

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拟转让资产涉及的酒店资产

资产评估报告

大学评估评报字[2018]950002号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一八年五月七日



西藏旅游股份有限公司拟转让资产涉及的酒店资产

资产评估报告

目录

声明	1
摘要	3
正文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	20
附件	21
附件一资产评估汇总表或明细表	22
附件二其他与评估有关的文件	23

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、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、本资产评估机构与资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

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拟转让资产涉及的酒店资产 资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2018]950002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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任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拟转让资产涉及的酒店资产在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：为西藏旅游股份有限公司转让酒店资产提供价值参考意见。

评估对象：西藏旅游股份有限公司申报评估的酒店资产。

评估范围：西藏旅游股份有限公司申报评估的冈仁波齐酒店、普兰大酒店、江边酒店和喜马拉雅酒店的存货和房屋建筑物、设备和土地使用权等非流动资产。

评估基准日：2017年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，纳入本次评估范围的西藏旅游股份有限公司申报评估的酒店资产的评估值为人民币伍亿肆仟柒佰壹拾捌万玖仟叁佰零柒元肆角肆分(RMB¥547,189,307.44)。



对评估结论产生影响的特别事项:

对于纳入本次评估范围的房屋建筑物中的喜马拉雅酒店项目,因其所占用的宗地上除了建有喜马拉雅酒店外,还有办公楼及宿舍等未纳入评估范围的房屋建筑物,该宗地的土地使用权未进行分割,无法确定喜马拉雅酒店所占用的土地面积,评估时按土地使用证登记的总面积进行评估,尚未扣除未纳入评估范围的房屋建筑物所占用的土地面积。准确的面积划分应以相关政府部门的核定数字为准,在评估目的实现时,应根据相关政府部门的核定数调整评估结论。

本资产评估报告使用人在应用本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。

本报告评估结论的有效期通常为一年,从评估基准日起计算,即从2017年12月31日至2018年12月30日。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2018年5月7日。



西藏旅游股份有限公司拟转让资产涉及的酒店资产 资产评估报告

正文

大学评估评报字[2018]950002号

西藏旅游股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对西藏旅游股份有限公司拟实施的转让资产行为涉及的酒店资产在2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人概况

1、公司概况

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：拉萨市林廓东路6号

法定代表人：欧阳旭

注册资本：壹亿捌仟玖佰壹拾叁万柒仟玖佰叁拾壹圆整

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。西藏圣地股份有限公司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。

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，西藏圣地股份有限公司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。

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。

截至评估基准日，西藏旅游股份有限公司注册资本及股本为18,913.7931万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（元人民币）	出资比例%
1	国风集团有限公司	29,921,325.00	15.82
2	西藏纳铭网络技术有限公司	20,140,940.00	10.65
3	前海开源基金-海通证券-渤海国际信托-渤海信托·国风聚和1号集合资金信托计划	16,717,748.00	8.84
4	西藏国际体育旅游公司	14,265,871.00	7.54
5	田文凯	9,346,448.00	4.94
6	西藏国风文化发展有限公司	9,300,000.00	4.92
7	张杰	5,355,600.00	2.83
8	陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·融鑫9号证券投资集合资金信托计划	3,249,500.00	1.72
9	北海盈生创新投资咨询有限公司	2,984,925.00	1.58
10	北海盈生创业投资有限公司	2,408,000.00	1.27
	其他小股东	75,447,574.00	39.89
	合 计	189,137,931.00	100.00

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）、酒店投资与经营，文化产业投资与经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

4、组织机构简介

西藏旅游股份有限公司的基本组织架构：股东大会是公司的权力机构，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；董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；监事会负责监督董事、经理等管理人员有无违反法律、法规、公司章程及股东大会决议的行为并负责检查公司业务，财务状况和查阅账簿及其他会计资料等；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

