



股票代码:600376 股票简称:首开股份 编号:临2023-098
**北京首都开发股份有限公司
第十届董事会第十次会议决议公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况
北京首都开发股份有限公司(以下简称“股份公司”、“本公司”或“公司”)第十届董事会第十次会议于2023年11月2日在公司十七层会议室召开。本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)及有关法律、法规的规定。

本次会议以书面通知的方式通知全体董事。本次会议由董事长李岩先生主持,会议应到董事九名,实到董事九名,李岩先生、阮庆革先生、赵龙节先生现场参会,张国强先生、孙茂竹先生、李大进先生、秦虹女士以视频方式参会,蒋翔宇先生、李瀛先生以通讯方式参会。公司监事会成员及高级管理人员列席本次会议。

二、董事会会议审议情况
经过有效表决,会议一致通过如下议题:

(一)以5票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过《关于控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司向公司提供不超过8亿元借款的议案》

议案来源:董事会,出席本次会议的关联董事李岩先生、阮庆革先生、赵龙节先生、张国强先生回避表决,出席会议的其他非关联董事进行表决并一致同意此议案。

为支持公司经营需要,公司控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称“首开集团”)向公司提供不超过8亿元人民币的借款,期限不超过3年,利率标准为年利率不高于5.6%,公司对本次借款无需提供抵押及担保。

公司独立董事对此项议案发表了独立董事意见。认为此关联交易的表决程序合法、合规,符合公平原则和公司及全体股东的利益,对关联方以外的股东无不利影响;本次关联交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则,同意将此关联交易提交公司董事会审议。

公司董事会议认为:本次关联交易内容合法、有效,不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。本次关联交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则,符合公司利益,也没有损害中小股东利益的行为。同意将此关联交易提交公司董事会审议。

本次会议尚需提交公司股东大会审议,关联股东北京首都开发控股(集团)有限公司及其一致行动人将回避表决。

详见公司《关联交易公告》(临2023-099号)。

(二)以5票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过《关于公司以非公开协议方式转让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的议案》

议案来源:关联交易,出席本次会议的关联董事李岩先生、阮庆革先生、赵龙节先生、张国强先生回避表决,出席会议的其他非关联董事进行表决并一致同意此议案。

公司拟以非公开协议方式转让持有的北京昌信同泰置业有限公司(以下简称“昌信同泰”)30%股权至北京房地置业发展有限公司(以下简称“房地置业”),收购价格经双方协商,确定为30,009.4489万元人民币,即以资产基础法确定的股东全部权益评估值100,031.4965万元的30%作为股权转让的作价依据。房地置业是北京房地集团有限公司(以下简称“房地集团”)全资子公司,房地集团是首开集团全资子公司,首开集团是公司的控股股东。

昌信同泰成立于2023年2月,目前为公司全资子公司;社会信用代码:91110114MA3C9J08X3;法定代表人:毕增;住所:北京市昌平区联兴街18号院2号楼3层303;注册资本:人民币10.0亿元;经营范围:房地产开发经营;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)。

昌信同泰为开发“北京市昌平区昌平新城东区三期土地一级开发项目CP00-1002-0001地块”(梧桐山项目)的项目公司。该项目由首开股份于2023年3月以27亿元取得,占地面积约49,176.79平方米,地上计容建筑面积约108,188.94平方米。该项目目前已开工并售。

以2023年5月31日基准日,由具有证券期货相关业务资格的中联资产评估集团有限公司采用资产基础法对昌信同泰进行了评估,根据其出具的“中联评报字[2023]第2977号”《评估报告》,昌信同泰评估结果为: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%。详见下表。

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	

为拓宽公司资金来源渠道,支持公司经营,公司拟以非公开协议方式转让持有的昌信同泰30%股权至房地置业。房地置业目前为首开股份所托管企业,管理关系在首开股份。交易完成后,昌信同泰依然作为首开股份控股企业,由公司合并财务报表。本次交易不会产生同业竞争。

公司独立董事对此项议案发表了事前认可意见和独立意见,认为此关联交易的表决程序符合有关规定,符合公平原则和公司及全体股东的利益,对关联方以外的股东无不利影响;本次关联交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则;同意将此关联交易提交公司董事会审议。

