

北京中天华资产评估有限责任公司对
《关于对新华联文化旅游发展股份有限公司
2020 年年报问询函》
商誉减值测试相关事项的回复说明
之专项核查意见

深圳证券交易所上市公司管理部：

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“评估机构”）收到《关于对新华联文化旅游发展股份有限公司 2020 年年报问询函》，对商誉减值测试涉及评估的问题进行核查，对相关事项回复如下：

2. 年报显示，你公司商誉期末账面余额为 484,704,700.24 元，因收购新丝路文旅、湖南海外、美高乐、中海文旅、黄山金龙五家公司股权形成。其中，收购新丝路文旅、美高乐形成的商誉期末账面余额分别为 197,716,890.33 元、63,309,356.95 元。报告期内，你公司根据新丝路文旅、美高乐资产组减值测试结果分别对相关商誉计提减值准备 197,716,890.33 元、12,311,107.00 元，未对其他资产组计提商誉减值。你公司商誉减值准备期末余额为 272,108,083.91 元。2019 年，新丝路文旅亏损金额为 11,431.44 万元，商誉出现减值迹象，但你公司未曾计提相关减值准备，天健会计师事务所（特殊普通合伙）因未能就你公司针对此项商誉未计提减值准备获取充分、适当的审计证据、无法判断是否有必要对此事项做出调整而对你公司 2019 年内部控制出具了否定意见、对你公司 2019 年度财务报告出具了保留意见。

（1）请你公司根据《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》相关规定，详细披露各项资产组商誉减值测试的过程与方法，包括但不限于可收回金额的确定方法、重要假设及其合理性、关键参数（如预测期增长率、稳定期增长率、利

润率、折现率、预测期等)及其确定依据等信息。如果前述信息与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、历史数据或外部信息明显不一致,还应披露存在的差异及其原因。请评估机构及年审会计师对此发表专项核查意见,明确说明相关评估及审计过程是否获取了充分的信息并得出了恰当的结论,相关减值计提是否合理充分。

一、请你公司根据《会计监管风险提示第8号——商誉减值》相关规定,详细披露各项资产组商誉减值测试的过程与方法,包括但不限于可收回金额的确定方法、重要假设及其合理性、关键参数(如预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等)及其确定依据等信息。

回复:

本期评估机构对公司并购湖南海外、中海文旅、黄山海外形成的商誉进行减值测试,各项资产组商誉减值测试的过程与方法如下:

(一) 资产组可收回金额的确定方法

根据《企业会计准则第8号—资产减值》,减值测试过程中,应当估计其可收回金额。可收回金额应当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。

1、根据纳入评估范围的资产组组合,本次对湖南海外、中海文旅未来现金流量可以可靠预期,能够全面反映商誉所对应的资产组可回收金额,因此,采用收益现值法作为评估方法。企业息税前自由现金流量折现模型,描述具体如下:

基本公式为:

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

式中: R_i : 评估基准日后第 i 年预期的息税前自由现金流量;

R_{n+1} : 永续期息税前自由现金流量;

r : 折现率;

n : 收益预测期;

其中,各参数确定如下:

(1) 第 i 年的息税前自由现金流 R_i 的确定

$R_i = \text{EBITDA}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i$

(2) 折现率 r 采用 (所得) 税前加权平均资本成本 (WACCBT) 确定, 公式如下:

$$\text{WACCBT} = \frac{\text{WACC}}{1 - T}$$

$$\text{WACC} = R_e \frac{E}{D + E} + R_d \frac{D}{D + E} (1 - T)$$

式中:

R_e : 权益资本成本;

R_d : 负息负债资本成本;

T : 所得税率。

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算, 公式如下:

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

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场平均报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象的预期市场风险系数。

(3) 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段自 2026 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

2、鉴于黄山市金龙房地产开发有限公司为房地产开发企业, 公司对于目前存货-开发产品未来计划对外销售, 除此外黄山金龙 2021 年计划对自有酒店-新华联豪生大酒店及瑞景酒店作为大宗物业进行出售。

