

北京城建投资发展股份有限公司
2016 年第一次临时股东大会资料

北京城建投资发展股份有限公司

2016 年第一次临时股东大会会议须知

为维护投资者的合法权益，确保公司本次股东大会的顺利召开，根据《公司章程》和《股东大会议事规则》的有关规定，现将本次大会注意事项宣布如下：

一、本次股东大会设秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

二、股东大会期间，全体出席人员应以维护股东的合法权益、确保股东大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、出席股东大会的股东及股东代表依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东及股东代表要求发言时，应在股东大会开始后的 15 分钟内向秘书处登记，秘书处将按股东发言登记时间先后，安排发言。

四、股东及股东代表发言时，应首先进行自我介绍。为了保证股东大会的高效率，每位股东及股东代表发言应简洁明了，发言内容应围绕本次股东大会的主要议题，每位股东及股东代表发言时间不超过 5 分钟。股东大会主持人可以指定相关人员代为回答，相关人员在回答问题时也不超过 5 分钟。股东大会主持人可以拒绝回答与大会内容或与公司无关的问题。

五、为保证股东大会顺利进行，全部股东发言及相关人员回答问题时间控制在 30 分钟以内。董事会欢迎公司股东以各种形式提出宝贵意见。

六、议案表决采取现场记名投票表决方式。每项议案表决时，只能在“赞成”、“反对”、“弃权”中任选一项，打“√”为准。不选或多选则该表决票无效。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

2016 年 6 月 13 日

议案一

关于公司与北京城建集团有限责任公司 续签《工程协作协议》的议案

为规范北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）与控股股东北京城建集团有限责任公司（以下简称“集团公司”）的关联交易行为，在公司设立时，曾与集团公司签订了《工程协作协议》。2001年4月30日，公司资产置换后，主营业务由工程施工变更为房地产开发，《工程协作协议》的权利义务关系发生重大变化，公司与集团公司对该协议进行了修订，并于2003年6月30日重新签订。随着公司生产经营的不断发展，双方关联交易内容发生较大变化，公司与集团公司再次对该协议进行了修订，并于2010年4月12日重新签订。该协议有效期满后于2013年6月25日进行了续签。鉴于目前该协议3年有效期已近，且协议约定双方的权利义务关系没有发生变化，为继续规范公司与集团公司的关联交易行为，满足监管要求，建议公司与集团公司续签《工程协作协议》（见附件），协议内容保持不变。

附件：

工程合作协议

本合同于 年 月 日由下列双方于北京签订：

甲方：北京城建集团有限责任公司

住所：北京市海淀区北太平庄路 18 号

法定代表人：陈代华

乙方：北京城建投资发展股份有限公司

住所：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层

法定代表人：陈代华

为明确甲方或其附属企业参与乙方或其附属企业的工程建设项目过程中产生的权利义务关系，甲、乙双方协议如下：

1、定义

甲方附属企业，北京城建集团有限责任公司的附属企业。

乙方附属企业，北京城建投资发展股份有限公司的附属企业。

附属企业，指就本协议每一方而言，其全资拥有的企业、控股公司或控制的其他经济实体。

2、工程建设项目招标投标

乙方或其附属企业根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《工程建设项目招标范围和规模标准规定》等有关规定，在其所有依法必须进行招标的工程建设项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，均通过招标的方式确定中标企业和交易价格。甲方或其附属企业可以根据其自身的资质和能力参加上述项目的投标工作。乙方或其附属企业不为甲方或其附属企业提供任何优于其他市场主体的特殊或优惠政策。

3、不干涉

甲方承诺不利用其为乙方控股股东身份干涉乙方或其附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。

4、投标

甲方或其附属企业投标乙方或其附属企业的工程建设项目，应当按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及工程建设项目所在地关于工程建设项目招标投标活动的有关程序和规则进行。

5、协议签订

如果甲方或其附属企业中标乙方或其附属企业的工程建设项目，招标企业与中标企业应当根据相关法律、法规的规定，并按照本协议所体现的原则，签订具体实施协议，对交易价格、付款方式等内容予以明确。

任何一方或其附属企业与另一方或其附属企业达成的任何与本协议有关的实施合同均应与本协议所述原则及有关条款保持一致。

双方应保证其各自的附属企业遵守本协议。

6、违约责任

一方违反本协议而给另一方造成损失，应对另一方负赔偿责任；如双方均有过错，按过错大小各自承担相应的损失。

7、不可抗力

任何一方由于不可抗力而延误履行、部分或全部不能履行本协议，无须为此承担任何赔偿责任，遭受不可抗力事件的一方应尽可能采取一切合理措施减少因这一事件造成的损失，并须在不可抗力事件结束后尽快履行其义务。

