

北京首都开发股份有限公司关联交易公告

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。

重要内容提示：

1、公司收购美都控股股份有限公司所持有的浙江美都置业有限公司 51%股权。

2、本次交易构成关联交易。

3、过去 12 个月与同一关联人进行的交易：

2013 年 12 月 6 日，公司股东大会审议通过《关于公司与美都控股股份有限公司签订<合作框架协议>的议案》，公司决定向美都控股提供肆亿叁仟万元资金。本次审议事项及涉及金额均含在上述议案中。

一、关联交易概述

2013年12月6日，公司2013年第四次临时股东大会审议通过《关于公司与美都控股股份有限公司签订<合作框架协议>的议案》。

《合作框架协议》主要内容如下：

1、公司拟收购美都控股股份有限公司（以下简称“美都控股”）所持有的浙江美都置业有限公司（以下简称“美都置业”）51%股权，通过股权收购形式与美都控股合作开发杭政储出【2013】15号、杭政储出【2013】16号两个地块项目。

2、为达成此项收购，公司决定向美都控股提供肆亿叁仟万元资金，用于：（1）收购美都置业 51%股权；（2）用于在收购完成后置换美都控股先期投入美都置业的股东借款。《合作框架协议》有效期截止为 2014 年 3 月 31 日，如到期收购无法达成，美都控股应在 2014 年 3 月 31 日归还公司所提供的全部资金。

3、美都控股将以其持有的美都置业 100%股权及相关债权作为质押标的物。

目前美都置业 100%股权质押手续以及对美都置业的审计评估工作已经完成，评估报告正提请北京市国有资产监督管理委员会核准。

公司于 2013 年 12 月 19 日召开七届三十次董事会，会议以 10 票赞成，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过了《关于公司收购美都控股股份有限公司所持有的浙江美都置业有限公司 51%股权的议案》。

鉴于公司董事王爱明先生担任美都控股董事、总裁，公司副总经理潘刚升先生担任美都控股副董事长，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律性文件的规定，此项收购构成公司关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

公司四名独立董事已按照相关规定，对本次关联交易进行了事前审核，独立董事同意此次关联交易并同意将此关联交易提交股份公司七届三十次董事会审议。公司审计委员会对此项关联交易进行了审核并同意将此关联交易提交股份公司七届三十次董事会审议。

二、关联方介绍

美都控股成立于 1988 年 6 月 4 日，注册地址：湖州市德清县武康镇英溪南路 289 号；注册资本：壹拾叁亿玖仟零柒拾柒万玖仟贰佰伍拾肆元（小写：1,390,779,254 元）人民币，法定代表人：闻掌华。主要经营范围：房地产开发、旅游业开发等；公司类型：股份有限公司（上市）；

公司董事王爱明先生担任美都控股董事、总裁，公司副总经理潘刚升先生担任美都控股副董事长。

截至 2012 年 12 月 31 日，美都控股资产总额 5,125,822,192.80 元，所有者权益 2,148,552,078.10 元，营业收入 2,966,688,485.99 元，净利润 89,330,105.54 元。

三、关联交易的主要内容和定价政策

1、交易标的情况：

美都置业成立于 2013 年 5 月 9 日，注册地址：杭州市西湖区西园路 9 号 A309 室，注册资本贰亿元人民币，法定代表人：俞建武。主要经营范围：房地产开发、销售等；公司类型：有限责任公司（法人独资）；美都控股持有美都置业 100% 股权。

2、交易价格和定价政策：

根据中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的“中瑞国际评字

[2013]110010030048号”评估报告，截至2013年10月31日，美都置业资产和负债评估汇总结果为：资产账面价值62,524.73万元，评估值65,398.30万元，评估增值2,873.57万元，增值率4.60%。负债账面价值42,514.35万元，评估值42,514.35万元，评估无增减值。净资产账面价值20,010.38万元，评估值22,883.95万元，评估增值2,873.57万元，增值率14.36%。

本次拟收购的美都置业51%股权价值为11,670.81万元。此次股权收购价格，经双方协商，确定以审计机构出具的经审计后的净资产10,205.30万元作为收购价格。

四、关联交易主要内容和履约安排

在公司与美都控股双方股东大会批准并取得北京市国有资产监督管理委员会批准后，双方将签订《股权转让协议》。自协议生效日起，公司在其受让股权的范围内对美都置业享有股东权利，承担股东义务。

如本次股权转让最终未取得北京市国有资产监督管理委员会的批准，双方自愿解除本协议，美都控股退还公司的资金本金和利息，资金利率按照9.5%计算。

五、进行本次关联交易的目的和对公司的影响

公司目前在杭州已成立全资子公司，以开发杭州市拱墅区杭政储出[2013]25号地块及杭州市江干区杭政储出[2013]27号地块。通过此次收购股权，公司将在杭州增加两个地块的开发，有利于公司在杭州及周边区域进行资源整合，调整、优化公司资产结构和产品构成。

本次关联交易，有关价格由双方协商确定，且在表决过程中关联董事回避表决，付款方有支付能力，交易双方的利益不会因此次关联交易而受到损害。交易价格的确定体现了公平公正的原则，不会损害其它股东利益。

六、关联交易履行的审议程序

公司四位独立董事对此项关联交易进行了事前审核，并发表了独立意见，均同意此项关联交易，并认为此关联交易的表决程序符合有关规定，符合公平原则和公司全体股东的利益，对关联方以外的股东无不利影响。

公司董事会审计委员会对此项关联交易进行了审核并同意此项关联交易。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

七、历史关联交易

2013年12月6日，公司2013年第四次临时股东大会审议通过《关于公司与美都控股股份有限公司签订<合作框架协议>的议案》。公司决定向美都控股提供肆亿叁仟万元资金，用于：（1）收购美都置业51%股权；（2）用于在收购完成后置换美都控股先期投入美都置业的股东借款。《合作框架协议》有效期截止为2014年3月31日，如到期收购无法达成，美都控股应在2014年3月31日归还公司所提供的全部资金。

过去 12 个月，公司与美都控股进行的交易累计次数为一次，累积金额为上述肆亿叁仟万元人民币，本次关联交易金额已含在此肆亿叁仟万元中。

公司向美都控股所提供的肆亿叁仟万元资金，在收购美都置业 51%股权完成后剩余部分，将继续用于置换美都控股先期投入美都置业的股东借款。

八、备查文件

- 1、公司七届三十次董事会决议公告；
- 2、独立董事意见；
- 3、审计委员会审核意见；
- 4、审计报告；
- 5、评估报告。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2013 年 12 月 19 日