评估机构依据谨慎性原则, 考虑到黄山金龙为房地产开发公司, 本次只对公司存量的项目进行测算, 不考虑未来可能新增的项目, 综上本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额确定可回收金额。

(1) 公允价值确定

资产组公允价值采用重置成本法确定，是以重置各项生产要素为假设前提，根据各资产组内分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出各资产组的市场价值。计算公式为：

资产组市场价值 = Σ 各分项资产的评估价值

主要资产为存货、房屋建筑物具体评估方法如下：

① 存货

对于“黄山纳尼亚小镇”项目实体工程，其在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金(销售税费、土地增值税及企业所得税)的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

各期净现金流 = 开发后房地产价值 - 后续开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税

假设开发法评估具体测算步骤如下：

- a. 调查待开发房地产的基本情况；
- b. 选择最佳的开发利用方式；
- c. 估计开发建设期；
- d. 预测开发完成后的房地产价值；
- e. 估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；
- f. 折现率的确定；
- g. 折现年期的确定。

② 房屋建筑物

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或

价值的方法。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房产的评估值

（2）处置费用的确定

处置费用是指可以直接归属于资产处置的成本。资产处置费用（整体考虑）主要包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等，本次评估主要考虑的资产处置费用包括律师、审计、评估等中介机构费用和交易环节的印花税。本次处置率采用公允价值的2%。

（二）减值测试关键假设

本次商誉减值测试关键假设如下：

①国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

②针对评估基准日存量资产的实际状况，假设企业持续经营。

③假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

④除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

⑤假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

⑥假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

⑦有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

⑧无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 关键参数 (包括但不限于预测期、收入增长率、费用率、利润率、折现率等) 的选取依据及合理性

1、采用资产预计未来现金流量现值方法测算, 参数合理性如下:

(1) 本期商誉减值测试关键参数选取统计如下:

资产组名称	预测期间	详细预测期收入复合增长率	预测期毛利率	预测期费用率	预测期利润率	折现率
湖南海外	2021年至2025年	19.46%	14.48%至14.92%	10.11%至10.62%	3.29%至3.63%	13.23%
中海文旅	2021年至2025年	18.28%	40.00%至43.00%	18.36%至24.27%	13.05%至20.59%	13.08%

(2) 主要参数选取依据及合理性分析如下:

1) 湖南海外

A. 营业收入及收入增长率的预测

湖南海外公司主要从事旅游、订房、会展等业务, 2020年春节前夕, 一场突如其来的疫情, 让春节旅游黄金周几近“泡汤”, 在各地纷纷出台旅游业防控疫情政策, 关停各类文化场所及演出, 暂停旅游企业经营活动等影响下, 原预计2020年春节7天全国旅游人次达4.5亿人次, 变成了1.52亿人次, 同比大降63.9%, 仅为原先计划的33.4%。在全国政策指导以及防控疫情形势下, 各省市也纷纷出台了疫情期间旅游管控措施, 让国内旅游、餐饮等为首的服务业基本陷入了停滞, 企业收入大幅下滑。

随着疫情的稳定, 旅游业的复苏, 2021年湖南海外公司旅游业务主要为大力发展国内游、周边游、会展游等, 本次主要依据公司现有的业务规模及未来发展规划对2021年进行收入预测, 以后年度收入增幅逐年递减, 至2025年保持稳定, 未来预测如下:

金额单位: 人民币万元

产品类别	主营业务收入项目	未来年度预测					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年至永续
旅游、会展、订房	收入	64,808.91	96,184.37	115,372.00	124,483.75	131,994.90	131,994.90
	增长率	83.26%	48.41%	19.95%	7.90%	6.03%	0.00%

B. 毛利率的预测

营业成本主要为工资。经过上述分析, 根据历史毛利率水平并结合未来人工费用波动带来的毛利波动等综合确定各年毛利率后, 最终确定营业成本。预测结果如下:

金额单位: 人民币万元

产品类别	主营业务收入项目	未来年度预测					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年至永续
旅游、会展、订房	收入	64,808.91	96,184.37	115,372.00	124,483.75	131,994.90	131,994.90
	成本	55,136.79	81,932.57	98,424.68	106,271.26	112,887.83	112,887.83
	毛利率	14.92%	14.82%	14.69%	14.63%	14.48%	14.48%

C. 费用率的预测

销售费用主要包括：工资及社保、折旧费、销售服务费、运输费等。对于固定费用如折旧费主要根据固定资产规模进行确定，对于与收入相关性较大的变动费用，本次评估主要根据以前年度各项费用占销售收入的比例并结合企业的未来经营情况确定。

管理费用主要包括人工成本、办公费、交通费等，对于人工成本、办公费、差旅费、会议费等主要分析历史年度费用发生状况并结合未来发展规划考虑一定增长进行预测。对于折旧费、无形资产摊销根据相关资产规模进行预测。

费用及费用率预测如下：

金额单位：人民币万元

明细科目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
销售费用	3,718.46	5,709.82	6,711.51	6,971.22	7,179.29	7,179.29
管理费用	3,009.31	4,506.81	5,493.91	5,801.89	6,159.53	6,159.53
合计	6,727.77	10,216.63	12,205.41	12,773.11	13,338.82	13,338.82
占收入比	10.38%	10.62%	10.58%	10.26%	10.11%	10.11%

D. 利润率的预测

息税前利润总额 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 营业费用

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
息税前利润总额	2,833.50	3,892.09	4,579.77	5,268.57	5,591.15	5,591.15
净利润	2,349.55	3,227.33	3,797.56	4,368.71	4,636.19	4,636.19
净利率	3.63%	3.36%	3.29%	3.51%	3.51%	3.51%

E. 折现率的预测

① 无风险收益率 r_f

无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债到期收益率来确定，本次采用到期日大于或等于10年的长期国债平均到期收益率确定无风险报酬率为3.91%。

② 市场预期报酬率 r_m

本次市场风险溢价取股权投资风险收益率MRP，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。我们根据下列方式计算中国股市风险收益率：首

先选用上证综指和深圳成指作为衡量中国股市波动变化的指数，根据中国股市发展的实际情况，采用上证综指和深圳成指每年年末的指数（数据来源于Wind 资讯）计算得到股票市场的市场风险报酬率为9.93%，扣除无风险收益后6.02%作为本次市场风险溢价。

③βe值

通过“万得资讯情报终端”查询剔除财务杠杆的Beta系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_e = 0.5916$ 。

④权益资本成本re

本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务结果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，设公司特性风险调整系数 $\epsilon = 3.50\%$ ；最终得到权益资本成本 $r_e = 10.97\%$ 。

⑤折现率WACC

$$WACC = r_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T) = 10.97\%$$

⑥资产组折现率

$$WACC_{BT} = WACC (1-T) = 13.23\%$$

综上，湖南海外旅游有限公司商誉减值测算过程清晰，主要参数选取合理，符合公司经营实际及行业发展规律。

2) 中海文旅

A. 营业收入及收入增长率的预测

中海文旅设计研究（大连）有限公司主要经营和销售设计服务。随着市场环境、技术更新迭代，行业变革，2019年底公司根据实际市场情况重新定位发展方向，深耕文旅+回归主业双轮并行。拓展新的文旅设计项目，同时部分设计力量回归传统设计业务。

本次主要依据公司现有的业务规模及未来发展规划对2021年进行收入预测，以后年度收入增幅逐年递减，至2025年保持稳定，未来预测如下：

金额单位：人民币万元

产品类别	主营业务 收入项目	未来五年预测					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
设计费	收入	3,112.29	3,983.73	4,899.98	5,536.98	6,090.68	6,090.68
	增长率	35.00%	28.00%	23.00%	13.00%	10.00%	

B. 毛利率的预测

营业成本主要包括项目开办费、工资、其他等。经过上述分析，根据历史毛利率水平并结合未来人工费用波动带来的毛利波动等综合确定各年毛利率后，最终确定营业成本。预测结果如下：

