

山东蓝星东大化工有限责任公司  
收购山东东大聚合物股份有限公司  
资产项目评估报告

中发评报字[2008]第 088 号

(共二册 第一册)

中发国际资产评估有限公司

二〇〇八年八月二十八日

山东蓝星东大化工有限责任公司  
收购山东东大聚合物股份有限公司  
资产项目评估报告

中发评报字[2008]第 088 号

(共二册 第二册)

中发国际资产评估有限公司

二〇〇八年八月二十八日



# 目 录

一、委托方及资产占有方、报告使用者 .....	3
二、评估目的 .....	4
三、评估对象 .....	4
四、价值类型 .....	4
五、评估基准日 .....	5
六、评估假设及限定条件 .....	5
七、评估依据 .....	5
八、评估方法 .....	6
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	9
十、评估结论 .....	<del>9</del>
十一、特别事项说明 .....	10
十二、评估基准日期后重大事项 .....	11
十三、评估报告法律效力 .....	11
十四、评估报告提出日期 .....	<del>11</del>

删除的内容: 10

删除的内容: 12

**山东蓝星东大化工有限责任公司  
收购山东东大聚合物股份有限公司  
资产项目评估报告摘要**

中发评报字[2008]第 088 号

**重要提示**

以下内容摘自资产评估报告书，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

山东蓝星东大化工有限责任公司已经竞拍取得了山东东大聚合物股份有限公司拍卖的房产，为了解该竞拍资产的价值，需对本次竞拍资产进行评估，备相关股东及经营者了解资产状况及价值之用。中发国际资产评估有限公司接受山东蓝星东大化工有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对上述经济行为所涉及的山东东大聚合物股份有限公司的竞拍资产在评估基准日 2008 年 4 月 30 日的市场价值做出了公允评估。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易的某项资产进行价值估计得出的数额。市场价值反映市场整体而不是某些市场主体对资产价值的认识和判断，不反映拍卖、抵押、快速变现等非正常交易因素对评估值的影响。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，山东蓝星东大化工有限责任公司在取得竞拍资产后将以原有用途使用该资产，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，主要采用成本法对本次申报的竞拍资产进行了评估。

在评估过程中，中发国际资产评估有限公司对纳入评估范围的相关的资产进行了必要的勘察核实，对委托方及资产占有方提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的资产评估程序，得出委估资产的价值。

采用成本法得出以下评估结论：纳入本次评估范围的资产于评估基准日 2008 年 4 月 30 日评估前资产总计为 514.37 万元，评估后资产总计为 643.78 万元，较账面值增值 129.41 万元，增值率为 25.16%。评估结果如下：

**资产评估结果汇总表**

资产占有单位：山东东大聚合物股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
固定资产	514.37	514.37	643.78	129.41	25.16
其中：房屋建筑物	514.37	514.37	643.78	129.41	25.16
<b>资产总计</b>	<b>514.37</b>	<b>514.37</b>	<b>643.78</b>	<b>129.41</b>	<b>25.16</b>

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

本资产评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2008 年 4 月 30 日起，至 2009 年 4 月 29 日止。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的而作。评估报告使用权归委托人所有。未经委托人及中发国际资产评估有限公司书面同意，任何人不得向他人提供此报告或者报告中的任何部分，也不得公开本报告书。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

法 定 代 表 人：寇文峰 \_\_\_\_\_

注册资产评估师：孙红宾 \_\_\_\_\_

注册资产评估师：钱建国 \_\_\_\_\_

中发国际资产评估有限公司  
二〇〇八年八月二十八日

**山东蓝星东大化工有限责任公司**  
**收购山东东大聚合物股份有限公司**  
**资产项目评估报告**

中发评报字[2008]第 088 号

山东蓝星东大化工有限责任公司：

山东蓝星东大化工有限责任公司已经竞拍取得了山东东大聚合物股份有限公司拍卖的房产，为了解该竞拍资产的价值，需对本次竞拍资产进行评估，备相关股东及经营者了解资产状况及价值之用。中发国际资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受山东蓝星东大化工有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对上述经济行为所涉及的山东东大聚合物股份有限公司的竞拍资产在评估基准日 2008 年 4 月 30 日的市场价值做出了公允评估。现对本次评估工作汇报如下：

