

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

青岛国林科技股份有限公司
拟收购股权所涉及的新疆凯连捷石化有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2025]第11710号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司
2025年12月24日

目 录

声 明	1
摘 要	2
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	21
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 资产评估报告使用限制说明	27
十三、 资产评估报告日	27
资产评估报告附件目录	28

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

青岛国林科技股份有限公司 拟收购股权所涉及的新疆凯连捷石化有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

摘要

中天华资评报字[2025]第11710号

北京中天华资产评估有限责任公司接受青岛国林科技股份有限公司的委托，对青岛国林科技股份有限公司拟收购股权所涉及的新疆凯连捷石化有限公司股东全部权益价值进行了评估，为青岛国林科技股份有限公司拟进行的收购股权行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为新疆凯连捷石化有限公司股东全部权益价值，评估范围是新疆凯连捷石化有限公司于评估基准日的申报的全部资产及负债，具体评估范围以新疆凯连捷石化有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2025年9月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和市场法两种方法对新疆凯连捷石化有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：新疆凯连捷石化有限公司申报的总资产账面值8,597.78万元，总负债为2,666.55万元，净资产为5,931.22万元；总资产评估值为10,636.48万元，增值额为2,038.71万元，增值率为23.71%；总负债评估值为2,666.55万元，无增减值；净资产评估值为7,969.93万元，增值额为2,038.71万元，增值率为34.37%。

市场法评估结果（合并口径）：新疆凯连捷石化有限公司净资产为5,895.43万元，净资产（股东全部权益）评估值为 7,564.11万元，评估增值1,668.68万元，增值率为28.30%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即新疆凯连捷石化有限公司股东全部权益评估价值为7,969.93万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2026年9月29日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**青岛国林科技股份有限公司
拟收购股权所涉及的新疆凯连捷石化有限公司
股东全部权益价值资产评估报告**

中天华资评报字[2025]第11710号

青岛国林科技股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，分别采用资产基础法和市场法，对青岛国林科技股份有限公司拟收购股权所涉及的新疆凯连捷石化有限公司股东全部权益在**2025年9月30日**的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为青岛国林科技股份有限公司，被评估单位为新疆凯连捷石化有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

(一) 委托人简介

- 1、企业名称：青岛国林科技股份有限公司
- 2、企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
- 3、注册资本：人民币**18,401.5879**万元
- 4、注册地址：山东省青岛市崂山区株洲路**188**号甲**1**号楼**7**层
- 5、法定代表人：丁香鹏
- 6、统一社会信用代码：**913702002645941215**
- 7、成立日期：**1994年12月13日**

8、经营范围：许可项目：消毒器械销售；特种设备设计；特种设备制造；特种设备安装改造修理；污水处理及其再生利用。（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）一般项目：环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；水资源专用机械设备制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；通用设备修理；机械设备研发；机械设备销售；燃煤烟气脱硫脱硝装备制造；燃煤烟气脱硫脱硝装备销售；电子专用设备制造；电子专用设备销售；炼油、化工生产专用设备制造；炼油、化工生产专用设备销售；专用

设备修理；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；工业工程设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水环境污染防治服务；大气环境污染防治服务；普通机械设备安装服务；特种设备销售；气体、液体分离及纯净设备制造；气体、液体分离及纯净设备销售；机械电气设备制造；机械电气设备销售；特种陶瓷制品制造；特种陶瓷制品销售；新型陶瓷材料销售；新材料技术研发；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）；货物进出口；技术进出口；金属材料销售；金属制品销售；五金产品批发；五金产品零售；电子产品销售；阀门和旋塞研发；阀门和旋塞销售；普通阀门和旋塞制造(不含特种设备制造)；制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动

