

证券代码：600376

证券简称：首开股份

公告编号：临 2008-051

北京首都开发股份有限公司

出售股权公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担连带责任。

重要内容提示：

1、本公司控股子公司北京首开仁信置业有限公司（原名“北京首开置地土地开发有限责任公司”，以下简称“首开仁信”）持有的北京首开兴业地产有限公司（以下简称“首开兴业”）80%的股权，转让后，本公司不再持有首开兴业的股权。

2、本次交易不构成关联交易。

3、通过此次股权出售，将降低公司经营风险，公司将退出北京市大兴区黄村镇孙村组团项目的土地一级开发工作。

一、交易概述

资产交易的基本情况：

1、交易各方当事人名称：本次交易的出让方为本公司控股子公司北京首开仁信置业有限公司。

2、交易标的：首开兴业 80%股权。

3、交易事项：首开仁信转让持有的首开兴业 80%股权，此项交易完成后首开仁信不再持有首开兴业的股权。

4、转让方式：此次股权转让，通过北京市产权交易所挂牌转让进行。

5、出售股权价格：经北京岳华德威资产评估有限公司评估，首开兴业经审计后账面总资产为 18,939.17 万元，总负债为 13,670.79 万元，净资产账面价值为 5,268.38 万元；调整后账面总资产为 18,939.17 万元，总负债为 13,670.79 万元，净资产为 5,268.38 万元。资产评估值 19,043.10 万元，负债评估值 13,670.79 万元，净资产评估值 5,372.31 万元，净资产增值率为 1.97%。

此次股权转让，转让价格确定为不低于人民币 4200 万元。

6、此次交易不构成关联交易。本次交易已经公司五届三十八次董事会审议通过，根

据公司章程有关规定，本次交易无需经公司股东大会审议通过。

二、交易标的基本情况

2006 年 6 月，公司控股子公司北京首开仁信置业有限公司与北京黄村企业管理有限公司共同出资 5000 万元成立北京首开兴业地产有限公司。其中首开仁信出资 4000 万元，占首开兴业公司注册资本的 80%。公司成立后，主要进行北京市大兴区黄村镇孙村组团项目的土地一级开发工作。

三、交易合同的主要内容及定价情况

- 1、出售股权价格：不低于人民币 4200 万元。
- 2、此次股权转让，通过北京市产权交易所挂牌转让进行。

四、出售资产的目的和对公司的影响

通过此次股权出售，将降低公司经营风险，公司将退出北京市大兴区黄村镇孙村组团项目的土地一级开发工作。

六、备查文件目录

1. 公司五届三十八次董事会决议公告。
2. 首开兴业审计报告及会计师事务所的证券从业资格证书。
3. 首开兴业评估报告及评估事务所的证券从业资格证书。

北京首都开发股份有限公司董事会

2008 年 10 月 27 日

共壹册 第壹册

北京首开兴业地产有限公司股权转让项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2008）第 177 号



北京岳华德威资产评估有限公司

BEIJING YUEHUADEWEI APPRAISAL

报告日期：2008 年 8 月 4 日

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 18 层

邮编：100032 电话：010-88091200 传真：010-88091205

北京首开兴业地产有限公司股权转让项目

资产评估报告书目录

资产评估报告书声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、被评估企业	5
三、评估目的	5
四、评估对象和评估范围	6
五、价值类型及其定义	6
六、评估基准日	6
七、评估依据	6
八、评估方法	8
九、评估程序实施过程 and 情况	8
十、评估假设	9
十一、评估结论	9
十二、特别事项说明	10
十三、评估报告使用限制说明	10
十四、评估报告日	11
资产评估报告书附件	12

北京首开兴业地产有限公司股权转让项目

资产评估报告书声明

北京首开置地土地开发有限责任公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受贵公司的委托，对北京首开兴业地产有限公司（以下简称“首开兴业”）于评估基准日2008年5月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

（一）在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；

（二）评估机构和注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突；

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

（五）注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；

（六）注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查；

（七）注册资产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评估对象可实现价格的保证；

（八）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

（九）注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

（十）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。

北京首开兴业地产有限公司股权转让项目

资产评估报告书摘要

岳华德威评报字（2008）第 177 号

北京首开置地土地开发有限责任公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为北京首开置地土地开发有限责任公司（以下简称“首开置地”）转让其持有的北京首开兴业地产有限公司的股权提供价值参考依据，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对北京首开兴业地产有限公司（以下简称“首开兴业”）于评估基准日2008年5月31日，在持续经营前提下所表现的股东全部权益的市场价值，采用成本法进行了评估，现发表评估结论专业意见如下：

于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为5,372.31万元，较审计后账面净资产增值103.93万元，增值率为1.97%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	18,818.85	18,818.85	18,923.13	104.28	0.55
长期投资	2					
固定资产	3	21.91	21.91	21.56	-0.35	-1.60
其中：建 筑 物	4					
设 备	5	21.91	21.91	21.56	-0.35	-1.60
在建工程	6					
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9	98.41	98.41	98.41		
资产总计	10	18,939.17	18,939.17	19,043.10	103.93	0.55
流动负债	11	13,670.79	13,670.79	13,670.79		
长期负债	12					
负债总计	13	13,670.79	13,670.79	13,670.79		
净资产	14	5,268.38	5,268.38	5,372.31	103.93	1.97

