

评估报告共三册  
本册为第一册

# 蓝星清洗股份有限公司拟置出资产项目 资产评估报告书

中联评报字[2009]第 189 号

中联资产评估有限公司  
二〇〇九年六月二日

## 总 目 录

资产评估报告书 .....	第一册
资产评估说明 .....	第二册
资产评估说明（兰州蓝星日化有限责任公司） .....	第二册（1）
资产评估说明（蓝星化工有限公司） .....	第二册（2）
资产评估说明（山东蓝星东大化工有限公司） .....	第二册（3）
资产评估说明（杭州水处理技术研究开发中心有限公司） .....	第二册（4）
资产评估说明（蓝星环境工程有限公司） .....	第二册（5）
资产评估明细表 .....	第三册
资产评估明细表（兰州蓝星日化有限责任公司） .....	第三册（1）
资产评估明细表（蓝星化工有限公司） .....	第三册（2）
资产评估明细表（山东蓝星东大化工有限公司） .....	第三册（3）
资产评估明细表（杭州水处理技术研究开发中心有限公司） .....	第三册（4）
资产评估明细表（蓝星环境工程有限公司） .....	第三册（5）

## 目 录

评估报告声明 .....	2
摘 要 .....	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、评估价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
(一) 经济行为依据 .....	14
(二) 法律法规依据 .....	14
(三) 评估准则依据 .....	15
(四) 资产权属依据 .....	16
(五) 评估取价依据 .....	16
(六) 其他参考资料 .....	18
七、评估方法 .....	19
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	32
九、评估假设 .....	33
十、评估结论及其分析 .....	34
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告使用限制说明 .....	37
十三、评估报告提交日期 .....	38
备查文件目录 .....	40

## 评估报告声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，我们特作如下声明：

（一）资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则，根据在执业过程中掌握的事实，出具评估报告，并按照相关法律法规规定承担相应的责任。

（二）资产评估师已根据评估准则的要求进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；在此已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并关注该事项可能对评估结果产生的影响。

（三）资产评估师出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

（四）资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

（五）资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。

（六）评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠。

- (七) 影响资产评估价值的因素考虑周全。
- (八) 资产评估价值公正、准确。
- (九) 评估工作中，评估工作未受任何人干预并独立进行。
- (十) 本次评估人员与委托方及被评估企业均不存在利害关系。

二〇〇九年六月二日

# 蓝星清洗股份有限公司拟置出资产项目 资产评估报告书

中联评报字[2009]第 189 号

## 摘 要

中联资产评估有限公司受中国蓝星(集团)股份有限公司、蓝星清洗股份有限公司委托,就蓝星清洗股份有限公司置换出的全部资产与相关负债之事宜,对所涉及的蓝星清洗股份有限公司的资产和负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的目的是反映蓝星清洗股份有限公司整体资产和负债于评估基准日的市场价值,为蓝星清洗股份有限公司将置换出的全部资产及负债提供价值参考依据。

评估基准日为 2009 年 4 月 30 日。

评估对象为蓝星清洗股份有限公司股东全部资产及相关负债,评估范围是蓝星清洗股份有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、固定资产、无形资产、其他长期资产以及流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规,遵循独立、客观的原则,依据委估资产的实际状况和现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法及收益法进行评估计算。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出蓝星清洗股份有限公司在评估基准日 2009 年 4 月 30 日的

评估结论如下:

采用资产基础法对蓝星清洗股份有限公司拟置出的全部资产及相关负债进行评估,在评估基准日 2009 年 4 月 30 日,蓝星清洗股份有限公司拟置出资产价值为 64,563.40 万元,较经审计后的账面值 44,174.09 万元,增值 20,389.31 万元,增值率 46.16%。

本报告评估结果使用有效期为一年,即自 2009 年 4 月 30 日至 2010 年 4 月 29 日有效。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告书全文。

(本页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇〇九年六月二日



# 蓝星清洗股份有限公司拟置出资产项目 资产评估报告书

中联评报字[2009]第 189 号

中国蓝星（集团）股份有限公司及蓝星清洗股份有限公司：

中联资产评估有限公司接受你们的委托，根据国家有关资产评估的法令、法规和评估准则，本着独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，按照公认的资产评估方法，对蓝星清洗股份有限公司的资产和相关负债进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2009 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

