

北京首都开发股份有限公司

第八届董事会第六十八次会议决议公告

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”）第八届董事会第六十八次会议于 2018 年 9 月 19 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《关于成立涿州首开政泰房地产开发有限公司（暂定名）的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过此项议案。

为在涿州地区寻找新的土地项目，增加公司土地储备，公司拟成立全资子公司涿州首开政泰房地产开发有限公司（暂定名，以工商部门最终核准名称为准），注册资本为 500 万元人民币。

（二）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司对芜湖首开高和投资管理有限公司增资的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过此项议案。

芜湖首开高和投资管理有限公司为公司与天津畅和股权投资基金管理有限公司共同成立的合作公司，注册资本为 200 万元人民币，其中公司出资 98 万元，天津畅和股权投资基金管理有限公司出资 102 万元，双方股权比例为 49%：51%。芜湖首开高和投资管理有限公司主要为寻找城市更新改造项目并利用多元化金

融工具为项目提供融资支持。

现为提升芜湖首开高和投资管理有限公司融资能力，双方股东拟对芜湖首开高和投资管理有限公司进行同比例增资。增资后芜湖首开高和投资管理有限公司注册资本达到 1,000 万元人民币。拟增资情况如下：

1、公司由 98 万元人民币增至 490 万元，占增资后芜湖首开高和投资管理有限公司 49%股权；

2、天津畅和股权投资基金管理有限公司由 102 万元人民币增至 510 万元，占增资后芜湖首开高和投资管理有限公司 51%股权；

（三）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟收购北京辉广企业管理有限公司 15.12%股权的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过此项议案。

公司拟收购北京旭辉企业管理有限公司持有的北京辉广企业管理有限公司 15.12%股权，以参与开发北京市朝阳区孙河乡西甸村 2902-86 地块 F1 住宅混合公建用地项目。

北京辉广企业管理有限公司基本情况：注册资本：2,000 万元人民币；法定代表人：范宇歌；住所：北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路 10 号 3 号楼一层 837 室；成立日期：2016 年 12 月 22 日；经营范围：房地产开发等；

根据上海立信资产评估有限公司出具的“信资评报字（2018）第 A0001 号”评估报告，截至 2017 年 12 月 31 日，北京辉广企业管理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

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2.57	2.57	0.00	0.00
2	其中：货币资金	0.47	0.47	0.00	
3	其他应收款净额	2.09	2.09	0.00	
4	非流动资产	0.00	1,600.81	1,600.81	

5	其中：长期股权投资净额	5 0.00	1,600.81	1,600.81	
6	资产总计	2.57	1,603.38	1,600.81	62,288.33
7	流动负债	0.64	0.64	0.00	0.00
8	负债总计	0.64	0.64	0.00	0.00
9	净资产（所有者权益）	1.93	1,602.74	1,600.81	82,943.52

北京辉广企业管理有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日股东全部权益价值为 1,602.74 万元，公司拟收购北京辉广企业管理有限公司 15.12% 股权价值为 242.33 万元，本次股权收购价格经双方协商，确定为 0 元人民币。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。

（四）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟发行 2018-2020 年度定向债务融资工具的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过此项议案。

公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行定向债务融资工具，注册金额不超过 60 亿元人民币，期限不超过 5 年。采用固定利率方式付息。无需担保。

本次定向债务融资工具在完成必要的发行手续后，既可以采取一次发行，也可以采取分期发行的方式，具体发行期数及各期发行规模提请股东大会授权经营层根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定。

本议案须提请股东大会审议，股东大会时间另行通知。

（五）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于提请股东大会授权经营层发行 2018-2020 年度定向债务融资工具的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过此项议案。

为提高本次定向债务融资工具发行工作效率，拟提请股东大会授权公司经营层负责本次定向债务融资工具发行的研究与组织工作，根据实际情况及公司需要实施与本次定向债务融资工具发行有关的一切事宜，包括但不限于：

