

本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  
拟进行资产减值测试  
涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司  
股东全部权益价值可收回金额

## 资产评估报告

沃克森评报字(2024)第0715号  
(共一册 第一册)

沃克森(北京)国际资产评估有限公司

二〇二四年三月二十九日

## 目 录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>5</b>
一、 委托人、被评估单位以及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	9
八、 评估程序实施过程和情况.....	12
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 评估报告使用限制说明.....	21
十三、 评估报告日.....	22
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>19</b>

## 资产评估报告·声明

---

一、本资产评估报告依据财政部发布的企业会计准则、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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、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进行资产减值测试 涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司 股东全部权益可收回金额 资产评估报告摘要

沃克森评报字(2024)第0715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、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对锦州康泰润滑油添加剂有限公司股东全部权益在 2023 年 12 月 31 日的价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、评估目的

根据《天津利安隆新材料股份有限公司与韩谦、禹培根及韩光剑等 35 名自然人关于天津利安隆新材料股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺及补偿协议》：“4.1 业绩承诺期届满后 4 个月内，甲方应聘请符合《证券法》规定并经交易各方认可的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具《减值测试报告》。”，并按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》第 6 条的规定，根据与委托人签订的业务委托合同，本次资产评估是天津利安隆新材料股份有限公司拟进行资产减值测试，涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

## 二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象是锦州康泰润滑油添加剂有限公司评估基准日的股东全部权益；评估范围是锦州康泰润滑油添加剂有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

## 三、价值类型

可收回金额。

#### 四、评估基准日

2023 年 12 月 31 日。

#### 五、评估方法

预计未来现金流量现值法。

#### 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，锦州康泰润滑油添加剂有限公司股东全部权益的账面价值为 46,921.49 万元，本次评估确定评估结论：在持续经营前提下，锦州康泰润滑油添加剂有限公司股东全部权益价值为 76,415.22 万元。

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。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在报告出具日后、使用有效期以内，如减值测试资产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进行资产减值测试 涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森评报字(2024)第0715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、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对锦州康泰润滑油添加剂有限公司股东全部权益在 2023 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、 委托人、被评估单位以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

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

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：天津经济技术开发区汉沽现代产业区黄山路 6 号

法定代表人：李海平

注册资本：22,961.96 万人民币

经营范围：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）；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）；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；新型催化材料及助剂销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工业工程设计服务；新材料技术研发；工程和技术研究和试验发展。（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）许可项目：危险化

学品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）。

## （二）被评估单位概况

公司名称：锦州康泰润滑油添加剂有限公司

类型：其他有限责任公司

法定住所：辽宁省锦州市长江街一段 2-2 号

经营场所：辽宁省锦州市长江街一段 2-2 号

法定代表人：毕作鹏

注册资本：5,469 万人民币

经营范围：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）。

## （三）资产评估委托合同外的报告使用人

除资产评估业务委托合同约定的委托人外，国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。

## 二、评估目的

根据《天津利安隆新材料股份有限公司与韩谦、禹培根及韩光剑等 35 名自然人关于天津利安隆新材料股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺及补偿协议》：“4.1 业绩承诺期届满后 4 个月内，甲方应聘请符合《证券法》规定并经交易各方认可的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具《减值测试报告》。”，并按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》第 6 条的规定，根据与委托人签订的业务委托合同，本次资产评估是天津利安隆新材料股份有限公司拟进行资产减值测试，涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司于评估基准日的

股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

### 三、 评估对象和评估范围

#### （一） 评估对象

本次评估对象为锦州康泰润滑油添加剂有限公司评估基准日的股东全部权益。

#### （二） 评估范围

评估范围是锦州康泰润滑油添加剂有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，评估范围的股东全部权益账面价值为 46,921.49 万元，评估范围内各类资产和相关负债账面价值见下表：

单位：人民币万元

注：上表财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计

资产	2023 年 12 月 31 日
流动资产	55,387.26
非流动资产	53,328.06
固定资产净额	35,804.34
在建工程	7,694.09
无形资产	4,580.05
长期待摊费用	405.11
递延所得税资产	483.97
其他非流动资产	4,043.88
<b>资产总计</b>	<b>108,715.32</b>
流动负债	50,401.45
非流动负债	11,392.38
<b>负债合计</b>	<b>61,793.83</b>
<b>所有者权益</b>	<b>46,921.49</b>

