股票代码:600376　　股票简称:首开股份　　编号:临2018-036
债券代码:122377.SH　　债券简称:14首开债

# 北京首都开发股份有限公司 2014年公司债券2018年付息公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,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。

**重要内容提示:**

- 债权登记日:2018年6月1日
- 债券付息日:2018年6月4日(2018年6月3日为休息日,顺延至其后的第1个工作日;顺延期间付息款项不另计利息)

北京首都开发股份有限公司(以下简称“发行人”或者“本公司”)于2015年6月3日发行了北京首都开发股份有限公司2014年公司债券(以下简称“本次债券”)。本公司将于2018年6月4日(2018年6月3日为休息日,顺延至其后的第1个工作日;顺延期间付息款项不另计利息)开始支付本次债券自2017年6月3日(以下简称“起息日”)至2018年6月2日期间的利息。根据《北京首都开发股份有限公司公开发行2014年公司债券募集说明书》及《北京首都开发股份有限公司公开发行2014年公司债券上市公告书》有关条款的规定,现将有关事宜公告如下:

一、本次债券基本情况

1.债券名称:北京首都开发股份有限公司2014年公司债券。

2.债券简称及代码:简称为“14首开债”,代码为122377。

3.发行规模:本次债券发行规模为40亿元。

4.票面金额及发行价格:本次债券面值100元,按面值平价发行。

5.债券品种和期限:本次债券的期限为7年期,附第5年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

6.债券利率及其确定方式:本次债券票面利率由发行人和簿记管理人通过市场询价协商确定,在本次债券存续期内前5年固定不变,在本次债券存续期的第5年末,如发行人行使上调票面利率选择权,未被赎回或回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加上调基点,并在债券存续期后2年固定不变。

7.发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定在本次债券存续期的第5年末上调本次债券后2年的票面利率,调整幅度为0至100个基点(含本数),其中1个基点为0.01%。发行人将于本次债券第5个计息年度付息日前的第30个交易日,在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权,则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8.发行人赎回选择权:发行人有权决定在本次债券存续期的第5年末行使本次债券赎回选择权。发行人将于本次债券第5个计息年度付息日前的第30个交易日,在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权,本次债券将被视为第5年全部到期,发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本次债券。所赎回债券的本金加第5个计息年度利息在兑付日后5个工作日内一起支付。发行人将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权,则本次债券将继续在第6年、第7年存续。

9.投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在本次债券的第5个计息年度付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本次债券。本次债券第5个计息年度付息日即为回售支付日,发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内,行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报,债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券份额将被冻结交易;回售申报期内不进行申报的,则被视为放弃回售选择权,继续持有本次债券并接受上述关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的决定。

10.债券票面金额:本次债券票面金额为100元。

11.发行价格:本次债券按面值平价发行。

12.债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后,债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。向公司股东配售安排:本次公司债券向社会公开发行,不向公司股东优先配售。

13.起息日:本次债券的起息日为2015年6月3日。

14.付息日:本次债券存续期间,本次债券的付息日为2016年至2022年每年的6月3日。若发行人行使赎回选择权,则本次债券前4个计息年度的付息日为2016年至2019年每年的6月3日,第5个计息年度的利息连同所赎回债券的本金在2020年6月3日后5个工作日内一同支付;若投资者行使回售选择权,则其回售部分的本次债券的付息日为自2016年至2020年间每年的6月3日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日;每次付息款项不另计利息。

15.兑付日:本次债券的兑付日为2022年6月3日;若发行人行使赎回选择权,则本次债券的兑付日为2020年6月3日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分的本次债券的兑付日为2020年6月3日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间兑付款项不另计利息。

16.计息期限:本次债券的计息期限为2015年6月3日至2022年6月3日。若发行人行使赎回选择权,则本次债券的计息期限为2015年6月3日至2020年6月3日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分的本次债券的计息期限为2015年6月3日至2020年6月3日。

17.还本付息方式及支付金额:本次债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18.付息、兑付方式:本次债券本息支付将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

