

关于对深圳证券交易所出具的年报问询函  
(2023)第 80 号所述事项的专项说明

大信备字[2023]第 5-00009 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

# 目录

释义.....	1
问题一.....	2
问题二.....	13
问题三.....	19
问题四.....	26
问题五.....	28
问题六.....	32
附件 1.....	36
附件 2.....	46
附件 3.....	52

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	桂林旅游股份有限公司
旅投集团、公司控股股东	指	桂林旅游投资集团有限公司（曾用名：桂林旅游发展总公司、桂林旅游发展集团有限公司）
两江四湖公司	指	桂林两江四湖旅游有限责任公司
漓江大瀑布饭店	指	桂林漓江大瀑布饭店有限责任公司
银子岩公司	指	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司
丰鱼岩公司	指	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司
旅游贸易公司	指	桂林温泉山庄旅游贸易有限公司
资江丹霞公司	指	桂林资江丹霞旅游有限公司
旅游汽车公司	指	桂林旅游汽车运输有限责任公司
罗山湖旅游公司	指	桂林罗山湖旅游发展有限公司
龙胜温泉公司	指	桂林龙胜温泉旅游有限责任公司
一城游公司	指	桂林一城游旅游有限公司
出租汽车公司	指	桂林旅游股份有限公司出租汽车公司
市场拓展处	指	桂林漓江风景名胜区市场拓展处
中京民信公司	指	中京民信（北京）资产评估有限公司

# 关于对深圳证券交易所出具的年报 问询函〔2023〕第 80 号函所述事项的 专项说明

大信备字[2023]第 5-00009 号

深圳证券交易所上市公司管理二部：

我们接受委托，审计了桂林旅游股份有限公司（以下简称“公司”）2022 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表和 2022 年度合并及母公司利润表、股东权益表和现金流量表以及财务报表附注，并于 2023 年 4 月 13 日出具了大信审字[2023]第 5-00011 号标准无保留意见审计报告。

根据贵部对桂林旅游股份有限公司 2022 年度报告出具的年报问询函〔2023〕第 80 号所述事项，现作如下说明：

**问题一：**年报显示，你公司 2022 年、2021 年和 2020 年分别实现营业收入 12,943.00 万元、23,874.07 万元、25,502.75 万元，持续三年下降。归属于上市公司股东的净利润分别为-28,191.68 万元、-21,269.18 万元、-26,645.49 万元，连续三年亏损。经营活动产生的现金流量净额分别为-9,835.46 万元、-3,113.18 万元、-4,446.33 万元，连续三年为负。

（1）根据营业收入扣除情况专项审核报告，公司 2022 年扣除了 860.46 万元其他业务收入，请说明营业收入扣除项目的具体内容和金额，并对照我所《自律监管指南第 1 号——业务办理》中关于营业收入扣除相关事项的有关规定，结合公司经营模式、所处行业情况、相关业务与主营业务关联性、产生营业收入的各类业务的持续时间及生产经营条件、是否已形成稳定业务模式、相关交易是否具备商业实质等分析说明营业收入扣除项目的判断依据及合理性，核查你公司是否存在营业收入扣除不充分、不完整的情况。

（2）在公司整体营业收入下滑-45.79%的情况下，公司其他业务收入同比上升 29.72%，请说明其他业务收入的构成及金额，相关收入是否属于我所《自律监管指南第 1 号——业务办理》中规定的营业收入扣除事项，若是请核实是否扣除。

（3）公司收入构成中，客运服务业务收入 1,555.65 万元，同比下降 16.46%，

公司整体业务收入下降 45.79%，旅游汽车公司共接待游客人次同比下降 49.78%。请你公司详细说明客运服务收入的具体构成及金额，解释客运服务收入降幅远低于整体降幅以及旅游汽车公司共接待游客人次降幅的原因。

(4) 景区旅游业务收入 6,569.90 万元，同比下降 46.62%。请你公司说明景区旅游业务的具体构成，公司是否包含旅行社业务、平台代理订票业务，若是请说明金额已经收入确认政策，收入按总额法核算还是净额法核算，若按总额法核算，请说明是否符合《会计准则第 14 号-收入》中的有关规定。

(5) 公司本年毛利率为-74.61%，较去年大幅减少 68.03%。请结合景区门票价格、人工费用、原材料价格等项目的变动情况，解释报告期内毛利率大幅下降的原因及合理性，并列示同行业可比公司毛利率变动情况，说明是否与同行业变动情况一致。请年审会计师对上述问题发表核查意见。

问题一：

(一) 根据营业收入扣除情况专项审核报告，公司 2022 年扣除了 860.46 万元其他业务收入，请说明营业收入扣除项目的具体内容和金额，并对照我所《自律监管指南第 1 号——业务办理》中关于营业收入扣除相关事项的有关规定，结合公司经营模式、所处行业情况、相关业务与主营业务关联性、产生营业收入的各类业务的持续时间及生产经营条件、是否已形成稳定业务模式、相关交易是否具备商业实质等分析说明营业收入扣除项目的判断依据及合理性，核查你公司是否存在营业收入扣除不充分、不完整的情况。

公司回复：

### 1.公司主要业务

公司所处行业为旅游业，主要从事旅游服务及与旅游服务相关的业务，主营业务包括：漓江游船客运、景区旅游业务、漓江大瀑布饭店、公路旅行客运业务、出租车业务等。

景区旅游业务包括：两江四湖景区、银子岩景区、龙胜温泉景区、丰鱼岩景区、资江天门山景区、贺州温泉景区。

公司 2022 年度的收入主要来源于漓江大瀑布饭店、两江四湖景区、银子岩景区及漓江游船客运业务，近年公司主要业务、产品及经营模式未发生重大变化。

### 2.公司 2022 年度营业收入扣除情况

根据《桂林旅游股份有限公司营业收入扣除情况专项审核报告》（大信专审字[2023]第 5-00014 号），公司 2022 年度营业收入扣除情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	具体扣除情况	2021 年度	具体扣除情况
营业收入金额	12,943.00		23,874.07	
营业收入扣除项目合计金额	860.46		834.28	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	6.65%		3.49%	
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	860.46	本公司主营业务为旅游业，公司部分房屋及场地租赁业务与主营业务无关	834.28	本公司主营业务为旅游业，公司部分房屋及场地租赁业务与主营业务无关
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	860.46		834.28	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	12,082.55		23,039.79	

### 3.公司 2022 年度营业收入构成明细及扣除情况

单位：万元

营业收入	扣除前的金额	扣除金额	扣除后的金额	是否扣除的说明
营业收入合计	12,943.00	860.46	12,082.55	
一、主营业务收入	11,626.90	390.35	11,236.55	
其中：景区旅游	6,051.74	-	6,051.74	属于公司历年的主营业务，无需扣除。
漓江游船客运	1,355.47	-	1,355.47	属于公司历年的主营业务，无需扣除。
漓江大瀑布饭店	2,602.57	-	2,602.57	属于公司历年的主营业务，无需扣除。
客运服务	1,226.77	-	1,226.77	属于公司历年的主营业务，无需扣除。
其他（天之泰办公楼出租业务）	390.35	390.35	-	属于公司历年的独立的出租业务，已扣除。
二、其他业务收入	1,316.10	470.11	845.99	
其中：租金收入	892.86	435.11	457.75	<p>扣除部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.琴潭汽车客运站大楼及部分场地常年出租收入；</li> <li>2.两江四湖公司办公楼（位于景区外）部分场地出租收入；</li> <li>3.漓江大瀑布饭店部分与主营业务无关的配套商业出租收入；</li> <li>4.漓江游船分公司市区内的房产出租收入；</li> <li>5.一城游公司场地出租收入。</li> </ol> <p>未扣除部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司景区内与主营业务相关的配套出租收入；</li> <li>2.漓江大瀑布饭店部分与主营业务相关的配套出租收入。</li> </ol>
景区摄影服务收入	108.47	-	108.47	主营业务的配套业务，无需扣除。
某网络技术有限公司销售公司景区产品的补贴收入	96.79	-	96.79	主营业务的配套业务，无需扣除。
娱乐健身收入	50.45	-	50.45	漓江大瀑布饭店配套的健身业务，无需扣除。
代收水电费净额收入	35.00	35.00	-	出租房产代收的水电费按净额确认收入，基于谨慎性原则进行扣除。
其他收入	132.53	-	132.53	公司景区内与主营业务相关配套的其他业务收入，无需扣除。

公司 2022 年度营业收入扣除项目的具体内容和金额如下：

单位：万元

序号	公司名称	2022 年度营业收入扣除项目		
		租 金	代收水电费	合 计
1	桂林桂圳投资置业有限责任公司	390.28	9.46	399.74
2	桂林琴潭客运站有限责任公司	327.44	1.87	329.31
3	桂林两江四湖旅游有限责任公司	33.32	7.41	40.73
4	桂林旅游股份有限公司漓江游船分公司	35.41	0.50	35.91
5	桂林漓江大瀑布饭店有限责任公司	20.09	2.58	22.67
6	桂林一城游旅游有限公司	13.73	-	13.73
7	桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司	-	11.44	11.44
8	桂林琴潭机动车检测有限公司	5.19	-	5.19
9	桂林龙胜温泉旅游有限责任公司	-	0.98	0.98
10	桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司	-	0.41	0.41
11	桂林漓江市内游旅游有限责任公司	-	0.35	0.35
合计		825.45	35.00	860.46

综上，公司 2022 年度营业收入扣除项目充分、完整，符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》中关于营业收入扣除相关事项的有关规定，不存在营业收入扣除不充分、不完整的情况。

## 会计师回复：

### （一）审计程序

1.了解和评估公司与收入确认相关的内部控制的设计，并测试了关键内部控制的有效性；

2.获取公司营业收入相关的销售合同、并检查相应的会计处理是否正确；

3.分析和检查公司营业收入的具体构成、特别是其他业务收入的具体构成，判断公司营业收入是否属于主营业务，是否具有商业实质、是否具稳定性；

4.根据《自律监管指南第 1 号——业务办理》中关于营业收入扣除相关事项的有关规定，对公司营业收入进行逐一核查，检查营业收入扣除项的判断依据是否合理，扣除项目金额是否准确。

### （二）核查意见

经核查，我们认为：

2022 年度公司营业收入的扣除符合《自律监管指南第 1 号——业务办理》的规定，营业收入扣除充分、完整。

（二）在公司整体营业收入下滑-45.79%的情况下，公司其他业务收入同比

上升 29.72%，请说明其他业务收入的构成及金额，相关收入是否属于我所《自律监管指南第 1 号——业务办理》中规定的营业收入扣除事项，若是请核实是否扣除。

公司回复：

1.公司 2022 年年报披露的营业收入构成情况

单位：元

项目	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	129,430,003.53	100%	238,740,666.57	100%	-45.79%
分行业					
旅游服务业	125,358,328.84	96.85%	235,601,850.82	98.69%	-46.79%
其他	4,071,674.69	3.15%	3,138,815.75	1.31%	29.72%
分产品					
景区旅游	65,699,039.37	50.76%	123,083,381.15	51.56%	-46.62%
漓江大瀑布饭店	28,817,017.04	22.26%	47,801,202.21	20.02%	-39.71%
客运服务	15,556,572.36	12.02%	18,621,468.25	7.80%	-16.46%
漓江游船客运	15,285,700.07	11.81%	46,095,799.21	19.31%	-66.84%
其他	4,071,674.69	3.15%	3,138,815.75	1.31%	29.72%
分地区					
广西	129,430,003.53	100.00%	238,740,666.57	100.00%	-45.79%
分销售模式					
直营	129,430,003.53	100.00%	238,740,666.57	100.00%	-45.79%

上表中其他业务收入同比增长 29.72%，主要原因：公司子公司桂圳公司所持有的天之泰大厦的出租业务增加，其出租面积增加 839 m<sup>2</sup>，租赁收入及物业管理收入增加约 98 万元，其构成明细如下：

单位：万元

其他业务收入	2022 年度	2021 年度	同比增减	收入扣除情况
天之泰大厦办公室租赁收入	304.43	226.42	34.45%	已扣除
天之泰大厦办公室物业管理收入	54.36	34.81	56.16%	已扣除
代收水电费净额收入	9.46	7.16	32.12%	已扣除
天之泰大厦其他收入	38.91	45.49	-14.46%	2022 年扣除 22.03 万元
合计	407.17	313.88	29.72%	

综上，公司根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》中相关规定，并基于谨慎性原则，已将其他业务收入中天之泰大厦办公室租赁收入、物业管理收入及代收的水电费净额收入等进行了扣除。

会计师回复：

### （一）审计程序

- 1.检查公司其他业务收入的具体构成；
- 2.获取相关销售合同、检查相应的会计处理是否合理；
- 3.分析其他业务收入的变动原因；

4.根据《自律监管指南第1号——业务办理》中关于营业收入扣除相关事项的有关规定，对公司的其他业务收入进行逐一进行核查，检查收入扣除项的判断依据是否合理，扣除项目金额是否准确。

### （二）核查意见

经核查，我们认为：

2022年度公司其他业务收入中天之泰大厦办公室租赁收入及物业管理收入、代收水电费收入净额收入等属于《自律监管指南第1号——业务办理》中规定的营业收入扣除事项，已按前述规定进行了扣除。

（三）公司收入构成中，客运服务业务收入 1,555.65 万元，同比下降 16.46%，公司整体业务收入下降 45.79%，旅游汽车公司共接待游客人次同比下降 49.78%。请你公司详细说明客运服务收入的具体构成及金额，解释客运服务收入降幅远低于整体降幅以及旅游汽车公司共接待游客人次降幅的原因。

