

股票代码：600376

股票简称：首开股份

编号：临 2022-098

北京首都开发股份有限公司 关于出售全资子公司部分房地产的公告

本公司董事会及全体董事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。

重要内容提示

● 北京首都开发股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司北京城市开发集团有限责任公司所持有的北京市朝阳区广渠路部分商业用途房地产（以下简称“首城商街”）。首次挂牌转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案的资产评估结果，最终成交金额以公开交易结果为准。

● 本次交易未构成关联交易，未构成重大资产重组。

● 本次交易遵循公开、公平、公正的原则，交易完成后将有利于进一步盘活公司现有资产，提高公司资产使用效率，增加公司现金流入，提升公司经营效益。

● 2022年，公司依托国资背景，继续践行稳健的经营和财务策略，各项生产经营活动顺利进行，公司融资平稳有序，各项到期债务均按时偿付。融资渠道通畅，融资结构不断优化，融资成本不断降低。截至2022年10月底，公司金融负债总额约1,147亿元，相比2022年初降低112亿元，平均融资成本从2022年初4.85%下降至4.53%。

一、情况概述

北京首都开发股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）第九届董事会第九十六次会议于2022年11月18日召开，会议以11票赞成，0票反对，0票弃权的表决结果通过了以下出售房地产事项：

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全资子公司北

京城市开发集团有限责任公司所持有北京市朝阳区广渠路首城商街。首次挂牌转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案的资产评估结果。

本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组。

二、交易对方情况介绍

首城商街将在北京产权交易所公开挂牌出售，尚无法确定交易对方。

三、交易标的基本情况

首城商街位于北京市朝阳区广渠路 36 号院 5 号楼、甲 6 号楼、乙 6 号楼、7 号楼，共有 44 套商业用途房地产，建筑面积合计 7,675.58 平方米。大部分房产处于出租状态，少部分空置。

首城商街房屋所有权人为公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司。首城商街不存在抵押、担保及或有负债、或有资产等事项，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

首城商街明细如下：

楼号	房号	建筑面积 (m ²)	用途	房屋所有权证号
5#C 座	-109	131.88	库房	X 京房权证朝字第 1380283 号
	-110	134.19	库房	X 京房权证朝字第 1380281 号
	-111	137.80	库房	X 京房权证朝字第 1380280 号
	-114	124.97	库房	X 京房权证朝字第 1380277 号
	-117	97.68	库房	X 京房权证朝字第 1379882 号
	-118	137.05	库房	X 京房权证朝字第 1379939 号
	-119	166.32	库房	X 京房权证朝字第 1379880 号
	110	183.14	商业	X 京房权证朝字第 1379884 号

	111	184.08	商业	X 京房权证朝字第 1379886 号
	112	205.65	商业	X 京房权证朝字第 1379890 号
	113	319.12	商业	X 京房权证朝字第 1379946 号
	114	62.36	商业	X 京房权证朝字第 1379892 号
	115	233.70	商业	X 京房权证朝字第 1379897 号
	116	279.71	商业	X 京房权证朝字第 1379900 号
	117	263.67	商业	X 京房权证朝字第 1379902 号
	118	342.44	商业	X 京房权证朝字第 1379906 号
	119	312.78	商业	X 京房权证朝字第 1379908 号
	120	283.81	商业	X 京房权证朝字第 1379912 号
	121	56.56	商业	X 京房权证朝字第 1379914 号
	122	121.49	商业	X 京房权证朝字第 1379920 号
	123	120.04	商业	X 京房权证朝字第 1379925 号
	204	79.17	商业	X 京房权证朝字第 1379926 号
	205	119.32	商业	X 京房权证朝字第 1379930 号
	206	117.06	商业	X 京房权证朝字第 1379931 号
	207	118.80	商业	X 京房权证朝字第 1379967 号
	208	56.77	商业	X 京房权证朝字第 1379970 号
	209	112.15	商业	X 京房权证朝字第 1379972 号
	210	109.14	商业	X 京房权证朝字第 1379979 号
甲 6#	101	146.99	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380304 号
	102	130.12	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380305 号

乙 6#	116	291.33	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380324 号
	117	180.53	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380335 号
	118	56.02	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380328 号
	119	173.48	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380329 号
	120	228.07	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380331 号
	121	280.91	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380334 号
	122	193.55	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380323 号
	123	186.02	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380333 号
7#	103	359.07	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380298 号
	105	101.15	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380297 号
	106	104.42	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380295 号
	107	320.09	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380296 号
	108	264.11	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380285 号
	109	48.87	其他商业服务	X 京房权证朝字第 1380286 号
合计		7,675.58		

四、交易标的评估及定价

根据北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司出具的“金资评报字[2022]第 0057 号”评估报告，以 2022 年 3 月 31 日为评估基准日，首城商街账面原值 162,868,338.00 元，账面净值 124,395,508.06 元，经采用市场法评估后，房地产市场价值（含增值税）为 322,292,214.28 元，增值 197,896,706.22 元，增值率 159.09%。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。