19.担保人及担保方式:本次债券无担保。

20. 信用级别及资信评级机构:经中诚信证券评估有限公司综合评定,发行人最新的主体评级为AAA,14首开债的债项评级为AAA。

21.保荐人、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人:发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的保荐人、主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

二、付息方案

按照《北京首都开发股份有限公司2014年公司债券票面利率公告》,“14首开债”的票面利率为4.80%,每手“14首开债”面值1000元派发利息为48.00元(含税)。

三、债权登记日和付息日

1.债权登记日:2018年6月1日

2.付息日:2018年6月4日(2018年6月3日为休息日,顺延至其后的第1个工作日;顺延期间付息款项不另计利息)

四、兑息对象

本次兑息的对象:截至2018年6月1日上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“14首开债”持有人。

五、兑息办法

1、本公司已与中证登上海分公司签订了《委托代理债券兑付、兑息协议》,委托中证登上海分公司进行债券兑付、兑息。本公司将在本年度兑息日2个交易日前将本年度债券的利息足额划付至中证登上海分公司指定的银行账户。如本公司未按时足额将债券兑付、兑息资金划入中证登上海分公司指定的银行账户,则中证登上海分公司将根据协议终止委托代理债券兑付、兑息服务,后续兑付、兑息工作由本公司自行负责办理,相关实施事宜以本公司的公告为准。

2、中证登上海分公司在收到款项后,通过资金结算系统将债券利息划付给相应的兑付机构(证券公司或中证登上海分公司认可的其他机构),投资者于兑付机构领取债券利息。

六、债券利息所得税的说明

1、根据《中华人民共和国个人所得税法》、《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》(国税函[2003]612号)以及其他相关税收法规和文件的规定,本次债券个人投资者应缴纳公司债券个人利息收入所得税。本次债券利息个人所得税将由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务,由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。本次债券的个人利息所得税征缴说明如下:

(1)纳税人:本次债券的个人投资者。

(2)征税对象:本次债券的利息所得。

(3)征税税率:按利息额的20%征收,每手“14首开债”(面值人民币1,000元)实际派发利息为人民币38.40元(税后)。

(4)征税环节:个人投资者在兑付机构领取利息时由兑付机构一次性扣除。

(5)代扣代缴义务人:负责本次债券付息工作的各兑付机构。

2、根据《中华人民共和国企业所得税法》以及其他相关税收法规和文件的规定,对于持有本次债券的居民企业,其债券利息所得税自行缴纳,每手“14首开债”(面值人民币1,000元)实际派发利息为人民币48.00元(税前)。

3、根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《非居民企业所得税源泉扣缴管理暂行办法》(国税发[2009]3号)、《关于中国居民企业向QFII支付股息、红利、利息代扣代缴企业所得税有关问题的通知》(国税函[2009]47号)以及其他相关税收法规和文件的规定,合格境外机构投资者(含人民币合格境外机构投资者,ROFII)(以下简称:“QFII”)取得的本次债券利息应缴纳10%的企业所得税。中证登上海分公司将按10%的税率代扣相关非居民企业上述企业所得税,在向非居民企业派发债券税后利息后,将税款返还本公司,然后由本公司向当地税务部门缴纳。

为便于本公司缴纳上述税款,请截至付息日(2018年6月1日)下午上海证券交易所收市时持有本次债券的QFII最晚于2018年6月16日前(含当日),以专人送达或邮寄的方式,将本公告所附表格《“14首开债”付息事宜之QFII情况表》(请填写并加盖公章)、证券账户卡复印件(需加盖公章)、QFII证券投资业务许可证复印件(需加盖公章)一并送交给本公司。邮寄地址:北京市西城区复兴门内大街156号招商国际金融中心D座9层;联系电话:010-66428176

本公司在收到上述材料后向当地税务部门代缴QFII所得税。如QFII未履行债券利息企业所得税的纳税或纳税申报义务导致发行人无法完成代扣代缴,由此产生的法律责任由各非居民企业自行承担。

