

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京首都开发股份有限公司拟通过非公开协议方式
转让持有北京昌信同泰置业有限公司的 30% 股权至
北京房地置业发展有限公司涉及的北京昌信同泰
置业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中联评报字[2023]第 2977 号

共 2 册，第 1 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年八月二十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202304234
合同编号:	23010290B
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2023]第2977号
报告名称:	北京首都开发股份有限公司拟通过非公开协议方式转让其持有北京昌信同泰置业有限公司的30%股权至北京房地置业发展有限公司所涉及的北京昌信同泰置业有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	1,000,314,964.97元
评估报告日:	2023年08月24日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	李亮节 (资产评估师) 会员编号: 11210359 丁珂 (资产评估师) 会员编号: 11210048
 (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。

备案回执生成日期: 2023年10月13日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
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	12
六、评估依据	12
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	34
附件	36



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、行政法规规定和本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。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师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。

五、资产评估师已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。



六、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。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



北京首都开发股份有限公司拟通过非公开协议方式
转让持有北京昌信同泰置业有限公司的 30% 股权至
北京房地置业发展有限公司涉及的北京昌信同泰
置业有限公司股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2023]第 2977 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受北京首都开发股份有限公司、北京房地置业发展有限公司的委托，就北京首都开发股份有限公司拟通过非公开协议方式转让其持有的北京昌信同泰置业有限公司 30% 股权至北京房地置业发展有限公司之经济行为，对所涉及的北京昌信同泰置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为北京昌信同泰置业有限公司股东全部权益价值，评估范围是北京昌信同泰置业有限公司在评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2023 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对北京昌信同泰置业有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。



基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出北京昌信同泰置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 99,835.5015 万元，评估值 100,031.4965 万元，评估增值 195.9950 万元，增值率 0.1963 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



北京首都开发股份有限公司拟通过非公开协议方式 转让其持有北京昌信同泰置业有限公司的 30% 股权至 北京房地置业发展有限公司所涉及的北京昌信同泰 置业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中联评报字[2023]第 2977 号

北京首都开发股份有限公司、北京房地置业发展有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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、收益法，按照必要的评估程序，就北京首都开发股份有限公司拟通过非公开协议方式转让其持有的北京昌信同泰置业有限公司 30% 股权至北京房地置业发展有限公司之经济行为，对所涉及的北京昌信同泰置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 5 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为北京首都开发股份有限公司、北京房地置业发展有限公司，被评估单位为北京昌信同泰置业有限公司。

(一) 委托人一概况

名称：北京首都开发股份有限公司（简称“首开股份”）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B



法定代表人：李岩

注册资金：257956.524200 万人民币

成立日期：1993 年 12 月 29 日

营业期限：1996 年 12 月 31 日至长期

社会信用代码：91110000101309074C

经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；
室内外装饰装修；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建
筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、
五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；
劳务服务。（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。）

（二）委托人二概况

名称：北京房地置业发展有限公司（简称“房地置业”）

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市朝阳区芍药居甲 2 号院 1-3 号 1 至 6 层

法定代表人：张伟

注册资金：40000 万人民币

成立日期：2007 年 10 月 19 日

营业期限：2007 年 10 月 19 日至 2057 年 10 月 08 日

社会信用代码：91110105666908779D

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房；出租自有用房；
物业管理；信息咨询（不含中介服务）；销售建筑材料；租赁建筑设备。
（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。)

(三) 被评估单位概况

1. 企业基本情况

名称：北京昌信同泰置业有限公司（简称“昌信同泰”）

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市昌平区景兴街 18 号院 2 号楼 3 层 303

法定代表人：毕晔

注册资金：100000 万人民币

成立日期：2023 年 2 月 14 日

营业期限：2023 年 2 月 14 日至 2053 年 2 月 13 日

社会信用代码：91110114MAC9J08A3X

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；停车场服务；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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. 股东结构

截至评估基准日，昌信同泰股东名称、出资额和出资比例如下：

表 1 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
北京首都开发股份有 限公司	100000	100.00%	100000	100.00%
合 计	100000	100.00%	100000	100.00%

3. 资产、财务及经营状况

(1) 报表财务状况

截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日，昌信同泰经审计资产负债表资



产总额 236,308.6265 万元，负债 136,473.1250 万元，净资产 99,835.5015 万元；经审计 2023 年 2-5 月利润表营业收入 0.0000 万元，净利润 -164.4985 万元。

昌信同泰评估基准日资产、财务状况如下表：

表 2 报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 5 月 31 日
总资产	236,308.6265
负债	136,473.1250
净资产	99,835.5015
项目	2023 年 2-5 月
营业收入	0.0000
利润总额	-219.3313
净利润	-164.4985
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