8、争议的解决

双方如就本协议的解释和实施有争议，应通过友好协商解决。若协商后未以书面形式达成协议，任何一方均可将争议提交北京仲裁委员会仲裁。

9、生效

本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表签署、盖章后生效。

10、协议有效期

本协议有效期为自本协议生效之日起3年。

11、其他

甲乙双方于 2013 年 6 月 25 日签订的《工程协作协议》自本协议生效之日起终止执行。

本协议一式四份，具有同等法律效力。

甲方：北京城建集团有限责任公司 乙方：北京城建投资发展股份有限公司

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

(签字)

(签字)

议案二

关于公司与北京城建集团有限责任公司 续签《托管协议》的议案

为解决因北京城建房地产开发有限公司（简称“开发公司”）导致的同业竞争问题，公司与北京城建集团有限责任公司（以下简称“集团公司”）于 2013 年 6 月签署了《北京城建房地产开发有限公司股权托管协议》（下称《托管协议》）。《托管协议》将于 2016 年 6 月 30 日到期，公司经与集团公司、开发公司沟通，为避免同业竞争，满足监管要求，公司拟与集团公司续签《托管协议》，有关情况如下：

一、《开发公司股权托管协议》即将到期

集团公司作为公司控股股东，将公司作为其房地产业务板块的重要载体，但因种种原因集团公司的部分房地产企业股权尚未进入公司，导致集团公司部分业务与公司存在同业竞争情况。

为解决同业竞争问题，2013 年 6 月，集团公司与公司签署了《开发公司股权托管协议》，托管期限为 2013 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，《托管协议》将于 2016 年 6 月 30 日到期。

二、公司拟与集团公司续签《开发公司股权托管协议》

开发公司成立于 1985 年 5 月 10 日，具有国家一级开发资质，除房地产开发主营业务外，涉及一级土地开发、资产经营和股权投资等业务。

开发公司近三年财务数据如下表：（单位：人民币亿元）

年度	2013	2014	2015
营业收入	23.74	37.72	43.23
净利润	2.54	2.83	2.40
销售净利率	10.72%	7.49%	5.56%
归属母公司所有者净利润	2.57	2.89	2.43
资产总计	119.82	142.19	140.55
负债合计	106.41	120.54	117.30
资产负债率	88.81%	84.77%	83.46%
实收资本（股本）	3.00	3.00	3.00
少数股东权益	0.34	2.15	2.56
归属于母公司所有者权益	13.07	19.51	20.69

2015 年底，开发公司资产负债率高达 83.46%，高于公司 2015 年底的资产负债率 68.13%；开发公司销售净利率呈下降趋势，2015 年销售净利率仅为 5.56%，低于公司同期的销售净利率 15.57%，开发公司仍不具备注入公司的条件。为避免同业竞争，公司经与集团公司、开发公司沟通，公司拟与集团公司续签《托管协议》，续签协议各项条款与原协议保持一致，托管期限三年。

三、托管协议主要内容

1、在托管期间内，除收益权、处置权以及对应的义务和本协议规定的限制条件外，集团公司委托公司管理其在开发公司的股权。公司根据《中华人民共和国公司法》及《开发公司章程》规定，行使集团公司的股东权利，并履行集团公司的股东义务。

2、在托管期内，公司受托行使开发公司的股东权利包括但不限于：代表集团公司参加股东会并行使表决权；对开发公司的经营行为实施监督，提出建议；代表集团公司派出董事、监事及公司高级管理人员。

3、在托管期内，托管费用按开发公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，由公司直接向开发公司收取。

4、本次股权托管期限为三年，自 2016 年 7 月 1 日起计算。

四、建议

建议公司与集团公司续签《开发公司股权托管协议》，采取托管方式解决同业竞争问题。

附件：《北京城建房地产开发有限公司股权托管协议》

附件

北京城建房地产开发有限公司股权托管协议

委托方：北京城建集团有限责任公司（以下简称“甲方”）

住所：北京市海淀区北太平庄路 18 号

法定代表人：陈代华 董事长

受托方：北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“乙方”）

住所：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层

法定代表人：陈代华 董事长

鉴于：

1、北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）系依照中国现行法律成立并有效存续的企业法人，甲方持有其 100% 股权；