七、本次付息相关机构

1.发行人:北京首都开发股份有限公司

住所:北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层

法定代表人:潘利群

联系人:秦京

联系电话:010-66428176

传真:010-66428061

邮政编码:100031

2.保荐人/主承销商:中信证券股份有限公司

住所:广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

办公地址:北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

法定代表人:张佑君

项目联系人:王艳艳、蔡林峰

联系电话:010-60837491

传真:010-60833504

投资者欲全面了解有关“14首开债”兑付兑息的具体条款,请查阅2015年5月31日于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)上刊登的《北京首都开发股份有限公司公开发行2014年公司债券募集说明书》。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司
二〇一八年五月二十五日

附表:“14首开债”付息事宜之QFII情况表

| | 中文 | 英文 |
|---|---|---|
| 在其居民国(地区)名称 | | |
| 在中国境内名称 | | |
| 在其居民国(地区)地址 | | |
| 国(地区)别 | | |
| 付息债权登记日(2018年6月1日)收市后持债张数(张) | | |
| 债券利息(税前,人民币元) | | |
| 债券利息所得应纳税款(人民币元) | | |

联系人:
联系电话:
传真:
邮箱:
公司名称及签章:
日期:

股票代码:600376　　股票简称:首开股份　　编号:临2018-037

# 北京首都开发股份有限公司 第八届董事会第六十三次会议决议公告

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”)第八届董事会第六十三次会议于2018年5月24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。会议由公司董事长潘利群先生主持,应参会董事八名,实参会董事八名,李岩董事、上官清董事和王洪斌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5票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司拟收购北京首开中晟置业有限责任公司100%股权的议案》

本议案属关联交易,出席此次董事会的关联董事潘利群先生、李岩先生、阮庆革先生回避表决,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。

公司拟现金收购控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司所持有的北京首开中晟置业有限责任公司100%股权,收购价格经双方协商,确定为以资产基础法确定的评估值 109,020.3551 万元人民币。

北京首开中晟置业有限责任公司基本情况:注册资本:9亿元人民币;法定代表人:张国宏;住所:北京市顺义区向阳西路北侧(马坡工商联合总公司);成立日期:2013年01月24日;公司类型:有限责任公司(法人独资);经营范围:房地产开发;工程设计;物业管理;经济信息咨询;酒店管理。 北京首开中晟置业有限责任公司目前主要从事保障房建设、土地一级开发及棚户区改造、项目代建等三大主营业务。北京首都开发控股(集团)有限公司持有其100%股权。

以2017年12月31日为基准日,由具有证券、期货相关业务资格的中联资产评估集团有限公司采用资产基础法和收益法进行了评估,并选用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。根据其出具的“中联评报字【2018】第660号”评估报告,北京首开中晟置业有限责任公司资产和负债评估汇总结果为:

经按照成本途径,采用资产基础法对北京首开中晟置业有限责任公司的股东全部权益价值进行估算,得到北京首开中晟置业有限责任公司的股东全部权益价值为人民币109,020.3551万元。

资产评估结果汇总表

被评估单位:北京首开中晟置业有限责任公司
评估基准日:2017年12月31日　　金额单位:人民币万元

| | 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | B | C | D=C-B | E=D/B×100% |
| 1 | 流动资产 | 488,875.6437 | 493,594.2068 | 4,718.5631 | 0.9652 |
| 2 | 非流动资产 | 17,097.6427 | 30,074.1440 | 12,976.5013 | 75.8964 |
| 3 | 其中:长期股权投资 | 14,565.7382 | 27,538.1919 | 12,972.4537 | 89.0614 |
| 4 | 投资性房地产 | – | – | – | |
| 5 | 固定资产 | 60.1855 | 64.2331 | 4.0476 | 6.7252 |
| 6 | 在建工程 | – | – | – | |
| 7 | 无形资产 | – | – | – | |
| 8 | 其中:土地使用权 | – | – | – | |
| 9 | 递延所得税资产 | 2,471.7191 | 2,471.7191 | – | – |
| 10 | 其他非流动资产 | – | – | – | |
| 11 | 资产总计 | 505,973.2865 | 523,668.3508 | 17,695.0643 | 3.4972 |
| 12 | 流动负债 | 220,697.9957 | 220,697.9957 | – | – |
| 13 | 非流动负债 | 193,950.0000 | 193,950.0000 | – | – |
| 14 | 负债总计 | 414,647.9957 | 414,647.9957 | – | – |
| 15 | 净资产(所有者权益) | 91,325.2908 | 109,020.3551 | 17,695.0643 | 19.3759 |

