

北京首都开发股份有限公司

第九届董事会第二十次会议决议公告

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”）第九届董事会第二十次会议于 2020 年 4 月 23 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 5 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司 2020 年拟向北京首都开发控股（集团）有限公司支付担保费的议案》

本议案属关联交易，出席此次董事会的关联董事李岩先生、潘文先生、阮庆革先生、潘刚升先生回避表决，出席会议的其他非关联董事进行表决并一致同意此项议案。

经公司第八届董事会第七十九次会议及 2018 年度股东大会批准，2019 年公司拟向控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）支付的担保费用总额为不超过 7,300 万元人民币。2019 年度，公司实际支付的担保费总额为 1,575 万元，未超过董事会及股东大会批准的额度。

为支持公司经营需要，保证公司顺利取得贷款，预计 2020 年公司支付给首开集团的担保费为不超过 4,075 万元。

预计 2020 年需首开集团提供担保及收取担保费的情况如下：

（1）按已签订担保合同中 0.5% 的费率向首开集团支付的担保费预计为

1,575 万元。

(2) 2020 年预计新增的需由首开集团担保的贷款为不超过 50 亿元（包括借新还旧的部分），按 0.5% 的费率计算，预计需支付担保费 2,500 万元。

上述两项合计，预计 2020 年公司支付给首开集团的担保费为不超过 4,075 万元。

公司独立董事对此项议案出具了独立董事意见，认为公司向首开集团支付的担保费费率为 0.5%，费率的确定在市场化原则的基础上有一定的下浮，体现了控股股东对上市公司的支持，符合公司和全体股东的利益。本次董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，关联董事进行了回避，此项交易的表决程序符合有关规定，定价符合公平原则，符合公司和全体股东利益，对关联方以外的其他股东无不利影响。公司审计委员会同意此议案并同意提交本次董事会审议。

本议案尚需提请股东大会审议，股东大会时间另行通知。

详见《关于 2020 年拟向北京首都开发控股（集团）有限公司支付担保费的公告》（临 2020-025 号）。

（二）以5票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于预计公司2020年度日常关联交易的议案》

本议案属关联交易，出席此次董事会的关联董事李岩先生、潘文先生、阮庆革先生、潘刚升先生回避表决，出席会议的其他非关联董事进行表决并一致同意此项议案。

经公司第八届董事会第七十九次会议及 2018 年度股东大会批准，2019 年公司预计日常关联交易的金额为不超过 9,500 元人民币，实际发生额为 7,494.1 万元。未超过董事会及股东大会批准的额度。

根据公司 2020 年生产经营的实际需要，参照近三年来公司与首开集团及其关联方在日常经营中发生的关联交易情况，预计 2020 年日常性的关联交易金额不超过 8,500 万元人民币。双方遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，在发生关联交易时将签署有关的协议或合同。

公司独立董事对此项议案出具了独立董事意见，认为公司 2020 年度的日常关联交易仍将延续 2019 年度的定价政策和定价依据，该等交易亦不会损害公司或公司其他股东的利益，符合公司正常生产经营的需要。公司预计的 2020 年度

日常关联交易内容合法、有效，不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。本次董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，关联董事进行了回避。公司审计委员会同意此议案并同意提交本次董事会审议。

本议案需提请公司股东大会审议，股东大会时间另行通知。

详见《关于预计公司 2020 年度日常关联交易的公告》（临 2020-026 号）。

（三）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为北京首开中晟置业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首开中晟置业有限责任公司拟通过新华资产管理股份有限公司发起设立的“新华-首开中晟基础设施债权投资计划（1、2 期）”融资不超过 23 亿元人民币，期限为 5+2 年（满 5 年可选择提前还款）。公司为其提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具体用款项目、担保范围、担保期限及利率等以实际签署的《担保函》及《投资合同》为准。

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，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

2019 年 5 月 10 日，公司召开的 2018 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。公司本次向北京首开中晟置业有限责任公司提供担保，超出了年度股东大会授权范围，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》（临 2020-027 号）。

（四）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为无锡润泰置业有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席此次会议的全体董事一致通过本议案。

无锡润泰置业有限公司（以下简称“无锡润泰”）是公司全资子公司苏州首开永泰置业有限公司与招商局地产（苏州）有限公司、保利宁远无锡房地产发展有限公司共同成立的项目公司，注册资本为 149,940 万元人民币。其中苏州首开永泰置业有限公司出资 49,480.20 万元、招商局地产（苏州）有限公司出资

50,979.60 万元、保利宁远无锡房地产发展有限公司出资 49,480.20 万元，三方股权比例为 33%: 34%: 33%。无锡润泰主要开发江苏省无锡市渔港路 XDG-2011-66 地块。

