

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拟转让股权
涉及的常熟三爱富振氟新材料有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0966 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年九月十一日

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： 1111020141202000808

资产评估报告名称： 国新文化控股股份有限公司拟转让股权涉及的常熟三爱富振氟新材料有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第0966号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 汪仁华 、 史红芳

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..... 4

 一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况... 4

 二、评估目的..... 9

 三、评估对象和评估范围..... 9

 四、价值类型..... 12

 五、评估基准日..... 13

 六、评估依据..... 13

 七、评估方法..... 16

 八、评估程序实施过程和情况..... 26

 九、评估假设..... 29

 十、评估结论..... 30

 十一、特别事项说明..... 31

 十二、资产评估报告的使用限制说明..... 34

 十三、资产评估报告日..... 34

资产评估报告附件..... 36

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；委托人或者其他资产评估报告使用人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对其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、负债清单由委托人、被评估单位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现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

国新文化控股股份有限公司拟转让股权 涉及的常熟三爱富振氟新材料有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第 0966 号

国新文化控股股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受国新文化控股股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对国新文化控股股份有限公司拟转让股权涉及的常熟三爱富振氟新材料有限公司的股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《国新文化控股股份有限公司第九届董事会第二十一次会议决议》，审议通过了关于公开挂牌转让子公司股权暨资产出售的议案，国新文化控股股份有限公司拟转让股权事宜，需要对常熟三爱富振氟新材料有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：常熟三爱富振氟新材料有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：常熟三爱富振氟新材料有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 5 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、市场法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，在评估基准日持续经营假设前提下，常熟三爱富振氟新材料有限公司总资产账面价值为 27,061.52 万元，评估价值为 33,831.64 万元，增

值额为 6,770.12 万元，增值率为 25.02%；负债账面价值为 3,427.00 万元，评估价值为 3,327.08 万元，减值额为 99.92 万元，减值率 2.92%；净资产账面价值为 23,634.52 万元，评估价值为 30,504.56 万元，增值额为 6,870.04 万元，增值率为 29.07%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	13,265.19	13,298.44	33.25	0.25
非流动资产	13,796.33	20,533.20	6,736.87	48.83
其中：固定资产	11,874.81	15,127.16	3,252.35	27.39
在建工程	320.70	320.70		
无形资产	1,557.70	5,045.53	3,487.83	223.91
递延所得税资产	3.31		-3.31	-100.00
其他非流动资产	39.81	39.81		
资产总计	27,061.52	33,831.64	6,770.12	25.02
流动负债	3,293.78	3,293.78		
非流动负债	133.22	33.30	-99.92	-75.00
负债总计	3,427.00	3,327.08	-99.92	-2.92
净资产	23,634.52	30,504.56	6,870.04	29.07

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020 年 5 月 31 日起，至 2021 年 5 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

国新文化控股股份有限公司拟转让股权

涉及的常熟三爱富振氟新材料有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0966 号

国新文化控股股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受国新文化控股股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对国新文化控股股份有限公司拟转让股权涉及的常熟三爱富振氟新材料有限公司的股东全部权益价值在 2020 年 5 月 31 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：国新文化控股股份有限公司（以下简称“国新文化”）

注册地址：上海市龙吴路 4411 号

法定代表人：王志学

注册资本：44693.6885 万人民币

企业类型：股份有限公司

成立日期：1992 年 9 月 9 日

营业期限：1992 年 9 月 9 日至无固定期限

经营范围：文化企业投资，文化艺术交流与策划，从事货物及技术的进出口业务，计算机及辅助设备、影视录播设备的销售，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，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。（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）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：常熟三爱富振氟新材料有限公司（以下简称“常熟振氟”）

注册地址：常熟市江苏氟化学工业园内(海虞镇氟化学工业园区海丰路 16 号)

法定代表人：沈达

注册资本：20600 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：2007 年 10 月 16 日

