

本报告依据中国资产评估准则编制

北京首创城市发展集团有限公司拟转让其持有的北京  
新大都实业有限公司 100%股权所涉及的北京新大都  
实业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

中企华评报字（2024）第 1761 号  
（共一册，第一册）



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年十一月二十五日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202401414
合同编号:	PG20240061751000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2024)第1761号
报告名称:	北京首创城市发展集团有限公司拟转让其持有的北京新大都实业有限公司100%股权所涉及的北京新大都实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	699,987,879.12元
评估报告日:	2024年11月25日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	杨玉川 (资产评估师) 会员编号: 11210179 任宝萍 (资产评估师) 会员编号: 11200011
 (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: 2024年11月25日

## 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、本资产评估机构及其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。

三、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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

七、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。

八、资产评估师对投资性房地产等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接

触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京首创城市发展集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京新大都实业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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《北京首都创业集团有限公司董事会决议》（[2024]董决字(1025-X-2)号），北京首创城市发展集团有限公司拟转让其持有的北京新大都实业有限公司 100%股权，为此需要对评估基准日时北京新大都实业有限公司的 100%股权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：北京新大都实业有限公司的股东全部权益价值

评估范围：北京新大都实业有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2024 年 5 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

北京新大都实业有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,553.33 万元，评估价值为 70,349.73 万元，增值额为 67,796.40 万元，增值率为 2,655.21%；总负债账面价值为 350.95 万元，评估价值为 350.95 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 2,202.38 万元，评估价值为 69,998.78 万元，增值额为 67,796.40 万元，增值率为 3,078.32%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024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
流动资产	1	2,467.49	2,467.49	0.00	0.00
非流动资产	2	85.84	67,882.24	67,796.40	78,979.96
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	82.31	67,882.00	67,799.69	82,371.15
固定资产	5	3.53	0.24	-3.29	-93.20
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	2,553.33	70,349.73	67,796.40	2,655.21
流动负债	12	350.95	350.95	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	350.95	350.95	0.00	0.00
净资产	15	2,202.38	69,998.78	67,796.40	3,078.32

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。