

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风景独好
传播运营有限责任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 1393 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:	1111020008202302063
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1393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风景独好传播运营有限责任公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	23,829,100.00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	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	33
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	39
十二、评估报告使用限制说明	42
十三、评估报告日	43
附件	45



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风景独好 传播运营有限责任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 1393 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，对所涉及的江西风景独好传播运营有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为江西风景独好传播运营有限责任公司股东全部权益，评估范围是江西风景独好传播运营有限责任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、收益法对江西风景独好传播运营有限责任公司进行整体评估，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，得出江西风景独好传播运营有限责任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：

合并口径归母净资产账面值为 712.35 万元，评估值为 2,382.91 万元，评估增值 1,670.56 万元，增值率 234.52%。

母公司股东全部权益账面值为 765.25 万元，评估增值 1,617.66 万元，增值率 211.39%。

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风景独好 传播运营有限责任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 1393 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，对所涉及的江西风景独好传播运营有限责任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，被评估单位为江西风景独好传播运营有限责任公司。

(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：江西风景独好传播运营有限责任公司（简称“风景独好”）



类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省南昌市红谷滩区庐山南大道 348 号一期研发中心 6 楼

法定代表人：高彦江

注册资本：1000.00 万人民币

成立日期：2015 年 9 月

营业期限：长期

统一社会信用代码：91360125356541107W

经营范围：许可项目：出版物互联网销售，食品销售，出版物零售（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，以自有资金从事投资活动，游览景区管理，文物文化遗址保护服务，非物质文化遗产保护，社会经济咨询服务，广告制作，平面设计，广告设计、代理，广告发布，专业设计服务，摄像及视频制作服务，摄影扩印服务，数字内容制作服务（不含出版发行），体育赛事策划，组织体育表演活动，组织文化艺术交流活动，文化娱乐经纪人服务，体育经纪人服务，工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外），互联网销售（除销售需要许可的商品），体育用品及器材零售，会议及展览服务，玩具、动漫及游艺用品销售，办公用品销售，纸制品销售，文具用品零售，日用百货销售，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，电子产品销售，软件销售，进出口代理，版权代理，知识产权服务（专利代理服务除外）（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）

2. 历史沿革及股东结构

1) 2015 年 9 月，风景独好系由江西省旅游集团有限责任公司（江旅集团前身，以下简称“江旅有限”）与上海德岸杰公关顾问有限公司（以下简称“德岸杰”）于 2015 年 9 月 25 日出资设立，设立时名称为



“江西省旅游集团德安杰营销策划有限责任公司”（以下简称为“德安杰公司”）。

2015年8月27日，南昌市红谷滩新区工商行政管理局出具了《企业名称预先核准通知书》，核准“江西省旅游集团德安杰营销策划有限责任公司”为新设公司名称。

2015年9月25日，南昌市工商行政管理局为德安杰公司颁发了《营业执照》（注册号为：360125210074826）。德安杰公司设立时的股权结构如下：

表1 出资额和出资比例

股东	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
江旅有限	135.00	45.00
德岸杰	165.00	55.00
合计	300.00	100.00

2) 2017年7月，公司股东及名称变更

2017年6月21日，江西国林矿通资产评估有限公司出具了“赣国林矿通评报字【2017】第045号”《江西省旅游集团德安杰营销策划有限责任公司企业价值评估报告》，以2017年5月31日作为评估基准日的股东全部权益评估价值为209.46万元。

2017年6月30日，德岸杰、江旅集团、德安杰公司以及德岸杰唯一股东贾云峰签订《股权转让协议书》，约定德岸杰将其持有的德安杰公司55%股权转让给江旅有限，以2017年5月31日作为评估基准日的净资产评估价的50%作为股权转让对价，即104.73万元。

2017年7月19日，德安杰公司两名股东作出《股东会决议》，同意德岸杰退出公司，并将其认缴的55%股份全部转让给江旅有限，同时明确两股东实缴资本为81万元。

2017年7月21日，南昌市红谷滩新区市场和质量监督管理局作出《企业名称变更核准通知书》，核准“江西风景独好传播运营有限责任



公司”作为新的公司名称。

2017年7月24日，江旅有限作出《出资人决定》，同意将公司类型变更为有限公司（法人独资），公司名称变更为“江西风景独好传播运营有限责任公司”，并将公司章程做相应修改。