营业期限：2007 年 10 月 16 日至无固定期限

经营范围：危险化学品销售（不得储存）：按《危险化学品经营许可证》所列许可经营范围及有效期限经营；六氯乙烷、1,1-二氟乙烯、盐酸、三氟乙酸(TFA)、硫酸、1,1,2-三氯-1,2,2-三氟乙烷、氧氯化硫、三氟乙酰氯、二氟一氯乙烷（HCFC-142）的生产；改性聚四氟乙烯抗滴落剂（AD541）的生产；橡塑制品的生产、加工、销售；塑料填料的销售；从事货物及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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. 历史沿革

常熟三爱富振氟新材料有限公司系由常熟市虞东化工有限公司和 16 位自然人共同出资组建的有限责任公司，于 2007 年 10 月 16 日在苏州市常熟工商行政管理局注册并取得 320581000092467 号企业法人营业执照。公司注册地：常熟市海虞镇氟化学工业园区海丰路 16 号。法定代表人：徐建林。公司注册资本人民币 3500 万元，后由常熟市虞东化工有限公司收购全部自然人的股权变更为法人一人出资企业。

2011 年 7 月 1 日根据股东会决议, 股东常熟市虞东化工有限公司将其所持的全部股份分别转让给自然人宗建青、邹建良等 4 人。本次股权转让后公司股权分布情况如下:

股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
宗建青	1,750.00	50.00
邹建良	796.60	22.76
顾振华	617.40	17.64
夏建萍	336.00	9.60
合计	3,500.00	100.00

2011 年 9 月 8 日公司吸收合并常熟市虞东化工有限公司并增加注册资本人民币 500 万元, 本次增资后注册资本变更为人民币 4000 万元。

2011 年 9 月 19 日根据股东会决议新增张朴等 12 位自然人股东, 并增加注册资本人民币 9,050 万元。本次增资业经江苏永拓会计师事务所有限责任公司验证, 并出具苏永内验字(2011)第 229 号验资报告。本次增资后公司注册资本变更为人民币 13,050 万元。

2013 年 3 月 18 日根据股东会决议, 公司新增注册资本人民币 7,550 万元。本次增资业经江苏永拓会计师事务所有限责任公司验证, 并出具苏永内咨字(2013)第 004 号验资报告。本次增资后公司注册资本变更为人民币 20,600 万元。

2014 年 11 月, 根据股东会决议, 宗建青等 16 位股东分别将持有公司合计 65% 股权转让予新股东国新文化控股股份有限公司。

2019 年 10 月, 根据股东会决议, 宗建青等 16 位股东分别将持有公司合计 35% 股权转让予新股东上海三爱富新材料股份有限公司。

3. 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日, 常熟三爱富振氟新材料有限公司股权结构如下表所示:

单位: 万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例 (%)
1	国新文化控股股份有限公司	13,390.00	65.00
2	上海三爱富新材料科技有限公司	7,210.00	35.00
	合计	20,600.00	100.00

4. 公司主要资产概况

常熟三爱富振氟新材料有限公司主要资产为固定资产和无形资产-土地使用权。

固定资产主要为房屋建筑物和设备类资产，包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子办公设备。

无形资产-土地使用权主要为位于常熟市海虞镇海丰路 16 号的工业用地，土地权证编号为苏（2018）常熟市不动产权第 0034163 号。

5.公司主营业务概况

目前主要业务为：六氯乙烷、改性聚四氟乙烯抗滴落剂、1-二氟乙烯、三氟乙酸等的生产和销售。

6.财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,805.31	10,156.93	11,811.78	8,216.94
应收票据	467.60	331.95	-	-
应收账款	3,493.69	3,073.59	2,904.30	2,798.72
应收款项融资			775.22	728.29
预付款项	118.26	165.21	98.43	67.82
其他应收款	979.21	18.77	20.60	20.30
存货	1,569.42	2,099.19	1,569.15	1,230.22
其他流动资产	71.77	70.22	306.82	202.90
流动资产合计	10,505.27	15,915.84	17,486.30	13,265.19
非流动资产：				
长期股权投资	466.41	-	-	-
固定资产	14,821.58	14,119.84	12,375.33	11,874.81
在建工程	100.74	-	278.85	320.70
无形资产	1,650.06	1,609.32	1,571.55	1,557.70
递延所得税资产	191.11	61.90	11.61	3.31
其他非流动资产	418.36	379.31	-	39.81
非流动资产合计	17,648.25	16,170.37	14,237.34	13,796.33
资产总计	28,153.52	32,086.21	31,723.63	27,061.52
流动负债：				
短期借款				

