

## 桂林旅游股份有限公司 关于对深圳证券交易所 2021 年年报 问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

桂林旅游股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2022 年 4 月 12 日收到深圳证券交易所上市公司管理二部出具的《关于对桂林旅游股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2022〕第 62 号），公司对问询函所列问题逐项进行了认真研究核实，现将回复公告如下：

问题一：年报显示，你公司 2020 年和 2021 年分别实现营业收入 2.55 亿元、2.39 亿元；扣非后归属上市公司股东的净利润（以下简称“扣非净利润”）-3.69 亿元、-2.20 亿元；经营性活动产生的现金流量净额-0.44 亿元、-0.31 亿元。

（1）你公司报告期内营业收入继续下滑，净利润和经营性活动产生的现金流量净额连续两年为负。此外，你公司于 2022 年 1 月 26 日披露公告称，象鼻山景区于 2022 年 1 月 31 日起全面免费开放，公司后续将不再获得象鼻山门票分成收入。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。

（2）你公司 2021 年因部分房屋及场地的租赁业务与主营业务无关，扣除营业收入 834.28 万元。请说明房屋及场地租赁业务的具体内容、模式及收入金额，上年度是否对此予以扣除，如否，请说明未予以扣除的原因及合理性，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，核查你公司是否存在营业收入扣除不充分、不完整的情况。请年审会计师发表核查意见。

（3）你公司 2021 年营业收入同比下降 6.39%，归属上市公司股东的净利润同

比上升 20.18%，扣非净利润同比上升 40.38%。请结合你公司收入和成本构成、期间费用、非经常性损益等，量化说明你公司营业收入和净利润变动方向不匹配的原因及合理性。

(4) 你公司 2021 年销售费用 1,867.79 万元，管理费用 1.10 亿元，期间费用占营业收入的比例为 53.97%。其中，销售费用同比增长 30.09%。请你公司说明期间费用尤其是管理费用支出较大的原因及合理性，与你公司业务规模、收入水平、员工数量等是否匹配；说明本期销售费用与营业收入的增长方向不同的原因及合理性。

问题一回复：

(一) 你公司报告期内营业收入继续下滑，净利润和经营性活动产生的现金流量净额连续两年为负。此外，你公司于 2022 年 1 月 26 日披露公告称，象鼻山景区于 2022 年 1 月 31 日起全面免费开放，公司后续将不再获得象鼻山门票分成收入。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。

### 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。

2020 年初开始暴发的新冠疫情，对 2020 年和 2021 年的旅游业造成了重大的负面冲击。但疫情终将过去，在疫情得到有效控制后，因疫情而受到暂时抑制的旅游消费需求将会重新释放。

### 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

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；本报告期末，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 33.20%；公司拥有出租汽车 287 辆，约占桂林市出租汽车总量的 12.74%；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%。

2021 年，公司共接待游客 402.54 万人次，同比增长 1.78%。其中，公司景区（两江四湖景区、银子岩、贺州温泉、龙胜温泉、丰鱼岩、资江丹霞景区）共接待游客 174.4 万人次，同比增长 29.99%；公司漓江游船客运业务共接待游客 23.62 万人次，同比增长 3.62%；公司独资子公司桂林漓江大瀑布饭店有限责任公司共接待游客 11.56 万人次，同比增长 14.37%；公司独资子公司桂林旅游汽车运输有限责任公司共接待游客 25.83 万人次，同比增长 51.91%。

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。

新冠疫情使桂林旅游业的发展在 2020 年度和 2021 年度陷入低谷，也是公司 2020 年度和 2021 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。疫情得到有效控制后，公司的各项业务将会全面恢复。

### 3. 收入来源变动情况

#### （1）营业收入构成情况

公司主要的收入来源于银子岩景区、两江四湖景区、漓江大瀑布饭店及漓江游船客运业务。营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	占比	2020 年度	占比	变动比率
<b>一、主营业务收入</b>	<b>21,867.13</b>	<b>91.59%</b>	<b>21,403.09</b>	<b>83.92%</b>	<b>2.17%</b>
1. 景区旅游	11,624.79	48.69%	9,608.55	37.68%	20.98%
2. 漓江游船客运	4,189.63	17.55%	3,878.39	15.21%	8.02%
3. 漓江大瀑布饭店	4,249.63	17.80%	3,934.07	15.43%	8.02%
4. 客运服务	1,565.84	6.56%	1,790.18	7.02%	-12.53%
5. 其他	237.24	0.99%	2,191.90	8.59%	-89.18%
其中:出售房产收入			2,017.68	7.91%	
<b>二、其他业务收入</b>	<b>2,006.94</b>	<b>8.41%</b>	<b>4,099.66</b>	<b>16.08%</b>	<b>-51.05%</b>
其他	2,006.94	8.41%	4,099.66	16.08%	-51.05%
其中:处置投资性房地产收入			2,604.95	10.21%	
<b>营业收入合计</b>	<b>23,874.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,502.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>-6.39%</b>

2021 年和 2020 年公司的收入主要来源于主营业务收入，主营业务收入占营业收入的比重分别是 91.59%和 83.92%。2021 年营业收入比 2020 年度下降 6.39%，主要原因是控股子公司桂林桂圳投资置业有限责任公司（以下简称“桂圳公司”）2020 年度出售房产收入 2,017.68 万元和投资性房地产收入 2,604.95 万元的影响；扣除该影响，公司 2020 年度主营业务收入占比为 92.84%，与 2021 年度主营收入占比不存在重大差异，公司收入来源未发生重大变化。

#### （2）象鼻山景区全面免费开放事宜及其影响

2022 年 1 月 25 日桂林市政府召开新闻发布会，宣布象鼻山景区于 2022 年 1 月 31 日（2022 年除夕）开始全面免费开放。根据公司与与控股股东桂林旅游发展集团有限公司（以下简称“旅发展”）签署的《关于象山景区象山景点合作建设协议》（以下简称“《合作协议》”），本公司与旅发展每年对象鼻山景区门票收入进行分成结算。象鼻山景区全面免费开放将导致象鼻山景区无门票收入，使得本公司与旅发展丧失继续履行《合作协议》的基础，本公司正在与旅发展协商终止执行《合作协议》的事宜。

公司根据《合作协议》将象鼻山景区的门票分成款扣除投资成本后计入投资收益核算，该门票分成款不影响公司的营业收入。象鼻山景区全面免费开放后，终止执行《合作协议》对公司的营业收入不构成影响，对公司的投资收益产生一定影响，不影响公司的持续经营能力。

#### 4. 资产负债水平情况

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	变动率
总资产	255,607.25	266,629.44	-4.13%
总负债	143,588.84	131,232.68	9.42%
资产负债率	56.18%	49.22%	14.13%
流动资产	25,865.61	30,859.27	-16.18%
流动负债	59,096.09	40,397.00	46.29%
流动比率	43.77%	76.39%	-42.70%

公司属于旅游服务行业，2020年和2021年受疫情影响，公司营业收入大幅度下降，营运资金减少，为缓解疫情对公司造成的冲击，公司增加了银行贷款，2021年末资产负债率上升14.13%、流动比率下降42.70%。公司采取以下措施来改善公司资本结构：

(1) 全力广开融资渠道，夯实企业发展根基

扩展公司融资渠道，2022年在保证银行贷款融资渠道基础上，向银行追加信用额度，并延长贷款期限。同时加快推进非公开发行股票募集资金4.78亿元的工作，用于补充公司营运资金，改善资本结构。

(2) 内控成本外扩增收，实现挖潜增效

加强内部经营管理，提升经营效率。严格成本控制，切实降低生产及运营成本，继续执行《关于做好疫情防控期间人事管理工作的应对措施》严控非生产性费用开支和人工成本，切实提质增效。加强集团资金归集，合理降低负债率，深化节能降耗，严控非生产性成本开支。同时，公司将积极争取政府补助，充分利用政府各类纾困政策、重大项目政策性资金、各类补贴，提高公司经营业绩。

(3) 加强应收款项的回收

①公司力争收回桂林丹霞温泉旅游有限公司破产清算处置款

2022年2月28日，公司收到桂林丹霞温泉旅游有限公司（以下简称“丹霞温泉公司”）管理人与买受人资源县西延旅游景区开发有限公司于2022年2月28日签署的《拍卖成交确认书》，买受人于2022年2月11日9时以最高价竞得拍卖标的物，即丹霞温泉公司国有土地使用权、地上建(构)筑物、机器设备、办公设备、绿化苗木等财产，成交价为5,200万元人民币。2022年4月20日，丹霞温泉公司管理人召开第六次债权人会议，根据该次债权人会议通过的《桂林丹霞温泉旅游有限公司破产财产分配方案》，桂林资江丹霞旅游有限公司（以下简称“资江丹霞

公司”)可收回债权的金额为 4,415.34 万元。

②与桂林市政府、市漓管委协调,催收应支付的公司 2018-2021 年的漓江游览船票 3,911 万元。

③及时收回桂林罗山湖旅游发展有限公司(以下简称“罗山湖旅游公司”)被政府拆除的 18 栋房屋建筑物补偿款 2,295.46 万元。

④及时收回旅发展尚未支付的七星景区、象山景区门票分成款共计 1,203 万元。

总体看,公司的资产负债率水平适中,由于新冠疫情的原因,2021 年末流动比率较低,短期偿债能力存在一定的压力,公司也正在采取措施来改善公司的资本结构,但公司的持续经营能力未发生重大改变,随着新冠疫情对旅游业的影响逐步减弱,公司经营也将逐步恢复正常。

综上,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。

(二)你公司 2021 年因部分房屋及场地的租赁业务与主营业务无关,扣除营业收入 834.28 万元。请说明房屋及场地租赁业务的具体内容、模式及收入金额,上年度是否对此予以扣除,如否,请说明未予以扣除的原因及合理性,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,核查你公司是否存在营业收入扣除不充分、不完整的情况。请年审会计师发表核查意见。

#### 公司 2021 年度和 2020 年度与主营业务无关的房屋及场地租赁业务情况

单位:万元

项目	具体内容	模式	2021 年度 金额	2020 年度 金额
与主营业务无关的房屋及场地租赁收入	房屋及场地租赁	经营租赁	834.28	615.32

2020 年度公司上述房屋及场地租赁业务收入未予以扣除的主要原因是根据深圳证券交易所股票上市规则(2020 年修订)第三节财务类强制退市 14.3.1 规定:

“上市公司出现下列情形之一的,本所对其股票交易实施退市风险警示:上市公司出现下列情形之一的,本所对其股票交易实施退风险警示:

（一）最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元，或追溯重述后最近一个会计年度净利润为负值且营业收入低于 1 亿；

本节所述净利润以扣除非经常性损益前后孰低者为准。前款第（一）项所述营业收入应当扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入。”

依据上述规定，公司出租的房屋及场地的所有权归属于公司，且公司长期对外出租，公司判断该出租业务产生的收入具有持续稳定性，且具备商业实质，故未将上述出租的房屋及场地收入 615.32 万元从营业收入中扣除。

2020 年度公司未扣除与主营业务无关的房屋及场地租赁业务的收入不符合深交所 2022 年 1 月 7 日出具的《自律监管指南第 1 号——业务办理》的规定。

2021 年度公司根据深交所《自律监管指南第 1 号——业务办理》的规定，公司扣除了与主营业务无关的房屋及场地租赁业务收入 834.28 万元，公司不存在不具备商业实质的收入。

2021 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。

**（三）你公司 2021 年营业收入同比下降 6.39%，归属上市公司股东的净利润同比上升 20.18%，扣非净利润同比上升 40.38%。请结合你公司收入和成本构成、期间费用、非经常性损益等，量化说明你公司营业收入和净利润变动方向不匹配的原因及合理性。**

2020 年公司通过公开挂牌处置了桂圳公司部分资产（桂圳城市领地项目住宅、商铺及地下停车位），该笔业务产生的收入属于一次性的交易行为，且金额较大，与 2021 年度公司的收入不具有可比性。扣除该业务影响后，公司 2021 年度和 2020 年度的收入和成本构成、期间费用、非经常性损益等构成如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比率
营业收入	23,874.07	20,880.12	14.34%
营业成本	25,845.65	23,229.87	11.26%
税金及附加	896.89	711.72	26.02%
期间费用	18,053.70	18,766.23	-3.80%
信用减值损失	-3,039.89	-14,905.96	-79.61%
投资收益	1,544.43	4,928.62	-68.66%
资产处置收益		1,768.87	
其他收益	915.05	2,543.85	-64.03%
净利润	-23,403.34	-28,394.28	17.58%
其中：归属于母公司所有者的净利润	-21,269.18	-25,775.09	17.48%
非经常性损益	752.21	10,288.48	-92.69%
扣非后归属于母公司所有者的净利润	-22,021.39	-36,063.57	38.94%

注：2020 年度的数据剔除了桂圳公司通过公开挂牌转让部分资产（桂圳城市领地项目住宅、商铺及地下停车位）的营业收入 4,622.63 万元，营业成本 5,376.78 万元，税金及附加 489.27 万元。

2020 年度桂圳公司处置桂圳公司部分资产（桂圳城市领地项目住宅、商铺及地下停车位）对公司 2020 年的营业收入影响较大，故剔除该业务的影响。剔除后公司 2021 年度的营业收入同比增长 14.34%，归属上市公司股东的净利润同比增长 17.48%，营业收入和净利润变动方向一致。

公司 2021 年度净利润和扣非净利润同比变动的主要原因如下：

1. 公司信用减值损失同比减少 11,866.07 万元，主要原因为丹霞温泉公司于 2020 年 12 月 12 日被破产管理人接管，根据企业会计准则的规定，丹霞温泉公司自 2020 年 12 月起不再纳入资江丹霞公司合并财务报表范围。资江丹霞公司对其截至 2020 年 12 月 31 日的债权（21,757.15 万元）计提坏账准备 14,472 万元，2021 年对丹霞温泉公司计提坏账准备 2,978.55 万元，同比减少 11,493.45 万元；

2. 公司投资收益同比减少 3,384.19 万元，主要原因为丹霞温泉公司破产清算出表，2020 年公司转回以前年度确认的投资收益 6,461 万元（非经常性损益），2021 年对井冈山旅游发展股份有限公司的投资收益同比增加了 2,431.48 万元；

3. 公司资产处置收益同比减少 1,768.87 万元，主要原因为 2020 年资江丹霞公司取得土地转让收益 1,773 万元（非经常性损益）；



4. 2021 年，公司收到各项政府补贴及税费等政策优惠性减免确认收益同比减少 1,628.80 万元（非经常性损益）。

（四）你公司 2021 年销售费用 1,867.79 万元，管理费用 1.10 亿元，期间费用占营业收入的比例为 53.97%。其中，销售费用同比增长 30.09%。请你公司说明期间费用尤其是管理费用支出较大的原因及合理性，与你公司业务规模、收入水平、员工数量等是否匹配；说明本期销售费用与营业收入的增长方向不同的原因及合理性。

#### 1. 公司管理费用支出情况

单位：万元

项目	2021 年度	占比	2020 年度	占比	2019 年度	占比
营业收入	23,874.07		25,502.75		60,614.79	
管理费用	11,018.14	46.15%	12,216.17	47.90%	15,694.36	25.89%
其中：职工薪酬	5,497.86	49.90%	6,034.37	49.40%	9,932.01	63.28%
折旧及摊销	3,372.03	30.60%	3,917.10	32.06%	3,834.13	24.43%
长期待摊费用摊销	268.92	2.44%	150.65	1.23%	87.31	0.56%
中介机构费用	745.67	6.77%	994.57	8.14%	458.39	2.92%
董事会费	166.03	1.51%	174.30	1.43%	216.09	1.38%
其他	967.62	8.78%	945.18	7.74%	1,166.43	7.43%
合计	11,018.14	100.00%	12,216.17	100.00%	15,694.36	100.00%