审计委员会认为:本次关联交易内容合法、有效,不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。本次关联交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则,符合公司利益,也没有损害中小股东利益的行为。基于此项交易的表决程序符合有关规定,定价符合公平原则,符合公司和全体股东利益,对关联方以外的其他股东无不利影响,同意将此关联交易提交公司董事会审议。

本次评估已取得北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案。

详见公司《关联交易公告》(临2023-101号)。

(三)以5票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过《关于召开公司2023年第十次临时股东大会的议案》

出席本次会议的全体董事一致同意于2023年11月21日召开公司2023年第十次临时股东大会,具体事项如下:

(一)现场会议召开时间:2023年11月21日上午14:00时。

网络投票时间:2023年11月21日上午9:30至11:30,下午13:00至15:00。

(二)会议地点:北京市西城区复兴门内大街156号招商国际金融中心D座首开股份十三层会议室。

(三)召集人:公司董事会。

(四)会议议程:

1.审议《关于控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司向公司提供不超过8亿元借款的议案》

2.审议《关于公司以非公开协议方式转让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的议案》

详见《关于召开公司2023年第十次临时股东大会的通知》(临2023-101号)。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会
2023年11月2日

股票代码:600376 股票简称:首开股份 编号:临2023-099

**北京首都开发股份有限公司
关联交易公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:
●公司控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称“首开集团”)向公司提供借款不超过8亿元人民币,期限不超过3年。

●本次交易构成公司的关联交易。
●历史关联交易情况:过去12个月内,除日常关联交易和接受控股股东担保及接受控股股东财务资助而发生的关联交易及城市开发集团持有的北京复兴商业城项目转给首开集团全资子公司城市集团外,公司与控股股东及其下属公司未发生其他重大资产购买、出售、置换等关联交易。以上各项关联交易均按照法律法规及《公司章程》等要求,履行了相应的董事会及股东大会决策程序。

本次关联交易尚需获得公司股东大会的批准,与本次交易相关的控股股东首开集团及其一致行动人将回避表决。

二、关联方介绍
房地置业是房地集团全资子公司,房地集团是首开集团全资子公司,首开集团是公司的控股股东,按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定,以上交易构成了公司的关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

根据此前公司与首开集团签署的相关托管协议,首开集团将房地置业委托给首开股份实施管理,管理关系调整至首开股份。房地置业及其投资项目,均由首开股份进行管理。此前,房地置业与首开集团共同作为北京房地沣阳地产开发有限公司的股东,与其他股东合作开发北京市通州区悦和嘉园项目。

交易完成后,昌信同泰依然作为首开股份控股企业,由公司合并财务报表。

房地置业未被列入失信被执行入。

三、关联交易的基本情况
昌信同泰成立于2023年2月,目前为公司全资子公司,其基本情况如下:

法定代表人:毕增;
住所:北京市昌平区联兴街18号院2号楼3层303;
注册资本:人民币10.0亿元;

经营范围:房地产开发经营;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)。

昌信同泰为开发“北京市昌平区昌平新城东区三期土地一级开发项目CP00-1002-0001地块”(梧桐山项目)的项目公司。该项目由首开股份于2023年3月以27亿元取得,占地面积约49,176.79平方米,地上计容建筑面积约108,188.94平方米。该项目目前已开工并售。

昌信同泰权属清晰,不存在抵押及其他任何权利限制的情况,不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法强制措施,不存在阻碍权属转移的其他情况。

根据具有证券期货业务资格的致信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准的无保留意见审计报告,截止2023年5月31日,昌信同泰资产总额为236,308.63万元,负债总额为136,473.13万元,资产净额为99,835.50万元;2023年2-5月,昌信同泰营业收入为0.00万元,净利润

为-164.50万元。

昌信同泰未被列入失信被执行入。

四、评估情况
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

五、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

六、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

七、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

八、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

九、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

十、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

十一、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

十二、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

十三、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

十四、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

十五、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

十六、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。

本次评估采用了资产基础法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。资产基础法为北京市人民政府授权北京资产评估师协会,为经济行为实现后企业的资产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、负债可以识别,可以采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。

(二)评估假设
1、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。

十七、关联交易的主要内容
(一)评估机构和评估方法的选择
公司委托具有从事证券期货业务资格的中联资产评估集团有限公司,以2023年5月31日为评估基准日,对昌信同泰股东全部权益价值进行了评估。中联资产评估集团有限公司出具了“中联评报字[2023]第2977号”评估报告。