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
应付票据	1,090.00	6,090.00	6,100.00	20.00
应付账款	2,884.17	1,443.76	1,276.15	2,398.45
预收款项	276.28	115.07	223.46	
合同负债				262.22
应付职工薪酬	577.71	657.80	655.77	361.60
应交税费	123.27	2.98	79.93	183.35
应付利息	43.50	-		
其他应付款	1,080.04	2,653.22	58.01	68.16
其他流动负债			-	-
流动负债合计	6,074.97	10,962.83	8,393.32	3,293.78
非流动负债：				
专项应付款	-	-	-	-
长期应付款				
递延收益	233.24	191.85	150.46	133.22
非流动负债合计	233.24	191.85	150.46	133.22
负债合计	6,308.21	11,154.68	8,543.79	3,427.00
净资产合计	21,845.31	20,931.53	23,179.85	23,634.52

历史损益情况

单位：万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-5 月
一、营业收入	18,375.10	23,601.48	31,458.24	8,706.75
减：营业成本	15,047.75	20,099.69	26,186.61	6,962.93
税金及附加	144.89	147.96	167.45	60.83
销售费用	449.70	464.68	534.93	186.26
管理费用	1,904.44	2,224.15	2,783.38	934.85
财务费用	42.17	-57.73	-97.93	-55.66
资产减值损失	607.40	12.15	41.34	7.93
加：其他收益	41.39	296.80	292.97	21.74
投资收益	-	-1.23	-	-
信用减值损失	-	-	-0.26	-0.21
资产处置收益	-	-	496.10	
二、营业利润	220.14	1,006.15	2,631.27	631.15
加：营业外收入	4.77	6.80	25.38	0.52
减：营业外支出	50.49	14.90	7.20	16.80
三、利润总额	174.41	998.05	2,649.45	614.88
减：所得税费用	301.18	402.99	519.55	160.20

单位：万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-5 月
四、净利润	-126.77	595.06	2,129.89	454.68

注：其中 2017 年数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2018]第 ZA14329 号无保留意见审计报告；2018 年数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2019]第 23-00079 号无保留意见审计报告；2019 年数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 23-00194 号无保留意见审计报告；2020 年 1-5 月数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 23-00321 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人国新文化控股股份有限公司是被评估单位常熟三爱富振氟新材料有限公司的母公司。

二、评估目的

根据《国新文化控股股份有限公司第九届董事会第二十一次会议决议》，审议通过了关于公开挂牌转让子公司股权暨资产出售的议案，国新文化控股股份有限公司拟转让股权事宜，需要对常熟三爱富振氟新材料有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为常熟三爱富振氟新材料有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为常熟三爱富振氟新材料有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 270,615,272.28 元，负债账面价值 34,270,004.39 元，净资产账面价值 236,345,267.89 元。账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2020]第 23-00321 号无保留意见的审计报告。

资产评估申报汇总表

单位：元

项目名称	账面价值
流动资产	132,651,947.10
非流动资产	137,963,325.18
其中：固定资产	118,748,052.40
在建工程	3,207,031.56
无形资产	15,576,983.70
递延所得税资产	33,149.72
其他非流动资产	398,107.80
资产总计	270,615,272.28
流动负债	32,937,814.11
非流动负债	1,332,190.28
负债总计	34,270,004.39
净资产	236,345,267.89

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

1.主要实物资产状况

实物资产的种类主要有：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备等。上述实物资产主要分布在厂区、车间及办公室内，实物资产量大地点分散，部分固定资产的单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下：

（1）存货

存货是由库存原材料、产成品组成。主要分布在厂区仓库及车间罐区内。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示完善，进出库数量登记卡片记录及时准确。