（二）被评估单位概况

- 1、企业名称：新疆凯连捷石化有限公司
- 2、企业类型：有限责任公司(港澳台投资、非独资)
- 3、注册资本：5000.00万元
- 4、注册地址：新疆巴音郭楞蒙古自治州轮台县拉依苏石化工业园区内
- 5、法定代表人：张剑斌
- 6、统一社会信用代码：91650000776086366N
- 7、成立日期：2005年8月3日
- 8、经营范围：顺丁烯二酸酐（顺酐）及液化气的生产和销售（以上须经国家专项审批的在取得许可证后方可经营，具体经营项目以许可证载明项目为准。（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）

9、企业概况：

新疆凯连捷石化有限公司成立于 2005 年 8 月 3 日，注册资本 680 万美元，由香港凯连捷贸易有限公司和新疆巴音国有资产经营有限公司共同出资设立的中外合资企业，其中：香港凯连捷贸易有限公司出资 620 万美元，出资比例 91.1%；新疆巴音国有资产经营有限公司出资 60 万美元，出资比例 8.90%，并取得了新疆维吾尔自治区工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

2006 年 9 月 28 日，新疆凯连捷石化有限公司根据 2005 年 12 月 15 日《董事会决议》及 2005 年 12 月 1 日香港凯连捷贸易有限公司与银邦海外有限公司签订的《转股协议》，新疆凯连捷石化有限公司进行了股权变更、出资方式变更、实收资本变更等，并修改了《中外合资经营企业合同》和《中外合资新疆凯连捷石化有限公司章程》。根据修改后的公司章程，注册资本变更为人民币 5600.00 万元，其中：股东银邦海外有限公司出资 5100.00 万元，占注册资本的 91.07%；新疆巴音国有资产经营有限公司出资 500.00 万元，占注册资本的 8.93%，并在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理了变更登记。

2009 年 8 月 14 日，新疆凯连捷石化有限公司根据 2009 年 5 月 16 日《新疆凯连捷石化有限公司一届四次董事会决议》及新疆巴音国有资产经营有限公司与轮台县

鑫财国有资产经营有限责任公司签订的《股权转让协议书》，新疆巴音国有资产经营有限公司将其持有的新疆凯连捷石化有限公司 8.93% 的股权无偿转让给轮台县鑫财国有资产经营有限责任公司，新疆凯连捷石化有限公司股权变更后，股东银邦海外有限公司出资 5100.00 万元，占注册资本的 91.07%；轮台县鑫财国有资产经营有限责任公司出资 500.00 万元，占注册资本的 8.93%，并在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理了股权变更登记。

2009 年 8 月 14 日，新疆凯连捷石化有限公司根据 2009 年 6 月 16 日《新疆凯连捷石化有限公司二届一次董事会决议》，公司注册资本变更为 8345.00 万元，其中：股东银邦海外有限公司出资 7600.00 万元，占注册资本的 91.07%；轮台县鑫财国有资产经营有限责任公司出资 745.00 万元，占注册资本的 8.93%，并在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理了变更登记。

2009 年 10 月 10 日，新疆凯连捷石化有限公司根据 2009 年 8 月 6 日《新疆凯连捷石化有限公司二届二次董事会决议》，公司注册资本由 8345.00 万元变更为 11090.00 万元，其中：股东银邦海外有限公司出资 10100.00 万元，占注册资本的 91.07%；轮台县鑫财国有资产经营有限责任公司出资 990.00 万元，占注册资本的 8.93%，并在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理了变更登记。

2013 年 3 月 21 日，新疆凯连捷石化有限公司根据 2012 年 12 月 6 日《新疆凯连捷石化有限公司二届七次董事会决议》及银邦海外有限公司与银邦海外化学企业有限公司签订的《股权转让协议书》，银邦海外有限公司将其持有的新疆凯连捷石化有限公司 91.07% 的股权转让给银邦海外化学企业有限公司，新疆凯连捷石化有限公司股权变更后，股东银邦海外化学企业有限公司出资 10100.00 万元，占注册资本的 91.07%；轮台县鑫财国有资产经营有限责任公司出资 990.00 万元，占注册资本的 8.93%，并在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理了变更登记。

