

本报告依据中国资产评估准则编制

北京首都旅游集团有限责任公司拟股权转让涉及的安麓
(北京)酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字(2023)第050211号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期: 2023年3月17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: 100073

电话: 010-68090001

传真: 010-68090099

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202300491
合同编号:	中同华合同字(2022)2341号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2023)第050211号
报告名称:	北京首都旅游集团有限责任公司拟股权转让涉及的安麓(北京)酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	12,700,000.00元
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	卢皓 (资产评估师) 会员编号: 11200309 李静静 (资产评估师) 会员编号: 11140086
 (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: 2023年03月17日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
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.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
（一）评估方法的选择.....	17
（二）评估方法简介.....	17
1. 收益法.....	17
3. 资产基础法.....	19
（三）评估结论确定的方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	27
资产评估报告附件.....	29

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。

北京首都旅游集团有限责任公司拟股权转让涉及的安麓（北京）
酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2023）第 050211 号

北京首都旅游集团有限责任公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对安麓（北京）酒店管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为北京首都旅游集团有限责任公司拟股权转让行为提供价值参考依据。

评估对象：安麓（北京）酒店管理有限公司的股东全部权益。

评估范围：安麓（北京）酒店管理有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及流动负债。

评估基准日：2022年10月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	377.87			
非流动资产	2	1.04			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	1.04			
在建工程	6				
无形资产	7	-			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	378.91			
流动负债	11	51.59			
非流动负债	12				

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
负债总计	13	51.59			
净资产(所有者权益)	14	327.32	1,270.00	942.68	287.99

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特殊事项：

1. 2015年8月7日，根据安麓公司2015年第一届第二次董事会决议，公司注册资本由98万元美元增加至198万元美元，北京首都旅游集团有限责任公司认缴资本79.20万美元，实际出资79.20万美元，持股比例40%；吉合睦控股有限公司认缴资本79.20万美元，实际出资39.20万美元，持股比例40%；泰鸿控股有限公司认缴资本39.60万美元，实际出资39.60万美元，持股比例20%。股东吉合睦控股有限公司欠缴注册资本40.00万美元。

本次评估予以披露，提醒委托人注意股东注册资本欠缴事项。

基于上述实收资本欠缴情况，本次首旅集团持有的安麓酒店40%股权对应的市场价值应为：被评估单位股东全部权益价值×（首旅集团实缴金额÷总实缴金额）

$$=1,270 \times (79.2 \div 158)$$

$$=1,270 \times 50.1266\%$$

$$= 636.6076 \text{ 万元。}$$

2. 2015年7月，安麓（北京）酒店管理有限公司代安岚（北京）酒店管理有限公司于2015年至2020年向国家知识产权局陆续申请（其中2022年补充申请4个）注册了75类“安岚”、“THE CHEDI”、“安岚+THE CHEDI”注册商标（以下合称“注册商标”）。

安岚（北京）酒店管理有限公司于2016年9月成立后，已将上述注册费用归还安麓公司。根据《关于安岚THE CHEDI注册商标归属相关法律意见书》，可以得出注册商标是安麓（北京）酒店管理有限公司代安岚（北京）酒店管理有限公司申请注册这一结论。

本次评估未将上述75类商标纳入安麓（北京）酒店管理有限公司的评估范围。

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。

北京首都旅游集团有限责任公司拟股权转让涉及的安麓（北京）
酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2023）第 050211 号

北京首都旅游集团有限责任公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法及资产基础法，按照必要的评估程序，对北京首都旅游集团有限责任公司拟实施股权转让事宜涉及的安麓（北京）酒店管理有限公司股东全部权益在2022年10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、被评估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概况

本次评估的委托人为北京首都旅游集团有限责任公司，被评估单位为安麓（北京）酒店管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：北京首都旅游集团有限责任公司（以下简称：“首旅集团”或委托人）

统一社会信用代码：91110000633690259W

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定住所：北京市通州区颐瑞东里2号楼10层1002

经营场所：北京市通州区颐瑞东里2号楼10层1002

法定代表人：宋宇

注册资本：442523.23 万人民币

经营范围：受市政府委托对国有资产进行经营管理；项目投资；饭店管理；信息咨询；旅游资源开发；旅游服务；房地产项目开发；商品房销售。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者