（2）房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物主要位于常熟市海虞镇福山海丰路 16 号常熟三爱富振氟新材料有限公司厂区内，主要为办公楼、车间、仓库及生产辅助用房，附属工程为水池、道路、场地、污水池、VDF 配套罐区、三氯乙酸配套罐区、围墙等，其中大部分为隐蔽工程。评估的主要建筑物海丰路 16 号 1—9 幢和 11—16 幢领取了不动产权证书，权证编号为“苏（2018）常熟市不动产权第 0034163 号”，其他评估范

国内的房屋均未办理房屋所有权证。评估范围内的房屋及构筑物的所有权均属常熟三爱富振氟新材料有限公司。房屋建（构）筑物日常维护保养状况较好，室内水电设施齐全，均正常使用。

（3）固定资产—设备类资产

①机器设备主要为公司年生产改性聚四氟乙烯抗滴落剂 500 吨、1-二氟乙烯 6000 吨、三氟乙酸 2000 吨的成套化工生产设备项目。主要包括化工生产反应设备、加热和冷却设备、原料和成品储存设备，以及为氟新型材料生产配套的能源动力系统变配电设备、物流铲运输送机械设备等。

②运输设备为生产经营用别克牌商务车，购置于 2012 年 3 月，停放在厂房内。

③电子办公设备为公司管理经营用打印设备、办公设备、公司产品质量检测检验仪器仪表设备。

2.企业申报的表外资产的情况

企业申报的表外资产主要为无形资产-专利权和商标权，无账面价值，无形资产-专利权和商标权如下：

（1）专利

常熟振氟所拥有的专利分为发明专利和实用新型专利，共计 11 项；尚在申请暂未获得授权的专利技术共 20 项，具体如下：

序号	专利技术名称	类型	专利号	专利权人	取得方式	授权公告日
1	1-氯-2,2-二氯乙烷的制备方法	发明	ZL201510170055.1	常熟振氟	研发	2017.03.22
2	偏氟乙烯的生产系统	发明	ZL201310695774.6	常熟振氟	研发	2015.08.12
3	纳米复合聚四氟乙烯抗滴落剂的制备方法	发明	ZL201310693775.7	常熟振氟	研发	2016.01.20
4	六氯乙烷干燥及回收装置	实用新型	ZL201120046267.6	常熟振氟	研发	2012.01.18
5	抗滴落剂的制备方法	发明	ZL200910034791.9	常熟振氟	转让	2011.08.17
6	一种苯四甲酸的制备方法	发明	ZL200810157093.3	常熟振氟	转让	2012.05.09
7	用于制备热稳定性聚偏氟乙烯的方法	发明	ZL201410731738.5	常熟振氟	转让	2017.01.04
8	聚偏氟乙烯的生产工艺	发明	ZL201410731771.8	常熟振氟	转让	2017.01.04
9	亲水性中空纤维超滤膜	发明	ZL201310688687.8	常熟振氟	转让	2015.09.23
10	聚偏氟乙烯中空纤维膜	发明	ZL201310688685.9	常熟振氟	转让	2015.09.23
11	聚偏氟乙烯超滤膜	发明	ZL201310688680.6	常熟振氟	转让	2015.09.23

