

本报告依据中国资产评估准则编制

国旅文化投资集团股份有限公司拟转让股权
涉及的江西国贵文旅发展有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2025]第 01-0964 号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO., LTD

二〇二五年八月五日



中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202501836
合同编号:	KHN[2025]第 1932 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2025]第 01-0964 号
报告名称:	国旅文化投资集团股份有限公司拟转让股权涉及的 江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值 资产评估
评估结论:	13,598,800.00 元
评估报告日:	2025 年 08 月 05 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	徐建中 (资产评估师) 会员编号: 36160002 张小玲 (资产评估师) 会员编号: 36020013
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2025-08-20

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
附 件	28

声 明

1. 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。

2. 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

5. 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

6. 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

7. 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

8. 资产评估专业人员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。

国旅文化投资集团股份有限公司拟转让股权 涉及的江西国贵文旅发展有限责任公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2025]第 01-0964 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受国旅文化投资集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对国旅文化投资集团股份有限公司拟转让股权行为涉及的江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：国旅文化投资集团股份有限公司拟转让股权行为涉及的江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值，为此对江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为江西国贵文旅发展有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、生产性生物资产、长期待摊费用和其他非流动资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：本业务采用资产基础法。

六、评估结论：本评估报告采用资产基础法评估方法，评估结论具体如下：截止评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，江西国贵文旅发展有限责任公司经审计的总资产账面价值 2,790.26 万元，总负债账面价值 1,727.48 万

元，净资产账面价值 1,062.78 万元。经资产基础法评估，江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值的评估结果为 1,359.88 万元（大写：壹仟叁佰伍拾玖万捌仟捌佰元），增值 297.10 万元，增值率 27.95%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）引用其他机构出具的报告情况

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所 CAC 赣审字[2025]0284 号《审计报告》。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（八）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；

无。

（九）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的专业人员与委托人及有关事项之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 本评估报告所涉及的生产性生物资产属于免税范畴。

5. 根据《贵溪市白鹤湖旅游综合开发项目运营协议》，贵溪市旅游开发有限公司（下称甲方）将其投资建设的【贵溪市白鹤湖旅游综合开发项目】无偿授权该项目给江西国贵文旅发展有限责任公司（下称乙方）经营，乙方只拥有经营权无所有权。乙方单独投资的运营项目及设施设备所有权归乙方，由乙方自主经营，自负盈亏。甲方授予乙方经营权的运营期限为5年，自2022年8月1日至2027年7月31日。运营期满后，若乙方不再运营，乙方投资和运营的固定资产中属于可移动的资产，由乙方自行处置，或甲方享有优先购买权；不可移动的资产经双方共同聘请的第三方评估机构评估后，由甲方负责收购，另行签订收购协议。

6. 本评估报告中涉及的资产价值评估为不含税价值。

7. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

九、评估报告日：本评估报告日为2025年8月5日。

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。并提请评估报告使用人关注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。



国旅文化投资集团股份有限公司拟转让股权 涉及的江西国贵文旅发展有限责任公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2025]第 01-0964 号

国旅文化投资集团股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司（单位）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对国旅文化投资集团股份有限公司拟转让股权涉及的江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为国旅文化投资集团股份有限公司，被评估单位为江西国贵文旅发展有限责任公司。

（一）委托人概况

注册登记情况

名称：国旅文化投资集团股份有限公司

注册号：91320000249707722B

住所：江西省南昌市红谷滩区学府大道 1 号阿尔法 34 栋 6 楼

法定代表人：何新跃

注册资本：50493.67 万人民币

实收资本：9000.00 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1998-12-29

经营范围：旅游产业投资，旅游信息咨询服务，酒店管理及度假区管理咨询，投资咨询，国内贸易，旅游电子商务，实物租赁，实业投资，股权投资和股权投资管理，体育运动项目经营（高危险性体育项目除外），体育赛事组织服务，文化、艺术活动策划，组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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）。