公司回复：

公司客运服务收入具体构成情况如下：

客运服务收入	2022年度		2021年度		同比增减	
	接待量 (万人次)	金额 (万元)	接待量 (万人次)	金额 (万元)	接待量 (%)	金额 (%)
旅游汽车客运收入	12.97	514.46	25.83	697.72	-49.78%	-26.27%
汽车检测收入	不适用	286.58	不适用	141.73	不适用	102.20%
出租车客运收入	45.7	259.64	80.25	375.97	-43.05%	-30.94%
琴潭客运站收入	16.05	494.98	26.27	646.73	-38.90%	-23.46%
客运服务收入小计	74.73	1,555.65	132.35	1,862.15	-43.54%	-16.46%
其中:剔除汽车检测后 客运收入	74.72	1,269.08	132.35	1,720.42	-43.54%	-26.23%

注：公司汽车检测站是按辆计价不是按人数计价，所以标注不适用。

客运服务业务中各类收入的变动原因如下：

- （1）2022年度公司旅游汽车客运业务接待量同比下降 49.78%，旅游汽车客

运业务收入同比下降 26.27%的主要原因：2022 年受人员流动受限影响，公司旅游大巴承接了部分城市人员转移的客运业务，该类业务人均单价较高。

(2) 2022 年度公司汽车检测业务增长的原因：2022 年度公司汽车检测站检测车辆 12,769 台次，同比增加 227 台次；根据政策规定，2022 年 3 月 11 日起，汽车检车费用从 104 元/台增加到 245 元/台，公司汽车检测收入同比增长 102.20%。

(3) 2022 年度公司出租车客运业务和琴潭客运站业务除了游客需求外，桂林本地市场也有日常需求，所以相应收入下降幅度相对较小。

## 会计师回复：

### (一) 审计程序

- 1.获取公司与客运服务相关的销售合同，并检查相应的会计处理；
- 2.检查公司客运服务收入的具体构成，并分析收入和接待量变化的原因及合理性。

### (二) 核查意见

经核查，我们认为：

客运服务降幅远低于整体降幅主要原因是 2022 年旅游大巴承接了部分城市人员转移的客运业务，该类业务人均单价较高，旅游大巴收入降幅相对较低；2022 年度公司汽车检测站检测车辆 12,769 台次，同比增加 227 台次，根据政策规定，2022 年 3 月 11 日起，汽车检车费用从 104 元/台增加到 245 元/台，公司汽车检测收入同比增长 102.20%；2022 年度公司出租车客运业务和琴潭客运站业务除了游客需求外，桂林本地市场也有日常需求，所以相应收入下降幅度相对较小。公司客运服务业务收入变动具有合理性。

(四) 景区旅游业务收入 6,569.90 万元，同比下降 46.62%。请你公司说明景区旅游业务的具体构成，公司是否包含旅行社业务、平台代理订票业务，若是请说明金额已经收入确认政策，收入按总额法核算还是净额法核算，若按总额法核算，请说明是否符合《会计准则第 14 号——收入》中的有关规定。

公司回复：

#### 1.公司景区旅游业务收入构成情况

单位：万元

景区旅游业务	2022 年度	2021 年度	同比增减
两江四湖景区	2,010.36	4,509.04	-55.42%
银子岩景区	1,840.35	4,153.03	-55.69%
龙胜温泉景区	1,042.86	1,446.11	-27.89%
一城游公司（旅行社业务）	746.08	1,062.78	-29.80%
贺州温泉景区	558.66	648.5	-13.85%
丰鱼岩景区	299.87	316.49	-5.25%
资江天门山景区	71.73	172.39	-58.39%
合计	6,569.90	12,308.34	-46.62%

## 2.公司旅行社业务收入确认情况

公司于 2018 年 6 月出资设立控股子公司一城游公司，该公司主要负责公司与公司控股股东旅投集团的旅游资源整合、产品营销及落地服务体系，其业务属于旅行社类业务。

一城游公司销售的产品类型主要有各景区门票、多景区组合票、酒店加景区的组合票、景区扫码入园服务等。按总额法确认收入的产品有各景区门票、多景区组合票、酒店加景区的组合票；按净额法确认的收入的产品主要是景区扫码入园服务。

按总额法确认收入：一城游公司于 2021 年 12 月 17 日与旅投集团签署《景区门票线上渠道独家销售协议书》，一城游公司给予旅投集团预付款 980 万元，用于冲抵 2022 年一城游公司应付给旅投集团的景区门票价款，同时旅投集团在 2021 年景区门票结算价格基础上给予一城游公司 8%-12%的销售折扣；2022 年旅投集团景区门票线上电商销售工作交由一城游公司独家运营。一城游公司通过定制不同的旅游线路对各景区的门票进行组合和打包销售，根据《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，一城游公司对采购的景区门票具有控制权，属于主要责任人，故按总额法确认收入。2022 年度按总额法确认的收入为 746.08 万元。

按净额法确认收入：由于人员流动受限，一城游公司为旅投集团的部分景区提供扫码购票入园服务，该类业务门票的采购单价和销售单价一致，一城游公司未取得门票的控制权，也未承担推广成本和增值服务，根据《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，在该类业务中一城游公司属于代理人，故采用净额法确认收入。一城游公司 2022 年度扫码购票入园服务的金额为 114 万元，按 0 元确认收入。

综上,一城游公司 2022 年度收入确认符合《企业会计准则第 14 号——收入》中的有关规定。

#### 会计师回复:

##### (一) 审计程序

1.检查公司景区旅游业务的具体构成、检查相应的销售合同,检查景区旅游业务是否包含旅行社业务、平台代理订票业务;

2.检查一城游公司的主要销售合同及会计处理,并根据《企业会计准则 14 号-收入》进行核查,判断公司收入确认原则是否合理。

##### (二) 核查意见

经核查,我们认为:

公司旅行社业务既有总额法部分,也有净额法部分,符合《企业会计准则 14 号-收入》中的有关规定。

(五) 公司本年毛利率为-74.61%,较去年大幅减少 68.03%。请结合景区门票价格、人工费用、原材料价格等项目的变动情况,解释报告期内毛利率大幅下降的原因及合理性,并列示同行业可比公司毛利率变动情况,说明是否与同行业变动情况一致。请年审会计师对上述问题发表核查意见。

公司回复:

##### 1.公司旅游服务业毛利率及营业成本构成情况

公司 2022 年度营业收入创下自 2020 年以来最低。2022 年度公司旅游服务业毛利率为-74.61%,较上年毛利率-6.58%减少了 68.03%。

(1) 公司 2022 年度旅游服务业毛利率总体变动情况如下:

单位:万元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
旅游服务业	12,535.83	21,888.68	-74.61%	-46.79%	-12.83%	-68.03%

(2) 公司旅游服务业营业成本主要项目变动情况如下：

单位：万元

项目	营业成本主要构成	2022年		2021年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
旅游服务业	人工成本	7,891.34	34.84%	8,416.18	32.56%	-6.24%
旅游服务业	固定资产折旧	6,094.16	26.91%	6,137.93	23.75%	-0.71%
旅游服务业	餐饮物耗成本	994.96	4.39%	1,335.61	5.17%	-25.50%
旅游服务业	燃料	768.08	3.39%	1,248.36	4.83%	-38.47%
旅游服务业	劳务支出	692.48	3.06%	1,607.84	6.22%	-56.93%
旅游服务业	景区门票采购成本	348.61	1.54%	289.97	1.12%	20.22%
旅游服务业	水电费	311.19	1.37%	343.16	1.33%	-9.32%
	合计	17,100.83	75.50%	19,379.05	74.98%	-11.76%

2022年，由于受全球经济下行、人员流动受限等因素的影响，公司共接待游客185.58万人次，同比下降53.90%，营业收入同比下降46.79%；营业成本同比只下降12.83%的主要原因：公司所处行业为旅游业，公司的旅游业态多且分散，属于劳动密集型企业，营业成本的主要构成是人工成本和资产折旧等固定成本，分别占公司营业成本的34.84%和26.91%，同比分别只下降6.24%和0.71%；餐饮物耗、燃料、劳务支出等变动成本同比下降25.50%~56.93%，降幅相对较大。2022年度公司收入下降的幅度大于营业成本下降的幅度，是公司2022年度毛利率同比下降68.03%的主要原因，公司2022年度毛利率的下降具有合理性。

2. 同行业可比上市公司毛利率变动如下：

同行业上市公司	2022年度毛利率	2021年度毛利率	同比变动
本公司	-74.61%	-6.58%	-68.03%
张家界	-100.40%	-21.98%	-78.42%
云南旅游	-0.84%	20.44%	-21.28%
西安旅游	-11.64%	3.41%	-15.05%
岭南控股	14.49%	19.46%	-4.97%
九华旅游	26.44%	41.21%	-14.77%
黄山旅游	20.36%	35.63%	-15.27%
张家界	-100.40%	-21.98%	-78.42%
云南旅游	-0.84%	20.44%	-21.28%

由上表可知，同行业可比上市公司2022年度毛利率均低于2021年度的毛利率，其中张家界、云南旅游、西安旅游的2022年的毛利率为负数。公司2022年度毛利率的变动趋势与同行业一致，不存在异常。

3. 本公司毛利率相比同行业可比上市公司下降幅度较大的原因

公司毛利率下降幅度与张家界接近，高于其他同行业可比上市公司的主要原因：云南旅游、西安旅游、曲江文旅、岭南控股、九华旅游、峨眉山A和黄山旅游的营业收入规模大于本公司，且总体下降幅度低于本公司。本公司及同行业

可比上市公司的营收规模、下降幅度具体如下：

单位：万元

同行业上市公司	2022 年度营业收入	2021 年度营业收入	同比下降比例
本公司	12,943.00	23,874.07	-45.79%
张家界	13,246.80	19,870.93	-33.34%
云南旅游	53,853.55	141,783.58	-62.02%
西安旅游	39,599.48	56,065.44	-29.37%
曲江文旅	89,094.17	136,535.63	-34.75%
岭南控股	103,455.44	152,631.78	-32.22%
九华旅游	33,203.55	42,566.92	-22.00%
峨眉山 A	43,109.14	62,871.43	-31.43%
黄山旅游	79,990.47	89,520.55	-10.65%

综上，公司 2022 年度毛利率下降 68.03%的主要原因：2022 年受人员流动受限的因素影响，公司营业收入的下降幅度大于公司营业成本的下降幅度，具有合理性。公司 2022 年度毛利率的变动趋势与同行业一致，不存在异常。

会计师回复：

#### （一）审计程序

1. 了解和评估贵公司与收入确认相关的内部控制的设计，并测试了关键内部控制的有效性；
2. 选取营业收入和营业成本样本进行抽样测试，检查支持性文件是否充分；
3. 检查公司营业成本的构成，并分析营业成本变动的合理性；
4. 检查贵公司经营报表与财务处理结果的一致性，对收入和毛利率执行了分析程序；
5. 与同行业可比公司的毛利率变动进行对比。

#### （二）核查意见

经核查，我们认为：

报告期内毛利率大幅下降的原因主要是受人员流动受限，营业收入严重下滑，营业成本中的占比较高的固定成本不能同比例下降所致，毛利率大幅下降具有合理性。与同行业可比公司毛利率变动不存在重大不一致的情况。

问题二：你公司货币资金余额为 3,874.58 万元，较年初下降 44.12%，短期借款余额为 9,823.30 万元，较年初上升 257.10%，流动比率仅为 0.30，且经营活动产生的现金流量净额连续三年为负。请你公司补充列示一年内到期的借款明细情况，包括但不限于借款期限、利率、借款方、到期日等，并结合货币资金、现金流及收支安排、债务期限、融资成本、融资结构、融资渠道等情况，分析

你公司短期及长期偿债能力，是否存在流动性风险及拟采取的应对措施。此外，请结合旅游行业经营环境、公司各项业务开展情况、收入来源变动情况、资产负债水平等，说明你公司持续经营能力是否发生重大改变，是否具有不确定性。请年审会计师发表核查意见。

(一) 请你公司补充列示一年内到期的借款明细情况，包括但不限于借款期限、利率、借款方、到期日等，并结合货币资金、现金流及收支安排、债务期限、融资成本、融资结构、融资渠道等情况，分析你公司短期及长期偿债能力，是否存在流动性风险及拟采取的应对措施。

公司回复：

### 1.公司银行借款情况

单位：万元

项目	2022 年末 余额	占负债 总额(剔 除递延 收益)的 比例	借款利率 区间	备注
负债总额（剔除递延收益）	103,371.43	100.00%		
其中：短期借款	9,823.30	9.50%	2.38%-4%	截至 2023 年 3 月末，已归还 7,716.19 万元
一年内到期的长期借款	30,041.76	29.06%	4.05%-4.51%	还款时间集中在 2023 年 11 月后
长期借款	47,686.00	46.13%	2.51%-5.5%	借款期限分别 3 年、8 年、10 年。
银行借款合计	87,551.06	84.70%		