尚在申请暂未获得授权的专利技术如下：

序号	专利技术名称	类型	申请号	专利申请人	取得方式	申请日
1	一种偏氟乙烯单体的生产方法	发明	CN201711076337.0	常熟振氟	研发	2017/11/6
2	一种偏氟乙烯的生产系统	发明	CN201711076863.7	常熟振氟	研发	2017/11/6
3	PVDF 由令	发明	CN201610761499.7	常熟振氟	研发	2016/8/30
4	PVDF 弯头	发明	CN201610761702.0	常熟振氟	研发	2016/8/30
5	PVDF 泵	发明	CN201610764196.0	常熟振氟	研发	2016/8/30
6	PVDF 球阀	发明	CN201610764198.X	常熟振氟	研发	2016/8/30
7	PVDF 三通	发明	CN201610764434.8	常熟振氟	研发	2016/8/30
8	PVDF 法兰	发明	CN201610764654.0	常熟振氟	研发	2016/8/30
9	PVDF 内牙咀	发明	CN201610767836.3	常熟振氟	研发	2016/8/30
10	PVDF 螺口球阀	发明	CN201610767840.X	常熟振氟	研发	2016/8/30
11	PVDF 管帽	发明	CN201610767982.6	常熟振氟	研发	2016/8/30
12	PVDF 管	发明	CN201610767984.5	常熟振氟	研发	2016/8/30
13	PVDF 中空纤维膜的制备方法	发明	CN201510963052.3	常熟振氟	研发	2015/12/18
14	PVDF 分离膜的制备方法	发明	CN201510963053.8	常熟振氟	研发	2015/12/18
15	PVDF 超滤膜的制备方法	发明	CN201510963054.2	常熟振氟	研发	2015/12/18
16	亲水性 PVDF 超滤膜的制备方法	发明	CN201510963055.7	常熟振氟	研发	2015/12/18
17	中空纤维超滤膜的制备方法	发明	CN201510963102.8	常熟振氟	研发	2015/12/18
18	聚偏氟乙烯中空纤维膜的制备方法	发明	CN201510963104.7	常熟振氟	研发	2015/12/18
19	聚偏氟乙烯分离膜的制备方法	发明	CN201510963181.2	常熟振氟	研发	2015/12/18
20	亲水性中空纤维超滤膜的制备方法	发明	CN201510963201.6	常熟振氟	研发	2015/12/18

(2) 商标权

序号	商标	商标名称	注册号	分类	专利权人	使用期限
1		振氟	9806880	化学原料	常熟振氟	2012.09.28 至 2022.9.27

3. 引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解,根据《资产评估价值类型指导意见》的要求,选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告书所称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

评估基准日是 2020 年 5 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《国新文化控股股份有限公司第九届董事会第二十一次会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《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）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
16. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权[2010] 71 号）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
18. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国 资 发 产 权 [2014]95 号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016 年 3 月 23 日财政部 国家税务总局发布，财税[2016]36 号）；
23. 《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
24. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
25. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
12. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
13. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）
14. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
19. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
20. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、专利证、商标权证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《江苏省建设工程费用定额（2014年）》；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
4. 机价网（<http://www.mepprice.com/#>）价格信息查询；
5. 机电产品全球报价系统（<http://price.86mdo.com/price>）价格信息查询；
6. 被评估单位提供的历史年度审计报告等资料；
7. 评估基准日的审计报告（大信审字[2020]第23-00321号）；
8. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；

9. 《资产评估常用方法与参数手册》；

10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

11. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

12. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其

评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业为氟化工企业，属于高危行业，受国家环保政策影响较大，企业虽具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，但由于行业内技术和产品的垄断，整个行业的市场不稳定，难以根据目前的内外部经营环境去合理预计企业未来的盈利水平，未来收益的风险难以合理量化，因此本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金：通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款、应收款项融资和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付款项，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(4) 存货：评估人员会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查，对存货的申报内容、生产时间、购入时间等有关情况进行了详细的核实。为了准确确定存货价值，评估人员会同企业存货管理人员对库存的存货进行了清查和盘点，并推算到基准日与账面值进行核对。

外购存货：主要包括原材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后

净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(5) 其他流动资产：主要内容为预缴企业所得税等。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，本次评估以核实后账面价值确认评估值。

2.非流动资产的评估

(1) 房屋建筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

(A) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年

来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

① 机器设备的评估

1) 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 - 可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

2) 综合成新率的确定

对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

②车辆的评估

对于购置时间较早，现行市场同类车型已无完全相同配置的车辆，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

③电子及办公设备的评估

1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定；对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

(3) 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

①工程已完工达到预定可使用状态但未转固，按相应的固定资产评估方法进行评估。

②主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

③未完工项目

1) 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实

2) 开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

(4) 土地使用权

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)、《房地产估价规范》、《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》，结合评估对象所在区域的土地市场情况和评估人员收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象的评估方法。

土地使用权的评估方法有：市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

收益还原法：由于无法取得评估对象的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，故不适宜采用收益还原法评估。

假设开发法：根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，且适用于对待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估，估价对象为工业土地，工业物业开发后出售均较少，无法准确预测其开发完成后的价值，故不采用假设开发法进行评估。

