

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

桂林旅游股份有限公司股权转让涉及的
桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2018）第 289 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一八年十月二十六日



总 目 录

第一册 资产评估报告

声 明.....	1
摘 要.....	2
第一章 基本情况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、评估价值类型及定义.....	9
五、评估基准日.....	9
第二章 评估依据.....	9
一、经济行为依据.....	9
二、法律法规依据.....	9
三、评估准则依据.....	11
四、资产权属依据.....	11
五、取价依据.....	12
六、其他依据及参考资料.....	12
第三章 评估方法.....	13
一、流动资产.....	14
二、长期投资.....	14
三、设备.....	15
四、房屋建（构）筑物.....	17
五、在建工程.....	19
六、无形资产—土地使用权.....	19
七、无形资产—其他无形资产.....	20
八、负债.....	21
第四章 评估程序实施过程和情况.....	22
一、进行前期调查.....	22
二、编制评估计划.....	22
三、进行现场调查.....	22
四、收集整理评估资料.....	23
五、展开评定估算.....	23
六、进行汇总分析.....	23
七、提交评估报告.....	24
七、编制出具评估报告.....	24
八、整理归集评估档案.....	24
第五章 评估假设.....	24
一、本次评估采用的假设.....	24
二、评估假设对评估结论的影响.....	25
第六章 评估结论.....	25
第七章 特别事项说明.....	26
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	27
第九章 评估报告日及其他.....	28

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、评估对象与评估范围说明

说明三、资产核实情况总体说明

说明四、评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

第三册 资产评估明细表

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、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(以下简称其他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。

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;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

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、被评估单位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。

桂林旅游股份有限公司股权转让涉及的 桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2018）第 289 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受桂林旅游股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），为桂林旅游股份有限公司拟转让所持桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股权事宜，而对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述的评估目的下，在持续经营等假设条件下，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 6 月 30 日所表现的公允市场价值为 -300.77 万元。评估值比账面净资产增值 1,518.78 万元，增值率为 83.47%。

股东全部权益价值计算过程如下表（金额单位：人民币万元）：

资产评估结果汇总表

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	1,222.64	1,222.58	-0.06	-
2	非流动资产	6,611.81	8,115.96	1,504.15	22.75
6	长期股权投资	2,510.00	2,332.49	-177.51	-7.07
8	固定资产	3,756.43	4,113.92	357.49	9.52
14	无形资产	345.38	1,669.55	1,324.17	383.40
20	资产总计	7,834.45	9,338.54	1,504.09	19.20
21	流动负债	9,639.31	9,639.31	-	-
22	非流动负债	14.69	-	-14.69	-100.00
23	负债合计	9,654.00	9,639.31	-14.69	-0.15
24	净资产(所有者权益)	-1,819.55	-300.77	1,518.78	83.47

以下事项提请报告使用人予以关注:

一、评估范围内的房屋建筑物部分未办理房屋所有权证。评估是在假设未办证房屋其产权属被评估单位的前提下进行的,被评估单位测量并申报的未办证房屋面积为6,182.50平方米。在评估报告有效期内若取得房屋权证且证载建筑面积与申报建筑面积不一致,应以证载建筑面积对评估结果作出调整。

二、2017年3月27日,桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司收到中国信达资产管理股份有限公司广西壮族自治区分公司起诉该公司及荔浦县财政局、广西水利电业集团有限公司荔浦供电分公司的起诉书。起诉书请求法院判决立即偿还借款本金人民币80万元;借款利息人民币231,677.08元(自1997年5月13日暂计算至2016年11月30日,以后利息计算至借款本金还清之日止)。

据了解,1997年5月13日,桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司与中国银行荔浦支行签订人民币借款合同,借款人民币130万元,借款月利率9.24%,借款期限为1997年5月13日至1998年5月13日,并由广西水利电业集团有限公司荔浦供电分公司提供连带责任担保。因荔浦县财政局占用资金导致债务无法清偿,荔浦县财政局于1999年3月11日向中国银行荔浦支行出具偿还借款本息承诺。2000年7月6日,中国银行荔浦支行将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司。截止评估报告出具日止,法院尚未开庭审理。