其中：公司一年内到期的借款明细情况

单位：万元

借款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2022年末余额
工商银行桂林阳桥支行	2021/12/1	2023/3/21	4.36%	390.00
工商银行桂林阳桥支行	2021/3/3	2023/3/21	4.36%	6.00
工商银行桂林阳桥支行	2021/4/29	2023/3/21	4.36%	10.00
工商银行桂林阳桥支行	2022/11/17	2023/3/21	4.05%	10.00
中国建设银行桂林分行	2020/4/1	2023/4/1	4.30%	2,000.00
农业银行桂林分行象山支行	2022/4/22	2023/4/21	4.51%	100.00
农业银行桂林分行象山支行	2021/1/8	2023/6/21	4.51%	400.00
农业银行桂林分行象山支行	2021/3/25	2023/6/21	4.36%	300.00
农业银行桂林分行象山支行	2021/12/31	2023/6/21	4.51%	50.00
农业银行桂林分行象山支行	2022/2/1	2023/6/21	4.51%	70.00
农业银行桂林分行象山支行	2022/3/18	2023/6/21	4.51%	200.00
民生银行桂林分行	2022/8/16	2023/6/21	4.10%	75.00
中国建设银行桂林分行	2020/7/30	2023/7/30	4.36%	5,000.00
农业银行桂林分行象山支行	2020/8/19	2023/8/18	4.36%	280.00
建设银行桂林分行	2020/9/11	2023/9/11	4.31%	2,500.00
建设银行桂林分行	2020/10/23	2023/9/11	4.31%	1,500.00
工商银行桂林阳桥支行	2021/3/3	2023/9/21	4.36%	10.00
工商银行桂林阳桥支行	2021/4/29	2023/9/21	4.36%	10.00
工商银行桂林阳桥支行	2021/12/1	2023/9/21	4.36%	390.00
工商银行桂林阳桥支行	2022/11/17	2023/9/21	4.05%	10.00
民生银行桂林分行	2020/9/24	2023/9/24	4.17%	950.00
农业银行桂林分行象山支行	2022/4/22	2023/10/21	4.51%	350.00
农业银行桂林分行象山支行	2020/11/5	2023/11/4	4.31%	2,920.00
工商银行桂林阳桥支行	2020/11/11	2023/11/8	4.31%	2,491.00
工商银行桂林阳桥支行	2020/11/11	2023/11/8	4.31%	994.00
农业银行桂林分行象山支行	2021/1/8	2023/12/21	4.51%	500.00
农业银行桂林分行象山支行	2021/3/25	2023/12/21	4.36%	400.00
农业银行桂林分行象山支行	2021/12/31	2023/12/21	4.51%	50.00
农业银行桂林分行象山支行	2022/2/1	2023/12/21	4.51%	70.00
农业银行桂林分行象山支行	2022/3/18	2023/12/21	4.51%	200.00
民生银行桂林分行	2022/8/16	2023/12/21	4.10%	75.00
工商银行桂林阳桥支行	2021/1/1	2023/12/22	4.46%	1,991.00
工商银行桂林阳桥支行	2021/1/1	2023/12/22	4.46%	1,694.00
邮政银行桂林分行	2021/1/1	2023/12/30	4.23%	3,960.00
一年内到期的应计利息				85.76
合计				30,041.76

由上表可知，截至 2022 年末，公司的负债总额 107,845.68 万元，其中递延收益 4,474.25 万元，剔除递延收益后的负债总额为 103,371.43 万元，主要是银行借款 87,551.06 万元，占负债总额（剔除递延收益）比例为 84.70%。短期借款和一年内到期的借款 39,865.05 万元，占负债总额（剔除递延收益）38.56%；长期

借款 47,686 万元，占负债总额（剔除递延收益）46.13%。

## 2.公司偿债能力分析

截至 2022 年末，流动负债主要是短期借款和一年内到期借款余额 39,865.05 万元，占负债总额（剔除递延收益）的 38.56%，流动比率为 30.18%，流动比率较低。

截至 2022 年末，公司长期借款余额 47,686 万元，资产负债率为 45.69%，资产负债率适中，另外公司的长期借款主要是集中在 2-3 年期 28,457 万元和 5-10 年期 12,790 万元，还款期限较长，融资成本在 2.5%-5.5%，融资成本适中。

公司主要通过银行筹资归还短期银行债务，截至 2022 年末，公司的银行授信余额 7.3 亿元，远高于公司短期借款和一年内到期借款 39,865.05 万元，且 2023 年一季度，公司又获得了银行的 4.4 亿授信额度；自 2022 年 12 月人员出行政策放松后，公司旅游主业于 2023 年初开始呈现良好的复苏态势（2023 年一季度，公司接待游客 113.38 万人次，同比增长 215%；实现营业收入 8,577 万元，同比增长 286%），公司的经营性现金流量净额及偿债能力得以大幅改善。

综上，公司不存在流动性风险。

（二）此外，请结合旅游行业经营环境、公司各项业务开展情况、收入来源变动情况、资产负债水平等，说明你公司持续经营能力是否发生重大改变，是否具有不确定性。

### 1.旅游行业经营环境

国家已经明确旅游业是国民经济的战略性产业，国家一直支持并出台了相关政策推动旅游业的持续发展，国务院发布的《“十四五”旅游业发展规划》明确提出，支持桂林建设世界级旅游城市。

自 2020 年初人员流动受限后，对 2020 年、2021 年、2022 年的旅游业造成了重大的负面冲击。自 2022 年 12 月人员出行政策放松后，公司旅游主业于 2023 年初开始呈现良好的复苏态势（2023 年一季度，公司接待游客 113.38 万人次，同比增长 215%；实现营业收入 8,577 万元，同比增长 286%），公司旅游主业已趋于正常。

### 2.公司各项业务开展情况

桂林作为中国旅游业的一颗明珠，享有桂林山水甲天下的美誉。旅游业是桂林最具城市优势、最具品牌效应、最具创新思维、最具综合竞争力、最具发展潜力的产业。

根据总书记 2021 年视察桂林重要指示精神，桂林市委、市政府正在按照“世界眼光、国际标准、中国风范、广西特色、桂林经典”的总体要求，全面启动桂林市“一城一都一地一中心”建设（世界级山水旅游名城，世界级文化旅游之都，世界级康养休闲胜地，世界级旅游消费中心），全力加快打造世界级旅游城市。

公司主要从事旅游服务及与旅游服务相关的业务，主营业务包括：游船客运、景区旅游业务、酒店、公路旅行客运、出租车业务等。

公司作为综合性的旅游企业，公司拥有桂林地区核心旅游资源两江四湖景区、银子岩景区、龙胜温泉景区、丰鱼岩景区、资江天门山景区的经营权；公司拥有五星级酒店桂林漓江大瀑布饭店 100% 股权；2022 年末，公司拥有新改造的漓江星级游船 41 艘，共 4,126 个客位，约占桂林市漓江星级游船总数的 32.55%；公司拥有出租汽车 262 辆，约占桂林市出租汽车总量的 11.63%；公司拥有大中型旅游客车 146 辆，约占桂林市旅游客车总量的 5.35%；公司拥有桂林漓江景区城市段游船运力数量 1,394 个客位，约占桂林漓江景区城市段运力总量（客位）的 58%。

2022 年，公司共接待游客 185.58 万人次，同比下降 53.90%。其中，公司景区（两江四湖景区、银子岩景区、贺州温泉景区、龙胜温泉景区、丰鱼岩景区、资江天门山景区）共接待游客 78.86 万人次，同比下降 54.78%；公司漓江游船客运业务共接待游客 7.64 万人次，同比下降 67.65%；漓江大瀑布饭店共接待游客 6.32 万人次，同比下降 45.35%；旅游汽车公司共接待游客 12.97 万人次，同比下降 49.78%。

公司是桂林地区的龙头旅游企业，也是助力桂林建设世界级旅游城市的主力军之一，是推动桂林旅游产业发展的重要力量。

人员流动受限使桂林旅游业在 2020 年度、2021 年度、2022 年度陷入低谷，也是公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度亏损的主要原因，但对公司持续经营能力不构成重大影响。自 2022 年 12 月人员出行政策放松后，公司旅游主业于 2023 年初开始呈现良好的复苏态势并趋于正常。

### 3.收入来源变动情况

2022 年度公司主要的收入来源于漓江大瀑布饭店、两江四湖景区、银子岩景区及漓江游船客运业务。公司 2022 年年报披露的营业收入构成情况如下：

单位：元

项目	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	129,430,003.53	100%	238,740,666.57	100%	-45.79%
分行业					
旅游服务业	125,358,328.84	96.85%	235,601,850.82	98.69%	-46.79%
其他	4,071,674.69	3.15%	3,138,815.75	1.31%	29.72%
分产品					
景区旅游	65,699,039.37	50.76%	123,083,381.15	51.56%	-46.62%
漓江大瀑布饭店	28,817,017.04	22.26%	47,801,202.21	20.02%	-39.71%
客运服务	15,556,572.36	12.02%	18,621,468.25	7.80%	-16.46%
漓江游船客运	15,285,700.07	11.81%	46,095,799.21	19.31%	-66.84%
其他	4,071,674.69	3.15%	3,138,815.75	1.31%	29.72%
分地区					
广西	129,430,003.53	100.00%	238,740,666.57	100.00%	-45.79%
分销售模式					
直营	129,430,003.53	100.00%	238,740,666.57	100.00%	-45.79%

公司 2022 年度收入来源未发生重大变化。

#### 4.资产负债水平

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动幅度
总资产	236,063.32	255,607.25	-7.65%
总负债	107,845.68	143,588.84	-24.89%
资产负债率 (%)	45.69%	56.18%	-10.49%
流动资产	16,732.19	25,865.61	-35.31%
流动负债	55,435.42	59,096.09	-6.19%
流动比率 (%)	30.18%	43.77%	-13.59%

总体看，公司资产负债率从 2021 年末的 56.18% 降至 2022 年末的 45.69%，处于适中的水平；截至 2022 年末公司银行授信余额 7.3 亿，大于公司 2022 年末短期借款和一年内到期借款余额 39,865.05 万元，且公司旅游主业于 2023 年初开始呈现良好的复苏态势并趋于正常，公司不存在流动性风险，公司的持续经营能力也未发生重大变化。

综上所述，结合旅游行业经营环境、公司各项业务开展情况、收入来源变

动情况、资产负债水平等，公司持续经营能力未发生重大改变，不具有不确定性。

会计师回复：

（一）审计程序

- 1.获取公司企业信用报告、借款合同，查阅借款期限、借款利率等；
- 2.查阅公司的银行授信额度、并询问公司有关银行借款偿债安排，分析公司是否存在流动性风险；
- 3.询问公司 2023 年 1 季度的经营情况、旅游市场的复苏情况，并查阅公司 2022 年年报和 2023 年 1 季报，核查公司收入来源是否发生变动；
- 4.复核公司的流动比率、资产负债率。

（二）核查意见

经核查，我们认为：

- 1.公司银行授信余额远高于公司短期借款和一年内到期借款，公司不存在流动性风险；
- 2.2023 年旅游市场呈现较好的复苏态势，公司的收入来源未发生重大变化，2022 年末资产负债率较 2021 年下降 10.49%，公司持续经营能力未发生重大改变，不具有不确定性。

问题三：年报显示，你公司 2022 年应收账款余额为 6,959.18 万元，计提坏账比例为 16.84%，账面价值为 5,787.07 万元。按组合计提坏账准备的应收账款 1,712.73 万元，其中组合 1（应收旅行社、网络销售平台及零售类客户等款项）余额为 1,565.58 万元，组合 2（应收银行 POS 机在途款、控股股东及最终控制人控制的事业单位款等款项）余额为 147.15 万元。按单项评估计提坏账准备的应收账款金额为 5,246.45 万元，其中桂林漓江风景名胜区市场拓展处余额为 3,806.13 万元，坏账计提比例 16.85%，桂林旅游投资集团有限公司余额为 1,265.68 万元，坏账计提比例 10.73%，年报显现这两笔应收款已逾期。

（1）在 2021 年年报中，应收桂林漓江风景名胜区市场拓展处和桂林旅游投资集团有限公司相关款项列入组合 2 按组合计提坏账准备，计提比例为 3%。本年度，上述款项调整为按单项计提，请你公司说明调整的原因，以前年度坏

账计提是否充分，并结合款项的形成原因，账龄结构，结算政策和周期，说明本年度坏账计提比例的确认过程，以及确认依据是否合理。请年审会计师发表核查意见。

(2) 桂林旅游投资集团有限公司为公司控股股东，请说明 1,265.68 万元应收款的形成原因，是否具有商业实质，账龄结构，计提坏账比例的合理性，应收账款逾期的原因以及是否形成了控股股东对公司的资金占用。请年审会计师发表核查意见。

问题三回复：

(一) 在 2021 年年报中，应收桂林漓江风景名胜区市场拓展处和桂林旅游投资集团有限公司相关款项列入组合 2 按组合计提坏账准备，计提比例为 3%。本年度，上述款项调整为按单项计提，请你公司说明调整的原因，以前年度坏账计提是否充分，并结合款项的形成原因，账龄结构，结算政策和周期，说明本年度坏账计提比例的确认过程，以及确认依据是否合理。请年审会计师发表核查意见。

公司回复：

1. 本年度，上述款项调整为按单项计提，请你公司说明调整的原因，以前年度坏账计提是否充分。

2022 年度以前，市场拓展处和旅投集团分别属于事业单位和国有企业，其持续经营能力强、信用级别高、回款确定性强，且历史上从未发生过坏账损失，公司将其列入组合 2，该组合的预期信用损失率为 0.00%。公司根据实际情况，基于谨慎性原则，组合 2 按 3%计提坏账准备合理。

2022 年度，受全球经济下行、人员流动受限等因素的影响，桂林旅游业受到了严重的负面冲击，经与桂林市政府相关部门沟通，短期内难以收回市场拓展处应收账款，公司判断该应收账款已经发生信用减值；经与旅投集团沟通，旅投集团 2022 年度的主营业务也遭受重大负面冲击，虽然旅投集团 2022 年度以前陆续在支付该类应收账款，2022 年度支付应收账款存在困难，公司短期内难以收回该应收账款，公司判断该应收账款已经发生信用减值。公司根据《企业会计准则》及公司会计政策关于预期信用损失的确定方法及会计处理方法的规定“如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项单项计提损失准备并确认预期信用损失”，故将应收市场拓展处和旅投资集团相关款项