公司的职能管理部门包括采购部、销售部、财务部和综合部等。子公司包括西藏圣地文化有限公司、西藏圣地旅游汽车有限公司、西藏巴松措旅游开发有限公司、西藏雪巴拉姆艺术演出有限公司、西藏天创旅游产品销售有限公司、西藏文化创意产业股份有限公司、西藏鲁朗旅游景区开发有限公司、西藏喜马拉雅酒店管理有限公司、米林县环喜马拉雅旅游开发有限公司、四川环喜马拉雅网络科技有限公司、西藏神山国际旅行社有限责任公司、西藏圣地国际旅行社有限责任公司、林芝市巴宜区环喜马拉雅疗休养服务有限公司和西藏圣地矿业勘察开发公司等 14 个子公司。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用人概况

无。

二、评估目的

本评估结论仅供委托人转让酒店资产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拟转让的酒店资产价值，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申报评估的酒店资产。

（二）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。评估范围包括西藏旅游股份有限公司于评估基准日2017年12月31日申报评估的冈仁波齐酒店、普兰大酒店、江边酒店和喜马拉雅酒店的存货和房屋建筑物、设备和土地使用权等非流动资产。具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	2,984,859.06
2	非流动资产	489,960,887.73
3	其中：固定资产	476,350,740.77
4	在建工程	120,640.37
5	无形资产	11,956,579.32
6	长期待摊费用	1,532,927.27
7	资产总计	492,945,746.79

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据西藏旅游股份有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的转让资产行为涉及的资产对象和范围一致

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

（五）主要资产概况

评估范围内的主要资产包括房屋建筑物、机器设备和存货。

1、房屋建筑物：

房屋建筑物的用途包括酒店及附属用房等，以钢混结构为主。主要为位于阿里地区普兰县的冈仁波齐酒店和普兰大酒店，位于米林县的江边酒店，以及位于拉萨市的喜马拉雅酒店。

房屋建筑物的结构形式以钢混结构为主。钢混结构的房产主要有冈仁波齐酒店、普兰大酒店、江边酒店和喜马拉雅酒店，均为自建房产。

经现场勘察，各处房产使用正常，维护情况良好，至评估基准日均能正常使用。

2、机器设备

机器设备主要包括发电机、配电柜、客房家具和厨房设备等，分布较为分散，主要存放于各酒店内。

经现场勘察，机器设备使用正常，维护情况良好，至评估基准日均能正常使用。

3、存货

存货包括在库周转材料和在用周转材料等。在库周转材料主要为尚未领用的各类酒店用品等，存放于各酒店库房内；在用周转材料主要为使用中的各类酒店用品等，主要存放于各酒店内，存放较为分散。

经现场勘察，存货存放环境良好，管理水平较高。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

（1）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人转让资产这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项

目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2017年12月31日。

本项目资产评估的基准日是由委托方确定的。选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况。

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经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据：

资产评估委托合同。

（二）法律法规依据：

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

2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第43号，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）及实施条例；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；

6、房地产转让价格评估，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）及当地制定的实施细则和其他有关规定。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
- 7、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 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、参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 14、参考《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

（四）资产权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、国有土地使用证；
- 3、国有土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据；

- 4、 机动车行驶证；
- 5、 设备的购置发票及相关产权证明文件；
- 6、 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、 西藏旅游股份有限公司提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、 本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、 《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）；
- 5、 wind 资讯金融终端；
- 6、 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）；
- 7、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 8、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
- 9、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 10、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
- 11、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 12、 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 13、 财政部、国家税务总局联合发布《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》（财税[2016]136 号）；
- 14、 《2017 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 15、 评估基准日西藏自治区执行的贷款利率；
- 16、 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）。

(六) 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、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

4、评估人员现场勘察、记录等；

5、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观，评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，从理论上讲，收益法的评估结果具有较好的可靠性和说服力。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。资产评估专业人员应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

本次未选用市场法进行评估，原因如下：

选用市场法对资产价值进行评估的重要前提，是市场上具有一定数量的具有可比性的交易案例。由于酒店资产的交易较少，缺少公开市场交易案例，截止本评估基准日，我们无法获得一定数量的具有可比性的交易案例，因此，不选用市场法进行评估。