承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 委托人简介

首旅集团是以旅游商贸服务业及相关产业为核心的战略性投资集团，围绕首都北京“四个中心”的城市战略定位与建设国际一流和谐宜居之都的发展目标，以及集团国有资本投资公司的功能属性，实施战略管理、资本运作、资源配置和风险管控，实现集权有道，分权有序，高效运转；高度重视并切实发挥党委的领导作用，全面加强党风廉政建设和反腐工作，承担着做好北京市“四个服务”的重大保障任务、推进首都旅游商贸服务业产业集聚和转型升级、优化国有资本结构布局等多重使命，是北京市首家国有资本投资公司试点企业。

首旅集团成立于1998年2月，在二十多年的改革发展中，始终坚持党对国有企业的领导不动摇，始终坚持国企改革的方向不偏离，以“中国服务”为统领，聚焦主业，围绕主业优化国有资本布局，以“精彩生活方式服务商”为愿景，秉持市国资委对集团的四大功能定位，树立“立足首都，辐射全国，品牌引领，资本助力，智慧赋能”的集团新使命。通过“品牌+资本+技术”三大核心能力的打造，实施“调结构、促协同、育先机”的经营策略，优化产业布局，形成“文娱、商业、住宿、餐饮、出行”五大战略业务单元。同时，抓住目前消费市场关注内容和体验、“轻资产+重内容”的趋势，布局“内容”和“服务”战略业务单元，打造与现有产业的协同效应，最终形成首旅集团“5+1+1”战略业务新格局。目前，首旅集团旗下拥有“首旅酒店”“王府井”“全聚德”三家上市公司。集团资产规模超1300亿元，在《中国500最具价值品牌榜》和全国大型旅游集团排名中位居前列。

文娱战略业务单元：以“首寰投资”“首旅景区”“康辉旅游”“华龙公司”“北京展览馆”为核心，聚合旅游度假目的地及旅行社获客资源，采用轻重资产结合、标准化、重协同的理念不断拓展文娱战略业务单元布局，深化内部协同效应；商业战略业务单元：以“王府井集团”为重要载体，发挥多品牌集合优势，集聚首旅集团旗下相关商业零售企业，积极构建现代商业新模式。住宿战略业务单元：以“首旅酒店”为载体，打造中国最具影响力的国际化酒店管理集团；“首旅置业”成为以提供服务产品为目的的物业资产供应商和运营商；“北京饭店公司”物业资产将实现在城市核心区域的内在价值。餐饮战略业务单元：以“全聚德”“东来顺”等中华百年老字号企业为

代表，充分体现传承与创新，全面提升餐饮品牌价值和影响力。出行战略业务单元：以“首汽集团”为依托，致力于打造中国汽车出行服务领军品牌，不断引领和满足未来汽车经济高端化、个性化服务需求，力争成为中国顶级汽车后市场供应商。

首旅集团，用心服务每一刻，精彩生活每一天。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：安麓（北京）酒店管理有限公司（以下简称：“安麓酒店”或被评估单位）

统一社会信用代码：91110101575155070W

企业类型：有限责任公司(中外合资)

法定住所：北京市东城区建国门内大街9号2幢4020

法定代表人：裘彤明

注册资本：198 万美元

经营范围：酒店管理；物业管理；餐饮管理；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 企业历史沿革

（1）公司设立

安麓公司成立于2011年10月26日，由北京首都旅游集团有限责任公司、泰鸿控股有限公司、吉合睦控股有限公司共同出资设立，公司注册资本98.00万美元，属于中外合资的有限责任公司。北京首都旅游集团有限责任公司认缴资本39.2万美元，持股比例40%；吉合睦控股有限公司认缴资本39.2万美元，持股比例40%；泰鸿控股有限公司认缴资本19.6万美元，持股比例20%。公司成立之初注册资本未实缴。