2021 年 2 月 23 日，新疆凯连捷石化有限公司根据 2020 年 12 月 31 日轮台县国有资产监督管理委员会文件轮国资发[2020]48 号《关于对新疆凯连捷石化有限公司股权转让的批复》，轮台县鑫财国有资产经营有限责任公司将其持有的新疆凯连捷石化有限公司 8.93% 的股权转让至新疆轮园投资开发建设有限责任公司，新疆凯连捷石化有限公司股权变更后，股东银邦海外化学企业有限公司出资 10100.00 万元，占注册资本的 91.07%；新疆轮园投资开发建设有限责任公司出资 990.00 万元，占注册资本的 8.93%，并在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理了变更登记。

2021 年 7 月 13 日，新疆凯连捷石化有限公司根据 2021 年 5 月 8 日《新疆凯连捷石化有限公司股东会决议》，公司注册资本由 11090.00 万元减至 7940.00 万元，新疆凯连捷石化有限公司减资后的股权结构如下：股东银邦海外化学企业有限公司出资 7,231.295 元，占注册资本的 91.07%；新疆轮园投资开发建设有限责任公司出资 708.705 元，占注册资本的 8.93%，并在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理了变更登记。

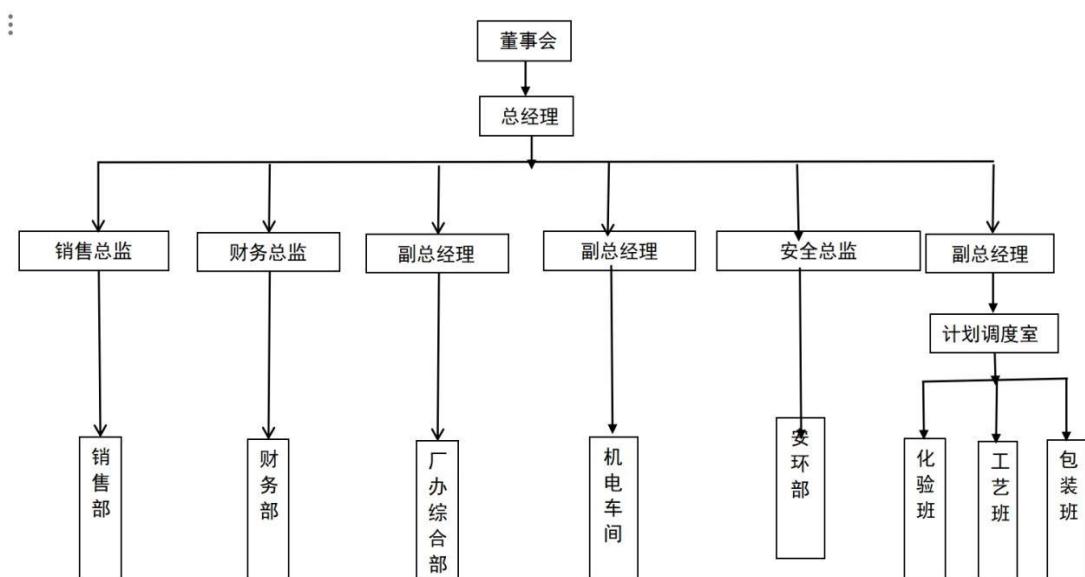
2021 年 11 月 23 日，新疆凯连捷石化有限公司根据 2021 年 9 月 7 日《新疆凯连捷石化有限公司股东会决议》，公司注册资本由 7940.00 万元变更为 5000.00 万元，新疆凯连捷石化有限公司变更后的股权结构如下：股东银邦海外化学企业有限公司出

资 4553.50 万元，占注册资本的 91.07%；新疆轮园投资开发建设有限责任公司出资 446.50 元，占注册资本的 8.93%，并在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理了变更登记。

截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日，新疆凯涟捷石化有限公司股权结构如下：企业注册资本 5000.00 万元，其中：银邦海外化学企业有限公司出资 4553.50 万元，占注册资本的 91.07%；新疆轮园投资开发建设有限责任公司出资 446.50 元，占注册资本的 8.93%。

10、组织架构

新疆凯涟捷石化有限公司组织架构见下图：



11、评估基准日新疆凯涟捷石化的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（万元）
1	巴州金胡杨物流运输有限公司	100%	325.00
合计			325.00

12、财务状况

新疆凯涟捷石化有限公司2022年度、2023年度、2024年度及评估基准日2025年9月30日经审计的财务报表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025年9月30日	2024年度	2023年度	2022年度
资产总额	8,597.78	8,498.12	10,229.19	11,028.44
负债总额	2,666.55	1,884.89	2,998.37	1,361.64
净资产	5,931.22	6,613.23	7,230.82	9,666.80
主营业务收入	27,389.81	42,902.26	41,606.54	40,916.52

项目	2025年9月30日	2024年度	2023年度	2022年度
利润总额	-920.53	-644.35	58.15	2,575.73
净利润	-920.53	-644.35	30.58	2,227.62

以上财务数据来自新疆凯连捷石化有限公司提供的财务报表，财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2025] 0011016324号无保留意见审计报告。

13、主要会计政策

新疆凯连捷石化有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》。

14、执行的税收政策及标准

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入	13%、9%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%
房产税	按照房产原值的 70% (或租金收入) 为纳税基准	12%
土地使用税	土地使用面积	4 元/平方米

(2) 税收优惠政策及依据

(2.1) 高新技术企业税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》规定：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率缴纳企业所得税。2024 年 10 月 28 日，新疆凯连捷石化有限公司取得新疆维吾尔自治区科学技术厅、新疆维吾尔自治区财政厅、国家税务总局新疆维吾尔自治区税务局颁发的高新技术企业证书，证书编号：GR202465000813，有效期三年。

(2.2) 先进制造业企业增值税加计抵减优惠

根据财政部、税务总局《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》财政部、税务总局公告 2023 年第 43 号，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳增值税税额。新疆凯连捷石化有限公司享受该项税收优惠政策。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人青岛国林科技股份有限公司拟收购被评估单位新疆凯连捷石化有限公司的股权。

(四) 资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告

使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据委托人青岛国林科技股份有限公司提供的《股权收购框架协议》，青岛国林科技股份有限公司拟收购银邦海外化学企业有限公司持有的新疆凯连捷石化有限公司91.07%股权，本次评估目的为确定新疆凯连捷石化有限公司股东全部权益价值，为青岛国林科技股份有限公司拟进行的收购股权行为提供价值参考依据。

相关经济行为文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为新疆凯连捷石化有限公司股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为新疆凯连捷石化有限公司于评估基准日申报的资产和负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值8,597.78万元，总负债为2,666.55万元，净资产为5,931.22万元。

新疆凯连捷石化有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	3,109.78
非流动资产	5,487.99
其中：可供出售金融资产	0.00
持有至到期投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	325.00
投资性房地产	0.00
固定资产	3,764.98
在建工程	11.49
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
无形资产	440.01
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	855.38
递延所得税资产	0.00
其他非流动资产	91.13
资产总计	8,597.78

项目	账面价值
流动负债	2,666.55
非流动负债	0.00
负债总计	2,666.55
净资产(所有者权益)	5,931.22

评估基准日 2025 年 9 月 30 日财务报表已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华审字[2025] 0011016324 号无保留意见审计报告。评估是在经审计的基础上进行的。

1、纳入评估范围内的实物资产账面值 4,377.93 万元，占评估范围内总资产的 50.92%。主要包括存货、固定资产等。资产具体状况如下：

(1) 存货主要包括材料采购（在途物资）、原材料、产成品和在产品等，其中：

材料采购（在途物资）为企业购置的原材料混合烃，至评估基准日，原材料尚未验收入库，共 1 项；原材料是企业为生产顺酐而购买的原材料混合烃，原材料存放于位于厂区的 3 个储罐中，共 1 项；产成品是企业生产的液化气和顺酐等，共 2 项；在产品是处于生产环节的中间产品，包括正丁烷和醋酐等，共 2 项。存货具有品种少、数量多等特点。

(2) 固定资产包括房屋建（构）筑物类和设备类资产等

(2.1) 房屋建筑物类资产主要包括房屋建筑物和构筑物等，其中：

房屋建筑物共 27 项，建筑总面积 11,716.98 平方米，主要包括企业购置的位于库尔勒市凯旋公馆 22-3804、3-3904 两套商品住宅和位于新疆凯连捷石化有限公司厂区内的办公化验楼、地磅房、雨淋阀室、脱盐水站、马达控制中心（中控室）和综合楼等；构筑物及其他辅助设施共 52 项，主要包括循环水池、中和水池、管架基础、地面硬化、水暖消防工程、篮球场等，其中第 43 项围栏刺绳、44 项围栏刺绳已经拆除。

(2.2) 设备类资产主要包括机器设备、电子设备和车辆等，其中：

机器设备共 724 项，为一条年产能 2 万吨顺酐生产线，主要包括屏蔽泵台、脱异丁烷塔、脱重塔、脱异丁烷塔再沸器、脱重塔再沸器、液化器预热器 E-014、球罐 5 座、增湿混合器、空气加热器、助催化剂混合器、丁空混合器、混合检测器等；电子设备共 149 项，主要包括办公用电脑、空调、电视机 2 台、LED 大屏、门禁系统、金属波纹补偿器、消防电话主机、防爆空调、防爆对讲机和防爆手机等；车辆 13 辆，包括梅赛德斯-奔驰、丰田、雷克萨斯和上海大众等 6 辆办公用车，7 辆厂区内作业用车。

上述实物资产主要分布在新疆凯连捷石化有限公司院内或可控范围内。

2、本次评估申报账面记录的无形资产，账面价值 440.01 万元，主要包括土地使用权和其他无形资产，其中：土地使用权 4 项，包括土地勘界费、土地使用权、车位使用权；其他无形资产为 2 项软件，包括网桥通讯模块及 LINK 底座模块、HOLLiAS 安全控制系统（氧化反应）。

3、本次评估申报长期待摊费用 855.38 万元，主要包括生产过程中需要的催化剂、生产装置保温等。

4、新疆凯连捷石化有限公司未申报表外资产

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次资产评估报告中基准日财务报表已经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华审字[2025] 0011016324 号无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

青岛国林科技股份有限公司与银邦海外化学企业有限公司共同签订的《股权转让框架协议》2025 年 9 月 29 日

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》；
8. 《中华人民共和国城市维护建设税法》；
9. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
10. 《中华人民共和国契税法》自 2021 年 9 月 1 日起施行；
11. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
13. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
14. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（三）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 车辆行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

（四）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
3. 《2025 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
4. 《汽车之家》官方网站、懂车帝官方网站；
5. 《房屋完损等级评定标准》；
6. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 《新疆维吾尔自治区建筑工程预算基价》；
8. 《新疆维吾尔自治区安装工程预算基价》；
9. 《新疆维吾尔自治区装饰装修工程预算基价》；
10. 《新疆维吾尔自治区工程计价取费程序》；
11. 《新疆维吾尔自治区工程造价信息》；
12. 新疆凯连捷石化有限公司提供的历史经营数据；
13. 评估人员现场座谈、勘察记录；
14. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
15. 其他相关资料。

（五）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014)；
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
4. 新疆凯连捷石化有限公司提供的资产清查申报明细表；
5. 新疆凯连捷石化有限公司 2024 年度及评估基准日的审计报告；
6. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
7. ifinD 中介机构版数据；
8. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对新疆凯连捷石化有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的行业、市场的研究分析，该公司自 2023 年以来净利润出现下滑，2024 年度及 2025 年 1-9 月份净利润出现亏损，经分析，亏损原因主要是顺酐产品全国产能过剩，最近几年销售价格持续下滑，致使企业自 2022 年以来净利润逐年下降，2024 年度净利润首次出现亏损，2025 年 1-9 月亏损额有扩大现象，致使企业预期收益及风险无法预测和可靠计量，故本次评估不采用收益法。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国上市公司中该类公司较多，在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位相似个体较多，可以选用可比案例进行修正，因此，本次评估采用市场法。

通过以上综合分析，本次评估采用资产基础法和市场法进行，经综合分析最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1.关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员通过对新疆凯连捷石化有限公司评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推至评估基准日的方法确定评估值；对于银行存款借用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）的函证，获取并检查银行存款余额调节表，并与银行存款对账单、银行函证回函核对，以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。经核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；对于其他货币资金评估人员对其进行了函证，以证明其他货币资金的存在的真实性。经核对无误后，以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收票据

首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对；其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容，查阅大额应收票据发生的合同、协议等重要资料。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以经核实的账面值确认评估值。

（3）应收款项（应收账款、预付款项及其他应收款等）

获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

(4) 应收款项融资

查阅融资合同，关注相关融资条款，对融出款项明细在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对融出应收款项、应收票据等进行账表核对，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回性，并结合融资条款确定应收款项融资评估值。

(5) 存货

评估范围内包括材料采购（在途物资）、原材料、在产品和产成品等。

A.材料采购（在途物资）

评估人员首先对材料采购明细账进行了审查及必要的分析，并检查材料采购发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，了解其合法性、合理性、真实性，以经核实后的账面价值作为评估价值。

B.原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

C. 产成品（库存商品）

按不含税销售价格减去产品销售税金及附加、销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。

评估价值=实际数量×不含税出厂售价×（1—产品销售税金及附加费率—销售费用率—营业利润率×所得税率—营业利润率×（1—所得税率）×r）

- a. 不含税售价：不含税售价参照评估基准日前后的市场价格确定；
- b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；
- c. 销售费用率是按各项销售相关费用与销售收入的比例计算；
- d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

营业利润=营业收入—营业成本—税金及附加—销售费用—管理费用—财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

D. 在产品（半成品）

纳入评估范围的产品为中间产品正丁烷和粗酐等，根据其完工率参照产成品的评估方法评估计算在产品评估价值。即：

在产品评估价值=在产品完工率×相应产成品不含税销售价格×((1—产品销售税金及附加费率—销售费用率—营业利润率×所得税率—营业利润率×(1—所得税率))×r)

E. 对于存货跌价准备，由于与之对应的相关存货已经按照市场价值进行了评估，评估确定为零。

(6) 其他流动资产的评估

其他流动资产核算的是待抵扣进项税和待摊费用等。评估人员核实了税费计提的依据和计提的比例，待摊费用的原始入账，摊余情况，确认其准确性，以经核实的审计后账面价值作为其他流动资产的评估价值。

2、长期股权投资的评估

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

由于新疆凯连捷石化有限公司持有巴州金胡杨物流运输有限公司 100%股权，本次评估对被投资单位股东全部权益价值，分别采用资产基础法和收益法进行了评估，然后加以对比分析，最终采用收益法评估结果作为被投资单位股东全部权益价值评估值，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价。

3、关于机器设备的评估

根据评估目的和评估对象的特点本次评估主要采用重置成本法，部分车辆采用市场法。

(1) 重置成本法

(1.1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用+资金成本—可抵扣增值税

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，以评估基准日银行贷款基准利率，资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

车辆重置全价的确定，考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税率)]×10%+牌照等费用—可抵扣增值税

厂内运输车参照机器设备的评估作价方法进行评估作价。

（1.2）实体成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体成新率。

实体成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备主要按年限成新计算其成新率。

（1.3）经济性贬值额

被评估单位新疆凯连捷石化有限公司的主要产品为顺酐，而顺酐产品由于全国产能过剩，最近几年的销售价格持续下滑，致使企业自 2022 年以来净利润逐年下降，2024 年度净利润首次出现亏损，2025 年 1-9 月亏损额有扩大现象，进而导致企业所属的生产性机器设备发生贬值，故本次评估对生产性机器设备考虑经济性贬值。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起资产收益减少、利用率下降或闲置等造成的资产价值损失。

