

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西藏旅游股份有限公司商誉减值测试涉及的
林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组可收回金额

资产评估报告

嘉学评估评报字（2022）9500011号

第一册（共一册）



厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

二零二二年二月十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5139020006511401202200001
合同编号:	嘉学评合字[2022]XN0003
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	嘉学评估评报字〔2022〕9500011号
报告名称:	西藏旅游股份有限公司商誉减值测试涉及的 林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组可收回金额 资产评估报告
评估结论:	27,500,000.00元
评估机构名称:	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司
签名人员:	陈曦 (资产评估师) 会员编号: 51040041 陈柚昆 (资产评估师) 会员编号: 51190024
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年03月14日

西藏旅游股份有限公司商誉减值测试涉及的 林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组可收回金额 资产评估报告

目录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
附件	29
附件一 资产评估汇总表或明细表	30
附件二 其他与评估有关的文件	31

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、与商誉相关资产组的识别、界定，以及与注册会计师基于相同主题的沟通并取得认同是委托人、产权持有单位管理者的责任和义务。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限定条件的影响或限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

西藏旅游股份有限公司商誉减值测试涉及的 林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组可收回金额 资产评估报告

摘要

嘉学评估评报字（2022）9500011号

重要提示

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

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受西藏旅游股份有限公司的委托，对西藏旅游股份有限公司商誉减值测试涉及的林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组在评估基准日的可收回金额进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：西藏旅游股份有限公司于2012年3月14日收购取得林芝新绎旅游开发有限公司90%的控制权形成非同一控制下的企业合并，根据会计准则规定，将西藏旅游股份有限公司收购成本大于收购中取得的林芝新绎旅游开发有限公司可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉，并至少在每个年度终了进行减值测试。因此需要聘请资产评估机构对林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组进行评估，为财务报告涉及的商誉减值测试事项提供价值参考。

评估对象：为西藏旅游股份有限公司收购林芝新绎旅游开发有限公司90%股权形成的包含商誉的资产组。

评估范围：为西藏旅游股份有限公司收购林芝新绎旅游开发有限公司90%股权形成的完全商誉、与商誉相关的景区经营收费权资产组。

评估基准日：2021年12月31日。

价值类型：可收回金额。

评估方法：现金流量折现法。

评估结论：在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项

说明和使用限制下,纳入本次评估范围的林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉资产组的可收回金额评估值不低于人民币贰仟柒佰伍拾万元(RMB2,750.00万元)。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用,并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外,未征得本资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本次资产评估为以财务报告为目的的评估,评估结论仅在减值测试日,即评估基准日有效。

本资产评估报告日为 2022 年 2 月 14 日。



西藏旅游股份有限公司商誉减值测试涉及的 林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组可收回金额 资产评估报告 正文

嘉学评估评报字〔2022〕9500011号

西藏旅游股份有限公司：

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用现金流量折现法，按照必要的评估程序，对西藏旅游股份有限公司拟实施的商誉减值测试行为涉及的林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组在2021年12月31日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人

（一）委托人概况

1、企业简介

名称：西藏旅游股份有限公司

统一社会信用代码：91540000219670359X

类型：股份有限公司（上市）

住所：西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城11栋

法定代表人：赵金峰

注册资本：贰亿贰仟陆佰玖拾陆万伍仟伍佰壹拾柒圆整

成立日期：1996年06月27日

营业期限：长期

2、公司历史沿革

西藏旅游股份有限公司原名为西藏圣地股份有限公司（以下简称西藏圣地）。西藏圣地是经西藏自治区人民政府[藏政字（1996）第1号]批准，由西藏国际体育旅游公司、西藏天然矿泉水公司、西藏交通工业总公司、西藏信托投资公司、

西藏农牧业机械(集团)总公司发起,采用募集方式设立的股份有限公司,成立于1996年6月27日,注册资本5,000万元人民币。经中国证券监督管理委员会(以下简称中国证监会)[证监发审字(1996)170号、(1996)171号]批准,向社会公开发行人民币A种股票1,500万股。公司股票于1996年10月15日在上海证券交易所挂牌交易。

1998年,公司实施了1997年度分红和以资本公积金转增股本的方案,即以1997年度末总股本5,000万股为基数,按10送2转增4,公司股份总数由5,000万股增加至8,000万股。

经中国证监会“证监发行字(2007)44号”文《关于核准西藏圣地股份有限公司非公开发行股票的通知》核准,西藏圣地非公开发行人民币普通股3,000万股(每股面值1元)。发行后注册资本及股本变更为11,000万元。

2007年6月22日,经公司股东大会决议通过,将公司名称由原西藏圣地股份有限公司变更为现名称。

2008年7月16日,根据公司2008年6月26日的股东大会决议,公司以2007年12月31日总股本11,000万元为基数,用资本公积金向全体股东每10股转增5股,转增后总股本为16,500万元。

