

北京空港科技园区股份有限公司

二零零六年度第一次临时股东大会会议资料

二零零六年九月

目 录

一、 关于投资开发空港企业园 D-04 地块一期项目的议案.....	1
二、 关于天瑞置业投资开发空港企业园 D-04 地块二期项目的议案	5
三、 关于修改《公司章程》的议案.....	7
四、 关于修改《股东大会议事规则》的议案.....	8
五、 关于修改《董事会议事规则》的议案.....	9
六、 关于修改《监事会议事规则》的议案.....	10

议案一：

关于投资开发空港企业园 D-04 地块一期项目的议案

各位股东及股东代表：

为集约利用工业区土地，实现土地收益最大化，改善公司资产质量，同时也为了加强工业区开发建设，加快地区经济发展速度，促进区域投资环境的改善，公司管理层经认真调研、充分论证，并经第三届董事会第三次会议审议通过，拟于空港工业区 B 区投资建设空港企业园项目。

空港企业园项目位于空港工业区 B 区，主要开发高品质的高新技术企业研发、展示、生产、办公用房及配套附属设施。项目分 D-04 和 C-08 两个地块，总占地面积 202,609 平方米（建设用地），地上总建筑面积 227,893 平方米。其中空港企业园 D-04 地块项目占地面积 112,609 平方米（建设用地），地上建筑面积 138,226 平方米，C-08 地块占地面积 89,667 平方米(建设用地)，地上建筑面积 89,667 平方米。D-04 地块项目分三期开发，一期由空港股份负责开发，主要用于出租，二期、三期由空港股份控股子公司天瑞置业负责开发，主要用于出售。C-08 地块项目由天瑞置业负责开发，主要用于销售。

本议案审议的内容是本公司投资开发空港企业园 D-04 地块一期项目。

一、项目的基本情况

空港企业园 D-04 地块一期位于空港工业区 B 区 D-04 地块，北侧是空港工业区 B 区已开发成熟区域，南侧是新国际展览中心。项目总占地面积 36,027 平方米，其中建设用地面积 25,286 平方米，代征地面积 10,741 平方米；总建筑面积 55,583 平方米，其中地上建筑面积 41,588 平方米，地下建筑面积 13,995 平方米；总投资约 20,062 万元。

二、项目背景及投资必要性

（一）项目背景

随着国内经济的快速发展，跨国企业向中国转移的步伐也在逐步加快，越来越多的跨国企业开始将其研发中心、设计中心和生产制造基地迁往中国。而随着国内产业升级和国内企业的成熟，国内大型企业对研发工作更加重视，投入也越来越大，研发部门的扩建成为必然。北京作为全国政治、经济、科技、文化中心，将以其独特的优势成为研发、设计中心和中试、生产基地转移的重要备选地。

北京天竺空港工业区成立于 1994 年，分为 A、B 两区，总体规划面积 660 公顷。经过十余年的发展，已经吸引了众多国内外知名企业入驻，成为顺义区乃至北京市重要的经济增长区域。截至 2005 年，工业区共吸引国内外企业 350 家左右。目前仍有不少高新技术企业要求入驻空港工业区，特别是对高品质的企业研发、展示、生产、办公用房需求量较大。工业区现有企业生产用房共 13 栋，在品质和规模上远远不能满足要求，因而限制了一些更优质资本的投资，因此开发建设高品质的企业用房迫在眉睫。

（二）投资必要性

1、实现北京市“十一五”发展规划的需要

《中共北京市委关于制定北京市国民经济和社会发展第十一个五年规划的建议》提出：要统筹规划北京天竺出口加工区、空港保税物流中心、空港工业区、空港物流基地及周边区域，建设以首都国际机场为核心的临空经济区，积极发展临空产业，推动空港经济。同时，根据北京市城市总体规划修编后的城市空间新布局，空港工业区处于两轴-两带-多中心的东部发展带上，作为北京市工业战线的中坚力量，肩负着实现“十一五”规划发展目标、构建北京现代制造产业群落的重任。

