

北京首都开发股份有限公司

第八届董事会第二十次会议决议公告

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”）第八届董事会第二十次会议于 2016 年 10 月 19 日在公司会议室以现场结合通讯方式召开。本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》、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，会议应参会董事七名，实参会董事七名，刘守豹董事以通讯方式参加了会议。公司监事及部分高管列席会议。

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《公司 2016 年第三季度报告》。

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司 2016 年第三季度报告》。

（二）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司与上海旌茂置业有限公司合作成立项目公司的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

2016 年 9 月，上海旌茂置业有限公司以总价 49.95 亿元人民币竞得无锡市滨湖区 XDG-2016-8 号地块。公司拟与上海旌茂置业有限公司在无锡市合作成立项目公司，共同开发该地块。

项目公司注册资本为壹亿元人民币，其中公司出资肆仟玖佰万元人民币、上海旌茂置业有限公司出资伍仟壹佰万元人民币，双方股权比例为 49%：51%。

（三）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于成立北京俊泰房地产开发有限公司的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

2016 年 5 月 11 日，公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司同北京龙湖置业有限公司共同参与北京市顺义区幸福西街棚户区改造和环境整治项目的投标。通过公开招标方式取得该项目。

为实施该棚户区改造工作，北京城市开发集团有限责任公司拟与北京龙湖置业有限公司在北京市顺义区合作成立项目公司，项目公司名称为北京俊泰房地产开发有限公司，注册资本为伍仟万元人民币，其中北京城市开发集团有限责任公司出资贰仟伍佰万元人民币、北京龙湖置业有限公司出资贰仟伍佰万元人民币，双方股权比例为 50%：50%。

（四）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司收购上海卓诚投资有限责任公司所持有的力博国际建材会展（北京）有限公司 51%股权的议案》。

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

力博国际建材会展（北京）有限公司基本情况：注册资本：5,200 万元人民币；法定代表人：倪嘉诚；住所：北京市房山区长阳镇高岭村北；经营期限：2022 年 12 月 05 日；经营范围：出租商业设施；物业管理；销售建筑材料、机械设备；信息咨询（中介除外）；货物进出口、代理进出口、技术进出口；承办展览展示。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

根据北京中同华资产评估有限公司出具的“中同华评报字（2016）第 723 号”评估报告，截至 2016 年 5 月 31 日，力博国际建材会展（北京）有限公司资产和负债评估汇总结果为：

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	184.71	184.71	-	-
非流动资产	2	1,676.13	7,264.58	5,588.45	333.41
固定资产	3	4.32	12.29	7.97	184.63

在建工程	4	227.29	227.29	-	-
无形资产	5	1,444.52	7,025.00	5,580.48	386.32
其中：土地使用权	6	1,444.52	7,025.00	5,580.48	386.32
资产总计	7	1,860.84	7,449.29	5,588.45	300.32
流动负债	8	6,113.76	6,113.76	-	-
负债总计	9	6,113.76	6,113.76	-	-
净资产(所有者权益)	10	-4,252.92	1,335.53	5,588.45	131.40

本次拟收购的力博国际建材会展（北京）有限公司 51%股权价值为 681.12 万元。此次股权收购价格，以评估价格为基准，经双方协商进行收购。

本次资产评估尚须取得北京市国有资产监督管理委员会核准。

（五）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于拟转让深圳市祈年实业发展有限公司 100%股权的议案》。

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

深圳市祈年实业发展有限公司成立于 1999 年 8 月，注册资本为人民币 1,100 万元，公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司持有其 100%股权。董事会同意公司北京城市开发集团有限责任公司将其持有的深圳市祈年实业发展有限公司全部 100%股权通过北京产权交易所以公开挂牌的方式转让，首次挂牌转让价格不得低于经北京市国有资产监督管理委员会核准的资产评估结果。

根据北京中同华资产评估有限公司出具的“中同华评报字（2016）第 759 号”评估报告，截至 2016 年 6 月 30 日，深圳市祈年实业发展有限公司资产和负债评估汇总结果为：

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	12,030.38	12,030.38	0.00	
非流动资产	2	12,039.37	105,659.98	93,620.60	777.62
其中：长期股权投资	3				

投资性房地产	4				
固定资产	5	10,452.04	105,642.05	95,190.00	910.73
在建工程	6				
无形资产	7	7.66	17.05	9.39	122.70
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1,579.67	0.88	-1,578.79	-99.94
资产总计	10	24,069.76	117,690.36	93,620.60	388.96
流动负债	11	865.14	865.14	0.00	
非流动负债	12				
负债总计	13	865.14	865.14	0.00	
净资产(所有者权益)	14	23,204.62	116,825.22	93,620.60	403.46