成本逼近法：评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但无法获得该区域客观的征收集体土地所涉及统计数据资料，故无法求取区域客观的征地费用，因此不适宜采用成本逼近法进行评估。

基准地价修正法：依据常熟市公布的“常熟市 2016 年度级别基准地价表”，待估宗地所处区域的基准地价评估基准日为 2017 年 1 月 1 日，相关规程规定基准地价每 3 年应全面更新一次，此基准地价已超过规定的 3 年期限；同时根据中国土地市场网查询，待估宗地为工业五级用地，而当地工业基准地价最高级别为四

级，当地基准地价修正体系不够完备，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

估价人员根据现场勘查情况，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，且评估对象所在区域近期有成交相类似的市场交易案例，因此可选用市场比较法评估。

综上所述，根据上述评估准则、规程以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行的收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，本次评估确定采用市场比较法。

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

（5）无形资产及其他无形资产

①对于无形资产中的专利及专有技术，评估人员采取无形资产组合评估的方法进行收益法评估。

收益法评估无形资产的评估模型有超额收益模型和收益提成模型，由于委估无形资产所对应的产品或项目均具有独特性和单一性，比较超额收益有一定的难度。因此，本次评估采用收益提成模型。

评估模型（公式）如下：

公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [K \times Ri \times (1+r)^{-n}]$$

式中：P—委估对象价值（元）

Ri—未来第 i 年的销售收入（元）

K—技术分成率

r—折现率（%）

n—未来收益的年限（年）

本次评估，根据测算出的未来年度销售收入乘以委估对象对应的收入分成率，得出委估对象对收入的贡献收益，即收益提成。

②由于市场上同类商标交易案例难以取得，且委估商标与企业收益的取得弱相关，企业历史年度无超额利润，本次对商标权采用成本法评估。

计算公式如下：

$$P = (C1 + C2) \times (1 - D)$$

式中：P——评估值

C1——设计成本

C2——注册成本

D——贬值率

③对其他无形资产中的办公软件等，评估人员对原始入账价值、摊销期限、尚余摊销年限进行审核，鉴于外购软件入账时间与现行市价有时间差，这些软件由于技术更新等因素产生一定的贬值，本次评估考虑一定的贬值率以现行市价乘以贬值率确定评估值。外购软件评估值=不含税市价×（1-贬值率）。

（6）递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

（7）其他非流动资产

收集有关合同和协议，对原始凭证进行核实，在核实真实性、合理性的基础

上，按审计后的账面值确定评估值。

3. 负债的评估

被评估单位负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和递延收益。

对负债评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

二) 市场法

1. 市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 市场法适用前提条件

- (1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在足够的交易案例；
- (3) 能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- (4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

3. 市场法的选择理由

评估人员对标的公司进行了相关的尽职调查、管理层访谈和市场调研，经综合分析，本次评估选用了上市公司比较法，选择的主要理由如下：

截至评估基准日，可以找到 A 股上市的与标的公司业务类似的可比公司，且上市公司市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，交易价格容易取得而且可比公司的财务数据资料也比较容易获得（因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露），这为评估师较全面地了解可比公司提供了保障。

4.估算价值模型

对上市公司比较法，首先选择与被评估企业处于同一行业且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估企业的相应的分析参数中从而得到被评估企业的市场价值。

具体步骤：

（1）根据总资产、净资产、净资产收益率、业务类型及营业网点等比较因素选择对比上市公司。

（2）选择对比公司的收益性、资产类参数，如利息收入、净利润，实收资本、总资产、净资产等作为分析参数。

（3）计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数（Multiples）。

（4）将对比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估企业相应的分析参数，再扣除缺少流通性折扣，从而得到被评估企业的市场价值。

公式如下：标的股份市场价值=对比公司比率乘数算术平均值×被评估企业相应分析参数×缺少流通性折扣率。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产

进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1.接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2020 年 6 月 1 日—6 月 18 日。

2.现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要机器设备等

资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性的。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、设备采购合同等资料。

（4）生产经营情况的调查

通过收集相关信息，对被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2020 年 6 月 19 日—6 月 24 日。