**一、委托方及资产占有方、报告使用者**

**(一)委托方**

名 称：山东蓝星东大化工有限责任公司

住 所：淄博高新区 309 国道以北、热电厂东临

法定代表人：王继文

注册资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：1,2-环氧丙烷、1,2-二氯丙烷（安全生产许可证有效期至 2011 年 6 月 15 日，监控化学品生产企业产品核准证书有效期至 2009 年 6 月 13 日）、聚醚多元醇生产、销售，甲苯-2, 4-二异氰酸酯(TDI)、化工产品（不含危险、易制毒化学品）销售（以上经营范围需要审批或许可经营的凭审批手续或许可证经营），货物、技术进出口（法律行政法规禁止经营的项目除外，法律行政法规限制经营的项目要取得许可证后经营）。

山东蓝星东大化工有限责任公司是由蓝星清洗股份有限公司和淄博东大化工股份有限公司共同投资设立的有限责任公司，其中，蓝星清洗股份有限公司

出资 4900 万元，占注册资本的 98%，淄博东大化工股份有限公司出资 100 万元，占注册资本的 2%。主要产品及规模为 3 万吨环氧丙烷。

评估基准日，中国蓝星集团总公司下属上市公司蓝星清洗股份有限公司持有山东蓝星东大化工有限责任公司 98% 的股权，另外 2% 的股权由淄博东大化工股份有限公司持有。

## (二) 资产占有方简介

名称：山东东大聚合物股份有限公司

住所：淄博市高新技术开发区

法定代表人：王继文

注册资本：壹仟贰佰万元整

实收资本：壹仟贰佰万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：组合聚醚系列产品、弹性体、预聚体制品的生产及销售；塑胶跑道的生产、销售。

山东东大聚合物股份有限公司成立于 1996 年 7 月，最初生产单一的海绵产品，目前已经逐步发展成为拥有组合聚醚、弹性体、铺装材料和黏合剂等四大系列 35 个产品的国家级高新技术企业。

## 二、评估目的

山东蓝星东大化工有限责任公司已经竞拍取得了山东东大聚合物股份有限公司拍卖的房产，为了解该竞拍资产的价值，需对本次竞拍资产进行评估，备相关股东及经营者了解资产状况及价值之用。

## 三、评估对象

本次评估对象为山东蓝星东大化工有限责任公司竞拍的山东东大聚合物股份有限公司的房产。

各资产的具体情况见评估方法及评估明细表。

## 四、价值类型

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估的价值类型为市场价值。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易的某项资产进行价值估计得出的数

删除的内容：隶属于中国化工集团下属公司的中国蓝星总公司的国家大型企业，现有职工 2200 人。

删除的内容：6

删除的内容：、10 万吨聚醚多元醇、万吨离子交换树脂、5000 吨二乙烯苯、万吨组合聚醚及聚氨酯型材、40 亿只一次性输注器械橡胶件、5 亿只药用氯化丁基胶瓶塞等

带格式的：字体颜色：红色



额。市场价值反映市场整体而不是某些市场主体对资产价值的认识和判断，不反映拍卖、抵押、快速变现等非正常交易因素对评估值的影响。

## 五、评估基准日

本次资产评估基准日是 2008 年 4 月 30 日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

本评估基准日是由委托方确定的。

## 六、评估假设及限定条件

（一）本评估报告遵循资产持续经营的假设，即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。

（二）评估时我们没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

## 七、评估依据

本次评估主要参照了以下依据：

### （一）行为依据

山东蓝星东大化工有限责任公司与我公司签署的评估委托合同。

### （二）准则和法规依据

1. 国务院第91号令《国有资产评估管理办法》；
2. 财政部财评字[1999]91号《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》；
3. 财政部财企[2004]20号《资产评估准则----基本准则》；
4. 《资产评估准则---职业道德基本准则》
5. 《资产评估准则——评估报告》
6. 《资产评估准则——评估程序》
7. 《资产评估准则——业务约定书》
8. 《资产评估准则——工作底稿》
9. 《资产评估准则——不动产》
10. 《资产评估价值类型指导意见》

