

北京空港科技园区股份有限公司

2008 年年度股东大会

会 议 资 料

2009 年 3 月

目 录

- 一、 2008 年年度报告及摘要
- 二、 2008 年年度董事会工作报告.
- 三、 2008 年年度监事会工作报告
- 四、 2008 年年度财务决算报告
- 五、 2008 年年度利润分配预案
- 六、 关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案
- 七、 关于修改《公司章程》的议案
- 八、 关于选举第四届董事会董事的议案
- 九、 关于选举第四届监事会监事的议案
- 十、 关于为控股子公司天源公司提供担保的议案

议案一：

关于审议 2008 年年度报告及摘要的议案

各位股东及授权代表：

根据中国证监会对上市公司的要求，公司对照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉（2007 年修订）》编制了公司 2008 年年度报告及摘要。

2008 年年度报告及摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2009 年 3 月 28 日

议案二：

北京空港科技园区股份有限公司 2008 年度董事会工作报告

各位股东及授权代表：

2008 年，公司按照董事会的统一部署，以效益为中心，以市场为导向，立足主业，抢抓机遇，开拓经营，科学管理，实现了经济效益的大幅度提高，全面完成了董事会下达的经营目标和各项工作任务。

2008 年公司实现营业收入 73109.5 万元，同比增长 0.17%；实现营业利润 9984.3 万元，同比增长 6.28%；归属于母公司股东的净利润 6974.35 万元，同比增长 46.96%。

公司实现净利润之所以大幅增长，一是由于公司主要利润来源之一的土地开发业务发展较快，同比增长 13.86%，二是由于期内出让的土地中，成本较低的出口加工区土地占比上升，导致土地开发业务总体毛利率提高 11.76%。三是由于企业所得税率降低，企业所得税费用同比下降。

一、公司各项主营业务及其经营情况

2008 年，公司各项主营业务稳定运行，经济效益稳步提高。

一是积极开展多层次招商，加快土地出让速度。期内实现土地开发业务收入 20301.59 万元，同比增加 13.86%。同时，为了拓展空港工业区和北京天竺出口加工区外的土地一级开发业务，公司一期出资 550 万元与大股东北京天竺空港工业开发公司合资组建了注册资金 2000 万元的北京空港亿兆地产开发开发有限公司。

二是企业园开发建设进展顺利，工业地产业务稳步推进。2008 年，企业园一期小商业部分和二期全部竣工，竣工面积 6 万平方米；一期酒店和地下车库复

工，复工面积 2.9 万平方米；三期全面开工，开工面积 7.4 万平方米。截止年底，一期酒店和三期已经完成结构封顶。为了应对宏观景气度下滑的经济形势，公司积极调整企业园营销方案，加大直销力度，减少中间环节，减少大规模推广宣传活动，降低销售费用，把宏观经济的不利影响降到了最低。期内实现房屋销售收入 14641.58 万元，同比下降 27.7%。

三是成功收购加工区多功能厂房，物业出租规模进一步扩大。根据相关协议，公司 08 年完成了对开发公司出口加工区 5.7 万平方米多功能厂房的收购工作，完善了公司仓储物流业务布局，物业可出租规模也扩大到 21.4 万平方米，为企业长期健康稳定发展奠定了良好基础。期内实现房屋出租收入 3738.52 万元，同比增加 8.58%。

四是狠抓质量管理，建筑施工业务平稳增长。期内实现建筑施工收入 51494.02 万元，同比增长 5.41%。负责建筑施工业务的控股子公司北京天源建筑工程有限责任公司年内升级为房屋建筑工程施工总承包一级企业，其施工的“北京空港明豪商务会馆”工程获得北京市结构“长城杯”金奖。

二、公司定向增发申请获中国证监会发审委审核通过

按照公司董事会的部署，公司从 2007 年 10 月开始启动定向增发工作，并于 2008 年 4 月将申请材料上报中国证监会，并于 7 月 17 日取得正式核准文件。但是由于证券市场持续低迷，公司股价虽然强于大盘，但是始终处于增发基准价格之下，在股东大会决议有效期内公司未能完成发行工作，公司放弃了此次定向增发工作。

