

北京空港科技园区股份有限公司 第三届董事会第十二次会议决议公告 暨召开 2007 年第四次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于 2007 年 10 月 12 日向全体董事以传真或直接送达的方式发出第三届董事会第十二次会议的通知，会议于 2007 年 10 月 24 日上午 10:00 在北京天竺空港工业区 B 区裕民大街甲 6 号 4 层会议室召开，应参加表决的董事 9 人，实际参加表决的董事 9 人。会议由董事长杭金亮主持，会议的召开符合《中华人民共和国公司法》等法律、行政法规、规章和《公司章程》的有关规定。会议审议通过如下议案：

- 一、 审议通过《2007 年第三季度报告》。（同意九票、反对零票、弃权零票）
- 二、 审议通过《关于终止 2007 年第二次临时股东大会〈关于 2007 年度向不特定对象公开募集股份方案〉的议案》。（同意九票、反对零票、弃权零票）
- 三、 审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》。（同意九票、反对零票、弃权零票）

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》和《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规的有关规定，本公司对非公开发行股票资格进行了自查。经自查，本公司符合非公开发行股票的各项条件。

- 四、 逐项审议通过《关于公司 2007 年非公开发行股票方案的议案》。

1、发行股票种类：境内上市的人民币普通股（A 股）。（同意九票，反对零票，弃权零票）

2、每股面值：人民币 1 元。（同意九票，反对零票，弃权零票）

3、发行方式：本次发行采用非公开发行，在中国证券监督管理委员会核准后 6 个月内向不超过 10 名特定对象发行，全部以现金认购。（同意九票、反对零票、弃权零票）

4、发行数量：本次非公开发行股票股数为1800万股~2800万股，其中，控股股东北京天竺空港工业开发公司（以下简称“开发公司”）将以现金认购不低于本次发行总量的20%，其他特定对象以现金认购不超过本次发行总量的80%。具体发行数量由股东大会授权董事会在取得发行核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先的原则确定。（同意八票、反对零票、弃权零票，关联董事杭金亮回避表决）

5、发行对象和认购方式：本次非公开发行的发行对象不超过十家，包括开发公司和其他符合中国证监会规定条件的特定对象，如证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者及其他机构投资者等。（同意八票、反对零票、弃权零票，关联董事杭金亮回避表决）

6、锁定期安排：本次非公开发行的股份，在发行完毕后，开发公司认购的股份自本次发行结束之日起36个月内不得转让；其他特定对象认购的股份自本次发行结束之日起12个月内不得转让。（同意八票、反对零票、弃权零票，关联董事杭金亮回避表决）

7、定价基准日：本次非公开发行股票定价基准日为本次董事会决议公告日。（同意九票、反对零票、弃权零票）

8、发行价格及定价原则：本次非公开发行股票的发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票均价的90%。由于定价基准日前20个交易日公司股票均价为16.03元/股，按此价格90%计算为14.42元/股。具体发行价格由股东大会授权董事会在取得发行核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先的原则确定。其中，开发公司的认购价格将与其他特定对象的认购价格相同。（同意八票、反对零票、弃权零票，关联董事杭金亮回避表决）

9、定价依据：

- (1) 发行价格不低于最近一期经审计的公司每股净资产；
 - (2) 本次募集资金使用项目的资金需求量及项目资金使用安排；
 - (3) 公司股票二级市场价格、市盈率及对未来趋势的判断；
 - (4) 与有关方面协商确定。
- (同意九票、反对零票、弃权零票)

10、除权、除息安排

如果公司的股票在本次董事会至发行日期间除权、除息，则发行数量和发行底价进行相应调整。

(同意九票、反对零票、弃权零票)

11、募集资金用途

本次发行募集资金总额不超过 4 亿元，将用于以下三个项目：

(1) 投入募集资金 18,562.00 万元，收购开发公司多功能工业厂房项目。此事项构成关联交易，具体详见 2007 年 4 月 28 日临 2007-015 号《收购资产暨关联交易公告》。

(同意八票、反对零票、弃权零票，关联董事杭金亮回避表决)

(2) 投入募集资金 17,424.00 万元，建设北京空港创意产业中心项目。

(同意九票、反对零票、弃权零票)

(3) 补充公司流动资金 4,000.00 万元。

(同意九票、反对零票、弃权零票)

12、决议有效期：本次非公开发行股票的有效期为自股东大会审议通过之日起一年。(同意九票、反对零票、弃权零票)

13、滚存利润安排：在本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，由新老股东共享本公司发行前滚存的未分配利润。(同意九票、反对零票、弃权零票)

五、 逐项审议通过《关于本次募集资金使用的可行性报告的议案》。

(一) 项目一：收购开发公司多功能工业厂房项目

(同意八票, 反对零票, 弃权零票, 关联董事杭金亮回避表决)

(二) 项目二: 北京空港创意产业中心项目

(同意九票, 反对零票, 弃权零票)

(三) 补充公司流动资金

(同意九票, 反对零票, 弃权零票)

六、 审议通过《关于与开发公司签订<附条件生效的股份认购协议>的议案》。

(同意八票、反对零票、弃权零票, 关联董事杭金亮回避表决)

七、 审议通过《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》。(同意九票、反对零票、弃权零票)

八、 审议通过《董事会关于前次募集资金使用情况说明的议案》。(同意九票、反对零票、弃权零票)

九、 审议通过《关于本次发行对公司的影响的讨论与分析的议案》。(同意九票、反对零票、弃权零票)

十、 审议通过《关于本次发行拟进入资产定价合理性的讨论与分析的议案》。(同意九票、反对零票、弃权零票)

十一、审议通过《关于设立董事会审计委员会的议案》。(同意九票、反对零票、弃权零票)

十二、审议通过《关于召开 2007 年第四次临时股东大会的议案》。(同意九票, 反对零票, 弃权零票)

公司定于 2007 年 11 月 16 日召开 2007 年第四次临时股东大会, 具体事项通知如下:

(一) 会议召集人:

公司第三届董事会。

(二) 会议时间:

现场会议召开时间: 2007 年 11 月 16 日上午 10:00

网络投票时间: 2007 年 11 月 16 日上午 9:30~11:30

下午 13:00~15:00

股权登记日：2007 年 11 月 12 日

（三）会议地点：

北京天竺空港工业区 B 区裕民大街甲 6 号 4 层会议室

（四）表决方式：

本次会议采用现场投票与网络投票相结合的方式，公司将通过上海证券交易所交易系统向股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上海证券交易所的交易系统行使表决权。

（五）参加会议的方式：

公司股权登记日登记在册的所有股东，均有权通过股东大会网络投票系统行使表决权。同一股份对同一议案重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

股东网络投票的具体程序见附件。

（六）会议审议议案：

- 1、审议《关于终止 2007 年第二次临时股东大会<关于 2007 年度向不特定对象公开募集股份方案>的议案》；
- 2、审议《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；
- 3、逐项审议《关于公司 2007 年非公开发行股票方案的议案》；
- 4、逐项审议《关于本次募集资金使用的可行性报告的议案》；
- 5、审议《关于与开发公司签订<附条件生效的股份认购协议>的议案》；
- 6、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》；
- 7、审议《董事会关于前次募集资金使用情况说明的议案》。
- 8、审议《关于设立董事会审计委员会的议案》；

（七）出席会议人员：

- 1、公司董事、监事、高级管理人员及公司所聘请的律师、保荐代表人；
- 2、截止 2007 年 11 月 12 日下午 3:00 交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册并办理了出席会议登记手续的公司全体股东，股东可

以委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东。

（八）会议登记事项：

1、登记时间：2007 年 11 月 13 日至 11 月 14 日

2、登记地点：公司证券部。

联 系 人：杜彦英 彭 婧

联系电话：010-80489305 传 真：010-80491684

邮政编码：101318

3、登记办法：参加本次会议的个人股东，请于登记时间持股东账户及本人身份证；委托代理人持本人身份证、授权委托书、委托人股东账户卡；法人股东持营业执照复印件、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书、出席人身份证到公司登记，领取会议相关资料。异地股东可用信函或传真方式登记。（信函或传真方式以 2007 年 11 月 14 日下午 5 点前到达本公司为有效登记）

（九）其他事项：出席会议股东的食宿费及交通费自理。

附：1、授权委托书

2、股东参加网络投票的操作流程

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 10 月 24 日

附 1:

授 权 委 托 书

兹全权委托_____（先生/女士）代表本人（本单位）出席北京空港科技园区股份有限公司 2007 年第四次临时股东大会，并代为行使表决权。

委托人姓名（签字或盖章）：_____

委托人身份证号码：_____

委托人持股数：_____

委托人证券账户号码：_____

受托人姓名：_____

受托人身份证号码：_____

受托日期及期限：_____

附 2:

股东参加网络投票的操作流程

一、本次会议网络投票的时间

2007 年 11 月 16 日上午 9:30~11:30、下午 13:00~15:00。

二、投票代码

投票代码	投票简称	表决议案数量	说 明
738463	空港投票	24 个	

三、股东投票的具体程序

1、输入买入指令；

2、输入投票代码 738463；

3、议案与“申报价格”的对应具体如下：在“委托价格”项下填报本次临时股东大会会议议案序号，如 1.00 元代表议案一，则以 1.00 的价格予以申报，2.00 元代表议案二，依此类推。99 元代表本次股东大会所有议案。如下表：

议案序号	议案内容	对应申报价格
1	关于终止 2007 年第二次临时股东大会《关于 2007 年度向不特定对象公开募集股份方案》的议案	1.00
2	关于公司符合非公开发行股票条件的议案	2.00
3	关于公司 2007 年非公开发行股票方案的议案	—
(1)	发行股票种类	3.00
(2)	每股面值	4.00
(3)	发行方式	5.00
(4)	发行数量	6.00
(5)	发行对象和认购方式	7.00
(6)	锁定期安排	8.00
(7)	定价基准日	9.00
(8)	发行价格及定价原则	10.00
(9)	定价依据	11.00
(10)	除权、除息安排	12.00
(11)	本次发行募集资金用途	—

A	收购开发公司多功能工业厂房项目，预计需用募集资金投入 1.86 亿元	13.00
B	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	14.00
C	补充公司流动资金 4,000.00 万元	15.00
(9)	决议有效期	16.00
(10)	滚存利润安排	17.00
4	关于本次发行募集资金使用的可行性分析的议案	—
(1)	收购开发公司多功能工业厂房项目	18.00
(2)	北京空港创意产业中心项目	19.00
(3)	补充公司流动资金	20.00
5	关于与开发公司签订<附条件生效的股份认购协议>的议案	21.00
6	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	22.00
7	董事会关于前次募集资金使用情况说明的议案	23.00
8	关于设立董事会审计委员会的议案	24.00

4、在“委托股数”项下填报表决意见，

1 股代表同意；

2 股代表反对；

3 股代表弃权。

四、注意事项

1、对同一议案不能多次进行表决申报，多次申报的，以第一次申报为准。

2、不符合上述要求的申报为无效申报，不纳入表决统计。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

关于前次募集资金使用情况的说明

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	与承诺投资项目一致	12,931.90	12,527.70

级土地开发项目			
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

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。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 10 月 24 日

一、本次非公开发行股票方案概要

（一）上市公司本次非公开发行的背景和目的

1、本次非公开发行的背景

（1）临空经济被列入重点发展规划

北京市委关于十一五规划的九届十次全会确定了“十一五”期间北京市要重点发展六大高端产业功能区，其中之一就是“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，积极发展临空产业，形成国内较强辐射力的空港经济”。首都机场东扩后，其三大运营指标将跻身世界机场 10 强，本公司及本公司负责开发的空港工业区和天竺出口加工区比邻首都机场，拥有天然的“临空经济区”的优势。

（2）国家重点政策扶持使开发区面临良好的发展机遇

2006年底国务院已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。功能拓展后的出口加工区将成为政策最优惠、功能最齐全、通关最便捷的海关特殊监管区域。

同时，国家目前原则上不再审批设立新开发区，大量开发区被清理整顿，这一方面杜绝了社会资源重复投入和浪费，另一方面，也给现有的优质开发区创造了一个更宽松的发展环境。由于进入门槛的提高和竞争者的减少，一些国家政策重点扶持的开发区，凭借自身资源优势和政策优惠，将获得更好的发展机遇。

（3）“会展经济”将带动公司各项业务发展

作为2008年奥运会重点项目之一，注册在空港工业区的北京市新国际展览中心项目已开工建设，一期展馆已建成并投入使用。“新国展”建设地点位于空港城内，紧邻本公司开发的空港工业区B区四期1007亩土地。“新国展”落成后，在对本公司开发土地的升值和转让将产生强烈的推动作用的同时，还将改善开发区的投资环境，提高开发区的知名度，推动本公司土地开发业务的快速发展。“新国展”周边交通、