本次评估,我们未考虑此诉讼事项可能对评估结果的影响。

三、2012年12月11日,桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司与彭友爱签订《关于荔浦丰鱼岩万盛假日酒店有限公司100%股权转让的意向书》,约定在万盛假日酒店有限公司成立后,公司受让彭友爱持有的万盛假日酒店有限公司100%股权,以双方共同认可的具有合法资质的评估机构出具的万盛假日酒店有限公司的资产评估报告所确定的资产评估价值为依据,双方协商确定最终的股权转让成交价。彭友爱拟将持有荔浦丰鱼岩景区的荔国用(2003)字第Cb03044号、荔国用(2003)字第Cb03275号、荔国用(2002)

字第 Cc02159 号地块的使用权（土地使用权总面积为 7,872.68 平方米）及桂房权证荔字第 20037188 号房屋的所有权（建筑总面积为 7,968.98 平方米），注册成立荔浦丰鱼岩万盛假日酒店有限公司（暂定名，最终以工商部门最终确定名称为准）。在意向书签署后，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司向彭友爱支付股权受让定金人民币 100 万元，定金可抵做公司向彭友爱支付股权转让款；上述土地、房产已经为桂林智仁食品工业有限公司向银行借款提供抵押担保，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司为确保土地、房屋不存在权利瑕疵以及有效推进股权转让，借款人民币 800 万元给彭友爱，专项归还银行借款，该借款可直接冲抵股权转让款，如果彭友爱届时拒绝签署股权转让合同书，应在拒绝之日起 30 日内将借款归还给公司。彭友爱作为保证，将上述土地使用证以及房产证移交公司持有和保管，公司可无偿使用上述资产；另外，彭友爱向公司借款 43 万元用于公司收购股权的前期费用。截止本评估报告出具日，万盛假日酒店有限公司尚未成立，相关资产评估工作未进行。公司支付彭友爱款项总计为 943 万元皆已在其他应收款科目挂账，且已按 6%计提坏账损失 56.58 万元。此次评估，我们对该项其他应收款按账面净值保留，但我们无法保证股权收购能够实现或者所借款项能够收回。

四、“2013 年 11 月 12 日胡秀平支付 30 万元作为股权转让定金，作为第一期股权转让款。2013 年 12 月 12 日，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司与胡秀平签订《股权转让合同书》，约定桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司依法将持有的广西荔浦米堤有限公司 100%股权转让给胡秀平，公司和胡秀平以共同认可的具有合法资质的评估机构出具的广西荔浦米堤有限公司的资产评估报告所确定的资产评估价值为依据，双方协商确定，以 395 万元转让股权。2013 年 12 月 31 日收回股权转让款 30 万元，2014 年 1 月 28 日收回股权转让款 30 万元，2014 年 3 月 28 日收回股权转让款 110 万元，2014 年 6 月 30 日收回股权转让款 10 万元，2016 年 6 月 29 日收回股权转让款 0.30 万元，2016 年 12 月 30 日收回股权转让款 0.30 万元，合计收回股权转让款 210.60 万元，尚欠股权转让款 184.40 万元，对方以没钱无法支付为由未支付。公司已按 6%计提坏账损失 11.064 万元。评估基准日剩余股权转让款项未来年度是否能顺利收回及可收回金额目前尚无法合理确定，按审计后的账面值保留。

本摘要仅用于上述评估目的，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，评估结论有效期一年，即自二〇一八年六月三十日起至二〇一九年六月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

桂林旅游股份有限公司股权转让涉及的 桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2018）第 289 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受桂林旅游股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，为桂林旅游股份有限公司拟转让所持桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股权事宜，而对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：桂林旅游股份有限公司

法定住所及经营场所：广西壮族自治区桂林市翠竹路 27-2 号

法定代表人：李飞影

注册资本：人民币三亿陆仟零壹拾万元

实收资本：人民币三亿陆仟零壹拾万元

企业性质：股份有限公司

经营范围：游船客运、旅游观光服务；旅行社业务经营、旅游工艺品制造、销售，卫星定位产品的销售及监控服务（无线电发射及地面卫星接收设施除外）；文化艺术活动策划、文艺创作与表演；机票、车票、景区门票代理；房屋、场地租赁，车、船、机械设备租赁；国内各类广告设计、制作、代理、发布；物业服务。以下经营范围仅供分支机构使用（漓江码头管理、旅游餐饮服务及其它旅游服务，汽车租赁、酒店、客运站，停车场管理服务，食品生产、经营）。