### （一）委托方——中国蓝星（集团）股份有限公司

单位名称：中国蓝星（集团）股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区北土城西路 9 号

法定代表人：任建新

注册资金：人民币壹佰贰拾贰亿壹仟壹佰捌拾玖万玖仟叁佰柒拾伍元整

注册号：100000400012022

经济性质：股份有限公司

经营范围：主营研究开发化学清洗、水处理、膜技术、化工、石油、自动化技术。

中国蓝星（集团）股份有限公司（以下简称“蓝星集团”）是中国化工集团公司控股的企业。于1984年9月在兰州成立，1996年蓝星集团总部迁入北京，企业步入一个新的发展阶段。公司探索新的增长方式，由过去的“自我积累、自我发展”模式向“实体经营与资本运营双轮驱动”的跳跃式发展转变。2004年，国务院批准组建中国化工集团公司后，蓝星成为中国化工集团公司下属专业公司。2008年，百仕通集团入股蓝星，蓝星成为中外合资股份有限公司。

蓝星以化工新材料和特种化学品为主业，总资产300多亿元，年销售额300多亿元。蓝星控股“蓝星清洗”、“星新材料”、“沈阳化工”3家上市公司，在国内拥有25个工厂和4个科研机构。在海外拥有15个工厂，7个研发和技术服务机构，营销网络遍及全球140多个国家。

蓝星在化工新材料、工业清洗和膜与水处理领域居国内领航地位；在石油石化、无机化工、有机原料、精细化工、工程塑料及化工装备等领域具有较强实力。“蓝星”商标是中国首个工业服务类驰名商标。

蓝星有机硅单体、PVC糊树脂生产规模居全球第三，蛋氨酸产品生产规模 and 市场份额均居全球第二位。蓝星拥有中国最大的双酚A装置，工业硅、钛白粉、铬酸酐、环氧树脂、彩色显影剂等产品占国内市场主导地位，苯酚、丙酮生产技术居国内领先水平，是中国唯一的离子膜电解槽设备制造商。

蓝星开创了现代清洗业，拥有技术门类最齐全、装置最先进的清洗工程公司。蓝星的膜工业和水处理技术处于国内领先水平，成功承建了国内钢铁业最大的反渗透膜法水处理工程。

蓝星拥有健全的科研开发体系和大量的自主知识产权，为蓝星集

团的发展提供了强有力的科技支撑。中国氟硅工业协会、中国工程塑料协会、中国工业清洗协会、中国膜工业协会和中国海水淡化与资源综合利用学会等全国性行业组织和协会均以蓝星为依托。

## （二）委托方及被评估单位——蓝星清洗股份有限公司

公司名称：蓝星清洗股份有限公司

公司注册地：甘肃省兰州市西固中路 240 号

法定代表人：陆韶华

营业执照注册号：6200001050893

注册资本：人民币叁亿零贰佰肆拾柒万元

实收资本：人民币叁亿零贰佰肆拾柒万元

公司类型：股份有限（国内合资 上市）

经营范围：清洗剂、化工产品、水处理设备及水处理药剂（均不含危险品）的研发、生产、销售；清洗、防腐和水处理等技术咨询、服务；承担中小型体育场设施的工程施工（凭资质证）；自营和代理各类商品技术进出口（国家禁止限制的项目除外）。

### 1. 公司简介

蓝星清洗股份有限公司(以下简称“蓝星清洗”)原名蓝星清洗剂股份有限公司，由蓝星集团（代表国有法人股）出资成立。注册资本为：30247 万元，实收资本 30247 万元，其中：蓝星集团控股 81922699 元，占 27.08%。