新冠疫情暴发前的 2019 年度公司管理费用占营业收入的比重为 25.89%，其中职工薪酬和折旧及摊销合计占管理费用的比重为 87.71%。2020 年初新冠疫情暴发后，2020 年度和 2021 年度公司营业收入大幅度下降，使得 2020 年和 2021 年管理费用占营业收入的比重分别上升到 47.90% 和 46.15%，但职工薪酬和折旧及摊销这两项费用合计占管理费用的比重分别 81.46%、80.50%，与 2019 年相比有所下降但无重大差异。

公司所处行业为旅游业，属于劳动密集型企业且公司办公地点较为分散，办公用房产和土地使用权折旧和摊销金额较大，公司职工薪酬和折旧摊销费用符合公司的自身特点，具有合理性，管理费用和收入水平没有明确对应关系。

2021 年度公司管理费用占营业收入比重上升的主因为新冠疫情，具有合理性。

#### 2. 公司销售费用支出情况

单位：万元

项目	2021 年度	占比	2020 年度	占比
营业收入	23,874.07		20,880.12	
销售费用	1,867.79	7.82%	1,435.72	6.88%
其中：市场拓展费	949.29	50.82%	758.78	52.85%
职工薪酬	876.15	46.91%	621.16	43.26%
其他	42.35	2.27%	55.78	3.89%
合计	1,867.79	100.00%	1,435.72	100.00%

注：2020 年度的数据剔除了桂圳公司通过公开挂牌转让部分资产（桂圳城市领地项目住宅、商铺及地下停车位）的营业收入 4,622.63 万元，由于该营业收入与销售费用的相关性不大，故剔除。

2021 年度比 2020 年度销售费用增长 30.09%，主要原因：为减缓新冠疫情对公司造成的不利影响，并抢占市场客源，公司 2021 年度加大线下和线上旅游宣传、广告促销等销售力度，同时由于受疫情影响，市场提高了对旅行社的劳务佣金。

### 3. 公司销售费用和营业收入变动情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	变动率
营业收入	23,874.07	20,880.12	14.34%
销售费用	1,867.79	1,435.72	30.09%

2020 年剔除桂圳公司通过公开挂牌转让部分资产（桂圳城市领地项目住宅、商铺及地下停车位）的营业收入后，营业收入增长率为 14.34%，销售费用增长率为 30.09%，销售费用与营业收入的增长方向一致。

综上，2021 年度公司管理费用占营业收入比重上升的主因为新冠疫情，具有合理性；销售费用与营业收入的增长方向一致。

问题二：年报显示，你公司应收账款期末账面价值 6,161.77 万元，应收第一大欠款方桂林漓江风景名胜区市场拓展处的期末余额占应收账款期末余额合计数的 58.62%，前五大欠款方期末余额占比合计近 85%。你公司按单项计提的坏账准备余额 174.64 万元，按组合计提坏账准备余额 335.63 万元。其中，组合 1 为应收旅行社、网络销售平台及零售类客户等款项，坏账计提比例为 12.87%，组合 2

为应收银行 POS 在途机款、控股股东及最终控制人控制的事业单位款项，坏账计提比例为 3%。请你公司结合各组合的具体构成说明上述坏账计提组合划分的原因及依据、计提比例设置是否合理；并结合你公司历史坏账水平、同行业可比公司坏账计提情况、欠款方实际情况等说明你公司应收账款准备计提是否充分、合理。请年审会计师发表核查意见。

问题二回复：

（一）请你公司结合各组合的具体构成说明上述坏账计提组合划分的原因及依据、计提比例设置是否合理

1. 公司应收账款坏账计提政策及依据

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十八条的规定：“为在组合基础上进行信用风险变化评估，企业可以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别，从而使有关评估更为合理，并能及时识别信用风险的显著增加。企业不应将具有不同风险特征的金融工具归为同一组别，从而形成不相关的结论。”

公司根据企业会计准则等相关规定，将具有不同风险特征的金融工具归为不同的风险组合，分别评估不同风险组合的预期信用损失更加合理有效。因此公司在评估预期信用损失时，考虑到公司客户银行 POS 机在途款、控股股东、最终控制人控制的事业单位，与公司的旅行社、网络销售平台及零售客户在信用风险上存在较大差异。因此，公司将应收账款按信用风险特征分为不同组合进行计提坏账准备：

组合 1：应收旅行社、网络销售平台及零售类客户等款项；

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项。

执行新金融工具准则时，应收账款坏账计提比例依据为：公司依据 2016 年至 2018 年应收款项账龄的平均迁徙率计算历史损失率，并乘以前瞻性系数（5%）确定其预期信用损失率，并按谨慎性原则，确定较高的坏账计提比例。具体情况如下：

组合 1：应收旅行社、网络销售平台及零售类客户等款项

账龄	近三年平均迁徙率	历史损失率	预期信用损失率	公司的计提比例
1 年以内	0.06%	0.01%	0.01%	3.00%
1-2 年	83.39%	13.34%	14.01%	10.00%

2-3年	16.00%	16.00%	16.80%	50.00%
3年以上	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

组合 2：管理层评价该类款项具有较低的信用风险的应收银行 POS 机款、控股股东及最终控制人控制的事业单位款项

账龄	近三年平均迁徙率	历史损失率	预期信用损失率	公司的计提比例
1年以内	50.09%	0.00%	0.00%	3.00%
1-2年	1.34%	0.00%	0.00%	3.00%
2-3年	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%
3年以上	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%

组合 1 的客户具有相同的信用风险特征，公司将其划分为单独的组合，组合内 1 年以内和 2-3 年的计提比例远高于预期信用损失率，1-2 年的计提比例略低于预期信用损失率 4.1%。公司根据自身实际情况和特点，按照谨慎性原则，对 1 年以内、2-3 年和 3 年以上的款项计提了较高的坏账比率。公司组合 1 的计提比例整体而言较谨慎、合理。

组合 2 的客户信用级别高、回款确定性强，且历史上从未发生过坏账损失，公司将其划分为单独的组合，该组合的预期信用损失率为 0.00%，根据公司的实际情况和自身特点，按照谨慎性原则，对组合 2 的应收账款按 3% 计提坏账准备合理。

## 2. 公司坏账计提与同行业对比情况

(1) 公司组合 1 的应收账款坏账计提比例与同行业可比公司按账龄计提的一般风险组合的计提政策情况对比如下：

单位：%

公司名称	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
桂林旅游	3	10	50	100		
张家界	3	5	10	100		
云南旅游	5	10	20	100		
西域旅游	6	50	70	100		
大连圣亚	5	10	20	50		
西藏旅游	5	10	15	30		
长白山	3	5	10	30	50	100
天目湖	5	10	20	30	60	100

峨眉山 A	3	10	15	20	50	100
-------	---	----	----	----	----	-----

(2) 公司组合 2 的应收账款坏账计提政策与同行业可比公司类似低风险组合的计提政策情况对比如下：

单位：%

公司名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
桂林旅游	3					
长白山	不计提					
云南旅游	不计提					
曲江文旅	1	5	5	转入一般风险组合计提		

注：其他同行业可比公司未明确披露是否设有低风险组合。

公司组合 1 坏账计提比例与同行业可比公司不存在重大差异，组合 2 坏账计提比例 3%，比长白山、云南旅游不计提坏账谨慎，与曲江文旅不存在重大差异。因此公司应收账款坏账计提比例合理，与同行业可比公司不存在重大差异。

综上，公司坏账计提组合划分的原因及依据符合企业会计准则、计提比例设置合理。

(二) 结合公司历史坏账水平、同行业可比公司坏账计提情况、欠款方实际情况等说明你公司应收账款准备计提是否充分、合理

### 1. 公司历史坏账水平

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
应收账款账面余额	6,672.03	11,884.71
累计发生的坏账损失	174.64	222.38
历史累计坏账损失率	2.62%	1.87%
坏账计提比例	7.65%	8.19%

2020 年公司累计发生的坏账损失占应收账款余额的 1.87%，低于公司坏账计提比例 8.19%。；2021 年公司累计发生的坏账损失占应收账款余额的 2.62%，低于公司坏账计提比例 7.65%。公司历史累计发生的坏账损失率较低，公司的应收账款坏账准备计提比例谨慎、合理。

### 2. 同行业可比公司坏账计提情况

单位：万元

公司简称	应收账款账面余额	坏账准备	计提比例
<b>(1) 对标取数时点：2020年12月31日</b>			
桂林旅游	11,884.71	973.24	8.19%
丽江股份	405.60	22.54	5.56%
曲江文旅	83,189.75	8,278.11	9.95%
天目湖	1,448.58	105.30	7.27%
九华旅游	178.34	16.88	9.46%
张家界	260.80	124.80	47.85%
云南旅游	71,967.85	12,942.89	17.98%
西域旅游	303.23	103.76	34.22%
大连圣亚	817.57	213.87	26.16%
西藏旅游	2,582.93	578.52	22.40%
长白山	6,433.22	11.53	0.18%
峨眉山A	3,025.06	683.65	22.60%
<b>(2) 对标取数时点：2021年6月30日</b>			
桂林旅游	6,672.03	510.26	7.65%
丽江股份	1,305.62	65.61	5.02%
曲江文旅	85,373.00	10,694.52	12.53%
天目湖	952.12	53.62	5.63%
九华旅游	1,273.33	73.92	5.81%
张家界	713.88	141.66	19.84%
云南旅游	78,449.20	13,074.08	16.67%
西域旅游	325.70	123.19	37.82%
大连圣亚	1,208.77	210.40	17.41%
西藏旅游	3,299.56	662.47	20.08%
长白山	6,416.41	15.96	0.25%
峨眉山A	6,467.29	770.82	11.92%

注：因对标公司2021年度报告未全部公告，故选取2020年度和2021年半年度报告数据对标分析。

公司与同行业可比公司的对比情况具体如下：

2020年12月末和2021年6月末，公司应收账款坏账准备计提比例与丽江股份、曲江文旅、天目湖、九华旅游的计提比例基本保持一致，但与同行业其他可比公司存在一定差异，主要是公司应收账款余额的客户结构与多数同行业可比公司存在较大差异，公司的应收账款余额主要是应收政府事业单位和控股股东的款

项，该类应收款项回收风险小，坏账准备计提比例较低。

公司应收账款坏账计提比例低于其他同行业可比公司计提比例的主要原因为：张家界、西域旅游、西藏旅游、大连圣亚、峨眉山 A 的应收账款账龄 2-3 年、3 年以上占比较高，导致应收账款坏账计提比例较高；云南旅游的应收账款单项计提的坏账准备金额较多，导致应收账款坏账计提比例较高。

公司应收账款坏账计提比例高于长白山的计提比例，主要原因为长白山对政府部门的应收账款不计提坏账准备，导致应收账款坏账计提比例较低。

总体而言，应收账款坏账计提政策及计提情况与同行业可比公司不存在重大差异，存在较大差异的部分同行业可比公司主要因为应收账款账龄和单项计提差异造成，公司已根据公司自身实际情况和特点制定了应收账款坏账计提政策，应收账款坏账准备计提充分、合理。

### 3. 欠款方实际情况

公司前五大欠款方期末余额占应收账款期末余额的比合计近 85%，公司对应收账款前五名客户的实际状况进行分析如下：

单位：万元

公司名称	2021 年末	公司概况	经营状态	是否存在与债务人诉讼、仲裁	是否为失信被执行人
桂林漓江风景名胜区市场拓展处	3,911.21	政府事业单位	在营	否	否
桂林旅游发展集团有限公司	1,260.96	控股股东，1994 年成立，注册资本 15,100 万元，国有企业。	在营	否	否
桂林旅游服务接待中心有限责任公司	274.55	2009 年成立，注册资本 100 万元，民营企业。	在营	否	否
桂林迈程国际旅行社有限公司	162.57	2017 年成立，注册资本 100 万元，民营企业。	在营	否	否
桂林市天元国际旅行社有限公司	59.31	2005 年成立，注册资本为 150 万元，民营企业。	在营	否	否

公司大额应收账款的客户构成主要是政府事业单位、国有企业和民营企业等单位，其中事业单位和国有企业的应收账款余额占总应收账款余额的比例较高，此类客户具有较好的信用，持续经营能力较强等特点；其他客户经营情况正常，经查询均不属于失信被执行人企业，公司已按政策规定正常计提了坏账准备。

综上，公司应收账款坏账计提组合划分的原因及依据符合企业会计准则，计提比例合理，与同行业可比公司坏账计提政策不存在重大差异；公司历史发生坏账的水平较低，公司的应收账款坏账计提情况符合公司自身实际情况和特点，与同行业部分公司不存在重大差异，且主要往来客户信用良好，不存在重大违约风险，公司的应收账款坏账准备计提充分、合理。

问题三：年报显示，你公司报告期末其他应收款 0.95 亿元，占流动资产比例 36.90%。其中，借款等往来款项期末账面余额为 2.64 亿元。报告期内你公司计提其他应收款坏账准备 3,366.03 万元，对处于第三阶段（已发生信用减值）的其他应收款计提坏账准备 2,978.55 万元。此外，你公司其他应收款账龄较长，三年以上账龄的占比 74.56%。请你公司：

（1）列式“借款等往来款项”的具体情况，包括但不限于款项具体构成、金额、形成原因、付款期限、账龄、欠款方名称及关联关系、是否构成财务资助或资金占用、是否已履行相应审议程序及信息披露义务等。请年审会计师发表核查意见。

（2）补充说明处于第三阶段（已发生信用减值）的其他应收款的款项性质、交易背景、欠款方是否为你公司关联方、具体的减值迹象及发生时点、计提减值是否充分合理等。请年审会计师发表核查意见。

（3）结合上述问题及其他应收款明细构成情况，说明你公司其他应收账款余额较大、账龄较长的原因，是否存在已逾期但未收回的情形，你公司已采取的加强其他应收账款回收的手段及效果，未来改进措施。

问题三回复：

（一）列式“借款等往来款项”的具体情况，包括但不限于款项具体构成、金额、形成原因、付款期限、账龄、欠款方名称及关联关系、是否构成财务资助或资金占用、是否已履行相应审议程序及信息披露义务等。请年审会计师发表核查意见。

截至 2021 年末，公司其他应收款中的借款等往来款项具体情况如下：



单位：万元

客户名称	2021 年末	账龄	形成原因	付款期限	是否关联方	是否构成财务资助或资金占用	是否已履行相应审议程序	是否已履行信息披露义务
桂林丹霞温泉旅游有限公司（注 1）	21,804.13	1-3 年及 3 年以上	向集团公司内部借款	不适用	是	构成财务资助	是	是
桂林市临桂区自然资源局（注 2）	2,295.46	1 年以内	房屋拆迁补偿款	协议生效后 6 个月内	否	否	是	是
资源县财政局（注 3）	1,506.45	1-2 年 1,400 万元，3 年以上 106.45 万元	应收土地出让款 1,400 万元；早期借款 106.45 万元，已全额计提坏账准备。	资江丹霞公司天门山景区获得 4A 级景区授牌后 1 个月内支付	否	否	是	是
桂林罗山湖集团有限公司	682.60	3 年以上	预付征地款结算的差额转其他应收款	1 年以内	否	否	是	是
桂林罗山湖水上乐园运营管理有限公司	32.82	3 年以上	2013 年收购罗山湖旅游公司时的账面余额，已全额计提坏账准备。	无法收回，已全额计提坏账准备	否	否	是	是
广西智游天地科技产业有限责任公司（注 4）	22.67	1 年内 11.47 万元、1-2 年 11.20 万元	代付外派人员职工薪酬	1 年内	是	否	是	是
其他项	30.08	1 年内 13.34 万元、1-2 年 4.23 万元，3 年以上 12.50 万元	其他		否	否	是	是
合计	26,374.21							

注 1：资江丹霞公司是公司的全资子公司，丹霞温泉公司是资江丹霞公司的控股子公司，丹霞温泉公司向资江丹霞公司借款，主要用于其营运项目的建设和维持日常营运，根据资江丹霞公司与丹霞温泉公司签订的《借款协议》，资江丹霞公司按照同期银行贷款利率收取资金占用费。由于 2020 年 12 月丹霞温泉公司破产清算出表，资江丹霞公司对丹霞温泉公司的其他应收款 21,804.13 万元，无法进行往来抵销，故在其他应收款列示。