2012年3月7日，实收资本增加98万美元，各股东均按照认缴金额实际出资，本次注册资本缴纳后各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	认缴金额（万美元）	实际出资（万美元）	出资比例（%）
1	北京首都旅游集团有限责任公司	39.20	39.20	40.00
2	吉合睦控股有限公司	39.20	39.20	40.00
3	泰鸿控股有限公司	19.60	19.60	20.00
	合计	98.00	98.00	100.00

2015年8月7日，根据安麓公司2015年第一届第二次董事会决议，公司注册资本由98万元美元增加至198万元美元，北京首都旅游集团有限责任公司认缴资本79.20

万美元，实际出资 79.20 万美元，持股比例 40%；吉合睦控股有限公司认缴资本 79.20 万美元，实际出资 39.20 万美元，持股比例 40%；泰鸿控股有限公司认缴资本 39.60 万美元，实际出资 39.60 万美元，持股比例 20%。本次注册资本增加后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	认缴金额（万美元）	实际出资（万美元）	持股比例（%）
1	北京首都旅游集团有限责任公司	79.20	79.20	40.00
2	吉合睦控股有限公司	79.20	39.20	40.00
3	泰鸿控股有限公司	39.60	39.60	20.00
合计		198.00	158.00	100.00

截至评估基准日，各股东出资及出资比例无变化。

3. 主营业务简介

安麓酒店主营业务为酒店管理，发展和运营安麓品牌项下的度假酒店、城市酒店、住宅和其他有关产品。

截至评估基准日，安麓酒店管理 8 家酒店，分别为已开业的朱家角安麓、兰亭安麓、千岛湖安麓、官塘安麓及尚在建造的大同安麓、珠海安麓、东澳岛安麓、大堂安麓。尚在建造的各酒店预计预 2024 年至 2026 年陆续开业。

截至评估基准日，已开业的 4 家酒店历史期管理费、营销服务费等费用均未按相应的框架协议比例进行收取。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

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	2022 年 10 月 31 日
资产总额	472.77	595.61	554.03	378.91
负债总额	58.56	129.29	85.13	51.59
净资产	414.21	466.32	468.90	327.32
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-10 月
营业收入	296.89	424.38	327.44	78.81
利润总额	-80.74	52.11	2.57	-141.57
净利润	-80.74	52.11	2.57	-141.57

以上各 2019 年、2020 年、2021 年及基准日财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了致同审字致同审字（2020）第 110ZC3039 号、致同审字（2021）第 110C000656 号、致同审字（2022）第 110C011012 号、致同专字（2023）第

110C002988 号无保留意见的审计报告。

5、执行的主要会计政策

(1) 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(3) 应收款项坏账准备计提

应收款项采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	15.00
3-4 年	30.00
4-5 年	60.00
5 年以上	100.00

(4) 固定资产折旧政策

安麓公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，安麓公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
电器设备	5 年	5.00	19.00
家具设备	5 年	5.00	19.00

6、适用税种及税率情况

安麓公司适用的税种及税率情况如下表：

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	6
企业所得税	应纳税所得额	25
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2

税收优惠情况：

1、安麓酒店符合《企业所得税法实施条例》规定的年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业，属于小

型微利企业，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条：符合条件的小型微利企业，减按 20%的税率征收企业所得税。

2、根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，安麓酒店适用对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税的优惠政策。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《北京首都旅游集团有限责任公司总经理办公会议纪要》及《安麓（北京）酒店管理有限公司第十次董事会纪要》，北京首都旅游集团有限责任公司拟转让所持有安麓（北京）酒店管理有限公司股权。

本次评估目的是反映安麓（北京）酒店管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是安麓酒店的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是安麓酒店的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	3,778,746.38
1	货币资金	3,350,957.46
2	应收账款	121,600.00
3	预付款项	15,000.00
4	其他应收款	291,188.92
二	非流动资产合计	10,356.18
1	固定资产	10,356.18

序号	科目名称	账面价值
三	资产总计	3,789,102.56
四	流动负债	515,853.51
1	应付职工薪酬	289,738.80
2	应交税费	14,469.16
3	其他应付款	211,645.55
五	非流动负债	
六	负债总计	515,853.51
七	净资产（所有者权益）	3,273,249.05

