
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拟公开挂牌转让持有桂林
资江丹霞旅游有限责任公司股权及债权资产评估

项目

资 产 评 估 报 告

中联桂资评报字（2025）第 0156 号

共一册，第一册

中联资产评估集团广西有限公司

二〇二五年十一月十一日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	27
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
附件:	37

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

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。

八、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。

桂林旅游股份有限公司拟公开挂牌转让持有桂林 资江丹霞旅游有限责任公司股权及债权资产评估 项目

资 产 评 估 报 告

中联桂资评报字（2025）第 0156 号

摘 要

中联资产评估集团广西有限公司接受桂林旅游股份有限公司（以下简称“桂林旅游”）的委托，就桂林旅游拟公开挂牌转让持有桂林资江丹霞旅游有限责任公司（以下简称“资江丹霞”）股权及债权资产之经济行为，对所涉及的资江丹霞股东全部权益以及桂林旅游持有资江丹霞的债权资产在评估基准日的投资价值进行了评估。

评估对象为资江丹霞股东全部权益以及桂林旅游持有资江丹霞的债权资产价值。

评估范围为：1、资江丹霞申报的评估基准日的整体资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债；2、桂林旅游申报的评估基准日持有资江丹霞的债权资产账面原值 24,340.86 万元，已计提坏账准备 22,475.64 万元，账面净值 1,865.22 万元。

评估基准日为 2025 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为投资价值。

评估结论：

1、股东全部权益价值

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对资江丹霞进行整体评估。

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，假设企业按照《资江·天门山产品升级策划方案》未来能够完整、按时执行，并利用桂林旅游的销售渠道实现经营协同的前提下，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，资江丹霞评估基准日的净资产账面值为-23,741.57万元，评估值为-21,130.09万元，评估增值2,611.48万元。

由于资江丹霞净资产评估值小于0，根据公司法相关规定，有限责任公司股东在出资额内对公司承担有限责任，截止评估基准日，桂林旅游已履行全部出资义务，因此得到资江丹霞股东全部权益在基准日时点的价值为0.00元。

2、债权资产价值

本次评估主要通过对资江丹霞的偿债能力指标——普通债务偿还率进行评估分析，确定桂林旅游持有资江丹霞的债权资产价值。

经评定估算，桂林旅游持有资江丹霞债权资产账面原值为24,340.86万元，账面净值为1,865.22万元，评估值为3,444.23万元，相比账面净值评估增值1,579.01万元，增值率84.66%。

在使用本评估结论时，特别提请资产评估报告使用人充分关注下述特别事项对评估结论的影响：

本次收益法评估参考了资江丹霞提供的《资江·天门山产品升级策划方案》及《资江丹霞公司开展景区提质改造项目情况说明》，评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障

碍，产权人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，本评估结论将会失效。

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 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

桂林旅游股份有限公司拟公开挂牌转让持有桂林 资江丹霞旅游有限责任公司股权及债权资产评估 项目

资产评估报告

中联桂资评报字（2025）第 0156 号

桂林旅游股份有限公司：

中联资产评估集团广西有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用收益法和普通债务偿还率的分析方法，按照必要的评估程序，对桂林旅游拟公开挂牌转让持有资江丹霞股权及债权资产所涉及的资江丹霞股东全部权益以及桂林旅游持有资江丹霞的债权资产在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：桂林旅游股份有限公司

注册地址：桂林市翠竹路 27-2 号

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：陈靖

注册资本：46813 万人民币

成立日期: 1998-04-29

经营期限: 长期

统一社会信用代码: 91450300708618439A

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, 汽车出租、酒店、客运站, 停车场管理服务, 食品生产、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。)

(二) 被评估单位概况

公司名称: 桂林资江丹霞旅游有限责任公司

注册地址: 桂林市资源县资源镇城北原计生局 1-4 楼

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 胡毅清

注册资本: 5000 万元

成立日期: 2008-01-31

经营期限: 长期

统一社会信用代码: 91450329759785034Q

经营范围: 天门山旅游景区景点及相关配套设施的开发; 资源县陶瓷厂码头至天门山码头旅游运输、餐饮服务, 旅游工艺品零售; 天门山客运索道观光运输。(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、 公司简介

