

北京首都开发股份有限公司

第八届董事会第四十六次会议决议公告

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”）第八届董事会第四十六次会议于 2017 年 9 月 21 日在公司会议室召开。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。会议由公司董事长潘利群先生主持，会议应参会董事九名，实参会董事九名。公司监事会成员及高管列席此次会议。

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《关于厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）引入重庆龙湖地产发展公司的议案》

2015 年 4 月 22 日，公司召开七届五十七次董事会会议，审议通过了《关于投资设立基金的议案》，并发布了《对外投资公告》（临 2015-055 号）。公司拟与北京北方泓泰投资集团有限公司及其他机构共同发起设立基金，主要通过股权投资的方式，参与福建省的经济建设。

2015 年 5 月 28 日，公司第七届第五十九次董事会，审议通过了《关于签订〈合伙协议〉及〈合伙企业财产份额转让及差额补足协议〉等协议的议案》，同意公司与北京北方泓泰投资集团有限公司、华鑫国际信托有限公司及嘉兴溥原股权投资管理有限公司共同发起设立基金，基金名称为厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）。厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）随后通过下属 SPV 公司获得厦门市翔安区东部市级中心南侧的商贸物流地块开发权。

目前厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）拟引入重庆龙湖地产发展公司下属子公司厦门嘉乔投资管理有限公司共同开发建设厦门市翔安区东部市级中心南侧的商贸物流地块。由北京北方泓泰投资集团有限公司将所持 2.667 亿元份额转让给厦门嘉乔投资管理有限公司。转让完成后，厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）各合伙人实缴出资份额变更为：华鑫国际信托有限公司 12 亿元、厦门嘉乔投资管理有限公司 2.667 亿元、公司 5 亿元、北京北方泓泰投资集团有限公司 0.333 亿元、嘉兴溥原股权投资管理有限公司 100 万元。

各方同意，除优先级华鑫国际信托有限公司外，其余合伙人按照公司 55%、厦门嘉乔投资管理有限公司 40%、北京北方泓泰投资集团有限公司 5%的比例分享该标的项目的收益，而不受各自所持合伙企业份额和 SPV 股权比例的限制。

（二）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟收购厦门瑋盛房地产开发有限公司所持有的福建省大广汽车城发展有限公司 34%股权及 2,040 万元债权的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

福建省大广汽车城发展有限公司基本情况：注册资本：壹亿元人民币；法定代表人：胡若翔；住所：长乐市鹤上镇物流园区内；成立日期：2011 年 12 月 26 日；公司类型：有限责任公司；经营范围：房地产开发等；厦门瑋盛房地产开发有限公司持有其 70%股权，福建省大广投资有限公司持有其 30%股权。

根据中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的“中瑞评报字[2017]第 000332 号”评估报告，截至 2017 年 5 月 31 日，福建省大广汽车城发展有限公司资产和负债评估汇总结果为：

福建省大广汽车城发展有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 37,512.8499 万元，具体评估结果为：资产账面价值 12,234.8584 万元，评估值 43,512.8499 万元，评估增值 31,277.9915 万元，增值率 255.6465%；负债账面值 6,000.0000 万元，评估值 6,000.0000 万元，无评估增减值；净资产账面价值 6,234.8584 万元，评估值 37,512.8499 万元，评估增值 31,277.9915 万元，增值率 501.6632%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 5 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	12,213.4414	43,487.5562	31,274.1148	256.0631
非流动资产	2	21.4170	25.2937	3.8767	18.1010
其中：固定资产	3	21.4170	25.2937	3.8767	18.1010
无形资产	4	-	-	-	-
资产总计	5	12,234.8584	43,512.8499	31,277.9915	255.6465
流动负债	6	6,000.0000	6,000.0000	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	6,000.0000	6,000.0000	-	-
净资产（所有者权益）	9	6,234.8584	37,512.8499	31,277.9915	501.6632

公司全资子公司福州首开福泰投资有限公司拟收购厦门瑯盛房地产开发有限公司所持有的福建省大广汽车城发展有限公司 34%股权及 2,040 万元债权，收购价格经双方协商，确定为 14,682.22 万元人民币。

本次拟收购的福建省大广汽车城发展有限公司 34%股权价值为 12,754.37 万元。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。

（三）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟收购北京美迪亚置业有限公司所持有的贵阳首开龙泰房地产开发有限公司 9.33%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。

贵阳首开龙泰房地产开发有限公司基本情况：注册资本：22,058 万元人民币；法定代表人：信东；住所：贵阳市南明区机场路 8 号首开紫郡紫香堤 1 号楼；成立日期：2010 年 08 月 06 日；公司类型：其他有限责任公司；经营范围：房地产开发等。