丹霞温泉公司 2020 年 12 月破产清算出表，导致本公司被动形成对合并报表范围以外的公司提供财务资助的情形，但其业务实质为公司全资子公司对原控股子公司日常经营性借款的延续。

公司 2021 年 1 月 30 日发布《桂林旅游股份有限公司关于计提资产减值准备及对部分其他应收款计提坏账准备的公告》、2022 年 1 月 29 日发布《桂林旅游股份有限公司关于计提资产减值准备及对部分其他应收款计提坏账准备的公告》，披露了以下事宜：

(1) 资江丹霞公司借款给丹霞温泉公司事宜。

(2) 丹霞温泉公司因破产清算出表，资江丹霞公司对丹霞温泉公司的债权无法抵销，并补计提坏账准备事宜。

依据公司 2022 年 4 月 28 日发布的《桂林旅游股份有限公司关于桂林丹霞温泉旅游有限公司破产清算进展的公告》，管理人对丹霞温泉公司可供分配的破产财产 5,299.85 万元（占丹霞温泉公司破产财产总额的绝对大部分）进行分配，资江丹霞公司可收回债权为现金 4,415.34 万元。丹霞温泉公司破产清算事宜基本结束，本公司对丹霞温泉公司出表后被动形成的财务资助情形已基本消除。

注 2：桂林市临桂区自然资源局（甲方）与罗山湖旅游公司（乙方）于 2021 年 11 月 30 日签署《拆除房屋补偿协议书》。主要内容如下：

(1) 甲方以评估总价支付给乙方被拆除的 18 栋房屋建筑物补偿款，总价款为：2,295.4588 万元。本协议生效后六个月内，由甲方将此补偿款拨入乙方账户。

(2) 对于在拆除范围内涉及的挡土墙、园林工程、泳池等配套设施工程及设计费属尚未评估部分（约 569.68 万元），甲方委托有资质的评估机构对上述未评估部分进行评估并报临桂区政府同意后，再由甲方与乙方签订补充补偿协议。

具体详见公司 2021 年 12 月 1 日发布的《桂林旅游股份有限公司关于桂林罗山湖旅游发展有限公司相关事宜的进展公告》。

注 3：2008 年 9 月，资江丹霞公司投标竞得资源县合浦街北（原陶瓷厂及周边）国有土地使用权，并已支付土地全部价款 2,003 万元，该宗土地面积为 66,900 平方米，拟用于旅游项目开发建设。由于当地村民对上述地块部分土地权属存在不同意见，使得原定的旅游项目开发存在诸多困难，经资江丹霞公司与资源县政府协商，资源县政府决定按土地现状收回上述国有土地使用权，土地价款总额为 3,500 万元。截至 2021 年末，资源县财政局已经支付了 2,100 万元。

具体详见公司 2020 年 7 月 15 日发布的《桂林旅游股份有限公司关于政府收回公司部分土地使用权的公告》。

注 4：应收广西智游天地科技产业有限责任公司的 22.67 万元，已于 2022 年 1 月全部结清。

**（二）补充说明处于第三阶段（已发生信用减值）的其他应收款的款项性质、交易背景、欠款方是否为你公司关联方、具体的减值迹象及发生时点、计提减值**

是否充分合理等。请年审会计师发表核查意见。

截至 2021 年末，公司处于第三阶段（已发生信用减值）的其他应收款明细如下：

单位：万元

客户名称	款项性质	交易背景	2021 年末余额	坏账准备余额	是否为关联方	具体减值迹象	减值迹象发生时点	计提减值是否充分合理
桂林丹霞温泉旅游有限公司	借款	营运项目的建设和维持日常营运	21,804.13	17,450.57	是	该公司经营状况恶化，经营现金净流量为负数，无法支撑企业正常经营现金需求。	2014 年	是
王桂红	其他	个人挪用公款	113.84	113.84	否	个人没有能力偿还，已经走司法程序追究其刑事责任。	2019 年	是
曼谷航空公司	往来款	航空票务包机款	90.51	90.51	否	相关联系人失联，无法追回款项。	2005 年	是
广东保安体育公司	押金	酒店改造工程押金	41.75	41.75	否	相关联系人失联，无法追回款项。	2010 年	是
桂林罗山湖水上乐园运营管理有限公司	往来款	2013 年公司收购罗山湖旅游公司时，划转的往来款	32.82	32.82	否	2013 年公司收购罗山湖旅游公司时，划转的往来款，无法追回。	2019 年	是
其他	往来款		17.32	17.32	否	相关联系人失联，无法追回款项。	2012 年、2019 年	是
合计			22,100.37	17,746.81				

截至 2021 年末，公司处于第三阶段（已发生信用减值）其他应收款主要是应收丹霞温泉公司、王桂红和曼谷航空公司等款项，除了对丹霞温泉公司按破产清算可变现价值计提了 17,450.57 万元，其他款项根据公司的坏账政策已全额计提了减值准备。

由于丹霞温泉公司自 2020 年 12 月起不再纳入资江丹霞公司及本公司的合并财务报表范围，资江丹霞公司对丹霞温泉公司的债权无法抵销。2021 年，基于谨

慎性原则，资江丹霞公司对丹霞温泉公司的债权进行了减值测试，资江丹霞公司对丹霞温泉公司的债权累计计提坏账准备 17,450.57 万元，其中 2021 年度计提坏账准备 2,978.55 万元，减值准备测算过程如下：

单位：万元

项 目	序号	金额
一、丹霞温泉公司清算预计可变现的资产总价值	(1)	5,200.00
减：预计破产管理人费用	(2)	338.00
预计资产拍卖手续费	(3)	26.00
预计资产处置税金（增值税及附加税和土地增值税）	(4)	217.45
二、预计丹霞温泉公司资产可回收的净额	(5)=(1)-(2)-(3)-(4)	4,618.55
三、优先偿还的负债金额	(6)	300.39
其中：职工薪酬及预计员工补偿安置费用		228.32
共益债务		72.07
四、扣除优先偿还的债务后，普通债权人可得到的偿还金额	(7)=(5)-(6)	4,318.16
五、丹霞温泉公司对外债务总额	(8)	21,847.59
其中：应付资江丹霞公司的债务		21,804.13
欠资江丹霞的债务（不含共益债务）	(9)	21,749.30
六、按受偿比例计算各债权人可分配的总金额	(10)	4,318.16
其中：资江丹霞公司债权可收回的金额	(11)	4,298.73
其他债权人可收回的金额		19.43
七、资江丹霞公司债权可能的损失	(12)=(9)-(11)	17,450.57
其中：资江丹霞公司以前年度已计提的坏账准备金额		14,472.02
资江丹霞公司 2021 年当年需计提的坏账准备金额		2,978.55

注 1：丹霞温泉公司的破产管理人接管丹霞温泉公司后，将丹霞温泉公司资产通过淘宝网阿里司法拍卖。2022 年 2 月 28 日，公司收到丹霞温泉公司管理人与买受人资源县西延旅游景区开发有限公司于 2022 年 2 月 28 日签署的《拍卖成交确认书》，买受人于 2022 年 2 月 11 日 9 时以最高价竞得拍卖标的物，即丹霞温泉公司国有土地使用权、地上建(构)筑物、机器设备、办公设备、绿化苗木等财产，成交价为 5,200 万元。

注 2：资江丹霞公司可获得偿还款的方法：根据破产管理法的清算顺序，按破产清算的预计可变现价值扣除破产相关费用、处置资产的相关税费、职工薪酬、共益债务后的余额按照各普通债权人的比例偿还欠款。

**（三）结合上述问题及其他应收款明细构成情况，说明你公司其他应收账款余额较大、账龄较长的原因，是否存在已逾期但未收回的情形，你公司已采取的加强其他应收账款回收的手段及效果，未来改进措施。**

通过上述问题三（一）的列表说明，公司其他应收款余额主要是应收丹霞温泉公司、桂林市临桂区自然资源局、资源县财政局的款项，三家单位累计占公司其他应收款余额的 89.84%。应收丹霞温泉公司、桂林市临桂区自然资源局和资源

县财政局的余额较大的原因详见问题三（二）注 1、注 2 和注 3 的说明。应收丹霞温泉公司的款项账龄较长的原因是丹霞温泉公司连续亏损，无资金偿还；应收资源县财政局的款项账龄较长的原因是近年受新冠疫情影响，资源县财政资金紧张，导致款项逾期。

2022 年 4 月 20 日，丹霞温泉公司管理人召开第六次债权人会议，根据该次债权人会议通过的《桂林丹霞温泉旅游有限公司破产财产分配方案》，资江丹霞公司可收回债权的金额为 4,415.34 万元。

桂林市临桂区自然资源局的欠款尚未到付款期限，公司已成立专项小组，每天到临桂区政府及相关部门催收该款项，截止目前，临桂区政府已同意先行支付 50 万元。

针对资源县财政局的剩余款项，资江丹霞公司派专人定期到资源县政府催收该款项，公司拟召开专题会议讨论剩余款项催收事宜。

公司拟采取多种措施通过专项小组继续加强各款项的催收。

**问题四：年报显示，你公司投资性房地产期末账面价值 2.32 亿元，较期初增长 734%，主要为子公司桂林桂圳投资置业有限责任公司固定资产转入投资性房地产 2.21 亿元。请你公司补充说明上述固定资产转入投资性房地产的具体情况，包括但不限于转入时间、出租比例、实际用途及使用情况、转换时点确认的依据及相关会计处理过程等。请年审会计师发表核查意见。**

**问题四回复：**

桂圳公司注册资本 6,000 万元，本公司持有其 65% 的股权，自然人文良天持有其 35% 的股权。目前桂圳公司的主要资产为天之泰综合楼。为实现天之泰综合楼的资产盘活，达到企业资产保值增值，桂圳公司领导班子会和核心管理层扩大会议决议（见附件 1），从 2021 年 1 月 1 日起，将天之泰产品展示中心 1-5 层，行政办公写字楼 7-12 层部分未出租场地及酒店 6-12 层，通过招商方式对外出租经营管理，充分提升天之泰综合楼的价值。

公司固定资产转入投资性房地产的具体情况如下：

项目	转入时间	出租比例	实际用途及使用情况	转换时点确认的依据
----	------	------	-----------	-----------

天之泰综合楼	2021年 1月1日	约 30.00%	天之泰综合楼出租使用	天之泰综合楼项目房产由固定资产转入投资性房地产的管理层决策文件
--------	---------------	----------	------------	---------------------------------

相关会计处理过程：

借：投资性房地产 23,479.61（万元）

借：固定资产-累计折旧 874.35（万元）

借：固定资产-固定资产减值准备 249.23（万元）

贷：固定资产 23,479.61（万元）

贷：投资性房地产-累计摊销 874.35（万元）

贷：投资性房地产-投资性房地产减值准备 249.23（万元）

**问题五：**年报显示，你公司预付款项期末余额 1,071.37 万元，较期初余额增幅 409%。期末余额前五名的预付款占比 97.23%，其中桂林旅游发展集团有限公司占比 91.47%。请你公司说明本期预付款项大幅增长的原因及合理性，尤其是本期新增对桂林旅游发展有限集团公司大额预付款的原因及交易内容，是否符合行业惯例，是否存在无商业实质的往来项目或资金占用情形。请年审会计师发表核查意见。

**问题五回复：**

公司预付账款情况如下：

单位：万元

账龄	2021 年末		2020 年末	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,062.73	99.19	201.99	95.91
1 至 2 年	0.13	0.01	3.10	1.47
2 至 3 年	3.10	0.29	1.77	0.84
3 年以上	5.41	0.51	3.76	1.78
合计	1,071.37	100.00	210.62	100.00

2021 年末预付账款大幅增长的原因是公司控股子公司桂林一城游旅游有限责任公司（以下简称“一城游公司”）预付控股股东旅发展 980 万元的景区门票线上渠道独家销售款。

一城游公司主要负责本公司与本公司控股股东旅发展的旅游资源整合、产品营销及落地服务体系。为拓展线上旅游业务，进一步提高市场占有率，一城游公

司 2021 年 12 月 17 日与旅发展签署《景区门票线上渠道独家销售协议书》，一城游公司给予旅发展预付款 980 万元，用于冲抵 2022 年一城游公司应付给旅发展的景区门票价款，同时旅发展在 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 年旅发展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。

一城游公司通过预付款的形式采购旅发展的景区门票并享有旅发展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。该交易符合行业惯例，具有商业实质，不存在资金占用的情形，具有合理性。

具体详见 2021 年 12 月 18 日公司发布的《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》。

**问题六：年报显示，你公司针对罗山湖体育休闲运动项目累计计提减值准备 1,944.57 万元，其中涉及在建工程 636.77 万元和待置换的土地使用权 1,307.81 万元。请你公司结合项目建设进展情况，说明发生减值的时点、迹象及减值测算过程，以前年度计提的减值准备是否充分。请年审会计师发表核查意见。**

**问题六回复：**

#### **（一）罗山体育休闲运动项目的建设进展情况**

罗山湖体育休闲运动项目于 2013 年 7 月开发建设，由于国家相关政策因素，罗山湖体育休闲运动项目包含的部分建设内容不能再实施，且项目涉及的土地征收政策和市场环境有所变化等原因，需对项目内容进行重新规划调整。2015 年 1 月起，项目的基建工程暂时处于停工状态，罗山湖旅游公司并寻求依托罗山湖体育休闲旅游项目的现状，计划将罗山湖体育休闲旅游项目整体转型为农旅康养度假小镇项目。

2019 年 12 月 19 日，罗山湖旅游公司及桂林罗山湖集团旅游有限公司（以下简称“罗山湖集团公司”）收到《桂林市临桂区人民政府关于拆除罗山水库管理范围内房屋建筑的函》（临政函【2019】89 号），桂林市临桂区人民政府（以下简称“临桂区政府”）因环保原因决定拆除罗山湖旅游公司在罗山水库管理范围内的 9

栋房屋建筑，并将给予罗山湖旅游公司重置价补偿。

2020年8月28日，罗山湖旅游公司、罗山湖集团公司收到《桂林市临桂区人民政府关于拆除罗山水库保护范围内房屋建筑的函》（临政函【2020】37号），临桂区政府因环保原因决定对在罗山湖水库保护范围内剩余的9栋建筑物依法进行处置，对其中7栋建筑物进行拆除，收回2栋建筑物作为水利部门水库管理用房，同时收回上述房屋所占土地，临桂区政府并将给予罗山湖旅游公司重置价补偿。

经本公司及罗山湖旅游公司多次反复与临桂区政府、桂林市临桂区自然资源局沟通，临桂区政府办公室于2021年9月30日向桂林市临桂区自然资源局出具了《桂林市临桂区人民政府办公室关于罗山湖被拆除房屋建筑物补偿有关问题的批复》（临政办复[2021]135号，以下简称“《批复》”）。

2021年11月30日，桂林市临桂区自然资源局（甲方）依据上述《批复》，与罗山湖旅游公司（乙方）与签署了《拆除房屋补偿协议书》。主要内容如下：

“1、甲方以评估总价支付给乙方被拆除的18栋房屋建筑物补偿款，总价款为：2,295.4588万元。本协议生效后六个月内，由甲方将此补偿款拨入乙方账户。

2、对于在拆除范围内涉及的挡土墙、园林工程、泳池等配套设施工程及设计费属尚未评估部分（约569.68万元），甲方委托有资质的评估机构对上述未评估部分进行评估并报临桂区政府同意后，再由甲方与乙方签订补充补偿协议。”

具体详见公司2021年12月1日发布的《桂林旅游股份有限公司关于罗山湖旅游公司相关事宜的进展公告》。

**（二）说明发生减值的时点、迹象及减值测算过程，以前年度计提的减值准备是否充分。**

### **1. 2017年度减值情况**

罗山湖项目的基建工程自2015年起暂时处于停工状态，相关征地工作仍在继续推进。由于停工时间较长，且国家相关政策发生变化，罗山湖旅游公司2018年1月聘请中京民信（北京）资产评估有限公司（以下简称“中京民信”）对罗山湖旅游公司的建工程和无形资产进行减值测试。

