

江西昌九生物化工股份有限公司拟重大
资产出售事宜涉及的本公司部分资产价值项目
资产评估报告

中铭评报字[2016]第 2016 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一六年四月二十日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	5
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	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	错误!未定义书签。



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，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及各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，但无法对评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料的真实性做任何形式的保证；我们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。

六、我们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，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

七、我们出具的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和用途、评估报告使用者，并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我们无关。



八、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

九、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。



资产评估报告摘要

中铭评报字[2016]第 2016 号

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受江西昌九生物化工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，对江西昌九生物化工股份有限公司拟重大资产出售事宜涉及的本公司部分资产进行了评估。我们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 2015 年 12 月 31 日所表现的公允价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估委托方及产权持有单位：江西昌九生物化工股份有限公司。

二、被投资单位：江西昌九昌昱化工有限公司、江西昌九青苑热电有限责任公司和江西昌九化肥有限公司。

三、评估目的：对江西昌九生物化工股份有限公司拟实施重大资产出售行为涉及的江西昌九生物化工股份有限公司部分资产进行评估，以提供评估基准日公允价值参考意见。

四、评估对象和范围：评估对象为江西昌九生物化工股份有限公司拟实施重大资产出售行为涉及的江西昌九生物化工股份有限公司部分资产的公允价值。评估范围为江西昌九生物化工股份有限公司拟实施重大资产出售行为涉及的江西昌九生物化工股份有限公司部分资产，具体评估范围以江西昌九生物化工股份有限公司根据审计后填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过江西昌九生物化工股份有限公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

五、价值类型：清算价值类型。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

六、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

七、评估方法：资产基础法。



八、评估结论

经评估，截止于 2015 年 12 月 31 日，在特定的价值类型和假设前提下，委估江西昌九生物化工股份有限公司拟重大资产出售事宜涉及的本公司部分资产评估结果如下：

资产账面值为 6,287.85 万元，评估值为 5,433.76 万元，评估减值 854.09 万元，减值率 13.58%（评估结论详细情况见资产评估明细表）。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日内有效。

以上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，应当阅读评估报告正文。



资产评估报告正文

中铭评报字[2016]2016 号

江西昌九生物化工股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受江西昌九生物化工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，对江西昌九生物化工股份有限公司拟重大资产出售事宜涉及的本公司部分资产进行了评估。我们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 2015 年 12 月 31 日所表现的公允价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

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

本项目评估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；委托方以外的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方（产权持有单位）概况如下：

1、注册登记情况

名称：江西昌九生物化工股份有限公司

公司地址：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：人民币贰亿肆仟壹佰叁拾贰万元整

实收资本：人民币贰亿肆仟壹佰叁拾贰万元整

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：液氨（合成氨）、甲醇、双氧水、氢气、液体二氧化碳、氧气、氮气、硫磺、工业氨水（生产许可证有效期至 2012 年 6 月 17 日）、尿素、白炭黑、聚丙烯酰胺、颜料管材、生物化工以及其他化工原料的研制、生产和销售。