根据北京国融兴华资产评估公司出具的“国融兴华评报字[2017]第 020186 号”评估报告，截至 2017 年 6 月 30 日，贵阳首开龙泰房地产开发有限公司资产和负债评估汇总结果为：在持续经营条件下，贵阳首开龙泰房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 312,338.6452 万元，总负债账面价值 317,165.2204 万元，净资产账面价值-4,826.5752 万元。

经资产基础法评估，贵阳首开龙泰房地产开发有限公司总资产评估价值 345,938.7683 万元，增值 33,600.1231 万元，增值率 10.7576%；总负债评估价值

317,165.2204 万元，无增减值变化；股东全部权益价值为 28,773.5479 万元，增值 33,600.1231 万元，增值率 696.1483%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：贵阳首开龙泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	296,895.0229	334,596.0607	37,701.0378	12.6984
非流动资产	15,443.6223	11,342.7076	-4,100.9146	-26.5541
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	7,454.6724	5,914.6484	-1,540.0240	-20.6585
无形资产				
递延所得税资产	7,988.9499	5,428.0593	-2,560.8906	-32.0554
资产总计	312,338.6452	345,938.7683	33,600.1231	10.7576
流动负债	292,415.2204	292,415.2204	-	-
非流动负债	24,750.0000	24,750.0000	-	-
负债总计	317,165.2204	317,165.2204	-	-
净资产（所有者权益）	-4,826.5752	28,773.5479	33,600.1231	696.1483

本次拟收购的贵阳首开龙泰房地产开发有限公司9.33%股权价值为2,684.57万元。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。

此次股权收购价格，经双方协商确定为 2,250 万元人民币。

（四）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司与北京鹏源置业有限公司合作成立项目公司的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为寻找新的项目储备，公司拟与北京鹏源置业有限公司在天津市合作成立项目公司，项目公司注册资本为 3,000 万元人民币，其中公司出资 1,500 万元人民币、北京鹏源置业有限公司出资 1,500 万元人民币，双方股权比例为 50%：50%。

（五）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司对北京首开旭泰房地产开发有限责任公司增资的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

北京首开旭泰房地产开发有限责任公司（以下简称“北京旭泰公司”）是公

司与成都佳逊投资有限公司共同成立的合作公司，注册资本为 25 亿元人民币，其中公司出资 12.75 亿元，成都佳逊投资有限公司出资 12.25 亿元，公司与成都佳逊投资有限公司股权比例为 51%：49%。

现为提高北京旭泰公司开发实力，双方股东拟对北京旭泰公司进行同比例增资。增资后北京旭泰公司注册资本达到 27 亿元人民币。拟增资情况如下：

- 1、公司由 12.75 亿元增至 13.77 亿元，占增资后北京旭泰公司 51%股权；
- 2、成都佳逊投资有限公司由 12.25 亿元增至 13.23 亿元，占增资后北京旭泰公司 49%股权。

（六）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司对成都旭泰置业有限公司增资的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

北京首开旭泰房地产开发有限责任公司为公司控股子公司，成都旭泰置业有限公司（以下简称“成都旭泰公司”）为北京首开旭泰房地产开发有限责任公司之全资子公司，注册资本为 25 亿元人民币。目前主要开发成都首开龙湖紫宸项目。

现为提高成都旭泰公司开发实力，公司拟对成都旭泰公司进行增资。增资后成都旭泰公司注册资本达到 27 亿元人民币。

（七）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司对北京首开龙湖盈泰置业有限公司增资的议案》

北京首开龙湖盈泰置业有限公司为公司与北京龙湖天行置业有限公司合作成立的项目公司，注册资本为 5 亿元人民币，其中公司出资 2.5 亿元，北京龙湖天行置业有限公司出资 2.5 亿元，双方股权比例为 50%：50%。北京首开龙湖盈泰置业有限公司主要开发北京市房山区长阳镇 FS00-LX10-0042 等地块。

现为提高北京首开龙湖盈泰置业有限公司开发实力，双方股东拟对其进行同比例增资。增资后北京首开龙湖盈泰置业有限公司注册资本达到 20 亿元人民币。拟增资情况如下：

- 1、公司由 2.5 亿元增至 10 亿元，占增资后北京首开龙湖盈泰置业有限公司 50%股权；
- 2、北京龙湖天行置业有限公司由 2.5 亿元增至 10 亿元，占增资后北京首开龙湖盈泰置业有限公司 50%股权。

