

关于蓝星清洗股份有限公司关联交易的独立财务顾问报告

一、释义

除非另有说明，本报告以下简称的含义如下：

蓝星清洗：指蓝星清洗股份有限公司

蓝星集团：指中国蓝星（集团）总公司

工程公司：指蓝星清洗工程有限公司

交易双方：指蓝星集团和蓝星清洗

本公司或财务顾问：指西南证券有限责任公司

本次关联交易：指蓝星清洗收购蓝星集团土地使用权、非专利技术及一些资产的行为

元：指人民币元

二、绪言

本公司接受蓝星清洗委托，担任本次关联交易之独立财务顾问。本报告系依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》（2001年修订本）和中国证券监督管理委员会关于上市公司关联交易之有关规定、关联方提供的有关资料、本报告所列备查文件及本公司在工作中形成的有关记录而制作的，旨在对本次关联交易做出独立、客观、公正的评价。

特此，本公司声明如下：

1、本公司并未参与本次关联交易的磋商与谈判，与交易双方除承担独立财务顾问

事项外无其他利益关系。

2、本报告所依据的资料是由交易双方及相关当事人提供的，提供方对资料的真实性、准确性、完整性、及时性和合法性负责。

3、本公司的职责是按照本行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，就本次关联交易的基本情况以及是否符合全体股东的利益发表独立的财务顾问意见，并不对资产评估及其结论、交易双方定价的方法发表意见。

4、本公司未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本报告中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

5、本报告仅供本次关联交易的有关当事方使用，不得用作任何其他目的，且本报告不构成对蓝星清洗的任何投资建议，对于根据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本公司不承担任何责任，同时提请投资者注意查阅本次关联交易的附属文件。

三、本次关联交易的当事人及其关系

（一）本次关联交易当事人

1、蓝星清洗股份有限公司

蓝星清洗股份有限公司是经国家体改委[1996]47号文批准，由中国蓝星化学清洗总公司（现中国蓝星（集团）总公司）作为独家发起人，采取募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]26号文和证监发审字[1996]27号文批准，公司于1996年4月29日向社会公开发行人民币普通股2,500万股（其中公司职工股250万股），发行价格每股5.9元。经深圳证券交易所[1996]第27号文审

核同意，公司股票于 1996 年 5 月 29 日在深圳证券交易所挂牌上市交易。

截止 2002 年 9 月 30 日，公司总股本 19,839.1499 万股，其中国有法人股 8,514 万股，占总股本的 43.91%，流通股 10,875.1499 万股，占总股本的 56.09%。

公司属于精细化工行业，主要以生产工业及民用清洗剂为主。公司拥有年产 6 万吨的清洗剂生产线，是目前国内生产规模最大、技术力量最强清洗剂生产厂家。2001 年公司工业清洗剂产量达到国内生产量的 80%以上，并已通过 ISO9002 质量体系认证，具有明显的竞争优势。

2001 年公司实现主营业务收入 28289.90 万元，其中清洗剂 25576.94 万元，占总收入的 90.41%，实现净利润 5790.31 万元。

截止 2002 年 9 月 30 日，公司总资产为 114576.23 万元，净资产为 82565.39 万元。

2、中国蓝星（集团）总公司

蓝星集团前身是中国蓝星化学清洗总公司，成立于 1984 年，2001 年 6 月更名为中国蓝星（集团）总公司。蓝星集团是以化工为主导业务的企业集团，是国家 183 家重点企业之一。公司总部设在北京，总资产约 100 亿元，公司现有职工近 5 万人。下属 9 个专业集团，有 100 多家企业和科研机构。分别在美国、日本、澳大利亚、乌克兰设有海外分公司，是中国最大的工业清洗、化工新材料、膜工业企业。控股蓝星清洗股份有限公司、蓝星化工新材料股份有限公司、西南化机股份有限公司 3 家上市公司。