经中国证监会“证监许可[2011]518号”文《关于核准西藏旅游股份有限公司非公开发行股票的批复》核准,公司非公开发行人民币普通股24,137,931股(每股面值1元)。发行后注册资本及股本变更为18,913.7931万元。

经中国证监会“证监许可[2018]43号”文《关于核准西藏旅游股份有限公司非公开发行股票的批复》核准,公司向特定投资者上海京遥贸易有限公司、乐清意诚电气有限公司等2个机构非公开发行A股37,827,586股,每股价格15.36元。发行后注册资本及股本变更为22,696.5517万元。

3、经营范围

西藏旅游股份有限公司的经营范围包括:旅游资源及旅游景区的开发经营 旅游观光、徒步、特种旅游、探险活动的组织接待(仅限分公司经营) 定线旅游(县内)(仅限分公司经营) 酒店投资与经营 文化产业投资与经营 旅游产品的开发与销售 景区的管理与经营 旅游信息咨询 文体票务代理 旅游宣传促销活动的组织、策划及信息咨询服务 会务会展服务 不动产租赁【依法须经批准的项目,经

相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 产权持有单位概况

1、企业简介

名称：林芝新绎旅游开发有限公司(原名“西藏鲁朗旅游景区开发有限公司”)

统一社会信用代码：91540400686804088N

住所：西藏林芝市巴宜区八一镇迎宾大道(市旅游局游客中心一楼)

法定代表人：赵金峰

注册资本：14,000 万(元)

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2009 年 6 月 19 日

营业期限：2009 年 6 月 19 日至 2029 年 6 月 18 日

经营范围：旅游景区开发；土特产品包装与销售；旅游观光；探险活动的组织接待；餐饮、住宿；组织旅游徒步、旅游运输及水上旅游运输、旅游资源和景点的开发利用、服务；茶园、咖啡馆；定线旅游（县际）；旅游纪念品、工艺品、服饰、音像制品、副食、酒水、书籍的销售；文化产业投资与经营；旅游产品的开发与销售；景区的管理与经营；旅游信息咨询；文体票务代理；旅游宣传促销活动的组织、策划及信息咨询服务；会务会展服务；房屋及土地租赁。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

2、历史沿革

2009年6月19日西藏天域旅游投资股份有限公司出资1400万元，林芝地区雅鲁藏布大峡谷旅游产品销售有限公司出资600万元，成立西藏鲁朗旅游景区开发有限公司，西藏金秋会计师事务所有限公司对西藏鲁朗旅游景区开发有限公司申请注册资本2000万元进行了验资。公司经营范围为：旅游景区开发，土特产品包装与销售。

2012年3月14日，林芝地区雅鲁藏布大峡谷旅游产品销售有限公司与西藏天域旅游投资股份有限公司经股东会决议同意将西藏鲁朗旅游景区开发有限公司90%股权转让给西藏旅游股份有限公司。届时西藏旅游股份有限公司完成了对西藏鲁朗旅游景区开发有限公司90%的股权收购及达到了绝对控股，在收购完成后鲁朗公司纳入西藏旅游的合并范围。

2020年4月29日，西藏旅游股份有限公司收购西藏鲁朗旅游景区开发有限公司剩余10%股权，股东构成及股权比例如下：

序号	股东姓名(名称)	出资方式	实缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	西藏旅游股份有限公司	货币	2,000.00	100.00
合计			2,000.00	100.00

2020年12月4日西藏鲁朗旅游景区开发有限公司更名为林芝新绎旅游开发有限公司，注册资本增资至14,000.00万元。截至本次评估基准日2021年12月31日止，林芝新绎旅游开发有限公司股东构成及股权比例如下：

序号	股东姓名(名称)	出资方式	实缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	西藏旅游股份有限公司	货币	14,000.00	100.00
合计			14,000.00	100.00

3、经营管理结构

林芝新绎旅游开发有限公司的基本组织架构：有限责任公司股东会由全体股东组成，股东依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施董事会决定事项，主持企业的生产经营管理工作。

4、产权持有单位下属鲁朗分公司(包含商誉资产组所在分公司)近三年资产、财务及经营状况

(1) 公司近3年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	5,372.17	5,821.25	5,697.19
固定资产净额	49.63	488.20	564.44
总负债	6,491.35	7,036.13	5,776.94
净资产	-1,119.17	-1,214.88	-79.75
项目	2019年度	2020年度	2021年度
主营业务收入	23.16	279.53	257.41
营业利润	-318.79	-95.87	-245.27
利润总额	-318.16	-95.71	-245.27
净利润	-318.16	-95.71	-245.27
审计机构及意见	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)标准无保留意见	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)标准无保留意见	未经审计

