

证券代码：603199

证券简称：九华旅游

公告编号：临 2026-012

安徽九华山旅游发展股份有限公司

关于参与竞拍石台白鹭湾旅游发展有限公司 100%股权并增资的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 安徽九华山旅游发展股份有限公司（以下简称“公司”）拟参与竞拍池州市景域旅游发展有限公司（以下简称“景域旅游”）在安徽长江产权交易所公开挂牌转让的石台白鹭湾旅游发展有限公司（以下简称“白鹭湾公司”）100%股权，转让底价为人民币 3,280.00 万元，最终成交价格以摘牌价为准，同时公司将在收购完成后以自有资金对白鹭湾公司进行增资，总投资为 2.70 亿元（含转让价款）。

● 本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本次交易属于董事会审批权限，无需提交公司股东会审议。

● 本次竞拍为公开竞拍，竞拍结果、最终成交价格及交易能否达成存在一定的不确定性。若竞拍不成功，不会对公司现有业务、未来财务状况和经营成果产生重大影响。公司将按照相关事项的进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为落实公司发展战略，加快整合区域旅游资源，拓展文旅布局，增强公司综合竞争力，公司拟参与竞拍景域旅游在安徽长江产权交易所公开挂牌转让的白鹭湾公司 100%股权，转让底价为人民币 3,280.00 万元，最终成交价格以摘牌价为

准，同时公司将在收购完成后以自有资金对白鹭湾公司进行增资，总投资为 2.70 亿元（含转让价款）。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input checked="" type="checkbox"/> 购买 <input type="checkbox"/> 置换 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为： <u> 增资 </u>
交易标的类型（可多选）	<input checked="" type="checkbox"/> 股权资产 <input type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	石台白鹭湾旅游发展有限公司 100%股权
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否属于产业整合	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： _____ <input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定
资金来源	<input checked="" type="checkbox"/> 自有资金 <input type="checkbox"/> 募集资金 <input type="checkbox"/> 银行贷款 <input type="checkbox"/> 其他： _____
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点： <u>《产权交易合同》生效之日起 5 个工作日内，受让方一次性付清转让标的的转让价款。</u> <input type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款： _____
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于 2026 年 4 月 10 日召开第九届董事会第十二次会议，审议通过了《关于参与竞拍石台白鹭湾旅游发展有限公司 100%股权并增资的议案》。会议同意参与竞拍景域旅游在安徽长江产权交易所公开挂牌转让的白鹭湾公司 100%股权，转让底价为人民币 3,280.00 万元，最终成交价格以摘牌价为准，同时公司在收购完成后以自有资金对白鹭湾公司进行增资，总投资为 2.70 亿元（含转让价款），授权经理层办理股权竞拍、签署合同、工商变更登记、后续增资等相关工作。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本次交易属于董事会审批权限，无需提交公司股东会审议。本次交易已经池州市政府国有资产监督管理委员会批准。本次交易无需征得债权人同意或者其他第三方同意。

二、交易对方情况介绍

（一）交易卖方简要情况

序号	交易卖方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额（万元）
1	池州市景域旅游发展有限公司	石台白鹭湾旅游发展有限公司 100%股权	挂牌价格（转让底价） 3,280.00 万元

（二）交易对方的基本情况

1、交易对方

法人/组织名称	池州市景域旅游发展有限公司
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 91341700798120369H <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2007/01/29
注册地址	安徽省池州市贵池区翠柏中路 218 号
主要办公地址	安徽省池州市贵池区翠柏中路 218 号
法定代表人	朱忠旺
注册资本	10,000 万元人民币
主营业务	许可项目：旅游业务；住宿服务；餐饮服务；游艺娱乐活动；高危险性体育运动（游泳）；道路旅客运输经营；建设工程施工；文物保护工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；会议及展览服务；园区管理服务；游乐园服务；露营地服务；停车场服务；棋牌室服务；游览景区管理；名胜风景区管理；休闲观光活动；公园、景区小型设施娱乐活动；客运索道经营；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发