公司主营业务为游船客运、公路旅行客运、出租车业务、旅游观光服务。

历史介绍：公司由桂林旅游发展总公司作为主要发起人，联合桂林五洲旅游股份有限公司、桂林中国国际旅行社、桂林集琦集团有限公司、桂林三花股份有限公司五家发起人，发起设立的股份有限公司，于 1998 年 4 月 29 日经广西壮族自治区人民政府批准

注册成立。公司于2000年5月18日在深圳证券交易所A股上市交易，证券代码为000978。

（二）被评估单位概况

名称：桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司

法定住所及经营场所：荔浦县龙怀乡丰鱼岩

法定代表人：陈泽华

注册资本：人民币贰仟陆佰万元

实收资本：人民币贰仟陆佰万元

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：旅游、歌舞娱乐（卡拉OK）、中餐类制售（含凉菜）、住宿、园林花草、工程维修、洞内抬轿、摄影及销售旅游商品、土特产、预包装食品零售。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营）

1、历史沿革及股权结构

桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司是由荔浦县人民政府荔政办批字[1998]37号文由原荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司改制而成，改制后的公司注册资本为2,600万元，公司股东为桂林旅游发展总公司及荔浦持股会，其中桂林旅游发展总公司持股51%。2001年5月桂林旅游发展总公司将其所持51%股份转让给了桂林旅游股份有限公司。

投资人出资情形如下：

序号	股 东	出资金额（元）	出资比例（%）
1	桂林旅游股份有限公司	13,260,000.00	51.00
2	荔浦持股会	12,740,000.00	49.00
	合 计	26,000,000.00	100.00

2、主要资产

桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司主要以提供溶洞旅游观光、中餐、住宿等服务。主要资产为位于广西壮族自治区桂林市荔浦县丰鱼岩风景区内的房屋建（构）筑物、在建工程、土地使用权、溶洞资源使用权、对桂林温泉山庄旅游贸易有限公司的长期股权投资、以及为旅游服务的机器设备、电子设备、车辆等。

3、经营情况

根据桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司统计资料，公司2012年至2017年各年的营业收入分别为791.49万元、648.23万元、653.11万元、642.36万元、461.86万元、644.61万元。

4、近三年资产负债及净利润如下表：

（1）近三年的资产负债表（金额单位：人民币元）：

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	项 目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
货币资金	4.34	7.19	45.21	应付账款	325.52	350.27	375.75
应收账款	44.65	67.26	90.25	预收款项	1.23	0.00	0.00
存货	9.77	10.85	14.11	应付股利	47.21	47.21	47.21
其他流动资产	11.22	13.05	9.26	其他应付款	8,921.22	8,433.85	7,152.65
流动资产合计	1,215.88	1,244.28	1,331.47	流动负债合计	9,384.57	8,881.95	7,626.73
长期股权投资	2,510.00	2,510.00	2,510.00	递延收益	14.88	15.00	15.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	非流动负债合计	14.88	15.00	15.00
固定资产	3,857.89	3,290.74	3,523.92	负债合计	9,399.44	8,896.95	7,641.73
在建工程	2.83	782.84	0.00	实收资本	2,600.00	2,600.00	2,600.00
无形资产	353.42	369.51	958.81	盈余公积	303.35	303.35	303.35
非流动资产合计	6,724.14	6,953.08	6,992.73	未分配利润	-4,362.78	-3,602.94	-2,220.87
资产总计	7,940.02	8,197.37	8,324.21	所有者权益合计	-1,459.42	-699.59	682.48

(2) 近三年的利润表 (金额单位: 人民币元):

项 目	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	644.61	461.86	642.36
减: 营业成本	694.46	577.04	633.55
税金及附加	1.21	7.29	34.04
销售费用	30.27	26.79	20.81
管理费用	352.22	332.79	312.94
财务费用	315.78	324.93	366.96
资产减值损失	12.22	573.21	-3.78
资产处置收益 (损失)	0.00	0.58	0.00
其他收益	0.13	0.00	0.00
二、营业利润 (亏损以“-”)	-761.42	-1,379.59	-722.18
加: 营业外收入	1.59	4.57	9.82
减: 营业外支出	0.00	7.05	0.57
三、利润总额 (亏损以“-”)	-759.83	-1,382.07	-712.93
减: 所得税费用	0.00	0.00	0.00
四、净利润 (净亏损以“-”)	-759.83	-1,382.07	-712.93