(2) 公司经营状况：

①行业基本情况

林芝新绎旅游开发有限公司主要从事旅游业，根据国家国民经济分类（GB/T

4754-2011), 属于公共设施管理业。

a、行业概述

旅游业是以旅游资源为凭借、以旅游设施为条件, 专门或者主要从事招徕、接待游客, 并为其提供交通、游览、住宿、餐饮、购物、文娱等六个环节服务的综合性行业。从行业特点来看, 旅游业的六个环节需要密切协作和配合才能为旅游者提供高质量的服务, 具有明显的综合性和整体性; 同时, 旅游业的生存和发展依赖于国民经济、政治和社会环境、自然条件等因素, 具有较强的依赖性, 属于敏感型行业; 此外, 旅游业还具有经济性、文化性、旅游资源稀缺性等特点。旅游业是经济文化一体化的产业, 发展旅游业带动了旅游宾馆设施、景观景点建设、交通道路停车场的扩建等投入, 促进了经济效益的提高, 同时旅游活动本质上又是文化探寻、陶冶情操、文化享受的活动, 先进的旅游文化引领旅游产业发展的方向; 在旅游业为消费者提供的产品中, 旅游资源是关键, 这些自然景观、人文景观、人造景观都有其独特性, 本身不可重复, 不可能从一个地方迁徙到另一个地方, 从而体现了旅游资源的稀缺性。

b、行业运营模式

旅游业作为一个综合性行业, 由旅游资源、旅游设施、旅游服务三大要素组成, 主要包括旅游景区经营、酒店餐饮和旅行社等细分子行业, 每个细分行业特点不同, 运营模式差异较大。

其中旅游景区位于产业链的核心位置, 带动吃、住、行、游、娱、购等消费围绕旅游景区开展业务。旅游景区一般分自然类景区、文物类景区和主题类景区三大类别。旅游景区运营主要包括: **A**、开发与利用景区内旅游资源, 建设景区旅游吸引物。具体包括景区基础设施和服务设施建设、景点策划、景观打造、项目设计等; **B**、从事旅游景区的日常经营, 包括销售景区旅游吸引物(以景区门票销售、索道经营等为主)、对旅游景区的产品设计和组合(以特色演出设计、纪念品设计销售、套票设计等为主)、旅游服务的提供(景区内吃、住、行、游等服务); **C**、旅游资源保护与环境维护, 日常的修缮与改造, 培育景区持续的旅游吸引物; **D**、景区的安全管理与服务质量管理。景区类企业的收入主要包括门票收费、景区内二次消费以及景区交通等, 2018年6月以来关于降低重点国有景区门票价格的通知陆续出台, 在景区门票降价趋势下, 流量和客户复购率的竞

争将成为景区核心竞争要素。

c、我国旅游行业发展现状

近十年来,伴随中国经济的持续平稳较快增长和居民人均可支配收入的稳步提升,旅游行业实现快速发展,旅游收入持续保持高于GDP增速的较快增长,对GDP的综合贡献逐年提升。

旅游行业作为一项可选消费品,其长期可持续发展主要依赖于宏观经济的增长及居民可支配收入的增加。十年来中国经济稳健前行,2010—2019年,中国国内生产总值年均复合增长10.24%,2019年中国GDP规模达到99.09万亿元,比上年增长6.1%;近十年,我国居民人均可支配收入以年均10.49%的速度增长,2019年全国居民人均可支配收入首次突破3万元,为30733元,比上年增长5.8%。其中,城镇居民人均可支配收入达到42359元,整体达到中等偏上收入水平(按照国家统计局发布的全国居民五等份收入分组,人均可支配收入39230元,划分为中等偏上收入组)。2019年,农村居民人均可支配收入也达到了16021元,比上年增长6.2%。

在宏观经济与居民可支配收入持续增长的背景下,人们消费水平不断提高、消费观念逐渐转变、旅游消费日趋大众化。2010—2019年,中国旅游行业呈现快速发展态势,旅游业总收入年均复合增速达到17.36%,2019年全年实现旅游业总收入6.63万亿元,同比增长11%,旅游经济持续保持高于GDP增速的较快增长。2019年旅游业对GDP的综合贡献为10.94万亿元,占GDP总量的11.05%。

2020年,突如其来的新冠肺炎疫情全球大流行,对各国经济造成严重冲击,全球经济陷入深度衰退。从国内情况来看,由于疫情控制迅速,经济在2020年一季度出现大幅下滑后,二季度开始复苏,前三季度实现正增长,GDP累计同比增长0.7%,其中一季度同比下降6.8%、二季度同比增长3.2%、三季度同比增长4.9%,经济保持逐季复苏势头。

