

证券代码：600376

股票简称：首开股份

编号：临 2010-053

## 北京首都开发股份有限公司

### 第六届董事会第三十二次会议决议公告

**重要提示：**本公司及董事会全体成员保证本公告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、完整性承担个别及连带责任。

北京首都开发股份有限公司（以下简称“股份公司”或“公司”）六届三十二次董事会会议于2010年11月22日在股份公司十二层会议室召开，应到董事十一名，实到董事十一名。监事会成员列席会议。会议由刘希模先生主持，本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》、股份公司《章程》及有关法律、法规的规定。经过有效表决，会议一致通过如下决议：

1. 以11票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于公司控股子公司绵阳荣泰置业有限公司增资的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案，同意公司控股子公司绵阳荣泰置业有限公司（以下简称“荣泰公司”）进行增资。

荣泰公司于2010年8月成立，注册资本1000万元，其中，股份公司出资510万元，占荣泰公司51%股份，绵阳瀚威房地产开发有限公司出资490万元，占荣泰公司49%股份。公司主要负责绵阳仙海风景区“Q地块”和“R地块”的开发建设。

根据北京中同华资产评估有限公司出具的中同华评报字（2010）第324号《资产评估报告书》，以2010年9月30日为评估基准日，荣泰公司资产账面价值为1,000.00万元，负债为0.00万元，净资产为1,000.00万元。评估确定的荣泰公司股东全部权益评估价值为1,000.00万元。现股份公司同意以经评估后的荣泰公司净资产为定价基础，由绵阳瀚威房地产开发有限公司单独向荣泰公司增资，将荣泰公司注册资本从1000万元增加至1亿元，增资后，股份公司出资510万元，占增资后荣泰公司股本的5.1%，绵阳瀚

威房地产开发有限公司出资 9490 万元，占增资后荣泰公司股本的 94.9%。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2010 年 11 月 22 日

附件：

## 绵阳荣泰置业有限公司拟增资项目

# 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2010）第 324 号

北京首都开发股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北京首都开发股份有限公司拟实施增资行为涉及的绵阳荣泰置业有限公司股东全部权益在2010年9月30日的市场价值进行了评估。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、缺少流通假设前提下的

市场价值评估值为1,000.00万元。评估结论见下表：

| 项 目               |           | 账面净<br>值        | 评估价<br>值        | 增<br>减<br>值 | 增<br>值<br>率%      |
|-------------------|-----------|-----------------|-----------------|-------------|-------------------|
|                   |           | A               | B               | C=B<br>-A   | D<br>=C/A×1<br>00 |
| 流动资产              | 1         | 1,000.00        | 1,000.00        | 0.00        |                   |
| 非流动资产             | 2         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| 其中：长期股权<br>投资     | 3         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| 投资性房<br>地产        | 4         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| 固定资产              | 5         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| 在建工程              | 6         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| 无形资产              | 7         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| 其中：土地<br>使用权      | 8         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| 其他非流<br>动资产       | 9         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| <b>资产总计</b>       | <b>10</b> | <b>1,000.00</b> | <b>1,000.00</b> | <b>0.00</b> |                   |
| 流动负债              | 11        | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| 非流动负债             | 12        | 0.00            | 0.00            | 0.00        |                   |
| <b>负债总计</b>       | <b>13</b> | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b> |                   |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>14</b> | <b>1,000.00</b> | <b>1,000.00</b> | <b>0.00</b> |                   |

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。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，未经中同华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正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

评估机构法定代表人：季珉 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师：吕艳冬 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师：赵玉玲 \_\_\_\_\_

北京中同华资产评估有限公司

二〇一〇年十一月十一日

共壹册 第壹册

绵阳荣泰置业有限公司拟增资项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2010）第 324 号



**中同华资产评估有限公司**  
CHINA ALLIANCE APPRAISAL

报告日期：2010 年 11 月 11 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：100140 电话：010-88091200 传真：010-88091205

## 绵阳荣泰置业有限公司拟增资项目 资产评估报告书目录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明.....                     | 1  |
| 资产评估报告书摘要.....                     | 2  |
| 资产评估报告书.....                       | 4  |
| 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者..... | 4  |
| 二、评估目的.....                        | 5  |
| 三、评估对象和评估范围.....                   | 5  |
| 四、价值类型及其定义.....                    | 6  |
| 五、评估基准日.....                       | 6  |
| 六、评估依据.....                        | 6  |
| 七、评估方法.....                        | 8  |
| 八、评估程序实施过程 and 情况.....             | 8  |
| 九、评估假设.....                        | 9  |
| 十、评估结论.....                        | 9  |
| 十一、特别事项说明.....                     | 10 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....                 | 10 |
| 十三、评估报告日.....                      | 11 |
| 资产评估报告书附件.....                     | 13 |

