

蓝星化工新材料股份有限公司
重大资产出售项目涉及的
蓝星（北京）化工机械有限公司股权
评估报告

中企华评报字(2014)第 1242-01 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一四年九月二十四日



目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者..	4
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	27
九、 评估假设.....	30
十、 评估结论.....	31
十一、 特别事项说明.....	32
十二、 评估报告使用限制说明.....	33
十三、 评估报告日.....	33
评估报告附件.....	34

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中国蓝星(集团)股份有限公司和蓝星化工新材料股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对蓝星（北京）化工机械有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：蓝星化工新材料股份有限公司拟转让所持蓝星（北京）化工机械有限公司 100%股权，为此需对蓝星（北京）化工机械有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：蓝星（北京）化工机械有限公司的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债等。

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

蓝星（北京）化工机械有限公司评估基准日总资产账面价值为 116,697.47 万元，评估价值为 135,020.74 万元，增值额为 18,323.27 万元，增值率为 15.70%；总负债账面价值为 54,861.62 万元，评估价值为 53,960.29 万元，减值额为 901.33 万元，减值率为 1.64%；净资产账面价值为 61,835.84 万元，净资产评估价值为 81,060.45 万元，增值额为 19,224.61 万元，增值率为 31.09%。

蓝星化工新材料股份有限公司重大资产出售项目
涉及的蓝星（北京）化工机械有限公司股权评估报告

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

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	91,115.14	92,515.07	1,399.93	1.54
非流动资产	2	25,582.33	42,505.67	16,923.34	66.15
长期股权投资	3	627.14	627.57	0.44	0.07
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	19,616.24	23,448.48	3,832.24	19.54
在建工程	6	139.50	139.50	-	-
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	4,614.52	17,705.19	13,090.67	283.68
其中：土地使用权	9	3,220.15	11,747.06	8,526.91	264.80
其他资产	10	584.93	584.93	-	-
资产总计	11	116,697.47	135,020.74	18,323.27	15.70
流动负债	12	54,861.62	53,960.29	-901.33	-1.64
非流动负债	13	-	-	-	
负债总计	14	54,861.62	53,960.29	-901.33	-1.64
净资产	15	61,835.84	81,060.45	19,224.61	31.09

蓝星（北京）化工机械有限公司的股东全部权益的评估值为 81,060.45 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2014 年 6 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

蓝星化工新材料股份有限公司重大资产出售项目

涉及的蓝星（北京）化工机械有限公司股权

评估报告正文

中国蓝星(集团)股份有限公司、蓝星化工新材料股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、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，对蓝星化工新材料股份有限公司拟转让的蓝星（北京）化工机械有限公司股东全部权益在 2014 年 6 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中国蓝星(集团)股份有限公司、蓝星化工新材料股份有限公司，被评估单位为蓝星（北京）化工机械有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括委托方股东、企业上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会等。

(一) 委托方简介

1.中国蓝星(集团)股份有限公司

企业名称：中国蓝星(集团)股份有限公司(以下简称“蓝星集团”)

住所：北京市朝阳区北土城西路 9 号

法定代表人：任建新

注册资本：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

实收资本：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

企业性质：股份有限公司（中外合资、未上市）

主要经营范围：研究、开发化工新材料、化学清洗、防腐、水处理技术和惊喜化工产品；研究、制造、应用反渗透膜及其设备；推广转让技术，承揽国内外各种清洗业务；自动化工程设计、应用、服务；自营及代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；承包境外化工工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口、咨询服务、房屋出租。

股东（发起人）：中国化工集团公司；Sapphires Limited；Stella Limited；Raccolta Limited；Cuarzo Limited；中国化工新材料总公司；中国化工油气开发中心；中国化工农化总公司。

股权结构及变更情况：

1989年3月16日，甘肃省计划委员会出具《关于组建“蓝星化学清洗集团公司”的批复》（甘计企（1989）168号），同意以化工部化工机械研究院化学清洗总公司为依托组建蓝星集团，公司名称为“甘肃蓝星化学清洗集团公司”。

