

## **北京首都开发股份有限公司**

### **第八届董事会第八十一次会议决议公告**

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”）第八届董事会第八十一次会议于 2019 年 4 月 28 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。会议应参会董事八名，实参会董事八名。

#### **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 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《公司 2019 年第一季度报告》**

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司 2019 年第一季度报告》。

**（二）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司对北京国家速滑馆经营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。

北京国家速滑馆经营有限责任公司（简称“速滑馆公司”）为公司与北京市国有资产经营有限责任公司、北京城建集团有限责任公司、北京住总集团有限责任公司、华体集团有限公司共同成立的合作公司，注册资本为 305,823,209.06 元，其中公司出资 51,470,046.08 元，占 16.83% 股权；北京市国有资产经营有限责任公司出资 149,853,372.44 元，占 49% 股权。北京城建集团有限责任公司出资 51,470,046.08 元，占 16.83% 股权；北京住总集团有限责任公司出资

49,910,347.72 元，占 16.32%股权；华体集团有限公司出资 3,119,396.74 元，占 1.02%股权。速滑馆公司主要负责实施北京 2022 年冬季奥林匹克运动会国家速滑馆项目的投资、建设、运营管理。

现为提高速滑馆公司开发实力，各方股东拟对速滑馆公司进行同比例增资。增资后速滑馆公司注册资本达到 776,732,009.05 元人民币。拟增资情况如下：

1、公司由 51,470,046.08 元人民币增至 130,723,997.12 元，占增资后速滑馆公司 16.83%股权；

2、北京市国有资产经营有限责任公司由 149,853,372.44 元人民币增至 380,598,684.44 元，占增资后速滑馆公司 49%股权。

3、北京城建集团有限责任公司由 51,470,046.08 元人民币增至 130,723,997.12 元，占增资后速滑馆公司 16.83%股权；

4、北京住总集团有限责任公司由 49,910,347.72 元人民币增至 126,762,663.88 元，占增资后速滑馆公司 16.32%股权；

5、华体集团有限公司由 3,119,396.74 元人民币增至 7,922,666.49 元，占增资后速滑馆公司 1.02%股权。

**（三）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟收购宁波环高投资管理有限公司所持有的宁波金郡房地产信息咨询有限公司 35%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。

公司拟收购宁波环高投资管理有限公司所持有的宁波金郡房地产信息咨询有限公司 35%股权，通过股权收购形式合作开发宁波市镇海区骆驼街道 D-4、ZH08-05-01 地块项目。

宁波金郡房地产信息咨询有限公司基本情况：注册资本：50 万元人民币；法定代表人：张旭忠；住所：浙江省宁波市鄞州区日丽中路 777 号 1401-13 室；成立日期：2018 年 5 月 10 日；企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；经营范围：房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。宁波环高投资管理有限公司持有其 100%股权。

根据北京中同华资产评估有限公司出具的“中同华评报字（2019）第 020412 号”评估报告，截至 2019 年 2 月 28 日，宁波金郡房地产信息咨询有限公司资产

和负债评估汇总结果为：

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	12,402.42	12,402.42	0.00	0.00
非流动资产	2	5,000.03	5,086.17	86.14	1.72
其中：长期股权投资	3	5,000.00	5,086.14	86.14	1.72
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	0.03	0.03	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>17,402.45</b>	<b>17,488.59</b>	<b>86.14</b>	<b>0.49</b>
流动负债	11	17,352.54	17,352.54	0.00	0.00
非流动负债	12				
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>17,352.54</b>	<b>17,352.54</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>49.91</b>	<b>136.05</b>	<b>86.14</b>	<b>172.59</b>

公司拟收购宁波环高投资管理有限公司所持有的宁波金郡房地产信息咨询有限公司 35% 股权。根据评估报告宁波金郡房地产信息咨询有限公司 35% 股权价值为 47.6175 万元。收购价格经双方协商，确定为按原始出资额平价收购，价格为 17.5 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或其授权机构核准或备案。

**（四）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司对成都首开晟泰置业有限公司增资扩股的议案》**

出席此次会议的全体董事一致通过本议案。

成都首开晟泰置业有限公司成立于 2019 年 1 月 14 日，为公司全资子公司，注册资本为 1,000 万元人民币。主要开发成都市天府新区 TF(07/05)2018-30 号项目。

为提升成都首开晟泰置业有限公司开发实力，公司拟通过在北京产权交易所公开市场交易的方式完成对成都首开晟泰置业有限公司的增资扩股。增资扩股完成

后，成都首开晟泰置业有限公司注册资本增加至 2,000 万元人民币，公司持有成都首开晟泰置业有限公司股权比例减少至 50%，增资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核准或备案的资产评估结果。