2017年7月26日，南昌市红谷滩新区市场和质量监督管理局为风景独好颁发了营业执照（统一社会信用代码：91360125356541107W）。本次股权变更后，公司股权结构如下：

表2 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
江旅有限	300.00	100.00
合计	300.00	100.00

3) 2019年9月12日，公司注册资本变更，由300万元变更为1000万元。

截至评估基准日，风景独好股东名称、出资额和出资比例如下：

表3 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴持股比例（%）
江西省旅游集团股份有限公司	1,000.00	100	1,000.00	100
合计	1,000.00	100	1,000.00	100

3. 资产、财务及经营状况

(1) 合并报表财务状况

截至评估基准日2022年12月31日，风景独好合并报表资产总额2,011.51万元，负债1,299.16万元，归属于母公司股东的净资产712.35万元；2022年度合并报表营业收入1,731.49万元，归属于母公司股东的净利润75.39万元。

(2) 母公司报表财务状况



截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，风景独好母公司报表资产总额 1,952.86 万元，负债 1,187.61 万元，净资产 765.25 万元；2022 年度母公司报表营业收入 1,458.95 万元，净利润 132.54 万元。

风景独好近年资产、财务状况如下表：

表4 合并报表资产、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	2,130.52	2,011.51
负债	1,493.57	1,299.16
归母净资产	636.95	712.35
项目	2021 年度	2022 年度
营业收入	1,352.08	1,731.49
利润总额	-254.54	79.59
归母净利润	-251.37	75.39
经营活动产生的现金流量净额	384.87	174.45
投资活动产生的现金流量净额	-117.49	466.23
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	

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	2,054.50	1,952.86
负债	1,421.79	1,187.61
净资产	632.71	765.25
项目	2021 年度	2022 年度
营业收入	1,259.79	1,458.95
利润总额	-266.71	136.74
净利润	-255.62	132.54
经营活动产生的现金流量净额	314.34	142.01
投资活动产生的现金流量净额	-217.49	437.71
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
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

企业的主营业务主要为视频内容制作业务、广告宣传业务、活动策划业务、文创设计和文创店铺业务。



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

(1) 主要税种及税率

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	13%、9%、6%、3%、1%
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	20%

(2) 税收优惠

财政部、税务总局发布《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号),自2019年1月1日至2021年12月31日,从事国家非限制和禁止行业,且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的企业,对其年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

财政部、税务总局发布《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2021年第12号),自2021年1月1日起至2022年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超



过 100 万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

（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，被评估单位为风景独好。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风景独好股权。

（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风景独好传播运营有限责任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

评估对象是江西风景独好传播运营有限责任公司股东全部权益。评估范围为江西风景独好传播运营有限责任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 1,952.86 万元，负债总额为 1,187.61 万元，净资产为 765.25 万元。其中，流动资产



1,446.97 万元，非流动资产 505.89 万元；流动负债 826.56 万元，非流动负债 361.05 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 日的风景独好资产负债表，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，风景独好的母公司报表资产总额 1,952.86 万元，主要资产包括存货、长期股权投资、固定资产、无形资产。长期股权投资

1. 长期股权投资

主要为被评估单位对江西江旅商务服务有限公司、江西江旅文化传播有限公司、上饶风景独好数创文化有限公司公司的股权投资。

表7 长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资类型	投资日期	投资成本
1	江西江旅商务服务有限公司	子公司	2019/11/27	1,000,000.00
2	江西江旅文化传播有限公司	子公司	2022/7/8	500,000.00
3	上饶风景独好数创文化有限公司	子公司		
	合计			1,500,000.00

2. 车辆

本次委估车辆包括小型普通客车江铃福特新全顺 JX6533TA-M5 和小型普通客车别克牌 SGM6531UBA1 两辆办公用车。车辆证载权利人均均为江西风景独好传播运营有限责任公司，年检合格，经现场勘查，车辆维护保养良好，可正常使用。

