

**北京空港科技园区股份有限公司**

**二零零六年度股东大会会议资料**

## 目 录

一、	二零零六年年度报告及摘要.....	1
二、	二零零六年度董事会工作报告.....	2
三、	二零零六年度监事会工作报告.....	7
四、	二零零六年度财务决算报告.....	9
五、	二零零六年度利润分配预案.....	12
六、	关于续聘会计师事务所并决定其报酬的议案.....	13

议案一：

## 关于审议 2006 年年度报告及摘要的议案

各位股东及股东代表：

根据中国证监会、上海证券交易所的要求，公司编制了 2006 年年度报告及摘要，并已经第三届董事会第六次会议及第三届监事会第五次会议审议通过。现提交股东大会予以审议。

全文及摘要详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2007 年 2 月 13 日



议案二：

## 北京空港科技园区股份有限公司 2006 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

下面我代表董事会做《2006 年度董事会工作报告》：

2006 年，公司董事会在全体股东和社会各界的大力支持下，严格按照《公司法》和《公司章程》赋予的职责，规范管理，科学决策，以可持续发展为主题，积极开拓新业务，全力打造新的主营业务体系；以经济效益为中心，努力提高原有业务资产的盈利能力；以市场为导向，转变经营观念，大力实施营销创新和管理创新，较好地完成了全年工作。

### 一、规模经营成效显著，经营业绩稳定增长

2006 年，公司董事会坚持以经济效益为中心，积极推进公司主营业务的规模化经营，努力扩大市场份额，加强成本控制，经营业绩继续保持了稳定增长。全年实现主营业务收入 36,492 万元，同比增长 10.44%；主营业务利润 9,227 万元，同比增长 15.99%；净利润 3,730 万元，同比增长 9.09%。

公司主营业务分行业情况如下：

土地开发业务实现主营业务收入 13,455 万元，同比增加 61.39%，主要是空港工业区 B 区四期地的开发已经产生效益所致；标准厂房出租收入 2,791 万元，同比增加 13.44%，主要是公司加大市场营销力度，提高物业出租率，增加市场占有率所带来的收益；建筑施工收入 25,673 万元，同比增加 10.44%。



## 二、着力打造全新主营业务体系

通过近几年的经营实践，公司在 2006 年明确了基于土地开发的一体化发展战略。按照发展空间广阔、具备可持续发展能力、能够成为公司收入利润支撑的标准，选择工业地产开发作为突破口，积极开辟新的主营业务，全力打造以土地开发等原有业务为基础、以房地产开发、仓储物流为两翼的全新一体化主营业务体系，取得了实质性突破。

一是积极拓展土地一级开发业务，巩固企业发展的基础。2006 年公司实施了空港工业区 B 区四期 1007 亩工业用地的一级土地开发，扩大了可出让土地存量。同时，积极扩大与周边工业区的接触，探索合作方式，争取走出空港工业区实施土地一级开发，实现扩大土地储备的战略意图。

二是集中优势资源打造支柱业务，工业地产开发实现重要突破。2006 年，公司把工业地产开发作为优先主题，在人员、资金等方面给予重点支持，取得了显著效果：1.3 万平米的空港科技大厦 A 座完工，市场前景良好；总规划 22 万平米的空港企业园工业地产项目（案名“国门一公里”，以下统称为“国门一公里”）已正式启动；空港科技大厦 B 座的开发也已提上议事日程。可以预期，工业地产的开发将成为公司今后收入利润的主要来源之一，成为公司一体化经营格局的重要一环。

三是定位于中高档物业管理的全资子公司——天地物业公司正式投入运营，成为工业地产开发的自然延续和重要保障，现已接管空港科技大厦 A 座的物业管理，并为全面承接“国门一公里”的物业服务做好了准备。

四是围绕出口加工区拓展保税物流功能，着手进行仓储物流产业布局。与一家专业物流公司就开展高附加值的物流增值业务达成了合作意向。



### 三、加大市场营销力度，招商工作取得新进展

随着业务的快速扩张，公司进一步加大了市场营销力度。主要是强化市场意识，充实营销力量，加强专业培训，加大市场调研力度，建立多层次招商体系，加大产品宣传力度，积极推行借势营销。经过努力，公司经营层和员工的市场意识全面提高，市场运作手段趋于丰富，市场把握能力和驾驭能力得到加强，招商工作也取得了较好的成绩。一是土地出让收入 1.3455 亿元，同比增加 61.39%，总体呈现价升量增的良好态势，入区企业质量也明显提高。二是物业出租净增 14494 平米，出租率提高了八个百分点。

### 四、积极开拓融资渠道，支持企业快速发展

2006 年，空港股份发展速度明显加快，投资项目多，投资规模大，对融资工作提出了更高要求。为此，我们一是积极争取银行支持，获得银行授信 3.5 亿元，实际使用贷款 3.1 亿元，为公司及控股子公司的经营活动提供了有力的资金支持。二是为降低财务费用，积极筹备发行利率较低的企业短期融资券。

