

桂林旅游股份有限公司核实应收款项目  
桂林旅游股份有限公司及下属子公司所持  
桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司债权价值  
资产评估说明

京信评报字（2016）第 300 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年十一月三日



# 目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
说明二	关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
	一、委托方、债权人与债务人概况.....	3
	二、关于经济行为的说明.....	7
	三、关于评估对象与评估范围的说明.....	7
	四、关于评估基准日的说明.....	9
	五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	9
	六、资产清查情况说明.....	9
	七、资料清单.....	9
说明三	评估对象与评估范围说明.....	15
	一、评估对象与评估范围.....	16
	二、资产的分布情况及特点.....	18
	三、账外债权情况.....	18
说明四	资产核实总体情况说明.....	19
	一、资产核实过程.....	20
	二、资产权属状况.....	20
	三、对账外债权的核实.....	20
	四、影响债权核实的事项及处理方法.....	20
	五、债权核实结论.....	20
说明五	评估技术说明.....	21
	评估技术说明.....	22
	一、评估范围.....	22
	二、资产核实的方法和结果.....	22
	三、评估方法.....	22
	四、评估过程.....	23
	五、评估结果.....	25
说明六	评估结论与分析说明.....	26
	一、评估结论.....	27
	二、评估结论与账面价值比较的变动情况及原因.....	27

## 说明一

### **关于《资产评估说明》使用范围的声明**

本说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监督管理机构和管理部门使用。非为法律法规规定，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

## 说明二

### 关于进行资产评估有关事项的说明

(本部分内容委托方、债权人与债务人提供)

## 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方及债权人、债务人概况

#### (一) 委托方暨债权人 (1) 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：刘涛

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：公路旅行客运、游船客运、旅游工艺品制造、销售；仓储；卫星定位产品的销售及监控服务；入境旅游业务；国内旅游业务；出境游业务；旅游观光服务；以下经营范围仅供分支机构使用（漓江码头管理、旅游餐饮服务及其他旅游服务，汽车租赁、酒店、客运站）。

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。

公司最终控制人：桂林市国有资产监督管理委员会

#### (二) 债权人 (2) 概况

名称：桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司

住所：荔浦马岭小青山

法定代表人：刘卫东

注册资本：伍仟柒佰壹拾玖万伍仟圆整

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：旅游（含景点门票）、休闲娱乐、旅游商品、卷烟零售、摄影、为游客提供车咨询和候车服务。（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。）

桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司成立于 1997 年 5 月 23 日，为桂林旅游股份有限公司的控股子公司。公司位于荔浦马岭镇永明村小青山屯，最初的员工人数为 86 人。桂

林荔浦银子岩景区自开发以来，凭借其核心价值“世界溶洞奇观，诗境家园典范”与全体员工“与时俱进，不断超前”的工作理念，通过了 ISO9000、ISO14000——质量、环境两个体系的认证，并荣获：国家颁发的“AAAA 级景区”；中国品牌研究院和桂林市旅游局颁发的“桂林市标志性品牌景区”，是全市唯一获此殊荣的溶洞类景区。

（三）债权人（3）情况

名称：桂林旅游汽车运输有限责任公司

地址：中国广西桂林市象山区桂林市翠竹路 27-3 号

法定代表人：郭衡桂

注册资本：伍仟零陆拾肆万伍仟肆佰圆整

企业性质：其他有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：营运车辆技术等级评定检测、车辆维修竣式质量检测、客运站经营、班车客运（县内、县际、市际、省际）、国际定期班车客运、国妹不定期班车客运；汽车租赁，物业服务，汽车配件销售，仓储服务（危险品除外）；国内各类广告的制作、代理、发布；一类机动车维修（大中型客车维修）【限人支机构经营】。（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。）

桂林旅游汽车运输有限责任公司成立于 1997 年 4 月 4 日，为桂林旅游股份有限公司的全资子公司。

（四）债务人概况

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：龚晓东

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，公司自2012年、2013年、2014年及2015年，营业收入呈下滑趋势。