11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

#### (四) 产权依据

- 1、资产占有单位提供的各类资产清查评估申报明细表；
- 2、房产证等权利证明文件；
- 3、其他资料。

#### (五) 取价依据

- 1、资产占有方提供的房屋建(构)筑物及其附属设施资产评估申报明细表；
- 2、委托方提供的相关项目竣(施)工图、决(结)算资料；
- 3、山东省建设厅文件 鲁建标字[2003]3号“关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》的通知”
- 4、山东省工程建设标准定额站 鲁建定字[2006]4号“关于发布《山东省建筑安装市政园林绿化工程价目表》的通知”；
- 5、《山东省建筑工程消耗量定额》2003年；
- 6、《山东省建筑工程价目表》2006年；
- 7、《山东省安装工程价目表》2006年；
- 8、《山东省建筑工程量计算规则》2003年；
- 9、《山东省建筑安装工程费用及计算规则》2006年；
- 10、《山东省建设工程施工机械台班费用计算规则.施工机械台班单价表》2003年；
- 11、《淄博工程造价指南》2008年第2期；
- 12、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部：计价格(2002)10号文；
- 13、《工程建设监理费有关规定》国家发改委发改价格(2007)670号文；
- 14、《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部。

### 八、评估方法

#### (一)评估方法的选择

本次评估对象是竞拍资产，不具有单独的获利能力，因此无法采用收益法进行评估，鉴于该资产需要持续使用，本次主要采用重置成本法对各个资产进行评估。

#### (二)本次评估的具体方法

##### 1) 评估范围

本次房屋建（构）筑物及其附属设施的评估范围是指山东东大聚合物公司所属的，并确认和本次评估目的相关的全部土建类资产。具体为办公用房、辅助、生产用房、公用设施用房等房屋建筑物11项，建筑面积7608.31平方米，账面原值6,037,778.01元，账面净值5,143,717.26元。

## 2) 概况

山东东大聚合物公司位于山东省中部的山东省淄博市张店区，该区西距济南约100公里，东距青岛约300公里，有胶济铁路、滨莱高速、济青高速、309国道等重要交通运输干线通过，地理位置优越，交通运输便捷。

公司建筑场地平坦，无不良地质现象存在。场地地层主要有：①素填土；②粘质粘土；③强风化泥灰岩；④中风化石灰岩。地质上分布较稳定且地下水位较深，未发现不良地质作用。第②、③层均为良好的天然地基，可作为基础持力层充分利用；抗震设防烈度为7度。

评估房屋主要为计量办公楼、化验楼、生产厂房、仓库等。建筑结构主要分为砖混结构、砖木结构、钢排架结构。

砖混结构构造为毛石或砖带形基础，砖墙承重，部分设有构造柱，预制板楼屋盖，少部分有现浇板；屋面有现浇水泥珍珠岩保温层，二毡三油卷材防水；外墙水刷石，混合砂浆，内墙涂料；木门、铝合金门、铝合金窗；楼地面有水泥、地砖面层。

砖木结构构造为毛石或砖带形基础。砖墙和砖柱、木屋架、钢屋架、平瓦屋面或石棉瓦屋面，内外墙纸筋灰粉面，水泥砂浆地面，木门钢窗。

## 3) 评估方法

本次对房屋建（构）筑物及其附属设施评估，采用重置成本法。

对于结构特征复杂，有代表性的厂房采用重编预算法，主要依据竣工决算、结算和竣工图套用2006年《山东省建筑工程价目表》、《山东省建筑工程消耗量定额》2003年、《山东省安装工程价目表》2006年、《山东省建筑工程量计算规则》2003年、《山东省建设工程施工机械台班费用计算规则.施工机械台班单价表》2003年、《淄博工程造价指南》2008年第2期，并按相关文件调整年度差价而得各单位工程造价。然后依据行业及地方有关规定计算委托方费用如建设单位管理费、勘察设计费、地方行政性收费、资金成本等，最终确定建设工程总费用即重置成本。