公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让首城商街。首次挂牌转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案的资产评估结果。

五、交易内容及履约安排

公司将按照国有资产交易监督管理办法相关规定，在北京产权交易所发布转让信息，征集意向受让方。首次挂牌转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案的资产评估结果。现有房屋承租人均已承诺放弃优先购买权。

若仅征集到一家符合资格的意向受让方，则采取协议转让的方式确定最终受让方；若征集到两家或以上符合资格的意向受让方，采用网络竞价方式确定最终受让方。在确定最终受让方后，交易双方应签订《资产交易合同》，结算交易资金，办理产权登记变更等手续。

鉴于本项交易需履行北京产权交易所公开挂牌程序，交易进程及交易能否达成、最终成交价格均存在不确定性。

六、交易签订对公司的影响

2022年，公司依托国资背景，继续践行稳健的经营和财务策略，各项生产经营活动顺利进行，公司融资平稳有序，各项到期债务均按时偿付。融资渠道通畅，融资结构不断优化，融资成本不断降低。

2022年，联合资信评估股份有限公司发布信用评级公告，确定公司主体长期信用等级为AAA，相关债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。大公国际、中诚信等评级机构对公司相关债项评级也继续维持AAA评级。

公司兼顾安全与发展，在保持融资畅通的前提下，继续促进降杠杆目标的达成，截至2022年10月底，公司金融负债总额约1147亿元，相比2022年初降低112亿元，平均融资成本从2022年初4.85%下降至4.53%。（财务数据未经审计，可能与定期报告披露的数据存在差异，相关阶段性数据仅供投资者参考。）

首城商街自持经营多年，租金收入涨幅不大。本次交易完成后将有利于进一步盘活公司现有资产，提高公司资产使用效率，增加公司现金流入，提升公司经营效益，符合全体股东和公司利益。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及公司股东利益的情况。本次交易不会产生同业竞争。

附件：资产评估报告摘要

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2022年11月18日

北京城市开发集团有限责任公司拟资产转让涉及的位于朝阳区广渠路36号院5号楼、甲6号楼、乙6号楼、7号楼部分商业用途房地产的市场价值评估项目 资产评估报告摘要

金资评报字[2022]第0057号

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司接受北京城市开发集团有限责任公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对位于朝阳区广渠路36号院5号楼、甲6号楼、乙6号楼、7号楼部分商业用途房地产的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据《2022年6月13日总经理办公会议纪要》（首开股份会(2022)24号），北京城市开发集团有限责任公司拟转让位于朝阳区广渠路36号院5号楼、甲6号楼、乙6号楼、7号楼（推广名：首城国际）部分商业用途房地产，为此需对该房屋于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为朝阳区广渠路36号院5号楼、甲6号楼、乙6号楼、7号楼（推广名：首城国际）部分商业用途房地产市场价值，评估范围为朝阳区广渠路36号院5号楼、甲6号楼、乙6号楼、7号楼（推广名：首城国际）44套商业用途房地产，账面原值162,868,338.00元，账面净值124,395,508.06元，建筑面积7,675.58m²（详见下表）。

楼号	房号	建筑面积 (m ²)	用途	房屋所有权证号	备注
5#C 座	-109	131.88	库房	X京房权证朝字第1380283号	出租
	-110	134.19	库房	X京房权证朝字第1380281号	出租
	-111	137.80	库房	X京房权证朝字第1380280号	出租
	-114	124.97	库房	X京房权证朝字第1380277号	出租
	-117	97.68	库房	X京房权证朝字第1379882号	出租
	-118	137.05	库房	X京房权证朝字第1379939号	物业办公用房
	-119	166.32	库房	X京房权证朝字第1379880号	出租
	110	183.14	商业	X京房权证朝字第1379884号	出租
	111	184.08	商业	X京房权证朝字第1379886号	出租
	112	205.65	商业	X京房权证朝字第1379890号	出租
	113	319.12	商业	X京房权证朝字第1379946号	出租
	114	62.36	商业	X京房权证朝字第1379892号	出租
	115	233.70	商业	X京房权证朝字第1379897号	出租
	116	279.71	商业	X京房权证朝字第1379900号	出租
	117	263.67	商业	X京房权证朝字第1379902号	出租
	118	342.44	商业	X京房权证朝字第1379906号	出租