2012年、2013年、2014年、2015年营业收入分别为7,914,949.78元、6,482,254.65元、6,531,137.77元、6,423,569.96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（单位：人民币元）：

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	3,710,815.61	3,108,306.21	452,074.20	应付账款	772,555.69	1,364,660.85	3,757,524.06
其他应收款	9,145,023.35	26,357,183.33	11,724,545.30	应交税费	-44,630.21	-75,588.38	7,890.97
存货	148,673.63	145,662.55	141,144.01	应付股利	472,094.12	472,094.12	472,094.12
其他流动资产	0.00	0.00	92,575.05	其他应付款	25,576,660.93	53,111,607.04	71,526,534.80
流动资产合计	14,419,421.27	31,904,318.04	13,314,749.47	流动负债合计	26,898,798.84	55,090,009.03	76,267,288.36
非流动资产：				非流动负债：			
长期股权投资	3,380,000.00	0.00	25,100,000.00	递延收益	0.00	0.00	150,000.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	非流动负债合计	0.00	0.00	150,000.00
固定资产	22,707,370.35	27,342,168.74	35,239,249.16	负债合计	26,898,798.84	55,090,009.03	76,417,288.36
在建工程	195,098.00	5,018,726.66	0.00	所有者权益：			
无形资产	10,599,830.93	10,262,582.73	9,588,086.33	实收资本	26,000,000.00	26,000,000.00	26,000,000.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	盈余公积	3,033,540.58	3,033,540.58	3,033,540.58
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	未分配利润	-4,630,618.87	-9,595,753.44	-22,208,743.98
非流动资产合计	36,882,299.28	42,623,478.13	69,927,335.49	所有者权益合计	24,402,921.71	19,437,787.14	6,824,796.60
资产总计	51,301,720.55	74,527,796.17	83,242,084.96	负债和所有者权益总计	51,301,720.55	74,527,796.17	83,242,084.96

## (2) 近三年的利润表（单位：人民币元）：

项 目	2013年度	2014年度	2015年度
一、营业收入	6,482,254.65	6,531,137.77	6,423,569.96
减：营业成本	5,176,348.89	5,732,727.72	6,335,528.24
营业税金及附加	338,201.45	347,062.24	340,449.16
销售费用	350,449.60	515,216.26	208,090.62
管理费用	3,477,799.92	3,664,978.08	3,129,432.98
财务费用	1,983,297.88	2,705,873.58	3,669,626.55
资产减值损失	1,089,155.24	-958,589.26	-37,785.21
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	
投资收益	570,000.00	0.00	
其中：对联营企业和合营	0.00	0.00	
二、营业利润	-5,362,998.33	-5,476,130.85	-7,221,772.38
加：营业外收入	397,863.76	0.00	98,165.70
减：营业外支出	0.00	7,538.01	5,715.00
其中：非流动资产处置净损	0.00	0.00	
三、利润总额	-4,965,134.57	-5,483,668.86	-7,129,321.68
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列	-4,965,134.57	-5,483,668.86	-7,129,321.68

## (三) 委托方、债权人与债务人之间的关系

委托方为债权人的母公司、控制人。债务人、债权人二、债权三皆为委托方的控股子公司。

## 二、关于经济行为的说明

桂林旅游股份有限公司拟转让公司及下属全资子公司—桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司、桂林旅游汽车运输有限责任公司所持对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的债权。为此，桂林旅游股份有限公司特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对桂林旅游股份有限公司及下属子公司所持桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司债权进行评估，为桂林旅游股份有限公司提供债权的价值提供参考依据。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估的对象为桂林旅游股份有限公司及下属子公司—桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司、桂林旅游汽车运输有限责任公司所持桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司债权价值。

评估范围为桂林旅游股份有限公司及下属子公司—桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司、桂林旅游汽车运输有限责任公司对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的全部其他应收款，账面余额合计 80,563,436.87 元。具体如下表（单位：元）：

桂林旅游股份有限公司核实应收款项目资产评估说明

序号	债权人单位名称	债务人单位名称	业务内容	款项用途	发生时间	最后一次还款时间	金额
1	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购米堤股权	2012年6月	未还	2,000,000.00
2	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购米堤股权及建美食广场	2012年7月	未还	3,000,000.00
3	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购万盛股权订金	2012年12月	未还	1,000,000.00
4	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购万盛股权订金（借款）	2012年12月	未还	8,000,000.00
5	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年1月	未还	5,000,000.00
6	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年1月	未还	3,400,000.00
7	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	付洞内灯光工程	2013年5月	未还	2,100,000.00
8	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	付美食广场工程	2013年5月	未还	500,000.00
9	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	C楼工程改造	2013年6月	未还	1,100,000.00
10	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	DJ广场、美食广场、C楼会议室装修等	2013年7月	未还	1,800,000.00
11	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	洞内灯光改造	2013年8月	未还	1,900,000.00
12	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	DJ广场及C楼会议室家具	2013年9月	未还	1,200,000.00
13	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年10月	未还	8,000,000.00
14	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权及税费	2014年8月	未还	9,000,000.00
15	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	春节员工补助费	2015年2月	未还	400,000.00
16	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权及付购农副产品款	2015年5月	未还	600,000.00
17	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2015年7月	未还	500,000.00
18	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2015年9月	未还	800,000.00
19	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2016年1月	未还	20,000.00
20	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	支付农产品款	2016年1月	未还	200,000.00
21	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2016年2月	未还	500,000.00
22	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	春节员工补助费	2016年2月	未还	400,000.00
	借款本金合计					未还	51,420,000.00
23	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	在建工程转让	旅游基础设施建设项目	2016年4月	未还	7,828,360.53
24	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	利息及其他往来	利息及其他往来		未还	8,443,840.56
25	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	资金上收款	资金上收款		未还	-333,009.27
	小计						15,939,191.82
26	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	借款	归还银行贷款	2009年5月	未还	4,000,000.00
27	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	借款	归还银行贷款	2011年5月	未还	6,000,000.00
28	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	利息		年月	未还	3,109,240.00
	小计						13,109,240.00
29	桂林旅游汽车运输有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	租车费	租车费	年月	未还	84,333.00
30	桂林旅游汽车运输有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	其他往来	其他往来		未还	10,672.05
	小计						95,005.05
	计						80,563,436.87

列入本次评估范围债权的账面价值经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具《桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司审计报告》大信审字[2016]第 5-00336 号。

#### 四、关于评估基准日的说明

为保证资产评估的及时性和合理性，确定 2016 年 4 月 30 日为评估基准日。

上述评估基准日的确定是为了保证资产评估的及时性和合理性，同时也是为了本次经济行为需要所选取。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无可能影响评估工作的重大事项。

#### 六、资产清查情况说明

##### （一）清查的组织工作

委托方、债权人和债务人针对本次资产评估的要求，专门召开了清查工作会议，成立债权资产清查小组，制定了资产清查办法和验收标准的实施方案，并特别对清查工作的质量提出具体要求。会后，清查小组按工作进度和工作质量要求，于二〇一六年五月十八日至二十八日进行了全面的资产清查工作。

##### （二）清查范围

本次资产清查的范围为桂林旅游股份有限公司及下属子公司对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的全部应收账款，账面价值合计 81,496,051.63 元。

##### （三）资产分布地点及特点

纳入本次评估范围的债权为应收账款，无实物形态。

##### （四）产权状况

纳入本次评估范围的债权属桂林旅游股份有限公司及下属子公司，不存在权利纠纷。

##### （五）需检测（鉴定）资产的检测（鉴定）情况

无需检测（鉴定）的资产。

##### （六）清查结果

通过全面的资产清查，申报的评估明细表金额与账面金额和核实结果相符。

#### 七、资料清单

（一）资产评估明细表；

（二）相关经济行为的批文；

- (三) 资产权属证明文件、产权证明文件;
- (四) 重大合同、协议等;
- (五) 其他资料。

(本页无正文)

