

本资产评估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发行股份向江西省
旅游集团股份有限公司购买资产涉及的江西省旅游集
团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2023]第 1392 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年六月二十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202302064
合同编号:	22010216
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2023]第1392号
报告名称:	国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份向江西省旅游集团股份有限公司购买资产涉及的江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	52,951,800.00元
评估报告日:	2023年06月28日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	张帆 (资产评估师) 会员编号: 11160091 索成善 (资产评估师) 会员编号: 11160094



(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: 2023年06月29日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	11
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	13
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	35
附件	37



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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。



国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份向江西省 旅游集团股份有限公司购买资产涉及的江西省旅游集 团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中联评报字[2023]第 1392 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受江西省旅游集团股份有限公司、国旅文化投资集团股份有限公司的委托，就国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份向江西省旅游集团股份有限公司购买资产之经济行为，对所涉及的江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益，评估范围是江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2022 年 12 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，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，



经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 2,485.05 万元，评估值 5,295.18 万元，评估增值 2,810.13 万元，增值率 113.08%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份向江西省 旅游集团股份有限公司购买资产涉及的江西省旅游集 团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中联评报字[2023]第 1392 号

江西省旅游集团股份有限公司、国旅文化投资集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份向江西省旅游集团股份有限公司购买资产之经济行为，对所涉及的江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为江西省旅游集团股份有限公司、国旅文化投资集团股份有限公司，被评估单位为江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司。

(一) 委托人概况

1. 委托人一

名称：江西省旅游集团股份有限公司（简称“江旅集团”）

类型：其他股份有限公司(非上市)



住所：江西省南昌市东湖区福州路 183 号江旅国际大厦 817 室

法定代表人：曾少雄

注册资金：130000.00 万人民币

成立日期：2014 年 11 月

营业期限：长期

社会信用代码：913600003147663083

经营范围：旅游及相关产业；投资与投资管理咨询，国际国内贸易。

（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. 委托人二

名称：国旅文化投资集团股份有限公司（简称“国旅联合”）

类型：股份有限公司(上市)

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

注册资金：50493.6660 万人民币

成立日期：1998 年 12 月

营业期限：长期

社会信用代码：91320000249707722B

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）被评估单位概况

1. 企业基本情况

企业名称：江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司（简称“酒管公



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：江西省南昌市西湖区八一大道 138 号赣江宾馆院内

法定代表人：郭建

注册资本：3000.00 万人民币

成立日期：2016 年 1 月

营业期限：长期

统一社会信用代码：91360125MA35GDN65U

经营范围：许可项目：住宿服务，洗浴服务，互联网信息服务，餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，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：酒店管理，以自有资金从事投资活动，旅游开发项目策划咨询，住房租赁，会议及展览服务，家政服务，日用百货销售，健康咨询服务（不含诊疗服务），物业管理，园林绿化工程施工，工程管理服务，体验式拓展活动及策划，市场营销策划，企业管理咨询（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. 历史沿革及股东结构

1) 2016 年 1 月，酒管公司系由江旅集团于 2015 年 12 月 24 日设立。

南昌市市场和质量监督管理局于 2016 年 1 月 26 日核发了统一社会信用代码为 91360125MA35GDN65U 的《营业执照》。江西沁庐民宿养生有限责任公司在设立时的股权结构如下：

表1 股东名称、出资额和出资比例

股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
江旅集团	3000.00	100.00
合计	3,000.00	100.00



2) 2020年3月, 变更公司名称

2020年3月24日, 江西沁庐民宿养生有限责任公司唯一股东江西省旅游集团有限责任公司作出股东决定, 同意公司名称由“江西沁庐民宿养生有限责任公司”变更为“江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司”, 并相应修订公司章程。