上述资产与负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（致同专字（2023）第 110C002988 号）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：电子设备，实物资产主要分布在安麓公司办公室内。主要资产的类型及特点如下：

1. 电子设备

本次委估电子设备共计 24 项，主要为笔记本电脑、台式电脑及打印机及办公家具等设备，放置于安麓公司各办公室，均购置于 2012 年至 2017 年间。企业主要办公设备维护保养较好，设备类资产状态完好运转正常。

2. 其他无形资产

（1）账面未记录的无形资产

企业申报的正在使用的、持续缴费、账面未记录的无形资产为商标 58 个，具体情况如下：

序号	商标名称	注册人 (权利人)	商标 类别	商标注册证 号	注册日期
1	仁心宇宙	安麓（北京）酒店 管理有限公司	20 类 家具	59912793	2022-04-07
2	麓士	安麓（北京）酒店 管理有限公司	43 类 餐饮住宿	59912795	2022-03-28
3	麓士	安麓（北京）酒店 管理有限公司	40 类 材料加工	59912796	2022-03-28

北京首都旅游集团有限责任公司拟股权转让涉及的
安麓（北京）酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

序号	商标名称	注册人 (权利人)	商标 类别	商标注册证 号	注册日期
4	仁心宇宙	安麓（北京）酒店 管理有限公司	35 类 广告销售	59912791	2022-04-07
5	麓士	安麓（北京）酒店 管理有限公司	35 类 广告销售	59912798	2022-03-28
6	仁心宇宙	安麓（北京）酒店 管理有限公司	43 类 餐饮住宿	59912788	2022-04-07
7	麓士	安麓（北京）酒店 管理有限公司	36 类 金融物管	59912797	2022-03-28
8	麓士	安麓（北京）酒店 管理有限公司	14 类 珠宝钟表	59912801	2022-04-07
9	仁心宇宙	安麓（北京）酒店 管理有限公司	21 类 日用器具	59912792	2022-04-07
10	仁心宇宙	安麓（北京）酒店 管理有限公司	36 类 金融物管	59912790	2022-03-28
11	麓士	安麓（北京）酒店 管理有限公司	20 类 家具	59912800	2022-04-07
12	仁心宇宙	安麓（北京）酒店 管理有限公司	14 类 珠宝钟表	59912794	2022-04-07
13	仁心宇宙	安麓（北京）酒店 管理有限公司	40 类 材料加工	59912789	2022-03-28
14	麓士	安麓（北京）酒店 管理有限公司	21 类 日用器具	59912799	2022-03-28
15	AHNLUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	44 类 医疗园艺	9226952	2012-03-28
16	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	14 类 珠宝钟表	9206192	2012-03-21
17	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	18 类 皮革皮具	9206206	2012-03-21
18	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	41 类 教育娱乐	9206199	2012-03-21
19	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	29 类 食品	9206204	2012-03-21
20	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	9 类 科学仪器	9206208	2012-03-21
21	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	35 类 广告销售	9206201	2012-03-21
22	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	8 类 手工器械	9206209	2012-04-14
23	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	32 类 啤酒饮料	9206203	2012-03-21
24	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	16 类 办公用品	9206207	2012-03-21
25	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	42 类 设计研究	9206198	2012-03-21
26	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	39 类 运输贮藏	9206200	2012-03-21
27	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	24 类 布料床单	9206197	2012-03-21
28	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	6 类 金属材料	9206210	2012-03-21

北京首都旅游集团有限责任公司拟股权转让涉及的
安麓（北京）酒店管理有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