桂林资江丹霞旅游有限责任公司的主营业务为桂林市资源县资江·天门山景区的开发经营。公司前身为桂林天门山旅游开发有限公司，由厦门新江南发展有限公司、澳大利亚假日投资集团出资成立，初始注册资本 500 万元。2007 年 11 月，桂林旅游股份有限公司与厦门新江南发展有限公司、澳大利亚假日投资集团签订了股权转让合同，受让桂林天门山旅游开发有限公司 100%的股权；2008 年，公司更名为桂林资江丹霞旅游有限责任公司；2009 年 7 月，经股东桂林旅游股份有限公司增资，公司注册资本增至 5000 万元。截止评估基准，公司股权结构未发生变更。

资江丹霞现有员工 65 人，其中职工 54 人，返聘及临时工 11 人，公司设有综合办公室、财务部、工程部、安质部、市场经营部、景区运营部（索道站、后勤组、餐饮组）、船务部等六部一室。

在评估基准日，资江丹霞股东名称、出资额和出资比例如下表：

资江丹霞股权结构表

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	比例	实缴出资额 (万元)	比例
1	桂林旅游股份有限公司	5,000.00	100%	5,000.00	100%

2、 资产、财务及经营状况

截止评估基准日2025年8月31日，公司资产总额为1,554.27万元，负债总额25,295.84万元，净资产-23,741.57万元。2025年1~8月实现营业收入 76.04万元，净利润-422.07万元。公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

近几年公司资产、负债及财务状况和现金流量情况

单位：人民币万元

年度	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
总资产	4,230.15	3,818.75	1,800.13	1,554.27
负债	23,824.34	24,725.05	25,119.63	25,295.84
净资产	-19,594.19	-20,906.31	-23,319.50	-23,741.57
年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1~8 月
营业收入	71.73	147.92	99.77	76.04

营业成本	480.99	573.28	656.69	255.75
税金及附加	0.03	0.17	0.08	0.03
销售费用	33.31	49.30	15.28	22.86
管理费用	264.86	291.69	312.43	193.20
研发费用	-	-	-	-
财务费用	674.92	617.05	570.93	346.07
营业外收入	7.39	-	0.26	0.43
营业外支出	84.87	0.00	1.00	-
利润总额	-1,605.78	-1,312.12	-2,413.19	-421.55
净利润	-1,605.78	-1,312.12	-2,413.19	-422.07
年 度	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量	-	-	-	-
其中：经营活动现金流入小计	5,101.23	603.66	920.70	554.44
经营活动现金流出小计	5,222.20	826.74	1,236.34	1,485.06
经营活动产生的现金流量净额	-120.97	-223.09	-315.64	-930.62
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
其中：投资活动现金流入小计	100.00	250.00	100.00	950.00
投资活动现金流出小计	25.40	26.71	22.59	18.68
投资活动产生的现金流量净额	74.60	223.29	77.41	931.32
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-	-
其中：筹资活动现金流入小计	-	-	211.50	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	211.50	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五现金及现金等价物净增加额	- 46.37	0.21	- 26.73	0.70
审计机构	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

3、 核心业务概况

资江丹霞的经营范围包括天门山景区及资江景区，即资江·天门山景区。

2004 年 3 月 28 日，资源县招商局、资源县旅游发展总公司与资江丹霞的原股东厦门新江南发展有限公司、澳大利亚假日投资集团签订《合作开发桂林天门山景区旅游项目协议书》，将天门山景区的开发经

营权授予资江丹霞的前身桂林天门山旅游开发有限公司,协议约定经营期限至 2054 年 3 月 25 日共 50 年,政府方按景区门票收入的 12%收取资源占用费。

2012 年 4 月 10 日,资源县人民政府与资江丹霞签订《合同书》,将资江河段从资源县县城陶瓷厂码头至天门山景区码头的资江景区专属经营权授权资江丹霞,经营期限为 30 年,政府方按船票销售收入的 16%收取资源占用费。

桂林旅游 2007 年完成对资江丹霞的股权收购后,投入资金对景区进行了提升改造,资江·天门山景区于 2018 年 11 月 13 日被评定为国家 4A 级景区,是桂林资源国家地质公园核心组成部分。景区总面积约 146 公顷,由天门山景区和资江漂流景区两部分组成,资江漂流全程约 22.5 公里,天门山景区游赏包括百药谷、极限索道、天脊步道、玻璃观景台、一线天、神仙寨等景点,是一个以独特丹霞地貌和优良生态环境为主题的自然山水风光景区。

