

北京空港科技园区股份有限公司
2007 年第一次临时股东大会会议资料

2007 年 5 月

会议文件目录

文件一、会议议程

文件二、关于公司符合向不特定对象公开募集股份条件的议案

文件三、关于公司 2007 年向不特定对象公开募集股份方案的议案

文件四、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行相关事宜的议案

文件五、关于收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房的关联交易议案

文件六、关于本次发行募集资金使用的可行性分析的议案

文件七、关于前次募集资金使用情况的说明的议案

文件八、关于修改《募集资金使用管理办法》的议案

会 议 议 程

一、主持人宣布会议开始

二、审议各项议案

- 1、审议关于公司符合向不特定对象公开募集股份条件的议案
- 2、审议关于公司 2007 年向不特定对象公开募集股份方案的议案
- 3、审议关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行相关事宜的议案
- 4、审议关于收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房的关联交易议案
- 5、审议关于本次发行募集资金使用的可行性分析的议案
- 6、审议关于前次募集资金使用情况的说明的议案
- 7、审议关于修改《募集资金使用管理办法》的议案

三、各项议案的表决

四、宣布表决结果及宣读股东大会决议

五、律师宣读法律意见书

议案一：

关于公司符合向不特定对象公开募集股份条件的议案

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的有关规定，本公司经自查，认为本公司符合向不特定对象公开募集股份的条件。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 5 月 18 日

议案二：

关于公司 2007 年向不特定对象公开募集股份方案的议案

各位股东：

本次向不特定对象公开募集股份的方案为：

- 1、发行股票种类：境内上市的人民币普通股（A 股）。
- 2、每股面值：人民币 1 元。
- 3、发行方式：本次发行采取网上、网下发行的方式。
- 4、发行数量：不超过 4,000 万股，最终发行数量授权公司董事会与主承销商根据具体情况协商确定。
- 5、发行对象：在上海证券交易所开设 A 股股东账户的境内自然人及机构投资者（国家法律、法规禁止者除外），本次发行股权登记日登记在册的老股东具有一定比例的优先认购权，该部分股东认购股票的数量授权公司董事会与主承销商协商确定。
- 6、发行价格和定价方式：不低于公告招股意向书前二十个交易日公司股票均价或前一个交易日的均价，具体发行价格授权公司董事会与主承销商协商确定。
- 7、上市地点：本次向不特定对象公开募集股份的股票发行完成后在上海证券交易所上市。
- 8、本次发行募集资金用途：本次发行募集资金拟投资于以下两个项目：
 - （1）收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目，预计需用募集资金投入 1.86 亿元
 - （2）北京空港创意产业中心项目，预计需用募集资金投入 1.74 亿元若本次发行募集资金数额低于项目所需资金额，差额部分由公司通过自筹方式解决。
- 9、决议有效期：本次向不特定对象公开募集股份的决议有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月。
- 10、滚存利润分配：本次向不特定对象公开募集股份前公司的滚存利润由发行

后的新老股东共享。

以上议案需报中国证券监督管理委员会核准后方可实施，并最终中国证券监督管理委员会核准的方案为准。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 5 月 18 日

议案三：

关于提请股东大会授权董事会 全权办理本次发行相关事宜的议案

各位股东：

公司拟提请股东大会授权董事会在有关法律法规范围内全权办理本次向不特定对象公开募集股份的相关事宜，具体内容包括：

- 1、在股东大会审议通过的发行方案范围内，根据具体情况制定和实施本次发行的具体方案，其中包括发行时机、发行方式、发行对象、发行数量、老股东配售比例、发行起止日期、发行价格等与发行方案有关的具体事项；
 - 2、聘请与本次发行有关的中介机构并签署有关的合同、协议和文件；
 - 3、全权办理本次向不特定对象公开募集股份的申报事宜；
 - 4、办理本次发行募集资金投资项目的相关事宜；
 - 5、本次发行完成后，根据本次发行的结果，修改《公司章程》相应条款并办理变更工商登记事宜；
 - 6、根据有关法律、法规、本公司章程的相关规定和股东大会决议及授权，确定并办理与本次发行有关的其他事宜；
 - 7、根据证券监管部门不时颁布之规范性文件及新政策的规定，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决事项外，授权董事会对本次发行具体方案等相关事项作相应调整；
 - 8、本授权自公司股东大会审议通过之日起12 个月内有效。
- 请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 5 月 18 日

议案四：

关于收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的 位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房的 关联交易议案

各位股东：

1、交易的背景和意义

2006 年底海关总署正式批复同意本公司负责开发的北京天竺出口加工区等 7 家出口加工区进行拓展研发、检测维修、保税物流等功能的试点工作。

在上述政策明确之前，为防范上市公司的政策风险，本公司控股股东开发公司经北京市顺义区发展和改革委员会顺发改[2006]275 号《关于北京天竺空港工业开发公司 1、2 号工业厂房建设项目备案的通知》批准，在北京天竺出口加工区内先行动工兴建了总建筑面积为 5.7 万平方米的生产研发、检测维修、物流配送用多功能工业厂房，并计划于出口加工区功能拓展的国家政策明确后转让给上市公司，目前上述多功能工业厂房尚处于建设期，预计于 2007 年 8 月底完工。

政策明确后，出口加工区除了具备自身特有的保税加工功能外，还将涵盖保税区、保税物流园区、保税物流中心等各类海关特殊监管区域（场所）的各种功能，在园区内既可以开展保税加工、保税物流配送业务，又可以进行产品研发、检测维修，因此，由本公司来具体运营上述 5.7 万平方米生产、检测维修、物流配送用多功能工业厂房已无政策风险。同时，本公司已确定将充分利用出口加工区新政策的有利条件，将研发、维修检测、物流配送等方面的物业出租业务作为未来的重点业务发展方向之一。