4. 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财
政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等
41 项具体准则。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为首开股份和房地产业，被评估单位为昌信
同泰。委托人一拟将其持有被评估单位的 30% 股权转让给委托人二。

（五）评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机
构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据《北京首都开发控股（集团）有限公司 2022 年 8 月日总经理



办公会议纪要》(首开会〔2023〕18号)、《北京首都开发股份有限公司 2023 年 7 月 10 日总经理办公会议纪要》(首开股份会[2023]26号)、《2023 年 7 月 18 日北京昌信同泰置业有限公司股东决定》和《2023 年 7 月 28 日北京房地置业发展有限公司股东决定》，北京首都开发股份有限公司拟通过非公开协议方式转让其持有北京昌信同泰置业有限公司的 30% 股权至北京房地置业发展有限公司。

本次资产评估的目的是反映北京昌信同泰置业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

评估对象是北京昌信同泰置业有限公司股东全部权益价值。评估范围为北京昌信同泰置业有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。截至评估基准日，昌信同泰经审计账面资产总额为 236,308.6265 万元，负债总额为 136,473.1250 万元，净资产为 99,835.5015 万元。其中，流动资产 236,253.7937 万元，非流动资产 54.8328 万元；流动负债 136,473.1250 万元，非流动负债 0.0000 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2023 年 5 月 31 日的昌信同泰资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 主要资产情况

截至评估基准日，昌信同泰的报表资产总额 236,308.6265 万元，主要资产为存货，系企业持有在开发的梧桐山语项目，位于北京市昌平区南邵镇朝辛路，目前处于基坑施工阶段。



项目基本情况及开发进度情况说明如下：

该项目于 2023 年 3 月 23 日签订了《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：11010022023B00288），受让方为北京首都开发股份有限公司。2023 年 3 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会及北京首都开发股份有限公司与北京昌信同泰置业有限公司签订了《补充协议》，受让人变更为北京昌信同泰置业有限公司。截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日，已根据合同约定缴纳了第一期土地价款，尚未取得不动产权证。截至评估报告日，企业取得了土地出让合同对应的京（2023）昌不动产权第 0025874 号《不动产权证》。

1. 项目经济技术指标

表 1 梧桐山语项目主要经济技术控制指标

序号	物业类型	项目总经济技术指标				
		土地面积	建筑指标			
			建筑面积	规划车位总个数	可售面积	可售车位个数
-	-	m ²	m ²	个	m ²	个
1	普通住宅		16,848.00		16,848.00	
2	非普通住宅		88,766.00		88,766.00	
3	储藏室		2,840.00		2,840.00	
4	地下商业		550.00		550.00	
5	产权车位		38,784.94	1,108.00	38,784.94	1,108.00
6	人防车位		11,900.78	298.00		298.00
7	其他配套设施		16,810.94			
	合计	49,176.79	176,500.66	1,406.00	147,788.94	1,406.00

2. 权属登记状况

截至评估基准日，梧桐山语项目已取得了《建设工程规划许可证》。

表 2 规划许可证信息表

建设项目名称	编号	发证机关	发证日期	建设单位	建设位置	建设规模
梧桐山语	建字第 1101142023 00064 号	北京市规划和自然资源委员会昌平分局	2023 年 05 月 24 日	北京昌信同泰置业有限公司	昌平区南邵镇	168399.916 平方米，915.86 米。

注：建设规模中 168399.916 平方米为规划的计容建筑面积，915.86 米为规划的围墙沟槽等构筑物的长度。



表 3 不动产权证登记信息表

产权证号	证载权利人	权利性质	用途	面积(m ²)	使用期限
京(2023)昌不动产权第 0025874 号	北京昌信同泰置业有限公司	出让	其他公共服务设施、住宅、商业	49176.79	其他公共服务设施: 2023 年 3 月 23 日起 2073 年 3 月 22 日止; 住宅: 2023 年 3 月 23 日起至 2093 年 3 月 22 日止; 商业: 2023 年 3 月 23 日起 2063 年 3 月 22 日止

3. 项目开发状况

本次评估根据被评估单位提供的资料及现场勘查情况,为位于北京市昌平区南邵镇的梧桐山语项目,目前处于基坑施工阶段。用地面积:49,176.79 平方米,拟开发建筑面积:176,500.66 平方米,拟开发业态:18 栋住宅楼、各种配套楼及地下车库等。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日,企业申报评估的范围内无表外资产。

(三) 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

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的《北京昌信同泰置业有限公司二〇二三年五月三十一日专项审计报告》(致同专字(2023)第 110C015088 号)的审计结果。