### 四、 价值类型

《企业会计准则第 8 号-资产减值》第 6 条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”



根据评估目的、评估对象等因素，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：可收回金额。

可收回金额指评估对象在现有管理、运营模式和持续经营条件下，减值测试资产预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者。

## 五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据企业资产减值测试的安排，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，由委托人确定。

## 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，会计准则依据、评估准则依据、价值计算依据等，具体如下：

### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》。

### （二）相关准则依据

- 1、《企业会计准则第 8 号-资产减值》；
- 2、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》；
- 3、《企业会计准则第 8 号-资产减值》应用指南；
- 4、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》应用指南；
- 5、《企业会计准则讲解 2010》（财政部会计司编写组，人民出版社，2010 年 10 月）；
- 6、资产减值测试评估相关的资产评估准则规范。

### （三）价值计算依据

- 1、企业提供的资料

- (1) 企业申报的减值测试资产评估明细表；
- (2) 企业提供的减值测试涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司的历史年度收入、成本、费用明细表；
- (3) 企业提供的经管理层批准的减值测试涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司的未来预测经营数据；
- (4) 企业提供的支持未来预测经营数据的依据资料；
- (5) 企业提供的以前年度资产减值测试资料。

## 2、资产评估机构收集的资料

- (1) 同花顺金融数据库；
- (2) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (3) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (4) 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

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第 6 条规定，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

减值测试资产可收回金额应当根据公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

#### 1、公允价值减去处置费用后的净额

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第八条规定，按照公允价值计量层次，公允价值减去处置费用的确定依次考虑以下方法计算：

(1) 根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

(2) 不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

(3) 在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为

基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

根据《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》第十八条规定，企业以公允价值计量相关资产或负债，通常可以使用收益法、市场法和成本法。公允价值的确定，资产评估师应考虑三种评估方法的适用前提以及评估方法关键参数计算会计内涵一致性，选择恰当的评估方法计算公允价值。

根据会计准则相关规定，预计未来现金流量现值超过资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需要在估计另一项金额。

## 2、 收益法现值

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第 11 条第二款规定，资产评估师应当取得经管理层批准的未來收益预测资料，并以此为基础计算减值测试资产预计未来现金流量现值，预计未来现金流量的现值就是资产评估三种基本评估方法之一的收益法。

本次资产评估中，我们取得了企业提供的经管理层批准的未來预测资料，并对其预测数据进行了核实，因此，我们选用预计未来现金流量现值法对被评估单位股东全部权益的可收回金额进行计算。

### （二） 评估方法具体操作思路

计算减值测试资产预计未来现金流量现值

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。

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

$FCFF = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{财务费用扣税后} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加}$

#### （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：Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率

We：权益资本结构比例

Wd：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：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险系数。

### (3) 非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

溢余资产和非经营性资产

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。

#### （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

## 八、 评估程序实施过程和情况

根据法律法规、企业会计准则、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

与委托人就委托人以外的其他评估报告使用者、减值测试资产、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、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、指导企业清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、现场工作中，根据减值测试资产范围内资产负债具体情况，合理利用观察、询问、访谈、核对、监盘、勘查、书面审查或实地调查等手段，对评估对象进行现场调查，并对委托人提供的相关数据和资料进行必要的核查验证。
- 3、通过实地调查、勘查等手段对减值测试资产的法律、物理、技术和经济特征予以关注，判断减值测试资产所在企业独立产生现金流的能力。
- 4、通过询问、核对等手段，对企业提供的减值测试资产所在企业历史年度经营财务数据进行分析，并与以前年度资产减值测试预测数据进行核对。若以前年度对资产进行减值测试时，企业管理层有关预测参数与期后实际情况存在重大偏差的，关注管理层是否识别出导致偏差的主要因素，是否在本期资产减值测试时充分考虑了相关因素的影响，并适当调整预测思路。
- 5、取得企业经管理层批准的减值测试资产所在企业未来经营预测数据，并通过沟通、核实，判断未来预测数据的可行性。