（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）

2、公司历史沿革

江西昌九生物化工股份有限公司系经江西省股份制改革领导联审小组“赣股



(1998) 02 号文”批准，由江西昌九化工集团有限公司独家发起，采用募集方式设立的化工企业。法定代表人：姚伟彪。1998 年 12 月 17 日经中国证券监督管理委员会证监发字[1998]311 号文批准，公司以每股 4.48 元的价格在上海证券交易所上网发行 6,000 万 A 股股票，并于 1999 年 1 月 19 日在上海证券交易所正式挂牌交易。公司股票代码为 600228，总股本为 18,000 万股，其中：国有法人股 12,000 万股、社会公众股 6,000 万股。2001 年 5 月 9 日股东大会审议通过了 2000 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司以 2000 年度末总股本 18,000 万股为基数，对全体股东按每 10 股送 1 股、以资本公积金每 10 股转增 5 股，公司总股本增至 28,800 万股，其中：国有法人股 19,200 万股，社会公众股 9,600 万股。2006 年 5 月 24 日公司经相关部门批复，公司实施股权分置改革，公司非流通股股东向流通股股东支付 3,360 万股股票。2006 年 8 月 8 日公司经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]951 号文件《关于江西昌九生物化工股份有限公司部分国有股以股抵债有关问题的批复》批复同意，公司实施股份定向回购，定向回购股份数量为 4,668 万股。实施股权分置改革与股份定向回购后，公司总股本为 24,132 万股，其中发起人股份 10,965.75 万股占 45.44%、社会公众股 13,166.25 万股占 54.56%。发起人股份 10,965.75 万股已于 2009 年 6 月 8 日上市流通。后经 2009 年、2010 年、2011 年的几次减持，截止 2013 年 6 月底发起人股份减至 6198 万股，占公司总股本的 25.68%。2013 年 7 月 9 日，公司发布了《关于控股股东股权司法拍卖结果的公告》，公司控股股东江西昌九化工集团有限公司持有的本公司股权被司法拍卖成交 1800 万股，2013 年 7 月 10 日，公司接中国证券登记结算有限责任公司上海分公司股权司法冻结及司法划转通知，昌九集团此次被司法拍卖成交的 1800 万股完成过户后，昌九集团仍持有本公司股份 4398 万股，占公司总股本的 18.225%。

3、公司近年状况

江西昌九生物化工股份有限公司原是以化肥产品为主的生产企业，上市后，公司坚持以市场为导向，以技术进步和科技创新为动力，在原来以化肥产品为主导的基础上，加大对环保、生物化工和精细化工的投入，逐步形成了肥化并举、



生化优先的多元化发展格局。经过几年的发展，公司已成为江西省集科研、设计、生产、销售于一体的综合性化工企业。但随着国家政策、市场经济形势等的变化，公司经济效益急剧恶化，除江西昌九农科化工有限公司尚能正常生产经营外，其余生产主体基本已停产。

4、公司组成情况

江西昌九生物化工股份有限公司本部设管理总部，下辖江氨分公司、赣北分公司以及江西昌九农科化工有限公司、江西昌九青苑热电有限责任公司、江西昌九昌昱化工有限公司、江西昌九金桥化工有限公司、江西昌九康平气体有限公司等多家控股及参股公司，主要分布在南昌、九江等地。

5、公司主要产品品种情况

江西昌九生物化工股份有限公司原主要产品有：合成氨、尿素、甲醇、丙烯酰胺、双氧水、白炭黑、液体二氧化碳、塑料管材、聚丙烯酰胺、无水哌嗪、氢气、氮气、氧气等。其中，尿素为全国首批国家免检化肥产品；甲醇为江西省名牌产品；丙烯酰胺生产采用先进的微生物法工艺，产品质量达到国际领先水平。2003年1月，公司通过了ISO9001:2000国际质量体系认证。但随着国家政策、市场经济形势等的变化，公司经济效益急剧恶化，除江西昌九农科化工有限公司尚能正常生产经营外，其余生产主体基本已停产。

（二）被投资单位简介

I、江西昌九昌昱化工有限公司

1、注册登记情况

名称：江西昌九昌昱化工有限公司

公司地址：南昌市东郊罗家镇濡溪村

法定代表人：戴宁

注册资本：陆仟万圆整

实收资本：陆仟万圆整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：氧化剂（生产许可证有效期至2012年06月01日）



2、公司历史沿革

江西昌九昌昱化工有限公司是由江西昌九生物化工股份有限公司、江西昌昱实业有限公司和浙江乐清市化工机械厂三方共同出资设立的，于 2006 年 10 月 27 日注册成立，公司注册资本 6000 万元整，江西昌九生物化工股份有限公司占 50%。该公司前身系江西昌九生物化工股份有限公司江氨分公司双氧水车间，1995 年建成投产，当时拥有一套年产 1 万吨 27.5%的稀品装置和一套年产 5000 吨 50%的浓品装置。2000 年，车间进行了技术改造，增加产能，装置已达到年产 2 万吨 27.5%的稀品和 5000 吨的浓品的能力。

随着国家对环保的重视，下游市场需求量逐渐扩大，公司在 2007 年全力建设 4 万吨双氧水扩建工程，并于 2007 年 11 月正式投产使用，2008 年 3 月达到设计能力。但随着市场经济形势的变化，企业的经济状况不断恶化，目前企业已停产数年。