1989年4月3日，经甘肃省工商行政管理局核准，甘肃蓝星化学清洗集团公司登记设立，注册资本为200万元，隶属于甘肃省石油化学工业厅。

1992年5月18日，国务院生产办公室签发《关于同意甘肃蓝星化学清洗集团公司更名为中国蓝星化学清洗总公司的批复》（国生企业[1992]183号），甘肃蓝星化学清洗集团公司名称变更为“中国蓝星化学清洗总公司”，隶属关系变更为化工部直属。同时，经甘肃省会计事务所核实，中国蓝星化学清洗总公司注册资本变更为3,000万元。

1998年3月17日，化学工业部签发《关于同意组建中国蓝星集团的批复》（化政发[1998]169号），同意以中国蓝星化学清洗总公司为核心企业组建中国蓝星（集团）总公司。同时，经化学工业部批

复，中国蓝星化学清洗总公司以资本公积转增实收资本 8,000 万元，注册资本增至 11,000 万元，隶属关系不变。

2001 年 5 月 23 日，经国家工商总局核准，中国蓝星化学清洗总公司名称变更为“中国蓝星（集团）总公司”，注册资本增至 26,098 万元，隶属关系不变。

2002 年 5 月 22 日，经国家工商总局核准，中国蓝星（集团）总公司注册资本增至 123,966.32 万元，隶属关系不变。

2003 年 9 月 18 日，经国家工商总局核准，中国蓝星（集团）总公司注册资本增至 151,421.1 万元，隶属关系不变。

2003 年 10 月 21 日，国务院办公厅签发《关于公布国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责企业名单的通知》（国办发[2003]88 号），确定中国蓝星（集团）总公司出资人为国务院国资委。

2004 年 5 月 12 日，国务院国资委签发《关于重组设立中国化工集团公司的公告》（2004 年第 3 号），批准在中国蓝星（集团）总公司和中国昊华化工（集团）总公司重组的基础上组建中国化工集团公司（以下简称“中国化工”），中国化工为国务院国资委履行出资人职责的企业，中国蓝星（集团）总公司为中国化工的全资子公司。同时，中国蓝星（集团）总公司注册资本增至 161,159.7 万元。

2006 年 9 月 5 日，经国家工商总局核准，中国蓝星（集团）总公司注册资本增至 250,820.3 万元，隶属关系不变。

2007 年 7 月，经国家工商总局核准，中国蓝星（集团）总公司注册资本增至 432,135.8 万元，隶属关系不变。

2007 年 12 月 21 日，国务院国资委签发《关于中国蓝星（集团）股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2007]1551 号），2008 年 9 月 1 日，商务部签发《关于同意中国蓝星（集团）总公司重组改制相应变更为外商投资股份有限公司的批复》（商资批[2008]1191 号），同意中国蓝星（集团）总公司改制为股份有限公司，并对境外投资者 Sapphires Limited 等增资扩股。

改制完成后，公司名称变更为“中国蓝星（集团）股份有限公司”，为外商投资股份有限公司，股本总额为 1,221,189.94 万股，注册资本为 1,221,189.94 万元。

经北京安瑞普会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（安瑞普验字（2008）第 2040 号）验证，中国化工、中国化工农化总公司及 Sapphires Limited 等境内外投资者的出资已于 2008 年 9 月 23 日足额到位。本次增资完成后，蓝星集团的股权结构变更为：

序号	股东	持股数（股）	比例
1	中国化工集团	9,769,500,000	79.99985%
2	中国化工农化总公司	6,500	0.00005%
3	中国化工橡胶总公司	6,500	0.00005%
4	中国化工油气开发中心	6,500	0.00005%
5	Sapphires Limited	1,041,235,388	8.5264%
6	Stella Limited	908,797,340	7.4419%
7	Raccolta Limited	405,642,661	3.3217%
8	Cuarzo Limited	86,704,486	0.7100%
合计		12,211,899,375	100%