## （五）收集整理评估资料

评估专业人员从企业获取资料，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。

## （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，计算评估对象可收回金额；

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）一般假设

1、假设评估基准日后，评估对象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评估对象经营的法律、法规外，假设预测期内与评估对象经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后评估对象经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其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评估对象经营的不可抗拒、不可预见事件；

- 5、假设评估对象在未来预测期持续经营、评估范围内资产持续使用；
- 6、假设预测期内评估对象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、假设预测期评估对象经营符合国家各项法律、法规，不违法；
- 8、假设未来预测期评估对象经营相关当事人是负责的，且管理层有能力担当其责任，在预测期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、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、假设评估对象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。

## （二）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、假设评估对象预测期经营现金流入、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；
- 4、假设评估对象遵守国家或地区相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 5、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；
- 6、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产、无形资产、其他长期资产产生的损益以及营业外收入、支出；



- 7、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；
- 8、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；
- 9、假设企业根据固定资产等长期资产的正常经济寿命，对其进行有序更新。
- 10、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，未来年度仍满足税收优惠政策，所得税率按 15%进行测算。

根据企业会计准则的要求，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

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施适当资产评估程序，形成的评估结论如下：

企业申报的股东全部权益账面价值为 46,921.49 万元，评估专业人员取得了经管理层批准的未来收益预测数据，通过分析企业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，判断未来收益预测数据的可靠性，在持续经营和评估假设成立的前提下，采用预计未来现金流量现值法，计算股东全部权益价值为人民币 76,415.22 万元。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 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、使用有效期内，当经济行为发生时，如评估对象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论，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、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。

2、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，在假定减值测试资产所在企业相关当事人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，在假定资产减值测试所在企业相关当事人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。

3、权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，纳入本次评估范围的以下房屋建筑物尚未取得不动产权证：

序号	建筑物名称	地 址	结 构	建筑面 积	持有单位
				(m <sup>2</sup> )	
1	锅炉房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	框架	580.05	锦州康泰润滑油添加剂有限公司

天津利安隆新材料股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司  
 股东全部权益价值项目资产评估报告

2	固废库房（雨棚）	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	187.68	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
3	丙类库房 10-1	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	882.56	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
4	丙类库房 10-2	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	882.56	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
5	灌装车间	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	2,179.00	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
6	加热间	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	框架	118.27	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
7	收发室 1	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	99.66	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
8	收发室 2	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	35.65	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
9	危险品库房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	338.80	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
10	废品库房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	430.00	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
11	丙类仓库-1	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	954.17	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
12	丙类仓库-2	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	954.17	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
13	丙类仓库-3	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	954.17	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
14	丙类仓库-4	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	990.45	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
15	丙类仓库-5	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	954.17	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
16	灌装厂房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	935.70	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
17	门卫-1	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	50.80	锦州康泰润滑油添加剂有限公司

天津利安隆新材料股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的锦州康泰润滑油添加剂有限公司  
 股东全部权益价值项目资产评估报告

18	门卫-2	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	50.80	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
19	固废暂存间	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	668.30	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
20	反应及碱吸收厂房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	钢结构	3,945.76	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
21	丙B类罐组泵房(一)	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	框架	159.25	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
22	丙B类罐组泵房(二)	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	框架	159.25	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
23	精制厂房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	框架	3,989.95	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
24	硫化碱固化厂房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	框架	1,742.11	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
25	区域变配电室	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	2,400.00	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
26	区域控制室	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	1,000.00	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
27	原料卸车泵房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	框架	120.25	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
28	循环水泵房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	146.00	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
29	消防水泵房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	203.18	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
30	燃气锅炉房	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	524.98	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
31	研发中心	辽宁省锦州市太和区西海大街2号	砖混	6,162.06	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
32	水泵房	锦州市太和区曙光街11号	砖混	129.78	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
33	锅炉房	锦州市太和区曙光街11号	砖混	97.01	锦州康泰润滑油添加剂有限公司