因此，收购开发公司位于出口加工区内的上述多功能工业厂房，一方面可以抓住政策有利时机、节省建设时间以迅速扩大和占领市场，另一方面可以避免本公司与开发公司之间存在的潜在同业竞争问题，有利于保护公司和中小股东的利益。

2、被收购标的的基本情况

本次拟收购的多功能工业厂房位于北京市顺义区北京天竺出口加工区内，四至为东至竺园东路、南至竺园四街、西至竺园西路、北至竺园五街。

上述多功能工业厂房共两栋，总用地面积 126,197 平方米，总建筑面积 57,334.28 平方米，其中厂房 40,694.48 平方米，实验室、检测室 13,805.50 平方米，生产办公用房 2,934.30 平方米。

本次拟收购的多功能工业厂房经北京市顺义区发展和改革委员会顺发改〔2006〕275 号《关于北京天竺空港工业开发公司 1、2 号工业厂房建设项目备案的通知》批准已开工建设。目前，开发公司已取得京顺国用（2006 出字）第 00106 号《国有土地使用权证》、2006 规（顺）地字 0026 号《建设用地规划许可证》、2006 规（顺）建字 0108 号《建设工程规划许可证》、[2007]施建字 0570 号《建筑工程施工许可证》。截至 2007 年 2 月底，本次拟收购的多功能工业厂房 1#形象进度 55%，2#形象进度 40%，预计于 2007 年 8 月底完工。

根据北京德威评估有限责任公司出具的德威评报字（2007）第 31 号《北京天竺空港工业开发公司资产评估报告书》，以 2007 年 2 月 28 日为评估基准日，本次拟收购的多功能工业厂房的价值为：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	预计完工价值	评估价值	增值额
在建工程	5,024.42	5,024.42	11,228.92	5,341.26	316.84
无形资产—土地使用权	6,328.11	6,328.11	6,720.97	6,720.97	392.85
总 资 产	11,352.53	11,352.53	17,949.88	12,062.23	709.70

除上述情况外，本次拟收购的多功能工业厂房不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项或者查封、冻结等司法措施。

3、关联交易协议的主要内容

本公司已与开发公司就收购多功能工业厂房事宜签订协议。

根据北京德威评估有限责任公司出具的德威评报字（2007）第 31 号《北京天竺空港工业开发公司资产评估报告书》，拟收购多功能工业厂房于评估基准日的评估

价值为 12062.23 万元。经交易双方协商一致，同意以此评估价值作为拟收购多功能工业厂房的初步转让价款，并以此作为支付前期转让价款的依据；同时，同意待上述多功能工业厂房竣工后，由北京德威评估有限责任公司对其进行二次评估，以第二次评估确定的评估价值作为其最终的转让价款。

本公司与开发公司签订的多功能工业厂房收购协议已经双方签字盖章，尚待本公司股东大会审议（关联股东回避表决）、并经国有资产监督管理部门同意后生效。

本公司将通过自筹资金方式来支付上述资产收购款。经交易双方协商一致，自协议生效之日起一个月内，由本公司向开发公司支付转让价款 6000 万元；自多功能工业厂房通过竣工验收之日起一个月内，由本公司向开发公司支付转让价款 3000 万元；自开发公司将多功能工业厂房过户到本公司名下之日起三个月内，由本公司向开发公司支付全部余款。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 5 月 18 日

议案五：

本次发行募集资金使用的可行性分析的议案

各位股东：

本公司本次向不特定对象公开募集股份募集资金将用于以下两个项目：（1）收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目，预计需用募集资金投入 1.86 亿元；（2）北京空港创意产业中心项目，预计需用募集资金投入 1.74 亿元。上述项目的可行性分析如下：

一、收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目

1、项目概况

（1）项目名称

收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房。

（2）项目建设地点

北京市顺义区北京天竺出口加工区内。四至为：东至竺园东路、南至竺园四街、西至竺园西路、北至竺园五街。

（3）建设内容和建设规模

本项目总用地面积 126,197 平方米，其中：建设用地面积 98,403.6 平方米，代征地面积 27,793.4 平方米。本项目总建筑面积 57,334.28 平方米，其中：厂房 40,694.48 平方米，实验室、检测室 13,705.50 平方米，生产办公用房 2,934.30 平方米。

（4）项目备案及进展情况

本项目拟收购的多功能工业厂房经北京市顺义区发展和改革委员会顺发改[2006] 275 号《关于北京天竺空港工业开发公司 1、2 号工业厂房建设项目备案

的通知》批准，已开工建设，预计于 2007 年 8 月底完工。

（5）投资估算

本项目总投资为 18,562 万元，其中收购厂房资金 17,950 万元、其他费用 562 万元、流动资金 50 万元。

2、项目背景及实施意义

2005 年 11 月，国务院副总理吴仪在全国出口加工区工作会议上指出我国出口加工区存在功能单一、缺少保税物流功能等问题，不适应区内外企业发展的要求，制约了出口加工区的进一步发展。

北京天竺出口加工区是我国首批 15 家国家级出口加工区之一，是北京地区唯一的出口加工区，也是北京市唯一具有出口退税功能的海关特殊监管区域。北京天竺出口加工区作为海关实施封闭管理的特殊区域，实行“境内关外”的监管模式，按国际惯例操作运行，为区内出口加工型企业提供了更为宽松和便利的经营环境。但天竺出口加工区与国内其他出口加工区同样存在缺乏研发、检测维修、保税物流等功能的问题。