公司于 1996 年 5 月 29 日在深圳证券交易所挂牌上市交易，股票简称“蓝星清洗”，股票代码 000598。

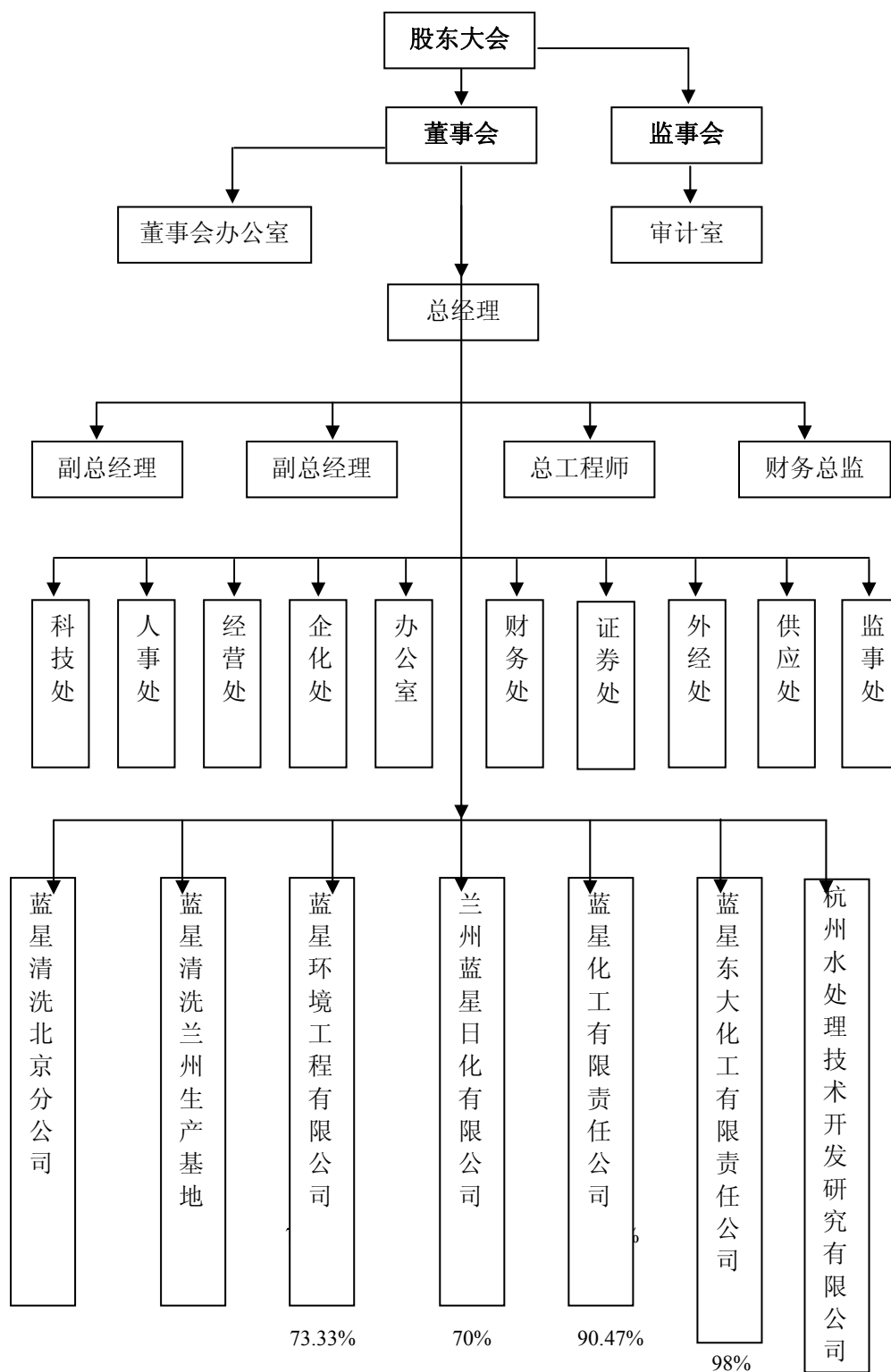
截至评估基准日，公司各股东资本构成、持股比例情况如下：

表2-1 蓝星清洗各股东及出资比例

投资人	实收资本构成(万元)	持股比例(%)	备注
中国蓝星（集团）股份有限公司	8192	27.08	流通股份

流通股东	22055	72.92	流通 A 股
合计	30247	100	

## 2.组织结构



截止评估基准日，公司在岗职工 3272 人，其构成情况如下：生产

人员 2143 人，销售人员 285 人，技术人员 119 人，财务人员 58 人，行政人员 450 人，其他人员 217 人

### 3.经营情况

#### (1) 优势分析

“蓝星清洗”开创了我国现代清洗行业，并始终在行业中处于主导和领航地位。“蓝星清洗”拥有世界上规模最大、技术门类最齐全、装备最先进的清洗工程公司，研制开发了填补国内空白的全自动多功能清洗工程车和高空智能清洗机器人。拥有国内技术水平、装备水平领先的水处理公司，在膜法水处理、膜清洗服务行业名列前茅。“蓝星”是中国工业服务类唯一的驰名商标。

目前，“蓝星清洗”开发生产的工业用系列清洗剂已广泛应用于化工、石油、航天、核工业、冶金、电子等领域，在现代工业文明中，为节能降耗、安全生产、环保卫生做出了突出贡献。