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同约定委托方以外的其他评估报告使用者为桂林市国有资产监督管理委员会、桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司及其股东。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

桂林旅游股份有限公司拟转让所持桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股权。为此, 桂林旅游股份有限公司委托中京民信(北京)资产评估有限公司对桂林荔浦丰鱼岩旅游

有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为其提供股权转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的全部资产及负债。资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产，负债为流动负债及非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 7,834.45 万元，负债总额为 9,654.00 万元，净资产为 -1,819.55 万元。

(金额单位：人民币万元)

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	1,222.64
2	非流动资产	6,611.81
6	长期股权投资	2,510.00
8	固定资产	3,756.43
14	无形资产	345.38
20	资产总计	7,834.45
21	流动负债	9,639.31
22	非流动负债	14.69
23	负债合计	9,654.00
24	净资产(所有者权益)	-1,819.55

列入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大信审字【2018】第 5-00397 号无保留意见审计报告。

(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。

(四) 实物资产状况

实物资产主要为存货、房屋建(构)筑物、设备。

存货为外购的原材料、在库周转材料、在用周转材料、产成品等，为酒店、餐饮经营用品及少量办公用电子产品等。部分原材料库存达五年以上。

房屋建(构)筑物位于广西壮族自治区桂林市荔浦县丰鱼岩风景区内。其中：其中房屋建筑物 35 项，构筑物 55 项，多在 1994-2013 年间建造完成。目前使用尚为合理，其功能基本能满足经营要求，无特殊增贬值因素影响其价值。

设备为与经营相关的机器设备、运输设备及电子设备等。由于设备大多暂停使用，因此，设备大多处于闲置状态。

(五) 无形资产状况

被评估单位账面无形资产为土地使用权及“丰鱼岩”溶洞资源使用权。

1、土地使用权位于桂林市荔浦县三河乡东里村，使用面积 61,720 平方米，旅游用途，国有土地使用证号为：荔国用（1998）字第 Bb007 号，土地使用者：桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司。

2、其他无形资产“丰鱼岩”溶洞资源使用权，于 1998 年 4 月 28 日取得，被评估单位确定的账面摊销年限为 50 年（1998 年 4 月 26 日至 2048 年 4 月 25 日）。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中发现有无账面记录的资产，为价值已摊销完的在用周转材料。

（七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

（二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。

（三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

桂林市人民政府国有资产监督管理委员会《关于桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股权及债权转让有关事项的批复》。

二、法律法规依据

（一）《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）；

（二）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）

（三）《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

(四)《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(五)《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);

(六)关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)

(七)《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);

(八)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

(九)《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

(十)《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);

(十一)《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);

(十二)《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);

(十三)《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);

(十四)《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64号)

(十五)《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42号)

(十六)《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

(十七)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议于通过);

(十八)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

(十九)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

(二十)《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

(二十一) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- (三) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号)；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号)；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号)；
- (七) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号)；
- (八) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- (九) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (十) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (十一) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (十二) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕49号)；
- (十五) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；
- (十六) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- (十七) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。
- (十八) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 被评估单位提供的设备购置合同等产权证明文件复印件；
- (二) 机动汽车行驶证；
- (三) 国有土地使用证：荔国用(2002)字第 Cb02041 号、荔国用(2002)字第 Bb02018 号、荔国用(1998)字第 Cc214 号；
- (四) 房权证：桂房权证荔字第 201417305 号、桂房权证荔字第 201417306 号、桂房权证荔字第 201417304 号、桂房权证荔字第 201332208 号、桂房权证荔字第 201332209 号、桂房权证荔字第 201332207 号；
- (五) 荔浦县矿产资源管理局于 1998 年 4 月 28 日颁发的《广西壮族自治区岩溶资源有偿使用证》(荔矿管字第 98-1 号)；