在国家拓展出口加工区功能的政策出台前，为了防范上市公司的风险，本公司控股股东北京天竺空港工业开发公司经北京市顺义区发展和改革委员会批准，在出口加工区内先行动工兴建了总建筑面积为 5.7 万平方米的生产研发、检测维修、物流配送用多功能工业厂房，并计划于出口加工区功能拓展的国家政策明确后转让给本公司。2006 年底海关总署正式批复同意北京天竺出口加工区等 7 家出口加工区进行拓展功能的试点工作，入区企业将不仅可以开展出口加工业务，还可以从事研发、检测维修、保税物流等业务，本公司也据此将研发、维修检测、物流配送等方面的物业出租业务作为出口加工区内未来的重点业务发展方向之一。因此，收购控股股东开发公司所有的上述多功能工业厂房，一方面可以节省自建的时间成本和规划成本，迅速引导北京天竺出口加工区的功能拓展转变为实际的市场运营，促进加工区内加工制造、研发、检测维修、现代物流等功能的协调发展，带动市场对加工区内厂房、办公用房、仓库等的需求，另一方面，可以避免本公司与开发公司之间

存在的潜在同业竞争问题，同时可以为本公司提供长期、稳定的收入和现金流，促进公司的可持续发展，有利于保护公司和中小股东的利益。

3、市场需求分析

长期以来，出口加工区内的企业只能进行出口加工业务。这种功能上的单一割断了入区企业从研发、生产到检测、维修、仓储物流的产业价值链，限制了入区企业的种类，也限制了企业入区的积极性。

功能拓展后，入区企业可以根据生产经营或售后服务的需要，不再只是跨国公司的一个工厂，而是可以打造一个枢纽性基地，作为跨国公司在北京或华北地区、乃至亚太地区的研发中心、生产工厂、零部件采购配送基地、售后服务中心，对普遍采用“生产零库存、采购全球化、订单网络化”的跨国企业产生强大的吸引力。

此外，把产品的检测、维修外包给其他企业，是在国际化分工的环境下国际大公司的通常做法，目前市场上已经形成了一批专门从事这项业务的企业。加工区功能拓展后，入区企业可开展高技术含量、高附加值产品的检测业务，以及境外产品维修复出口等维修业务。

从物流配送的角度来看，北京天竺出口加工区紧邻的北京首都国际机场是我国最大的口岸机场，按照年增长 10% 计算，到 2015 年其货邮吞吐量将达到 180 万吨。同时，根据专家预测，由于 2008 年奥运会召开，与奥运会直接或间接相关的物流总量将达到 432 亿元。因此，未来几年，北京地区尤其是空港地区物流市场将会大幅度增长。北京天竺出口加工区拓展物流功能后，保税物流企业可以入区经营以节约物流运输成本和时间成本，有物流配送需求的企业也可以顺利解决“零库存”的生产问题。因此，功能拓展后的出口加工区将吸引相当数量有物流需求的企业入驻。

作为北京地区唯一的出口加工区，北京天竺出口加工区将成为上述企业投资北京的最优选择。许多国际知名企业一直在关注着北京天竺出口加工区的功能拓展事宜，一些在北京投资多年的大公司，也希望借助功能拓展，将其研发、生产、物流、检测维修、仓储集成到一个区域完成。可以预期，北京天竺出口加工区功能拓展后，相关企业的进驻将会十分踊跃，相应将催生出对多功能工业厂房的巨大需求。

4、项目建设内容

本项目总建筑面积 57,334.28 平方米，包括 2 栋多功能工业厂房，具体建设内容如下：

序号	建设内容	建筑面积（平方米）
1	1 [#] 厂房建筑面积	28,667.14
2	其中：厂房部分	20,347.24
3	实验室、检测室及设备用房	6,852.75
4	办公用房	1,467.15
5	2 [#] 厂房建筑面积	28,667.14
6	其中：厂房部分	20,347.24
7	实验室、检测室及设备用房	6,852.75
8	办公用房	1,467.15
合 计		57,334.28

5、经营方案与价格分析

本项目多功能工业厂房收购后全部用于出租，为客户提供研发、生产、实验、检测、维修、物流用房以及提供相应物业和信息管理服务。

根据中原地产调研报告，空港地区研发、办公用房出租价格为 1.9~3.3 元/天·平方米，多层厂房出租价格为 1.2~1.5 元/天·平方米，监管库出租价格 2.8~3 元/天·平方米。根据对项目附近实际市场出租价格进行分析，结合近几年空港地区办公、生产用房价格变动趋势，考虑到出口加工区功能拓展的逐步推进，项目厂房除一般厂房功能外，还可增加检测维修、仓储物流等功能，因此预测本项目出租价格如下：办公、实验检测研发用房按 2.8 元/天·平方米计算；厂房出租价格按 1.5 元/天·平方米计算；按照本区域物业管理标准，结合本项目物业管理特点，物业费定为 40 元/年·平米。

6、项目投资情况

项目总投资为 18,562 万元，其中收购厂房资金 17,950 万元、其他费用 562 万元、流动资金 50 万元。

（1）收购厂房资金

根据北京德威评估有限责任公司的资产评估报告，以 2007 年 2 月 28 日为评估

基准日，工程帐面价值与预计完工评估价值如下表：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	预计完工价值
在建工程	5,024.42	5,024.42	11,228.92
无形资产—土地使用权	6,328.11	6,328.11	6,720.97
总资产	11,352.53	11,352.53	17,949.88

