

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

涉及的浙江凯恩新材料有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2022〕856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 .....	22
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	25
十一、特别事项说明 .....	26
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	28
十三、资产评估报告日 .....	29
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表 .....	31
二、委托人和被评估单位营业执照 .....	32
三、委托人和被评估单位的承诺函 .....	34
四、签名资产评估师的承诺函 .....	36
五、资产评估机构营业执照 .....	37
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.....	38
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	40
八、资产评估委托合同 .....	43
资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....	47

## 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，其他任何机构和個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 涉及的浙江凯恩新材料有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕856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)，被评估单位为浙江凯恩新材料有限公司(以下简称凯恩新材)。

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凯恩新材的股权，为此需要对凯恩新材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凯恩新材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凯恩新材的股东全部权益。

评估范围为凯恩新材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、非流动负债。按照凯恩新材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777,810,845.81元、136,559,690.21元和641,251,155.60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和收益法进行评估。

#### **七、评估结论**

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结论作为凯恩新材股东全部权益的评估值，凯恩新材股东全部权益评估价值为 730,787,887.41 元（大写为人民币柒亿叁仟零柒拾捌万柒仟捌佰捌拾柒圆肆角壹分），与股东全部权益账面价值 641,251,155.60 元相比评估增值 89,536,731.81 元，增值率为 13.96%。

#### **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凯恩新材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 涉及的浙江凯恩新材料有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕856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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的浙江凯恩新材料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，被评估单位为浙江凯恩新材料有限公司。

### （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：浙江凯恩新材料有限公司(以下简称凯恩新材)
2. 住所：浙江省丽水市遂昌县妙高街道凯恩路 1008 号
3. 法定代表人：刘成跃
4. 注册资本：5,000 万元人民币
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91331123MA2E3XX18T
7. 登记机关：遂昌县市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：食品用纸包装、容器制品生产(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：货物进出口；纸浆制造；纸制品销售；纸浆销售；纸制品制造；纸制造；电子元器件制造；电子专用材料销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子专用材料制造(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

## 二) 企业历史沿革

凯恩新材成立于 2020 年 7 月，成立时注册资金 5,000 万元，为浙江凯恩特种材料股份有限公司的全资子公司。

截至评估基准日，凯恩新材的股权结构未发生变化。

## 三) 被评估单位 2021 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	2021 年 12 月 31 日	基准日
资产	868,766,010.53	777,810,845.81
负债	244,470,851.55	136,559,690.21
股东权益	624,295,158.98	641,251,155.60
项目名称	2021 年	2022 年 1-7 月
营业收入	215,370,346.28	314,348,334.15
营业成本	168,254,861.55	228,063,195.19
利润总额	6,233,560.48	16,955,996.62
净利润	6,233,560.48	16,955,996.62

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

凯恩新材是一家专业从事特种纸研发、生产、销售的企业，主要产品为电解纸和

滤纸。公司位于浙江省遂昌县，占地面积 20 余万平方米，现有员工 600 余人，现有特种纸生产线 9 条，设计年生产能力 2.42 万吨。公司在电解电容器纸生产方面拥有较好的技术水平和产品品质，并与国内外客户建立了稳定长久的合作关系。

### （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凯恩新材的股权，为此需要对凯恩新材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凯恩新材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凯恩新材的股东全部权益。

评估范围为凯恩新材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、非流动负债。按照凯恩新材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 777,810,845.81 元、136,559,690.21 元和 641,251,155.60 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		567,792,720.39
二、非流动资产		210,018,125.42
其中：固定资产	879,832,218.29	165,995,172.33
无形资产——土地使用权		19,943,324.61
无形资产——其他无形资产		0.00
其他非流动资产		24,079,628.48
资产总计		777,810,845.81
三、流动负债		124,860,992.72
四、非流动负债		11,698,697.49
负债合计		136,559,690.21



股东全部权益		641,251,155.60
--------	--	----------------

其中：

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 245,635,053.79 元，账面净值 96,063,464.87 元，减值准备 101,999.93 元，包括凯恩新材厂区内的办公楼、各类车间等工业厂房及附属用房，浆池、围墙、道路及绿化等构筑物以及位于妙高街道茗月山庄的住宅、杭州世贸中心的写字楼。

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 634,197,164.50 元，账面净值 79,266,641.97 元，减值准备 9,232,934.58 元，主要包括长网造纸机、流浆箱、流送成型系统、循环干燥系统、表面施胶系统、压光机、涂布机、纸机质量控制系统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，均分布于凯恩新材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 19,943,324.61 元，系 12 宗出让的工业用地，土地面积合计 256,767.00 平方米，位于遂昌县妙高街道源口村。