根据中京民信出具的京信评报字（2018）第021号《资产评估报告》，2017年末，罗山湖旅游公司对在建工程计提减值准备125.07万元，无形资产计提减值准



备 130.16 万元。

减值测算过程见附件 2 和附件 3

## **2. 2018 年度减值情况**

2018 年度，罗山湖旅游公司认为当时房地产的市场环境处于上涨态势，未发生重大变化且距前次评估时间较近，前次评估的基本假设、一般假设和具体假设也符合罗山湖旅游公司当前的基本状况。罗山湖旅游公司评估在建工程、无形资产未发生减值迹象，无需计提减值准备。

## **3. 2019 年度减值情况**

2019 年 12 月，临桂区政府因环保原因决定拆除罗山湖旅游公司在罗山水库管理范围内的 9 栋房屋建筑，并将给予罗山湖旅游公司重置价补偿，罗山湖旅游公司根据企业会计准则，将拆除的 9 栋房屋建筑转入固定资产清理和其他非流动资产。

2019 年，罗山湖旅游公司根据工程造价公司对其在建工程出具的《工程结算审核报告》，补充结算了部分工程款，导致罗山湖旅游公司的在建工程账面余额发生变化。

鉴于上述 9 栋房屋建筑因环保原因被政府拆除，罗山湖体育休闲运动项目发生较大变化，以及罗山湖旅游公司在建工程账面余额和现状发生变化，在建工程、无形资产是否存在减值，具有不确定性。2020 年 1 月，罗山湖旅游公司聘请中京民信对罗山湖旅游公司的在建工程和无形资产进行减值测试。

根据中京民信出具的京信评报字（2020）第 010 号《资产评估报告》，2019 年末，罗山湖旅游公司对在建工程累计计提减值准备 636.77 万元，无形资产累计计提减值准备 130.16 万元。

减值测算过程见附件 4。

## **4. 2020 年度减值情况**

2020 年 8 月，临桂区政府因环保原因对罗山湖旅游公司剩余的 9 栋建筑物进行了处置，其中 7 栋建筑物进行拆除，收回 2 栋建筑物作为水利部门水库管理用

房，并收回上前述房屋所占土地，临桂区政府并将给予罗山湖旅游公司重置价补偿。

罗山湖旅游公司根据企业会计准则，将上述被拆除的资产转入固定资产清理和其他非流动资产，同时转销了 2017 年末计提的无形资产减值准备 130.16 万元。

罗山湖旅游公司评估其现有资产不存在减值迹象。

## 5. 2021 年度减值情况

2021 年 9 月，根据《桂林市临桂区人民政府办公室关于罗山湖被拆除房屋建筑物补偿有关问题的批复》（临政办复[2021]135 号）第 3 点“罗山湖旅游公司被拆除房屋建筑涉及的 48.82 亩国有建设用地，在罗山湖项目区域内已批已征的建设用地范围内按等面积等用地性质等规划条件进行置换”，罗山湖体育休闲运动项目包含的部分建设内容不能再实施，且项目涉及的土地征收政策和市场环境变化、周边环境有所破坏等，罗山湖旅游公司评估其待置换的土地使用权存在减值迹象。2022 年 1 月，罗山湖旅游公司聘请中京民信对待置换的土地使用权进行减值测试。

根据中京民信出具的京信评报字（2022）第 013 号《资产评估报告》，2021 年末，罗山湖旅游公司对待置换的土地使用权计提减值准备 1,307.81 万元。

减值测算过程见附件 5。

综上，罗山湖旅游公司以前年度计提的减值准备充分。

问题七：年报显示，你公司投资的《境 SHOW·生动莲花》特色文旅演艺项目目前进度 30%，截至报告期末累计实际投入金额 3,600.66 万元，预计收益为 1,027 万元。但因项目正在建设尚未开始营业，目前累计实现收益为负，未达预期收益。根据 2020 年年报显示，该项目预计在 2021 年 4 月开工，建设周期 10 个月。

请你公司结合市场及行业变化、项目投资金额、建设进度、进展缓慢的具体原因，进一步说明该项目未达计划进度和预期收益的原因及合理性；分析该项目是否仍具备可行性，实际情况与你公司前期披露的可行性报告是否发生较大差异，你是否履行相应的信息披露义务，以及该项目的期后进展情况与预计完工时间。

问题七回复：

（一）请你公司结合市场及行业变化、项目投资金额、建设进度、进展缓慢的具体原因，进一步说明该项目未达计划进度和预期收益的原因及合理性。

### 1. 项目建设情况

《境 SHOW·生动莲花》特色文旅演艺项目（以下简称“生动莲花项目”）计划投资总额 11,000 万元，项目地点位于桂林荔浦银子岩景区。生动莲花项目的建设及运营管理由桂林生动莲花演艺发展有限公司（以下简称“生动莲花公司”，公司控股子公司桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司独资设立的子公司）负责。截止 2021 年 12 月 31 日，生动莲花项目投入金额 3,600.66 万元，项目进度 30%。

该项目的具体情况详见公司于 2020 年 3 月 12 日发布的《桂林旅游股份有限公司关于调整<境 SHOW·生动莲花>项目投资总额的公告》等相关公告。

生动莲花项目建设周期 10 个月，于 2021 年 4 开工建设，截止目前，项目建设情况如下：

生动莲花项目从 2021 年 4 月开始超前钻勘察施工；

2021 年 5 月至 6 月，完成基础土方及基坑岩石爆破；

2021 年 7 月，进行地基处理；

2021 年 9 月，开始基础混凝土垫层防水工程施工；

2022 年 1 月，项目主体顺利封顶，屋面网架的拼装、焊接、吊装已全部完成，暖通管道，消防管道安装完成 50%；

下一步，计划进行莲花瓣焊接以及幕墙安装。

因项目未完工，尚未产生收入及收益。

### 2. 进展缓慢的具体原因

#### （1）新冠疫情的影响

2020 年一季度暴发的新冠疫情持续至今已 2 年多，受新冠疫情管控政策影响，项目施工人员及建设材料无法按计划进入项目现场，导致项目进度延期。

#### （2）项目地质情况复杂的影响

在项目开工后，超前钻勘察表明，项目基岩埋深整体较浅，场地内地质条件比较复杂，存在溶洞、溶沟、溶槽，地表出现多处地面塌陷。

由于该项目主体为公共设施建筑,需安装大量的精密仪器及大型设备,对地基要求较为严格。为确保项目质量及安全,对施工勘察已发现的浅部溶洞、溶沟、溶槽及地面塌陷等岩溶地基需进行加固处理,处理方案采用水泥(水玻璃)压力注浆法,以达到安全、经济、质优之目的。该加固处理造成项目延期约两个月。

### (3) 项目资金不到位的影响

2020年初新冠疫情暴发后,银子岩景区2020年度、2021年度游客接待量、营业收入较正常年份大幅下降,桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司对项目的资金投入未达预期;同时,原定的银行借款因内部流程、放款速度等原因,不能按时到位,一定程度上影响了项目的建设进度。

**(二) 分析该项目是否仍具备可行性,实际情况与你公司前期披露的可行性报告是否发生较大差异,你是否履行相应的信息披露义务,以及该项目的期后进展情况与预计完工时间。**

投资建设生动莲花项目的目的,可改变银子岩景区目前主营业务单一,收入过于集中在岩洞门票收入的现状,为银子岩景区赋能,提升银子岩景区的知名度,稳定并提升银子岩景区的客源,扩大银子岩景区的市场占有率。同时,投资建设生动莲花项目,是本公司将旅游与文化深度融合的又一举措,有利于拓展本公司业务范围及空间,提升本公司业绩,进一步增强市场竞争力。

虽然新冠疫情对桂林旅游业造成重大的负面冲击,但疫情已持续2年多的时间,疫情对桂林旅游业的影响将会逐步减弱,疫情得到有效控制后,桂林旅游业将会恢复正常。

公司判断,该项目的可行性未发生重大变化。

该项目的建设内容主要包括主体建设及舞台设备的安装,以及之后的二次装修,即项目室内外空间舞美及灯光的施工。如不出现新冠疫情管控而不能施工的情况,公司预计在2022年底前完工并投入试运营。

附件:

1. 天之泰综合楼项目房产由固定资产转入投资性房地产的管理层决策文件

2. 罗山湖旅游公司 2017 年度在建工程减值测算过程
3. 罗山湖旅游公司 2017 年度无形资产减值测算过程
4. 罗山湖旅游公司 2019 年度在建工程、无形资产减值测算过程
5. 罗山湖旅游公司 2021 年度待置换土地使用权减值测算过程

桂林旅游股份有限公司董事会

2022 年 4 月 28 日

附件 1

## 天之泰综合楼项目房产由固定资产 转入投资性房地产的管理层决策文件

### 桂林桂圳投资置业有限责任公司处理笺

编号：

来文单位/部门	运营管理部
文件名称	关于天之泰综合楼项目房产由固定资产转入投资性房地产的请示
来文摘要	为了实现天之泰综合楼项目资产盘活，达到资产保值增值目标，会议研究决定：从2021年1月1日开始，天之泰综合楼项目产品展示中心1-5层、写字楼7-12层和酒店6-12层房产由固定资产转入投资性房地产，通过招商形式出租经营管理，最大限度地提升项目的商业价值。 妥否，请领导批示。 刘继超 2021.1.29
办公室 拟办意见	呈经跃奇总监、龚雄艳副总经理、文良天总经理、黄鹏董事长批示。 综合办 王明娟 2021.1.29
分管领导 拟办意见	拟同意，财务部配合做好账务处理 行政部 2021.1.29 拟同意 龚雄艳 2021.1.29 拟同意 任世斌 2021.1.29
总经理意见	同意 黄鹏 2021.1.29
董事长意见	同意 龚雄艳 2021.1.29
处理结果	



## 会议纪要

2021年1月29日上午，公司董事长黄鹏在公司六楼会议室主持召开公司领导班子会和核心管理层扩大会议。会议听取、讨论、研究、部署了关于天之泰综合楼项目资产固定资产转入投资性房地产的相关工作，现将会议研究决定事项纪要如下：

会议听取了公司运营管理部刘继超经理和邱俊副经理关于天之泰综合楼项目固定资产转入投资性房地产，实现资产盘活和资产保值增值的情况汇报。公司班子成员进行了讨论和发言。针对与会人员意见，公司董事长黄鹏做了总结概括讲话。

会议研究决定如下：

### 一、天之泰综合楼项目固定资产转入投资性房地产

从2021年1月1日开始，产品展示中心1-5层、写字楼7-12层和酒店6-12层房产由固定资产转入投资性房地产。财务部严格按照企业会计准则做好相关账务处理工作。

### 二、加快推进天之泰综合楼项目验收和办证进度

为了便于天之泰综合楼项目招商招租，公司运营管理部须加快推进天之泰综合楼项目防雷装置检测、人防工程验收、档案验收和竣工验收等验收进度，争取于2021年年底之前取得不动产证。

### 三、全面推进天之泰综合楼项目招商招租工作

根据 2012 年 1 月 5 日桂林市象山区人民政府象政函 [2012]1 号文件，天之泰综合楼项目通过招商形式出租经营管理，最大限度地提升项目的商业价值。鉴于目前营商大环境受疫情反复等因素影响持续低迷，公司运营管理部须加强市场调研，制定出符合项目实际的、切实可行的招商经营方案。

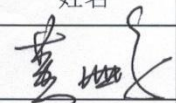
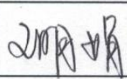
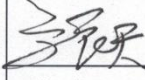
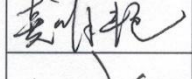
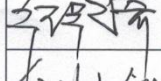
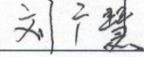
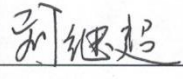
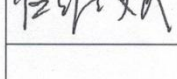
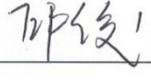
参加会议人员：黄鹏、文良天、龚雄艳、伍维斌、经跃奇、刘继超、邱俊、刘广慧

记录人员：王明娟



## 桂林桂圳投资置业有限责任公司

### 会议签到表

会议名称		天之泰综合楼项目固定资产转入投资性房地产			
会议时间		2021 年 1 月 29 日 上午 10 点		地 点	公司会议室
会议主持		黄鹏		会议记录	王明娟
会 议 内 容	<p>为了实现天之泰综合楼项目资产盘活，达到资产保值增值目标，会议研究决定：从 2021 年 1 月 1 日开始，天之泰综合楼项目产品展示中心 1-5 层、写字楼 7-12 层和酒店 6-12 层房产由固定资产转入投资性房地产，通过招商形式出租经营管理，最大限度地提升项目的商业价值。财务部严格按照企业会计准则做好相关账务处理工作。公司运营管理部须加强市场调研，制定出符合项目实际的、切实可行的招商经营方案，并加快推进天之泰综合楼项目验收和办证进度。</p>				
签 到 情 况					
部门	姓名	部门	姓名	部门	姓名
公 司 领 导		综 合 办		工 程 部	
					
					
		财 务 部		运 营 管 理 部	
					

## 附件 2

### 罗山湖旅游公司 2017 年度在建工程减值测算过程

以下减值测算过程取自《资产评估报告》（京信评报字（2018）第 021 号）。

#### 一、评估方法

##### （一）接待中心、酒店别墅评估方法

接待中心、酒店别墅已基本完工，故本次评估采用形象进度法。即建造完成后的房地产市场价值×工程形象进度百分比×（1-折扣率）

工程形象进度百分比=(实际完成建筑工程量+实际完成安装工程量)/总工程量×100%

##### （二）体育休闲项目工程评估方法

高尔夫工程费主要为场地平整及高尔夫造型工程费。该工程因受国家政策影响已禁止建设，其高尔夫造型工程费评估值为 0。

##### （三）体育休闲项目土地的评估方法

该项目为被评估单位拟建体育休闲项目而发生的征地支出费用，该土地尚未签订土地出让合同，评估人员经过函证、查阅合同、发票、余额表等资料核实后按账面值保留。

#### 二、评估结论及分析

此次评估之在建工程账面价值 179,915,794.27 元，评估值 207,658,353.69 元。评估增值 27,742,559.42 元，增值率为 15.42%，主要原因为接待中心、别墅宾馆的账面值系由成本构成，而评估值系由房地产市场价格和形象进度确定，而房地产市场价格上涨所致增值。

各项评估明细见下表：

序号	项目名称	结构	建筑面积/ 容积	开工日期	账面价值	评估价值2
1	会所	混合	6,375.86	2013.7	12,325,544.41	19,230,972.32
2	别墅酒店	混合	4,551.66	2013.10	13,572,907.94	35,660,755.28
3	球场高尔夫工程			2014.8	1,250,715.83	0.00
4	体育休闲项目土地			2013.11	152,766,626.09	152,766,626.09
合计					179,915,794.27	207,658,353.69

### 三、评估举例

案例：在建工程——酒店别墅

#### （一）在建工程概况

在建工程共 16 栋，2013 年 10 月开工建设，钢筋砼结构，建筑面积共 4551.66 平方米，酒店别墅于 2015 年因在建项目的其他配套工程部分土地尚未完成法定程序原因停止建设。评估人员通过现场勘查，截止评估基准日，酒店别墅主体完，外墙装修完，窗户安装完，房屋室外水管已铺。本次评估对象为酒店别墅，位于桂林市临桂县两江镇高妙村委罗山村，其东临罗山湖水上乐园、南临农用地、西临规划高尔夫球场、北临罗山湖水库。宗地距桂林两江国际机场不到 2 公里，距临桂新区不到 15 公里，距桂林市中心 25 公里。有国道 G322、G321、机场高速，水系发达，交通条件较为优越。