委托方暨债权人一（盖章）：桂林旅游股份有限公司

法定代表人（签字）：刘涛

二〇一六年五月二十八日

(此页无正文)

债权人二（盖章）：桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司

法定代表人（签字）：刘卫东

二〇一六年五月二十八日

(此页无正文)

债权人三（盖章）：桂林旅游汽车运输有限责任公司

法定代表人（签字）：郭衡桂

二〇一六年五月二十八日

(此页无正文)

债务人（盖章）：桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司

法定代表人（签字）：唐红玲

二〇一六年五月二十八日

### 说明三

#### 评估对象与评估范围说明

## 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

本次评估的对象为桂林旅游股份有限公司及下属子公司持有的对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的债权价值。

评估范围为桂林旅游股份有限公司及下属子公司对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的全部其他应收款，账面余额合计 80,563,436.87 元。具体如下表（单位：元）：

桂林旅游股份有限公司核实应收款项目资产评估说明

序号	债权人单位名称	债务人单位名称	业务内容	款项用途	发生时间	最后一次还款时间	金额
1	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购米堤股权	2012年6月	未还	2,000,000.00
2	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购米堤股权及建美食广场	2012年7月	未还	3,000,000.00
3	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购万盛股权订金	2012年12月	未还	1,000,000.00
4	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购万盛股权订金（借款）	2012年12月	未还	8,000,000.00
5	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年1月	未还	5,000,000.00
6	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年1月	未还	3,400,000.00
7	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	付洞内灯光工程	2013年5月	未还	2,100,000.00
8	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	付美食广场工程	2013年5月	未还	500,000.00
9	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	C楼工程改造	2013年6月	未还	1,100,000.00
10	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	DJ广场、美食广场、C楼会议室装修等	2013年7月	未还	1,800,000.00
11	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	洞内灯光改造	2013年8月	未还	1,900,000.00
12	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	DJ广场及C楼会议室家具	2013年9月	未还	1,200,000.00
13	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年10月	未还	8,000,000.00
14	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权及税费	2014年8月	未还	9,000,000.00
15	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	春节员工补助费	2015年2月	未还	400,000.00
16	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权及付购农副产品款	2015年5月	未还	600,000.00
17	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2015年7月	未还	500,000.00
18	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2015年9月	未还	800,000.00
19	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2016年1月	未还	20,000.00
20	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	支付农产品款	2016年1月	未还	200,000.00
21	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2016年2月	未还	500,000.00
22	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	春节员工补助费	2016年2月	未还	400,000.00
	借款本金合计					未还	51,420,000.00
23	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	在建工程转让	旅游基础设施建设项目	2016年4月	未还	7,828,360.53
24	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	利息及其他往来	利息及其他往来		未还	8,443,840.56
25	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	资金上收款	资金上收款		未还	-333,009.27
	小计						15,939,191.82
26	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	借款	归还银行贷款	2009年5月	未还	4,000,000.00
27	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	借款	归还银行贷款	2011年5月	未还	6,000,000.00
28	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	利息		年月	未还	3,109,240.00
	小计						13,109,240.00
29	桂林旅游汽车运输有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	租车费	租车费	年月	未还	84,333.00
30	桂林旅游汽车运输有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	其他往来	其他往来		未还	10,672.05
	小计						95,005.05
	计						80,563,436.87

列入本次评估范围债权的账面价值经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具《桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司审计报告》大信审字[2016]第 5-00336 号。

