

# 北京首都开发股份有限公司

## 2023 年第七次临时股东大会会议资料

### 特别提示:

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《公司股东大会议事规则》的有关规定,现将本次大会注意事项宣布如下:

1、本公司根据《公司法》《证券法》《上市公司股东大会规则》《公司章程》及《公司股东大会议事规则》的规定,认真做好召开股东大会的各项工作。

2、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。

3、股东参加股东大会,依法享有本公司《公司章程》规定的各项权利,并认真履行法定义务,不得侵犯其他股东的合法权益,不得扰乱大会的正常秩序。

4、股东及股东代表发言时,请举手示意并须征得大会主持人许可,不得打断会议报告人的报告或其他股东的发言。股东及股东代表发言内容应围绕本次股东大会的主要议题。股东大会主持人可以指定相关人员代为回答。

5、大会主持人或其指定的有关人员将回答股东就本次会议议案的提问或发言。与本次股东大会议题无关或将泄露公司商业秘密或有损公司、股东共同利益的提问,大会主持人或其指定的有关人员有权拒绝回答。

6、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。

7、参会人员请勿擅自披露本次股东大会相关信息(包括但不限于微博、微信等新媒体),避免造成违反相关法律、法规及交易所规则的情况。

## 一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次：2023 年第七次临时股东大会

(二) 股东大会召集人：董事会

(三) 投票方式：本次股东大会所采用的表决方式是现场投票与网络投票相结合的方式。

(四) 现场会议召开的日期、时间和地点

现场会议召开时间：2023 年 10 月 12 日 14 点 00 分

现场召开地点：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

(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自 2023 年 10 月 12 日

至 2023 年 10 月 12 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号-规范运作》等有关规定执行。

二、股权登记日：2023 年 9 月 28 日

## 三、现场会议议程：

(一) 主持人宣布会议开始

(二) 主持人宣布到会股东和股东代表人数及代表股份数

(三) 审议议案

1、审议《关于公司拟挂牌转让所持有的北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司 100%股权及全部债权的议案》

(四) 股东提问和发言

(五) 股东代表投票表决

(六) 监票人员统计投票表决结果

(七) 主持人宣布表决结果

(八) 律师发表见证意见

(九) 主持人宣布会议结束

#### 四、会议议案内容

##### 议题 1、审议《关于公司拟挂牌转让所持有的北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司 100%股权及全部债权的议案》

北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司（以下简称“璞瑅公司”）为公司全资子公司，成立于 2022 年 9 月，注册资本为 1,000 万元，璞瑅公司现主要业务为租赁经营北京市丰台区紫芳园四区 12 套房产（以下简称为“璞瑅商街”）。

董事会同意公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让所持有的璞瑅公司 100%股权及公司对璞瑅公司的全部债权。首次挂牌股权转让价格不得低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果。截至评估基准日 2023 年 04 月 30 日，全部债权合计金额为 10,446.48 万元，首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准。

根据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[2023]第 020237 号”评估报告，截至 2023 年 04 月 30 日，璞瑅公司资产评估结果为：

经资产基础法评估，璞瑅公司经审计的总资产账面价值 13,017.0048 万元，总负债账面价值 11,611.3964 万元，净资产账面价值 1,405.6084 万元。总资产评估价值 45,549.9743 万元，增值 32,532.9695 万元，增值率 249.9267%；总负债评估价值 11,611.3964 万元，无增减值变化；净资产评估价值 33,938.5779 万元，增值 32,532.9695 万元，增值率 2,314.5116%。

#### 资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司

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%       |
|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
|             | A           | B           | C=B-A       | D=C/A×100% |
| 1 流动资产      | 989.8064    | 991.9570    | 2.1506      | 0.2173     |
| 2 非流动资产     | 12,027.1984 | 44,558.0173 | 32,530.8189 | 270.4771   |
| 3 其中：投资性房地产 | 12,005.2011 | 44,536.0200 | 32,530.8189 | 270.9727   |
| 4 递延所得税资产   | 21.9973     | 21.9973     | -           | -          |
| 5 资产总计      | 13,017.0048 | 45,549.9743 | 32,532.9695 | 249.9267   |

| 项目 |            | 账面价值        | 评估价值        | 增减值         | 增值率%                    |
|----|------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|
|    |            | A           | B           | C=B-A       | $D=C/A \times 100$<br>% |
| 6  | 流动负债       | 11,611.3964 | 11,611.3964 | -           | -                       |
| 7  | 非流动负债      | -           | -           | -           | -                       |
| 8  | 负债合计       | 11,611.3964 | 11,611.3964 | -           | -                       |
| 9  | 净资产(所有者权益) | 1,405.6084  | 33,938.5779 | 32,532.9695 | 2,314.5116              |

经资产基础法评估，北京首开云锦璞琨商业管理有限公司股东全部权益价值为 33,938.5779 万元。该资产评估结果已取得国有资产监督管理委员会授权机构备案。

本议案为股东大会普通决议事项，已经公司第十届董事会第六次会议审议通过，详见公司《第十届董事会第六次会议决议公告》（临 2023-081 号）、《关于资产转让的公告》（临 2023-082 号）。

北京首都开发股份有限公司董事会  
2023 年 9 月 28 日