目前景区的主要旅游项目有天门山景区观光游览、观光索道和资江漂游,主营收入主要有景区门票收入、游船收入、索道收入、餐饮收入及其他附带收入。

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估企业 100%的股权,委托人拟公开挂牌转让持有被评估企业的股权及债权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人,无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

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

桂林旅游拟公开挂牌转让持有资江丹霞股权及债权资产。根据桂林市人民政府国有资产监督管理委员会《关于桂林旅游股份有限公司转让桂林资江丹霞旅游有限责任公司全部股权暨债权的批复》(2025年9月28日),桂林市国资委同意桂林旅游启动转让资江丹霞全部股权暨债权的相关准备工作。

资江丹霞于2025年7月聘请长沙柯亭笛咨询有限公司做出了《资江·天门山产品升级策划方案》,该方案对景区下一步提质改造做了较为详细的策划。基于资江丹霞的营业收入连年下降、巨额亏损的局面,为能够顺利挂牌转让股权和债权,保证转让人及受让人的最大利益,桂林旅游在景区按照提质改造方案建设新项目的基础上,未来将利用公司的新媒体矩阵和其他销售渠道,宣传和推广资江·天门山景区,引流游客,实现景区的高效传播与游客转化。根据桂林旅游股权及债权转让方案,本次评估应基于资江丹霞后续投资改造计划的收益进行。

为此需对涉及的资江丹霞股东全部权益以及桂林旅游持有资江丹霞的债权资产的投资价值进行评估,为桂林旅游的相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为资江丹霞股东全部权益以及桂林旅游持有资江丹霞的债权资产价值。

评估范围为:

1、资江丹霞申报的评估基准日的整体资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债,账面资产总额为 1,554.27 万元,负债总额 25,295.84 万元,所有者权益为-23,741.57 万元。具体包括流动

资产 476.70 万元；非流动资产 1,077.58 万元；流动负债 24,700.58 万元；非流动负债 595.27 万元。

上述申报评估的资产与负债经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在企业申报的资产、负债的基础上进行的。

2、桂林旅游申报的评估基准日持有资江丹霞的债权资产账面原值 24,340.86 万元，已计提坏账准备 22,475.64 万元，账面净值 1,865.22 万元。

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）被评估企业主要资产情况

评估范围的主要资产为固定资产、无形资产及各类往来债权，主要的负债为其他应付款、递延收益及各类往来债务。

1. 实物资产

纳入评估范围内的实物资产账面值 864.11 万元，占评估范围内总资产的 55.6%。

实物资产主要为存货、房屋建筑物、构筑物及机器设备，主要分布在天门山景区内。具体情况如下：

（1）存货：存货为在库周转材料，是企业外购的景区餐厅烹饪用食材，均为近期采购，基准日均可正常使用。

（2）房屋建筑物：主要为索道站房、“山之港”餐厅、码头前后楼、天门寺等房屋，建筑面积合计 2,512.93 m²，建成于 1997 年至 2012 年间，房屋主要为钢混结构，日常正常维护保养，基准日使用正常。

除了索道站房已办理不动产权证外，其余房屋由于资料缺失未办理房产证，企业承诺未办证房屋属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据设计

资料、结算资料或企业自行丈量等方式确定申报的，评估人员对企业申报面积进行了抽查核实，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，应根据产权证书载明的面积进行调整。

(3) 构筑物：主要为连心亭、山门上下广场、天门景区码头、观景、分流平台、资江二号码头停机坪等构筑物，建成于 1997 年至 2025 年间，日常正常维护保养，基准日使用正常。

(4) 机器设备：主要为索道设备、高速闸推动电机、隆鑫双缸发动机、变压器等设备，购置于 2009 年~2024 年间，除了桂林丹霞 2、4 号游船待报废不能使用外，其它设备基准日使用正常。

(5) 办公电子设备：主要为电脑、打印机、监控系统、空调等办公设备，购置于 2008 年~2023 年间，部分属于超年限使用的落后淘汰设备，基准日均可正常使用。

2、无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，无账面未记录的无形资产。

土地使用权为 7 宗出让性质的其他商服用地以及 1 宗划拨性质的风景名胜设施用地，面积合计 30,525.25 m²，均已办理了土地使用权证，证载权利人为桂林资江丹霞旅游有限责任公司。