序号	商标名称	注册人 (权利人)	商标 类别	商标注册证 号	注册日期
29	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	33 类 酒	9206202	2012-03-21
30	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	20 类 家具	9206205	2012-03-21
31	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	30 类 方便食品	9206195	2012-03-21
32	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	3 类 日化用品	9206191	2012-03-21
33	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	37 类 建筑修理	9206196	2012-03-21
34	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	21 类 日用器具	9206193	2012-03-21
35	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	25 类 服装鞋帽	9206194	2012-03-21
36	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	43 类 餐饮住宿	9140976	2012-02-28
37	AHN LUH	安麓（北京）酒店 管理有限公司	36 类 金融物管	9140977	2012-02-28
38	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	25 类 服装鞋帽	8860196	2011-12-07
39	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	33 类 酒	8860223	2011-12-07
40	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	35 类 广告销售	8860224	2011-12-28
41	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	30 类 方便食品	8860197	2011-12-21
42	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	18 类 皮革皮具	8860219	2011-12-07
43	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	14 类 珠宝钟表	8860193	2011-12-07
44	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	3 类 日化用品	8860192	2011-12-07
45	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	41 类 教育娱乐	8860227	2011-12-07
46	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	24 类 布料床单	8860195	2011-12-07
47	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	8 类 手工器械	8860228	2011-12-07
48	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	29 类 食品	8860221	2012-01-28
49	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	43 类 餐饮住宿	8860201	2011-12-28
50	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	44 类 医疗园艺	8860198	2011-12-28
51	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	37 类 建筑修理	8860199	2012-01-28
52	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	9 类 科学仪器	8860217	2011-12-07
53	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	20 类 家具	8860220	2011-12-07

序号	商标名称	注册人 (权利人)	商标 类别	商标注册证 号	注册日期
54	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	39 类 运输贮藏	8860226	2011-12-07
55	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	6 类 金属材料	8860230	2011-12-07
56	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	32 类 啤酒饮料	8860222	2011-12-07
57	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	21 类 日用器具	8860194	2011-12-07
58	安麓	安麓（北京）酒店 管理有限公司	36 类 金融物管	8860225	2011-12-28

（三）企业申报的表外资产的情况

除上述表外商标外，截止基准日安麓公司申报范围内无其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年10月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，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；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《北京首都旅游集团有限责任公司总经理办公会议纪要》；
2. 《安麓（北京）酒店管理有限公司第十次董事会纪要》。

（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日中华人民共和国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)；
2. 《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议第二次修正)；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
10. 《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)；
11. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会议第五次通过)；
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日国务院令第732号修订)；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号2019年3月2日修订)；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权（2009）941 号）；
19. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权（2013）64 号）；
20. 《中华人民共和国商标法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
21. 《中华人民共和国商标法实施条例》（2014 年国务院令第 651 号修订）
22. 《北京市国资委市财政局关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》（京国资发[2017]10 号）；
23. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（2008 京国资发[2008]5 号）；
24. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发[2019]2 号）；
25. 《北京市国资委关于进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（2020 京国资发[2020]9 号）；
26. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32 号）；
27. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

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（2018）36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协（2018）35 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（2018）37 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
12. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
13. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
14. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
17. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记表；
2. 商标注册证；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：安麓酒店评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为酒店管理业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

（二）评估方法简介

I. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为付息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1) 自由现金流 R_i 的确定

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

2) 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

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

式中：Re：权益资本成本；Rd：债权期望报酬率；T：所得税率。

3)权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：Re 为权益资本成本；Rf 为无风险利率；β 为贝塔系数；ERP 为股权市场风险溢价；Rs 为特定风险报酬率

4)终值 Pn 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。

本次评估采用 Gordon 增长模型进行预测，我们假定企业的经营在 2027 年后每年的经营情况趋于稳定，稳定期无增长。

5)非经营性资产负债（含溢余资产）ΣCi 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

II.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括设备类资产。

1. 电子设备

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

2. 对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

3. 其他无形资产

其他无形资产为商标，因被评估单位注册的商标权并非驰名商标，企业申请系为防止法律风险，起到标识作用，被评估单位为服务类行业，大部分商标未使用，且未对企业收益产生贡献。而企业在无形资产形成过程中发生的成本费用容易收集，内容详实，故本次评估采用成本法进行评估，按照商标注册成本确定其评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、人力资源等无形资产的价值。被评估单位经过多年的发展，公司已形成了自己特有的经营理念、