（二）被评估企业概况

1. 注册登记情况

名称：江西国贵文旅发展有限责任公司

注册号：91360681MA3ABWG51U

住所：江西省鹰潭市贵溪市白鹤湖现代农业产业园园林路76号

法定代表人：刘良健

注册资本：2000万元人民币

实收资本：2000万元人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2021-4-2

许可项目：许可项目：旅游业务，道路旅客运输经营，港口经营，省际普通货船运输、省内船舶运输，餐饮服务，建设工程施工，建设工程设计，互联网信息服务，动物饲养，营业性演出，住宿服务，活禽销售（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，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：组织文化艺术交流活动，旅游开发项目策划咨询，游乐园服务，酒店管理，会议及展览服务，养老服务，物业管理，住房租赁，非居住房地产租赁，规划设计管理，市场营销策划，娱乐性展览，动物园管理服务，工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外），日用百货销售，文艺创作，宠物销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 公司概况（历史沿革及基准日股东结构）：

江西国贵文旅发展有限责任公司为江西国旅联合文化旅游有限公司全资子公司，成立于 2021 年 4 月 2 日，注册资本 2000 万人民币。

2021 年 8 月，国贵文旅作为项目运营方，与中建海峡、江西建筑设计院组成联合体，成功中标了江西鹰潭贵溪市白鹤湖项目（EPC+O 模式）。该项目通过植入无动力亲子乐园、沙滩休闲互动产品、水上体验项目、野生动物岛、青年探险家乐园、帐篷营地等业态，致力于打造一款“水陆空山林田”多维一体的文旅产品，为项目所在地周边亲子家庭与年轻群体提供更好的休闲度假服务。

2023 年 4 月 30 日，国旅联合重点打造的白鹤湖嘻嘻哩生态水世界景区正式开园。白鹤湖嘻嘻哩生态水世界景区位于江西省贵溪市白鹤湖风景名胜区，占地 1200 余亩，坐拥水域面积约 12000 亩，涵盖奇幻列车、童趣王国、森然之野度假营地、萌宠岛、万方银滩、趣嗨越野等项目，是一个以优美生态、自然山水为底蕴，以多元观光休闲、体验参与等产品为核心的微度假旅游目的地。

2023 年白鹤湖景区打造了“寻找最美女神”“梨花节”“嘻嘻哩寻宝记”“春嬉季”“国庆嘉年华”“情动七夕”“首届沙滩火把露营狂欢节”等一系列丰富多彩的品牌活动，全年购票 16.3 万人次，其中研学人数超 1.5 万人。

2023 年白鹤湖嘻嘻哩生态水世界景区通过国家 4A 级旅游景区景观质量评审，并于 2024 年 2 月获评为国家 4A 级旅游景区。此外，景区的核心景观建筑——游客中心，在国外获得三项设计大奖：柏林设计大奖、材料在线设计材料创新入围奖、法国双面神设计大奖。

2024 年白鹤湖景区打造了“龙行龘龘欢聚嘻嘻哩”“魅力女神，一起趣游嘻嘻哩”“缤纷水世界，狂欢嘻嘻哩第二届泼水节”“爱意绽放 情动七夕”“月满中秋奇妙游”“嘻嘻哩东南亚风情秀—国庆嘉年华”“第二届星空帐篷节”等一系列丰富多彩的品牌活动，全年购票 14.2 万人次。

2025 年白鹤湖景区打造了“新春遇非遗 欢聚嘻嘻哩”“春游季，一起趣游嘻嘻哩”“缤纷水世界，狂欢嘻嘻哩第三届泼水节”等一系列丰富多彩的品牌活动，截至 7 月购票 7.6 万人次。

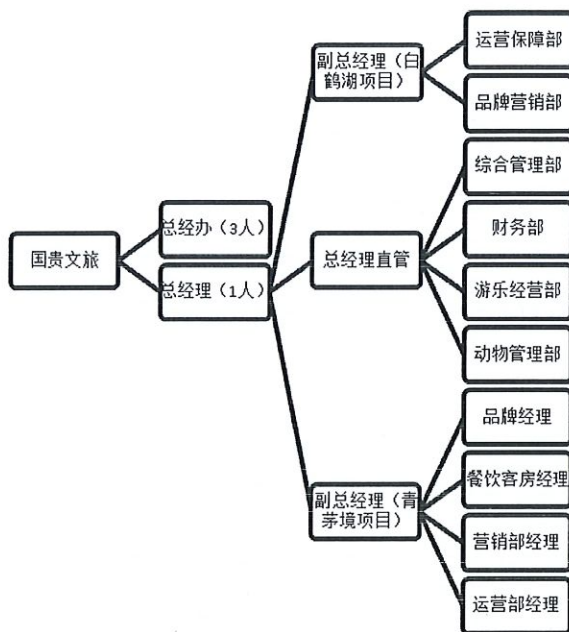
截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日江西国贵文旅发展有限责任公司的股权结

