

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中核兴业控股有限公司
拟收购股权所涉及的九江同方实业有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2020]第11196号

(共二册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年11月30日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020122202001090

资产评估报告名称： 中核兴业控股有限公司拟收购股权所涉及的九江同方实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 中天华资评报字[2020]第11196号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 李晓森(资产评估师)、张亮(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
摘 要.....	2
资产评估报告	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况 3	
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	9
五、评估基准日	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日.....	25
资产评估报告附件目录.....	27

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中核兴业控股有限公司拟收购股权所涉及的 九江同方实业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2020）第11196号

北京中天华资产评估有限责任公司接受中核兴业控股有限公司的委托，对中核兴业控股有限公司拟收购股权所涉及九江同方实业有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为九江同方实业有限公司股东全部权益，评估范围是九江同方实业有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以九江同方实业有限公司提供的资产负债表和评估申报表为基础。

评估基准日为2020年8月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对九江同方实业有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：九江同方实业有限公司在评估基准日申报的账面资产总额8,697.58万元、总负债7,727.73万元、净资产969.85万元；总资产评估值为9,535.15万元，增值额为837.57万元，增值率为9.63%；总负债评估值为7,727.73万元，无评估增减值；净资产评估值为1,807.42万元，增值额为837.57万元，增值率为86.36%。

收益法评估结果：九江同方实业有限公司评估后的股东全部权益价值为-1,245.52万元。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即九江同方实业有限公司股东全部权益价值为1,807.42万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2021年8月30日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中核兴业控股有限公司拟收购股权所涉及的 九江同方实业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2020）第11196号

中核兴业控股有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法与收益法，对中核兴业控股有限公司拟收购股权涉及的九江同方实业有限公司股东全部权益在2020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、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为中核兴业控股有限公司，被评估单位为九江同方实业有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人概况

1. 名称：中核兴业控股有限公司
2. 类型：其他有限责任公司
3. 住所：北京市西城区车公庄大街12号
4. 法定代表人：高宏树
5. 注册资本：37000万人民币
6. 实缴资本：37000万人民币
7. 经营范围：项目投资；投资管理；房地产开发；物业管理；出租办公用房、出租商业用房；销售自行开发的商品房；室内外装修工程及材料销售。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可；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。）

（二）被评估单位概况

1. 名称：九江同方实业有限公司
2. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 住所：江西省九江市濂溪区十里大道781号
4. 法定代表人：田东海
5. 注册资本：3565.31万元人民币
6. 实缴资本：3565.31万元人民币
7. 经营范围：房地产开发、物业管理、室内外装饰工程（以上项目凭资质证经营,凡涉及行政许可的凭许可证经营

8. 企业概况：

九江同方实业有限公司隶属于同方科技园有限公司，成立于2002年04月30日，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
江西无线电厂	380.00	95%
肖志军等职工股	20.00	5%
合计	400.00	100%

2003年9月26日，目标公司通过股东会决议，决议主要内容如下：（1）公司的注册资本由原来的4,000,000元增加10,840,680元，变更后的注册资本总额为14,840,680元；（2）公司股东江西无线电厂增加注册资本10,840,680元，增资方式为实物，其中：用企业非主营实物资产投入实物——房屋，位于十里大道781号（原85号）第24幢（浴室）、第26幢（职工食堂），房产证号分别为九房权证字浔字第045138号、第045140号，以评估值1,191,600元增加注册资本；用企业非主营资产土地19,452.5平方米投入无形资产——土地使用权，位于十里大道77号宗地，土地证号为九城国用（2002）字第106号，以评估值扣除30%土地出让金后确认的9,649,080元增加注册资本；（3）修改公司章程第十四条（详见《九江清华同方实业有限公司章程修改案》）。

2003年9月26日，公司股东通过《九江清华同方实业有限公司章程修改案》，将原公司章程第四章第十四条修改为：公司注册资本为壹仟肆佰捌拾肆万零陆佰捌拾元，股东及资本基本构成如下：江西无线电厂，住所：九江市十里大道；注册号：3604001011388；法定代表人：杨志明；认缴出资额：壹仟肆佰陆拾肆万零陆佰捌拾元人民币，占注册资本总额的98.65%；肖志军等职工，认缴出资额：贰拾万元人民币，占注册资本总额的1.35%。

2003年9月26日，九江浔诚会计师事务所出具《验资报告》（浔诚会审验字[2003]第210号），截至2003年9月26日止，目标公司已收到江西无线电厂缴纳的新增注册资本合计人民币10,840,680元，由江西无线电厂于2003年9月26日之前缴足，变更后的注册资本为人民币14,840,680元。经九江浔诚会计师事务所审验，截至2003年9月26日止，目标公司已收到江西无线电厂缴纳的新增注册资本合计人民币10,840,680

元，增资方式为实物——房屋计人民币 1,191,600 元，无形资产——土地计人民币 9,649,080 元。截至 2003 年 9 月 26 日，以房屋和土地使用权出资的江西无线电厂尚未办妥房屋所有权证过户手续及土地使用权证的过户手续。根据江西无线电厂于 2004 年 11 月 30 日向九江浔诚会计师事务所出具的《江西无线电厂关于办理房产证过户的承诺函》，江西无线电厂承诺自工商办理变更登记事项之日起六月之内办妥房屋所有权的过户手续。如违此承诺，聘请九江浔诚会计师事务所出具关于九江同方实业有限公司的增资验资报告无效。

2003 年 9 月 29 日，九江市工商行政管理局向目标公司核发《营业执照》，证载信息如下：目标公司名称为九江清华同方实业有限公司；住所为九江市十里大道 781 号；法定代表人为于成明；注册资本为壹仟肆佰捌拾肆万元；企业类型为有限责任；经营范围为房地产开发、物业管理、室内外装饰工程（以上项目凭资质证经营）、包装箱加工、住宿、饮食、托儿所（仅限分支机构）；成立日期为 2004 年 4 月 30 日；经营期限自 2002 年 4 月 30 日至 2004 年 12 月 30 日止。

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
江西无线电厂	1,464.07	98.65%
肖志军等职工股	20.00	1.35%
合计	1,484.07	100.00%