其中 1 宗权证编号为“桂（2021）资源县不动产权第 0001592 号”的索道下站房用地为划拨土地，土地用途为风景名胜设施用地，划拨土地为企业合法取得，在企业按目前用途持续使用、不改变土地性质的前提下未来不需要缴纳收益金。

土地情况详见下表：

土地使用权情况表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	宗地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m2)
----	--------	------	------	------	------	------	------	------	--------

1	桂(2019)资源县不动产权第 0003508 号	百药堂	资源县资源镇永兴村天门山(百药堂)	2019-10-23	其他商服用地	出让	40	五通一平	1,024.00
2	桂(2019)资源县不动产权第 0003509 号	天坛	资源县资源镇永兴村天门山(天坛)	2019-10-23	其他商服用地	出让	40	五通一平	306.00
3	桂(2019)资源县不动产权第 0003510 号	天脊	资源县资源镇永兴村天门山(天脊)	2019-10-23	其他商服用地	出让	40	五通一平	215.00
4	桂(2019)资源县不动产权第 0003511 号	茶园	资源县资源镇永兴村天门山(茶园)	2019-10-23	其他商服用地	出让	40	五通一平	1,097.00
5	桂(2019)资源县不动产权第 0003512 号	宾馆	资源县资源镇永兴村天门山(宾馆)	2019-10-23	其他商服用地	出让	40	五通一平	15,275.00
6	桂(2019)资源县不动产权第 0003513 号	停车场	资源县资源镇永兴村天门山(停车场)	2019-10-23	其他商服用地	出让	40	五通一平	3,623.00
7	桂(2019)资源县不动产权第 0003514 号	餐厅	资源县资源镇永兴村天门山(餐厅)	2019-10-23	其他商服用地	出让	40	五通一平	1,152.00
8	桂(2021)资源县不动产权第 0001592 号	索道下站房	资源县资源镇永兴村索道下站房	2005-3-23	风景名胜设施用地	划拨	无	五通一平	7,833.25
合计									30,525.25

(二) 桂林旅游的债权资产情况

桂林旅游申报的债权资产账面原值 243,408,647.26 元, 已计提坏账准备 224,756,437.18 元, 账面净值 18,652,210.08 元。对应资江丹霞“其他应付款”科目应付桂林旅游的债务金额为 243,408,647.26 元, 核算内容包括借款本金、利息及其他往来款, 账面金额为 2015 年以来的滚动余额, 其中借款本金合计 149,726,073.00 元, 利息合计 3,456,456.16 元, 其他往来款合计 90,226,118.10 元。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估, 被评估单位未申报表外资产, 评估人员也未发现被评估单位存在表外资产。

(四) 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

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团广西有限公司完成, 不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资江丹霞开发经营的资江·天门山景区自2018年被评为4A级景区以

来,企业未对景区进行过改造升级,目前景区产品老旧,市场影响力低,自2019年以来,景区游客量及营业收入逐年下降,亏损巨大,为提高景区在周边市场的影响力,增收减亏,资江丹霞拟对天门山景区实施提质改造,根据企业提供的《资江·天门山产品升级策划方案》及《资江丹霞公司开展景区提质改造项目情况说明》,改造方案拟增加景区的游乐项目,新增或改造10余项山谷产品、水上产品、山顶产品,通过集游玩吃一体的旅游产品多样化达到对周边市场的推荐引流,使景区游客量和营业收入有所提升,逐渐回归至疫情前水平并有所增长。

基于资江丹霞连年亏损的局面,为能够顺利挂牌转让股权和债权,保证转让人及受让人的最大利益,桂林旅游在景区按照提质改造方案建设新项目的基础上,未来将利用公司的新媒体矩阵和其他销售渠道,宣传和推广资江·天门山景区,引流游客,实现景区的高效传播与游客转化。因此本报告考虑了景区提质改造后与桂林旅游的经营协同效应。