3. 专利权及商标权



企业申报评估的无形资产包括账面未记录的 10 项计算机软件著作权和 31 项商标权，证载使用权人均为被评估单位。

（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表外资产为 10 项计算机软件著作权和 31 项商标权。

（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）出具的关于江西风景独好传播运营有限责任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. 《中华人民共和国证券投资基金法》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);
8. 《中华人民共和国著作权法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议于2010年2月26日通过);
9. 《中华人民共和国车辆购置税法》(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);
10. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
11. 《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);

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);

13. 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);

14. 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);

15. 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);

16. 《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);

17. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令 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 732 号)修订);

18. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

19. 《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);

20. 《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 12 号, 2005 年);

21. 《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);

22. 《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)

23. 《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);



24. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第214号,2023年2月17日修订);
25. 《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. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
11. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
12. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
16. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号);
17. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)。

(四) 资产权属依据



1. 机动车行驶证;
2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 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受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. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
4. 《2022 机电产品报价信息系统》(机械工业信息研究院);
5. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
6. 重要业务合同、资料;
7. 其他参考资料。

(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;
13. 其他参考资料。

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。

(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。

(4) 存货

存货包括产成品（库存商品）。存货已全额计提跌价准备。经核实，纳入评估范围内的产品由于库龄较长，目前无法出售，本次评估值按 0 确定。

(5) 合同资产

对合同资产的评估，评估人员在了解合同资产的存在性、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，判断合同资产的可收回性。

分析合同资产可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计



合同资产的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的合同资产，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合同资产，不计提坏账准备。

以核实后的合同资产账面金额减去评估风险损失后的金额确定合同资产评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

(6)其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

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

对于未开展经营活动并未建帐的子公司，本次评估为零。

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) 运输车辆

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车上户牌照手续费等三部分组成，依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税，增值税进项税可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于车辆在计算其重置全价时扣减购置车辆进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费

A. 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B. 车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

C. 新车上户牌照手续费等分别按车辆所处区域当地交通管理部门规定计取。

2) 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) 车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a 为车辆特殊情况调整系数，根据对待估车辆现场勘察的情况确定。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率存在差异，则对理论成新率进行适当的调整，若两者结果相当，则不再调整。

另：直接按二手市场价评估的车辆，无须计算成新率。

2) 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 = $\text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$ 或
成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

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

(1) 计算机软件著作权

评估技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性；同时，由于被评估单位的经营收益与其所拥有的技术力量关联性较为紧密，因而应用成本法对技术型无形资产进行评估的适用性较差。

本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的专利权与被评估单位收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等技术型无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对其进行评估。

(1) 收益模型的介绍

采用收入分成法较能合理测算被评估单位技术型无形资产的价值，其基本公式为：



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

式中：

P：待评估技术型无形资产的评估价值；

R_i：基准日后第 i 年预期技术型无形资产相关净收益；

K：技术型无形资产综合分成率；

n：待评估技术型无形资产的未来收益期；

i：折现期；

r：折现率。

(2)收益年限的确定

收益预测年限取决于技术型无形资产的经济收益年限，即能为投资者带来超额收益的时间。

由于技术型无形资产相关的技术先进性受技术持续升级及替代技术研发等因素影响，故技术型无形资产的经济收益年限一般低于其法定保护年限。纳入本次评估范围的各项技术型无形资产陆续于 2019 年~2022 年形成，主要应用于产品生产阶段，提高生产控制水平及资源利用水平，本次评估综合考虑该等技术型无形资产于评估基准日对应的技术先进性等指标及其未来变化情况，预计该等技术型无形资产的整体经济收益年限持续到 2027 年底。