旅游行业受疫情冲击影响大。1月22日文化和旅游部办公厅发布了《关于做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》,随后全国多地发布通知暂停大型聚集性群众文化旅游活动,部分城市景区以及文娱场所全部暂停开放。1月24日文化和旅游部办公厅发布《关于全力做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作暂停旅游企业经营活动的紧急通知》,全国旅行社及在线旅游企业暂停经营

活动。2月下旬多地疫情得到控制后，2月25日文化和旅游部资源开发司印发《关于旅游景区恢复开放疫情防控措施指南的通知》，引导全国景区逐步有序恢复运营。7月14日，文化和旅游部办公厅发布《关于推进旅游企业扩大复工复产有关事项的通知》，逐步恢复旅行社及在线旅游企业经营跨省（区、市）团队旅游及“机票+酒店”业务。

根据国内旅游抽样调查统计结果，2021年，国内旅游总人次32.46亿，比上年同期增加3.67亿，增长12.8%。（恢复到2019年的54.0%。）其中，城镇居民23.42亿人次，增长13.4%；农村居民9.04亿人次，增长11.1%。

国内旅游收入（旅游总消费）2.92万亿元，比上年同期增加0.69万亿元，增长31.0%。（恢复到2019年的51.0%。）其中，城镇居民旅游消费2.36万亿元，增长31.6%；农村居民旅游消费0.55万亿元，增长28.4%。

人均每次旅游消费 899.28 元，比上年同期增加 125.14 元，增长 16.2%。其中，城镇居民人均每次旅游消费 1009.57 元，增长 16.0%；农村居民人均每次旅游消费 613.56 元，增长 15.7%。

②主要产品或者服务

鲁朗五寨生态旅游景区位于鲁朗林海内，是国家规划中的大香格里拉旅游环线上的生态明珠，景区内自然风光和人文景观交相辉映，鲁朗花海色彩斑斓，争奇斗艳；鲁朗林海波澜起伏，蔚为壮观。著名的德木寺的前身“拉卡洛色林”也位于该景区中心。在景区内还能欣赏到中国最美的山峰南迦巴瓦峰、世界第一大峡谷雅鲁藏布大峡谷以及加拉白垒峰，目前景区的服务项目以牧场观光、餐饮、住宿为主。

③主营经营地域

林芝新绎旅游开发有限公司鲁朗花海牧场景区位于林芝市巴宜区鲁朗镇的自然景区，临近 318 国道。

④行业地位

鲁朗是位于林芝市巴宜区鲁朗镇的自然景区，距八一镇以东 70 公里。鲁朗意为“龙王谷”、“神仙居住的地方”，素有“天然氧吧”、“生物基因库”之美誉。

鲁朗镇旅游资源丰富，主要以冰川地貌、高山峡谷和动植物资源景观为主。境内有国家 4 人级自然景区色季拉国家森林公园、鲁朗林海等景区（点）等。

2020年12月18日，鲁朗镇入选“第四批智慧健康养老示范街道（乡镇）”。

2021年11月17日，成为第一批国家级文明旅游示范单位。

5、委托人和产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人为西藏旅游股份有限公司，产权持有单位为林芝新绎旅游开发有限公司，委托人为林芝新绎旅游开发有限公司的母公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

西藏旅游股份有限公司于2012年3月14日收购取得林芝新绎旅游开发有限公司90%的控制权形成非同一控制下的企业合并，在西藏旅游股份有限公司合并财务报表中确认商誉，根据《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，需至少在每个年度终了进行商誉减值测试。因此需要聘请资产评估机构对西藏旅游股份有限公司收购林芝新绎旅游开发有限公司90%股权形成的包含商誉的资产组进行评估，为财务报告涉及的商誉减值测试事项提供价值参考。

本评估结论仅供委托人进行减值测试这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）根据西藏旅游股份有限公司的委托，本次评估对象为西藏旅游股份有限公司收购林芝新绎旅游开发有限公司90%股权形成的包含商誉的资产组。

（二）本次评估范围为西藏旅游股份有限公司收购林芝新绎旅游开发有限公司形成的完全商誉、由鲁朗景区经营收费权组成的商誉相关资产组。评估范围具体如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值
一、与商誉相关的资产组		

序号	项目名称	账面价值
1、	鲁朗五寨生态旅游景区经营收费权	27,316,095.33
二、包含商誉资产组分摊的完全商誉		5,480,078.32
三、已计提商誉减值金额		0
四、包含商誉资产组账面价值（合计）		32,796,173.65

1、上述的账面价值为西藏旅游股份有限公司合并口径数据，由委托人盖章确认，但尚未审计。

2、上述评估范围已经委托人、产权持有人、相关注册会计师沟通确认。包含商誉的资产组的识别、界定，以及与注册会计师基于相同主题的沟通并取得认同是委托人及产权持有人管理者的责任和义务。