(六) 被评估单位财务部门提供的各类凭证、合同。

五、取价依据

- (一) 中国机械工业出版社的《机电产品报价手册》2018 年版；
- (二) 《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- (三) 评估基准日近期的电子设备价格信息网站；
- (四) Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料；
- (五) 桂林市标准定额管理站发布的建筑工程经济指标；
- (六) 广西壮族自治区征地补偿标准；
- (七) 《关于转发国家计委、财政部全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》桂价费字(2001)250 号；
- (八) 《关于调整耕地开垦费征收使用管理政策有关问题的通知》(桂财建[2009]254 号)；
- (九) 2009 年 4 月 22 日《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》财综[2009]24 号；
- (十) 广西壮族自治区实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法(暂行条例)办法(自治区人民政府令第 46 号)；
- (十一) 财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综[2009]24 号)；
- (十二) 《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮征地统一年产值标准的通知》(桂国土资发(2015)89 号)；
- (十三) 广西壮族自治区、桂林市有关城市规划及土地政策、法规；
- (十四) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)；
- (十五) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税(2016)36 号)；
- (十六) 评估人员收集的其他价格资料。

六、其他依据及参考资料

- (一) 被评估单位提供的资产评估明细表；
- (二) 被评估单位最近三年的财务报表；
- (三) 评估人员搜集的其他参考资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评 估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然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公平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，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但是，企业受景区所在周边环境、交通等因素影响，多年来持续亏损，由于旅游环境、旅游人数无大的变化，企业预计在可预见的未来年度仍将处于亏损状态。故不适宜采用收益法评估。

企业价值评估中的成本法（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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）。

成本法（资产基础法）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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包流动资产、长期投资、固定资产、无形资产，负债（流动负债及非流动负债）。评估方法主要采用重置成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(一) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

(二) 应收款项

应收款项包括应收帐款、预付帐款、其他应收款。

应收帐款、其他应收款：首先选取大额应收款项并进行函证。对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在坏帐损失并估计坏帐损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏帐损失后的余额确认评估值。

预付帐款：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值。

(三) 存货

此次评估的存货为原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）。

1、原材料、在库周转材料，为外购的酒店及餐饮经营用品、劳保用品及备品备件等。以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费等费用，得出评估值；对库存时间五年以上的原材料，根据其实际可利用价值确定评估值。

2、产成品（库存商品）：多为酒店近期购进、用作日常销售的商品，以购置价格确定评估值。

3、在用周转材料：采用成本法评估。其计算公式为：

在用周转材料评估值=全新周转材料的成本价值×成新率

(四) 其他流动资产

其他流动资产为企业预缴的企业所得税。经清查核对账簿，抽查原始凭证，确定其账面记录的真实性、准确性和合法性后，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

二、长期投资

长期投资为长期股权投资，为对一家全资子公司的股权投资。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业评估后股东全部权益价值作为评估值。

三、设备

本次评估的设备包括机器设备、电子设备和车辆。采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置成本×成新率

(一) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用。

1、机器设备重置成本的确定

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算，非大中型设备或者购建期未超过半年的设备不计资金成本。

(1) 设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2018年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定，或直接以二手价、可变现价值确定。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

(2) 设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

运杂费=设备含税购置价×运杂费率

(3) 安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

(4) 基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备含税购置价×基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

(5) 资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费及前期及其他费用等均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费}) \times \text{合理建设周期} \times \text{贷款利率} / 2$$

2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备含税购置价

3、车辆重置成本的确定

凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，均按照评估基准日该车辆相同基本配置的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

重置成本=车辆含税购置价+车辆购置税+其他费用

(二)成新率的确定

1、机器设备成新率的确定

对于重要的机器设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

结合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

其中：观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

$$\text{或：年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

对于一般设备直接采用年限法确定成新率。

2、电子设备成新率的确定

电子设备属于价值量较小的通用设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

3、车辆成新率的确定

(1) 对于取得行驶里程的非营运的小、微型乘用车、大型轿车等，计算综合成新率，计算公式：成新率=理论成新率×调整系数，对于理论成新率，依照《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)的有关规定，非营运的小微型乘用车为无使用年限限制的车辆，以车辆行驶里程计算的里程成新率作为理论成新率。

理论成新率计算公式为：

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

调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和事故情况等统计资料，结合评估人员了解车辆管理人员和司机的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。

(2) 对于未取得行驶证、在旅游区域内行驶的电动旅游车、拖拉机及电动船等，则参照一般机器设备成新率的评估方法，采用年限法确定成新率。计算公式同一般机器设备年限法成新率计算公式。

四、房屋建（构）筑物

评估对象为房屋建（构）筑物，根据资产的具体情况，选用合适的方法。

（一）评估方法的选取

参照《资产评估执业准则—不动产》，不动产评估一般可采取市场法、收益法和成本法三种方法。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。被评估单位的房屋建筑物、构筑物由于无类似交易案例，不满足市场法条件，因此

