

北京首都开发股份有限公司

2018 年第二次临时股东大会会议资料

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次：2018 年第二次临时股东大会

(二) 股东大会召集人：董事会

(三) 投票方式：本次股东大会所采用的表决方式是现场投票与网络投票相结合的方式。

(四) 现场会议召开的日期、时间和地点

现场会议召开时间：2018 年 6 月 12 日 14 点 00 分

现场召开地点：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

(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

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 2018 年 6 月 12 日

至 2018 年 6 月 12 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。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

二、股权登记日：2018 年 6 月 5 日

三、现场会议议程：

(一) 主持人宣布会议开始。

(二) 主持人宣布到会股东和股东代表人数及代表股份数

(三) 审议会议议案

1、审议《关于公司拟收购北京首开中晟置业有限责任公司 100%股权的议

案》

2、审议《关于公司为天津海景实业有限公司拟向交银国际信托有限公司申请信托贷款提供担保的议案》

（四）股东代表投票表决。

（五）监票人员统计投票表决结果。

（六）主持人宣布表决结果。

（七）律师发表见证意见。

（八）主持人宣布会议结束。

四、会议议案内容

议题 1、审议《关于公司拟收购北京首开中晟置业有限责任公司 100%股权的议案》

公司拟现金收购控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司所持有的北京首开中晟置业有限责任公司 100%股权，收购价格经双方协商，确定为以资产基础法确定的评估值 109,020.3551 万元人民币。

北京首开中晟置业有限责任公司基本情况：注册资本：9 亿元人民币；法定代表人：张国宏；住所：北京市顺义区向阳西路北侧（马坡工商联合总公司）；成立日期：2013 年 01 月 24 日；公司类型：有限责任公司（法人独资）；经营范围：房地产开发；工程设计；物业管理；经济信息咨询；酒店管理。北京首开中晟置业有限责任公司目前主要从事保障房建设、土地一级开发及棚户区改造、项目代建等三大主营业务。北京首都开发控股（集团）有限公司持有其 100%股权。

以 2017 年 12 月 31 日为基准日，由具有证券、期货相关业务资格的中联资产评估集团有限公司采用资产基础法和收益法进行了评估，并选用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。根据其出具的“中联评报字【2018】第 660 号”评估报告，北京首开中晟置业有限责任公司资产和负债评估汇总结果为：

经按照成本途径，采用资产基础法对北京首开中晟置业有限责任公司的股东全部权益价值进行估算，得到北京首开中晟置业有限责任公司的股东全部权益价值为人民币 109,020.3551 万元。

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京首开中晟置业有限责任公司

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	488,875.6437	493,594.2068	4,718.5631	0.9652
2	非流动资产	17,097.6427	30,074.1440	12,976.5013	75.8964
3	其中：长期股权投资	14,565.7382	27,538.1919	12,972.4537	89.0614
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	60.1855	64.2331	4.0476	6.7252
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	递延所得税资产	2,471.7191	2,471.7191	-	-
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	资产总计	505,973.2865	523,668.3508	17,695.0643	3.4972
12	流动负债	220,697.9957	220,697.9957	-	-
13	非流动负债	193,950.0000	193,950.0000	-	-
14	负债总计	414,647.9957	414,647.9957		
15	净资产（所有者权益）	91,325.2908	109,020.3551	17,695.0643	19.3759

本次拟收购的北京首开中晟置业有限责任公司 100%股权价值为 109,020.3551 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。

公司独立董事对此项议案出具了事前认可意见和独立意见，认为公司收购北京首开中晟置业有限责任公司 100%股权，符合公司深入推进棚改业务，努力增加公司在京棚改项目资源的战略目标，是公司积极适应房地产市场变化，多渠道获取公司项目的有效措施，符合公司和全体股东的利益。本次董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，关联董事进行了回避，此项交易的表决程序符合有关规定，定价符合公平原则，对关联方以外的其他股东无

不利影响。公司审计委员会同意此议案并同意提交本次董事会审议。

本议题为关联交易，股东大会审议时，控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司及其一致行动人将回避表决。

上述议案为股东大会普通决议事项，已经公司第八届董事会第六十三次会议审议通过，详见公司《第八届董事会第六十三次会议决议公告》（公司临 2018-037 号公告）及公司《关于拟收购北京首开中晟置业有限责任公司 100%股权的公告》（公司临 2018-038 号公告）。

议题 2、审议《关于公司为天津海景实业有限公司拟向交银国际信托有限公司申请信托贷款提供担保的议案》

天津海景实业有限公司是由公司与天津市房地产发展（集团）股份有限公司合作成立的项目公司，注册资本 5 亿元，公司与天津市房地产发展（集团）股份有限公司股权比例为 50%：50%，天津海景实业有限公司主要负责天津市天津湾项目的开发。

天津海景实业有限公司拟向交银国际信托有限公司申请信托贷款 15 亿元人民币，贷款期限 2+1 年（满两年可提前还款），担保方式为由公司提供全额全程担保，天津市房地产发展（集团）股份有限公司以其所持有的天津海景实业有限公司 50%股权质押给公司作为反担保措施。

以 2017 年 12 月 31 日为基准日，由具有证券、期货相关业务资格的北京中同华资产评估有限公司采用资产基础法进行评估，根据其出具的“中同华评报字【2018】第 020417 号”评估报告，天津海景实业有限公司 100%股权价值为 185,741.16 万元人民币，按此计算，天津市房地产发展（集团）股份有限公司所持有的天津海景实业有限公司 50%股权价值为 92,870.58 万元，超过贷款金额的 50%。

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。

公司 2017 年年度股东大会通过了《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》，提请股东大会授权董事会新增加公司对外担保额度 375.22 亿元，其中分配给天津海景实业有限公司的对外担保额度为 7.5 亿元，本次担保

超过了股东大会授权范围。

上述议案为股东大会普通决议事项,已经公司第八届董事会第六十三次会议审议通过,详见公司《第八届董事会第六十三次会议决议公告》(公司临 2018-037 号公告)及公司《对外担保公告》(公司临 2018-040 号公告)

北京首都开发股份有限公司董事会

2018 年 6 月 5 日