2020年4月14日, 南昌市行政审批局颁发了《营业执照》(统一社会信用代码: 91360125MA35GDN65U)。

3) 2021年12月, 股权变更

2021年6月30日, 江西国控出具“赣国资产字〔2021〕188号”《关于同意省旅游集团分别采取非公开协议增资和非公开协议转让方式对子公司(集团)股权进行调整的批复》, 同意江旅集团采取非公开协议方式以所持酒管公司100%股权对江旅集团全资子公司江西沁庐酒店资产管理集团有限公司(以下简称“酒店集团”)增资。

2021年10月12日, 酒管公司新老股东江旅集团及酒店集团共同作出股东决定, 同意江旅集团向酒店集团转让出资额为3,000万元的股权, 并修订公司章程。

2021年11月15日, 江旅集团与江西沁庐酒店资产管理集团有限公司签订了《股权划转协议》, 就上述江旅集团以持有的酒管公司100%股权增资酒店集团所涉酒管公司股权变动事宜进行了约定。

2021年12月6日, 上述股权变更事宜在南昌市西湖区市场监督管理局完成工商登记, 本次股权变更完成后, 酒管公司股权结构如下:

表2 股东名称、出资额和出资比例

股东	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
酒店集团	3,000.00	100.00
合计	3,000.00	100.00

4) 2022年11月, 股权无偿划转



2022年11月8日,江西国控出具“赣国控字〔2022〕303号”《关于省旅游集团调整子公司股权(资产)事项的批复》,同意酒店集团将其所持有的酒管公司100%股权无偿划转给江旅集团。

2022年11月,酒管公司唯一股东酒店集团作出股东决定,同意将酒管公司100%股权无偿划转至江旅集团。酒店集团与江旅集团签订了《江西沁庐酒店资产管理集团有限公司与江西省旅游集团股份有限公司关于划转江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股权之无偿划转协议》,约定本次国有股权无偿划转的相关具体事宜。

2022年11月11日,上述股权无偿划转事项在南昌市西湖区市场监督管理局完成工商变更登记。本次股权无偿划转完成后,酒管公司股权结构如下:

表3 股东名称、出资额和出资比例

股东	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
江旅集团	3,000.00	100.00
合计	3,000.00	100.00

截至评估基准日,公司股东名称、出资额和出资比例如下:

表4 股东名称、出资额和出资比例

股东	认缴出资额(万元)	持股比例(%)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
江旅集团	3,000.00	100	3,000.00	100
合计	3,000.00	100	3,000.00	100

3. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日2022年12月31日,酒管公司母公司报表资产总额2,703.77万元,负债218.72万元,净资产2,485.05万元;2022年度母公司报表营业收入1,388.35万元,净利润132.22万元。

酒管公司近年资产、财务状况如下表:

表5 母公司报表资产、负债及财务状况



金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	1,771.32	2,703.77
负债	342.02	218.72
净资产	1,429.30	2,485.05
项目	2021年度	2022年度
营业收入	1,386.12	1,388.35
利润总额	252.19	132.22
净利润	252.19	132.22
经营活动产生的现金流量净额	278.32	-102.96
投资活动产生的现金流量净额	-211.37	373.79
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	-2.42
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	

4. 核心业务情况

酒管公司的业务收入主要为企业管理服务收入。企业通过拓展省内外干部院校、商务酒店等委托管理业务，收取委托管理费和咨询服务费等。

5. 公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令33号，2014年7月修订版）及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则。

6. 公司执行的主要税收政策

表6 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、3%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与被评估单位之间的关系



本次资产评估的委托人为江旅集团和国旅联合，被评估单位为酒管公司。委托人国旅联合拟发行股份购买委托人江旅集团持有的被评估单位酒管公司的股权。

(四) 评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据江西省旅游集团股份有限公司赣旅集团总办抄〔2023〕50号、国旅文化投资集团股份有限公司董事会2023年第二次临时会议决议，国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份向江西省旅游集团股份有限公司购买资产。

本次资产评估的目的是反映江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益。评估范围为江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为2,703.77万元，负债总额为218.72万元，净资产为2,485.05万元。其中，流动资产1,071.68万元，非流动资产1,632.09万元；流动负债213.85万元，非流动负债4.87万元。