3.选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4.评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和市场法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2020 年 6 月 25 日—9 月 11 日。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）市场法评估假设：

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位的业务模式、重要客户等不发生重大变化；

3. 假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方地位平等，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判断，公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

4. 本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

本评估报告评估结论在上述假设条件下按评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本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）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，常熟三爱富振氟新材料有限公司总资产账面价值为 27,061.52 万元，评估价值为 33,831.64 万元，增值额为 6,770.12 万元，增值率为 25.02%；负债账面价值为 3,427.00 万元，评估价值为 3,327.08 万元，减值额为 99.92 万元，减值率 2.92%；净资产账面价值为 23,634.52 万元，评估价值为 30,504.56 万元，增值额为 6,870.04 万元，增值率为 29.07%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	13,265.19	13,298.44	33.25	0.25
非流动资产	13,796.33	20,533.20	6,736.87	48.83
其中：固定资产	11,874.81	15,127.16	3,252.35	27.39
在建工程	320.70	320.70		
无形资产	1,557.70	5,045.53	3,487.83	223.91
递延所得税资产	3.31		-3.31	-100.00
其他非流动资产	39.81	39.81		
资产总计	27,061.52	33,831.64	6,770.12	25.02
流动负债	3,293.78	3,293.78		
非流动负债	133.22	33.30	-99.92	-75.00
负债总计	3,427.00	3,327.08	-99.92	-2.92
净资产	23,634.52	30,504.56	6,870.04	29.07

（二）市场法评估结果

采用市场法评估后的常熟三爱富振氟新材料有限公司股东全部权益价值为 29,213.63 万元，评估增值 5,579.10 万元，增值率为 23.61%。

（三）评估结果的最终确定

本次评估，我们分别采用资产基础法和市场法两种方法，通过不同途径对委托对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 1,290.93 万元，差异率 4.42%。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，可比上市公司（或交易案例）与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

经资产基础法评估，截至评估基准日常熟三爱富振氟新材料有限公司股东全部权益价值为 30,504.56 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非企业评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（六）本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件

下，通过实地勘察做出判断。

（七）截至评估基准日，被评估单位存在部分房屋建筑物未办理房屋所有权证，本次评估是以被评估单位已取得所有权属为前提，评估人员以被评估单位提供的建筑面积经核查后作为评估测算的依据。评估报告有效期内若办理相关权证，提供的面积信息与证载建筑面积存在差异时，应以证载面积为准，并对评估值进行相应调整。

（八）国新文化控股股份有限公司下属常熟三爱富振氟新材料有限公司的前身虞东化工有限公司原在河口村的生产基地有 65 亩的土地，2011 年 2 月常熟市海虞镇人民政府为支持虞东化工实施兼并重组，同意虞东化工位于河口村的生产基地置换至新材料产业园，其 65 亩（43063 平方米）土地实施等量面积置换，后来 2013 年在新材料产业园实际置换了 16063 平方米，就剩余的土地置换事宜，振氟公司与常熟市海虞镇人民政府于 2019 年签署了《土地收储协议》，约定镇政府不再为振氟公司置换 27,000 平方米的土地，变更为以不低于当年评估价格进行补偿，补偿金额 836.5275 万元。本次评估是基于振氟公司与常熟市海虞镇人民政府于 2019 年签署的《土地收储协议》，截至评估基准日，镇政府已支付该土地收储补偿金，纳入评估范围的土地不含该置换土地（27,000 平方米），也未考虑土地收储事项的后续影响，提请报告使用者关注。

（九）常熟三爱富振氟新材料有限公司纳入评估范围的无形资产包括专利权和商标权，除发明专利“抗滴落剂的制备方法”外，其他专利权和商标权无账面价值，本次评估将其一并纳入评估范围，具体如下：