构如下：

序号	股东（发起人）	持股比例	认缴出资额（万元）
1	江西国旅联合文化旅游有限公司	100%	2000.00
合 计		100.00%	2000.00

3. 公司组织架构及管理体制

（1）组织架构



（2）人力资源状况

江西国贵文旅发展有限责任公司至评估基准日，共有直签员工 10 名，其中在编员工 10 名，退休返聘员工 0 名。另有劳务工 59 名，总计用工 69 名。有离退休人员 0 人。

现对直签员工（不含劳务工）的学历和年龄结构情况加以分析归纳，列表说明如下：

本部人员的学历结构

学 历	院本部	
	人数	所占比例%
研究生	1	10%
本科生	2	20%
专科生	3	30%



中专生及以下	4	40%
合 计	10	100%

本部人员的年龄结构

年 龄	院本部	
	人数	
55 岁以上	0	
50-55 岁	0	
40-50 岁	3	
30-40 岁	5	
30 岁以下	2	
合 计	10	

4. 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产	3,982.46	3,059.21	2,790.26
负债	2,153.83	1,685.18	1,727.48
所有者权益	1,828.63	1,374.03	1,062.78
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
收入	1,083.7	977.51	535.82
利润	-220.54	-525.43	-309.78
净利润	-276.62	-454.60	-311.25

注：上述财务报表已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号分别为 CAC 赣审字[2024]0180 号及 CAC 赣审字[2025]0284 号审计报告。

(二) 委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位控股母公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据国旅文化投资集团股份有限公司二〇二五年六月二十六日《总经理办公

会会议纪要抄告单》，国旅文化投资集团股份有限公司拟转让江西国贵文旅发展有限责任公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本业务评估对象为江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围为基准日 2025 年 6 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 27,902,543.90 元，其中：流动资产为 3,301,169.89 元，非流动资产为 24,601,374.01 元；负债总额为 17,274,741.96 元，其中：流动负债为 16,913,876.37 元，非流动负债为 360,865.59 元。见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,301,169.89
货币资金	2,272,631.58
应收帐款净额	108,601.64
其他应收款净额	626,773.48
其他流动资产	284,163.19
二、非流动资产合计	24,601,374.01
固定资产净额	10,877,418.36
生产性生物资产	2,228,615.22
长期待摊费用	11,491,415.21
其他非流动资产	3,925.22
三、资产总计	27,902,543.90
四、流动负债合计	16,913,876.37
短期借款	2,001,861.08
合同负债	88,422.61
应付职工薪酬	86,913.25
应交税费	983.84
其他应付款	14,730,390.23
其他流动负债	5,305.36
五、非流动负债合计	360,865.59
递延收益	216,000.00
递延所得税负债	144,865.59
六、负债总计	17,274,741.96

七、净资产（所有者权益）	10,627,801.94
--------------	---------------

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，并发表了无保留意见，审计报告号为CAC赣审字[2025]0284号。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的资产包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、设备类资产、生产性生物资产、长期待摊费用、其他非流动资产等。申报的资产分布在贵溪白鹤湖项目地及南昌办公室。

资产的特点为：

1. 货币资金包括库存现金和银行存款，现金2,645.00元，银行存款共8项，账面价值2,269,986.58元，均为人民币账户。
2. 应收账款评估基准日账面余额109,698.63元，计提坏账准备1,096.99元，账面净值108,601.64元，共计1项，款项的性质为应收的应收青茅境运营费款。
3. 预付款项评估基准日账面价值9,000.00元，企业未计提坏账准备，共计1项，为预付的抖音广告投流款。
4. 其他应收款评估基准日账面余额627,699.96元，计提坏账准备926.48元，账面净值626,773.48元，共计6项，款项内容主要为门票款、代扣个人保险、内部单位往来款和员工社保个人部分等。
5. 其他流动资产评估基准日账面余额284,163.19元，为待抵扣进项税。
6. 机器设备共计144项，账面原值15,712,085.25元，账面净值10,709,517.63元，主要为游船、客船、观光小火车等。位于贵溪白鹤湖项目地。
7. 电子设备共计33项，账面原值313,493.21元，账面净值167,900.73元，主要为电脑主机、电脑显示器、打印机和空调等。分别位于公司经营地和贵溪白鹤湖项目地。
8. 生产性生物资产共计20项，账面原值2,685,800.00元，账面净值2,228,615.22元，主要为北美浣熊、长颈鹿、梅花鹿等。位于贵溪白鹤湖项目地。
9. 长期待摊费用评估基准日账面价值11,491,415.21元，共计64项。