三、经营中出现的政策性风险及解决方案

随着美国金融危机向纵深发展，实体经济越来越受到广泛的冲击，世界经济衰退不可避免，中国经济增速放缓已成定局。公司土地开发、房地产开发、建筑施工、物业出租等业务会受到一定程度的影响，但是“危”中有“机”，公司将利用行业发展的低谷，从容布局，不断优化业务结构，为今后的发展打下坚实的基础。为此，公司积极调整企业园营销方案，加大直销力度，减少中间环节，减

少大规模推广宣传活动，降低销售费用，把宏观经济的不利影响降低到最低。

四、董事会日常工作情况

报告期内，董事会积极履行职责，共召开了九次董事会。董事会除对公司定期报告进行审议外，对公司章程、借款和对外担保等事宜进行了审议，保证履行职责，不越权审批。2008 年公司结合上市公司治理专项活动，对公司自查发现的问题积极进行整改，积极发挥内审部门的作用，加强对控股子公司的管控力度，保证公司严格按照上市公司的要求运行。

2008 年董事会共召集三次股东大会，包括一次年度股东大会和二次临时股东大会。董事会按照规定履行了通知、登记、召开、记录及信息披露等义务，保证了股东大会各项议案的顺利通过。

报告期内，董事会认真执行股东大会决议，根据 2007 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；根据公司 2007 年年度股东大会决议，认真执行了利润分配、资本公积金转增股本等各项股东大会决议。

2009 年工作重点

针对 2009 年的经济形势，公司确定 2009 年的工作思路和工作目标是：继续以科学发展观统揽全局，积极消化存货，稳健拓展业务，多方筹措资金，全面加强管理，力保经济效益稳步提高。重点做好以下工作：

一、第三届董事会、监事会任期届满，董事会要认真组织，紧密安排，做好董事会、监事会的提名、换届选举工作；同时要做好公司高级管理人员的聘任工作，确保公司经营管理层的稳定。

二、积极做好项目前期准备工作，全面启动顺义区兆丰产业基地二期土地的一级开发，实现土地开发业务向空港工业区外的拓展。

三、继续做好企业园的后续开发工作。一期配套酒店竣工，三期独栋竣工过半，年内竣工面积要超过 5 万平方米。同时根据市场需求，完成四期、五期的市场定位研究和设计工作。

四、充分利用天源公司建筑施工一级资质优势，加大建筑工程承揽力度。同时要加强对应收账款管理，不断提高资产质量和该公司的内控水平。

五、不断改进物业服务，努力提升客户服务满意度，树立品牌物业形象，提升物业价值，促进公司工业地产的销售和物业出租。

六、充分利用北京天竺出口加工区拓展保税物流功能的机遇，积极拓展业务空间，巩固公司控股子公司北京空港宏远物流有限公司在加工区内从事物流增值服务业务的龙头地位。

七、加快销售速度，提高招商质量。2009 年营销工作的重点是企业园和加工区多功能厂房。公司将认真分析市场形势，制定正确的销售策略，加快销售速度，加速资金回笼。同时，要更加重视招商质量，出台相关优惠政策，吸引更多企业园客户到空港工业区注册。

2009 年公司董事会成员仍将一如既往、兢兢业业地勤奋工作，保证公司能够持续、稳健发展，为广大投资者创造更好的回报。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2009 年 3 月 28 日

议案三：

北京空港科技园区股份有限公司 2008 年度监事会工作报告

各位股东及授权代表：

2008 年度，公司监事会认真行使公司股东大会授予的权限，认真工作，严格履行监督职责，现将 2008 年工作情况汇报如下：

一、监事会的日常工作情况

1、第三届监事会第十次会议于 2008 年 2 月 28 日召开，会议审议通过了：

- （1）2007 年年度报告及摘要；
- （2）2007 年年度监事会工作报告；
- （3）2007 年年度财务决算报告；
- （4）2007 年年度利润分配预案；
- （5）关于会计政策变更及其影响的议案。

