

江西昌九生物化工股份有限公司

拟转让部分资产价值

评估报告

开元评报字[2017]299号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年十月十八日

目录

资产评估师声明	1
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
评估报告附件	26

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，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；根据我们在执业过程中所收集的资料，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清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告及其评估结论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的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的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了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，其使用有效期一年，自评估基准日算起。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

江西昌九生物化工股份有限公司
拟转让部分资产价值
评估报告摘要

开元评报字[2017]299号

江西昌九生物化工股份有限公司:

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,采用成本法,对江西昌九生物化工股份有限公司拟转让部分资产于2017年8月31日的市场价值进行了评估,现将资产评估情况摘要报告如下:

一、评估目的

因江西昌九生物化工股份有限公司拟转让部分资产,需要对江西昌九生物化工股份有限公司的部分资产于评估基准日的市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

该经济行为文件为昌九生化办公会议纪要 2017(11号)。

二、评估对象和范围

本次评估对象为江西昌九生物化工股份有限公司拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值。评估范围是江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司所拥有的部分房屋建(构)筑物、设备及土地,具体以委托方申报的评估明细表为准。

三、价值类型

本次评估选取市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本报告的评估基准日为2017年8月31日。

五、评估方法

本次采用成本法进行估算。

六、评估结论

截至评估基准日,产权持有单位申报的拟转让的部分资产账面值为15,194.66万元,评估值为25,368.89万元(大写为人民币贰亿伍仟叁佰陆拾捌万捌仟玖佰元整)。资产评估结果详见下表:



金额单位：人民币万元

公司名称	资产类型	数量(台/套/项)	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
江西昌九生物化工股份有限公司	设备	68	123.59	14.77	61.50	21.95
小计		68	123.59	14.77	61.50	21.95
江西昌九生物化工股份有限公司江氨分公司	房屋	66	3,396.54	1,220.11	7,005.89	2,650.79
	构筑物	61	3,132.93	952.33	1,466.93	579.15
	设备	3,011	34,092.41	2,670.78	3,096.94	1,702.16
	土地使用权	1	6,898.14	4,867.92	14,435.00	14,435.00
小计		3139	47,520.03	9,711.14	26,004.76	19,367.09
江西昌九农科化工有限公司	房屋	16	1,540.36	988.92	1,886.37	1,320.51
	构筑物	56	1,011.59	640.33	1,439.42	685.54
小计		72	2,551.95	1,629.25	3,325.79	2,006.06
江西昌九青苑热电有限责任公司	房屋	15	2,267.18	1,098.83	3,114.78	1,387.14
	构筑物	27	1,266.08	548.85	907.63	310.68
	设备	854	5,941.07	286.77	241.32	241.32
小计		896	9,474.34	1,934.46	4,263.73	1,939.13
江西昌九昌昱化工有限公司	房屋	10	199.55	133.38	512.41	261.57
	构筑物	18	704.82	407.58	972.85	414.93
	设备	662	5,778.00	1,130.89	3,838.16	1,088.32
小计		690	6,682.36	1,671.85	5,323.42	1,764.82
江西昌九化肥有限公司	设备	15	1,122.86	233.20	271.23	269.84
小计		15	1,122.86	233.20	271.23	269.84
总计		4880	67,475.13	15,194.66	39,250.43	25,368.89

按现行规定，本评估报告及其评估结论的使用有效期限为一年，从评估基准日起计算，即自2017年8月31日起至2018年8月30日止。

七、特别事项说明

(一) 权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司本次申报评估的房屋建筑物均未办理房屋所有权证。根据江西昌九生物化工股份有限公司提供的书面说明，本次申报评估的107项房屋建筑物均为江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司所拥有，未取得房权证的房屋面积以本次产权持有单位申报数或现场测量为准，所有房屋均未涉及资产抵押等他项权利事项。如专业机构测绘面积与本次评估面积有差异，应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。

本次委估的江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司所拥有的 107 项房屋建筑物及 162 项构筑物均位于权证编号为“洪土国用(登郊 2007)第 809 号”的委估宗地上,宗地证载土地使用权人为江西昌九生物化工股份有限公司。委估宗地上除建有纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物外,还建有部分房屋建(构)筑物。经了解,该部分房屋建(构)筑物均未办理房屋所有权证,其产权属于江西昌九生物化工股份有限公司参股的子公司。

(二)评估程序受到限制的情况

无。

(三)评估资料不完整的情况

1. 因涉及本次评估的房屋建(构)筑物闲置多年,相关工程管理人员变动频繁,导致委估部分的房屋建(构)筑物工程资料缺失较多。

2. 江西昌九生物化工股份有限公司及子公司相当一部分设备由于企业购置年代久远,未见购置发票和合同原件、复印件,且固定资产入账多以资产移交验收单为依据,暂估入账的固定资产,无法取得完整的购置发票以及合同等原始资料。

3. 由于企业长期停产,其中特种作业设备未做年度检测,本次评估以停产前设备为合格安全可靠使用为基础进行评估的。

(四)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(五)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(六)重大期后事项

无。

(七)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

除上述“权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形”外,无其他重大影响瑕疵情形。

(八)其他需说明的情况

1. 在评估过程中,我们未考虑委估房屋建筑物抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面,我们也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

2. 根据本次评估目的,本次评估结果均为含税之价值。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响,特提请报告使用者注意。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 10 月 18 日。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江西昌九生物化工股份有限公司
拟转让部分资产价值
评估报告

开元评报字[2017]299号

江西昌九生物化工股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用成本法，对江西昌九生物化工股份有限公司拟转让部分资产于2017年8月31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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)委托方及产权持有单位概况

本次评估的委托方及产权持有单位均为江西昌九生物化工股份有限公司(以下简称“昌九生化”)。

1. 基础信息

企业名称：江西昌九生物化工股份有限公司(以下简称“昌九生化”)

统一社会信用代码：913607007055082697

注册地址：江西省赣州市章贡区黄屋坪路25号

法定代表人：姚伟彪

注册资本：24132万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立时间：1999年1月15日

经营范围：尿素、白炭黑、聚丙烯酰胺、塑料管材、生物化工以及其他化工原料的研制、生产和销售(以上项目不含危险化学品)。

2. 历史沿革

1998年7月15日，江西省国有资产管理局作出《对江西昌九化工集团有限公司组建上市公司并公开发行上市股票项目资产评估结果确认的通知》，同意南昌会计师事务所出具的《资产评估报告书》([1998]洪会评字第007号)，江西昌九化工集团有限公司(以下简称“昌九集团”)拟投入上市公司的资产评估值为15569.15万元。

1998年7月17日，江西省股份制改革联审小组作出《关于同意设立江西昌九化工股份有限公司的批复》(赣股[1998]02号)，由昌九集团作为独家发起人，以募集方式设立江西昌

