

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**天津利安隆新材料股份有限公司  
拟收购锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司股权项目  
涉及锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

沃克森国际评报字（2021）第0179号  
（共 册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二一年三月三十日

## 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 资产评估报告·声明          | 2  |
| 资产评估报告·摘要          | 3  |
| 资产评估报告·正文          | 5  |
| 一、 委托人及其他资产评估报告使用人 | 5  |
| 二、 评估目的            | 27 |
| 三、 评估对象和评估范围       | 27 |
| 四、 价值类型            | 32 |
| 五、 评估基准日           | 32 |
| 六、 评估依据            | 32 |
| 七、 评估方法            | 35 |
| 八、 评估程序实施过程和情况     | 44 |
| 九、 评估假设            | 46 |
| 十、 评估结论            | 49 |
| 十一、 特别事项说明         | 51 |
| 十二、 评估报告使用限制说明     | 62 |
| 十三、 评估报告日          | 62 |
| 资产评估报告·附件          | 64 |

## 资产评估报告·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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

**天津利安隆新材料股份有限公司**  
**拟收购锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司股权项目**  
**涉及锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告·摘要**

沃克森国际评报字（2021）第 0179 号

---

天津利安隆新材料股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津利安隆新材料股份有限公司拟收购锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司（以下简称：“康泰股份”）股权经济行为涉及的康泰股份股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

**一、评估目的**

天津利安隆新材料股份有限公司拟收购康泰股份股权。该经济行为已经天津利安隆新材料股份有限公司 2020 年第三届董事会第十八次董事会通过。

**二、评估对象与评估范围**

本次资产评估对象为天津利安隆新材料股份有限公司拟收购康泰股份股权涉及的康泰股份股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的康泰股份于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

康泰股份评估基准日财务报表经过天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字[2021]5788 号审计报告。

**三、价值类型**

市场价值。

**四、评估基准日**

2020 年 12 月 31 日。

**五、评估方法**

资产基础法、收益法。

## 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，康泰股份纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 21,662.20 万元，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，康泰股份股东全部权益价值为 63,784.00 万元，增值额为 42,121.80 万元，增值率为 194.45%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**天津利安隆新材料股份有限公司**  
**拟收购锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司股权项目**  
**涉及锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告·正文**

沃克森国际评报字（2021）第 0179 号

---

天津利安隆新材料股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津利安隆新材料股份有限公司拟收购康泰股份股权经济行为涉及的康泰股份股东全部权益在 2020 年 12 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

### （一） 委托人

公司名称：天津利安隆新材料股份有限公司

法定住所：天津经济技术开发区汉沽现代产业区黄山路 6 号

经营场所：天津市南开区华苑产业区开华道 20 号 F 座 20 层

法定代表人：李海平

注册资本：贰亿零伍佰零壹万零肆佰贰拾元人民币

经营范围：聚合物添加剂、化工、医药中间体、染料中间体及相关精细化工产品的生产、销售（危险化学品、剧毒品及易制毒品除外）和技术咨询服务。（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

本资产评估报告评估对象为津利安隆新材料股份有限公司拟收购康泰股份股权涉及的康泰股份股东全部权益。

### 【被评估单位概况】

#### 1、公司登记事项

名称：锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司

法定住所：辽宁省锦州市长江街一段 2-2 号

经营场所：辽宁省锦州市福州街 25 号

法定代表人：禹培根

注册资本：人民币伍仟肆佰陆拾玖万元整

经营范围：许可项目：危险化学品生产，货物进出口，技术进出口（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：专用化学产品制造（不含危险化学品），专用化学产品销售（不含危险化学品），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，非居住房地产租赁（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）

#### 2、历史沿革

锦州康泰润滑油添加剂有限公司（以下简称“康泰有限”）由自然人韩谦、禹培根、赵喜林、赵铁军、张振华共同出资设立，注册资本 100 万元，其中，韩谦以货币出资 40 万元，占注册资本比例为 40%，禹培根以货币出资 40 万元，占注册资本比例为 40%，赵喜林以货币出资 10 万元，占注册资本比例为 10%，赵铁军以货币出资 5 万元，占注册资本比例为 5%，张振华以货币出资 5 万元，占注册资本比例为 5%。禹培根担任康泰有限执行董事、法定代表人。

1998 年 5 月 13 日，锦州渤海会计师事务所对上述出资进行验资并出具“锦渤会师验字[1998]第 106 号”《验资报告》，验证：截至 1998 年 5 月 8 日，公司已收到股东投入的资本 100 万元。

1998 年 5 月 18 日，韩谦、禹培根、赵喜林、赵铁军、张振华共同签署了《锦州康泰润滑油添加剂有限公司章程》。

1998年5月27日，康泰有限经锦州市工商行政管理局核准成立，领取了注册号为2107032160013的企业法人营业执照，注册资本100万元人民币。公司设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额  | 实缴出资额  | 股权比例   |
|----|------|--------|--------|--------|
| 1  | 韩谦   | 40.00  | 40.00  | 40.00% |
| 2  | 禹培根  | 40.00  | 40.00  | 40.00% |
| 3  | 赵喜林  | 10.00  | 10.00  | 10.00% |
| 4  | 赵铁军  | 5.00   | 5.00   | 5.00%  |
| 5  | 张振华  | 5.00   | 5.00   | 5.00%  |
| 总计 |      | 100.00 | 100.00 | 100%   |

2000年5月22日，第1次工商变更登记，住所第一次变更，和平路二段33-21改为延安路二段6-84。

2000年9月21日，第2次工商变更登记，住所第二次变更，改为雨露街29号8楼801室。

2001年5月14日，第3次工商变更登记，经营范围第一次变更，增加了润滑油制造，变更后的经营范围为：润滑油制造，润滑油添加剂制造，化工产品（除危险品），化工设备销售。

2002年3月21日，第4次工商变更登记，康泰有限进行第一次增资，增资完成后，注册资本增加值500万元人民币，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额  | 实缴出资额  | 股权比例   |
|----|------|--------|--------|--------|
| 1  | 韩谦   | 200.00 | 200.00 | 40.00% |
| 2  | 禹培根  | 200.00 | 200.00 | 40.00% |
| 3  | 赵喜林  | 50.00  | 50.00  | 10.00% |
| 4  | 赵铁军  | 25.00  | 25.00  | 5.00%  |
| 5  | 张振华  | 25.00  | 25.00  | 5.00%  |
| 总计 |      | 500.00 | 500.00 | 100%   |

2002年4月27日，第5次工商变更登记，经营范围第二次变更，增加了技术出口、辅料设备进出口，进料加工，“三来一补”。

2004年6月1日，第6次工商变更登记，住所第三次变更，经营范围第三次变更，增加了房屋租赁，营业期限第二次变更，顺延50年值2054年。

变更完成后，公司住所为：锦州市高新技术产业园区福州街25号。经营范

围：润滑油、润滑油添加剂制造，化工产品（除危险品）、化工设备销售，经营本企业及所属企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业及所属企业生产科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及相关技术进口业务（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“三来一步”业务；房屋租赁业务。

2007年1月25日，第7次工商变更登记，公司进行第二次增资，注册资本变更为2000万元人民币，实收资本2000万元；第4次经营范围变更，“房屋租赁业务”变更为“房屋租赁及服务”。第二次增资完成后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额    | 实缴出资额    | 股权比例   |
|----|------|----------|----------|--------|
| 1  | 韩谦   | 800.00   | 800.00   | 40.00% |
| 2  | 禹培根  | 800.00   | 800.00   | 40.00% |
| 3  | 赵喜林  | 200.00   | 200.00   | 10.00% |
| 4  | 赵铁军  | 100.00   | 100.00   | 5.00%  |
| 5  | 张振华  | 100.00   | 100.00   | 5.00%  |
| 总计 |      | 2,000.00 | 2,000.00 | 100%   |

本次用于增资的资本公积 378,852.99 元系由锦州市财政部门的专项拨款形成，根据锦州市财政局《关于进一步加强财政拨款财务会计处理有关问题的通知》（锦财企[2006]403号），上述款项应用于企业技术改造、技术与研究的用途，属于财政专项补贴，不能用于转增注册资本。对此，康泰有限及相关股东采取了以下措施：

#### （1）股东以货币资金置换资本公积

2013年3月29日，康泰有限召开股东会，同意由2007年1月增资时康泰有限登记在册的全体股东以货币资金对上述资本公积378,852.99元形成的出资进行置换，各股东本次出资置换金额如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（元）     | 占本次置换金额的比例（%） | 置换出资方式 |
|----|------|------------|---------------|--------|
| 1  | 韩谦   | 151,541.20 | 40.00         | 货币资金   |
| 2  | 禹培根  | 151,541.20 | 40.00         | 货币资金   |
| 3  | 赵喜林  | 37,885.29  | 10.00         | 货币资金   |

|     |     |            |        |      |
|-----|-----|------------|--------|------|
| 4   | 赵铁军 | 18,942.65  | 5.00   | 货币资金 |
| 5   | 张振华 | 18,942.65  | 5.00   | 货币资金 |
| 合 计 |     | 378,852.99 | 100.00 | -    |

2013 年 4 月 8 日，中瑞岳华对上述出资置换进行了审验并出具《验资报告》（中瑞岳华验字[2013]第 0137 号），验证：截至 2012 年 11 月 30 日，康泰有限已收到 2007 年 1 月增资时康泰有限登记在册的全体股东缴纳的货币资金 378,852.99 元。2013 年 5 月 3 日，康泰有限对本次置换出资事项在锦州市工商局进行了登记备案。

2014 年 3 月 12 日，锦州高新技术产业开发区财政局出具了《关于锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司财政专项拨款专款专用的确认函》：鉴于康泰有限股东以货币资金对 2007 年增资时涉及上述资本公积部分出资进行了置换，对其财务会计处理进行了规范调整并由会计师事务所进行了验资，确认上述行为经调整后不构成违法违规情形。

本次出资置换完成后，康泰有限股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元）  | 出资比例（%） | 出资方式            |
|----|------|----------|---------|-----------------|
| 1  | 韩谦   | 800.00   | 40.00   | 货币资金、盈余公积、未分配利润 |
| 2  | 禹培根  | 800.00   | 40.00   | 货币资金、盈余公积、未分配利润 |
| 3  | 赵喜林  | 200.00   | 10.00   | 货币资金、盈余公积、未分配利润 |
| 4  | 赵铁军  | 100.00   | 5.00    | 货币资金、盈余公积、未分配利润 |
| 5  | 张振华  | 100.00   | 5.00    | 货币资金、盈余公积、未分配利润 |
| 合计 |      | 2,000.00 | 100.00  | -               |

## （2）股东以未分配利润转增注册资本的个人所得税处理

韩谦、禹培根、赵喜林、赵铁军、张振华等 5 位股东在 2007 年康泰有限第二次增资时以资本公积、未分配利润及盈余公积合计 1,500 万元按原持股比例转增注册资本，2008 年上述股东又以应付股利 300 万元按原持股比例转增注册资本。

根据《辽宁省地方税务局关于落实〈中共辽宁省委、省人民政府关于加强技术创新发展高科技实现产业化的若干决定〉有关地方税收政策的通知》（辽地税

发[1999]50号)规定:“凡个人在高新技术企业占有股份或出资比例的,其应得收益再投入本企业生产经营的部分,或用于高新技术成果转化项目投资的,……可在计征个人所得税时给予税基扣除。”

2009年11月10日,锦州市地方税务局高新技术产业开发区分局出具“高地税减(2009)53号”《税务事项通知书》,同意对康泰有限相关股东用资本公积、盈余公积、未分配利润、应付股利共转增注册资本的1,800万元,免征个人所得税。

针对上述事项,韩谦、禹培根、赵铁军、贾桂新、张小娜(贾桂新、张小娜为张振华的遗产继承人)、赵敬涛、赵敬丹、曹影(赵敬涛、赵敬丹、曹影为赵喜林的遗产继承人)已出具承诺函:若今后相关税务部门要求相关股东缴纳上述未分配利润、盈余公积、应付股利转增股本所涉及的个人所得税的,将按照税务机关的要求一次性补缴全部个人所得税以及相关款项,具体以税务机关核定要求缴纳的数额为准。

