

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京首旅酒店（集团）股份有限公司拟进行
商誉减值测试涉及如家酒店集团
资产组可收回金额评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2021）第 020369 号
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.



日期：2021 年 3 月 31 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020005202100489

资产评估报告名称： 北京首旅酒店（集团）股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及如家酒店集团资产组可收回金额评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中同华评报字（2021）第020369号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨柏桐（资产评估师）、吴舰（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

目 录	I
声 明	1
释 义	2
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	15
三、评估对象和范围	15
四、价值类型	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
附 件	30

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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当正确理解和使用评估结论，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制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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、本资产评估报告中涉及的评估基准日、主要市场（最有利市场）、与商誉相关的资产组或者资产组组合的组成是由管理层确定的，并且管理层承诺与该商誉初始形成及之后年度减值测试时的资产组业务内涵保持了一致。

释义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项	释义内容
管理层	会计报告主体的管理层，指北京首旅酒店（集团）股份有限公司的管理层。
审计师、审计人员	承担北京首旅酒店（集团）股份有限公司（会计报告主体）年报审计工作的会计师事务所及其审计工作人员。
元、万元	人民币元、人民币万元
有利租约/不利租约	指因租赁条件相对于市场条件有利或不利的租约。
资产组（CGU）、与商誉相关的资产组	与商誉相关的资产组或者资产组组合（CGU）。根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，与商誉相关的资产组或者资产组组合是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。
公允价值	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，本报告中的公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。
主要市场	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场。
最有利市场	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。
计量单元	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债以单独或者组合方式进行计量的最小单位。
最佳用途	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指市场参与者实现一项非金融资产或其所属的资产和负债组合的价值最大化时，该非金融资产的用途。
处置费用	根据《企有关的法律业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指在相关资产或负债的主要市场（或最有利市场）中，发生的可直接归属于资产出售或者负债转移的费用。交易费用是直接由交易引起的、交易所必需的、而且不出售资产或者不转移负债就不会发生的费用，包括与资产处置费用、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，但不包括运输到交易市场的费用。

北京首旅酒店（集团）股份有限公司拟进行
商誉减值测试涉及如家酒店集团
资产组可收回金额评估项目
资产评估报告
摘要

中同华评报字（2021）第 020369 号

北京首旅酒店（集团）股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和会计准则、资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则和资产评估准则确认的方法和程序，对北京首旅酒店（集团）股份有限公司并购如家酒店集团所形成的商誉相关的资产组（CGU）进行评估，并出具资产评估报告。现将报告摘要如下：

评估目的：北京首旅酒店（集团）股份有限公司为编制财务报表需要，需对合并报表中并购如家酒店集团所形成的商誉相关的资产组（CGU）的可收回金额进行评估，为相关会计报告主体开展减值测试工作提供参考。

评估基准日：2020年12月31日。

评估对象及范围：本次评估对象为北京首旅酒店（集团）股份有限公司合并财务报表内并购如家酒店集团所形成的商誉相关的资产组（CGU），评估范围为组成资产组的固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、不利租约以及100%合并商誉等。

价值类型：按照《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，商誉的减值测试需要测算资产组（CGU）的可收回金额，因此本次评估价值类型选择为可收回金额。

评估结果：

在评估基准日2020年12月31日持续经营前提下北京首旅酒店（集团）股份有限公司并购如家酒店集团所形成的商誉相关的资产组（CGU）账面值为1,296,117.38万元，可收回金额评估价值为1,634,256.37万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的评估目的提供价值参考依据。

如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当


委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。


重大特别事项说明：

无。

以上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。

（本页无正文）

资产评估师：_____ 杨柏桐 

资产评估师：_____ 吴 舰 

北京中同华资产评估有限公司

2021年3月31日