（六）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为首开金茂置业（杭州）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，公司下属子公司首开金茂置业（杭州）有限公司拟以杭州庆隆项目向中国农业银行浙江省分行申请肆拾陆亿元人民币委托贷款，期限 3 年（满 1 年可提前还款）。以杭州庆隆项目土地使用权作为抵押物，各方股东按持股比例提供连带责任保证担保。公司按所持 51%股权比例提供 23.46 亿元担保，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，同意提交本次董事会审议。

截至 2016 年 9 月 30 日，首开金茂置业（杭州）有限公司资产总额 3,225,035,120.01 元，负债总额 3,225,035,133.34 元，净资产-13.33 元，资产负债率为 100%。资产负债率超过 70%，根据公司《章程》规定，公司向首开金茂置业（杭州）有限公司提供担保，须提请公司股东大会审议。

详见公司对外担保公告（临 2016-099）号。

（七）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于贵阳首开龙泰房地产开发有限公司向中国银行申请贷款的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司控股子公司贵阳首开龙泰房地产开发有限公司拟以贵阳“首开紫郡”二期项目（C18-C26#）向中国银行贵阳中华北路支行申请壹亿捌仟万元房地产开发贷款，期限3年，以土地使用权（黔（2016）南明区不动产权第0003510号）以及“首开紫郡”二期在建工程作为抵押物。

（八）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加洋巷项目。

为满足项目建设资金需求，福州中鼎投资有限公司拟以加洋巷项目向中国农业银行福建省分行申请9.7亿元委托贷款，期限3年（满6个月可提前还款），以加洋巷项目土地使用权作为抵押物。各方股东按持股比例提供连带责任保证担保。公司按所持40%股权比例提供3.88亿元担保，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，同意提交本次董事会审议。

截至2016年9月30日，福州中鼎投资有限公司资产总额4,450,714,386.68元，负债总额3,331,913,380.46元，净资产1,118,801,006.22元，资产负债率为74.86%。资产负债率超过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，须提请公司股东大会审议。

详见公司对外担保公告（临2016-100）号。

（九）以7票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于福州中鼎投资有限公司申请贷款条件变更的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

2016年8月5日，公司8届16次董事会通过《关于福州中鼎投资有限公司申请贷款的议案》，福州中鼎投资有限公司向中国银行福州晋安支行申请15亿元开发贷款，期限3年，以香槟国际花园三期项目土地使用权及在建工程做为抵押。

由于香槟国际花园三期项目推售速度加快，为保证有效签约，拟将原抵押方式“以香槟国际花园三期项目土地使用权及在建工程做为抵押”变更为由福州中鼎投资有限公司各方股东按持股比例提供担保，公司按所持 40%股权比例提供 6 亿元担保，担保期限至原贷款截止时间。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，同意提交本次董事会审议。

截至 2016 年 9 月 30 日，福州中鼎投资有限公司资产总额 4,450,714,386.68 元，负债总额 3,331,913,380.46 元，净资产 1,118,801,006.22 元，资产负债率为 74.86%。资产负债率超过 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，须提请公司股东大会审议。

详见公司对外担保公告（临 2016-100）号。

（十）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于苏州首开龙泰置业有限公司贷款条件变更的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

2014 年 6 月 4 日，首开股份 7 届 38 次董事会通过《关于公司下属子公司苏州首开龙泰置业有限公司拟向苏州农业银行吴中营业部申请伍亿元人民币房地产开发贷款的议案》。以吴江 117#地块项目土地使用权及在建工程抵押。目前该笔贷款尚有 2.26 亿元尚未偿还，抵押期限将于 2017 年 9 月 20 日到期。由于吴江 117#地块项目北区高层将于 2016 年 10 月底交付使用，办理产权证需要进行土地解押。为保证项目按期交付，拟将剩余 2.26 亿元贷款的担保方式变更为各方股东按持股比例提供担保，公司按所持 70%股权比例提供 1.582 亿元担保，担保期限至原贷款截止时间。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，同意提交本次董事会审议。

截至 2016 年 9 月 30 日，苏州首开龙泰置业有限公司资产总额 3,620,197,656.61 元，负债总额 3,578,083,017.30 元，净资产 42,114,639.31 元，资产负债率为 98.84%。资产负债率超过 70%，根据公司《章程》规定，公司向苏州首开龙泰置业有限公司提供担保，须提请公司股东大会审议。

详见公司对外担保公告（临 2016-101）号。

（十一）以 7 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于召开公司 2016 年度第四次临时股东大会的议案》

出席本次董事会的全体董事一致同意，决定于 2016 年 11 月 8 日召开公司 2016 年度第四次临时股东大会，具体事项如下：

1、现场会议召开时间：2016 年 11 月 8 日下午 14：30

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自 2016 年 11 月 8 日至 2016 年 11 月 8 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