通讯、金融、商业、旅游等相关产业发展，将形成空港的“会展经济”和新兴服务业群落，为公司房地产、建筑施工、物业出租等业务的开展带来重要的发展机遇。

（4）北京城市发展规划要求空港地区发展“创意产业”

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 and 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。目前，北京市文化创意产业集群化发展趋势日益明显，产业聚集效应初步显现，已经形成十大文化创意产业聚集区。目前，新国展会展中心等八大新文化创意产业聚集区正在规划建设中，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，急需产业升级和功能完善。

2、本次非公开发行的目的

（1）是避免与控股股东之间潜在同业竞争的需要

2006年12月6日国务院已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保税物流、检测维修等功能的试点工作。在国务院的上述政策明确之前，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5.7万平方米的检测、维修、物流配送用工业厂房。国务院正式批复同意北京天竺出口加工区等7家出口加工区拓展保税物流、维修检测功能后，开发公司已开始兴建的上述工业厂房由于其天然的地理位置原因已具备了出租给相关企业从事保税物流配送、维修检测业务的必要条件；而本公司也已确定将充分利用国务院出口加工区新政策的有利条件，将保税物流配送、维修检测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，开发公司与本公司之间存在潜在的同业竞争。通过以本次非公开发行募集资金收购开发公司的上述工业厂房，本公司可以从根本上解决与控股股东之间可能存在的上述同业竞争问题，保护中小股东的利益。

(2) 是进一步延伸和完善产业链、推动公司实施纵向一体化战略的需要

土地资源具有稀缺性的特点，本公司作为北京天竺出口加工区和北京空港工业区内从事拆迁和大市政基础设施建设等土地开发业务的唯一企业，对土地资源稀缺性的问题早已有深刻的认识，并自上市之始即确立了“纵向一体化”的战略，除土地开发业务外，大力推动建筑施工、房地产开发、物业出租、物业管理等土地深加工业务的发展，尤其在物业出租方面，通过收购、新建等方式拥有了用于出租的自有物业 15.6 万平方米，其中企业标准厂房 13 万平方米，海关监管库 0.6 万平方米，公寓 2 万平方米。通过本次非公开发行，本公司将新增 5.7 万平米检测维修、物流配送用厂房和 6.6 万平米创意产业用房用于持有性经营，持有性物业的总体规模将达到 27.9 万平米。本公司通过进一步丰富物业出租业务的品种，完善公司以土地开发业务为基础、以土地深加工业务为方向的纵向一体化主营业务体系，有助于本公司早日实现打造完整产业链条的发展战略目标。

(3) 是抓住政策有利时机、迅速扩大和占领市场的需要

根据国务院的批复，在全国仅选择 7 家出口加工区进行拓展保税物流、检测维修等功能的试点工作，这使得天竺出口加工区成为了北京地区、甚至是华北大部分地区政策最优惠、功能最齐全、通关最便捷的海关特殊监管区域，拥有了优越的政策优势。为抓住这一政策机会，本公司需尽早建成具备保税物流、检测维修功能的工业用房并提供给有相关业务的企业经营，以便尽早抢占市场、取得竞争优势。收购开发公司已动工兴建的检测、维修、物流配送用工业厂房，不仅节省了自建的时间成本和规划成本，还可以较快的速度引导天竺出口加工区的保税物流、检测维修功能拓展转变为实际的市场运营，在满足区内外加工制造业国际采购、全球配送等现代物流的需求的同时，促进出口加工区加工制造功能和现代物流功能的协调发展，刺激市场对园区内仓库、厂房等的需求，将有助于空港股份扩大物业出租业务的经营规模、提高市场份额。

(4) 是增强公司规模优势和发展后劲，为股东谋取更大回报的需要

随着“临空经济”的发展，目前空港地区已经成为北京市的重要经济增长区域，

这对本公司在资金筹措、企业管理和配套服务等方面都提出了更高的要求。本公司本次非公开发行募集的资金，将适应上述需要，投向具有良好市场前景和社会经济效益的项目。项目建成后，将成为公司新的利润增长点，有效增强公司的发展后劲，提高企业的经营业绩和对股东的回报。

（二）发行对象及其与公司的关系

根据相关法律法规，本次发行对象为不超过10名的特定投资者，具体包括：

1、北京天竺空港工业开发公司。系本公司控股股东，截至2007年9月30日，开发公司持有本公司股份81,545,439股，占本公司总股本的58.25%。开发公司将以现金认购不低于本次发行总量20%。

2、本次发行的其余股票向证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者及其他机构投资者等特定对象非公开发行。在本次发行前，该等特定对象与本公司之间不存在任何关联关系或业务关系。

（三）发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期

1、发行价格及定价原则：本次非公开发行股票的发价价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票均价的90%。由于定价基准日前20个交易日公司股票均价为16.03元/股，按此价格90%计算为14.42元/股。具体发行价格由股东大会授权董事会在取得发行核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先的原则确定。其中，开发公司的认购价格将与其他特定对象的认购价格相同。

2、发行数量：本次非公开发行股票股数为1,800万股~2,800万股，其中，控股股东开发公司将认购不低于本次发行总量的20%，其他特定对象以现金认购不超过本次发行总量的80%。具体发行数量由股东大会授权董事会在取得发行核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先的原则确定。

3、限售期：本次非公开发行的股份，在发行完毕后，开发公司认购的股份自

本次发行结束之日起**36**个月内不得转让；其他特定对象认购的股份自本次发行结束之日起**12**个月内不得转让。

（四）募集资金投向

本次发行募集资金总额不超过**4**亿元，将用于以下三个项目：

- 1、投入募集资金 **18,562.00** 万元，收购开发公司位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目。
- 2、投入募集资金 **17,424.00** 万元，建设北京空港创意产业中心项目。
- 3、补充公司流动资金 **4,000** 万元。

在本次募集资金到位前，公司以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。本次发行募集资金总额不超过**4**亿元，若实际募集资金低于计划投资的金额，缺口部分公司将通过自筹方式解决。

（五）本次发行是否构成关联交易

本次发行主要构成了以下二项关联交易

1、购买控股股东资产

本公司本次非公开发行募集资金拟投资项目之一为“收购开发公司位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目”，该项目属于收购控股股东资产的关联交易，交易价格以评估结果为基础确定，交易资产产权清晰完整，关联交易履行的审批手续完备并进行了充分的信息披露。（详见本公司**2007年4月28**日对外披露的《收购资产暨关联交易公告》）

2、开发公司认购本次非公开发行股票

鉴于公司控股股东开发公司将以现金方式认购不低于本次发行总量**20%**的股份，在董事会审议相关议案时，关联董事进行了回避表决，由非关联董事表决通过；相关议案提交公司股东大会审议时，关联股东也将进行回避表决。

（六）本次发行是否导致公司控制权发行变化

本次非公开发行的股数为 1,800 万股~2,800 万股，其中开发公司拟认购 360 万股~560 万股。而截止 2007 年 9 月 30 日，开发公司持有本公司 81,545,439 股股份。本次非公开发行后，开发公司的持股比例将为 51.87%~53.89%(按开发公司认购本次发行总量的 20%计)，仍明显高于公司目前其他股东的持股数量以及本次拟非公开发行其他特定对象可认购的股票数量，预计本次非公开发行股票不会导致本公司的控制权发生变化。

（七）本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次发行方案中，关于开发公司认购本次发行股份事项尚需开发公司上级主管部门批准。

本次发行方案已经 2007 年 10 月 24 日召开的本公司第三届董事会第十二次会议审议通过，并将提交本公司于 2007 年 11 月 16 日召开的 2007 年第四次临时股东大会审议。审议通过后，根据《证券法》、《公司法》以及《上市公司证券发行管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，需向中国证监会进行申报。在获得中国证监会核准后，本公司将向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理股票发行和上市事宜，完成本次非公开发行股票全部呈报批准程序。

二、董事会前确定的发行对象的基本情况

本次发行对象为控股股东北京天竺空港工业开发公司和其他符合中国证监会规定条件的特定对象，其中开发公司为董事会前确定的发行对象，拟以现金认购不低于本次发行总量20%的股份。开发公司的基本情况如下：

（一）基本情况

公司名称：北京天竺空港工业开发公司

住所：北京市顺义区天竺空港工业区内

法定代表人：杭金亮

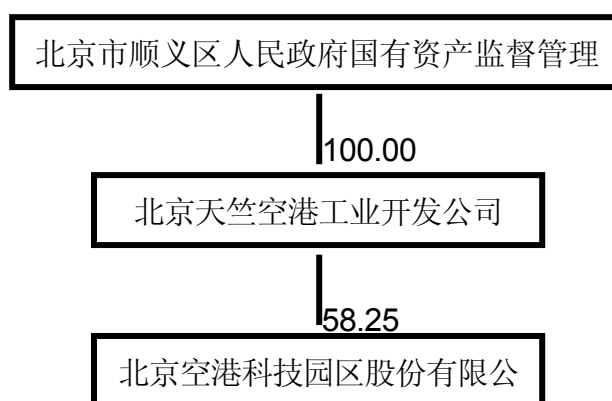
注册资金：8,800 万元

经济性质：全民所有制

经营范围：工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务；土地开发；销售五金、交电（无线电发射设备除外）、化工、百货、建筑材料；自营和代理各类商品及技术的进出口（国家限制公司经营或禁止的商品和技术除外）。

（二）股权控制关系结构图

开发公司系北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会下属企业，其控制关系如下图所示：



（三）主要经营情况及最近三年主要业务的发展状况和经营成果

1、开发公司最近三年主要业务的发展状况

开发公司近三年主要从事的业务为股权管理、酒店经营和自营出口业务。

2、开发公司近三年的经营成果

单位：万元

	2006年		2005年		2004年	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
主营业务收入	53,878.42	2,473.03	42,151.05	2,864.53	31,423.62	2,015.64
主营业务利润	11,302.32	33.13	9,648.29	408.52	12,315.76	755.64
营业利润	4,874.28	-1,309.45	4,755.27	-610.00	8,193.35	-367.87
利润总额	5,051.49	1,588.00	4,770.50	1,564.27	8,120.18	2,837.76
净利润	655.27	1,588.00	1,594.31	1,564.27	4,842.25	2,834.14

（四）开发公司最近一年的简要会计报表

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的（2007）京会兴审字1—451号《北京天竺空港工业开发公司审计报告》，开发公司最近一年的简要财务报表如下：

1、资产负债表

单位：万元

	合并报表		母公司报表	
	2006年12月31日	2005年12月31日	2006年12月31日	2006年12月31日
流动资产	177,295.88	137,941.47	87,098.20	87,098.20
长期投资	2,740.76	2,525.00	37,765.90	37,765.90
固定资产	52,592.03	46,095.37	20,296.21	20,296.21
无形资产及其他资产	6,317.26	3,380.52	4,705.28	4,705.28
递延税项	—	—	—	—
资产总计	238,945.94	189,942.36	149,865.60	149,865.60
流动负债	74,462.79	47,358.42	21,995.37	21,995.37
长期负债	87,841.77	82,614.68	74,200.00	74,200.00
递延税项	—	—	—	—
负债合计	162,304.57	129,973.11	96,195.37	96,195.37
少数股东权益	25,061.41	16,422.49	—	—

所有者权益	51,579.96	43,546.77	53,770.22	53,770.22
负债及所有者权益总计	238,945.94	189,942.36	149,865.60	149,865.60

2、利润表

单位：万元

	合并报表		母公司报表	
	2006年度	2005年度	2006年度	2005年度
主营业务收入	53,878.42	42,151.05	2,473.03	2,864.53
主营业务利润	11,302.32	9,648.29	33.13	408.52
营业利润	4,874.28	4,755.27	-1309.45	-610.00
利润总额	5,051.49	4,770.50	1,588.00	1,564.27
净利润	655.27	1,594.31	1,588.00	1,564.27

3、现金流量表

单位：万元

	合并报表	母公司报表
经营活动产生的现金流量净额	-41,473.38	-8,178.29
投资活动产生的现金流量净额	1,079.74	-2,749.02
筹资活动产生的现金流量净额	27,508.53	-2,959.20
汇率变动对现金的影响额	—	—
现金及现金等价物净增加额	-12,885.11	-13,886.51