经济性贬值额=年净收益损失额×(P/A,r,n)

其中：(P/A,r,n) 为年金现值系数 (r 为折现率, n 为设备剩余使用寿命)

（1.3）评估值的确定

评估值=重置全价×实体成新率-经济性贬值额

（2）市场法

部分车辆采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关

性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆经济耐用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

平均比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)÷3

车辆市场法评估值=平均比准价格+牌照等费用

4、关于房屋建(构)筑物的评估

根据评估目的和评估对象的特点，本次评估采用重置成本法和市场法。

(1) 重置成本法

(1.1) 重置全价的确定

A.对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

B.对于价值量小，结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

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

(1.2) 成新率的确定

A.对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

式中：年限法成新率=(耐用年限—已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造

价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

B. 对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

(1.3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2) 市场比较法

市场比较法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。计算公式：

$$\text{评估对象比准价格} = \text{比较对象成交价} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正}$$

5、关于在建工程的评估

在建工程核算的内容为安全环保技改项目-高架火炬（前期费用），发生时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

6、关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及规划容积率下，于估价基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，采用市场比较法对委估宗地进行综合评定估算。

市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估期日地价的一种方法。其公式为：

待估宗地价格

$$= \text{比较实例宗地价格} \times (\text{待估宗地交易情况指数}/\text{比较实例交易情况指数})$$
$$\times (\text{待估宗地评估期日地价指数}/\text{比较实例交易日期地价指数})$$
$$\times (\text{待估宗地区域因素条件指数}/\text{比较实例区域因素条件指数})$$

- ×(待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数)
- ×特殊因素修正

7、关于其他无形资产的评估

其他无形资产为公司委托开发的专用软件。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估：

对于正常使用的专用软件，按实际摊销余额确定为评估值。

8、关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容主要包括企业年产2万吨丁烯二酸酐、副产品液化石油气项目生产过程中所需要的各种催化剂辅料和生产装置防腐保温费用等。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

9、关于负债的评估

负债全部为流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 市场法介绍

1、市场法的定义和原理

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股权权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法的理论基础可以归为均衡价值理论，它认为资产的价值主要决定于供给和需求两个方面，供给主要取决于成本，需求主要取决于收益即资产的效用。资产的价格由市场的供给和需求共同决定。价格在短期内可能会因为市场供需双方的不平衡产生一定的波动，但长期看都会在自发的市场调节作用下回到均衡状态，即供给数量等于需求数量，供给价格等于需求价格的均衡状态。在这种理论前提下，资产评估不仅要考虑资产的成本，还要考虑市场的需求情况。

2、市场法的应用前提

- (1) 有一个充分发达、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、存在着足够的交易案例；
- (3) 能够获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- (4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

3、市场法评估过程

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司均是上市公司，交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估人员较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，对于一些非上市公司收集其财务数据对评估人员来说不是一件容易的事。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估单位处于同一行业的上市公司的价值来确定委估企业的市场价值。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一行业并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。另一方面，再选择对比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT, EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系---称之为比率乘数（Multiples），将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。

4、评估结果

通过计算对比公司的市场价值和分析参数，我们可以得到其收益类比率乘数和资产类比率乘数。但上述比率乘数在应用到被评估单位相应分析参数中前还需要进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估单位的价值比率，最后再在被评估单位各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估单位中，计算得到被评估单位的价值，即：

评估结果=（股权市场价值比率×被评估单位相应参数）×（1-缺少流动性折扣）+
非经营性、溢余资产净值

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

(一) 明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

(二) 编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员认对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

(1) 指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。
2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。
3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。
2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产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。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3、持续使用假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特别假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方