3、评估对象（资产组）与商誉原始形成的账面价值确定基础一致。

（三）对本次评估值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、本次评估范围内实物资产：

本次评估不涉及实物资产。

2、本次评估范围内无形资产：

本次评估范围内无形资产包括完全商誉、景区经营收费权。其中：

1、完全商誉：本次需进行减值测试的商誉初始形成是2012年3月14日，西藏旅游股份有限公司收购林芝新绎旅游开发有限公司90%的股权形成的非同一控制下的收购商誉。该收购为控股型收购，委托人西藏旅游股份有限公司在合并口径报表中形成归属收购方的收购商誉4,932,070.49元。

委托人在收购之后年度的会计报告日未聘请评估机构进行商誉减值测试评估，企业管理层采用收益法对该商誉进行了减值测试，未计提过商誉减值，本次为首次商誉减值测试评估，截止本次评估基准日，合并口径报表中，归属收购方的收购商誉账面价值为4,932,070.49元。

本次评估基准日，按购买日西藏旅游股份有限公司持有的林芝新绎旅游开发有限公司的股权比例，换算的林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组涉及的完全商誉金额为5,480,078.32元。

2、经营收费权

2009年8月31日，西藏林芝地区林芝县人民政府与西藏鲁朗旅游景区开发有限公司(后更名为：林芝新绎旅游开发有限公司)签订《鲁朗五寨生态旅游景区开

发协议书》，约定西藏鲁朗旅游景区开发有限公司开发位于林芝县鲁朗境内南侧东巴才村口大乔至德木拉泽沟山脚区域，开发区内由鲁朗公司根据景区规划投资建设文化村、骑马场、箭术场、观景楼、民族风味馆、民族艺术演艺厅、藏药浴、旅游纪念商品等项目，享有独家经营权，经营期从2009年9月1日至2049年8月31日止，截止评估基准日，剩余经营年限27.68年，账面价值27,316,095.33元。。

四、价值类型及其定义

本次评估是以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。根据《企业会计准则第8号——资产减值》，企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试，估计其可收回金额。根据会计准则规定及评估委托合同的约定，本次评估的价值类型确定为：可收回金额。

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

五、评估基准日

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。因此，本项目资产评估基准日为2021年12月31日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

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

2、《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议，2021

年1月1日起施行)。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- 9、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45号)；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- 13、《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》；
- 14、《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》；
- 15、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》；
- 16、《企业会计准则第8号--资产减值》、《企业会计准则第20号——企业合并》、《企业会计准则第39号—公允价值计量》等财政部颁布的国内企业会计准则体系。

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(三) 资产权属依据

- 1、《鲁朗五寨生态旅游景区开发协议书》。

(四) 取价依据

- 1、林芝新绎旅游开发有限公司2019年、2020年及评估基准日会计报表及其提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、经西藏旅游股份有限公司及林芝新绎旅游开发有限公司管理层批准的最近5年财务预算或预测数据；

- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 4、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 5、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 6、wind 资讯金融终端；
- 7、贷款市场报价利率（由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2021 年 12 月 20 日公布的 LPR 数据）。

（五）其他参考资料

- 1、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 2、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland，T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 3、资产评估专业人员现场勘查、记录等；
- 4、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十一条，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

评估人员与委托人、产权持有人管理层和执行审计业务的注册会计师进行必要的沟通，明确了本次评估业务的基本事项，并通过调查分析后认为：

就本资产评估报告所限定的评估对象——包含商誉资产组而言，未发现有该资产组在公平交易中的销售协议价格；也未发现存在一个与该资产组相同的活跃交易市场；也缺乏或难以取得同行业类似资产组的最近交易价格或者结果。因此，难以按照企业会计准则的前述要求利用“资产组可收回金额=资产组在公平交易中销售协议价格-可直接归属于该资产组处置费用”或“资产组可收回金额=资产组的市场价格或资产组的买方出价-该资产组处置费用”或“参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额”等方法直接确定资产组可收回金额。

但按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》的规定，可以采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术来估算包含商誉

资产组的公允价值，再考虑合理的处置费用扣除后，得到该资产组可收回金额。该准则规定的主要估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。其中：市场法，是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术；收益法，是将未来金额转换成单一现值的估值技术；成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的估值技术。

结合基准日市场状况，缺乏或难以取得同行业类似资产组的最近交易价格或者结果，并基于企业对资产组预计的使用安排、经营规划及盈利预测，假设相关经营情况继续保持，且企业处于行业正常经营管理能力水平，没有市场因素或者其他因素表明市场参与者按照其他方式使用该资产可以实现价值最大化，通常认为委估资产组组合的预计未来净现金流量现值与公允价值并不存在明显差异。因此，按会计准则和评估准则的相关规定，本次评估采用现金流折现法确定资产组预计未来现金流量的现值。