调整为单项计提坏账准备。

**2. 并结合款项的形成原因，账龄结构，结算政策和周期，说明本年度坏账计提比例的确认过程，以及确认依据是否合理。**

漓江上存在多家漓江游览客运企业，漓江游览船票由市场拓展处统一销售，每月末各漓江游览客运企业与市场拓展处结算，结算周期 1~2 个月，结算方式为银行结算。

公司应收旅投集团款项主要是七星景区和象山景区的门票分成款产生的应收款，该款项每月对账结算，结算方式为银行结算。

截至 2022 年末，前述应收账款账龄均已经超过 1 年以上，账龄结构如下：

单位：万元

单位名称	2022 年末 账面余额	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年
桂林漓江风景名胜区市场拓展处	3,806.13		66.89	1,248.82	2,178.18	312.25
桂林旅游投资集团有限公司	1,265.68	62.00	609.51	594.16	-	-
合计	5,071.82	62.00	676.40	1,842.98	2,178.18	312.25

2022 年度，公司考虑宏观经济环境和旅游行业情况，并结合与市场拓展处和旅投集团的沟通情况，运用情景分析法预计该应收账款的回收期、回收的可能性、并参照公司长期银行借款利率，对预计未来可收回的应收账款进行折现，将该应收账款的信用风险损失确认为坏账准备。坏账准备计算过程如下：

(1) 2022 年末，应收市场拓展处款项的坏账准备计算过程：

单位：万元

情景分析	回收期 (年)	收回 的可能 性 ①	账面余额②	预计可收 回金额③= ①*②	实际利 率	折现系 数④	可回收现 值⑤=③* ④	坏账准 备余额 ⑥=②- ⑤
2 年内收回	2	0%	3,806.13		4.35%	0.9184		641.41
3 年内收回	3	50%	3,806.13	1,903.07	4.75%	0.87	1,655.74	
5 年内收回	5	50%	3,806.13	1,903.07	4.75%	0.7929	1,508.98	
总计		100%	3,806.13	3,806.13			3,164.72	641.41

2022 年末，公司应收市场拓展处余额为 3,806.13 万元，金额较大、账龄较长。公司考虑当前宏观经济状况及与债务人的沟通情况，预计了 3-5 年回收政策，

并参考公司的长期借款利率 4.75%，对未来可收回的应收账款进行折现，可回收现值为 3,164.72 万元。公司按应收账款账面余额与可回收现值的差额 641.41 万元计提坏账准备，计提比例为 16.85%。

(2) 2022 年末，应收旅投集团款项的坏账准备计算过程：

单位：万元

情景分析	回收期 (年)	收回的 可能性 ①	账面余额 ②	预计可收 回金额③ =①*②	实际利率	折现系 数④	可回收现 值⑤=③* ④	坏账准 备余额 ⑥=②- ⑤
2023年收回	1	0%	1,265.68	-	4.35%	0.9583	-	135.78
2024年收回	2	47%	1,265.68	594.16	4.35%	0.9184	545.66	
2025年收回	3	53%	671.52	671.52	4.75%	0.87	584.25	
总计		100%	1,265.68	1,265.68			1,129.91	135.78

上表公司对游投集团应收账款余额为 1,265.68 万元，其中，账龄 1 年以内 62 万元、1-2 年 609.51 万元，2-3 年 594.16 万元。公司考虑当前宏观经济状况及与旅投集团的沟通情况，预计了 2-3 年回收政策，并参考公司的长期借款利率 4.35%~4.75%，对未来可收回的应收账款进行折现，可回收现值为 1,129.91 万元。公司按应收账款账面余额与可回收现值的差额 135.78 万元计提坏账准备，计提比例为 10.73%。

综上，公司应收市场拓展处和旅投集团的款项都是经营性业务产生的应收账款，账龄超过 1 年以上。2022 年度以前，公司应收漓江风景名胜区市场拓展和旅投集团的款项的坏账准备计提合理；2022 年度，公司根据《企业会计准则》和公司会计政策将前述应收账款调整为单项计提，并运用情景分析法预计该应收账款的回收期、回收的可能性、并参考公司长期银行借款利率，对预计未来可收回的应收账款进行折现，将该应收账款的信用风险损失确认为坏账准备具有谨慎性、客观性和合理性。

会计师回复：

(一) 审计程序

1. 查阅公司应收账款预期信用损失相关的会计政策，核查公司 2022 年度按单项计提坏账准备的原因是否合理、是否按公司会计政策计提应收账款坏账准备、以前年度坏账计提是否充分；

2. 查阅公司应收账款相关的合同，检查应收账款的明细账，分析应收账款的账龄结构，对应收账款进行函证；

3.询问公司应收账款市场拓展处和旅投集团相关款项的催收情况；公司如何考虑该款项的回收期、回收金额、折现率；

4.对公司应收账款坏账准备计提金额进行重新计算。

## **（二）核查意见**

经核查，我们认为：

1.公司将应收市场拓展处和旅投集团相关款项调为单项计提，符合《企业会计准则》和公司会计政策，以前年度坏账准备计提合理。

2.本年度公司应收市场拓展处和旅投集团相关款项坏账准备计提比例的确认依据具有合理性和客观性。

**（二）桂林旅游投资集团有限公司为公司控股股东，请说明 1,265.68 万元应收款的形成原因，是否具有商业实质，账龄结构，计提坏账比例的合理性，应收账款逾期的原因以及是否形成了控股股东对公司的资金占用。请年审会计师发表核查意见。**

**公司回复：**

**1.桂林旅游投资集团有限公司为公司控股股东，请说明 1,265.68 万元应收款的形成原因，是否具有商业实质。**

公司应收控股股东旅投资集团 1,265.68 万元，主要是应收七星景区和象山景区的门票分成款。

2002 年度，公司与旅投集团分别签订《桂林七星公园部分景区合作建设协议》（《七星合作协议》）和《桂林象山景区象山景点合作建设协议》（《象山合作协议》），具体情况如下：

### **（1）本公司与旅投集团所属的七星景区合作建设项目**

2002 年 5 月 28 日，本公司与本公司控股股东旅投集团签署《桂林七星公园部分景区合作建设协议》（《七星合作协议》），本公司投资 7,000 万元用于本公司与旅投集团所属的七星景区合作建设项目，合作期限 40 年，自 2002 年 7 月 1 日起连续计算。合作期内，旅投集团负责工程的建设工作及景区的日常经营管理，双方共同进行市场促销，本公司所获景区门票收入分成以购票入园实际游客数量×7 元/人次为标准计算。自 2003 年 1 月 1 日起，如遇七星景区门票提价，按照门票提价的增幅比例，本公司获得相同增幅比例的门票分成收入。

《七星合作协议》签署时，七星公园（七星景区）门票价格为 20 元/人次（最高限价）。《七星合作协议》中确定的 7 元/人次，实际为七星景区门票价格的 35%（ $7 \text{元} \div 20 \text{元} = 35\%$ ）。因此，《七星合作协议》的本意为：公司按七星景区门票总收入（包括散客及团队收入）的 35% 结算分成款；后续景区门票价格如有变动，在合作期内公司仍按照七星景区门票总收入（包括散客及团队收入）的 35% 结算分成款。

为进一步明确双方合作本意，公司与旅投集团于 2022 年 1 月 10 日签署《确认书》，确认：《七星合作协议》的本意为公司按七星景区门票总收入（包括散客及团队收入）的 35% 结算分成款；后续门票价格如有变动，在合作期内公司仍按照七星景区门票总收入（包括散客及团队收入）的 35% 结算分成款。

公司 2022 年度确认的七星景区门票收入分成为 55.04 万元，该合作项目公司 2022 年度收益-119.96 万元。

## （2）本公司与旅投集团所属的象山景区合作建设项目

2002 年 5 月 28 日，本公司与本公司控股股东旅投集团签署《桂林象山景区象山景点合作建设协议》（《象山合作协议》），本公司投资 3,000 万元用于本公司与旅投集团所属的象山景区合作建设项目，合作期限 40 年，自 2002 年 7 月 1 日起连续计算。合作期内，旅投集团负责改造工程的建设工作及景区的日常经营管理，双方共同进行市场促销，本公司所获景区门票收入分成以购票入园实际游客数量 $\times 3$  元/人次为标准计算。自 2003 年 1 月 1 日起，如遇象山景区门票提价，按照门票提价的增幅比例，本公司获得相同增幅比例的门票分成收入。

《象山合作协议》签署时，象山景点门票价格为 15 元/人次（最高限价）。《象山合作协议》确定的 3 元/人次，实际为象山景点门票价格的 20%（ $3 \text{元} \div 15 \text{元} = 20\%$ ）。因此，《象山合作协议》的本意为：公司按象山景点门票总收入（包括散客及团队收入）的 20% 结算分成款；后续门票价格如有变动，在合作期内公司仍按照象山景点门票总收入的 20% 结算分成款。

为进一步明确双方合作本意，公司与旅投集团于 2022 年 1 月 10 日签署确认书，确认：《象山合作协议》的本意为公司按象山景区门票总收入（包括散客及团队收入）的 20% 结算分成款；后续门票价格如有变动，在合作期内公司仍按照象山景区门票总收入（包括散客及团队收入）的 20% 结算分成款。

2022 年 1 月 25 日，桂林市政府召开桂林象鼻山景区全面免费开放新闻发布会，宣布象鼻山景区于 2022 年 1 月 31 日开始全面免费开放。象鼻山景区全面免

费开放将导致象鼻山景区不存在门票收入，公司与旅投集团的《合作协议》丧失继续履行的基础，本公司与旅投集团《合作协议》终止。具体详见公司 2022 年 1 月 26 日发布的《桂林旅游股份有限公司关于象鼻山景区全面免费开放涉及本公司相关事宜的公告》。

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 1 月 31 日，公司确认的象山景区门票收入分成 6.96 万元，该合作项目公司 2022 年度收益为-68.04 万元。

公司均在每年的年度报告披露上述协议的执行情况。公司根据前述协议确认相应的应收账款，该应收账款具有商业实质。

**2.桂林旅游投资集团有限公司为公司控股股东，请说明 1,265.68 万元应收款的账龄结构，计提坏账比例的合理性。**

具体详见问题三回复。

**3.应收账款逾期的原因以及是否形成了控股股东对公司的资金占用。**

2019 年、2020 年、2021 年旅投集团分别向公司支付了七星景区、象山景区门票分成款 1,590.39 万元、2,269.21 万元、1,156.78 万元。

2022 年度，受人员流动受限等因素的影响，旅投集团的主营业务也遭受重大负面冲击，经公司与旅投集团沟通，旅投集团支付七星景区、象山景区门票分成款余额存在困难，公司短期内难以收回该款项。

公司应收旅投资集团七星景区、象山景区门票分成款事项为经营性资金占用，不属于非经营性资金占用。公司定期向旅投集团发函催收该款项，公司还将召开专题会议讨论该款项的催收事宜。

**会计师回复：**

**（一） 审计程序**

1. 查阅公司是否按《七星合作协议》和《象山合作协议》进行执行，核查应收旅投集团的款项是否具有商业实质，并检查公司应收账款明细账，账龄是否正确；

2. 检查公司应收账款旅投集团 1,265.68 万元坏账计提政策和计提比例是否符合《企业会计准则》和公司会计政策、是否具有合理性；

3. 询问公司应收账款旅投集团 1,265.68 万元逾期的具体原因，核查该应收账款是否形成了控股股东对公司的资金占用。

## （二）核查意见

经核查，我们认为：

1. 公司应收旅投集团的款项坏账计提政策和计提比例符合《企业会计准则》和公司会计政策，具有合理性；
2. 公司应收旅投资集团的款项为经营性资金占用，不属于非经营性资金占用。

**问题四：年报显示，你公司 2022 年预付账款中，预付控股股东桂林旅游投资集团有限公司 650.70 万元，占比达 91.80%，账龄为 1 至 2 年。请你公司说明款项的形成过程，尚未结算的原因，是否形成了控股股东对公司的资金占用。请年审会计师发表核查意见。**

**问题四公司回复：**

### （一）公司预付账款情况

单位：万元

账龄	2022 年末		2021 年末	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	52.44	7.40	1,062.72	99.19
1 至 2 年	650.70	91.80	0.13	0.01
2 至 3 年	0.13	0.02	3.10	0.29
3 年以上	5.51	0.78	5.41	0.51
合计	708.79	100.00	1,071.37	100.00

2022 年末预付控股股东旅投集团 650.70 万元，是一城游公司预付控股股东旅投集团景区门票线上渠道独家销售款。

### （二）预付账款形成过程及原因

一城游公司为本公司控股子公司，注册资本 1,000 万元，本公司持有其 70% 的股权，桂林旅游服务接待中心有限责任公司持有其 30% 的股权。目前一城游公司主要负责本公司与本公司控股股东旅投集团的旅游资源整合、产品营销及落地服务体系。

一城游公司于 2021 年 12 月 17 日与旅投集团签署《景区门票线上渠道独家销售协议书》（以下简称“《销售协议》”），一城游公司给予旅投集团预付款 980 万元，用于冲抵 2022 年一城游公司应付给旅投集团的景区门票价款，同时旅投

集团在 2021 年景区门票结算价格基础上给予一城游公司 8%-12%的销售折扣；2022 年旅投集团景区门票线上电商销售工作交由一城游公司独家运营。合作期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。具体详见公司 2021 年 12 月 18 日发布的《桂林旅游股份有限公司关于桂林一城游旅游有限公司与桂林旅游发展总公司签署〈景区门票线上渠道独家销售协议书〉暨关联交易公告》。