（五）开发公司及其有关人员最近五年受处罚等情况

开发公司及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重民事诉讼或者仲裁。

（六）同业竞争情况

开发公司与本公司在土地开发业务、房地产开发业务和物业管理业务方面存在

业务相似的情形。

1、土地开发业务相似情形

由于本公司自设立至今所从事的是工业性质的土地开发业务，而开发公司及其控制的除本公司以外的其他企业从事的均为商业或住宅类土地开发业务。截至目前开发公司及其控制的除本公司以外的其他企业名下已不拥有与工业类土地开发业务有关的任何未开发、已开发土地，未来也不会从事任何工业类土地的开发业务。因此，在工业类土地开发业务方面本公司与开发公司及其控制的其他企业之间不存在现实或潜在的同业竞争问题。

2、房地产开发业务相似情形

开发公司持股**51%**的控股子公司北京空港天恒房地产开发有限公司设立于**2002年7月25日**，主要从事居民住宅等民用房地产的开发业务，主要满足消费者购买住宅的需求。本公司持股**80%**的控股子公司北京空港天瑞置业投资有限公司设立于**2005年1月10日**，主要从事工业配套的企业生产研发用房等工业房地产的开发业务，主要满足客户生产经营场所的需求。因此，开发公司子公司天恒地产与本公司子公司天瑞置业虽然在业务性质上都属于“房地产开发”，但针对的是完全不同的客户对象，面对的是完全不同的细分市场。截至目前开发公司及其控制的除本公司以外的其他企业名下不拥有与工业类房地产开发业务有关的任何未开发、已开发项目，未来也不会从事任何工业类的房地产开发业务。因此，在工业类房地产开发业务方面本公司与开发公司及其控制的其他企业之间不存在现实或潜在的同业竞争问题。

3、物业管理业务相似情形

本公司下属物业管理分公司主要从事各种自有工业厂房、库房等自有物业的管理；本公司持股**100%**的全资子公司北京空港天地物业管理有限公司主要从事本公司子公司天瑞置业所开发的各种房地产项目的物业管理。而开发公司控制的除本公司以外的、从事物业管理业务的其他企业均不从事本公司自有物业或自行开发房地产项目的物业管理。因此，本公司及本公司全资子公司天地物业的物业管理业务与开发公司所属企业虽然在形式上相似，但针对的是完全不同的客户对象，面对的是

完全不同的细分市场，也不存在同业竞争的情况。

4、为避免同业竞争采取的措施

为避免同业竞争，开发公司于 2000 年 10 月 25 日与本公司签订了《避免同业竞争协议》，并于 2002 年 11 月 28 日向本公司出具了《避免同业竞争承诺函》。

为进一步加强和维护上市公司及中小股东的利益，2007 年 9 月 30 日开发公司再次向本公司出具了《确认函》，承诺并保证：开发公司及其控股子公司在过去未从事、未来也不会从事工业类土地开发业务和工业房地产开发业务。同时开发公司保证，如果未来空港股份进入商业或住宅类土地开发业务、房地产开发业务领域，与开发公司及其控股子公司形成竞争，开发公司将在空港股份各项条件允许的范围内保证空港股份获得有关的商业机会。

（七）本次发行预案披露前 24 个月内开发公司与本公司的重大交易情况

1、2005 年 11 月 22 日，本公司与开发公司签订《委托合同》，约定由开发公司负责空港工业区 B 区四期 1,007.74 亩土地的征地和拆迁工作，交易价款预计为 17,909.00 万元，最终交易金额将在征地和拆迁工作完成后以经中介机构审计确认的开发公司实际垫支数额为准，并由本公司在 3 年内偿还。（详见本公司 2005 年 11 月 25 日对外披露的《关联交易公告》）

2、2006 年 10 月，本公司与开发公司控股子公司北京天利动力供热有限公司签订《建筑工程施工合同》，约定由天利供热负责空港工业区 B 区四期地室外热力管道工程的施工，交易价款为 1,040.00 万元并按实际工程量决算。（详见本公司 2006 年 10 月 25 日对外披露的《关联交易公告》）

3、2006 年 11 月 30 日，本公司控股子公司天源建筑与开发公司签订《建筑施工合同》，以 8,349.73 万元的价格承建位于出口加工区的仓储用房工程。（详见本公司 2006 年 12 月 2 日对外披露的《关联交易公告》）

4、2007 年 2 月 5 日，本公司控股子公司天瑞置业与开发公司签订《北京市城

镇国有土地使用权转让合同》，约定由天瑞置业以 297.67 万元购买开发公司拥有的 4,562.50 平方米国有土地使用权。

5、2007 年 4 月，本公司控股子公司天源建筑中标承建开发公司控股子公司天恒房地产开发的新国展国际公寓工程。项目的招投标工作均按照国家有关规定对招投标范围内的工程履行了招投标程序，根据《上海证券交易所股票上市规则》（2004 年 11 月修订版和 2006 年 5 月修订版）的规定，上市公司与关联方中任何一方通过参与公开招标所导致的关联交易可以免于按照关联交易的方式进行审议和披露。

6、2007年4月26日，本公司与开发公司签订《关于北京天竺出口加工区内1#、2#多功能工业厂房的资产转让协议》，约定由本公司按评估价格购买开发公司位于天竺出口加工区内在建1#、2#多功能工业厂房。该项交易同时构成本公司本次非公开发行的募集资金拟投资项目之一。（详见本公司2007年4月28日对外披露的《收购资产暨关联交易公告》）

7、2005 年末、2006 年末、2007 年 9 月末本公司接受开发公司担保的短期借款金额分别为 9,000.00 万元、9,900.00 万元、10,900.00 万元。

三、附生效条件的股份认购协议摘要

（一）合同主体

发行人北京空港科技园区股份有限公司和认购人北京天竺空港工业开发公司。

（二）签订时间

合同签订时间为 2007 年 10 月 23 日。

（三）认购方式

认购方式为现金认购。

（四）支付方式

认购人以现金方式支付认购价款，认购人将按照发行人和保荐人发出的缴款通知的约定，以现金方式一次性将全部认购价款划入保荐人为本次发行专门开立的账户。

（五）合同的生效条件和生效时间

本合同在下列条件均具备的情况下方始生效：

- 1、认购人的有权决策机关通过决议，批准以现金认购发行人此次非公开发行 A 股股票有关的所有事宜；
- 2、取得认购人的上级主管部门批准；
- 3、发行人的董事会通过决议，批准与本次非公开发行 A 股股票有关的所有事宜；
- 4、发行人的股东大会通过决议，批准与本次非公开发行 A 股股票有关的所有事宜；
- 5、获得中国证监会对发行人此次非公开发行 A 股股份的核准。

（六）合同附带的任何保留条款、前置条件

1、为本次向认购人发行股票，发行人向认购人做出如下陈述与保证：

（1）发行人是一家根据中国法律正式成立并且有效存续的股份有限公司，有权管理其根据中国法律拥有经营权的所有资产并按现时进行的方式经营，其股票依法在上海证券交易所上市；

（2）发行人有权按照《中华人民共和国公司法》及有关规定非公开发行股票，并且已经或将会取得从事本次非公开发行所需的一切批准并已经或将会完成一切法律手续，发行人依法具备本次公开发行的法定条件；

（3）发行人不存在不得非公开发行政股票的限制情形，包括但不限于《上市公

司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形；

(4) 除本合同“合同生效条件”另有规定的情形外，发行人签署本合同已经依法取得发行人内部充分、有效授权和批准。发行人履行本合同项下的义务与发行人依据其他协议或文件而承担的义务并不冲突，并将不会导致发行人违反其章程或其他以发行人作为一方当事人、或对发行人具有约束力的协议或文件，也将不会违反任何法律、法规与规章及证交所的有关规则；

(5) 发行人为本次非公开发行而提供给认购人的所有资料和信息均属真实的、准确的和完整的。

2、为本次向发行人认购股票，认购人向发行人做出如下陈述与保证：

(1) 认购人是依法设立并有效存续的企业法人，具有认购股票的法定主体资格；

(2) 认购人的认购资金是合法资金，可用于认购发行人本次发行的股票；

(3) 除本合同“合同生效条件”另有规定的情形外，认购人认购本合同项下的股票已经依法取得充分、有效授权和批准。

(七) 违约责任

若违约方违反其在本合同项下的义务，在不影响守约方在本合同项下所享有的其它权利的前提下，该等违约方应根据本合同及适用法律的规定，承担违约责任，包括但不限于实际履行、采取补救措施、赔偿损失。

四、董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

(一) 本次募集资金使用计划

本次发行募集资金总额不超过 4 亿元，将用于以下三个项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	拟用募集资金投入额
1	收购大股东北京天竺空港工业开发公司位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目	18,562.00	18,562.00
2	北京空港创意产业中心项目	18,624.00	17,424.00
3	补充公司流动资金	4,000.00	4,000.00
合 计		41,186.00	39,986.00

在本次募集资金到位前，本公司以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。本次发行募集资金总额不超过 4 亿元，若实际募集资金低于计划投资的金额，缺口部分本公司将通过自筹方式解决。

（二）本次发行募集资金投资项目的具体情况

1、项目一：投入募集资金 18,562.00 万元，收购大股东北京天竺空港工业开发公司位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目

（1）项目投资概算及运用

该项目预计总投资为 18,562.00 万元，其中收购厂房资金共计 17,950.00 万元，其他费用 562.00 万元，流动资金 50.00 万元。该项目拟收购的厂房为 2 栋独立的多功能工业厂房，目前正处在建设中。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《资产评估报告书》的评估结果，该项目拟收购厂房的预计完工价值为 17,949.88 万元。

（2）项目基本情况

该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，东至竺园东路、南至竺园四街、西至竺园西路、北至竺园五街。总用地面积为 126,197.00 平方米，其中建设用地面积 98,403.60 平方米、代征地面积 27,793.40 平方米。

厂房各部分的具体建筑面积如下：

建设内容	建筑面积（平方米）
1#厂房建筑面积	28,667.14
其中：厂房部分	20,347.24

实验室、检测室及设备用房	6,852.75
办公用房	1,467.15
2#厂房建筑面积	28,667.14
其中：厂房部分	20,347.24
实验室、检测室及设备用房	6,852.75
办公用房	1,467.15
合 计	57,334.28

该项目容积率为 1.0（层高大于 8 米，面积按两层计）、绿地率为 10%、建筑密度率 0.46、机动车位 133 辆。

（3）项目发展前景

“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。目前，北京临空经济功能区已初步形成了以航空产业、高新技术产业、现代物流业、会展业为代表的临空产业集群。本项目所在的北京天竺出口加工区是目前国内距离空港口岸最近的出口加工区，具有得天独厚的区位优势。

国家关于出口加工区功能拓展的政策出台前，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，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，而不再只是跨国公司的一个工厂。对普遍采用“生产零库存、采购全球化、订单网络化”的跨国企业将产生强大的吸引力。

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。根据出口加工区功能拓展试点办法，入区经营的仓储物流企业必须具有不低于 1000 平方米的仓储面积。因此，功能拓展后的天竺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厂房的巨大需求。

（4）经营方案与价格分析

该项目多功能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，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，因此预测本项目多功能工业厂房的出租价格如下：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。

考虑到该项目周边厂房的出租现状，厂房出租率定为第一年70%，第二年达到90%，第三年之后达到95%。

（5）财务评价

预计该项目正常年份可实现总营业收入 3,960.00 万元、利润总额 2,812.00 万元，税后投资回收期 7.0 年，税后财务内部收益率 FIRR15.1%，投资利润率 15.0%。

(6) 有关报批手续

该项目于 2006 年 6 月 27 日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》批准完成备案手续，已取得京顺国用（2006）出字第 00106 号《国有土地使用证》、北京市顺义区环境保护局顺环保建字[2007]196 号《关于北京天竺空港工业开发公司 1 号 2 号工业厂房建设项目环境影响登记表的批复》、北京市规划委员会 2006 规（顺）地字 0026 号《建设用地规划许可证》、北京市规划委员会 2006 规（顺）建字 0108 号《建设工程规划许可证》的批复、北京市建设委员会[2007]施建字 0570 号《建筑工程施工许可证》。

该项资产收购事项已于 2007 年 5 月 14 日取得北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会出具的顺国资复[2007]25 号《顺义区人民政府国有资产监督管理委员会关于北京天竺空港工业开发公司转让北京天竺出口加工区内工业厂房的批复》。

(7) 拟收购资产相关的评估情况

为收购开发公司位于出口加工区多功能工业厂房，2007 年 3 月本公司委托北京德威评估有限责任公司以 2007 年 2 月 28 日为评估基准日，对开发公司拟转让给本公司的在建 1[#]、2[#]多功能工业厂房进行评估。北京德威评估有限责任公司于 2007 年 4 月 20 日出具了德威评报字（2007）第 31 号《资产评估报告书》，评估结论有效期自评估基准日起 1 年。

