳液搜集器温控系统，增加热水槽；
- 5) 三台分散聚合釜下部增加中间槽及粗过滤系统；
- 6) 改进乳液搜集器到凝聚桶的乳液过滤系统。

（2）项目实施背景

根据常熟四氟分厂已试生产分散树脂的分析测试数据，目前得到的产品难以达到产品质量标准要求。因此需要对整个分散后处理系统实施改造优化，以提升分散树脂的产品质量。

2、设备安装工程改造方案及预期效果

(1) 预期安装工程改造方案

1) 重新设计分散聚合釜。增大长径比，选用新型搅拌器，优化传热系统，改善传质、传热效果，以满足生产要求；

2) 在现在装置大楼三楼的后处理分散凝聚系统钢平台处安装隔断，封闭整个凝聚生产现场并安装四台 5 匹空调；

3) 重新设计制作并更换现有的三台凝聚桶，使之更好的满足分散树脂凝聚的工艺要求；

4) 改进现有的六台乳液搜集器温控系统，增加一台热水槽及两台循环水泵；

5) 在三台聚合釜房间下部增加中间槽及粗过滤系统，杜绝结块石蜡和凝聚物进入后处理搜集器；

6) 改进现有的从乳液搜集器到凝聚桶的乳液过滤系统，在聚合出料粗过滤的条件下，在该处安装袋式精过滤器。彻底杜绝石蜡及细小凝聚物进入凝聚系统。

(2) 预期效果

按照预定的整改方案，本项目建设完成后可以达到如下几点工艺优化目标：

1) 分散树脂：减少凝聚料，反应稳定，提升产品等级；

2) 凝聚生产现场环境得到较大改善，可以为生产高清洁度分散树脂创造好的硬件条件；

3) 凝聚桶改进后可以提升树脂凝聚效率，降低树脂生产单耗；

4) 乳液搜集器温控系统改进后增加了夹套加热，可以满足在不同环境气温条件下乳液凝聚所需的温控要求；

5) 聚合釜出料增加中间槽和粗过滤系统有利于减少树脂破乳，提升乳液的过滤效果；

6) 安装袋式精过滤器。彻底杜绝石蜡及细小凝聚物进入凝聚系统将可确保分散树脂产品的外观质量。

项目实施后，分散树脂的产品质量规格中的 S.S.G 清洁度指标合格率可达到 100%，能够符合市场用户的需求，分散树脂的产品单耗达到 1.25。

3、评估过程

根据产权持有人申报的在建工程明细表，首先将账面金额与其总账、明细账进行核对，就该项在建工程的账面构成向财务人员进行详细询问和了解，查阅与搜集设备安装的概预算情况、设备采购合同等资料，清查在建设设备有无涉诉事项及抵押、

担保事宜。

之后向该项设备安装工程的专项负责人进行询问了解。在该负责人的陪同下实地对在建工程进行现场勘查，就其安装位置地点、使用设备型号、安装工程进度、合理工期进度及设备款项支付等问题予以询问了解记录。

经过上述核实勘查工作，对该项在建工程-设备安装工程账面值 3,946,287.64 元予以确认。综上，该项设备安装工程的评估值为 3,946,287.64 元

（六）评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减额	增值率(%)
在建工程	18,017,597.82	18,017,597.82	-	-
其中：设备安装工程	15,686,592.83	15,686,592.83	-	-
土建工程	2,331,004.99	2,331,004.99	-	-
减：减值准备	-	-	-	-
合 计	18,017,597.82	18,017,597.82	-	-

（二）重要事项说明

1、引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

2、权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

无。

3、评估程序受到限制的情况

由于产权持有人为主营化学产品加工企业，评估人员在现场勘查过程中，企业正在进行生产作业，部分机器设备因安全问题无法进入生产车间或厂房当中进行实地勘察，最终以企业提供的设备照片及设备购置发票作为核实依据。

4、评估资料不完整的情况

无。

5、未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

6、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的

关系

无。

7、重大事项

本次委估资产为单独在国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂账面上记载的设备类资产和改造与更新的在建工程。

国新文化控股股份有限公司与常熟三爱富氟源新材料有限公司签订《重大资产出售协议》（2016年9月）及《重大资产出售协议之补充协议（一）》（2017年8月3日）和《重大资产出售协议之补充协议（二）》（2017年8月18日），协议转让资产为国新文化控股股份有限公司所持有的合计52,980.00平方米的土地使用权、房屋建筑物、在建工程以及相关机械设备等相关资产，前述资产账面值17,507.38万元，评估值19,480.70万元（东洲评报字[2017]第0421号，评估基准日2016年12月31日）。本次委估资产系国新文化常熟四氟分厂从2017年1月1日至交易双方资产实际交割日（2018年1月）之间发生的设备购置及工程更新改造支出。从上次交易双方资产实际交割日（2018年1月）至本次评估基准日期间未发生后续支出。