	经营；旅客票务代理；游艺及娱乐用品销售；单用途商业预付卡代理销售；游艇租赁；休闲娱乐用品设备出租；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；旅游开发项目策划咨询；以自有资金从事投资活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
主要股东/实际控制人	池州市政府国有资产监督管理委员会

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为白鹭湾公司 100%股权，根据《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，本次交易属于购买资产事项。

2、交易标的的权属情况

截至本公告披露日，交易标的企业的权属清晰，其无形资产（土地使用权）已抵押用于银行借款。交易标的不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产的运营情况

截止评估基准日 2025 年 9 月 30 日，白鹭湾公司主要资产为在建工程及一宗国有建设用地使用权，其中：

（1）在建工程账面价值为 141,009,884.39 元，系在建石台秋浦河文旅综合体项目，该项目于 2023 年 12 月开工，完工进度为 90%。

（2）一宗国有建设用地使用权为石台秋浦河文旅综合体项目占用土地，位于安徽省石台县仁里镇金钱山社区，已办理不动产权证（权证编号为皖 2023 石台县不动产权第 0002905 号），证载宗地面积 66,666.66 平方米，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为商服用地，使用期限 2023 年 5 月 18 日起至 2063 年 5 月 17 日止。

截至公告披露日在建工程石台秋浦河文旅综合体项目已完工，国有建设用地使用权不动产权证（权证编号为皖 2023 石台县不动产权第 0002905 号）现已更换不动产权证（权证编号为皖（2026）石台县不动产权第 0000362 号）。

4、交易标的的具体信息

(1) 交易标的

1) 基本信息

法人/组织名称	石台白鹭湾旅游发展有限公司
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 91341722MA8Q870Q0G <input type="checkbox"/> 不适用
是否为上市公司合并范围内子公司	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 向交易对方支付现金 <input checked="" type="checkbox"/> 向标的公司增资 <input type="checkbox"/> 其他, ____
成立日期	2023/03/27
注册地址	安徽省池州市石台县仁里镇金钱山北路 528 号
主要办公地址	安徽省池州市石台县仁里镇金钱山北路 528 号
法定代表人	朱忠旺
注册资本	2,250 万元人民币
主营业务	许可项目：旅游业务；住宿服务；餐饮服务；游艺娱乐活动；高危险性体育运动（游泳）；道路旅客运输经营；建设工程施工；文物保护工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：旅游开发项目策划咨询；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；会议及展览服务；园区管理服务；游乐园服务；露营地服务；停车场服务；棋牌室服务；游览景区管理；休闲观光活动；公园、景区小型设施娱乐活动；客运索道经营；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；旅客票务代理；游艺及娱乐用品销售；单用途商业预付卡代理销售；游艇租赁；休闲娱乐用品设备出租；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；以自有资金从事投资活动（除许可业务外，可自主依法经营法

	律法规非禁止或限制的项目)
所属行业	H61 住宿业

2) 股权结构

本次交易前股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	池州市景域旅游发展有限公司	2,250 万元人民币	100%

本次交易后股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	安徽九华山旅游发展股份有限公司	2,250 万元人民币	100%

公司将在取得白鹭湾公司 100%股权后,以自有资金对白鹭湾公司进行增资,总投资为 2.70 亿元(含转让价款)。

3) 其他信息

①本次交易为公开挂牌转让,原股东已放弃优先受让权。

②经查询公开信息,截至本公告披露日,交易标的白鹭湾公司不是失信被执
行人。

(二) 交易标的主要财务信息

1、标的资产

单位: 万元

标的资产名称	石台白鹭湾旅游发展有限公司	
标的资产类型	股权资产	
本次交易股权比例 (%)	100	
是否经过审计	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
审计机构名称	安徽成文会计师事务所(普通合伙)	
项目	2025 年度 1-9 月/ 2025 年 9 月 30 日	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日
资产总额	21,193.68	11,489.26
负债总额	18,968.77	9,251.16
净资产	2,224.91	2238.09
营业收入	-	-