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2022年12月31日的酒管公司资产负债表，评估是在企业经过审



计后的基础上进行的。

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。

(一) 主要资产情况

截至评估基准日，酒管公司的母公司报表资产总额 2,703.77 万元，主要资产包括流动资产和固定资产。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

1. 长期股权投资

长期股权投资主要为被评估单位对鹰潭酒管公司、桔庐酒店公司等平台公司的股权投资。

表7 长期股权投资账面价值一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资日期	长期股权投资账面价值
1	鹰潭沁庐道苑酒店管理有限公司	100.0000%	2022 年 4 月	13,074,036.15
2	江西桔庐酒店管理有限公司	41.0000%	2022 年 1 月	3,189,770.39
合计				16,263,806.54

2. 电子设备

此次委估的各类设备主要分布在本部办公区域内。电子设备共计 22 项，主要为电脑、打印机、投影仪及办公家具等，上述设备维护保养较好，均可正常使用

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，企业申报评估的范围内无表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额



本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司无保留意见的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2022 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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、评估准则依据、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

江西省旅游集团股份有限公司赣旅集团总办抄〔2023〕50号、国旅文化投资集团股份有限公司董事会 2023 年第二次临时会议决议

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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);

4. 《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);

5. 《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);

6. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号,2017年10月30日国务院第191次常务会议通过);

8. 《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);

9. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);

10. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

11. 财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

12. 《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);

13. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第732号)修订);

14. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);



15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令,2019 年修订);
16. 《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);
17. 《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);
18. 《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)
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号, 2016 年);
20. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 214 号,2023 年 3 月 17 日修订);
21. 《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的意见》(国办发[2001]102 号)。

(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. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
7. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38 号);
8. 《资产评估执业准则-无形资产》(中评协[2017]37 号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
10. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33



号)；

11. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
14. 《资产评估执业准则-利用专家工作及及相关报告》(中评协[2017]35号)。

(四) 资产权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告；
2. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
3. 《2022机电产品报价信息系统》(机械工业信息研究院)；
4. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
5. 重要业务合同、资料。

(六) 其它参考资料

1. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
2. 同花顺 iFinD 金融终端；
3. 彭博数据库；
4. 《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社)；
5. 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社)；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011版)；



7. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号, 财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布, 2014 年 7 月修订版) 及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则);
8. 中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——评估类第 1 号》;
9. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67 号);
10. 《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);
11. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);
12. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)和《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)的规定, 执行企业价值评估业务, 应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况, 分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性, 选择评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性, 恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人



员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法

(二) 评估方法选择

本次评估目的是国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份向江西省旅游集团股份有限公司购买资产。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金



对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），不计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

2. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于全资子公司，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，



然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

对于参股公司,针对被投资企业的具体情况进行分析,根据公司章程规定,股东会按持股比例行使投票权,派驻董事席位未过半数,无控制权,不参与经营,故被评估单位不参与经营桔庐公司事务,本次按照其未经审计的会计报表所列示的净资产乘以股权比例确定评估值。

本次评估中,在确定长期股权投资评估值时,评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价,也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

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情况,采用不同的方法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

1) 电子设备

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料,确定评估基准日的电子设备价格,一般生产厂家提供免费运输及安装调试,确定其重置全价:

重置全价=购置价(不含税)

对于购置时间较早,型号已下市尚在使用中的电子设备,参照二手



设备市场价格确定其重置全价。

(2)成新率的确定

1)电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%或
成新率=(1 - 实际已使用年限/经济使用年限) ×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4. 使用权资产

使用权资产核算内容主要为产权持有单位租赁的房屋形成的使用权资产。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号——租赁(修订版)》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

5. 无形资产—其他

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。通过向公司相关人员了解，该预订平台为酒管公司运营民宿业务



时所购买，目前民宿业务已全部停止，该软件已不再使用。同时该订购平台软件后期服务费未及时缴纳，截至评估基准日该软件无法使用，因此对于该订购平台本次评估为零。

6. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(四) 收益法

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到未来现金流量



现值;