公司的经营范围：研究、开发化学清洗、防腐、水处理技术和精细化工产品；膜研究、膜制造、膜应用、膜设备；推广转让技术；承揽国内外各种清洗业务；中小型化工、石油、石油化工工程的施工；自动化工程设计、应用、服务等。

（二）本次交易双方之关系

截至报告日，蓝星集团持有蓝星清洗国有法人股 8514 万股，占蓝星清洗总股本的 43.91%，为蓝星清洗的控股股东，因此本次交易属关联交易。

四、本次关联交易的主要内容

（一）交易内容

根据交易双方签订的《资产收购协议》，蓝星清洗拟以 16675.80 万元价格收购蓝星集

团拥有以下资产：

蓝星清洗工程有限公司 60%的股权；

蓝星集团拥有的与清洗相关的六项专有技术；

蓝星集团拥有的三宗位于甘肃省兰州市的土地使用权；

蓝星集团在兰州的部分固定资产，包括其全资子公司—兰州日化厂的部分固定资产。

2、拟收购资产的基本情况：

蓝星清洗工程有限公司 60%的股权

蓝星清洗工程有限公司前身为中国蓝星（集团）总公司工程公司，因业务需要于 2000 年 10 月从蓝星集团剥离出来而成立的，专业从事工程清洗业务。注册于北京市中关村，已通过高新技术企业认证，享受所得税“两免三减”的优惠政策。

工程公司注册资本 2000 万元，其中蓝星集团出资 1200 万元，占总股本 60%；其他 7 个自然人出资 800 万元，占总股本的 40%。法定代表人为王延生。

公司经营范围是清洗、防腐、水处理技术及精细化工产品的研究、开发；承揽清洗、防腐、水处理业务；中小型化工、石油、石油化工工程的施工；清洗机器人及清

洗自动化设备的研究开发、生产、销售；与上述业务有关的技术咨询、技术推广和技术服务等。

截止 2002 年 6 月 30 日，工程公司的总资产为 2821.23 万元，净资产为 2381.49 万元。2002 年上半年公司实现主营业务收入 760.15 万元，利润总额 55.02 万元。2001 年公司实现主营业务收入 1900.63 万元，利润总额 330.61 万元。

据蓝星集团提供的资料，工程公司负责华北地区工程清洗业务，全国其他地区由蓝星集团的各地分公司负责，蓝星集团每年在全国范围内的清洗业务量超过 5000 万元，盈利超过 900 万元。本次关联交易完成后，蓝星集团不再从事工程清洗业务，其全国的清洗业务随其清洗资产全部进入蓝星清洗。

根据中发国际资产评估有限责任公司出具的资产评估报告（2002）中发评报字第 052 号，工程公司的净资产经评估为 2204.44 万元，评估增值 22.93 万元，增值率为 1.05%。依此计算的蓝星集团持有的 60%股权对应价值为 1322.66 万元。

蓝星集团拥有的与清洗相关的六项专有技术

此六项专有技术分别是“高压水射流清洗技术”、“大型循环冷却水处理系统在线清洗”、“LX1-014 四合一清洗剂”、“控制爆炸法清洗管道结垢技术”、“PIG 管道清洗技术”、“不冻液”，其中“LX1-014 四合一清洗剂”和“不冻液”技术可用于蓝星清洗的清洗剂产品生产，另外四项技术用于清洗工程业务（也是本次关联交易主要收购的业务）。

根据中发国际资产评估有限责任公司出具的资产评估报告（2002）中发评报字第 052 号，按照无形资产对利润的贡献比率，利用收益现值法评估出此六项技术的价值为 4565 万元。

蓝星集团、蓝星清洗与工程公司已签署协议，约定本关联交易完成后，蓝星清洗将这些技术非独占性提供给工程公司有偿使用，以营业额的 3%作为技术使用费。

三宗地位于甘肃省兰州市的土地使用权

总公司厂区用地，位于兰州市西固区西固中路 240 号（8 街坊），为工业用地，使用证编号为甘国用（2002）第 4219 号，面积为 8900.9 平方米，使用年限为 50 年，评估价格为 887.79 元/平方米，总价为 790.21 万元。此地现为蓝星清洗兰州办公楼所在地。