①资产评估的程序

评估人员的评估工作包括项目的前期调查、资料的准备、评估项目的现场调查核实、评估资料整理及编写报告等四个阶段，并在整个评估过程中对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证等评估程序。

②资产评估的方法和范围

在建工程根据建筑物的面积、结构、形象进度、预计竣工日期等因素，采用重

置成本法进行评估，评估范围包括建筑工程、安装工程、前期及其他费用（设计费、勘测费、竣工图编制费、建设单位管理费、招投标交易服务费、标底编制费、工程监理费、可行性研究费、工程保险费、质量监督费）、资金成本。

无形资产（土地使用权）采用市场法及基准地价修正法进行评估，取市场法和基准地价修正法测算结果的算术平均值作为估价对象的价值。

③资产评估的结果

资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面 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

根据评估机构出具的评估报告，开发公司位于出口加工区多功能厂房截至2007年2月28日已完成投资11,352.53万元。

（8）拟收购资产相关的协议情况

2007年4月26日，本公司与开发公司签订了《关于北京天竺出口加工区内1#、2#多功能厂房的资产转让协议》，此项关联交易已经本公司2007年第二次临时股东大会审议通过。

协议内容如下：

①交易价格及定价依据：

因本次拟收购的多功能工业厂房属在建工程，因此经交易双方一致同意，决定采用如下方法确定交易价格：

以北京德威评估有限责任公司出具的《资产评估报告书》，确定转让标的于评估基准日的评估价值为12,062.23万元，交易双方同意以此评估价值作为转让标的的初步转让价款，并以此作为支付前期转让价款的依据；交易双方一致同意，待转

让标的竣工之后，由北京德威评估有限责任公司对转让标的进行二次评估，以第二次评估确定的评估价值作为转让标的的最终转让价款，并以此作为双方的结算依据。

②交易支付及结算方式：

本次交易采用分期付款方式；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 6000.00 万元；自转让标的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 3000.00 万元；自开发公司将转让标的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。

（9）项目进展情况

根据协议的支付条款，本公司已于 2007 年 8 月 28 日向开发公司支付了首期转让价款 6000.00 万元。目前，该项目已进入工程收尾阶段，准备办理竣工验收手续。

2、项目二：投入募集资金 17,424.00 万元，建设北京空港创意产业中心项目

（1）项目投资概算及运用

该项目总投资为 18,624.00 万元，其中建设投资 18,592.00 万元、流动资金 32.00 万元。总投资中包括本公司已投入的土地款 1,200.00 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 17,424.00 万元。

（2）项目基本情况

本项目拟建用地位于北京市顺义区天竺空港工业区B区内，东至规划路、南至安宁大街、西至裕庆路、北至区间路。总用地面积为32,879.00平方米，其中建设用地面积20,002.00平方米、代征地面积12,877.00平方米。项目总建筑面积66,000.00平方米，其中：地上建筑面积50,000.00平方米，地下车库建筑面积16,000.00平方米。

项目拟建创意产业中心用房三栋，建筑结构为框架结构，整体建筑由四部分组成，呈南北向坐落。建筑物层数为地上十层，局部三层，为出租用房；地下建有二层车库及设备用房，建筑立面呈高低相间错落排列。

本项目容积率 2.5、绿地率 15%、建筑密度率 0.35、机动车位 325 辆。

（3）项目发展前景

“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，因此，该项目具有良好的市场前景。

(4) 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。

房屋和车位出租率定为第一年60%，第二年达到90%，第三年之后达到95%。

(5) 财务评价

预计该项目正常年份可实现总营业收入 4,975.00 万元、利润总额 3,678.00 万元，税后投资回收期 8.0 年，税后财务内部收益率 FIRR15.0%，投资收益率 19.5%。

(6) 有关报批手续

该项目于 2007 年 4 月 9 日经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》批准完成立项手续，并取得北京市顺义区环境保护局顺环保建字[2007]242 号《关于北京空港科技园区股份有限公司建设北京空港创意产业中心项目环境影响登记表的批复》。

3、项目三：补充公司流动资金 4,000.00 万元

（1）补充公司流动资金，是公司进行土地开发业务的需要

随着北京市全面推行一级土地开发的招投标制度，本公司从事的工业用地开发业务也将面临通过招投标程序取得开发主体资格的情形。根据《北京市土地一级开发项目招标投标暂行办法》，在项目招投项过程中，项目开标时，参与投标企业需提交投标保证金；中标后，中标企业需缴纳履约保证金。因此，本公司需补充足够的流动资金做为参与项目招投标的保证金。

同时，由于土地开发过程中，前期需支付金额较大土地开发费用，因此企业需要拥有足够的流动资金做为项目开发的前期投入资金。

（2）补充公司流动资金，是公司进行房地产开发业务的需要

本公司及控股子公司天瑞置业从事房地产开发业务的过程中，资金运用特别是通过“招拍挂”方式获得土地方面的资金运用具有临时性和一次性投入大的特点，导致为取得项目土地储备以及进行项目前期开发投入的资金需求较大。为此，公司需要通过本次非公开发行股票获得一定数量的流动资金，以保证筹备期项目竞购保证金等需要。

（3）补充公司流动资金，是降低企业资产负债率，改善企业财务状况的需要

公司通过适当补充企业流动资金，可以在一定程度上降低贷款规模、改善企业资产负债率指标，提升公司未来举债能力，降低流动性风险和偿债风险。

（4）补充公司流动资金，是减少利息支出，控制财务风险的需要

由于土地开发和房地产开发业务具有特殊性，项目开发周期长，资金占用时间也较长，导致公司的利息支出（含资本化利息支出）逐年增加。随着国内宏观经济的发展势头日益强劲，自2002 年以来中国人民银行连续多次提高贷款利率，在升

息周期中保持较高的银行贷款规模，将逐步加重公司财务负担，增加公司财务费用，累积财务风险。因此，通过补充企业流动资金，适当控制贷款规模、降低财务费用将对公司控制财务风险起到积极作用。

（三）本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

1、丰富公司物业品种，获得持续稳定的租金收入

本公司目前拥有持有性物业 15.6 万平方米，其中企业标准厂房 13 万平方米，海关监管库 0.6 万平方米，公寓 2 万平方米。通过本次非公开发行，本公司将新增 5.7 万平米检测维修、物流配送用厂房和 6.6 万平米创意产业用房用于持有性经营，持有性物业的规模将达到 27.9 万平米，进一步丰富了物业出租业务的品种，完善了公司以土地开发业务为基础、以土地深加工业务为方向的纵向一体化主营业务体系，有助于本公司早日实现打造完整产业链条的发展战略目标。同时，持有性物业的经营可避免了房地产企业所面临的土地稀缺的风险，可为公司提供持续稳定的租金收入来源。

2、充分利用国家和区域政策提供的发展机遇，取得竞争优势

发展“临空经济”、拓展出口加工区保税物流、检测维修等功能、对重点开发区的大力扶持等一系列优惠政策为本公司的发展创造了良好的机遇。本公司将通过本次非公开发行募集资金项目的实施，充分抓住有利时机，将机遇化为企业效益。

3、开发新的利润增长点，增加公司持续发展能力

随着区域经济的发展，市场对本公司在资金筹措、企业管理和配套服务等方面都提出了更高的要求。本次非公开发行募集资金项目建成后，将成为公司新的利润增长点，提升公司可持续发展能力。

4、改善公司财务状况，增加企业资产规模

本次非公开发行募集资金不超过 4 亿元，将增大企业资产规模，优化公司财务结构，降低债务风险，减少财务费用，改善财务状况，为公司实现“可持续”发展奠定基础。

五、董事会关于收购资产定价合理性的讨论与分析

本次募集资金投资项目中，收购开发公司在建 1[#]、2[#]多功能工业厂房为资产收购项目。

（一）拟进入资产的交易价格及定价依据

因该多功能厂房属在建工程，因此经本公司与开发公司一致同意，决定采用如下方法确定交易价格和定价依据：

根据北京德威评估有限责任公司以2007年2月28日为评估基准日，出具的德威评报字（2007）第31号《资产评估报告书》，确定该多功能厂房产于评估基准日的评估价值为12,062.23万元，交易双方同意以此评估价值作为初步转让价款，并以此作为支付前期转让价款的依据；待项目竣工之后，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最终转让价款，并以此作为双方的结算依据。

（二）收购资产定价合理性的讨论与分析

1、符合市场公认的定价原则

本次交易定价的原则是，以经具有证券业务资格的评估机构评估后的在建工程的评估值为初步依据，以项目竣工后的二次评估值作为最终转让价款的确定依据，符合市场公认的定价原则。

2、评估机构独立且具备相应资格

本次资产评估机构北京德威评估有限责任公司拥有证券业务资产评估资格，评估机构和评估人员具备充分的独立性和胜任能力。

3、评估前提合理，方法谨慎，结果公允有效

本次资产评估的结论是在合理的假设前提下，通过适用的、规范的评估方法得出的。其中，在建工程采用重置成本法进行评估，无形资产（土地使用权）采用市场法及基准地价修正法进行评估。

4、关联交易事项履行审批程序完备

本次关联交易事项已经公司董事会、股东大会审议通过，独立董事对交易进行了事前认可并发表了独立意见，包括交易定价等在内的关联交易事项履行了完备的审批程序。

（三）董事会及独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等问题发表的意见

1、董事会的意见

本公司董事会已认真审核了本次非公开发行的相关文件（包括评估机构提供的评估资质证明、评估报告等相关资料），董事会认为：“公司为本次非公开发行选聘评估机构的程序合规合法，出具评估报告的评估机构具有证券业务资产评估资格，具备充分的独立性和胜任能力，评估假设前提合理，评估结论合理，评估方法适用，符合证监会的相关规定。”

2、独立董事的意见

（1）北京德威评估有限责任公司能够胜任其所从事的评估工作，在相应的审计和评估工作中能够保持独立性。

（2）北京空港科技园区股份有限公司对评估机构的选聘过程和程序合规、公正。

（3）承担本次评估工作的评估机构和相关资产评估人员及其关联方独立于公司及其关联方。

（4）本次资产评估的结论是在合理的假设前提下，通过适用的、规范的评估方法得出的，评估结论合理。

六、董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

（一）发行后上市公司业务及章程变化情况

1、发行后上市公司业务变化情况

目前，本公司的主营业务为土地开发、建筑施工、房地产开发、高附加值的物

业经营、仓储物流运营等。通过本次非公开发行和募集资金项目的实施，将进一步突出公司的主营业务，提高公司的资产规模和主营业务规模，增强公司的盈利能力和持续发展能力。

2、发行后上市公司章程变化情况

本次非公开发行完成后，本公司的股本将会相应扩大。因此，本公司将会在完成本次非公开发行后，根据股本及其他变化情况对公司章程进行相应的修改。

（二）发行后上市公司股东结构、高管人员结构、业务收入结构变动情况

1、发行后上市公司股东结构变动情况

本次非公开发行股票后，本公司的股东结构将发生变化，预计增加 1,800 万股～2,800 万股有限售条件流通股。

2、发行后上市公司高管人员结构变动情况

本次非公开发行完成后，本公司不会对高管人员进行调整，高管人员结构不会发生变动。

3、发行后上市公司业务收入结构变动情况

目前，本公司的主营业务为土地开发、建筑施工、房地产开发、高附加值的物业经营、仓储物流运营等。公司前三年及 2007 年 1～9 月物业出租业务收入分别占当年或当期主营业务收入的比例为：4.73%、7.04%、6.55%、4.34%。如公司其他业务收入水平保持不变，本次非公开发行及募集资金投资项目实施后，将进一步增加公司的物业出租业务收入占主营业务收入比重，加大本公司持有性物业规模。

（三）发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

如本次非公开发行募集资金投资项目所需资金能全额募足，则本次非公开发行完成后，公司的总资产及净资产将相应增加，公司的资产负债率将相应下降，公司财务结构将进一步改善。公司的持有性物业规模将达到 27.9 万平米，保证持续稳定的租金收入来源，增加公司经营活动现金流。

具体情况详见前文“四、董事会关于本次募集资金使用的可行性分析”中各募集资金投资项目的“财务评价”部分和“（三）本次发行对公司经营管理、财务状况的影响”。

（四）发行后上市公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争变化情况

1、上市公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的业务关系变化情况

本次非公开发行股票后，本公司与控股股东及其关联人之间不会因本次发行产生新的业务关系。

2、上市公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的管理关系变化情况

本公司的实际控制人、控股股东在本次非公开发行股票前后未发生变化，因此公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的管理关系不会发生变化。

3、上市公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的关联交易变化情况

除前文“一、本次非公开发行股票方案概要”中“（五）本次发行是否构成关联交易”中所述的关联交易事项外，本次非公开发行不会导致本公司与控股股东及其关联人控制的企业之间发生新的关联交易。