(2)将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收(应付)股利等流动资产(负债),及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产(负债),定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债),单独预测其价值;

(3)将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流)估算中未予考虑的长期股权投资,单独测算其价值;

(4)将上述各项资产和负债价值加和,得出被评估单位的企业价值,经扣减基准日的付息债务价值后,得到被评估单位的权益资本(股东全部权益)价值。

在确定股东全部权益价值时,评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 被评估单位的股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中:

P: 被评估单位的未来现金流量现值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;



C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2)收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为被评估单位的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的未来现金流量现值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

w_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

w_e : 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$



r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4. 收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。



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) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状



况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中电子设备以抽查的形式进行盘点，对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。



(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 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。

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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大



变化;

3. 企业未来的经营管理团队尽职,并继续保持现有的经营管理模式;

4. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大,也不考虑后续可能会发生的生产经营变化;

5. 本次评估的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;

6. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

8. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,根据有关法律法规和资产评估准则,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用资产基础法、收益法,对江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益在评估基准日2022年12月31日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法,得出被评估单位在评估基准日2022年12月31日的评估结论如下:

总资产账面值2,703.77万元,评估值3,526.24万元,评估增值822.47万元,增值率30.42%。



负债账面值 218.72 万元，评估值 218.72 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 2,485.05 万元，评估值 3,307.52 万元，评估增值 822.47 万元，增值率 33.10%。详见下表。

表8 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,071.68	1,071.68	-	-
2	非流动资产	1,632.09	2,454.56	822.47	50.39
3	其中：长期股权投资	1,626.38	2,448.58	822.20	50.55
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	0.80	1.07	0.27	33.75
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	4.91	4.91	-	-
9	资产总计	2,703.77	3,526.24	822.47	30.42
10	流动负债	213.85	213.85	-	-
11	非流动负债	4.87	4.87	-	-
12	负债总计	218.72	218.72	-	-
13	净资产（所有者权益）	2,485.05	3,307.52	822.47	33.10

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 2,485.05 万元，评估值 5,295.18 万元，评估



增值 2,810.13 万元，增值率 113.08%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产(股东全部权益)价值 5,295.18 万元，比资产基础法测算出的净资产(股东全部权益)价值 3,307.52 万元，高 1,987.66 万元，高 60.10%。两种评估方法差异的原因主要是：

1.资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2.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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

(四) 评估结果的选取

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估。公司主要客户为政府采购物业管理客户，商务酒店民宿委托管理或经营客户。具备针对物业管理和酒店、民宿经营完善的运营体系，当前所有在管在营项目口碑良好，客户满意度高，可持续性较强，因此收益具有一定的增长性。

因此相对而言，收益法综合考虑企业经营优势，更为客观的反映出企业的整体价值。综上，本次评估以收益法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 5,295.18 万元。



十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于江西省旅游集团沁庐酒店管理有限公司无保留意见的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

无。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

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

评估范围内的使用权资产为赣江宾馆东南侧廊房三楼租金，用于企业日常办公，租赁期限5年，2022年1月1日开始计算租金，租金按每年4,025.00元/月。本次评估假设租期届满后本合同项下资产可继续租赁使用。除上述事项外，被评估单位未申报其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等情况。

(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。未发现公司存在重大期后事项。

(七) 本次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。

(八) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

4. 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，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 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、合法性承担法律责任。

6. 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。

7. 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8. 本次评估的溢余及非经营性资产中，包括基准日后预计补充营运资本的货币资金，且本次评估没有考虑基准日后补充营运资本过程中的时间价值差异。

9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10. 本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，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评估价格的影响，同时，本报告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。

(二) 本评估报告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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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；

(五) 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；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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对其评估对象可实现价格的保证。

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算，至 2023 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二三年六月二十八日。

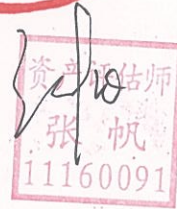


(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二三年六月二十八日