	119	312.78	商业	X京房权证朝字第1379908号	空置
	120	283.81	商业	X京房权证朝字第1379912号	空置
	121	56.56	商业	X京房权证朝字第1379914号	出租
	122	121.49	商业	X京房权证朝字第1379920号	出租
	123	120.04	商业	X京房权证朝字第1379925号	空置
	204	79.17	商业	X京房权证朝字第1379926号	空置
	205	119.32	商业	X京房权证朝字第1379930号	出租
	206	117.06	商业	X京房权证朝字第1379931号	出租
	207	118.80	商业	X京房权证朝字第1379967号	出租
	208	56.77	商业	X京房权证朝字第1379970号	出租
	209	112.15	商业	X京房权证朝字第1379972号	出租
	210	109.14	商业	X京房权证朝字第1379979号	出租
甲6#	101	146.99	其他商业服务	X京房权证朝字第1380304号	出租
	102	130.12	其他商业服务	X京房权证朝字第1380305号	出租
乙6#	116	291.33	其他商业服务	X京房权证朝字第1380324号	出租
	117	180.53	其他商业服务	X京房权证朝字第1380335号	出租
	118	56.02	其他商业服务	X京房权证朝字第1380328号	出租
	119	173.48	其他商业服务	X京房权证朝字第1380329号	出租
	120	228.07	其他商业服务	X京房权证朝字第1380331号	出租
	121	280.91	其他商业服务	X京房权证朝字第1380334号	出租
	122	193.55	其他商业服务	X京房权证朝字第1380323号	出租
	123	186.02	其他商业服务	X京房权证朝字第1380333号	-1层已出租, 1层空置
7#	103	359.07	其他商业服务	X京房权证朝字第1380298号	出租
	105	101.15	其他商业服务	X京房权证朝字第1380297号	出租
	106	104.42	其他商业服务	X京房权证朝字第1380295号	出租
	107	320.09	其他商业服务	X京房权证朝字第1380296号	出租
	108	264.11	其他商业服务	X京房权证朝字第1380285号	出租
	109	48.87	其他商业服务	X京房权证朝字第1380286号	出租
首城国际合计	7,675.58				

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022年3月31日。

五、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为市场法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

北京城市开发集团有限责任公司拟转让位于朝阳区广渠路36号院5号楼、甲6号楼、乙6号楼、7号楼，共44套商业用途房地产，账面原值162,868,338.00元，账面净值124,395,508.06元，经采用市场法评估后，朝阳区广渠路36号院5号楼、甲6号楼、乙6号楼、7号楼，共44套商业用途房地产市场价值（含增值税）为322,292,214.28元（大写人民币：叁亿贰仟贰佰贰拾玖万贰仟贰佰壹拾伍元贰角捌分），增值197,896,706.22元，增值率159.0867%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2022年3月

31日起至2023年3月30日止。

资产评估结果汇总表

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	非流动资产	12,439.5508	32,229.2214	19,789.6706	159.0867
2	投资性房地产	12,439.5508	32,229.2214	19,789.6706	159.0867
3	资产总计	12,439.5508	32,229.2214	19,789.6706	159.0867

七、对评估结论产生影响的特别事项

1. 根据委托人提供的《房屋所有权证》记载，房屋所有权人为“北京城市开发集团有限责任公司”，房屋所处土地的《国有土地使用证》所载土地使用权人为“北京首城置业有限公司”，二者所载权利人不一致，据委托人说明，委估不动产入账时，仅办理了《房屋所有权证》，由于历史原因，北京市办理房屋所有权证的习惯做法为，不对土地使用权进行分割办理国土使用证，国土使用证证载情况仍停留在开发商最初办理国有土地使用证时的情况。故而造成两证所载权利人不一致的情况。产权持有人已对产权人不一致的情况做了产权承诺，本次评估未考虑权属不一致造成的影响。

2. 经现场勘查及核查委托人提供的相关资料，委估资产中除5号楼C座-118号、119号二层、120号、123号、204号、乙6号楼121号一层、123号1层不存在租赁情况，其他房屋均已出租；其中5号楼C座110号，承租人为北京睿弈星文化传播有限公司，租赁截止时间为2026年12月31日；5号楼C座113号，承租人为周际清，租赁截止时间为2027年4月14日；5号楼C座117，承租人为北京娇巢吻睫健康管理有限公司，租赁截止时间为2026年8月24日；5号楼C座118号二层，承租人为李秋艳，租赁截止时间为2026年10月28日；5号楼C座122号，承租人为北京仟页佰印科技有限公司，租赁截止时间为2025年7月9日；乙6号楼121、123号，承租人为北京睿城先锋餐饮管理有限责任公司，租赁截止时间为2027年1月10日；7号楼108号，承租人为北京双玉花商贸有限公司，租赁截止时间为2026年5月15日，除此8套房屋租约期限超过3年外，其他涉及租赁情况的房屋，租约期限均在3年以内，本次评估范围内房屋租金水平均与市场水平相当，本次评估已考虑租赁情况的影响，除此之外，未发

现委估资产存在其他抵押、担保及或有负债、或有资产等事项。

3. 本次评估对象面积合计7,675.58平方米，根据委托人介绍，本次拟采用整体转让方式，本次评估过程中考虑了趸售模式对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。

十四、 签名盖章

资产评估机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：