委托人在收购之后年度的会计报告日未聘请评估机构进行商誉减值测试评估，企业管理层采用收益法对该商誉进行了减值测试，本次为首次商誉减值测试评估。

（二）现金流量折现法介绍

对于因企业合并形成的商誉的账面价值，应当自购买日起按照合理的方法分摊相关的资产组，因企业收购林芝新绎旅游开发有限公司时仅有无形资产--景区经营收费权，企业收购时获取景区经营收费权主要为取得门票收入，现金流入独立，企业及审计机构将经营收费权划分为资产组，符合资产组定义。

后期企业经营结构调整，免收门票费，依托景区经营获得团餐、住宿等衍生收入，可以预计其未来现金流量，因此采用未来现金流量折现法进行评估。

未来现金流量折现法，是指将预期收益资本化或者折现，确定包含商誉资产组预计未来现金流量现值的评估方法。未来现金流量折现法是从包含商誉资产组的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路计算其预计未来现金流量现值。

本次评估选用现金流量折现模型如下：

$$V = \sum \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{CF_{n+1}}{r \times (1+r)^n} - WC_0$$

式中：V—包含商誉资产组预计未来现金流量的现值

CF_n—未来第 n 年包含商誉资产组税前现金流量

r—折现率

WC₀—期初营运资金投入额

1、包含商誉资产组税前现金流量 CF_n

在收益期限内，包含商誉资产组税前现金流量=息税前利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加

其中，息税前利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用

根据《企业会计准则第8号—资产减值》，上述预计资产的未来现金流量，是以资产的当前状况为基础，不包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量。商誉所在资产组产生的未来现金流量不考虑筹资活动的现金流入或流出以及与所得税收付有关的现金流量。

2、期初营运资金投入额 WC₀

因资产组的账面价值中未包括营运资金，为保证资产组的可收回金额与其账面价值的确定基础一致，故在确定可收回金额的未来现金流量现值时剔除了期初营运资金投入的影响

根据《企业会计准则第8号—资产减值》，上述预计资产的未来现金流量，是以资产的当前状况为基础，不包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量。商誉所在资产组产生的未来现金流量不考虑筹资活动的现金流入或流出以及与所得税收付有关的现金流量。

本次评估取得了商誉相关资产组所在企业管理层最近批准的包含商誉资产组的财务预测数据，并通过访谈企业相关人员、了解企业管理层确定的评估假设内容和依据，结合企业内部、外部经营环境，分析历史财务数据，判断上述企业财务预测数据与包含商誉资产组或资产组组合的账面价值确定基础一致，具有可行性，并用于本次评估测算。

3、税前折现率 r

(1) 税前折现率的模型

由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流量作为预测基础，本次评估先计算加权平均资本成本模型（WACC），后经过调整转化为税前折现率 r。税

前折现率计算公式如下：

$$r = \text{WACC} / (1 - T)$$

式中：r：税前折现率

T：企业所得税率

$$\text{WACC} = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times \frac{D \times (1-T)}{E+D}$$

式中：

K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{ERP} \times \beta + R_c$$

其中： R_f ：无风险报酬率；

ERP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：特定风险报酬率。

（2）模型中有关参数的选取过程

①无风险报酬率 R_f

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 10 年的长期国债到期收益率，根据“中国债券信息网”查询，距评估基准日 10 年的长期国债到期收益率为 2.7754%。

②市场风险溢价 $\text{ERP}(R_m - R_f)$ 的确定

市场风险溢价是投资者期望的超过无风险收益率的部分。目前，我国有两个证券交易市场，即上海证券交易所和深圳证券交易所。本次评估根据中国证券市场的股票市场收益率进行计算。

为了计算股票市场收益率,我们通过Wind资讯获取了2010年至2021年“沪深300”指数每年年底的成分股及其数据,选取其中上市时间在10年及以上的成分股,计算股票市场收益率的几何平均值,再与各年无风险收益率比较,得到股票市场各年的市场风险溢价。具体如下:

市场风险溢价计算表

序号	年度	股票数量	几何平均收益率 R_m	无风险收益率 R_f (剩余年限 10 年的国债到期收益率)	ERP (R_m-R_f)
1	2010	171	12.78%	3.88%	8.90%
2	2011	174	12.14%	3.42%	8.72%
3	2012	176	15.35%	3.57%	11.78%
4	2013	185	12.38%	4.55%	7.83%
5	2014	183	19.28%	3.62%	15.66%
6	2015	168	20.13%	2.82%	17.31%
7	2016	180	7.05%	3.01%	4.04%
8	2017	182	-0.04%	3.88%	-3.92%
9	2018	188	7.98%	3.23%	4.75%
10	2019	192	3.58%	3.14%	0.45%
11	2020	204	6.05%	3.14%	2.91%
12	2021	190	8.15%	2.78%	5.37%
平均值			10.40%	3.42%	6.98%