本次拟收购的北京首开中晟置业有限责任公司100%股权价值为109,020.3551 万元人民币。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。

公司独立董事对此项议案出具了事前认可意见和独立意见,认为公司收购北京首开中晟置业有限责任公司100%股权,符合公司深入推进棚改业务,努力增加公司在京棚改项目资源的战略目标,是公司积极适应房地产市场变化,多渠道获取公司项目的有效措施,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,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。

本议题须提请公司股东大会审议,审议时,控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司及其一致行动人将回避表决。

详见公司《关于拟收购北京首开中晟置业有限责任公司100%股权的公告》(临2018-038号)

(二)以5票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司对北京厚泰房地产开发有限公司增资的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

北京厚泰房地产开发有限公司(以下简称“厚泰公司”)为公司与北京天恒正同资产管理有限公司、北京盛祈置业有限公司、北京房地置业发展有限公司合作成立的项目公司,注册资本为1亿元人民币,其中公司出资2,600万元人民币、北京天恒正同资产管理有限公司出资2,800万元人民币、北京盛祈置业有限公司出资2,600万元人民币、北京房地置业发展有限公司出资2,000万元人民币,四方股权比例为26%:28%:26%:20%。厚泰公司主要开发北京市朝阳东坝乡驸子房村 1109-L02 地块。

现为提高厚泰公司开发实力,各方股东拟对厚泰公司进行同比例增资。增资后厚泰公司注册资本达到5亿元人民币。拟增资情况如下:

1、公司由2,600万元人民币增至13,000万元,占增资后厚泰公司26%股权;

2、北京天恒正同资产管理有限公司由2,800万元人民币增至14,000万元,占增资后厚泰公司28%股权;

3、北京盛祈置业有限公司由2,600万元人民币增至13,000万元,占增资后厚泰公司26%股权;

4、北京房地置业发展有限公司由2,000万元人民币增至10,000万元,占增资后厚泰公司20%股权。

(三)以5票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司拟向中国建设银行北京城市建设开发专业支行申请贷款的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

公司拟向中国建设银行北京城市建设开发专业支行申请9亿元人民币贷款,期限3年,公司控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司为此笔贷款提供担保。

公司2017年年度股东大会通过了《关于公司2018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》,为支持公司经营需要,保证公司顺利取得贷款,预计2018年公司支付给首开集团的担保费为不超过9,500万元。本次担保额在年度股东大会审议通过额度范围内,无需再行提请股东大会审议。

(四)以5票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《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》

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,公司下属子公司无锡润泰置业有限公司拟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,以无锡渔港路XDG-2011-66地块土地使用权及在建工程作为抵押物。

(五)以8票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于贵阳龙泰房地产开发公司申请贷款条件变更的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

2018年3月20日,公司第八届董事会第五十九次会议通过《关于贵阳首开龙泰房地产开发有限公司申请贷款的议案》,同意公司控股子公司贵阳首开龙泰房地产开发有限公司向中国农业银行贵阳中南支行申请房地产开发贷款4.4亿元,期限3年,以贵阳首开紫都三期洋房项目土地使用权及部分在建工程作为抵押物。目前贷款合同尚未签订。