蓝星公司自成立以来一直致力于清洗剂及其它产品的开发与生产，现已形成了六大类 150 多个品种的产业结构和规模。“蓝星清洗”在车用化工产品的开发与研制方面亦取得了显著成效，引进日本先进技术生产的“蓝星”牌不冻液已成为国内同类产品中的第一品牌，并成为我国国宾车队指定专用产品，同时还远销美国、日本、俄罗斯和乌克兰等国家。2007 年，“蓝星”牌汽车不冻液荣获“中国名牌产品”称号。公司又与美国联合开发研制了“蓝星”牌系列润滑油，引进国外具有成熟技术的自动化生产线及精密仪器已全面启动，并根据其工艺流程完善了质量保证体系。

“蓝星清洗”近年来致力于化工新材料的发展，TDI、环氧树脂、聚醚等产品生产及销售规模已居国内同行业领先地位，现已成为公司新的经济增长点和今后的发展方向。

## (2) 公司近期的发展目标

根据蓝星清洗 2009 年发展战略及经营目标, 计划实现营业收入 27 亿元(合并口径), 具体发展战略如下。

**TDI 产品:** 主要根据国内 TDI 生产厂家地理位置的不同和公司与市场的距离情况, 将河南、河北、陕西、山西、西南、华东作为主要目标市场, 进一步扩大公司在以上地区的市场占有率。

**聚醚产品:** 主要以建立销售主渠道、加强订单计划管理、加强资金运作, 增加现汇量、利用外部物流园车辆多、运费低的优势, 设立配货站、把握安全库存, 保持产销平衡、压缩应收账款, 对欠款实施日常考核、加强营销队伍建设、营销网络建设、抽出精兵强将大力开拓新市场、新领域等;

**车用化学品:** 主要是加大南方市场和初装车市场, 并将区域经理补充到销售一线。以品牌优势、强化网络、服务的思路, 通过与经销商提前签约、收取市场保证金、稳定和巩固销售网络和营销平台;

**清洗、水处理工程:** 根据市场状况调整了经营思路, 直接对国家重点建设项目例如乙烯等进行专项跟踪, 抓住热点行业项目通过品牌和标杆效应在行业内扩大影响力。水处理业务目前主要集中在钢铁、石化、食品饮料等行业, 根据各行业的特点采取行业市场部形式承揽项目, 同时, 对污水回用项目作为重点, 主要开拓电力、市政等方面的业务, 努力提高项目签约成功率、以加强膜组器销售为重点, 尽快实现膜组器达产达标、以建立示范工程为重点, 培育节能减排市场。

### 4、企业近三年及截止评估基准日当期财务状况

截止 2009 年 4 月 30 日, 蓝星清洗资产总额为 11.94 亿元, 净资产额为 4.42 亿元。2009 年 1-4 月实现主营收入 0.53 亿元, 净利润-0.45 亿元。公司 2006 年—2009 年 4 月会计报表均经过各会计师事务所审计,

并出具了无保留意见的审计报告。

表2-1 资产、财务状况表

单位：人民币万元

项目	2009年4月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产	119,442.22	98,183.53	93,720.58	119,364.06
净资产	44,174.09	48,657.63	51,616.17	71,042.41
项目	2009年1-4月	2008年	2007年	2006年
主营业务收入	5,285.34	40,934.57	26,841.08	21,133.65
利润总额	-4,666.40	-327,3.99	-6,658.66	1,116.29
净利润	-4,483.54	-2,958.53	-6,780.15	1,013.53
审计机构	普华永道会计师事务所		天职国际会计师事务所	

## 二、评估目的

根据中国化工集团公司关于蓝星清洗股份有限公司国有股权转让及资产重组的决议、蓝星清洗股份有限公司第五届董事会第十一次会议决议，蓝星清洗股份有限公司将置换出全部资产及相关负债。

本次评估的目的是反映蓝星清洗股份有限公司全部资产及相关负债于评估基准日的市场价值，为蓝星清洗股份有限公司拟置换出的全部资产与相关负债提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为蓝星清洗股份有限公司将置出的全部资产及相关负债，所对应的评估范围是蓝星清洗股份有限公司的全部资产及相关负债。

