

本报告依据中国资产评估准则编制

南京商贸旅游股份有限公司拟实施长期股权投资减值测试涉及的  
南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2024）第 198 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年四月十八日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020031202400250
合同编号:	JSBM2024-010
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京信评报字(2024)第198号
报告名称:	南京商贸旅游股份有限公司拟实施长期股权减值测试涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	884,741,700.00元
评估报告日:	2024年04月18日
评估机构名称:	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	江海 (资产评估师) 会员编号: 42110026 牛炳胜 (资产评估师) 会员编号: 42070031



(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: 2024年04月19日

# 目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、评估价值类型及定义	13
五、评估基准日	13
第二章 评估依据	13
一、法律法规依据	13
三、评估准则依据	14
四、资产权属依据	15
五、取价依据	16
六、其他依据及参考资料	16
第三章 评估方法	16
第四章 评估程序实施过程和情况	19
一、进行前期调查	19
二、编制评估计划	19
三、进行现场调查	19
四、收集整理评估资料	20
五、展开评定估算	20
六、形成评估结论	21
七、编制出具评估报告	21
第五章 评估假设	21
一、本次评估采用的假设	21
二、评估假设对评估结论的影响	22
第六章 评估结论	22
第七章 特别事项说明	22
第八章 资产评估报告的使用限制说明	24
第九章 评估报告日及其他	25
资产评估报告附件：	27

## 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。

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、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。



# 南京商贸旅游股份有限公司拟实施长期股权投资减值测试涉及的 南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 198 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和正确理解评估结论，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南京商贸旅游股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对南京商贸旅游股份有限公司拟实施长期股权投资减值测试涉及的南京秦淮风光旅游股份有限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南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益价值，评估范围为南京秦淮风光旅游股份有限公司全部资产及负债。

评估结论的价值类型为可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本次评估，可收回金额指资产预计未来现金流量的现值。

在评估中，我们对南京秦淮风光旅游股份有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对所属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，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，南京商贸旅游股份有限公司拟实施长期股权投资减值测试所涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益于评估基准日 2023 年 12 月 31 日所表现的可收回金额为 88,474.17 万元。

以下事项提请报告使用人予以关注：

本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由南京秦淮风光旅游股份有限公司管理层制定，并经南京秦淮风光旅游股份有限公司以及委托人确认的基础上的。南京秦淮

风光旅游股份有限公司对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估专业人员结合企业历史、现状以及市场前景、竞争状况等，对其预测的合理性和可靠性进行了必要的调查和分析。在此基础上，对其预测予以认可并予以采用。但是，由于未来市场可能发生变化，企业自身状况也可能出现改变，预期收益的实现仍有一定的不确定性。而受专业不同等因素的限制，目前评估人员对这种不确定性还不能作出合适的判断。故不能将在经过必要评估程序后认可的企业预测，视同为对企业所作预测可实现的保证。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、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，即自二〇二三年十二月三十一日起至二〇二四年十二月三十日止。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。

# 南京商贸旅游股份有限公司拟实施长期股权投资减值测试涉及的 南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 198 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受南京商贸旅游股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对南京商贸旅游股份有限公司拟进行长期股权投资减值测试涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益价值进行评估。

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

#### （一）委托人概况

名称：南京商贸旅游股份有限公司

证券简称：南京商旅 证券代码：600250

法定住所及经营场所：南京市秦淮区小心桥东街 18 号

注册号/统一社会信用代码：913201001349674289

法定代表人：沈颖

注册资本：31059.3879 万元人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

成立日期：1992 年 6 月 30 日

营业期限：1992 年 6 月 30 日至无固定期限

经营范围：纺织品进出口及代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货、五金交电、电子产品、通讯设备、化工产品、金属材料、建筑材料的销售；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发；金银制品、珠宝首饰的销售。自然生态系统保护管理；文化文物遗址保护服务；非物质文化遗产保护；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；酒店管理；住宿服务；专业设计服务；大型游乐设施制造，普通露天游乐场所游乐设备制造（不含大型游乐设施）；公园、景区小型设施娱乐活动；城市公园管理；名胜风景区管理；游览景



区管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；旅游业务；会议及展览服务；礼仪服务；休闲观光活动；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；体育竞赛组织（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