根据中水致远资产评估有限公司出具的“中水致远评报字[2019]第 010025 号”评估报告，成都首开晟泰置业有限公司资产和负债评估汇总结果为：于评估基准日 2019 年 1 月 31 日的资产总额账面值为 999.8000 万元，负债总额账面值为 0.0000 万元，净资产账面值为 999.8000 万元。经评估，成都首开晟泰置业有限公司股东全部权益市场价值为 999.8000 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或其授权机构核准或备案。

**（五）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司对武汉明泰置业有限公司增资扩股的议案》**

出席此次会议的全体董事一致通过本议案。

武汉明泰置业有限公司成立于 2018 年 11 月，为公司全资子公司武汉强华房地产开发有限公司成立的全资项目公司，注册资本为 12,250 万元人民币。主要开发武汉市东西湖区宗地 P(2018)095 号项目。

为提升武汉明泰置业有限公司开发实力，公司拟通过在北京产权交易所公开市场交易的方式完成对武汉明泰置业有限公司的增资扩股。增资扩股完成后，武汉明泰置业有限公司注册资本增加至 24,500 万元人民币，公司持有武汉明泰置业有限公司股权比例减少至 50%，增资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核准或备案的资产评估结果。

根据中联资产评估集团有限公司出具的“中联评报字【2019】第 660 号”评估报告，截至 2018 年 11 月 30 日，武汉明泰置业有限公司资产和负债评估汇总结果为：资产账面价值 78,725.2068 万元，评估值 80,122.7068 万元，评估增值 1,397.5000 万元，增值率 1.7752%。负债账面价值 80,137.1017 万元，评估值 80,137.1017 万元，无评估增减值。净资产账面价值-1,411.8949 万元，评估值-14.3949 万元，评估增值 1,397.5000 万元，增值率 98.9805%。

本次资产评估尚须取得北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构核准或备案。

**（六）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为厦门同理置业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。

2019年4月11日，公司第八届董事会第八十次会议审议通过了《关于公司为厦门同理置业有限公司申请贷款提供流动性支持的议案》。内容如下：

为满足项目开发需要，公司全资子公司厦门同理置业有限公司（以下简称“同理公司”）拟向中国建设银行股份有限公司厦门市分行、中国工商银行股份有限公司厦门市分行营业部、中国银行股份有限公司厦门翔安支行申请不超过11亿元房地产开发贷款，期限3年。以2017TP05地块土地使用权及在建工程作为抵押物并由公司提供流动性支持。

根据实际需要，本笔贷款条件发生变更，如下：

为满足项目开发需要，同理公司拟向中国建设银行股份有限公司厦门市分行、中国工商银行股份有限公司厦门市分行营业部、中国银行股份有限公司厦门翔安支行申请不超过11亿元房地产开发贷款，期限3年。以2017TP05地块土地使用权及在建工程作为抵押物并由公司提供差额连带责任担保。

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。

2018年5月10日，公司召开的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》，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。公司本次为厦门同理置业有限公司申请贷款提供担保，在授权范围内，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》（临2019-037号）

**（七）以8票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于公司为首开金茂置业（杭州）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。

2019年4月11日，公司第八届董事会第八十次会议审议通过了《关于公司为首开金茂置业（杭州）有限公司申请贷款提供流动性支持的议案》。内容如下：

为满足项目开发需要，公司控股子公司首开金茂置业（杭州）有限公司拟向中融国际信托有限公司申请27亿元信托贷款，期限不超过2年。以庆隆

GS0305-05 地块土地使用权及在建工程作为抵押物，公司及广州越茂置业有限公司之母公司金茂投资管理（上海）有限公司分别出具流动性支持函。公司按股权比例 51%提供 13.77 亿元的流动性支持。

根据实际需要，本笔贷款条件发生变更，如下：

为满足项目开发需要，首开金茂置业（杭州）有限公司拟向中融国际信托有限公司申请 27 亿元信托贷款，期限不超过 2 年。以庆隆 GS0305-05 地块土地使用权及在建工程作为抵押物，公司按股权比例 51%提供 13.77 亿元的连带责任担保。

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 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。

2018 年 5 月 10 日，公司召开的 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》，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。公司本次为首开金茂置业（杭州）有限公司申请贷款提供担保，在授权范围内，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》（临 2019-038 号）

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2019 年 4 月 28 日

附件一：

北京首都开发股份有限公司拟收购宁波金郡房地产信息咨询有限公司 35%股权所涉及的股东全部权益价值评估项目

北京首都开发股份有限公司拟收购  
宁波金郡房地产信息咨询有限公司 35%股权所涉及的  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告摘要  
中同华评报字（2019）第 020412 号

北京首都开发股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京首都开发股份有限公司拟收购宁波金郡房地产信息咨询有限公司35%股权所涉及的股东全部权益价值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：为北京首都开发股份有限公司拟收购宁波金郡房地产信息咨询有限公司35%股权之经济行为提供价值参考意见