不宜选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。评估对象涉及的房屋建筑物、构筑物，不属于收益性不动产，无独立获利能力，无法从企业收益中剥离出归属于自身的收益，又无法获得客观租金收益，故不宜采用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。评估对象为房屋建筑物、构筑物，其建筑安装工程费可依据建造时的决算价格，通过运用国家统计局公布的广西壮族自治区近年固定资产投资价格指数进行调整，所以适合选用成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

（二）重置全价的确定

房屋建（构）筑物的重置全价包括三部分：综合造价、前期费用及其他费用、资金成本。

1、综合造价

根据我们实地对委估房屋建筑结构特征的勘察了解，采用工程竣工时经审计后的决算价格为基础，通过运用国家统计局公布的广西壮族自治区近年固定资产投资价格指数进行调整求取综合造价。

2、前期费用及其他费用，具体包括：工程勘察设计费、工程建设监理费、建设单位管理费、建设工程质量监督费、城市市政建设配套费、白蚁防治费、发展墙体材料专项费用、人防工程异地建设费等。

3、资金成本

本次评估资金成本按建筑工程合理工期计算。即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行评估基准日现行贷款利率进行计算。

（三）成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率；构筑物采用年限法确定其成新率。

1、打分法

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

2、年限法

根据房屋建筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建筑物的成新率，其计算公式如下：

成新率=1-（1-残值率）×（已使用年限/耐用年限）

3、构筑物直接根据其经济耐用年限、已使用年限及尚可使用年限确定成新率。公式为：

成新率=尚可使用年限 / 经济耐用年限

五、在建工程

在建工程为土建工程。评估人员对工程现场进行查勘，了解工程的形象进度；查阅工程合同，了解合同约定条款和工程费额；对账面记录进行核实，了解已支付工程款的明细构成，分析工程款项的支出是否正常，了解是否存在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况；查阅项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件，了解工程项目的审批情况。

经现场核查，工程尚未完成。在建工程建设项目的建设时间距离评估基准日时间较近，其材料和人工的市场价格变动不大。因此，评估时采用查阅建筑安装合同价值，查阅核实在建工程账面价值的真实性、准确性后，按核实后的账面价值确定评估值。

六、无形资产—土地使用权

评估的土地使用权为旅游用地使用权。评估方法主要有市场比较法、基准地价系数

修正法、收益法、成本法等。

当地通过招拍挂方式出让旅游用地很少，交易相关资料不充分，无法采用市场比较法进行评估；宗地远离县城，在基准地价覆盖范围之外，无法采用基准地价系数修正法进行评估；宗地使用现状为溶洞旅游，无法单独产生收益，无法采用收益法进行评估；由于委估宗地所在区域土地取得费用及开发各项成本较明晰，当地的征地成本统计资料可收集使用且资料比较详实，采用成本逼近法评估也能够比较真实地反映其地价水平。

因此，本次评估采用成本逼近法。

按照《城镇土地估价规程》，采用成本逼近法计算宗地价格依据下列公式：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×土地使用年限修正系数×个别因素修正系数

则：土地使用权评估值=土地价格×宗地面积

七、无形资产—其他无形资产

作为无形资产-其他无形资产的“丰鱼岩”溶洞资源使用权，其评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

一般认为由于无形资产价值和获取成本往往具有弱对应性，成本法不能准确反映其价值，因为该类资产的价值通常主要表现在企业服务质量、景点综合实力带来的知名度等诸多方面，而这些因素对应的成本很难获取。基于以上因素，本次评估没有采用重置成本法。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的。采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估的溶洞资源使用权的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似溶洞资源使用权的转让案例。由于无法收集到可对比的交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

由于以上评估方法的局限性，本次评估采用收益现值法。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法，属于在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的无形资产评估方法。

该方法认为在企业经营过程中，溶洞资源使用权等无形资产对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定溶洞资源使用权等无形资产对企业经营所产生的现金流贡献率，并进而确定溶洞资源使用权等无形资产对企业现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将产品中每年溶洞资源使用权等无形资产对现金流的贡献折为现

