

北京首都开发股份有限公司

第八届董事会第十四次会议决议公告

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。

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”）第八届董事会第十四次会议于 2016 年 6 月 21 日在公司会议室召开。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。

本次会议在会议召开五日前以书面通知的方式通知全体董事。会议由公司董事长潘利群先生主持，应参会董事七名，现场参会董事六名，戴德明董事以通讯方式出席会议。公司监事会成员及高管列席此次会议。

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 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为廊坊市首开志泰房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司全资子公司廊坊市首开志泰房地产开发有限公司拟向北京银行燕京支行申请柒亿元人民币开发贷款，贷款期限不超过 10 个月。公司提供全额连带责任保证担保，担保期限不超过 10 个月。

公司独立董事对此项担保事前进行了审核，提出了独立意见，认为：公司持有被担保公司 100%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司对其担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审

议。

截至 2016 年 3 月 31 日，廊坊市首开志泰房地产开发有限公司资产总额 1,322,143,259.27 元，负债总额 891,325,043.68 元，净资产 430,818,215.59 元，资产负债率 67.42%，未超过 70%，根据公司《章程》规定，公司向廊坊市首开志泰房地产开发有限公司提供担保，无须提请公司股东大会审议。

详见公司对外担保公告 2016-061 号。

（二）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为北京首开亿信置业股份有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司控股子公司北京首开亿信置业股份有限公司拟向华夏银行东直门支行申请壹拾亿元城镇化建设贷款，期限 5 年。公司提供全额连带责任保证担保，担保期限 5 年。

公司独立董事对此项担保事前进行了审核，提出了独立意见，认为：公司持有被担保公司 96.88%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司对其担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

截至 2016 年 3 月 31 日，北京首开亿信置业股份有限公司资产总额 5,952,661,450.68 元，负债总额 4,915,078,871.93 元，净资产 1,037,582,578.75 元，资产负债率 82.57%，超过 70%，根据公司《章程》规定，公司向北京首开亿信置业股份有限公司提供担保，须提请公司股东大会审议。

股东大会时间另行通知。

详见公司对外担保公告 2016-062 号。

（三）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为北京首开住总安泰置业有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司控股子公司北京首开住总安泰置业有限公司拟向中国建设银行北京城建支行申请壹拾玖亿捌仟万元融资，期限 3 年。公司和北京住总集团有限责任公司按股权比例提供全程连带责任担保，公司以 60%的股

权比例提供壹拾壹亿捌仟捌佰万元担保。

公司独立董事对此项担保事前进行了审核，提出了独立意见，认为：公司持有被担保公司 60%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司按持股比例为其提供担保，担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

截至 2016 年 3 月 31 日，北京首开住总安泰置业有限公司资产总额 1,395,408,373.19 元，负债总额 1,195,926,659.19 元，净资产 199,481,714.00 元，资产负债率 85.70%，超过 70%，根据公司《章程》规定，公司向北京首开住总安泰置业有限公司提供担保，须提请公司股东大会审议。

股东大会时间另行通知。

详见公司对外担保公告 2016-063 号。

（四）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于北京昭泰房地产开发有限公司申请贷款的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

北京昭泰房地产开发有限公司是由公司与北京保利营房地产开发有限公司、北京龙湖中佰置业有限公司、深圳联新投资管理有限公司共同出资成立的项目公司，四方股权比例为 25%：25%：25%：25%。北京昭泰房地产开发有限公司主要开发北京市朝阳区孙河乡北甸西村 2902-18、2902-19、2902-27 地块。

为满足项目建设资金需求，北京昭泰房地产开发有限公司拟向由中国工商银行、北京银行、交通银行组成的银团申请肆拾亿元人民币融资，期限 3 年，以所开发项目土地及在建工程作为抵押物。

（五）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为福州中鼎投资有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

福州中鼎投资有限公司是由公司与保利（福建）房地产投资有限公司、中庚地产实业集团有限公司共同出资成立的项目公司，三方股权比例为 40%：40%：20%。福州中鼎投资有限公司主要开发福州市香槟国际花园项目及福州 2015-29 号地块。