评估对象：宁波金郡房地产信息咨询有限公司的股东全部权益价值

评估范围：宁波金郡房地产信息咨询有限公司申报的于评估基准日经审计的全部资产和负债

评估基准日：2019年2月28日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	12,402.42	12,402.42	0.00	0.00
非流动资产	2	5,000.03	5,086.17	86.14	1.72
其中：长期股权投资	3	5,000.00	5,086.14	86.14	1.72
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				

北京首都开发股份有限公司拟收购宁波金郡房地产信息咨询有限公司 35%股权所涉及的股东全部权益价值评估项目

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	0.03	0.03	0.00	0.00
资产总计	10	17,402.45	17,488.59	86.14	0.49
流动负债	11	17,352.54	17,352.54	0.00	0.00
非流动负债	12				
负债总计	13	17,352.54	17,352.54	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	14	49.91	136.05	86.14	172.59

在使用本估价结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 在宁波金郡房地产信息咨询有限公司长期股权投资宁波龙禧房地产发展有限公司存货—开发成本评估中，对待开发土地使用权采用静态假设开发法进行评估测算时，相关数据来源主要系根据被评估单位提供的建设工程规划许可证与成本预测表等资料。

3. 在宁波金郡房地产信息咨询有限公司长期股权投资宁波龙禧房地产发展有限公司评估中，评估结论基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

4. 纳入评估范围的长期股权投资宁波龙禧房地产发展有限公司，其账下的存货-开发成本为目前开发的位于宁波市镇海区骆驼板块的一期东西盛 D-4 地块与二期 ZH08-05-01 地块住宅项目，于报告出具日，该两地块因存在尚未缴纳的地价款而未取得国有土地使用权证。

5. 本次评估未考虑被评估单位股权或相关资产（如待开发土地使用权）可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

6. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

7. 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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新

评估。

8. 本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

(1) 将本评估报告用于其他目的经济行为；

(2) 除国家法律、法规规定外，未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

(本页无正文)

资产评估师:

(牟龄)



资产评估师:

(栗颖)



北京中同华资产评估有限公司

2019年4月28日

**成都首开晟泰置业有限公司拟增资扩股  
所涉及的成都首开晟泰置业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告**

中水致远评报字[2019]第 010025 号

**摘 要**

中水致远资产评估有限公司接受北京首都开发股份有限公司的委托，对成都首开晟泰置业有限公司拟增资扩股所涉及的成都首开晟泰置业有限公司的股东全部权益，在评估基准日 2019 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

**一、评估目的：**根据北京首都开发股份有限公司首开股份会[2019]4号《2019 年 1 月 22 日总经理办公会议纪要》，成都首开晟泰置业有限公司拟增资扩股，中水致远资产评估有限公司接受北京首都开发股份有限公司的委托对上述经济行为所涉及的成都首开晟泰置业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

**二、评估对象和评估范围：**评估对象为成都首开晟泰置业有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后的成都首开晟泰置业有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2019 年 1 月 31 日的资产总额账面值为 999.8000 万元，负债总额账面值为 0.0000 万元，净资产账面值为 999.8000 万元。

**三、价值类型：**本资产评估报告评估结论的价值类型为市场价值。

**四、评估基准日：**2019 年 1 月 31 日。

**五、评估方法：**资产基础法。

六、**评估结论：**经评估，于评估基准日 2019 年 1 月 31 日，成都首开晟泰置业有限公司股东全部权益市场价值为 999.8000 万元，金额大写：人民币玖佰玖拾玖万捌仟元整。

七、**评估结论使用有效期：**根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2019 年 1 月 31 日至 2020 年 1 月 30 日期间有效。

八、**对评估结论产生影响的特别事项：**在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

(本页无正文, 为签字盖章页)

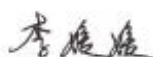
评估机构法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



中水致远资产评估有限公司

二〇一九年三月十五日



附件三：

## 武汉明泰置业有限公司拟增资扩股评估项目

### 资产评估报告

中联评报字【2019】第 660 号

#### 摘要

中联资产评估集团有限公司接受武汉强华房地产开发有限公司的委托，就武汉明泰置业有限公司拟增资扩股之经济行为，所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是武汉明泰置业有限公司股东全部权益，评估范围为武汉明泰置业有限公司在基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2018 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

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两种方法对武汉明泰置业有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，武汉明泰置业有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 -14.3949 万元，具体评估结论如下：

资产账面价值 78,725.2068 万元，评估值 80,122.7068 万元，评估增值 1,397.5000 万元，增值率 1.7752%。

负债账面价值 80,137.1017 万元，评估值 80,137.1017 万元，无评估增减值。

净资产账面价值-1,411.8949 万元，评估值-14.3949 万元，评估增值 1,397.5000 万元，增值率 98.9805%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日使用有效。

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

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



*高峻*

资产评估师:



*周昉*

二〇一九年四月二十二日