II、江西昌九青苑热电有限责任公司

1、注册登记情况

名称：江西昌九青苑热电有限责任公司

住所：南昌市青山湖区罗家镇

法定代表人：张浩

注册资本：陆仟万圆整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：国内贸易（涉及凭许可证、资质证或其他批准文件经营的项目除外）。（以上项目国家有专项规定的除外）

2、历史沿革和发展状况

江西昌九青苑热电有限责任公司于 2005 年 1 月 18 日领取了《企业法人营业执照》（注册号为 360100119400945）；注册资本为 6000 万人民币元，其中江西昌九生物化工股份有限公司出资 3000 万元占注册资本 50%，江西青苑燃料有限公司出资 1600 万元占注册资本 26.7%，孙显明出资 800 万元占注册资本 13.3%，孙榆青出资 600 万元占注册资本 10%。已经广东恒信德律会计师事务所验证（验资



报告号恒德赣验字第 001 号)。2010 年 11 月,由江西昌九生物化工股份有限公司出资将江西青苑燃料有限公司、孙显明、孙榆青股权收购,注册资本金未发生变化。现为江西昌九生物化工股份有限公司的全资子公司,详见昌九生化临时公告 2010-031 号。公司已于 2011 年 9 月全面停产。

III、江西昌九化肥有限公司

名 称:江西昌九化肥有限公司

住 所:南昌市青山湖区罗家镇江西氨厂生产区办公楼一楼

法定代表人:张浩

注册资本:人民币壹亿元整

实收资本:人民币贰仟万元整

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围:化肥销售

2012 年 12 月 21 日,江西昌九生物化工股份有限公司与郑西欧、黄晓榕、赣州鸿昱化工有限公司四方签订合作投资经营协议成立江西昌九化肥有限公司。根据 2012 年 11 月 2 日签订《合作投资经营框架协议》,江西昌九化肥有限公司注册资本 1 亿,其中江西昌九生物化工股份有限公司以公司下属的江氨分公司合成氨和尿素生产线上的部分机械设备等实物资产出资。2013 年 4 月 22 日,江西昌九化肥有限公司已完成了工商注册登记手续,并取得了南昌市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》,公司首期出资 2000 万(占注册资本 20%)已全部到位并验证。但企业无法正常生产经营,原因为:江西昌九化肥有限公司的安全生产许可证迟迟得不到政府有关部门的批复,虽然公司上下做了大量的工作,但仍难以向前推进,原洽谈好的战略投资者担心投入的资金无法收回,后期的注资迟迟没有进行,在这种情况下投资战略者已正式提出退出昌九化肥。2014 年 9 月 28 日昌九生化《关于一揽子解决江西省昌九化肥有限公司各股东之间就“昌九化肥”形成的股权结构及债权债务的协议》,同意由江西昌九生物化工股份有限公司全额退回郑西欧、黄晓榕、赣州鸿昱化工有限公司各自在江西省昌九化肥有限公司的实际投资额。于 2015 年 7 月 27 日办理工商变更,至此江西省昌九化肥有限公司



成为江西昌九生物化工股份有限公司的全资子公司。由于战略投资者退出，同时，安全生产许可证迟迟得不到批复，已造成昌九化肥运作停滞，不能实现生产经营之目的。

二、评估目的

对江西昌九生物化工股份有限公司拟实施重大资产出售行为涉及的江西昌九生物化工股份有限公司部分资产进行评估，以提供评估基准日公允价值参考意见。

确定该评估目的的依据是：赣州市国资委出具的赣市国资字[2016]3号《关于公开挂牌处置昌九生化有关闲置资产的意见》和赣州工业投资集团有限公司出具的赣工投字[2016]15号《赣州工业投资集团有限公司关于公开挂牌处置昌九生化有关闲置资产的批复》及江西昌九生物化工股份有限公司与评估机构签定的资产评估业务约定书。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和范围

评估对象为江西昌九生物化工股份有限公司拟实施重大资产出售行为涉及的江西昌九生物化工股份有限公司部分资产的公允价值。评估范围为江西昌九生物化工股份有限公司拟实施重大资产出售行为涉及的江西昌九生物化工股份有限公司部分资产，具体评估范围以江西昌九生物化工股份有限公司根据专项审计后填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过江西昌九生物化工股份有限公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