本评估报告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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1.将本评估报告用于其他目的经济行为；

2.除国家法律、法规规定外，未经岳华德威书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并特别关注本报告书特别事项说明部分。

评估机构法定代表人授权代表：季珉 _____

中国注册资产评估师：吕艳冬 _____

中国注册资产评估师：贺梅英 _____

北京岳华德威资产评估有限公司

二〇〇八年八月四日

北京首开兴业地产有限公司股权转让项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2008）第 177 号

北京首开置地土地开发有限责任公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为北京首开置地土地开发有限责任公司转让其持有的首开兴业的股权提供价值参考依据，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对首开兴业于评估基准日 2008 年 5 月 31 日，在持续经营前提下所表现的股东全部权益的市场价值，采用成本法进行了评估，现将有关评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：北京首开置地土地开发有限责任公司，产权持有者为北京首开置地土地开发有限责任公司，委托方以外的其他评估报告使用者为国有资产管理部门。

（一）委托方和产权持有者简介

1. 注册登记情况

名称：北京首开置地土地开发有限责任公司（以下简称“首开置地”）

住所：北京市朝阳区建外大街 24 号京泰大厦 10 层

法定代表人：张国宏

注册资本：30000 万元

企业类型：有限责任公司

营业执照注册号：1100000005857550

经营期限：2003 年 7 月 23 日至 2003 年 7 月 23 日

经营范围：土地开发；房地产开发；土地开发信息咨询。

2. 公司概况

首开置地是 2003 年成立的具有独立法人资格的国有有限责任公司，成立时的公司名称为“北京天鸿置地土地开发有限责任公司”，2007 年 8 月，公司名称变更为“北

京首开置地土地开发有限责任公司”。公司成立初期注册资金为 1000 万元人民币，随着业务的不断发展扩大，2004 年底公司进行增资扩股，注册资金增至 3 亿元人民币，其中天鸿集团出资 27000 万元，占 90% 的股份；北京天鸿房地产开发有限责任公司出资 3000 万元，占 10% 的股份。

首开置地是一家主要从事土地一级开发业务的专业性公司，业务范围包括土地一级开发，土地一级开发咨询。对所投资或参股的项目进行全过程管理。作为国有企业，首开置地曾多次参加北京市国土资源局、北京市建委、北京市国资委等单位组织的土地储备、土地供应、土地收回补偿等政策研讨会，在政府和企业的信息沟通方面起着桥梁的作用，多次配合北京市土地储备中心进行土地整理及公益性配套设施投资建设项目的方案研究，为政府提供决策咨询。

首开置地的战略目标是经过几年的快速发展，通过形成高效率的土地一级开发项目运作模式，培养专业化的土地一级开发项目选择和实施能力，成长为土地一级开发行业的领先者。

二、被评估企业

1. 注册登记情况

名称：北京首开兴业地产有限公司（以下简称“首开兴业”）

住所：北京市大兴区南六环路磁各庄桥南 200 米中轴路东侧

法定代表人：张国宏

注册资本：5000 万元

企业类型：有限责任公司

经营期限：自 2006 年 06 月 16 日至 2016 年 06 月 15 日

经营范围：土地开发；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发咨询。

2. 公司概况

首开兴业是经北京市行政管理局批准设立的有限责任公司，成立于 2006 年 6 月，公司注册资本为人民币 5000 万元，其中首开置地出资人民币 4000 万元，占注册资本的 80%；北京黄村企业管理有限公司出资人民币 1000 万元，占注册资本的 20%。

三、评估目的

根据资产评估业务约定书和北京首开兴业地产有限公司 2008 年 5 月 27 日股东会决议，本评估报告的评估目的是为北京首开置地土地开发有限责任公司拟转让首开兴业

的股权的行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为首开兴业的股东全部权益价值，涉及的范围为首开兴业申报的于评估基准日的经审计后的资产和负债，总资产账面价值18,939.17 万元，总负债账面价值13,670.79万元。具体的资产、负债项目内容以首开兴业根据审计后全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过首开置地和首开兴业确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

五、价值类型及其定义

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。

六、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2008年5月31日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 北京首开兴业地产有限公司（2008 年 5 月 27 日）股东会决议；
2. 委托方简称与岳华德威签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日）；
2. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
3. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；

6. 国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日);

7. 原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23 号《资产评估操作规范意见(试行)》(1996 年 5 月 7 日);

8. 中华人民共和国财政部 财评字[1999]91 号《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》(1999 年 3 月 2 日);

9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(2004 年 5 月 1 日);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004 年 5 月 1 日);

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003 年 3 月 1 日);

4. 中国资产评估协会 中评协[2004]134 号《关于印发〈企业价值评估指导意见〉(试行)的通知》(2004 年 12 月 30 日);

5. 中国资产评估协会 中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);

6. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

1. 设备购置合同、发票、施工合同等;

2. 被评估企业提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 《2006~2007 最新资产评估常用数据与参数手册》;

2. 委估资产的购置合同、协议;

3. 搜集的相关价格信息;

4. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》;

2. 被评估企业提供的 2006 年、2007 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

3. 被评估企业相关人员访谈记录;

4. 被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；此外由于首开兴业属于土地一级开发的项目公司，未来的收益及土地开发的进程很难确定，无法采用收益法进行评估，因此本次评估确定主要采用成本法进行评估。

（二）评估方法---成本法简介

成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定首开兴业股东权益价值的评估思路，即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股东权益价值的方法。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业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、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，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）评定估算阶段

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；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，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

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. 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；
 3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
 4. 本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
 5. 被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
 7. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准；
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十一、评估结论

本次评估采用成本法对首开兴业股东全部权益价值进行评估。首开兴业经审计后资产账面价值为18,939.17万元，负债为13,670.79万元，净资产为5,268.38万元。于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为5,372.31万元，较审计后账面净资产增值103.93万元，增值率为1.97%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	18,818.85	18,818.85	18,923.13	104.28	0.55

长期投资	2					
固定资产	3	21.91	21.91	21.56	-0.35	-1.60
其中：建筑物	4					
设备	5	21.91	21.91	21.56	-0.35	-1.60
在建工程	6					
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9	98.41	98.41	98.41		
资产总计	10	18,939.17	18,939.17	19,043.10	103.93	0.55
流动负债	11	13,670.79	13,670.79	13,670.79		
长期负债	12					
负债总计	13	13,670.79	13,670.79	13,670.79		
净资产	14	5,268.38	5,268.38	5,372.31	103.93	1.97

评估结论详细情况见成本法评估明细表。

十二、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一) 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、缺少流通、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。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师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。

(三) 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五) 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

十三、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估

报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、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）

(三) 本评估报告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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十四、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2008年8月4日。

评估机构法定代表人授权代表：季珉 _____

中国注册资产评估师：吕艳冬 _____

中国注册资产评估师：贺梅英 _____

北京岳华德威资产评估有限公司

二〇〇八年八月四日

北京首开兴业地产有限公司股权转让项目 资产评估报告书附件

目 录

附件一：有关经济行为文件复印件

1. 北京首开兴业地产有限公司2008年5月27日股东会决议
2. 《资产评估业务约定书》

附件二：评估基准日、2007年度及2006年度审计报告复印件

附件三：委托方、被评估企业法人营业执照复印件

附件四：委托方、被评估企业承诺函（原件）

附件五：评估机构企业法人营业执照复印件

附件六：评估机构资格证书复印件

附件七：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件八：资产评估人员和评估机构承诺函

附件九：参加本评估项目的人员名单

附件十：评估对象涉及的资产清查评估明细表

附件一：

有关经济行为文件复印件

附件二：

评估基准日、2007年度及2006年度审计报告复印件

附件三：

委托方、被评估企业法人营业执照复印件

附件四：

委托方、被评估企业承诺函（原件）

附件五：

评估机构企业法人营业执照复印件

附件六：

评估机构资格证书复印件

附件七:

签字注册资产评估师资格证书复印件

附件八：

资产评估人员和评估机构承诺函

附件九：

参加本评估项目的人员名单

附件十：

评估对象涉及的资产清查评估明细表

委托方承诺函

北京岳华德威资产评估有限公司：

因我公司为转让持有的北京首开兴业地产有限公司的股权的需要，特委托贵公司对该股权转让行为所涉及的北京首开兴业地产有限公司的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2008 年 5 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估企业评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调北京首开兴业地产有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 北京首开兴业地产有限公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务约定书之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

北京首开置地土地开发有限责任公司（盖章）

二〇〇八年 月 日

被评估企业承诺函

北京岳华德威资产评估有限公司：

因本公司为北京首开置地土地开发有限责任公司转让其持有的我公司股权的需要，同意接受北京首开置地土地开发有限责任公司委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2008 年 5 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整，合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司（包括控股子公司）所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 所提供的企业经营管理资料客观、真实；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

北京首开兴业地产有限公司

二〇〇八年 月 日

北京首开兴业地产有限公司股权转让项目

资产评估人员名单

主管合伙人：季珉	中国注册资产评估师
项目负责人：石毅君	中国注册资产评估师
评估专业人员：	
流动资产及负债：石毅君	中国注册资产评估师
各类设备： 石毅君	中国注册资产评估师
审核人员：	
二级审核人员： 吕艳冬	中国注册资产评估师
三级审核人员： 高艳华	中国注册资产评估师

资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

北京首开置地土地开发有限责任公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因转让持有的北京首开兴业地产有限公司股权事宜而涉及的北京首开兴业地产有限公司股东全部权益，于2008年5月31日所表现的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我公司参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

1. 资产评估范围与北京首开兴业地产有限公司资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
7. 评估工作未受任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师：吕艳冬 _____

中国注册资产评估师：贺梅英 _____

北京岳华德威资产评估有限公司

二〇〇八年八月四日