除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

依据本次评估目的,确定本次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。

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2023 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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

- 1、北京首都开发控股（集团）有限公司 2022 年 8 月 23 日总经理办公会议纪要（首开会〔2023〕18 号）；
- 2、北京首都开发股份有限公司 2023 年 7 月 10 日总经理办公会议纪要（首开股份会〔2023〕26 号）；
- 3、《2023 年 7 月 18 日北京昌信同泰置业有限公司股东决定》；
- 4、《2023 年 7 月 28 日北京房地置业发展有限公司股东决定》。

（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)；
2. 《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)；
3. 《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第五次会议通过);

4. 《中华人民共和国公司法》(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修订);

5. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

8. 《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常务委员会第七次会议修订);

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2019 年修订);

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号, 2016 年);

11. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第 732 号)修订);

12. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 2005 年);

14. 《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);

15. 《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);



16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号,2017年10月30日国务院第191次常务会议通过);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号);
19. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局财税[2008]170号);
20. 《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);
21. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税[2018]32号);
22. 《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);
23. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号,1994年)
24. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]6号);
25. 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号);
26. 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号);
27. 《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》(国家税务总局公告2016年第81号);
28. 《关于印发<北京市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》(京国资发[2008]5号);



29. 《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);
30. 《关于深化企业国有资产评估管理改革有关事项的通知》
(京国资发[2019]2号);
31. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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-资产评估方法》(中评协[2019]35号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
8. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》(中评协
[2017]35号);
9. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38号)
10. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号)
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据

1. 土地出让合同和不动产权证;
2. 建筑工程规划许可证;



3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 5 月 22 日公布的贷款市场报价利率;
2. 被评估单位依法提供的未来收益预测资料;
3. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
4. 重要业务合同、资料;
5. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的《北京昌信同泰置业有限公司二〇二三年五月三十一日专项审计报告》(致同专字(2023)第 110C015088 号);
2. 同花顺 iFinD 终端;
3. 彭博数据库;
4. 《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
5. 《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);
6. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
7. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
8. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
9. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
10. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号,财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布,2014 年 7 月修订版)及《企业会计准则第 1 号-存货》



等 41 项具体准则);

11. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);

12. 《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》(中评协[2020]38 号);

13. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息;

14. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)和《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)的规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的收益法,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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,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所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,考虑市场法的适用性。

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,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定



评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

本次评估目的是北京首都开发股份有限公司拟通过非公开协议方式转让其持有北京昌信同泰置业有限公司的 30%股权至北京房地置业发展有限公司。

资产基础法能够从企业购建角度反映企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供依据；同时，昌信同泰评估基准日资产负债表中的各项资产、负债可以被识别，可以用适当的方法单独进行评估。因此，本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，因此本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收账款类



对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性，并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），不计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。

(3) 存货

根据《资产评估执业准则-不动产》，宗地地价常用的评估方法有市场比较法、假设开发法（剩余法）、收益还原法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。

本次评估选用采用假设开发法定价，并采用市场法予以验证，选择理由为：

待估宗地未来用于二级开发，不允许直接将宗地出租获益，因此不适用收益还原法。

成本逼近法一般用于成交案例比较少，没有收益的土地用途上，比如基础设施、公共建筑。这种评估方法不会反映房地产市场的波动情况，一般相对于市场价格是偏低的，常用于底价的评估。该方法比较适用于工业用地的估价，住宅用地多不适用。因此不宜用成本逼近法。

政府发布的基准地价一般用于对土地市场的管理和计算土地使用



税，就住宅用地而言，基准地价的价格水平往往低于其市场交易价格，因此不宜采用基准地价系数修正法。

结合本项目特点，存货为房地产开发企业的开发成本，由于企业已有明确的开发方案，因此可以采用假设开发法；由于可找到周边类似土地情况交易案例，故同时选用市场法予以验证。

其计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建管理费用-销售费用-销售税费-应缴土地增值税-应缴企业所得税-后续投资利息-后续投资净利润。

市场比较法其计算公式为：

估价对象房地产价格=可比实例价格×（估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（估价对象交易日期地价指数/比较案例交易日期地价指数）×（估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数）×（估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数）

(4)其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容系历史年度亏损形成。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3. 负债



检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(四) 收益法

1、概述

根据《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对拟转让对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象会计报表口径为基础估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出企业股东的全部权益资本价值。

本次评估的基本评估思路是：

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本评估思路是：



(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务,按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量,并折现得到经营性资产的价值;

(2) 对纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的资产(负债),定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债),单独估算其价值;

(3) 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值,并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E=P+\sum C_i+I-D \quad (1)$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (2)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第*i*年的预期企业自由现金流量;