2008年5月22日,第8次工商变更登记,公司进行第三次增资,注册资本变更为3800万元人民币,实收资本3800万元人民币;第1次股东变更;第三次增资完成后,公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额    | 实缴出资额    | 股权比例   |
|----|------|----------|----------|--------|
| 1  | 韩谦   | 1,070.00 | 1,070.00 | 28.16% |
| 2  | 禹培根  | 1,070.00 | 1,070.00 | 28.16% |
| 3  | 韩光剑  | 450.00   | 450.00   | 11.84% |
| 4  | 禹虎背  | 450.00   | 450.00   | 11.84% |
| 5  | 赵喜林  | 245.00   | 245.00   | 6.45%  |
| 6  | 张振华  | 145.00   | 145.00   | 3.82%  |
| 7  | 赵铁军  | 145.00   | 145.00   | 3.82%  |
| 8  | 赵敬涛  | 67.50    | 67.50    | 1.78%  |
| 9  | 赵敬丹  | 67.50    | 67.50    | 1.78%  |
| 10 | 赵祎   | 45.00    | 45.00    | 1.18%  |
| 11 | 张小娜  | 45.00    | 45.00    | 1.18%  |
| 总计 |      | 3,800.00 | 3,800.00 | 100%   |

2009年12月28日,第9次工商变更登记,公司进行第四次增资,注册资本变更为4500万元人民币,实收资本4500万元人民币;第2次股东变更;第四次增资完成后,公司股权结构如下:

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额    | 实缴出资额    | 股权比例   |
|----|------|----------|----------|--------|
| 1  | 韩谦   | 1,214.23 | 1,214.23 | 26.98% |
| 2  | 禹培根  | 1,214.23 | 1,214.23 | 26.98% |
| 3  | 赵喜林  | 277.99   | 277.99   | 6.18%  |
| 4  | 赵铁军  | 164.57   | 164.57   | 3.66%  |
| 5  | 张振华  | 164.57   | 164.57   | 3.66%  |
| 6  | 韩光剑  | 510.64   | 510.64   | 11.35% |
| 7  | 禹虎背  | 510.64   | 510.64   | 11.35% |
| 8  | 赵敬涛  | 76.62    | 76.62    | 1.70%  |
| 9  | 赵敬丹  | 76.62    | 76.62    | 1.70%  |
| 10 | 赵祎   | 51.04    | 51.04    | 1.13%  |
| 11 | 张小娜  | 51.04    | 51.04    | 1.13%  |
| 12 | 李铁宁  | 67.81    | 67.81    | 1.51%  |
| 13 | 刘明   | 60.00    | 60.00    | 1.33%  |
| 14 | 李洪涛  | 60.00    | 60.00    | 1.33%  |
| 总计 |      | 4,500.00 | 4,500.00 | 100%   |

2011年7月7日，第10次工商变更登记，公司进行第五次增资，注册资本变更为5175万元人民币，实收资本5175万元人民币；第3次股东变更。第五次增资完成后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称                   | 认缴出资额    | 实缴出资额    | 股权比例   |
|----|------------------------|----------|----------|--------|
| 1  | 韩谦                     | 1,214.23 | 1,214.23 | 23.45% |
| 2  | 禹培根                    | 1,214.23 | 1,214.23 | 23.45% |
| 3  | 赵喜林                    | 277.99   | 277.99   | 5.37%  |
| 4  | 赵铁军                    | 164.57   | 164.57   | 3.18%  |
| 5  | 张振华                    | 164.57   | 164.57   | 3.18%  |
| 6  | 韩光剑                    | 510.64   | 510.64   | 9.87%  |
| 7  | 禹虎背                    | 510.64   | 510.64   | 9.87%  |
| 8  | 赵敬涛                    | 76.62    | 76.62    | 1.48%  |
| 9  | 赵敬丹                    | 76.62    | 76.62    | 1.48%  |
| 10 | 赵祎                     | 51.04    | 51.04    | 0.99%  |
| 11 | 张小娜                    | 51.04    | 51.04    | 0.99%  |
| 12 | 李铁宁                    | 67.81    | 67.81    | 1.31%  |
| 13 | 刘明                     | 60.00    | 60.00    | 1.16%  |
| 14 | 李洪涛                    | 60.00    | 60.00    | 1.16%  |
| 15 | 宁波首创成长股权投资有限合伙企业（有限合伙） | 675.00   | 675.00   | 13.04% |
| 总计 |                        | 5,175.00 | 5,175.00 | 100%   |

2011年12月27日，第11次工商变更登记，公司进行第六次增资，注册资本便跟为5469万元人民币，第4次股东变更，实行股权激励。第六次增资完成后，

公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称                       | 认缴出资额    | 实缴出资额    | 股权比例   |
|----|----------------------------|----------|----------|--------|
| 1  | 韩谦                         | 1,214.23 | 1,214.23 | 22.20% |
| 2  | 禹培根                        | 1,214.23 | 1,214.23 | 22.20% |
| 3  | 赵喜林                        | 277.99   | 277.99   | 5.08%  |
| 4  | 赵铁军                        | 164.57   | 164.57   | 3.01%  |
| 5  | 张振华                        | 164.57   | 164.57   | 3.01%  |
| 6  | 韩光剑                        | 510.64   | 510.64   | 9.34%  |
| 7  | 禹虎背                        | 510.64   | 510.64   | 9.34%  |
| 8  | 赵敬涛                        | 76.62    | 76.62    | 1.40%  |
| 9  | 赵敬丹                        | 76.62    | 76.62    | 1.40%  |
| 10 | 赵祎                         | 51.04    | 51.04    | 0.93%  |
| 11 | 张小娜                        | 51.04    | 51.04    | 0.93%  |
| 12 | 李铁宁                        | 77.81    | 77.81    | 1.42%  |
| 13 | 刘明                         | 70.00    | 70.00    | 1.28%  |
| 14 | 李洪涛                        | 70.00    | 70.00    | 1.28%  |
| 15 | 宁波首创成长股权投资有<br>限合伙企业（有限合伙） | 675.00   | 675.00   | 12.34% |
| 16 | 吴亚文                        | 50.00    | 50.00    | 0.91%  |
| 17 | 孙恒明                        | 37.00    | 37.00    | 0.68%  |
| 18 | 刘颖                         | 30.00    | 30.00    | 0.55%  |
| 19 | 甘淼                         | 30.00    | 30.00    | 0.55%  |
| 20 | 袁汉民                        | 30.00    | 30.00    | 0.55%  |
| 21 | 曹宇                         | 25.00    | 25.00    | 0.46%  |
| 22 | 于广                         | 5.00     | 5.00     | 0.09%  |
| 23 | 高兰春                        | 5.00     | 5.00     | 0.09%  |
| 24 | 刘达志                        | 5.00     | 5.00     | 0.09%  |
| 25 | 赵晓刚                        | 5.00     | 5.00     | 0.09%  |
| 26 | 朱汉昌                        | 5.00     | 5.00     | 0.09%  |
| 27 | 王立国                        | 5.00     | 5.00     | 0.09%  |
| 28 | 张宏光                        | 5.00     | 5.00     | 0.09%  |
| 29 | 阎佳楠                        | 5.00     | 5.00     | 0.09%  |
| 30 | 陈桂香                        | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 31 | 徐春光                        | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 32 | 关新军                        | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 33 | 许丹                         | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 34 | 郝蕊                         | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 35 | 张永                         | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 36 | 叶学梅                        | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 37 | 李建国                        | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 38 | 王雪                         | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |
| 39 | 李巧羽                        | 2.00     | 2.00     | 0.04%  |

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额    | 实缴出资额    | 股权比例  |
|----|------|----------|----------|-------|
| 40 | 韩静然  | 2.00     | 2.00     | 0.04% |
| 总计 |      | 5,469.00 | 5,469.00 | 100%  |

2012年8月29日，第12次工商变更登记，第一次股权转让，宁波首创将持有的12.34%股权转让给北京智仁山水投资中心（有限合伙），第5次股权变更。

2013年3月25日，第13次工商变更登记，第二次股权转让，李巧羽将持有的0.04%股权转让给李铁宁，第6次股权变更。

2013年4月26日，康泰有限全部股东共同签订《关于整体变更设立锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司之发起人协议》，并召开了创立大会，对股份改制的相关议案进行了审议表决。

康泰有限聘请中天华对康泰有限整体资产进行评估并出具了《资产评估报告》（中天华资评报字[2013]第1131号），截至2013年3月31日康泰有限净资产评估值22,049.74万元。2013年4月26日，中瑞岳华出具了《验资报告》（中瑞岳华验字[2013]第0155号）对有限公司整体变更股份公司的出资情况予以验证。

2013年5月23日，康泰股份在锦州市工商局登记注册，取得注册号为210700004043138的《企业法人营业执照》，注册资本人民币5,469万元。

股份公司共有39名发起人股东，其对股份公司的出资及持股比例具体如下：

| 序号 | 发起人名称 | 持股数（股）     | 持股比例（%） |
|----|-------|------------|---------|
| 1  | 韩谦    | 12,142,340 | 22.20   |
| 2  | 禹培根   | 12,142,340 | 22.20   |
| 3  | 智仁山水  | 6,750,000  | 12.34   |
| 4  | 禹虎背   | 5,106,438  | 9.34    |
| 5  | 韩光剑   | 5,106,438  | 9.34    |
| 6  | 赵喜林   | 2,779,854  | 5.08    |
| 7  | 赵铁军   | 1,645,658  | 3.01    |
| 8  | 张振华   | 1,645,658  | 3.01    |
| 9  | 李铁宁   | 798,054    | 1.46    |
| 10 | 赵敬涛   | 766,171    | 1.40    |
| 11 | 赵敬丹   | 766,171    | 1.40    |
| 12 | 李洪涛   | 700,000    | 1.28    |
| 13 | 刘明    | 700,000    | 1.28    |
| 14 | 赵伟    | 510,439    | 0.93    |
| 15 | 张小娜   | 510,439    | 0.93    |

| 序号  | 发起人名称 | 持股数（股）     | 持股比例（%） |
|-----|-------|------------|---------|
| 16  | 吴亚文   | 500,000    | 0.91    |
| 17  | 孙恒明   | 370,000    | 0.68    |
| 18  | 刘颖    | 300,000    | 0.55    |
| 19  | 甘淼    | 300,000    | 0.55    |
| 20  | 袁汉民   | 300,000    | 0.55    |
| 21  | 曹宇    | 250,000    | 0.46    |
| 22  | 于广    | 50,000     | 0.09    |
| 23  | 高兰春   | 50,000     | 0.09    |
| 24  | 刘达志   | 50,000     | 0.09    |
| 25  | 赵晓刚   | 50,000     | 0.09    |
| 26  | 朱汉昌   | 50,000     | 0.09    |
| 27  | 王立国   | 50,000     | 0.09    |
| 28  | 张宏光   | 50,000     | 0.09    |
| 29  | 阎佳楠   | 50,000     | 0.09    |
| 30  | 陈桂香   | 20,000     | 0.04    |
| 31  | 徐春光   | 20,000     | 0.04    |
| 32  | 关新军   | 20,000     | 0.04    |
| 33  | 许丹    | 20,000     | 0.04    |
| 34  | 郝蕊    | 20,000     | 0.04    |
| 35  | 张永    | 20,000     | 0.04    |
| 36  | 叶雪梅   | 20,000     | 0.04    |
| 37  | 李建国   | 20,000     | 0.04    |
| 38  | 王雪    | 20,000     | 0.04    |
| 39  | 韩静然   | 20,000     | 0.04    |
| 合 计 |       | 54,690,000 | 100.00  |