4、上市公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的同业竞争变化情况

具体情况详见前文“二、董事会前确定的发行对象的基本情况”之“（六）同业竞争情况”。

（五）上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用情况

本次非公开发行完成后，本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情况。

（六）上市公司不存在为实际控制人、控股股东及其关联人提供担保的情况

本次非公开发行完成后，本公司不存在为控股股东及其关联人提供担保的情况。

（七）本次非公开发行对公司负债情况的影响

截止 2007 年 9 月 30 日，本公司合并口径负债总额 92,415.96 万元，资产负债率为 64.03%，母公司口径负债总额 58,327.15 万元，资产负债率为 52.53%。本公司目前的资产负债率水平较为合理。

本次非公开发行将降低公司的资产负债率，减少公司的财务费用，使公司财务结构更加趋于稳健。

（八）风险说明

1、市场风险

（1）土地储备风险

土地资源是不可再生的自然资源，土地储备是影响本公司近期持续稳定发展的重要因素之一。目前本公司的土地开发业务集中在空港工业区、天竺出口加工区内。截止 2007 年 9 月 30 日，本公司的土地储备资源为分布在出口加工区和空港工业区 B 区内合计约 820 亩土地，这部分土地储备资源销售完成后，本公司除部分自留物业作为长期租赁经营获利外，其土地开发和房地产开发业务将依赖于对开发区外土地资源的获取。能否获得政府授权经营进行区外土地资源的持续开发，将可能影响

本公司的持续经营能力。

(2) 土地开发与房地产市场周期性波动的风险

土地开发与房地产市场需求状况与宏观经济形势关系密切。受国民经济周期性波动的影响，土地开发与房地产市场需求状况也存在周期性波动。这种现象使本公司经营与发展面临周期性波动的风险。如果天竺出口加工区和空港工业区的土地价格、房产价格、物业租金价格出现较大幅度的波动，将使本公司面临销售收入减少的风险。

(3) 市场竞争风险

本公司从事的土地开发业务、房地产开发业务、建筑施工业务、物业出租业务均面临来自开发区内外从事同类或相似业务的企业竞争，面临不同程度的竞争风险。

(4) 依赖单一市场的风险

目前本公司的土地开发和房地产开发的业务和产品均高度集中在天竺出口加工区和空港工业区内，这使本公司的业务高度依赖两个开发区土地和房地产的市场表现。一旦两个开发区土地和房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接影响本公司的项目投资利润率和项目利润，从而影响本公司的业绩。因此，公司存在高度依赖单一市场的风险。

2、业务与经营风险

(1) 成本增加的风险

从本公司所从事业务情况来看，本公司面临成本增加的风险因素。首先，土地开发前期过程包括征地、拆迁等方面，由于不同地块的土地性质、地上物状况、地理环境、自然状态有一定的差异，因此对应的征地成本、拆迁费用和大市政基础设施建设成本都会有一定的差异，从而对本公司不同项目的土地开发成本形成一定的影响，如果由于政府征地补偿或拆迁补偿政策发生变化，或由于新开发的地块自然条件发生较大变动，都可能会使上述土地开发不同环节的成本发生较大变化。其次，本公司土地开发后期的市政建设、房地产开发和物业经营都是集开发、建设、销售

等诸多环节于一身的系统工程，特别是在建设过程中需要与市政、环保、消防等众多政府部门和水、电、气等众多单位沟通、协调和合作，资源整合的工作量大，容易在项目建设过程中出现设计方案变动、施工条件变化、建筑材料增加、项目建设时间拖长等现象，这将在总体上增加本公司的经营成本。最后，如建筑施工市场劳务、原料、辅助材料的市场价格发生较大变动，也将使本公司面临成本增加的风险。因此，本公司在项目开发和建设过程中存在经营成本增加的风险。

（2）销售风险

截止 2007 年 9 月 30 日，本公司已开发土地的出让情况如下：

序号	土地产品类别	总建设用地面积 (亩)	已售或(已用) 面积(亩)	销售率
1	A 区土地	312.093	312.093	100.0%
2	B 区一、二期地	239.216	239.216	100.0%
3	B 区三期地	424.000	424.000	100.0%
4	出口加工区土地	1219.146	820.735	67.3%
5	万科东侧地	46.927	46.927	100.0%
6	B 区四期地	802.867	381.282	47.5%

本公司最近三年及 2007 年 1~9 月物业出租的情况如下：

物业类别	2004 年 出租率	2005 年 出租率	2006 年 出租率	2007 年 1~9 月 出租率
公寓	-	47.7%	70.1%	73.0%
标准厂房	66.3%	64.5%	71.3%	76.5%
海关监管库	100%	100%	29.2%	0.0%

截止 2007 年 9 月 30 日，天瑞置业开发的空港科技大厦 A 座用于销售部分销售率已达 87.5%，用于出租部分出租率已达 100%。

从统计数据可以看出，本公司的销售情况良好。但由于房地产市场竞争日益加剧，市场供应关系也可能发生重大变化，因此公司开发产品存在销售风险。

3、财务风险

（1）现金流量风险

本公司近三年及一期的经营活动产生的现金净流量分别为-7,524.61 万、

2,620.59 万元、-19,697.23 万元和-13,517.86 万元（未经审计），2006 年及 2007 年 1~3 季度经营活动现金流量均为负，主要是由于项目的建设占用了较多的经营性资金所致，土地开发业务和房地产开发业务的变现需要较长的时间，故未来的几年中，尽管出让土地及销售楼盘回笼现金较多，但预计经营活动产生的现金净流量为负的风险仍较大。

（2）收入时间的不均衡性风险

本公司属于园区开发行业，其部分收入与利润来源为土地开发和房地产开发。土地开发和房地产开发业务具有开发周期较长的特点，且其收入的确认具有特殊性，因此本公司可能存在年度之间收入与利润不均衡性的风险。

（3）预收账款风险

房地产开发业务的销售过程中通常采取向购买方预收款项的方式。如本公司及其控股子公司所开发的产品不能按协议约定条件交用，存在对方要求退还已预付款项的可能，本公司因此可能面临支付压力及被对方索赔的风险。

4、管理风险

（1）大股东控制的风险

本次发行之前和发行完成后，开发公司均是本公司之控股股东，开发公司如利用其控股地位，通过同业竞争、关联交易、或其他内部干预等方式，对公司的重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能产生使本公司其他股东特别是中小股东面临合法权益受到侵害的风险。

（2）管理水平风险

本公司所从事的业务具有周期长、综合性强、要求高、难度大的特点。随着本公司经营规模的扩大和业务范围的延伸，对于本公司的资金实力、开发经验、人员素质、管理水平和持续经营能力等许多方面要求更高，如果公司组织形式、管理制度不能适应公司业务的发展，将可能影响公司经营及竞争能力，进而有可能影响到园区开发的大局和效果。

5、政策风险

(1) 税收政策风险

随着中国加入 WTO 后，由于国民待遇的普遍实施，我国将逐步与其它缔约国实行关税减让、互惠以及取消非关税壁垒，这将逐步削弱天竺出口加工区在保税方面的政策优势，在一定程度上会增加本公司招商引资工作的难度；新《企业所得税法》将对内外资两种企业类型实行同一企业所得税标准，税率统一设为 25%，对以吸引外商投资企业入区经营为主的本公司而言是一个较大的冲击。如果国家出台其他影响本公司经营业绩的税收政策，将使本公司面临更大的税收政策风险。

(2) 土地政策风险

为遏制工业用地低成本过度扩张，国家出台了一系列调控政策。如 2006 年《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）要求“工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让”等。本公司面临一系列土地政策风险。

3、开发区政策风险

为鼓励企业进入开发区投资建厂，国家各级政府向开发区提供了一系列优惠政策。如：根据《中华人民共和国海关对出口加工区监管的暂行办法》和国家外汇管理局关于《出口加工区外汇管理暂行办法》的规定，出口加工区在税收政策方面、海关监管方面、外汇管理方面被赋予了较为优惠的政策，2006 年 12 月，北京天竺出口加工区被定为全国首批七家保税物流等功能试点单位之一。如果这些开发区优惠政策取消，将使本公司面临招商引资吸引力下降的风险。

6、其他风险

(1) 筹资风险

本公司进行项目开发所需要的资金，除了自有资金外，需利用销售收回的资金及银行借款，以及通过增发、配股、发行企业债等方式从资本市场筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策进行重大调整，或资本市场发生重大的不利变化，本公司存在由于资金筹措困难，从而影响正常经营及业务发展的风险。

(2) 工程质量风险

本公司的土地开发和房地产开发业务过程中，如果项目存在工程质量缺陷，项目质量不能满足客户需求，可能会给本公司的品牌造成负面影响，直接影响本公司的经营业绩。

北京空港科技园区股份有限公司

2007 年 10 月 24 日

北京天竺空港工业开发公司

资产评估报告书摘要

德威评报字(2007)第31号

北京德威评估有限责任公司接受北京空港科技园区股份有限公司(以下简称“空港股份”)的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对其拟受让的北京天竺空港工业开发公司(以下简称“开发公司”)的资产进行了评估。本次评估主要采用成本法和市场比较法。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在2007年2月28日所表现的市场价值作出了公允的反映。评估结果为12,062.23万元。评估结论有效期自评估基准日起1年,即2007年2月28日-2008年2月27日。

资产评估结果汇总表

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

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

项目负责人: 中国注册评估师 孟郁林

项目复核人: 中国注册评估师 刘洪跃

北京德威评估有限责任公司
二〇〇七年四月二十日

北京空港科技园区股份有限公司独立董事关于 《北京天竺空港工业开发公司资产评估报告书》的意见

经了解北京德威评估有限责任公司对北京天竺空港工业开发公司所拥有的、位于北京天竺出口加工区内的、正在建设中的1[#]、2[#]多功能工业厂房项目的评估过程，取得评估机构提供的评估资质证明，和详细阅读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》，本人现发表如下意见：

（1）北京德威评估有限责任公司能够胜任其所从事的评估工作，在相应的审计和评估工作中能够保持独立性。

（2）北京空港科技园区股份有限公司对评估机构的选聘过程和程序合规、公正。

（3）承担本次评估工作的评估机构和相关资产评估人员及其关联方独立于公司及其关联方。

（4）本次资产评估的结论是在合理的假设前提下，通过适用的、规范的评估方法得出的，评估结论合理。

独立董事：张志刚、何小锋、刘淑敏

2007年10月24日

北京天竺空港工业开发公司
资产评估报告书
德威评报字（2007）第 31 号

北京德威评估有限责任公司
二〇〇七年四月二十日

目 录

1.资产评估报告书摘要

2.资产评估报告书

3.备查文件

- (1) 北京天竺空港工业开发公司企业法人营业执照复印件
- (2) 北京天竺空港工业开发公司国有资产产权证复印件
- (3) 北京天竺空港工业开发公司评估基准日资产负债表及利润表
- (4) 北京天竺空港工业开发公司国有土地使用证
- (5) 北京天竺空港工业开发公司建设工程规划许可证
- (6) 北京天竺空港工业开发公司建筑工程施工许可证
- (7) 北京天竺空港工业开发公司承诺函
- (8) 资产评估人员及评估机构承诺函
- (9) 北京德威评估有限责任公司资产评估资格证书复印件
- (10) 北京德威评估有限责任公司资产评估证券资格证书复印件
- (11) 北京德威评估有限责任公司营业执照复印件
- (12) 参加本项目的人员名单及其资格证书复印件

北京天竺空港工业开发公司

资产评估报告书摘要

德威评报字(2007)第31号

北京德威评估有限责任公司接受北京空港科技园区股份有限公司(以下简称“空港股份”)的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对其拟受让的北京天竺空港工业开发公司(以下简称“开发公司”)的资产进行了评估。本次评估主要采用成本法和市场比较法。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在2007年2月28日所表现的市场价值作出了公允的反映。评估结果为12,062.23万元。评估结论有效期自评估基准日起1年,即2007年2月28日-2008年2月27日。

资产评估结果汇总表

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

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

项目负责人: 中国注册评估师 孟郁林

项目复核人: 中国注册评估师 刘洪跃

北京德威评估有限责任公司
二〇〇七年四月二十日

北京天竺空港工业开发公司

资产评估报告书

德威评报字(2007)第31号

北京德威评估有限责任公司接受北京空港科技园区股份有限公司(以下简称“空港股份”)的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对其拟受让的北京天竺空港工业开发公司(以下简称“开发公司”)的资产进行了评估。本次评估主要采用成本法和市场比较法。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在2007年2月28日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、资产占有方及委托方简介