为配合项目销售,拟将原抵押方式“以贵阳首开紫都三期洋房项目土地使用权及部分在建工程作为抵押物”变更为“以贵阳首开紫都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”,申请银行由“中国农业银行贵阳中南支行”变更为“中国农业银行贵阳分行”,其余贷款条件不变。

(六)以8票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司为北京城志置业有限公司拟向中国建设银行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。

公司于2018年4月17日通过在北京产权交易所公开摘牌取得北京城志置业有限公司49%股权,目前,北京城志置业有限公司已完成工商变更,注册资本增加至9亿元,其中北京世纪鸿城置业有限公司出资4.59亿元,占51%股权,公司出资4.41亿元,占49%股权。北京城志置业有限公司主要开发北京市朝阳区管庄项目。

北京城志置业有限公司拟以朝阳区管庄项目向中国建设银行北京望京支行申请10.8亿人民币开发贷款,期限3年,双方股东按照持股比例提供担保,公司按持股比例49%提供5.292亿元担保,担保期限3年。

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》,提请股东大会授权董事会新增加公司对外担保额度375.22亿元,本次担保在股东大会此次授权范围内,无需再行提请股东大会审议。

详见公司《对外担保公告》(临2018-039号)

(七)以8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交银国际信托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。

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)股份有限公司分别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2017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【2018】第020417号”评估报告,天津海景实业有限公司100%股权价值为185,741.16万元人民币,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92,870.58万元,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》,提请股东大会授权董事会新增加公司对外担保额度375.22亿元,其中分配给天津海景实业有限公司的对外担保额度为7.5亿元,本次担保超过了股东大会授权范围,须提请股东大会审议。

详见公司《对外担保公告》(临2018-040号)

(八)以8票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于召开公司2018年第二次临时股东大会的议案》

出席本次董事会的全体董事一致同意于2018年6月12日召开公司2018年第二次临时股东大会,具体事项如下:

(一)现场会议召开时间:2018年6月12日下午14:00时。

网络投票时间:2018年6月12日上午9:30至11:30,下午13:00至15:00

(二)会议地点:北京市西城区复兴门内大街156号招商国际金融中心D座首开股份十三层会议室

(三)召集人:公司董事会

(四)会议议程:

1、审议《关于公司拟收购北京首开中晟置业有限责任公司100%股权的议案》

2、审议《关于公司为天津海景实业有限公司拟向交银国际信托有限公司申请信托贷款提供担保的议案》

详见公司《关于召开2018年第二次临时股东大会的通知》(临2018-041号)

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会
2018年5月24日

附件一:

北京首都开发控股(集团)有限公司
拟转让其持有的北京首开中晟置业有限责任公司股权项目
资 产 评 估 报 告
中联评报字【2018】第660号
摘 要

中联资产评估集团有限公司接受北京首都开发控股(集团)有限公司的委托,就北京首都开发控股(集团)有限公司拟转让北京首开中晟置业有限责任公司股权之经济行为,对所涉及的北京首开中晟置业有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为北京首开中晟置业有限责任公司股东全部权益,评估范围是北京首开中晟置业有限责任公司的全部资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为2017年12月31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,分别采用资产基础法和收益法两种方法对北京首开中晟置业有限责任公司进行整体评估,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论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出北京首开中晟置业有限责任公司股东全部权益在评估基准日2017年12月31日的评估结论如下:

经按照成本途径,采用资产基础法对北京首开中晟置业有限责任公司的股东全部权益价值进行估算,得到:北京首开中晟置业有限责任公司的股东全部权益价值为人民币人民币壹拾亿玖仟零贰拾万叁仟伍佰伍拾壹元整(109,020.3551万元)。

根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案后使用,经备案后的评估结果使用有效期一年,自评估基准日2017年12月31日起,至2018年12月30日止。超过一年,需重新进行评估。

提请特别注意:

1、本报告评估结论仅供委托人为上述评估目的使用,评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见,评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论,被评估企业进一步修正、完善后,评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用,不对被评估企业未来盈利能力的保证。

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。

附件二: