

证券简称：空港股份

证券代码：600463

公告编号：临 2004-009

## **北京空港科技园区股份有限公司 变更部分募集资金用途公告**

### **特别提示**

本公司及全体董事会成员保证公告内容的真实、准确、完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

#### **重要内容提示：**

原投资项目名称：建设海关二级监管库项目

新投资项目名称：收购北京天竺空港工业开发公司（以下简称“开发公司”）  
10#、11#、12#标准厂房

新项目投资总量：6,431.37 万元

改变募集资金投向的总金额：5,082 万元

新项目预计投资利润率：12.05%

预计正常投产并产生收益的时间：2004 年 12 月

#### **一、改变募集资金投资项目的概述**

经中国证券监督管理委员会“证监发行字[2004]18号”文核准，北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2004 年 3 月 3 日通过上海证券交易所向社会公开发行人民币普通股股票 4000 万股，发行价格 6 元/股，扣除发行费用 1,520 万元后，实际募集资金 22,480 万元。

本次拟变更募集资金投向的项目为建设海关二级监管库项目。该项目原计划使用募集资金投资 5,082 万元，占总筹资额的 22.61%，目前尚无资金投入。经本次变更后，原项目所使用的募集资金 5,082 万元全部用于收购开发公司 10#、11#、

12#标准厂房。由于开发公司为本公司控股股东，目前持有本公司股份 9,526.34 万股，占公司总股本的 68.05%，因此本次收购标准厂房资产构成关联交易。

本公司于 2004 年 10 月 13 日召开的第二届董事会第六次会议，以及第二届监事会第四次会议，审议并通过了《关于变更部分募集资金用途的议案》。公司独立董事张志刚先生、何小锋先生、刘淑敏女士发表了独立意见。该项议案尚须公司股东大会通过。

本次收购开发公司的资产（10#、11#、12#标准厂房）属国有资产，尚须顺义区财政局批准。

## 二、建设海关二级监管库项目无法实施的具体原因

作为募集资金投向项目之一的建设海关二级监管库项目，于 2000 年经首都机场海关京首关函[2000]26 号《关于批准北京空港科技园区股份有限公司建设集中监管库的函》批准，并于 2002 年经北京市发展计划委员会京计农字[2002]2542 号《关于北京空港科技园区股份有限公司建设海关二级监管库项目可行性研究报告的批复》批准，位于北京空港工业区 A 区中部，东临天柱东路，南至天纬四街，西临大通国际运输有限公司，北到工业区集中供热锅炉房。项目总投资 5,082 万元，计划全部使用募集资金投入。截止 2004 年 9 月 30 日，该项目尚无资金投入。

建设海关监管库项目于 2001 年取得立项批复。当时随着空港工业区外向型经济的快速发展，区内进出口货物日益增加，区内监管库的容量和仓储条件已不能满足区内企业在生产、流转等方面的需要，迫切需要建设新的现代化的仓储设施。但是，由于本公司股票直到 2004 年 2 月才被批准发行，募集资金到位时间比项目立项时间拖后了三年，错过了实施这一项目的最佳时机。而近三年来，随着首都国际机场东扩工程的实施，机场货运区也将北移，因此机场东扩完成后，新的机场货运区将远离该投资项目所选的位置，使该项目的发展前景出现重大不确定性。同时，近年来机场周边地区仓储物流行业迅猛发展，仓储容量大幅度增长，仓储条件也大大提高，基本上满足了市场的需求。尤其是国内外一些著名大

型物流企业的参与，更是加剧了这一地区物流行业的竞争。鉴于市场形势的发展变化，公司继续实施该项目将面临重大不确定性，也很难取得预期的投资回报。经过慎重研究，考虑到企业的长远发展和全体股东的利益，公司决定放弃该项目的实施。

### 三、新项目的具体内容

#### 1、项目概况

本次变更用途后的募集资金用于收购开发公司 10#、11#、12#标准厂房（含国有土地使用权）。

该资产位于空港工业区 B 区，占地面积 28981.03 平方米（即 43.4715 亩），建筑面积 39793.65 平方米，于 2002 年建成并投入使用。该资产帐面原值 57,569,170.67 元（不包括土地使用权），截止 2004 年 9 月 30 日累计折旧 3,352,316.99 元，帐面资产净值 54,216,853.68 元。该资产业经具有证券从业资格的北京德威评估有限责任公司评估，评估基准日为 2004 年 9 月 30 日，评估价值为 6,431.37 万元，评估增值 963.74 万元，增值率为 17.63%，原因是土地使用权的原帐面值为 0。