净利润	-13.18	-9.27
扣除非经常性损益后的净利润	-13.18	-9.27

四、交易标的评估、定价情况

(一) 定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果

根据和汛资产评估有限公司《池州市景域旅游发展有限公司拟转让持有的石台白鹭湾旅游发展有限公司股权所涉及的石台白鹭湾旅游发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（和汛评报字[2025]第192号），评估基准日是2025年9月30日，本次评估选用资产基础法进行评估。评估后白鹭湾公司的股东全部权益价值为人民币3,236.26万元，较账面增值1,011.35万元，增值率45.46%。

2、标的资产的具体评估、定价情况

(1) 标的资产

标的资产名称	石台白鹭湾旅游发展有限公司100%股权
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他：_____
交易价格	<input type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）：_____ <input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/09/30
采用评估/估值结果 (单选)	<input checked="" type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>3,236.26</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>45.46%</u>
评估/估值机构名称	和汛资产评估有限公司

（2）评估方法

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。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。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

受我国目前的产权市场发展状况以及市场信息条件的限制难以收集到评估基准日近期发生的可比企业产权交易案例，且无法获得足够的与评估对象在行业、规模、经营情况等方面类似或可比的参照物，不具备选取可比公司进行比较的条件，故本次评估不考虑采用市场法。

从收益法适用条件来看，根据企业内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

（3）评估结论

本次资产评估分别采用收益法和资产基础法对石台白鹭湾旅游发展有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1) 收益法评估结果

白鹭湾公司评估基准日的股东全部权益账面价值为 2,224.91 万元。经收益法评估，股东全部权益评估价值为 2,900.00 万元，增值额为 675.09 万元，增值率为 30.34%。

2) 资产基础法评估结果

白鹭湾公司评估基准日总资产账面价值为 21,193.68 万元，总负债账面价值为 18,968.77 万元，股东全部权益账面价值为 2,224.91 万元，经资产基础法评估，总资产评估价值为 22,005.03 万元，总负债评估价值为 18,768.77 万元，股东全部权益评估价值为 3,236.26 万元，增值额为 1,011.35 万元，增值率为 45.46%。

3) 评估结论

白鹭湾公司股东全部权益价值收益法评估结果为 2,900.00 万元，资产基础法评估结果为 3,236.26 万元，差异额为 336.26 万元，差异率为 10.39%。两种评估方法产生差异的主要原因是：收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值的价值。该方法通常将受到通货膨胀、资产贬值、组织资本的影响。综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

由于收益法是基于历史经营数据及对未来的规划对企业价值进行的预测，被评估单位目前处于建设阶段，未来年度的经营收益和风险无法可靠估计，较难全面反映企业的价值。而资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值的价值。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了评估对象市场价值，选择资产基础法评估结果能较为客观的反映其价值。

根据上述分析，因此本次评估选用资产基础法评估结果作为本次评估的最终评估结论。即在评估基准日，白鹭湾公司的股东全部权益价值为人民币 3,236.26 万元(大写金额为人民币叁仟贰佰叁拾陆万贰仟陆佰元整)。

(4) 重要评估假设

1) 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

2) 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

4) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5) 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

6) 除本报告有特别说明外, 假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7) 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

8) 委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

9) 本次评估假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

10) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

(二) 定价合理性分析

白鹭湾公司 100%股权在安徽长江产权交易所公开挂牌转让底价为人民币 3,280.00 万元, 第三方评估机构已对交易标的及交易对方的基本情况进行了必要的尽职调查, 对标的公司出具了资产评估报告, 本次定价以评估价值作为依据, 挂牌价格与评估值之间不存在较大差异, 定价公平合理。