2004 年 11 月 28 日，公司股东通过股东会决议，主要内容如下：（1）同意修改公司名称为“九江同方实业有限公司”；（2）公司的注册资本由原来的人民币 14,840,000 元增加人民币 1,203,900 元；（3）根据赣国土资核[2004]160 号“关于江西省电子集团公司改制土地估价报告备案和土地资产处置方案的批复”，同意股东江西无线电厂增加注册资本人民币 1,203,900 元，增加方式为实物，其中：用企业非主营实物资产投入实物——房屋，位于十里大道 781 号（原 85 号）第 24 幢（浴室），第 26 幢（职工食堂），房产证号分别为房产证号分别为九房权证字浔字第 045138 号、第 045140 号，以评估值 979,000 元增加注册资本；用企业非主营资产土地 16,882.89 平方米投入无形资产——土地使用权，位于十里大道 77 号宗地，土地证号为九城国用（2004）自第 180 号，以评估值 12,043,900 元；（4）同意修改公司章程的相关内容。

2004 年 11 月 30 日，公司取得九江市工商行政管理局核发的《公司名称预先核准通知书》（九企名预核内字[2004]第 397 号），核准目标公司变更名称为“九江同方实业有限公司”，该名称保留期至 2005 年 5 月 29 日。在保留期内，企业名称不得用于从事经营活动，不得转让。

2004 年 11 月 30 日，公司股东通过《九江清华同方实业有限公司章程修改案》，将原公司章程第二章第七条企业名称修改为：九江同方实业有限公司；第四章第十四条修改为：公司注册资本为人民币 16,043,900 元，股东及资本基本构成如下：江西无线电厂，住所：九江市十里大道；注册号：3604001011388；法定代表人：杨志明；认缴出资额：人民币 15,843,900 元，占注册资本总额的 98.75%，新增注册资本 1,203,900 元，宋宗德等职工，认缴出资额：200,000 元人民币，占注册资本总额的 1.25%。

2004年12月1日,九江浔诚会计师事务所出具的《验资报告》(浔诚会审验字[2004]第181号),截至2004年11月30日止,目标公司已收到股东江西无线电厂新增注册资本人民币12,043,900元,增资方式无形资产——土地使用权[1]计12,043,900元。截至2004年11月30日止,以房屋出资的江西无线电厂尚未办妥房屋所有权证过户手续,按照2004年7月1日起实施的《公司注册资本登记管理规定》第十二条规定[2],对其业经评估价值97.9万元暂缓验证。

2004年12月6日,九江市房屋产权交易处租赁管理所向九江市工商行政管理局出具编号为0000363的《住所、经营场所使用证明》,证明目标公司为位于十里大道781号的房屋的所有权人,已经过审核手续,属于目标公司的自用住所、经营场所范围,使用期限为自2004年12月6日至2007年12月5日止。

2006年5月18日,九江市工商行政管理局向目标公司核发《营业执照》,证载信息如下:目标公司名称为九江同方实业有限公司;住所为九江市十里大道781号;法定代表人为于成明;注册资本为16,043,900元;企业类型为有限责任公司;经营范围为房地产开发、物业管理、室内外装饰工程(以上项目凭资质证经营)、包装箱加工、住宿、饮食、托儿所(仅限分支机构);成立日期为2002年4月30日;经营期限自2002年4月30日至2007年12月5日止。

股东名称	注册资本(万元)	比例(%)
江西无线电厂	1,682.29	98.83%
宋宗德、肖志军等职工股	20.00	1.17%
合计	1,702.29	100.00%

2007年12月23日,江西无线电厂与于成明、宋宗德、王长友、符凯、肖志军签署《股权转让协议》,于成明、宋宗德、王长友、符凯、肖志军等股东同意将所持有股权全部转让给江西无线电厂。本次股权转让完成后,股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	比例(%)
江西无线电厂	1,702.29	100.00%
合计	1,702.29	100.00%

2008年5月6日,江西无线电厂股东会通过《九江同方实业有限公司2008年第五次股东会决议》,主要内容如下:(1)由北京同方房地产开发有限公司和江西无线电厂组成公司新的股东会;(2)股东出资额和出资比例如下:北京同方房地产开发有限公司以货币方式出资1,960.92万元,占全部注册资本的55%;江西无线电厂以货币方式出资方式出资400万元,以实物资产出资1,204.39万元,合计出资1,604.39万元,占全部注册资本的45%;(3)同意新修订的公司章程;(4)选举陆致成、仰效友、杨志明、田东海、于成明出任公司第二届董事会董事;(5)选举刘卫东出任公司监事。本次增资完成后,股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	比例(%)
北京同方房地产开发有限公司	1,960.92	55%
江西无线电厂	1,604.39	45%
合计	3,565.31	100%

2014年4月8日，目标公司股东通过《九江同方实业有限公司2014年第一次股东会决议》，同意九江同方实业有限公司章程2014年修订案（原股东北京同方房地产有限公司更名为同方科技园有限公司，原股东江西无线电厂更名为同方电子科技有限公司）。

2014年6月16日，目标公司通过《九江同方实业有限公司章程》（2014年修订案），对原公司章程修订如下：公司章程第七条股东的姓名：原北京同方房地产开发有限公司出资额1,960.92万元人民币，出资时间2008年4月，现更名为同方科技园有限公司，出资额不变。原股东江西无线电厂出资额1,604.39万元，出资时间2002年4月至2004年12月，现更名为同方电子科技有限公司，出资额不变。

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
同方科技园有限公司	1,960.92	55%
同方电子科技有限公司	1,604.39	45%
合计	3,565.31	100%

2016年9月20日，目标公司股东同方电子科技有限公司、同方科技园有限公司签署《股权转让协议》，约定由同方电子科技有限公司向同方科技园有限公司转让其持有的目标公司45%股权。本次股权转让后股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
同方科技园有限公司	3,565.31	100.00%
合计	3,565.31	100.00%

至评估基准日股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
同方科技园有限公司	3,565.31	100.00%
合计	3,565.31	100.00%

9. 财务状况

九江同方实业有限公司2019年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
资产总额	10,144.04	9,594.15	8,697.58
负责总额	6,664.89	5,835.19	7,727.73
净资产	3,479.15	3,758.96	969.85
项目	2018年度	2019年度	2020年1-8月
营业收入	9,756.15	1,350.97	2,394.09
利润总额	341.91	350.66	(2,325.00)
净利润	255.79	279.78	(2,701.65)

以上财务数据来九江同方实业有限公司的财务报表，2019年、2020年8月31日的财务报表已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具天健京审（2020）3449号标准无保留意见审计报告。