（2）其他费用

共计 562 万元，其中包括：

A、开办费：主要包括项目前期运作所需的咨询费、考察费、办公费用，共计 20 万元。

B、办公及家具购置费：为项目经营期间办公、物业管理所需的办公设施，按人均 1,000 元计算，共计 4 万元。

C、交易契税：按成交价格 3% 计算，共计 538 万元。

（3）流动资金

项目运行需流动资金 50 万元。

7、财务评价

（1）经营收入估算

A、厂房租赁收入

出租价格按 1.5 元/平方米·日计算，出租面积 40,694 平方米，正常年份出租收入为 2,117 万元。

B、办公用房租赁收入

出租价格按 2.8 元/平方米·日计算，出租面积 16,640 平方米，正常年份出租收入为 1,625 万元。

C、物业管理收入

按单价 40 元/平米·年计，正常年份物业收入为 218 万元。

正常年份总营业收入为 3,960 万元。

营业税按收入 5% 计算，城市维护建设税、教育费附加分别按营业税金 5%、3% 征收，正常年份营业税金及附加为 214 万元。

（2）总成本构成及估算

正常年份总成本费用 934 万元，其中：

- A、管理费用：按出租收入的3%计算，每年119万元；
- B、工资及福利：每年79万元；
- C、折旧费用：按30年折旧，残值率取5%，折旧费为373万元；
- D、摊销费用：土地按50年摊销，每年134万元；其他资产按5年摊销，年摊销费5万元；
- E、修理费用：每年46万元；
- F、房产税：每年99万元；
- G、保险费：每年7万元。

(3) 利润总额

本项目正常年份利润总额为2,812万元。

(4) 财务指标

经测算各项财务指标如下：

税前投资回收期：	6年
税后投资回收期：	7年
税前财务净现值FNPV(ic=8%)：	8,146万元
税后财务净现值FNPV(ic=8%)：	3,135万元
税前财务内部收益率 FIRR：	20%
税后财务内部收益率FIRR：	15.1%
利润总额	2,812万元
投资利润率	15%

二、北京空港创意产业中心项目

1、项目概况

(1) 项目名称

北京空港创意产业中心项目。

(2) 项目建设地点

北京市顺义区天竺空港工业区内。四至为：东至规划路、南至安宁大街、西至裕庆路、北至区间路。

(3) 建设内容和建设规模

本项目总用地面积 32,879 平方米，其中：建设用地面积 20,002 平方米，代征
地面积 12,877 平方米。本项目总建筑面积 66,000 平方米，其中：地上建筑面积
50,000 平方米，地下车库建筑面积 16,000 平方米。

（4）项目备案及进展情况

本项目已获得北京市顺义区发展和改革委员会顺发改[2007]193 号《关于北
京空港科技园区股份有限公司北京空港创意产业中心项目备案的通知》，目前正
在办理前期手续，尚未开工建设。

（5）投资估算

本项目总投资为 18,624 万元，其中建设投资 18,592 万元、流动资金 32 万元。

本项目总投资中包括公司已取得国有土地使用权证的土地 1,200 万元，扣除土
地的投资金额后本项目需用募集资金投入的金额为 17,424 万元。

2、项目背景及实施意义

创意产业又称“创造性产业”，是艺术创意和商品生产的结合体，主要通过知
识产权的开发和运用来创造财富和就业机会，所以具有经济附加值高、利润丰厚以
及无污染、无环境成本等优点。很多国家根据本国情况发展各具特色的创意产业并
取得了成功，我国创意产业起步虽晚，但发展速度很快。

2006 年 1 月 15 日，北京市颁布了《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲
要》，提出到 2010 年要把北京建设成“创新型城市”，要推进产业结构调整和增长
方式转变，走高端产业发展之路，要重点支持发展创意产业，使其成为首都经济的
支柱产业。北京市委、市政府高度重视创意产业的发展，在《北京市“十一五”专
项规划》中明确指出北京要充分发挥全国政治、文化中心的功能，优先发展创意产
业。目前北京天竺空港工业区及周边地区尚没有适合企业研发、设计、创意使用的
较高品质用房。本项目的建设，为入驻企业提供适于创意产业发展的工作场所，以
引进高新技术企业、展示型企业、工业设计企业等创意型企业为主，满足空港企业
在研发、展示、设计上的需求，对于填补空港地区行业空白、促进空港地区产业升

级和功能完善具有重要意义。

3、市场需求分析

“十一五”期间，北京市将以首都国际机场为核心规划建设临空经济功能区。通过制定优惠政策，吸引一批国内外投资项目在功能区落户，安排一批市级重大项目向功能区倾斜，支持一批区级重点项目向功能区集中，逐步使上述区域成为体现首都功能优势，最具经济活力、市场竞争力和产业辐射力的新增长极。

2005 年北京市创意产业实现增加值 700.4 亿元，占全市国民生产总值 10.2%，预计到 2020 年，创意产业的增加值占 GDP 生产总值的比重达到 25%。本项目毗邻北京市创意产业的集聚区之一——新“中国国际展览中心”，新国展的建成将带来周边商务环境和交通的改善，将吸引大量广告企业、传媒公司、文化创意公司、展示企业、工业、建筑设计企业、软件网络及计算机行业等创意企业入驻，具有良好的市场前景。