2、推动顺义城南地区工业化和城市化进程的需要

顺义区委二届三次会议明确指出：顺义区处于工业化和城市化进程加快、经济结构调整加速、市场化程度迅速提高、经济跨入超高速、跨越式、可持续的黄金发展期。空港工业区作为高科技产业和现代制造业的核心区域，在周边经济迅速崛起的情况下，努力拓展发展空间、全面提升综合竞争力显得尤为重要。

3、促进空港工业区经济发展上台阶的需要

经过十余年的发展，截止 2005 年底，空港工业区入区企业 350 家，投资总额 27.5 亿美元，工业产值累计 625 亿元，税金累计上缴 27 亿元。出口交货值占北京市的 15.48%，税金占顺义区的 26.7%，现已形成电子信息产业、高新技术产业、临空产业三大产业群为主导的产业格局，成为京郊重要的经济增长区域。本项目以引进高新技术企业、展示型企业为主，以满足企业研发、展示、生产、办公需求，对于促进工业区产业升级和功能完善具有重要意义。

4、北京空港科技园区股份有限公司优化产业结构，扩大工业地产开发业务

北京空港科技园区股份有限公司是一家从事土地开发、物业出租、建筑施工等业务的上市公司，为了优化产业结构，公司确立了基于土地开发的一体化发展战略，不断加大工业地产开发力度，实现土地收益最大化。因此，该项目的实施，对于空港股份优化产业结构，实现发展目标具有重要的意义。

三、市场分析

1、区域经济面临快速发展的重大机遇

空港地区地处北京市 2004-2020 规划的东部发展带，北京市委关于十一五规划的九届十次全会上提出了“统筹规划北京天竺出口加工区、空港工业区等机场地区及周边区域，建设以首都国际机场为核心的临空经济区”的发展规划。机场扩建 2007 年底完工，新国展 2007 年底落成，奥运会 2008 年的召开，临空经济、会展经济与奥运经济的合力推动，必将加速空港地区的城市化进程，进一步改善空港地区的交通和配套设施，催生对企业研发、展示、生产、办公用房的较大需

求。

2、空港工业区十余年的快速发展奠定了雄厚的产业基础

北京天竺空港工业区经过十余年的发展,基本形成了一个以外商投资企业为主体、以电子通讯产业为主导、以航空物流和仓储保税为特点、以外向型经济为目标的现代化高科技工业园区,产业聚集优势明显,对外向型企业、高新技术企业、国内外企业研发设计中心以及具有总部职能的结算中心、数据中心产生了较大的吸引力。

3、空港地区缺少高品质的企业用房

目前空港工业区拥有的标准厂房主要供生产型企业使用,空港工业区及空港周边地区尚没有适合企业研发、展示或办公使用的较高品质的企业用房。

四、投资估算和资金筹措

据初步测算,本项目总投资 20,062 万元,项目开发资金由本公司自筹。

五、经济效益分析

项目建成后,预计正常年份可实现年主营业务收入 3,946 万元,净利润 1,836 万元,净现值 3,279 万元,内部收益率 10.6%,投资利润率 13.7%,投资回收期 9.6 年。

请各位股东及股东代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司

2006 年 9 月 14 日

议案二：

关于天瑞置业投资开发 空港企业园 D-04 地块二期项目的议案

各位股东及股东代表：

为集约利用工业区土地，实现土地收益最大化，改善公司资产质量，同时也为了加强工业区开发建设，加快地区经济发展速度，促进区域投资环境的改善，公司管理层经认真调研、充分论证，拟于空港工业区 B 区投资建设空港企业园项目。

空港企业园项目位于空港工业区 B 区，主要开发高品质的高新技术企业研发、展示、生产、办公用房及配套附属设施。项目分 D-04 和 C-08 两个地块，总占地面积 202,609 平方米（建设用地），地上总建筑面积 227,893 平方米。其中空港企业园 D-04 地块项目占地面积 112,609 平方米（建设用地），地上建筑面积 138,226 平方米，C-08 地块占地面积 89,667 平方米(建设用地)，地上建筑面积 89,667 平方米。D-04 地块项目分三期开发，一期由空港股份负责开发，主要用于出租，二期、三期由空港股份控股子公司天瑞置业负责开发，主要用于出售。C-08 地块项目由天瑞置业负责开发，主要用于销售。