10. 执行的主要会计政策

九江同方实业有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

九江同方实业有限公司执行的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额	6%、5%
城市建设维护税	实际缴纳流转税	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

12. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为本次的收购方。

二、评估目的

根据中核兴业控股有限公司提供的总经理办公会会议纪要，中核兴业控股有限公司拟收购九江同方实业有限公司股权。本次评估目的为对该经济行为所涉及的九江同方实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为拟进行的经济行为提供价值参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为九江同方实业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为九江同方实业有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 8,697.58 万元、负债 7,727.73 万元、净资产 969.85 万元。具体构成如下：

项 目	账面价值
流动资产	3,329.83
非流动资产	5,367.75
其中：房屋建筑物	
固定资产	5,367.75
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
资产总计	8,697.58
流动负债	6,512.37

项 目	账面价值
非流动负债	1,215.36
负债总计	7,727.73
净 资 产	969.85

(三) 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。

本次评估范围中的主要实物资产为存货、房屋建筑物、车辆及电子设备。

(1) 存货

存货具体为九江同方实业有限公司的开发产品，包括鹤问公馆过渡成本及九江同方科技广场二期 3 套住宅。

(2) 房屋建筑物

房屋建筑物为鹤问公馆与同方科技商务大楼，房屋用途为商业，结构类型为钢筋混凝土，鹤问公馆建成于 2013 年、建筑面积 7100.2 平方米，已办理不动产权证，权证编号为赣(2017)九江市不动产权第 009846-0098476 号；同方科技商务大楼 2018 年，建筑面积合计 5,054.21 平方米，同方科技商务大楼未办理不动产权证。

(3) 固定资产（车辆及电子设备）

固定资产为办公车辆、电子设备。车辆为公用轿车，共 2 项，购置于 2010 年，车辆证载权力人均均为九江同方实业有限公司。电子设备为电脑、空调、打印机等办公设备及家具等。

(四) 引用其他机构出具的报告结论

评估基准日各项资产及负债账面值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具天健京审（2020）3449 号标准无保留意见审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

中核兴业控股有限公司提供的总经理办公会会议纪要。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号）
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
7. 《关于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）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 第14号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第12号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令 第32号）；
14. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号公告）；

15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 车辆行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《2020年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
2. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
3. 评估人员勘察记录；
4. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
5. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 九江同方实业有限公司提供的资产清查申报明细表；

2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. wind 资讯相关数据；
4. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

根据我们对九江同方实业有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，以核实后的账面值确定评估值，银

行存款为人民币存款，以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收款项（应收账款及其他应收款等）：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(3) 存货为开发产品：评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于开发产品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值，计算公式如下：

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）-土地增值税

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格或实际销售价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的率，由于开发产品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般正常销售产品为50%，积压的产品为100%。

j 土地增值税：按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税，本次整个项目土增税在应交税费用已包括，在此不在考虑此税费。

2. 关于房屋建筑物的评估

评估人员对委托评估的房屋建筑物作了详细的查勘，主要查看了建筑物结构、面积、装修、设施配套情况，并向实物管理部门了解其使用状况，目前纳入评估范围的房屋建筑物均适用正常。

估价对象用途为商业，周边同类房屋建筑物交易市场活跃，宜采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待评估的房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

3. 关于机器设备的评估

纳入本次评估范围内机器设备按类型分为：车辆和电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，采用重置成本法进行评估作价，对于停产的车辆和电子设备，可按市场法进行评估作价。

1) 重置成本的确定

电子设备重置成本的确定

电子办公类设备，因是在国内采购，其设备购价包含运杂费，则其：

重置全价=设备购价-可抵扣金额。

可抵扣增值税=设备购价×13% / (1+13%)

设备购价按下述方法确定：

查询评估基准日近期的公允市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价。

对无法直接询价或通过其他手段查询到价格的设备，参考类似设备的购置价格确定现行价格。

2) 电子设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率= ((1-已使用年限/经济寿命年限)) × 100%

成新率= (尚可使用年限/ (已使用年限+尚可使用年限)) × 100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4) 车辆市场法

由于委估车辆购置日期距评估基准日较远，且同类二手车辆市场较为活跃，故本次评估采用市场法评估，即根据二手车市场同类车交易案例，对车价的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

车辆的市场比较法是以与被评估车辆相同或相近的近期的成交价、报价或拍卖资料为基础，通过被评估车辆与参照车辆有关因素的比较分析，来调整取得被评估车辆的评估值。

①选取参照物

在交易市场中选取与被评估车辆相同或相似的近期交易案例作为参照物，具体需要了解车辆的以下因素：

类型、厂牌型号及主要参数；

实际使用时间及行驶里程；

技术质量状况；

交易情况及价格类型；

交易时间。

②分析调整可比因素求取评估值

选定参照物后，将被评估的车辆与参照车辆对照因素进行比较分析，找出各项因素的差异，确定各因素的调整系数，即将被评估车辆与参照车辆在某一方面的差异折算为价格差异的百分率，然后求取评估值。

市场法的计算公式为：

评估值=（实例 1 比准价格+实例 2 比准价格+实例 3 比准价格）÷3

4. 关于负债的评估

负债为流动负债和非流动负债，清查项目为流动负债，清查项目主要包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付股利及预计负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（三） 收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

（1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

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。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业的价值,建立在经济学的预期效用理论基础之上。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以企业历史会计报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产),即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF),估算企业的经营性资产的价值,再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值,得到整体企业价值,并由整体企业价值扣减付息债务价值后,得出企业的股东全部权益价值(净资产)。

4. 评估模型

1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E=B-D$$

式中: E: 评估对象的股东全部权益价值

B: 评估对象的企业价值

D: 评估对象的付息债务价值

式中: $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中: P: 评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q: 评估对象的长期股权投资评估值

R_i: 预测期内未来第 i 年的预期收益,本次评估收益口径为企业自由现金流

R_{n+1} : 为未来第 $n+1$ 年及以后永续预期收益

r : 折现率

n : 收益预测期

2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： t ：所得税率

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

w_d : 评估对象的目标债务比率

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

w_e : 评估对象的目标股权资本比率

r_e : 股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \epsilon$$

式中： r_f : 无风险报酬率；

r_m : 市场预期报酬率；

ϵ : 评估对象的特性风险调整系数；

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数。

5. 收益年限的确定

九江同方实业有限公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

八、 评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解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；了解评估对象以往的评估及交易情况。