## 绵阳荣泰置业有限公司拟增资项目

# 注册资产评估师声明

### 北京首都开发股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对绵阳荣泰置业有限公司（以下简称“荣泰置业”）于评估基准日2010年9月30日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

# 绵阳荣泰置业有限公司拟增资项目

## 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2010）第 324 号

### 北京首都开发股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北京首都开发股份有限公司所控股的绵阳荣泰置业有限公司（以下简称“荣泰置业”）拟实施增资行为涉及的绵阳荣泰置业有限公司股东全部权益在2010年9月30日的市场价值进行了评估。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、缺少流通假设前提下的市场价值评估值为1,000.00万元。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         | 1,000.00        | 1,000.00        | 0.00        |           |
| 非流动资产             | 2         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 其中：长期股权投资         | 3         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 投资性房地产            | 4         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 固定资产              | 5         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 在建工程              | 6         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 无形资产              | 7         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 其中：土地使用权          | 8         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 其他非流动资产           | 9         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| <b>资产总计</b>       | <b>10</b> | <b>1,000.00</b> | <b>1,000.00</b> | <b>0.00</b> |           |
| 流动负债              | 11        | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 非流动负债             | 12        | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| <b>负债总计</b>       | <b>13</b> | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b> |           |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>14</b> | <b>1,000.00</b> | <b>1,000.00</b> | <b>0.00</b> |           |

本评估报告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，未经中同华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正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

## 绵阳荣泰置业有限公司拟增资项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2010）第 324 号

### 北京首都开发股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北京首都开发股份有限公司所控股的绵阳荣泰置业有限公司（以下简称“荣泰置业”）拟实施增资行为涉及的绵阳荣泰置业有限公司股东全部权益在2010年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：北京首都开发股份有限公司，被评估单位为绵阳荣泰置业有限公司，其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

##### （一）委托方概况

###### 1. 注册登记情况

名称：北京首都开发股份有限公司

住所：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

法定代表人：刘希模

注册资本：114975 万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

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

###### 2. 公司概况

北京首都开发股份有限公司是北京首都开发控股（集团）有限公司控股的大型房地产开发经营企业，具有国家一级房地产开发资质，在上海证交所挂牌上市。2007 年 12 月 27 日，公司取得中国证券监督管理委员会批准，向实际控制人北京首都开发控

股（集团）有限公司发行股票购买其房地产主营业务资产，成为北京首都开发控股（集团）有限公司房地产业务的运作平台。

通过向北京首都开发控股（集团）有限公司定向增发收购资产，北京首都开发股份有限公司新增房地产开发项目 21 个，土地一级开发项目 2 个，新增项目合计占地面积 287 万平米，新增项目合计建筑面积 588 万平米，进入华北、华东、华南、中西部区域 10 多个城市。

## （二）被评估单位概况

名 称：绵阳荣泰置业有限公司

住 所：绵阳市仙海水利风景区仙海广场庄子村 A-2 号

法定代表人：张怡农

注册资本：壹仟万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2010 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 9 日

经营范围： 许可经营项目：房地产开发经营、室内装饰装修工程施工、园林绿化工程施工、物业服务、建筑工程专业承包（以上范围，须取得资质证后方可经营）。一般经营项目：企业投资管理及咨询服务；财务咨询及房地产信息咨询服务；建筑材料、五金交电、普通机械设备的销售；制冷空调设备的安装；建筑工程技术开发、技术转让。

### 2. 公司概况

绵阳荣泰置业有限公司成立于 2010 年 8 月 10 日，注册资本 1000 万元人民币，其中北京首都开发股份有限公司出资 510 万元人民币，占新成立公司 51%股份，绵阳瀚威房地产开发有限公司出资 490 万元，占新成立公司 49%股份。

### 3. 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的第一大股东。

## 二、评估目的

根据首开股份公司总经理办公会议纪要和资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为北京首都开发股份有限公司所控股的绵阳荣泰置业有限公司拟增资行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为荣泰置业的股东全部权益价值，涉及的范围为荣泰置业申报的于评估基准日的资产和负债，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

| 科目名称         | 账面价值          |
|--------------|---------------|
| 一、流动资产合计     | 10,000,000.00 |
| 货币资金         | 10,000,000.00 |
| 二、资产总计       | 10,000,000.00 |
| 三、净资产(所有者权益) | 10,000,000.00 |