2013 年 8 月 2 日，国务院国资委签发《关于中国蓝星（集团）股份有限公司、佳木斯黑龙农药化工股份有限公司国有股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2013]676 号），同意将中国化工农化总公司、中国化工橡胶总公司、中国化工油气开发中心分别持有的蓝星集团 0.65 万股（合计 1.95 万股）股份无偿划转至中国化工资产公司。

2013 年 12 月 25 日，国务院国资委签发《关于中国蓝星（集团）股份有限公司增资扩股有关问题的批复》（国资产权[2013]1071 号），同意蓝星集团增资扩股方案；增资完成后，蓝星集团总股本由 12,211,899,375 股增至 18,168,869,029 股。其中，中国化工持有 9,769,500,000 股，占总股本的 53.770546%；中国化工资产公司持有 19,500 股，占总股本的 0.000107%。

2014 年 1 月 15 日，商务部签发《关于同意中国蓝星（集团）股份有限公司增资的批复》（商资批[2014]90 号），同意蓝星集团增加注册资本和股本总额，定向增发 5,956,969,654 股，由山东省国际信托有限公司、深圳市中融毓翔股权管理中心（有限合伙）分别认购 3,153,689,817 股、2,803,279,837 股。增发完成后，蓝星集团注册资本增至 18,168,869,029 元，股份总额增至 18,168,869,029 股。

截至本报告签署日，山东省国际信托有限公司认购蓝星集团 3,153,689,817 股的出资已到位。上述出资到位后，中国化工占蓝星集团实缴资本比例为 63.58%。蓝星集团上述股权划转及增资扩股的工商变更登记手续尚未办理完毕。

2. 蓝星化工新材料股份有限公司

企业名称：蓝星化工新材料股份有限公司（以下简称：“蓝星新材”）

法定住所：北京市海淀区花园东路 30 号海淀花园饭店 6518 室

法定代表人：陆晓宝

注册资本：52270.756 万元

实收资本：52270.756 万元

企业性质：其他股份有限公司（上市）

股票上市地：上海证券交易所

股票简称：*ST 新材

股票代码：600299

主要经营范围：许可经营项目：生产有机硅单体及相关产品、化学合成材料、化工产品。一般经营项目：有机硅单体及相关产品的研制、销售；化学合成材料、化工产品的开发、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

蓝星新材系 1999 年经原国家经贸委国经贸企改[1999]314 号文《关于同意设立星辰化工新材料股份有限公司的复函》批准，由中国蓝星化学清洗总公司（即蓝星集团前身）为主发起人并联合北京橡胶工业研究设计院、化学工业部连云港设计研究院、广州合成材料研究院和国营长风机器厂四家法人共同发起设立的股份有限公司。蓝星集团为蓝星新材控股股东，中国化工为蓝星新材最终控制方。蓝星新材设立时总股本为 16,000 万股。

蓝星新材于 2000 年 3 月 31 日和 4 月 1 日以上网定价和向二级市场投资者配售的方式发行人民币普通 A 股 8,000 万股，于 2000 年 4 月

20 日在上海证券交易所挂牌上市交易，发行后总股本增至 24,000 万股。

2001 年经第一次临时股东大会审议通过，公司名称变更为“蓝星化工新材料股份有限公司”。

2006 年 1 月，蓝星新材控股股东中国蓝星（集团）总公司（即蓝星集团前身）与公司发起人股东国营长风机器厂签订股权转让协议，国营长风机器厂向中国蓝星（集团）总公司转让其所持有的 2,254,759 股份。该股份转让行为经国务院国资委批准，并经中国证监会证监公司字[2006]148 号文批准豁免要约收购。

2006 年 5 月 26 日，2006 年股权分置改革相关股东大会审议通过《股权分置改革方案》，即流通股股东每 10 股获赠 3 股。

2006 年 8 月 3 日，实施股权分置改革方案。股权分置改革方案实施后，蓝星新材总股本为 24,000 万股，其中有限售条件股份 13,600 万股，无限售条件股份 10,400 万股。