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

（4）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（5）了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集, 包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料, 从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 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, 评定、估算形成评估结论后, 编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下, 与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通, 对沟通情况进行独立分析, 并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案, 遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

1. 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。

2. 公开市场假设, 即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, 彼此都有获取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作出理智的判断。

3. 交易假设, 即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中, 评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4. 持续经营假设, 即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础, 在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业, 而是合法地持续不断的经营下去。

5. 除非另有说明, 假设公司完全遵守所有有关的法律法规, 严格遵守行业操作规范和国家的有关规定、设计产品无重大技术缺陷或瑕疵。

6. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入, 现金流出为均匀流出。

7. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8. 于本次评估中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定未来可以持续获得或更新。

9. 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。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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) 资产基础法评估结果：

九江同方实业有限公司在评估基准日 2020 年 8 月 31 日申报的账面资产总额 8,697.58 万元、总负债 7,727.73 万元、净资产 969.85 万元；总资产评估值为 9,535.15 万元，增值额为 837.57 万元，增值率为 9.63%；总负债评估值为 7,727.73 万元，无评估增减值；净资产评估值为 1,807.42 万元，增值额为 837.57 万元，增值率为 86.36%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	3,329.83	3,125.49	-204.34	-6.14%
非流动资产	5,367.75	6,409.66	1,041.91	19.41%
其中：长期应收款				
长期股权投资				
房屋建筑物				
固定资产	5,367.75	6,409.66	1,041.91	19.41%
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	8,697.58	9,535.15	837.57	9.63%
流动负债	6,512.37	6,512.37		

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动负债	1,215.36	1,215.36		
负债合计	7,727.73	7,727.73		
净资产（所有者权益）	969.85	1,807.42	837.57	86.36%

（二）收益法评估结果

收益法评估结果：九江同方实业有限公司评估后的股东全部权益价值为-1,245.52万元。

（三）结论确定

经分析，认为资产基础法评估结果 1,807.42 万元更能公允反映九江同方实业有限公司于本次评估目的下的价值，主要理由为：

从评估结果看，资产基础法与收益法差异为 3,052.94 万元。两种方法差异的原因一方面为收益法是从收益角度衡量企业的价值，通过预测评估对象的未来收益的途径来预测经营期内的净现金流，再进行折现后确定出企业的价值。而资产基础法是对企业账面资产和负债的现行公允价值进行评估，是以企业要素资产的再建为出发点。资产基础法从资产构建角度客观地反映了股东投入资本的市场价值，采用资产基础法的评估结果更能准确揭示评估时点的股权价值。我们认为采用基础法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，故本次评估选用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即九江同方实业有限公司股东全部权益价值为 1,807.42 万元。

基于以上原因，我们认为采用资产基础法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用资产基础法的评估结果 1,807.42 万元作为最终评估结论。

十一、 特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

房屋建筑物：

鹤问公馆：九江同方实业有限公司在开发九瑞大道 129 号鹤问公馆报九江市规划局同意的设计方案，一号楼需提供 108.24 平方米社区服务室与 52.76 平方米的文化活动室，后续九江同方实业有限公司将一号楼整体出租，并装修对外营业，公司拟用另外两商住楼，合计面积 223.49 平方米，长期置换上述房屋，使得鹤问公馆 1 号楼除公共区域外有 161 平方米无法办理房屋产权证。

科技广场二期：九江同方实业有限公司在十里大道 781 号同方科技广场二期项目尚未办理房屋产权证，科技广场二期（包括住宅、商铺以及公寓业态）已于 2018 年建设完成，除九江公司自留该项目中 4-10 层约 5000 平方米建筑面积之外，其余部分目前已基本对外销售、交付及使用，但由于该项目一直未能取得竣工验收备案表，因此

尚未办理完毕产权初始登记。据此，购买科技广场二期项目的购房人也一直未能办理取得其各自的房屋产权证书。

根据目前了解的情况，科技广场二期项目未能完成竣工验收备案手续系与政府主管部门曾要求九江公司缴纳的一笔拆迁安置费（金额为3312.04万元）有关。2009年，因政府修建长虹西大道占用了科技广场二期项目红线范围内的部分土地，政府对当时项目地块内的5栋职工住宅楼（房改房）实施了拆迁，并产生了拆迁安置费3312.04万元，此后，政府基于相关的会议纪要确定前述拆迁安置费应由九江公司“如数足额偿还”，九江公司对承担该等拆迁安置费的原因、金额均存在质疑。根据九江公司的信访文件，其认为应承担的因提高容积率产生的土地出让金549.31万和红线范围内的拆迁安置费用564.68万，合计应补缴1113.99万。今年信访依旧没有实质性进展的情况，9月22日，同方科技园有限公司回复要求九江公司开展对政府主管部门的行政诉讼流程，此事项未来不确定因素较大，本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

九江同方实业有限公司承诺上述房屋所有权均为九江同方实业有限公司实际所有，如因房屋权属引起的纠纷由九江同方实业有限公司承担全部承担。上述未办证房产的面积由企业按照账面记载申报。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 科技广场二期商品房合同纠纷：2017年1月20日，九江公司与李长虹、叶飞签订了商品房买卖合同，购买位于九江同方科技广场二期1栋不分单元105号门面，总房款210万元，并于签合同当日以现金方式支付了首期房款105万，余款105万由九江庐山浔银村镇银行按揭贷款于2017年2月28日直接划转至九江同方实业有限公司，根据合同约定，2018年6月30日为交房日，实际交房日为2019年6月3日，交房晚于约定时间8个月13天，并且没有办理房屋产权证。因超期办证，购房人李长虹、叶飞已向九江公司提起了诉讼。起诉书如下：

a) 解除双方于2017年1月20日签订的《商品房买卖合同》，且九江公司应退还其已付全部房款共计人民币210万元；

b) 九江公司应根据合同规定按年利率6%赔偿其利息损失直至全部付清为止（其自行计算至2020年3月16日的利息损失为393,750元）。

c) 诉讼费用由九江公司承担。

本项目立案后依法适用简易程序审理，并对九江公司发送审理通知，2020年5月29日九江同方实业有限公司申请简易程序转普通程序申请书，至评估基准日上述案件目前尚未经一审判决。

2. 鹤问公馆房屋租赁纠纷：2013年11月20日，九江公司与自然人罗民签署了一份《同方商务大厦（同方·鹤问公馆商务楼）租赁合同》，约定由九江公司将鹤问公馆项目的地上1-17层整体出租给自然人罗民，租赁期限为自2013年11月20日至2026年11月19日止，租金标准为：租赁期限内前三年按18元/平方米/月向支付基本租金，第四年起