九化工股份有限公司（以下简称“昌九化工”）。昌九化工总股本为18000万股，每股面值1元，其中昌九集团以其经评估并经确认的净资产15569万元出资，折合12000万股，持股比例为66.67%，向社会公开募集6000万股，占总股本33.33%。

1998年12月14日，中国证监会作出《关于江西昌九化工股份有限公司(筹)申请公开发行股票批复》(证监发字[1998]311号)，核准昌九化工公开发行股票普通股六千万股，每股面值一元，设立时名称为江西昌九化工股份有限公司。

根据昌九化工创立大会暨第一次股东大会决议及公司章程，昌九化工设立时注册资本为18,000万元，总股本为18,000万股。根据江西会计师事务所1998年7月16日出具的《验资报告》(赣会师股验字[1998]第009号)，昌九化工(筹)发起人股东已缴纳认缴出资12,000万元。

1999年1月7日，江西会计师事务所出具《验资报告》(赣恒会师验字[1999]第001号)，截至1999年1月7日，昌九化工(筹)实收股本总额为18,000万元。

1999年1月15日，昌九化工在赣州市工商行政管理局注册成立，成立时的企业名称为江西昌九化工股份有限公司，住所为南昌市高新区高新一路创业大厦，法定代表人为邓兴明，注册资本为18,000万元，营业期限自1999年1月15日至长期，公司类型为股份有限公司(上市)，经营范围为：甲醇、尿素、合成氨、丙烯酸、白炭黑、聚丙烯以及其他化工原料的研制、生产和销售。(以上项目国家有专项许可的凭证经营)。

公司设立时，昌九化工工商登记的股权结构如下：

序号	股东	持股数量	持股比例
1	江西昌九化工集团有限公司	12,000 万股	66.67%
2	社会流通股	6,000 万股	33.33%
合计		18,000 万股	100%

截至评估基准日，昌九化工股权结构如下：

序号	股东	持股数量	持股比例
1	江西昌九化工集团有限公司	4,398 万股	18.22%
2	社会流通股	19,734 万股	81.78%
合计		24,132 万股	100%

3. 主要资产概况

(1) 房屋建(构)筑物

本次申报评估的房屋建筑物，具体包括厂房、办公楼、变电房、仓库等 107 项房屋建筑物。构筑物为主框架、污水处理、全低变、干燥棚等 162 项构筑物。截至评估基准日，委估房屋建(构)筑物中除江西昌九农科化工有限公司的房屋处于正常使用外，其余房屋建(构)筑物均已闲置多年。房屋建(构)筑物闲置情况如下：

公司名称	资产类型	数量(项)
江西昌九生物化工股份有限公司江氨分公司	房屋	66
	构筑物	61
小计		127
江西昌九青苑热电有限责任公司	房屋	15
	构筑物	27
小计		42
江西昌九昌昱化工有限公司	房屋	10
	构筑物	18
小计		28
总计		197

(2) 机器设备

纳入本次评估范围的设备主要为江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司持有的机器设备、电子设备及车辆，账面原值 470,579,349.47 元，账面净值 43,364,131.12 元。各公司固定资产情况如下：

1) 江西昌九生物化工股份有限公司此次申报评估的设备共计 68 台/套(其中电子设备 66 台/套, 车辆 2 辆)。其账面原值为 1,235,913.88 元(其中电子设备账面原值 445,372.00 元、车辆的账面原值 790,541.88 元), 其账面净值为 147,695.89 元(其中电子设备账面净值 26,621.29 元、车辆的账面净值 121,074.60 元)。机器设备放置在昌九生化办公楼内, 车辆停放在昌九生化办公楼停车区内;

2) 江西昌九生物化工股份有限公司江氨分公司此次申报评估的设备共计 3011 台/套(其中机器设备 3007 台/套, 车辆 4 辆)。其账面原值为 340,924,118.94 元(其中机器设备账面原值 339,825,542.14 元、车辆的账面原值 1,098,576.80 元), 其账面净值为 26,707,815.36 元(其中机器设备账面净值 26,595,648.75 元、电子设备的账面净值 112,166.61 元)。机器设备放置在昌九生化公司厂区内, 车辆停放在昌九生化办公楼停车区内;

3) 江西昌九化肥有限公司此次申报评估的设备共计 15 台/套(其中机器设备 10 台/套, 电子设备 5 台/套)。其账面原值为 11,228,640.00 元(其中机器设备账面原值 11,202,200.00 元、电子设备的账面原值 26,440.00 元), 其账面净值为 2,331,989.17 元(其中机器设备账面净值 2,330,716.03 元、电子设备的账面净值 1,273.14 元), 无调整。机器

设备及电子设备放置在昌九化肥生产厂房及办公室内；

4) 江西昌九青苑热电有限责任公司此次申报评估的设备共计 854 台/套（其中机器设备 806 台/套，电子设备 48 台/套）。其账面原值为 59,410,706.70 元（其中机器设备账面原值 56,709,274.62 元、电子设备的账面原值 2,701,432.08 元），其账面净值为 2,867,737.22 元（其中机器设备账面净值 2,723,628.85 元、电子设备的账面净值 144,108.37 元），无调整。机器设备及电子设备放置在青苑热电厂房及办公室内。

5) 江西昌九昌昱化工有限公司此次申报评估的设备共计 662 台/套（其中机器设备 618 台/套，车辆 1 辆，电子设备 43 台/套）。其账面原值为 57,779,969.95 元（其中机器设备账面原值 57,312,938.91 元、车辆账面原值 301,543.00 元，电子设备的账面原值 165,488.04 元），其账面净值为 11,308,893.48 元（其中机器设备账面净值 11,252,264.34 元、车辆账面净值 54,637.26 元，电子设备的账面净值 1,991.88 元），无调整。机器设备及电子设备放置在昌九昌昱厂房及办公室内。

(3) 委估宗地为 1 宗国有建设用地使用权，宗地位于青山湖区罗家镇濡溪村，权证编号为“洪土国用(登郊 2007)第 809 号”，土地性质为作价出资，土地用途为工业，面积为 341492.2 平方米，终止日期 2052 年 10 月 29 日，四至为东至南昌县麻丘镇，西至昌西大道，南至昌南大道，北至英雄大道。

(二) 委托方和产权持有单位之间的关系

本次评估的委托方和产权持有单位系同一单位。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位(或个人)，具体为产权持有单位、委托方、国家法律法规规定的评估报告使用者及证券监督管理机构。

二、评估目的

因江西昌九生物化工股份有限公司拟转让部分资产，需要对江西昌九生物化工股份有限公司的部分资产于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

该经济行为文件为昌九生化办公会议纪要 2017（11 号）。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为江西昌九生物化工股份有限公司拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围是江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司所拥有的部分房屋建(构)筑物、设备及土地,具体以委托方申报的评估明细表为准。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的委托评估对象和评估范围一致。