34	南厂平房	锦州市太和区曙光街 11 号	砖混	443.04	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
35	加热间	锦州市太和区曙光街 11 号	砖混	185.15	锦州康泰润滑油添加剂有限公司
36	锅炉房	辽宁省锦州市义县前杨镇郭帽屯村	砖混	480.00	辽宁渤大化工有限公司
37	配电间	辽宁省锦州市义县前杨镇郭帽屯村	砖混	234.90	辽宁渤大化工有限公司
38	半封闭库房（2 号库房）	辽宁省锦州市义县前杨镇郭帽屯村	钢结构	1,984.00	辽宁渤大化工有限公司
39	更衣间及维修间	辽宁省锦州市义县前杨镇郭帽屯村	框架	247.00	辽宁渤大化工有限公司
40	泵房	辽宁省锦州市义县前杨镇郭帽屯村	砖混	434.00	辽宁渤大化工有限公司

本次评估未考虑上述房屋构筑物未办理产权事项及未来办理产权时发生的相关费用对评估结论的影响。

4、委托人未提供的关键资料说明

无。

5、未决事项、法律纠纷等不确定性因素：

截至评估基准日存在未决诉讼事项，具体情况如下：

序号	原告	被告	事项	涉案金额	状态
1	锦州康泰化学有限公司	波尔润滑油科技南宫有限公司	买卖合同纠纷	货款 382411.31 元及利息，诉讼费	立案未开庭

6、重要的利用专家工作及报告情况：

无。

7、重大期后事项：

无。

8、评估程序受限的有关情况及对评估结论的影响

无。

9、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。

10、抵押担保事项

截至评估基准日，存在以下抵押、担保事项

单位：元

序号	债务人	债权银行	借款	保证人/抵押物	发生日期	到期日	抵押贷款金额
			合同号				
1	锦州康泰润滑油添加剂有限公司	招商银行锦州分行	2022年连贷抵字第118号	灌装厂房	2022/6/28	2027/6/28	4,439,470.76
2	锦州康泰润滑油添加剂有限公司	招商银行锦州分行	2022年连贷抵字第118号	丙类仓库-4	2022/6/28	2027/6/28	4,699,471.82
3	锦州康泰润滑油添加剂有限公司	招商银行锦州分行	2022年连贷抵字第118号	丙类仓库-1	2022/6/28	2027/6/28	4,527,244.84
4	锦州康泰润滑油添加剂有限公司	招商银行锦州分行	2022年连贷抵字第118号	丙类仓库-2	2022/6/28	2027/6/28	4,527,244.84
5	锦州康泰润滑油添加剂有限公司	招商银行锦州分行	2022年连贷抵字第118号	丙类仓库-3	2022/6/28	2027/6/28	4,527,244.84
6	锦州康泰润滑油添加剂有限公司	招商银行锦州分行	2022年连贷抵字第118号	门卫室1	2022/6/28	2027/6/28	278,680.32
7	锦州康泰润滑油添加剂有限公司	招商银行锦州分行	2022年连贷抵字第118号	门卫室2	2022/6/28	2027/6/28	278,680.32
8	锦州康泰润滑油添加剂有限公司	招商银行锦州分行	2022年连贷抵字第118号	土地不动产权	2022/6/28	2027/6/28	-

## 11、经营事项披露

截至评估基准日，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	北京苯环精细化工产品有限公司	北京市海淀区学清路38号B座1808室	239.63m <sup>2</sup>	2023/9/1	2024/8/31	520,000/年
2	上海蓝渤物流有限公司	北京苯环精细化工产品有限公司	上海市嘉定区丰年路682弄5号	1200.00m <sup>2</sup>	2023/9/1	2024/2/29	294,830.00/半年

12、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当评估对象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和使用评估结论。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。

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 2024 年 3 月 29 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公  
司

资产评估师签名 1：\_\_\_\_\_

中国·北京

资产评估师签名 2：\_\_\_\_\_

资产评估师签名 3：\_\_\_\_\_

二〇二三年三月二十九日



## 资产评估报告·附件

- 一、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 二、委托人和被评估单位企业承诺函
- 三、签名资产评估师承诺函
- 四、资产评估机构资格备案文件
- 五、签名资产评估师资格证明文件
- 六、资产评估汇总表或明细表