值，以此作为无形资产的评估价值。运用该方法具体分为如下五个步骤：

- （一）确定溶洞资源使用权的经济寿命期，预测在经济寿命期内经营收入；
- （二）分析确定其他无形资产对超额净税前收益的贡献率；
- （三）分析确定溶洞资源使用权等在其他无形资产超额税前净收益率中的贡献占比；
- （四）采用适当折现率将超额税前净收益折成现值；
- （五）将经济寿命期内超额税前净收益折现值相加，确定溶洞资源使用权等的评估价值。

本次评估具体计算公式如下：

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

P—评估值

n—委估无形资产经济寿命期

R_i—委估无形资产第i年产生的超额税前净收益

r—税前折现率

其中：R_i = I_i × γ

I_i—其他无形资产第i年带来的超额税前净收益

γ—溶洞资源使用权对其他无形资产超额税前净收益的分成率

八、负债

负债为流动负债及非流动负债，包括应付帐款、预收账款、应付职工薪酬、应付股利、应交税费、其他应付款及其他非流动负债。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、经营统计资料、近年审计报告、发展规划、相关项目可行性论证等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人和操作使用人员进行交谈，查阅设备运行日志和大中修记录；对存货，了解产成品销售情况和销售成本构成，以及原材料、在库周转材料的购置使用出入库情况等；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

4、查阅长期投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期投资的投资日期、原始投资额及持股比例；对控股的长期投资，到被投资企业实施与投资方相同的资产评估程序，以评估出被投资企业在评估基准日的净资产价值；

5、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况。

6、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访行业管理部门和相关市场，掌握各方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的文字材料等的价格信息。

四、收集整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、机器设备、负债等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本

合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

八、整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理归集，形成资产评估档案。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

- （一）币值稳定的假设；
- （二）企业提供的资料真实可靠的假设；
- （三）社会经济环境无重大变化的假设；
- （四）我国旅游行业相关的法律、法规、政策仍如现实状况而无重大变化的假设；
- （五）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响的假设；
- （六）委估其他无形资产经济寿命期由被评估单位确定，未来年度不发生变化的假设；
- （七）假设其他无形资产经济寿命期内每年的收入支出均发生在年中（期中）；

- (八) 被评估单位持续经营，经营收入基本稳定；
- (九) 评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- (十) 委托方及被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- (十一) 评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位非持续经营，或者经营收入波动较大，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

任何一项假设条件若不能成立，均直接影响评估报告书和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告书和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 6 月 30 日所表现的公允价值为 -300.77 万元。评估值比账面净资产增值 1,518.78 万元，增值率为 83.47%。

股东全部权益价值计算过程如下表（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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,222.64	1,222.58	-0.06	-
2	非流动资产	6,611.81	8,115.96	1,504.15	22.75
6	长期股权投资	2,510.00	2,332.49	-177.51	-7.07
8	固定资产	3,756.43	4,113.92	357.49	9.52
14	无形资产	345.38	1,669.55	1,324.17	383.40
20	资产总计	7,834.45	9,338.54	1,504.09	19.20
21	流动负债	9,639.31	9,639.31	-	-
22	非流动负债	14.69	-	-14.69	-100.00
23	负债合计	9,654.00	9,639.31	-14.69	-0.15
24	净资产（所有者权益）	-1,819.55	-300.77	1,518.78	83.47

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项；未对资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑承担的诉讼、资产可能承担的抵押、担保事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位非为增值税一般纳税人，在评估其设备购置价时，未扣除增值税。故设备的评估值含增值税。

三、本次评估范围内的设备大多处于停用闲置状态。

四、纳入本次评估范围的房屋建筑物部分未办理房屋所有权证。评估是在假设未办证房屋其产权属被评估单位的前提下进行的，被评估单位测量并申报的未办证房屋面积为 6,182.50 平方米。在评估报告有效期内，若取得房屋权证且证载建筑面积与申报建筑面积不一致，应以证载建筑面积对评估结果作出调整。

五、土地使用权评估值是指在评估基准日 2018 年 6 月 30 日，土地用途为旅游用地，土地使用权性质为国有出让，土地使用年限按照法定年期，土地开发程度为宗地红线外“五通”及红线内“场地平整”条件下的出让土地使用权价值。

六、2017 年 3 月 27 日，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司收到中国信达资产管理股份有限公司广西壮族自治区分公司起诉该公司及荔浦县财政局、广西水利电业集团有限公司荔浦供电分公司的起诉书，起诉书请求法院判决立即偿还借款本金人民币 80 万元；借款利息人民币 231,677.08 元（自 1997 年 5 月 13 日暂计算至 2016 年 11 月 30 日，以后利息计算至借款本金还清之日止）。截止评估报告出具日止，法院尚未开庭审理。