别墅明细见下表：

楼栋号	地上计容积率面积(平方米)	地下室面积(平方米)	总建筑面积(平方米)
3#-1	97.48	101.81	199.29
3#-2	162.24	203.64	365.88
3#-3	162.24	203.64	365.88
3#-4	162.24	203.64	365.88
3#-5	162.24	203.64	365.88
3#-6	162.24	203.64	365.88
3#-7	162.24	203.64	365.88
3#-8	97.48	101.81	199.29
3#-9	97.48	101.81	199.29
3#-10	97.48	101.81	199.29
4#-1	153.86		153.86
4#-2	153.86		153.86
4#-3	153.86		153.86
4#-4	162.24	203.64	365.88
4#-5	162.24	203.64	365.88
4#-6	162.24	203.64	365.88
合计	2311.66	2240	4551.66

#### （二）建造完成后的房地产市场价格确定

##### 1、全国别墅市场分析

经中国市场调研在线网发布的中国别墅行业现状调研分析及市场前景预测报告认为，近几年，中国别墅市场逐渐走向成熟与理性，与十多年前别墅市场起步时有一个质的飞跃。由于国家对别墅市场有一定的限制，别墅成为越来越稀缺的产品，别墅市场未来的发展仍然看好，预计未来几年我国别墅市场仍将保持增长趋势。受别墅产品的稀缺性影响，别墅产品的市场价格仍将处于逐年上涨的态势之中。另一方面，随着存量进一步去化，别墅更加稀缺珍贵，其产品也更趋于高端化，成为了诸多成功人士竞相追逐的对象。在中国经济

的下行趋势成为毋庸置疑的事实，并将波及到全国楼市的前提之下，别墅市场并没有因为经济发展的乏力和全国楼市的影响而出现低迷。相反人们生活品质的不断提高，市场对适用性和居住性别墅产品的需求却日益加大。渐趋理性的购房者，对居住产品以及生活品质要求日益严格。

## 2、桂林别墅市场状况

桂林别墅市场于 90 年代开始出现，最早的别墅区如政府在漓江边统一兴建的别墅区以及当地居民在漓江边自建的别墅区和七星片区早期别墅等，这些别墅都还保留着传统的所谓中式建筑形式（即农民楼），而从建筑外形、建筑风格上都缺少真正意义的开发理念。当年，桂林的别墅产品并没有作为一种居家理念或是一种生活模式来定位，只是一味地从地理位置及交通环境因素出发而考虑。桂林别墅市场在刚刚面世之时，地理位置及周边环境较好，价格很低，且多为卖地自建为主。自建别墅的发展历程从散户到集中式，但这些早期的别墅欠缺规划，没有社区概念，不能称之为真正意义上的别墅。而 90 年代末开发的别墅物业各方面较之前有所改善，但距真正的别墅尚有距离。

代表项目：袭汇·卧龙山庄、东城小区、樱特莱庄园

2000 年左右，桂林城市发展速度加快，初期由于沿江土地资源较为稀缺，市区内可供开发建筑别墅的土地较少，于是别墅物业的开发向城市周边进军，最为突出的是对于西城区别墅市场的开发，而在市区内只能依靠旧城改造有限的土地资源建造少量的别墅。这一时期推出的别墅，开始强调居住环境的自然和人文景观的设计以及小区内的配套设施，如安厦开发的麒麟湾，无论从建筑外观、建筑风格、整体规划设计以及社区配套方面都成为了当时别墅市场上的突破，并形成了一定的规模。2005 年之后，桂林别墅市场发展提速。首批市场化代表项目五号公馆面世，凭借产品创新及项目较高的综合素质，填补了当时桂林缺乏高端别墅住宅区的空白。在这桂林别墅市场发展的十年间，其各方面发生了许多变化，近两年来，县域也出现了较为成熟的别墅项目，例如兴安县的桂林留园。市场上出现了更为丰富的建筑风格的别墅产品，别墅的社区日趋规模化，社区配套也更开始展露雏形，市场上别墅作为居家理念或是生活模式的概念正在逐步形成，但物业管理的综合水平低，产品缺乏特色，没有知名品牌，仍是困扰桂林别墅市场发展的问題。

代表项目：安厦·麒麟湾、九里香堤、五号公馆、漓江·奥林苑、原乡墅

2015 年以后伴随着一线房地产品牌的进驻，有望提速桂林别墅市场的发展，产品的创新和更全面的物业管理也陆续被更多的开发商所重视。

### (1) 桂林别墅市场价格分析

桂林别墅的分布主要在三大版块：临桂、桃花江边、漓江边。

临桂是现有别墅项目比较集中的区域，因其地理位置远离市区，土地成本低，又是新规划的西城区，所以不少开发商选择在此开发。临桂别墅项目既有纯别墅项目例如麒麟湾、君临山水，也有普通住宅小区内的别墅，如山水凤凰城，长岛 16 区，临桂别墅项目分布集中，且项目体量大。

桃花江边的别墅均散布在市区，因土地紧张，相应别墅项目的规模都不算大，数量有限，代表项目：桂林公馆·原乡墅。

漓江因其特殊性，沿岸的土地审批难度以及土地价格都非常巨大的，因此市区内漓江沿岸的项目较少，即将推货的仅有安厦·世纪城·漓江原著，而市区范围外，水印长廊是漓江江景别墅的代表。

而在别墅市场的土地储备方面，市区外仍有大量别墅土地储备，花样年位于临桂新区的高端休闲养生项目，九里香堤目前仍有 200 亩的土地储备；桂磨大道上，山水凤凰城、恒宇公司均有百亩以上的土地储备，同时彰泰占地 1000 亩的山水人家项目也在此；雁山区内，中海拥有占地 70 万方的别墅项目，润松集团也有别墅土地的储备。除此三大板块之外，八里街，灵川县，兴安县也有别墅项目分布，

目前桂林别墅市场价格也可以按照三大版块划分。

临桂别墅价格整体较低，以麒麟湾为例，02 年左右，麒麟湾价格约在 2300 到 3000 元/m<sup>2</sup>，06 年为 3600 元/m<sup>2</sup>，09 年至今价格由 4200 到 4600 元/m<sup>2</sup>攀升至 9500 元/m<sup>2</sup>。

桃花江边的别墅因其自然资源良好，且多分布于市区范围内，价格较临桂有较大差异，2002 年时桃花山庄起价已达到 3900 到 4100 元/m<sup>2</sup>的价格，07 年时五号公馆价格在 6000 元/m<sup>2</sup>，而目前在售的原乡墅，均价为 20000 元/m<sup>2</sup>。

漓江边的别墅是市场最高的价格，市区内早期安厦·世纪城沿江别墅 2002 时价格约在 5000 到 6000 元/m<sup>2</sup>，2007 年价格 18000 元/m<sup>2</sup>，而今年新推货源漓江原著预计每栋总价在 2000 至 3000 万之间，均价达到 50000 到 60000 元/m<sup>2</sup>；市郊别墅单价早期约 3000 到 4000 元/m<sup>2</sup>左右，2015 年价格约 10000 元/m<sup>2</sup>左右，而水印长廊沿江别墅均价达到 43000 元/m<sup>2</sup>。

从价格分析可看出：水边别墅的价格远高于无天然水域的项目，漓江边别墅的价格则明显高于其他片区别墅，自然资源以及地段优势仍是桂林别墅价格最重要的构成部分。桂

林市场上江景别墅多沿漓江、桃花江分布，一线江景资源的别墅包括安厦·世纪城·漓江原著（漓江）、桂林公馆·原乡墅（桃花江）、水印长廊（漓江）、漓江·奥林苑（漓江支流黄沙河）；

（2）别墅市场销售现状：

桂林市场上的别墅销售以尾货去化为主，例如桂林公馆·原乡墅一期、水印长廊一期、漓江·奥林苑二期，部分别墅销售价格见下表：

项目名	类型	销售价格
润园	独栋、双拼、联排	均价 28000 元/m <sup>2</sup>
安厦·世纪城·漓江原著	独栋	均价 50000-60000 元/m <sup>2</sup>
桂林公馆·原乡墅	联排	均价 14000-15000 元/m <sup>2</sup>
山水华府	独栋、双拼、联排	均价 14000-15000 元/m <sup>2</sup>
水印长廊	独栋、双拼、联排	起价 12000 元/m <sup>2</sup> ，沿江 均价 43000
漓江·奥林苑	独栋、双拼、叠拼	均价 9000-11000 元/m <sup>2</sup>
梧桐墅·戛纳庄园	独栋、联排	均价 13000 元/m <sup>2</sup>

（3）临江别墅概况

①漓江原著

均价 50000-60000 元/m<sup>2</sup>，产品类型独栋、叠拼、多层；独栋面积为 400 m<sup>2</sup>左右；实用面积：900 m<sup>2</sup>，包括有约 200 多 m<sup>2</sup>的地下负二层及顶层露台，以及 200-300 m<sup>2</sup>的花园；：每户带泳池，车位大，可以根据业主需求对室内空间进行自由隔断。项目占地面积 36.6 万 m<sup>2</sup>，，建筑面积：4.6 万 m<sup>2</sup>，容积率：1.25 绿化率：45%，车位比例约 1:5，每户车库拥有四个停车位及一个公共停车位。项目位于象山区内，城市主干道上，交通便利，周边生活配套充足，拥有成熟的居住氛围，周边多为住宅小区及军校，临近南溪山公园，外部环境较好。面对漓江一线江景。

②桂林公馆·原乡墅

桂林公馆原乡墅处于市中心城区秀峰区，位居桃花江景区与芦笛岩景区之中，与芦笛岩隔江相望。均价 18000 元/m<sup>2</sup>，容积率 0.56，别墅独栋建筑面积 173-306 平方米之间

③山水华府

位于甲山路 145 号，别墅均价 15000 元/m<sup>2</sup>，总价 388 万-800 万，产品类型独栋、

双拼、联排，其中独栋面积为 513 m<sup>2</sup>（带地下室，地面三层）。项目占地面积 1.26 万 m<sup>2</sup>，建筑面积 8360 m<sup>2</sup>（不含地下室），容积率：0.6，绿化率：60%，车库：40。项目位于西山脚下，桃花江边，环境幽静，周边配套齐全。

#### ④水印长廊二期

价格：均价 20000 元/m<sup>2</sup>，独栋起价 14800 万，产品类型独栋、双拼、联排，户型区间：600 m<sup>2</sup>-1100 m<sup>2</sup>建面二期户型 600-1100 m<sup>2</sup>建面，花园面积：90 m<sup>2</sup>-750 m<sup>2</sup>独栋占地约两亩，花园面积一亩半，现代建筑风格，造型别致，外立面采用涂料、防腐木。项目占地面积：12 万 m<sup>2</sup>，建筑面积：6.45 万 m<sup>2</sup>，容积率：0.45 绿化率：61%，车库：179 个，其中公共停车位 27 个。项目位于桂磨大道上，周边旅游资源丰富，有大圩、漓江景区，漓江高尔夫，近绕城高速入口，临近七星区规划的高新创业园区。配套齐全。

#### ⑤漓江·奥林苑

位于桂磨路 10 公里处，价格：均价 18000 元/m<sup>2</sup>，独栋面积为 340-460 m<sup>2</sup>，项目漓江奥林苑位于距桂林市区约 9 公里的漓江与黄沙河交汇处，小区东临黄沙河。南面是黄沙河与漓江交汇口，西面则是桂磨旅游快速通道与奥林山。漓江奥林苑占地面积 404404 平方米，总建筑面积 184752 平方米，总共 368 栋三层别墅，总户数为 527 户，容积率为 0.62，绿化率为 60.5%。车库 640 个。

#### (4)、被估在建工程房地产价值确定

由于评估的酒店别墅与上述住宅别墅在用途、总体结构等方面并无明显不同，又由于别墅本身就属稀有建筑物，分布相对分散，而同一城市的别墅在价格上有着比较关系，故评估人员根据上述桂林市别墅的具体情况，选取漓江·奥林苑、水印长廊二期、桂林公馆·原乡墅作为可比案例，测算过程见下表：

#### ①估价对象与可比实例相关情况一览表

项目	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
楼盘名称	/	漓江·奥林苑	水印长廊二期	桂林公馆·原乡墅
项目坐落	临桂区两江镇高妙村委罗山村	桂磨路10公里处	桂磨大道	秀峰区
用途	宾馆别墅	住宅别墅	住宅别墅	住宅别墅
成交价格(元/㎡)	-	18,000	20,000	18,000
交易时间	2017/12/31	2017年12月	2017年12月	2017年12月
交易情况	-	6	正常	正常
付款方式	一次性	一次性	一次性	一次性
税费负担方式	买卖双方各自正常负担	买卖双方各自正常负担	买卖双方各自正常负担	买卖双方各自正常负担
完损程度	完好房	完好房	完好房	完好房
建筑面积(㎡)	365.88	340	600	306
平面布局	合理	合理	合理	合理
容积率	0.24	0.62	0.45	0.56
剩余年限	约36年	70年	70年	70年
临江状况	临罗山湖水库	临漓江	临漓江	临桃花江
临街道路类型	支路	支路	支路	支路
设备设施	烟感喷淋系统、消防栓	烟感喷淋系统、消防栓	烟感喷淋系统、消防栓	烟感喷淋系统、消防栓
层高	3	3	3	3
装修档次	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
物业管理	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理



②估价对象与可比实例比较情况一览表

项目		估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
楼盘名称		/	漓江·奥林苑	水印长廊二	桂林公馆·原乡墅
项目坐落		临桂区两江镇高妙村委罗山村	桂磨路10公里处	桂磨大道	秀峰区
成交价格(元/		-	18,000	20,000	18,000
用途		宾馆别墅	住宅别墅	住宅别墅	住宅别墅
交易时间		2017/12/31	2017年12月	2017年12月	2017年12月
交易情况		-	正常	正常	正常
付款方式		一次性	一次性	一次性	一次性
税费负担方式		买卖双方各自正常负担	买卖双方各自正常负担	买卖双方各自正常负担	买卖双方各自正常负担
区位 状况	商服繁华度	差	一般	一般	一般
	交通便捷度	差	一般	一般	一般
	道路通达度	好	好	好	好
	环境优劣度	好	好	好	好
	交通管制	有交通管制	有交通管制	有交通管制	有交通管制
	公共服务设施完备程度	一般	完善	完善	完善
权益 状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	规划限制条件	有限制	有限制	有限制	有限制
实物 状况	完损程度	完好	完好	完好	完好
	建筑面积	365.88	340	600	306
	平面布局	合理	合理	合理	合理
	容积率	0.24	0.62	0.45	0.56
	剩余年限	约36年	70年	70年	70年
	临江状态	临水库	临江	临江	临江
	临街道路类型	小区内道路	小区内道路	小区内道路	小区内道路
	设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	层高	3米	3米	3米	3米
	装修档次	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
物业管理	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理	

③估价对象与可比实例修正指数表

项目	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C	
成交价格 (元/㎡)	-	18,000	20,000	18,000	
交易时间	100	100	100	100	
交易情况	100	100	100	100	
付款方式	100	100	100	100	
税费负担方式	100	100	100	100	
区位状况	商服繁华度	100	100	100	
	交通便捷度	100	108	107	
	道路通达度	100	100	100	
	环境优劣度	100	100	100	
	交通管制	100	100	100	
	公共服务设施完备程度	100	105	105	104
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	
	规划限制条件	100	100	100	
实物状况	完损程度	100	100	100	
	建筑面积 (㎡)	100	100	98	
	平面布局	100	100	100	
	容积率	100	100	100	
	剩余年限	100	112	112	
	临江状况	100	105	108	106
	临街道路类型	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修档次	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100	

项目		可比实例A			可比实例B			可比实例C		
成交价格 (元/㎡)		18,000			20,000			18,000		
交易时间		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
付款方式		100	/	100	100	/	100	100	/	100
税费负担方式		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况	商服繁华度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	108	100	/	107	100	/	108
	道路通达度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境优劣度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通管制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共服务设施完善程度	100	/	105	100	/	105	100	/	104
权益状况	土地使用权类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规划限制条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实物状况	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑面积 (㎡)	100	/	100	100	/	98	100	/	100
	平面布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	112	100	/	112	100	/	112
	临江状况	100	/	105	100	/	108	100	/	106
	临街道路类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设备设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修档次	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易比准价格 (元/㎡)		13497			15017			13499		
交易比准价格简单算术平均 (元/㎡)		14,004								