为满足项目建设资金需求，福州中鼎投资有限公司拟向中国农业银行福建省分行申请柒亿元委托贷款，期限 3 年，满 1 年可提前还款，以福州 2015-29 号地块土地使用权做抵押物并由各方股东按股权比例提供担保，公司以 40%的股权比例提供贰亿捌仟万元担保，担保期限 3 年。

公司独立董事对此项担保事前进行了审核，提出了独立意见，认为：公司持有被担保公司 40%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司按持股比例为其提供担保，担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

截至 2016 年 5 月 31 日，福州中鼎投资有限公司资产总额 3,324,003,958.10 元，负债总额 2,262,528,149.02 元，净资产 1,061,475,809.08 元，资产负债率 68.07%，未超过 70%，根据公司《章程》规定，公司向福州中鼎投资有限公司提供担保，无需提请公司股东大会审议。

详见公司对外担保公告 2016-064 号。

（六）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于北京首开旭泰房地产开发责任公司增资扩股的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

公司全资子公司北京首开旭泰房地产开发有限公司（简称“旭泰公司”）注册资本为壹仟万元人民币。旭泰公司主要开发成都市金牛区营门口街道办事处茶店子村 5、6 组，花照村 4 组项目。

现为提高旭泰公司开发实力，拟对其进行增资。以北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的国融兴华评报字[2016]第 020153 号评估报告结果为依据，将其注册资本金增加为贰仟万元，其中公司总出资额为壹仟零贰百万元、成都佳逊投资有限公司总出资额为玖佰捌拾万元。增资后，公司持有旭泰公司 51%股权、成都佳逊投资有限公司持有旭泰公司 49%股权。

成都佳逊投资有限公司基本情况：注册资本：3,000 万元人民币；法定代表人：王光建；住所：成都市锦江区宏济中路 38 号；企业类型：有限责任公司（外商投资企业、法人独资）；成立日期：2007 年 7 月 13 日；经营范围：项目投资与管理等。

本次资产评估尚须取得北京市人民政府国有资产监督管理委员会核准。

（七）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于福州首开福泰投资有限公司对福州中庚房地产开发有限公司增资扩股的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

福州中庚房地产开发有限公司（以下简称“拟增资公司”）为福建中庚置业有限公司的全资子公司，主要用于开发福州 2016-02 号地块。

拟增资公司基本情况：注册资本：贰仟万元人民币；法定代表人：梁衍锋；住所：福建省福州市台江区鳌峰街道福光南路 379 号武夷绿洲 23# 号楼 2 层 01 商铺 201 室；企业类型：有限责任公司（法人独资）；成立日期：2016 年 03 月 16 日；经营范围：房地产开发经营；自有房产租赁；物业管理；房产信息咨询服务（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）。

现为提高拟增资公司开发实力，拟对其进行增资。以北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的国融兴华评报字[2016]第 020103 号评估报告结果为依据，拟将其注册资本金增加为壹亿元，其中公司出资伍仟万元收购其 50% 的股权。福建中庚置业有限公司增加出资叁仟万元，总出资额为伍仟万元。增资后，公司持有拟增资公司 50% 股权、福建中庚置业有限公司持有拟增资公司 49% 股权。

福建中庚置业有限公司基本情况：注册资本：39,000 万元人民币；法定代表人：梁衍锋；住所：福州市仓山区金山建新大道西侧金山街道办事处四楼；企业类型：股份有限公司（法人独资）；成立日期：2007 年 1 月 17 日；经营范围：房地产综合开发、房地产投资等。

本次资产评估尚须取得北京市人民政府国有资产监督管理委员会核准。

（八）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于成立北京首开寸草养老服务管理有限公司（暂定名）的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为共同推动养老机构品牌化和连锁化发展，公司拟与北京寸草关爱管理咨询有限公司、北京福睿科技有限公司合作成立北京首开寸草养老服务管理有限公司（暂定名，以工商部门最终核准名称为准），注册资本为伍仟万元人民币，其中公司出资贰仟万元人民币、北京寸草关爱管理咨询有限公司出资壹仟玖佰