2、第三届监事会第十一次会议于 2008 年 4 月 24 日召开，会议审议通过了：

公司 2008 年第一季度报告。

3、第三届监事会第十二次会议于 2008 年 7 月 30 日召开，会议审议通过了：

- （1）公司 2008 年半年度报告；
- （2）对公司《关于防止资金占用、推进公司专项治理的自查报告》，以及公司财务总监提交的《关于公司不存在大股东占用上市公司资金问题的报告》。

4、第三届监事会第十三次会议于 2008 年 10 月 28 日召开，审议通过了：

公司 2008 年第三季度报告。

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 2008 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 2008 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

公司没有募集资金延续到本年度使用的情况。

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，往来资金结算及时，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。

北京空港科技园区股份有限公司监事会

2009 年 3 月 28 日

议案四：

北京空港科技园区股份有限公司 2008 年年度财务决算报告

各位股东及授权代表：

2008 年，在公司董事会的领导和经营班子的共同带领下，从管理中要效益，经过全体员工的共同努力，公司 2008 年度实现了较好的经营效益。2008 年公司财务决算情况如下：

一、公司 2008 年度主要会计数据 （单位：元）

	项 目	金 额
1	营业利润	99,842,977.78
2	利润总额	99,508,412.77
3	归属于上市公司股东的净利润	69,743,477.14
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	69,946,762.20
5	经营活动产生的现金流量净额	148,995,042.20

二、截止报告期末公司前两年主要会计数据和财务指标

指标项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
营业总收入（万元）	73,109.65	72,982.84
归属上市公司股东的净利润（万元）	6,974.35	4,745.74
总资产（万元）	155,371.90	141,473.83

所有者权益（或股东权益）（万元）	58,030.10	51,458.45
基本每股收益（摊薄）（元）	0.28	0.19
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的每股收益（元）	0.28	0.19
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	2.30	2.04
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.59	-0.14
全面摊薄净资产收益率（%）	12.02	9.22
加权平均净资产收益率（%）	12.06	9.54
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	12.05	9.13
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	12.10	9.44

三、报告期内归属于上市公司股东的权益变动情况

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末	140,000,000	188,334,724.56	34,395,636.85	138,503,527.57	501,233,888.98
加：政策变更					
本年年初额	140,000,000	188,334,724.56	34,395,636.85	138,503,527.57	501,233,888.98
本期增减	112,000,000	-83,827,065.00	10,211,998.20	59,707,983.77	98,092,916.97
期末数	252,000,000	104,507,659.56	44,607,635.05	198,211,511.34	599,326,805.95

四、主营业务分类构成情况

单位：万元

分行业	营业收入		营业成本		营业收入 同比增长 (%)	营业成本 同比增长 (%)	毛利率同比增长
	本期 金额	上期 金额	本期 金额	上期 金额			
土地开发	20301.59	17830.03	8194.30	9293.11	13.86	-11.82	增长 11.76 个百分点
房产销售	14641.58	20251.64	9851.57	12946.00	-27.70	-23.90	降低 3.36 个百分点

房屋出租	3738.52	3443.03	1098.33	771.74	8.58	42.32	降低 6.96 个百分点
物业管理及其他	1733.58	1359.42	1041.19	712.41	27.52	46.15	降低 7.65 个百分点
建筑施工	51494.02	48849.39	46535.61	44721.41	5.41	4.06	增长 1.18 个百分点
小 计	91909.30	91733.51	66720.99	68444.67	0.19	-2.52	
减：公司各业务分 部间相互抵消	19608.54	19730.78	16140.15	15342.47	-0.62	5.20	
合 计	73109.65	72982.84	51285.97	53815.96	0.17	-4.70	增长 3.59 个百分点