1. 专利

常熟振氟所拥有的专利为发明专利和实用新型专利，共计 11 项，尚在申请暂未获得授权的专利技术共 20 项，具体如下：

序号	专利技术名称	类型	专利号	专利权人	取得方式	授权公告日
1	1-氯-2,2-二氯乙烷的制备方法	发明	ZL201510170055.1	常熟振氟	研发	2017.03.22
2	偏氟乙烯的生产系统	发明	ZL201310695774.6	常熟振氟	研发	2015.08.12
3	纳米复合聚四氟乙烯抗滴落剂的制备方法	发明	ZL201310693775.7	常熟振氟	研发	2016.01.20
4	六氯乙烷干燥及回收装置	实用新型	ZL201120046267.6	常熟振氟	研发	2012.01.18
5	抗滴落剂的制备方法	发明	ZL200910034791.9	常熟振氟	转让	2011.08.17

序号	专利技术名称	类型	专利号	专利权人	取得方式	授权公告日
6	一种萘四甲酸的制备方法	发明	ZL200810157093.3	常熟振氟	转让	2012.05.09
7	用于制备热稳定性聚偏氟乙烯的方法	发明	ZL201410731738.5	常熟振氟	转让	2017.01.04
8	聚偏氟乙烯的生产工艺	发明	ZL201410731771.8	常熟振氟	转让	2017.01.04
9	亲水性中空纤维超滤膜	发明	ZL201310688687.8	常熟振氟	转让	2015.09.23
10	聚偏氟乙烯中空纤维膜	发明	ZL201310688685.9	常熟振氟	转让	2015.09.23
11	聚偏氟乙烯超滤膜	发明	ZL201310688680.6	常熟振氟	转让	2015.09.23

尚在申请暂未获得授权的专利技术如下：

序号	专利技术名称	类型	申请号	专利申请人	取得方式	申请日
1	一种偏氟乙烯单体的生产方法	发明	CN201711076337.0	常熟振氟	研发	2017/11/6
2	一种偏氟乙烯的生产系统	发明	CN201711076863.7	常熟振氟	研发	2017/11/6
3	PVDF 由令	发明	CN201610761499.7	常熟振氟	研发	2016/8/30
4	PVDF 弯头	发明	CN201610761702.0	常熟振氟	研发	2016/8/30
5	PVDF 泵	发明	CN201610764196.0	常熟振氟	研发	2016/8/30
6	PVDF 球阀	发明	CN201610764198.X	常熟振氟	研发	2016/8/30
7	PVDF 三通	发明	CN201610764434.8	常熟振氟	研发	2016/8/30
8	PVDF 法兰	发明	CN201610764654.0	常熟振氟	研发	2016/8/30
9	PVDF 内牙咀	发明	CN201610767836.3	常熟振氟	研发	2016/8/30
10	PVDF 螺口球阀	发明	CN201610767840.X	常熟振氟	研发	2016/8/30
11	PVDF 管帽	发明	CN201610767982.6	常熟振氟	研发	2016/8/30
12	PVDF 管	发明	CN201610767984.5	常熟振氟	研发	2016/8/30
13	PVDF 中空纤维膜的制备方法	发明	CN201510963052.3	常熟振氟	研发	2015/12/18
14	PVDF 分离膜的制备方法	发明	CN201510963053.8	常熟振氟	研发	2015/12/18
15	PVDF 超滤膜的制备方法	发明	CN201510963054.2	常熟振氟	研发	2015/12/18
16	亲水性 PVDF 超滤膜的制备方法	发明	CN201510963055.7	常熟振氟	研发	2015/12/18
17	中空纤维超滤膜的制备方法	发明	CN201510963102.8	常熟振氟	研发	2015/12/18
18	聚偏氟乙烯中空纤维膜的制备方法	发明	CN201510963104.7	常熟振氟	研发	2015/12/18
19	聚偏氟乙烯分离膜的制备方法	发明	CN201510963181.2	常熟振氟	研发	2015/12/18
20	亲水性中空纤维超滤膜的制备方法	发明	CN201510963201.6	常熟振氟	研发	2015/12/18

2. 商标权

序号	商标	商标名称	注册号	分类	专利权人	使用期限
1		振氟	9806880	化学原料	常熟振氟	2012.09.28 至 2022.9.27

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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；

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 9 月 11 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：



孙建民

资产评估师：



汪仁华

资产评估师：



史红芳

二〇二〇年九月十一日