2013年8月30日，康泰股份进行股改后第1次工商变更登记，进行董事变更，章程修改，增加独立董事，设立开发区分公司。

2013年11月5日，赵喜林的配偶曹影及其女儿赵敬丹、赵敬涛共同签署《股份转让协议》，赵喜林所持有的康泰股份股份作为夫妻共同财产，除作为遗产继承的1,389,927股股份由其女儿赵敬丹、赵敬涛分别继承694,963股、694,964股；其余1,389,927股股份由其配偶曹影无偿向赵敬丹、赵敬涛分别转让694,964股、694,963股股份。

根据锦州市公证处2013年11月26日出具的《公证书》（[2013]锦证综一民字第1150号），康泰股份原股东赵喜林于2013年9月13日因病去世，赵喜林持有的康泰股份277.9854万股股份（系夫妻共同财产，占康泰股份股本总额的

5.08293%) 中的 1,389,927 股, 作为遗产由其女儿赵敬丹、赵敬涛共同继承, 其配偶曹影放弃对该部分 1,389,927 股股份的继承。

2013 年 11 月 28 日, 公司进行股改后第 2 次工商变更登记, 进行股东变更, 章程修改, 赵喜林股权继承。

2014 年 11 月 10 日, 康泰股份召开 2014 年第三次临时股东大会, 决议申请康泰股份股票在股转系统挂牌公开转让。

2014 年 12 月 4 日, 公司进行股改后第 3 次工商变更登记, 变更公司章程。2015 年 1 月 20 日, 股改后第 4 次工商变更登记, 更换营业执照。2015 年 10 月 9 日, 股改后第 5 次工商变更登记, 经营范围变更, 增加了磺酸生产。

2015 年 3 月 20 日, 股转公司出具《关于同意锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》(股转系统函[2015]901 号), 同意康泰股份股票在股转系统挂牌。

2015 年 4 月 15 日, 康泰股份股票在股转系统挂牌并公开转让, 证券简称: 康泰股份, 证券代码: 832238, 转让方式: 协议转让。

2015 年 7 月 10 日, 股转公司出具《关于同意股票变更为做市转让方式的函》(股转系统函[2015]3852 号), 同意康泰股份股票自 2015 年 7 月 14 日起由协议转让方式变更为做市转让方式。

截至 2016 年 12 月 31 日, 公司共有股东 143 名, 股本及主要股东情况如下:

| 序号 | 股东名称 | 持股数(股)     | 持股比例(%) |
|----|------|------------|---------|
| 1  | 韩谦   | 12,142,340 | 22.20   |
| 2  | 禹培根  | 12,142,340 | 22.20   |
| 3  | 韩光剑  | 4,206,438  | 7.69    |
| 4  | 禹虎背  | 4,206,438  | 7.69    |
| 5  | 曹建影  | 3,793,000  | 6.94    |
| 6  | 赵敬涛  | 2,156,098  | 3.94    |
| 7  | 赵敬丹  | 2,156,098  | 3.94    |
| 8  | 贾桂新  | 2,156,097  | 3.94    |
| 9  | 初金杰  | 1,427,953  | 2.61    |
| 10 | 赵铁军  | 1,234,243  | 2.26    |

| 序号 | 股东名称        | 持股数（股）            | 持股比例（%）       |
|----|-------------|-------------------|---------------|
|    | 其他股东（133 名） | 9,068,955         | 16.58         |
|    | 合 计         | <b>54,690,000</b> | <b>100.00</b> |

2019 年 10 月 31 日，公司进行股改后第 6 次工商变更登记，进行高级管理人员备案，地址变更；住所变更后地址为：辽宁省锦州市长江街一段 2-2 号。

2019 年 11 月 6 日，股改后第 7 次工商登记，公司更换营业执照。

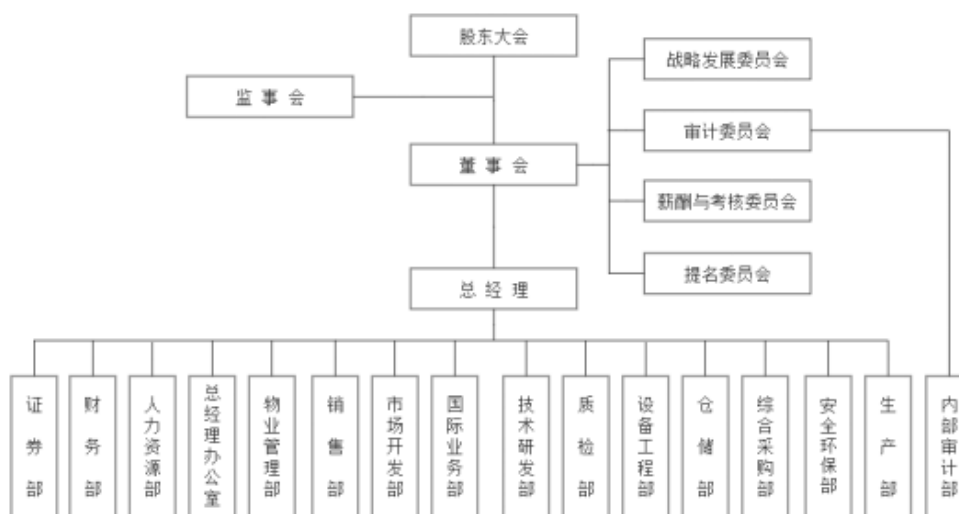
2019 年 12 月 12 日，股转公司发布《关于康泰股份股票强制变更为集合竞价转让方式并恢复转让的公告》，由于提供做市报价服务的做市商不足 2 家且暂停转让期满后提供做市报价服务的做市商未恢复为 2 家以上，自 2019 年 12 月 13 日起，康泰股份股票强制变更为集合竞价转让方式并恢复转让。

根据康泰股份在股转系统的公告文件，康泰股份自股票在股转系统挂牌以来，不存在发行股票的情形。根据中证登北京分公司出具的康泰股份《证券持有人名册》（权益登记日：2020 年 12 月 31 日），截至 2020 年 12 月 31 日，康泰股份注册资本仍为 5,469 万元，股东人数为 160 人。

截至评估基准日，康泰股份股权结构如下：

| 序号 | 股东名称       | 持股数（股）            | 持股比例（%）       |
|----|------------|-------------------|---------------|
| 1  | 韩谦         | 12,142,340        | 22.20         |
| 2  | 禹培根        | 12,142,340        | 22.20         |
| 3  | 禹虎背        | 4,206,438         | 7.69          |
| 4  | 韩光剑        | 4,206,438         | 7.69          |
| 5  | 曹建影        | 3,793,000         | 6.94          |
| 6  | 赵敬涛        | 2,156,098         | 3.94          |
| 7  | 赵敬丹        | 2,156,098         | 3.94          |
| 8  | 贾桂新        | 2,156,097         | 3.94          |
| 9  | 初金杰        | 1,273,257         | 2.33          |
| 10 | 赵铁军        | 1,234,243         | 2.26          |
| 11 | 其他 150 名股东 | 9,223,651         | 16.87         |
|    | 合 计        | <b>54,690,000</b> | <b>100.00</b> |

### 3、经营管理结构



### 4、股权结构

截至评估基准日，康泰股份股权结构如下：

| 序号 | 股东名称       | 持股数（股）     | 持股比例（%） |
|----|------------|------------|---------|
| 1  | 韩谦         | 12,142,340 | 22.20   |
| 2  | 禹培根        | 12,142,340 | 22.20   |
| 3  | 禹虎背        | 4,206,438  | 7.69    |
| 4  | 韩光剑        | 4,206,438  | 7.69    |
| 5  | 曹建影        | 3,793,000  | 6.94    |
| 6  | 赵敬涛        | 2,156,098  | 3.94    |
| 7  | 赵敬丹        | 2,156,098  | 3.94    |
| 8  | 贾桂新        | 2,156,097  | 3.94    |
| 9  | 初金杰        | 1,273,257  | 2.33    |
| 10 | 赵铁军        | 1,234,243  | 2.26    |
| 11 | 其他 150 名股东 | 9,223,651  | 16.87   |
| 合计 |            | 54,690,000 | 100.00  |

### 5、长期股权投资单位概况

康泰股份参股子公司具体情况如下：

| 序号 | 被投资单位名称        | 持股比例 (%) | 投资成本          | 投资成本          | 账面价值          |
|----|----------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| 1  | 辽宁渤大化工有限公司     | 100      | 15,031,240.14 | 15,031,240.14 | 15,031,240.14 |
| 2  | 锦州康泰化学有限公司     | 100      | 7,852,769.15  | 7,852,769.15  | 7,852,769.15  |
| 3  | 北京苯环精细化工产品有限公司 | 100      | 8,586,139.90  | 8,586,139.90  | 8,586,139.90  |
| 4  | 上海渤大化工有限公司     | 100      | 3,180,371.56  | 3,180,371.56  | 3,180,371.56  |

## (1) 辽宁渤大化工有限公司 (以下简称: “辽宁渤大”)

## ①注册情况

名称: 辽宁渤大化工有限公司

法定住所: 义县前杨乡郭帽屯村

经营场所: 义县前杨乡郭帽屯村

法定代表人: 刘明

注册资本: 1000 万元人民币

经营范围: 石油添加剂、化工产品 (除危险化学品、监控化学品)、化工设备制造, 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股权结构

截止至评估基准日, 辽宁渤大股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

| 序号  | 股东名称 | 认缴出资额    | 实缴出资额    | 股权比例    |
|-----|------|----------|----------|---------|
| 1   | 康泰股份 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00% |
| 总 计 |      | 1,000.00 | 1,000.00 | 100.00% |

## ③财务状况

企业前两年的资产状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

| 资产        | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 流动资产      | 3,282.72         | 5,993.85         |
| 非流动资产     | 2,521.97         | 2,413.45         |
| 固定资产净额    | 1,839.73         | 1,864.36         |
| 在建工程      | 256.25           | 114.30           |
| 无形资产      | 396.30           | 406.65           |
| 其中: 土地使用权 | 396.30           | 406.65           |
| 长期待摊费用    | 22.37            | 23.69            |

| 资产           | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 递延所得税资产      | 7.32             | 4.45             |
| <b>资产总计</b>  | <b>5,804.69</b>  | <b>8,407.29</b>  |
| 流动负债         | 855.38           | 3,305.77         |
| 非流动负债        | 0.77             | 0.14             |
| <b>负债合计</b>  | <b>856.16</b>    | <b>3,305.91</b>  |
| <b>所有者权益</b> | <b>4,948.53</b>  | <b>5,101.38</b>  |

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目            | 2020 年度         | 2019 年度         |
|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>一、营业收入</b>  | <b>5,629.84</b> | <b>7,602.30</b> |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>4,588.74</b> | <b>5,958.86</b> |
| 减：营业成本         | 3,979.73        | 5,108.58        |
| 税金及附加          | 45.39           | 70.48           |
| 销售费用           | 24.73           | 53.01           |
| 管理费用           | 382.88          | 471.63          |
| 研发费用           | 139.02          | 207.51          |
| 财务费用           | 16.99           | 47.66           |
| 加：其他收益         | 7.90            | 0.38            |
| 投资收益           | -               | -               |
| 资产减值损失         | -0.30           | -               |
| 信用减值损失         | -18.82          | -14.03          |
| 资产处置收益         | -0.13           | 0.28            |
| 公允价值变动收益       | -               | -               |
| <b>三、营业利润</b>  | <b>1,029.75</b> | <b>1,630.07</b> |
| 加：营业外收入        | 18.16           | 0.03            |
| 减：营业外支出        | 3.36            |                 |
| <b>四、利润总额</b>  | <b>1,044.55</b> | <b>1,630.09</b> |
| 减：所得税费用        | 142.39          | 221.84          |
| <b>五、净利润</b>   | <b>902.17</b>   | <b>1,408.25</b> |

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## （2）上海渤大化工有限公司（以下简称：“上海渤大”）