北站用地，位于兰州市西固区西固中路 580 号（5 街坊），为工业用地，使用证编号为甘国用（2002）第 4218 号，面积为 3,492.6 平方米，使用年限为 50 年，评估价格为 878.38 元/平方米，总价为 306.78 万元。此地现为蓝星集团清洗业务占地。

兰州日化厂用地，兰州市城关区盐场路 279 号，为工业用地，使用证编号为甘国用（2002）第 4220 号，面积为 47,830.8 平方米，使用年限为 50 年，评估价格为 877.18 元/平方米，总价为 4,195.62 万元。

上述土地业经具有证券从业资格的中地不动产评估有限公司评估并出具了《土地评估报告》[（2001）中地评（总）字第 062-1 号]。根据土地评估报告，上述土地均已办理国有土地使用权出让手续，出让土地使用权剩余使用年限均超过 49 年。上述土地总面积为 60,224.3 平方米，总地价 5,292.61 万元。

兰州与清洗业务有关的固定资产

兰州现清洗业务所用固定资产帐面值 3,713.42 万元，评估值 3,722.44 万元，增值率 0.24%，其中建筑物增值率为 12.69%，设备增值率为-22.14%。

兰州日化厂固定资产系上述第三宗土地的地面附着物，包括建筑物、在建工程和

设备。评估值为 1,773.09 万元，评估增值 421.44 万元。

上述固定资产由中发国际资产评估有限责任公司评估并出具中发评报字（2002）第 052 号评估报告。

（二）交易的定价原则和交易价格

本着公开、公平和协商一致的原则，交易双方决定以评估值为本次关联交易的收购价格，总额为 16,675.8 万元。

（三）交易价款支付方式

根据交易双方签订的《资产收购协议》，蓝星清洗在《资产收购协议》生效之日起 10 日内向蓝星集团支付 5,000 万元，生效之日起的 6 个月内再支付 5,000 万元，1 年内付清。

在《资产收购协议》生效 10 日内，蓝星集团将本次收购涉及的资产转让到蓝星清洗名下。

（四）本次关联交易生效条件

本次关联交易需经蓝星清洗股东大会批准后方能生效。根据《深圳证券交易所股票上市规则》要求，与本次关联交易有利害关系的关联人将在股东大会上回避对该议案的表决。

五、本次关联交易的目的和原则

（一）本次关联交易的目的

本次关联交易的目的目的是为了降低蓝星清洗与蓝星集团日常的关联交易数额及比例，并拓宽蓝星清洗的产品及服务。

蓝星清洗与蓝星集团及其全资子公司—兰州日化厂由于产业链条的关系，每年都存在较大比例的关联交易，主要是蓝星清洗向蓝星集团和兰州日化厂销售产品，每年约占蓝星清洗销售收入的 37%左右，其中 2000 年为 37.00%，2001 年为 37.15%。其中有一部分是向蓝星集团销售工业清洗剂，由蓝星集团负责清洗工程业务。蓝星清洗在 2001 年配股时就承诺将通过收购与清洗业务相关资产的方式，减少与蓝星集团之间的关联交易。

本次关联交易完成后，蓝星集团的清洗业务全部进入蓝星清洗，包括位于北京的工程公司股权、在兰州的清洗业务资产以及人员。今后蓝星集团将不再从事清洗业务，而蓝星清洗则完成从清洗剂生产向清洗工程服务的延伸。

（二）本次关联交易的原则

- 1、公开、公平和协商一致的原则；
- 2、遵守国家有关法律、法规及相关政策规定的原则；
- 3、平等互利、等价有偿的原则；
- 4、优化资产结构，提高资产效益，促进公司持续稳定发展的原则；
- 5、符合全体股东长远利益，并最大限度地保护所有股东特别是中小股东利益的原则。