本次未选用收益法进行评估，原因如下：

由于本次申报评估的酒店资产长期亏损，其未来的收益及风险无法可靠的预计，因此，不选用收益法进行评估。

本次评估目的是为西藏旅游股份有限公司转让资产这一经济行为作价值参考，资产基础法从资产购建的角度反映了资产的价值，为经济行为实现后资产的经营管理及考核提供了依据，根据本次评估的评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。根据委托方的委估范围，本次评估仅涉及截至评估基准日产权持有人资产负债表所列资产的部分，具体以委估申报表申报的项目数据为准。评估中采用与企业申报的各项资产相适应的具体评估方法分别对西藏旅游股份有限公司申报的各项资产进行评估的评估思路。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2018年4月开始进行前期工作，2018年4月8日进驻现场，最终于2018年5月7日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：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）资产清查阶段：指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

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评估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西藏旅游股份有限公司申报的酒店资产的账面价值为人民币 492,945,746.79 元。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、

公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对西藏旅游股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，本报告最终评估结果表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，在公开市场和持续使用前提下，在本产权持有人持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的西藏旅游股份有限公司申报的酒店资产的评估值为人民币伍亿肆仟柒佰壹拾捌万玖仟叁佰零柒元肆角肆分(RMB¥547,189,307.44)。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	298.49	331.15	32.67	10.94
2	非流动资产	48,996.09	54,387.78	5,391.69	11.00
3	其中：固定资产	47,635.07	49,847.38	2,212.31	4.64
4	在建工程	12.06	-	-12.06	-100.00
5	无形资产	1,195.66	4,538.20	3,342.54	279.56
6	长期待摊费用	153.29	2.19	-151.10	-98.57
7	资产总计	49,294.57	54,718.93	5,424.36	11.00

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

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

对纳入本次评估范围的构筑物和尚未办妥权属证明的房屋建筑物和土地使用权，其面积或数量均系由产权持有人提供的，其合法性、准确性和完整性由产权持有人负责，在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量和计算。本评估目的实现时，本产权持有人应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行调整，否则，由此可能产生的一切责任均与我公司无关。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）评估程序受到限制的情形

1、评估过程中，评估人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有人提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）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

委托人与产权持有人没有提供，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。

（六）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

对于纳入本次评估范围的房屋建筑物中的喜马拉雅酒店项目，因其所占用的宗地上除了建有喜马拉雅酒店外，还有办公楼及宿舍等未纳入评估范围的房屋建筑物，该宗地的土地使用权未进行分割，无法确定喜马拉雅酒店所占用的

土地面积，评估时按土地使用证登记的总面积进行评估，尚未扣除未纳入评估范围的房屋建筑物所占用的土地面积。准确的面积划分应以相关政府部门的核定数字为准，在评估目的实现时，应根据相关政府部门的核定数调整评估结论。

（七）其他需要说明的问题

1、本次评估中，存货、房屋建筑物和设备的评估值包含相应的增值税。委托人及受托人以外的其他资产评估报告使用人应当特别关注此事项对西藏旅游股份有限公司拟转让资产价值的影响。

2、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、本报告评估结论是对 2017 年 12 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本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

根据现行有关规定,本资产评估报告有效期通常为一年,自评估基准日2017年12月31日起计算,至2018年12月30止。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

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,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格的影响。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。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 2018 年 5 月 7 日。

谨此报告！

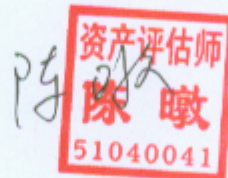
【以下无正文】

本资产评估报告号为“大学评估评报字[2018]950002 号”，评估对象西藏旅游股份有限公司申报的酒店资产的评估值为人民币伍亿肆仟柒佰壹拾捌万玖仟叁佰零柒元肆角肆分(RMB¥547,189,307.44)。。