（八）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为广州市振梁房地产有限公司向中国工商银行申请贷款提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司控股子公司广州市振梁房地产有限公司拟向中国工商银行广州云山支行申请 10 亿元房地产开发贷款，期限 3 年，公司和重庆龙湖企业拓展有限公司按所持股权比例提供全程连带责任担保，公司以 50%的股权比例提供 5 亿元担保。

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，认为：公司持有被担保公司 50%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司对其担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

2017 年 5 月 4 日，公司召开的 2016 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》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准。本次公司向广州市振梁房地产有限公司提供担保，在股东大会授权范围内，本次担保无须提请公司股东大会审议。

（详见公司对外担保公告 2017-103 号）。

（九）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为广州市振梁房地产有限公司向中国建设银行申请贷款提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司控股子公司广州市振梁房地产有限公司拟向中国建设银行广州海珠支行申请 10 亿元房地产开发贷款，期限 5 年，公司和重庆龙湖企业拓展有限公司按所持股权比例提供全程连带责任担保，公司以 50%的股权比例提供 5 亿元担保。

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，认为：公司持有被担保公司 50%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司对其担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

2017 年 5 月 4 日，公司召开的 2016 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》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准。本次公司向广州市振梁房地产有限公司提供担保，在股东大会授权范围内，本次担保无须提请公司股东大会审议。

（详见公司对外担保公告 2017-103 号）。

（十）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为福州首开中庚投资有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司控股子公司福州首开中庚投资有限公司拟向中国建设银行福州城东支行申请 7.4 亿元房地产开发贷款，期限 3 年，公司和中庚地产实业集团有限公司按所持股权比例提供全程连带责任担保，公司以 51%的股权比例提供 3.774 亿元担保。

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，认为：公司持有被担保公司 51%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司对其担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

2017 年 5 月 4 日，公司召开的 2016 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》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准。本次公司向福州首开中庚投资有限公司提供担保，在股东大会授权范围内，本次担保无须提请公司股东大会审议。

（详见公司对外担保公告 2017-104 号）。

（十一）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于福州融城房地产开发有限公司贷款条件调整的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

2017 年 4 月 26 日，公司第八届董事会第三十三次会议审议通过了《关于福州融城房地产开发有限公司申请贷款的议案》，同意公司控股子公司福州融城房地产开发有限公司以首融锦江花园项目向中信银行福州分行申请不超过 10 亿元人民币房地产开发贷款，期限 3 年，以首融锦江花园项目土地使用权及在建工程作为抵押物。

截止 2017 年 8 月 31 日，该笔贷款累计已实现投放 9 亿元。公司拟向中信银

行福州分行申请将贷款额度从 10 亿元调整为 15 亿元，期限由 3 年调整为 5 年，仍以首融锦江花园项目土地使用权及在建工程作为抵押物。

（十二）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为北京城市开发集团有限责任公司申请融资提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司拟向泰康资产管理有限责任公司申请本金不超过 20 亿元人民币融资，期限为 2+1 年，满两年可提前还款。公司为其提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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，认为：公司持有被担保公司 100%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司对其担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

在公司召开的 2016 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》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准，额度为公司与全资子公司（含其全资子公司）相互间提供担保额度不超过 50 亿元。本次向北京城市开发集团有限责任公司提供担保，额度超过股东大会授权范围，本次担保须提请公司股东大会审议。股东大会时间另行通知。

（详见公司对外担保公告 2017-105 号）。

（十三）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为福州首开福泰投资有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为满足项目建设资金需求，公司全资子公司福州首开福泰投资有限公司拟向平安信托有限责任公司申请 14 亿元信托贷款，期限 2 年，公司为其提供全额全程连带责任担保。

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，认为：公司持有被担保公司 100%的股权，且被担保公司经营稳定，资信情况良好，有能力偿还到期债务。公司对其担保风险较小，不会对公司产生不利影响，上述担保符合有关政策法规和公司《章程》规定，同意公司为其担保并同意提交本次董事

会审议。

在公司召开的 2016 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》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准，额度为公司与全资子公司（含其全资子公司）相互间提供担保额度不超过 50 亿元。本次向福州首开福泰投资有限公司提供担保，额度超过股东大会授权范围，本次担保须提请公司股东大会审议。股东大会时间另行通知。

（详见公司对外担保公告 2017-106 号）。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2017 年 9 月 21 日