截至评估基准日,产权持有单位申报评估的拟转让资产总账面净值为15,194.66万元;其中房屋建筑物3,441.24万元;构筑物2,549.09万元;设备4,336.41万元;土地使用权4,867.92万元,资产具体情况如下:

金额单位:人民币元

公司名称	资产类型	数量(台/套/项)	账面原值	账面净值
江西昌九生物化工股份有限公司	设备	68	1,235,913.88	147,695.89
小计		68	1,235,913.88	147,695.89
江西昌九生物化工股份有限公司江氨分公司	房屋	66	33,965,413.77	12,201,080.84
	构筑物	61	31,329,329.63	9,523,292.09
	设备	3,011	340,924,118.94	26,707,815.36
	土地使用权	1	68,981,400.00	48,679,182.22
小计		3139	475,200,262.34	97,111,370.51
江西昌九农科化工有限公司	房屋	16	15,403,625.34	9,889,188.42
	构筑物	56	10,115,861.96	6,403,272.35
小计		72	25,519,487.30	16,292,460.77
江西昌九青苑热电有限责任公司	房屋	15	22,671,800.85	10,988,330.58
	构筑物	27	12,660,844.43	5,488,513.97
	设备	854	59,410,706.70	2,867,737.22
小计		896	94,743,351.98	19,344,581.77
江西昌九昌昱化工有限公司	房屋	10	1,995,496.79	1,333,800.60
	构筑物	18	7,048,159.74	4,075,801.83
	设备	662	57,779,969.95	11,308,893.48
小计		690	66,823,626.48	16,718,495.91
江西昌九化肥有限公司	设备	15	11,228,640.00	2,331,989.17
小计		15	11,228,640.00	2,331,989.17
总计		4880	674,751,281.98	151,946,594.02

1. 房屋建(构)筑物:房屋建筑物具体包括厂房、办公楼、变电房、仓库等107项房屋建筑物。构筑物为主框架、污水处理、全低变、干煤棚等162项构筑物。截至评估基准日,委估房屋建(构)筑物中除江西昌九农科化工有限公司的房屋处于正常使用外,其余房屋建

筑物均已闲置多年。委估房屋建筑物均未办理房屋所有权证。根据江西昌九生物化工股份有限公司提供的书面说明，本次申报评估的房屋建筑物均为江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司所拥有，未取得房权证的房屋面积以本次产权持有单位申报数或现场测量为准，所有房屋均未涉及资产抵押等他项权利事项。

2. 设备：主要为江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司持有的机器设备、电子设备及车辆，计 4610 台/套。机器设备主要有全低变、喷雾干燥塔、1700-型煤、发电机、空气压缩机、洗氨塔等，目前机器设备已处于闲置状态。电子设备主要有台式电脑、笔记本电脑、打印机及空调等，放置在江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司办公室内，大部分已处于闲置状态；车辆为办公用车，可正常使用。

3. 无形资产—土地使用权：委估土地使用权 1 项，位于青山湖区罗家镇濡溪村，已取得土地使用权证，权证编号为“洪土国用(登郊 2007)第 809 号”，证载土地使用权人为江西昌九生物化工股份有限公司，土地面积 341492.2 平方米，土地性质为作价出资，土地用途为工业用地；土地使用终止日期为 2052 年 10 月 19 日。委估房屋建(构)筑物均位于该宗地上。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告所称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。

3. 选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估的目的是为江西昌九生物化工股份有限公司拟转让部分资产提供参考。从价值类型的选择与评估假设的相关性看：基于本次评估的目的，本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，此假设产生的评估结论与价值类型(市场价值)是密切相关的；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一)本项目评估基准日是 2017 年 8 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估

业务约定书》载明的评估基准日一致。

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

该经济行为文件为昌九生化办公会议纪要 2017（11 号）。

(二)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. 国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
3. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
5. 国务院国资委财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 《中华人民共和国资产评估法》；
10. 《中华人民共和国物权法》；
11. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
12. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

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

14. 其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》;
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》;
3. 《资产评估准则——评估报告》;
4. 《资产评估准则——评估程序》;
5. 《资产评估准则——业务约定书》;
6. 《资产评估准则——机器设备》;
7. 《资产评估准则——不动产》;
8. 《企业国有资产评估报告指南》;
9. 《资产评估价值类型指导意见》;

(四) 资产权属依据

1. 江西昌九生物化工股份有限公司提供的营业执照(复印件);
2. 江西昌九生物化工股份有限公司提供的土地使用权证、机动车行驶证及重要资产的购置合同、发票等产权证明文件(复印件)。

(五) 评估取价依据

1. 评估基准日的银行贷款利率、赋税基准及税率等;
2. 典型工程的工程预决算资料;
3. 当地建设工程造价信息;
4. 《常用房屋建筑工程技术经济指标》;
5. 《工程勘察设计收费管理规定》、《工程勘察收费标准》及《工程招标代理费》(计价格[2002]10号、计价格[1999]1283号、计价格[2002]1980号);
6. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格(2007)670号);
7. 《基本建设财务管理规定》(财政部财建[2002]394号);
8. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》;
9. 机械工业出版社2017《机电产品报价手册》;
10. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》;
11. 产权持有单位提供的历史及现行设备的购置发票、合同等;
12. 评估人员向有关生产厂家询问的价格资料;

13. 评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
14. 《中国汽车网》；
15. 《汽车报废标准》及相关补充规定；
16. 其他。

七、评估方法

1. 房屋建(构)筑物

(1) 房屋建筑物

根据评估目的及委估房屋建筑物的实际用途、状况以及资料收集情况，本次采用成本法进行评估。其评估公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

A. 评估原值的估算

评估原值 = 综合建安费 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 开发利润

a. 综合建安费

对于已取得竣工结算的房屋建筑物，通过分析其竣工结算资料，对其返工等不合理工程量进行剔除，得到客观合理的工程竣工结算值结合建材价格变化、人工费用变化等加以调整得到综合建安造价。对于未取得竣工结算的房屋建筑物，采用单位造价调整法进行评估，依据上述类似已取得竣工结算的房屋建筑物调整后的综合建安造价确定单位面积重置单价。

b. 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用按下表列示的标准估算：

费用	标准	取费基数	依据
前期工程咨询费	0.61%	综合建安费	计价格[1999]1283号
工程勘察设计费	3.49%	综合建安费	计价格[2002]10号
工程招标代理费	0.22%	综合建安费	计价格[2002]1980号
建设工程监理费	2.04%	综合建安费	发改价格[2007]670号
建设单位管理费	1.02%	综合建安费	财建[2002]394号
环境影响咨询收费	0.19%	综合建安费	计价格[2002]125号
新型建筑材料专项基金	10.00元/m ²	建筑面积	赣财综[2008]72号文件
散装水泥专项基金	1.50元/m ²	建筑面积	赣财综[2002]48号
白蚁防治费	钢混 1.50元/m ² 砖混结构 2.00元/m ² 砖木结构 2.50元/m ²	建筑面积	赣价房字[1999]第1号、赣财综价[1999]第31号

