

## **北京首都开发股份有限公司 第十届董事会第六次会议决议公告**

本公司董事会及全体董事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”）第十届董事会第六次会议于 2023 年 9 月 22 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**

经过有效表决，会议一致通过如下议题：

**（一）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟挂牌转让所持有的北京首开云锦铂郡商业管理有限公司 100%股权及全部债权的议案》**

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

北京首开云锦铂郡商业管理有限公司（以下简称“铂郡公司”）为公司全资子公司，成立于 2022 年 9 月，注册资本为 1,000 万元。铂郡公司现主要业务为租赁经营北京市朝阳区新东路 8 号院 45 套房产（以下简称为“铂郡商街”）。

董事会同意公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让所持有的铂郡公司 100%股权及公司对铂郡公司的全部债权。首次挂牌股权转让价格不得低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果。截至评估基准日 2023 年 4 月 30 日，全部债权合计金额为 9,198.00 万元，首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生额为准。

根据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[2023]第

020244号”评估报告，截至2023年4月30日，铂郡公司资产评估结果为：

经资产基础法评估，铂郡公司经审计的总资产账面价值10,745.1910万元，总负债账面价值9,847.9474万元，净资产账面价值897.2436万元。总资产评估价值29,398.5497万元，增值18,653.3587万元，增值率173.5973%；总负债评估价值9,847.9474万元，无增减值变化；净资产评估价值19,550.6023万元，增值18,653.3587万元，增值率2,078.9626%。

### 资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司

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%       |
|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|
|              | A           | B           | C=B-A       | D=C/A×100% |
| 1 流动资产       | 1,338.5404  | 1,303.1638  | -35.3766    | -2.6429    |
| 2 非流动资产      | 9,406.6506  | 28,095.3859 | 18,688.7353 | 198.6758   |
| 3 其中：投资性房地产  | 9,372.4347  | 28,061.1700 | 18,688.7353 | 199.4011   |
| 4 递延所得税资产    | 34.2159     | 34.2159     | -           | -          |
| 5 资产总计       | 10,745.1910 | 29,398.5497 | 18,653.3587 | 173.5973   |
| 6 流动负债       | 9,847.9474  | 9,847.9474  | -           | -          |
| 7 非流动负债      | -           | -           | -           | -          |
| 8 负债合计       | 9,847.9474  | 9,847.9474  |             |            |
| 9 净资产（所有者权益） | 897.2436    | 19,550.6023 | 18,653.3587 | 2,078.9626 |

经资产基础法评估，铂郡公司股东全部权益价值为19,550.6023万元。该资产评估结果已取得国有资产监督管理委员会授权机构备案。

详见公司《关于资产转让的公告》（临2023-082号）。

**（二）以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于公司拟挂牌转让所持有的北京首开云锦璞琨商业管理有限公司100%股权及全部债权的议案》**

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

北京首开云锦璞琨商业管理有限公司（以下简称“璞琨公司”）为公司全资子公司，成立于2022年9月，注册资本为1,000万元，璞琨公司现主要业务为租赁经营北京市丰台区紫芳园四区12套房产（以下简称为“璞琨商街”）。

董事会同意公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让所持有的璞琨公司 100%股权及公司对璞琨公司的全部债权。首次挂牌股权转让价格不得低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果。截至评估基准日 2023 年 04 月 30 日，全部债权合计金额为 10,446.48 万元，首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准。

根据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[2023]第 020237 号”评估报告，截至 2023 年 04 月 30 日，璞琨公司资产评估结果为：

经资产基础法评估，璞琨公司经审计的总资产账面价值 13,017.0048 万元，总负债账面价值 11,611.3964 万元，净资产账面价值 1,405.6084 万元。总资产评估价值 45,549.9743 万元，增值 32,532.9695 万元，增值率 249.9267%；总负债评估价值 11,611.3964 万元，无增减值变化；净资产评估价值 33,938.5779 万元，增值 32,532.9695 万元，增值率 2,314.5116%。

### 资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京首开云锦璞琨商业管理有限公司

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%       |
|----|-------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
|    |                   | A           | B           | C=B-A       | D=C/A×100% |
| 1  | 流动资产              | 989.8064    | 991.9570    | 2.1506      | 0.2173     |
| 2  | 非流动资产             | 12,027.1984 | 44,558.0173 | 32,530.8189 | 270.4771   |
| 3  | 其中：投资性房地产         | 12,005.2011 | 44,536.0200 | 32,530.8189 | 270.9727   |
| 4  | 递延所得税资产           | 21.9973     | 21.9973     | -           | -          |
| 5  | <b>资产总计</b>       | 13,017.0048 | 45,549.9743 | 32,532.9695 | 249.9267   |
| 6  | 流动负债              | 11,611.3964 | 11,611.3964 | -           | -          |
| 7  | 非流动负债             | -           | -           | -           | -          |
| 8  | <b>负债合计</b>       | 11,611.3964 | 11,611.3964 | -           | -          |
| 9  | <b>净资产（所有者权益）</b> | 1,405.6084  | 33,938.5779 | 32,532.9695 | 2,314.5116 |

经资产基础法评估，北京首开云锦璞琨商业管理有限公司股东全部权益价值为33,938.5779万元。该资产评估结果已取得国有资产监督管理委员会授权机构备案。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见公司《关于资产转让的公告》（临2023-082号）。