鉴于象鼻山景区全面免费开放等市场环境、政府政策发生变化因素的影响，《销售协议》在 2022 年度的履行未能达到双方合作的预期目标。经一城游公司与旅投集团结算确认，截至 2022 年 12 月 31 日，一城游公司根据《销售协议》向旅投集团支付的预付款 980 万元尚有余额 650.70 万元。为了促成《销售协议》所约定的合作事项取得相应的效果，实现共赢，经协商一致，2023 年 1 月 19 日，一城游公司与旅投集团签署了《景区门票线上渠道独家销售协议书之补充协议》，约定将《销售协议》合作期限延长至 2023 年 12 月 31 日止，在前述延长期限届满时，如一城游公司支付给旅投集团的预付款尚未使用完毕，则合作期限自动顺延，直至一城游公司支付给旅投集团的预付款使用完毕当月最后一日为止。具体详见公司 2023 年 1 月 20 日发布的《桂林旅游股份有限公司关于桂林一城游旅游有限公司与旅投集团签署〈景区门票线上渠道独家销售协议书之补充协议〉暨关联交易公告》。

截至 2023 年 5 月 15 日，一城游公司预付旅投集团的预付账款余额为 301 万元。

一城游公司通过预付款的形式采购旅投集团的景区门票并享有旅投集团景区门票线上电商销售独家运营权，结算价格低于市场价、门市价，且低于前期采购价格，交易价格公允、合理，有利于公司更好的拓展线上营销业务，进一步提高市场占有率。

综上，上述交易符合行业惯例，具有商业实质，不存在资金占用的情形，具有合理性。

## 会计师回复：

### （一）审计程序

1. 查阅相关预付账款的合同，并询问管理层预付账款尚未结算的原因；
2. 对大额预付账款进行函证；
3. 分析公司预付旅投集团业务交易实质，分析是否形成资金占用，是否收取

资金占用费；

4. 检查公司的相关公告、独立董事的意见。

## (二) 核查意见

经核查，我们认为：

1. 一城游公司 2021 年 12 月 17 日与旅投集团签署《景区门票线上渠道独家销售协议书》，一城游公司给予旅投集团预付款 980 万元，在 2022 年度结算 329.30 万元，2022 年末预付账款余额为 650.70 万元；

2. 2023 年 1 月 19 日，一城游公司与旅投集团签署了《景区门票线上渠道独家销售协议书之补充协议》，约定将《销售协议》合作期限延长至 2023 年 12 月 31 日止，并自动续期。截至 2022 年末预付旅投集团的款项尚在结算期；

3. 公司预付控股股东旅投集团款项为取得旅投集团景区门票线上渠道独家运营权，该交易符合行业惯例，具有商业实质，不存在资金占用情形。

**问题五：年报显示，你公司固定资产、在建工程金额分别为 78,605.28 万元、23,467.13 万元，占总资产比重分别为 33.30%、9.94%。**

(1) 你公司 2022 年对固定资产计提减值 2,020.29 万元，请按项目列示减值资产的名称、账面价值、减值准备以及减值测算依据。此外，公司已连续三年亏损，请说明未计提减值的资产是否存在减值迹象，是否进行了减值测试，判断减值准备计提是否充分、合理。请年审会计师发表核查意见。

(2) 你公司在建工程项目中罗山湖体育休闲项目账面余额为 15,769.3 万元，已计提减值 636.76 万元，项目期初账面余额与期末账面余额一致，请说明该项目本期是否有进展，并判断减值准备计提是否充分、合理，同时说明该项目本年度利息资本化金额为零的原因。

(3) 你公司在建工程项目中漓江游船及配套工程更新改造项目本期已完工并转入固定资产，项目金额达 1,406.05 万元。该项目预算金额为 3,507.00 万元，实际金额占预算金额的比例为 40.09%，请说明偏差较大的原因，该项目是否达到预计的使用状态，是否满足在建工程转入固定资产的条件。

问题五公司回复：

你公司 2022 年对固定资产计提减值 2,020.29 万元，请按项目列示减值资产

的名称、账面价值、减值准备以及减值测算依据。此外，公司已连续三年亏损，请说明未计提减值的资产是否存在减值迹象，是否进行了减值测试，判断减值准备计提是否充分、合理。请年审会计师发表核查意见。

1.公司 2022 年对固定资产计提减值 2,020.29 万元，请按项目列示减值资产的名称、账面价值、减值准备以及减值测算依据。

(1) 公司 2022 年固定资产减值情况

公司的分公司出租车公司及控股子公司丰鱼岩公司、旅游汽车公司、资江丹霞公司近年持续亏损，资产经济效益低，部分资产存在闲置情况。

根据会计准则及公司会计政策的规定，基于谨慎性原则，公司在 2022 年 12 月 31 日对丰鱼岩公司的固定资产计提资产减值准备 751.67 万元，对旅游汽车公司的固定资产计提资产减值准备 549.74 万元，对出租车公司的固定资产计提资产减值准备 427.12 万元，对资江丹霞公司的固定资产计提减值准备 291.75 万元。

上述合计固定资产减值准备 2,020.29 万元。

公司 2022 年固定资产减值具体如下：

单位：万元

资产类别	资产名称	账面价值	减值准备	备注
运输工具	出租车	427.12	427.12	出租汽车公司
运输工具	旅游大巴	778.65	549.74	旅游汽车公司
构筑物	步道护栏	16.84	9.33	资工丹霞公司
构筑物	观景平台及分流平台	289.96	208.88	
构筑物	资江景区 4A 升级改造一号码头部分	201.08	31.80	
构筑物	天门山景区大门区域改造部分	65.77	7.91	
构筑物	天门景区码头及停车场改造部分	215.24	23.55	
构筑物	天门山景区下山道至天门山广场区域改造部分	220.88	3.06	
构筑物	天门山景区登山道、山顶厕所、索道区域改造	246.50	4.71	
构筑物	天门山景区广场购物亭	15.17	2.50	
机器设备	索道站架空通信电缆	12.71	0.01	
构筑物	洞内水电安装	32.13	2.94	
构筑物	公司内柏油路	16.95	8.15	
构筑物	排污池	11.04	6.92	
构筑物	洞内灯光秀	107.73	2.40	
构筑物	景区旅游基础设施（桥梁、道路、厕所）	708.44	126.11	
房物建筑物	酒店大楼	1,072.81	452.46	旅游贸易公司
房物建筑物	酒店用房	319.27	107.52	
房物建筑物	商业用房	125.07	37.96	
房物建筑物	商业用房	24.67	7.21	
合计		4,908.04	2,020.29	

注：旅游贸易公司为丰鱼岩公司全资子公司

## （2）减值测算依据

### ①出租车减值 427.12 万元的测算依据

减值测试方法：由于出租车具有专用性、没有公开的销售市场，无法直接获取出租车的公允价值。公司的出租车业务由独立的分公司运营，出租车分公司能够独立产生经营活动现金流入，符合资产组的认定。公司对出租车分公司资产采用预计未来现金流量的现值进行评估。

测算过程及测试结果：参考 2022 年经营情况，对预测期的现流量进行预计，同时，根据公司股权及债权成本计算的折现率 11.88%，预计出租车分公司未来现金流量的现值为-571.59 万元。2022 年度公司出租车存在减值情况，公司根据测试结果将出租车剩余账面价值 427.12 万元全额计提了减值准备。

### ②旅游大巴减值 549.74 万元的测算依据

减值测试方法：由于近几年旅游大巴二手车市场没有公开交易，无可参考市场价格，不适用市场法；企业近几年持续亏损，未来年度的收益目前尚无法准确预测，不适合使用收益法评估，因此采用重置成本法估计可收回金额。

测算过程及测试结果：公司采用旅游大巴成新率乘以同类旅游大巴的市场报价减去相关税费计算车辆的可回收金额，然后将可回收金额与账面价值进行对比，旅游大巴的可回收金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备，反之不计提减值准备，旅游大巴的成新率按年份数求和法估算旅游大巴成新率。2022 年度公司旅游大巴存在减值情况，公司根据测试结果对旅游大巴计提减值准备 549.74 万元。

### ③资江丹霞公司资产减值的测算依据

依据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的京信评报字（2023）第 023 号《桂林旅游股份有限公司拟以财务报告为目的涉及的桂林资江丹霞旅游有限责任公司部分资产可收回金额资产评估报告》，2022 年公司对资江丹霞公司的部分固定资产计提减值准备 291.75 万元。减值测试的依据详见附件 1。

### ④丰鱼岩公司资产减值的测算依据

依据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的京信评报字（2023）第 022

号《桂林旅游股份有限公司拟以财务报告为目的涉及的桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司部分资产可收回金额资产评估报告》，2022 年公司对丰鱼岩公司（不含其全资子公司桂林温泉山庄旅游贸易有限公司）的部分固定资产计提减值准备 146.52 万元。减值测试的依据详见附件 2。

⑤桂林温泉山庄旅游贸易有限公司资产减值的测算依据

中京民信（北京）资产评估有限公司出具的京信评报字（2023）第 021 号《桂林旅游股份有限公司拟以财务报告为目的涉及的桂林温泉山庄旅游贸易有限公司部分资产可收回金额资产评估报告》，2022 年公司对桂林温泉山庄旅游贸易有限公司的部分固定资产计提减值准备 605.15 万元。减值测试的依据详见附件 3。

**2. 此外，公司已连续三年亏损，请说明未计提减值的资产是否存在减值迹象，是否进行了减值测试，判断减值准备计提是否充分、合理。**

人员流动受限为公司 2020 年、2021 年、2022 年亏损的主要原因，2023 年初以来公司旅游主业呈现良好的复苏态势并趋于正常。

2022 年末，公司未计提减值的资产主要有：两江四湖公司、漓江大瀑布饭店、龙胜温泉公司、漓江游船分公司、银子岩公司等。前述公司固定资产账面价值合计 6.1 亿元，占本公司全部固定资产账面价值 7.86 亿元的 77.61%。

银子岩公司、两江四湖公司、漓江游船分公司、漓江大瀑布饭店、龙胜温泉公司为公司优质资产，不存在明显减值迹象。

根据《企业会计准则》和公司会计政策“长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试”，上述未计提减值的资产不存在减值迹象，公司无需进行减值测试。

**综上，2022 年末公司对固定资产进行了清查，对存在明显减值迹象的资产通过内部专家和外部评估机构对其进行了评估测试，根据评估结果，公司对存在减值迹象的固定资产计提了减值准备 2,020.29 万元；部分未计提减值的资产不存在减值迹象，公司无需进行减值测试。公司对固定资产计提减值准备充分、合理。**

会计师回复：

### （一）审计程序

1. 了解及测试公司与固定资产管理相关的内部控制设计及执行的有效性；
2. 对公司固定资产进点监盘，关注固定资产的状况；
3. 分析复核公司管理层对固定资产减值测试方法、依据、关键评估假设、参数选取的合理性；
4. 验证减值测试所依据的基础数据及减值测试计算的准确性；
5. 评价公司管理层聘请的专家的胜任能力、专业素质和客观性。

### （二）核查意见

经核查，我们认为：公司固定资产减值准备计提充分、合理。

问题六：年报显示，你公司其他非流动资产中七星景区及象山景区投资项目期初账面余额为 5,125.00 万元,期末账面余额为 4,875.00 万元。你公司称，公司参与七星景区及象山景区投资仅享有门票分成收入，但桂林市政府宣布象鼻山景区于 2022 年 1 月 31 日开始全面免费开放，公司因此对该项目计提资产减值准备 1,462.50 万元。请说明该项目期末账面余额低于期初账面余额的原因，并分别列示七星景区、象山景区投资余额，象山景区投资余额是否全额计提减值，若否请说明原因。同时请解释七星景区及象山景区投资项目列入其他非流动资产科目核算的原因。请年审会计师发表核查意见。

问题六公司回复：

1.请说明该项目期末账面余额低于期初账面余额的原因，并分别列示七星景区、象山景区投资余额，象山景区投资余额是否全额计提减值，若否请说明原因。

公司其他非流动资产中七星景区及象山景区投资项目明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2022 年 1 月 1 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
七星景区投资项目	3,412.50	-	3,587.50	-
象山景区投资项目	1,462.50	1,462.50	1,537.50	-
合计	4,875.00	1,462.50	5,125.00	-

#### （1）七星景区合作建设项目事宜

2002年5月28日，本公司与本公司控股股东旅投集团签署《桂林七星公园部分景区合作建设协议》（《七星合作协议》），本公司投资7,000万元用于本公司与旅投集团所属的七星景区合作建设项目，合作期限40年，按40年平均分摊投资成本，每年摊销175万元。截至2022年12月31日，公司已累计摊销3,587.50万元，剩余3,412.50万元尚未摊销，故期末账面余额低于期初账面余额。

## （2）象鼻山景区合作建设项目事宜

2002年5月28日，本公司与本公司控股股东旅投集团签署《桂林象山景区象山景点合作建设协议》（《象山合作协议》），本公司投资3,000万元用于本公司与旅投集团所属的象山景区合作建设项目，合作期限40年，按40年平均分摊投资成本，每年摊销75万元。截至2022年12月31日，公司已累计摊销1,537.50万元，剩余1,462.50万元尚未摊销，故期末账面余额低于期初账面余额。

桂林市政府宣布象鼻山景区于2022年1月31日开始全面免费开放，《象山合作协议》已丧失继续履行的基础，象鼻山景区免费开放为不可抗力事项，根据会计准则及公司会计政策的规定，基于谨慎性原则，公司在2022年12月31日对象山景区投资余额全部计提资产减值准备1,462.50万元。