每年租金按照上年度租金的3%递增。罗民目前将该项目的1-6层转租给其他方用于经营月子中心，同时，其将该项目的7-18层（第18层为罗民自行违法加建）用于自营如家酒店加盟店。截至2019年末，罗民欠缴九江公司租金288,038元。结合今年新冠疫情的爆发，承租人罗民后续未再支付房租，且其曾以疫情原因向九江公司申请解除租赁合同，九江公司未同意。此后，自然人罗民除要求解除租赁合同外，还进一步要求缓交租金、租金标准降低等要求。2020年5月9日，九江公司向罗民发出了一份《租赁合同解除通知书》，要求罗民支付拖欠租金、腾退房屋、依法承担违约责任等，但罗民予以拒绝。2020年6月10日，九江公司就此事向法院提交了起诉状，主张：

- a) 确认双方于2013年11月20日签订的《同方商务大厦（同方·鹤问公馆商务楼）租赁合同》已于2020年5月9日解除；
- b) 罗民将鹤问公馆项目腾退返还给九江公司（装修归九江公司所有）；
- c) 罗民向九江公司支付拖欠的租金917,653.67元（含2020年1-8月应收租金）；
- d) 罗民按照每月146,422.25元向九江公司支付自2020年5月10日起至实际返还租赁房屋之日止的房屋占用费（计算至2020年6月10日即为146,422.25元）；
- e) 罗民向九江公司支付违约金629,246.35元，并承担案件受理费等相关费用。

根据九江公司的介绍，罗民目前已向九江公司提起反诉，主张九江公司应赔偿其为鹤问公馆项目支付的装修成本（残值），此案件经法院与2020年9月18日的审理后正在进行庭外和解。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并出具了天健京审（2020）3449号标准无保留意见的审计报告。

本次评估根据法律、行政法规要求引用了以上专业报告作为本资产评估报告的组成部分，该专业报告由委托人提供并同意引用。资产评估机构及资产评估师客观引用上述专业报告相关内容并依法承担引用责任，不代表资产评估机构及其资产评估师对被引用报告的真实性、完整性、合法性发表意见。

（四）重大期后事项

本次评估，尚未发现重大期后事项。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估，尚未发现评估程序受到限制。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围房屋建筑物未考虑了租约对房地产价值的影响。

2. 本次评估范围存货中的 2 套 731 厂拆迁补偿房屋，因 731 未收房，未来需要可回收相应差额，差额金额需要协商确定，本次评估未考虑此差额因素。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5. 我们获得了九江同方实业有限公司盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对九江同方实业有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了九江同方实业有限公司盈利预测的相关数据。我们对九江同方实业有限公司盈利预测的利用，不是对九江同方实业有限公司未来盈利能力的保证。

6. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论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现行公允市价，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资产价格的影响，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持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报

告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 8 月 31 日起计算，至 2021 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2020年11月30日。

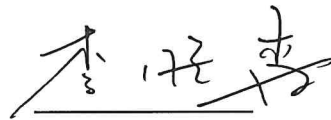
（此页以下无正文！）

(此页无正文!)

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2020年11月30日



资产评估报告附件目录

- 中核兴业控股有限公司提供的总经理办公会会议纪要；
- 天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的审计报告；
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 北京市财政局公告；
- 资产评估机构营业执照副本；
- 签字资产评估师资格证书登记卡；
- 资产评估委托合同。



总经理办公会会议纪要

时间：2020年8月24日 15:50-16:40

地点：第三会议室

主持：张 伟

出席：张 伟、孙 彪、刘 照、王 洁、李 成、刘会凤

缺席：

列席：高宏树、杨国成

记录：曾庆瑜/

审核：张兆宇/

签发：

编号：总办会 20200824

发布日期：2020年8月24日

发送：高宏树 张伟 杨国成 孙彪 刘照 王洁 毕升 李成 刘会凤

抄送：各相关部门

纪要内容：

会议讨论研究了：

1. 关于重庆亚峰解决盛迪亚物业管理有限公司索赔历史遗留问题请示的议题
 2. 关于鹤山、南通、九江项目有关情况的汇报
- 共 2 个议题，现纪要如下：

议题	1. 关于重庆亚峰解决盛迪亚物业管理有限公司索赔历史遗留问题请示的议题
主要内容	<p>市场营销部金铃子汇报：重庆下徐家坡项目 1、2 号楼于 2016 年 12 月 31 日正式交付，前期物业管理单位重庆盛迪亚物业管理有限公司（以下简称盛迪亚物业）正式对小业主提供物业服务。因 3 号楼未按计划同时交付，盛迪亚物业从服务之初起即面临因管理面积不足导致的亏损问题，自 2018 年起即向我方提出索赔要求，形成历史遗留问题，2020 年 6 月，盛迪亚物业再次向我司提出索赔要求，如双方无法达成一致，不排除 3 号楼竣工时，物业公司拒绝提供物业服务。项目公司请示尽快与盛迪亚物业签订补充协议的方式</p>

		<p>解决历史遗留问题：</p> <p>1. 明确索赔金额：因初次谈判未考虑发票问题，建议按不超过50万元（含税）索赔标准与盛迪亚物业进行最终谈判；</p> <p>2. 冲抵费用降低后续费用支出：50万以内解决此问题的基础上，建议将我司1、2号楼存量车位月租收益用于冲抵3号楼交房后闲置物业的物业费，双方不再互相支付费用，有利于降低我司后期费用支出；</p> <p>3. 明确解决时间：因3号楼住宅预计9月25日进行销售，12月20日首批交付，为保证营销秩序，避免出现突然事件，需在8月内解决此遗留问题。</p>			
	决议情况	<p>因3号楼未交付，导致物业公司可收费建筑面积基数少，收费额低而形成亏损，根据双方所签合同的原则，会议原则同意项目公司意见，并以50万元为限解决此前形成的遗留问题，要求公司法务、营销等部门参与，对补充协议进行严格把关，防范法律风险。</p> <p>主要责任单位/部门 市场营销部、审计法务部</p>			
表决情况	同意				
	反对				
	弃权				
	有条件同意				
	议题	2. 关于鹤山、南通、九江项目有关情况的汇报			
	主要内容	<p>投资拓展部付璟汇报：同方鹤山、南通、九江项目现阶段有关情况，并对鹤山项目专家意见及有关问题，南通和九江项目概况、市场、区位等情况进行细致说明</p>			
	决议情况	<p>会议认为，中核兴业要服从服务于新中核集团发展大局，一切从实际出发，通盘考量三个项目的具体情况，协助集团公司成员企业解决实际问题，体现出中核兴业的作用，并作以下工作安排：</p> <p>1. 请同方股份协调集团公司通知我公司协同处理该事项；</p> <p>2. 启动对南通和九江项目尽职调查和评估工作；</p>			