依据本次评估目的,经与委托人商定,确定本次评估的价值类型为投资价值。

投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。本评估报告的投资价值,是指被评估企业有效执行改造策划方案,并利用桂林旅游的销售渠道实现经营协同的前提下,委估资产通过公开挂牌转让对于潜在投资者所具有的投资价值。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2025年8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

桂林市人民政府国有资产监督管理委员会《关于桂林旅游股份有限公司转让桂林资江丹霞旅游有限责任公司全部股权暨债权的批复》（2025年9月28日）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订）；

3、《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第二次修订，于2020年3月1日起施行）；

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）

6、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2019年国务院令第709号修订）；

- 8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,国务院令第 732 号修订);
- 9、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发【1992】36 号);
- 10、《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);
- 11、《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);
- 12、《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);
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
- 14、《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);
- 15、《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修订);
- 16、《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,依据 2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
- 17、《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)。

(二) 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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 7、《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);
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 9、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 资产权属依据

- 1、《不动产权证书》;
- 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、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 8 月 20 日公布的贷款市场报价利率;
- 2、委托人或其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;
- 3、评估市场调查资料等其他取价资料。

(六) 其它参考依据

- 1、中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)《审计报告》(众环审字(2025)0104275号);

- 2、 资江丹霞前三年及评估基准日会计报表;
- 3、 资江丹霞提供的《资江·天门山产品升级策划方案》及《资江丹霞公司开展景区提质改造项目情况说明》;
- 4、 《企业会计准则-基本准则》财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订);
- 5、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号);
- 6、 同花顺资讯金融终端;
- 7、 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 8、 《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);
- 9、 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、 股东全部权益评估方法

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平投资价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估的目的是反映资江丹霞股东全部权益的投资价值,为桂林旅游公开挂牌转让持有资江丹霞股权提供价值参考意见,资产基础法仅仅从企业购建角度反映企业各项资产和负债的市场价值,难以反映被评估企业基于提质改造计划及外部协同效应所具有的潜在投资价值,因此

本次评估不采用资产基础法进行评估。

被评估企业资江丹霞已经成立多年，目前生产经营正常，可提供历史经营数据供分析参考，企业提供的升级策划方案具有明确的后续投资计划，投资完成后的收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内与被评估单位相关行业、相当规模企业的交易案例不多且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，且上市公司中缺少与被评估企业在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段等方面相似或相当的可比公司等原因，本次评估不具备采用市场法的适用条件，故本次评估不采用市场法。

综上，本次评估确定采用收益法进行评估。

2、债权价值评估方法

债权价值评估是对债权资产在基准日的价值或价值可实现程度进行分析、估算并形成专业意见的行为或过程。受债务人还款能力限制，债权人持有债务人的债权存在一定的回收风险，因此需对债务人的偿债能力进行评估分析。根据资料获取情况，本次债权评估主要通过资江丹霞的偿债能力指标——普通债务偿还率进行评估分析，确定桂林旅游持有资江丹霞的债权资产价值。

（二）收益法简介

1、概述

根据《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流量折现法（DCF）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

现金流量折现求和的评估方法。其在企业股权价值评估中适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键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，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成、经营状况、主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的会计报表以及企业对景区的升级策划方案为基础，估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

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：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

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

式中:

R_i : 未来第*i*年的预期收益 (企业自由现金流量);

R_n : 收益期的预期收益 (企业自由现金流量);

r : 折现率;

n : 未来预测收益期。

ΣC_i : 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 预期收益 (自由现金流量) 中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

C_2 : 基准日现金类资产 (负债) 价值;

C_3 : 预期收益 (自由现金流量) 中未计及收益的在建工程价值;

C_4 : 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

D : 付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资 (新

增固定资产或其他长期资产)

(6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量,并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

r_d : 债务成本(所得税后);

w_d : 评估对象的债务比率;

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

w_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_i \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本;

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

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;

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

(三) 债权评估方法介绍

桂林旅游持有资江丹霞的债权为普通债权, 本次评估根据资江丹霞的可偿债资产评估值, 扣减应付工资、应交税金、应付工程款等优先债务后的净额, 除以扣减优先债务后的普通债务, 得到企业的普通债务偿还率, 再乘以应付桂林旅游的债务金额, 得到桂林旅游的债权评估值。

普通债务偿还率 = (可偿债资产评估值 - 优先债务) / (总负债评估值)

-优先债务)

