

北京首都开发股份有限公司第七届董事会第七十三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京首都开发股份有限公司（以下简称“股份公司”或“公司”）第七届十三次董事会会议于2015年11月23日以书面方式召开。本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》、《股份公司章程》及有关法律、法规的规定。

本次会议在会议召开五日前以书面通知的方式通知全体董事。会议应参加董事七名，实参加董事七名。

董事会会议审议通过：经过有效表决，会议一致通过以下议案：

（一）以7票赞成、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于公司对北京昭泰房地产开发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。

北京昭泰房地产开发有限公司（简称“昭泰公司”）为公司与北京保利房地产开发有限公司共同成立的合作公司，注册资本为叁仟万元人民币，其中公司出资壹仟伍佰万元人民币，北京保利房地产开发有限公司出资壹仟伍佰万元人民币，双方股权比例为50%:50%。昭泰公司主要开发北京市朝阳区外乡北甸村2002-18、2002-19、2002-27地块。

现为提高北京昭泰房地产开发有限公司开发实力，双方股东拟对北京昭泰房地产开发有限公司进行增资，增资后昭泰公司注册资本达到叁仟亿元人民币。以北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《国融兴华评报字[2015]110003416号评估报告》结果为基础，拟调整股权结构为：

1. 公司由1,500万元人民币增至125,000万元，占增资后昭泰公司25%股权；

2. 北京保利房地产开发有限公司由1,500万元人民币增至125,000万元，占增资后昭泰公司25%股权；

3. 北京龙湖中置置业有限公司增资125,000万元，占增资后昭泰公司25%股权；

4. 深圳昭泰新投资管理有限公司增资125,000万元，占增资后昭泰公司25%股权。

北京保利房地产开发有限公司基本情况：注册资本1,000万元人民币；法定代表人：王健；住所：北京市朝阳区望京乡花庄社区；企业类型：股份有限公司（法人独资）；成立日期：2010年02月03日；经营范围：房地产开发、物业管理；销售自行开发的商品房；技术进出口、货物进出口；出租商业用房。（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）。

北京龙湖中置置业有限公司基本情况：注册资本150,000万元整；法定代表人：宋海林；住所：北京市朝阳区望京乡花庄社区；企业类型：股份有限公司（法人独资）；成立日期：2007年10月24日；经营范围：房地产开发、销售商品房；投资管理、资产管理；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（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）。

深圳昭泰新投资管理有限公司基本情况：注册资本1,000万元人民币；法定代表人：王宝申；住所：深圳市福田区梅林街道办前湾一路1号A栋201室（人驻深圳前海商务合作区前海一路1号A栋201室）；企业类型：有限责任公司（法人独资）；成立日期：2013年7月31日。

详见公司《对外投资公告》（临2015-124）。

（二）以7票赞成、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于公司对北京首开住总安泰置业有限公司增资及更改股权结构的议案》。

出席本次会议的全体董事一致通过此项议案。

北京首开住总安泰置业有限公司（简称“安泰公司”）为公司与北京住总集团有限责任公司共同成立的合作公司，注册资本为壹亿元人民币，股权比例为公司51%、住总在集团有限责任任公司49%。安泰公司主要开发北京朝阳区小红门乡肖村保障性住房用地（配套设施用房及公建）项目。

现为提高安泰公司开发实力，双方股东拟对安泰公司进行增资并调整股权结构。以北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《国融兴华评报字[2015]110003416号评估报告》结果为基础，拟调整股权结构为：

1. 公司由壹仟伍佰万元人民币增至叁亿元人民币，占增资后安泰公司60%；北京住总集团有限责任公司40%。

北京住总集团有限责任公司基本情况：注册资本120,000万元；法定代表人：王宝申；住所：北京市朝阳区望京乡花庄社区；企业类型：有限责任公司（国有独资）；成立日期：1993年10月06日；经营范围：普通货物仓储、装卸及加工；水泥预制构件；加工、销售、建筑用材料、混凝土砌块、免烧砖及经营进出口业务。

详见公司《对外投资公告》（临2015-125）。

（三）以7票赞成、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于公司对福州首开格泰置业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。

福州首开格泰置业有限公司（简称“格泰公司”）由公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司100%持股，注册资本为壹亿元人民币。格泰公司主要开发福州2015-22、2015-28号地块项目。

现为提高格泰公司开发实力，拟对其进行增资。以中融国际资产评估（北京）有限公司出具的《中融国际资产评估报告[2015]110003416号评估报告》结果为依据，拟将其注册资本增加至壹亿元人民币，其中股份公司为壹仟伍佰万元人民币，占增资后格泰公司51%股权，融泰集团股份有限公司（住总有限）为壹仟伍佰万元人民币，占增资后格泰公司49%股权。

融泰集团股份有限公司基本情况：注册资本100,368万元人民币；法定代表人：林文斌；住所：福州市闽江大道167号；企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资，未上市）；成立日期：1996年10月14日；经营范围：出租和出租商品销售、物业管理等。

北京城市开发集团有限责任公司基本情况：注册资本1,000,000万元人民币；法定代表人：王健；住所：北京市朝阳区望京乡花庄社区；企业类型：股份有限公司（法人独资）；成立日期：2015年09月23日；经营范围：房地产开发、销售、对房地产的投资、物业管理。（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）。

详见公司《对外投资公告》（临2015-126）。

（四）以7票赞成、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于公司对福州首开格泰置业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。