(三) 以 9 票赞成, 0 票反对, 0 票弃权, 审议通过《关于召开公司 2023 年第七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于 2023 年 10 月 12 日召开公司 2023 年第七次临时股东大会, 具体事项如下:

(一) 现场会议召开时间: 2023 年 10 月 12 日下午 14: 00 时。

网络投票时间: 2023 年 10 月 12 日上午 9: 30 至 11: 30, 下午 13: 00 至 15: 00

(二) 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

(三) 召集人: 公司董事会

(四) 会议议程:

1、审议《关于公司拟挂牌转让所持有的北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司 100%股权及全部债权的议案》。

详见《关于召开公司 2023 年第七次临时股东大会的通知》(临 2023-083 号)。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2023 年 9 月 22 日

附件一：

**北京首都开发股份有限公司拟转让股权  
所涉及的北京首开云锦铂郡商业管理有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要**

国融兴华评报字[2023]第 020244 号

北京首都开发股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法，对北京首开云锦铂郡商业管理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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据《北京首都开发股份有限公司总经理办公会议纪要》（首开股份会[2023]26号），北京首都开发股份有限公司拟转让股权，需要对北京首开云锦铂郡商业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：评估对象为北京首开云锦铂郡商业管理有限公司股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为北京首开云锦铂郡商业管理有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2023年04月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本次评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日2023年04月30日，在持续经营条件下，北京首开云锦铂郡商业管理有限公司经审计的总资产账面价值10,745.1910万元，总负债账面价值9,847.9474万元，净资产账面价值897.2436万元。

经资产基础法评估，北京首开云锦铂郡商业管理有限公司总资产评估价值 29,398.5497 万元，增值 18,653.3587 万元，增值率 173.5973%；总负债评估价值 9,847.9474 万元，无增减值变化；净资产评估价值 19,550.6023 万元，增值 18,653.3587 万元，增值率 2,078.9626%。详见下表：

### 资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司

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%       |
|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|
|              | A           | B           | C=B-A       | D=C/A×100% |
| 1 流动资产       | 1,338.5404  | 1,303.1638  | -35.3766    | -2.6429    |
| 2 非流动资产      | 9,406.6506  | 28,095.3859 | 18,688.7353 | 198.6758   |
| 3 其中：投资性房地产  | 9,372.4347  | 28,061.1700 | 18,688.7353 | 199.4011   |
| 4 递延所得税资产    | 34.2159     | 34.2159     | -           | -          |
| 5 资产总计       | 10,745.1910 | 29,398.5497 | 18,653.3587 | 173.5973   |
| 6 流动负债       | 9,847.9474  | 9,847.9474  | -           | -          |
| 7 非流动负债      | -           | -           | -           | -          |
| 8 负债合计       | 9,847.9474  | 9,847.9474  | -           | -          |
| 9 净资产（所有者权益） | 897.2436    | 19,550.6023 | 18,653.3587 | 2,078.9626 |

经资产基础法评估，北京首开云锦铂郡商业管理有限公司股东全部权益价值为19,550.6023万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



宋睿峰

资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2023年8月15日

附件二：

**北京首都开发股份有限公司拟转让股权  
所涉及的北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要**

国融兴华评报字[2023]第 020237 号

北京首都开发股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法，对北京首开云锦璞瑅商业管理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。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**根据《北京首都开发股份有限公司总经理办公会议纪要》（首开股份会[2023]26号），北京首都开发股份有限公司拟转让股权，需要对北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

**评估对象：**评估对象为北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司股东全部权益价值。

**评估范围：**评估范围为北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司的全部资产及负债。

**评估基准日：**2023年04月30日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**资产基础法、收益法。

**评估结论：**本次评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日2023年04月30日，在持续经营条件下，北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司经审计的总资产账面价值13,017.0048万元，总负债账面价值11,611.3964万元，净资产账面价值1,405.6084万元。

经资产基础法评估，北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司总资产评估价值

45,549.9743 万元，增值 32,532.9695 万元，增值率 249.9267%；总负债评估价值 11,611.3964 万元，无增减值变化；净资产评估价值 33,938.5779 万元，增值 32,532.9695 万元，增值率 2,314.5116%。详见下表：

### 资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司

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%       |
|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|
|              | A           | B           | C=B-A       | D=C/A×100% |
| 1 流动资产       | 989.8064    | 991.9570    | 2.1506      | 0.2173     |
| 2 非流动资产      | 12,027.1984 | 44,558.0173 | 32,530.8189 | 270.4771   |
| 3 其中：投资性房地产  | 12,005.2011 | 44,536.0200 | 32,530.8189 | 270.9727   |
| 4 递延所得税资产    | 21.9973     | 21.9973     | -           | -          |
| 5 资产总计       | 13,017.0048 | 45,549.9743 | 32,532.9695 | 249.9267   |
| 6 流动负债       | 11,611.3964 | 11,611.3964 | -           | -          |
| 7 非流动负债      | -           | -           | -           | -          |
| 8 负债合计       | 11,611.3964 | 11,611.3964 | -           | -          |
| 9 净资产（所有者权益） | 1,405.6084  | 33,938.5779 | 32,532.9695 | 2,314.5116 |

经资产基础法评估，北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司股东全部权益价值为33,938.5779万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师： 宋睿峰

资产评估师： 毛勇

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2023年8月15日