名称：南京秦淮风光旅游股份有限公司

法定住所及经营场所：南京市秦淮区瞻园路 11 号 7022 室

法定代表人：陈军

注册资本：5000 万元人民币

企业性质：股份有限公司（非上市）

经营范围：水上游览；预包装食品零售；旅游纪念品销售；票务代理。（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）

### 1、股权结构

2005 年 9 月 15 日，南京市秦淮区人民政府出具《授权委托书》，为深度开发内秦淮河，精心打造五华里水上游览线，特授权委托秦淮区国资经营中心和秦淮区旅游局与合作方共同投资组建“南京秦淮风光带水上游览有限公司”（以下简称“秦淮有限”）。

2005 年 9 月 26 日，秦淮有限召开首次股东会，决议通过秦淮有限公司章程；确认股东南京市秦淮区国有资产经营中心出资额 30 万元，南京夫子庙游船服务部出资额 20 万元，股东投资款均以现金货币出资。2005 年 10 月 30 日，江苏华瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏华会验字[2005]第 3-059 号），确认截至 2005 年 10 月 20 日止，秦淮有限已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 50 万元，均以货币资金方式出资。

2005 年 11 月 24 日，南京市工商行政管理局秦淮分局核准了秦淮有限的设立申请，并核发了注册号为 3201042303478 的《企业法人营业执照》。

2013 年 3 月 18 日，南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理办公室出具了《关于“南京秦淮风光带水上游览有限公司”股权转让的批复》（宁秦国资办字[2013]6 号），同意南京市秦淮区国有资产经营中心将持有的南京秦淮风光带水上游览有限公司 60% 股权无偿划转给夫子庙文旅。

2015 年 9 月 25 日，秦淮有限召开股东会，决议同意南京市秦淮区国有资产经营中心将其持有的秦淮有限 60% 股权无偿划转给夫子庙文旅。

2017 年 3 月 6 日，南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理办公室出具了《关于<关于受让南京秦淮风光带水上游览有限公司少数股东 25% 股权并增资的请示>的批复》（秦国资办发[2017]6 号），同意夫子庙文旅受让南京夫子庙游船有限公司 25% 股权，股

股权转让完成后，以经审计后的未分配利润转增实收资本至 5,000 万元，其中夫子庙文旅增资至 4,250 万元，占总股本的 85%。

2017 年 4 月 30 日，秦淮有限召开股东会，决议同意南京夫子庙游船有限公司将其持有的秦淮有限 25% 股权（对应出资额 12.50 万元）转让给夫子庙文旅；同意公司将注册资本由 50 万元增至 5,000 万元，其中夫子庙文旅增资 4,207.50 万元，南京夫子庙游船有限公司增资 742.50 万元，出资方式均为未分配利润；同意修改公司章程。

2017 年 7 月 22 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（致同验字[2016]第 320FB0008 号），截至审计基准日 2017 年 4 月 30 日，秦淮有限已将未分配利润 4,950.00 万元转增实收资本，变更后的注册资本 5,000.00 万元，累计实收资本人民币 5,000.00 万元。

2017 年 9 月 12 日，秦淮有限召开股东会，同意致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日为 2017 年 7 月 31 日的致同审字（2017）第 320ZA0125 号《审计报告》及审计结果，公司经审计确认的净资产为 73,296,343.36 元；同意江苏中天资产评估事务所有限公司出具的基准日为 2017 年 7 月 31 日的苏中资评报字（2017）第 C5058 号《评估报告》及评估结果，公司经评估确认的净资产为 82,903,697.84 元；同意公司整体变更为股份有限公司；同意授权董事会办理公司整体变更事宜。

2017 年 9 月 15 日，南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理办公室出具了《关于南京秦淮风光旅游股份有限公司国有股权确权的批复》（秦国资办发[2017]61 号），同意南京秦淮风光带水上游览有限公司整体变更为南京秦淮风光旅游股份有限公司，确认股改前有限公司注册资本 5,000 万元，股权结构为夫子庙文旅出资 4,250 万元，持股比例 85%，南京夫子庙游船有限公司出资 750 万元，持股比例 15%。股改后，秦淮风光注册资本 5,000 万元，每股面值为 1 元人民币，合计 5,000 万股，股权结构为夫子庙文旅出资 4,250 万元，持有 4,250 万股，持股比例 85%，股权性质为国有股权；南京夫子庙游船有限公司出资 750 万元，持有 750 万股，持股比例 15%，股权性质为非国有股权，净资产其余部分计入股份公司资本公积。

