

北京空港科技园区股份有限公司 重大投资公告

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：

- 投资项目名称：空港工业区 B 区一级土地开发
- 投资数量：27,789 万元
- 投资收益率：35.7%

一、投资概述

本公司拟进行空港工业区 B 区一级土地开发，拟开发的地块占地 671,827.1 平方米（1,007.74 亩），总投资 27,789 万元。本次土地开发的征地和拆迁工作本公司委托控股股东北京天竺空港工业开发公司（以下简称“开发公司”）承担，并垫付相关费用 17,909 万元。委托开发公司进行该地块的征地和拆迁工作构成关联交易。

本公司于 2005 年 11 月 24 日召开了第二届董事会第十二次会议审议了进行空港工业区 B 区一级土地开发事项，公司九名董事一致通过了该项议案。因该项投资额较大，又属重大关联交易，还须股东大会的批准。

二、投资标的基本情况

1、总体情况

本次拟开发的空港工业区 B 区一级土地开发主要是规划范围内吉祥庄村的

征地、拆迁和大市政基础设施建设，使所开发土地达到“六通一平”的可出让条件。其四至范围是：北起安庆大街，南至安宁大街，西起裕庆路，东到裕华路。总占地 671,827.1 平方米（1007.74 亩），其中建设用地 535,244.6 平方米（802.86 亩），市政代征地 136,582.5 平方米（204.88 亩）。预计总投资 27,789 万元。

2、可行性分析

本次开发预计总投资 27,789 万元，其中本公司自行筹集 9,880 万元，开发公司垫付资金 17,909 万元。总投资中征地补偿费用 10,077 万元，地上物补偿费用 5,586 万元，征地税费 2,246 万元，市政基础设施建设费用 9,880 万元。预计总收入 39,816.5 万元，利润总额 9,877.5 万元，净利润 6,618 万元，投资利润率 35.5%，投资净利润率 23.8%，财务净现值 2,040 万元，内部收益率 13%，投资回收期 4.04 年。

3、市场前景

经过十年的发展，本公司开发的空港工业区获得了社会各界尤其是国际资本的极大认可。目前，有不少国际跨国公司要求入驻空港工业区。但是由于前期已开发的土地已经全部出让，因而限制了高质量国际资本的投资，也影响了公司土地出让业务的正常发展。开发空港工业区 B 区土地，可以增加公司的土地储备，使公司土地开发业务持续稳定增长。目前国家对工业区进行治理整顿，现存的工业区土地将更为稀缺。另外，正在建设的新国际展览中心紧邻工业区 B 区，也会带动相关产业，从而加速空港工业区土地的出让速度，提高公司收益。

三、委托合同的主体及主要内容

由于该项目总投资规模较大，公司委托开发公司进行空港工业区 B 区土地的征地、拆迁工作，并垫付相关费用。公司于 2005 年 11 月 22 日与开发公司签订了《委托合同》，对委托事项的相关内容进行了约定，委托合同的主体及主要内容详见关联交易公告（临 2005-013 号）

四、备查文件目录

- 1、公司第二届董事会第十二次会议决议及会议记录；
- 2、公司第二届监事会第七次会议决议及会议记录；
- 3、委托合同。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2005 年 11 月 24 日