据了解，1997 年 5 月 13 日，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司与中国银行荔浦支行签订人民币借款合同，借款人民币 130 万元，借款月利率 9.24%，借款期限为 1997 年 5 月 13 日至 1998 年 5 月 13 日，并由广西水利电业集团有限公司荔浦供电分公司提供连带责任担保。因荔浦县财政局占用资金导致债务无法清偿，荔浦县财政局于 1999 年 3 月 11 日向中国银行荔浦支行出具偿还借款本息承诺。2000 年 7 月 6 日，中国银行荔浦支行将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司。

本次评估，我们未考虑此诉讼事项可能对评估结果的影响。

七、2012 年 12 月 11 日，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司与彭友爱签订《关于荔浦丰鱼岩万盛假日酒店有限公司 100%股权转让的意向书》，约定在万盛假日酒店有限公司成立后，公司受让彭友爱持有的万盛假日酒店有限公司 100%股权，以双方共同认可的具有合法资质的评估机构出具的万盛假日酒店有限公司的资产评估报告所确定的资产评估价值为依据，双方协商确定最终的股权转让成交价。彭友爱拟将持有荔浦丰鱼岩景

区的荔国用（2003）字第 Cb03044 号、荔国用（2003）字第 Cb03275 号、荔国用（2002）字第 Cc02159 号地块的使用权（土地使用权总面积为 7,872.68 平方米）及桂房权证荔字第 20037188 号房屋的所有权（建筑总面积为 7,968.98 平方米），注册成立荔浦丰鱼岩万盛假日酒店有限公司（暂定名，最终以工商部门最终确定名称为准）。在意向书签署后，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司向彭友爱支付股权受让定金人民币 100 万元，定金可抵做公司向彭友爱支付股权转让款；上述土地、房产已经为桂林智仁食品工业有限公司向银行借款提供抵押担保，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司为确保土地、房屋不存在权利瑕疵以及有效推进股权转让，借款人民币 800 万元给彭友爱，专项归还银行借款，该借款可直接冲抵股权转让款，如果彭友爱届时拒绝签署股权转让合同书，应在拒绝之日起 30 日内将借款归还给公司。彭友爱作为保证，将上述土地使用证以及房产证移交公司持有和保管，公司可无偿使用上述资产；另外，彭友爱向公司借款 43 万元用于公司收购股权的前期费用。截止本评估报告出具日，万盛假日酒店有限公司尚未成立，相关资产评估工作未进行。公司支付彭友爱款项总计为 943 万元皆已在其他应收款科目挂账，且已按 6%计提坏账损失 56.58 万元。此次评估，我们对该项其他应收款按账面净值保留，但我们无法保证股权收购能够实现或者所借款项能够收回。

八、2013 年 11 月 12 日胡秀平支付 30 万元作为股权转让定金，作为第一期股权转让款。2013 年 12 月 12 日，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司与胡秀平签订《股权转让合同书》，约定桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司依法将持有的广西荔浦米堤有限公司 100%股权转让给胡秀平，公司和胡秀平以共同认可的具有合法资质的评估机构出具的广西荔浦米堤有限公司的资产评估报告所确定的资产评估价值为依据，双方协商确定，以 395 万元转让股权。2013 年 12 月 31 日收回股权转让款 30 万元，2014 年 1 月 28 日收回股权转让款 30 万元，2014 年 3 月 28 日收回股权转让款 110 万元，2014 年 6 月 30 日收回股权转让款 10 万元，2016 年 6 月 29 日收回股权转让款 0.30 万元，2016 年 12 月 30 日收回股权转让款 0.30 万元，合计收回股权转让款 210.60 万元，尚欠股权转让款 184.40 万元，对方以没钱无法支付为由未支付。公司已按 6%计提坏账损失 11.064 万元。评估基准日剩余股权转让款项未来年度是否能顺利收回及可收回金额目前尚无法合理确定，按审计后的账面值保留。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人、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。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇一八年六月三十日起至二〇一九年六月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人、约定的其他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超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇一八年十月二十六日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  张峰

资产评估师:  潘俊

法定代表人: 周国章

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一八年十月二十六日

