

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：投资开发空港企业园 D-04 地块一期项目
- 投资数量：20,062 万元
- 投资收益率：9.6%

一、投资概述

本公司拟进行投资开发空港企业园 D-04 地块一期项目，拟开发的地块占地 36,027 平方米，总投资 20,062 万元。项目开发资金由本公司自筹。

本公司于 2006 年 8 月 21 日召开了第三届董事会第三次会议审议了进行投资开发空港企业园 D-04 地块一期项目事项，公司九名董事一致通过了该项议案。因该项投资额较大，还须股东大会的批准。

二、投资标的基本情况

1、总体情况

空港企业园项目位于空港工业区 B 区，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。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，建设用地面积 202,609 平方米，地上建筑面积 227,893 平方米。空港企业园 D-04 地块项目建设用地面

积 112,609 平方米，地上建筑面积 138,226 平方米，本公司开发的一期项目总占地面积 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 55,583.35 平方米，其中地上建筑面积 41,588.05 平方米，地下建筑面积 13,995.3 平方米。预计总投资约 20,062 万元，主要用于出租。

2、可行性分析

本项目总投资 20,062 万元，项目建成后，预计正常年份可实现主营业务收入 3,946.1 万元，净利润 1,927.4 万元，税后投资利润率 9.6%。该项目的经济效益分析具体数据以最终可行性研究报告数据为准。

3、市场前景

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。

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。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、展示或办公使用的高品质企业用房。

三、投资的目的和对公司的影响

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，因而限制了一些优质资本的投资，也影响了公司出租业务的正常发展，因此开发建设高品质的企业用房迫在眉睫。本项目对于促进工业区产业升级和功能完善具有

重要意义，也将进一步增加公司自有物业的规模和品种，丰富物业形态，形成新的利润增长点。

四、备查文件目录

公司第三届董事会第三会议决议及会议记录。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2006年8月21日