2017 年 9 月 15 日，发起人夫子庙文旅、南京夫子庙游船有限公司签署《发起人协议》，同意将公司截至 2017 年 7 月 31 日经审计的净资产 73,296,343.36 元，按 1:0.6822 比例折合总股本 50,000,000.00 股，差额 23,296,343.36 元计入资本公积。

2017 年 9 月 16 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（致同验字[2017]第 320ZA0013 号），就整体变更出资予以了确认。



2017年9月20日，公司办理了工商变更登记手续，南京市工商行政管理局颁发了统一社会信用代码为91320104780666689E的营业执照。

2017年9月20日至2019年4月30日期间，南京夫子庙游船有限公司通过全国中小企业股份转让系统，自愿协议转让了其持有的秦淮风光全部股份，公司股东从2名变更为6名。

2019年5月，根据南京旅游集团第一届董事会第十二次会议决议及南纺股份办公会议纪要，同意南纺股份以非公开发行股份的方式向夫子庙文旅收购其持有的秦淮风光51.00%股权。

截至评估基准日，股权结构如下表所示：

股东名称	实收资本（万元）	占注册资本的比例（%）
南京商贸旅游股份有限公司	2,550.00	51.00
南京夫子庙文化旅游集团有限公司	1,700.00	34.00
宋小伟	187.50	3.75
丁斌	187.50	3.75
严晓鸣	187.50	3.75
戴雪松	187.40	3.748
陈麒元	0.10	0.002
合计	5,000.00	100

## 2、公司简介

南京秦淮风光旅游股份有限公司成立于2005年11月24日，主要经营水上游览、预包装食品零售、旅游纪念品销售和票务代理等业务。公司2020年、2021年、2022年、2023年的销售收入分别为74,380,858.68元、87,615,101.31元、54,271,437.03元、212,724,931.49元。

## 3、近年的资产、负债及经营状况

### 母公司资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
流动资产	90,356,356.19	85,642,656.33	88,751,089.20	171,424,194.20
长期股权投资	1,170,000.00	3,131,683.25	2,845,641.77	2,741,719.19
固定资产	20,704,539.24	22,604,261.86	30,354,283.79	36,730,305.09
无形资产	92,361.11	60,694.43	29,027.75	3,425,827.00
长期待摊费用	4,215,760.88	3,193,384.52	2,083,682.61	1,940,257.42
递延所得税资产	13,153.88	9,465.48	20,995.68	34,920.62

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
其他非流动资产	2,453,000.00	9,118,400.00	4,464,000.00	275,757.00
<b>资产合计</b>	<b>28,648,815.11</b>	<b>38,117,889.54</b>	<b>39,797,631.60</b>	<b>45,148,786.32</b>
流动负债	9,596,046.93	7,023,166.70	5,619,892.71	18,443,285.92
非流动负债	-	25,605.23	7,922.22	-
<b>负债合计</b>	<b>9,596,046.93</b>	<b>7,048,771.93</b>	<b>5,627,814.93</b>	<b>18,443,285.92</b>
<b>净资产</b>	<b>109,409,124.37</b>	<b>116,711,773.94</b>	<b>122,920,905.87</b>	<b>198,129,694.60</b>

### 母公司利润表

金额单位：人民币元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	74,380,858.68	87,615,101.31	54,271,437.03	212,724,931.49
营业利润	27,381,504.73	36,416,211.74	8,687,797.80	153,481,783.08
利润总额	27,447,750.91	36,512,858.43	8,706,989.36	153,502,594.55
净利润	20,506,646.73	27,302,649.57	6,506,055.75	114,825,353.43

被评估单位 2020 年度财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致大信审字[2021]第 23-10007 号审计报告；

被评估单位 2021 年度财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致大信审字[2022]第 23-00040 号审计报告。

被评估单位 2022 年度财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致大信审字[2023]第 23-00034 号审计报告。

被评估单位 2023 年度财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致大信审字[2024]第 23-00024 号审计报告。

