

证券代码：600376

证券简称：首开股份

公告编号：临 2008-039

北京首都开发股份有限公司 收购资产公告

重要提示：本公司及董事会全体成员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：

1、本公司受让烟台五源投资有限公司（以下简称“烟台五源”）持有的北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司（以下简称“烟台天鸿时代”）10%的股份。

2、本次交易不构成关联交易。

3、通过此次股权收购，加上公司已经持有的烟台天鸿时代 90%的股份，公司将获得“滨海广场”项目的全部权益和利润。

一、交易概述

（一）、收购资产的基本情况：

1、交易各方当事人名称：本次交易的收购方为本公司，出让方为烟台五源投资有限公司（以下简称“烟台五源”）

2、交易标的：烟台五源所持有的烟台天鸿时代 10%股权。

3、交易事项：此项交易为股权收购，交易完成后本公司持有烟台天鸿时代 100%股权。

4、购买股权价格：人民币 1500 万元。

5、此次交易不构成关联交易。本次资产收购已经公司五届三十五次董事会审议通过并生效，根据本公司公司章程有关规定，本次交易无需经股东大会审议通过。

二、交易各方当事人情况介绍

1、此次交易对方基本情况如下：

烟台五源投资有限公司为有限责任公司，公司注册资金 2000 万元人民币，法定代表人高艳娟，公司主营房地产投资、金融业投资。

三、交易标的基本情况

烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司为本公司控股子公司，注册资本 3000 万元人民

币，公司法定代表人吴德松，公司主要经营范围为房地产开发、商品房销售、物业管理等。

2、烟台天鸿时代拥有的开发项目情况：

烟台天鸿时代公司目前开发的项目为烟台滨海广场一期、二期项目，位于烟台芝罘区大马路，其中一期项目于2004年7月通过挂牌方式取得，总占地面积1.9万平方米，规划建筑面积16.7万平方米，是集居住公寓、商务公寓、商业三种业态组合而成的综合性项目。二期项目于2005年11月通过挂牌的方式取得，总占地面积1.53万平方米，规划建筑面积11.68万平方米，项目性质为高档酒店及其配套设施、公寓和办公场所。

四、交易合同的主要内容及定价情况

1、交易金额、定价情况：根据北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的“北方亚事评报字[2008]第092号”评估报告，截至2008年6月30日，烟台天鸿时代公司的资产和负债评估汇总结果为：评估前账面资产总额为69,632.55万元，负债总额为57,952.11万元，净资产为11,680.44万元；调整后账面资产总额为69,632.55万元，负债总额为57,952.11万元，净资产为11,680.44万元；评估后资产总额为76,075.59万元，负债总额为57,967.20万元，净资产为18,108.39万元，净资产评估增值6,427.95万元，增值率为55.03%。

此次股权收购，以烟台天鸿时代公司经评估后的净资产为定价基础，经双方协商并给予适当折让后，确定此次收购烟台天鸿时代公司10%股权的价格为人民币1500万元。

五、收购资产的目的和对公司的影响

本次交易不会对我公司资金状况产生压力。房地产开发为我公司主营业务，通过此次受让烟台天鸿时代10%股权，公司将获得“滨海广场”项目的全部权益和利润。

六、备查文件目录

1. 北京首都开发股份有限公司五届三十五次董事会决议；
2. 烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司评估报告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2008年8月28日

北京天鸿集团烟台天鸿时代 房地产开发有限责任公司

资产评估报告书

北方亚事评报字[2008]第 092 号

摘 要

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司拟股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证,对委托评估的资产和负债在评估基准日(2008年6月30日)所表现的在用价值作出了公允反映。

本次评估采用的基本方法为成本加和法。在评估过程中,评估工作组对指定评估范围内的资产和负债进行了必要的勘察核实,对北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司所提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证审核,实施了必要的资产评估程序。

经评估,截止于2008年6月30日,在持续使用前提下,天鸿时代公司的资产和负债评估汇总结果为:评估前账面资产总额为69,632.55万元,负债总额为57,952.11万元,净资产为11,680.44

万元；调整后账面资产总额为 69,632.55 万元，负债总额为 57,952.11 万元，净资产为 11,680.44 万元；评估后资产总额为 76,075.59 万元，负债总额为 57,967.20 万元，净资产为 18,108.39 万元，净资产评估增值 6,427.95 万元，增值率为 55.03%。

资产评估结果汇总表如下：

资产占有单位：烟台天鸿时代房地产公司 金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	69,480.61	69,480.61	76,926.85	6,446.24	9.28%
非流动资产	2	151.94	151.94	148.74	-3.20	-2.11%
其中：可供出售金融资产	3					
持有至到期投资	4					
长期股权投资	5					
投资性房地产	6					
固定资产	7	8.96	8.96	5.99	-2.97	-33.15%
无形资产	8	1.92	1.92	1.69	-0.23	-11.98%
商誉	9					
长期待摊费用	10					
递延所得税资产	11	141.06	141.06	141.06		0.00%
资产总计	12	69,632.55	69,632.55	76,075.59	6,443.04	9.25%
流动负债	13	38,252.11	38,252.11	38,267.20	15.09	0.04%
非流动负债	14	19,700.00	19,700.00	19,700.00		0.00%
负债总计	15	57,952.11	57,952.11	57,967.20	15.09	0.03%
净资产	16	11,680.44	11,680.44	18,108.39	6,427.95	55.03%

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及资产占有方所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2008 年 6 月 30 日起，2009 年 6 月 29 日止。

本报告仅供委托方和资产占有方为拟进行的股权转让之行为使用，不得用于其它目的。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力。

评估机构法定代表人授权人 中国注册资产评估师 签章：

评估项目负责人 中国注册资产评估师 签章：

评估报告复核人 中国注册资产评估师 签章：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零零八年八月二十二日