8、重大期后事项

本次评估委托人为国新文化控股股份有限公司，该委托人于2018年8月29日进行了名称工商信息变更，其曾用名为国新文化控股股份有限公司，提请报告使用人予以关注。

9、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（三）评估结论及分析

1、评估结论

经评估，截至评估基准日2018年6月30日，委估的资产按成本法评估的市场价值评估值为2,498.28万元（大写为人民币贰仟肆佰玖拾捌万贰仟捌佰元整），评估增值额为0.72万元，增值幅度为0.03%。

2、评估结论成立的条件

（1）评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

（2）本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的产权持有人于评估基准日的单项资产的市场价值的参考意见，该评

估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

(3) 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- ① 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- ② 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- ③ 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- ④ 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

3、评估结论的效力

(1) 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(2) 本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

附件 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人和产权持有人概况

1. 企业基本情况

本次项目的委托人及产权持有人均为国新文化控股股份有限公司（以下简称“国新文化”）。

（一）委托人及产权持有人基本情况如下：

统一社会信用代码：91310000132208321Y

名称：国新文化控股股份有限公司（曾用名：上海三爱富新材料股份有限公司）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：上海市龙吴路4411号

法定代表人：陈彦

注册资本：44694.190500万人民币

成立日期：1992年09月09日

营业期限：1992年09月09日至长期

经营范围：有机氟材料及其制品，化工产品，上述产品所需的原辅材料及设备，在国内外开展技术咨询、转让、服务、培训、维修，有机氟材料分析测试，委托试制，储运，经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外。经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，文化艺术交流与策划，从事货物及技术的进出口业务，电子、通信与自动控制、计算机信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，计算机软件开发，信息系统集成服务，计算机及辅助设备、影视录播设备的销售。【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】

2. 产权持有人近几年的资产、财务和经营状况

产权持有人近3年的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目类型	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年06月30日
总资产	76,118,785.03	149,617,816.69	120,109,081.74
负债	158,005,173.56	282,835,933.66	254,343,217.55
所有者权益	-81,886,388.53	-133,218,116.97	-134,234,135.81

开元资产评估有限公司

项目类型	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	52,989,170.86	181,416,554.11	96,800,564.88
营业成本	75,990,959.40	218,182,241.02	92,164,890.69
净利润	-81,308,526.44	-51,311,728.44	-1,016,018.84

3.产权持有人的重要资产状况

截至评估基准日，根据国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂提供的工程立项书、设备安装工程支出明细、设备购置发票等资料，纳入评估范围的其他资产权属清晰。委估的实物资产主要为机器设备和设备安装工程及土建工程；上述实物资产位于国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂内。

4.产权持有人的主要会计、税收政策及优惠

(1) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(2) 持续经营

公司不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

(3) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(4) 营业周期

该公司营业周期为 12 个月。

(5) 记账本位币

该公司采用人民币为记账本位币。

(6) 固定资产确认条件

1) 固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- a. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- b. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15—40	4—5	6.40-2.38
机器设备	年限平均法	4—12	4—5	24.00-7.92
运输设备	年限平均法	4—12	4—5	24.00-7.92
其他设备	年限平均法	5—18	4—5	19.20-5.28

（7）在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按该公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（三）委托人与产权持有人的关系

本次评估的委托人与产权持有人为同一方。

二、关于经济行为的说明

本次评估的目的是为国新文化常熟四氟分厂拟出售资产，提供该经济行为所涉及的固定资产及在建工程于评估基准日的市场价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次委托评估的评估对象为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂拟出售的固定资产及在建工程市场价值。本次委托评估的评估范围为国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂申报的固定资产及在建工程。（具体内容以产权持有人申报表为准）具体情况如下：

国新文化控股股份有限公司申报评估的会计报表反映的固定资产账面值为695.80万元；在建工程账面价值为1,801.76万元。详见《资产清查评估明细表》。

四、评估基准日的说明

本次评估选取的评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

委托人在与评估机进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产清查情况说明

（一）资产清查情况说明

1、清查范围：

列入本次评估清查范围的委估资产是公司于评估基准日申报的固定资产和在建工程。其具体情况如下：

国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂申报评估的固定资产账面值为695.80万元；在建工程账面价值为1,801.76万元。

委估的实物资产包括为机器设备及设备安装工程及土建工程，上述实物资产位于国新文化控股股份有限公司常熟四氟分厂内。

2、清查工作的组织：

为确保评估工作顺利地进行，本公司根据评估机构的要求分部门、分项目于 2018 年 8 月 17 日至 2018 年 8 月 21 日进行了资产清查，对国新文化控股股份有限公司委估的实物资产进行实地盘点。

3、清查结果

通过清查发现，实物资产和账面值基本相符。固定资产的实际数量与账面均相

符。清查结果与《资产清查评估申报表》所载明的数据一致。

七、资料清单

- 1、资产清查评估申报表；
- 2、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 3、重大合同、协议等；
- 4、设备购置发票；
- 5、其他资料。