委托方:北京空港科技园区股份有限公司

资产占有方:北京天竺空港工业开发公司

住所:北京市顺义区天竺空港工业区内

注册资本:8800万元

经济性质:全民所有制

法定代表人:杭金亮

历史沿革:北京天竺空港工业开发公司成立于1993年9月15日,注册资本8800万元,企业性质为全民所有制,主要经营范围:工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务;土地开发;销售五金、交电(无线电发射设备除外)、化工、百货、建筑材料;自营和代理各类商品及技术的进出口(国家限制公司经营或禁止的商品和技术除外)。

二、评估目的

开发公司拟将所属的位于北京天竺出口加工区的两栋在建工业厂房及其占用的土地使用权转让给空港股份,本次对该行为所涉及的资产进行评估,为空港股份受让资产提供参考依据。

三、评估范围

本次评估范围指开发公司评估基准日资产负债表中列示的在建工程帐面价值50,244,186.90元,建筑面积57334.28平方米;土地使用权帐面价值为63,281,133.00元,建设用地面积98403.6平方米。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇〇七年二月二十八日。

该基准日是委托方确定的。

评估采用基准日有效的价格标准。

五、评估原则

工作原则：以国家有关评估及管理的法律法规为依据，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则。

经济原则：替代原则、预期原则

公认原则：本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。

六、评估依据

1. 行为依据

资产评估约定书。

2. 法规依据

《中华人民共和国土地法》;

《中华人民共和国城镇房地产管理法》;

国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》;

国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

财政部《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;

财政部《国有资产评估项目备案管理办法》;

财政部《国有资产评估项目核准管理办法》;

京财企[2002]659 号《北京市财政局国有资产评估项目核准管理办法实施细则》;

京财企[2002]660 号《北京市财政局国有资产评估项目备案管理办法实施细则》;

其他相关的国家、地方性法律、法规及规定的文件。

3. 产权依据

国有土地使用证;

建设工程规划许可证;

建筑工程施工许可证。

4. 取价依据

委托方提供的清单、有关会计凭证及财务资料;

评估人员现场记录;

《北京市建设工程预算定额》;

《北京市建设工程工期定额》;

评估人员掌握的土地交易及土地开发方面的资料。

七、评估方法

在建工程：我们对本次评估的在建工程采用成本法做出评定估算。所谓成本法是指按评估时点的市场条件和被评估在建工程的结构特征计算重置同类资产所需投资（简称重置价

格)乘综合评价的在建工程形象进度确定被评估在建工程价值的一种方法。

无形资产—土地使用权: 委估地块土地价值评估采取市场法和基准地价修正法。

八、评估过程

本次评估工作共分以下四个阶段实施:

项目的前期调查: 空港股份有关负责人向北京德威评估有限责任公司项目负责人介绍有关该评估项目的评估目的、评估对象及范围, 并根据特定的经济行为选定评估基准日、拟定评估方案、制定评估工作计划、初选评估方法、评估人员及工作日程, 签订评估协议;

资料的准备: 北京德威评估有限责任公司项目负责人指导资产占有方清查资产、填写资产清单、准备有关资料, 并组织检查核实占有方清查资产提供的资产清单等基础资料是否满足评估要求;

评估项目的现场调查核实: 评估人员到评估现场开展各项工作。对委估资产进行实地勘察和鉴定相关产权文件及其他原始凭证。

评估资料整理及编写报告阶段: 进行数据汇总, 数据分析, 选择评估方法和收集市场信息, 分析整理资料, 评定估算; 专业负责人、项目负责人、机构负责人三级复核; 评估结果汇总及评估结论分析; 撰写评估说明与评估报告书。

九、评估结果

评估值 12,062.23 万元。

资产评估结果汇总表

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

评估结论详细情况见评估明细表。评估结论根据以上评估工作得出。

十、评估报告评估基准日后事项

委估资产为在建工程, 截至评估基准日尚未完工, 该资产的转让价格最终应以完工后出具的评估报告为准, 与在建工程相关的负债由转让方承担。

十一、评估报告法律效力

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

评估结论有效期自评估基准日起 1 年。

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有, 未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十二、评估报告提出日期

2007年4月20日。

项目负责人：中国注册评估师 孟郁林

项目复核人：中国注册评估师 刘洪跃

北京德威评估有限责任公司
二〇〇七年四月二十日

评估机构及注册资产评估师承诺函

北京空港科技园区股份有限公司:

受你公司委托,我们对你公司拟受让的资产进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1.资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致,未重未漏;
- 2.对涉及评估的资产进行了勘查、核实;
- 3.评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠;
- 4.影响资产评估价值的因素考虑周全;
- 5.资产评估价值公允、准确;
- 6.评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师: 刘洪跃

注册资产评估师: 孟郁林

北京德威评估有限责任公司

二〇〇七年四月二十日

人员名单

项目负责人: 刘洪跃(注册评估师) 孟郁林(注册评估师)

北京天竺空港工业开发公司
资产评估说明
德威评报字（2007）第 31 号

北京德威评估有限责任公司

二〇〇七年四月二十日

资产评估说明目录

- 1.关于评估说明使用范围声明
- 2.关于进行资产评估有关事项的说明
- 3.资产清查核实情况说明
- 4.评估依据的说明
- 5.在建工程评估说明
- 6.无形资产—土地使用权评估说明
- 7.评估结论及其分析

关于评估说明使用范围声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京德威评估有限责任公司

2007 年 4 月 20 日

资产清查核实情况说明

北京德威评估有限责任公司接受委托,对北京天竺空港工业开发公司评估基准日的部分资产进行了清查核实。现将资产清查核实情况说明如下:

一、资产清查核实的内容

本次评估范围指开发公司评估基准日资产负债表中列示的在建工程帐面价值 50,244,186.90 元,建筑面积 57334.28 平方米;土地使用权帐面价值为 63,281,133.00 元,建设用地面积 98403.6 平方米。

二、实物资产的分布情况及特点

1. 在建工程分布情况

委估在建工程位于北京天竺出口加工区,为两栋工业厂房,2006 年开工,预计于 2007 年 7 月未完工,总建筑面积 57334.28 平方米,单栋建筑面积 28667.14 平方米。截至评估基准日 2007 年 2 月 28 日委估 1 号厂房建筑工程和钢结构工程已基本完工,工程总的形象进度达到 55%; 2 号厂房钢结构工程中屋面板和墙面板尚未施工,建筑工程基本完工,工程总的形象进度达到 40%。

2. 土地使用权分布情况

本次委估宗地位于北京天竺出口加工区,宗地面积 98403.6 平方米,为出让工业土地。

三、影响资产清查的事项

无。

四、资产清查的过程与方法

本次清查核实工作是按评估师的执业要求组织相关专业人员,根据各类资产的特点,分专业进行清查核实,现将各类资产的清查核实过程与方法分别简介如下:

在建工程:听取资产占有方介绍委估在建工程情况,并根据提供的在建工程清单,由资产占有方相关人员带领,对评估范围内在建工程逐一进行清查核实。核实的内容主要包括核对建设规划许可证明即能证明产权关系的相关法律文件、在建工程的面积、结构、形象进度、预计竣工日期等。

无形资产-土地使用权:根据提供的在建工程清单,收集土地产权证明文件及其他相关资料,了解资产现状。

五、资产清查结论

经核实无调整。

评估依据说明

1. 行为依据

资产评估约定书。

2. 法规依据

《中华人民共和国土地法》;

《中华人民共和国城镇房地产管理法》;

国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》;

国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

财政部《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;

财政部《国有资产评估项目备案管理办法》;

财政部《国有资产评估项目核准管理办法》;

京财企[2002]659 号《北京市财政局国有资产评估项目核准管理办法实施细则》;

京财企[2002]660 号《北京市财政局国有资产评估项目备案管理办法实施细则》;

其他相关的国家、地方性法律、法规及规定的文件。

3. 产权依据

国有土地使用证;

建设工程规划许可证;

建筑工程施工许可证。

4. 取价依据

委托方提供的清单、有关会计凭证及财务资料;

评估人员现场记录;

《北京市建设工程预算定额》;

《北京市建设工程工期定额》;

评估人员掌握的土地交易及土地开发方面的资料。

在建工程评估说明

一、评估范围

本次评估范围为开发公司所属的在建工程，总建筑面积 57334.28 平方米，账面价值 50,244,186.90 元。

二、委估房产概况

委估在建工程位于北京天竺出口加工区，为两栋工业厂房，于 2006 年开工，预计于 2007 年 7 月未完工，总建筑面积 57334.28 平方米，单栋建筑面积 28667.14 平方米。

每栋建筑包括厂房和办公用房两部分，其中厂房为钢结构单层建筑，门式刚架结构，建筑檐高 13.2 米，顶高 14.4 米，刚架分为三跨总跨度 94 米，总长度 217 米，仓库屋面和墙面均采用双层彩钢板加保温层，南北立面局部为铝合金框玻璃幕墙；办公用房位于仓库的东西两侧，为框架结构三层建筑，其中 1 号仓库局部四层，首层层高 4.5 米，标准层层高 3.9 米，进深分别为 10 米，开间 7.8 米，走廊宽 2.7 米，办公用房地面铺地砖，乳胶漆墙面，矿棉吸音板吊顶，外墙喷涂料，安装喷塑铝合金门窗。建筑内部安装给排水、电气照明、消防栓及自动灭火系统、采暖和通风系统、火灾自动报警和应急广播系统、弱电和综合布线系统等。厂房室外工程包括道路、货物堆场、围墙、室外电缆、采暖、给排水等管线和构筑物。

截至评估基准日 2007 年 2 月 28 日委估 1 号厂房建筑工程和钢结构工程已基本完工，工程总的形象进度达到 55%；2 号厂房钢结构工程中屋面板和墙面板尚未施工，建筑工程基本完工，工程总的形象进度达到 40%。

三、资产权益

委估在建工程已按照规划建设程序取得了建设工程规划许可证，证号为 2006 规顺建字 0108 号，建筑工程施工许可证，证号为 2006 规（顺）建字 0108 号，建设单位为北京天竺空港工业开发公司。

四、评估方法

根据资产占有方提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究，遵循必要的评估程序与原则，我们对本次评估的经营用房屋建筑物采用重置成本法做出评定估算。所谓重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。以下为重置成本法的测算过程：

1. 工程造价

根据《北京市建设工程预算定额》（2002）、《北京市工程造价信息》计算工程造价。

2. 前期及其它费用

（1）设计费，依据计价格[2002]10 号《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》；

(2) 勘测费, 依据计价格[2002]10 号《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》;

(3) 竣工图编制费, 依据计价格[2002]10 号《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》;

(4) 建设单位管理费;

(5) 招投标交易服务费, 依据京价(收)字 [1999]第 042 号《关于建设工程施工和设备招投标交易服务收费标准的函》;

(6) 标底编制费, 依据京价收字[2002]480 号《转发国家计委关于印发〈招投标代理服务收费暂行办法〉的通知》;

(7) 工程监理费, 依据国家物价局、建设部[1992]价费字 479 号《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》;

(8) 可行性研究费;

(9) 工程保险费;

(10) 质量监督费, 依据京价(收)字[2002]055 号《关于建设工程质量监督费标准的通知》;

综合费率为以上各项合计, 取费基数为工程造价。

3. 资金成本

付款形式按工程款在建设期内均匀支付, 具体计算方法如下:

$$\text{资金成本} = 0.5 \times R \times a$$

a—工期, 以年为单位, 根据工期定额计算;

R—根据 2006 年 8 月 19 日公布的固定资产贷款利率标准。

计算基数为工程造价含各项税费。

4. 成新率

建筑物的成新率根据建筑物的理论成新率和观察成新率综合确定。

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{耐用年限} \times 100\%$$

$$\text{观察成新率} = \text{结构部分打分值} \times \text{权数} + \text{装修部分打分值} \times \text{权数} + \text{安装部分打分值} \times \text{权数}。$$

五、评估过程

具体测算过程如下:

土建工程计算过程:

编号	项目	计算公式	单方造价
(1)	土建工程直接费	由 2002 预算定额计算	27916301
(2)	现场管理费	(3) + (4)	2121639
(3)	其中: 临时设施费	(1) × 2.8%	781656
(4)	现场经费	(1) × 4.8%	1339982

(5)	企业管理费	$((1) + (2)) \times 5.65\%$	1697144
(6)	其它费用	$(7) + (8)$	3375978
(7)	其中: 利润	$[(1) + (2) + (5)] \times 7\%$	2221456
(8)	税金	$[(1) + (2) + (5) + (7)] \times 3.4\%$	1154522
(9)	土建工程造价合计	$(1) + (2) + (5) + (6)$	35111062