五、公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

单位：万元

项目	期末余额	年初余额	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	8589.31	11522.13	-25.45	归还部分贷款及工程施工投入增加所致
预付款项	1870.61	1240.82	50.76	天瑞置业增加开发企业园的预付款所致
投资性房地产	41272.64	23175.22	78.09	收购大股东多功能厂房所致
固定资产	3560.58	2814.96	26.49	本期重点增加购买房屋建筑物、交通运输设备以及其他办公设备所致。
在建工程	0.78	10625.45	-99.99	在建工程完工结转所致
短期借款	24500.00	38300.00	-36.03	正常归还短期借款
应付账款	30319.97	15178.59	99.75	本期增加了应付大股东出口加工区多功能厂房款，以及资金紧张拖欠工程款和材料款所致。
预收款项	7260.10	11212.95	-35.25	本期天瑞置业预收房款减少，土地预收款转收入所致
其他应付款	10988.89	981.72	1019.35	公司流动资金紧张，临时向其他单位借入款项所致
一年内到期的非 流动负债	9000.00	3000.00	200.00	一年内到期的长期借款增加所致
长期借款	9000.00	14000.00	-35.71	部分长期借款一年内到期转财务科目所致
项目	本期金额	上期金额	增减幅度 (%)	主要原因
管理费用	4136.04	2655.54	55.75	主要是公司业务扩张、人员工资保险费用增加

财务费用	1748.94	1063.90	64.39	本期利率增加所致
所得税费用	2479.16	3920.94	-36.77	主要是所得税率降低所致，由 33%降至 25%。
归属于母公司股东净利润	6974.35	4745.74	46.96	一是土地开发业务发展较快，二是实现销售的土地成本较低，三是企业所得税费用降低。
项目	本期金额	上期金额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	14899.50	-3245.51		本期土地销售收入、企业园销售收入建筑施工等收入增加
投资活动产生的现金流量净额	-1135.05	-9526.50		本期投资活动减少
筹资活动产生的现金流量净额	-16697.27	13198.11		归还银行借款增加

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2009 年 3 月 28 日

议案五：

北京空港科技园区股份有限公司 2008 年度利润分配预案

各位股东及授权代表：

经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，2008 年度公司实现归属于母公司的净利润 69,743,477.14 元，加上年初未分配利润 151,854,179.76 元，扣除 2007 年年度利润分配 32,200,000 元，提取 10%的盈余公积金 10,211,998.20 元，2008 年期末可供股东分配的利润 179,285,658.70 元。

公司拟进行 2008 年度利润分配，以 2008 年末 25,200 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.40 元（含税），共计派发现金 3,528 万元，剩余 144,005,658.70 结转至下一年度。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2009 年 3 月 28 日

议案六：

关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案

各位股东及授权代表：

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。九年来，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，2009 年年度审计费用拟定为 35 万元。

提请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2009 年 3 月 28 日

议案七：

关于修改《公司章程》的议案

各位股东及授权代表：

根据公司实际情况和中国证监会发布的《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证监会令[2008]57 号），本公司拟对《公司章程》部分条款内容进行修改，具体如下：

一、**第一百零六条** 原条款“董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人。”

现修改为：“董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人。”

二、**第一百五十五条** 原条款：“公司利润分配政策为公司实施积极的利润分配办法，严格遵守下列规定：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报。

（二）公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；公司最近三年未进行现金利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。

（三）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

现修改为：“公司利润分配政策为公司实施积极的利润分配办法，严格遵守下列规定：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报。

（二）经股东大会批准，公司可以进行中期现金分红。公司现金分红政策为：最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的

30%。公司利润分配政策应保持连续性和稳定性。

(三)公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；公司最近三年未进行现金利润分配的，或利润分配不符合本条第二项规定的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。

(四)存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2009 年 3 月 28 日

议案八：

关于选举第四届董事会董事的议案

各位股东及授权代表：

北京空港科技园区股份有限公司第三届董事会任期三年，将于 2009 年 3 月 23 日任期届满。根据第三届董事会的提名，并经董事会提名委员会审查，提名杭金亮、田建国、宣顺华、魏宗臣为第四届董事会董事候选人，提名黎建飞、温京辉及张立军为第四届董事会独立董事候选人，候选人情况如下：

杭金亮，男，1960 年 8 月出生，研究生，高级政工师。曾任顺义县南法信乡企业公司经理，顺义县南法信乡农工商总公司副总经理，顺义县南法信乡党委委员、副总经理，顺义县南法信乡党委书记，援藏期间任西藏自治区拉萨市尼木县县委书记，顺义区高丽营镇党委书记。现任北京天竺空港工业开发公司党委书记，北京空港天恒房地产开发有限公司董事长。