4、项目建设内容

本项目总建筑面积 66,000 平方米，包括 3 栋地面 10 层、地下 2 层的研发、设计、服务等相关用房，具体建设内容如下：

序号	建设内容	建筑面积（平方米）
1	地面用房（10 层）	50,000
2	地下车库（2 层）	16,000
合 计		66,000

5、经营方案与价格分析

本项目建成后全部用于出租，为客户提供研发、设计、服务等相关用房。

空港工业区目前没有创意产业用房的出租参考价格。根据创意用房的建筑特点 and 设计标准，其使用情况与空港周边的企业研发用房、商务用房相似，故本项目用房的出租价格参照周边研发用房和商务用房的出租价格确定。

根据调查，空港地区普通研发、办公用房出租价格为 1.9~3.3 元/天·平方米，而根据客户承受能力的调查，普通办公和商务用房的客户可承受能力在 2.5 元/天·平方米左右，最高为 3.5 元/天·平方米。结合近几年空港地区办公、商务用房的价格

变动趋势，预测本项目出租价格如下：创意用房按 2.8 元/天·平方米计算，地上车位按 0.18 万元/年·个计算，地下车位按 0.42 万元/年·个计算。

6、项目投资情况

项目总投资为 18,624 万元，其中建设投资 18,592 万元、流动资金 32 万元。

(1) 建设投资

建设投资 18,592 万元，包括工程费用 15,595 万元、其他费用 2,112 万元（包括土地费用 1,200 万元）和预备费用 885 万元。其中，工程费用包括主体工程 13,675 万元、室外工程 1,062 万元、环境工程 858 万元。

(2) 流动资金

项目运行需流动资金 32 万元。

7、财务评价

(1) 经营收入估算

A、房屋租赁收入

出租价格按 2.8 元/天·平方米计算，出租面积 50,000 平方米，正常年份出租收入为 4,855 万元。

B、地上车位租赁收入

出租价格按 0.18 万元/年·个计算，可提供地上车位 38 个，正常年份出租收入为 6 万元。

C、地下车位租赁收入

出租价格按 0.42 万元/年·个计算，可提供地下车位 287 个，正常年份出租收入为 115 万元。

正常年份总营业收入为 4,975 万元。

营业税按收入 5% 计算，城市维护建设税、教育费附加分别按营业税金 5%、3% 征收，正常年份营业税金及附加为 269 万元。

(2) 总成本构成及估算

正常年份总成本费用 1,028 万元，其中：

- A、管理费用：按出租收入的 2.5%计算，每年 124 万元；
- B、工资及福利：每年 15 万元；
- C、折旧费用：按 30 年折旧，残值率取 5%，折旧费为 551 万元；
- D、摊销费用：土地按 50 年摊销，每年 24 万元；
- E、修理费用：每年 68 万元；
- F、房产税：每年 146 万元；
- G、销售费用：每年 100 万元。

(3) 利润总额

本项目正常年份利润总额为3,678万元。

(4) 财务指标

经测算各项财务指标如下：

税前投资回收期：	6.8 年
税后投资回收期：	8.0 年
税前财务净现值 FNPV(ic=8%)：	8,451 万元
税后财务净现值 FNPV(ic=8%)：	3,464 万元
税前财务内部收益率 FIRR：	19%
税后财务内部收益率 FIRR：	15%
利润总额	3,678 万元
投资收益率	19.5%

综上所述，上述两个项目的建设符合国家有关政策，对优化空港地区产业结构，加快地区经济的快速发展以及公司实现长远战略目标具有重要意义，项目的建设是必要的。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 5 月 18 日

议案六：

关于前次募集资金使用情况的说明

各位股东：

一、前次募集资金的数额和资金到位时间

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]18 号文批准，公司于 2004 年 3 月 3 日通过上海证券交易所向社会公众发行人民币普通股 4000 万股，每股发行价格 6 元，募集资金总额 24,000 万元，扣除发行费用后，募集资金净额为 22,480 万元。截至 2004 年 3 月 9 日止募集资金已全部到位，上述资金到位情况业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2004）京会兴验字第 5 号验资报告予以验证。

二、募集资金的实际使用情况（单位：万元）

（一）募集资金的实际投资项目情况

实际投资项目	投资金额			投入时间		实际实现效益			
	承诺	实际	结余	承诺	实际	2004 年度	2005 年度	2006 年度	合计
北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	12,931.90	12,527.70	404.20	2004 年	2004 年	623.15	2,888.91 ^{注1}	845.92	4,357.98
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	2,398.00	2,116.69	281.31	2004 年	2004 年	73.06	215.26	236.46	524.78
收购北京天竺空港工业开发公司 10-12 号标准厂房	5,082.00	5,082.00 ^{注2}	-	2004 年	2004 年	37.45	431.08	495.28	963.81
合 计	20,411.90	19,726.39	685.51	-	-	733.66	3,535.25	1,577.66	5,846.57

注 1：北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目于 2005 年产生的收益较高，原因为该项目于 2005 年集中实现土地销售。

注 2：收购北京天竺空港工业开发公司 10-12 号标准厂房项目拟投入 6,431.37 万元，实际投入 6,431.37 万元，其中实际使用募集资金 5,082.00 万元，其余使用自有资金。

（二）募集资金的实际使用情况与招股说明书的承诺对照情况

承诺投资项目	实际投资项目	承诺投资额	实际投资额
--------	--------	-------	-------

北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	与承诺投资项目一致	12,931.90	12,527.70
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	与承诺投资项目一致	2,398.00	2,116.69
海关二级监管库项目	收购北京天竺空港工业开发公司 10、11、12 号标准厂房	5,082.00	5,082.00
合 计		20,411.90	19,726.39