具体如下：

金额单位：元

序号	科目	账面价值			
		本部	江氨分公司	赣北分公司	合计
1	长期股权投资合计	25,830,365.95			25,830,365.95
2-1	江西昌九昌昱化工有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
2-2	江西昌九青苑热电有限公司	61,682,012.14			61,682,012.14
2-3	江西昌九化肥有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
2-4	已计提长期股权投资减值准备	-85,851,646.19			-85,851,646.19
2	固定资产		35,017,967.78	2,030,130.57	37,048,098.35
3-1	机器设备类资产		35,017,967.78	2,030,130.57	37,048,098.35
	合计	25,830,365.95	35,017,967.78	2,030,130.57	62,878,464.30

（二）评估对象的基本情况如下：



1、长期股权投资。为江西昌九生物化工股份有限公司对外投资形成的款项。

详细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例	投资成本	账面价值
1	江西昌九昌昱化工有限公司	2007 年	长期	50.00%	30,000,000.00	30,000,000.00
2	江西昌九青苑热电有限公司	2005 年	长期	100.00%	61,682,012.14	61,682,012.14
3	江西昌九化肥有限公司	2013 年	长期	100.00%	20,000,000.00	20,000,000.00
长期股权投资合计					*****	111,682,012.14
减：长期股权投资减值准备					*****	85,851,646.19
长期股权投资净额					*****	25,830,365.95

由于整体生产经营环境的恶化，各被投资企业均已停产数年，对江西昌九生物化工股份有限公司而言，投资面临较大损失。

2、机器设备类资产

本次委估设备类资产属江西昌九生物化工股份有限公司江氨分公司和赣北分公司所有，其中占主要的是江西昌九生物化工股份有限公司所属江氨分公司生产设备。股份公司在正常生产经营时，为了满足生产工艺发展需要，数次对江氨分公司生产设备进行专项维修改造，如 1996 年的“双加工程”，2008 年的“1700 工程”等。这些维修改造工程，有效提升了设备的生产效力，降低了能耗，延长了设备的可使用寿命，但由于经济效益低下，改造的成果没有充分体现出来。随着整体企业效益恶化，股份公司及所投资的江西昌九昌昱化工有限公司等公司（除农科公司、昌九康平公司外）现已全面停产。所属设备也处停止运转状态。

本次委估设备多为非标设备和国产设备，数年的停产，使得企业无法对相应设备进行正常维修和保养，部分设备外观生锈，保温材料脱落，内部材料老化，状况不佳。总体而言，设备总体状况较差，资产面临较大损失。

四、价值类型及定义

依据本次评估目的，经与委托方约定，确定本次评估的价值类型为清算价值。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

采用清算价值类型的理由是目前评估对象面临被迫出售、快速变现等情况。根据《资产评估价值类型指导意见》的规定，注册资产评估师执行资产评估业务，



当评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时，注册资产评估师通常应当选择清算价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日定为：2015 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日是委托方根据以下具体情况确定的。

- 1、与会计报表编制日一致，为利用会计信息提供方便；
- 2、与资产清查日较接近；
- 3、与经济行为实现日相配比。

(三) 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

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

- 1、赣州市国资委出具的赣市国资字[2016]3 号《关于公开挂牌处置昌九生化有关闲置资产的意见》和赣州工业投资集团有限公司出具的赣工投字[2016]15 号《赣州工业投资集团有限公司关于公开挂牌处置昌九生化有关闲置资产的批复》；
- 2、江西昌九生物化工股份有限公司与中铭国际资产评估（北京）有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》（中铭评约字[2016]第 2023 号）。

(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、《中华人民共和国证券法》（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通过）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 4、《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 月 25 日）；



5、《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）；

6、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；

7、《国有资产评估项目核准管理办法》（财企字[2001]801号）；

8、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企字[2001]801号）；

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令）；

10、全国人民代表大会常务委员会“关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定”（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）

11、国务院令[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；

12、《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）；

13、《江西省省属国有经营性资产评估管理工作规程》；

14、其他有关法律法规。

（三）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、《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）；