### ①注册情况

名 称：上海渤大化工有限公司

法定住所：上海市松江区新桥镇新格路 850 弄 22 号 312 室

经营场所：上海市松江区新桥镇新格路 850 弄 22 号 312 室

法定代表人：韩光剑

注册资本：300 万人民币

经营范围：化工原料及产品（除危险品），润滑油，建筑材料，金属材料，涂料（除危险品），化工机械设备，仪器仪表，机电设备批发零售。化工领域内技术开发、技术咨询。从事货物及技术的进出口业务。【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股权结构

截止在评估基准日，上海渤大股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额  | 实缴出资额  | 股权比例    |
|----|------|--------|--------|---------|
| 1  | 康泰股份 | 300.00 | 300.00 | 100.00% |
|    | 总计   | 300.00 | 300.00 | 100.00% |

## ③财务状况

企业前两年的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 资产      | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 流动资产    | 1,703.54         | 1,976.52         |
| 非流动资产   | 37.15            | 45.92            |
| 固定资产净额  | 33.93            | 42.86            |
| 递延所得税资产 | 3.22             | 3.06             |
| 资产总计    | 1,740.70         | 2,022.44         |
| 流动负债    | 458.78           | 796.63           |
| 非流动负债   | -                | -                |
| 负债合计    | 458.78           | 796.63           |
| 所有者权益   | 1,281.92         | 1,225.80         |

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 项 目     | 2020 年年度 | 2019 年度  |
|---------|----------|----------|
| 一、营业收入  | 5,585.85 | 5,764.46 |
| 二、营业总成本 | 5,349.16 | 5,646.95 |
| 减：营业成本  | 4,992.94 | 5,033.02 |
| 税金及附加   | 11.76    | 7.73     |
| 销售费用    | 91.49    | 253.66   |
| 管理费用    | 252.19   | 352.37   |
| 研发费用    | -        | -        |
| 财务费用    | 0.77     | 0.16     |
| 加：其他收益  | 3.67     | 1.68     |

| 项 目           | 2020 年年度      | 2019 年度       |
|---------------|---------------|---------------|
| 投资收益          | -             | -             |
| 资产减值损失        | -2.54         | -             |
| 信用减值损失        | 1.71          | -0.48         |
| 资产处置收益        | -             | -             |
| 公允价值变动收益      | -             | -             |
| <b>三、营业利润</b> | <b>239.54</b> | <b>118.71</b> |
| 加：营业外收入       | 0.52          | -             |
| 减：营业外支出       | 0.002         | 0.02          |
| <b>四、利润总额</b> | <b>240.06</b> | <b>118.69</b> |
| 减：所得税费用       | 19.05         | 7.90          |
| <b>五、净利润</b>  | <b>221.01</b> | <b>110.79</b> |

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （3）锦州康泰化学有限公司（以下简称：“康泰化学”）

#### ①注册情况

名 称：锦州康泰化学有限公司

法定住所：锦州市太和区福州街 25 号

经营场所：锦州市太和区福州街 25 号

法定代表人：赵铁军

注册资本：300 万人民币

经营范围：石油添加剂(危险品除外)、化工原料及产品（危险品除外）、化工机械设备销售；从事货物及技术的进出口业务。（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股权结构

截至评估基准日，康泰化学股权结构如下：

单位：人民币万元

| 股东名称 | 认缴出资额  | 实缴出资额  | 持股比例 |
|------|--------|--------|------|
| 康泰股份 | 300.00 | 300.00 | 100% |
| 合计   | 300.00 | 300.00 | 100% |

#### ③财务状况

企业前两年的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 资产       | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 流动资产     | 7,695.06         | 18,798.06        |
| 非流动资产    | 129.92           | 128.75           |
| 固定资产净额   | 29.30            | 60.01            |
| 在建工程     |                  |                  |
| 无形资产     |                  |                  |
| 其中：土地使用权 |                  |                  |
| 递延所得税资产  | 100.62           | 68.74            |
| 资产总计     | 7,824.98         | 18,926.81        |
| 流动负债     | 5,370.70         | 16,185.44        |
| 非流动负债    | -                | -                |
| 负债合计     | 5,370.70         | 16,185.44        |
| 所有者权益    | 2,454.28         | 2,741.37         |

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 项 目      | 2020 年度   | 2019 年度   |
|----------|-----------|-----------|
| 一、营业收入   | 28,841.23 | 45,072.94 |
| 二、营业总成本  | 28,347.14 | 43,933.29 |
| 减：营业成本   | 27,790.69 | 42,351.66 |
| 税金及附加    | 33.51     | 63.88     |
| 销售费用     | 249.33    | 1,105.71  |
| 管理费用     | 211.62    | 306.14    |
| 研发费用     | 0.00      | 0.00      |
| 财务费用     | 62.00     | 105.90    |
| 加：其他收益   | 26.87     | 37.50     |
| 投资收益     | 5.35      | 22.16     |
| 资产减值损失   | -77.72    | 0.00      |
| 信用减值损失   | -50.10    | -54.45    |
| 资产处置收益   |           |           |
| 公允价值变动收益 |           |           |
| 三、营业利润   | 398.50    | 1,144.86  |
| 加：营业外收入  | 1.44      | 1.35      |
| 减：营业外支出  | 1.14      | 10.31     |
| 四、利润总额   | 398.79    | 1,135.90  |
| 减：所得税费用  | 108.69    | 335.23    |
| 五、净利润    | 290.11    | 800.68    |

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（4）北京苯环精细化工产品有限公司（以下简称：“北京苯环”）

## ①注册情况

名称：北京苯环精细化工产品有限公司

法定住所：北京市延庆区经济技术开发区

经营场所：北京市延庆区经济技术开发区

法定代表人：韩静然

注册资本：300 万人民币

经营范围：销售化工产品、化工材料、仪器、环保设备；上述销售项目的信息、技术咨询（不含中介）；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（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。）

## ②股权结构

截至评估基准日，北京苯环股权结构如下：

单位：人民币万元

| 股东名称 | 认缴出资额  | 实缴出资额  | 持股比例 |
|------|--------|--------|------|
| 康泰股份 | 300.00 | 300.00 | 100% |
| 合 计  | 300.00 | 300.00 | 100% |

## ③财务状况

企业前两年的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 资产       | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 流动资产     | 2,619.04         | 3,170.57         |
| 非流动资产    | 92.88            | 100.60           |
| 固定资产净额   | 22.06            | 34.63            |
| 在建工程     |                  |                  |
| 无形资产     |                  |                  |
| 其中：土地使用权 |                  |                  |
| 递延所得税资产  | 70.82            | 65.96            |
| 资产总计     | 2,711.93         | 3,271.17         |
| 流动负债     | 740.34           | 1,123.75         |
| 非流动负债    |                  |                  |
| 负债合计     | 740.34           | 1,123.75         |
| 所有者权益    | 1,971.59         | 2,147.42         |

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 项 目      | 2020 年度  | 2019 年度   |
|----------|----------|-----------|
| 一、营业收入   | 5,255.93 | 10,514.94 |
| 二、营业总成本  | 5,199.89 | 10,366.41 |
| 减：营业成本   | 4,833.73 | 9,469.18  |
| 税金及附加    | 8.44     | 26.71     |
| 销售费用     | 108.60   | 506.31    |
| 管理费用     | 250.10   | 365.33    |
| 研发费用     | 0.00     | 0.00      |
| 财务费用     | -0.99    | -1.12     |
| 加：其他收益   | 0.36     | -         |
| 投资收益     | -        | -         |
| 资产减值损失   | -21.86   | -73.71    |
| 信用减值损失   | -2.42    | -171.11   |
| 资产处置收益   | -        | -         |
| 公允价值变动收益 | -        | -         |
| 三、营业利润   | 32.12    | -96.30    |
| 加：营业外收入  | 0.04     | 0.23      |
| 减：营业外支出  | 0.98     | 0.03      |
| 四、利润总额   | 31.18    | -96.09    |
| 减：所得税费用  | -0.60    | -34.71    |
| 五、净利润    | 31.79    | -61.39    |

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## 6、财务状况

### （1）单体口径财务状况

企业前两年的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 资产       | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 流动资产     | 21,772.15        | 25,414.54        |
| 非流动资产    | 17,286.08        | 16,337.99        |
| 长期股权投资   | 3,465.05         | 3,465.05         |
| 投资性房地产   | 201.03           | 259.62           |
| 固定资产     | 9,347.45         | 9,458.96         |
| 在建工程     | 958.09           | 1,082.49         |
| 无形资产     | 3,040.31         | 1,898.91         |
| 其中：土地使用权 | 2,966.79         | 1,823.23         |
| 长期待摊费用   | 129.27           | 24.16            |
| 递延所得税资产  | 45.54            | 32.12            |

| 资产           | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 其他非流动资产      | 99.34            | 116.68           |
| <b>资产总计</b>  | <b>39,058.23</b> | <b>41,752.53</b> |
| 流动负债         | 17,376.55        | 18,369.05        |
| 非流动负债        | 19.48            | 7.92             |
| <b>负债合计</b>  | <b>17,396.02</b> | <b>18,376.97</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>21,662.20</b> | <b>23,375.56</b> |

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 项 目            | 2020 年度          | 2019 年度          |
|----------------|------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>  | <b>28,556.69</b> | <b>33,229.08</b> |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>26,729.27</b> | <b>29,867.11</b> |
| 减：营业成本         | 23,749.40        | 26,897.91        |
| 税金及附加          | 274.62           | 270.30           |
| 销售费用           | 19.73            | 211.29           |
| 管理费用           | 2,039.62         | 1,773.35         |
| 研发费用           | 297.50           | 446.44           |
| 财务费用           | 348.40           | 267.82           |
| 加：其他收益         | 314.42           | 24.36            |
| 投资收益           | 2,004.72         | 1,887.89         |
| 资产减值损失         | -22.12           | -29.11           |
| 信用减值损失         | -79.59           | -10.56           |
| 资产处置收益         | 2.72             | 1.67             |
| 公允价值变动收益       |                  |                  |
| <b>三、营业利润</b>  | <b>4,047.58</b>  | <b>5,236.23</b>  |
| 加：营业外收入        | 21.79            | 0.10             |
| 减：营业外支出        | 55.24            | 7.45             |
| <b>四、利润总额</b>  | <b>4,014.13</b>  | <b>5,228.88</b>  |
| 减：所得税费用        | 258.49           | 456.28           |
| <b>五、净利润</b>   | <b>3,755.64</b>  | <b>4,772.60</b>  |

#### (1) 合并口径财务状况

企业前两年的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 资产     | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 流动资产   | 33,897.15        | 32,324.52        |
| 非流动资产  | 16,657.72        | 15,659.69        |
| 投资性房地产 | 201.03           | 259.62           |
| 固定资产   | 11,272.47        | 11,460.82        |

| 资产           | 2020年12月31日      | 2019年12月31日      |
|--------------|------------------|------------------|
| 在建工程         | 1,214.34         | 1,196.79         |
| 无形资产         | 3,436.61         | 2,305.56         |
| 其中：土地使用权     | 3,363.09         | 2,229.87         |
| 长期待摊费用       | 151.64           | 47.84            |
| 递延所得税资产      | 282.29           | 272.37           |
| 其他非流动资产      | 99.34            | 116.68           |
| <b>资产总计</b>  | <b>50,554.87</b> | <b>47,984.21</b> |
| 流动负债         | 21,883.02        | 17,187.92        |
| 非流动负债        | 20.25            | 8.06             |
| <b>负债合计</b>  | <b>21,903.28</b> | <b>17,195.98</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>28,651.60</b> | <b>30,788.23</b> |

