

北京首都开发股份有限公司

2022年第九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、为配合当前防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的相关安排，公司建议股东及股东代表采用网络投票方式参加本次股东大会。拟参加现场会议的股东及股东代表请事先做好出席登记并采取有效的防护措施，配合会场要求接受体温检测等相关防疫工作。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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：2022 年第九次临时股东大会

(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：2022 年 12 月 30 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 2022 年 12 月 30 日

至 2022 年 12 月 30 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：2022 年 12 月 23 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) 审议会议议案

1、审议《关于公司拟转让北京市复兴商业城项目的议案》

(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《关于公司拟转让北京市复兴商业城项目的议案》

公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司拟将其持有的北京市西城区复兴门外大街 8 号及迤北房地产（复兴商业城项目）转让给北京首开城市运营服务集团有限公司，收购价格经双方协商，确定为以市场法确定的评估值 17,914.7600 万元人民币。北京首开城市运营服务集团有限公司为公司控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司之全资子公司。

复兴商业城项目位于北京市西城区复兴门外大街 8 号，总建筑面积为 14,569.80 平方米，其中地上面积 1,772.40 平方米，用途为商业；地下面积 12,797.40 平方米，用途为商业（复兴商业城商场）及车库。该项目现为出租经营，平均年租金约为 750 万元。

复兴商业城项目面积分布如下：

序号	产权证号	区域	规划用途	建筑面积（m ² ）
1	京房权证西股字第 162801 号	B2 层	地下室 （商业、车库）	12797.40
2	京房权证西国字第 156267 号	1-2 层、1-5 房上房	商业	1772.40
总计				14569.80

以 2022 年 10 月 31 日为基准日，由具有证券、期货相关业务资格的北京国融兴华资产评估有限责任公司采用市场法和收益法进行了评估，并选用市场法的评估结果作为最终评估结论。根据其出具的“国融兴华评报字[2022]第 010587 号”评估报告，复兴商业城项目评估结果为：

账面原值 4,683.6625 万元，账面净值 1,897.3852 万元。评估值（含增值税）为 17,914.7600 万元，增值 16,017.3748 万元，增值率 844.18%。评估增值原因为多年前账面价值历史成本较低，房地产市场价格增值所致。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。

资产评估明细表

序号	房屋坐落	证载用途	楼层	建筑面积 (m ²)	车 位 个 数	市场法结果	总价 (万元)
						单价(元/m ²) \车位(元/ 个)	
1	西城区复兴门 外大街8号	商业	地下2层	9,708.40		10,940.00	10,620.9900
2	西城区复兴门 外大街8号	车库	地下2层	3,089.00	73	405,700.00	2,961.6100
3	西城区复兴门 外大街8号迤北	商业	地上1层	855.50		27,360.00	2,340.6500
4	西城区复兴门 外大街8号迤北	商业	地上2层	916.90		21,720.00	1,991.5100
小计				14,569.80			17,914.7600

复兴商业城项目地处北京月坛三里河等区域，承担着服务国家单位的重要任务，且商场多年定位中老年特色商场，为全区服务业重点单位，具有一定的民生保障性质，目前租金水平较低，未来提升也较为困难，无法按市场化方式运营。城运集团受让复兴商业城项目后，城运集团将承继城开集团原有权利义务，继续担负服务国家单位的重要任务。首开集团并不会因受让复兴商业城项目，而与公司构成同业竞争关系。

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。认为复兴商业城项目自持经营多年，租金收入涨幅不大。若公司继续持有经营，带来的利润和净现金流有限，未来增值潜力较小，对其进行处置有利于快速回笼资金，优化公司财务状况，有利于公司的可持续发展，符合公司和全体股东的利益。

公司董事会审计委员会对此项议案出具了书面审核意见。认为本次关联交易内容合法、有效，不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。本次关联交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，符合公司利益，也没有损害中小股东利益的行为。

本议案属关联交易，股东大会审议时北京首都开发控股（集团）有限公司及其一致行动人北京首开天鸿集团有限公司需回避表决。

本议案为股东大会普通决议事项，已经公司第九届董事会第九十九次会议审议通过，详见公司《第九届董事会第九十九次会议决议公告》（临 2022-106 号）及《关联交易公告》（临 2022-107 号）。

北京首都开发股份有限公司董事会

2022年12月23日