1、项目变更说明

经公司 2004 年 10 月 13 日二届董事会第六次会议及 2004 年 11 月 16 日 2004 年度第二次临时股东大会审议通过，决定不再将募集资金投资原招股说明书承诺投资的海关二级监管库项目，同时决定将剩余募集资金 5,082 万元投资变更为收购北京天竺空港工业开发公司 10、11、12 号标准厂房。变更后新项目拟投入 6,431.37 万元人民币，实际投入 6,431.37 万元人民币，其中使用募集资金 5,082 万元，其余使用自有资金。

2、募集资金其他使用情况

公司招股说明书披露的募集资金投向项目计划使用资金 20,411.90 万元，实际募集资金 22,480 万元，多募集资金 2,068.10 万元。根据 2002 年 11 月 25 日召开的 2002 年度第二次临时股东大会决议，若发行募股资金大于募集资金投向项目所需资金，大于部分将用于补充公司流动资金；若小于所需资金，缺口部分公司将以自有资金或银行贷款方式解决。截至 2006 年 12 月 31 日，募集资金实际投入募集资金项目使用 19,726.39 万元，结余募集资金全部用于补充流动资金。

（三）募集资金的实际使用情况与公司各年度信息披露文件的对照情况

单位：万元

实际投资项目	2004 年度		
	年（中）报披露	实际投资	差异
北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	12,931.90	12,527.70	404.20
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	2,398.00	2,116.69	281.31
收购北京天竺空港工业开发公司	5,082.00	5,082.00	-

10-12 号标准厂房			
合 计	20,411.90	19,726.39	685.51

上述募集资金投入项目均于 2004 年度完成。其中北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目和北京天竺出口加工区工业通用厂房项目的实际投资额比招股说明书承诺的募集资金计划投资额节余了 685.51 万元，是因为在募集资金到位前公司以自有资金先期进行了部分投入。

三、结论

公司董事会认为：公司已按照《招股说明书》承诺的项目进行投资，谨慎、合理使用了前次募集资金；募集资金投资项目的变更经过充分论证，并经公司董事会、股东大会审议通过后及时履行了信息披露义务；通过前次募集资金的使用，进一步提高了公司的经营规模和盈利能力，促进了公司的持续稳定发展。

请审议。

附：北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的《前次募集资金使用情况专项报告》

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 5 月 18 日

关于北京空港科技园区股份有限公司 前次募集资金使用情况的专项报告

(2007)京会兴核字第 1-12 号

北京空港科技园区股份有限公司董事会：

我们接受委托，对北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“贵公司”）前次募集资金截至 2006 年 12 月 31 日止的投入情况进行专项审核。贵公司董事会的责任是提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据。我们的责任是对贵公司前次募集资金使用情况发表审核意见。本报告是根据中国证券监督管理委员会《上市公司证券发行管理办法》和《前次募集资金使用情况专项报告指引》的有关要求出具的，所发表的意见是我们在进行了审慎调查，实施了必要的审核程序的基础上，根据审核过程中所取得的材料做出的职业判断。我们对专项报告的真实性和完整性承担相应的法律责任。

经审核，贵公司前次募集资金使用情况如下：

一、前次募集资金的数额和资金到位时间

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]18 号文批准，贵公司于 2004 年 3 月 3 日通过上海证券交易所向社会公众发行人民币普通股 4,000 万股，每股发行价格 6 元，募集资金总额 24,000 万元，扣除发行费用后，募集资金净额为 22,480 万元。截至 2004 年 3 月 9 日止募集资金已全部到位，上述资金到位情况业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2004）京会兴验字第 5 号验资报告予以验证。

二、募集资金的实际使用情况（单位：万元）

（一）按项目实际投资情况列示如下：

实际投资项目	承诺投资金额	实际投资金额	结余募集资金	承诺投入时间	实际投入时间
北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	12,931.90	12,527.70	404.20	2004 年	2004 年
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	2,398.00	2,116.69	281.31	2004 年	2004 年
收购北京天竺空港工业开发公司 10-12 号标准厂房	5,082.00	5,082.00 ^注		2004 年	2004 年
合 计	20,411.90	19,726.39	685.51		

注：收购北京天竺空港工业开发公司 10-12 号标准厂房项目拟投入 6,431.37 万元，实际投入 6,431.37 万元，其中实际使用募集资金 5,082.00 万元，其余使用自有资金。

(二) 募集资金项目实际取得的收益情况如下：

实际投资项目	2004 年度	2005 年度	2006 年度	合计
北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	623.15	2,888.91 ^注	845.92	4,357.98
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	73.06	215.26	236.46	524.78
收购北京天竺空港工业开发公司 10-12 号标准厂房	37.45	431.08	495.28	963.81
合 计	733.66	3,535.25	1,577.66	5,846.57

注：北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目于 2005 年产生的收益较高，原因为该项目于 2005 年集中实现土地销售。

(三) 募集资金的实际使用情况与招股说明书承诺对照，具体情况如下：

承诺投资项目	实际投资项目	承诺投资额	实际投资额
北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	与承诺投资项目一致	12,931.90	12,527.70
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	与承诺投资项目一致	2,398.00	2,116.69
海关二级监管库项目	收购北京天竺空港工业开发公司 10、11、12 号标准厂房	5,082.00	5,082.00
合 计		20,411.90	19,726.39

