

股票代码: 600376

股票简称: 首开股份

编号: 临 2017-123

北京首都开发股份有限公司

第八届董事会第五十一次会议决议公告

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”）第八届董事会第五十一次会议于 2017 年 11 月 10 日以通讯方式召开。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三日前以书面通知的方式通知全体董事。会议应参会董事九名，实参会董事九名。

二、董事会会议审议情况

（一）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟收购日本野村·中国投资株式会社所持有的北京发展大厦有限公司 50%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。

北京发展大厦有限公司为公司与日本野村·中国投资株式会社共同成立的中外合资有限责任公司，成立日期为 1986 年 10 月 07 日，经营期限自 1986 年 10 月 07 日至 2020 年 10 月 06 日。北京发展大厦有限公司注册资本为 1787.00 万美元，公司与日本野村·中国投资株式会社各持有其 50%的股份。法定代表人杨文侃。经营范围：经营餐厅；零售卷烟、雪茄烟；出租写字间、会议厅；经营零售商店；楼宇的清洁、保安、设备维修服务及物业管理咨询服务；收费停车场。（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。）目前北京发展大厦有限公司主要负责北京发展大厦的物业经营租赁业务。

北京发展大厦有限公司经营期限截止日期为 2020 年 10 月 06 日，考虑到北京发展大厦有限公司现实经营情况，为保障北京发展大厦物业运营租赁公司的平稳衔接，公司拟收购日本野村·中国投资株式会社所持有的北京发展大厦有限公

司 50%股权，收购完成后，北京发展大厦有限公司将成为本公司全资子公司。

根据北京中同华资产评估有限公司出具的“中同华评报字（2017）第 848 号”评估报告，以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，北京发展大厦有限公司资产和负债评估汇总结果为：

于评估基准日，采用收益法确定的北京发展大厦有限公司股东全部权益在持续经营前提下的市场价值为 32,180.3601 万元，较审计后账面净资产增值 15,051.6021 万元，增值率为 87.8733 %。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	21,091.1264			
非流动资产	2	6,770.4380			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	3,658.7619			
固定资产	5	2,385.2704			
在建工程	6	40.8711			
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	685.5346			
资产总计	10	27,861.5643			
流动负债	11	7,867.6081			
非流动负债	12	2,865.1982			
负债总计	13	10,732.8063			
净资产(所有者权益)	14	17,128.7580	32,180.3601	15,051.6021	87.8733

本次拟收购的北京发展大厦有限公司 50%股权价值为 16,090.18 万元人民币。经公司与日本野村・中国投资株式会社协商，此次股权收购价格确定为 13,607.00 万元人民币。

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。

（二）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司与日本野村不动产株式会社成立合资公司的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为进一步合作拓展物业经营租赁业务，公司拟与日本野村不动产株式会社成立合资公司，合资公司名称为北京首开野村不动产发展有限公司（暂定名，最终以工商部门核准名称为准），合资公司注册资本为 6,000 万元人民币，其中公司出资 3,000 万元人民币、日本野村不动产株式会社出资 3,000 万元人民币，双方股权比例为 50%：50%。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2017 年 11 月 10 日

附件一：

**北京首都开发股份有限公司拟收购
北京发展大厦有限公司股权项目
资产评估报告书摘要**

中同华评报字（2017）第 848 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，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让之经济行为所涉及的北京发展大厦有限公司的股东全部权益在评估基准日2017年6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，采用收益法确定的北京发展大厦有限公司股东全部权益在持续经营前提下的市场价值为32,180.3601 万元，较审计后账面净资产增值15,051.6021 万元，增值率为87.8733 %。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	21,091.1264			
非流动资产	2	6,770.4380			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	3,658.7619			
固定资产	5	2,385.2704			
在建工程	6	40.8711			
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				

其他非流动资产	9	685.5346			
资产总计	10	27,861.5643			
流动负债	11	7,867.6081			
非流动负债	12	2,865.1982			
负债总计	13	10,732.8063			
净资产(所有者权益)	14	17,128.7580	32,180.3601	15,051.6021	87.8733

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、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、因北京发展大厦所占用的土地使用权是以划拨方式取得，根据《划拨土地使用权管理暂行办法》相关规定，原划拨取得的国有土地使用权再转让的，需补交土地出让金或土地收益。本次评估根据北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司于2016年12月2日出具的项目名称为朝阳区东三环北路5号北京发展大厦项目办公、地下办公用途国有建设用地使用权出让价格评估之《土地报告书》【土地估价报告编号为金房[2016A]估字第053号】确定，其中政府土地出让收益为33,685.76万元，本次评估以此报告确定的政府土地出让收益予以扣除需要补交的土地出让金，且后期企业实际交纳土地出让金最终以国土资源主管部门核定的出让金为准。

3、本次评估报告，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评估价值的影响，也未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由被评估单位承担，与本评估机构无关。

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。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、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解释评估结论，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。

(本页为签字盖章页, 无正文)

评估机构法定代表人或授权人: 吕艳冬

吕艳冬

资产评估师:

赵玉玲

赵玉玲
11040045

资产评估师:

徐兴宾

徐兴宾
11080022

北京中同华资产评估有限公司

二〇一七年八月三十一日