1、确定支持票据发行的具体条款、条件和其他事宜（包括但不限于注册规模、发行规模、期限、发行价格、利率及其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数、终止发行、评级安排、还本付息的期限、在股东大会批准的用途范畴内决定筹集资金的具体安排等与支持票据发行有关的一切事宜）；

2、决定聘请本次定向债务融资工具发行提供服务的承销商及其他中介机构；

3、在上述授权范围内，负责修订、签署和申报与本次定向债务融资工具发行有关的一切协议和法律文件，并办理本次定向债务融资工具的相关申报、注册和信息披露手续；

4、如监管政策或市场条件发生变化，可依据监管部门的意见对本次定向债务融资工具发行的具体方案等相关事项进行相应调整；

5、办理与本次定向债务融资工具发行相关的其他事宜；

本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

本议案须提请股东大会审议，股东大会时间另行通知。

（六）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟申请保险债权计划融资的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过此项议案。

公司拟向合众资产管理股份有限公司申请保险债权投资计划融资，金额为不超过人民币 24.59 亿元，期限不超过 5 年，由公司控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司提供连带责任担保。公司在年度预计担保费总额范围内向北京首都开发控股（集团）有限公司支付担保费。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会
2018 年 9 月 19 日

附件 1:

北京润置商业运营管理有限公司、北京华润新镇置业有
限责任公司、北京首都开发股份有限公司拟股权收购
所涉及的北京辉广企业管理有限公司
股东全部权益资产评估报告

摘 要

信资评报字（2018）第 A0001 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受北京润置商业运营管理有限公司、北京华润新镇置业有限责任公司、北京首都开发股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京润置商业运营管理有限公司、北京华润新镇置业有限责任公司、北京首都开发股份有限公司拟股权收购行为而涉及的北京辉广企业管理有限公司（以下简称：“辉广公司”）的股东全部权益价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：北京辉广企业管理有限公司的股东全部权益价值

评估范围：北京辉广企业管理有限公司的全部资产和负债。根据北京辉广企业管理有限公司提供的 2017 年 12 月 31 日资产负债表，总资产账面值为 2.57 万元，负债账面值为 0.64 万元，净资产账面值为 1.93 万元。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

评估目的：股权收购

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经资产基础法评估，北京辉广企业管理有限公司在评估基准日 2017

年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 1,602.74 万元,较账面净资产 1.93 万元评估增值 1,600.81 万元,增值 82,943.52%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2017 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2.57	2.57	0.00	0.00
2	其中: 货币资金	0.47	0.47	0.00	
3	其他应收款净额	2.09	2.09	0.00	
4	非流动资产	0.00	1,600.81	1,600.81	
5	其中: 长期股权投资净额	0.00	1,600.81	1,600.81	
6	资产总计	2.57	1,603.38	1,600.81	62,288.33
7	流动负债	0.64	0.64	0.00	0.00
8	负债总计	0.64	0.64	0.00	0.00
9	净资产(所有者权益)	1.93	1,602.74	1,600.81	82,943.52

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项:

1、截止评估基准日,被评估企业实收资本为零,股东认缴出资额未实际到位,提请报告使用者予以关注。

本资产评估报告仅为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为一年,即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日有效。

为了正确使用评估结论,请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

北京华润新镇置业有限责任公司：

受贵方委托，以2017年12月31日为评估基准日，上海立信资产评估有限公司组织资产评估师沃兆寅、陈晟彬等人对因北京润置商业运营管理有限公司、北京华润新镇置业有限责任公司、北京首都开发股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的北京辉广企业管理有限公司的整体资产进行了清查核实、评定估算，并形成了信资评报字[2018]第A0001号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
11. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：沃兆寅、陈晟彬

(资产评估师印章并签字)

(资产评估师印章并签字)



上海立信资产评估有限公司

(资产评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

二〇一八年八月十六日