本次收购以北京德威评估有限责任公司出具评估结果作为基础转让价。自评估基准日（2004 年 9 月 30 日）至收购完成日期间涉及该资产的折旧从转让款中扣除。

由于开发公司为本公司控股股东，因此本次收购构成关联交易。本公司董事会保证，该项交易符合公司的最大利益，不会损害非关联股东的利益及产生同业竞争。详细情况见本公司“收购资产暨关联交易公告（临 2004-010）”。

本公司控股股东曾在本公司招股说明书中承诺，为避免与本公司的同业竞争，将在 2005 年底以前将其经营的 10#、11#、12#三栋标准厂房转让给本公司。目前这三栋标准厂房出租形势良好，经济效益稳定，使用募集资金实施收购后马上可以产生收益，因此本次收购不仅解决了与开发公司的同业竞争问题，而且为本公司带来良好的经济效益。

## 2、投资估算和资金筹措

该项目总投资 6,431.37 万元 ,其中 5,082 万元用募集资金投入 ,其余 1,349.37 万元由本公司以自有资金投入。

## 3、计划收购进度

预计本次收购可于 2004 年年底以前完成 ,收购完成之后即可产生效益。

## 4、经济效益分析

10#、11#、12#标准厂房建筑面积 39793.65 平方米 ,收购完成后预计出租率为 85% ,2006 年起达到 88%。

依据现有空港工业区内标准厂房租赁价格 ,考虑这三栋厂房的优势 ,租赁价格确定为 25 元/平方米.月 ,正常年份租金收入为 1,050.6 万元 ,扣除销售税金及附加、折旧及相关管理费用 ,预计正常年份利润总额为 774.7 万元 ,交纳所得税 255.7 万元。

本项目财务净现值 1,667.89 万元 ,财务内部收益率为 11.56% ,投资利润率为 12.05% ,资本金净利润率 8.07% ,投资回收期为 9.33 年。

## 四、 新项目的市场前景、风险与对策

### (一) 项目的市场前景

北京是全国政治、经济、文化中心 ,汇聚了大量中央企业、大型跨国公司 ;北京更是重要的科研成果转化基地 ,每年都会孵化出许多依赖高新技术的创业企业。这些中小型创业企业由于自身实力的问题 ,往往倾向于在开发区内租赁标准厂房。因此 ,蓬勃发展的北京经济为空港工业区的标准厂房经营提供了良好的外部环境。经过近十年的发展 ,北京天竺空港工业区作为北京市级开发区的龙头 ,凭借独特的临空优势、良好的综合投资环境和特殊的优惠政策 ,不但汇聚了一大批高水平外向型企业 ,形成了以科技含量较高的电子信息、通讯产业为主导的产业格局 ,而且对中小型企业入区投资也形成了独特的吸引力 ,形成了特定的客户群。

本公司作为空港工业区的授权经营单位 ,多年来一直经营标准厂房租赁业

务，有着丰富的标准厂房经营经验。本次收购开发公司三栋标准厂房，将使空港工业区内的标准厂房经营业务得到有效整合，公司经营的标准厂房总面积将达到13.25万平方米，有利于降低成本，形成规模效益，使公司的标准厂房经营业务跃上新台阶。

## （二）风险与对策

### 1、政策变动风险

政府为空港工业区提供的各项优惠政策是本公司从事标准厂房经营业务的坚实后盾，如果今后开发区所享受的一系列优惠政策发生变化，将会导致企业入区投资的形势发生变化，进而影响到标准厂房经营业务的发展。为此，本公司今后将不断探索适合自身特点的经营理念 and 经营模式，提升公司市场运作水平，使公司业务即基于政策优势，又不依赖于政策优势，降低政策变化对公司标准厂房经营的影响。

### 2、经济波动风险

国家宏观经济形势的波动同样会影响企业的投资热情，从而影响公司的标准厂房出租业务。公司将根据国家经济形势的变化，适时调整标准厂房经营策略，以满足不同经济周期下市场的需要。

### 3、市场竞争风险

目前北京市级及市级以上开发区共有十几家，在标准厂房招商引资方面存在一定的竞争。今后，本公司将进一步突出园区的功能定位，加强投资环境建设，加大招商引资力度，在市场竞争中占据优势地位。