2、乙方系一家股票在上海证券交易所上市交易并有效存续的股份有限公司，其主要从事房地产开发经营；

3、双方同意，为避免同业竞争，由甲方委托乙方管理甲方拥有的开发公司股权。

甲、乙双方在平等、自愿基础上，就将开发公司股权托管的有关事宜经协商一致，达成本协议。

一、托管标的

甲方持有的开发公司 100% 的股权。

二、信息披露与批准手续

1、本协议签订后，由乙方按交易所的有关规定履行报告及信息披露义务。

2、本协议签订后，双方各自按有关规定履行相关的批准手续。

三、托管内容

1、在托管期间内，除收益权、处置权以及对应的义务和本协议规定的限制条件外，甲方委托乙方管理其在开发公司的股权。乙方根据《中华人民共和国公司法》及《开发公司章程》规定，行使甲方的股东权利，并履行甲方的股东义务。

2、在托管期内，乙方受托行使开发公司的股东权利包括但不限于：代表甲方参加股东会并行使表决权；对开发公司的经营行为实施监督，提出建议；代表甲方派出董事、监事及公司高级管理人员。

四、授权限制

1、开发公司下列事项，须由甲方给予乙方特别授权：

- (1) 增加或减少注册资本；
- (2) 分立或合并；
- (3) 资产处置；
- (4) 收购占公司净资产 30%以上的资产；
- (5) 解散与清算；
- (6) 发行公司债券；
- (7) 变更公司组织形式。

2、除经前款限制的事项外，其他事项，乙方无须甲方另行授权。

五、托管费用

在托管期内，托管费用按开发公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2%计算，甲乙双方同意该费用直接向开发公司收取。

六、托管期限

1、本次股权托管期限为三年，自 2016 年 7 月 1 日到 2019 年 6 月 30 日。

2、在托管期内，出现下列情形时，期限提前终止：

- (1) 乙方受让甲方持有的开发公司股权；
- (2) 甲方在对乙方应得利益予以适当补偿后，将其股权转让于无关联关系的第三

方；

(3) 甲、乙双方不再有应限制同业竞争的关系，或乙方不再从事房地产经营；

(4) 其他使本协议失去存在必要的情形。

七、甲方保证与承诺

1、对托管股权未设置任何质押或其他第三者权益，具有合法的处置权。

2、保证就本协议的签订及协议内容取得本公司董事会的同意和批准。

3、根据乙方要求，协助乙方召开开发公司股东会等，使乙方指定人员当选董事等乙方因管理需要应该获得的职务。在乙方指定人员当选相关职务之前，甲方人员按乙方要求行使职权。

4、本协议有效期内，在乙方遵守本协议的情况下，不干涉、阻挠或影响乙方行使托管权。

八、乙方保证与承诺

1、保证就本协议的签订及协议内容取得本公司董事会的同意和批准。

2、保证遵守国家有关法律、法规和《开发公司章程》的规定，正确行使受托股权的股东权利，并尽职履行受托股权的股东义务。

3、保证在行使股东权利时符合开发公司及股东利益。

4、保证开发公司依法行使独立经营权。

5、保证由其推荐而当选的董事、监事和高级管理人员在开发公司所采取的一切行动均本着合理审慎的态度，维护开发公司及股东的最大利益。

九、违约责任

1、任何一方不履行或不全面履行或迟延履行本协议项下其所承担的义务或违反其保证和承诺时，应向另一方支付违约金人民币 100 万元并就另一方超过违约金的损失部分进行赔偿。

2、任何一方构成前款违约致使本协议无法继续履行或履行不必要时，另一方有权解除本协议，并要求违约方赔偿因此而造成的损失。

十、不可抗力

1、任何一方因不可抗力不能履行本协议规定的全部或部分义务，该方应在不可抗力发生之日起 2 日内通知对方。不可抗力指不可预见或不可防止并不能避免或克服的一切其他因素和事件，如战争、火灾、洪水、地震或其他自然灾害等。

2、发生不可抗力，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本协议义务而使对方蒙受的任何损失承担责任。但遭受不可抗力影响的一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响。

十一、补充与变更

本协议在履行过程中可能根据实际情况或双方意思进行修改或补充。由此形成的补充协议，与本协议具有相同法律效力。

十二、协议终止

1、本协议因下列情况而终止：

- (1) 不可抗力导致本协议无法履行或履行不必要；
- (2) 一方行使解除权，解除本协议；
- (3) 双方协议终止本协议；
- (4) 本协议正常履行完毕。

2、本协议终止时，乙方将托管的股权按当时的状态返还给甲方。乙方应做好经营资料的交接工作。在托管期间内，开发公司的损益由甲方享受或承担。

十三、通知

1、本协议要求或允许的通知或通讯，不论以何种方式传递，均自被通知一方实际收到时起生效。

2、上款中的“实际收到”系指通知或通讯内容到达被通知人的法定地址或住所或其指定的通讯地址范围。

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起 3 日内，将变更后的地址通知另一

方。变更方不履行通知义务的，应对此而造成的一切损失和后果承担法律责任。

十四、保密义务

双方对于所获知的另一方及开发公司的商业秘密负有保密义务，除非中国现行法律、法规另有规定或另一方书面许可，不得将已获知的商业秘密泄露给其他任何第三方。

十五、未尽事宜

本协议未尽事宜，双方经友好协商后可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

十六、争议的解决

本协议履行过程中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，如经协商无法达成书面协议，任何一方均有权将争议向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十七、生效

1、本协议自双方法定代表人或授权代表签字、加盖各自公章，并获得相关的批准后生效。

2、本协议一式陆份，具有相同法律效力，甲、乙双方各持一份，其他肆份用于履行相关法律手续或备案。

（此页为股权托管协议签字页）

甲方：北京城建集团有限责任公司（盖章）

法定代表人（或授权代表）：

乙方：北京城建投资发展股份有限公司（盖章）

法定代表人（或授权代表）：

签约日期： 年 月 日

议案三

关于合作开发望坛棚改项目的议案

2016年，是公司着力实施“十三五”规划的开局之年。为进一步做大做强房地产主业，“十三五”期间，公司将充分抓住“京津冀协同发展”战略机遇，深度挖掘首都资源优势，密切关注棚改政策，积极参与保障房建设，加快拓展区域战略布局。

2016年5月19日，北京市国土资源局东城分局发布中标通知书，确认北京城建集团有限责任公司（以下简称“集团公司”）为东城区望坛棚户户区改造项目（以下简称“项目”）前期工作及拟改造土地使用权一次性招标中标人。

为加快项目运作，集团公司于2016年5月23日在北京市东城区出资设立一家全资子公司——北京城建兴瑞置业开发有限公司（以下简称“兴瑞公司”），由兴瑞公司具体负责项目的开发建设，兴瑞公司注册资本1亿元。

2016年6月3日，集团公司与北京市东城区重大项目协调办公室签订《东城区望坛棚户户区改造项目协议》（以下简称“《棚改协议》”），明确约定望坛项目开发建设过程中的具体工作内容及双方权利义务。

为参与棚改项目开发建设，分享项目收益，公司拟与集团公司合作开发望坛项目。现将有关事项汇报如下：

一、项目概况

（一）项目位置

项目位于北京市东城区南二环外，永定门桥东南侧，紧邻北京南中轴线。东至景泰路，西至永外大街，南至安乐林路，北至京津城际铁路南侧隔离带。

（二）项目现状

项目范围内的用地现状均为国有土地。现状地上物为住宅和非住宅，需拆除房屋建筑面积约 308,126.97 m²（其中正式房屋建筑面积 202,885.70 平方米）。其中：涉及住宅房屋产籍 5,570 户，建筑面积约 223,439.46 m²（正式房屋建筑面积 123,625.72 平方米），产权类型主要包含：直管公房，自管公房，私房和其他类型房（文革房）；非住宅房屋 102 户，建筑面积约 84,687.51 m²（正式房屋建筑面积 79,259.98 平方米），目前用途主要为商业经营、教育及办公等。项目涉及的现状地上物情况，以最终征收入户调查为准。

（三）项目规划

项目总用地面积约 46.59 公顷，其中建设用地面积约 36.88 公顷，代征道路用地面积约为 8.72 公顷，代征绿地用地面积约为 0.99 公顷。

项目建设用地规划性质分别为二类居住用地、社区综合服务设施用地、中学用地、托幼用地等，项目内含 11 万伏变电站一处。

项目规划总建筑面积约 136 万平方米，其中地上建筑控制规模约为 80.56 万平方米，地下建筑控制规模约为 55.43 万平方米。项目最终规划指标以北京市规划委员会建设项目规划条件为准。

（四）项目总投资

项目总投资预计为 4328748 万元，包括土地成本、项目一级开发投资利润、项目建设投资、税金共四部分。

（五）项目资金平衡

项目资金平衡区预期实现收入 4,332,974 万元，扣除项目总投资后盈利 4,226 万元（按规定归北京市东城区政府），项目可实现资金平衡。

（六）开发周期

根据项目现状情况、前期工作准备情况及各项手续的审批时间，综合考虑征收补偿安置工作难度，预计项目整体开发周期约为 7 年（84 个月）。

二、合作模式

（一）为充分发挥公司在房地产开发领域的经验和优势，集团公司同意将兴瑞公司全权委托公司进行管理。公司负责提出兴瑞公司法人治理结构设置方案，并对项目开发建设过程中涉及到的资产处置、融资借款等全部事项进行决策。

兴瑞公司设董事会，董事会成员 5 名，设监事 1 名，全部董事、监事均由公司推荐人选，集团公司配合提供需由其以股东身

份出具的文件。

兴瑞公司设总经理 1 名，设财务总监 1 名，设副总经理若干名，均由公司推荐人选，由兴瑞公司董事会聘任或解聘。

兴瑞公司机构设置、人员编制、薪酬制度、业绩考核均纳入公司统一管理体系，由兴瑞公司董事会履行相关程序。

（二）集团公司保证兴瑞公司 100%享有项目的开发权益，公司作为兴瑞公司的实际管理人，对兴瑞公司承担连带责任。

（三）双方一致同意，由公司合并兴瑞公司财务报表，兴瑞公司章程及相关文件的指定均应满足公司合并财务报表要求。

（四）根据项目资金测算方案，为达到项目融资贷款条件，预计需投入自有资金约 50 亿元，由集团公司与公司按照 1 亿元:49 亿元（即 2%:98%）的比例分别进行投资（兴瑞公司实缴注册资本金视同集团公司投资）。

集团公司自对兴瑞公司缴齐注册资本金 1 亿元后，不再投入资金。项目开发建设后续所需资金由兴瑞公司编制季度资金使用计划，经公司审核同意后，由公司每季度向兴瑞公司拨付项目所需资金。

（五）兴瑞公司因项目开发建设需要申请银行贷款时，集团公司和公司可按一定比例共同向银行提供担保，或由双方任何一方单独向银行提供担保，提供担保方可向兴瑞公司收取担保费，担保费为担保额度的 1%。

（六）兴瑞公司资金应专款专用，优先用于项目开发，在满

足正常开发建设的资金需求及兴瑞公司应归还的融资贷款后，按照双方实际投入的资金比例分别偿还。

（七）待项目开发建设、销售入住、清算结束、完成棚户区改造任务后，根据北京市东城区政府确认的最终项目投资利润，按照如下顺序进行分配：

- 1、由兴瑞公司按照每年销售收入的 0.2% 向公司支付托管费。
- 2、剩余部分按照集团公司和公司各自最终实际投入项目的资金比例进行分配。

三、可行性分析

（一）有利于增加土地储备，扩大开发规模

在现行土地市场招拍挂政策的格局下，以北京为代表的一线城市土地市场持续火爆，“地王”频出，企业获取土地资源的难度日益加大，公司通过与集团公司合作，积极参与棚改项目开发建设，能够快速增加土地储备、扩大房地产主业开发规模。

（二）有助于积极履行社会责任，展示良好社会形象

望坛项目自 2014 年以来受到市、区领导的高度关注，市委书记郭金龙、副市长陈刚到项目调研时，明确指示要加快实施项目改造，市、区重大办、东城区委、区政府主要领导也先后到城建集团召开项目协调会，就安置房源、资金、平衡资金用地取得方式及前期手续办理等问题进行了研究，并给予了各方面的大力支持。公司通过参与棚改项目建设，能够积极践行国企使命，展示良好公众形象。

四、风险分析

公司作为上市公司，与控股股东——集团公司及其关联企业开展项目合作，存在关联交易问题，在决策审议时需大股东回避表决，需要与机构投资者和中小股东进行充分沟通，获得公众股东的理解和认可。

五、结论和建议

通过以上分析可以看出，公司参与望坛项目棚改建设任务，有利于增加土地储备，扩大开发规模，有助于积极履行社会责任，展示良好社会形象。建议公司与集团公司合作开发望坛项目。