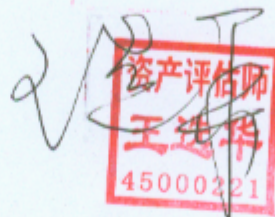
厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



西藏旅游股份有限公司拟转让资产涉及的酒店资产 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) 委托人与产权持有人法人营业执照（复印件）；
- (二) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (三) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (四) 签字资产评估师的承诺函；
- (五) 资产评估机构备案文件（复印件）；
- (六) 评估机构法人营业执照副本（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）；

委托人及产权持有人承诺函

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因西藏旅游股份有限公司拟转让资产的需要，特委托贵公司对本公司申报的酒店资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 按时、及时提供财务会计资料及其他评估需要的所有资料、所提供的资料真实、合法、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分，可能存在的风险陈述完整、充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方(盖章)：西藏旅游股份有限公司



法定代表人(签章)：



二〇一八年五月七日

资产评估师及评估机构承诺函

西藏旅游股份有限公司：

受贵公司的委托,我们对贵公司拟转让资产的经济行为提供价值参考意见之目的而委托评估的西藏旅游股份有限公司申报的酒店资产进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 一、具备相应的执业资格;
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致;
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实;
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法;
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素;
- 六、评估结论合理;
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

评估机构:厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估师:

资产评估师
陈 嗽
51040041

签字资产评估师:

资产评估师
王选华
4500022



二〇一八年五月七日

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拟转让资产涉及的
西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产

资产评估报告

大学评估评报字[2018]950003号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一八年五月七日



**西藏旅游股份有限公司拟转让资产涉及的
西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产
资产评估报告**

目录

声明	1
摘要	3
正文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
附件	22
附件一资产评估汇总表或明细表	23
附件二其他与评估有关的文件	24

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、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、本资产评估机构与资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

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拟转让资产涉及的 西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产 资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2018]950003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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受西藏旅游股份有限公司的委托，西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：为西藏旅游股份有限公司转让资产提供价值参考意见。

评估对象：西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产。

评估范围：西藏巴松措旅游开发有限公司申报的巴松措度假村的存货和房屋建筑物、设备和土地使用权等非流动资产。

评估基准日：2017年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，纳入本次评估范围的西藏巴松措旅游开发有限公司申报评估的酒店资产的评估值为人民币壹亿零叁拾万柒仟叁佰柒拾贰元柒角贰分(RMB¥100,307,372.72)。



对评估结论产生影响的特别事项:

无。

本资产评估报告使用人在应用本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。

本报告评估结论的有效期通常为一年,从评估基准日起计算,即从2017年12月31日至2018年12月30日。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2018年5月7日。



西藏旅游股份有限公司拟转让资产涉及的 西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产 资产评估报告

正文

大学评估评报字[2018]950003号

西藏旅游股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对西藏旅游股份有限公司拟实施的拟转让资产行为涉及的西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产在2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人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、公司概况

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：拉萨市林廓东路6号

法定代表人：欧阳旭

注册资本：壹亿捌仟玖佰壹拾叁万柒仟玖佰叁拾壹圆整

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。西藏圣地股份有限公司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。

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，西藏圣地股份有限公司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。

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。

截至评估基准日，西藏旅游股份有限公司注册资本及股本为18,913.7931万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（元人民币）	出资比例%
1	国风集团有限公司	29,921,325.00	15.82
2	西藏纳铭网络技术有限公司	20,140,940.00	10.65
3	前海开源基金-海通证券-渤海国际信托-渤海信托·国风聚和1号集合资金信托计划	16,717,748.00	8.84
4	西藏国际体育旅游公司	14,265,871.00	7.54
5	田文凯	9,346,448.00	4.94
6	西藏国风文化发展有限公司	9,300,000.00	4.92
7	张杰	5,355,600.00	2.83
8	陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·融鑫9号证券投资集合资金信托计划	3,249,500.00	1.72