2006 年 8 月 14 日，蓝星新材实施 2005 年度利润分配方案，向全体股东按每 10 股派送 5 股红股，共送红股 12,000 万股。送股完成后，蓝星新材总股本为 36,000 万股，其中有限售条件股份 20,400 万股，无限售条件股份 15,600 万股。

蓝星新材于 2006 年向全体股东每 10 股送 5 股，送股后总股本增至 360,000,000.00 元。

2007 年 6 月 4 日，经中国证监会核准，实施非公开发行股票 42,082,738 股，并于 2007 年 8 月 31 日完成股份变动登记，总股本变更为 402,082,738 股。

2008 年 1 月 29 日，经国务院国资委国资产权[2007]1503 号文批准，广州合成材料研究院和中蓝连海设计研究院分别将持有的股份无偿划转给中国蓝星（集团）总公司。划转完成后，发起人股份数分别为：中国蓝星（集团）总公司持有蓝星新材 216,957,921 股，北京橡胶工业研究设计院持有蓝星新材 2,874,817 股。

2008 年 6 月 13 日，蓝星新材实施 2007 年度资本公积金转增股本方案，以 2007 年度总股本 402,082,738 股为基数每 10 股转增 3 股。

该次资本公积转增股本实施完成后，蓝星新材总股本为 522,707,560 股。

截至评估基准日，蓝星新材股权结构如下：

投资者	股份数量（股）	出资比例
中国蓝星（集团）股份有限公司	282,045,298	53.96%
珠海鑫德物流有限公司	3,996,220	0.76%
北京橡胶工业研究设计院	3,737,262	0.71%
自然人	232,928,780	44.56%
合计	522,707,560	100.00%

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：蓝星（北京）化工机械有限公司（以下简称“北化机”）

住所：北京市北京经济技术开发区兴业街 5 号

法定代表人：王建军

注册资本：人民币 20,000 万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：生产化工机械设备、第三类低、中压容器。一般经营项目：化工机械设备的设计、维修、安装；技术咨询、技术服务、技术培训；专业承包。（未经专项审批的项目除外。）

蓝星（北京）化工机械有限公司是北京市高新技术企业，主要设计和制造离子膜电解槽、提供成套离子膜电解工艺技术和装置、非标压力容器，是世界三大离子膜电解槽制造厂之一。

目前，北化机具有年产 300 万吨离子膜电解槽设备和 500 万吨电极的生产能力。北化机向中国和世界各地的 130 多家氯碱生产企业，提供年产能超过 1600 万吨烧碱的离子膜电解槽装置，其中最新膜极距电解槽超过 800 万吨。

2. 公司股权结构及变更情况

2006 年 11 月 28 日，蓝星化工新材料股份有限公司出资设立蓝星（北京）化工机械有限公司，注册资本人民币 10,000 万元。

2007 年 5 月 28 日，蓝星新材对北化机进行增资，注册资本由 10,000 万元变更为 20,000 万元，占注册资本的 100%。

蓝星化工新材料股份有限公司重大资产出售项目
涉及的蓝星（北京）化工机械有限公司股权评估报告

截止评估基准日，北化机的股权结构如下表：

序号	股东名称	出资金额（万元）	比例
1	蓝星化工新材料股份有限公司	20,000.00	100%
	合计：	20,000.00	100%

3.公司经营管理结构

蓝星（北京）化工机械有限公司主要的经营管理结构是分 8 个职能管理科室和营销、生产、技术、研发、服务五个板块。8 个管理科室分别是公司办、经营办、人力资源部、财务部、监审办、管信部、科技办和安环办。五个板块是以营销部及国际业务的营销板块，以生产管理部、设备能源部、采购部、物流部和质量保障部组成的生产板块，工程技术部的技术板块，研发中心的研发板块，安装维修服务公司的服务板块。