对于一般通用性项目如：办公楼等各单位皆有的设计标准基本一致的项目，评估人员选取其典型工程中人工、材料用量计算得“淄博地区建筑工程经济技术指标”，然后评估人员依据现场勘测记录，结合被评估项目的层高、开间、

进深、装修标准、有无桩基等，进行调增或调减计算，将增减额折入建筑物的单方造价内，并摊入工程建设过程中所发生的其他工程费用和资金成本后，确定评估项目的实际单方造价和重置成本。

### **重置成本参数**

本次评估原则上以用预算法计算而得的单方造价指标为计算重置成本的依据，具体参数选择如下：

#### (1) 土建工程造价

通过编制各单位工程预算表确定。

(2) 室内公用工程造价(含水电及防雷)，区分不同车间特征及使用功能，按占土建造价的百分比计算并计入工程单方造价内。

(3) 材料价差：依据地方工程造价管理站发布的评估基准日的建筑材料市场价格以及价差调整的有关规定进行计算。

(4) 间接费率，以经调查核实的基准日地方所执行的间接费率以及计划利润、税金标准为依据。

#### (5) 建设工程其他费用

包括工程建设前期费用、其它规费。(6) 资金成本的计算

资金成本分房屋、一般构筑物和管道沟槽各自每年的投资比例不同，取中国人民银行于近期公布执行的相关利率，并假设资金均匀投入，分别计取。

#### (7) 重置成本

重置成本=建安工程造价(直接费+间接费+利润+税金)+建设工程其他费用+资金成本

### **成新率**

本次评估成新率的测定采用完好分值率法、理论成新率法及专家鉴定法。根据被评资产的价值高低和重要程度具体运用如下：

(1) 主要房屋、构筑物采用完好分值率和理论成新率两种方法进行测定，取其加权平均值作为该房屋、构筑物的综合成新率。对完好分值率测定，首先将影响房屋、构筑物成新情况的主要因素分类。通过建(构)筑物造价中各类所占比重，确定不同结构形式建(构)筑各因素的标准分值，再由现场勘察实际状况，确定各分类评估完好分值。根据此分值确定完好分值率。

综合成新率(%)=完好分值率\*60%+理论成新率\*40%

其中：完好分值率(%)=(完好分值/基准分值)×100%

理论成新率(%)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(2) 一般非主要建(构)筑物，采用年限法。已使用年限根据资产的使用维修情况，采用有效使用年限。

成新率(%)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

采用上述方法综合计算成新率，即可避免按实际使用年限计算成新率与实际新旧程度差异过大，又可减少主观因素造成的影响，能够比较真实地反映房屋、构筑物等的实际成新率。

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估过程介绍如下：

(一) 接受委托，以 2008 年 4 月 30 日为评估基准日对山东蓝星东大化工有限责任公司的本次竞拍的资产进行评估，根据评估目的和对象，拟定评估工作方案；

(二) 听取山东东大聚合物股份有限公司工作人员关于资产状况的介绍，收集有关数据及成本法的评估明细表；

(三) 评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查，清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

(四) 现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理和资产管理使用情况；现场勘察，主要对各生产作业流程的房地产进行现场勘察。

(五) 评估人员根据项目组制定的作价原则及主要参数，结合委估资产情况，进行进一步市场调查，搜集资料，开展评定估算工作，撰写评估报告；

(六) 评估报告初稿经公司内部三级复核后定稿，与委托方交换意见后将评估报告正式递交委托方。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，采用成本法我们的评估结论是：

纳入本次评估范围的资产于评估基准日 2008 年 4 月 30 日评估前资产总计为 514.37 万元，评估后资产总计为 643.78 万元，较账面值增值 129.41 万元，增值率为 25.16%。评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