万人民币，北京福睿科技有限公司出资叁佰伍拾万元人民币，由拟聘任总经理出资柒佰伍拾万元人民币，该股权为预留给管理层股权，暂由总经理代持。四方股权比例为 40%：38%：7%：15%。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2016 年 6 月 21 日

附件一：

**北京首都开发股份有限公司拟对
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司增资项目
评估报告摘要**

国融兴华评报字[2016]第 020153 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京首都开发股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京首开旭泰房地产开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：北京首都开发股份有限公司拟对北京首开旭泰房地产开发有限责任公司增资，为此对北京首开旭泰房地产开发有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为北京首开旭泰房地产开发有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资）和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 03 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：本评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2016 年 03 月 31 日，在持续经营条件下，北京首开旭泰房地产开发有限责任公司经审计的总资产账面价值 113,456.24 万元，总负债账面价值 112,454.19 万元，净资产账面价值 1,002.05 万元。经资产基础法评估，北京首开旭泰房地产开发有限责任公司股东全部权益价值为 998.66 万元，减值 3.39 万元，减值率 0.34%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 03 月 31 日至 2017 年 03 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期

需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、对于长期股权投资单位成都旭泰置业有限公司存货项目计算中涉及的土地增值税和企业所得税，以相关税务机关核定为准。本评估报告中涉及的相关数据不作为企业计税依据。税务机关对于某些事项的处理拥有自由裁量权，我们不承担税务机关把握与处理的不确定性所带来的风险。

2、委估宗地假设开发法测算中住宅、写字楼、商业、车位的建筑面积以企业提供测算为准；若实际建成面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以实际建成面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

3、本次评估基准日为 2016 年 03 月 31 日，故长期股权投资单位成都旭泰置业有限公司假设开发法和收益法测算以营业税测算考虑，未考虑缴纳增值税对评估结果的影响。

九、评估报告日：本评估报告日为 2016 年 05 月 31 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。



十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



附件二：

福州首开福泰投资有限公司
拟对福州中庚房地产开发有限公司增资项目
评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 020103 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受福州首开福泰投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对福州中庚房地产开发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。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据福州首开福泰投资有限公司股东决定、北京首都开发股份有限公司《首开股份会[2016]9 号》及福州中庚房地产开发有限公司股东决定，福州首开福泰投资有限公司拟对福州中庚房地产开发有限公司增资，为此对福州中庚房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为福州中庚房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 03 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2016 年 03 月 31 日，在持续经营条件下，福州中庚房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 15,400.97 万元，总负债账面价值 15,401.05 万元，净资产账面价值-0.08 万元。

经资产基础法评估，福州中庚房地产开发有限公司总资产评估价值 15,400.97 万元，总负债评估价值 15,401.05 万元，无增减值变化；净资产评估价值-0.08 万

元。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 03 月 31 日至 2017 年 03 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、截至评估基准日 2016 年 03 月 31 日，福州中庚房地产开发有限公司已签订土地出让合同，但企业仅缴纳预付的土地保证金（1.54 亿元），尚未缴纳土地价款，存货开发项目存在不确定性，故本次评估以相关款项核实后的账面价值确定评估价值。

2、福州中庚房地产开发有限公司申请登记的注册资本为 2000 万元，截止评估基准日，其股东福建中庚置业有限公司认缴的 2000 万元注册资本尚未缴纳。

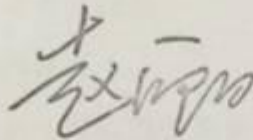
3、对于存货项目计算中涉及的土地增值税和企业所得税，以相关税务机关核定为准。本评估报告中涉及的相关数据不作为企业计税依据。税务机关对于某些事项的处理拥有自由裁量权，我们不承担税务机关把握与处理的不确定性所带来的风险。

九、评估报告日：本评估报告日为 2016 年 04 月 15 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2016年04月15日