4、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

8、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；

9、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

10、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2004]218号）；

12、《评估机构业务质量控制指南》；



13、《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等；

14、其他准则依据。

（四）权属依据

1、企业法人营业执照；

2、委估资产建造合同或凭证；

3、大型设备的购置合同及相关产权证明文件；

4、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

2、《江西省二 00 四年工程定额》；

3、《房屋完损等级评定标准（试行）》；

4、当地城市建设收费及相关规定；

5、当地建设工程造价信息（2014/3）；

6、典型工程的工程决算(案例)资料；

7、中国机械工业出版社出版的《2015 年中国机电产品报价手册》和《2015 年中国机电产品价格查询系统》；

8、中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、分行业工业品出厂价格指数，中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；

9、中国经济科学出版社的《最新资产评估常用数据与参数手册》；

10、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；

11、《全国资产评估价格信息》；

12、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

13、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；

14、评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料。

15、委托方、产权持有单位提供的其他有关资料。

（六）其他参考依据



- 1、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告；
- 3、委托方（产权持有单位）撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 4、委托方（产权持有单位）承诺函；
- 5、产权持有单位提供的相关资料和其他有关资料。

七、评估方法

根据本项目评估目的和评估对象的特点，我们采用资产基础法对评估基准日纳入评估范围的各项资产价值进行评估。采用资产基础法的几点考虑：

1、江西昌九生物化工股份有限公司本次拟出售资产和股权已停止生产经营，今后的效益情况存在较大的不确定性，采用收益法的前提条件不具备。故本次未采用收益法评估。

2、由于缺乏与被评估资产相类似的交易案例，故也无法采用市场比较法进行评估。

3、化工企业的资产主要是化工专业设备和建筑物，而该两类资产的价值在资产基础法中都能得到体现，故采用资产基础法评估，可以合理地反映出委估净资产的价值。

资产基础法是以重置各项资产为假设前提，根据分项资产的具体情况，采用适宜的方法分别评定估算各分项资产价值并累加求和，得出资产基础法下企业委估资产的评估值。

现就委估各项资产所采用的评估方法具体介绍如下：

1、长期投资评估：

纳入评估范围的长期股权投资包括江西昌九昌昱化工有限公司、江西昌九青苑热电有限责任公司和江西昌九化肥有限公司，详细情况如上所述。

对长期股权投资，采用权益法确定长期股权投资的评估值，即长期股权投资评估值=被投资企业净资产×江西昌九生物化工股份有限公司持股比例。在特定的清算价值类型下，评估值还应扣除变现折扣率，由于在计算被投资企业净资产时已考虑该因素的影响，故本次长期投资评估变现折扣率为0。



2、固定资产-机器设备类资产评估：

纳入评估范围的机器设备类资产包括江西昌九生物化工股份有限公司拥有的机器设备、车辆和电子设备。本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

依据评估目的和特定的价值类型，参阅《江西省省属国有经营性资产评估管理工作规程》，选择较为合适的变现折扣率，确定快速变现价值。

快速变现价值=设备评估值×（1-变现折扣率）

(1) 机器设备及电子设备

1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+其他费用+资金成本

设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，通过评估人员进行市场调研和收集现价资料，或查阅当期机电报价手册，确定设备的购置价格。

运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。对于无需运杂费用(承诺送货上门)和安装调试费的电子设备直接引用市场价作为重置成本。

基础费的确定：根据本次评估的特点，参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，中、小型设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑，大型设备的基础费用列入设备重置成本中评估。

其他费用确定：根据化工企业具体情况考虑设备建设中的前期费用和其它特殊费用。

资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程所占用资金的资金成本，由于本次评估的设备工程其合理建设工期在一年半左右，故本次评估取1-3年期银行贷款利率为计算依据。



对于一些难以获得市场价格的自制设备和工程设备，采用分类物价指数法评估其重置成本。

2) 综合成新率的确定

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和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{其中理论成新率} = \text{设备尚可使用年限} / (\text{设备尚可使用年限} + \text{设备已使用年限})$$

对于价值量相对较小的一般设备及静置设备，采用理论成新率乘以现场勘察调整系数的方法，确定其综合成新率。

$$\text{公式：综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{现场勘察调整系数}$$

(2) 车辆

1) 重置成本的确定

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本。

$$\text{重置成本} = \text{汽车购置价} + \text{购置附加税} + \text{验车及牌照等费用}$$

2) 综合成新率的评定

车辆成新率的确定，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，综合确定其成新率。

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

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

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

综上所述，根据孰低原则来确定其理论成新率，然后通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，对理论成新率进行修正后确定综合成新率。