2、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

3、召集人：公司董事会

4、会议议程：

（1）《关于公司为广州市君梁房地产有限公司申请贷款提供担保的议案》

（2）《关于公司为首开金茂置业（杭州）有限公司申请贷款提供担保的议案》

（3）《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》

（4）《关于福州中鼎投资有限公司申请贷款条件变更的议案》

（5）《关于苏州首开龙泰置业有限公司贷款条件变更的议案》

详见公司召开股东大会通知（临 2016-102）号。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2016 年 10 月 19 日

附件一：

北京首都开发股份有限公司拟收购力博国际建材 会展（北京）有限公司股权评估项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 723 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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和资产基础法，对北京首都开发股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的力博国际股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为力博国际的股东全部权益，评估范围是力博国际申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为2016年5月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为力博国际股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

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	184.71	184.71	-	-
非流动资产	2	1,676.13	7,264.58	5,588.45	333.41
固定资产	3	4.32	12.29	7.97	184.63
在建工程	4	227.29	227.29	-	-
无形资产	5	1,444.52	7,025.00	5,580.48	386.32
其中：土地使用权	6	1,444.52	7,025.00	5,580.48	386.32
资产总计	7	1,860.84	7,449.29	5,588.45	300.32

流动负债	8	6,113.76	6,113.76	-	-
负债总计	9	6,113.76	6,113.76	-	-
净资产(所有者权益)	10	-4,252.92	1,335.53	5,588.45	131.40

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

（此页无正文）

评估机构法定代表授权人：吕艳冬

吕艳冬

中国资产评估师：吕艳冬

吕艳冬

中国资产评估师：赵玉玲

赵玉玲

北京中同华资产评估有限公司



二〇一六年九月二十七日

附件二：

**北京城市开发集团有限责任公司拟转让所持
深圳市祈年实业发展有限公司 100%股权项目
资产评估报告书摘要**
中同华评报字（2016）第 759 号

北京城市开发集团有限责任公司：

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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟股权转让之经济行为所涉及深圳市祈年实业发展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。

本次评估的评估对象为深圳祈年的股东全部权益价值，评估范围是深圳祈年申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为深圳祈年股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

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	12,030.38	12,030.38	0.00	
非流动资产	2	12,039.37	105,659.98	93,620.60	777.62
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	10,452.04	105,642.05	95,190.00	910.73
在建工程	6				
无形资产	7	7.66	17.05	9.39	122.70

其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1,579.67	0.88	-1,578.79	-99.94
资产总计	10	24,069.76	117,690.36	93,620.60	388.96
流动负债	11	865.14	865.14	0.00	
非流动负债	12				
负债总计	13	865.14	865.14	0.00	
净资产(所有者权益)	14	23,204.62	116,825.22	93,620.60	403.46

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本评估结论中的房地产评估价格是指委估资产在评估基准日的市场销售均价，其价格未考虑在实际交易过程环节中产生的交易流转税费（主要包括城市维护建设费及教育费附加、地方教育费附加、契税、印花税、土地增值税、房地产交易手续费等）。

2、本评估结论中，由于纳入申报评估范围内的中航会所、地下无产权停车位系小区配套设施，根据深圳市第一直属管理局土地科和房管科核查结果确定，安柏丽晶园的小区会所及地下停车库均属于不计入容积率的公用设施，不具备办理产权证的条件；其地下停车位及会所不可在市场上销售，不能合法出让、附赠或出资，但其他权益不受限制；委估物业现处于出租或委托管理经营中，根据评估目的及物业自身情况，本次采用收益还原法对其进行评估。

3、在本评估报告中，深圳祈年申报的 2 项账外资产，分别为中航会所（位于安柏丽晶园 4-7 栋-1 层、4 栋 1、2、3 层，建筑面积 2447.26 平方米（实际可出租面积为 2100 平方米），现处于出租状态）、地下停车位（位于安柏丽晶园 4-7 栋-2、-3 层地下停车位，剩余 358 个，现全部委托给天鸿宝地物业公司管理经营），以上资产无对应成本，均不具备办理产权证，其建筑面积及车位数根据《深圳市建设工程规划验收合格证》、《房地产测绘报告》以及等其他相关规划确定的。

4、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。

5、本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结

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。

6、本评估报告仅供贵公司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。贵公司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全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

(本页无正文, 为签字盖章页。)

评估机构法定代表人授权代表:

吕艳冬

吕艳冬
11001517

资产评估师:

资产评估师:

赵玉玲

赵玉玲
中国注册
资产评估师
赵玉玲
11040045

北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年十月十八日