六、独立财务顾问意见

（一）基本假设

本报告对于本次关联交易发表的独立财务顾问意见，以下述基本假设为基础：

- 1、交易双方遵循诚实信用的原则，转让协议得以充分履行。
- 2、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化。
- 3、本报告所依据的资料内容真实、准确、合法、完整和及时。
- 4、交易双方所处的社会环境、经营环境无重大变化。
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）对本次关联交易的合法性评价

本次关联交易的土地使用权，蓝星集团取得了国有土地使用权证书；

工程公司 60%股权经评估机构验证确为蓝星集团所持有，且不存在质押等法律障碍，其他股东已放弃了优先购买权；

位于兰州的固定资产经评估机构验证确为蓝星集团所有；

经评估机构验证，本次收购的六项专有技术确为蓝星集团所有；

本次收购已经蓝星清洗董事会通过，关联董事进行了回避，最终生效必须获股东大会同意。

蓝星清洗独立董事对本次关联交易发表了独立意见，均认为本次资产收购符合公司和股东的权益，关联交易进行的方式和交易价格公允。

（三）对本次关联交易的评价

- 1、本次关联交易有利于降低蓝星清洗与蓝星集团的关联交易；

本次收购的两项技术能用于蓝星清洗的产品生产，且以前由蓝星清洗免费使用，本次收购收利于避免以后的关联交易；

本次收购的土地使用权中，有部分是蓝星清洗及其控股子公司—兰州蓝星日化有限责任公司实际占用地，原为无偿使用，本次关联交易完成后，可避免以后租用土地

的关联交易；

本次收购的专有技术都与本次要收购的清洗工程业务或蓝星清洗现有的产品生产有关；

本次收购的资产都经过了有资格的中介机构评估。

七、提请投资者关注的问题

作为本次关联交易的独立财务顾问，我们提请蓝星清洗的广大投资者注意以下问题：

1、本次关联交易尚需经蓝星清洗股东大会批准，关联股东需遵守回避制度，放弃在股东大会上对该议案的投票权。

2、本公司特别提请全体投资者认真阅读与本次关联交易相关的蓝星清洗董事会决议公告、关联交易公告及评估报告等信息披露资料。

本次关联交易完成后，蓝星清洗每年将增加 500 余万元的无形资产摊销，在一定程度上影响蓝星清洗当期损益。

本次关联交易购买的资产总体收益率有可能达不到预期目标，从而会对蓝星清洗的总体收益有所影响。

本次关联交易价格公平性的总体评价是基于评估结果作出的，本公司并未对中发国际资产评估有限责任公司和中地不动产评估有限公司所采用的评估方法是否适用于本次交易，以及评估结果的准确性作出判断。

本次收购的清洗工程业务，其业务规模由关联交易当事人提供，为未经审计数据。

八、备查文件

- 1、蓝星清洗 2002 年第三届董事会第九次会议决议；
 - 2、蓝星清洗关联交易公告；
 - 3、蓝星清洗与蓝星集团签订的《资产收购协议》；
 - 4、中地不动产评估有限公司出具的《土地估价报告》[(2001)中地评(总)字第 062-1 号]；
 - 5、中发国际资产评估有限责任公司《资产评估报告书》[(2002)中发评报字第 052 号]；
- 蓝星集团、蓝星清洗、工程公司签署的专有技术有偿使用协议书。

西南证券有限责任公司

2002 年 12 月 22 日

中国蓝星（集团）总公司转让部分资产项目

资产评估报告书摘要

中国蓝星（集团）总公司：

中发国际资产评估有限责任公司接受委托，对贵公司拟转让给蓝星清洗剂股份有限公司的部分资产在二〇〇二年六月三十日的市场价值进行了评估。评估目的是为确定拟转让资产的价值提供依据。

我们的评估是依据国家关于资产评估的有关规定及相关的法律、法规，遵循独立、客观、公正、科学的原则进行的；在资产评估过程中，评估人员针对评估范围内的具体资产类别选用适当的评估方法，对委估资产及负债实施了实地核查、市场调查与询证等必要的评估程序，评估中采用的评估方法主要是重置成本法、市场法和收益现值法。