## 2.同时请解释七星景区及象山景区投资项目列入其他非流动资产科目核算的原因。

根据公司与旅投集团签订的《七星合作协议》和《象山合作协议》，协议约定本公司一次性投入资金，合作期限40年，并在合作期内配合旅投集团开展市场开发、市场推介、旅游线路组合等市场营销工作，以提高景区的客源和销售额，不享有所有权和经营权，通过景区门票分成取得收益。旅投集团下属七星景区和象鼻山景区因其日常经营管理及建设、维护而产生的各种债权债务，或所发生的各种费用，以及可能存在的各种明显的或潜在的隐患，均由其自身承担，享有景区门票分成后的剩余收益。

根据该协议的商业实质，该投资项目属于合作经营，在合作经营期限40年内，本公司不享有该景区的所有权、不享有合作经营的净资产权利、不承担该景区产生的债权债务、对合作经营无重大影响，只享有景区门票收入的分成权益，该合作经营不归类于固定资产、金融资产、长期股权投资等。由于与该项目有关的经济利益很可能流入公司，且成本能够可靠计量，符合资产的定义，公司按摊

余成本进行计量,将其计入其他非流动资产核算,并按合作期限 40 年进行摊销,符合《企业会计准则》的基本原则。

#### **会计师回复:**

##### **(一)审计程序**

1.检查其他非流动资产明细账、资产减值损失明细账,核查象山景区投资余额是否已全额计提坏账准备;

2.查阅双方签订的《桂林七星公园部分景区合作建设协议》和《桂林象山景区象山景点合作建设协议》,并对企业的会计处理进行判断和复核。

##### **(二)核查意见**

经核查,我们认为:

1.象山景区投资余额已全额计提坏账准备。

2.七星景区及象山景区投资项目不归类于固定资产、金融资产、长期股权投资等,由于该投资项目有关的经济利益很可能流入公司,且成本能够可靠计量,符合资产的定义,公司按摊余成本进行计量,将其计入其他非流动资产核算,符合《企业会计准则》的基本原则。

本专项说明是根据证券监管机构的要求出具，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师及其所在的会计师事务所无关。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈鹏

中国·北京

中国注册会计师：刘娇娜

二〇二三年五月十八日

## 桂林资江丹霞旅游有限责任公司 部分资产 2022 年度减值测算依据

以下减值测算依据取自《桂林旅游股份有限公司拟以财务报告为目的涉及的桂林资江丹霞旅游有限责任公司部分资产可收回金额资产评估报告》（京信评报字（2023）第 023 号）。

### 一、评估对象和评估范围

本次评估对象为桂林资江丹霞旅游有限责任公司部分资产可收回金额。

评估范围为位于桂林市资源县资源镇永兴村天门山景区内的部分房屋建（构）筑物、设备及土地使用权。根据产权持有人申报评估明细表房屋建筑物共计 2 项，建筑面积 1,549.93 平方米，构筑物 13 项。申报账面原值 34,758,025.48 元，账面净值 25,683,949.46 元；本次设备评估范围为桂林资江丹霞旅游有限责任公司所拥有并确定的机器设备共计 6 项。账面原值合计 8,539,512.01 元，账面净值合计 2,577,261.33 元。

无形资产-土地使用权共 8 宗，具体如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值
1	桂（2021）资源县不动产权第 0001592 号	资源县资源镇永兴村索道下站房	2021.8.20	划拨	风景名胜设施用地	长期	六通一平	7,833.25	513,272.26
2	桂（2019）资源县不动产权第 0003508 号	资源县资源镇永兴村天门山	2019.11.29	出让	其他商服用地	2059.10.22	六通一平	1,024.00	67,097.50
3	桂（2019）资源县不动产权第 0003509 号	资源县资源镇永兴村天门山	2019.11.29	出让	其他商服用地	2059.10.22	六通一平	306.00	20,050.62
4	桂（2019）资源县不动产权第 0003510 号	资源县资源镇永兴村天门山	2019.11.29	出让	其他商服用地	2059.10.22	六通一平	215.00	14,087.85
5	桂（2019）资源县不动产权第 0003511 号	资源县资源镇永兴村天门山	2019.11.29	出让	其他商服用地	2059.10.22	六通一平	1,097.00	71,880.81
6	桂（2019）资源县不动产权第 0003512 号	资源县资源镇永兴村天门山	2019.11.29	出让	其他商服用地	2059.10.22	六通一平	15,275.00	1,000,892.82
7	桂（2019）资源县不动产权第 0003513 号	资源县资源镇永兴村天门山	2019.11.29	出让	其他商服用地	2059.10.22	六通一平	3,623.00	237,396.71
8	桂（2019）资源县不动产权第 0003514 号	资源县资源镇永兴村天门山	2019.11.29	出让	其他商服用地	2059.10.22	六通一平	1,152.00	75,484.68
合计								30,525.25	2,000,163.25

### 二、评估方法

《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。

在评估过程中，若已确信资产公允价值减去处置费用的净额或资产预计未来现金流量的现值其中任何一项已超过所对应资产的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

通过考察资产的公允价值减去处置费用后的净额的确定途径，在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，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。

企业近几年持续亏损，未来年度的收益目前尚无法准确预测，因此采用资产公允价值减去处置费用的方式对有关资产进行减值测试。

委估的房屋建（构）筑物多年来使用频率不高，并不能单独产生收益，不适宜运用收益法进行评估，而同类房屋建（构）筑物的市场交易较少难以找到合适案例，亦不适宜运用市场法进行评估，故本次评估采用重置成本法。

（一）重置成本法计算公式为：公允价值评估值=重置全价×成新率

#### 1、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

##### （1）综合造价

采用预决算调整法，即是以待估建筑物原决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率将其调整为按现价计算的建筑工程造价，再加上间接成本，估算出房屋建（构）筑物的综合造价。

##### （2）前期费用及其他费用

前期工程费和工程其他费用依据广西壮族自治区及当地规划建设行政主管部门的相关规定计取。

前期工程费和工程其他费用包括如下项目：勘察设计费、工程建设监理费、环境影响评价咨询费、可行性研究费、招投标代理费、施工图设计审查咨询费、项目建设管理费。

##### （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，资金利息率按全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）进行计算。

## 2、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；对构筑物采用年限法确定委估对象的成新率。

### （1）打分法：

依据房屋建(构)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(构)筑物的已使用年限和尚可使用年限来确定房屋建(构)筑物的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对构筑物采用年限法确定成新率。

### （二）处置费用

处置费用主要包括资产处置时应缴纳的印花税以及产权交易服务费、评估费等。

印花税税率为 0.05%；评估费费率为 0.3%；根据“广西联合产权交易所产权交易服务收费标准”，交易额 100 万元以下（含 100 万元）收费标准为 2.6%；100-500 万元（含 500 万元）收费标准为 2.4%；500-1000 万元（含 1000 万元）收费标准为 1.6%；1000-2000 万元（含 2000 万元）收费标准为 1%；2000-5000 万元（含 5000 万元）收费标准为 0.8%；5000-10000 万元（含 10000 万元）收费标准为 0.5%；10000-50000 万元（含 50000 万元）收费标准为 0.3%；50000 万元以上收费标准为 0.1%。计算出产权交易服务费。

## 三、评估结果

纳入本次评估范围的房屋建筑物 2 项，建筑面积 1,549.93 平方米，构筑物 13 项。账面原值 34,758,025.48 元，账面净值 25,683,949.46 元。重置全价 39,959,200.00 元，评估净值 26,816,254.00 元，处置费用 246,828.00 元，可收回金额 26,569,426.00 元。可收

回金额增值 885,476.54 元，增值率 3.45%。评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		处置费用	可收回金额	增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值				
房屋建筑物类合计	34,758,025.48	25,683,949.46	39,959,200.00	26,816,254.00	246,828.00	26,569,426.00	885,476.54	3.45%
固定资产-房屋建筑物	17,110,880.54	12,298,454.84	21,678,302.00	15,517,367.00	142,828.00	15,374,539.00	3,076,084.16	25.01%
固定资产-构筑物及其他辅助设施	17,647,144.94	13,385,494.62	18,280,898.00	11,298,887.00	104,000.00	11,194,887.00	-2,190,607.62	-16.37%

#### 四、评估结果分析

本次评估的房屋建（构）筑物可收回金额增值 885,476.54 元，增值率 3.45%。评估增值原因是：

- （1）近期人工及材料费用的上涨；
- （2）企业财务政策中，固定资产折旧年限短于资产评估通常参照的使用年限。

#### 五、评估举例

案例：“山之港”餐厅

山之港餐厅建于 2010 年，建筑面积 1226 平方米，无产权证，1 层，带型基础；外形呈不规则的菱形，底部圆形柱支撑，天棚、柱面水晶漆，立面、屋面钢化玻璃幕墙；餐厅、厨房、卫生间地面及楼梯面铺贴瓷木地板砖；餐厅内墙塑木板贴面，厨房、卫生间内墙铺贴瓷木砖；顶棚吊顶，筒灯；大门为平推玻璃门；楼梯混凝土栏杆及扶手；PU 管排水，水卫电气设施齐全。经管理人员介绍，该餐厅建成后历经至少 2 次资江水淹，造成了一定的损失。

截至评估基准日该房屋正常使用。地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降；承重构件完好牢固；非承重墙少许裂缝，预制墙板节点松动，拼缝处有裂纹；屋面少许渗漏，防水层、隔热层、保温层陈旧少许破损；楼地面部分破损；门窗开关有异响，五金少量损坏；顶棚少量变形；上水管道畅通无阻，下水管轻微堵塞；电器设备、线路、各种照明装置陈旧可用。账面原值 4,788,320.36 元，账面净值 3,045,785.06 元。

##### （一）综合造价

根据产权持有人提供的工程结算资料，采用预决算调整法测算求取评估对象的综合造价，具体如下：

土建清单内造价

序号	费用项目	计算公式	费率	金额(元)
<b>1</b>	分部分项工程量清单及单价措施项目清单计价合计			847,764.03
1.1	人工费			332,552.93
1.2	材料费			299,218.44
1.3	机械费			25,038.71
1.4	管理费	(1.1+1.3) *费率	36.48%	130,449.43
1.5	利润	(1.1+1.3) *费率	16.92%	60,504.51
<b>2</b>	总价措施项目清单计价合计			72,708.88
2.1	安全文明施工费	(1.1+1.2+1.3) *费率	5.14%	33,760.04
2.2	检验实验配合费	(1.1+1.2+1.3) *费率	0.11%	722.49
2.3	优良工程增加费	(1.1+1.2+1.3) *费率	5.29%	34,745.25
2.4	雨季施工增加费	(1.1+1.2+1.3) *费率	0.53%	3,481.09
2.5	其他			
<b>3</b>	其他项目清单计价合计			
<b>4</b>	规费			
4.1	社会保险费	1.1*费率	29.35%	97,604.29
4.1.1	养老保险费	1.1*费率	17.22%	57,265.61
4.1.2	医疗保险费	1.1*费率	10.25%	34,086.68
4.1.3	失业保险费	1.1*费率	0.34%	1,130.68
4.1.4	生育保险费	1.1*费率	0.64%	2,128.34
4.1.5	工伤保险费	1.1*费率	0.90%	2,992.98
4.2	住房公积金	1.1*费率	1.85%	6,152.23
4.3	工程排污费	(1.1+1.2+1.3) *费率	0.43%	2,824.28
<b>5</b>	税前项目费			

序号	费用项目	计算公式	费率	金额(元)
				131,586.42
<b>6</b>	增值税	$(1+2+3+4+5) \times \text{税率}$	9.00%	104,277.61
<b>7</b>	工程总造价	$(1+2+3+4+5+6)$		1,262,917.73

按上述计算过程测算出土建装饰工程造价如下:

工程名称	工程总造价(单位:元)
土建清单内	1,262,917.73
土建清单外	673,899.02
厨房增加土建清单内	243,614.65
厨房增加土建清单外	282,986.94
钢结构及幕墙	2,410,068.74
签证单	432,343.25
其他项目	219,175.96
合计	5,525,006.29

#### 安装工程造价

序号	费用项目	计算公式	费率	金额(元)
<b>1</b>	分部分项工程量清单及单价措施项目清单计价合计			169,944.06
1.1	人工费			12,960.10
1.2	材料费			148,628.89
1.3	机械费			1,173.69
1.4	管理费	$(1.1+1.3) \times \text{费率}$	34.50%	4,876.16
1.5	利润	$(1.1+1.3) \times \text{费率}$	16.31%	2,305.22
<b>2</b>	总价措施项目清单计价合计			4,234.48
2.1	安全文明施工费	$(1.1+1.3) \times \text{费率}$	12.12%	1,713.02
2.2	检验实验配合费	$(1.1+1.3) \times \text{费率}$	0.61%	86.22
2.3	优良工程增加费	$(1.1+1.3) \times \text{费率}$	12.12%	

序号	费用项目	计算公式	费率	金额(元)
				1,713.02
2.4	雨季施工增加费	(1.1+1.3)*费率	5.11%	722.24
2.5	其他			
<b>3</b>	其他项目清单计价合计			
<b>4</b>	规费			
4.1	社会保险费	1.1*费率	29.35%	3,803.79
4.1.1	养老保险费	1.1*费率	17.22%	2,231.73
4.1.2	医疗保险费	1.1*费率	10.25%	1,328.41
4.1.3	失业保险费	1.1*费率	0.34%	44.06
4.1.4	生育保险费	1.1*费率	0.64%	82.94
4.1.5	工伤保险费	1.1*费率	0.90%	116.64
4.2	住房公积金	1.1*费率	1.85%	239.76
4.3	工程排污费	1.1*费率	0.40%	51.84
<b>5</b>	税前项目费			149,796.93
<b>6</b>	增值税	(1+2+3+4+5)*税率	9.00%	29,526.38
<b>7</b>	工程总造价	(1+2+3+4+5+6)		357,597.24