10. 其他非流动资产评估基准日账面价值 3,925.22 元，共计 1 项。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

有自主繁殖的生产性生物资产孳息物：新增的长颈鹿幼崽2只、羊驼幼崽2只，另有松鼠25只、孔雀26只、鹦鹉30只，因购置时单笔金额较小，直接计入了当期费用。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所 CAC 赣审字[2025]0284 号《审计报告》。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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。

五、评估基准日

（一）本业务评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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

（一）行为依据

1. 国旅文化投资集团股份有限公司二〇二五年六月二十六日《总经理办公会议纪要抄告单》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第四十六号）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第691号）；

5. 《企业会计准则》（财会[2006]3号）；

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令）；

7. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资[2017]43号；

2. 《资产评估职业道德准则》中评协[2017]30号；

3. 《资产评估准则术语 2020》中评协[2020]31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——资产评估方法》中评协[2019]35号；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协[2018]38号；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协[2017]39号；

11. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知 中评

协[2008]218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；
15. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；

号）；

16. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（四）产权依据

1. 被评估单位提供的相关产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《机电产品报价手册》2025版；
2. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
3. 评估基准日银行贷款利率；
4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
5. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
8. 同花顺 iFinD 系统提供的相关行业统计数据；
9. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所 CAC 赣审字[2025]0284 号《审计报告》；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

资产基础法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法等。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。根据《贵溪市白鹤湖旅游综合开发项目运营协议》，贵溪市

旅游开发有限公司无偿授权白鹤湖旅游综合开发项目给被评估单位经营，被评估单位具有经营权，对贵溪市白鹤湖旅游综合开发项目资产没有所有权。由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模、营运能力以及财务状况都存在很大差异，相关指标难以获得合理化的修正，本次评估不适宜选用市场法。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。根据《贵溪市白鹤湖旅游综合开发项目运营协议》，贵溪市旅游开发有限公司无偿授权白鹤湖旅游综合开发项目给被评估单位经营，被评估单位具有经营权，对贵溪市白鹤湖旅游综合开发项目资产没有所有权。乙方单独投资的运营项目及设施设备所有权归乙方，由乙方自主经营，自负盈亏。甲方授予乙方经营权的运营期限为5年，自2022年8月1日至2027年7月31日。运营期满后，若乙方不再运营，乙方投资和运营的固定资产中属于可移动的资产，由乙方自行处置，或甲方享有优先购买权；不可移动的资产经双方共同聘请的第三方评估机构评估后，由甲方负责收购，另行签订收购协议。企业的整体收益是由整个资产组产生，被评估单位经营期限存在不确定性。评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为不具备收益法评估的条件。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

（1）货币资金：包括现金和银行存款。对现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以审定核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他

应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 其他流动资产：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利核实后的账面价值确定评估价值。

2. 非流动资产

(1) 设备：

采用成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

①机器设备重置价值

重置价值=设备购置费+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他相关费用
+资金成本—设备购置所发生的增值税进项税额

采用物价指数调整法时：重置价值=历史成本 $\times P_1^0 P_2^1 \dots P_n^{n-1}$

其中， P_n^{n-1} 代表前 n-1 年的环比物价指数。

②电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价；对于超期服役设备，只考虑残值。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定；电子设备的成新率主要依据使用年限确定其成新率。

(2) 生产性生物资产：

生产性生物资产通过比较类似生物资产的市场交易价格确定评估值。

(3) 长期待摊费用：

评估人员根据江西国贵文旅发展有限责任公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并履行了必要的评估程序，核实结果与申报资料基本一致。评估人员具体分析了长期待摊费用形成的原因，以审定后的账面值作为评估价值。

（4）其他非流动资产：

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对其他非流动资产核实无误的基础上，根据被评估单位申报的其他非流动资产明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，以账面价值确定评估价值。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