我们对中国蓝星（集团）总公司所属的位于甘肃兰州的部分资产、蓝星兰州日化厂的部分资产、蓝星清洗工程有限公司60%的股权以及蓝星总公司拥有的技术无形资产分别进行了评估，加总后得出上述拟转让资产在评估基准日的价值为16675.80万元。根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即自二〇〇三年六月三十日起失效。

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，应认真阅读资产评估报告全文。

中发国际资产评估有限责任公司

注册资产评估师：刘琦

法定代表人：陈思

注册资产评估师：倪红

二〇〇二年十一月二十五日

中国蓝星(集团)总公司拟转让部分资产项目

资产评估报告书

(2002)中发评报字第 052 号

中发国际资产评估有限责任公司接受中国蓝星(集团)总公司的委托,根据国家有关资产评估的法律法规,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对中国蓝星(集团)总公司拟转让的资产于 2002 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估工作。

在资产评估过程中,评估人员对委估资产实施了实地核查、市场调查与询证等必要的评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方及资产占有方概况

(一) 委托方暨资产占有方名称、地址、机构类型、法定代表人

企业名称:中国蓝星(集团)总公司

注册地址:北京市朝阳区北土城西路 9 号

注册资本:123966.3 万元

法定代表人:任建新

企业性质:全民所有制

(二) 委托方暨资产占有方简介

中国蓝星(集团)总公司(简称蓝星总公司)前身是中国蓝星化学清洗总公司,成立于 1984 年,2001 年 6 月更名为中国蓝星(集团)总公司。蓝星总公司是以化工为主导业务的企业集团,是国家 183 家重点企业之一。公司总部设在北京,总资产 100 亿元,公司现有职工近 5 万人。下属 9 个专业集团,有 100 多家企业和科研机构。分别在美国、日本、澳大利亚、乌克兰设有海外分公司,是中国最大的工业清洗、化工新材料、膜工业企业。控股蓝星清洗剂股份有限公司,星辰化工新材料股份有限公司,西南化机股份有限公司 3 家上市公司。

经营业务范围:研究、开发化学清洗、防腐、水处理技术和精细化工产品;膜研究、膜制造、膜应用、膜设备;推广转让技术;承揽国内外各种清洗业务;中小型化工、石油、石油化工工程的施工;自动化工程设计、应用、服务等。

蓝星公司是中国第一家专业化清洗公司,现为中国工业清洗协会、中国膜工业协会秘书长单位,是国家化学清洗技术推广研究中心及全国清洗行业信息中心依托单位。我国“七



五”、“八五”、“九五”建设的 30 万吨乙烯等数百套大型成套引进装置的清洗工程均由蓝星公司承担；公司的清洗剂生产能力在国有洗涤剂企业中居第四位；蓝星公司在化工新材料领域是国内有机硅、PBT、双酚 A，特种环氧树脂的最大供应商；拥有我国最大的 2 万吨/年有机硅装置、亚洲唯一的 5000 吨/年连续法 PBT 装置、全国最大的 1 万吨/年离子法双酚 A 装置、8000 吨/年环氧树脂生产装置等；蓝星公司除了在清洗领域位居国内领先地位，在信息产业、汽车服务、文化产业等行业内均有建树。经北京市科委组织的专家评审会严格评审，总公司被认定为高新技术企业。

二、评估目的

中国蓝星（集团）总公司拟将其所属的部分资产转让给蓝星清洗剂股份有限公司，评估目的是为拟转让的资产提供价值依据。

三、评估范围

本次评估的范围是中国蓝星（集团）总公司所属的下述资产：

- 1、蓝星总公司兰州部分资产账面净值： 3713.42 万元；
- 2、蓝星兰州日化厂部分资产账面净值： 1351.66 万元；
- 3、总公司持有的蓝星清洗工程有限公司 60%股权账面值：1417.97 万元；
- 4、蓝星总公司技术无形资产账面值： 0 万元。