山之港餐厅工程含税综合造价为： $5,525,006.29 + 357,597.24 = 5,882,603.53$ （元）

## （二）工程前期费用和其他费用

房屋建筑物的前期费用及其他费用按照如下标准计算：

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据(文号)
1	勘察设计费	4.46	工程造价	桂设协〔2020〕92号
2	工程建设监理费	2.1	工程造价	发改价格〔2015〕299号
3	可行性研究费	0.5	工程造价	发改价格〔2015〕299号
4	环境评价费	0.17	工程造价	发改价格〔2015〕299号
5	招投标代理费	0.42	工程造价	发改价格〔2015〕299号
6	施工图设计审查咨询费	0.2	工程造价	发改价格〔2015〕299号

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据(文号)
7	项目建设管理费	1.62	工程造价	财建〔2016〕504号文
	合 计	9.47		

$$\begin{aligned}
\text{前期费用及其他费用} &= 5,882,603.53 \times (7.85\% + 1.62\%) \\
&= 461,784.38 + 95,298.18 \\
&= 557,082.56 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

### (三) 资金成本

假定建筑物重新建造时其资金为均匀投入，建设期按正常工期 1 年计算，利息按全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）为 3.65% 计算。

$$\begin{aligned}
\text{资金成本} &= 5,882,603.53 \times 3.65\% \div 2 + 557,082.56 \times 3.65\% \div 2 \\
&= 107,357.51 + 10,166.76 \\
&= 117,524.27 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

### (四) 计算重置全价：

$$\text{含税重置全价} = 5,882,603.53 + 557,082.56 + 117,524.27 = 6,557,210.36 \text{ (元)}。$$

### (五) 计算成新率

#### 1、年限法：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

式中：依据《资产评估常用方法与参数手册》提供的参考值，钢混结构房屋的经济耐用年限为 60 年；截至评估基准日，房屋已经使用 12 年，房屋剩余使用年限为 48 年，则：

$$\text{年限法成新率} = 48 \div (12 + 48) \times 100\% = 80\%$$

#### 2、完好分值率：

按《资产评估常用方法与参数手册》，现场勘察后打分为：

项 目	标 准 分	评 定	观察打分	权重	评分值
基础	20	有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。	10	0.80	44.8

项 目		标 准 分	评 定	观察打分	权重	评分值
结 构 部 分	承重构件	30	少许裂纹。	16		
	非承重构件	15	少许裂纹。	9		
	屋面	20	少许破损。	12		
	楼地面	15	部分破损	9		
	分值	100		56		
装 修 部 分	门窗	30	开关有异响。	16	0.10	5.6
	外粉	25	少许裂纹。	15		
	内粉	25	少许裂纹。	13		
	顶棚	20	少许破损	12		
	分值	100		56		
设 备 部 分	给排水	20	上水管道畅通无阻，下水管轻微堵塞	12	0.10	5.6
	变配电照	60	线路照明装置陈旧可用。	32		
	电气等其他	20	电线陈旧可用	12		
	分值	100		56		
成 新 率				56%		

### 3、确定综合成新率：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\% \\ &= 80\% \times 40\% + 56\% \times 60\% = 66\% \end{aligned}$$

#### （六）计算公允价值评估值

$$\text{公允价值评估值} = 6,557,210.36 \times 66\% = 4,327,759 \text{（元）}$$

#### （七）处置费用

印花税率 0.05%；评估费率为 0.3%；根据“广西联合产权交易所产权交易服务收费标准”，交易额 100 万元以下（含 100 万元）收费标准为 2.6%；100-500 万元（含 500 万元）收费标准为 2.4%；500-1000 万元（含 1000 万元）收费标准为 1.6%；1000-2000 万元（含 2000 万元）收费标准为 1%；2000-5000 万元（含 5000 万元）收费标准为 0.8%；5000-10000 万元（含 10000 万元）收费标准为 0.5%；10000-50000 万元（含 50000 万元）收费标准为 0.3%；50000 万元以上收费标准为 0.1%。计算出产权交易服务费。经计算

应缴纳的印花税、中介费用、交易结算手续费等为 39,834.00 元。

(八) 计算可收回金额

委估资产的可收回金额为： $4,327,759 - 39,834.00 = 4,287,925.00$  元。

综上，“山之港”餐厅减值准备 = 可回收金额 - 账面净值 =  $4,287,925.00 - 3,045,785.06 = 1,242,139.94$  元，评估增值 1,242,139.94 元，2022 年度“山之港”餐厅未发生减值。

## 桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司 部分资产 2022 年度减值测试依据

以下减值测算依据取自《桂林旅游股份有限公司拟以财务报告为目的涉及的桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司部分资产可收回金额资产评估报告》(京信评报字(2023)第 022 号)。

### 一、评估对象与评估范围

本次评估对象为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司部分资产可收回金额。

评估范围为位于桂林市荔浦市龙怀乡丰鱼岩景区内的部分房屋建(构)筑物和土地使用权。根据产权持有人申报评估明细表房屋建筑物共计 22 项,建筑面积 18,480.57 平方米,构筑物 5 项。申报账面原值 50,485,521.81 元,账面净值 27,502,750.62 元。

无形资产-土地使用权共 1 宗,具体如下

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值
1	桂(2020)荔浦市不动产权第 0014128 号	龙怀乡三河村东里屯	1998.7.8	出让	风景名胜设施用地	2038.7.7	六通一平	61,705.01	2,127,348.93

### 二、评估方法

《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。

在评估过程中,若已确信资产公允价值减去处置费用的净额或资产预计未来现金流量的现值其中任何一项已超过所对应资产的账面价值,并通过减值测试的前提下,可以不必计算另一项数值。

通过考察资产的公允价值减去处置费用后的净额的确定途径,在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下,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。

企业近几年持续亏损,未来年度的收益目前尚无法准确预测,因此采用资产公允价值减去处置费用的方式对有关资产进行减值测试。

委估的房屋建（构）筑物多年来使用频率不高，并不能单独产生收益，不适宜运用收益法进行评估，而同类房屋建（构）筑物的市场交易较少难以找到合适案例，亦不适宜运用市场法进行评估，故本次评估采用重置成本法。

（一）重置成本法计算公式为：公允价值评估值=重置全价×成新率

#### 1、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本—可抵扣进项税额

##### （1）综合造价

采用预决算调整法，即是以待估建筑物原决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率将其调整为按现价计算的建筑工程造价，再加上间接成本，估算出房屋建（构）筑物的综合造价。

##### （2）前期费用及其他费用

前期工程费和工程其他费用依据广西壮族自治区及当地规划建设行政主管部门的相关规定计取。

前期工程费和工程其他费用包括如下项目：勘察设计费、工程建设监理费、环境影响评价咨询费、可行性研究费、招投标代理费、施工图设计审查咨询费、项目建设管理费。

##### （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，资金利息率按全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）进行计算。

##### （4）可抵扣增值税额

根据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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置成本。

#### 2、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；对构筑物采用年限法确定委

估对象的成新率。

(1) 打分法:

依据房屋建(构)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(构)筑物的已使用年限和尚可使用年限来确定房屋建(构)筑物的成新率,其计算公式如下:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(二) 处置费用

处置费用主要包括资产处置时应缴纳的印花税以及产权交易服务费、评估费等。

印花税税率为 0.05%; 评估费费率为 0.3%; 根据“广西联合产权交易所产权交易服务收费标准”, 交易额 100 万元以下(含 100 万元)收费标准为 2.6%; 100-500 万元(含 500 万元)收费标准为 2.4%; 500-1000 万元(含 1000 万元)收费标准为 1.6%; 1000-2000 万元(含 2000 万元)收费标准为 1%; 2000-5000 万元(含 5000 万元)收费标准为 0.8%; 5000-10000 万元(含 10000 万元)收费标准为 0.5%; 10000-50000 万元(含 50000 万元)收费标准为 0.3%; 50000 万元以上收费标准为 0.1%。计算出产权交易服务费。

## 二、评估结果

纳入本次评估范围的房屋建筑物 22 项, 建筑面积 18,480.57 平方米, 构筑物 5 项。账面原值 50,485,521.81 元, 账面净值 27,502,750.62 元。重置全价 63,611,048.00 元, 评估净值 32,214,761.00 元。处置费用 288,954.00 元, 可收回金额 31,925,807.00 元。可收回金额增值 4,423,056.38 元, 增值率 16.08%。评估结果见下表:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		处置费用	可收回金额	增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值				
房屋建筑物类合计	50,485,521.81	27,502,750.62	63,611,048.00	32,214,761.00	288,954.00	31,925,807.00	4,423,056.38	16.08%

固定资产-房屋建筑物	33,614,177.72	18,739,878.28	45,643,670.00	24,851,016.00	222,905.00	24,628,111.00	5,888,232.72	31.42%
固定资产-构筑物及其他辅助设施	16,871,344.09	8,762,872.34	17,967,378.00	7,363,745.00	66,049.00	7,297,696.00	-1,465,176.34	-16.72%

### 三、评估结果分析

1、可收回金额增值 4,423,056.38 元，增值率 16.08%。评估增值原因是：

- (1) 近期人工及材料费用的上涨；
- (2) 企业财务政策中，固定资产折旧年限短于资产评估通常参照的使用年限。

### 四、评估举例

案例：景区旅游基础设施

委估基础设施为委托方申请中央基建投资扶持并投资建设于景区范围内的建设工程，包括景区桥梁、停车场、道路、公厕、景观、给排水等工程，工程竣工时间为 2017 年 9 月，经桂林市财政性投资预决算评审中心评审后的金额为 6,752,307.58 元，截至评估基准日该批设施均能使用正常。账面原值 8,076,015.45 元，账面净值 7,084,423.13 元。

#### (一) 建安工程造价

对该工程的评估中采用成本法进行评定估算，建安工程造价采用指数调整法进行计算，参照国家统计局发布的工业生产者价格指数计算工程建安造价。2017 年-2021 年价格指数分别为 106.3、103.5、99.7、98.2、108.1，则建安工程造价为：

$$\begin{aligned} \text{建安工程造价} &= 6,752,307.58 \times 1.063 \times 1.035 \times 0.997 \times 0.982 \times 1.081 \\ &= 7,832,676.79 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### (二) 工程前期费用和其他费用

构筑物的前期费用及其他费用按照如下标准计算：

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据(文号)
1	勘察设计费	4.46	工程造价	桂设协〔2020〕92号
2	工程建设监理费	2.1	工程造价	发改价格〔2015〕299号
3	可行性研究费	0.5	工程造价	发改价格〔2015〕299号
4	环境评价费	0.17	工程造价	发改价格〔2015〕299号
5	招投标代理费	0.42	工程造价	发改价格〔2015〕299号
6	施工图设计审查咨询费	0.2	工程造价	发改价格〔2015〕299号
7	项目建设管理费	1.62	工程造价	财建〔2016〕504号文
	<b>合计</b>	<b>9.47</b>		

$$\begin{aligned}
\text{前期费用及其他费用} &= 7,832,676.79 \times (7.85\% + 1.62\%) \\
&= 614,865.13 + 126,889.36 \\
&= 741,754.49 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

### (三) 资金成本

假定建筑物重新建造时其资金为均匀投入，建设期按正常工期 1 年计算，利息按全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）为 3.65% 计算。

$$\begin{aligned}
\text{资金成本} &= 7,832,676.79 \times 3.65\% \div 2 + 741,754.49 \times 3.65\% \div 2 \\
&= 142,946.35 + 13,537.02 \\
&= 156,483.37 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

### (四) 计算重置全价：

$$\text{重置全价} = 7,832,676.79 + 741,754.49 + 156,483.37 = 8,730,914.65 \text{ (元) (取整)}$$

根据财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）的相关规定，本次评估房屋的各项成本可抵扣进项税如下：

重置全价进项税额计算表

序号	成本项目内容	税率
1	建安工程费	9.00%
2	勘察设计费	6.00%
3	工程建设监理费	6.00%
4	可行性研究费	6.00%
5	环境评价费	6.00%
6	招投标代理费	6.00%
7	施工图设计审查咨询费	6.00%

$$\begin{aligned}
\text{则不含税重置成本} &= 8,730,914.65 - 7,832,676.79 \div 1.09 \times 9\% - 614,865.13 \div 1.06 \times 6\% \\
&= 8,049,376.00 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

### (五) 计算成新率

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

式中：依据《资产评估常用方法与参数手册》提供的参考值，耐用年限按 20 年计算。该构筑物建成于 2017 年 9 月，截止评估基准日已使用 5.25 年，经济寿命年限为 20 年，

本次评估考虑其尚可使用年限为 14.75 年。则：

$$\text{年限法成新率} = 14.75 \div (5.25 + 14.75) \times 100\% = 73\%$$

#### （六）计算公允价值评估值

$$\text{评估值} = 8,049,376.00 \times 73\% = 5,876,044 \text{（元）}$$

#### （七）处置费用

印花税税率为 0.05%；评估费费率为 0.3%；根据“广西联合产权交易所产权交易服务收费标准”，交易额 100 万元以下（含 100 万元）收费标准为 2.6%；100-500 万元（含 500 万元）收费标准为 2.4%；500-1000 万元（含 1000 万元）收费标准为 1.6%；1000-2000 万元（含 2000 万元）收费标准为 1%；2000-5000 万元（含 5000 万元）收费标准为 0.8%；5000-10000 万元（含 10000 万元）收费标准为 0.5%；10000-50000 万元（含 50000 万元）收费标准为 0.3%；50000 万元以上收费标准为 0.1%；计算出产权交易服务费。经计算应缴纳的印花税、中介费用、交易结算手续费等为 52,706 元。