前期费用及其它费用 = 综合建安费 × 7.56% + 建筑面积 × (13/13.5/14)元/m²

c. 资金成本

资金成本按合理工期的贷款利率估算。于评估基准日借款期在 6 个月以内的贷款利率为 4.35%、借款期为 6 个月至 1 年的贷款利率为 4.35%、借款期为 1 年至 3 年的贷款利率为 4.75%；建设资金按均匀投入设定，计息期按工期的一半估算；其估算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程综合造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times [(1 + \text{利率})^{(\text{正常工期} / 2) - 1}]$$

d. 开发利润

工业地产的开发利润率一般为 8%—12%，根据委估对象实际情况本次评估开发利润率取 10%。

$$\text{开发利润} = (\text{综合建安费} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{开发利率}$$

B. 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体、围护、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

a. 综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{打分法成新率} \times 50\%$$

b. 年限法成新率的估算公式

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\% \text{ 或 } = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

c. 打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100 分。

C. 评估净值的估算

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

(2) 构筑物

委估构筑物主要为主框架、污水处理、全低变、干煤棚等工业附属设施，根据评估目

的及委估资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其估算公式为：

1) 正常使用的构筑物

评估净值 = 评估原值 × 成新率

A. 评估原值的估算

评估原值 = 工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 开发利润

a. 工程造价

对于已取得竣工结算的房屋构筑物，通过分析其竣工结算资料，对其返工等不合理工程量进行剔除，得到客观合理的工程竣工结算值结合建材价格变化、人工费用变化等加以调整得到综合建安造价。对于未取得竣工结算的房屋构筑物，采用单位造价调整法进行评估，依据上述类似已取得竣工结算的房屋构筑物调整后的综合建安造价确定单位面积重置单价。

b. 前期及其他费用的取费标准和依据

前期费用及其它费用按下表列示的标准估算：

费用	标准	取费基数	依据
前期工程咨询费	0.61%	综合建安费	计价格[1999]1283号
工程勘察设计费	3.49%	综合建安费	计价格[2002]10号
工程招标代理费	0.22%	综合建安费	计价格[2002]1980号
建设工程监理费	2.04%	综合建安费	发改价格[2007]670号
建设单位管理费	1.02%	综合建安费	财建[2002]394号
环境影响咨询收费	0.19%	综合建安费	计价格[2002]125号

前期费用及其它费用 = 综合建安费 × 7.56%

c. 资金成本

资金成本估算方法与房屋的估算方法相同。

d. 利润

工业地产的开发利润率一般为 8%—12%，根据委估对象实际情况本次评估开发利润率取 10%。

开发利润 = (综合建安费 + 前期费用及其他费用) × 开发利率

B. 成新率的估算

构筑物成新率与房屋评估中的成新率估算方法相同。

C. 评估净值的估算

评估净值 = 评估原值 × 成新率

2) 不能正常使用的构筑物

对于逾龄且闲置多年、未来不会恢复使用的构筑物，按资产评估常用方法与参数手册房屋建筑物残值率表计算残值得出评估值。

2. 设备

(1) 所有正常使用设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

评估净值 = 重置全价 × 成新率

重置全价的估算：

① 国产设备评估原值的估算：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

A. 设备购置价：

本次评估对象为单项资产及资产组，故设备评估的价值，按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B. 运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—5% 计费。

C. 安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—30% 计费；

D. 资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为 4.35%；

建设期一年至三年（含三年），利率为 4.75%；

E. 其他费用：主要为前期费用，工程的设计费、监理费安装调试费和安评环评费用等，按具体情况考虑。

② 车辆重置全价的估算：

重置全价 = 购置价 + 购置附加税 + 其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价估算；

购置附加税：按不含增值税的汽车购置价的 10% 估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

① 对于主要设备，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状

况评定耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。对于已经停产的设备评估过程中增加经济性贬值和功能性贬值的因素影响。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

②对于价值小的如电脑、手机等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) \div 经济使用寿命年限 $\times 100\%$

③对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。

其估算公式如下：

成新率 1 = (经济使用年限 - 已使用年限) \div 经济使用年限 $\times 100\%$

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) \div 规定行驶里程 $\times 100\%$

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3 即：

成新率 3 = (发动机系统得分 $\times 0.4$ + 底盘得分 $\times 0.3$ + 车身及装饰得分 $\times 0.1$ + 电气设备得分 $\times 0.2$) $\div 100 \times 100\%$

(2)对于已经报废、淘汰等不能继续使用的设备评估人员按照可回收金额确定评估值。

3. 无形资产—土地使用权

根据国家有关土地估价的严格规程和标准，对上述土地使用权的正常市场价格进行客观公正的评估。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察之后，根据评估目的、评估对象土

地特点和实际状况，考虑选取评估方法：

- A. 委估宗地所在区域近几年未进行相关土地征地补偿，因此本次评估不采用成本逼近法；
- B. 委估宗地为工业用地，不适宜用假设开发法，因此本次评估不采用假设开发法；
- C. 委估宗地为工业用地，无出租收益，因此本次评估不采用收益还原法；
- D. 委估宗地同区域土地近期交易案例较少，因此本次评估不采用市场比较法；
- E. 委估宗地所在区域具有较完整的基准地价及修正体系，故本次评估采用基准地价系数修正法，并以基准地价系数修正法评估计算出的宗地地价为最终评估结果。

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价水平，区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。其基本公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm k) \times S_1 \times S_2 \times S_3$$

其中：

P_i 为待估宗地地价

P 为待估宗地对应的基准地价

k 为待估宗地所有综合影响因素总修正值

S_1 为日期修正系数

S_2 为年期修正系数

S_3 为容积率修正系数

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2. 提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，填写评估申报表等样表，要求产权持有单位进行评估准备工作。

3. 辅导填表

与产权持有单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报

表的填写和准备评估所需要的资料。

(二) 尽职调查现场评估阶段

1. 审阅核对资料

对产权持有者提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同产权持有单位做出调整。

2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实、详细勘查、并做好记录。

3. 确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

4. 评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

(三) 评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

(四) 提交评估报告

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 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，彼此都有获得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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照预定的用途和使用的方式、规模、频

率、环境等情况使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 假设被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用，由于企业停产多年且不能在当地恢复生产，假设所有设备均在当地处置。
2. 假设被评估企业的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
3. 假设被评估企业完全遵守现行所有有关的法律法规合法经营。
4. 假设被评估企业在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
5. 假设委托方及被评估企业提供的评估资料真实、准确、完整。

(三) 上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

1. 截至评估基准日，产权持有单位申报的拟转让的部分资产账面值为 15,194.66 万元，评估值为 25,368.89 万元(大写为人民币贰亿伍仟叁佰陆拾捌万捌仟玖佰元整)。资产评估结果详见下表：