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 51% 股权。

#### （四）其他评估报告使用人

##### 1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

##### 2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

## 二、评估目的

南京商贸旅游股份有限公司拟实施长期股权投资减值测试。为此，南京商贸旅游股

份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为南京商贸旅游股份有限公司提供长期股权投资减值测试价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为南京秦淮风光旅游股份有限公司全部资产和负债，根据南京秦淮风光旅游股份有限公司财务报表，委托评估的评估范围为南京秦淮风光旅游股份有限公司全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产。负债为流动负债、非流动负债。其账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	17,142.42
非流动资产	4,514.88
其中：长期股权投资	274.17
固定资产	3,673.03
无形资产	342.58
长期待摊费用	194.03
递延所得税资产	3.49
其他非流动资产	27.58
<b>资产总计</b>	<b>21,657.30</b>
流动负债	1,844.33
非流动负债	-
<b>负债合计</b>	<b>1,844.33</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>19,812.97</b>

（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。

#### （三）主要子公司状况

被评估单位的长期股权投资账面值为 2,741,719.19 元，为公司持有的马鞍山市江东水上旅游有限公司和伊宁市伊水之秀旅游开发有限责任公司股权，持股比例分别为 39% 和 40%。具体如下：

##### 1、马鞍山市江东水上旅游有限公司

法定住所及经营场所：马鞍山市雨山区佳山乡江东中路 71 号

法定代表人：魏云鹏



注册资本：500 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：旅游业务；游览景区管理；休闲观光活动；食品经营（销售预包装食品）；票务代理服务；公园、景区小型设施娱乐活动。（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）

近三年的资产、负债及经营状况

金额单位：人民币元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产	611,803.37	941,129.32	772,276.03
非流动资产	2,490,820.23	2,737,211.95	2,523,566.34
<b>资产总计</b>	<b>3,102,623.60</b>	<b>3,678,341.27</b>	<b>3,295,842.37</b>
流动负债	68,988.71	572,895.00	168,028.61
非流动负债	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>68,988.71</b>	<b>572,895.00</b>	<b>168,028.61</b>
<b>所有者权益（或股东权益）</b>	<b>3,033,634.89</b>	<b>3,105,446.27</b>	<b>3,127,813.76</b>

项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	1,523,141.61	1,700,157.23	1,696,012.45
营业利润	52,436.39	73,852.65	118,117.30
利润总额	52,436.39	73,852.65	123,438.47
净利润	51,520.23	71,811.38	117,269.13

## 2、伊宁市伊水之秀旅游开发有限责任公司

法定住所及经营场所：新疆伊犁哈萨克自治州伊宁市阿合买提江街南路 116 号 4 楼  
409

法定代表人：于翔

注册资本：500 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：旅游产业项目投资及配套基础设施项目的投资、建设、运营管理；旅游景点的投资、开发、建设和运营管理；旅游信息咨询服务；体育竞技活动的组织和策划；向文化传媒产业投资、开发、管理及咨询服务；旅游纪念品与工艺礼品的开发与销售；休闲观光活动；食品经营（预包装食品销售）（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）

近三年的资产、负债及经营状况

金额单位：人民币元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
流动资产	2,584,044.99	1,788,634.95	2,057,521.96
非流动资产	2,360,971.74	2,445,029.47	1,909,279.85
<b>资产总计</b>	<b>4,945,016.73</b>	<b>4,233,664.42</b>	<b>3,966,801.81</b>
流动负债	40,808.61	44,560.00	37,503.83
非流动负债	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>40,808.61</b>	<b>44,560.00</b>	<b>37,503.83</b>
<b>所有者权益（或股东权益）</b>	<b>4,904,208.12</b>	<b>4,189,104.42</b>	<b>3,929,297.98</b>

项目	2021年	2022年	2023年
营业收入	507,861.39	515,850.00	1,175,846.24
营业利润	-96,724.61	-719,417.27	-255,280.35
利润总额	-91,664.58	-719,231.00	-259,806.44
净利润	-95,791.88	-719,231.00	-259,806.44

#### （四）主要实物资产状况

被评估单位的实物资产主要为固定资产。

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆。具体情况如下：

房屋建筑物账面原值为 6,848,850.30 元，账面净值为 2,500,947.57 元。本次评估房屋建筑物分为办公用房及住宅用房两部分，共计十套房产。其中办公用房为序号 1-4（见下表）位于夫子庙瞻园古玩城 7 楼，现已打通相连作为一套办公室使用。