福州融城房地产开发有限公司（简称“融城公司”）为融泰集团股份有限公司的全资子公司，主要用于开发福州2015-25号地块。

融城公司基本情况：注册资本：壹亿元人民币；法定代表人：林文斌；住所：福建省福州市晋安区岳峰镇竹屿东侧福州融城置业有限公司；企业类型：有限责任公司（法人独资）；成立日期：2015年09月23日；经营范围：房地产开发、销售、对房地产的投资、物业管理。（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）。

详见公司《对外投资公告》（临2015-127）。

（五）以7票赞成、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于公司对福州首开格泰置业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。

北京国融兴华资产评估有限公司接受北京首开住总安泰置业有限公司的委托，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，采用科学的评估方法，按照必要的评估程序，对北京昭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：北京昭泰房地产开发有限公司拟增资，为此对北京昭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：评估对象为北京昭泰房地产开发有限公司全部权益价值。

评估范围：评估对象对应的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产、市场价值。

三、评估基准日：2015年10月31日。

四、评估假设：本次评估采用资产基础法进行评估。

五、评估结论：截止评估基准日2015年10月31日，在持续经营条件下，北京昭泰房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值2,999.90万元，负债账面价值12,718.00万元，净资产账面价值-9,718.10万元，无增减值变化。

六、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一年，即从2015年10月31日至2016年10月31日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：本评估报告使用者应关注以下特别事项：

1. 以上内资项目评估报告使用者应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。

业经本公司全体股东在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为北京首开住总安泰置业有限公司的股东全部权益价值，评估范围是北京首开住总安泰置业有限公司申报的全部资产及负债。评估基准日为2015年10月31日，价值类型为市场价值。

采用资产基础法确定的安泰置业股东全部权益价值为10,001.45万元，评估无增减值。评估结果见下表：

金 额 单 位：人 民 币 万 元		评估结论	
项 目		A	B
流动资产	1	10,001.93	10,001.93
资产总计	2	10,001.93	10,001.93
流动负债	3	0.48	0.48
负债总计	4	0.48	0.48
净资产(所有者权益)	5	10,001.45	10,001.45

详细情况见市场法评估明细表。

在使用本报告结论时，提请报告使用者关注以下事项：

1. 本次评估，仅就企业提供的资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

2. 本评估报告仅对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，超过评估有效期，市场状况与评估基准日状况较远时发生重大变化，委托方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，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	32,912.77	32,912.77	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	32,912.77	32,912.77	-	-
4 流动负债	22,916.05	22,916.05	-	-
5 负债总计	22,916.05	22,916.05	-	-
6 净资产(所有者权益)	9,996.72	9,996.72	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	32,912.77	32,912.77	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	32,912.77	32,912.77	-	-
4 流动负债	22,916.05	22,916.05	-	-
5 负债总计	22,916.05	22,916.05	-	-
6 净资产(所有者权益)	9,996.72	9,996.72	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	32,912.77	32,912.77	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	32,912.77	32,912.77	-	-
4 流动负债	22,916.05	22,916.05	-	-
5 负债总计	22,916.05	22,916.05	-	-
6 净资产(所有者权益)	9,996.72	9,996.72	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	32,912.77	32,912.77	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	32,912.77	32,912.77	-	-
4 流动负债	22,916.05	22,916.05	-	-
5 负债总计	22,916.05	22,916.05	-	-
6 净资产(所有者权益)	9,996.72	9,996.72	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	12,718.00	12,718.00	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	12,718.00	12,718.00	-	-
4 流动负债	12,718.00	12,718.00	-	-
5 负债总计	12,718.00	12,718.00	-	-
6 净资产(所有者权益)	0.00	0.00	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	12,718.00	12,718.00	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	12,718.00	12,718.00	-	-
4 流动负债	12,718.00	12,718.00	-	-
5 负债总计	12,718.00	12,718.00	-	-
6 净资产(所有者权益)	0.00	0.00	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	12,718.00	12,718.00	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	12,718.00	12,718.00	-	-
4 流动负债	12,718.00	12,718.00	-	-
5 负债总计	12,718.00	12,718.00	-	-
6 净资产(所有者权益)	0.00	0.00	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	12,718.00	12,718.00	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	12,718.00	12,718.00	-	-
4 流动负债	12,718.00	12,718.00	-	-
5 负债总计	12,718.00	12,718.00	-	-
6 净资产(所有者权益)	0.00	0.00	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	12,718.00	12,718.00	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	12,718.00	12,718.00	-	-
4 流动负债	12,718.00	12,718.00	-	-
5 负债总计	12,718.00	12,718.00	-	-
6 净资产(所有者权益)	0.00	0.00	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	12,718.00	12,718.00	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	12,718.00	12,718.00	-	-
4 流动负债	12,718.00	12,718.00	-	-
5 负债总计	12,718.00	12,718.00	-	-
6 净资产(所有者权益)	0.00	0.00	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1 流动资产	12,718.00	12,718.00	-	-
2 非流动资产	0.00	0.00	-	-
3 资产总计	12,718.00	12,718.00	-	-
4 流动负债	12,718.00	12,718.00	-	-
5 负债总计	12,718.00	12,718.00	-	-
6 净资产(所有者权益)	0.00	0.00	-	-

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一年，即从2015年10月24日至2016年10月24日止的期限内有效，超过一年有效期满后重新进行评估。

七、特别事项说明：评估基准日1-334期人民币贷款基准利率为5.00%，2015年10月24日中国人民银行公布的1-3年期定期存款人民币贷款基准利率为4.75%，本次评估收益法及土地假设开发法预测为未来期限收益，因此采用10月24日最新公布的1-3年期人民币贷款利率4.75%进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，故了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

资产评估结果汇总表（资产基础法）