

股票代码：600376

股票简称：首开股份

编号：临 2024-050

北京首都开发股份有限公司 第十届董事会第二十二次会议决议公告

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、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

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“本公司”或“公司”）第十届董事会第二十二次会议于 2024 年 6 月 14 日在公司十二层会议室召开。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。本次会议由董事长李岩先生主持。会议应参会董事九名，实参会董事九名，李岩先生、阮庆革先生、赵龙节先生、张国宏先生、蒋翔宇先生、屠楚文先生、李大进先生、王艳茹女士现场参会，秦虹女士以通讯方式参会。公司监事会成员及高级管理人员列席此次会议。

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《关于选举王艳茹女士为董事会审计委员会委员并担任审计委员会主任委员的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过本议案。

2024 年 5 月 28 日，公司 2024 年第四次临时股东大会选举王艳茹女士为公司独立董事，原独立董事孙茂竹先生正式辞职。

经公司董事长李岩先生提名，公司董事会选举王艳茹女士为董事会审计委员会委员并担任审计委员会主任委员职务。

审计委员会组成为：

主任委员：王艳茹女士；

委员：李大进先生、阮庆革先生。

（二）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于选举王艳茹女士为董事会提名、薪酬与考核委员会委员的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过本议案。

经公司董事长李岩先生提名，公司董事会选举王艳茹女士为董事会提名、薪酬与考核委员会委员。

提名、薪酬与考核委员会组成为：

主任委员：李大进先生；

委员：秦虹女士、王艳茹女士。

（三）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市润梁房地产有限公司 50%股权的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

珠海市润梁房地产有限公司（以下简称“珠海润梁”）成立于 2018 年 1 月 12 日，注册资本为 52,000 万元人民币，珠海润梁为公司全资子公司广州首开至泰置业有限公司与珠海市熙梁房地产有限公司共同组建的项目公司，双方持股比例为 50%：50%。珠海润梁由公司合并财务报表。

珠海润梁负责开发珠海市天钜一期项目和天钜三期项目，鉴于上述项目现均已竣备交付，仅剩少量尾房和车位，且珠海润梁没有后续开发项目。董事会同意广州首开至泰置业有限公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让珠海润梁 50%股权，挂牌价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构核准或备案的资产评估结果。

根据中联资产评估集团有限公司出具的“中联评报字[2024]第 0259 号”评估报告，截至 2023 年 8 月 31 日，珠海润梁资产和负债评估汇总结果为：

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	52,156.1306	52,200.0595	43.9290	0.0842
非流动资产	2	12.6294	49.1848	36.5554	289.4481
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	12.6294	49.1848	36.5554	289.4481
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				
资产总计	10	52,168.7599	52,249.2443	80.4844	0.1543
流动负债	11	3,376.6668	3,376.6668		
非流动负债	12				
负债总计	13	3,376.6668	3,376.6668		
净资产（所有者权益）	14	48,792.0931	48,872.5775	80.4844	0.1650

本次资产评估已取得北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案。

（四）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市润乾房地产有限公司 49%股权的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

珠海市润乾房地产有限公司（以下简称“珠海润乾”）成立于 2018 年 8 月 22 日，注册资本为 35,000 万元人民币，珠海润乾为公司全资子公司广州首开至泰置业有限公司与珠海市润诚房地产有限公司共同组建的项目公司，双方持股比例为 49%：51%。珠海润乾由珠海市润诚房地产有限公司合并财务报表。

珠海润乾负责开发珠海市天钜二期项目，鉴于该项目现已竣备交付，仅剩少

量尾房和车位，且珠海润乾没有后续开发项目。董事会同意广州首开至泰置业有限公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让珠海润乾 49%股权，挂牌价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构核准或备案的资产评估结果。

根据中联资产评估集团有限公司出具的“中联评报字[2024]第 0039 号”评估报告，截至 2023 年 8 月 31 日，珠海润乾资产和负债评估汇总结果为：

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	15,006.1971	14,691.3202	-314.8769	-2.0983
非流动资产	2	0.7556	3.9200	3.1644	418.7710
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.7556	3.9200	3.1644	418.7710
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				
资产总计	10	15,006.9527	14,695.2402	-311.7125	-2.0771
流动负债	11	4,331.0658	4,331.0658		
非流动负债	12				
负债总计	13	4,331.0658	4,331.0658		
净资产（所有者权益）	14	10,675.8869	10,364.1744	-311.7125	-2.9198

本次资产评估已取得北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案。

（五）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市卓轩房地产有限公司 50%股权的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

珠海市卓轩房地产有限公司（以下简称“珠海卓轩”）成立于 2018 年 1 月 12 日，注册资本为 37,000 万元人民币，珠海卓轩为公司全资子公司广州首开至泰置业有限公司与珠海市逸梁房地产有限公司共同组建的项目公司，双方持股比例为 50%：50%。珠海卓轩由珠海市逸梁房地产有限公司合并财务报表。

珠海卓轩负责开发珠海市湖城大境项目，鉴于该项目现已竣备交付，仅剩少量车位，且珠海卓轩没有后续开发项目。董事会同意广州首开至泰置业有限公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让珠海卓轩 50%股权，挂牌价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构核准或备案的资产评估结果。

