

北京首都开发股份有限公司

第九届董事会第二十六次会议决议公告

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”）第九届董事会第二十六次会议于 2020 年 6 月 30 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。会议由公司董事长李岩先生主持，应参会董事九名，实参会董事九名，王洪斌董事、王立川董事、孙茂竹董事、邱晓华董事、白涛董事以通讯方式参会。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《关于开展购房尾款资产支持专项计划的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为拓宽融资渠道、丰富创新融资模式，公司拟以依据购房合同对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利及其附属担保权益作为基础资产，在上海证券交易所发行资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。专项计划规模不超过人民币 20 亿元（分一期或多期发行），融资期限不超过 3 年。其中优先级专项计划发行的规模预计为专项计划的 97%，向合格投资者发行。次级专项计划发行的规模预计为专项计划的 3%，由公司进行认购。

专项计划设置“循环购买”机制。在专项计划存续期间，基础资产产生的现金流将按约定划入指定账户，由专项计划托管银行进行分配。公司对优先级

专项计划提供差额补足承诺，当专项计划账户内可分配的资金不足以支付优先级专项计划的当期预期收益和/或未偿本金余额部分时，公司进行差额补足。

优先级支持计划和次级支持计划的规模、期限等相关要素可能根据监管机构要求、市场需求或公司的实际情况进行调整。为保证公司本次专项计划的顺利发行，拟由董事会授权公司经营层负责本次专项计划的研究与组织工作，根据实际情况及公司需要实施本次专项计划。

2020年5月22日，公司召开的2019年年度股东大会通过了《关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的议案》，授权董事会对公司及下属公司在不超过265亿元人民币额度内申请新增债务融资工具进行审议批准。公司本次开展购房尾款资产支持专项计划在股东大会授权范围内，无需提请股东大会审议。

（二）以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于公司拟在北京金融资产交易所发行10亿元债权融资计划的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

为进一步拓宽公司融资渠道，改善公司债务结构，公司拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划。主承销商为大连银行股份有限公司，发行金额为10亿元人民币，期限2年，固定利率，用途拟用于偿还公司债务及适用的法律法规允许的其他用途。无需担保。

2020年5月22日，公司召开的2019年年度股东大会通过了《关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的议案》，授权董事会对公司及下属公司在不超过265亿元人民币额度内申请新增债务融资工具进行审议批准。公司本次申请发行债权融资计划在股东大会授权范围内，无需提请股东大会审议。

（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信托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中信信托有限责任公司申请不超过15亿元信托贷款，期限不超过2年，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。具体用款项目、担保范围、担保期限及利率等以实际签署的《保证合同》、《贷款合同》以及相关补充文件（如有）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，同意提交本次董事会审议。

在公司召开的 2019 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。公司本次向福州首开福泰投资有限公司提供担保在股东大会授权范围内，本次担保无需提请公司股东大会审议。

详见《公司对外担保公告》（临 2020-048 号）。

（四）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为天津海景实业有限公司拟向光大兴陇信托有限责任公司申请信托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。

天津海景实业有限公司是由公司与天津市房地产发展（集团）股份有限公司合作成立的项目公司，注册资本 5 亿元，公司与天津市房地产发展（集团）股份有限公司股权比例为 50%：50%，天津海景实业有限公司主要负责天津市天津湾项目的开发。

为满足项目建设及偿还原有负债的资金需求，天津海景实业有限公司拟向光大兴陇信托有限责任公司申请不超过 15 亿元人民币信托贷款，贷款期限 1+1+1 年（合同按 3 年签署，但信托计划贷款人和借款人在第一年末和第二年末均有权提前结束信托计划），担保方式为由公司提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。天津市房地产发展（集团）股份有限公司以其所持有的天津海景实业有限公司 50%股权质押给公司作为反担保措施。

以 2019 年 12 月 31 日为基准日，由具有证券、期货相关业务资格的北京中同华资产评估有限公司采用资产基础法进行评估，根据其出具的“中同华评报字【2020】第 020646 号”评估报告，天津海景实业有限公司 100%股权价值为 190,268.31 万元人民币，按此计算，天津市房地产发展（集团）股份有限公司所持有的天津海景实业有限公司 50%股权价值为 95,134.155 万元，超过贷款金额的 50%。

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，同意提交本次董事会审议。

公司 2019 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。公司本次为天津海景实业有限公司向光大兴陇信托有限责任公司申请信托贷款提供担保超过了股东大会授权范围，须提请股东大会审议。股东大会时间另行通知。

详见《公司对外担保公告》（临 2020-048 号）。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2020 年 6 月 30 日

附件一：

北京首都开发股份有限公司因股权担保事宜涉及的天津海景实业有限公司 100%股权价值评估项目资产评估报告

**北京首都开发股份有限公司因股权担保事宜
涉及的天津海景实业有限公司
100%股权价值评估项目
资产评估报告摘要**
中同华评报字（2020）第 020646 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，对天津海景实业有限公司的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：

评估目的：为北京首都开发股份有限公司因股权担保事宜涉及的天津海景实业有限公司100%股权价值提供价值参考依据。

评估对象：天津海景实业有限公司的股东全部权益。

评估范围：天津海景实业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告以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

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	421,299.30	498,139.89	76,840.59	18.24
非流动资产		2	28,125.02	26,151.15	-1,973.87	-7.02
其中：	长期股权投资	3	10,100.00	-14,453.54	-24,553.54	-243.10
	投资性房地产	4	16,269.43	36,372.82	20,103.39	123.57
	固定资产	5	246.02	2,722.32	2,476.30	1,006.53
	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	1,509.56	1,509.56	0.00	
	资产总计	10	449,424.32	524,291.04	74,866.72	16.66
	流动负债	11	184,022.73	184,022.73	0.00	
	非流动负债	12	150,000.00	150,000.00	0.00	
	负债总计	13	334,022.73	334,022.73	0.00	
	净资产(所有者权益)	14	115,401.59	190,268.31	74,866.72	64.87

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。

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

2020年6月12日