建筑安装（给排水、采暖、电气消防）工程计算过程：

编号	项目	计算公式	单方造价
(1)	安装工程直接费	由 2002 预算定额计算	10161453
(2)	其中: 人工费	由 2002 预算定额计算	1219374
(3)	现场管理费	$(4) + (5)$	597493
(4)	其中: 临时设施费	$(2) \times 18\%$	219487
(5)	现场经费	$(2) \times 31\%$	378006
(6)	企业管理费	$(2) \times 53.5\%$	652365
(7)	其它费用	$(8) + (9)$	1213935
(8)	其中: 利润	$[(1) + (3) + (6)] \times 7\%$	798792
(9)	税金	$[(1) + (3) + (6) + (8)] \times 3.4\%$	415144
(10)	安装工程造价合计	$(1) + (3) + (6) + (7)$	12625247

建安工程造价合计 47736310 元，合 1665 元/平方米，根据计算该建筑分摊室外工程造价为 164 元/平方米，建安工程和室外工程造价合计为 1829 元/平方米。

北京市前期及其他费用取费标准：

- (1) 设计费 1.6%;
- (2) 勘测费 0.55%;
- (3) 竣工图编制费 0.128%;
- (4) 建设单位管理费 1%;
- (5) 招投标交易服务费 0.066%;
- (6) 标底编制费 0.2%;
- (7) 工程监理费 2%;
- (8) 可行性研究费 0.05%;
- (9) 工程保险费 0.28%;
- (10) 质量监督费 0.05%。

综合费率共计 5.924%，取费基数为工程造价。

前期及其它费用=工程造价×综合费率=1829×5.924%=108 元/平方米

该建筑建筑面积 28667.14 平方米，根据工期定额计算工期为 240 天。年利率为 6.12%。

资金成本率=0.5×R×a=0.5×6.12%×(240÷365)=2.012

资金成本=(工程造价+前期及其它费用)×资金成本率

= (1829 + 108) × 2.012

=39 元/平方米

评估单价=工程造价+前期及其它费用+资金成本

$$=1829+108+39$$

$$=1976 \text{ 元/平方米}$$

在建工程预计完工价值=评估单价×建筑面积=1976×28667.14=56,646,269.00 元

按照完工进度 55% 计算评估基准日的在建工程价值:

在建工程价值=在建工程预计完工价值×形象进度

$$=56,646,269.00 \times 55\%$$

$$=31,155,448.00 \text{ 元}$$

六、评估结果

委估在建工程于评估基准日 2007 年 2 月 28 日的评估值为 53,412,616.00 元，预计完工价值 112,289,188.00 元。

无形资产—土地开发成本评估说明

一、评估对象

本次评估宗地为开发公司所属的工业用地，宗地面积 98403.6 平方米，为出让工业土地。

二、价格定义

此次评估的土地价格类型为熟地价格，包括土地使用权出让金、基础设施配套费、征地和安置补偿费等。

三、委估地产概况

(一)土地位置状况

委估宗地位于北京天竺出口加工区。

(二)一般因素

1.地理位置与行政区划

北京是我国的首都，全国的政治中心和文化中心，经济上占有重要的地位。其地理坐标为北纬 39° 08' ~ 40° 05'，东经 115° 25' ~ 117° 3'，海拔 43.71 米，南北直线距离为 170 公里，东西直线距离为 160 公里。城区位于北纬 39° 6'、东经 116° 20' 交点附近出东南部与天津市接壤外，周围与河北为临。

全市总面积 16807.8 平方公里，其中山区占 9200 平方公里，丘陵面积 1200 平方公里，平原面积占 6408 平方公里，分别占总面积的 54.74%、7.14%、38.12%。

全市划分为 18 个区县，其中东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山八个区称城区；门头沟区、顺义区、通州区、房山区、大兴区、怀柔区、平谷区、密云县、昌平区、延庆县十个区县为郊区。

2.自然环境

(1)地质地貌综述

北京地处华北大平原西北边缘，是平原与高原、山地的交接地带。西部山地从拒马河至南口一带总称西山，属太行山脉；北部山地统称军都山，属古老的燕山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔 1000-1500 米。与山交界的山地一般在海拔 100-500 米，主要为低山丘陵。东南部为平原，平坦开阔，与黄淮平原连成一片，海拔平均在 20-60 米之间。

(2)气候、水文

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特点是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷干燥。多年平均气温 12℃，冬季平均气温 -4℃，绝对最低气温 -22.8℃，七月平均气温 26℃。无霜期 180-200 天。

北京市是我国东部沿海少雨区之一，多年平均降水量 640 毫米左右。降水的年内、年际间不平均，集中于 7、8 月份。

(3) 河流

全市贯穿 5 条大河, 3 条主要河流是: 永定河, 长 174 公里; 潮白河, 长 90 公里; 北运河, 长 101 公里, 此外还有大清河、蓟运河两大水系。

3. 北京市经济状况

2006 年全市实现地区生产总值 7720.3 亿元, 按照可比价格计算, 比上年增长 12%, 连续第 8 年实现两位数。其中, 第一产业增加值 98 亿元, 增长 0.6%; 第二产业增加值 2217.2 亿元, 增长 12.6%; 第三产业增加值 5405.1 亿元, 增长 11.9%, 占地区生产总值的比重达到 70%。按常住人口计算, 当年人均 GDP 达到 49505 元 (折合 6210 美元), 比上年增长 8.8%。三次产业结构由上年的 1.4: 29.5: 69.1 变化为 1.3: 28.7: 70。交通、运输、贸易、金融、保险等产业发展迅速, 国际旅游业平稳发展。

(三) 区域因素

1. 出口加工区位于顺义区天竺镇, 东到天柱东路, 南到天纬二街, 西接京密公路绿化带, 北到铁匠营村水泥路。出口加工区距首都机场 1 公里, 车程 5 分钟即可上机场高速路, 距三元桥 15 公里, 北京火车站 20 公里, 车程 1 小时 50 分钟即可到达天津塘沽港。该区域交通便利, 工业区周边有 359 路、915 路、916 路及 918 路等公共交通线路可通往北京市区。

2. 规划及市政条件: 出口加工区规划用地总面积 334.67 公顷, 其中含公路及公路绿化带用地。规划结合现有建设基础、海关围网的可行性, 将出口加工区分为北区和南区。北区为天纬二街以北地区, 南区为天纬二街以南地区, 包括空港工业区及天纬五街以南的空地。

目前正在开发的出口加工区北区规划用地总面积 996170 平方米, 其中建设用地 812764 平方米, 代征市政用地 183406 平方米。该区用地原为铁匠营村、杨二营村、花梨坎村、二十里堡村和喇苏营村土地。规划后, 工业生产厂房用地 502966 平方米, 办公用地 7000 平方米, 仓储用地 18400 平方米, 道路用地 40638 平方米, 绿化用地 243760 平方米。

工业建筑高度一般在 20 米以下, 部分地段控制在 30 米以下, 仓储建筑控制在 10 米以下; 行政办公建筑控制在 15 米以下。规划容积率为办公 1.0、工业 1.2、仓储 0.6。建筑密度为工业、办公用地 30%、仓储用地 40%。绿化率为工业、办公用地不低于 30%, 仓储用地不低于 20%。

出口加工区北区在总平面布局上, 办公用房、海关监管库和海关验货场安排在北区的东南角紧靠天纬二街和天柱东路, 其余部分安排生产用房、厂区绿化和市政道路。出口加工区北区南北方向规划修建天柱东路、天柱西路和天柱中路主干道, 东西方向规划修建 5 条园区道路并与园区主干道形成环路。主出入口设置在靠近京密公路的天柱西路上, 次出入口设置在天柱东路。出口加工区北区红线外市政管网沿用地周界布置, 包括雨水、污水、供水、供热及电力等五种管道; 红线内铺设园内交通道路, 并沿主路铺设市政管网达各建设用地边界。上水由出口加工区南区现状上水管道接入, 雨水由加工区北区雨水管道接入雨水方涵, 最终排入温榆河, 污水由加工区北区污水管道排入首都机场污水处理厂, 处理达标后排入温

榆河，热力管道由南区现状供热管道接入。

（四）个别因素

1.位置：位于北京天竺出口加工区。

2.四至：东至规划红线，南临竺园三街，北临竺园四街，西临竺园西路。

3.交通：区内环状道路通畅，外部京密公路为城市主干道，距首都机场仅1公里，公路、航空运输均较便捷。

4.市政基础配套设施达到“六通一平”。

5.宗地特征：委估宗地面积 98403.6 平方米。为四级工业用地。宗地内现有在建工程 57334.28 平方米，现状容积率 0.58。

6.土地权益：委估宗地已办理国有土地使用权证，证号为京顺国用(2006出)字第 00106 号，土地使用者为北京天竺空港工业开发公司。

七、估价方法的选择

根据国际上地价评估的惯例，宗地地价评估应采用两种或两种以上的评估方法进行评估，再将评估结果进行算术平均或加权平均作为最终地价。结合委估地块的实际情况，经过反复研究，我们认为委估地块地价评估以市场法、基准地价修正法较为适宜。市场法是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

四、估价过程

测算过程中的地价均为单位地价。

（一）市场法测算地价

我们选定出口加工区于 2006 年出让的三宗工业用地作为比较案例：

案例 A 出让时间为 2006 年 11 月 20 日，宗地位于出口加工区竺园东路西侧，总占地面积 17901.9 平方米，其中建设用地面积 13198.8 平方米，市政代征地 4703.1 平方米，市政基础设施条件达到红线外“六通一平”，即给、排水、电力、电讯、热力、道路六通和场地平整，用地类型为工业用地，总地价款为 1003.79 万元，单位地价 760.5 元/平方米。

案例 B 出让时间为 2006 年 1 月 28 日，宗地位于出口加工区竺园二街北侧，总占地面积 13264.3 平方米，其中建设用地面积 11534.2 平方米，市政代征地 1730.1 平方米，市政基础设施条件达到红线外“六通一平”，即给、排水、电力、电讯、热力、道路六通和场地平整，用地类型为工业用地，总地价款为 704.16 万元，单位地价 610.5 元/平方米。

案例 C 出让时间为 2006 年 2 月 14 日，宗地位于出口加工区竺园二街南侧、竺园路东侧，总占地面积 21257.5 平方米，其中建设用地面积 16263.8 平方米，市政代征地 4993.7 平方米，市政基础设施条件达到红线外“六通一平”，即给、排水、电力、电讯、热力、道路六通和场地平整，用地类型为工业用地，总地价款为 988.68 万元，单位地价 607.9 元/平方米。

本次评估案例选取的比较因素包括：

土地坐落：待估土地及比较案例全部位于天竺出口加工区，因此不必要做土地位置修正；

取得方式：待估土地及比较案例全部用于出让交易，不必做取得方式修正；

交易形式：待估土地及比较案例全部为协议出让，不必做交易形式修正；

交易日期：比较案例交易时间均为 2006 年，不必做交易日期修正；

交易情况：指排除交易行为中的特殊因素所造成的交易价格偏差，待估土地及比较案例均没有特殊交易情况，不必做交易情况修正；

区域因素：指土地所在地区的自然条件与社会、经济、行政等因素相结合所产生的地区特性，并对土地价格水平产生影响的因素。此项包括距商业服务业中心的距离、距公交设施的距离、道路状况、通平情况等，由于待估土地和比较案例的此类因素均相似，因此不做此项修正。

个别因素：是指构成个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素，主要有宗地地形和地质、面积、形状、临街位置和深度、代征地比例等。其中由于比较案例的面积均能满足使用要求，但与待估土地相比面积较小，代征用地所占比例相对较大，因此比较案例均向下修正 10%，其他个别因素均无差别，不做修正。

修正后价格分别为 684.5 元/平方米、549.4 元/平方米和 547.1 元/平方米。

熟地单价= $(684.5+549.4+547.1) \div 3=634$ 元/平方米

（二）运用基准地价修正法测算地价

估价对象位于北京天竺出口加工区，用途为工业用地，土地级别为四级，容积率 0.6。

地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价） $\times$ 日期修正系数 $\times$ 因素修正系数

其中：根据北京市基准地价表（2002），委估宗地所适用的基准地价为 600-900/平方米，按照规定取中值为 750 元/平方米。

期日修正系数——评估基准日为 2007 年 2 月 28 日，北京市尚未公布基准地价期日修正系数，修正系数为 1。

因素修正系数——包括产业集聚度、交通便捷度、区域土地利用方向、临路状况、宗地形状及可利用程度以及环境状况和基础设施状况，根据委估土地的实际情况，结合基准地价表，取修正系数为 0.98