被估在建工程房地产价值=14004×4551.66=63,741,446.64 (元)

本次评估的房地产总价为不含增值税。房地产企业增值税税率为11%，则：

不含增值税房地产价值=63,741,446.64/1.11=57,424,726.70(元)

(5) 工程形象进度百分比的确定

工程形象进度百分比=(实际完成建筑工程量+实际完成安装工程量)/总工程量×100%

2017年12月31日酒店别墅所反映的在建工程科目账面值为8,997,183.04(元)

根据被评估单位提供的酒店别墅的工程预算,酒店别墅项目工程预算总额为13,020,785.00元。其明细如下:

工程形象进度百分比=(实际完成建筑工程量+实际完成安装工程量)/总工程量×100%

=8,997,183.04/13,020,785.00

=0.69

(6) 折扣率的确定

待估在建工程为停工项目,需考虑经济性贬值、实体性贬值和功能性贬值。

① 实体性贬值

实体性贬值亦称有形损耗,是指资产由于使用及自然力的作用导致的资产的物理性能的损耗或下降而引起的资产的价值损失。在建工程已停工三年,存在实体性贬值。因在建工程利用市场法计算房地产价值时,评估对象和可比案例已有新旧程度修正,其实体性贬值已在房屋价值中考虑,故本次实体性贬值为0。

② 功能性贬值

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。它包括由于新工艺、新材料和新技术的采用,而使原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额。评估人员通过现场勘查,在建工程设计布局合理,其建造成本低于现行的建安工程造价,无功能性贬值。其功能性贬值为0。

③ 经济性贬值

经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。在建工程受国家政策影响而停工闲置两年,存在经济性贬值。评估人员综合考虑为10%。

综上所述,折扣率综合考虑为10%

则评估值=在建工程价值=建造完成后的房地产市场价值×工程形象进度百分比×(1-折扣率)

=57,424,726.7×0.69×(1-10%)

=35,660,755.28(元)

## 附件 3

# 罗山湖旅游公司 2017 年度无形资产减值测算过程

以下减值测算过程取自《资产评估报告》（京信评报字（2018）第 021 号）。

## 一、评估方法

评估对象与其区域类似的近期市场挂牌交易案例极少，不宜用市场比较法评估，该宗地未来不用做出租或其他稳定性收益用途，不适用收益法评估；宗地用途为休闲娱乐用地，不宜采用成本法；评估宗地没有必要的规划条件，不适宜采用假设开发法。本次评估采用基准地价修正法。

基准地价系数修正系数法的基本含义是：利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。其基本公式为： $V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$

式中：V：土地价格；V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数；

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

## 二、评估结果

按照上述评估计算过程，截至 2017 年末，评估范围内的土地使用权账面余额 7,151,568.06 元，评估值为 5,850,012.22 元，评估减值 1,301,555.84 元。

## 三、案例

### （一）宗地概况

土地使用证为临国用（2014）第 7676 号，该宗地土地用途为文体娱乐用地，使用权性质为出让，终止日期为 2063 年 5 月 14 日，使用权面积为 6340.46 平方米。位于桂林市临桂县两江镇高妙村委罗山村，其东临罗山湖水上乐园、南临农用地、西临规划体育休闲项目工程、北临罗山湖水库。宗地距桂林两江国际机场不到 2 公里，距临桂新区不到 15 公里，距桂林市中心 25 公里。有国道 G322、G321、机场高速，水系发达，交通条件较为

优越。

截至评估基准日，评估宗地为毛地，其开发程度为红线外“五通”，红线内“尚未平整”。

## (二) 基准地价修正法测算过程

### 1、临桂县两江镇基准地价如下表：

	一级	二级	三级
商服	988	764	416
住宅	783	501	329
工业	281	198	150

### 基准地价定义

- (1) 估价基准日：2015年1月1日；
- (2) 土地使用年期：40年（商服用地）、70年（住宅用地）、50年（工业用地）；
- (3) 容积率：商服用地为1.5；住宅用地为2.5；工业用地为1.0；
- (4) 开发程度：宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）、宗地内“场平”；
- (5) 权利状况：出让土地使用权，无他项权利限制

### 2、确定评估对象土地级别及基准地价

评估宗地所处区域为商业2级地段，该地段商业基准地价级别价为764元/平方米。

#### (1) 区位因素修正

依据二级商业用地区位因素修正系数指标说明表对评估对象土地进行区位因素修正，如下表：

二级商业用地区域修正因子指标说明表

修正因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 500$	$500 < R \leq 700$	$700 < R \leq 900$	$R > 900$
交通便利度	高	较高	一般	较低	低
基础设施状况	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
公共设施完善度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
人流量	$R \leq 500$	$500 < R \leq 700$	$700 < R \leq 1000$	$1000 < R \leq 1400$	$R > 1400$
城镇规划	城镇规划对宗地产生积极影响	城镇规划对宗地产生较积极影响	城镇规划对宗地无影响	城镇规划对宗地产生较消极影响	城镇规划对宗地产生消极影响
宽深比	$Y \geq 1.3$	$0.7 \leq Y < 1.3$	$0.5 \leq Y < 0.7$	$0.3 \leq Y < 0.5$	$Y < 0.3$
宗地临街状况	两面或两面以上临街，且至少一面临主街	一面临主街	两面或两面以上临次街	一面临次街	不临街
周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地	其他用地
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
宗地形状	形状规则、矩形	形状规则，近似矩形	形状基本规则	形状不规则	形状极不规则
用地限制	无影响	稍有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响

II级商服用地基准地价修正系数表（%）

修正因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离（米）	4.45	2.23	0	-2.33	-4.66
交通便利度	3.08	1.54	0	-1.62	-3.23
基础设施状况	2.74	1.37	0	-1.44	-2.87
公共设施完善度	2.57	1.29	0	-1.35	-2.69
人流量	2.57	1.29	0	-1.35	-2.69
城镇规划	1.71	0.86	0	-0.9	-1.79
宽深比	1.69	0.85	0	-0.89	-1.77
宗地临街状况	1.77	0.89	0	-0.93	-1.86
周围用地类型	1.37	0.69	0	-0.72	-1.43
宗地面积	1.29	0.65	0	-0.68	-1.35
宗地形状	1.13	0.57	0	-0.59	-1.18
用地限制	0.81	0.41	0	-0.42	-0.84

评估对象打分

修正因素		打分
距商服中心距离（米）	$R > 900$	-4.66
交通便利度	一般	0
基础设施状况	完备	2.74
公共设施完善度	一般	0
人流量	$1000 < R \leq 1400$	-1.35
城镇规划	城镇规划对宗地产生较积极影响	0.86
宽深比	$0.5 \leq Y < 0.7$	0
宗地临街状况	不临街	-1.86
周围用地类型	商服用地	1.37
宗地面积	面积对土地利用较为有利	0.65
宗地形状	形状基本规则	0
用地限制	有一定影响	0
合计		-2.25

根据上表, 评估宗地修正系数为-2.25%。

(2) 个别因素修正

根据两江镇基准地价定义并结合待估宗地实际状况, 个别因素修正主要为容积率、使用年期、交易期日、开发程度修正等, 各因素修正如下:

容积率修正



根据基准地价内涵，商业用地基准地价容积率为 1.5，评估宗地规划容积率不大于 1，根据两江镇商业用地容积率修正表，其容积率修正系数为 1。

使用年期修正

$$K_2 = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$$

公式中：K2—待估宗地的土地使用年期修正系数

r—土地还原率，土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期存款利率 1.50%，再加上一定的风险因素调整值，按 6%计。

m—待估宗地设定使用年限为 35.50 年

n—基准地价设定土地使用年期（40 年）

$$K_2 = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$$

$$= (1-1/(1+0.06)^{35.50}) / (1-1/(1+0.06)^{40})$$

$$= 0.97$$

### ③交易期日修正

根据两江镇发布的地价信息，基准地价基准日为 2015 年 12 月 1 日，本次评估的估价基准日为 2017 年 12 月 31 日，需对期日进行修正。根据中国城市地价动态监测系统网公布的，2015 年 12 月至评估基准日，商业用地地价指数较平稳，地价增长指数为 0.52%。

开发程度修正

评估宗地开发程度为红线外“五通”，红线内“尚未平整”，与基准地价修正系数内涵一致，不需进行开发程度修正。

### （3）计算商业用途宗地地价

根据上述修正，评估宗地商业用地基准地价及修正系数见下表：

	等级	基准地价	开发成本(场地平整)修正	期日修正	区域修正	容积率	年期修正
商业	2	764	0	10.80%	2.25%	1	0.97

商业用途单位地价= (764-0) × (1+10.80%) × (1-2.25%) × 1 × 0.97=802(元/平方米)(取整)

评估对象为文体娱乐用地，根据两江镇细分用途修正系数，宗地周边的建筑用途，及被评估单位的规划，本次评估设定宗地用途为健身、美容等经营性娱乐场所用地。其修正

系数为 0.9。则：

文体娱乐用地单位地价=802×0.9=722（元/平方米）

则：文体娱乐用地评估值=722×6340.46=4,577,812.12（元）

## 附件 4

# 罗山湖旅游公司 2019 年度在建工程、无形资产减值测算过程

以下减值测算过程取自《资产评估报告》（京信评报字（2020）第 010 号）。

## 一、在建工程各项资产的评估方法

### 1. 酒店别墅及所含土地

在建工程—土建工程的评估方法，根据在建项目施工的不同阶段可以选用工程形象进度法、成本法或假设开发法。

整个建设工程已经完成或接近完成，只是尚未交付使用的在建工程，可采用工程形象进度法进行评估，按在建工程建成后的房地产市场价格结合工程形象进度作适当的扣减作为评估价值。对于实际完成工程量较少的在建工程，可采用成本法或假设开发法进行评估。属于停建的在建工程，在查明停建的原因后，要考虑在建工程的贬值率，进行风险系数调整。

本项目资产评估明细表中列示的 8 套别墅酒店工程属于基本完工，后期只需适当投入完成室外附属设施工程即可达到全部完工交付使用。因此适合采用工程形象进度法进行评估。

工程形象进度法就是通过公开市场选取足够的市场可比销售资料，根据在建工程建造完成后的房地产市场价格，再结合工程形象进度评估在建工程价值的方法。

其计算公式：

在建工程价值=建造完成后的房地产市场价格×工程形象进度百分比×（1-折扣率）

其中：在建工程建造完成后的房地产市场价格，可采用市场法评估。

工程形象进度百分比=实际完成建安工程量/总工程量×100%

折扣率的确定应考虑功能性贬值和经济性贬值，综合确定折扣率，进行风险系数的调整。

### 2. 体育休闲项目工程评估方法

体育休闲项目工程主要为场地球道工程施工。经了解：体育休闲项目因受政策变化因素的影响，后期复工的可能性很小，项目规划设计面临调整，故体育休闲项目工程的评估价值为零值。

### 3. 体育休闲项目土地的评估方法

体育休闲项目土地账面价值的构成主要为被评估单位拟建体育休闲项目而发生的征地支出费用、征地管理费用、前期三通工程和土方工程等项目等，该土地尚未签订土地出

让合同，评估人员经过查阅合同、发票、余额表等财务资料核实后，按核实后账面值确定评估值。

## 二、酒店别墅及所含土地的减值测算过程

### (一) 剩余 8 栋别墅的建筑面积见下表列示：

序号	房号	建筑结构	层数	实测占地面积 (平方米)	实测建筑面积 (平方米)	评估建筑面积 (平方米)
1	3-2#	砖混	2F	207.09	376.17	376.17
2	3-3#	砖混	2F	193.33	350.85	350.85
3	3-4#	砖混	2F	205.38	373.24	373.24
4	3-5#	砖混	2F	207.24	374.96	374.96
5	3-6#	砖混	2F	206.71	377.95	377.95
6	3-10#	砖混	2F	111.70	211.63	211.63
7	4-2#	砖混	1F	154.28	154.28	154.28
8	4-4#	砖混	2F	174.94	334.98	334.98
合 计				1,460.67	2,554.06	2,554.06

### (二) 建造完成后的房地产市场价值确定

采用市场比较法评估测算其房地产价值的具体过程如下：

#### 1. 选择可比实例

委估对象所处桂林市临桂区，通过市场调查和比较分析，选取位于同一供需范围内近期成交的、与委估对象位置、类型、装修及结构等类似的四个同类别墅成交实例，在充分调查了解的前提下，以典型实例的成交价格为前提基础，通过修正得出评估对象的公平市价。此次评估所选的可比案例的情况如下：

可比实例 交易案例情况	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C	参照房产 D
	状况	状况	状况	状况	状况
项目工程	罗山湖别墅	蓝城桃李春风	东方庭院	彰泰红	荣和林溪府
项目定位	独栋	合院（独栋）	联排独栋	高层、小高层、 花园洋房联排 独栋	花园洋房、公 寓、联排、平层、 独栋
坐落位置	两江镇高庙村 委罗山村	罗山湖度假区	万福路 159 号	临桂大道与三 元路交汇处	琴潭道 9 号
城市区位	临桂区	临桂区	临桂区	临桂区	秀峰区

可比实例 交易案例情况	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C	参照房产 D
建筑面积	374.96 平方米	88 平方米	400 平方米	135 平方米	161 平方米
建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混	砖混
建筑楼层	2 层	2 层	3 层	3 层	3 层
建筑装修	毛坯	精装修	毛坯	毛坯	毛坯
建筑形式	独栋	合院（独栋）	独栋	独栋	联排
交房时间	2019 年 12 月	2020 年 12 月	2019 年 9 月	2020 年 10 月	2019 年 10 月
完好程度	完好状态	完好状态	完好状态	完好状态	完好状态
物业管理	有	有	有	有	有
景观优势	12000 亩湖山 资源旅游地产	12000 亩湖山 资源旅居地产	公园森林地产 市内低密度地 产	人工/城市景 观市内地产	人工/城市景观 市内地产
容积率	0.2405	0.287	0.61	2.5	1.2
土地性质	出让	出让	出让	出让	出让
土地终止使 用年限	至 2053 年 5 月 14 日	至 2082 年 1 月 29 日	至 2081 年 12 月	至 2087 年 5 月	至 2083 年 5 月
交易情况	正常	正常	正常	正常	正常
成交时间	2019.12.31	2019.11	2019.10	2019.10	2019.11
成交单价	18750 元/M <sup>2</sup>	21860 元/M <sup>2</sup>	18750 元/M <sup>2</sup>	16000 元/M <sup>2</sup>	17000 元/M <sup>2</sup>
内装标准		3500 元/M <sup>2</sup>			
成交总价		192.36 万元	750 万元	216 万元	273.70 万元

上表：（1）本次选取的估价房产为编号 3-5#的户型，建筑面积 374.96 平方米。（2）可比案例 A 现场调查的内部精装标准为 3500 元/平方米，故毛坯条件的成交单价为 18360 元/平方米。

## 2. 将可比实例与估价对象比较，确定可比实例修正系数

（1）**交易情况修正**：由于房地产具有不可移动性，房地产市场一般是个不完全的市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊因素影响，必须将个别的特殊因素剔除。以上所选择的几个比较案例，均是自由竞争市场上的交易价格，故不需要修正，其修正系数为 100。

（2）**市场状况修正**：估价对象与可比实例的交易日期若有时间差异，随着时间的推移，房地产的价格有明显的变化时，必须进行交易日期修正。由于交易案例的交易时点与估价对象的交易时点同期，故不需要修正，其修正系数为 100。

### （3）**房地产状况修正**

房地产状况修正包含：区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正三方面调整修正内容。

### (3-1) 区位状况修正

估价对象与可比实例的区位状况经过比较后主要是对繁华程度、交通条件、基础设施配套、环境景观资源、土地有效利用等因素进行修正。

**繁华程度：**将楼盘所在区域的商业繁华程度设定为不繁华、较不繁华、一般繁华、较繁华、繁华五个档次，每个级别差为±3分，若以估价房地产条件为100，市区别墅的商业条件均好于近郊盘的商业配套条件，故可比案例A、B、C、D的繁华程度与评估对象区域繁华程度相比较，其修正系数分别为100、97、103、106。