列入评估范围的无形资产——其他无形资产为凯恩新材申报的账面未记录的 27 项专利权和 41 项商标权。

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》；
15. 《知识产权资产评估指南》；
16. 《专利资产评估指导意见》；
17. 《商标资产评估指导意见》。

### （三）权属依据

1. 凯恩新材提供的《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、知识产权证书、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. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
13. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
14. 同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
15. 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；
16. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
17. 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；
18. 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。

被评估单位业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

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，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的凯恩新材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

对于人民币现金及存款，以核实后账面值为评估值。

#### 3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

##### （1）应收账款

1) 部分单位款项账龄时间较长，债务人经营情况不佳，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；

2) 对于应收关联方浙江凯恩特种纸业有限公司、深圳凯恩纸业销售有限公司和衢州八达纸业有限公司的款项，预计无法收回的风险较低，以核实后的账面余额作为评估值；

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。

#### (2) 其他应收款

其他应收款账面余额主要为备用金，估计发生坏账的风险较小，故以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

#### 4. 应收款项融资

应收款项融资均系无息的银行承兑汇票，因其信用度较高，故以核实后的账面值为评估值。

#### 5. 预付款项

各款项经核实期后能形成相应资产或权利，故以核实后的账面值为评估值。

#### 6. 存货

存货包括原材料、库存商品、委托加工物资、在产品，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

1) 部分原料积压较久，品质不佳，存在减值迹象，被评估单位已结合其可变现净值计提存货跌价准备，故以其可变现净值作为评估值；

2) 其余原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算较为合理，故以核实后的账面余额为评估值。

将公司计提的存货跌价准备评估为零。

##### (2) 库存商品

1) 部分产成品及半成品积压时间较长，被评估单位已结合其可变现净值计提相应存货跌价准备，故本次评估以可变现净值作为评估值；

2) 其他产成品的销售毛利率较低，本次对其采用逆减法评估后的价值与账面成本基本接近，以账面成本作为评估值；

3) 其余半成品尚需进一步加工，可实现利润存在较大的不确定性，故以核实后的账面成本为评估值。

将公司计提的存货跌价准备评估为零。

##### (3) 委托加工物资

委托加工物资系对涂布热封型干燥袋纸的印刷加工费。该款项系近期支付，市价变化不大，故以核实后的账面余额为评估值。

#### (4) 在产品

在产品账面价值系已投入的材料、制造费用、人工成本等，经核实其成本核算方法基本合理，但由于完工程度较低，可能的利润存在较大的不确定性，故以核实后的账面值为评估值。

### 7. 其他流动资产

各项费用原始发生额正确，企业在受益期内摊销，摊销合理，期后尚存在对应的价值或权利，故以核实后的账面值为评估值。

## 二) 非流动资产

### 1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房、构筑物、住宅用房、市区内商业用房等，根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，采用相应的评估方法。

(1) 对于电解纸车间厂房、0475B 车间、六车间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较大的不确定性，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，对于无用待拆的建筑物，根据市场行情以及被评估单位历史年度的拆除情况，考虑到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；对已拆除的建筑物及构筑物，本次评估为零；对构筑物中系整体建筑物一部分的更新改造支出，与建筑物一并评估。部分房屋已对外出租，本次评估未考虑租赁事项对评估结果的影响。

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，结合浙江丽水市的有关规定和凯恩新材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

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，再考虑经济性贬值等因素产生的贬值率，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：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 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

将上述两种方法的计算结果取加权平均值，再确定经济性贬值等因素产生的贬值率 K3，对成新率作进一步调整，确定综合成新率。计算公式为：

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

其中其中 A1、A2 分别为加权系数，K3 系经济性贬值等因素产生的贬值率。

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。

(2) 对于位于妙高街道茗月山庄的住宅及位于杭州世贸中心的写字楼，由于类似建筑物交易市场活跃，交易案例较易获取，故本次评估采用市场法，其评估值中包含相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

A. 一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

### B. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

### C. 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值加计契税确定评估价值。



## 2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，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：

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

另外，无物设备评估为零；对于在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件等，在相应的设备评估时考虑；闲置拟处置的设备评估时结合设备可处置情况考虑一定的可变现价值。

同时，将企业按规定计提的减值准备评估为零。

### 1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

#### A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正（如含技术资料费或软件、技术服务费等）后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b. 电子设备：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

c. 车辆：通过上网查询、市场行情了解等途径确定现行购置价。浙A牌照车辆本次评估不考虑杭州地区车辆牌照取得费用。

#### B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

##### a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处

地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

c. 建设期管理费

建设期管理费包括工程管理费、设计费等，根据凯恩新材的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

d. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取同期市场 LPR，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费，本次评估未考虑杭州地区车辆牌照取得费用。