金额单位：人民币万元

公司名称	资产类型	数量(台/套/项)	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
江西昌九生物化工股份有限公司	设备	68	123.59	14.77	61.50	21.95
小计		68	123.59	14.77	61.50	21.95
江西昌九生物化工股份有限公司江氨分公司	房屋	66	3,396.54	1,220.11	7,005.89	2,650.79
	构筑物	61	3,132.93	952.33	1,466.93	579.15
	设备	3,011	34,092.41	2,670.78	3,096.94	1,702.16
	土地使用权	1	6,898.14	4,867.92	14,435.00	14,435.00
小计		3139	47,520.03	9,711.14	26,004.76	19,367.09
江西昌九农科化工有限公司	房屋	16	1,540.36	988.92	1,886.37	1,320.51
	构筑物	56	1,011.59	640.33	1,439.42	685.54
小计		72	2,551.95	1,629.25	3,325.79	2,006.06
江西昌九青苑热电有限	房屋	15	2,267.18	1,098.83	3,114.78	1,387.14
	构筑物	27	1,266.08	548.85	907.63	310.68

公司名称	资产类型	数量(台/套/项)	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
责任公司	设备	854	5,941.07	286.77	241.32	241.32
小计		896	9,474.34	1,934.46	4,263.73	1,939.13
江西昌九昌 昱化工有限 公司	房屋	10	199.55	133.38	512.41	261.57
	构筑物	18	704.82	407.58	972.85	414.93
	设备	662	5,778.00	1,130.89	3,838.16	1,088.32
小计		690	6,682.36	1,671.85	5,323.42	1,764.82
江西昌九化 肥有限公司	设备	15	1,122.86	233.20	271.23	269.84
小计		15	1,122.86	233.20	271.23	269.84
总计		4880	67,475.13	15,194.66	39,250.43	25,368.89

2. 增减值分析

本评估报告采用成本法对江西昌九生物化工股份有限公司纳入评估范围的部分资产进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物评估增值系建筑材料、建筑人工价格上涨导致。

(2) 构筑物

构筑物评估减值系部分构筑物已拆除、部分构筑物建成时间较长，已超过使用年限导致。

(3) 机器设备

机器设备设备减值原因：化工制造业产能水平提升，成本降低，是设备减值的主要原因之一，另外有一些设备购置年代久，远企业长期停产未维护保养，锈蚀腐蚀严重。

(4) 无形资产—土地使用权

近几年土地价格上涨而土地使用权取得时成本较低导致其增值。

(二) 评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产收购，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

(三) 评估结论的效力

1. 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

(一) 权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司本次申报评估的房屋建筑物均未办理房屋所有权证。根据江西昌九生物化工股份有限公司提供的书面说明，本次申报评估的 107 项房屋建筑物均为江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司所拥有，未取得房权证的房屋面积以本次产权持有单位申报数或现场测量为准，所有房屋均未涉及资产抵押等他项权利事项。如专业机构测绘面积与本次评估面积有差异，应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。

本次委估的江西昌九生物化工股份有限公司及其子公司所拥有的 107 项房屋建筑物及 162 项构筑物均位于权证编号为“洪土国用(登郊 2007)第 809 号”的委估宗地上，宗地证载土地使用权人为江西昌九生物化工股份有限公司。委估宗地上除建有纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物外，还建有部分房屋建(构)筑物。经了解，该部分房屋建(构)筑物均未办理房屋所有权证，其产权属于江西昌九生物化工股份有限公司参股的子公司。

(二) 评估程序受到限制的情况

无。

(三) 评估资料不完整的情况

1. 因涉及本次评估的房屋建(构)筑物闲置多年，相关工程管理人员变动频繁，导致委估部分的房屋建(构)筑物工程资料缺失较多。

2. 江西昌九生物化工股份有限公司及子公司相当一部分设备由于企业购置年代久远，未见购置发票和合同原件、复印件，且固定资产入账多以资产移交验收单为依据，暂估入账的固定资产，无法取得完整的购置发票以及合同等原始资料。

格安全可靠使用为基础进行评估的。

(四)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(五)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(六)重大期后事项

无。

(七)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形除上述“权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形”外,无其他重大影响瑕疵情形。

(八)其他需说明的情况

1. 在评估过程中,我们未考虑委估房屋建筑物抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面,我们也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

2. 根据本次评估目的,本次评估结果均为含税之价值。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案,用于其它任何目的均无效。

(二)本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用;其他任何第三方不得使用或依赖本报告,本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三)本评估报告书的使用权归委托方所有;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,需评估机构书面许可并审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)按现行规定,本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年,从评估基准日起计算;评估目的在评估基准日后的一年内实现时,能以评估结果作为底价或作价依据(还需结合评估基准日的期后事项进行调整),超过一年,须重新进行评估;在评估基准日后的评估报告有效期内,若资产质量与数量发生变化时,应根据原评估方法对其进行相应调整,若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告日为2017年10月18日。

开元资产评估有限公司



资产评估师:



中国●北京

资产评估师:



评估报告附件

1. 昌九生化办公会议纪要 2017（11 号）；
2. 江西昌九生物化工股份有限公司营业执照(复印件)；
3. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件)；
4. 委托方及产权持有单位承诺函；
5. 评估师承诺函；
6. 资产评估机构营业执照(复印件)；
7. 资产评估机构资格证书(复印件)；
8. 评估机构证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
9. 签字资产评估师职业资格证书(复印件)。

昌九生化办公会议纪要

2017 (11 号)

2017 年 10 月 12 日，昌九生化股份公司总经理张浩主持召开昌九生化办公例会，公司常务副总经理钟先平、副总经理管宁君、总经理助理程鹏及证券部经理朱丽燕、资产管理部经理罗辉、副经理梁元以及财务部经理谌研、副经理孙祥民出席了会议。现纪要如下：

一、公司拟转让公司及其子公司所拥有的部分房屋建（构）筑物、设备及土地等资产，聘请开元资产评估有限公司对拟转让的资产进行评估；

二、评估基准日为 2017 年 8 月 31 日，截至评估基准日，拟转让资产总额为 15,194.66 万元：其中房屋 3,441.24 万元；构筑物 2,549.09 万元；设备 4,336.41 万元；土地使用权 4,867.92 万元，资产具体情况见附表。

参加会议人签名：

梁浩 张浩
谌研 程鹏
孙祥民 管宁君
罗辉 梁元 钟先平 朱丽燕

二〇一七年十月十二日



昌九生化股份公司办公室

2017 年 10 月 12 日印发
(共印 12 份)