**交通条件：**将楼盘所在区域的交通通达程度设定为道路通达性好、路网密集；道路通达性较好、路网密集程度一般；道路通达性一般、路网密集程度差三个级别，每个级别差为±3分。若以估价房地产条件为100，市区别墅的道路交通条件均好于近郊盘的道路交通条件，秀峰区的路网密集程度优于临桂区市区，故可比案例A、B、C、D的繁华程度与评估对象区域繁华程度相比较，其修正系数分别为100、100、103、106。

**基础设施情况：**大桂林城市区域范围内的基础设施条件均为“五通”条件。故交易案例与估价对象的基础设施情况相同，故不需要修正，其修正系数均为100。

**环境景观资源：**环境景观资源是别墅房地产必不可少的附加价值的体现。自然资源自然景色的环境状况明显优于人工景观。估价对象和可比案例A享12000亩罗湖山水资源、可比案例B享国家森林公园景观、可比案例C和可比实例D为城市地产、以人工景观、城市山景为主。故若以估价房地产条件为100，可比案例A、B、C、D的修正系数分别为100、100、90、90。

**土地利用效率：**别墅用地的绿化覆盖率高、土地容积率低、土地利用效率也低。估价对象和可比案例A、可比案例B所在项目的开发规划条件均为低密度开发用地，其容积率0.5左右（或小于0.5），项目用地规划建设别墅、绿化面积大，别墅建筑特有属性突出；可比案例C和可比实例D所在项目的开发规划条件为城市综合开发项目、项目容积率分别为2.5、1.2，项目用地容积率越高，意味着土地开发强度越大，相同单位面积土地上开发建设的楼房的建筑面积越多，建筑高度也越高，相对绿地率低，故别墅建筑特有属性较差。故若以估价房地产条件为100，可比案例A、B、C、D的修正系数分别为100、100、95、97.5。

估价对象与可比实例的区位状况修正详见下表列示。

### (3-2) 权益状况修正

估价对象与可比实例的权益状况经过比较后主要是对规划限制、土地剩余使用年限等因

素进行修正。

估价对象和可比案例 A、B、C、D 的规划均无其他条件的限制，故规划限制条件不需要修正，其修正系数均为 100。

土地剩余使用年限修正：

根据《城镇土地估价规程》，土地使用年期修正系数公式为：年期修正系数：

$$K_n = (1+r)^{N-n} [(1+r)^n - 1] / [(1+r)^N - 1]$$

式中：K<sub>n</sub> 为土地使用年期修正系数；设定 N=70，n=剩余使用年限；r=5.8%

估价对象房产的土地终止使用年限至 2053 年 5 月 14 日。至评估基准日的土地剩余土地使用年限为 33.42 年。经测算的土地使用年期修正系数 K<sub>n</sub>=0.86476。

可比案例 A 的土地终止使用年限至 2082 年 1 月 29 日。至评估基准日的土地剩余土地使用年限为 62.08 年。经测算的土地使用年期修正系数 K<sub>n</sub>=0.988910。

可比案例 B 的土地终止使用年限至 2081 年 12 月。至评估基准日的土地剩余土地使用年限为 62 年。经测算的土地使用年期修正系数 K<sub>n</sub>=0.98877。

可比案例 C 的土地终止使用年限至 2087 年 5 月。至评估期日的土地剩余土地使用年限为 67.42 年。经测算的土地使用年期修正系数 K<sub>n</sub>=0.996915。

可比案例 D 的土地终止使用年限至 2083 年 5 月。至评估期日的土地剩余土地使用年限为 63.42 年。经测算的土地使用年期修正系数 K<sub>n</sub>=0.99115。

若以估价对象的土地剩余使用年期指数取 100，则可比案例 A、B、C、D 的土地剩余使用年期指数分别为 114.36、114.34、115.28、114.62。

### **(3-3) 实物状况修正：**

估价对象与可比实例的实物状况经过比较后主要是对建筑结构、建筑装修、交付状态、建筑形式、建筑楼层、临路条件、建筑面积、建筑成新、局部室外景观、物业管理等因素进行修正。

通过分析对比，估价对象与可比实例在建筑结构、建筑楼层、建筑成新、临路条件、物业管理、室外局部景观的因素条件相当，故修正因素条件均为 100。

内部装修：由于可比实例的装修标准在成交单价中扣除，故估价对象与可比实例的内部装修因素一致，均为毛坯，其修正因素均为 100。

需要修正的因素有房屋可交付状态、建筑形式、建筑面积三个因素。

交付状态：估价房地产、可比案例 A、B、C、D 的房屋交付状态状况分别是现房、期房、

现房、期房、现房，若以估价房地产条件为 100，现房与期房单价的修正值考虑为±3%，若以估价房地产条件为 100，可比案例 A、B、C、D 的修正系数分别为 97、100、97、100。

建筑形式：估价房地产、可比案例 A、B、C、D 的建筑形式分别为独栋、合院（独栋）、独栋、独栋、联排。独栋与联排单价的修正值为±10%。若以估价房地产条件为 100，可比案例 A、B、C、D 的修正系数分别为 100、100、100、90。

建筑面积：目前桂林当地别墅房产市场上开发和销售较好的户型面积大多数在 200 平方米以下，大面积户型别墅的开发相对数量少，且多位居资源一线较好位置，总体单价普遍偏高。考察评估对象的具体位置条件，若以估价房地产建筑面积条件为 100，可比案例 A、B、C、D 的修正系数分别为 95、100、95、95。

以估价房地产条件为 100，可比案例 A、B、C 的实物状况与评估对象比较，实物状况修正修正详见下表。

下表是可比案例与估价对象的影响因素说明表：

可比实例 比较因素修正	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C	参照房产 D
交易日期	2019. 12. 31.	2019. 11.	2019. 10.	2019. 10.	2019. 11.
交易情况	正常	正常	正常	正常	正常
房地产状况					
繁华程度	一般繁华	一般繁华	较不繁华	较繁华	繁华
交通条件	路网条件差	路网条件差	路网条件差	路网条件一般	路网条件好
基础设施情况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
环境景观资源	1.2 万亩湖山资源	1.2 万亩湖山资源	森林公园景观	城市山景/人工景观	城市山景/人工景观
土地有效利用	容积率低/别墅属性突出	容积率低/别墅属性突出	容积率低/别墅属性较突出	容积率高/别墅属性差	容积率适中/别墅属性一般
规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制	无限制
建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混	砖混
建筑装修	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯
建筑楼层	低层	低层	低层	低层	低层
建筑形式	独栋	合院（独栋）	独栋	独栋	联排
物业管理	较好	较好	较好	较好	较好
建筑平面布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
房屋交付状态	现房	期房	现房	期房	现房
局部室外景观	设定园林绿植道	园林古做绿植	园林古做绿植	园林造型绿植	园林造型绿植



可比实例 比较因素修正	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C	参照房产 D
配置	路齐全	道路齐全	道路齐全	道路齐全	道路齐全
建筑成新率	100%	100%	100%	100%	100%
土地剩余使用 年期	33.42 年	62.08 年	62 年	67.42 年	63.42 年
临路情况	临近度假区主 干路	临近度假区主 干路	临近万福路中 段	临桂大道与机 场路	临东安路与琴 潭道
建筑面积	较大	适中	较大	适中	适中

下表是可比案例与估价对象的交易日期、交易情况、房地产状况各因素比较表：

可比实例比 较因素修正	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C	参照房 D
交易日期	100	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100	100
<b>区位状况因素修正</b>					
繁华程度	100	100	97	103	106
交通条件	100	100	100	103	106
基础设施情况	100	100	100	100	100
环境景观资源	100	100	100	90	90
土地利用效率	100	100	100	95	97.5
<b>权益状况因素修正</b>					
规划限制	100	100	100	100	100
土地剩余使用年期	100	114.36	114.34	115.28	114.62
<b>实物状况因素修正</b>					
建筑结构	100	100	100	100	100
建筑装修	100	100	100	100	100
交付状态	100	97	100	97	100
建筑形式	100	100	100	100	90
建筑楼层	100	100	100	100	100
临路条件	100	100	100	100	100
建筑面积	100	95	100	95	95
建筑成新	100	100	100	100	100
局部室外景观	100	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100	100

下表是可比实例与估价对象的条件比较修正表：

可比实例 比较因素修正	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C	参照房产 C
交易日期	100	100/100	100/100	100/100	100/100

可比实例 比较因素修正	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C	参照房产 C
<b>交易情况</b>	100	100/100	100/100	100/100	100/100
<b>区位状况因素修正</b>					
繁华程度	100	100/100	100/97	100/103	100/106
交通条件	100	100/100	100/100	100/103	100/106
基础设施情况	100	100/100	100/100	100/100	100/100
环境景观资源	100	100/100	100/100	100/90	100/90
土地利用效率	100	100/100	100/100	100/95	100/97.5
<b>权益状况因素修正</b>					
规划限制	100	100/100	100/100	100/100	100/100
土地剩余使用年期	100	100/114.36	100/114.34	100/115.28	100/114.62
<b>实物状况因素修正</b>					
建筑结构	100	100/100	100/100	100/100	100/100
建筑装修	100	100/100	100/100	100/100	100/100
交付状态	100	100/97	100/100	100/97	100/100
建筑形式	100	100/100	100/100	100/100	100/90
建筑楼层	100	100/100	100/100	100/100	100/100
临路条件	100	100/100	100/100	100/100	100/100
建筑面积	100	100/95	100/100	100/95	100/95
建筑成新	100	100/100	100/100	100/100	100/100
局部室外景观	100	100/100	100/100	100/100	100/100
物业管理	100	100/100	100/100	100/100	100/100

### 3. 求取比准价格

可比实例 A 修正价格： $18360 \times 100/114.36 \times 100/97 \times 100/95 = 17,422.73$ （元/平方米）。

可比实例 B 修正价格： $18750 \times 100/97 \times 100/114.34 = 16,905.56$ （元/平方米）。

可比实例 C 修正价格： $16000 \times 100/103 \times 100/103 \times 100/90 \times 100/95 \times 100/115.28$   
 $\times 100/95 \times 100/97 = 16,604.35$ （元/平方米）。

可比实例 D 修正价格： $17000 \times 100/106 \times 100/106 \times 100/90 \times 100/97.5 \times 100/114.62$   
 $\times 100/90 \times 100/95 = 17,594.63$ （元/平方米）。

委估对象的比准单价 =  $(17,422.73 + 16,905.56 + 16,604.35 + 17,594.63) / 4$   
 $= 17,132.00$ （元/平方米）（取整）；

委估对象建筑面积为 374.96 平方米；

委估对象比准总价=17,132.00×374.96=6,423,815.00（元）（取整）。

以类比计算得出的编号 3-5#户型的别墅为基准，通过座落位置修正和建筑面积修正后从而得出其他 7 套别墅建造完成后的房地产价值（详见下表）。待估第 1 项 8 套别墅酒店（含所占土地）建成后的的总价值为 45,690,050.00 元。

房号	实测占地面积	实测建筑面积	类比单价	临湖位置修正	建筑面积修正	修正单价（取整元）	建成房地产总评估价值
3-2#	207.09	376.17	17,132.00	1.10	1	18,845.00	7,088,924.00
3-3#	193.33	350.85	17,132.00	1.10	1	18,845.00	6,611,768.00
3-4#	205.38	373.24	17,132.00	1.10	1	18,845.00	7,033,708.00
3-5#	207.24	374.96	17,132.00	1	1	17,132.00	6,423,815.00
3-6#	206.71	377.95	17,132.00	1	1	17,132.00	6,475,039.00
3-10#	111.70	211.63	17,132.00	1.05	1	17,989.00	3,807,012.00
4-2#	154.28	154.28	17,132.00	1	0.95	16,275.00	2,510,907.00
4-4#	174.94	334.98	17,132.00	1	1	17,132.00	5,738,877.00
合计	1,460.67	2,554.06				17,889.00	45,690,050.00

本次评估的别墅房地产总价应为不含增值税。增值税税率为 9%，

则：不含增值税房地产价值=45,690,050.00/（1+9%）=41,917,477.00（元）。

### （三）工程形象进度百分比的确定

工程形象进度百分比=实际完成建安工程量/总工程量×100%

依据被评估单位提供的工程造价审计报告以及现场核实的基本结果：

别墅酒店的主体建筑工程（包括基础、结构、装饰、配套游泳池、停车场、景观水电、室外给排水、大型土石方等）已全部完成，工程属于基本完工，按照委托方给定的后续使用方式，毛坯状态后期只需适当投入室外园林绿化道路供电等配套工程即可满足全部完工交付的状态。

参考《资产评估常用数据手册》（2018），达到毛坯交房条件的室外附属配套园林绿植造型、道路、室外供电等项目，占总建筑工程总量的比例一般在 10%--15%之间，考虑到别墅项目室外附属配套投入较高，故取上限 15%。即实际完成建安工程量占比 85%、未完项目建安工程量占比 15%。工程形象进度百分比为 85%。

#### （四）折扣率的确定

待估在建工程为停工项目，需考虑功能性贬值和经济性贬值，进行风险系数的调整。

##### 1. 功能性贬值

功能性贬值主要反映在在建工程的用途、使用强度、设计结构、装修、设备设施等不合理造成的建筑物功能不足或浪费而形成的损失，其实质是在建工程的复原重置成本的相应部分得不到现实社会的承认。经实地勘察和建设情况的了解，待估的别墅房地产从设计结构、建筑平面布局、外观造型到设计用途以及使用功能等方面都不存在建筑物功能不足或浪费的情形，故其功能性贬值为 0 元。

##### 2. 经济性贬值

经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。在建工程因受政策影响而停工闲置四年，存在经济性贬值。评估人员综合考虑为 15%。

综上所述，待估在建工程的折扣率综合考虑为 15%。

#### （五）在建别墅酒店工程的评估价值

在建工程别墅酒店的评估价值=建造完成后的房地产市场价格×工程形象进度百分比×(1-折扣率)=41,917,477.00×85%×(1-15%)=30,285,377.00(元)。

综上，截至 2019 年 12 月 31 日，酒店别墅及所含土地的账面余额为 27,554,349.97 元，评估值 30,285,377.00 元，酒店别墅及所含土地不存在减值；体育休闲项目土地账面余额与评估值一致，不存在减值；体育休闲项目工程的账面余额为 6,367,662.83 元，评估值为 0 元，评估减值 6,367,662.83 元。

## 附件 5

### 罗山湖旅游公司 2021 年度待置换土地使用权减值测算过程

以下减值测算过程取自《资产评估报告》（京信评报字（2022）第 013 号）。

（一）本次采用剩余法评估土地使用权价值时，可售面积采用广西旗开房地产土地资产评估有限公司为区政府拆除、收回项目所出具的桂旗开（2020）估字第 05009 号、桂旗开（2020）估字第 080016 号房地产估价报告中所记载的房屋建筑物建筑面积确定。对于超出批准规划外建设的第 18 栋（建筑面积 308.29 平方米）建筑物不计入可售面积。

各栋建筑面积如下：

桂旗开（2020）估字第 05009 号			
序号	名称	建筑面积（平方米）	备注
1	1 号楼	155.84	
2	2 号楼	381.22	
3	3 号楼	155.84	
4	4 号楼	367.69	
5	5 号楼	211.99	
6	6 号楼	231.75	
7	7 号楼	399.14	
8	8 号楼	214.14	
9	9 号楼	6258.004	接待中心
小计		8375.614	

（2020）估字第 080016 号			
序号	名称	建筑面积（平方米）	备注
1	10 号楼	365.09	
2	11 号楼	365.09	
3	12 号楼	367.81	
4	13 号楼	367.81	
5	14 号楼	367.81	
6	15 号楼	205.94	
7	16 号楼	154.28	
8	17 号楼	365.09	
9	18 号楼		超出批准规划外建设，建筑面积 308.29 平方米
小计		2558.92	