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 项 目            | 2020 年度          | 2019 年度          |
|----------------|------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>  | <b>44,486.28</b> | <b>56,139.56</b> |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>40,651.29</b> | <b>49,668.86</b> |
| 减：营业成本         | 35,783.56        | 42,756.57        |
| 税金及附加          | 373.72           | 439.10           |
| 销售费用           | 493.88           | 2,129.97         |
| 管理费用           | 3,136.45         | 3,268.85         |
| 研发费用           | 436.52           | 653.95           |
| 财务费用           | 427.16           | 420.43           |
| 加：其他收益         | 353.23           | 63.91            |
| 投资收益           | 5.36             | 22.16            |
| 资产减值损失         | -124.53          | -102.82          |
| 信用减值损失         | -149.21          | -250.63          |
| 资产处置收益         | 2.59             | 1.95             |
| 公允价值变动收益       | -                | -                |
| <b>三、营业利润</b>  | <b>3,922.42</b>  | <b>6,205.28</b>  |
| 加：营业外收入        | 41.96            | 1.71             |
| 减：营业外支出        | 60.73            | 17.80            |
| <b>四、利润总额</b>  | <b>3,903.65</b>  | <b>6,189.19</b>  |
| 减：所得税费用        | 571.28           | 1,001.31         |
| <b>五、净利润</b>   | <b>3,332.37</b>  | <b>5,187.88</b>  |

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2021]5788号标准无保留的审计报告。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人天津利安隆新材料股份有限公司拟收购被评估单位锦州康泰润滑油添加剂股份有限公司股权。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、 评估目的

天津利安隆新材料股份有限公司拟收购康泰股份股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及收购康泰股份的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经天津利安隆新材料股份有限公司 2020 年第三届董事会第十八次董事会通过。

## 三、 评估对象和评估范围

本次委托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，相关财务数据经天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### （一）评估对象

#### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的康泰股份于评估基准日申报的所有资产和相关负债。康泰股份评估基准日财务报表经过天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字[2021]5788 号报告。

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，康泰股份纳入评估范围的所有者权益账

面价值为 21,662.20 万元，评估范围内单体口径各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

| 资 产      | 2020 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|
| 流动资产     | 21,772.15        |
| 非流动资产    | 17,286.08        |
| 长期股权投资   | 3,465.05         |
| 投资性房地产   | 201.03           |
| 固定资产     | 9,347.45         |
| 在建工程     | 958.09           |
| 无形资产     | 3,040.31         |
| 其中：土地使用权 | 2,966.79         |
| 长期待摊费用   | 129.27           |
| 递延所得税资产  | 45.54            |
| 其他非流动资产  | 99.34            |
| 资产总计     | 39,058.23        |
| 流动负债     | 17,376.55        |
| 非流动负债    | 19.48            |
| 负债合计     | 17,396.02        |
| 所有者权益    | 21,662.20        |

注：上表财务数据经天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

### （三）企业申报表外资产的类型、数量

康泰股份申报表外资产为无形资产 54 项，其中专利 15 项；专有技术 12 项，商标 26 项，作品著作权 1 项。

| 序号 | 无形资产名称和内容              | 类型   | 编号               | 取得日期      | 申请人  |
|----|------------------------|------|------------------|-----------|------|
| 一  | 专利                     |      |                  |           |      |
| 1  | 一种润滑油用消泡剂组合物及其制备方法     | 发明专利 | ZL200910011703.3 | 2009/5/26 | 康泰股份 |
| 2  | 一种用于工业乳化炸药的酯类乳化剂及其制备方法 | 发明专利 | ZL200910011704.8 | 2009/5/26 | 康泰股份 |
| 3  | 一种金属加工中使用的防锈油组合物及其制备方法 | 发明专利 | ZL200910011705.2 | 2009/5/26 | 康泰股份 |
| 4  | 一种浅颜色淬火油复合剂组合物及其制备     | 发明专利 | ZL200910011707.1 | 2009/5/26 | 康泰股份 |

|    |                                                                                     |      |                  |            |      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------|------|
|    | 方法                                                                                  |      |                  |            |      |
| 5  | 一种超碱值烷基芳基水杨酸钙盐的制备方法                                                                 | 发明专利 | ZL201610119411.1 | 2016/3/1   | 康泰股份 |
| 6  | 一种芳烷基水杨酸衍生物的制备方法                                                                    | 发明专利 | ZL201510827405.7 | 2015/11/24 | 康泰股份 |
| 7  | 一种高碱值硫化烷基酚钙的制备方法                                                                    | 发明专利 | ZL201410729904.8 | 2014/12/3  | 康泰股份 |
| 8  | 一种高碱值烷基水杨酸钙的制备方法                                                                    | 发明专利 | ZL201410675981.X | 2014/11/21 | 康泰股份 |
| 9  | 一种双烷基苯的制备方法                                                                         | 发明专利 | ZL201410040830.7 | 2014/1/27  | 康泰股份 |
| 10 | 重烷基苯的制备方法                                                                           | 发明专利 | ZL201210148368.3 | 2012/5/15  | 康泰股份 |
| 11 | 一种利用工业废碳四中烯烃制备正丁烯聚合物的方法                                                             | 发明专利 | ZL201010223466.X | 2010/7/9   | 康泰股份 |
| 12 | 芳烷基水杨酸及其衍生物的制备方法                                                                    | 发明专利 | ZL201510828994.0 | 2015/11/24 | 辽宁渤大 |
| 13 | 一种超高碱值磷酸镁添加剂及其制备方法                                                                  | 发明专利 | ZL201410538924.7 | 2014/10/13 | 辽宁渤大 |
| 14 | 一种低碱值磷酸钙盐的制备方法                                                                      | 发明专利 | ZL200910011706.7 | 2009/5/26  | 辽宁渤大 |
| 15 | 超高碱值合成重烷基苯磷酸钙的制备方法                                                                  | 发明专利 | ZL200910011708.6 | 2009/5/26  | 辽宁渤大 |
| 二  | 境内商标                                                                                |      |                  |            |      |
| 1  |  | 商标   | 第 45937230 号     | 2020/12/28 | 康泰股份 |
| 2  |  | 商标   | 第 36619269 号     | 2020/7/7   | 康泰股份 |
| 3  |  | 商标   | 第 36607462 号     | 2020/7/7   | 康泰股份 |
| 4  |  | 商标   | 第 30166571 号     | 2020/4/14  | 康泰股份 |
| 5  |  | 商标   | 第 36603111 号     | 2020/3/28  | 康泰股份 |
| 6  | Kantai                                                                              | 商标   | 第 16690010 号     | 2016/6/21  | 康泰股份 |
| 7  |  | 商标   | 第 6076829 号      | 2010/1/28  | 康泰股份 |

|    |                                                                                     |    |              |            |      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|------------|------|
| 8  |    | 商标 | 第 6570008 号  | 2020/04/07 | 辽宁渤大 |
| 9  |    | 商标 | 第 11268029 号 | 2013/12/21 | 辽宁渤大 |
| 三  | 境外商标                                                                                |    |              |            |      |
| 1  |    | 商标 | 285825       | 2017/11/14 | 康泰股份 |
| 2  |    | 商标 | 1860526      | 2017/7/20  | 康泰股份 |
| 3  |    | 商标 | 6029334      | 2018/3/23  | 康泰股份 |
| 4  |    | 商标 | 01894202     | 2018/2/1   | 康泰股份 |
| 5  |    | 商标 | 654246       | 2017/7/21  | 康泰股份 |
| 6  |    | 商标 | 3596993      | 2017/7/21  | 康泰股份 |
| 7  |   | 商标 | 40201713958Q | 2017/7/20  | 康泰股份 |
| 8  |  | 商标 | 304213287    | 2017/7/20  | 康泰股份 |
| 9  |  | 商标 | 2017064209   | 2017/7/27  | 康泰股份 |
| 10 |  | 商标 | 5576943      | 2018/10/2  | 康泰股份 |
| 11 |  | 商标 | 913077297    | 2018/11/27 | 康泰股份 |
| 12 |  | 商标 | 464856       | 2017/7/28  | 康泰股份 |
| 13 |  | 商标 | 337557       | 2017/7/20  | 康泰股份 |
| 14 |  | 商标 | IDM000632725 | 2017/7/24  | 康泰股份 |
| 15 |  | 商标 | 278749       | 2017/8/27  | 康泰股份 |
| 16 |  | 商标 | 2017/21322   | 2017/7/26  | 康泰股份 |

|    |                                                                                   |     |                          |           |      |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|-----------|------|
| 17 |  | 商标  | 148065                   | 2017/9/10 | 康泰股份 |
| 四  | 作品著作权                                                                             |     |                          |           |      |
| 1  | 渤大标识                                                                              | 著作权 | 国作登字<br>-2018-F-00534708 | 2018/4/26 | 辽宁渤大 |
| 五  | 专有技术                                                                              |     |                          |           |      |
| 1  | 高品质磺酸钙清净剂生产技术                                                                     |     |                          |           | 康泰股份 |
| 2  | 超高碱值合成烷基苯磺酸镁生产技术                                                                  |     |                          |           | 康泰股份 |
| 3  | 双烷基苯合成技术                                                                          |     |                          |           | 康泰股份 |
| 4  | 长链重烷基苯合成技术                                                                        |     |                          |           | 康泰股份 |
| 5  | 重烷基苯磺化技术                                                                          |     |                          |           | 康泰股份 |
| 6  | 环保型无灰分散剂生产技术                                                                      |     |                          |           | 康泰股份 |
| 7  | 新型 ZDDP 合成技术                                                                      |     |                          |           | 康泰股份 |
| 8  | 内燃机油复合剂复配技术                                                                       |     |                          |           | 康泰股份 |
| 9  | 抗磨液压油复合剂复配技术                                                                      |     |                          |           | 康泰股份 |
| 10 | 齿轮油复合剂复配技术                                                                        |     |                          |           | 康泰股份 |
| 11 | 高分子炸药乳化剂生产技术                                                                      |     |                          |           | 康泰股份 |
| 12 | 新型烷基水杨酸催化剂合成技术                                                                    |     |                          |           | 康泰股份 |

#### （四）引用其他机构报告

无。

#### （五）其他需要说明的问题

无。

#### 四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

#### 六、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

##### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国家税务总局令第 65

号);

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

9、其他与资产评估有关的法律法规。

## (二) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(2017年8月23日,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——利用专家工作及相关报告》(中评协【2017】35号);

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协【2018】38号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);

10、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协【2017】37号);

11、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);

12、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协【2017】39号);

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);

14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);

15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);

16、《专利资产评估指导意见》(中评协【2017】49号);

17、《著作权资产评估指导意见》(中评协【2017】50号);

18、《商标资产评估指导意见》(中评协【2017】51号);

19、《投资性房地产评估指导意见》(中评协【2017】53号)。

### （三）权属依据

- 1、房地产权属证书；
- 2、车辆行驶证；
- 3、重要设备购买合同；
- 4、重大资产的付款凭证；
- 5、其他有关产权证明。

### （四）取价参考依据

#### 1、企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （3）被评估单位提供的与房屋建筑物相关的预决算资料；
- （4）企业填报的未来收益预测表；
- （5）企业提供的历史年度经营资料；
- （6）企业提供的对历史年度经营业绩支持的资料；
- （7）企业提供的评估基准日资产使用状况资料。

#### 2、国家有关部门发布的资料

- （1）《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）
- （2）中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 1 月 20 日至 2021 年 2 月 20 日公布的贷款市场报价利率；
- （3）辽宁省房屋建筑物与装饰工程定额（2017）；
- （4）辽宁省通用安装工程定额（2017）；
- （5）辽宁省建筑工程费用及计算规则（2017）；
- （6）锦州工程造价信息（2020 年 12 月）；
- （7）锦州市人民政府关于公布实施《锦州市征地区片综合地价的通知》（锦政发〔2019〕15 号）。

#### 3、资产评估机构收集的资料

- (1) Wind 资讯金融数据库;
- (2) 《机电产品报价系统》(www.mepfair.com);
- (3) 评估专业人员现场勘查记录资料;
- (4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

## 七、 评估方法

### (一) 评估方法的选择

#### 1、评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条,“执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条,“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