		<p>3. 通知同方股份暂停南通项目的住宅出售，便于我方接手通过后通过调整价格，减轻后续商业业态开发压力；</p> <p>4. 关于鹤山项目要考虑是由我公司独立操盘，还是引入外部单位联合开发；</p> <p>5. 关于三个项目收购事宜，要在尽调、评估过程中，根据项目基本情况，形成收购的具体办法。</p> <p>主要责任单位/部门 投资拓展部</p>			
表决情况	同意				
	反对				
	弃权				
	有条件同意				

--完--

九江同方实业有限公司
2020 年 1-8 月审计报告



审 计 报 告

天健京审(2020)3449号

九江同方实业有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了九江同方实业有限公司(以下简称九江同方实业公司)财务报表,包括2020年8月31日的资产负债表,2020年1-8月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了九江同方实业公司2020年8月31日的财务状况,以及2020年1-8月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于九江同方实业公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

九江同方实业公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估九江同方实业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

九江同方实业公司治理层（以下简称治理层）负责监督九江同方实业公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对九江同方实业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可

获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致九江同方实业公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

五、对报告使用者及使用目的的限定

本报告仅供九江同方实业公司对 2020 年 8 月 31 日的所有者权益价值进行评估时使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与本会计师事务所及执行审计工作的注册会计师无关。本节内容不影响已发表的审计意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所



中国注册会计师：



中国注册会计师



二〇二〇年十一月二十七日

资产负债表

2020年6月31日

金额单位：元

编制单位：九江同方实业有限公司

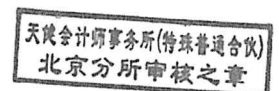
项 目	注释号	期末数	期初数	项 目	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	4,576,066.71	5,731,094.81	短期借款			
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
☆交易性金融资产				☆交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	25,873,400.37	9,461,593.13	应付账款	8	43,270,411.71	44,116,342.98
☆应收款项融资				预收款项			
预付款项				☆合同负债	9	1,858,938.00	4,011,298.00
△应收保费				△卖出回购金融资产款			
△应收分保账款				△吸收存款及同业存放			
△应收分保合同准备金				△代理买卖证券款			
其他应收款	3	252,780.00	784,119.25	△代理承销证券款			
△买入返售金融资产				应付职工薪酬	10	41,493.68	167,028.64
存货	4	2,596,071.00	20,397,955.18	其中：应付工资			
其中：原材料				应付福利费			
库存商品(产成品)				其中：职工奖励及福利基金			
☆合同资产				应交税费	11	10,653,199.42	2,207,620.45
持有待售资产				其中：应交税金		10,501,145.06	2,110,978.27
一年内到期的非流动资产				其他应付款	12	9,299,671.74	7,829,396.00
其他流动资产	5		1,167,305.37	△应付手续费及佣金			
流动资产合计		33,298,318.08	37,542,069.74	△应付分保账款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		65,123,714.55	58,351,886.07
				非流动负债：			
				△保险合同准备金			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				☆租赁负债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	13	12,153,585.78	
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				其中：特准储备基金			
				非流动负债合计		12,153,585.78	
				负债合计		77,277,300.33	58,351,886.07
				所有者权益（或股东权益）：			
				实收资本（或股本）	14	35,653,100.00	35,653,100.00
				国家资本			
				国有法人资本		35,653,100.00	35,653,100.00
				集体资本			
				民营资本			
				外商资本			
非流动资产：				☆减：已归还投资			
△发放贷款和垫款				实收资本（或股本）净额		35,653,100.00	35,653,100.00
☆债权投资				其他权益工具			
可供出售金融资产				其中：优先股			
☆其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				资本公积			
长期应收款				减：库存股			
长期股权投资				其他综合收益			
☆其他权益工具投资				其中：外币报表折算差额			
☆其他非流动金融资产				专项储备			
投资性房地产				盈余公积	15	1,061,949.40	1,061,949.40
固定资产	6	53,677,482.08	54,632,869.91	其中：法定公积金		1,061,949.40	1,061,949.40
在建工程				任意公积金			
生产性生物资产				☆储备基金			
油气资产				☆企业发展基金			
☆使用权资产				☆利润归还投资			
无形资产				△一般风险准备			
开发支出				未分配利润	16	-27,016,549.57	874,531.47
商誉				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,698,499.83	37,589,580.87
长期待摊费用				☆少数股东权益			
递延所得税资产	7		3,766,527.29	所有者权益（或股东权益）合计		9,698,499.83	37,589,580.87
其他非流动资产				负债和所有者权益（或股东权益）总计		86,975,800.16	95,941,466.94
其中：特准储备物资							
非流动资产合计		53,677,482.08	58,399,397.20				
资产总计		86,975,800.16	95,941,466.94				

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△箱体项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用；加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



利润表

2020年1-8月

金财02表
金额单位：元

编制单位：九江同方实业有限公司

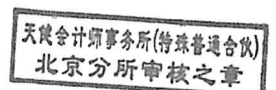
项 目	注释号	本期数	上年数
一、营业总收入		23,940,874.84	13,509,680.79
其中：营业收入	1	23,940,874.84	13,509,680.79
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		34,415,802.65	9,653,253.03
其中：营业成本	1	31,979,140.43	4,142,558.81
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		1,328,306.62	590,384.03
销售费用	2	135,971.84	3,815,140.79
管理费用	3	977,782.45	1,118,633.63
研发费用			
财务费用	4	-5,398.69	-13,463.33
其中：利息费用			
利息收入		-7,697.69	-16,423.33
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		30,232.63	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	5	-651,741.32	-280,759.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-11,096,436.50	3,575,667.36
加：营业外收入			
其中：政府补助			
减：营业外支出	6	12,153,585.78	69,030.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-23,250,022.28	3,506,637.36
减：所得税费用	7	3,766,527.29	708,791.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,016,549.57	2,797,845.89
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-27,016,549.57	2,797,845.89
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		-27,016,549.57	2,797,845.89
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动			
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
☆2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-27,016,549.57	2,797,845.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		-27,016,549.57	2,797,845.89
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2020年1-8月