田建国，男，1960 年 8 月出生，大学学历，政工师。曾任教师、顺义区粮食局办公室副主任、主任，北京顺鑫农业股份有限公司董事会秘书、副总经理。现任北京天竺空港工业开发公司党委副书记。

宣顺华，男，1968 年 3 月出生，大学学历。曾任北京市顺义区计划委员会科员，顺义区政府办公室科员、副科长、科长。现任本公司董事、副总经理、董事会秘书，兼任北京承天倍达过滤技术有限责任公司董事、北京天源建筑工程有限责任公司副董事长、北京空港宏远物流有限公司董事长。

魏宗臣，男，1956 年 5 月出生，研究生学历。曾任北京空港天利热力公司经理、北京空港物业集团经理、北京空港物业管理有限公司经理、北京天竺空港

工业开发公司副总经理。现任北京空港亿兆地产开发有限公司董事长兼总经理。

黎建飞，男，1956 年 12 月出生，法学博士，中国人民大学教授、博士生导师。曾任国家劳动部法规处副处长。现任教于中国人民大学法学院，现任中国人民大学残疾人事业发展研究院副院长，残疾人权益保障法律研究与服务中心主任，劳动法和社会保障法研究所所长，保险法、海商法研究所主任。

温京辉，男，1970 年 4 月出生，大学本科学历，注册会计师。曾任职于北京京都会计师事务所、中京富会计师事务所。现任利安达会计师事务所有限责任公司董事、合伙人。

张立军，男，1972 年 12 月出生，硕士研究生，工商管理 MBA。曾任职黑龙江省金源物产集团职员，国泰证券有限公司项目经理，广发证券股份有限公司投行总部业务经理、河北总部总经理助理。现任广发证券股份有限公司投行总部华北部副总经理。

以上是第四届董事会董事候选人选情况，提请股东大会予以审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2009 年 3 月 28 日

议案九：

关于选举第四届监事会监事的议案

各位监事：

北京空港科技园区股份有限公司第三届监事会任期三年，将于 2009 年 3 月 23 日任期届满。根据第三届监事会的提名，提名刘淑梅女士、文洁女士为公司第四届监事会监事候选人；与职工代表监事杨大航先生共同组成第四届监事会。

候选人情况如下：

刘淑梅，女，1960 年 12 月出生，中专文化，会计师。历任北京顺义远东服装厂财务科科员、科长，北京天竺空港工业开发公司财务部部长，北京天竺空港工业开发公司总会计师。现任北京天竺空港工业开发公司总会计师。

文 洁，女，1964 年 1 月出生，医学硕士，医学生物学高级工程师。曾就职于兰州生物制品研究所，并被聘任为中国人事部高级工程师、诊断用品室主任。现任职于北京华大基因研究中心。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司监事会

2009 年 3 月 28 日

议案十：

关于为控股子公司天源公司提供担保的议案

各位股东及授权代表：

北京天源建筑工程有限责任公司（以下简称“天源公司”）成立于 1998 年，注册资本 8000 万元，公司经营范围为施工总承包，现资质等级为房屋建筑工程施工总承包一级，我公司占有其 80%的股份。

天源公司于 2008 年 3 月向中国建设银行股份有限公司顺义支行申请借款 1500 万元，我公司为其提供担保；现中国建设银行股份有限公司顺义支行同意将该笔借款展期，我公司拟为其继续提供担保。

天源公司财务情况：截至 2008 年期末，天源公司资产总额 467,045,301.38 元，负债总额 364,949,288.58 元，净资产 102,096,012.80 元，资产负债率 78.14%。2008 年全年实现营业收入 515,636,182.45 元，净利润 7,523,152.26 元。（上述数据已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计）

此次担保发生后，公司及控股子公司对外担保总额 11000 万元，全部为本公司对控股子公司天源公司担保。

因天源公司截至 2008 年 12 月末资产负债率已经超过 70%，所以此次担保需提交股东大会审议。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2009 年 3 月 28 日