## 五、需提交股东大会审议事项

本次改变募集资金用途的议案已经本公司第二届董事会第六次会议审议通过，将提交公司股东大会审议。

## 六、独立董事的意见

本次变更部分募集资金用途，是本着为公司发展负责、为股东利益负责的原

则,在原投资项目失去实施条件的情况下,为了使募集资金尽快产生收益而做出的决策。本次改变募集资金用途用于收购北京天竺空港工业开发公司 10、11、12 号标准厂房,彻底解决了与控股股东在标准厂房经营方面的同业竞争,交易价格依据评估值确定客观公允,未损害公司和非关联中小股东的利益。由于该项议案涉及部分募集资金用途的变更且属重大关联交易,因此该议案尚须公司股东大会批准后方可实施。

公司三名独立董事全部同意本次变更部分募集资金用途的议案。

## 七、备查文件

- 1、公司第二届董事会第六次会议决议及会议记录
- 2、独立董事的意见
- 3、公司第二届监事会第四次会议决议及会议记录
- 4、关于变更部分募集资金用途的说明报告
- 5、收购北京天竺空港工业开发公司 10#、11#、12#标准厂房可行性分析报告
- 6、北京德威评估有限责任公司出具的资产评估报告书(德威评报字 2004 第 51 号)

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2004 年 10 月 15 日

北京天竺空港工业开发公司  
**资产评估报告书**  
德威评报字(2004)第51号

北京德威评估有限责任公司

二〇〇四年十月十二日

# 目 录

- 1.资产评估报告书摘要
- 2.资产评估报告书
- 3.备查文件
  - (1) 北京天竺空港工业开发公司企业法人营业执照复印件
  - (2) 北京天竺空港工业开发公司国有资产产权登记证复印件
  - (3) 北京天竺空港工业开发公司近年及评估基准日资产负债表及利润表
  - (4) 北京天竺空港工业开发公司房屋所有权证
  - (5) 北京天竺空港工业开发公司国有土地使用证
  - (6) 北京天竺空港工业开发公司承诺函
  - (7) 资产评估人员及评估机构承诺函
  - (8) 北京德威评估有限责任公司资产评估资格证书复印件
  - (9) 北京德威评估有限责任公司资产评估证券资格证书复印件
  - (10) 北京德威评估有限责任公司营业执照复印件
  - (11) 参加本项目的人员名单及其资格证书复印件

# 北京天竺空港工业开发公司

## 资产评估报告书摘要

德威评报字(2004)第51号

北京德威评估有限责任公司接受北京天竺空港工业开发公司(以下简称“开发公司”)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,对开发公司拟转让的房地产进行了评估。本次评估主要采用成本法和市场比较法。本次评估目的是为开发公司转让资产提供参考估价意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在2004年9月30日所表现的市场价值作出了公允的反映。评估结果为6431.37万元。评估结论有效期自评估基准日起1年,即2004年9月30日-2005年9月29日。

### 资产评估结果汇总表

单位: 万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产—房屋建筑物	5,467.63	5,467.63	5,080.85	-386.78	-7.07
无形资产—土地使用权	-	-	1,350.52	1,350.52	
总资产	5,467.63	5,467.63	6,431.37	963.74	17.63

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。

法定代表人: 中国注册评估师 邓小丰

项目负责人: 中国注册评估师 孟郁林

项目复核人: 中国注册评估师 刘洪跃

北京德威评估有限责任公司  
二〇〇四年十月十二日

# 北京天竺空港工业开发公司

## 资产评估报告书

德威评报字(2004)第51号

北京德威评估有限责任公司接受北京天竺空港工业开发公司(以下简称“开发公司”)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,对开发公司拟转让的房地产进行了评估。本次评估主要采用成本法和市场比较法。本次评估目的是为开发公司转让资产提供参考估价意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在2004年9月30日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

### 一、资产占有方及委托方简介

委托方及资产占有方:北京天竺空港工业开发公司

住所:北京市顺义区天竺空港工业区内

注册资本:8800万元

经济性质:全民所有制

法定代表人:杭金亮

历史沿革:北京天竺空港工业开发公司成立于1993年9月15日,注册资本8800万元,企业性质为全民所有制,法定代表人杭金亮,主要经营范围:工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务;土地开发;销售五金、交电(无线电发射设备除外)、化工、百货、建筑材料;自营和代理各类商品及技术的进出口(国家限制公司经营或禁止的商品和技术除外)。

### 二、评估目的

开发公司拟将所属北京天竺空港工业区B区的三栋标准厂房及土地使用权进行转让,本次对该行为所涉及的资产进行评估,为开发公司转让资产提供参考依据。

### 三、评估范围

本次评估范围指开发公司评估基准日资产负债表中列示的固定资产—房屋建筑物,帐面原值57,569,170.67元,账面净值54,676,282.80元,建筑面积39793.65平方米;土地使用权帐面价值为0元,建设用地面积28981.03平方米。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇〇四年九月三十日。