4.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2014-6-30
流动资产	101,852.27	92,371.51	100,462.21	91,115.14
非流动资产	29,700.32	28,364.26	26,190.70	25,582.33
长期股权投资				627.14
投资性房地产				-
固定资产	23,222.08	22,169.22	20,734.27	19,616.24
在建工程	275.71	527.50	6.80	139.50
无形资产	5,825.26	5,230.67	4,945.62	4,614.52
递延所得税资产	377.27	436.87	504.01	584.93
资产总计	131,552.59	120,735.76	126,652.91	116,697.47
流动负债	76,560.18	59,650.17	63,534.30	54,861.62
非流动负债	2,612.75	3,086.79	2,384.14	-
负债总计	79,172.93	62,736.96	65,918.44	54,861.62
净资产	52,379.66	57,998.80	60,734.47	61,835.84

被评估单位近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 6 月
一、营业收入	110,167.08	84,726.73	43,987.31	24,419.96
其中：主营业务收入	107,844.97	82,967.52	41,600.07	24,156.77
其他业务收入	2,322.11	1,759.20	2,387.23	263.19
减：营业成本	92,854.79	67,803.95	30,989.96	24,243.30
其中：主营业务成本	92,536.71	66,924.35	29,739.85	18,127.23

蓝星化工新材料股份有限公司重大资产出售项目
涉及的蓝星（北京）化工机械有限公司股权评估报告

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 6 月
其他业务成本	318.09	879.60	1,250.11	0.37
营业税金及附加	333.64	839.37	392.96	184.25
营业费用	1,155.13	1,085.99	1,337.06	467.36
管理费用	9,097.69	9,309.57	9,063.73	4,992.16
财务费用	-681.42	-110.76	-122.25	-67.50
资产减值损失	234.38	397.32	447.65	-
加：公允价值变动损益	-	-	-	-
投资收益(-损失)	-	-	-	-
补贴收入	-	-	-	-
二、营业利润	7,172.87	5,401.28	1,878.19	176.59
营业外收入	885.49	624.14	1,131.98	1,021.36
营业外支出	-	-	5.86	10.93
三、利润总额	8,058.37	6,025.43	3,004.32	1,187.02
减：所得税	1,006.59	659.14	268.65	85.65
四、净利润	7,051.77	5,366.28	2,735.67	1,101.38

被评估单位评估基准日、2013 年度、2012 年度、2011 年度的会计报表均经普华永道会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、委托方股东、企业上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

蓝星化工新材料股份有限公司拟转让所持蓝星（北京）化工机械有限公司 100%股权，为此需对蓝星（北京）化工机械有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述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

根据评估目的，评估对象是蓝星（北京）化工机械有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等，总资产账面价值为 116,697.47 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 54,861.62 万元；净资产账面价值 61,835.84 万元。

企业纳入评估范围的土地使用权 1 宗，已取开有限国用(2008)第 29 号土地证，为出让性质工业用地，宗地面积 79,264.90 平方米。

企业纳入评估范围的厂房及办公楼等房屋建筑物 6 项、建筑面积合计 49,581.80 平方米，主要为框架、排架结构。

企业纳入评估范围内的授权专利 83 项，其中发明专利 40 项，实用新型 43 项。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经普华永道会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并发表了无保留意见。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2014 年 6 月 30 日。

根据本次资产出售行为相关时间计划要求，委托方结合各中介机构建议确定评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.中国化工函[2014]262 号《中国化工集团公司关于蓝星化工新材料股份有限公司重大资产协议转让的批复》；

2.业务约定书。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；
- 4.《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通过）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
- 8.《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
- 9.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
- 10.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 11.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36 号）；
- 12.《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）；
- 13.《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）；
- 14.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
- 15.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；

16.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

17.关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；

18.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；

19.《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）；

20.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

21.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；

22.《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

（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.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；

4.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

5.《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6.《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