### 五、董事会日常工作情况

报告期内，董事会积极履行职责，共召开了六次董事会，除审议公司定期报告外，还对关系公司发展的重大事项进行了认真审议，主要有：选举第三届董事会及董事长，修改了《公司章程》、《董事会议事规则》和《股东会议事规则》，投资开发建设空港企业园 D04 地块一期、二期项目，承建控股股东仓储用房，发行短期融资券等。

报告期内，董事会认真执行股东大会决议，根据 2005 年度股东大会决议，继续聘请北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司审计机构，聘期一年；根据 2005 年度股东大会审议通过的每 10 股派发现金 1.20 元（含税）的利润分配方案，公司于 2006 年 5 月 25 日发放现金红利完毕。



## 2007 年重点工作

2007 年将是公司经营发展进入厚积薄发阶段的一年，公司将进一步强化市场意识，丰富营销手段，以土地一级开发、工业地产开发和仓储物流为重点，全面完成主营业务体系的打造，促使公司的各项工作再上新台阶。

### 一、集中力量运作重点项目

一是充分利用品牌、资金、管理优势，加快推进异地扩区，加强与周边工业区的合作，通过控股、参股等形式积极争取空港工业区外的一级土地开发项目，增加公司直接或间接控制的土地资源，扩大土地储备。

二是强化质量、成本、工期控制，努力借势、聚势、造势营销，做好“国门一公里”项目的开发和销售工作，年内完成 4.6 万平米的建设，争取实现销售面积 2.5 万平米。同时，择机启动空港科技大厦 B 座开发。力争通过 2007 年的努力，使房地产开发业务成为公司收入、利润的重要支撑。

三是抓住出口加工区保税物流功能拓展的历史机遇，大力推进仓储物流业务。组建北京空港宏远物流有限公司，开展高附加值的保税物流业务。力争通过两年的时间，使仓储物流业务成为公司主营业务体系中的另一个重要支柱。

### 二、抓住机遇推进招商工作

2007 年，公司将紧紧抓住出口加工区功能拓展带来的发展机遇，抓住工业用地必须招拍挂的政策机遇，抓住区域城市化进程加快的市场机遇，进一步充实营销力量，推进土地、标厂、公寓的招商速度；以“国门一公里”项目作为招商重点，制定可行的销售策略，确保销售进度；以与其他工业区合作为增长点，探索异地扩区、联合招商的新模式；以工业区厂房升级改造为试点，拓展标厂使用功能，为招商创造条件，推动工业区厂房出租率再上新台阶。



### 三、加强调研做好项目储备

要保持与天竺国门商务区管委会的密切接触，探讨参与国门商务区开发的可行性和方式、方法；要积极研究“项目带地”的开发模式以及相应的经营管理模式，做好区外的一级土地开发准备；要结合出口加工区功能拓展，探讨在区内开发建设仓储用房、研发中心、综合办公楼的可行性。

总之，2007 年的工作依然繁重。我们将进一步解放思想，开拓进取，求真务实，创新求变，使空港股份又好又快地发展。

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董事会

2007 年 2 月 13 日



议案三：

## 北京空港科技园区股份有限公司 2006 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

下面我代表监事会做 2006 年度监事会工作报告：

### 一、监事会的工作情况

- 1、第二届监事会第八次会议于 2006 年 2 月 20 日召开，会议审议通过了：
  - (1) 2005 年年度报告及摘要；
  - (2) 二零零五年度监事会工作报告；
  - (3) 二零零五年度财务决算报告；
  - (4) 二零零五年度利润分配预案；
  - (5) 关于选举第三届监事会监事的议案。
- 2、第三届监事会第一次会议于 2006 年 3 月 23 日召开，会议审议通过了：  
关于选举刘淑梅女士为第三届监事会主席的议案。
- 3、第三届监事会第二次会议于 2006 年 4 月 20 日召开，会议审议通过了：  
公司 2006 年第一季度报告的议案。
- 4、第三届监事会第三次会议于 2006 年 8 月 21 日召开，会议审议通过了：
  - (1) 关于修改《监事会议事规则》的议案；
  - (2) 审议公司 2006 年中期报告的议案。
- 5、第三届监事会第四次会议于 2006 年 10 月 24 日召开，会议审议通过了：  
公司 2006 年第三季度报告的议案。

### 二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》等法律、法规以及制度的要求依法运作，公司建立了较为完善的内部控制制度和良好的内控机制，重大决策依据充分，决策程序合法有效，股东大会和董事会决议能够很好落实，未



发现董事及高级管理人员在执行公务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司及股东利益的行为。

### 三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会坚持定期或不定期地对公司财务状况进行检查，认为公司的财务制度健全、财务管理规范、财务运行状况良好，会计核算能严格按照企业会计制度和会计准则及其他相关财务规定的要求执行，未发现有违反财务管理制度的行为。