本议案审议的内容是本公司控股子公司天瑞置业投资开发空港企业园 D-04 地块二期项目。

一、项目的基本情况

空港企业园 D-04 地块二期项目位于空港工业区 B 区 D-04 地块，北侧是空港工业区 B 区已开发成熟区域，南侧是新国际展览中心。项目总占地面积 39,024 平方米，总建筑面积 67,464 平方米，其中地上建筑面积 39,579 平方米，地下建筑面积 27,885 平方米，主要是高品质的高新技术企业研发、展示、生产、办公用房；项目总投资约 27,233.9 万元。

二、项目背景及投资必要性

同议案一。

三、市场分析

同议案一。

四、投资估算及资金筹措

空港企业园 D-04 地块二期项目预计投资 27,233.9 万元,建设资金由天瑞置业自筹解决。

五、经济效益分析

项目建成后,可实现主营业务收入 38,490.5 万元,净利润 5,455.14 万元,净现值 1,541 万元,内部收益率 13.5%,投资利润率 30%,投资回收期 2.3 年。

请各位股东及股东代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司

2006 年 9 月 14 日

议案三：

关于修改《公司章程》的议案

各位股东及股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会《上市公司章程指引》(2006 年修订)、上海证券交易所《股票上市规则》(2006 年 5 月修订)以及中国证监会《关于上市公司深入学习〈刑法修正案(六)〉有关事宜的通知》等新出台的法律法规，公司需修改《公司章程》。

修改后的《公司章程》由修订前的十二章、二百三十条变更为十二章、一百九十八条。十二章分别为：总则；经营宗旨和范围；股份；股东和股东大会；董事会；总经理及其他高级管理人员；财务会计制度、利润分配和审计；通知与公告；合并、分立、增资、减资、解散和清算；修改章程；附则。

具体内容详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

请各位股东及股东代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司

2006 年 9 月 14 日

议案四：

关于修改《股东大会议事规则》的议案

各位股东及股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、上海证券交易所《股票上市规则》（2006年5月修订）、中国证监会《关于上市公司深入学习〈刑法修正案（六）〉有关事宜的通知》以及《上市公司股东大会规则》等新出台的法律法规，公司需修改《股东大会议事规则》。

修改后的《股东大会议事规则》由修改前的十四章、一百条变更为八章、一百零九条，八章分别为：总则、股东的权利与义务、股东大会职权、股东大会召开方式、股东大会召集程序、股东大会议事程序、股东大会决议的执行及信息披露、附则。

具体内容详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

请各位股东及股东代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司

2006年9月14日

议案五：

关于修改《董事会议事规则》的议案

各位股东及股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、上海证券交易所《股票上市规则》（2006年5月修订）以及《上海证券交易所董事会议事示范规则》等新出台的法律法规，公司需修改《董事会议事规则》。

修改后的《董事会议事规则》由修改前的八章、六十五条变更为十章、一百条，十章分别为：总则、董事、董事会、董事长、董事会秘书、董事会会议、董事会决议公告程序、董事会决议的实施、董事会有关人事、对外投资、信贷的决策程序、附则。

具体内容详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

请各位股东及股东代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司

2006年9月14日

议案六：

关于修改《监事会议事规则》的议案

各位股东及股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、上海证券交易所《股票上市规则》（2006年5月修订）以及《上海证券交易所监事会议事示范规则》等新出台的法律法规，公司需修改《监事会议事规则》。

修改后的《监事会议事规则》由修改前的八章、三十三条变更为五章、四十五条，五章分别为：总则、监事、监事会、监事会会议、附则。

具体内容详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

请各位股东及股东代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司

2006年9月14日