附表：

资产汇总表

公司名称	资产类型	账面原值	账面净值
江西昌九生物化工股份有限公司	设备	123.59	14.77
小计		123.59	14.77
江西昌九生物化工股份有限公司江 氨分公司	房屋	3,396.54	1,220.11
	构筑物	3,132.93	952.33
	设备	34,092.41	2,670.78
	土地使用权	6,898.14	4,867.92
小计		47,520.03	9,711.14
江西昌九农科化工有限公司	房屋	1,540.36	988.92
	构筑物	1,011.59	640.33
小计		2,551.95	1,629.25
江西昌九青苑热电有限责任公司	房屋	2,267.18	1,098.83
	构筑物	1,266.08	548.85
	设备	5,941.07	286.77
小计		9,474.34	1,934.46
江西昌九昌昱化工有限公司	房屋	199.55	133.38
	构筑物	704.82	407.58
	设备	5,778.00	1,130.89
小计		6,682.36	1,671.85
江西昌九化肥有限公司	设备	1,122.86	233.2
小计		1,122.86	233.2
总计		67,475.13	15,194.66

证照编号: 070010015666

营业执照

统一社会信用代码 913607007055082697

名称	江西昌九生物化工股份有限公司
类型	股份有限公司(上市、国有控股)
住所	江西省赣州市章贡区黄屋坪路25号
法定代表人	姚伟彪
注册资本	贰亿肆仟壹佰叁拾贰万玖仟整
成立日期	1999年01月15日
营业期限	1999年01月15日至长期
经营范围	尿素、白炭黑、聚丙烯酰胺、塑料管材、生物化工以及其他化工原料的研制、生产和销售(以上项目不含危险化学品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



提示: 请于每年1月1日至6月30日通过
“江西省企业信用信息公示系统”报送年
报, 即时信息按规定公示。

登记机关



2016年04月28日变更

土地使用权人	江西晨九生物化工股份有限公司		
座落	南昌市东郊罗家镇潘溪村		
地号	图号	取得价格	终止日期
地类(用途)	工业用地		
使用权类型	作价出资		
使用权面积	341492.2 M ²	其中	独用面积
			分摊面积
			M ²
			M ²

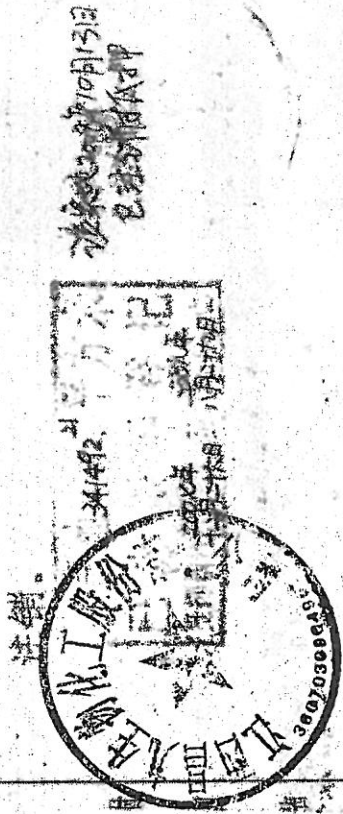
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

南昌市 人民政府 (章)

二〇〇七年十二月二十日

记 事

- 1、该宗地因采用地籍勘丈方法，宗地面积按《城镇地籍调查规程》规定的地籍丈量结果为准。
- 2、原江西省国土资源厅发证属国用(2002)字第 15 号国有土地使用权收回、注销。