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

根据各种设备特点及使用情况，确定设备综合成新率。对功能性贬值和经济性贬值，在综合成新率计算时一并考虑。

1) 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1 (0.85-1.15)

设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.10)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

再考虑经济性贬值等因素产生的贬值率 K3，确定综合成新率。

则：综合成新率  $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\% - K3$

2) 对于价值量较小的设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定初步成新率，再考虑经济性贬值等因素产生的贬值率 K3，确定综合成新率。计算公式为：

综合成新率  $K = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\% - K3$

3) 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. 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：

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

#### 4. 无形资产——其他无形资产

列入评估范围的其他无形资产为凯恩新材申报的账面未记录的 27 项专利权和 41 项商标权。

(1) 对于列入评估范围的 41 项商标，因凯恩新材的产品特种纸，系下游电容器、茶叶、卷烟等产品的原料，客户选择产品时主要侧重产品品质，并不会重点关注供应商拥有使用的商标情况，商标在凯恩新材业务开展及拓展过程中作用有限，贡献较小，故本次采用成本法进行评估，以凯恩新材取得商标所发生的商标设计费和商标注册费等相关成本作为评估值。

(2) 对于账面未记录价值的专利权，系相互结合一起发生作用，其贡献较难一一区分，因此本次评估对凯恩新材所拥有的上述专利权作为无形资产组合，采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算待估无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V：待估无形资产价值

$A_i$ ：第 i 年无形资产纯收益

r：折现率

n: 收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委估无形资产组合的未来收益。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对无形资产组合的经济寿命进行分析，并结合无形资产组合的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用无风险报酬率加风险报酬率确定。

#### 5. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的工程设备款，各项资产期后存在对应的价值或权利，以核实后的账面价值为评估价值。

### 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，以及递延收益等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、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。

### (三) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

#### 一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

#### 二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产(负债)的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+溢余资产价值+非经营性资产(负债)价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

$CFF_t$ ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

$P_n$ ——第 n 年以后的连续价值

### 三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和相关企业自身发展情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 5 年（即至 2026 年末）作为分割点较为适宜。

### 四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（不含利息支出）+ 信用（资产）减值损失 + 公允价值变动收益 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

### 五) 折现率的确定

#### 1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

加权平均资本成本(WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

$K_e$ ——权益资本成本

$K_d$ ——债务资本成本

T——所得税税率

D/E——企业资本结构

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： $K_e$ —权益资本成本

$R_f$ —无风险报酬率

$Beta$ —权益的系统风险系数

ERP—市场风险溢价

$R_c$ —企业特定风险调整系数

## 2. WACC 模型中有关参数的计算过程

### (1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取得国债市场上剩余年限为 10 年和 30 年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

### (2) 资本结构的确定

经分析凯恩新材的资金情况，公司现金流状况较好，预计未来基本上无需借款，故取目标资本结构 D/E 为 0。

### (3) 权益的系统风险系数 Beta 的确定

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的调整后 Beta 系数后，通过公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$  (公式中，T 为税率， $\beta_l$  为含财务杠杆的 Beta 系数， $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D:E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

再通过公式  $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算企业带财务杠杆系数的 Beta 系数。

### (4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标，借助“同花顺 iFinD 金融数据终端”选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

### (5) 企业特定风险调整系数 $R_c$ 的确定

企业特定风险调整系数反映企业的非系统性风险，是由于企业特定因素而要求的风险回报。

本次测算企业风险系数 Beta 时选取了同行业可比上市公司，因此通过分析凯恩新材在风险特征、企业规模、发展阶段、市场地位、核心竞争力、内控管理、对主要客户及供应商的依赖度、融资能力等方面与可比上市公司的差异，以评估师的专业经验判断量化确定凯恩新材的企业特定风险调整系数。

### 3. 加权平均成本的计算

#### (1) 权益资本成本 $K_e$ 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

#### (2) 债务资本成本 $K_d$ 计算

债务资本成本  $K_d$  采用基准日适用的一年期 LPR 利率。

#### (3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

### 六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

### 七) 付息债务价值

付息债务主要指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入的款项及相关利息。截至评估基准日，凯恩新材无付息债务。

## 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和有关测算资料；
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. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 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；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

## （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

### （一）基本假设

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按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和 Usage 方式。

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。

### （二）具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；

3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

4. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

5. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

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

### (一) 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，凯恩新材的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值777,810,845.81元，评估价值867,347,577.62元，评估增值89,536,731.81元，增值率为11.51%；

