

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江凯恩特种材料股份有限公司拟转让股权

涉及的衢州八达纸业有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2022〕858号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十二日

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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	15
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·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表	22
二、委托人和被评估单位营业执照	23
三、委托人和被评估单位的承诺函	25
四、签名资产评估师的承诺函	27
五、资产评估机构营业执照	28
六、资产评估机构备案公告及资产评估机构从事证券服务业务备案名单.....	29
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	31
八、资产评估委托合同	34
资产基础法评估结果汇总表及明细表	38

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、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。

五、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关注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。

浙江凯恩特种材料股份有限公司拟转让股权 涉及的衢州八达纸业有限公同 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕858号

摘要

以下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合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江凯恩特种材料股份有限公司(以下简称凯恩股份),被评估单位为衢州八达纸业有限公同(以下简称八达纸业)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

凯恩股份拟转让其持有的八达纸业的股权,为此需要对八达纸业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供八达纸业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的八达纸业的股东全部权益。

评估范围为八达纸业申报的并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2022年7月31日全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照八达纸业提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2022年7月31日财务报表反映,资产、负债及股东权益的账面价值分别为11,592,630.68元、10,496,141.96元和1,096,488.72元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 7 月 31 日。

六、评估方法

根据资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，八达纸业股东全部权益采用资产基础法的评估价值为 13,842,506.27 元（大写为人民币壹仟叁佰捌拾肆万贰仟伍佰零陆圆贰角柒分），与股东权益账面价值 1,096,488.72 元相比评估增值 12,746,017.55 元，增值率为 1162.44%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对凯恩股份拟转让持有的八达纸业股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 7 月 31 日起至 2023 年 7 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江凯恩特种材料股份有限公司拟转让股权 涉及的衢州八达纸业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕858号

浙江凯恩特种材料股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的衢州八达纸业有限公司股东全部权益在2022年7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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江凯恩特种材料股份有限公司，被评估单位为衢州八达纸业有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：浙江凯恩特种材料股份有限公司(以下简称凯恩股份)
2. 住所：浙江省遂昌县凯恩路1008号
3. 法定代表人：刘溪
4. 注册资本：46,762.547万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：913300007047850454
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：电子材料、纸及纸制品的制造、加工、销售，造纸原料、化工产品（不含化学危险品）的销售。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：衢州八达纸业有限公司(以下简称八达纸业)
2. 住所：浙江省衢州市柯城区花园街道缸窑村
3. 法定代表人：徐良君
4. 注册资本：1,000 万元人民币
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330802147748830L
7. 登记机关：衢州市柯城区市场监督管理局
8. 经营范围：机制纸及纸板制造；造纸原料、化工原料及产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、建筑材料、五金、交电、金属材料、纸制品销售；机械设备租赁；货物进出口（法律、法规限制的除外，应当取得许可证的凭许可证经营）。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二) 企业历史沿革

八达纸业成立于 1996 年 5 月，成立时注册资金 600 万元，由浙江省遂昌造纸厂出资 50 万元，出资比例为 8.3%；浙江省遂昌造厂工会出资 550 万元，出资比例为 91.7%。

历经多次增资及股权转让，截至评估基准日，八达纸业为浙江凯恩特种材料股份有限公司的全资子公司。

三) 被评估单位前两年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	基准日
资产	33,576,988.79	19,314,897.76	11,592,630.68
负债	28,508,003.59	16,789,778.31	10,496,141.96
股东权益	5,068,985.20	2,525,119.45	1,096,488.72
项目名称	2020 年	2021 年	2022 年 1-7 月
营业收入	81,838,274.85	56,619,554.31	8,244,929.90
营业成本	75,729,481.49	51,914,085.14	5,766,487.97
利润总额	-13,210,081.99	-2,456,404.67	-628,054.97
净利润	-13,038,305.88	-2,543,865.75	-1,428,630.73

上述年度及基准日的财务报表均业经注册会计师审计，并出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营情况等

八达纸业成立于 1996 年，位于浙江省衢州市，是一家以从事造纸和纸制品业为

主的企业。

根据中共衢州市委、衢州市人民政府关于印发《衢州市贯彻落实省环境保护督察反馈意见整改方案》的通知（衢委发〔2018〕35号），要求八达纸业停止从事造纸相关业务，故2020年底开始八达纸业已经停止生产经营。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

凯恩股份拟转让其持有的八达纸业的股权，为此需要对八达纸业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供八达纸业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的八达纸业的股东全部权益。

评估范围为八达纸业申报的并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2022年7月31日全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照八达纸业提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2022年7月31日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为11,592,630.68元、10,496,141.96元和1,096,488.72元。