审计后账面资产总额 119,442.22 万元、负债 75,268.13 万元、净资产 44,174.09 万元。具体包括流动资产 50,815.15 万元；长期投资 42,618.08 万元；固定资产账面净值 17,488.56 万元；无形资产

7,929.90 万元；其他资产 590.53 万元；流动负债 75,268.13 万元。

本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致。

#### 四、评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次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，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2009 年 4 月 30 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1、中国化工集团公司总经理办公会议纪要（2009 年 3 月 23 日）第三十八期《关于蓝星清洗股份有限公司国有股权转让及资产重组的决议》。

2、蓝星清洗股份有限公司第五届董事会第十一次会议决议

##### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席



令第 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003);

5、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年);

6、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号(2005 年);

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

9、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、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);

7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);

8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);

9、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布);

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);

- 11、 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第33号);
- 12、 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(中华人民共和国财政部财会[2006]3号);
- 13、 《企业会计准则—应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18号);
- 14、 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 15、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 16、 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

#### (四) 资产权属依据

- 1、 房屋所有权证;
- 2、 国有土地使用证;
- 3、 机动车行驶证;
- 4、 重要资产购置合同或发票;
- 5、 其他资产权属证明文件。

#### (五) 评估取价依据

- 1、 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
- 2、 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
- 3、 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

- 5、 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 7、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号, 2000年10月22日);
- 8、 《汽车报废标准》(原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456号);
- 9、 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号);
- 10、 2009年《中华人民共和国进出口税则》(国务院关税税则委员会);
- 11、 《中国人民银行贷款利率表》2008年12月23日起执行;
- 12、 国家外汇管理局2009年4月30日外汇牌价;
- 13、 北京市建设工程预算定额(北京市建委,京建经2001第664号);
- 14、 北京市建筑装饰工程预算定额(北京市建委,2001年);
- 15、 全国统一安装工程预算定额北京市单位估价表(北京市建委,2000年);
- 16、 全国统一施工机械台班费用定额北京市单位估价表(北京市建委,2001年);
- 17、 北京市建设工程费用定额(北京市建委,京建经2001第664号);
- 18、 房地产价格政策汇编(北京市物价局);
- 19、 北京市工程造价信息(北京市工程造价处,2009年4月);
- 20、 建设部建标[2000]38号《全国统一建筑安装工程工期定额》;

- 21、 《甘肃省建筑工程预算定额》(2006年);
- 22、 《甘肃省建设工程费用定额》(2006年);
- 23、 《石油化工工程建设费用定额》(2007版)
- 24、 《石油化工安装工程主材费(2003年版)》;
- 25、 《石油化工安装工程主材费(2003年版)2009年4月份调整系数》;
- 26、 兰州市2009年第一季度材料价格信息;
- 27、 《2009机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 28、 黑马汽车报价(2009年4月);
- 29、 慧聪广告商情(2009年4月);
- 30、 中联资产评估有限公司价格信息资料库相关资料;
- 31、 其他参考资料。

#### (六) 其他参考资料

- 1、 蓝星清洗2006年、2007年、2008年及2009年4月30日会计报表及审计报告;
- 2、 《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,1996年);
- 3、 wind资讯金融终端;
- 4、 《投资估价》([美]Damodaran著,[加]林谦译,清华大学出版社2004年出版);
- 5、 《价值评估:公司价值的衡量与管理》(第3版)([美]Copeland,T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社2002年出版);
- 6、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
- 7、 其他参考资料。

## 七、评估方法

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法及收益法分别计算出蓝星清洗股份有限公司在评估基准日净资产的价值。

### （一）资产基础法评估

#### 1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

（1）货币资金：以清查核实的调整后账面值为评估值。

（2）应收款项：包括应收账款和其它应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对坏账风险损失进行评估，以账面值扣减坏账风险损失额后的价值作为评估值。

（3）预付账款：主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，未发现供货单位有破产、撤消或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面值为评估值。

（4）存货的评估

存货包括原材料、产成品、在产品、包装物等。

##### 1）原材料

在清查核实的基础上，经分析调研，原材料账面值由购买价和合理费用构成，评估时以实际数量乘以市场单价确定评估值。

##### 2）在产品

在清查核实的基础上，对于在产的化工产品生产周期较短，成本

升降变化不大，成本结转及时完整，金额准确，以清查调整后账面值为评估值。对于为负数的在产品，系企业多转成本所致，由于产成品评估时已考虑，此处评估为 0；对于企业的初开工的清洗工程，账面值为前期领用的材料款等费用，评估人员对各项清洗工程的开工时间、完成进度，付款情况进行了解和核查，在确认工程预算合理性的前提下以调整后账面值作为评估值。