序号	股东名称	出资额（元人民币）	出资比例%
9	北海盈生创新投资咨询有限公司	2,984,925.00	1.58
10	北海盈生创业投资有限公司	2,408,000.00	1.27
	其他小股东	75,447,574.00	39.89
	合 计	189,137,931.00	100.00

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）、酒店投资与经营，文化产业投资与经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

4、组织机构简介

西藏旅游股份有限公司的基本组织架构：股东大会是公司的权力机构，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；董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；监事会负责监督董事、经理等管理人员有无违反法律、法规、公司章程及股东大会决议的行为并负责检查公司业务，财务状况和查阅账簿及其他会计资料等；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

公司的职能管理部门包括采购部、销售部、财务部和综合部等。子公司包括西藏圣地文化有限公司、西藏圣地旅游汽车有限公司、西藏巴松措旅游开发有限公司、西藏雪巴拉姆艺术演出有限公司、西藏天创旅游产品销售有限公司、西藏文化创意产业股份有限公司、西藏鲁朗旅游景区开发有限公司、西藏喜马拉雅酒店管理有限公司、米林县环喜马拉雅旅游开发有限公司、四川环喜马拉雅网络科技有限公司、西藏神山国际旅行社有限责任公司、西藏圣地国际旅行社有限责任公司、林芝市巴宜区环喜马拉雅疗休养服务有限公司和西藏圣地矿业勘察开发公司等 14 个子公司。

（二）产权持有人概况

1、公司概况

名称：西藏巴松措旅游开发有限公司

统一社会信用代码：915400007419151362

类型：其他有限责任公司

住所：西藏林芝地区工布江达县巴松措

法定代表人：欧阳旭

注册资本：柒佰万圆整

成立日期：2004 年 06 月 17 日

营业期限：2004 年 06 月 17 日至 2024 年 05 月 17 日

2、公司历史沿革

西藏巴松措旅游开发有限公司 2004 年 06 月 17 日经西藏自治区工商行政管理局批准设立的有限责任公司，注册资本 700.00 万元人民币。

截至评估基准日，西藏巴松措旅游开发有限公司注册资本及股本为 700.00 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（元人民币）	出资比例%
1	西藏旅游股份有限公司	5,670,000.00	81.00
2	贾文丽	1,330,000.00	19.00
	合 计	7,000,00.00	100.00

3、经营范围

西藏巴松措旅游开发有限公司的经营范围包括：定线旅游（县内）；旅游景点的开发利用、服务；餐饮；住宿；茶园、咖啡馆；土特产品、旅游纪念品、工艺品、服装、音像制品、副食、酒水、书籍的销售[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。

4、组织机构简介

西藏巴松措旅游开发有限公司的基本组织架构：股东会是公司的权力机构，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；董事会对股东会负责，依法行使公司的经营决策权；监事会负责监督董事、经理等管理人员有无违反法律、法规、公司章程及股东会决议的行为并负责检查公司业务，财务状况和查阅账簿及其他会计资料等；经理层负责组织实施股东会、董事会

决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人西藏旅游股份有限公司是产权持有人西藏巴松措旅游开发有限公司的控股股东。

（四）委托合同约定的其他评估报告使用人概况

无。

二、评估目的

本评估结论仅供委托人西藏旅游股份有限公司拟转让资产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西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产价值，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巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产。

（二）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。评估范围包括西藏巴松措旅游开发有限公司于2017年12月31日申报评估的酒店资产，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	3,219,303.22
2	非流动资产	92,965,786.47
3	其中：固定资产	49,217,818.66
4	在建工程	39,959,345.66
5	无形资产	1,613,888.00
6	长期待摊费用	2,174,734.15
7	资产总计	96,185,089.69

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据西藏巴松措旅游开发有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的西藏旅游股份有限公司拟转让资产行为涉及的资产对象和范围一致