采用2010年至2021年几何平均收益率的平均值10.40%与同期剩余年限10年的中国国债到期收益率平均值3.42%的差额作为市场风险溢价。

按此测算,我国目前的市场风险溢价为: $10.40\% - 3.42\% = 6.98\%$ 。

③权益资本的预期市场风险系数 β 的确定

β 系数是用来衡量一种证券或一个投资组合相对于总体市场的波动性的一种风险评价工具。

权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times D/E]$$

式中: β_e : 有财务杠杆的权益的系统风险系数;

β_u : 无财务杠杆的权益的系统风险系数;

t: 企业的所得税税率;

D/E: 企业的目标资本结构。

①本次估值我们首先选取 Wind 资讯“BETA 计算器”计算同属于旅游行业

的3家对比公司的带杠杆的调整 Beta。标的指数选择的是“沪深 300”，计算周期选择“周”，时间范围为评估基准日前三年，收益率计算方法选择“普通收益率”。

②再通过 Wind 资讯“股票数据浏览器”进行查询各可比上市公司的带息债务/股权价值和企业所得税率两项指标，将可比上市公司带杠杆的 β_L 并调整为不带杠杆的 β_U ，带息债务/股权价值取前三年平均数，企业所得税率选取最近一期的年末所得税率数据。

③产权持有单位 β_U 的确定

非上市公司的股权 β 系数通常由多家可比上市公司的平均股权 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带杠杆的 β_L 并调整为不带杠杆的 β_U ，在此基础上通过取平均值得到产权持有单位的 β_U 。计算结果如下：

证券代码	证券简称	调整 Beta	带息债务/股权价值(三年平均) %	所得税率 %	不带杠杆的 β_U
000430.SZ	张家界	0.8341	29.83	25.00	0.6816
000978.SZ	桂林旅游	0.8044	56.32	15.00	0.5440
600706.SH	曲江文旅	0.7740	47.21	15.00	0.5524
平均数			44.45		0.5927

④产权持有单位目标财务杠杆系数的 β 值

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取同行业上市公司的平均值 44.45% 为目标资本结构。

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1-t) \times D/E] = 0.5927 \times [1 + (1-9\%) \times 44.45\%]$$

$$= 0.8324$$

(4) 企业特定风险调整系数

本次评估考虑到产权持有单位资产规模、融资条件以及公司的治理结构和公司资本债务结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，本次评估取特定风险报酬率 $R_c = 3.29\%$ 。

目前国际上将特定风险报酬率进一步细化为规模溢价和其他特定风险溢价。

①规模溢价

规模溢价可以用规模超额收益率来衡量。参考美国 Grabowski-King 研究的思

路，对沪、深两市的上市公司数据进行了分析研究，将样本点按净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出规模超额收益率与净资产账面价值之间的回归方程：

$$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times NB \quad (R^2 = 90.89\%)$$

R_s ：规模超额收益率；

NB ：净资产账面价值（亿元）（ $NB \leq 10$ 亿）。

将产权持有单位净资产账面价值 142,446,988.13 元代入上述回归方程即可计算规模超额收益率为 2.79%，即规模溢价为 2.79%。

②其他特定风险溢价

在采用上述方式估算公司规模溢价后，由于产权持有单位与可比公司相比在以下几个方面存在特殊因素，因此存在其他特定风险溢价：

其他特定风险溢价主要是针对产权持有单位具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，一般认为这些特定风险包括，但不局限于：

经营特别风险：是指公司经营因素导致公司盈利水平变化，从而使投资者预期收益下降的可能，经营特别风险主要受公司本身的管理水平、技术能力、经营方向、产品结构等内部因素影响。一般认为，上市公司在公司治理结构和公司治理环境方面优于非上市公司，与上市公司相比而言，产权持有单位经营规模较小，在治理结构等方面存在管理、技术能力上的风险；同时，产权持有单位属于稳定发展期，业务收入基本保持平稳，主营业务收入主要来源于联营销售，产品市场较好，产品品种较丰富，业务收入主要受到市场竞争的影响，经营风险较小。综上所述，产权持有单位的其他特定风险溢价为 0.5%。

企业特定风险报酬率具体计算过程如下：

项目	计算公式	取值
规模超额溢价	$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times NB$	2.79%
特别风险溢价	该公司属于稳定发展期，业务收入基本保持平稳，主营业务收入主要来源于联营销售，产品市场较好，产品品种较丰富，业务收入主要受到市场竞争的影响，经营风险较小。	0.50%
合计		3.29%

(5) 权益资本成本 r_e 的确定

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon = 2.7754\% + 0.8324 \times 6.98\% + 3.29\% = 11.87\%$$