### 3) 产成品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

### 4) 包装物

在清查核实的基础上，经分析调研，包装物账面值由购买价和合理费用构成，评估时以实际数量乘以市场单价确定评估值。对于已报废、破损的包装物，由于无法再生产或再利用，按零值处理

## 2、长期投资

评估人员在确定长期投资的真实性和完整性的基础上对纳入本次评估范围的全资或控股子公司的长期投资项目，通过对被投资方的整体资产采用资产基础法及收益法进行评估，确定被投资方评估后的净资产，按持股比例计算应享有的份额确定该长期投资的评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在评估过程中遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程与蓝星清洗保持同一标准、同一尺度。具体评估过程和方法详见被投资单位评估明细表及评估说明

## 3、房屋建筑物

主要房屋建筑物评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算

资料确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

### （1）重置全价

重置全价由建筑安装工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### 1) 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用预(决)算调整法进行计算，其他工程根据其比例进行估算。

#### 2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用根据国家相关部门、建设部的有关规规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。不同工程适用不同费用标准。

#### 3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设工程合理建设周期计算，并按均匀投入的原则考虑：

资金成本=(建筑安装工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

### （2）成新率

本次评估一般房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按勘察和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率  $N_1$ ：勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

理论成新率根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N_2=(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或  $N_2 = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率  $N = \text{勘察成新率 } N_1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N_2 \times 40\%$

#### 4、设备

评估值 = 重置全价 × 成新率

##### (1) 重置全价的确定

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定。

重置全价 = 设备购置价(不含税) + 运杂费(不含税) + 安装调试费 + 工程建设其他费用 + 资金成本

##### 1) 机器设备重置全价

###### ① 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2009 年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

进口设备的购置价由进口设备的货价(到岸价 CIF 价)和进口从属



费用组成。进口从属费用包括进口关税、增值税、外贸手续费、银行财务费等组成。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的市场交易价格，以确定其购置价。

根据 2008 年 11 月 5 日修订的《中华人民共和国增值税暂行条例》，企业购入的生产经营用的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口环节增值税)，因此在确定此类设备的购置费时扣除增值税。

#### ② 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

根据 2008 年 11 月 5 日修订的《中华人民共和国增值税暂行条例》，企业购入固定资产时发生的运费按 7%扣除率计算进项税额可予抵扣。

#### ③ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

#### ④ 其他费用

其他费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、环境影响咨询费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

#### ⑤ 资金成本

资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设期×1/2

## 2) 车辆重置全价

根据车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及山西省相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

对生产年代久远，已无类似车型的车辆按相似功能的车辆价格确定，部分车辆采用市场法进行评估。

另：部分车辆采用市场法进行评估。

## 3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价：

重置全价=购置价

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

根据 2008 年 11 月 5 日修订的《中华人民共和国增值税暂行条例》，企业购入的生产经营用的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口环节增值税)，因此在确定此类设备的购置费时扣除增值税。

### (2) 成新率的确定

#### 1) 机器设备成新率

价值量较大设备成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率 N1 和勘察成新率 N2，加权平均求得其成新率 N，即：

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

理论成新率  $N1 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N2，通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修

理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察打分，确定其勘察成新率。

对实际已使用年限超过经济寿命年限的价值量较大的设备的成新率，需判断估计其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

对价值量较小的一般设备采用理论成新率确定其成新率。

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

## 2) 车辆成新率

根据国经贸经[1997]456号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及2000年12月18日国经贸资源〔2000〕1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

a: 车辆特殊情况调整系数。该调整系数系由评估人员在现场勘察时，对车辆的外观、动力系统、制动性能、电路系统、油路系统、操作灵敏度、百公里油耗等方面进行调查了解和现场察看后，根据现场勘察的情况，对委估车辆的车况是否与年限成新率或里程成新率相匹配作出的判断。如车辆发生了交通事故、重大的碰撞或人为的破坏等对车辆造成较为严重的损害时，a值则取负值；如车辆虽然使用年限较长，但经过多次大修和更新改造，各项性能完好，a值则取正值；如果是与年限成新率或里程成新率匹配时，则a值取0。