金额单位：人民币万元

产品类别	主营业务成本项目	未来五年预测					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
设计费	收入	3,112.29	3,983.73	4,899.98	5,536.98	6,090.68	6,090.68
	成本	1,867.37	2,350.40	2,841.99	3,211.45	3,471.69	3,471.69
	毛利率	40.00%	41.00%	42.00%	42.00%	43.00%	43.00%

C. 费用率的预测

销售费用是根据公司以前年度历史资料及预测期间变动趋势进行预测，假定中海文旅现行的费用支出控制制度得以严格执行。工资根据预测的实际用工人数并考虑适当的工资增长率确定；商务差旅费用按照一定比例增长预测。

管理费用是根据公司以前年度历史资料及预测期间变动趋势进行预测，假定中海文旅现行的费用支出控制制度得以严格执行。工资、福利、“五险一金”根据预测的实际用工人数并考虑适当的工资增长率确定；差旅费、服务费等与主营业务关联较大的内容按业务收入比例预测；其余费用按照一定比例增长预测。

费用及费用率预测如下：

金额单位：人民币万元

明细科目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
销售费用	57.88	78.53	101.09	106.15	132.00	132.00
管理费用	697.49	783.72	862.37	935.58	986.38	986.38
合计	755.37	862.24	963.46	1,041.73	1,118.37	1,118.37
占收入比	24.27%	21.64%	19.66%	18.81%	18.36%	18.36%

D. 利润率的预测

息税前利润总额 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 营业费用

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
息税前利润总额	477.89	755.54	1,074.60	1,261.47	1,475.47	1,475.47
净利润	406.20	642.21	913.41	1,072.25	1,254.15	1,254.15
净利率	13.05%	16.12%	18.64%	19.37%	20.59%	20.59%

E. 折现率的预测

①无风险收益率 r_f

无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债到期收益率来确定，本次采用到期日大于或等于10年的长期国债平均到期收益率确定无风险报酬率为3.91%。

②市场预期报酬率 r_m

本次市场风险溢价取股权投资风险收益率MRP，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。我们根据下列方式计算中国股市风险收益率：首先选用上证综指和深圳成指作为衡量中国股市波动变化的指数，根据中国股市发

展的实际情况，采用上证综指和深圳成指每年年末的指数（数据来源于Wind 资讯）计算得到股票市场的市场风险报酬率为9.93%，扣除无风险收益后6.02%作为本次市场风险溢价。

③βe值

通过“万得资讯情报终端”查询剔除财务杠杆的Beta系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值估计值 $\beta_e=0.6166$ 。

④权益资本成本re

本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务结果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，设公司特性风险调整系数 $\epsilon=3.50\%$ ；最终得到权益资本成本 $re=11.12\%$ 。

⑤折现率WACC

$$WACC=re \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T) = 11.12\%$$

⑥资产组折现率

$$WACC_{BT} = WACC (1-T) = 13.08\%$$

综上，中海文旅设计研究（大连）有限公司商誉减值测算过程清晰，主要参数选取合理，符合公司经营实际及行业发展规律。

2、采用公允价值减去处置费用测算，参数合理性如下

（1）公允价值确定

黄山市金龙房地产开发有限公司为房地产开发企业，本次主要资产为存货-开发产品、固定资产等。

主要资产公允价值评估过程如下：

1) 存货

①各期现金流的测算

对于“黄山纳尼亚小镇”项目实体工程，其在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用 -销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

②折现率的测算

本次对存货采用动态假设开发法评估时，存货作为资产基础法整体评估中的核心资产，其折现率采用所属行业平均预期的全投资额报酬率测算，故相应的采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率。计算公式：

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

其中：ke：权益资本成本；

kd：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；

t： 所得税率。

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：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：rf： 无风险利率；