## 二、资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的债权为应收账款，无实物形态。

## 三、账外债权情况

评估范围内债权均属于账内债权。

## 说明四

### 资 产 核 实 总 体 情 况 说 明

## 资产核实总体情况说明

评估人员指导债权人财务和管理人员按照准则要求填写《资产评估明细表》，对债权证明文件及其相关情况的资料进行收集；并在债权人相关管理部门和相关人员的协助和配合下，于二〇一六年五月十八日至二十八日对评估范围内资产进行了核实。

### 一、资产核实过程

首先进行账（财务账）、表（评估明细表）核对；然后对照企业填写的《资产评估明细表》，对债权进行现场核实和核查，主要通过查阅企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、相关应收账款合同、访谈企业财务、业务人员等方式进行核实。

### 二、资产权属状况

纳入本次评估范围的债权属桂林旅游股份有限公司及下属子公司—桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司、桂林旅游汽车运输有限责任公司。

### 三、对账外债权的核实

债权人列入评估范围的债权均有账面记录。

### 四、影响债权核实的事项及处理方法

债权核实未受到限制，也没有不能采用现场调查方式直接核实的债权。

### 五、债权核实结论

经过核实，评估人员认为评估范围内的债权属实，账表、表实相符。

## 说明五

### 评估技术说明

## 其他收款评估技术说明

### 一、评估范围

评估范围为桂林旅游股份有限公司及下属子公司—桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司、桂林旅游汽车运输有限责任公司对桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的全部其他应收款，账面余额合计 80,563,436.87 元。

### 二、资产核实的方法和结果

#### （一）核实方法

首先进行账（财务账）、表（评估明细表）核对，再对照企业填写的《资产评估明细表》，进行现场核实和核查；核查时，评估人员通过查阅合同、债务人的收款凭证、债权人的付款凭证、及其他相关资料核实债权，了解债权的形成，并对债权金额进行了确认。

#### （二）核实结果

经清查核实，债权人纳入本次评估范围的 30 笔其他应收款，账面余额合计 80,563,436.87 元。桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司尚处于正常经营中，该公司近几年仍经营亏损。

### 三、评估方法

根据桂林旅游股份有限公司资产评估明细表中所列债务人、业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务人员的交谈取得的信息，分析债权的具体情况，采取适当的评估程序，核实评估对象的账面价值。

评估中对债权的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、债权人确认依据以及其约定的条件等进行调查、核实；在充分考虑债务人应履行债务义务的真实性前提下，以经审计并经现场核实的账面金额作为评估依据，按照下列评估程序进行评估：

- （一）剔除企业无效资产，确定有效资产；
- （二）剔除债务人无效负债，确定有效负债；
- （三）根据债务人的经营状态和分析目的采用适当的价值类型，对企业的有效资产进行评估，对负债进行确认；
- （四）确定优先受偿债务；

(五) 确定债权受偿比例

债权受偿比例 = (有效资产 - 优先受偿债务) / (有效负债 - 优先受偿债务)

(六) 确定委估债权的受偿金额

委估债权的受偿金额 = 债权核实后账面值 × 债权受偿比例

#### 四、评估过程

(一) 债权的形成

列入评估范围的债权，债权人为桂林旅游股份有限公司及下属子公司—桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司、桂林旅游汽车运输有限责任公司，即债务人为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司，账面余额合计 80,563,436.87 元。具体如下表（单位：元）：