## 3) 电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

#### 4、在建工程

对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，建设工期小于6个月，以核实后的账面值确定评估值。

#### 5、土地使用权

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

(1) 基准地价系数修正是依估价对象所处土地级别的基准地价，结合区域因素、个别因素等修正系数的调整，得到估价对象土地价格的一种方法。

采用基准地价计算宗地地价的公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times \Pi S + F$$

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K$ —待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

$\Pi S$ —待估宗地个别因素修正系数的乘积

$F$ —开发程度修正

$$\text{其中： } K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ —第*i*个待估宗地区位因素修正系数

(2) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依

据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$

(3) 以上两个方法加权平均得出最终评估值。

## 6、其他无形资产

对于外购软件，评估人员采用市场法评估，即在公开市场找寻找同类或者相似功能的软件查询其购置价格，并对原软件的销售商查询购置价格，经过综合后得到该软件评估基准日市场价值确定评估值。

对投入工业化生产的专有技术采用收益法评估。

收益法的基本思路是通过估算待评估专有技术产品在未来的预期收益，并将历年收益预测并折现率加和折算成现值，然后根据生产技术的法律状况与保护状况、技术应用范围、是否有替代技术、技术先进性、技术创新性、技术成熟度、产品市场竞争状况、技术获利能力以及技术实施条件等各种因素，按照一定的分成率进行分割，得出技术价值的一种评估方法。

本次评估收益法评估的基本公式为：

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

式中： P——委估资产无形资产价值

R<sub>i</sub>——委估技术产品未来年度销售净利润

α——技术分成率

r——折现率

n——委估专有技术的经济年限

i——序列年期

## 7、递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，核实所得税的计算依据，以清查调整后账面值作为评估值。

## 8、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### (二) 收益法评估

中国蓝星（集团）股份有限公司拟收购蓝星清洗股份公司将置出的全部资产及相关负债。根据国家有关规定以及《企业价值评估指导意见》，确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算蓝星清洗股份公司的股东全部权益（净资产）价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的公司报表口径为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算评估对象的经营性资产的价值，再加上其对外长期投资的权益价值以及基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值以及少数股东权益价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

2) 对纳入报表范围的长期投资，根据长期投资单位的具体情况采用适宜的评估方法单独估算其价值；

3) 将纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，应收、应付股利等现金类资产(负债)；呆滞或闲置设备、房产等以及未计及损益的在建工程等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值；

4) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值以及少数股东权益价值以后，得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

## 2、评估模型

### 1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E: 评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B: 评估对象的企业价值；

$$B = P + Q + \sum C_i \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ : 评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

$r$ : 折现率；

$n$ : 评估对象的未来经营期。

$Q$ : 评估对象基准日长期投资价值。

$\sum C_i$ : 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

$C_1$ : 评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

$C_2$ : 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值。

D: 评估对象的付息债务价值；

## 2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## 3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 $r$



$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：W<sub>d</sub>：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W<sub>e</sub>：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r<sub>e</sub>：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本r<sub>e</sub>：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r<sub>f</sub>：无风险报酬率；

r<sub>m</sub>：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β<sub>e</sub>：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β<sub>u</sub>：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (11)$$

β<sub>i</sub>：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

β<sub>x</sub>：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x, R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中： $Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

$\sigma_p$ ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

$D_i$ 、 $E_i$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2009年3月，委托方与本公司就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、通过委托方安排被评估企业进行前期资料准备工作。

3、配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2009年4月20日，评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2009年5月6日至14日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，按评估规范的要求，对申报资

产进行了全面清查核实。

- 4、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
- 6、对企业提供的权属资料进行查验。
- 7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2009年5月15日至5月20日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方和被评估企业就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2009年5月20日至6月1日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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。

#### 2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评

估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 3、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。

## (二)特殊假设

1、国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

## 十、评估结论及其分析

通过履行以上评估程序和分析计算，分别得出资产基础法和收益法两种方法下蓝星清洗股份有限公司在评估基准日拟置出的全部资产及相关负债的评估结论。

### (一)资产基础法评估结论

资产账面价值 119,442.22 万元，调整后账面值 119,442.22 万元，评估值 139,831.53 万元，评估增值 20,389.31 万元，增值率 17.07%。

负债账面值 75,268.13 万元，调整后账面值 75,268.13 万元，评估值 75,268.13 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 44,174.09 万元，调整后账面值 44,174.09 万元，评估值 64,563.40 万元，评估增值 20,389.31 万元，增值率 46.16%。

