



**蓝星清洗股份有限公司
对外投资资产评估项目
资产评估报告书**

沃克森评报字[2006]第 0003 号

(资产评估报告共分三册，本册为第一册)

第一册 资产评估报告书

第二册 资产评估说明

第三册 资产评估明细表

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇〇六年八月十八日

中国·北京

第一册 资产评估报告书

| | |
|---------------------|----|
| 资产评估报告书(摘要)..... | 1 |
| 资产评估报告书..... | 4 |
| 一、委托方及资产占有方简介..... | 4 |
| 二、评估目的..... | 5 |
| 三、评估报告使用者..... | 5 |
| 四、评估范围和对象..... | 5 |
| 五、评估基准日..... | 5 |
| 六、评估原则..... | 6 |
| 七、评估依据..... | 6 |
| 八、评估方法..... | 7 |
| 九、评估过程..... | 7 |
| 十、价值定义..... | 8 |
| 十一、评估结论..... | 8 |
| 十二、特别事项说明..... | 9 |
| 十三、评估基准日期后重大事项..... | 10 |
| 十四、评估报告法律效力..... | 10 |
| 十五、评估报告提出日期..... | 11 |

附 件

- 1、 有关经济行为的文件
- 2、 委托方及资产占有方营业执照复印件
- 3、 产权证明文件复印件
- 4、 委托方及资产占有方的承诺函
- 5、 资产评估人员和评估机构的承诺函
- 6、 资产评估机构资格证书复印件
- 7、 评估机构营业执照复印件
- 8、 评估人员资格证书复印件
- 9、 资产评估业务约定书



蓝星清洗股份有限公司

对外投资资产评估项目

资产评估报告书(摘要)

沃克森评报字[2006]第 0003 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受蓝星清洗股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对该公司因对外投资而涉及的蓝星清洗股份有限公司所申报的资产进行了评估工作。资产占有方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，注册资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2005 年 12 月 31 日所表现的价值作出了公允反映。资产评估情况及评估结果如下：

（一）委托方及资产占有方：

委托方及资产占有方均为蓝星清洗股份有限公司（以下简称蓝星公司）；

（二）评估目的

本次评估是为蓝星公司对外投资提供价值参考。

（三）评估范围和对象

评估范围包括蓝星公司申报的拟对外投资的其下属北京分公司的资产，评估前资产总额账面值为 11,971.73 万元。评估对象包括已提供申报表的建筑物和设备。评估范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准，未考虑资产占有方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（四）评估基准日

本项目资产评估基准日为 2005 年 12 月 31 日。



(五) 经济行为文件

关于本次评估的蓝星清洗股份有限公司会议纪要（蓝股纪[2006]3号）。

(六) 评估方法

对固定资产主要采用重置成本法进行评估。

(七) 价值定义

本次评估的价值类型为持续经营价值。

(八) 评估结论

蓝星清洗股份有限公司委托评估的资产，在评估基准日 2005 年 12 月 31 日，根据本次评估目的评估结果为：

资产总额账面值 11,971.73 万元，调整后账面值 11,915.53 万元，评估值 13,228.12 万元，评估增值 1,312.59 万元，增值率 11.02%。

列表如下：

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 | - | - | - | - | - |
| 长期投资 | - | - | - | - | - |
| 固定资产 | 11,971.73 | 11,915.53 | 13,228.12 | 1,312.59 | 11.02 |
| 其中：在建工程 | 72.19 | 72.19 | 72.19 | - | - |
| 建筑物 | 6,971.11 | 6,971.11 | 9,167.75 | 2,196.64 | 31.51 |
| 设 备 | 4,928.43 | 4,872.23 | 3,988.18 | -884.05 | -18.14 |
| 无形资产 | - | - | - | - | - |
| 其中：土地使用权 | - | - | - | - | - |
| 其他无形资产 | - | - | - | - | - |
| 其他资产 | - | - | - | - | - |
| 资产总计 | 11,971.73 | 11,915.53 | 13,228.12 | 1,312.59 | 11.02 |
| 流动负债 | - | - | - | - | - |
| 长期负债 | - | - | - | - | - |
| 负债总计 | - | - | - | - | - |
| 净 资 产 | 11,971.73 | 11,915.53 | 13,228.12 | 1,312.59 | 11.02 |

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效期一年(自 2005 年 12 月 31 日起，至 2006 年 12 月 30 日止)。本评估报告依照资产评估法律法规的有关规定发生法律效力。



[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：郑文泽

注册资产评估师：黄立新

注册资产评估师：黄运荣

二〇〇六年八月十八日



蓝星清洗股份有限公司

对外投资资产评估项目

资产评估报告书

沃克森评报字[2006]第 0003 号

蓝星清洗股份有限公司：

我公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟对外投资而涉及的蓝星清洗股份有限公司申报的资产进行了评估工作。资产占有方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，注册资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2005 年 12 月 31 日所表现的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、委托方及资产占有方简介