7.《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；

8.《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

10.《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；

11.《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217 号）；

12.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

13.《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；

14.《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；

15.《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

16.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）。

（四）权属依据

1.国有土地使用证；

- 2.专利证书；
- 3.机动车行驶证；
- 4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283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、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)；
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)；
- 5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号)；
- 6.《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)；
- 7.《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)；
- 8.《中华人民共和国海关进出口税则》(2012 年)；
- 9.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 10.《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字[1984]第 678 号)；
- 11.《北京市建设工程预算定额(2012)》；
- 12.《北京 2014 年 06 期工程造价信息》；
- 13.《石油化工工程建设费用定额(2007 版)》(中石化建(2008)81号)；
- 14.《机电产品报价手册》(2014 年)；
- 15.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 16.企业提供的相关工程预决算资料；
- 17.企业与相关单位签订的工程承发包合同；

- 18.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 19.企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 20.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 21.企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 22.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 23.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.蓝星（北京）机械化工有限公司提供的资产清单和评估申报表；
- 2.普华永道会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。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。

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。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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，由于市场上难以收集到可比交易案例或可比上市公司，该项目不适于市场法，故本次评估选择收益法、资产基础法进行评估。

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。

现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{6/12/2}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5+6/12}} + \frac{F_n}{(1+r)^{n-0.5+6/12}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_0 ：评估基准日至当年年末企业自由现金流量；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

i：预测期第*i*年；

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

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 ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余货币资金，本次采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括其他应收款、递延所得税资产、其他应付款和其他流动负债，本次采用成本法进行评估。

(4)长期股权投资价值

对于控股的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

2.付息债务价值

评估基准日被评估单位无付息债务。

(二) 资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产等。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收票据，根据核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，以核实后账面值确定评估值。

(3)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5)原材料，由于企业原材料的周转速度较快，账面原材料基本为近期购置，账面单价基本上反映了市场价格，故以核实无误后的账面值作为评估值。

(6)产成品，被评估单位产成品为正常销售产品，根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

(7)在产品，对于已投入生产的在产品，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。

(8)其他流动资产，核算内容为待抵扣的增值税。评估人员核实了相关合同和记账凭证，其他流动资产按照账面值确认评估值。

2.长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，为控股子公司。对于控股的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

蓝星化工新材料股份有限公司重大资产出售项目
涉及的蓝星（北京）化工机械有限公司股权评估报告

序号	长期股权投资单位	采用的评估方法	最终结论选取的方法
1	蓝星旭化成(北京)节能电解技术有限公司	成本法	成本法

3.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等，同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税

A.购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B.运费

国内运费是指从产地到设备安装现场的运输费用。

设备运费=设备购置价×运费率

C.安装工程费

安装工程费根据设备图纸资料及竣工决算资料统计实际安装调试费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，合理确定其费用。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

D.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

E.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

F.设备购置价中可抵扣的增值税

可抵扣增值税税额=设备购置价/1.17×0.17+运费/1.11×0.11

②运输车辆重置全价的确定

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

车辆购置税根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。牌照手续费根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费

式中：10%为车辆购置税税率，17%为增值税税率

③电子设备重置全价的确定

对于电子设备，以市场购置价确定重置全价。同时，根据“财税〔2008〕170 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，如果标准中规定有强制报废年限、行驶里程的，则以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；如果标准中未规定强制报废年限的，则以车辆行驶里程、尚可使用年限法确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

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

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

$$\text{尚可使用年限法} = \text{尚可使用年限法} / (\text{尚可使用年限法} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

市场法

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

4.房屋建构筑物

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

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建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)综合成新率的确定

房屋建(构)筑物的成新率，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5.在建工程

在建工程采用成本法评估。结合被评估单位在建工程特点，对于开工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，以经账实核对后的账面值作为评估值。

6.土地使用权

本次对于土地使用权，采用市场比较法、基准地价调整法两种方法进行评估。

(1)市场比较法

采用市场比较法，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。市场比较法计算公式：

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

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(2)基准地价修正系数法

基准地价的表示形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别(区片)内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。采用基准地价计算工业用地宗地地价的公式为：

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数。

7.专利技术

根据技术无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等条件，本次评估采用了销售收入分成法。

销售收入分成法的技术思路是先对拟使用专利技术的企业的未来年期的销售收入进行预测，然后用销售收入乘以待估无形资产的分成率，作为专利技术资产的贡献，采用恰当的折现率折现以获得各类资产的评估价值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{K \bullet F_i}{(1+r)^t}$$