（三）评估结果的确定方法

本次评估采用了资产基础法的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解业务的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人

员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估业务组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2025 年 7 月 7 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。业务组于 2025 年 7 月 9 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估业务组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是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估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 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。

（二）基本假设

1. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。
2. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。
3. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。
4. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。
5. 不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。
6. 假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

7. 假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营。
8. 假设评估过程中设定的特定销售模式可以延续。

（三）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
3. 假设国家有关信贷利率、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. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。
6. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。
7. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。
8. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。
9. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

截止评估基准日 2025 年 6 月 30 日，江西国贵文旅发展有限责任公司的股东全部权益价值评估结果如下：

截止评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，江西国贵文旅发展

有限责任公司经审计的总资产账面价值 2,790.26 万元，总负债账面价值 1,727.48 万元，净资产账面价值 1,062.78 万元。经资产基础法评估，江西国贵文旅发展有限责任公司总资产评估价值 3,065.76 万元，增值 275.50 万元，增值率 9.87%；总负债评估价值 1,705.88 万元，减值 21.6 万元，减值率 1.25%；净资产评估价值 1,359.88 万元（大写：壹仟叁佰伍拾玖万捌仟捌佰元），增值 297.10 万元，增值率 27.95%。详见下表：

江西国贵文旅发展有限责任公司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（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	330.12	330.14	0.02	0.01
非流动资产	2	2,460.14	2,735.62	275.48	11.20
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	1,087.74	1,132.42	44.68	4.11
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	1,372.40	1,603.20	230.80	16.82
资产总计	11	2,790.26	3,065.76	275.50	9.87
流动负债	12	1,691.39	1,691.39	0.00	0.00
非流动负债	13	36.09	14.49	-21.60	-59.85
负债总计	14	1,727.48	1,705.88	-21.60	-1.25
净资产	15	1,062.78	1,359.88	297.10	27.95

评估结论详细情况见评估明细表。

江西国贵文旅发展有限责任公司股东全部权益价值资产基础法评估结果比账面值增值 297.10 万元，增值率 27.95%。运用资产基础法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动主要原因分析如下：

（1）流动资产-其他应收款较账面增值 207.20 元，增值率 0.03%，增值原因是审计对员工社保个人部分计提了坏账准备，评估未考虑由此产生的风险损失。

（2）固定资产评估价值较账面价值增值 44.68 万元，增值率 4.11%，增值原因是评估计算成新率采用的资产使用年限与被评估单位采用的会计折旧年限不

同。

(3) 生产性生物资产评估价值较账面价值增值 230.80 万元, 增值率 103.56%, 增值原因是生产性生物资产评估值包含了现有生产性生物资产孳息物幼崽的价值。

(4) 递延收益评估价值较账面价值减值 21.6 万元, 减值率 100%, 减值原因是企业近年一直处于亏损状态, 无需缴纳所得税。政府补助如果确认为不征税收入, 上述用于补偿企业已发生的相关费用或损失的递延收益的评估值应为零。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 引用其他机构出具的报告情况

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所 CAC 赣审字[2025]0284 号《审计报告》。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

无。

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项;

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（八）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；

无。

（九）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 本评估报告所涉及的生产性生物资产属于免税范畴。

5. 根据《贵溪市白鹤湖旅游综合开发项目运营协议》，贵溪市旅游开发有限公司（下称甲方）将其投资建设的【贵溪市白鹤湖旅游综合开发项目】无偿授权该项目给江西国贵文旅发展有限责任公司（下称乙方）经营，乙方只拥有经营权无所有权。乙方单独投资的运营项目及设施设备所有权归乙方，由乙方自主经营，自负盈亏。甲方授予乙方经营权的运营期限为5年，自2022年8月1日至2027年7月31日。运营期满后，若乙方不再运营，乙方投资和运营的固定资产中属于可移动的资产，由乙方自行处置，或甲方享有优先购买权；不可移动的资产经双方共同

聘请的第三方评估机构评估后，由甲方负责收购，另行签订收购协议。

6. 本评估报告中涉及的资产价值评估为不含税价值。

7. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

(1) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(4) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至 2026 年 6 月 29 日止。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 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评估对象可实现价格的保证。



十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2025 年 8 月 5 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司
(盖章)



资产评估师
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



二〇二五年八月五日