各类资产评估情况见下表详见下表。

### 资产评估结果汇总表

资产占有单位：蓝星清洗股份有限公司 评估基准日：2009年4月30日 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%
流动资产	50,815.15	50,815.15	50,919.25	104.10	0.20
长期投资	42,618.08	42,618.08	58,674.48	16,056.40	37.68
固定资产	17,488.56	17,488.56	17,293.06	-195.50	-1.12
其中：在建工程	38.87	38.87	38.87	-	-
建筑物	13,203.67	13,203.67	13,344.83	141.16	1.07
设备	4,346.84	4,346.84	3,909.36	-437.48	-10.06
土地	-	-	-	-	-
无形资产	7,929.90	7,929.90	12,354.21	4,424.31	55.79
其中：土地使用权	6,263.93	6,263.93	10,676.98	4,413.05	70.45
其他资产	590.53	590.53	590.53	-	-
<b>资产总计</b>	<b>119,442.22</b>	<b>119,442.22</b>	<b>139,831.53</b>	<b>20,389.31</b>	<b>17.07</b>
流动负债	75,268.13	75,268.13	75,268.13	-	-
长期负债	-	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>75,268.13</b>	<b>75,268.13</b>	<b>75,268.13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>44,174.09</b>	<b>44,174.09</b>	<b>64,563.40</b>	<b>20,389.31</b>	<b>46.16</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

### (二) 收益法评估结论

采用收益法对蓝星清洗股份有限公司拟置出的全部资产及负债进行了评估，在评估基准日 2009 年 4 月 30 日，蓝星清洗股份有限公司的全部资产及负债价值为 61,032.89 万元

### (三) 评估结论的选择

资产基础法是对企业账面资产和负债的现行公允价值进行评估，收益法是通过预测评估对象的未来收益的途径来预测经营期限的净现金流，再进行折现后确定出企业的价值，是以企业的预期收益能力为导向求取评估对象价值的一种方法。本次评估的目的为资产转让提供价值参考，收益预测是基于对未来宏观政策和经济市场的判断和预期

基础上进行的，由于现行经济、市场环境不稳定，不确定因素较多，因此我们认为，本次采用资产基础法的评估结果更能准确揭示评估时点的资产价值，以之作为资产转让的价值参考依据较为合理。

## 十一、特别事项说明

(一)部分房屋建筑物及其所占土地无产权证，部分房屋、车辆证载权利人与被评估企业不符，被评估企业及证载权利人对该类资产的权属进行了书面承诺，该资产产权为蓝星清洗股份有限公司及其下属投资公司所有，如果出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。本次评估未考虑办理相应权利证书的相关费用。具体明细详见“资产清查结论”部分。

(二)蓝星清洗房产证号为东（公）字第 2003017199 号及兰房（城公）产字第 30658 号的房屋所占两宗土地无法确定其产权，如因土地产权引起的纠纷，蓝星清洗承担全部责任。

(三)蓝星清洗有两辆车,已车改,产权在个人名下,因无法确认公司对该车的产权,评估保留账面值

(四)公司为其下属控投子公司贷款提供了保证担保，保证担保总金额计 9300 万元。

(五)评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

(六)本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，

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。

(七)本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

(八)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企业提供，被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

(九)评估报告评估基准日期后重大事项：

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：

在评估基准日后、有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，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额进行相应调整。（2）当资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。（3）对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告成立的前提条件是蓝星清洗股份有限公司资产置出的经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到股东的批准。

评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方和被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、根据国有资产管理有关规定及本次经济行为，本评估报告需得到有关权力部门的备案方可使用。

3、本评估报告成立的假设条件是委托评估范围内的资产均持续使用。

4、评估结果的使用有效期为 2009 年 4 月 30 日至 2010 年 4 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

5、本评估结论仅供委托方以及送交财产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

### 十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇〇九年六月二日。



(此页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇〇九年六月二日

## 备查文件目录

1. 中国化工集团公司总经理办公会议纪要（2009年3月23日）；
2. 蓝星清洗股份有限公司第五届董事会第十一次会议决议；
3. 中国蓝星（集团）股份有限公司、蓝星清洗股份有限公司《企业法人营业执照》（复印件）；
4. 蓝星清洗股份有限公司评估基准日经审计的会计报表；
5. 委托方及被评估企业承诺函；
6. 资产评估机构及注册评估师承诺函；
7. 中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
8. 中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
9. 本项目评估人员资格证书（复印件）；