(6) 税后债务加权成本 r_d 的确定

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债

股权投资所承担的风险因素。本次评估取2021年12月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告的5年期以上LPR4.65%为债务资本成本,即税前付息债务成本为4.65%。

林芝新绎旅游开发有限公司执行9%的企业所得税税率。

$rd = \text{税前付息债务成本 (付息债务的平均利率)} \times (1 - \text{所得税率})$

$$= 4.65\% \times (1 - 9.00\%) = 4.23\%$$

(7) We及Wd的确定

林芝新绎旅游开发有限公司按证监会行业分类属公共设施管理业,选取我国股票市场公共设施管理业上市公司中的3家上市时间在3年以上的可比公司股票,经wind查询,可比公司的2019年至2021年带息债务/股权价值的平均值即D/E为44.45%,本次测算公司资本结构按可比公司平均债务比率确定,则:

$$Wd = D / (D + E) = 44.45\% / (44.45\% + 1) = 30.77\%$$

$$We = 1 - Wd = 1 - 30.77\% = 69.23\%$$

(8) 资产组对应的税后折现率WACC

$$WACC = re \times We + rd \times Wd = 11.87\% \times 69.23\% + 4.23\% \times 30.77\% = 9.52\%$$

(9) 资产组对应的税前折现率r

$$r = WACC / (1 - T)$$

$$= 10.46\%$$

4、收益期及预测期的确定

预计未来现金流量收益期通常以包含商誉资产组的核心资产(商誉)为依据确定。根据《西藏鲁朗五寨生态旅游景区开发协议书》,景区开发经营期限为2009年9月1日至2049年8月31日,无特殊原因,企业会持续经营至2049年8月31日,因此,本次评估采用持续经营假设,企业经营至2049年8月31日,截止评估基准日2021年12月31日,剩余收益年限为27.68年。

《企业会计准则第8号——资产减值》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖5年”,因此本次详细预测期确定为2022年至2026年。自2027年1月1日起包含商誉资产组将保持稳定的盈利水平。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2021年12月开始进行前期工作,2022年1月20日进驻现场,最终于

2022年2月14日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产核实阶段：指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告。

(五)整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

持续经营假设：持续经营假设是指假设与评估对象（包含商誉资产组）相关的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二)特殊假设

1、现时中国大陆或对产权持有单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、产权持有单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、产权持有单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，产权持有单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于产权持有单位；产权持有单位出具的资产权属证明文件合法有效；产权持有单位各项资产的减值准备计提充分。

5、产权持有单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；产权持有单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、产权持有单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或产权持有单位向我们充分揭示。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、未来财务信息预测中所采用的会计政策与产权持有单位以往各年及撰写本资产评估报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

10、中国大陆或对产权持有单位业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

11、林芝新绎旅游开发有限公司业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变，能按计划实现。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

列入本次评估范围的林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组的账面价值为32,796,173.65元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，对林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组采用现金流量折现法进行评估，得出如下结论：

截止于评估基准日2021年12月31日，纳入本次评估范围的林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组的可收回金额评估值不低于人民币贰仟柒佰伍拾万

元(RMB2,750.00万元)。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

受客观条件限制,对《西藏鲁朗五寨生态旅游景区开发协议书》,资产评估专业人员仅取得了复印件,没有核对原件。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作及相关报告情况。

(六) 重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人与产权持有单位没有提供,我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（八）其他需要说明的问题

1、受西藏旅游股份有限公司的委托，本次为以财务报告为目的的评估，商誉减值测试涉及完全商誉、商誉相关资产组由委托人及产权持有单位识别、判断与界定，本次评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准。

2、评估机构对委托人认定的与商誉相关的资产组预计未来现金流量现值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。

3、本报告评估结论是对 2021 年 12 月 31 日这一基准日所评估资产组的可收回金额的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产组的可收回金额发生的重大变化不负任何责任。

4、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

本次资产评估为以财务报告为目的的评估，评估结论仅在减值测试日，即评估基准日有效。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(六) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2022 年 2 月 14 日。

谨此报告！

(以下无正文，为签字盖章页)

(本页无正文,为“嘉学评估评报字(2022)9500011号”《资产评估报告》签字盖章页)

本资产评估报告文号为“嘉学评估评报字(2022)9500011号”,评估对象林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉资产组的可收回金额评估值不低于人民币贰仟柒佰伍拾万元(RMB2,750.00万元)。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

资产评估师:



资产评估师:



西藏旅游股份有限公司商誉减值测试涉及的
林芝新绎旅游开发有限公司包含商誉的资产组可收回金额
资产评估报告

附件

附件一、资产评估汇总表或明细表

附件二、其他与评估有关的文件

- (一) 包含商誉的资产组财务数据（复印件）；
- (二) 委托人与产权持有单位营业执照（复印件）；
- (三) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (五) 资产评估机构备案文件（复印件）；
- (六) 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- (七) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）。