根据中联资产评估集团有限公司出具的“中联评报字[2024]第 0038 号”评估报告，截至 2023 年 8 月 31 日，珠海卓轩资产和负债评估汇总结果为：

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	38,130.7436	38,068.7856	-61.9580	-0.1625
非流动资产	2	0.6919	2.9200	2.2281	321.9964
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.6919	2.9200	2.2281	321.9964
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				
资产总计	10	38,131.4356	38,071.7056	-59.7300	-0.1566
流动负债	11	13,790.2714	13,790.2714		
非流动负债	12				

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
负债总计	13	13,790.2714	13,790.2714		
净资产（所有者权益）	14	24,341.1642	24,281.4343	-59.7300	-0.2454

本次资产评估已取得北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案。

（六）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司拟向中信信托有限责任公司申请信托贷款的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过本议案。

董事屠楚文先生表示“同意该议题，支持公司多渠道融资，建议公司关注资金成本，力争融资优化。”

为满足项目运营资金需求，公司拟向中信信托有限责任公司申请不超过 10 亿元信托贷款，期限 5 年（3+2，每笔贷款每满 3 年时双方均有权选择是否终止）。由公司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”）提供全额全程连带责任保证担保，公司向首开集团支付担保费，担保费率为不超过年化 0.7%。

2024 年 5 月 16 日，公司召开的 2023 年年度股东大会通过了《关于公司 2024 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》，2024 年预计新增需由首开集团担保的贷款额度为不超过 100 亿元，平均担保费率约 0.7%，预计需支付担保费不超过 7,000 万元。本次担保费在年度股东大会授权范围内。

（七）以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于公司为常熟耀泰房地产有限公司申请贷款提供担保的议案》

出席本次会议的全体董事一致通过本议案。

常熟耀泰房地产有限公司（以下简称“常熟耀泰”）为公司与上海保利建锦房地产有限公司共同组建的项目公司，注册资本为 100,000 万元人民币，双方持股比例为 33%：67%，常熟耀泰主要开发常熟市 2020A-003 号地块项目。

为满足项目建设资金需求，常熟耀泰拟向中信银行股份有限公司苏州分行申

请不超过 4.9 亿元房地产开发贷款，期限 3 年，以常熟市 2020A-003 号地块项目土地使用权作为抵押物（如项目取得不动产权证时贷款仍未全额清偿，继续以项目不动产作为抵押物），并由双方股东按股权比例提供全额全程连带责任保证担保。

2024 年 5 月 16 日，公司召开的 2023 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。公司本次为常熟耀泰申请贷款按股权比例提供担保在股东大会授权范围内，无需提请股东大会审议。

详见公司对外担保公告（2024-051 号）。

（八）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，1 票回避，审议通过《关于公司为北京首开商业管理有限公司申请贷款提供担保的议案》

屠楚文先生为君康人寿保险股份有限公司（以下简称“君康人寿”）向公司派驻董事，君康人寿持有恒丰银行股份有限公司 0.33% 股份。本项议题审议时，虽然君康人寿未直接或间接控制恒丰银行股份有限公司，屠楚文先生也未在恒丰银行股份有限公司担任董事及高级管理人员，按照《上海证券交易所股票上市规则》，本项议题不构成公司的关联交易，但本着谨慎性原则，屠楚文先生对本议案申请回避表决。董事会接受了屠楚文先生的回避申请。

出席会议的其他董事进行表决并一致同意此项议案。

北京首开商业管理有限公司（以下简称“首开商管公司”）为公司全资子公司，注册资本为 49,674.78 万元人民币，首开商管公司持有并负责运营北京市朝阳区建国门外大街 24 号 1-3 幢房产（华侨村商街）。

为满足项目运营资金需求，首开商管公司拟向恒丰银行股份有限公司北京分行申请经营性物业贷款融资，总规模不超过 2.4 亿元，期限不超过 15 年，以华侨村商街项目不动产作为抵押物并以华侨村商街项目融资期限内租金收入作为质押物，由公司提供全额全程连带责任保证担保。

2024 年 5 月 16 日，公司召开的 2023 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。公司本次为首开商管公司申请贷款提供担保在股东大会授权范围内，无需提请股东大会审议。

详见公司对外担保公告（2024-051号）。

（九）以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权，1 票回避，审议通过《关于公司为北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司申请贷款提供担保的议案》

屠楚文先生为君康人寿向公司派驻董事，君康人寿持有恒丰银行股份有限公司 0.33% 股份。本项议题审议时，虽然君康人寿未直接或间接控制恒丰银行股份有限公司，屠楚文先生也未在恒丰银行股份有限公司担任董事及高级管理人员，按照《上海证券交易所股票上市规则》，本项议题不构成公司的关联交易，但本着谨慎性原则，屠楚文先生对本议案申请回避表决。董事会接受了屠楚文先生的回避申请。

出席会议的其他董事进行表决并一致同意此项议案。

北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司（以下简称“首开云锦璞瑅”）为公司全资子公司，注册资本为 1,000 万元人民币，持有并负责运营北京市丰台区紫芳园四区 2 号楼、3 号楼、5 号楼房产（璞瑅商街）。

为满足项目运营资金需求，首开云锦璞瑅拟向恒丰银行股份有限公司北京分行申请经营性物业贷款融资，总规模不超过 2.6 亿元，期限不超过 15 年。以璞瑅商街项目不动产作为抵押物并以璞瑅商街项目融资期限内租金收入作为质押物，由公司提供全额全程连带责任保证担保。

2024 年 5 月 16 日，公司召开的 2023 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。公司本次为首开云锦璞瑅申请贷款提供担保在股东大会授权范围内，无需提请股东大会审议。

详见公司对外担保公告（2024-051号）。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2024年6月14日