



北京首都开发股份有限公司
非公开发行 A 股股票
发行情况报告书

保荐机构（主承销商）



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

二〇一六年六月

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本发行情况报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

潘利群

杨文侃

潘 文

阮庆革

刘守豹

梁积江

戴德明

北京首都开发股份有限公司

年 月 日

目录

第一节	本次发行的基本情况	5
一、	本次发行履行的相关程序.....	5
二、	本次发行概要.....	6
三、	本次发行的发行对象情况.....	7
四、	本次发行的相关机构情况.....	11
第二节	发行前后相关情况对比	12
一、	本次发行前后前十名股东情况对比.....	12
二、	本次发行对公司的影响.....	14
第三节	保荐机构关于本次非公开发行过程和发行对象合规性的结论意见	16
第四节	发行人律师关于本次非公开发行过程和发行对象合规性的结论意见	17
第五节	有关中介机构声明	18
第六节	备查文件	23

释义

在本报告书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

公司/发行人/首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
实际控制人	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
本次发行/本次非公开发行	指	北京首都开发股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票的行为
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
保荐机构/中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	北京市海润律师事务所
致同、审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
上交所	指	上海证券交易所
A 股	指	境内上市人民币普通股
元、千元、万元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元（除非特别指明，均为人民币元）

第一节 本次发行的基本情况

一、 本次发行履行的相关程序

（一） 董事会审议通过

2013 年 10 月 31 日，发行人召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了关于公司非公开发行 A 股股票的相关议案。上述董事会决议已于 2013 年 11 月 2 日在上交所网站进行公告。

2015 年 6 月 2 日，发行人召开第七届董事会第六十次会议，审议通过了关于调整公司非公开发行 A 股股票的相关议案。上述董事会决议已于 2015 年 6 月 3 日在上交所网站进行公告。

2015 年 11 月 5 日，发行人召开第七届董事会第七十二次会议，审议通过了关于调整公司非公开发行 A 股股票的相关议案。上述董事会决议已于 2015 年 11 月 6 日在上交所网站进行公告。

（二） 股东大会审议通过

2013 年 11 月 19 日，发行人召开 2013 年第三次临时股东大会，以现场投票与网络投票相结合的方式审议通过了关于公司非公开发行 A 股股票的相关议案。上述股东大会决议已于 2013 年 11 月 20 日在上交所网站进行公告。

2015 年 6 月 18 日，发行人召开 2015 年第五次临时股东大会，以现场投票与网络投票相结合的方式审议通过了关于调整公司非公开发行 A 股股票的相关议案。上述股东大会决议已于 2015 年 6 月 19 日在上交所网站进行公告。

（三） 本次非公开发行的监管部门核准过程

1、2015 年 12 月 2 日，中国证监会发行审核委员会会议审核通过了发行人本次非公开发行。

2、2015 年 12 月 23 日，中国证监会以《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]3028 号），核准了公司非公开发行不超过 33,756 万股新股。

（四） 募集资金到账及验资情况

1、截至 2016 年 6 月 22 日，包括首开集团在内的 5 家发行对象将认购资金 3,999,999,992.70 元全额汇入了中信证券为本次发行开立的专用账户。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）2016 年 6 月 22 日出具的《北京首都开发股份有限公司验资报告》（致同验字（2016）第 110ZC0382 号），上述 5 家发行对象缴纳认购款项共计 3,999,999,992.70 元。

2、2016 年 6 月 22 日，中信证券将扣除保荐机构保荐费和承销费后的上述认购款项的剩余款项划转至发行人开立的募集资金专项存储账户中。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）2016 年 6 月 22 日出具的《北京首都开发股份有限公司验资报告》（致同验字（2016）第 110ZC0382 号），发行人通过本次非公开发行 A 股股票，增加注册资本人民币 337,552,742.00 元。本次非公开发行在扣除发行相关费用人民币 51,999,999.91 元后，募集资金净额为人民币 3,947,999,992.79 元，其中增加股本为人民币 337,552,742.00 元，增加资本公积为人民币 3,610,447,250.79 元。

（五） 股份登记和托管情况

本次发行新增的 337,552,742 股份的登记托管及限售手续已于 2016 年 6 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成。

二、 本次发行概要

（一） 发行方式：向特定对象非公开发行

（二） 股票类型：A 股

（三） 股票面值：人民币 1.00 元

（四） 发行数量：337,552,742 股

（五） 发行价格：11.85 元/股。

本次非公开发行价格相当于发行底价 11.85 元/股的 100%；相当于发行申购日（2016 年 6 月 21 日）前 20 个交易日均价 10.58 元/股的 112%。

根据发行人 2015 年度第五次临时股东大会审议通过的发行方案，本次非公开发行价格不低于 11.85 元/股（已根据 2014 年年度利润分配调整），该价格不低

于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%。定价基准日至发行日期间，若公司股票发生派发股利、送红股或转增股本等除权、除息事项，本次发行价格的底限将作相应调整。

（六） 投资者申购情况

在《认购邀请书》规定的时限内，即 2016 年 6 月 21 日下午 13:00-16:00，主承销商共收到 5 单申购报价单，5 家投资者均及时发送相关申购文件，除证券投资基金无需缴纳保证金外，其余投资者均按照认购邀请书的约定及时足额缴纳了申购保证金。北京市海润律师事务所对投资者认购邀请及申购报价全过程进行见证。

按照《认购邀请书》规定的程序和规则，发行人与主承销商根据投资者申购报价情况，并根据“认购价格优先、认购数量优先、收到《申购报价单》时间优先”原则，最终确定本次发行的价格为 11.85 元/股。

（七） 募集资金量与发行费用

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）2016 年 6 月 22 日出具《北京首都开发股份有限公司验资报告》（致同验字（2016）第 110ZC0382 号），本次发行的募集资金总额为 3,999,999,992.70 元；扣除发行相关费用人民币 51,999,999.91 元后，募集资金净额为 3,947,999,992.79 元。

（八） 发行股票的锁定期

首开集团本次认购的股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让或者委托他人管理，也不会以任何方式促使公司回购该部分股份以及由该部分股份派生的股份，如红股、资本公积金转增之股份等；其他投资者本次认购的股份自本次发行结束之日起 12 个月内不得转让。

三、 本次发行的发行对象情况

（一） 发行对象及认购数量

本次非公开发行股份总量为 337,552,742 股，未超过证监会核准的上限合计不超过 33,756 万股（含本数）。发行对象总数为 5 名，符合《上市公司证券发行管

理办法》和《上市公司非公开发行股票实施细则(2011)年修订》的相关规定。发行人和中信证券根据投资者申购报价情况,并根据“认购价格优先、认购数量优先、收到《收购报价单》时间优先”原则确认获配对象和本次发行的认购价格。

本次发行价格最终确定为 11.85 元/股,发行股票数量为 337,552,742 股,募集资金总额为 3,999,999,992.70 元,具体配售的发行对象与认购数量如下:

序号	名称	配售股数 (股)	配售金额 (元)	锁定期 (月)
1	北京首都开发控股(集团)有限公司	33,755,274	399,999,996.90	36
2	国寿安保基金管理有限公司	50,634,565	600,019,595.25	12
3	申万宏源证券有限公司	67,508,253	799,972,798.05	12
4	建信基金管理有限责任公司	67,513,755	800,037,996.75	12
5	安邦资产管理有限责任公司	118,140,895	1,399,969,605.75	12
合计		337,552,742	3,999,999,992.70	-

其中,各配售对象的出资信息如下:

序号	名称	出资方
1	北京首都开发控股(集团)有限公司	北京首都开发控股(集团)有限公司自有资金
2	国寿安保基金管理有限公司	建行国寿养老红利存款型养老金产品资产 1 期
		工行国寿养老红仁固定收益型养老金产品
		工行国寿养老红义固定收益型养老金产品
		农行国寿养老红运固定收益型养老金产品
		工行国寿养老红信固定收益型养老金产品
		国寿建行永颐企业年金计划稳健配置组合
		中国农业银行国寿农行永丰企业年金计划投资资产-稳健配置账户
		国寿养老红盛债券型养老金产品-中国工商银行股份有限公司
		国寿工行永睿企业年金计划稳健配置投资组合
		中国投融资担保股份有限公司
3	申万宏源证券有限公司	广州农村商业银行股份有限公司理财资金
4	建信基金管理有限责任公司	杭州银行股份有限公司理财资金
		中投保信裕资产管理(北京)有限公司
5	安邦资产管理有限责任公司	安邦人寿保险股份有限公司

（二） 发行对象基本情况：

1、北京首都开发控股（集团）有限公司

（1） 基本情况

公司名称：北京首都开发控股（集团）有限公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2005 年 11 月 22 日

注册地：北京市西城区三里河三区 52 号

注册资本：133,000 万元

法定代表人：潘利群

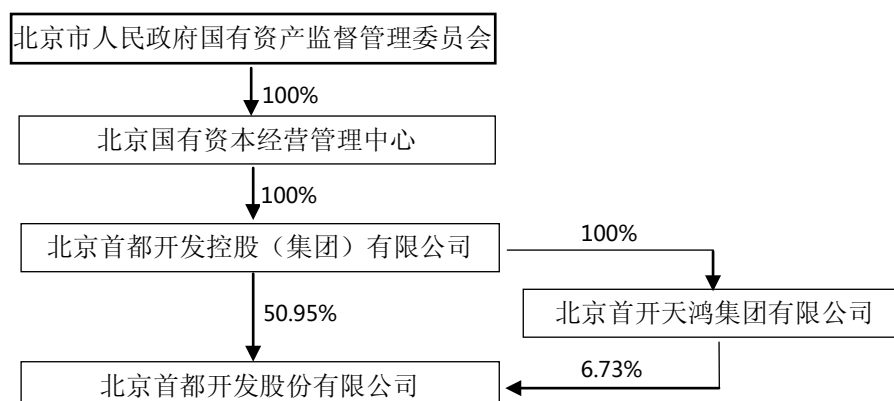
经营范围：许可经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下项目限分支机构经营：住宿、餐饮。一般经营项目：企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

（2） 认购数量与限售期

认购人承诺认购数量不低于本次非公开发行股份总数的 10%（含本数）。认购人认购的股票在本次发行完成后 36 个月内不得转让。

（3） 与发行人的关联关系

截至 2016 年 3 月 31 日，首开集团于首开股份的股权控制关系如下：



(4) 发行对象及其关联方与发行人最近一年的重大交易情况

本次发行前，公司与控股股东首开集团及其下属公司存在材料采购、接受劳务、承租及租赁、资金担保、资金拆借等关联交易，相关交易均已披露并公告，具体内容详见公司定期报告、临时公告。

(5) 发行对象及其关联方与发行人未来交易的安排

对于未来可能发生的交易，公司将严格按照公司章程及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

2、国寿安保基金管理有限公司

企业性质：有限责任公司（中外合资）

注册地址：上海市虹口区丰镇路 806 号 3 幢 306 号

注册资本：人民币 58,800 万元

法定代表人：刘慧敏

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

关联关系：与发行人无关联关系

3、申万宏源证券有限公司

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

注册地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

注册资本：人民币 3,300,000 万元整

法定代表人：李梅

经营范围：证券经纪、证券投资咨询、融资融券、代销金融产品、证券投资基金代购、为期货公司提供中间介绍业务（以上各项业务限新疆、甘肃、陕西、宁夏、青海、西藏以外区域），证券资产管理，证券承销与保荐（限国债、非金融企业债务融资工具、政策性银行金融债、企业债承销），证券自营（除服务新疆、甘肃、陕西、宁夏、青海、西藏区域证券经纪业务客户的证券自营外），股票期权做市，国家有关管理机关批准的其他业务。

关联关系：与发行人无关联关系

4、建信基金管理有限责任公司

企业性质：有限责任公司（中外合资）

注册地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层

注册资本：人民币 20,000 万元

法定代表人：许会斌

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。
（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。）

关联关系：与发行人无关联关系

5、安邦资产管理有限责任公司

企业性质：其他有限责任公司

注册地址：北京市西城区金融界中心北楼金融大街 9 号写字楼 5 层 501 单元

注册资本：60,000 万元

法定代表人：上官清

经营范围：受托管理委托人委托的人民币、外币资金；管理运用自有人民币、外币资金；开展保险资产管理产品业务；中国保监会批准的其他业务；国务院其他部门批准的业务；资产管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

关联关系：与发行人无关联关系

四、 本次发行的相关机构情况

（一） 保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

保荐代表人：刘昀、朱洁

项目协办人：孙守安
项目组成员：蒋昱辰、石衡、马丰明、张藤一、敬峥、麻锦涛
办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信大厦
电话：010-60838867
传真：010-60833955

(二) 发行人律师事务所：北京市海润律师事务所

负责人：朱玉栓
经办律师：吴团结、姚方方
办公地址：北京市海淀区高粱桥斜街 59 号院 1 号楼 15 层 1508、
1509、1511、1515、1516
电话：010-82653566
传真：010-88381869

(三) 审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：徐华
经办注册会计师：奚大伟、孙鸥
办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号
电话：010-85665588
传真：010-85665120

(四) 验资机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：徐华
经办注册会计师：奚大伟、孙鸥
办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号
电话：010-85665588
传真：010-85665120

第二节 发行前后相关情况对比

一、 本次发行前后前十名股东情况对比

1、本次发行前公司前十名股东情况（截至 2016 年 3 月 31 日）

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	北京首都开发控股（集团）有限公司	1,142,254,054	50.95%
2	北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	6.37%
3	中国证券金融股份有限公司	42,845,564	1.91%
4	中央汇金投资有限责任公司	39,299,700	1.75%
5	美都能源股份有限公司	32,800,492	1.46%
6	中国银行股份有限公司－华夏新经济灵活配置混合型发起式证券投资基金	14,323,277	0.64%
7	中国农业银行股份有限公司－易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	11,771,846	0.53%
8	博时基金－农业银行－博时中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	工银瑞信基金－农业银行－工银瑞信中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	中欧基金－农业银行－中欧中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	华夏基金－农业银行－华夏中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	广发基金－农业银行－广发中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	大成基金－农业银行－大成中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	易方达基金－农业银行－易方达中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%
8	南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	9,618,100	0.43%

2、本次发行后公司前十名股东情况（截至股份登记日）

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	北京首都开发控股（集团）有限公司	1,184,809,328	45.93%
2	北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	5.53%
3	安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合	118,140,895	4.58%
3	君康人寿保险股份有限公司－万能保险产品	92,777,169	3.60%
5	建信基金－工商银行－陕西国际信托－陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	67,513,755	2.62%
6	苏州信托有限公司－苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	67,508,253	2.62%
7	国寿安保基金－广发银行－国寿安保－鑫源定增 5 号资产管理计划	50,634,565	1.96%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
8	中国证券金融股份有限公司	45,303,297	1.76%
9	中央汇金资产管理有限责任公司	39,229,700	1.52%
10	美都能源股份有限公司	32,800,492	1.27%

二、 本次发行对公司的影响

1、 股本结构变化

股份类别	本次发行前 (截至 2016 年 3 月 31 日)		本次变动	本次发行后 (截至完成股份登记)	
	股份数量（股）	占总股本比例	股份数量（股）	股份数量（股）	占总股本比例
一、有限售条件股份	-	-	337,552,742	337,552,742	13.09%
二、无限售条件股份	2,242,012,500	100.00%	-	2,242,012,500	86.91%
三、股份总数	2,242,012,500	100.00%	-	2,579,565,242	100.00%

本次发行完成后，公司注册资本、股份总数将发生变化，公司将根据本次非公开发行股票的发行结果，对公司章程相关条款进行修订。

2、 对资产负债结构的影响

本次发行将对公司财务状况带来积极影响，发行完成后，公司总资产和净资产将有所增加，资产负债率将有所下降，营运资金更加充足，有利于降低财务风险，提高偿债能力，从而提高公司的整体竞争力。

3、 对公司盈利能力的影响

本次募集资金将全部用于募集资金投资项目的经营开发，此次募投项目的盈利情况较好，这些项目的如期实施和完成，会在未来期间内为公司带来较为乐观的经营收益，有利于提高整个公司的盈利水平。

4、 对公司现金流量的影响

本次发行完成后，公司筹资活动产生的现金流入量将大幅度增加；待募集资金投资项目如期完成并产生效益之后，公司的经营活动现金流入将相应增加。

5、 本次发行后公司业务变动情况

本次发行完成后，公司的业务范围将保持不变。公司的主营业务仍然为房地产开发及持有型物业经营。

本次发行不会导致公司业务和资产的整合，发行前后公司的业务结构也不会发生大的变化。

6、本次发行后公司内部管理变动情况

本次非公开发行完成后，公司不会对高管人员进行调整，公司高管人员结构不会发生变动。

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面完全分开，公司业务经营、机构运作、财务核算独立并独立承担经营责任和风险。

公司的董事会、监事会和内部管理机构均独立运作，确保公司重大决策能够依照法定程序和规则要求形成。公司将继续积极督促控股股东和实际控制人严格依法行使出资人的权力，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预公司的决策和生产经营活动。

本次非公开发行股票后，公司与控股股东首开集团及其关联人之间的管理关系不会发生变化。

7、本次发行后公司同业竞争和关联交易的变动情况

本次非公开发行完成后，公司与控股股东及其关联人在同业竞争、关联交易等方面不会发生变化。

第三节 保荐机构关于本次非公开发行过程和发行对象合规性的结论意见

保荐机构（主承销商）中信证券股份有限公司认为：“本次非公开发行的组织过程符合相关法律和法规，以及公司董事会、股东大会及中国证监会核准批复的要求；本次非公开发行的询价、定价和股票配售过程符合《公司法》、《证券法》和证监会颁布的《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则（2011 年修订）》、《证券发行与承销管理办法》等法律、法规的有关规定；本次非公开发行对认购对象的选择公平、公正，符合公司及其全体股东的利益，符合《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则（2011 年修订）》等有关法律、法规的规定。

本次认购对象中除首开集团外，不包括发行人的实际控制人或其控制的关联方、董事、监事、高级管理人员、主承销商、及与上述机构及人员存在关联关系的关联方。除首开集团外，发行人的实际控制人或其控制的关联方、董事、监事、高级管理人员、主承销商、及与上述机构及人员存在关联关系的关联方无直接或通过结构化等形式间接认购本次发行的股份的情形。”

第四节 发行人律师关于本次非公开发行过程和发行对象 合规性的结论意见

发行人律师北京市海润律师事务所认为：“发行人本次发行依法已获得必要的批复、批准及核准，其《发行方案》及授权事项均合法、合规、真实、有效。

发行人本次发行过程中所涉及的发行程序、方式等均符合《管理办法》、《实施细则》及《发行办法》等法律、行政法规、部门规章和规范性文件的相关规定和要求，合法、合规、真实、有效。发行人本次发行过程中所涉及的有关法律文件，包括但不限于：《认购邀请书》、《申购报价单》及《缴款通知书》等，其内容和形式均符合《合同法》、《实施细则》等法律、行政法规、部门规章和规范性文件的相关规定和要求，合法、合规、真实、有效。

发行人本次发行最终确定的发行对象之主体资格、发行价格、发行数量等均符合《管理办法》、《实施细则》等法律、行政法规、部门规章和规范性文件及《股东大会决议》、《发行方案》和《核准批复》的有关规定和要求，合法、合规、真实、有效。

发行人本次发行的募集资金已经募足，其实施结果符合“公平、公正”的原则，惟其本次非公开发行的股票的上市尚需获得上交所的核准。”

第五节 有关中介机构声明

保荐人声明

本公司已对《北京首都开发股份有限公司非公开发行 A 股股票发行情况报告书》进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人:

孙 守 安

保荐代表人:

刘 昀

朱 洁

法定代表人（或授权代表）:

马 尧

中信证券股份有限公司

年 月 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读本发行情况报告书,确认本发行情况报告书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在本发行情况报告中引用的法律意见书的内容无异议,确认本发行情况报告书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师:

吴团结

姚方方

律师事务所负责人:

朱玉栓

北京市海润律师事务所

年 月 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本发行情况报告书,确认本发行情况报告书内容与本所出具的有关报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在本发行情况报告书中引用的本所出具的审计报告内容无异议,确认本发行情况报告书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师:

奚大伟

孙 鸥

会计师事务所负责人:

徐 华

致同会计师事务所(特殊普通合伙)

年 月 日

验资机构声明

本所及签字的注册会计师已阅读本发行情况报告书,确认本发行情况报告书与本机构出具的验资报告不存在矛盾。本机构及签字的注册会计师对发行人在本发行情况报告书中引用的验资报告的内容无异议,确认本发行情况报告书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师:

奚大伟

孙 鸥

会计师事务所负责人:

徐 华

致同会计师事务所(特殊普通合伙)

年 月 日

第六节 备查文件

- 1、保荐机构出具的关于北京首都开发股份有限公司非公开发行 A 股股票的发行保荐书和尽职调查报告；
- 2、发行人律师出具的关于北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的法律意见书、补充法律意见书和律师工作报告。

（本页无正文，为《北京首都开发股份有限公司非公开发行 A 股股票发行情况报告书》之盖章页）

北京首都开发股份有限公司

年 月 日