登记机关

证书监制机关

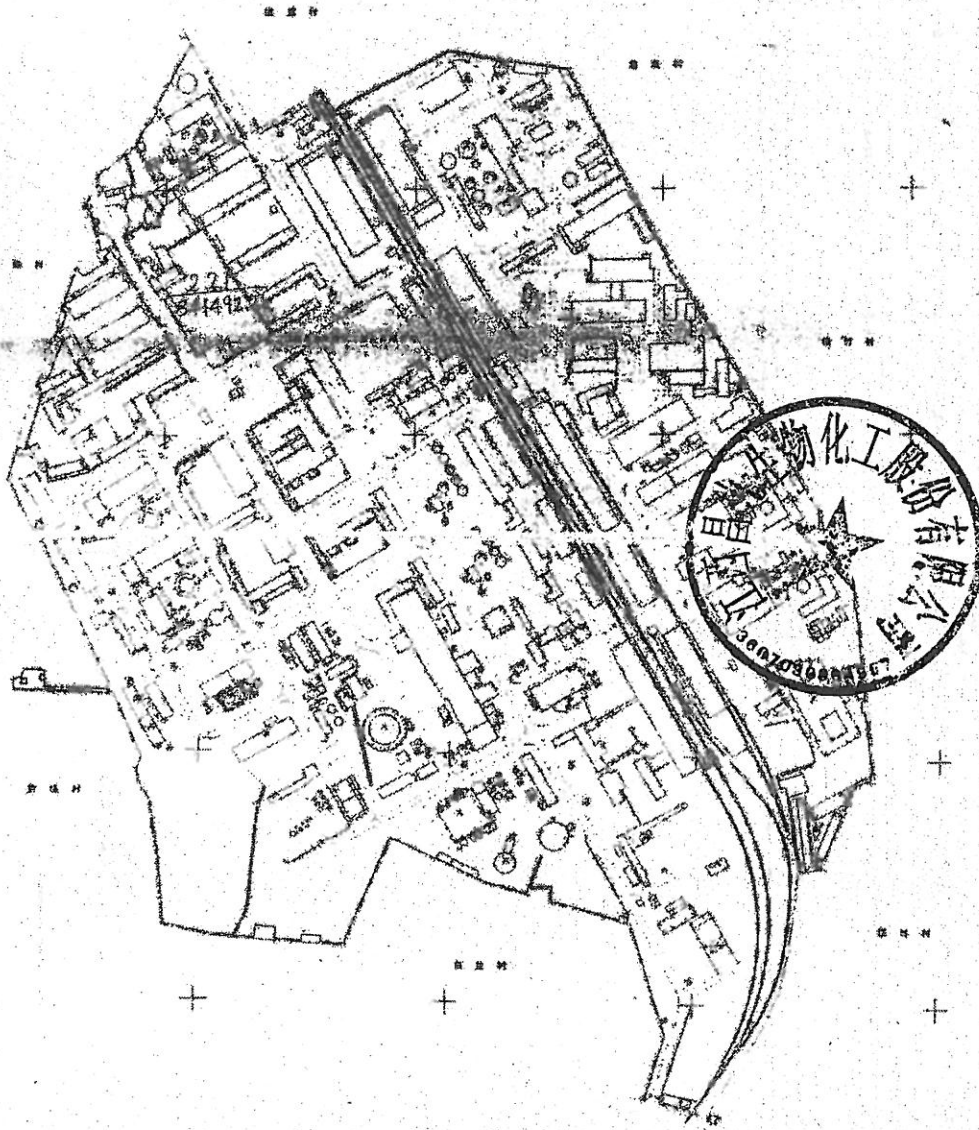
南昌市国土资源局

(章)
二〇〇七年十二月二十日



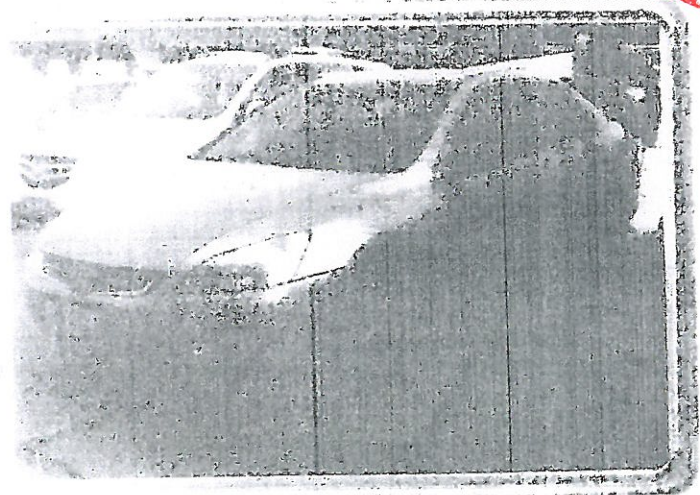
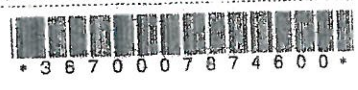


江西九生物化工股份有限公司



中华人民共和国
 People's Republic of China
 号牌号码 陕M97848
 车辆类型 轿车
 注册日期 2002-12-13
 检验有效期至 2014-10-13
 检验机构 陕西省公安厅交通警察总队
 安全技术检验合格

号牌号码 陕M97848 档案编号 360000000049
 核定载人数 5人 总质量 1890kg
 整备质量 1465kg 核定载质量
 外廓尺寸 4814×1821×1463mm 准牵引总质量
 备 注
 检验有效期至2014年10月龄A(01)
 检验项目 汽油



陕M97848 检验有效期至2015年10月龄A(0)
 陕M97848 检验有效期至2016年10月龄A(99)
 陕M97848 检验有效期至2017年10月龄A(10)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 赣A62360 车辆类型 Vehicle Type 小型汽车
所有人 Owner 江西昌隆汽车服务有限公司
住址 Address 江西省南昌市高新区新洪路
使用性质 Use Category 营运
品牌型号 Model 江铃牌 JMC6470S42
车辆识别代号 VIN L2V21302024000000
发动机号 Engine No. 72504301
注册日期 Register Date 2008-05-18 发证日期 Issue Date 2011-03-11

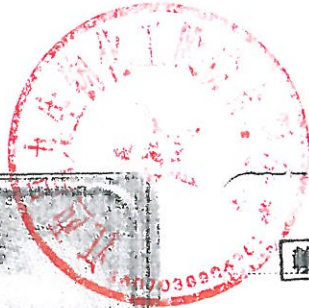
赣A62360 检验有效期至 2013年05月 赣A(01)

赣A62360 检验有效期至 2015年05月 赣A(1)

赣A62360 检验有效期至 2016年05月 赣A(99)

赣A62360 检验有效期至 2017年05月 赣A(99)

赣A62360 检验有效期至 2018年05月 赣A(99)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 赣AG7691 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 江西昌九生物化工股份有限公司

住址 Address 江西省南昌市新建县红谷滩工业园区

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 上海别克 SC240228

江西黄南四 车辆识别代号 VIN LSG282203312002

南昌安局交 发动机号码 Engine No. LW9386143459

注册日期 Register Date 2008-07-07

赣AG7691 检验有效期至2018年07月赣A(99)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 赣A6185 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 江西吉安地化化工有限公司

住址 Address 江西省吉安市青原区工业园

使用性质 Use 自用 品牌型号 Brand Model 本田雅阁 1.8

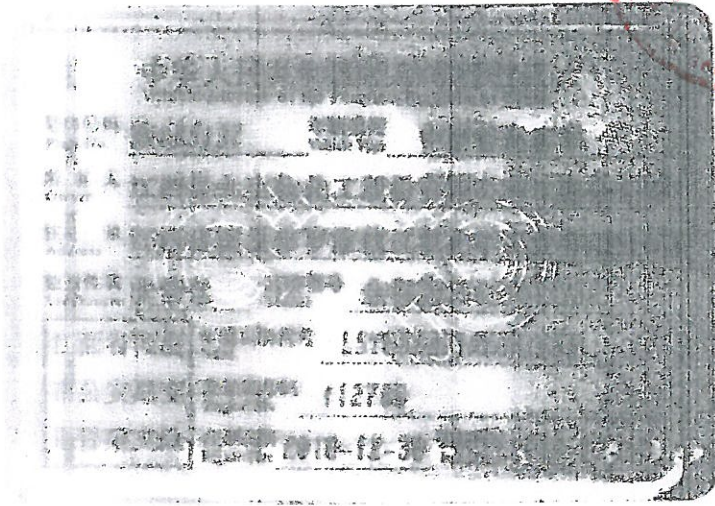
江西车管所 VIN 1S600000000000000

发动机号码 Engine No. 177 6302417

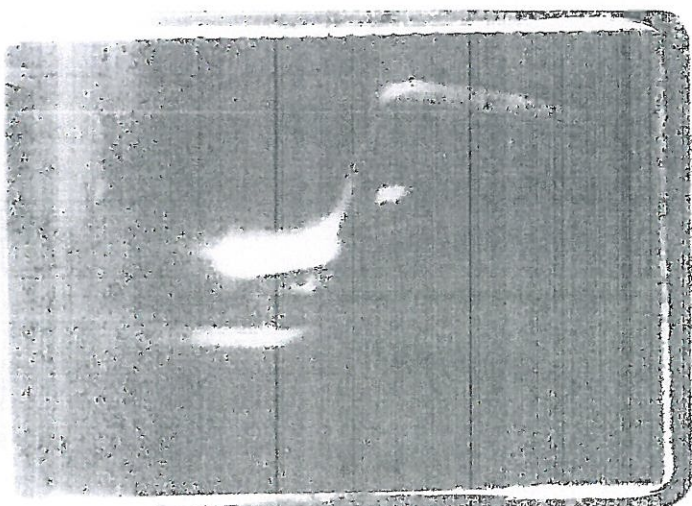
注册日期 Reg. Date 2009-03-15

赣A6185 检验有效期至 2018年05月赣A(99)


赣A6185 检验有效期至 2018年06月赣A(99)



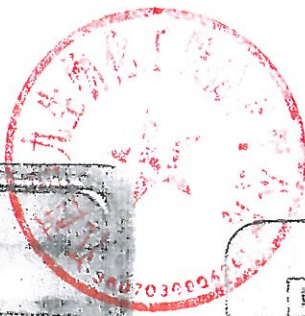
AB5137 檢驗有效期至 2013 年 12 月 驗 A(0)
AB5137 檢驗有效期至 2014 年 12 月 驗 A(0)
AB5137 檢驗有效期至 2015 年 12 月 驗 A(0)
AB5137 檢驗有效期至 2016 年 12 月 驗 A(99)
AB5137 檢驗有效期至 2017 年 12 月 驗 A(99)