#### 2、评估方法适用条件

##### (1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适

用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

## （2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

## （3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

## 3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

### （1）收益法适用性分析：

考虑康泰股份公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

### （2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与康泰股份可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市

场法。

### (3) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取收益法、资产基础法对评估对象进行评估。

## (二) 评估方法具体操作思路

### 1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础，采用适当折现率折现、加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

由于纳入合并范围的康泰股份及其四家全资子公司，经营管理高度统一，业务上系为难以分割的整体，本次以合并口径作为企业自由现金流基础。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

#### (1) 企业自由现金流（FCFF）的计算

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金追加

#### (2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF<sub>i</sub>：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF<sub>n+1</sub>：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n: 收益期;

i: 详细预测期第 i 年。

其中, 折现率(加权平均资本成本, WACC) 计算公式如下:

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中:  $K_e$ : 权益资本成本;

$K_d$ : 债务资本成本;

T: 被评估单位适用的所得税率

$W_e$ : 权益资本结构比例

$W_d$ : 付息债务资本结构比例

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM) 计算。

计算公式如下:

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中:  $R_f$ : 无风险报酬率;

MRP: 市场风险溢价;

$\beta$ : 权益的系统风险系数;

$R_c$ : 企业特有风险系数。

### (3) 非经营性、溢余资产的范围

被评估单位评估基准日的资产划分为两类, 一类为经营性资产, 第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产, 其进一步划分为有效资产和无效资产, 有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产, 无效资产又称为溢余资产, 指为经营目的所持有, 但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下:

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期, 与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析, 并进一步对企业经营状况进行了解, 判断被评估单位是

否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

#### (4) 非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

#### (5) 股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

### 2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对康泰股份的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除康泰股份应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1) 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

(2) 其他债权性资产：主要是应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

(3) 应收票据：查阅票据存根和相关的原始凭证，核实应收票据于基准日后收回情况，以核实后账面值作为评估值。

(4) 存货：包括原材料、产成品。对于库存时间短、流动性强、市场价格

变化不大的外购存货，以抽查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确定评估值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

（5）其他流动资产：查阅基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证，以核实后的账面值确定评估值。

（6）递延所得税资产：核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（7）其他非流动资产：了解评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，以核实后的账面值确定评估值。

#### （8）长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资均为全资子公司，评估时先对长期股权投资单位采用合适的方法进行整体评估，在确定长期股权投资单位股东全部权益市场价值后，根据康泰股份的持股比例计算该项长期股权投资的评估值。

#### （9）投资性房地产

基于本次评估目的，以及投资性房地产的特点，本次评估采用收益法进行评估。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的评估对象未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值之和得出评估对象客观市场价格的方法。

其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：P-房地产的收益价格

A-房地产未来第1年的年纯收益

r-房地产的报酬率

n-房地产的收益年限

s-净收益逐年递增的比率

由于证载土地用途为工业用地，考虑到收益法评估结果对应的土地使用权用途为商业，需将证载用途与实际用途的差额扣除；采用基准地价系数修正法分别评估出商业性质与工业性质下的价值，确定不同用途下的土地使用权价值差额。

#### （10）房屋建（构）筑物

基于本次评估目的，结合建筑类资产特点，采用成本法进行评估。

对主要建（构）筑物资产，根据建筑工程资料和竣工结算资料等，按建（构）筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、资金成本等计算出建（构）筑物资产的重置全价，并根据建（构）筑物类资产的使用年限和评估专业人员现场勘察情况综合确定综合成新率，进而计算建（构）筑物类资产的评估值。有关评估计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### （11）机器设备

据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用成本法及市场法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，减去评估对象已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定评估对象价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

#### （12）在建工程

本次评估在建工程采用成本法评估，即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、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

### （13）无形资产

纳入评估范围的无形资产包括土地使用权、专利及专有技术、软件等。

#### 1) 土地使用权

根据资产评估准则的相关规定，土地使用权的评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法(假设开发法)、收益还原法、成本逼近法。

评估对象土地使用权所在区域类似用途市场成交案例较多，满足采用市场比较法的条件；由于评估对象所在区域不在基准地价覆盖范围内，不宜采用基准地价系数修正法；评估对象土地使用权已开发完成，不宜采用剩余法；由于市场上无法收集到土地租赁的交易案例，无法准确确定土地的客观纯收益，不宜采用收益法；由于评估对象所在区域有征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例）可供参考，因此本次评估可采用成本逼近法评估。

综上，土地使用权本次采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

#### ①市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将评估对象宗地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定评估对象的评估值。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

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

V——评估值

VB——比较实例宗地价格

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/比较实例宗地交易期日地价指数

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——评估对象年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

## ②成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地使用权价格的方法。

成本逼近法基本公式为：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=PE+R3$$

式中：

P：土地价格；

Ea：土地取得费；

Ed：土地开发费；

T：税费

R1：利息

R2：利润

R3：土地增值收益

PE：土地成本价格

## 2) 软件

纳入本次评估范围的软件均为外购办公软件。评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，采用市场法评估，通过软件开发商提供最新报价单，确定评估对象的市场价值。。

## 3) 商标

商标的价值与其能为特定主体带来的收益密切相关，而目前我国市场上可参照的商标交易案例不足，因此不具备采用市场法进行估值的条件。

经核实分析，被评估单位使用的商标并不能提高公司收入水平或者降低成本，仅作为企业产品标识使用，不能为企业带来超额收益，故不宜采用收益法。

商标权评估值=设计费+查询费+代理服务费+注册费

## 4) 专利及专有技术

专利及专有技术市场交易案例少，且专利及专有技术的差异不能合理量化修正，不满足采用市场法评估的条件。纳入评估范围的专利及专有技术主要为被评估单位自主研发取得，其取得成本不能合理确定，不宜采用成本法进行评估。纳入评估范围的专利及专有技术未来现金流量（或收益）可以相对合理界定，且未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此专利及专有技术事宜采用收益法进行评估。

收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{R_t}{(1 + R_i)^t}$$

式中：P 为无形资产的评估价值；

i 为折现率；

t 为预测年度；

R<sub>t</sub> 为第 t 年无形资产产生的现金流；

n 为收益年限。

#### （14）长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用均为装修费用，根据被评估单位申报的具体内容，装修费用纳入对应的房屋建筑物评估。

#### （15）负债

负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、递延所得税负债等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、 评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### **（一）明确业务基本事项**

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### **（二）订立业务委托合同**

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### **（三）编制资产评估计划**

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### **（四）进行评估现场调查**

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

### **（五）收集整理评估资料**

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复

核等。

#### **（六）评定估算形成结论**

- 1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

#### **（七）编制出具评估报告**

- 1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
- 2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
- 3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
- 4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

### **九、 评估假设**

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

#### **（一）基本假设**

##### **1、交易假设。**

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### **2、公开市场假设。**

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

### 3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### 4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## （二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来

收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

### （三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

5、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

6、假设被评估单位在当前高新技术企业资质到期后可持续取得高新技术企业资质。

7、假设被评估单位当前租赁的房屋和土地在到期后可持续续租。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

### （一） 资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施资产评估法定程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，康泰股份纳入评估范围内的总资产账面价值为 39,058.23 万元，评估值 57,473.58 万元，增值额为 18,415.35 万元，增值率为 47.15 %；负债账面价值为 17,396.02 万元，评估值 17,396.02 万元，无增减值；所有者权益账面值为 21,662.20 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 40,077.55 万元，增值额为 18,415.35 万元，增值率为 85.01%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

| 资产           | 账面价值             | 评估价值             | 增减值              | 增值率%         |
|--------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| 流动资产         | 21,772.15        | 23,023.23        | 1,251.08         | 5.75         |
| 非流动资产        | 17,286.08        | 34,450.35        | 17,164.26        | 99.30        |
| 长期股权投资       | 3,465.05         | 12,129.21        | 8,664.16         | 250.04       |
| 投资性房地产       | 201.03           | 2,663.14         | 2,462.11         | 1,224.77     |
| 固定资产         | 9,347.45         | 11,937.95        | 2,590.50         | 27.71        |
| 在建工程         | 958.09           | 973.73           | 15.63            | 1.63         |
| 无形资产         | 3,040.31         | 6,601.42         | 3,561.12         | 117.13       |
| 其中：土地使用权     | 2,966.79         | 4,400.20         | 1,433.41         | 48.31        |
| 长期待摊费用       | 129.27           |                  | -129.27          | -100.00      |
| 递延所得税资产      | 45.54            | 45.54            | -                | -            |
| 其他非流动资产      | 99.34            | 99.34            | -                | -            |
| <b>资产总计</b>  | <b>39,058.23</b> | <b>57,473.58</b> | <b>18,415.35</b> | <b>47.15</b> |
| 流动负债         | 17,376.55        | 17,376.55        | 0.00             | 0.00         |
| 非流动负债        | 19.48            | 19.48            | -                | -            |
| <b>负债合计</b>  | <b>17,396.02</b> | <b>17,396.02</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>     |
| <b>所有者权益</b> | <b>21,662.20</b> | <b>40,077.55</b> | <b>18,415.35</b> | <b>85.01</b> |

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

### （二） 收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经

营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算股东全部权益价值为人民币 63,784.00 万元。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

#### 1、评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 63,784.00 万元，采用资产基础法得出的评估结果 40,077.55 万元，收益法评估结果比资产基础法高 23,706.45 万元，差异比例是 59.15%。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

（1）采用资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

两种评估方法估算出的评估结果对企业价值内涵对象解释不同，通常情况下，企业拥有的品牌优势、技术优势、客户资源、产品优势及商誉等无形资产难以全部在资产基础法评估结果中反映。

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

#### 2、最终评估结论选取

企业价值除了包含固定资产（房地产及设备）、营运资金等有形资源之外，还包含企业在业内通过多年积累的客户信任度、品牌口碑效应和业内一批经验丰富的生产、销售、研发方面的专家职工，以及客户资源等重要的无形资源的贡献，均可视作公司的商誉。资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收

益能力是企业所有内外部条件共同作用的结果。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，较资产基础法更为全面的反应企业价值。

综上，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，康泰股份纳入评估范围内的所有者权益账面值为 21,662.20 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 63,784.00 万元，增值额为 42,121.80 万元，增值率为 194.45%。

#### （四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已

发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、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市场价值，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。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结论承担法律责任。

4、本评估结论中，评估专业人员未能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，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，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、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，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，通过实地勘察做出的判断。

5、权属存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，康泰股份未取得权属证书的房屋建筑物面积为 7,738.11 m<sup>2</sup>，账面价值 956.42 万元，明细如下：

| 序号 | 建筑物名称 | 地 址            | 结构 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 持有单位 |
|----|-------|----------------|----|---------------------------|------|
| 1  | 水泵房   | 锦州市太和区曙光街 11 号 | 砖混 | 129.78                    | 康泰股份 |
| 2  | 锅炉房   | 锦州市太和区曙光街 11 号 | 砖混 | 97.01                     | 康泰股份 |
| 3  | 南厂平房  | 锦州市太和区曙光街 11 号 | 砖混 | 443.04                    | 康泰股份 |
| 4  | 加热间   | 锦州市太和区曙光街 11 号 | 砖混 | 185.15                    | 康泰股份 |
| 5  | 锅炉房   | 长江街一段          | 框架 | 580.05                    | 康泰股份 |
| 6  | 收发室 1 | 锦州市长江街一段 2-3 号 | 砖混 | 99.66                     | 康泰股份 |

|     |           |                 |     |          |      |
|-----|-----------|-----------------|-----|----------|------|
| 7   | 收发室 2     | 锦州市长江街一段 2-3 号  | 砖混  | 35.65    | 康泰股份 |
| 8   | 危险品库房     | 锦州市长江街一段 2-3 号  | 钢结构 | 338.8    | 康泰股份 |
| 9   | 废品库房      | 锦州市长江街一段 2-3 号  | 钢结构 | 430      | 康泰股份 |
| 10  | 丙类库房 10-1 | 锦州市长江街一段 2-18 号 | 钢结构 | 882.56   | 康泰股份 |
| 11  | 丙类库房 10-2 | 锦州市长江街一段 2-18 号 | 钢结构 | 882.56   | 康泰股份 |
| 12  | 加热间       | 锦州市长江街一段 2-18 号 | 框架  | 118.27   | 康泰股份 |
| 13  | 灌装车间      | 锦州市长江街一段 2-18 号 | 钢结构 | 2,179.00 | 康泰股份 |
| 14  | 固废库       | 锦州市长江街一段 2-18 号 | 砖混  | 187.68   | 康泰股份 |
| 15  | 锅炉房       | 锦州市义县前杨镇郭帽屯村    | 砖混  | 480      | 辽宁渤大 |
| 16  | 配电间       | 锦州市义县前杨镇郭帽屯村    | 砖混  | 234.9    | 辽宁渤大 |
| 17  | 泵房        | 锦州市义县前杨镇郭帽屯村    | 砖混  | 434      | 辽宁渤大 |
| 合 计 |           |                 |     | 7,738.11 |      |