本次评估委托方即为资产占有方。

企业名称：蓝星清洗股份有限公司（以下简称蓝星公司）

注册地址：兰州市西固中路 240 号

法定代表人：陆韶华

注册资本：叁亿零贰佰肆拾柒万元整

经济性质：股份有限公司（国内合资、上市）

经营范围：洗涤剂、化工产品的研究、生产、批发零售，咨询服务；清洗、防腐技术报务、自营和代理各类商品和技术的进出口（属国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

企业于 1996 年 5 月 26 日在甘肃省工商行政管理局进行工商登记。营业执照注册号：6200001050893（2-1）。

评估基准日蓝星清洗股份有限公司主要投资方及占股比例如下：

| | 投资方名称 | 出资额 | 占股比例 |
|---|-------------|--------------|--------|
| 1 | 中国蓝星（集团）总公司 | 8,190.09 万元 | 27.08% |
| 2 | 社会流通股股东 | 22,056.16 万元 | 72.92% |

二、评估目的

蓝星公司拟将其下属北京分公司的部分资产投入北京蓝星精细化工有限责任公司，本次评估系为蓝星公司对外投资提供价值参考。蓝星清洗股份有限公司拟对外投资的经济行为已于2006年8月14日经蓝星清洗股份有限公司经理办公会批准，批准文号：蓝星清洗股份有限公司会议纪要（蓝股纪[2006]3号）。

三、评估报告使用者

本评估报告的使用者为蓝星清洗股份有限公司、国有资产管理部门和工商行政管理部门。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

四、评估范围和对象

此次评估范围包括蓝星清洗股份有限公司申报的拟对外投资的其下属北京分公司的资产，评估前资产总额账面值为11,971.73万元。评估前账面值已经天职致信会计师事务所审计。具体评估对象包括已提供申报表的建筑物和设备。纳入评估范围的资产与评估业务委托书及经理办公会纪要确定的范围一致。本次评估范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准，未考虑资产占有方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2005年12月31日，系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近、财务会计资料比较充分、符合经济行为的总体部署要求。

本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估原则

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则：

- 1、遵循独立性、客观性、科学性的工作原则。
- 2、遵循产权利益主体变动的原则。也就是以被评估资产的产权利益主体变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的公允价值。
- 3、遵循资产持续经营原则，替代性原则和公开市场原则等操作性原则。

七、评估依据

(一) 主要法律法规

- 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 91 号令)；
- 《国有资产评估管理办法实施细则》(国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号文)；
- 《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)；
- 《资产评估报告基本内容及格式的暂行规定》(财政部财评字(1999)91 号)；
- 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(国办发[2001]102 号)；
- 《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企[2001]802 号)；
- 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2002 年财政部令第 14 号)；
- 《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 号文)；
- 财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知(财企[2004]20 号)；
- 《中华人民共和国公司法》(1994 年 7 月 1 日施行)；
- 《中华人民共和国证券法》(1999 年 7 月 1 日施行)；
- 《中华人民共和国房地产管理法》(1994 年 7 月 1 日施行)；
- 其他与资产评估有关的法规、规定。
- ### (二) 经济行为文件
- 关于本次评估的蓝星清洗股份有限公司会议纪要(蓝股纪[2006]3 号)。
- 关于本次评估的业务约定书。
- ### (三) 产权证明文件、重大合同协议
- 房产证；
- 机动车辆行驶证；
- 主要设备购置合同、发票。

(四) 采用的取价标准

《房地产估价规范》（国家技术监督局、建设部，1999.2.12）；
《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科技出版社1998年版）；
《全国资产价格信息》（机械工业部科技信息研究院主办，2005年）；
《2005年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
《全国办公设备及家用电器报价》（2005年）；
《全国汽车报价及评估》（2005年）；
《中华人民共和国城市房地产管理法》；
建设部《房屋完损等级评定标准》；
中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-1999《房地产估价规范》；
2001年《北京市建设工程预算定额》；
2001年《北京市建设工程费用定额》及其他配套文件；
企业提交的财务会计经营资料及会计师事务所提供的审计报告；
本公司收集的其他有关询价资料和参数资料，以及评估师现场查勘记录。

八、评估方法

对固定资产主要采用重置成本法进行评估，各类资产评估方法说明如下：

- 1、机器设备：采用重置成本法评估；
- 2、建筑物：采用重置成本法评估；
- 3、在建工程：采用重置成本法评估。

九、评估过程

评估工作自2006年4月10日开始至2006年8月18日结束，分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

- 1、经洽谈，我公司接受委托方资产评估委托，并签订资产评估委托协议书。
- 2、2006年4月10日，派出评估项目组到现场，了解委托评估的资产及负债情况，并按照《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》、《资产评估操作规范》要求及本次资产评估工作的特点，指导企业进行委估资产清查填报工作，收集资产评估所需文件资料。