四、评估基准日

本次评估所选取的基准日为 2002 年 6 月 30 日，评估中所采用的价格标准是评估基准日时的标准。

五、评估原则

根据国家资产评估的有关法律法规，我们遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动、资产持续经营、替代性、公开市场以及其他的评估原则。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；



2、原国家国有资产管理局国资办发(1992)36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

3、原中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》(试行);

4、国办发〔2001〕102号文《国务院办公厅转发财政部〔关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见〕的通知》;

5、财政部2001年第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(二)经济行为依据

1、中国蓝星(集团)总公司《关于同意将总公司部分资产转让给蓝星清洗剂股份有限公司》的会议纪要;

2、资产评估业务约定书。

(三)产权依据

国有资产产权登记证;

2、土地使用权证;

3、房产证、车辆行驶证;

4、资产占有方提供的《资产评估申报表》;

5、基准日会计报表;

6、有关协议、合同书、原始购置发票、记帐凭证等财务资料;

7、借款合同、抵押担保合同。

(四)采用的取价标准

1、中国人民银行2002年6月30日公布的外汇牌价;

中华人民共和国海关进出口关税条例(2001年版);

3、有关建筑工程计价定额及造价管理部门颁布的近期建筑工程调价文件;



（五）参考资料及其他

1、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》；

2、《2001年机电产品报价手册》（机械部科技信息研究院、机电产品价格信

息中心）；

《慧聪商情》提供的计算机及办公设备价格资料；

市场调查资料及其他价格资料；

评估人员现场勘察资料。

7、其它有关资产评估的参考资料。

七、评估方法

本次对中国蓝星（集团）总公司所属的资产的评估主要采用重置成本法，市场法和收益法，我们按照资产类型的不同，将具体评估方法简要说明如下：

（一）流动资产评估

1、货币资金按核实无误后的帐面价值作为评估值。

2、各种应收款项应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。

3、预付货款应根据所能形成的相应货物或形成资产和权利的价值确定评估值。

4、存货主要包括原材料、库存商品、在用低值易耗品等，主要采用市场法、重置成本法评估，根据实物流动资产不同的情况考虑相关的费用和税项。



（二）长期投资的评估

对控股的长期投资采用成本加和法对被投资企业进行整体评估，按净资产评估值和长期投资所占份额确定评估值；对非控股的长期投资采用权益法评估。

（三）机器设备类

本次评估涉及的机器设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置价值×成新率

1、国产设备的重置价值由评估基准日的市场购置价格、运杂费和安装调试费等和其他必要合理的费用构成，大型设备包括资金成本；

2、进口设备的重置价值由国外设备购置价和国内费用构成，其中国外设备购置价以到岸价格按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币计算；国内费用包括进口关税、增值税、银行手续费、外贸手续费、国内运费、安装调试费及适当的资金成本等组成。

3、运输设备的重置价值按照运输车辆现行市场价格，加上车辆购置附加费等相关费用。

4、机器设备成新率的确定。原则上采用技术鉴定法与使用年限法计算的成新率按一定的权重比例确定综合成新率；对能够进行技术检测、测量技术参数的设备，按技术鉴定结果确定成新率；对一般通用设备和办公设备采用年限法确定成新率；运输设备根据国经贸经[1997]456号文《关于发布 汽车报废标准 的通知》规定，按行车里程、使用年限等的因素确定成新率。在确定成新率时考虑了功能性贬值和经济性贬值并进行相应扣除。

（四）房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物评估采用重置成本法，公式为：

房屋建筑物评估值 = 建筑物重置全价 × 成新率

房屋建筑物重置全价=建安工程造价+房屋建筑物前期费用及其它费用+资金成本

其中建安工程造价按预（决）算调整法调整得出，此次评估中对厂房、办公楼的建安工程造价，以当地执行的建筑工程预算定额，近期建筑工程调价文件、当地建材市场近期价格及近期竣工的各种结构类型建筑造价水平对其造价进行调整；房屋建筑物前期费用