桂林旅游债权评估值=债权原值(对应债务企业的债务金额)×普通债权受偿率

债务企业的可偿债资产包含流动资产及非流动资产,基于本次评估目的及债权资产的价值类型,本次评估将包括固定资产、无形资产、长期待摊费用、使用权资产以及与使用权资产取得相关的租赁负债、递延所得税资产、一年内到期的非流动资产、递延所得税负债做为债务企业的长期经营性资产组,通过收益法估算结果得到长期经营性资产组的评估值,再加上未纳入资产组范围的溢余类固定资产及流动资产评估值,得到企业的可偿债资产评估值。即:

可偿债资产评估值=长期经营性资产组评估值+溢余类固定资产评估值+流动资产评估值

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、委托人召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，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、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件，对企业提供的权属资料进行查验。

5、对主要设备，查阅了购置合同、技术资料和设备记录台账；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，收集工程结算资料，了解管理制度和日常维修维护。

6、对委托人和其他相关当事人进行充分的沟通、访谈，对提供的企业未来收益资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的经营管理水平、资本结构、经营状况、历史业绩、景区升级策划方案、发展趋势、考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。

7、在清查核实的基础上对被评估企业的股权投资价值及桂林旅游的债权资产价值做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核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、持续经营假设

持续经营假设是指假设企业持续经营，评估时资产根据被评估资产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、 被评估企业的经营范围包括天门山景区及资江景区，根据政府协议约定，天门山景区的经营期限至2054年3月25日止共50年，资江河段从资源县县城陶瓷厂码头至天门山景区码头的资江景区专属经营期限自2012年4月10起共30年，在经营期内，资江丹霞按景区门票及船票销售收入的一定比例支付资源占用费；根据协议约定，经营期满后，在同等条件下，资江丹霞有优先经营权，本次评估假设经营期限到期后

企业能够继续获得资江·天门山景区的经营权;

2、 资江·天门山景区自2018年获评为4A级景区以来,资江丹霞未对景区进行过改造升级,目前景区产品老旧,市场影响力低,自2019年以来,景区游客量及营业收入逐年下降,亏损巨大,为提高景区在周边市场的影响力,增收减亏,资江丹霞拟对天门山景区实施提质改造,根据企业提供的《资江·天门山产品升级策划方案》及《资江丹霞公司开展景区提质改造项目情况说明》,项目改造拟分三期进行,前两期完成达到预期效果后再进入第三期的策划和投入,因此本案只对一期和二期进行投资预算,改造内容主要是增加景区的游乐项目,新增或改造10余项山谷产品、水上产品、山顶产品,通过集游玩吃一体的旅游产品多样化达到对周边市场的推荐引流,使景区游客量和营业收入有所提升,逐渐回归至疫情前水平并有所增长;

未来盈利预测参考了企业提供的《资江·天门山产品升级策划方案》及《资江丹霞公司开展景区提质改造项目情况说明》,并假设企业能够按照策划方案完整、按时执行;

3、 为扭转景区连年巨额亏损的局面,使股权及债权能够顺利挂牌转让,保证转让人及受让人的最大利益,委托人桂林旅游在景区按照提质改造方案建设新项目的基礎上,未来将利用公司的新媒体矩阵和其他销售渠道,宣传和推广资江·天门山景区,引流游客,实现景区的高效传播与游客转化;

本次评估假设资江丹霞与桂林旅游的经营协同能够按计划执行;

4、 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;

5、 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;

6、 企业未来的经营管理班子尽职尽责，且公司管理层有能力担当其职务；

7、 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；

8、 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；

9、 景区后续提质改造工程将增加资金投入，假设企业将通过金融机构借款或股东借款解决项目融资，利率参考基准日存量借借款利率确定；并假设在未来经营期内付息债务保持新增借款后的构成及规模，付息债务实行借新还旧，并同时假设公司有能力、条件达成借新还旧；