号牌号码	赣AB5137	档案编号	
核定人数	14人	总质量	2930kg
整备质量	1830kg	核定载质量	
外廓尺寸	5310×1690×2040mm	准牵引总质量	
备注	强制报废期止：2030-12-30		
检验记录	檢驗有效期至2011年12月驗A(01)		



* 3650002143119 *



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 赣K20572 车辆类型
Vehicle Type 小型轿车

所有人
Owner 江西昌九生物化工股份有限公司

住址
Address 江西省南昌市罗家集江西昌九生物化工股份有限公司

使用性质
Use Character 非营运 品牌型号
Model 东风标致307

车辆识别代号
VIN LGDC1AE1907000000

发动机号码
Engine No. EQ400510405

注册日期
Register Date 2005-04-29 发证日期
Issue Date 2011-03-15

赣K20572 检验有效期至 2012年04月赣A(0)

赣K20572 检验有效期至 2013年04月赣A(01)

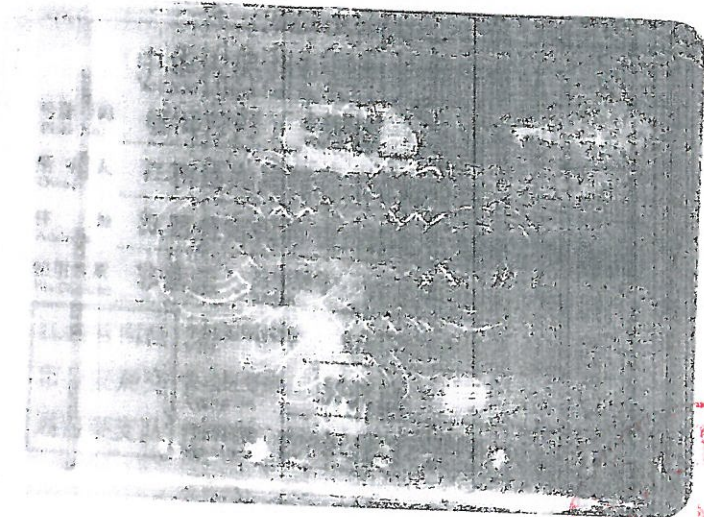
赣K20572 检验有效期至 2014年04月赣A(0)


赣K20572 检验有效期至 2015年04月赣A(0)

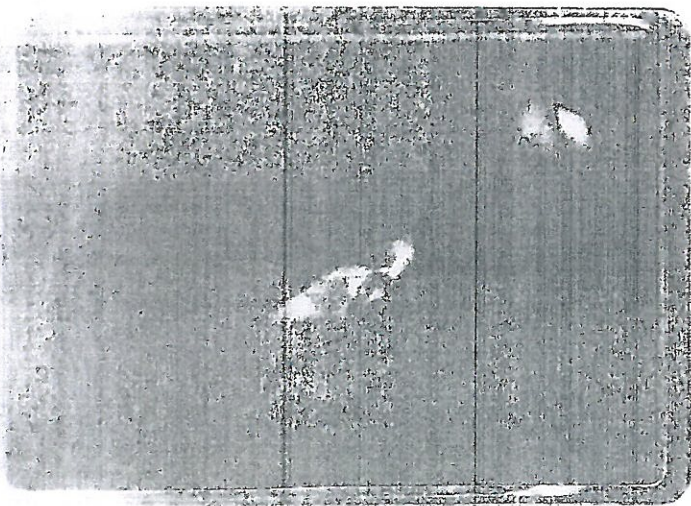
赣K20572 检验有效期至 2016年04月赣A(0)

赣K20572 检验有效期至 2017年04月赣A(99)

赣K20572 检验有效期至 2018年04月赣A(99)



档案编号: **01A07773** 档案编号: **360109040573**
 额定人数: **5人** 总质量: **2060kg**
 额定质量: **1502kg** 核定载质量: --
 外形尺寸: **4930×1785×1475mm** 准牵引总质量: --
 备注: _____
 检验有效期至**2010年10月** 赣A(01)

 * 3 6 X 0 0 0 0 0 5 4 2 5 7 *



赣A07773 检验有效期至**2012年10月** 赣A(01)
 赣A07773 检验有效期至**2014年10月** 赣A(0)
 赣A07773 检验有效期至**2015年10月** 赣A(0)
 赣A07773 检验有效期至**2016年10月** 赣A(99)
 赣A07773 检验有效期至**2017年10月** 赣A(99)

委托方、产权持有单位承诺函

开元资产评估有限公司:

我单位因拟转让自有及子公司的部分房屋建(构)筑物、设备及土地事宜的需要,故委托贵公司对该经济行为所涉及的部分房屋建(构)筑物、设备及土地于2017年8月31日公司的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定;

二、我方所提供的财务资料、工程资料及其他资料真实、准确、合规,有关重大事项如实地充分揭示;

三、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏;

四、纳入资产评估范围的实物资产及土地确系我公司及我公司的子公司所有,产权不存在异议;

五、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方(产权持有单位)法定代表人签字:

委托方(产权持有单位)印章



资产评估师承诺函

江西昌九生物化工股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对江西昌九生物化工股份有限公司拟转让自有及子公司的部分房屋建（构）筑物、设备及土地于2017年8月31日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签章）：


资产评估师
张立军
15040005

资产评估师（签章）：


资产评估师
李雪军
43000354

2017年10月18日

编号: 102170309



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110108668556439X

名称	开元资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼B座15层-15B
法定代表人	胡劲为
注册资本	500万元
成立日期	2007年11月06日
营业期限	2007年11月06日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016年05月04日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.43020011

批准机关: 北京市财政局

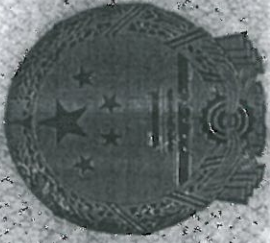
发证日期: 2008年7月



机构名称	开元资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区中关村南大街18号军艺大厦B座15层
首席合伙人 (法定代表人)	胡劲为
批准文号	京财企许可[2008]0074号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估	

序列号: 00002641

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

开元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100039016

发证时间： 年 月

序列号：000058



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李厚东

性别：男

登记编号：43000354

单位名称：开元资产评估有限公司

初次登记时间：2001-02-28

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李厚东

本人印鉴：



打印时间：2016年12月14日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张立华

性别：女



登记编号：15040006

单位名称：开元资产评估有限公司

初次登记时间：2004-09-30

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

张立华

本人印鉴：



打印时间：2016年12月15日