资产占有单位：山东东大聚合物股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
固定资产	514.37	514.37	643.78	129.41	25.16
其中：房屋建筑物	514.37	514.37	643.78	129.41	25.16
<b>资产总计</b>	<b>514.37</b>	<b>514.37</b>	<b>643.78</b>	<b>129.41</b>	<b>25.16</b>

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

本次评估建筑物增值率为 25.16%；主要原因是委估房屋中大部分建筑物建成年代较早，历史成本较低，目前人工、材料、机械费用比以往有较高的增长，因而造成该建筑物评估原值增值。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

1、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据持续经营假设确定的现行价格，评估时未考虑因拍卖、抵押、快速变现等因素对评估结果的影响。当前述评估假设和限制条件发生变化时，评估结果一般会失效。

2、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、由委托方与资产占有方提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、造价信息、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、针对本项目的资产产权证书，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示注册资产评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

5、本评估结论仅是评估对象在评估基准日为本次评估目的而作，评估基准日、评估目的的变化都将对评估值产生影响。

6、相关方正在申办完善全部房屋建筑物的相关权证手续。申办完善有关权证手续需要一定的费用。本次对房屋建筑物类资产的评估取值，是假设这些房屋建筑物法律权属完备条件下的评估值，没有考虑取得完善的房屋建筑物类资产法律权属文件所需要承担的有关费用。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估基准日期后重大事项

评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

(一) 资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。

(二) 若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

## 十三、评估报告法律效力

(一) 本评估报告所揭示的评估结论以在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件；

(二) 本报告评估所揭示的评估结论是对 2008 年 4 月 30 日这一基准日所评估资产价值的公允反映。我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

(三) 本评估报告所揭示的评估结论仅供委托方为实现本评估报告所列明的目的有效。

(四) 本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

(五) 本评估报告的使用权归委托方所有。报告书的结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交审查使用。未经委托方许可，本公司将不向他人提供或公开。

## 十四、评估报告提出日期

本资产评估报告提出日期为二〇〇八年八月二十八日。

法定 代 表 人：寇文峰 \_\_\_\_\_

注册资产评估师：孙红宾 \_\_\_\_\_

注册资产评估师：钱建国 \_\_\_\_\_

**中发国际资产评估有限公司**

二〇〇八年八月二十八日



## 备查文件目录

- 1、 关于《资产评估报告书备查文件使用范围的声明》
- 2、 评估委托方及资产占有方营业执照
- 3、 评估委托方及资产占有方承诺函
- 4、 资产评估人员和评估机构的承诺函
- 5、 资产评估机构营业执照
- 6、 资产评估机构资产评估资格证书
- 7、 签字注册资产评估师资格证书

## 关于《资产评估报告书备查文件》 使用范围的声明

本资产评估备查文件附有委托方或委托方上级部门或国家有关部门的重要文件、档案资料或财务资料。本备查文件仅供委托方使用或与本报告有关的当事人用作了解评估有关情况并报送企业主管部门审查而作。未经委托方及评估机构允许，备查文件的全部或部分内容不得提供给其他单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

**中发国际资产评估有限公司**

二〇〇八年八月二十八日

## 评估机构及签字注册资产评估师 承诺函

山东蓝星东大化工有限责任公司：

受贵公司委托，我们对贵公司竞拍资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在报告中所述假设前提和条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人干预并独立进行。

注册资产评估师：孙红宾 \_\_\_\_\_

注册资产评估师：钱建国 \_\_\_\_\_

中发国际资产评估有限公司

二〇〇八年八月二十八日

山东蓝星东大化工有限责任公司  
收购山东东大聚合物股份有限公司资产项目  
主要资产评估人员名单

项目总协调人： 王诚军            中国注册资产评估师

项目复核人： 刘忠赤            中国注册资产评估师

钱建国            中国注册资产评估师

项目负责人： 孙红宾            中国注册资产评估师

项目小组人员： 王蜀民            工程师

丁西岳            工程师