10、 鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑其他不确定性损益；

11、 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

12、 被评估企业在未来的经营期内，能够合法继续获得国家相关经营许可或批准，并且无需支付延续的相关费用；

13、 除评估报告中已有揭示以外，假定被评估企业已完全遵守现行国家及地方有关资源、土地、环境及其他相关的法律、法规；

14、 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

15、 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

当上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当

未来经济环境发生较大变化时，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。

十、评估结论

（一）股东全部权益价值

1、净资产评估结论

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对资江丹霞进行整体评估。

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，假设企业按照《资江·天门山产品升级策划方案》未来能够完整、按时执行，并利用桂林旅游的销售渠道实现经营协同的前提下，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，资江丹霞评估基准日的净资产账面值为-23,741.57万元，评估值为-21,130.09万元，评估增值2,611.48万元。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

资江丹霞评估基准日的净资产账面值为-23,741.57万元，评估值为-21,130.09万元，评估增值2,611.48万元。评估增值原因：

企业净资产账面值反映的是资产的取得成本，无法体现企业未来经营规划对于投资者所具有的潜在价值。资江丹霞开发经营的资江·天门山景区于2018年11月13日被评定为国家4A级景区，是桂林资源国家地质公园核心组成部分，虽然景区具有独特的丹霞地貌，观赏性较强，但由于景区设施老旧，而且周边存在其它景区的同质化竞争，景区的市场影响力有所降低，自2019年以来，景区游客量及营业收入逐年下降，亏损巨大。为提高景区在周边市场的影响力，增收减亏，资江丹霞计划

对天门山景区实施提质改造，新增或改造 10 余项游乐项目，通过集游玩吃一体的旅游产品多样化达到对周边市场的推荐引流，使景区游客量和营业收入有所提升，逐渐回归至疫情前水平并有所增长。此外，根据委托人桂林旅游的销售策略，未来将利用公司的销售渠道，宣推景区，引流游客，实现与资江丹霞的经营协同。未来随着旅游市场的回暖，依托天门山景区独特的丹霞地貌及游船、缆车、山谷山顶的各类游乐项目，以及桂林旅游的市场支持，预计企业未来的盈利能力能够得到增强。

本次股权转让的价值类型为投资价值，投资者所关注的重点是企业未来的收益能力，现有资产的价值处于相对次要的地位。在企业的提质改造方案得到落实，并实现与桂林旅游的经营协同的前提下，预计未来企业的盈利能力能够得到增强，逐步增收减亏。收益法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，因此本次股权公开挂牌转让目的的评估，通过采用收益法，评估值相比账面值有所增值。

3、股东全部权益评估结论

由于资江丹霞净资产评估值小于 0，根据公司法相关规定，有限责任公司股东在出资额内对公司承担有限责任，截止评估基准日，桂林旅游已履行全部出资义务，因此得到资江丹霞股东全部权益在基准日时点的价值为 0.00 元。

（二）债权资产价值

经评定估算，桂林旅游持有资江丹霞债权资产账面原值为24,340.86万元，账面净值为1,865.22万元，评估值为3,444.23万元，相比账面净值评估增值1,579.01万元，增值率84.66%。详见下表。

债权资产评估结果汇总表

债权人：桂林旅游股份有限公司		评估基准日：2025 年 8 月 31 日		金额单位：人民币万元	
项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%	
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%	
1 债权资产	1,865.22	3,444.23	1,579.01	84.66	

十一、特别事项说明

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的事项

企业申报的房屋建筑物，除了索道站房已办理不动产权证外，其余房屋由于资料缺失未办理房产证，企业承诺未办证房屋属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据设计资料、结算资料或企业自行丈量等方式确定申报的，评估人员对企业申报面积进行了抽查核实，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，应根据产权证书载明的面积进行调整。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明

无委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，被评估企业不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业位于资源县资源镇城北新区卫健局旁的二、三层办公场所为租赁使用，未来盈利预测已考虑了场地租赁事项的影响。

本报告未发现担保及其或有负债（或有资产）等事项。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无利用专家工作及相关报告情况。

(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告未发现重大期后事项。

(七) 评估程序受限的有关情况

评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。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。

(八) 其他需要说明的事项

1、 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

2、 评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

3、 本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，本评估结论将会失效。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

4、 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。

5、 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。

6、 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。

7、 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。

十二、资产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评估对象在本次评估目的下，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。

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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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，即自 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二五年十一月十一日

(此页无正文)



中联资产评估集团广西有限公司

资产评估师:  正式执业会员
资产评估师
马文明
45110005

资产评估师:  正式执业会员
资产评估师
韦燕红
45070003

二〇二五年十一月十一日