及其它费用根据当地的有关建设工程取费规定，重新计算得出；资金成本按照现行人民银行公布的贷款利息计算。

成新率的确定。根据房屋构筑物的各部分的现场勘测记录打分确定现场勘测成新率，结合经济寿命年限计算的理论成新率，综合评定建筑物的成新率。

（五）土地评估

土地的评估结果由中地不动产评估有限公司出具，本报告仅引用其结果。

（六）负债评估

采用核实方法，根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（七）收益法评估无形资产

我们根据委托方提供的资料用收益现值法对蓝星总公司多年形成的无形资产价值进行了估算，收益法公式为：

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

其中：PV 为无形资产价值；

R_i 为第 i 年无形资产收益额；

n 为收益期限；

r 为折现率。

八、评估过程

1、接受委托：委托方与本公司签署评估业务委托书，接受委托后本公司组织项目小组制订评估工作方案。

2、资产清查、准备资料：指导资产占有单位填报清查评估明细表并准备有关委估资产的经济、法律文件资料。资料基本齐备后，评估人员到兰州和北京总部及清洗工程公司进



行清查核实、现场勘察并了解有关技术无形资产的情况。

3、评定估算：评估人员收集有关数据资料，选择评估方法和计算公式。根据此次评估目的，评估人员主要采用重置成本法、市场法评估有形资产，采用收益现值法对无形资产进行评估。

4、出具报告：根据委托方提供的资料及评估人员调查的数据进行计算，出具资产评估报告书，报告书经项目负责人、专业负责人及公司领导三级审核后得出评估结论。

九、评估结论

我们对中国蓝星（集团）总公司本次拟转让的四部分资产得出其在评估基准日的评估值为：16675.80 万元。

- 1、蓝星总公司兰州部分资产评估值：4819.43 万元；
- 2、蓝星兰州日化厂部分资产评估值：5968.71 万元；
- 3、总公司持有的蓝星清洗工程有限公司股权评估值：1322.66 万元；
- 4、蓝星总公司技术无形资产评估值：4565 万元；

（评估结论详见评估明细表）

十、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估人员与中国蓝星（集团）总公司之间无任何特殊利害关系。

2、评估报告中涉及的有关法律文件及相关材料由委托方提供，由委托方对上述资料的真实性、合法性承担法律责任。

3、土地的评估结果由中地不动产评估有限公司出具，本报告仅引用其结果。

十一、评估基准日后的重要事项

本次评估无评估基准日后的重要事项。

十二、评估报告法律效力

1、根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即自2003年6月30日起失效。

2、本次评估结果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中国蓝星（集团）总公司拟转让给蓝星清洗剂股份有限公司的资产的市场价值，没有考虑将



来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

3、本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

4、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估主管机关备案；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；同时委托方也不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而造成的结果，本公司不承担任何法律责任。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2002 年 11 月 25 日。

谨此报告！

中发国际资产评估有限责任公司

注册资产评估师：刘琦

法定代表人：陈思

注册资产评估师：倪红

二 二年十一月二十五日



中国蓝星(集团)总公司拟转让资产所涉及的 土地使用权价格评估摘要

一、估价项目名称

中国蓝星(集团)总公司拟转让资产所涉及的土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：中国蓝星(集团)总公司

单位地址：北京市朝阳区北土城西路 9 号

法定代表人：任建新

联系人：刘世荣

联系电话：010-80494334

三、估价目的

由于中国蓝星(集团)总公司拟向蓝星清洗剂股份有限公司转让总公司的部分资产，依据国土资源部关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知（国土资发[1999]433号）及国土资源部关于印发《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号），中国蓝星(集团)总公司特委托中地不动产评估有限公司对转让所涉及的土地价格进行评估，提供土地使用权价格依据。