企财03表
金额单位：元

编制单位：九江同方实业有限公司

项 目	注释号	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		1,230,967.00	22,813,035.40
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			174,606.76
收到其他与经营活动有关的现金		134,221.85	8,090.65
经营活动现金流入小计		1,365,208.85	22,996,334.81
购买商品、接受劳务支付的现金		234,526.00	15,402,505.74
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,509,806.48	2,439,143.66
支付的各项税费		184,155.59	1,238,616.02
支付其他与经营活动有关的现金		593,335.65	4,055,349.51
经营活动现金流出小计		2,521,823.72	23,135,614.93
经营活动产生的现金流量净额		1,156,614.87	-139,280.12
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,299.00	
投资支付的现金			
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,299.00	
投资活动产生的现金流量净额		-2,299.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1	-1,158,913.87	-139,280.12
加：期初现金及现金等价物余额	1	2,964,014.32	3,103,294.44
六、期末现金及现金等价物余额	2	1,805,100.45	2,964,014.32

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

企财01表
金额单位：元

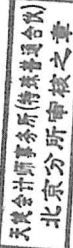
项 目	本期金额											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		少数股东权益
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	35,653,100.00							1,061,949.40		874,531.47	37,589,580.87		37,589,580.87
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	35,653,100.00							1,061,949.40		874,531.47	37,589,580.87		37,589,580.87
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额										-27,891,081.04	-27,891,081.04		-27,891,081.04
(二)所有者投入和减少资本										-27,016,549.57	-27,016,549.57		-27,016,549.57
1.所有者投入资本													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)专项储备提取和变动													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
(四)利润分配										-874,531.47	-874,531.47		-874,531.47
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#回购专项投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配										-874,531.47	-874,531.47		-874,531.47
4.其他													
(五)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本期末余额	35,653,100.00							1,061,949.40		-27,016,549.57	9,698,199.83		9,698,199.83

注：如本报告项目为金融类企业专用，如为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表（续）

企财04表
金额单位：元

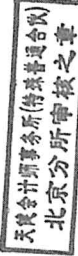
项目	上年金额												
	归属上市公司所有者权益												
	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	35,653,100.00							1,061,949.40		-1,823,314.42	34,791,734.98		34,791,734.98
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	35,653,100.00							1,061,949.40		-1,823,314.42	34,791,734.98		34,791,734.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额										2,797,845.89	2,797,845.89		2,797,845.89
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入资本													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
*储备基金													
*企业发展基金													
*回购专项储备													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额	35,653,100.00							1,061,949.40		874,531.47	37,589,580.87		37,589,580.87

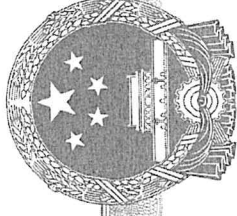
注：加△指项目为金融类企业专用，加*为外商投资企业专用，加☆为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





营业执照

统一社会信用代码
91110102100016675P



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (4-1)

名称	中核兴业控股有限公司	注册资本	37000万元
类型	其他有限责任公司	成立日期	1994年06月30日
法定代表人	高宏树	营业期限	1994年06月30日至 长期
经营范围	北京市西城区车公庄大街12号		

项目投资；投资管理；房地产开发；物业管理；出租办公用房、出租商业用房；销售自行开发的商品房；室内外装修工程及材料销售。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可；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。）



2019年10月14日

登记机关

证照编号: 040010022069



营业执照

统一社会信用代码 91360400736390793P

名 称	九江同方实业有限公司
类 型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住 所	江西省九江市濂溪区十里大道781号
法 定 代 表 人	田东海
注 册 资 本	叁仟伍佰陆拾伍万叁仟壹佰元整
成 立 日 期	2002年04月30日
营 业 期 限	2002年04月30日至2032年04月29日
经 营 范 围	房地产开发、物业管理、室内外装饰工程（以上项目凭资质证经营，凡涉及行政许可的凭许可证经营）**



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

登记机关



2017 年 12 月 04 日 变更

委托人承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因中核兴业控股有限公司拟收购九江同方实业有限公司的股权，需对该经济行为所涉及的九江同方实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为中核兴业控股有限公司拟进行的收购行为提供价值参考依据。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，出具的产权证明文件合法；
- 4、所提供的企业经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、对所提供的资料及有关情况不真实、不准确、不完整而造成的评估结果不真实、不准确、不完整，将承担完全责任；
- 6、由于我方误导因素而造成的评估范围、评估结果不真实、不准确、不完整，将承担完全责任；
- 7、我方对报告使用不当而引起的法律责任，将承担完全责任；
- 8、不干预评估工作。

委托人(印章)：中核兴业控股有限公司



法定代表人或授权代表人签字：

王树村

年 月 日

被评估单位承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因中核兴业控股有限公司拟收购九江同方实业有限公司的股权，需对该经济行为所涉及的九江同方实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为中核兴业控股有限公司拟进行的收购行为提供价值参考依据。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，出具的产权证明文件合法；
- 4、所提供的企业经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、对所提供的资料及有关情况不真实、不准确、不完整而造成的评估结果不真实、不准确、不完整，将承担完全责任；
- 6、由于我方误导因素而造成的评估范围、评估结果不真实、不准确、不完整，将承担完全责任；
- 7、我方对报告使用不当而引起的法律责任，将承担完全责任；
- 8、不干预评估工作。

被评估单位：九江同方实业有限公司



法定代表人或授权代表人签字：

年 月 日

资产评估师承诺函

中核兴业控股有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟收购股权所涉及的九江同方实业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告书。在本报告书中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未收到干预并独立进行。

资产评估师：

李晓森



资产评估师：

张亮



2019 年 11 月 30 日

北京市财政局

2017-0096 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

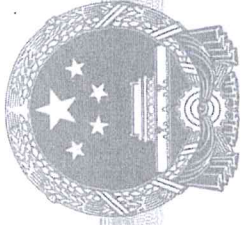
- 1、信嘉（北京）资产评估有限公司
- 2、银信资产评估有限公司北京分公司
- 3、北京科正资产评估有限责任公司
- 4、利胜恒达（北京）国际资产评估有限公司
- 5、北京中天华资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110102700240857C