桂林旅游股份有限公司核实应收款项目资产评估说明

序号	债权人单位名称	债务人单位名称	业务内容	款项用途	发生时间	最后一次还款时间	金额
1	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购米堤股权	2012年6月	未还	2,000,000.00
2	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购米堤股权及建美食广场	2012年7月	未还	3,000,000.00
3	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购万盛股权订金	2012年12月	未还	1,000,000.00
4	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	购万盛股权订金（借款）	2012年12月	未还	8,000,000.00
5	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年1月	未还	5,000,000.00
6	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年1月	未还	3,400,000.00
7	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	付洞内灯光工程	2013年5月	未还	2,100,000.00
8	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	付美食广场工程	2013年5月	未还	500,000.00
9	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	C楼工程改造	2013年6月	未还	1,100,000.00
10	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	DJ广场、美食广场、C楼会议室装修等	2013年7月	未还	1,800,000.00
11	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	洞内灯光改造	2013年8月	未还	1,900,000.00
12	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	DJ广场及C楼会议室家具	2013年9月	未还	1,200,000.00
13	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2013年10月	未还	8,000,000.00
14	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权及税费	2014年8月	未还	9,000,000.00
15	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	春节员工补助费	2015年2月	未还	400,000.00
16	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权及付购农副产品款	2015年5月	未还	600,000.00
17	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2015年7月	未还	500,000.00
18	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2015年9月	未还	800,000.00
19	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2016年1月	未还	20,000.00
20	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	支付农产品款	2016年1月	未还	200,000.00
21	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	收购温泉山庄股权	2016年2月	未还	500,000.00
22	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	暂借款	春节员工补助费	2016年2月	未还	400,000.00
	借款本金合计					未还	51,420,000.00
23	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	在建工程转让	旅游基础设施建设项目	2016年4月	未还	7,828,360.53
24	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	利息及其他往来	利息及其他往来		未还	8,443,840.56
25	桂林旅游股份有限公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	资金上收款	资金上收款		未还	-333,009.27
	小计						15,939,191.82
26	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	借款	归还银行贷款	2009年5月	未还	4,000,000.00
27	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	借款	归还银行贷款	2011年5月	未还	6,000,000.00
28	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	利息		年月	未还	3,109,240.00
	小计						13,109,240.00
29	桂林旅游汽车运输有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	租车费	租车费	年月	未还	84,333.00
30	桂林旅游汽车运输有限责任公司	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	其他往来	其他往来		未还	10,672.05
	小计						95,005.05
	计						80,563,436.87

## （二）债权价值评估

1、剔除企业无效资产，确定有效资产。

经过调查，企业无无效资产。

2、剔除债务人无效负债，确定有效负债。

经过调查，企业无无效负债。

3、根据债务人的经营状态和分析目的采用适当的价值类型，对企业的有效资产进行评估，对负债进行确认。

经过评估，企业有效资产和有效负债评估值分别为 96,201,662.31 元和 85,835,826.46 元。

4、确定优先受偿债务

优先受偿债务包括应付职工薪酬及应交税费，评估值分别为 341,276.12 元和 11,759.32 元，合计为 353,035.44 元。

5、确定债权受偿比例

债权受偿比例 = (有效资产 - 优先受偿债务) / (有效负债 - 优先受偿债务)

一般债权受偿比例 =  $(96,201,662.31 - 353,035.44) / (85,835,826.46 - 353,035.44)$   
= 112.13%

6、确定委估债权的受偿金额

故委估债权可全额受偿，受偿金额为 80,563,436.87 元。

## 五、评估结果

经评定估算，桂林旅游股份有限公司及下属子公司—桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司、桂林旅游汽车运输有限责任公司所持桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的债权（其他应收款）评估价值为 80,563,436.87 元。

## 说明六

### 评估结论与分析说明

## 评估结论与分析说明

### 一、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：在债务人持续经营等假设条件下，桂林旅游股份有限公司拟进行债权转让所涉及的桂林旅游股份有限公司及下属子公司所持桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的债权于评估基准日 2016 年 4 月 30 日所表现的公允市场价值为 8,056.34 万元。具体如下表（人民币单位：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%
桂林旅游股份有限公司	6,735.92	6,735.92	0.00	0.00
桂林荔浦银子岩旅游有限责任公	1,310.92	1,310.92	0.00	0.00
桂林旅游汽车运输有限责任公司	9.50	9.50	0.00	0.00
资产总计	8,056.34	8,056.34	0.00	0.00

### 二、评估结论与账面价值比较的变动情况及原因

纳入本次评估范围的债权账面价值为 8,056.34 万元，评估价值 8,056.34 万元，无增减值。