本次评估确定的技术型无形资产经济收益年限至 2027 年底。但并不意味着技术型无形资产的寿命至 2027 年底结束，在此提醒报告使用者注意。

(3)与技术型无形资产相关的收入预测

纳入本次评估范围的各项正在使用中的软件著作权在评估对象主营产品中发挥如下作用：

企业在日常经营中，应用该等无形资产对视频内容制作业务、广告



宣传业务、活动策划业务提供支持，发挥企业技术优势，且软件著作权之间存在协同效应，故本次对软件著作权进行整体评估。

本次评估根据被评估单位历史年度收入，并结合行业的市场发展等情况，综合预测被评估单位与无形资产相关主营业务收入。

(4)收入分成率的计算

根据无形资产分成率的取值范围及调整系数，可最终得到销售收入分成率。其计算公式为：

$$K_1=m+(n-m)\times r$$

式中： K_1 —待估无形资产的销售收入分成率

m ：分成率的取值下限

n ：分成率的取值上限

r ：分成率的调整系数

(2) 商标权

商标权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的商标权作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定商标权的价值。使用市场法评估商标权的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的商标参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国商标市场交易尚处于初级阶段，商标权的公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售商标产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是商标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、未来收益和风险能够预测并可量化。当对未来预期收益的估



算相对客观公允、折现率的选取较为合理时，收益法评估结果能够较为完整地体现无形资产价值，易于为市场所接受。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。企业依法取得并持有商标权，期间需要投入的费用一般包括商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。由于通过使用商标给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的商标权评估。

鉴于纳入本次评估范围的 31 项商标权作用于文创设计和博物馆业务，具有品牌效用，对被评估单位的业绩有一定贡献，故采用收益法进行评估。评估方法参考软件著作权评估。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为办公室装修摊销。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为坏账准备计提的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为预付装修费。清查时，评估人员核对明



细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料，以证实其他非流动资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

9. 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合并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：对于其申报的金融资产和往来款项，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，其中存货、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，对江西风景独好传播运营有限责任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 1,952.86 万元，评估值 2,025.51 万元，评估增值 72.65 万元，增值率 3.72%。

负债账面值 1,187.61 万元，评估值 1,187.61 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 765.25 万元，评估值 837.90 万元，评估增值 72.65 万元，增值率 9.49%。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	1,446.97	1,446.97	-	-
2 非流动资产	505.89	578.54	72.65	14.36
3 其中：长期股权投资	150.00	97.53	-52.47	-34.98
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	48.80	101.76	52.96	108.52
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	2.38	74.54	72.16	3,031.93
7-1 其中：土地使用权	-	-	-	
8 其他非流动资产	304.71	304.71	-	-
9 资产总计	1,952.86	2,025.51	72.65	3.72
10 流动负债	826.56	826.56	-	-
11 非流动负债	361.05	361.05	-	-
12 负债总计	1,187.61	1,187.61	-	-
13 净资产（所有者权益）	765.25	837.90	72.65	9.49

（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:

采用收益法,得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下:合并口径归母净资产账面值为 712.35 万元,评估值为 2,382.91 万元,评估增值 1,670.56 万元,增值率 234.52%。

母公司股东全部权益账面值为 765.25 万元,评估增值 1,617.66 万元,增值率 211.39%。

(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 2,382.91 万元,比资产基础法测算出的净资产(股东全部权益)价值 837.90 万元,高 1,545.01 万元,高 184.39%。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。被评估单位具有相对稳定的上下游产业链,作为一家具有国资背景企业,其客户和供应商资源相对具有一定优势,被评估单位大力投入品牌宣传,形成自己的文创产业 IP,面对的市场未来有一定的增长空间。



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，由此得到江西风景独好传播运营有限责任公司股东全部权益在基准日时点的价值为 2,382.91 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）出具的关于江西风景独好传播运营有限责任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) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(四) 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

被评估单位母公司的使用权资产为南昌市农业科学院研发大楼六层租金，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 33,416.00 元/月。被评估单位子公司文化公司租赁汇海国际广场 11 层 1102、1103、1105、1106 号写字楼，用于企业日常办公，租赁期限 1 年，租金 22,880.40 元/月。被评估单位子公司商务公司租赁赣州市章贡区新赣州大道 18 号阳明国际中心 1 号楼 4 层 1-8 号办



公室,用于企业日常办公,租赁期限3年,租金42,820.00元/月(含税),第二年起小幅上涨,本次评估假设租期届满后前述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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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. 评估过程中,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为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，包括基准日后补充营运资本的货币资金；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. 被评估单位的子公司上饶风景独好数创文化有限公司于 2022 年 11 月注册成立，截至评估基准日尚未实缴出资、也未实际开展业务，故本次评估将该项股权按照 0 值评估。



11. 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