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

（五）主要资产概况

主要资产为西藏巴松措旅游开发有限公司的房屋建筑物、机器设备和存货。

1、房屋建筑物：

房屋建筑物的用途包括酒店及附属用房等，以钢混结构为主，均位于工布江达县巴松措景区度假村内。

房屋建筑物均为自建房产。

经现场勘察，各处房产使用正常，维护情况良好，至评估基准日均能正常使用。

2、机器设备

机器设备主要包括发电机、配电柜和客房家具等，分布较为集中，主要存放于工布江达县巴松措景区度假村内。

经现场勘察，机器设备使用正常，维护情况良好，至评估基准日均能正常使用。

3、存货

存货包括在库周转材料和库存商品等。在库周转材料主要为尚未领用的各类酒店用品等，存放于酒店的库房内；库存商品主要为待销售的各类商品，存放于酒店库房内。

经现场勘察，存货存放环境良好，管理水平较高。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

(1) 评估目的:本次评估的目的为仅供委托人西藏旅游股份有限公司拟转让资产这一经济行为作价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易能为交易各方所接受;(2) 市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求;(3) 评估对象: 本评估项目对评估对象并无特别限制和要求;(4) 价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2017年12月31日。

本项目资产评估的基准日是由委托方确定的。选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况。

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经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据:

资产评估委托合同。

(二)法律法规依据:

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

2、《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第43号,由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过);

3、《中华人民共和国公司法》(于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订,并于2014年3月1日起施行);

4、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)及实施条例;

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

6、房地产转让价格评估,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第45号)及当地制定的实施细则和其他有关规定。

(三)准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);

7、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);

8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

9、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39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、参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 14、参考《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四)资产权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、国有土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据；
- 3、设备的购置发票及相关产权证明文件；
- 4、有关产权转让合同；
- 5、其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1、西藏巴松措旅游开发有限公司公司提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、《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）；
- 5、wind 资讯金融终端；
- 6、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 7、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 8、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 9、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 10、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 11、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

- 12、《2017 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 13、评估基准日西藏自治区执行的贷款利率；
- 14、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）。

(六)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、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 4、评估人员现场勘察、记录等；
- 5、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观，评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，从理论上讲，收益法的评估结果具有较好的可靠性和说服力。是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。资产评估专业人员应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

本次未选用市场法进行评估，原因如下：

选用市场法对资产价值进行评估的重要前提，是市场上具有一定数量的具有可比性的交易案例。由于酒店资产的交易较少，缺少公开市场交易案例，截止本评估基准日，我们无法获得一定数量的具有可比性的交易案例，因此，不选用市场法进行评估。

本次未选用收益法进行评估，原因如下：

由于本次申报评估的酒店资产长期亏损，其未来的收益及风险无法可靠的预计，因此，不选用收益法进行评估。

本次评估目的是为西藏旅游股份有限公司转让资产这一经济行为作价值参考，资产基础法从资产购建角度反映了资产的价值，为经济行为实现后资产的经营管理及考核提供了依据，根据本次评估的评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。评估中采用与企业申报的各项资产相适应的具体评估方法分别对西藏旅游股份有限公司申报的各项资产进行评估的评估思路。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2018年4月开始进行前期工作，2018年4月8日进驻现场，最终于2018年5月7日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：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）资产清查阶段：指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

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评估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西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产的账面价值为资产 96,185,089.69 元。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对西藏巴松措旅游开发有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，本报告最终评估结果表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，在公开市场和持续使用前提下，在本产权持有人持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产的评估值为人民币壹亿零叁拾万柒仟叁佰柒拾贰元柒角贰分(RMB¥100,307,372.72)。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	321.93	321.93	-	-
2 非流动资产	9,296.58	9,708.81	412.23	4.43
3 其中：固定资产	4,921.78	9,308.42	4,386.64	89.13
4 在建工程	3,995.93	-	-3,995.93	-100.00
5 无形资产	161.39	400.39	239.00	148.09
6 长期待摊费用	217.47	-	-217.47	-100.00
7 资产总计	9,618.51	10,030.74	412.23	4.29