附件一：

福州首开福泰投资有限公司拟收购福建省 大广汽车城发展有限公司股权项目 评估报告摘要

中瑞评报字[2017]第 000332 号

福州首开福泰投资有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称‘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，按照必要的评估程序，以被评估单位持续经营（或资产的持续使用）和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，为满足福州首开福泰投资有限公司拟进行股权收购的需要，对涉及的福建省大广汽车城发展有限公司股东全部权益价值在二〇一七年五月三十一日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、评估目的：本次评估是为了满足福州首开福泰投资有限公司拟股权收购的需要，对涉及福建省大广汽车城发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为福建省大广汽车城发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围为福建省大广汽车城发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债等。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 5 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对福建省大广汽车城发展有限公司的股东全部权益价值进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：我们根据国家有关资产评估法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法和收益法对福建省大广汽车城发展有限公司在评估基准日 2017 年 5 月 31 日

股东全部权益价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

（一）资产基础法评估结论

福建省大广汽车城发展有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 37,512.8499 万元，具体评估结果为：资产账面价值 12,234.8584 万元，评估值 43,512.8499 万元，评估增值 31,277.9915 万元，增值率 255.6465%；负债账面值 6,000.0000 万元，评估值 6,000.0000 万元，无评估增减值；净资产账面价值 6,234.8584 万元，评估值 37,512.8499 万元，评估增值 31,277.9915 万元，增值率 501.6632%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 5 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 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	12,213.4414	43,487.5562	31,274.1148	256.0631
非流动资产	2	21.4170	25.2937	3.8767	18.1010
其中：固定资产	3	21.4170	25.2937	3.8767	18.1010
无形资产	4	-	-	-	-
资产总计	5	12,234.8584	43,512.8499	31,277.9915	255.6465
流动负债	6	6,000.0000	6,000.0000	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	6,000.0000	6,000.0000	-	-
净资产（所有者权益）	9	6,234.8584	37,512.8499	31,277.9915	501.6632

（二）收益法评估结论

经采用股权自由现金流折现方法（PCFE）对福建省大广汽车城发展有限公司的股东全部权益进行了评估，在评估基准日福建省大广汽车城发展有限公司的股东全部权益价值为 36,698.3500 万元，增值 30,463.4916 万元，增值率 488.5996%。

（三）评估结论的最终选取

福建省大广汽车城发展有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法评估结果为 37,512.8499 万元，采用收益法评估结果为 36,698.3500 万元，差异额为 814.4999 万元。两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标

准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

截至评估基准日福建省大广汽车城发展有限公司所有的土地尚未开发，后期的建设及销售等事项亦无法确定时点，本次收益法评估中多项参数及结论均建立在该项目能顺利进行的基础上，不确定性较大。另外福建省大广汽车城发展有限公司未来的发展受国家宏观经济政策及房地产行业的发展影响较大，而资金的投入与产出存在较大的不确定性，对其未来收益产生较大影响。

我们认为资产基础法的评估结果更能反映福建省大广汽车城发展有限公司的股东全部权益价值，处于谨慎考虑，我们选择资产基础法的评估结果作为本次评估的最终结论。

故福建省大广汽车城发展有限公司的股东全部权益价值为37,512.8499万元。

八、特别事项的说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（二）本次评估结果是在被评估单位能按预售方案的销售进度及销售价格实现销售的前提下做出的，若被评估单位的产品定位、开发方案和销售方案等发生变化，则需要相应调整本评估报告的评估结果。

（三）本次评估的土地使用权面积，是在核实相关证件基础上以被评估单位提供的数据为准，其最终面积以相关主管部门确认为准。

（四）评估过程中使用的建筑面积及可销售面积以政府相关部门批复文件或被评估单位提供的面积进行测算，是在规划约定条件下的预估数据，提请报告使用者注意该数据可能与竣工决算时的实际测量数据存在差异对评估结果产生的影响。

评估报告使用者应关注以上的特别事项对经济行为所产生的影响。

九、本评估报告的使用有效期：评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2017 年 5 月 31 日至 2018 年 5 月 30 日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估机构法定代表人

资产评估师


资产评估师
郭宇
11000690

资产评估师


资产评估师
李建春
11000241

中瑞国际资产评估（北京）有限公司



二〇一七年九月二十一日

附件二：

**北京首都开发股份有限公司拟收购
北京美迪亚置业有限公司所持有的
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司 9.33%股权**

评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 020186 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京首都开发股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对贵阳首开龙泰房地产开发有限公司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：

一、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》、《贵阳首开龙泰房地产开发有限公司股东会决议》和《北京首都开发股份有限公司董事会决议》，北京首都开发股份有限公司拟收购北京美迪亚置业有限公司持有贵阳首开龙泰房地产开发有限公司的 9.33%股权，为此对贵阳首开龙泰房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为贵阳首开龙泰房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产和递延所得税资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2017 年 06 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日，在持续经营条件下，贵阳首开龙泰房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 312,338.6452 万元，总负债账面价值 317,165.2204 万元，净资产账面价值-4,826.5752 万元。经资产基础法评估，贵阳首