截至评估基准日未办理房产证房屋建筑面积为被评估单位申报，评估专业人员现场核实后作为评估依据。房屋建筑物所在地相关主管部门出具证明文件，证明康泰股份进行的房屋和工程建设活动符合国家和地方的整体发展规划，不存在违反建设及其他重大违法违规的行为。同时，被评估单位也出具了声明函，声明上述房屋建筑物由其出资建设，权属归其所有，不存在权属纠纷或潜在权属纠纷。本次评估未考虑上述权属瑕疵事项对评估结论的影响。

#### 6、未决事项、法律纠纷等不确定性事项

截至评估基准日子公司北京苯环存在未决诉讼事项，具体情况如下：

| 序号 | 原告   | 被告             | 事项     | 案号                      | 涉案金额                    | 状态     |
|----|------|----------------|--------|-------------------------|-------------------------|--------|
| 1  | 北京苯环 | 辽宁盛润福润滑油股份有限公司 | 买卖合同纠纷 | (2020)京 0108 民初 23873 号 | 2,216,152.38 元及逾期付款利息损失 | 已判决未执行 |

上述买卖合同纠纷已于 2020 年 12 月 3 日判决，截至评估基准日被告方尚未按判决支付合同款项及逾期利息。该事项对应的应收账款被评估单位已全额计提坏账损，本次评估该项应收款按零值确认评估值。

#### 7、重大期后事项：

无。

#### 8、租赁事项

截至评估基准日，被评估单位及其子公司存在租赁明细如下：

| 序号 | 出租人        | 承租人  | 地点                                                    | 面积                   | 合同起始时间    | 合同终止时间     | 租金              |
|----|------------|------|-------------------------------------------------------|----------------------|-----------|------------|-----------------|
| 1  | 李建中        | 北京苯环 | 北京市海淀区学清路38号B座1808室                                   | 239.63m <sup>2</sup> | 2020/9/1  | 2021/8/31  | 551,029.2 元 / 年 |
| 2  | 胡培林        | 上海渤大 | 上海市松江区新松江路 1234 号 507 室<br>(沪房地松字 (2004) 第 015971 号)  | 88.06 m <sup>2</sup> | 2018.10.8 | 2021.10.7  | 7 万元/年          |
| 3  | 上海蓝渤物流有限公司 | 上海渤大 | 上海市嘉定区丰年路 682 弄 1-2 号内 5 号厂房(沪房地嘉字 (2010) 第 033716 号) | 1,200 m <sup>2</sup> | 2020.9.1  | 2021.8.31  | 14.7415 万元/季度   |
| 4  | 上海新闵经济发展公司 | 上海渤大 | 上海市松江区新桥镇新格路 850 弄 22 号 312 室                         | 12.00 m <sup>2</sup> | 2019.1.1  | 2021.12.31 | 1,200 元/年       |

(2) 截至评估基准日, 被评估单位及其子公司存在对外出租房产明细如下:

| 序号 | 出租人  | 承租人    | 地点             | 面积                     | 合同起始时间    | 合同终止时间    | 租金                         |
|----|------|--------|----------------|------------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 1  | 康泰股份 | 中国邮政银行 | 福州街25号、25-5号   | 8,093.44m <sup>2</sup> | 2020/2/15 | 2022/2/14 | 1.09 (元/m <sup>2</sup> /天) |
| 2  | 康泰股份 | 陈宝才    | 福州街25-6号至25-9号 | 954.82m <sup>2</sup>   | 2019/6/5  | 2025/8/31 | 1.31 (元/m <sup>2</sup> /天) |
| 3  | 康泰股份 | 陈旭     | 福州街25-10号      | 3,229.00m <sup>2</sup> | 2021/3/1  | 2033/8/31 | 0.69 (元/m <sup>2</sup> /天) |

本次评估未考虑上述租赁到期后, 租赁事项后续变更对评估结论的影响。

## 9、抵押、担保事项

(1) 截至评估基准日, 被评估单位存在以下抵押、担保事项

金额单位: 万元

| 序号 | 债务人  | 债权银行           | 抵(质)押物/担保名称         | 抵(质)押合同号              | 担保合同号              | 借款合同号                    | 借款期限                 | 借款金额   |
|----|------|----------------|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|--------|
| 1  | 康泰股份 | 营口银行股份有限公司锦州分行 | 抵押物: 不动产; 保证人: 辽宁渤大 | QZD640101 (2020) 0001 | QZB640101[2020]001 | QZ640101 (2020) 0001-001 | 2020/02/26-2021/2/25 | 800.00 |

|   |      |                |                             |                                 |                                                                                                                                         |                                                                         |                                                                                 |                                |
|---|------|----------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|   |      |                |                             |                                 |                                                                                                                                         | QZ640101<br>(2020)<br>0001-002                                          | 2020/10/22-<br>2021/4/12                                                        | 500.00                         |
| 2 | 康泰股份 | 华夏银行股份有限公司锦州分行 | 抵押物: 房地产; 保证人: 韩谦、禹培根       | JZ04 (高抵) 20200001              | JZ04 (高保) 20200008、JZ04 (高保) 20200009                                                                                                   | JZ0410120200012<br>JZ0420120200028                                      | 2020/06/10-<br>2021/06/10<br>2020/11/30-<br>2021/9/10                           | 500.00<br>1,200.00             |
| 3 | 康泰股份 | 中国银行锦州分行       | 抵押物: 不动产; 保证人: 韩谦、李媛、禹培根、田杰 | 锦中银企 2020 年抵字 077 号             | 锦中银企 2020 年保字 077-1 号、锦中银企 2020 年保字 077-2 号                                                                                             | 锦中银企 2020 年借字 077-2 号<br>锦中银企 2020 年借字 077-3 号<br>锦中银企 2020 年借字 077-1 号 | 2020/6/17-2<br>021/6/16<br>2020/7/29-2<br>021/7/28<br>2020/5/14-2<br>021/5/13   | 300.00<br>200.00<br>500.00     |
| 4 | 康泰股份 | 锦州银行股份有限公司金凌支行 | 抵押物: 房地产; 保证人: 韩谦、禹培根       | 锦银[锦州金凌支]行 [2019] 年最保字第 [215] 号 | 锦银[锦州金凌支]行 [2019] 年最保字第 [215-1] 号、锦银[锦州金凌支]行 [2019] 年最保字第 [215-2] 号、锦银[锦州金凌支]行 [2019] 年最保字第 [215-3] 号、锦银[锦州金凌支]行 [2019] 年最保字第 [215-4] 号 | -                                                                       | -                                                                               | -                              |
| 5 | 康泰股份 | 锦州银行股份有限公司金凌支行 | 抵押物: 房地产; 保证人: 韩谦、禹培根       | 锦银(锦州金凌支)行 (2020) 年最保字第 (044) 号 | 锦银[锦州金凌支]行 [2020] 年最保字第 [044-1] 号、锦银[锦州金凌支]行 [2020] 年最保字第 [044-2] 号                                                                     | 锦银(锦州金凌支)行 (2020) 年流借字第 (089) 号<br>锦银(锦州金凌支)行 (2020) 年流借字第 (178) 号      | 2020/5/14-2<br>021/5/13<br>2020/10/27-<br>2021/10/26                            | 500.00<br>500.00               |
| 6 | 康泰股份 | 中国农业银行锦州分行     | 抵押物: 房地产; 保证人: 韩谦、禹培根       | 2110062019000479                | 21100520190000347、<br>21100520190000346                                                                                                 | 21010120200000049<br>21010120200000681<br>21010120200000951             | 2020/1/13-2<br>021/1/12<br>2020/8/12-2<br>021/8/11<br>2020/11/12-<br>2021/11/11 | 500.00<br>1,000.00<br>1,150.00 |

(2) 截至评估基准日, 被评估单位存在以下票据质押事项

| 出票人           | 承兑人         | 票号       | 出票日       | 到期日       | 票面金额         |
|---------------|-------------|----------|-----------|-----------|--------------|
| 云南变压器电气股份有限公司 | 兴业银行昆明分行营业部 | 36972294 | 2020/9/28 | 2021/3/28 | 4,000,000.00 |

|                 |                          |          |            |           |            |
|-----------------|--------------------------|----------|------------|-----------|------------|
| 新疆金雪驰科技股份有限公司   | 昆仑银行股份有限公司乌鲁木齐石化支行       | 46195374 | 2020/10/16 | 2021/3/15 | 40,000.00  |
| 青岛阿特拉斯化工技术有限公司  | 张家口银行股份有限公司石家庄分行         | 61055515 | 2020/12/4  | 2021/3/4  | 205,586.40 |
| 天津知子罗商贸有限公司     | 曲靖惠民村镇银行股份有限公司           | 76070496 | 2020/12/2  | 2021/6/3  | 100,000.00 |
| 天津知子罗商贸有限公司     | 河北银行股份有限公司邯郸武安支行         | 77007259 | 2020/12/2  | 2021/6/3  | 100,000.00 |
| 天津知子罗商贸有限公司     | 天津滨海农村商业银行股份有限公司河西小围堤道支行 | 85734348 | 2020/12/2  | 2021/6/3  | 100,000.00 |
| 天津知子罗商贸有限公司     | 天津滨海农村商业银行股份有限公司河西小围堤道支行 | 85741484 | 2020/12/2  | 2021/6/3  | 100,000.00 |
| 天津知子罗商贸有限公司     | 天津滨海农村商业银行股份有限公司河西小围堤道支行 | 85750335 | 2020/12/2  | 2021/6/3  | 100,000.00 |
| 武安市长名矿业物资经贸有限公司 | 天津滨海农村商业银行股份有限公司河西小围堤道支行 | 85750940 | 2020/11/2  | 2021/5/2  | 220,000.00 |
| 中普（邯郸）钢铁有限公司    | 天津滨海农村商业银行股份有限公司河西小围堤道支行 | 85777967 | 2020/11/24 | 2021/5/24 | 150,000.00 |
| 曲靖市健锐石业有限公司     | 昆仑银行股份有限公司西安分行           | 88135662 | 2020/7/9   | 2021/1/9  | 100,000.00 |

康泰股份经营发展良好，盈利能力较强，具有较好的偿债能力，上述抵押担保的实现、借款逾期等风险较小，因此本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