3、根据本次资产评估目的、评估基准日等基本前提、评估范围及对象的具体情况，拟订出资产评估工作计划和评估技术方案。

（二）现场评估阶段

现场评估阶段时间自 2006 年 4 月 10 日至 2006 年 4 月 21 日。主要工作如下：

- 1、听取企业领导和有关人员介绍企业情况；了解企业的财务制度；了解企业生产经营状况、委估资产及相关负债状况。
- 2、对资产占有方填报的《资产清查评估明细表》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作出调整；
- 3、根据《资产清查评估明细表》，对委估的流动资产进行了重点抽查；对委估的房屋建筑物、构筑物、机器设备等逐项进行清查核实。
- 4、查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括房地产证、车辆行驶证、主要设备购置合同、发票等资料。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 6、查阅了自建房地产、自制设备的设计资料、工程概算资料、竣工验收和决算资料。对通用设备，通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
- 7、对评估范围内的各类资产及相关负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产及相关负债的初步评估结果进行汇总、分析，在上述工作的基础上，撰写资产评估报告书和资产评估说明。

（四）提交报告阶段

经内部三级复核，并与委托方和资产占有方核实资料数据、就评估结果交换意见，最终完成了本次资产评估，于 2006 年 8 月 18 日提交正式资产评估报告。

十、价值定义

本次评估的价值类型为持续经营价值。持续经营价值是指企业作为一个整体的价值，由于企业的各个组成部分对该企业整体价值都有相应的贡献，可以将企业总的持续经营价值分配给企业的各个组成部分，即构成企业持续经营的各局部资产的在用价值。

十一、评估结论

1、贵公司委托评估的资产，在评估基准日 2005 年 12 月 31 日，根据本次评估目的评估结果为：

资产总额账面值 11,971.73 万元，调整后账面值 11,915.53 万元，评估值 13,228.12 万元，评估增值 1,312.59 万元，增值率 11.02 %。

列表如下：



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 | - | - | - | - | - |
| 长期投资 | - | - | - | - | - |
| 固定资产 | 11,971.73 | 11,915.53 | 13,228.12 | 1,312.59 | 11.02 |
| 其中：在建工程 | 72.19 | 72.19 | 72.19 | - | - |
| 建筑物 | 6,971.11 | 6,971.11 | 9,167.75 | 2,196.64 | 31.51 |
| 设 备 | 4,928.43 | 4,872.23 | 3,988.18 | -884.05 | -18.14 |
| 无形资产 | - | - | - | - | - |
| 其中：土地使用权 | - | - | - | - | - |
| 其他无形资产 | - | - | - | - | - |
| 其他资产 | - | - | - | - | - |
| 资产总计 | 11,971.73 | 11,915.53 | 13,228.12 | 1,312.59 | 11.02 |
| 流动负债 | - | - | - | - | - |
| 长期负债 | - | - | - | - | - |
| 负债总计 | - | - | - | - | - |
| 净 资 产 | 11,971.73 | 11,915.53 | 13,228.12 | 1,312.59 | 11.02 |

2、对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废等原因造成的资产价值变化，企业尚未报有关主管部门批准，因而未对上述资产进行会计处理；评估结果中虽已作增减值处理，但企业仍需按现行规定报批后才能进行账务处理。

3、评估结论详细情况见评估明细表。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1、委估房屋建筑物中，门卫房和污水处理站未办理房产证，本次评估未考虑其办证所需费用；

2、委估建筑物占用的土地未纳入本次评估范围；

3、委估在建工程中，各项工程于基准日均已完工，但因尚未办理决算而未转入固定资产；委估固定资产中，部分项目未办理决算手续，为估价转入；因未能取得这些未决算项目完整的相关资料，本次评估对该部分项目按账面值列示；

4、在本次资产评估中，对可能存在的影影响资产评估结果的特别事项，如委托方和资产占有方未在《关于进行资产评估有关事项的说明》中作出特别说明，

而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

6、评估人员并不是鉴定环境危害和合规性要求对被分析资产产生影响的专家，本报告中价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的假设前提下做出的；

7、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十三、评估基准日期后重大事项

评估基准日后至提交本报告之前，未发生重大事项。

另，评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十四、评估报告法律效力

（一）评估假设和前提条件

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；
- 5、本次评估假设资产占有方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 6、本次评估未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他不可抗力对资产价格的影响；
- 7、评估范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准，未考虑资产占有方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
- 8、当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。



(二) 评估有关声明

- 1、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；
- 2、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的；
- 3、根据资产评估法规现行规定，评估结果有效期为一年，自评估基准日算起；
- 4、评估结论仅供委托方及资产占有方为本次评估目的使用和送交资产评估主管部门审查使用。

十五、评估报告提出日期

本评估报告于 2006 年 8 月 18 日提交委托方。

[以下无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：郑文泽

注册资产评估师：黄立新

注册资产评估师：黄运荣

二〇〇六年八月十八日