1、项目变更说明

经贵公司 2004 年 10 月 13 日第二届董事会第六次会议及 2004 年 11 月 16 日召开的 2004 年度第二次临时股东大会审议通过，决定不再将募集资金投资原招股说明书承诺投资的海关二级监管库项目，同时决定将剩余募集资金 5,082 万元投资变更为收购北京天竺空港工业开发公司 10、11、12 号标准厂房。变更后新项目拟投入 6,431.37 万元人民币，实际投入 6,431.37 万元人民币，其中使用募集资金 5,082 万元，其余使用自有资金。

2、募集资金其他使用情况

贵公司招股说明书披露的募集资金投向项目计划使用资金 20,411.90 万元，实际募集资金 22,480.00 万元，多募集资金 2,068.10 万元。根据 2002 年 11 月 25 日召开的 2002 年度第二次临时股东大会决议，若发行募股资金大于募集资金投向项目所需资金，大于部分将用于补充公司流动资金；若小于所需资金，缺口部分公司将以自有资金或银行贷款方式解决。截至 2006 年 12 月 31 日，募集资金实际投入募集资金项目使用 19,726.39 万元，结余募集资金全部用于补充流动资金。

(四) 募集资金的实际使用情况与公司各年度信息披露文件的内容对照, 具体情况如下:

实际投资项目	2004 年度		
	年(中) 报披露	实际投资	差异
北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	12,931.90	12,527.70	404.20
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	2,398.00	2,116.69	281.31
收购北京天竺空港工业开发公司 10-12 号标准厂房	5,082.00	5,082.00	
合 计	20,411.90	19,726.39	685.51

上述募集资金投入项目均于 2004 年度完成。其中北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目和北京天竺出口加工区工业通用厂房项目的实际投资额比招股说明书承诺的募集资金计划投资额节余了 685.51 万元, 是因为在募集资金到位前, 贵公司以自有资金先期进行了部分投入。

(五) 募集资金的实际使用情况与董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》的内容的对照

公司前次募集资金的实际使用情况与董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》的内容基本相符。

三、审核结论

经审核, 我们认为, 贵公司董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》与实

际使用情况基本相符，相关信息披露文件中关于前次募集资金使用情况的披露与实际使用情况基本相符。

本专项报告仅供贵公司本次发行新股之用，不得用作任何其他目的。我所同意贵公司将本专项报告作为本次发行新股所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

中国·北京兴华会计师事务所

注册会计师 胡 毅

有限责任公司

地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号

注册会计师 张京华

万通新世界广场 706 室

二〇〇七年四月二十七日

议案七:

关于修改《募集资金使用管理办法》的议案

各位股东:

公司《募集资金使用管理办法》自 2004 年 5 月审议通过后一直未修改, 因其制定依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和上海证券交易所《股票上市规则》均已修改或修订, 公司需根据修改或修订后的《公司法》、《证券法》和上海证券交易所《股票上市规则》对本公司《募集资金使用管理办法》进行修改。

修改后的《募集资金使用管理办法》由修改前的六章、二十一条变更为六章、三十三条, 六章分别为: 总则、募集资金的专户存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金管理与监督和附则。

请审议。

附:《募集资金使用管理办法》

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 5 月 18 日

附：

北京空港科技园区股份有限公司

募集资金使用管理办法

第一章 总则

第一条 为规范北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“公司”）募集资金管理，提高募集资金使用效率，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《北京空港科技园区股份有限公司章程》等有关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司实际，制定本办法。

第二条 本办法所称募集资金是指公司通过公开发行证券（包括配股、增发、发行公司债券等）以及非公开发行股票向投资者募集并用于特定用途的资金。

第三条 公司应当提高科学决策水平和管理能力，严格依照有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，对募集资金投资项目的可行性进行科学分析、审慎决策，着力提高公司盈利能力。

第四条 公司董事会负责建立健全公司募集资金使用管理办法，并确保本办法的有效实施。

募集资金投资项目通过公司的控股子公司或公司控制的其他企业实施的，公司应当确保该子公司或控制的其他企业遵守本办法。

第五条 保荐机构及其保荐代表人在持续督导期间应当对公司募集资金管理事项履行保荐职责，按照《证券发行上市保荐制度暂行办法》等有关法律、法规、规范性文件和本办法的规定进行公司募集资金管理的持续督导工作，公司自愿接受并积极配合保荐机构及其保荐代表人的持续督导工作。

第二章 募集资金专户存储

第六条 募集资金到位后，公司应及时办理验资手续，由具有证券从业资格的会计师事务所审验并出具验资报告。

公司募集资金应当存放于董事会决定的专项账户（以下简称“专户”）集中管理，募集资金专户数量不得超过募集资金投资项目的个数。

第七条 公司应当在募集资金到位后1个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“协议”）。协议至少应当包括以下内容：

（一）公司应当将募集资金集中存放于专户中；

（二）公司一次或12个月内累计从专户中支取的金额超过1000万元或募集资金总额的百分之五的，公司及商业银行应当及时通知保荐机构；

（三）商业银行每月向公司出具对账单，并抄送保荐机构及保荐代表人；

（四）保荐机构及保荐代表人可以随时到商业银行查询专户资料；

（五）公司、商业银行、保荐机构的违约责任。

公司应当在全部协议签订后及时报上海证券交易所备案并公告协议主要内容。

上述协议在有效期届满前提前终止的，公司应当自协议终止之日起1个月内与相关当事人签订新的协议，并及时报上海证券交易所备案后公告。

第八条 公司应积极督促商业银行履行协议。商业银行连续三次未及时向保荐机构及保荐代表人出具对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合保荐机构查询与调查专户资料情形的，公司可以终止协议并注销该募集资金专户。