### 四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营、缺少流通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。

缺少流通是指被评估股权不可以在中国证券交易市场（既上交所和深交所）竞价交易。但可以依法采用其他方式转让、交易，即被评估股权不是国内上市公司的流通股。

### 五、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2010年9月30日。

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。

### 六、评估依据

#### （一）经济行为依据

1. 首开股份与中同华签订的《资产评估业务约定书》；

#### （二）法律法规依据

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 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, 2006 年 12 月 12 日);
7. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5 号, 2008 年 8 月 23 日);
8. 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);
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

#### (三) 准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20 号, 2004 年 2 月 25 日);
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号, 2003 年 1 月 28 日);
3. 中国资产评估协会关于印发《企业价值评估指导意见(试行)》的通知(中评协[2004]134 号, 2004 年 12 月 30 日);
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知(中评协[2007]189 号, 2007 年 11 月 28 日);
5. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218 号, 2008 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. 被评估单位章程、验资报告;
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### (五) 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. 被评估单位提供的基准日会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表；

3. 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

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；由于被评估企业成立时间为2010年8月9日，尚未开始经营，不宜采用收益法；因此本次评估确定采用成本法进行评估。

### （二）评估方法简介

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荣泰置业公司股东权益（净资产）价值，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（净资产）价值的方法。

## 八、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、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。

九、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单位的经营业务合法，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. 被评估单位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，未考虑被评估单位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单位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、评估结论

本次评估采用成本法对荣泰置业股东全部权益价值进行评估。资产账面价值为1,000.00万元，负债为0.00万元，净资产为1,000.00万元。

采用成本法确定的荣泰置业股东全部权益评估价值为1,000.00万元。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（成本法）

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         | 1,000.00        | 1,000.00        | 0.00        |           |
| 非流动资产             | 2         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 其中：长期股权投资         | 3         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 投资性房地产            | 4         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 固定资产              | 5         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 在建工程              | 6         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 无形资产              | 7         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 其中：土地使用权          | 8         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 其他非流动资产           | 9         | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| <b>资产总计</b>       | <b>10</b> | <b>1,000.00</b> | <b>1,000.00</b> | <b>0.00</b> |           |
| 流动负债              | 11        | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| 非流动负债             | 12        | 0.00            | 0.00            | 0.00        |           |
| <b>负债总计</b>       | <b>13</b> | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b> |           |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>14</b> | <b>1,000.00</b> | <b>1,000.00</b> | <b>0.00</b> |           |

成本法评估结论详细情况见成本法评估明细表。

## 十一、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：

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、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。

2. 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。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 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。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 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责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

3. 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。

4. 本评估报告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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### **十三、评估报告日**

本评估报告正式提出日期为2010年11月11日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人：季珉 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师：吕艳冬 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师：赵玉玲 \_\_\_\_\_

北京中同华资产评估有限公司

二〇一〇年十一月十一日

# 绵阳荣泰置业有限公司拟增资项目

## 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. 资产评估业务约定书复印件

附件二：评估基准日资产负债表（原件）

附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：委托方、被评估单位产权登记证复印件

附件五：委托方、被评估单位的承诺函

附件六：签字注册资产评估师的承诺函

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：评估机构法人营业执照副本复印件

附件九：签字注册资产评估师资格证书复印件

## 委托方承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司所控股的绵阳荣泰置业有限公司拟增资的需要，特委托贵公司对本次增资所涉及的绵阳荣泰置业有限公司的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2010 年 9 月 30 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. 负责协调绵阳荣泰置业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；
4. 绵阳荣泰置业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；
5. 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；
6. 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；
7. 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：

北京首都开发股份有限公司（盖章）

二〇一〇年十一月十一日

## 被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因本公司为拟增资的需要，同意接受委托方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 2010 年 9 月 30 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：

绵阳荣泰置业有限公司

二〇一〇年十一月十一日

## 注册资产评估师承诺函

**北京首都开发股份有限公司：**

受贵公司委托，我们对贵公司所控股的绵阳荣泰置业有限公司拟实施增资行为涉及的绵阳荣泰置业有限公司股东全部权益在2010年9月30日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师：吕艳冬 \_\_\_\_\_

中国注册资产评估师：赵玉玲 \_\_\_\_\_

二〇一〇年十一月十一日