注：规划内可售建筑面积为 10,934.534 平方米，用地面积共计 32,548.45 平方米，则容

积率约为 0.34。

## （二）建造完成后的房地产市场价值确定

采用市场比较法评估测算其房地产价值的具体过程如下：

### 1、选择可比实例

委估对象所处桂林市临桂区，通过市场调查和比较分析，选取位于同一供需范围内近期成交的、与委估对象位置、类型、装修及结构等类似的四个同类别墅成交实例，在充分调查了解的前提下，以典型实例的成交价格为前提基础，通过修正得出评估对象的公平市价。此次评估所选的可比案例的情况如下：

可比实例交易 案例情况	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C
	状况	状况	状况	状况
项目工程	罗山湖别墅	蓝城桃李春风	蓝城桃李春风	蓝城桃李春风
项目定位	独栋	独栋	独栋	独栋
坐落位置	两江镇高庙村委 罗山村	罗山湖度假区	罗山湖度假区	罗山湖度假区
城市区位	临桂区	临桂区	临桂区	临桂区
建筑面积	155.84 平方米	247 平方米	150 平方米	126 平方米
建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
建筑楼层	3 层	3 层	3 层	3 层
建筑装修	毛坯	简单装修	精装修	精装修
建筑形式	独栋	独栋	独栋	独栋
交房时间	2021 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
完好程度	完好状态	完好状态	完好状态	完好状态
物业管理	有	有	有	有
景观优势	12000 亩湖山资源 旅游地产	12000 亩湖山资源 旅游地产	12000 亩湖山资源 旅游地产	12000 亩湖山资源 旅游地产
容积率	约 0.34	0.287	0.287	0.287
土地性质	出让	出让	出让	出让
土地终止使用 年限	至 2053 年 5 月 14 日	至 2082 年 1 月 29 日	至 2082 年 1 月 29 日	至 2082 年 1 月 29 日
交易情况	正常	正常	正常	正常
挂牌时间	2021.12.31	2021.11	2021.11	2021.12
挂牌单价		9636 元/M2	10334 元/M2	9921 元/M2
内装标准		500 元/M2	1400 元/M2	1400 元/M2
挂牌单价		238 万元	155 万元	135 万元
毛坯挂牌单价		9136 元/M2	8934 元/M2	8521 元/M2

上表：本次选取的估价房产为1号楼的户型，建筑面积155.84平方米。

## 2、将可比实例与估价对象比较，确定可比实例修正系数

(1) **交易情况修正：**由于房地产具有不可移动性，房地产市场一般是个不完全的市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊因素影响，必须将个别的特殊因素剔除。以上所选择的几个比较案例，均是自由竞争市场上的挂牌价格，故需要修正，其修正系数为102。

(2) **市场状况修正：**估价对象与可比实例的交易日期若有时间差异，随着时间的推移，房地产的价格有明显的变化时，必须进行交易日期修正。由于交易案例的交易时点与估价对象的交易时点同期，故不需要修正，其修正系数为100。

### (3) 房地产状况修正

房地产状况修正包含：区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正三方面调整修正内容。

#### (3-1) 区位状况修正

估价对象与可比实例的区位状况经过比较后主要是对繁华程度、交通条件、基础设施配套、环境景观资源、土地有效利用等因素进行修正。

**繁华程度：**将楼盘所在区域的商业繁华程度设定为不繁华、较不繁华、一般繁华、较繁华、繁华五个档次，每个级别差为±3分，若以估价房地产条件为100，委估别墅与可比案例地理位置接近，故可比案例A、B、C的繁华程度与评估对象区域繁华程度相比较，其修正系数均为100。

**交通条件：**将楼盘所在区域的交通通达程度设定为道路通达性好、路网密集；道路通达性较好、路网密集程度一般；道路通达性一般、路网密集程度差三个级别，每个级别差为±3分。若以估价房地产条件为100，委估别墅与可比案例地理位置接近，故可比案例A、B、C的交通条件与评估对象区域交通条件相比较，其修正系数均为100。

**基础设施情况：**大桂林城市区域范围内的基础设施条件均为“五通”条件。故交易案例与估价对象的基础设施情况相同，故不需要修正，其修正系数均为100。

**环境景观资源：**环境景观资源是别墅房地产必不可少的附加价值的体现。自然资源自然景色的环境状况明显优于人工景观。估价对象和可比案例均享12000亩罗湖山水资源。故若以估价房地产条件为100，可比案例A、B、C的修正系数均为100。

**土地利用效率：**别墅用地的绿化覆盖率高、土地容积率低、土地利用效率也低。估价对象和可比案例所在项目的开发规划条件均为低密度开发用地，其容积率0.5左右(或小于0.5)，

项目用地规划建设别墅、绿化面积大，别墅建筑特有属性突出。故若以估价房地产条件为 100，可比案例 A、B、C 的修正系数均为 100。

估价对象与可比实例的区位状况修正详见下表列示。

### **(3-2) 权益状况修正**

估价对象与可比实例的权益状况经过比较后主要是对规划限制、土地剩余使用年限等因素进行修正。

估价对象位于罗山湖水库堤坝和泄洪区内，规划有一定限制，而可比案例 A、B、C 的规划均无其他条件的限制，故规划限制条件需要修正，则可比案例 A、B、C 的修正系数均为 102。

土地剩余使用年限修正：

根据《城镇土地估价规程》，土地使用年期修正系数公式为：年期修正系数：

$$K_n = (1+r)^{N-n} [(1+r)^n - 1] / [(1+r)^N - 1]$$

式中： $K_n$  为土地使用年期修正系数；设定  $N=70$ ， $n$ =剩余使用年限； $r=5.8\%$

估价对象房产的土地终止使用年限至 2053 年 5 月 14 日。至评估基准日的土地剩余土地使用年限为 31.42 年。经测算的土地使用年期修正系数  $K_n=0.8463$ 。

可比案例 A 的土地终止使用年限至 2082 年 1 月 29 日。至评估基准日的土地剩余土地使用年限为 60.08 年。经测算的土地使用年期修正系数  $K_n=0.9852$ 。

若以估价对象的土地剩余使用年期指数取 100，则可比案例 A、B、C 的土地剩余使用年期指数均为 116.41。

### **(3-3) 实物状况修正：**

估价对象与可比实例的实物状况经过比较后主要是对建筑结构、建筑装修、交付状态、建筑形式、建筑楼层、临路条件、建筑面积、建筑成新、局部室外景观、物业管理等因素进行修正。

通过分析对比，估价对象与可比实例在建筑结构、建筑楼层、建筑成新、临路条件、物业管理、室外局部景观的因素条件相当，故修正因素条件均为 100。

内部装修：由于可比实例的装修标准在成交单价中扣除，故估价对象与可比实例的内部装修因素一致，均为毛坯，其修正因素均为 100。

需要修正的因素有房屋可交付状态、建筑形式、建筑面积三个因素。

建筑形式：委估房地产、可比案例 A、B、C 的建筑形式均为独栋。若以估价房地产条件为 100，可比案例 A、B、C 的修正系数均为 100。



建筑面积：目前桂林当地别墅房产市场上开发和销售较好的户型面积大多数在 200 平方米以下，大面积户型别墅的开发相对数量少，且多位居资源一线较好位置，总体单价普遍偏高。考察评估对象的具体位置条件，若以委估房地产建筑面积条件为 100，可比案例 A、B、C 的修正系数分别为 98、100、100。

以估价房地产条件为 100，可比案例 A、B、C 的实物状况与评估对象比较，实物状况修正修正详见下表。

下表是可比案例与估价对象的影响因素说明表：

可比实例 比较因素修正	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C
交易日期	2021. 12. 31.	2021. 11	2021. 11	2021. 12
交易情况	交易价	挂牌价	挂牌价	挂牌价
房地产状况				
繁华程度	较不繁华	较不繁华	较不繁华	较不繁华
交通条件	路网条件差	路网条件差	路网条件差	路网条件差
基础设施情况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
环境景观资源	1.2 万亩湖山资源	1.2 万亩湖山资源	1.2 万亩湖山资源	1.2 万亩湖山资源
土地有效利用	容积率低/别墅属性突出	容积率低/别墅属性突出	容积率低/别墅属性突出	容积率低/别墅属性突出
规划限制	有限制	无限制	无限制	无限制
建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
建筑装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
建筑楼层	低层	低层	低层	低层
建筑形式	独栋	独栋	独栋	独栋
物业管理	较好	较好	较好	较好
建筑平面布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
房屋交付状态	现房	现房	现房	现房
局部室外景观配置	设定园林绿植道路齐全	园林古做绿植道路齐全	园林古做绿植道路齐全	园林造型绿植道路齐全
建筑成新率	100%	95%	95%	95%
土地剩余使用年期	33. 42 年	62. 08 年	62. 08 年	62. 08 年
临路情况	临近度假区主干道	临近度假区主干道	临近度假区主干道	临近度假区主干道
建筑面积	适中	较大	适中	适中

下表是可比案例与估价对象的交易日期、交易情况、房地产状况各因素比较表：

可比实例比较因素修正	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	102	102	102
区位状况因素修正				
繁华程度	100	100	100	100
交通条件	100	100	100	100
基础设施情况	100	100	100	100
环境景观资源	100	100	100	100
土地利用效率	100	100	100	100
权益状况因素修正				
规划限制	100	102	102	102
土地剩余使用年期	100	116.41	116.41	116.41
实物状况因素修正				
建筑结构	100	100	100	100
建筑装饰	100	100	100	100
建筑形式	100	100	100	100
建筑楼层	100	100	100	100
临路条件	100	100	100	100
建筑面积	100	98	100	100
建筑成新	100	95	95	95
局部室外景观	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100

下表是可比实例与估价对象的条件比较修正表：

可比实例比较因素修正	待估房产	参照房产 A	参照房产 B	参照房产 C
交易日期	100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100	100/102	100/102	100/102
区位状况因素修正				
繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
交通条件	100	100/100	100/100	100/100
基础设施情况	100	100/100	100/100	100/100
环境景观资源	100	100/100	100/100	100/100
土地利用效率	100	100/100	100/100	100/100
权益状况因素修正				
规划限制	100	100/102	100/102	100/102
土地剩余使用年期	100	100/116.41	100/116.41	100/116.41
实物状况因素修正				
建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
建筑装饰	100	100/100	100/100	100/100
建筑形式	100	100/100	100/100	100/100
建筑楼层	100	100/100	100/100	100/100
临路条件	100	100/100	100/100	100/100
建筑面积	100	100/98	100/100	100/100
建筑成新	100	100/95	100/95	100/95
局部室外景观	100	100/100	100/100	100/100
物业管理	100	100/100	100/100	100/100

### 3、求取比准价格

可比实例 A 修正价格： $9136 \times 100/102 \times 100/102 \times 100/116.41 \times 100/98 \times 100/95 = 8102$ （元/平方米）。

可比实例 B 修正价格： $8934 \times 100/102 \times 100/102 \times 100/116.41 \times 100/95 = 7764$ （元/平方米）。

可比实例 C 修正价格： $8521 \times 100/102 \times 100/102 \times 100/116.41 \times 100/95 = 7405$ （元/平方米）。

委估对象的比准单价 =  $(8102 + 7764 + 7405) \div 3 = 7750$ （元/平方米）；

委估对象建筑面积为 155.84 平方米；

委估对象比准总价 =  $155.84 \times 7750 = 1,207,760$ （元）（取整）。

经过计算，可取得的销售收入（含税）如下：

名称	建筑面积（平方米）	销售收入（含税）（人民币元）
1 号楼	155.84	1,207,760
2 号楼	381.22	2,954,455
3 号楼	155.84	1,207,760
4 号楼	367.69	2,849,598
5 号楼	211.99	1,642,923
6 号楼	231.75	1,796,063
7 号楼	399.14	3,093,335
8 号楼	214.14	1,659,585
9 号楼	6258.004	20,025,613
10 号楼	365.09	2,829,448
11 号楼	365.09	2,829,448
12 号楼	367.81	2,850,528
13 号楼	367.81	2,850,528
14 号楼	367.81	2,850,528
15 号楼	205.94	1,596,035
16 号楼	154.28	1,195,670
17 号楼	365.09	2,829,448
合计		56,268,720

注：9 号楼为接待中心，按重置成本价 3200 元/平方米（其中土建、安装工程按 2200 元/平方米（含前期费用），装修工程按 1000 元/平方米计算）。

本次评估的房地产总价应为不含增值税。增值税税率为 9%

则：不含税房地产销售收入 = 52,205,477.08（元）。

### （三）房屋开发成本

#### 1、综合造价

根据桂林市建设工程综合监督站发布的：市综监（2021）11 号文《关于发布 2021 年上半年桂林市房屋建筑工程和市政工程造价指标的通知》。类似砖混结构房屋的造价指标约为 2030 元/平方米。

#### 2、前期和其他费用，具体如下：

序号	费用项目	征收标准	取费基数	参考(文号)
1	勘察设计费	4.026%	建安工程造价	发改价格[2015]299号, 市场调节价
2	工程建设监理费	1.600%	建安工程造价	发改价格[2015]299号, 市场调节价
3	编制可研报告咨询费	0.300%	建安工程造价	发改价格[2015]299号, 市场调节价
4	环境评价咨询费	0.100%	建安工程造价	发改价格[2015]299号, 市场调节价
5	招标代理服务收费	0.030%	建安工程造价	发改价格[2015]299号, 市场调节价
6	建设单位管理费	1.080%	建安工程造价	财建[2016]504号
7	城市市政建设配套费	1.5%	建安工程造价	桂政发(2001)100号
合计		8.636%		

### 3、进项税抵扣

因开发建设过程中的各类成本可以抵扣企业的增值税进项税, 应将该部分进项税剔除方能作为估值的重置全价。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、《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)的相关规定, 确定增值税抵扣额。

重置全价进项税额计算表

序号	类别	成本项目内容	税率
1		综合造价	9.00%
2	2-1	勘察设计费	6.00%
	2-2	工程建设监理费	6.00%
	2-3	编制可研报告咨询费	6.00%
	2-4	环境评价咨询费	6.00%
	2-5	招标代理服务收费	6.00%

通过计算, 房屋开发成本如下:

序号	开发成本构成明细	含税金额(元)	不含税金额(元)
1	综合造价	22,197,104.02	20,364,315.61
2	可抵扣前期费用	1,344,256.62	1,268,166.63
3	不可抵扣前期费用	572,685.28	572,685.28
合计		24,114,045.92	22,205,167.52

#### (四) 管理费用

按开发成本的 1% 计算, 即:

管理费用=22,205,167.52×1%=222,051.68（元）

#### （五）销售费用

销售费用取含税收入的1%，即：

销售费用=56,268,720×1%=562,687.20（元）

#### （六）投资利息

参考同类规模开发项目建设周期，设定土地取得时为一次性投入，本项目建设周期为1年，建安工程费、专业及前期费用、管理费用投入方式为均匀投入。利息按全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR）3.85%计算，并假定在建设期内资金为均匀投入。（设地价为V）

利息=V×3.85%+{总建筑费×3.85%×0.5}=0.0385V+414,061.46（元）

#### （七）销售利润

由于2021年桂林市房地产市场整体表现一般，因此，本次评估参考2020企业绩效评价标准值中，房地产开发业小型房地产企业主营业务利润率平均值，确定委估项目的销售利润率为9.7%。

销售利润=销售收入×9.7%=5,458,065.87（元）

#### （八）购买土地应缴纳的税费

购买土地应缴纳的税费主要为契税，交易手续费及工本费，按照土地价格的3%（不变）计算，则：购买土地应缴纳的税费=0.03V

#### （九）剩余法测算结果

地价=项目开发完成后的房地产价值-房屋开发成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售利润-购买土地应缴纳税费

$$V=52,205,477.08-22,205,167.52-222,051.68-562,687.20-(0.0385V+414,061.46)-5,458,065.87-0.03V$$

V=21,846,928.73（元）

综上，截至2021年12月31日，待置换的土地使用权的评估价值21,846,928.73元，账面余额34,925,000.52元，评估减值13,078,071.79元。