熟地单价= $750 \times 1 \times 0.98=735$ 元/平方米

（三）综合地价测算

以上两种方法所测算的价格，从不同角度反映了估价对象的地价水平，无实际差异，故取市场法和基准地价法测算的地价的算术平均值作为估价对象的地价。测算结果见下表：

地价测算表

单位: 元/平方米

方法	地面成本价格
市场法	634
基准地价修正法	735
平均地价	685

该宗地已于 2006 年 6 月 30 日办理出让, 法定剩余使用年限为 49.5 年, 因此需做年期修正。

$$K=[1-1 \div (1+r)^n] \div [1-1 \div (1+r)^N]$$

其中:K 为年期修正系数;

r 为还原利率, 参照评估基准日央行公布的贷款利率, 取 r=6%;

n 为剩余使用年限, 委估宗地至评估基准日剩余使用年限为 49.5 年。

$$K=[1-1 \div (1+r)^{49.5}] \div [1-1 \div (1+r)^{50}]=0.998$$

宗地地价=685 × 0.993=683 元/平方米

熟地价格=平均单价 × 宗地面积=683 × 98403.6= 67,209,659.00 元

五、估价结果

委估土地使用权于评估基准日 2007 年 2 月 28 日的价格为 683 元/平方米, 总地价 67,209,659.00 元。

评估结论及分析

一、评估结论

评估值 12,062.23 万元。

资产评估结果汇总表

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

评估结论详细情况见评估明细表。评估结论根据以上评估工作得出。

委估资产账面价值 11,352.53 万元，评估价值 12,062.23 万元，评估增值 709.70 万元，原因是在建工程建安工程款按照合同预算价格支付，与形象进度和工程实际造价有少量差异，土地价格随房地产市场变化略有上涨。

二、评估结论成立的条件

1. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的;
2. 评估结论仅为本评估目的服务;
3. 本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映;
4. 评估结论有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立;
5. 本次评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然和其他不可抗力影响;
6. 没有考虑特殊交易方式对评估结论的影响;
7. 评估结论是本评估机构出具的，受本评估机构人员的职业和能力的影响。

三、评估结论的瑕疵事项

本次评估过程中未发现影响评估结论的瑕疵事项。

四、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

委估资产为在建工程，截至评估基准日尚未完工，该资产的转让价格最终应以完工后出具的评估报告为准，相关的负债由转让方承担。

五、评估结论的效力、使用范围与有效期

评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

评估结论有效期自评估基准日起 1 年。

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

北京空港科技园区股份有限公司

前次募集资金使用情况

专 项 报 告

(2007) 京会兴核字第 1—160 号

北京兴华会计师事务所有限责任公司

BEIJING XINGHUA

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 1-160 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、准确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

二〇〇七年十月二十四日

关于本次募集资金使用的可行性报告

一、本次募集资金使用计划

本次发行募集资金总额不超过 4 亿元，将用于以下三个项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	拟用募集资金投入额
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	18,562.00	18,562.00
2	北京空港创意产业中心项目	18,624.00	17,424.00
3	补充公司流动资金	4,000.00	4,000.00
合 计		41,186.00	39,986.00

在本次募集资金到位前，本公司以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。本次发行募集资金总额不超过 4 亿元，若实际募集资金低于计划投资的金额，缺口部分本公司将通过自筹方式解决。

二、本次发行募集资金投资项目的具体情况

项目一：投入募集资金 18,562.00 万元，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、项目投资概算及运用

该项目预计总投资为 18,562.00 万元，其中收购厂房资金共计 17,950.00 万元，其他费用 562.00 万元，流动资金 50.00 万元。该项目拟收购的厂房为 2 栋独立的多功能工业厂房，目前正处在建设中。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《资产评估报告书》的评估结果，该项目拟收购厂房的预计完工价值为 17,949.88 万元。

2、项目基本情况

该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，东至竺园东路、南至竺园四街、西至竺园西路、北至竺园五街。总用地面积为 126,197.00 平方米，其中建设用地面积 98,403.60 平方米、代征地面积 27,793.40 平方米。

厂房各部分的具体建筑面积如下：

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

该项目容积率为 1.0（层高大于 8 米，面积按两层计）、绿地率为 10%、建筑密度率 0.46、机动车位 133 辆。

3、项目发展前景

“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。目前，北京临空经济功能区已初步形成了以航空产业、高新技术产业、现代物流业、会展业为代表的临空产业集群。本项目所在的北京天竺出口加工区是目前国内距离空港口岸最近的出口加工区，具有得天独厚的区位优势。

国家关于出口加工区功能拓展的政策出台前，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，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，而不再只是跨国公司的一个工厂。对普遍采用“生产零库存、采购全球化、订单网络化”的跨国企业将产生强大的吸引力。

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。根据出口加工区功能拓展试点办法，入区经营的仓储物流企业必须具有不低于 1000 平方米的仓储面积。因此，功能拓展后的天竺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厂房的巨大需求。

4、经营方案与价格分析

该项目多功能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，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，因此预测本项目多功能工业厂房的出租价格如下：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。

考虑到该项目周边厂房的出租现状，厂房出租率定为第一年70%，第二年达到90%，第三年之后达到95%。

5、财务评价

预计该项目正常年份可实现总营业收入 3,960.00 万元、利润总额 2,812.00 万元，税后投资回收期 7.0 年，税后财务内部收益率 FIRR15.1%，投资利润率 15.0%。

6、有关报批手续

该项目于 2006 年 6 月 27 日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》批准完成备案手续，已取得京顺国用（2006）出字第 00106 号《国有土地使用证》、北京市顺义区环境保护局顺环保建字[2007]196 号《关于北京天竺空港工业开发公司 1 号 2 号工业厂房建设项目环境影响登记表的批复》、北京市规划委员会 2006 规（顺）地字 0026 号《建设用地规划许可证》、北京市规划委员会 2006 规（顺）建字 0108 号《建设工程规划许可证》的批复、北京市建设委员会[2007]施建字 0570 号《建筑工程施工许可证》。

该项资产收购事项已于 2007 年 5 月 14 日取得北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会出具的顺国资复[2007]25 号《顺义区人民政府国有资产监督管理委员会关于北京天竺空港工业开发公司转让北京天竺出口加工区内工业厂房的批复》。

7、拟收购资产相关的评估情况

为收购开发公司所有的出口加工区多功能工业厂房，2007 年 3 月本公司委托北京德威评估有限责任公司以 2007 年 2 月 28 日为评估基准日，对开发公司拟转让给本公司的在建 1[#]、2[#]多功能工业厂房进行评估。北京德威评估有限责任公司于 2007 年 4 月 20 日出具了德威评报字（2007）第 31 号《资产评估报告书》，评估结论有效期自评估基准日起 1 年。

（1）资产评估的程序

评估人员的评估工作包括项目的前期调查、资料的准备、评估项目的现场调查核实、评估资料整理及编写报告等四个阶段，并在整个评估过程中对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证等评估程序。

（2）资产评估的方法和范围

在建工程根据建筑物的面积、结构、形象进度、预计竣工日期等因素，采用重置成本法进行评估，评估范围包括建筑工程、安装工程、前期及其他费用（设计费、勘测费、竣工图编制费、建设单位管理费、招投标交易服务费、标底编制费、工程监理费、可行性研究费、工程保险费、质量监督费）、资金成本。

无形资产（土地使用权）采用市场法及基准地价修正法进行评估，取市场法和基准地价修正法测算结果的算术平均值作为估价对象的价值。

(4) 资产评估的结果

资产评估结果汇总表

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

根据评估机构出具的评估报告，开发公司所有的出口加工区多功能厂房截至 2007 年 2 月 28 日已完成投资 11,352.53 万元。

8、拟收购资产相关的协议情况

2007 年 4 月 26 日，本公司与开发公司签订了《关于北京天竺出口加工区内 1[#]、2[#]多功能厂房的资产转让协议》，此项关联交易已经本公司 2007 年第二次临时股东大会审议通过。

协议内容如下：

(1) 交易价格及定价依据：

因本次拟收购的多功能工业厂房属在建工程，因此经交易双方一致同意，决定采用如下方法确定交易价格：

以北京德威评估有限责任公司出具的《资产评估报告书》，确定转让标的于评估基准日的评估价值为 12,062.23 万元，交易双方同意以此评估价值作为转让标的的初步转让价款，并以此作为支付前期转让价款的依据；交易双方一致同意，待转让标的竣工之后，由北京德威评估有限责任公司对转让标的进行二次评估，以第二次评估确定的评估价值作为转让标的的最终转让价款，并以此作为双方的结算依据。

(2) 交易支付及结算方式：

本次交易采用分期付款方式；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 6000.00 万元；自转让标的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 3000.00 万元；自开发公司将转让标的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。

9、项目进展情况

根据协议的支付条款，本公司已于 2007 年 8 月 28 日向开发公司支付了首期转让价款 6000.00 万元。目前，该项目已进入工程收尾阶段，准备办理竣工验收手续。

项目二：投入募集资金 17,424.00 万元，建设北京空港创意产业中心项目

1、项目投资概算及运用

该项目总投资为 18,624.00 万元，其中建设投资 18,592.00 万元、流动资金 32.00 万元。总投资中包括本公司已投入的土地款 1,200.00 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 17,424.00 万元。

2、项目基本情况

本项目拟建用地位于北京市顺义区天竺空港工业区B区内，东至规划路、南至安宁大街、西至裕庆路、北至区间路。总用地面积为32,879.00平方米，其中建设用地面积20,002.00平方米、代征地面积12,877.00平方米。项目总建筑面积66,000.00平方米，其中：地上建筑面积50,000.00平方米，地下车库建筑面积16,000.00平方米。

项目拟建创意产业中心用房三栋，建筑结构为框架结构，整体建筑由四部分组成，呈南北向坐落。建筑物层数为地上十层，局部三层，为出租用房；地下建有二层车库及设备用房，建筑立面呈高低相间错落排列。

本项目容积率 2.5、绿地率 15%、建筑密度率 0.35、机动车位 325 辆。

3、项目发展前景

“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，因此，该项目具有良好的市场前景。

4、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。

房屋和车位出租率定为第一年60%，第二年达到90%，第三年之后达到95%。

5、财务评价

预计该项目正常年份可实现总营业收入 4,975.00 万元、利润总额 3,678.00 万元，税后投资回收期 8.0 年，税后财务内部收益率 FIRR15.0%，投资收益率 19.5%。

6、有关报批手续

该项目于 2007 年 4 月 9 日经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》批准完成立项手续，并取得北京市顺义区环境保护局顺环保建字[2007]242 号《关于北京空港科技园区股份有限公司建设北京空港创意产业中心项目环境影响登记表的批复》。

项目三：补充公司流动资金 4,000.00 万元

1、补充公司流动资金，是公司进行土地开发业务的需要

随着北京市全面推行一级土地开发的招投标制度，本公司从事的工业用地开发业务也将面临通过招投标程序取得开发主体资格的情形。根据《北京市土地一

级开发项目招标投标暂行办法》，在项目招投项过程中，项目开标时，参与投标企业需提交投标保证金；中标后，中标企业需缴纳履约保证金。因此，本公司需补充足够的流动资金做为参与项目招投标的保证金。

同时，由于土地开发过程中，前期需支付金额较大土地开发费用，因此企业需要拥有足够的流动资金做为项目开发的前期投入资金。

2、补充公司流动资金，是公司进行房地产开发业务的需要

本公司及控股子公司天瑞置业从事房地产开发业务的过程中，资金运用特别是通过“招拍挂”方式获得土地方面的资金运用具有临时性和一次性投入大的特点，导致为取得项目土地储备以及进行项目前期开发投入的资金需求较大。为此，公司需要通过本次非公开发行股票获得一定数量的流动资金，以保证筹备期项目竞购保证金等需要。

3、补充公司流动资金，是降低企业资产负债率，改善企业财务状况的需要

公司通过适当补充企业流动资金，可以在一定程度上降低贷款规模、改善企业资产负债率指标，提升公司未来举债能力，降低流动性风险和偿债风险。

4、补充公司流动资金，是减少财务费用，控制财务风险的需要

由于土地开发和房地产开发业务具有特殊性，项目开发周期长，资金占用时间也较长，导致公司的利息支出（含资本化利息支出）逐年增加。随着国内宏观经济的发展势头日益强劲，自2002年以来中国人民银行连续多次提高贷款利率，在升息周期中保持较高的银行贷款规模，将逐步加重公司财务负担，增加公司财务费用，累积财务风险。因此，通过补充企业流动资金，适当控制贷款规模、降低财务费用将对公司控制财务风险起到积极作用。

综上所述，上述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

2007年10月24日