四、估价基准日

二〇〇一年六月三十日

五、估价日期

二〇〇一年十月二十日至二〇〇二年十一月二十日

六、地价定义

估价对象土地实际用途为工业用地，此次评估设定用途仍为工业用地；待估宗地 1 实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供暖、通讯及场地平整）；待估宗地 2、3 实际开发程度均为宗地红线外六通（通路、通电、供水、排水、供暖、通讯），宗地红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供暖、通讯及场地平整）。根据估价目的，由于宗地红线内基础设施开发费已计入固定资产评估值中，为了避免资产重复计算，此次评估设定开发程度为：待估宗地 1 宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整；待估宗地 2、3 宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、供暖、通讯）及宗地红线内场地平整



综上所述，本次评估地价是指在二〇〇二年六月三十日，现状利用条件下、设定开发程度与用途、评估设定年期的土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场勘察和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途及开发程度条件下、现状利用条件下、估价基准日为二〇〇二年六月三十日的五十年期的土地使用权价格：

土地总面积：60224.3平方米

总地价：5292.61万元

大写：伍仟贰佰玖拾贰万陆仟壹佰元整

货币种类：人民币

宗地地价详见土地估价结果一览表（表1）。



八、土地估价师签字

估价师	估价资质证书号	估价师签名
尤孝明	92010012	
田水民	93270001	
黄 英	96270023	
李 松	98010023	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字： (机构公章)

估价机构负责人签字： (机构公章)

二 二年十一月二十日

表 1 :

土地估价结果一览表

估价机构：中地不动产评估有限公司 估价报告编号：[2001]中地评[总]字第 062-1 号 估价期日：二 二年六月三十日 估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
中国蓝星(集团)总公司	1	日化厂区用地	甘国用(2002)第4220号	兰州市城关区盐场路279号	工业	工业	0.78	宗地红线外五通,宗地红线内六通一平	宗地红线外五通,宗地红线内场地平整	50	47830.8	877.18	4195.62	
中国蓝星(集团)总公司	2	总公司厂区用地	甘国用(2002)第4219号	兰州市西固区西固中路240号(8街坊)	工业	工业	1.66	宗地红线外六通,宗地红线内六通一平	宗地红线外六通,宗地红线内场地平整	50	8900.9	887.79	790.21	
中国蓝星(集团)总公司	3	北站用地	甘国用(2002)第4218号	兰州市西固区西固中路580号(5街坊)	工业	工业	1.52	宗地红线外六通,宗地红线内六通一平	宗地红线外六通,宗地红线内场地平整	50	3492.6	878.38	306.78	
合计											60224.3		5292.61	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无他项权利限制
- 2、基础设施条件：详见附表 1 - 1
- 3、规划限制条件：现状利用
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项

- 1、待估宗地土地面积及权利状况以甘肃省国土资源厅核发的《国有土地使用证》为依据。
- 2、本报告结果仅作为中国蓝星(集团)总公司确定土地使用权价格及土地资产转让时依据。



表 1-1 :

估价对象基础设施条件表

待估宗地	宗地内平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖	供气	通讯状况
日化厂区用地	场地平整	临盐场路	区域内由兰州市供电局西固区供电局供电, 保证率较高。	区域内由自来水公司供水, 供水管径为 80mm	区域内铺设市政排水管网, 排水保证率为 80%。	——	——	区域内通信设施完备。
总公司厂区用地	场地平整	临西固中路	区域内由兰州市供电局西固区供电局供电, 保证率较高。	区域由第三水厂供水。	区域内铺设市政排水管网, 排水保证率 90%。	区域内由西固热电厂负责供暖。	——	区域内通信设施完备。
北站用地	场地平整	临西固中路	区域内由兰州市供电局西固区供电局供电, 保证率较高。	区域由第三水厂供水。	区域内铺设市政排水管网, 排水保证率 90%。	区域内由西固热电厂负责供暖。	——	区域内通信设施完备。

估价机构:(加盖公章)

二 二 年十一月二十日