具体内容如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		5,876,014.04
二、非流动资产		5,716,616.64
其中：其他非流动金融资产		561,767.00
固定资产	74,627,013.64	3,826,791.44
无形资产——土地使用权		1,328,058.20
资产总计		11,592,630.68
三、流动负债		10,496,141.96
四、非流动负债		0.00

负债合计		10,496,141.96
股东全部权益		1,096,488.72

其中：

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 39,813,898.63 元，账面净值 14,445,784.19 元，减值准备 10,618,992.75 元，包括位于衢州市柯城区花园街道缸窑村八达纸业厂区内的老车间主厂房、二车间主厂房、制浆车间主厂房等工业厂房及附属用房；浆池、生化池、道路、围墙等构筑物及其他辅助设施。

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 34,813,115.01 元，账面净值 2,977,167.11 元，减值准备 2,953,752.11 元，主要包括精制浆设备、轻质除砂器、压力筛、双缸双网造纸机等特种纸生产和检测设备，锅炉、变配电设备、空压机、废水处理设备等公用设备，电脑、空调等办公设备以及轿车等，均分布于八达纸业各生产和办公场地内。

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 1,328,058.20 元，系 1 宗出让的工业用地，土地面积 42,339.90 平方米，位于柯城区花园乡缸窑村。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

(二) 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2022 年 7 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估执业准则——不动产》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 八达纸业提供的《营业执照》、公司章程等；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 不动产权证书、机动车行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位相关年度的财务审计报告以及财务报表；

3. 资产所在地的工程定额标准；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
5. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》；
6. 有关工程的原始资料、业务合同、询价记录等；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
11. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率(LPR)和外汇汇率；
13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
15. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，故本次企业价值评估不宜采用市场法。

根据中共衢州市委、衢州市人民政府关于印发《衢州市贯彻落实省环境保护督察反馈意见整改方案》的通知（衢委发〔2018〕35号），要求八达纸业已停止从事

造纸相关业务，2020年底开始八达纸业已经停止生产经营，故本次评估不宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的八达纸业的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款和相应坏账准备

(1) 对于应收关联方浙江凯恩特种纸业有限公司的款项，预计款项收回风险较低，以账面余额作为评估值；

(2) 部分客户的款项存在质量纠纷，账龄时间较长，预计已难以收回，被评估单位已全额计提坏账准备，将该部分款项评估为零；

(3) 其余款项系可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 应收款项融资

均为无息的银行承兑汇票，以核实后的账面余额为评估价值。

4. 存货

存货包括原材料和库存商品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

原材料包括毛毯、洗浆网等生产用辅料及配件。

因八达纸业停产较久，相关材料已积压较长时间，且未来计划不再从事造纸相关业务，相关材料均已无用，被评估单位已全额计提存货跌价准备，评估时结合材料目前现状考虑一定变现价值。

将公司计提的存货跌价准备评估为零。

(2) 库存商品

库存商品系各规格电解纸。

对库存商品，采用逆减法的评估价值与账面成本基本接近，故以核实后的账面价值作为评估值。

二) 非流动资产

1. 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产系八达纸业持有的浙江衢州柯城农村商业银行股份有限公司股份以及对浙江凯恩特种纸业股份有限公司的股权投资。

(1) 对八达纸业拥有的浙江衢州柯城农村商业银行股份有限公司股份，以基准日附近该农商行股份交易价格乘以股份数量确定评估价值；

(2) 对浙江凯恩特种纸业股份有限公司的股权投资

对于该项股权投资，本次按同一标准、同一基准日对浙江凯恩特种纸业股份有限公司进行现场核实和评估，并出具了坤元评报〔2022〕859号《资产评估报告》，以该参股公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

本次评估未考虑可能存在的缺乏控制权折价对股权投资评估价值的影响。

2. 建筑物类固定资产

对于老车间主厂房、二车间主厂房、制浆车间主厂房等工业厂房及附属建筑，其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算

公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

另外，浆池等构筑物期后拟拆除，根据市场行情以及被评估单位历史年度拆除情况，拟拆除房产拆下材料的可回收价值与拆除费用大致相抵，故本次将其评估为零；部分构筑物实际已拆除无物，本次评估为零。同时将企业按规定计提的减值准备评估为零。

1) 重置成本的评估

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

A. 建安工程费用

建筑安装工程造价以近期建造同类建筑物的单方造价为基础，采用类比法进行修正后确定。即以类似工程竣工决算中的建安工程单价为基础，从结构、层高、基础、装饰、材料人工等方面进行类比修正，得出待估建筑物的建安工程类比单价，再根据待估建筑物的建筑面积和类比单价计算建安工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物。

B. 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的一定比率计取。

C. 建筑规费

主要指城市基础设施配套费，结合浙江衢州市的有关规定和八达纸业的实际发生情况计取。

对尚未办理产权证的房产及构筑物，评估时不考虑该项费用。

D. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款市场报价利率(LPR)，资金视为在建设期内均匀投入。

E. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

2) 成新率

由于2020年底开始八达纸业已经停止生产经营，未来拟不再从事造纸相关业务，

相关房产需进一步改造后另做他用，本次将尚需发生的改造费在成新率确定时予以考虑。

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，再考虑尚需发生的改造费对成新率的影响后确定综合成新率。

a. 年限法

采用年限法计算成新率的公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对于建成年份较早，实际使用年限超过经济耐用年限的建筑物，尚可使用年限由评估人员结合现场勘察情况及企业对建筑物的维护保养情况综合判断。

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

$$K = (A1 \times K1 + A2 \times K2) - K3$$

其中其中 A1、A2 分别为加权系数，K3 系尚需发生的改造费对成新率的影响率。

B. 其他建筑物及构筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

3. 设备类固定资产

(1) 机器设备

因八达纸业已停产，相关机器设备均处于待处置状态，公司对设备类固定资产全额计提了固定资产减值准备，考虑企业未来不再从事造纸业务，评估时结合设备可处置情况考虑一定的可变现价值。

(2) 车辆

对车辆，本次采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本

次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由车辆现行购置价和相关费用等若干项组成。

A. 现行购置价

对车辆的现行购置价，通过上网查询、市场行情了解等途径确定。

B. 相关费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置成本

重置成本 = 现行购置价 + 相关费用

2) 综合成新率的确定

对于车辆，首先按年限法和车辆行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率。

计算公式如下：

- a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 理论成新率 $= \min \{K1, K2\}$

以理论成新率为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定综合成新率。

(3) 将企业按规定计提的减值准备评估为零。

4. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地地价的内涵是指在评估基准日 2022 年 7 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。经分析，因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，故可选用市场法评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值}=\text{不含契税的土地使用权价值}\times(1+\text{契税税率})$$

三) 负债

负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2022 年 10 月 19 日开始，资产评估报告日为 2022 年 11 月 22 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以被评估单位的所有资产按照企业未来计划用途使用为前提；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、

政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，八达纸业的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值11,592,630.68元，评估价值24,338,648.23元，评估增值12,746,017.55元，增值率为109.95%；

负债账面价值10,496,141.96元，评估价值10,496,141.96元；

股东全部权益账面价值1,096,488.72元，评估价值13,842,506.27元，评估增值12,746,017.55元，增值率为1162.44%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	5,876,014.04	6,304,211.34	428,197.30	7.29
二、非流动资产	5,716,616.64	18,034,436.88	12,317,820.24	215.47
其中：其他非流动金融资产	561,767.00	1,137,716.88	575,949.88	102.52
固定资产	3,826,791.44	8,218,720.00	4,391,928.56	114.77
无形资产——土地使用权	1,328,058.20	8,678,000.00	7,349,941.80	553.44
资产总计	11,592,630.68	24,338,648.23	12,746,017.55	109.95
三、流动负债	10,496,141.96	10,496,141.96		
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	10,496,141.96	10,496,141.96		
股东全部权益	1,096,488.72	13,842,506.27	12,746,017.55	1,162.44

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对八达纸业股东全部权益价值的市场价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列事项外，未发现评估对象和相关资产的其他权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值的评估结论会受到影响。

八达纸业拥有的老车间主厂房、新车间仓库等房产（合计建筑面积 12,976.00 平方米）尚未办理产权证书。八达纸业已提供施工合同、发票等原始建造资料，并承诺上述委估资产属于其所有。

对于未办理权证的房屋，本次评估以八达纸业提供的相关原始取得资料、情况说明等作为产权依据，以八达纸业提供的面积测量数据作为面积计算依据，若该面积如与将来的证载面积存在差异，将影响评估结果。

2. 被评估单位承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 根据中共衢州市委、衢州市人民政府关于印发《衢州市贯彻落实省环境保护督察反馈意见整改方案》的通知（衢委发〔2018〕35 号），要求八达纸业停止从事造纸相关业务，故 2020 年底开始八达纸业已经停止生产经营，部分与造纸直接相关的固定资产处于待处置、待拆除状况，其余固定资产均处于闲置状态，本次评估时结合相关资产的目前实际用途及状况进行了评估。

4. 本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审〔2022〕10334 号《审计报告》。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

5. 八达纸业未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

6. 本次评估中,评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

本次评估中,评估人员未对各种建、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,评估人员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,通过实地勘察作出的判断。

7. 本次资产基础法评估时,未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 2020年新冠病毒肺炎疫情在全球多国爆发,已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估,因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响;本次评估对象为股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

10. 本次股东全部权益价值的市场价值评估时,评估人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

11. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、验资报告、审计报告、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 7 月 31 日起至 2023 年 7 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 22 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

坤元资产评估有限公司

资产评估师：