开龙泰房地产开发有限公司股东全部权益价值为 28,773.5479 万元，增值 33,600.1231 万元，增值率 696.1483%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 06 月 30 日至 2018 年 06 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、纳入本次评估范围的房屋建筑物（C4 楼）和存货开发产品（一期洋房、一期高层及回迁房未售房产、C1 楼等）尚未办理房屋所有权证，贵阳首开龙泰房地产开发有限公司承诺上述房产产权归其所有，不存在产权纠纷。本评估报告书是在假设该部分房地产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

2、《黔（2016）南明区不动产权第 0026695 号》土地使用权证证载用途为城镇住宅用地，现已取得建设用地规划许可证和一期建设工程规划许可证《建字第 520000201503060 号》，实际规划用途为商业、办公、车库，本次评估存货假设开发法按其规划用途计算。

3、《3511 号》土地使用权证证载面积为 91,449.00 平方米，现分割为《黔（2016）南明区不动产权第 0040424 号》和《黔（2016）南明区不动产权第 0040425 号》土地使用权证。

其中：《0040424 号》土地使用权证证载面积为 82,882.00 平方米，为贵阳首开龙泰房地产开发有限公司所有；《0040425 号》土地使用权证证载面积为 8,567.00 平方米，现已签订协议，转让为贵州省机关事务管理局所有。

因该土地使用权证证载权利人尚未变更，故该宗地仍列入存货开发成本科目评估，本次评估按转让双方签订的合同价款 41,977,300.00 元确认土地转让价格。

4、根据贵阳首开龙泰房地产开发有限公司和贵阳市测绘院签订的 C1 楼购买协议，贵阳首开龙泰房地产开发有限公司将 C1 楼以 9,950.00 元/平方米（建筑面积）的单价转让给贵阳市测绘院，因暂未办理房产过户手续，故该房产仍在存货开发产品科目核算，本次评估按双方签订转让价款确认房产可销售价格。

5、对于存货项目计算中涉及的土地增值税、企业所得税和补交的土地出让金，以相关税务机关和国土部门核定为准。本评估报告中涉及的相关数据不作为企业缴纳依据。税务机关和国土部门对于某些事项的处理拥有自由裁量权，我们

不承担税务机关和国土部门把握与处理的不确定性所带来的风险。

6、委估宗地假设开发法测算中部分房产尚未取得建设工程规划许可证，该部分房产的建筑面积以建设用地规划许可证和企业提供为准；若实际建成面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以实际建成面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

7、根据贵阳首开龙泰房地产开发有限公司和中国银行股份有限公司贵阳市中华北路支行签订的《2016年中北司借字第006号》固定资产借款合同，贵阳首开龙泰房地产开发有限公司和中国银行股份有限公司贵阳市中华北路支行借款额度180,000,000.00元，借款期限为36个月，借款利率为同期贷款基准利率上浮10%。截止评估基准日，该长期借款账面价值为150,000,000.00元。

双方签订抵押合同为上述借款提供抵押担保，抵押物为首开紫郡土地。①《2016年中北司抵字第006号》抵押宗地面积为85360平方米，土地使用权证为《黔（2016）南明区不动产权第0003510号》。②《2016年中北司抵字第006-1号》抵押宗地面积为5841.24平方米，土地使用权证为《黔（2016）南明区不动产权第0003512号》。

8、根据贵阳首开龙泰房地产开发有限公司和中国银行股份有限公司贵阳市中华北路支行签订的《2016年中北司借字第001号》固定资产借款合同，贵阳首开龙泰房地产开发有限公司和中国银行股份有限公司贵阳市中华北路支行借款额度175,000,000.00元，借款期限为36个月，借款利率为同期贷款基准利率上浮10%。截止评估基准日，该长期借款账面价值为97,500,000.00元。

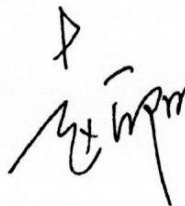
双方签订抵押合同为上述借款提供抵押担保，抵押物为首开紫郡土地。①《2016年中北司抵字第001号》抵押宗地面积为65841.50平方米，土地使用权证为《筑国用（2015）第00305号》。②《2016年中北司抵字第001-1号》抵押宗地面积为13410.76平方米，土地使用权证为《筑国用（2015）第00305号》。

九、评估报告日：本评估报告日为2017年9月21日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

十四、评估机构和资产评估师签章

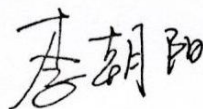
评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2017年09月21日