#### （八）计算可收回金额

$$\text{委估资产的可收回金额为：} 5,876,044 - 52,706 = 5,823,338 \text{ 元。}$$

综上，景区旅游基础设施减值准备 = 可回收金额 - 账面净值 =  $5,823,313 - 7,084,423.13 = -1,261,085.13$  元，评估减值 1,261,085.13 元。

## 桂林温泉山庄旅游贸易有限公司 部分资产 2022 年度减值测算依据

以下减值测算依据取自《桂林旅游股份有限公司拟以财务报告为目的涉及的桂林温泉山庄旅游贸易有限公司部分资产可收回金额资产评估报告》（京信评报字（2023）第 021 号）。

### 一、评估对象与评估范围

本次评估对象为桂林温泉山庄旅游贸易有限公司部分资产可收回金额。

评估范围为位于桂林市荔浦市龙怀乡丰鱼岩景区内的部分房地产。根据产权持有人申报房屋建筑物明细表内容共计 4 项，建筑面积 12,560.78 平方米。申报账面原值 21,112,607.43 元，账面净值 15,418,069.43 元。

无形资产-土地使用权共 3 宗，详细情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值
1	荔国用(2002)字第 Cb02041 号	温泉山庄用地	龙怀乡丰鱼岩边	2002.03.07	出让	旅游用地	2042.3.7	六通一平	3430	604,823.00
2	荔国用(2002)字第 CB02018 号	温泉山庄用地	龙怀乡丰鱼岩边	2002.08.08	出让	旅游用地	2042.8.8	六通一平	9450	1,685,782.00
3	荔国用(2014)第 BC14008 号	温泉山庄用地	龙怀乡丰鱼岩景区 71 号	1998.11.20	出让	住宅、旅游用地	2065.3.26	六通一平	5170	1,071,382.00
合计									18050	3,361,987.00

### 二、评估方法

《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。

在评估过程中，若已确信资产公允价值减去处置费用的净额或资产预计未来现金流量的现值其中任何一项已超过所对应资产的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

通过考察资产的公允价值减去处置费用后的净额的确定途径，在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，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。

企业近几年持续亏损，未来年度的收益目前尚无法准确预测。因此采用资产公允价值减去处置费用的方式对有关资产进行减值测试。

委估的房屋建筑物已闲置多年，并不能单独产生收益不适宜运用收益法进行评估，而同类房屋建筑物的市场交易较少难以找到合适案例，亦不适宜运用市场法进行评估，故本次评估采用重置成本法。

**（一）重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率**

**1、重置全价的确定**

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的进项税

**（1）建安工程造价**

对于委估房屋建筑物，采用典型工程类比法。即根据我们实地对委估房屋建筑结构特征的勘察了解，采用与评估项目结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的典型工程近期预（决）算工程或该地区现行房屋重置价格标准中不同结构等级的重置价格，进行类比调整差异因素求取建安工程造价。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”第二版中的有关参数来确定。

**（2）前期费用及其他费用，具体如下：**

序号	费用项目	征收标准 (%)	取费基数	依据(文号)
1	勘察设计费	4.46	工程造价	桂设协〔2020〕92号
2	工程建设监理费	2.1	工程造价	发改价格〔2015〕299号
3	可行性研究费	0.5	工程造价	发改价格〔2015〕299号
4	环境评价费	0.17	工程造价	发改价格〔2015〕299号
5	招投标代理费	0.42	工程造价	发改价格〔2015〕299号
6	施工图设计审查咨询费	0.2	工程造价	发改价格〔2015〕299号
7	项目建设管理费	1.62	工程造价	财建〔2016〕504号文
	<b>合 计</b>	<b>9.47</b>		

**（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，假定综合造价资金投入为均匀投入，前期费用及其他费用资

金投入为均匀投入，资金利息率按全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）进行计算。

## 2、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；对构筑物采用年限法确定委估对象的成新率。

### （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：

根据房屋建筑物的已使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：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## （二）处置费用

处置费用主要包括资产处置时应缴纳的印花税以及产权交易服务费、评估费等。

印花税税率为 0.05%；评估费费率为 0.3%；根据“广西联合产权交易所产权交易服务收费标准”，交易额 100 万元以下（含 100 万元）收费标准为 2.6%；100-500 万元（含 500 万元）收费标准为 2.4%；500-1000 万元（含 1000 万元）收费标准为 1.6%；1000-2000 万元（含 2000 万元）收费标准为 1%；2000-5000 万元（含 5000 万元）收费标准为 0.8%；5000-10000 万元（含 10000 万元）收费标准为 0.5%；10000-50000 万元（含 50000 万元）收费标准为 0.3%；50000 万元以上收费标准为 0.1%。计算出产权交易服务费。

## 三、评估结果

纳入本次评估范围的房屋建筑物 4 项，建筑面积 12,560.78 平方米。账面原值 21,112,607.43 元，账面净值 15,418,069.43 元。重置全价 27,368,583 元，评估净值 9,478,376.00 元，处置费用 111,835.00 元，可收回金额 9,366,541.00 元。可收回金额减值

6,051,528.43 元，减值率 60.75%。评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		处置费用	可收回金额	增值额	增值率
	原值	净值	原值	净值				
房屋建筑物类合计	21,112,607.43	15,418,069.43	27,368,583.00	9,478,376.00	111,835.00	9,366,541.00	-6,051,528.43	-60.75%
固定资产-房屋建筑物	21,112,607.43	15,418,069.43	27,368,583.00	9,478,376.00	111,835.00	9,366,541.00	-6,051,528.43	-60.75%

#### 四、评估结果说明

本次评估的房屋建筑物可收回金额减值 6,051,528.43 元，减值率 60.75%；减值原因是：由于人员流动受限和经营状况影响，资产闲置未用，缺乏日常维护，导致可使用年限下降。

#### 五、评估举例

案例：酒店大楼

酒店大楼为混合结构，建成于 1998 年，5 层，房屋所有权证号：桂房权证荔字第 201417305 号。证载建筑面积 7485.93 平方米，外墙贴瓷砖，内墙涂料、装饰木板贴面、石膏板吊顶，屋面卷材防水，地面铺地砖，铝合金窗，吊灯、玻璃平开门、装饰木门。截至评估基准日该房屋已闲置未使用。地基基础有足够承载能力，少许不均匀沉降；承重构件少许开裂；非承重墙少许裂缝，预制墙板节点松动，拼缝处有裂纹；屋面少许渗漏，防水层、隔热层、保温层陈旧破损；楼地面部分破损；门窗开关锈蚀严重，五金大量损坏；顶棚大面积脱落变形；上、下水管道畅通无阻；电器设备、线路、各种照明装置部分无法正常工作。账面原值 14,574,219.00 元，账面净值 10,728,083.00 元。

##### （一）综合造价

我们选取了 2022 年上半年广西桂林市房屋建筑工程造价指标指数文件中公布的，与委估对象的结构、建筑面积、层数、层高、用途等技术特征完全类似的建筑物做为参照，以其造价，依据评估的替代原则，运用类比法测算求取评估对象的综合造价。

1、选取的典型工程位于广西省桂林市，建筑结构：混合结构，工程造价指标 2120 元/平方米。我们以此做为参考价格运用类比修正差异测算出评估对象的重置价值。

现将评估对象与案例工程的结构技术特征进行比较，见一览表：

技术特征	典型工程	评估对象
层数	7 层以内	5

技术特征	典型工程	评估对象
建筑结构	混合结构	混合结构
建筑外形	长方形	Y形
层高	3米	1层4米,其余楼层3米
基础	带型基础	带型基础
楼地面	地砖	地砖
墙体	烧结页岩多孔砖	烧结页岩多孔砖
屋面	泡沫玻璃保温板	防水卷材,合成高分子防水涂料
建筑装饰	面砖外墙,内墙乳胶漆	外墙面砖。内墙涂料、装饰木贴面
门窗	塑钢窗、防盗门	铝合金窗、玻璃门、装饰木门
附属设备	水卫电照网络	水卫电照网络
通风采光	良好	良好

2、将案例工程与评估对象对比调整修正，从而将案例工程单方造价调整为评估对象的价格。参考“资产评估常用数据与参数手册”第二版（吕发钦主编）中的有关参数，将典型工程与评估对象进行比较确定修正系数，下表为修正系数一览表：

技术特征	典型案例	评估对象
建筑面积	100	100
建筑层高	94	100
建筑层数	100	100
建筑外形	94	100
建筑基础	100	100
墙体材料	100	100
建筑结构	100	100
建筑装饰	100	100
附属设施	100	100

经过以上修正系数修正，确定委估对象综合单价  
 $=2120 \times 100/100 \times 100/94 \times 100/100 \times 100/94 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 2400$ （元/平方米）（取整）

确定委估对象综合造价 $=2400 \times 7485.93 = 17,966,232.00$ （元）。

## （二）工程前期费用和其他费用

房屋建筑物的前期费用及其他费用按照如下标准计算：

序号	费用项目	征收标准（%）	取费基数	依据(文号)
1	勘察设计费	4.46	工程造价	桂设协（2020）92号
2	工程建设监理费	2.1	工程造价	发改价格（2015）299号

序号	费用项目	征收标准 (%)	取费基数	依据(文号)
3	可行性研究费	0.5	工程造价	发改价格〔2015〕299号
4	环境评价费	0.17	工程造价	发改价格〔2015〕299号
5	招投标代理费	0.42	工程造价	发改价格〔2015〕299号
6	施工图设计审查咨询费	0.2	工程造价	发改价格〔2015〕299号
7	项目建设管理费	1.62	工程造价	财建〔2016〕504号文
	合 计	9.47		

前期费用及其他费用 = 17,966,232.00 × (7.85% + 1.62%)

= 1,410,349.21 + 291,052.96

= 1,701,402.17 (元)

### (三) 资金成本

假定建筑物重新建造时其资金为均匀投入，建设期按正常工期 1 年计算，利息按全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率 (LPR) 为 3.65% 计算。

资金成本 = 17,966,232.00 × 3.65% ÷ 2 + 1,701,402.17 × 3.65% ÷ 2

= 327,883.73 + 31,050.59

= 358,934.32 (元)

### (四) 计算重置全价：

含税重置全价 = 17,966,232.00 + 1,701,402.17 + 358,934.32 = 20,026,568.49 (元)。

根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号)的相关规定，本次评估房屋的各项成本可抵扣进项税如下：

重置全价进项税额计算表

序号	成本项目内容	税率
1	建安工程费	9.00%
2	勘察设计费	6.00%
3	工程建设监理费	6.00%
4	可行性研究费	6.00%
5	环境评价费	6.00%
6	招投标代理费	6.00%
7	施工图设计审查咨询费	6.00%

则不含税重置成本 = 20,026,568.49 - 17,966,232.00 ÷ 1.09 × 9% - 1,410,349.21 ÷ 1.06 × 6%

=18,463,287.00 (元)

(五) 计算成新率

1、年限法：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中：依据《资产评估常用方法与参数手册》提供的参考值，混合结构房屋的经济耐用年限为 40 年；截至评估基准日，房屋已经使用 24 年，房屋剩余使用年限为 16 年，则：

年限法成新率=16÷(24+16)×100%=40%

2、打分法成新率：

按《资产评估常用方法与参数手册》，现场勘察后打分为：

项 目		标 准 分	评 定	观察打分	权重	评分值
结 构 部 分	基础	20	有明显不均匀沉降	6	0.80	24
	承重构件	30	强度不足	9		
	非承重构件	15	强度不足	4		
	屋面	20	大量裂纹，渗漏严重	6		
	楼地面	15	大量破损	5		
	分值	100		30		
装 修 部 分	门窗	30	无法正常开关	9	0.10	3
	外粉	25	大量空鼓	7		
	内粉	25	大面积脱落	8		
	顶棚	20	大面积脱落	6		
	分值	100		30		
设 备 部 分	给排水	20	下水严重堵塞，无法使用	6	0.10	3
	变配电照	60	线路照明装置普遍损坏	18		
	电气等其他	20	电线陈旧裸露，普遍损坏	6		
	分值	100		30		
成 新 率				30%		

3、确定综合成新率：

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

$$=40\% \times 40\% + 30\% \times 60\% = 34\%$$

#### (六) 计算评估值

评估值 =  $18,463,287.00 \times 34\% = 6,277,518$  (元)。

#### (七) 处置费用

处置费用主要包括资产处置时应缴纳的印花税以及产权交易服务费、评估费等。

印花税税率为 0.05%；评估费费率为 0.3%；根据“广西联合产权交易所产权交易服务收费标准”，交易额 100 万元以下（含 100 万元）收费标准为 2.6%；100-500 万元（含 500 万元）收费标准为 2.4%；500-1000 万元（含 1000 万元）收费标准为 1.6%；1000-2000 万元（含 2000 万元）收费标准为 1%；2000-5000 万元（含 5000 万元）收费标准为 0.8%；5000-10000 万元（含 10000 万元）收费标准为 0.5%；10000-50000 万元（含 50000 万元）收费标准为 0.3%；50000 万元以上收费标准为 0.1%；计算出产权交易服务费。经计算应缴纳的印花税、中介费用、交易结算手续费等为 74,068 元。

#### (八) 计算可收回金额

委估资产的可收回金额为： $6,277,518 - 74,068 = 6,203,450$  元。

综上，酒店大楼的减值准备 = 可回收金额 - 资产净值 =  $6,203,450 - 10,728,083.00 = -4,524,633.00$  元，评估减值 -4,524,633.00 元。