该基准日是根据开发公司转让资产的整体时间安排,经委托方与评估机构共同研究确定。

### 五、评估原则

工作原则:以国家有关评估及管理的法律法规为依据,遵循独立、客观、公正、科学的评估原则。

经济原则:替代原则、预期原则

公认原则：本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。

## 六、评估依据

### 1. 行为依据

资产评估约定书。

### 2. 法规依据

《中华人民共和国土地法》；

《中华人民共和国城镇房地产管理法》；

国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

财政部《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

财政部《国有资产评估项目备案管理办法》；

财政部《国有资产评估项目核准管理办法》；

京财企[2002]659 号《北京市财政局国有资产评估项目核准管理办法实施细则》；

京财企[2002]660 号《北京市财政局国有资产评估项目备案管理办法实施细则》；

其他相关的国家、地方性法律、法规及规定的文件。

### 3. 产权依据

国有资产产权登记证；

房屋所有权证

国有土地使用证

### 4. 取价依据

委托方提供的清单、有关会计凭证及财务资料；

评估人员现场记录；

北京市建设工程预算定额

北京市建设工程工期定额

评估人员掌握的土地交易及土地开发方面的资料。

## 七、评估方法

固定资产—房屋建筑物：我们对本次评估的房屋建筑物采用重置成本法做出评定估算。所谓重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

无形资产-土地使用权：委估地块地价评估采取成本法、基准地价修正法。

## 八、评估过程

本次评估工作共分以下四个阶段实施：

项目的前期调查：开发公司有关负责人向北京德威评估有限责任公司项目负责人介绍有关该评估项目的评估目的、评估对象及范围，并根据特定的经济行为选定评估基准日、拟定评估

方案、制定评估工作计划、初选评估方法、评估人员及工作日程, 签订评估协议;

资料的准备: 北京德威评估有限责任公司项目负责人指导资产占有方清查资产、填写资产清单、准备有关资料, 并组织检查核实委托方提供的资产清单等基础资料是否满足评估要求;

评估项目的现场调查核实: 评估人员到评估现场开展各项工作。对房地产进行实地勘察和鉴定相关产权文件及其他原始凭证。

评估资料整理及编写报告阶段: 进行数据汇总, 数据分析, 选择评估方法和收集市场信息, 分析整理资料, 评定估算; 专业负责人、项目负责人、机构负责人三级复核; 评估结果汇总及评估结论分析; 撰写评估说明与评估报告书。

## 九、评估结果

评估值: 总资产 6,431.37 万元。

资产评估结果汇总表

单位: 万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产—房屋建筑物	5,467.63	5,467.63	5,080.85	-386.78	-7.07
无形资产—土地使用权	-	-	1,350.52	1,350.52	
总资产	5,467.63	5,467.63	6,431.37	963.74	17.63

评估结论详细情况见评估明细表。评估结论根据以上评估工作得出。

## 十、评估报告评估基准日后重大事项

委托房地产于评估基准日已作抵押, 于 2004 年 10 月 11 日解除抵押。

## 十一、评估报告法律效力

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

评估结论有效期自评估基准日起 1 年。

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有, 未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

## 十二、评估报告提出日期

2004 年 10 月 12 日。

法定代表人: 中国注册评估师 邓小丰

项目负责人: 中国注册评估师 孟郁林

项目复核人: 中国注册评估师 刘洪跃

北京德威评估有限责任公司  
二〇〇四年十月十二日

## 评估机构及注册资产评估师承诺函

北京天竺空港工业开发公司:

受你公司委托, 我们对你公司拟转让的资产进行了认真的清查核实、评定估算, 并形成了资产评估报告书, 在假设条件成立的情况下, 我们对资产评估结果承诺如下, 并承担相应的法律责任:

1. 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致, 未重未漏;
2. 对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实;
3. 评估方法选用恰当, 选用的参照数据、资料可靠;
4. 影响资产评估价值的因素考虑周全;
5. 资产评估价值公允、准确;
6. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师: 刘洪跃

注册资产评估师: 孟郁林

北京德威评估有限责任公司  
二〇〇四年十月十二日

## 人员名单

项目负责人: 刘洪跃(注册评估师) 孟郁林(注册评估师)

## 委托方与资产占有方承诺函

北京德威评估有限责任公司：

因我公司拟转让部分房地产事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方和资产占有方：北京天竺空港工业开发公司  
法定代表人签字：

2004年10月8日