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京中天华资产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 李晓红

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估；从事证券、期货相关评估业务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元
 成立日期 2000年01月05日
 营业期限 2000年01月05日 至 2030年01月04日
 住所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1单元1303室

登记机关



2020年 06月 29日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李晓森

性别：男

登记编号：11200048

单位名称：北京中天华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2020-05-25

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李 晓 森

本人印鉴：

资产评估师
李晓森
11200048



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-05-25



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为淮
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张亮

性别：男

登记编号：11001226

单位名称：北京中天华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过 (2020-06-16)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张亮

本人印鉴：

资产评估师
张亮
11001226



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-07-20



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估委托合同

中天华合同字[2020]第 P072 号

北京中天华资产评估有限责任公司

中国·北京

资产评估委托合同

本委托合同于 2020 年 9 月 15 日由下述双方签订：

委托人：中核兴业控股有限公司

注册地址：北京市西城区车公庄大街 12 号

法定代表人：高宏树

受托人：北京中天华资产评估有限责任公司

注册地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 13 层

法定代表人：李晓红

根据中国有关法律、法规和部门规章，双方经过友好协商，委托人决定委托北京中天华资产评估有限责任公司承办本委托合同所约定的资产评估业务，为明确双方的责任和义务，特签订本委托合同。

一、资产评估要约事项

1.1 委托资产评估目的：确定江西九江同方实业有限公司股东全部权益价值，为拟进行的股权收购提供价值参考依据。

1.2 本次资产评估的评估对象为江西九江同方实业有限公司股东全部权益价值；评估范围为江西九江同方实业有限公司在基准日的全部资产及相关负债。

1.3 本次资产评估的评估基准日为：2020 年 8 月 31 日。

1.4 受托人向委托人出具的报告为 4 份。

1.5 资产评估报告使用者为委托人、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

二、资产评估报告使用范围

2.1 资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途，在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

2.2 未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

2.3 未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

三、评估服务费标准及付款方式

3.1 参考财政部和国家发改委制定的原资产评估服务费标准，并参照目前行业惯例和此次资产评估之特定目的，经协商收取含增值税评估服务费为人民币 柒万 元整（¥70,000），该评估服务费包含人工费、差旅费、交通费、住宿费、餐饮费、等所有费用。

3.2 付款方式为，本委托合同自签字生效之日起，资产评估机构在约定时间完成现场工作之后，委托人付总评估服务费的 50%，剩余 50% 尾款在资产评估机构提交正式资产评估报告时一次性付清。

资产评估机构开户行：中国光大银行北京西城支行

账 号：75070188000048639

户 名：北京中天华资产评估有限责任公司

四、委托人的责任和义务

4.1 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

4.2 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

4.3 委托人（协调其他相关当事人）在财产清查、对盘盈、盘亏、报废等进行了会计处理的基础上，填制资产评估申报表并签字盖章，保证账账、账实、账表一致。委托人委托评估的资产应当产权关系明确并与评估目的不相抵触，对于被抵押资产和诉讼保全资产等应做出说明。

4.4 资产评估专业人员在评估工作中需委托人配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，委托人应（协调其他相关当事人）指定相应专业技术人员与其他有关人员积极配合，保证评估工作顺利进行。

4.5 委托人及其他相关当事人应当保证对资产评估机构所提供的资产评估报告仅按照本委托合同约定的目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第三方。恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。

4.6 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。对资产评估机构所提供的全部资料和信息，除法律另有规定外，未经资产评估机构许可，不得向委托人以外任何人透露。

五、受托人的责任与义务

5.1 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。但资产评估机构的责任不能替代、减轻或免除委托人或其他相关当事人的责任。

5.2 资产评估机构及其资产评估专业人员所完成的资产评估报告应当符合中国政府有关部门的相关法律和法规。

5.3 遵守职业道德，对在工作过程中知悉的商业秘密应予保密，对委托人或其他相关当事人提供的内部资料和资产评估结果严守秘密。

5.4 资产评估机构应指派合格的资产评估专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；委托人对资产评估机构资产评估专业人员中可能涉及与委托人或其他相关当事人有利害关系的人员提出回避。

5.5 资产评估机构在委托人履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具资产评估报告。若委托人或其他相关当事人不能按照规定时间提供相关材料，资产评估机构有权相应延长交付资产评估报告的时间。

5.6 在资产评估过程中，若因委托人原因提出更改，造成资产评估机构追加工作的，双方应另行协商加收评估服务费用和延长出具资产评估报告书时间等事项，并签订补充协议或另行签订业务委托合同。

六、委托期限

委托人或其他相关当事人向资产评估机构提供资产评估申报表、董事会（股东会）决议、相关政府部门的批文、资产法律权属证明、相应的财务资料、各类资产清单以及资产评估所需其他资料，资产评估机构收到委托人或其他相关当事人提供的全部评估资料后，15个工作日内完成委托人委托的资产评估工作，并向委托人提交《资产评估报告》。若延长或提前完成评估工作，委托人与资产评估机构双方另行协商。

七、约定事项的变更

7.1 由于不可预见的情况，影响委托合同的如期完成，或需提前出具报告，合同当事人双方可要求变更约定事项或解除约定，但应及时通知对方，由双方协商解决。

7.2 本委托合同签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，合同当事人双方应签订补充协议或者重新签订业务委托合同。

7.3 委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方应订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

7.4 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人提供虚假材料、要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

7.5 本委托合同的权利或责任，除非得到合同当事人双方同意，不可转让。

7.6 本协议的任何修改必须以书面做成，并由合同当事人双方签字、盖章后方对各方产生法律约束力。

八、违约责任

8.1 合同当事人双方如一方违反本委托合同，应向对方支付违约金，违约金按评估服务费用的10%支付。

8.2 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

8.3 业务委托合同履行过程中产生争议时，首先应经双方友好协商解决。若协商不成，则提交合同签订地人民法院解决。

九、附属条款

9.1 本委托合同经双方法定代表人或授权代表人签字加盖公章后生效。

9.2 本委托合同一式贰份，双方各执壹份，具有同等法律效力。

9.3 其他未尽事宜，经双方协商解决。

(本页以下空白)

(本页为签字盖章页)

委托人：中核兴业控股有限公司
合同专用章(签章)



法定代表人或授权代表人(签字)：



资产评估机构：北京中天华资产评估有限责任公司
(签章)



法定代表人或授权代表人(签字)：

张亮