我们在实施机器设备类资产评估时，采用的是更新重置成本，加之在成新率的确定时已充分考虑了设备淘汰等因素，故本次评估已考虑了功能性贬值对评估结果的影响。



八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2016 年 3 月 28 日开始，至 2016 年 4 月 20 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、盘点等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出



的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、评估对象非持续经营假设：评估对象非持续经营假设是假定评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况。

（二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6、数据真实假设：是假定产权所有者提供的资料能真实反映待估资产的实际状况。

7、政策一致假设：是假定产权持有单位会计政策与核算方法无重大变化。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经评估，截止于 2015 年 12 月 31 日，在特定的价值类型和假设前提下，委估江西昌九生物化工股份有限公司拟重大资产出售事宜涉及的本公司部分资产评估结果如下：

资产账面值为 6,287.85 万元，评估值为 5,433.76 万元，评估减值 854.09 万元，减值率 13.58%（评估结论详细情况见资产评估明细表）。

十一、特别事项说明

（一）本次评估范围涉及资产的财务数据系经大华会计师事务所（特殊普通



合伙) 审计, 并出具了大华核字[2016]002704 号、大华审字[2016]005813、大华审字[2016]005814 号和大华审字[2016]005815 号专项审计报告。产权持有单位提供的资产评估申报表账面数是根据审定数填列的。

(二) 我们对委估资产的法律权属进行了必要的关注。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有单位的责任, 我们的责任是对产权持有单位提供的资料作必要的查验, 评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证依据。若产权持有单位不拥有前述评估对象的所有权或使用权, 或对前述评估对象的所有权或使用权存在部分限制, 则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

(三) 产权瑕疵

纳入评估范围的长期股权投资单位江西昌九昌昱化工有限公司和江西昌九青苑热电有限责任公司的房屋建筑物由于政策因素, 至今尚未办理房屋所有权证。

江西昌九生物化工股份有限公司承诺, 除上述事项外, 纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵, 否则由其承担责任。

(四) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

1、纳入评估范围的长期股权投资包括江西昌九昌昱化工有限公司、江西昌九青苑热电有限责任公司和江西昌九化肥有限公司。截至目前, 所有公司皆处于停产等非正常状态。

江西昌九生物化工股份有限公司承诺, 除上述事项外, 纳入评估范围的其他资产不存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素, 否则由其承担责任。

(五) 重大期后事项

未见对评估结果有重大影响的重大期后事项。

江西昌九生物化工股份有限公司承诺, 确定在评估基准日期后, 评估报告出具之前, 无重大期后事项需披露, 否则由其承担责任。

(六) 其他需要说明的重要事项

1、由于委托方和被评估单位已停产多年, 其实物资产管理存在缺陷, 加之现场勘查条件较为复杂, 因此, 本次对实物类资产的盘点、勘查, 很难避免出现误



差，若最终处置时实际与账面存在差异，则应根据本次评估操作原则进行相应的调整。

2、被评估单位评估基准日会计报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了专项审计报告，该专项审计报告是本评估报告的必备附件之一，特提请报告书使用者关注该审计报告的披露事项。

3、本评估结论中，对长期股权投资的评估值是根据被投资单位评估后的净资产乘以股权比例计算得出的。本评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。评估报告使用者应当知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、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：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（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。

5、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6、本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）本评估目的是对江西昌九生物化工股份有限公司拟实施重大资产出售行为涉及的江西昌九生物化工股份有限公司部分资产进行评估，以提供评估基准日公允价值参考意见。基于此，委托方应理解：由于委估资产的复杂性，评估师



在具体操作过程中对资产的价值估算不可避免地会实施一些判断，由此可能对评估结果的最终取值会带来一定的影响。对此，特提请委托方谨慎决策。

（三）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）本评估报告需经上级国有资产管理部門核准或备案后，评估结论才能被使用。

（五）本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日内有效。

十三、评估报告日

本评估报告日为：2016 年 4 月 20 日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

中国·北京

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年四月二十日