北京兴华会计师事务所有限责任公司对公司 2006 年度的财务报告出具了无保留意见的《审计报告》，监事会对该会计师事务所出具的审计意见及其所涉及事项进行核查后认为，公司 2006 年度财务报告真实、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

### 四、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司首次公开发行股票扣除发行费用实际到位募集资金 22,480 万元，于 2004 年 3 月 9 日到帐。按照招股说明书承诺，公司拟投资项目共三个，投资金额共计 20,411.9 万元，其余部分补充公司流动资金。

首次公开发行股票募集资金已于 2004 年度全部使用完毕，三个项目中其中之一变更为收购北京天竺空港工业开发公司 10、11 及 12 号标准厂房，公司履行了相关程序。

监事会对募集资金使用情况进行核查后认为，募集资金使用情况合理，变更程序合法，没有损害股东及公司的利益。

### 五、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司各项关联交易均做到价格公允，资金结算及时，对全体股东公平、公正、合理，不存在损害公司及其他股东利益的行为。

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监事会

2007 年 2 月 13 日



议案四：

## 北京空港科技园区股份有限公司 2006 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

2006 年公司财务决算情况如下：

### 一、公司 2006 年度主要会计数据（单位：人民币元）

项 目	金 额
(1) 主营业务收入	364,923,790.28
(2) 主营业务成本	255,183,231.22
(3) 主营业务利润	92,272,541.91
(4) 营业利润	63,740,444.35
(5) 利润总额	63,609,246.27
(6) 净利润	37,298,914.72
(7) 经营活动产生的现金流量净额	-196,972,258.31
(8) 现金及现金等价物增减额	45,376,915.56

### 二、截止报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

指标项目	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
主营业务收入（万元）	36,492.38	33,042.32	24,207.44
净利润（万元）	3,729.89	3,419.06	3,322.92
总资产（万元）	105,666.97	69,900.36	58,619.65
股东权益（万元）	47,699.31	45,972.92	45,342.70
每股收益（摊薄）（元）	0.27	0.24	0.24



每股收益（加权）（元）	0.27	0.24	0.26
扣除非经常性			
损益后的每股收益（元）	0.27	0.24	0.26
每股净资产（元）	3.41	3.28	3.24
每股经营活动产生			
的现金流量净额（元）	-1.41	0.19	-0.54
净资产收益率（摊薄）（%）	7.82	7.44	7.33
净资产收益率（加权）（%）	7.96	7.57	8.73
扣除非经常性损益的加权	7.93	7.58	8.73
平均资产收益率（%）			

### 三、报告期内股东权益变动情况

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
期初数	140,000,000.00	187,304,941.26	22,652,330.38	98,445,783.28	459,729,220.12
本期增加		291,664.75	15,582,157.70	37,298,914.72	34,063,951.53
本期减少		3,526,627.94		21,055,992.50	16,800,000.00
期末数	140,000,000.00	184,069,978.07	38,234,488.08	114,688,705.50	476,993,171.65

### 四、主营业务分类构成情况

业务类别	主营业务收入		毛利率（%）	
	金额（万元）	同比增长（%）	2006年	2005年
土地开发	13455	61.39	45.82	57.12
标厂出租	2791	13.44	68.05	74.21
建筑施工	25673	10.44	12.18	10.11
物业管理及其他	676	-23.55	14.60	45.41
减：公司各业务分部 间相互抵消	6103			
合计	36492	10.44	30.07	27.96



2006 年面对日趋激烈的市场竞争，公司全体员工共同努力，加强企业管理，提高市场份额，完成了 2006 年的经营目标。2006 年公司总收入、净利润、总资产、净资产等经济指标比上年均有不同程度增长，总体运行良好，公司总体经营保持了稳定发展的态势。

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董事会

2007 年 2 月 13 日

议案五：

## 北京空港科技园区股份有限公司 2006 年度利润分配预案

各位股东及股东代表：

经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，2006 年度实现净利润 37,298,914.72 元，加上年初未分配利润 98,445,783.28 元，可供分配的利润 135,744,698 元，提取 10%法定盈余公积 4,255,992.50 元，扣除 2006 年分配的普通股股利 1,680 万元，可供股东分配的利润 114,688,705.50 元。公司拟进行利润分配，以 2006 年末 14,000 万股为基数，每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），共计派发现金 2,100 万元。未分配利润余额为 93,688,705.50 元，结转下一年度分配。

请各位股东及股东代表审议。

1 2

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2007 年 2 月 13 日



议案六：

## 关于续聘会计师事务所并决定其报酬的议案

各位股东及股东代表：

本公司自成立以来，一直聘请北京兴华会计师事务所有限责任公司作为公司的审计机构。几年来，北京兴华会计师事务所有限责任公司及其指派来公司服务的财务专业人员，业务素质高，工作勤勉尽责，能够积极主动的为公司提供优质服务。因此，公司拟继续聘请北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司的审计机构，2007 年度报酬拟定为 28 万元。

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董事会

2007 年 2 月 13 日

13