其中：P：委估无形资产的评估值

K：销售收入分成率

Fi：第i年销售收入

t：计算的年次

r：折现率

n：收益期

8.其他无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；对于专利使用费，如尚存权利的，按其原始成本乘以其尚存受益期限占总受益期限的比例计算确认评估值。

9.递延所得税资产

核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上，对计提坏账形成的递延所得税资产，以核实后的账面值确认评估值。

10. 负债

根据企业提供的各项目明细表，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，其中外币负债按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2014 年 5 月 12 日至 2014 年 9 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了评估方法及现场清查工作思路等。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的评估（技术）人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、房产、土地使用权和专利技术等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 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；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并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。

(五) 评定估算

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；
- 6.假设被评估单位以后年度仍能获得高新技术企业资质，所得税税率为 15%。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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) 收益法评估结果

北化机评估基准日总资产账面价值为 116,697.47 万元，总负债账面价值为 54,861.62 万元，净资产账面价值为 61,835.84 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 81,373.70 万元，增值额为 19,537.86 万元，增值率为 31.60%。

(二) 资产基础法评估结果

北化机评估基准日总资产账面价值为 116,697.47 万元，评估价值为 135,020.74 万元，增值额为 18,323.27 万元，增值率为 15.70%；总负债账面价值为 54,861.62 万元，评估价值为 53,960.29 万元，减值额为 901.33 万元，减值率为 1.64%；净资产账面价值为 61,835.84 万元，净资产评估价值为 81,060.45 万元，增值额为 19,224.61 万元，增值率为 31.09%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

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	91,115.14	92,515.07	1,399.93	1.54
非流动资产	2	25,582.33	42,505.67	16,923.34	66.15
长期股权投资	3	627.14	627.57	0.44	0.07
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	19,616.24	23,448.48	3,832.24	19.54
在建工程	6	139.50	139.50	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
无形资产	8	4,614.52	17,705.19	13,090.67	283.68
其中：土地使用权	9	3,220.15	11,747.06	8,526.91	264.80
其他资产	10	584.93	584.93	-	-
资产总计	11	116,697.47	135,020.74	18,323.27	15.70
流动负债	12	54,861.62	53,960.29	-901.33	-1.64
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	54,861.62	53,960.29	-901.33	-1.64
净资产	15	61,835.84	81,060.45	19,224.61	31.09

(三) 评估结论

北化机收益法评估后的股东全部权益价值为 **81,373.70** 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 **81,060.45** 万元，两者相差 **313.25** 万元，差异率为 **0.39%**。

差异原因为两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力，受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大。

由于市场状况及国家管制等多方面的原因，企业近几年收入、利润持续下降，企业在现有经营管理模式下，经营不确定因素较多，企业未来收益具有较大的不稳定性，致使对企业未来收益预测的合理性受到影响。考虑本次两种方法下评估结果差异较小，同时企业为重资产公司，我们认为资产基础法评估结果能够更为客观地反映出公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：蓝星（北京）化工机械有限公司的股东全部权益价值评估结果为 **81,060.45** 万元。

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：

评估基准日，纳入评估范围的房屋共 **6** 栋，建筑面积合计 **49,581.80** 平方米，全部未办理房屋所有权证。蓝星（北京）化工机械有限公司出具了产权承诺，承诺上述房屋建筑物产权归其所有，其产权无异议。房屋的建筑面积是依据现场测量及参考预算资料、图纸等方式确定的，本次评估未考虑权属完善所需的费用。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

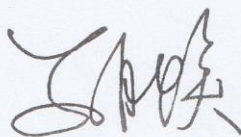
十二、评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,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;
- (四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后并经相关国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 9 月 24 日。

法定代表人: 孙月焕



注册资产评估师:

中国注册
资产评估师
陈昱刚
11001133

注册资产评估师:

中国注册
资产评估师
姚永泽
11000119

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年九月二十四日



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书。