2018 年 5 月 24 日，公司第八届董事会第六十三次会议通过《关于无锡润泰置业有限公司拟向兴业银行无锡分行申请贷款的议案》，同意无锡润泰向兴业银行无锡分行申请贷款 19 亿元人民币贷款，期限 3 年，以无锡市渔港路 XDG-2011-66 地块土地使用权及在建工程作为抵押物。截止目前，尚有贷款余额为 18.02 亿元。

该项目为分期开发，目前项目二期（第一标段）已达到销售条件，为配合项目销售，拟将原抵押物中项目二期土地使用权及在建工程解除抵押，变更为“各方股东按股权比例提供连带责任担保及剩余地块土地使用权及在建工程作为抵押物”，担保期限 3 年，其余贷款条件不变。公司按 33%的股权比例提供 5.9466 亿元连带责任担保。

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，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

2019 年 5 月 10 日，公司召开的 2018 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。公司本次为无锡润泰申请贷款提供担保在股东大会授权范围，无需提请股东大会审议。

详见《公司对外担保公告》（临 2020-027 号）。

（五）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为贵阳首开龙泰房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席此次会议的全体董事一致通过本议案。

贵阳首开龙泰房地产开发有限公司（以下简称“贵阳龙泰”）为公司全资子公司，主要开发贵州省贵阳市首开紫郡项目。

2018 年 5 月 24 日，公司第八届董事会第六十三次会议通过《关于贵阳首开龙泰房地产开发有限公司申请贷款条件变更的议案》，同意贵阳龙泰向中国农业银行贵阳分行申请房地产开发贷款 4.4 亿元，期限 3 年，以贵阳首开紫郡项目三块土地使用权（1、不动产权证书-黔（2018）南明区不动产权第 0000045 号；2、

国有土地使用证-筑国用（2012）第 06020 号；3、不动产权证书-黔（2016）南明区不动产权第 0040424 号）及部分在建工程作为抵押物。截止目前，已发放贷款 3.5 亿元，剩余 9,000 万尚未放款。

目前，项目已进入全面销售阶段，为配合项目销售，拟将原抵押物中部分解除抵押，并由公司对此项贷款提供全额全程担保。具体如下：

原方案			调整后方案		
抵押物性质	权证号	面积 (平方米)	抵押物性质	权证号	面积 (平方米)
土地 (本项目)	黔（2016）南明区不动产权第 0040424 号	82882.5	土地 (本项目)	黔（2016）南明区不动产权第 0040424 号	82882.5
在建工程	本项目 D4 栋 在建工程	4635.46	在建工程	本项目 D4 栋 在建工程	4635.46
土地 (公建 20#地块)	黔（2018）南明区不动产权第 0000045 号	80086.4	在建工程	C4 栋在建工程 (项目营销中心)	4411.5
土地 (公建 21#地块)	筑国用（2012） 第 06020 号	21343.1	在建工程	C8 栋在建工程 (项目配套商业)	1833.85
			本公司提供全额全程担保 4.4 亿元		

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，同意公司为其担保并同意提交本次董事会审议。

2019 年 5 月 10 日，公司召开的 2018 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。公司本次向贵阳龙泰提供担保，超出了年度股东大会授权范围，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》（临 2020-027 号）。

（六）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为北京金开祯泰房地产开发有限公司购房尾款资产证券化项目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。

北京金开祯泰房地产开发有限公司（以下简称“金开祯泰”）为公司与北京金地鸿鹄企业管理咨询有限公司共同组建的项目公司。金开祯泰注册资本 100,000 万元人民币，其中公司出资 55,000 万元，占项目公司 55%股权，金地鸿鹄出资 45,000 万元，占项目公司 45%股权。金开祯泰主要开发北京市朝阳区崔

各庄乡 2909-0603 地块。

为提高资金使用效率，金开祯泰拟以 2909-0603 地块销售尾款为基础资产，在上海证券交易所发行资产支持证券。资产支持证券规模不超过人民币 9.5 亿元，融资期限不超过 18 个月。其中优先级资产支持证券拟发行的规模不超过 9 亿元，向合格投资者发行。次级资产支持证券拟发行的规模不高于 5,000 万元，由金开祯泰进行认购。

金开祯泰对优先级资产支持证券提供差额支付承诺并由金开祯泰双方股东按持股比例对优先级资产支持证券差额支付义务提供流动性支持，按此计算，公司提供的流动性支持金额为不超过 4.95 亿元。

2019 年 5 月 10 日，公司召开的 2018 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。公司本次为金开祯泰购房尾款资产证券化项目融资提供担保在股东大会授权范围，无需提请股东大会审议。

详见《公司对外担保公告》（临 2020-027 号）。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2020 年 4 月 23 日