MRP： 市场风险溢价；

β： 权益的系统风险系数；

rc： 企业特定风险调整系数。

折现年期的确定

考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此现金流折现时间按年中折现考虑。

经过测算得出存货评估值为72,059.40万元。

金额单位： 万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年
开发项目净现金流量	29,849.28	29,242.92	25,448.53	-4,279.07
折现率	8.51%	8.51%	8.51%	8.51%
折现年期	0.50	1.50	2.50	3.50
折现系数	0.9600	0.8847	0.8153	0.7514
折现现金流	28,655.31	25,871.21	20,748.18	-3,215.30
开发成本评估值	72,059.40			

2) 房屋建筑物

房屋建筑物主要为豪生酒店与瑞景酒店，本次采用市场比较法进行评估

①我们通过实地调查了解，以及房地产交易信息网等资料，调查确定比较案例。本次评估我们选取位于与评估对象属于同一供需圈内，用途相近或相似、可比性较强的三个房地产交易实例作为评估对象的比较实例。

②根据估价对象与比较实例的差异，以估价对象各因素条件为基础，根据比较案例与评估对象之间的差异进行修正，主要修正因素包括交易情况修正、交易期日修正、交易房地产状况修正、土地剩余使用年限、房地产用途修正、区域因素、基础设施、公共设施完善程度、交通便捷程度、自然条件状况、营商环境、装修情况等。

经过比较分析，各类估价对象的三个比准价格的差距在合理范围之内，故分别取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法求取的该类估价对象房地产单价。

金额单位：人民币元

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	玫瑰花城社区	三华园商业街	新时代商贸商业街
修正系数	0.9472	0.9179	0.9086
比准价格	7,422.00	7,300.00	7,571.00
评估单价	7,400.00		

③三个可比交易实例为底层，由于不同楼层价格之间存在差异，根据调整系数确定各楼层价格，汇总得出两个物业的价值。

金额单位：人民币万元

项目	豪生酒店	瑞景酒店
评估价值	35,154.03	9,331.81

(2) 处置费用确定

处置费用是指可以直接归属于资产处置的成本。资产处置费用（整体考虑）主要包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等，本次评估主要考虑的资产处置费用包括律师、审计、评估等中介机构费用和交易环节的印花税。本次处置率采用公允价值的 2%。

二、如果前述信息与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、历史数据或外部信息明显不一致，还应披露存在的差异及其原因。

回复：

公司严格按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》第二十三条和第二十五条规定，对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹

象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

鉴于黄山市金龙房地产开发有限公司为房地产开发企业,公司对于目前存货-开发产品未来计划对外销售,除此外黄山金龙 2021 年计划对自有酒店-新华联豪生大酒店及瑞景酒店作为大宗物业进行出售。

评估机构依据谨慎性原则,考虑到黄山金龙为房地产开发公司,本次只对公司存量的项目进行测算,不考虑未来可能新增的项目,综上本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额确定可回收金额。

2019 年北京中瑞诚资产评估有限公司对黄山金龙公司商誉采用未来现金流现值确认可回收金额。本期商誉减值测试评估机构考虑到公司实际经营情况综合判断,对于黄山金龙公司采用公允价值减去处置费用后的净额确定可回收金额。从测算逻辑上分析,对于房地产开发企业采用有限年期的现金流现值测算与采用动态的假设开发法测算,其基本逻辑及价值内涵是基本一致的。

除上述情况外,评估机构经查询公司披露的年报、深交所问询函专项说明等公开信息,本期商誉减值信息与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、历史数据或外部信息未发现明显不一致。

评估师核查意见:

综上,评估机构依据获取到的充分信息,严格执行相关程序,本期商誉减值测试时选取了合理的重要假设、关键参数,商誉测试结果基本反应了企业在测试日时点的可回收金额,故公司本年对湖南海外、中海文旅、黄山金龙商誉减值测试是充分合理的。

（本页无正文，为北京中天华资产评估有限责任公司对《关于对新华联文化旅游发展股份有限公司 2020 年年报问询函》商誉减值测试相关事项的回复说明之专项核查意见》的签章页。）

北京中天华资产评估有限责任公司
2021年6月8日