向保持一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2025 年 9 月 30 日，被评估单位申报的总资产账面值 8,597.78 万元，总负债为 2,666.55 万元，净资产为 5,931.22 万元；总资产评估值为 10,636.48 万元，增值额为 2,038.71 万元，增值率为 23.71%；总负债评估值为 2,666.55 万元，无增减值；净资产评估值为 7,969.93 万元，增值额为 2,038.71 万元，增值率为 34.37%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,109.78	3,151.42	41.64	1.34%
非流动资产	2	5,487.99	7,485.06	1,997.07	36.39%
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00		
持有至到期投资	4	0.00	0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00		
长期股权投资	6	325.00	378.06	53.06	16.33%
投资性房地产	7	0.00	0.00		
固定资产	8	3,764.98	4,827.14	1,062.16	28.21%
在建工程	9	11.49	11.49		
生产性生物资产	10	0.00	0.00		
油气资产	11	0.00	0.00		
无形资产	12	440.01	1,321.85	881.84	200.41%
开发支出	13	0.00	0.00		
商誉	14	0.00	0.00		
长期待摊费用	15	855.38	855.38		
递延所得税资产	16	0.00	0.00		
其他非流动资产	17	91.13	91.13		
资产总计	18	8,597.78	10,636.48	2,038.71	23.71%

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100	
流动负债	19	2,666.55	2,666.55		
非流动负债	20	0.00	0.00		
负债总计	21	2,666.55	2,666.55		
净资产(所有者权益)	22	5,931.22	7,969.93	2,038.71	34.37%

(二) 市场法评估结果(合并口径)

新疆凯涟捷石化有限公司净资产为5,895.43万元，净资产(股东全部权益)评估值为7,564.11万元，评估增值1,668.68万元，增值率为28.30%。

(三) 结论确定

经分析，资产基础法评估结果7,969.93万元更能公允反映新疆凯涟捷石化有限公司本次评估目的下的价值，主要理由为：

资产基础法主要基于企业财务报表上的显性资产及负债为基础进行，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，特别适用于资本密集型企业和经营亏损的企业，由于被评估单位属于上述类型企业，所以，资产基础法评估结果更能公允的反应企业的净资产价值。

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，本次评估采用上市公司比较法，上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。被评估单位为化学原料和化学制品制造业，与本次评估所选取的可比上市公司相比，其资本规模、业务结构存在一定差异，且市场法是基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，股票市场本身具有政策性强、散户占比较高和市场波动性大等特点，采用市场法评估容易造成企业价值的高估或低估。

基于以上原因，我们认为采用资产基础法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵及特点，因此本评估报告采用资产基础法的评估结果7,969.93万元作为最终评估结论。

十一、 特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

新疆凯涟捷石化有限公司申报的房屋共27项25栋，总建筑面积11,716.98平方米。其中：序号14#锅炉房、22#新中控室、24#防爆控制室、25#高低压配电室和26#机柜间等5栋建筑面积1,344.7平方米，至评估基准日2025年9月30日，上述房屋不动产登记手续正在办理中，尚未取得不动产权证书。新疆凯涟捷石化有限公司承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书

时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估被评估单位无未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估中基准日财务报表已经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大华审字[2025] 0011016324 号标准无保留意见审计报告。

（五）重大期后事项

本次评估无重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限的情况。

（七）其他需要说明的事项

1.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据，我们假定上述财务报表数据真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证

3.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4.本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

5.本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

6.企业共申报构筑物及其他辅助设施共 52 项，其中第 43、44 项围栏刺绳已经拆

除，拆除资产账面净值 12,993.65 元，本次评估评估值确定为零。

提请评估报告使用人对特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。
2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。
3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
4. 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。
5. 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评估对象可实现价格的保证。
6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起计算，至 2026 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2025年12月24日。

资产评估师

张立晓

资产评估师

管基强

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年12月24日

资产评估报告附件目录

- 青岛国林科技股份有限公司与银邦海外化学企业有限公司共同签订的《股权收购框架协议》；
- 委托人及被评估单位法人营业执照；
- 新疆凯涟捷石化有限公司评估基准日审计报告；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构备案资料；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师正式执业会员证书；
- 资产评估委托合同；
- 资产评估汇总表（或明细表）。