住宅用房为序号 5-10（见下表），分布于南京市秦淮区夫子庙及白鹭洲地区。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	所在楼层	四至	室内装修情况
1	瞻园路 11 号 7032 室	钢混	2002 年 6 月	7	南靠东牌街，北为瞻园路	地砖地板（部分木地板）、乳胶漆墙面、石膏板吊顶、防盗门、日光灯照明
2	瞻园路 11 号 7034 室	钢混	2002 年 6 月	7		
3	瞻园路 11 号 7030 室	钢混	2002 年 6 月	7		
4	瞻园路 11 号 7022 室	钢混	2002 年 6 月	7		
5	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	钢混	1996 年 6 月	2	南为贡院街，西临古桃叶渡，北为建康路	木质地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
6	贡院街 21 号 404 室	钢混	1984 年 6 月	4	南临秦淮河，北为贡院街	木质地板、墙面墙纸、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
7	平江府路 43 号 301 室	钢混	1993 年 6 月	3	东为平江府路，南为贡院街，北为姚家巷	木质地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
8	琵琶巷 20 号 402 室	钢混	1990 年 6 月	4	东为来燕路，南临长乐路，西靠南京长乐路小学	地砖地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明



序号	建筑物名称	结构	建成年月	所在楼层	四至	室内装修情况
9	金陵闸 29 号 303 室	钢混	1986 年 6 月	3	东为平江府路，南靠白鹭洲贡院，西为长白街	木质地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
10	长白街 2 号 1 幢 307 室	钢混	1990 年 6 月	3	东为平江府路，南靠白鹭洲贡院，西为长白街	木质地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明

以上房屋现均正常使用中，维护情况较好，《房屋所有权证》及《国有土地使用证》齐全，未发现存在抵押、质押等情况。

设备账面原值 59,642,161.14 元，账面净值 34,229,357.52 元，包括机器设备、车辆和电子设备。其中：机器设备主要为画舫船、豪华游船、充电机等；车辆为 1 辆别克商务车；电子设备主要为电脑、空调、监控系统等。设备的购置合同、发票、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书、内河小船检验证书齐全，权属清晰，保管情况良好，均能正常使用。

#### （五）无形资产状况

被评估单位的无形资产为土地使用权、其他无形资产，具体如下：

土地使用权为账面原值 3,467,102.00 元，账面净值 3,425,827.00 元，系长白街 2 号 1 幢 307 室、桃叶渡 20 号 04 幢 202 室、平江府路 43 号 301 室、琵琶巷 20 号 402 室、金陵闸 29 号 303 室、贡院街 21 号 404 室由划拨性质改为出让。秦淮风光与南京市规划和自然资源局于 2023 年 3 月 22 日签订土地出让合同，并支付土地购买款共计 3,467,102.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日土地证尚未办理完成。

其他无形资产一部分为公司购买的外购软件，账面原值 136,384.62 元，账面净值 0 元；另一部分为无账面记录的秦淮风光的夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权及五项商标权，无账面值。

夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权系南京秦淮风光旅游股份有限公司通过公开招标中标，于 2017 年 8 月 4 日与夫子庙—秦淮风光带风景名胜区管理委员会签订了《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，确定秦淮风光为夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营项目的被特许人，特许经营合同的主要条款如下表所示：

项目	内容
名称	夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营
经营方式	水上游览线经营权有偿使用

经营区域	夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头）
经营内容	水上观光游览
经营期限	2017年8月5日至2037年8月4日
年费（万元）	2,050.00

五项商标权的具体情况如下所示：

序号	项目	类号	注册号	有效期限
1	秦淮画舫	32	第 6225535 号	2010 年 1 月 21 日至 2030 年 1 月 20 日
2	秦淮画舫	30	第 6225536 号	2010 年 1 月 28 日 至 2030 年 1 月 27 日
3	秦淮画舫	24	第 6225537 号	2010 年 4 月 28 日 至 2030 年 4 月 27 日
4	秦淮画舫	20	第 6225538 号	2010 年 2 月 14 日 至 2030 年 2 月 13 日
5	秦淮画舫	14	第 6225539 号	2010 年 2 月 7 日 至 2030 年 2 月 6 日

（五）列入评估范围的账面无记录资产状况

被评估单位将无账面记录的账面无记录的资产为秦淮风光的夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权及五项商标权纳入了评估范围。

#### 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存在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，故选择可收回金额作为评估结论的价值类型。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本次评估，可收回金额指资产预计未来现金流量的现值。

#### 五、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。
- （二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

## 第二章 评估依据

### 一、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）《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会

常务委员会第七次会议第二次修订)；

(三)《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于修订通过)；

(四)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过)；

(五)《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)；

(六)《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第四次修正通过)；

(七)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

(八)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

(九)《资产评估行业财政监督管理办法》(根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第97号修改)；

(十)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号)；

(十一)《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号，中华人民共和国国务院令第732号修改)；

(十二)《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)；

(十三)其他与本项评估有关的法律法规。

## 二、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)《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)；

(四)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

(五)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

(六)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；



- (七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- (九) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- (十) 《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)；
- (十一) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- (十二) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (十三) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (十四) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (十五) 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45号)；
- (十六) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十七) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十八) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- (十九) 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号)；
- (二十) 《企业会计准则第8号——资产减值》(财会〔2006〕3号)；
- (二十一) 《企业会计准则——基本准则》(2014年7月23日财政部令第76号修订)；
- (二十二) 《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)；
- (二十三) 《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)；
- (二十四) 《监管规则适用指引——评估类第1号》(中国证监会2021年1月22日发布)；
- (二十五) 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)；
- (二十六) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

### 三、资产权属依据

- (一) 特许经营权合同；
- (二) 船舶所有权登记证书、船舶国籍证书、内河小船检验证书；
- (三) 国有土地使用证、房屋所有权证；

- (四) 车辆行驶证;
- (五) 商标权注册证;
- (六) 设备购置发票和合同复印件;
- (七) 财务部门提供的各类凭证及合同;
- (八) 其他有关产权证明。

#### 四、取价依据

- (一) 全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率 (LPR) ;
- (二) 企业提供的部分设备购买合同、发票等;
- (三) 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- (四) 企业提供的历史财务数据及未来收益预测资料;
- (五) 评估人员现场考察、行业调查获取的相关资料;
- (六) WIND 金融数据终端提供的数据;
- (七) 与此次资产评估有关的其他资料。

#### 五、其他依据及参考资料

- (一) 企业提供的资产评估申报表;
- (二) 企业提供的基准日会计报表、账册及凭证;
- (三) 企业提供的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

### 第三章 评估方法

根据《以财务报告为目的的评估指南》及《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定,资产减值测试应当估计其可收回金额,然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值比较,以确定是否发生了减值。资产可收回金额的估计,应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

资产的公允价值减去处置费用后的净额,应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的,应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下,应当以可获取的最佳信息为基础,估计资产的公允价值减去处置费用后的净额,该净额可以参考同行业类似资



产的最近交易价格或者结果进行估计。

评估人员对标的资产进行的深入分析，发现按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，结合《企业会计准则第8号——资产减值》决定以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

本次评估中，评估人员综合考虑被评估单位的资产和经营特点及评估目的，结合会计准则要求、各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用收益法估算被评估单位股东全部权益可收回金额。

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P：评估价值

n：收益期年限

R<sub>t</sub>：第t年的预期收益

r：折现率

根据公司特点，本次收益法评估选用股权自由现金流模型，股权自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的企业终值之折现值。公式如下：

自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的终值现值

### 一、明确的预测期

夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权系南京秦淮风光旅游股份有限公司通过公开招标中标，于2017年8月4日与夫子庙—秦淮风光带风景名胜区管理委员会签订了《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，确定秦淮风光为夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营

项目的被特许人，特许经营合同的主要条款如下表所示：

项目	内容
名称	夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营
经营方式	水上游览线经营权有偿使用
经营区域	夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头）
经营内容	水上观光游览
经营期限	2017年8月5日至2037年8月4日
年费（万元）	2,050.00

根据该特许经营权合同约定，特许经营权经营期限为2017年8月5日至2037年8月4日，故确认预测期截至2037年8月4日。

## 二、收益期

被评估单位主要从事内秦淮河水域的水上游船观光游览服务，该游览服务很大程度上依托于内秦淮河水上游览特许经营权，特许经营权有效期限为2017年8月5日至2037年8月4日。特许经营权到期后的续期存在重大不确定性，因此依附于特许经营权的内秦淮河水上游览服务亦存在重大不确定性。故确认收益年限至2037年8月4日止，截至评估基准日剩余13.59年。

## 三、股权自由现金流量

股权自由现金流量的计算公式如下：

股权自由现金流量=税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+有息负债的净增加额=主营业务收入-主营业务成本+其他业务利润-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用、财务费用)+投资收益+其他收益+营业外收入-营业外支出-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+运营期末营运资金和固定资产回收金额+有息负债的净增加额

## 四、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取权益资本成本( $K_e$ )。权益资本成本 $K_e$ 采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定。

计算公式： $K_e=R_f+\beta\times MRP+R_c$

其中： $R_f$ ：无风险报酬率；

$\beta$ ：企业风险系数；

MRP: 市场风险超额回报率;

R<sub>c</sub>: 企业特定风险调整系数。

## 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评估申报明细表。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、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

(三)根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查:

1、检查被评估单位填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复;对照资产评估明细表,逐类与财务总账进行比对;抽查各类资产中的重点项目,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，对房屋和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；

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，核对并收集了特许经营权合同等资料，对企业实际使用情况进行了核实，综合考量其权利范围、权利效用等因素；

4、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員对企业、资产组、主要产品历史和现状的介绍，了解企业资产组的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托人和被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）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。

#### 四、收集整理评估资料

评估专业人員根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### 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、形成评估结论

对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，在确认各项参数选择合适，评定估算过程基本合规合理的情况下，得出评估结论。

## 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。

## 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）基本假设

##### 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。

#### （二）一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当



其职务：

- 3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
- 4、假设和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；
- 5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （三） 具体假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 2、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、方式与目前保持一致；
- 3、被评估单位不改变经营方式，其对未来收益的预测能够实现；
- 4、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；
- 5、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

## 二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 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，南京商贸旅游股份有限公司拟实施长期股权投资减值测试所涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司股东全部权益于评估基准日 2023 年 12 月 31 日所表现的可收回金额为 88,474.17 万元。

## 第七章 特别事项说明

### 一、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估单位申报的土地使用权系长白街 2 号 1 幢 307 室、桃叶渡 20 号 04 幢 202 室、

平江府路 43 号 301 室、琵琶巷 20 号 402 室、金陵闸 29 号 303 室、贡院街 21 号 404 室由划拨性质改为出让形成。秦淮风光与南京市规划和自然资源局于 2023 年 3 月 22 日签订土地出让合同，并支付土地购买款共计 3,467,102.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日土地证尚未办理完成。

本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

#### 二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人未提供的其他关键资料情况。

#### 三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### 四、重要的利用专家工作及报告情况

本评估报告纳入评估范围的资产账面值为大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计后的审计结论。本次评估报告引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南京秦淮风光旅游股份有限公司审计报告》（大信审字[2024]第 23-00024 号），该报告为标准无保留意见审计报告，本次审计报告引用获得委托人同意，同时资产评估师对引用报告的时效性和可靠性进行了专业分析判断，评估机构仅承担引用责任。

#### 五、重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

#### 六、评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

#### 七、其他需要说明的事项

（一）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

#### （二）抵押、担保、租赁、融资租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

本次评估，未发现委估资产有抵押、担保、租赁、融资租赁及涉及其或有负债（或有资产）等事项。

#### （三）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；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

（四）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由南京秦淮风光旅游股份有限公司管理层制定，并经南京秦淮风光旅游股份有限公司以及委托人确认的基础上的。南京秦淮风光旅游股份有限公司对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估专业人员结合企业历史、现状以及市场前景、竞争状况等，对其预测的合理性和可靠性进行了必要的调查和分析。在此基础上，对其预测予以认可并予采用。但是，由于未来市场可能发生变化，企业自身状况也可能出现改变，预期收益的实现仍有一定的不确定性。而受专业不同等因素的限制，目前评估人员对这种不确定性还不能作出合适的判断。故不能将在经过必要评估程序后认可的企业预测，视同为对企业所作预测可实现的保证。

（五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（六）由南京秦淮风光旅游股份有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或被评估单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）本资产评估结论由中京民信（北京）资产评估有限公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，也不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证，仅作为有关当事人的价值参考。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 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，即自二〇二三年十二月三十一日起至二〇二四年



十二月三十日止。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。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二四年四月十八日，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: \_\_\_\_\_



资产评估师: \_\_\_\_\_



法定代表人: \_\_\_\_\_

陈冬龙

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二四年四月十八日



**资产评估报告附件：**

- 一、 被评估单位专项审计报告；
- 二、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 三、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 四、 签字资产评估师的承诺函；
- 五、 资产评估机构备案公告；
- 六、 资产评估机构法人营业执照；
- 七、 签字资产评估师资格证书登记卡；
- 八、 其他重要文件。