#### 10、已经取得权属证书的不动产

根据康泰股份及其子公司现持有的不动产权证书、房地产权证及锦州市不动产登记中心、锦州滨海新区不动产登记中心、义县不动产登记中心、松江区不动产登记中心出具的查询文件，截至评估基准日，康泰股份及其子公司拥有的不动产、房地产权情况如下：

| 序号 | 证书编号                      | 权利人  | 坐落          | 面积                                                             | 权利类型            | 用途      | 权利性质/来源 | 国有建设用地使用权使用期限至 | 他项权利 |
|----|---------------------------|------|-------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|---------|---------|----------------|------|
| 1  | 辽（2019）锦州市不动产权第 0030821 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-2 号 | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 3,631.29 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/办公 | 出让/其他   | 2055.05.17     | 已抵押  |
| 2  | 辽（2019）锦州市不动产             | 康泰   | 长江街一        | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup>                                 | 国有建设用地使用权/房屋    | 工业用     | 出让/     | 2055.05.17     | 已抵   |

|    |                           |      |              |                                                                   |                 |         |        |            |     |
|----|---------------------------|------|--------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|--------|------------|-----|
|    | 权第 0043096 号              | 股份   | 段 2-3 号      | /房屋建筑面积 2,194.1 m <sup>2</sup>                                    | 所有权             | 地/其他    | 其他     |            | 押   |
| 3  | 辽(2019)锦州市不动产权第 0043095 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-4 号  | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 2,519.52 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 4  | 辽(2019)锦州市不动产权第 0030819 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-6 号  | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 455.4 m <sup>2</sup>    | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 5  | 辽(2019)锦州市不动产权第 0043098 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-7 号  | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 766.09 m <sup>2</sup>   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 6  | 辽(2019)锦州市不动产权第 0043097 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-8 号  | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 701.52 m <sup>2</sup>   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 7  | 辽(2019)锦州市不动产权第 0043103 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-9 号  | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 568.13 m <sup>2</sup>   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 8  | 辽(2019)锦州市不动产权第 0043102 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-10 号 | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 1,397.82 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/自建房 | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 9  | 辽(2019)锦州市不动产权第 0030820 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-11 号 | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 1,576.92 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 10 | 辽(2019)锦州市不动产权第 0030818 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-14 号 | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 241.18 m <sup>2</sup>   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 11 | 辽(2019)锦州市不动产权第 0043108 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-15 号 | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 232.7 m <sup>2</sup>    | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 12 | 辽(2019)锦州市不动产权第 0030823 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-16 号 | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 245.87 m <sup>2</sup>   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |
| 13 | 辽(2019)锦州市不动产权第 0043107 号 | 康泰股份 | 长江街一段 2-17 号 | 共有宗地面积 78,708.3 m <sup>2</sup><br>/房屋建筑面积 204.75 m <sup>2</sup>   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他 | 出让/其他  | 2055.05.17 | 已抵押 |

|    |                         |      |            |                                                            |                 |           |       |            |         |
|----|-------------------------|------|------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-------|------------|---------|
| 14 | 辽(2019)锦州市不动产权第0043109号 | 康泰股份 | 长江街一段2-18号 | 共有宗地面积78,708.3 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积231.04 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他   | 出让/其他 | 2055.05.17 | 已抵押     |
| 15 | 辽(2019)锦州市不动产权第0060217号 | 康泰股份 | 福州街25号     | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积7,710.9 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/办公   | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押、已出租 |
| 16 | 辽(2019)锦州市不动产权第0059890号 | 康泰股份 | 福州街25-1号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积160.91 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押     |
| 17 | 辽(2019)锦州市不动产权第0059893号 | 康泰股份 | 福州街25-2号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积217.38 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押     |
| 18 | 辽(2019)锦州市不动产权第0059891号 | 康泰股份 | 福州街25-3号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积217.38 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押     |
| 19 | 辽(2019)锦州市不动产权第0059892号 | 康泰股份 | 福州街25-4号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积217.38 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押     |
| 20 | 辽(2019)锦州市不动产权第0059894号 | 康泰股份 | 福州街25-5号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积382.54 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押、已出租 |
| 21 | 辽(2019)锦州市不动产权第0060213号 | 康泰股份 | 福州街25-6号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积226.11 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押、已出租 |
| 22 | 辽(2019)锦州市不动产权第0060212号 | 康泰股份 | 福州街25-7号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积226.11 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押、已出租 |
| 23 | 辽(2019)锦州市不动产权第0060214号 | 康泰股份 | 福州街25-8号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积226.11 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押、已出租 |
| 24 | 辽(2019)锦州市不动产权第0060215号 | 康泰股份 | 福州街25-9号   | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积276.49 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/商业服务 | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押、已出租 |
| 25 | 辽(2019)锦州市不动产权第0060216号 | 康泰股份 | 福州街25-10号  | 共有宗地面积7,738.6 m <sup>2</sup> /房屋建筑面                        | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他   | 出让/其他 | 2043.07.09 | 已抵押     |

|    |                              |      |                      |                                                              |                 |                     |       |            |     |
|----|------------------------------|------|----------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-------|------------|-----|
|    | 号                            | 份    |                      | 积 3,229 m <sup>2</sup>                                       |                 |                     |       |            |     |
| 26 | 辽(2019)锦州市不动产权第 0016650 号    | 康泰股份 | 太和区曙光街 11-1 号        | 共有宗地面积 20,194 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 2,417.14 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他             | 出让    | 2057.06.30 | 已抵押 |
| 27 | 辽(2019)锦州市不动产权第 0016651 号    | 康泰股份 | 太和区曙光街 11-2 号        | 共有宗地面积 20,194 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 1,897.57 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他             | 出让    | 2057.06.30 | 已抵押 |
| 28 | 辽(2019)锦州市不动产权第 0016652 号    | 康泰股份 | 太和区曙光街 11-3 号        | 共有宗地面积 20,194 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 1,590.05 m <sup>2</sup> | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/其他             | 出让    | 2057.06.30 | 已抵押 |
| 29 | 辽(2020)锦州滨海新区不动产权第 0000880 号 | 康泰股份 | 锦州滨海新区疏港路以东、康泰润滑油以北  | 宗地面积 77,495.81 m <sup>2</sup>                                | 国有建设用地使用权       | 工业用地                | 出让    | 2070.05.07 | 无   |
| 30 | 辽(2017)义县不动产权 0000142 号      | 辽宁渤大 | 义县前杨镇郭帽屯村            | 宗地面积 39,316 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 6,114.75 m <sup>2</sup>   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 工业用地/办公/工业/工业/工业/工业 | 出让    | 2057.12.19 | 已抵押 |
| 31 | 沪房地松字(2007)第 002345 号        | 上海渤大 | 松江区新松江路 1000 号 508 室 | 宗地面积 8,542 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 107.27 m <sup>2</sup>      | ——              | 商业、办公/办公            | 转让/买卖 | ——         | 无   |

11、本次评估中，以万元为单位的数据是以元为单位的数据折合而成，再四舍五入到小数点后第二位形成，因此资产评估明细表中的万元表数据，或直接用万元表中数据计算可能存在小数尾差，此非计算错误。

## 12、敏感性分析

### (1) 敏感性分析参数选择

敏感性分析是指从定量分析的角度研究有关因素发生某种变化对某一个或一组关键指标影响程度的一种不确定分析技术。其实质是通过逐一改变相关变量数值的方法来解释关键指标受这些因素变动影响大小的规律。

根据实际情况，充分考虑各主要评估参数的经济意义，对主要评估参数进行分析筛选。在上述评估参数中，销量、销售单价、单位成本及折现率的估计存在

一定的不确定性，作为考察对象。

## (2) 各参数的敏感性分析

①对销量取 $\pm 1\%$ 、 $\pm 3\%$ 、 $\pm 5\%$ 的相对变动幅度，计算各种变动情况下的评估值，得到销量变动对评估值的敏感性分析如下：

金额单位：人民币万元

| 名称   | 变动率    | -5%       | -3%       | -1%       | 0%        | 1%        | 3%        | 5%        |
|------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 销量变动 | 评估值    | 59,227.00 | 61,050.00 | 62,873.00 | 63,784.00 | 64,696.00 | 66,519.00 | 68,342.00 |
|      | 评估值变动额 | -4,557.00 | -2,734.00 | -911.00   | 63,784.00 | 912.00    | 2,735.00  | 4,558.00  |
|      | 评估值变动率 | -7.14%    | -4.29%    | -1.43%    | -         | 1.43%     | 4.29%     | 7.15%     |

②对销售单价取 $\pm 1\%$ 、 $\pm 3\%$ 、 $\pm 5\%$ 的相对变动幅度，计算各种变动情况下的评估值，得到销售单价变动对评估值的敏感性分析如下：

金额单位：人民币万元

| 名称   | 变动率    | -5%        | -3%        | -1%       | 0%        | 1%        | 3%        | 5%         |
|------|--------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 单价变动 | 评估值    | 24,694.00  | 40,330.00  | 55,966.00 | 63,784.00 | 71,602.00 | 87,238.00 | 102,874.00 |
|      | 评估值变动额 | -39,090.00 | -23,454.00 | -7,818.00 | 63,784.00 | 7,818.00  | 23,454.00 | 39,090.00  |
|      | 评估值变动率 | -61.28%    | -36.77%    | -12.26%   | -         | 12.26%    | 36.77%    | 61.28%     |

③对单位成本取 $\pm 1\%$ 、 $\pm 3\%$ 、 $\pm 5\%$ 的相对变动幅度，计算各种变动情况下的评估值，得到单位成本变动对评估值的敏感性分析如下：

金额单位：人民币万元

| 名称     | 变动率    | -5%       | -3%       | -1%       | 0%        | 1%        | 3%         | 5%         |
|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 单位成本变动 | 评估值    | 98,317.00 | 84,504.00 | 70,691.00 | 63,784.00 | 56,878.00 | 43,064.00  | 29,251.00  |
|        | 评估值变动额 | 34,533.00 | 20,720.00 | 6,907.00  | 63,784.00 | -6,906.00 | -20,720.00 | -34,533.00 |

|  |        |        |        |        |   |         |         |         |
|--|--------|--------|--------|--------|---|---------|---------|---------|
|  | 评估值变动率 | 54.14% | 32.48% | 10.83% | - | -10.83% | -32.48% | -54.14% |
|--|--------|--------|--------|--------|---|---------|---------|---------|

④对折现率取 $\pm 1\%$ 、 $\pm 3\%$ 的相对变动幅度，计算各种变动情况下的评估值，得到折现率变动对评估值的敏感性分析如下：

金额单位：人民币万元

| 名 称   | 变动率    | -3%        | -1%       | 0%        | 1%        | 3%         |
|-------|--------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 折现率变动 | 评估值    | 101,176.00 | 73,808.00 | 63,784.00 | 55,427.00 | 42,341.00  |
|       | 评估值变动额 | 37,392.00  | 10,024.00 | 63,784.00 | -8,357.00 | -21,443.00 |
|       | 评估值变动率 | 58.62%     | 15.72%    | -         | -13.10%   | -33.62%    |

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托人和评估报告使用者参考，但并不影响评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

13、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

14、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

15、康泰股份和辽宁渤大在评估基准日为高新技术企业，已取得《高新技术企业证书》，证载信息如下：

| 企业名称 | 证书编号           | 发证时间             | 有效期 | 批准机关                         |
|------|----------------|------------------|-----|------------------------------|
| 康泰股份 | GR201821000512 | 2018 年 10 月 12 日 | 三年  | 辽宁省科学技术厅、辽宁省财政厅、国家税务总局辽宁省税务局 |
| 辽宁渤大 | GR201921000167 | 2019 年 7 月 22 日  | 三年  | 辽宁省科学技术厅、辽宁省财政厅、国家税务总局辽宁省税务局 |

根据《科技部、财政部、国家税务总局关于修订印发<高新技术企业认定管理办法>的通知》（国科发火[2016]32 号）的相关规定，比照康泰股份、辽宁渤大现状条件，未来高新企业复审不存在实质性障碍。因此本次评估未来盈利预测中所得税率均按优惠所得税率考虑。

16、评估结论在评估假设前提下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前

提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

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。

5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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约定的除外。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 3 月 30 日。

【本页以下无正文】

【本页无正文，为资产评估报告签字盖章页】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名：\_\_\_\_\_

中国·北京

资产评估师签名：\_\_\_\_\_

二〇二一年三月三十日

## 资产评估报告·附件

- 一、 经济行为文件
- 二、 委托人及被评估单位营业执照
- 三、 审计报告
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和相关当事人的承诺函
- 六、 资产评估机构营业执照
- 七、 资产评估机构资格备案文件
- 八、 签名资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估汇总表或明细表
- 十、 业务约定书
- 十一、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明