五、交易竞拍的主要内容及履约安排

(一) 竞拍的主要内容

1. 转让方: 池州市景域旅游发展有限公司

2. 竞拍地点: 安徽长江产权交易所

3. 竞拍标的: 石台白鹭湾旅游发展有限公司 100%股权

4. 转让底价: 人民币 3,280.00 万元, 最终成交价格以摘牌价为准。交易保证金金额人民币 900.00 万元。

5. 价款支付方式和期限要求: 自《产权交易合同》生效之日起 5 个工作日内, 受让方一次性付清转让标的的转让价款。转让标的的转让价款支付至安徽长江产权交易所指定账户。自《产权交易合同》生效之日起, 受让方交纳的交易保证金(如受让方未支付交易服务费用, 则为扣除受让方应支付的交易服务费用后的余款)自动转为受让方支付《产权交易合同》约定转让标的的转让价款的一部分。

6. 标的企业涉及的债权、债务处理安排

(1) 标的企业现有全部债权、债务, 本次股权转让完成后由标的企业继续承继。

(2) 标的企业审计基准日长期借款账面余额 136,811,975.43 元, 其中:

①2025 年 5 月 26 日标的企业与中国邮政储蓄银行股份有限公司池州市分行

签订了编号“PSBC34-YYT20250523001”的《固定资产借款合同》，借款期限为2025年5月26日至2039年5月25日，借款合同金额为190,000,000.00元，截止基准日，已发放抵押贷款金额为106,811,975.43元；以标的企业名下产权编号“皖(2023)石台县不动产第0002905号”的土地作为抵押，转让方和安徽九华山文旅康养集团有限公司提供担保，借款担保为连带责任保证，并分别签订了保证合同。

②2023年10月27日标的企业与安徽石台农村商业银行股份有限公司签订了编号为“A070131220230072”的《固定资产借款合同》，借款期限：2023年10月27日至2033年10月27日，借款金额30,000,000.00元；由转让方提供担保，借款担保为连带责任保证，并签订了保证合同。

受让方须在办理完毕转让标的工商变更之日起1年内以提前偿还借款或提供贷款银行认可的合法有效的担保方式解除转让方为标的企业提供的担保合同。

(3) 标的企业与转让方的往来款项应在标的成交后且在办理股权工商变更登记前由标的企业与转让方结清。

7. 标的交割条件：受让方同意自取得安徽长江产权交易所出具的《交易凭证》之日起5个工作日内，凭安徽长江产权交易所出具的《交易凭证》，由转让方协助受让方办理转让标的工商变更登记。

六、交易对上市公司的影响

(一) 交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响。

本次交易符合公司战略发展方向，有助于公司进一步拓展石台县旅游资源，完善文旅产业链布局，增强区域协同效应。交易资金来源于自有资金，不会对上市公司财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

(二) 交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

截至本公告日，标的企业职工人数为0人，本次交易不涉及管理层变动、人员安置和土地租赁等情况。

(三) 交易完成后是否可能产生关联交易的说明。

本次交易完成后预计不会新增关联交易。

(四) 本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施。

本次交易完成后预计不会产生同业竞争。

（五）如交易完成后，上市公司新增控股子公司的，说明该公司对外担保、委托理财等相关情况。

本次交易完成后，公司新增全资子公司，白鹭湾公司不存在对外担保、委托理财等相关情况。

（六）上市公司因购买资产将导致交易完成后上市公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的，需要明确解决方案，并在相关交易实施完成前解决。

本次交易完成后不会导致控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。

七、本次交易的风险分析

本次竞拍为公开竞拍，竞拍结果、最终成交价格及交易能否达成存在一定的不确定性。若竞拍不成功，不会对公司现有业务、未来财务状况和经营成果产生重大影响。公司将按照相关事项的进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

安徽九华山旅游发展股份有限公司董事会

2026年4月11日