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

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

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）评估程序受到限制的情形

评估过程中，评估人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有人提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）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

委托人与产权持有人没有提供，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。

（六）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。

（七）其他需要说明的问题

1、本次评估中，存货、房屋建筑物和设备的评估值包含相应的增值税。委

托人及委托人以外的其他资产评估报告使用人应当特别关注此事项对西藏旅游股份有限公司拟转让资产价值的影响。

2、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、本报告评估结论是对 2017 年 12 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本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

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起计算，至 2018 年 12 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽

未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

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,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格的影响。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。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 2018 年 5 月 7 日。

谨此报告！

【以下无正文】

本资产评估报告号为“大学评估评报字[2018]950003号”，评估对象西藏巴松措旅游开发有限公司申报评估的酒店资产的评估值为：人民币壹亿零叁拾万柒仟叁佰柒拾贰元柒角贰分(RMB¥100,307,372.72)。



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

陈墩
资产评估师
陈墩
51040041

资产评估师：

王选华
资产评估师
王选华
45000221

西藏旅游股份有限公司拟转让资产涉及的
西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产
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) 委托人与产权持有人法人营业执照（复印件）；
- (二) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (三) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (四) 签字资产评估师的承诺函；
- (五) 资产评估机构备案文件（复印件）；
- (六) 评估机构法人营业执照副本（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）。

委托人承诺函

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因西藏旅游股份有限公司拟转让资产的需要，特委托贵公司对西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 按时、及时提供财务会计资料及其他评估需要的所有资料、所提供的资料真实、合法、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分，可能存在的风险陈述完整、充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方(盖章)：西藏旅游股份有限公司



法定代表人(签章)：



二〇一八年五月七日

产权持有人承诺函

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司：

西藏旅游股份有限公司拟转让资产的需要，需了解西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产的市场价值，西藏旅游股份有限公司特委托贵公司对西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 按时、及时提供财务会计资料及其他评估需要的所有资料、所提供的资料真实、合法、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分，可能存在的风险陈述完整、充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有人（盖章）：西藏巴松措旅游开发有限公司



法定代表人(签章)：



二〇一八年五月七日

资产评估师及评估机构承诺函

西藏旅游股份有限公司：

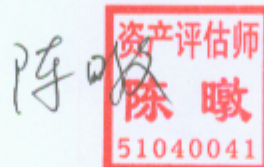
受贵公司的委托,我们对贵公司拟转让资产的经济行为提供价值参考意见之目的而委托评估的西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 一、具备相应的执业资格;
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致;
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实;
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法;
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素;
- 六、评估结论合理;
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

评估机构:厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司



签字资产评估师:



签字资产评估师:



二〇一八年五月七日

厦门市财政局文件

厦财资备案〔2018〕2号

备案公告

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司报来《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司，组织形式为公司形式。

二、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司法定代表人王健青。

三、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息。

— 1 —

已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司原取得的资产评估资格证书（证书编号：39020006）由我局收回。

特此公告。



（此件主动公开）

厦门市财政局办公室

2018年1月5日印发

— 2 —



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9135020015502324XR

名称	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	法人商事主体【有限责任公司(自然人投资或控股)】
住所	厦门市思明区湖滨南路609号厦门海峡农业科技交流中心9层A、B、C、D单元
法定代表人	王健青
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2000年02月02日
营业期限	自2000年02月02日至2050年02月01日
经营范围	

商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台(网址: www.xiamencredit.gov.cn) 查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营。



登记机关



2016 年 04 月 06 日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号
变更文号：财办资[2014]21号
序列号：000139

证书编号：0591012001

发证时间：二〇〇九年

月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈曦

性别：男

登记编号：51040041



单位名称：厦门市大学资产评估土
地房地产估价有限责任公司四川分公司



初次登记时间：2004-01-04

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年12月30日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王选华

性别：男

登记编号：45000221



单位名称：厦门市大学资产评估土
地房地产估价有限责任公司四川分公司



初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年12月30日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>