负债账面价值136,559,690.21元，评估价值136,559,690.21元；

股东全部权益账面价值641,251,155.60元，评估价值730,787,887.41元，评估增值89,536,731.81元，增值率为13.96%。

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	567,792,720.39	579,379,609.14	11,586,888.75	2.04
二、非流动资产	210,018,125.42	287,967,968.48	77,949,843.06	37.12
其中：固定资产	165,995,172.33	203,772,340.00	37,777,167.67	22.76
无形资产——土地使用权	19,943,324.61	52,311,000.00	32,367,675.39	162.30
无形资产——其他无形资产	0.00	7,805,000.00	7,805,000.00	
其他非流动资产	24,079,628.48	24,079,628.48		
<b>资产总计</b>	<b>777,810,845.81</b>	<b>867,347,577.62</b>	<b>89,536,731.81</b>	<b>11.51</b>
三、流动负债	124,860,992.72	124,860,992.72		
四、非流动负债	11,698,697.49	11,698,697.49		
<b>负债合计</b>	<b>136,559,690.21</b>	<b>136,559,690.21</b>		
<b>股东全部权益</b>	<b>641,251,155.60</b>	<b>730,787,887.41</b>	<b>89,536,731.81</b>	<b>13.96</b>

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

### (二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，凯恩新材股东全部权益价值采用收益法评估的结果为613,000,000.00元。

### (三) 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

凯恩新材股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为730,787,887.41元，收益法的评估结果为613,000,000.00元，两者相差117,787,887.41元，差异率为19.21%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于

凯恩新材所在行业景气度不高，整体经济效益不佳，资产收益率较低，收益预测是基于对未来宏观政策和行业的预期及判断的基础上进行的，导致收益法中所预测数据的质量和数量劣于资产基础法，因此评估人员认为，本次采用资产基础法的评估结果更适用于本次评估目的，故取资产基础法的评估结果作为凯恩新材股东全部权益的评估值。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果730,787,887.41元（大写为人民币柒亿叁仟零柒拾捌万柒仟捌佰捌拾柒圆肆角壹分）作为凯恩新材股东全部权益的评估值。

## 十一、特别事项说明

1. 在对凯恩新材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。

(1) 根据凯恩股份和凯恩新材签订的《资产转让协议》，凯恩股份以其拥有的与工业配套用纸等业务相关的资产、负债出资至凯恩新材，同时与工业配套用纸等业务相关的资质、合同、人员及其他相关权利与义务一并转移至凯恩新材，转让的资产价值中5,000.00万元计入凯恩新材的实收资本，其余计入凯恩新材资本公积。

截至评估基准日，凯恩股份出资资产中的部分房屋建筑物、土地使用权尚未解除抵押，无法将产权变更至凯恩新材。凯恩股份承诺，待相关资产解除抵押后，一并将出资资产中房屋建筑物、土地使用权的产权无偿变更至凯恩新材。

截至评估基准日，凯恩股份出资资产中的2项专利权由于未解除质押，无法将产权变更至凯恩新材，其余均已变更为凯恩新材。凯恩股份承诺，待上述2项专利权解除质押后，无偿变更至凯恩新材。

根据上述文件，凯恩新材承诺上述资产属其所有，并将该部分尚未完成产权变更的房屋建筑物、土地使用权以及专利权作为自有资产申报列入基准日评估范围内。

(2) 截至评估基准日，列入评估范围的凯恩股份出资至凯恩新材的国际技术交流中心、化工仓库（合计建筑面积 1,486.00 平方米）尚未办理产权证，凯恩股份已提供施工合同、工程款发票等原始建造资料，承诺上述出资房产由其建设。

对于未办理权证的房屋，本次评估以凯恩股份及凯恩新材提供的相关原始取得资料、情况说明等作为产权依据，以凯恩新材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. 截至评估基准日，被评估单位存在下列资产抵押、质押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 委估的证号为浙（2021）遂昌县不动产权第 0004825 号等《不动产权证书》记载的房产及土地使用权，已由凯恩股份设定抵押权；

(2) 委估的 2 项专利权已由凯恩股份质押给中国工商银行丽水遂昌支行；

(3) 委估的部分设备类固定资产已由凯恩股份抵押给中国建设银行丽水遂昌支行。

上述房屋、土地及专利资产待凯恩股份完成解除抵（质）押后，再将产权无偿变更至凯恩新材。

凯恩股份及凯恩新材承诺，截至评估基准日，除上述抵押、质押事项外，不存在其他委估资产抵押、质押、对外担保、重大未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 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）10333 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。

4. 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 and 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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：