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

C₁: 评估对象基准日存在的流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C₂: 评估对象基准日存在的非流动类溢余性或非经营性资产(负债)



价值。

I: 股权投资价值;

D: 评估对象的付息债务价值;

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流量作为评估对象股东权益价值的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{经营活动产生的现金流} + \text{投资活动产生的现金流} \quad (4)$$

式中:

经营活动产生的现金流 = 经营活动产生的现金流入 - 经营活动产生的现金流出 (5)

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的企业自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素, 采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r 。

$$r = r_d \times w_1 + r_e \times w_2 \quad (6)$$

式中:

r_d : 扣税后的加权付息债务成本;

$$r_d = r_0 \times (1 - t) \quad (7)$$

t : 适用所得税税率;

w_1 : 付息债务价值的比例;

$$w_1 = D / (D + E) \quad (8)$$

w_2 : 权益资本价值的比例;

$$w_2 = E / (D + E) \quad (9)$$

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成



本re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

re: 折现率(权益资本成本);

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中: K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。



八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署《资产评估委托合同》。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状



况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对申报的实物资产进行了现场勘查。对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品在行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段



在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

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，评估师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。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；



3. 企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
4. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；
5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
6. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 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；
8. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；
9. 被评估单位均能够按交易时公开披露的经营模式、业务架构、资本结构持续经营；
10. 本次收益法评估测算的现金流入采用期末流入。
当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对北京昌信同泰置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的评估结论如下：



总资产账面值 236,308.6265 万元，评估值 236,504.6215 万元，评估增值 195.9950 万元，增值率 0.0829%。

负债账面值 136,473.1250 万元，评估值 136,473.1250 万元，无评估增减值。

净资产账面值 99,835.5015 万元，评估值 100,031.4965 万元，评估增值 195.9950 万元，增值率 0.1963%。详见下表。

表 3 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 5 月 31 日

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	236,253.7937	236,449.7887	195.9950	0.0830
2 非流动资产	54.8328	54.8328	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其他非流动资产	54.8328	54.8328	-	-
9 资产总计	236,308.6265	236,504.6215	195.9950	0.0829
10 流动负债	136,473.1250	136,473.1250	-	-
11 非流动负债	-	-	-	-
12 负债总计	136,473.1250	136,473.1250	-	-
13 净资产（所有者权益）	99,835.5015	100,031.4965	195.9950	0.1963

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的评



估结论如下：

股东全部权益账面值为 99,835.5015 万元，评估值 100,011.3511 万元，评估增值 175.8496 万元，增值率 0.1761%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 100,011.3511 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 100,031.4965 万元，低 20.1454 万元，差异率 0.0201%。两种评估方法差异的原因主要是：

企业主要资产为在开发的房地产项目。资产基础法中采用静态假设开发法对其进行评估，假设开发完成后按基准日时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、投资利息、投资利润等而得到的估值。收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。静态假设开发法不考虑各项收入、支出发生的时间不同，但要计算投资利息、投资利润；而收益法为现金流量折现法，要考虑各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到估价时点。静态假设开发法中投资利息和开发利润都单独显现，在收益法（现金流量折现法）中这两项都不单独显现，而是隐含在折现过程中。

综上所述，两种方法的考虑角度不同，从而造成两种评估方法产生差异。

(四) 评估结果的选取

被评估单位从事房地产开发业务，其盈利主要取决于其持有的在开发或待开发项目，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），尤其是项目公司经营期限相对较短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的



影响；资产基础法评估时对在开发项目采用静态假设开发法评估，则可以相对避免或减少上述不确定因素的影响。

综上，结合本次经济行为，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故我们选用资产基础法作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到北京昌信同泰置业有限公司股东全部权益在评估基准日的价值为 100,031.4965 万元。

十一、 特别事项说明

（一） 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《北京昌信同泰置业有限公司二〇二三年五月三十一日专项审计报告》（致同专字（2023）第 110C015088 号）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二） 权属资料不全或权属瑕疵事项

本次评估未发现权属资料不全或权属瑕疵事项。

（三） 评估程序受限或评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估程序受限或评估资料不完整的情形。

（四） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现存在影响本次评估结论的重大法律、经济等未决事项。

（五） 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

本次评估未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。



(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。
未发现昌信同泰存在重大期后事项。

(七) 本次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

本次评估未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(八) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估项目的现状，在尽可能的情况下察看了目前的施工情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 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。

7.本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断、相关规划落实和企业持续运营的基础上,如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差,且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差,则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准,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,评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,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追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,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果失效的相关法律责任。



(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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。

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2023 年 5 月 31 日起计算，至 2024 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二三年八月二十四日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二三年八月二十四日