经营策略、经营方法及客户群体。评估师经过对安麓酒店财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、股权转让的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映安麓酒店的所有者权益价值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

10. 本次评估假设被评估单位按照基准日时已签订酒店管理协议持续经营。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条

件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对安麓酒店股东全部权益价值进行评估。安麓酒店截止评估基准日 2022 年 10 月 31 日经审计后资产账面价值为 378.91 万元，负债为 51.59 万元，净资产为 327.32 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为378.91万元，评估值为384.46万元，增值率1.46%；负债账面价值为51.59万元，评估值为51.59万元，无评估增减值；净资产账面价值为327.32万元，评估值为332.87万元，增值率1.70%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	377.87	378.51	0.64	0.17
非流动资产	2	1.04	5.95	4.91	474.15
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	1.04	0.73	-0.31	-29.90
在建工程	6				
无形资产	7	-	5.22	5.22	
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	378.91	384.46	5.55	1.46
流动负债	11	51.59	51.59	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	51.59	51.59	-	-
净资产(所有者权益)	14	327.32	332.87	5.55	1.70

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为1,270.00 万元，增值率287.99%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为332.87万元；收益法的评估值1,270.00万元，两种方法的评估结果差异937.13万元，差异率281.53%，差异率较大。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：安麓酒店的股东全部权益价值评估结果为1,270.00万元。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、人力资源等无形资产的价值。被评估单位经过多年的发展，基准日时已签订了相关酒店管理协议，已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法及客户群体。评估师经过对安麓酒店财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、股权转让的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映安麓酒店的所有者权益价值。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现安麓酒店存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估基准日财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了致同专字（2023）第110C002988号无保留意见的专项审计报告。我们将审计报告财务数据汇总进本评估报告，利用过程中无调整事项。

（五）重大期后事项

未发现安麓酒店存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况
无

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

安麓酒店与北京新世纪饭店有限公司签订了写字楼租赁合同，租赁了北京新世纪饭店中南侧写字楼1754室，租赁面积128平方米。租赁期自2022年10月23日至2023年10月23日止。合同期内租金总金额为420,480.00元，其中租金为373,760.04元，物业费为46,719.96元。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

5. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

6. 2015年8月7日，根据安麓公司2015年第一届第二次董事会决议，公司注册资本由98万元美元增加至198万元美元，北京首都旅游集团有限责任公司认缴资本79.20万美

元，实际出资79.20万美元，持股比例40%；吉合睦控股有限公司认缴资本79.20万美元，实际出资39.20万美元，持股比例40%；泰鸿控股有限公司认缴资本39.60万美元，实际出资39.60万美元，持股比例20%。股东吉合睦控股有限公司欠缴注册资本40.00万美元。

本次评估予以披露，提醒委托人注意股东注册资本欠缴事项。

基于上述实收资本欠缴情况，本次首旅集团持有的安麓酒店40%股权对应的市场价值应为：被评估单位股东全部权益价值×（首旅集团实缴金额÷总实缴金额）

$$=1,270 \times (79.2 \div 158)$$

$$=1,270 \times 50.1266\%$$

$$= 636.6076 \text{ 万元。}$$

7. 2015年7月，安麓（北京）酒店管理有限公司代安岚（北京）酒店管理有限公司于2015年至2020年向国家知识产权局陆续申请（其中2022年补充申请4个）注册了75类“安岚”、“THE CHEDI”、“安岚+THE CHEDI”注册商标（以下合称“注册商标”）。

安岚（北京）酒店管理有限公司于2016年9月成立后，已将上述注册费用归还安麓公司。根据《关于安岚THE CHEDI注册商标归属相关法律意见书》，可以得出注册商标是安麓（北京）酒店管理有限公司代安岚（北京）酒店管理有限公司申请注册这一结论。

本次评估未将上述75类商标纳入安麓酒店的评估范围。

8. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

9. 在评估基准日以后的有效期内，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、且对资产评估结果产生明显影响时，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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）委托人或者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师不承担责任；
- （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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2023年3月17日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：(卢 皓)



资产评估师：(李静静)



北京中同华资产评估有限公司

2023年3月17日