第九条 公司怠于履行督促义务或阻挠商业银行履行协议的，保荐机构或保荐代表人在知悉有关事实后应当及时向上海证券交易所报告。

第三章 募集资金使用

第十条 公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时报告上海证

券交易所并公告。

第十一条 公司募集资金投资项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。

第十二条 公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

第十三条 公司对募集资金使用的申请、审批、执行权限和程序规定如下：

（一）募集资金使用的依据是募集资金使用计划书；

（二）募集资金使用计划书按照下列程序编制和审批：

1、公司募集资金投资项目的负责部门根据募集资金投资项目可行性研究报告编制募集资金使用计划书；

2、募集资金使用计划书经总经理办公会议审查；

3、募集资金使用计划书由董事会审议批准。

（三）公司总经理负责按照经董事会审议批准的募集资金使用计划书组织实施。使用募集资金时，由具体使用部门（单位）填写申请表，经总经理和财务总监会签后，由公司财务部负责执行。

第十四条 公司应当在每个会计年度结束后全面核查募集资金投资项目的进展情况。

募集资金投资项目年度实际使用募集资金与前次披露的募集资金投资计划当年预计使用金额差异超过30%的，公司应当调整募集资金投资计划，并在募集资金年度使用情况的专项说明中披露前次募集资金年度投资计划、目前实际投资进度、调整后预计分年度投资计划以及投资计划变化的原因等。

第十五条 募集资金投资项目出现以下情形的，公司应当对该项目的可行性、

预计收益等进行检查,决定是否继续实施该项目,并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募集资金投资计划(如有):

- (一) 募集资金投资项目涉及的市场环境发生重大变化的;
- (二) 募集资金投资项目搁置时间超过一年的;
- (三) 超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额50%的;
- (四) 其他募集资金投资项目出现异常的情形。

第十六条 公司决定终止原募集资金投资项目的,应当尽快、科学地选择新的投资项目。

第十七条 公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的,应当经公司董事会审议通过及会计师事务所专项审计、保荐机构及保荐代表人发表明确同意意见后方可实施,发行申请文件已披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的除外。

第十八条 公司改变募集资金投资项目实施地点、实施方式的,应当经公司董事会审议通过,并在2个交易日内向上海证券交易所报告并公告改变原因。

第十九条 公司可以用闲置募集资金暂时用于补充流动资金,但应当符合以下条件:

- (一) 不得变相改变募集资金用途;
- (二) 不得影响募集资金投资计划的正常进行;
- (三) 单次补充流动资金时间不得超过6个月;
- (四) 保荐机构及保荐代表人出具明确同意的意见。

上述事项应当经公司董事会审议通过,并在2个交易日内报告上海证券交易所并公告。

补充流动资金到期后,公司应当在2个交易日内报告上海证券交易所并公告。

第四章 募集资金投向变更

第二十条 公司应当经董事会审议、股东大会决议通过后方可变更募集资金投向。

第二十一条 公司变更后的募集资金投向原则上应投资于公司的主营业务。

第二十二条 公司董事会应当审慎地进行拟变更后的新募集资金投资项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

第二十三条 公司拟变更募集资金投向的，应当在提交董事会审议后2个交易日内报告上海证券交易所并公告以下内容：

- （一）原项目基本情况及变更的具体原因；
- （二）新项目的基本情况、可行性分析和风险提示；
- （三）新项目的投资计划；
- （四）新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；
- （五）独立董事、监事会、保荐机构及保荐代表人对变更募集资金投向的意见；
- （六）变更募集资金投资项目尚需提交股东大会审议的说明；
- （七）上海证券交易所要求的其他内容。

第二十四条 公司拟将募集资金投资项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当控股，确保对募集资金投资项目的有效控制。

第二十五条 公司变更募集资金投向用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。公司应当披露与控股股东或实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

第二十六条 募集资金投资项目完成后，公司将少量节余资金用作其他用途应当符合以下条件：

- （一）独立董事发表明确同意的独立意见；
- （二）会计师事务所出具审核意见为“相符”或“基本相符”的募集资金专项

审核报告；

（三）保荐机构发表明确同意的意见。

第五章 募集资金管理与监督

第二十七条 公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向公司董事会报告检查结果。公司董事会认为公司募集资金管理存在违规情形的，董事会应当在收到报告后2个交易日内向上海证券交易所报告并公告。公告内容包括募集资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

第二十八条 公司董事会应当对年度募集资金的存放与使用情况出具专项说明，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况进行专项审核，出具专项审核报告。专项审核报告中应当对年度募集资金实际存放、使用情况与董事会的专项说明内容是否相符出具明确的审核意见。如果会计师事务所出具的审核意见为“基本不相符”或“完全不相符”的，公司董事会应当说明差异原因及整改措施并在年度报告中披露。

第二十九条 公司独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意，独立董事可以聘请会计师事务所对募集资金使用情况进行专项审计。公司应当全力配合专项审计工作，并承担必要的审计费用。

第三十条 公司应当与保荐机构在保荐协议中约定，保荐机构至少每个季度对公司募集资金的使用情况进行一次现场调查。保荐机构在调查中发现公司募集资金管理存在违规情形的，应当及时向上海证券交易所报告。

第六章 附则

第三十一条 本办法未尽事宜，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所股票上市规

则》、《北京空港科技园区股份有限公司章程》等有关法律、法规和规范性文件的规定执行。

第三十二条 本办法由公司董事会负责修订和解释。

第三十三条 本办法自公司股东大会审议通过之日起生效施行。

北京空港科技园区股份有限公司

2007 年 5 月 18 日