

北京空港科技园区股份有限公司
二零零四年度第二次临时股东大会会议资料

二零零四年十一月

会 议 议 程

时间：2004 年 11 月 16 日上午 9：00

地点：蓝天大厦四楼会议室

主持人：董事长刘进奎先生

议程：

- | | |
|----------------------|-------|
| 一、 宣布到会股东人数和代表股份总数 | 董事长 |
| 二、 审议《变更部分募集资金用途的议案》 | 董事会秘书 |
| 三、 股东提问、质询 | |
| 四、 推选总监票人和监票人 | |
| 五、 发放表决票，股东填写表决票 | |
| 六、 休会，监票人统计表决结果 | |
| 七、 宣布表决结果 | 监票人 |
| 八、 宣读股东大会决议 | 董事会秘书 |
| 九、 宣读法律意见书 | 律师 |
| 十、 大会结束 | |

议案：

关于变更部分募集资金用途的议案

公司第二届董事会第六次会议及第二届监事会第四次会议已审议通过了《变更部分募集资金用途的议案》，现将该议案提请股东大会审议。

一、本次发行募集资金概述

本公司于 2004 年 3 月 3 日通过上海证券交易所向社会公开发行人民币普通股股票 4,000 万股，发行价格为 6 元/股，扣除发行费用 1,520 万元后，实际募集资金 22,480 万元。本公司在招股说明书中披露募集资金共投资三个项目，即建设北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目，计划投资 12,931.9 万元；建设北京天竺出口加工区工业通用厂房项目，计划投资 2,398 万元及建设海关二级监管库项目，计划投资 5,082 万元。其中出口加工区北区一级土地开发项目和工业通用厂房项目已经实施，截至 2004 年 9 月 30 日，这两个项目分别投入募集资金 12,527.7 万元及 1,310.21 万元，并已产生收益，海关二级监管库项目目前尚无资金投入，尚有 6,573.99 万元募集资金没有使用。

二、变更募集资金项目情况及原因

本次拟变更募集资金用途的项目为上述第三个项目，即建设海关二级监管库项目。该项目原计划使用募集资金 5,082 万元，占本次募集资金总额的 22.61%。

该项目经首都机场海关首关函[2000]26 号《关于批准北京空港科技园区股份有限公司建设集中监管库的函》及北京市发展计划委员会京计农字[2002]2542 号《关于北京空港科技园区股份有限公司建设海关二级监管库项目可行性研究报告的批复》批准，总建筑面积 20,464 平方米。项目建成后，预计正常年份年实现业务收入 1,663.3 万元，税前利润 1,112.5 万元，财务净现值 855.2 万元，内部收益率 15.8%，投资利润率 21.9%，投资回收期 6.98 年。

该项目于 2001 年取得立项批复，当时随着空港工业区外向型经济的快速发展，区内进出口货物日益增加，需要建立与之相配套的仓储库房。依照有关规定，首都机场海关必须对进出口货物进行监管，而区内监管库的容量已不能满足要求；同时，区内现有仓储的条件也无法满足区内企业在生产、流转等方面的需要，迫切需要建设新的仓储设施。建设该项目目的是探索新的仓储管理模式，使仓储管理与国际惯例接轨，以方便生产企业货物及产品的储存、转运及海关的检验、管理，逐步满足现代跨国企业零库存的需要。

本公司股票于 2004 年 2 月才被批准发行，距项目立项已时隔三年，错过了实施这一项目的最佳时机。在这三年里，随着首都机场东扩工程的实施，机场货运区也将北移，因此机场东扩完成后，新的机场货运区将远离该投资项目所选的位置，使该项目的发展出现重大不确定性。同时，近年来机场周边地区仓储物流行业发展迅速，仓储容量大幅度增长，仓储条件也大大提高，基本上满足了市场的需要，尤其是国内外一些著名大型物流企业的参与，更加剧了这一地区物流行业的竞争。鉴于市场形势的发展变化，公司要想在市场中处于领先地位

位,取得较高的投资回报难度较大。经过慎重研究,考虑到企业的长远发展和全体股东的利益,公司决定放弃该项目的实施。

三、新项目的情况

1、总体情况

10、11、12 号标准厂房位于北京天竺空港工业区 B 区,系属北京天竺空港工业开发公司(以下简称开发公司)资产。为避免同业竞争,2002 年 7 月 2 日开发公司与本公司签定了《委托经营合同》(2003 年 12 月 31 日续签),将上述三栋标准厂房委托给本公司经营。2002 年 11 月 28 日开发公司出具了《避免同业竞争承诺函》,承诺在 2005 年前将上述三栋标准厂房转让给本公司。本公司本次购买 10、11、12 号标准厂房基于彻底避免与大股东开发公司在标准厂房经营上的同业竞争。

10、11、12 号标准厂房占地面积 28,981.03 平方米(43.4715 亩),建筑面积 39,793.65 平方米,单栋建筑面积 13,264.55 平方米,于 2002 年建成并投入使用。标准厂房为框架结构五层建筑,局部六层,首层层高 5.4 米,标准层层高 4.5 米,局部六层电梯机房层高 3.9 米,建筑总高度 27.1 米,建筑总长度 102.32 米,框架柱网 7.2 米×8.1 米。按 8 度二级抗震设计,防火等级为二级,建筑活荷载:车间为 5KN/m^2 ,楼梯间为 3.5KN/m^2 ,卫生间为 2.5KN/m^2 ,屋面为 0.7KN/m^2 ;基本风压为 0.35KN/m^2 。建筑地基为三类场地,砂质粉土持力层,地耐力 160kpa。采用柱下独立基础,基础埋深 2.4m;垫层 c10 号混凝土,基础 c30 号混凝土。地上结构为现浇钢筋混凝土梁、板、柱,梁板楼梯

c30 号混凝土,柱c35 号混凝土,其余c20 号混凝土。外墙陶粒砼砌块,外墙面贴白色面砖,铝合金外窗,车间内地面为混凝土或细石混凝土地面,卫生间地砖地面,配电间、电梯机房细石混凝土地面,内墙面抹水泥砂浆、白色涂料,卫生间面砖墙裙,天棚板底抹灰。

该等资产帐面原值 57,569,170.67 元(不包括土地使用权),截止 2004 年 9 月 30 日,累计折旧 3,352,316.99 元,帐面资产净值 54,216,853.68 元。

2004 年 1-9 月,这三栋厂房的出租率为 69.11%,平均月租金收入为 68.8 万元,预计全年可实现租金收入 825 万元。

这三栋标准厂房已取得证号为京房权顺国字第 00444 号房屋所有权证,且该资产不存在担保、抵押、质押及其他任何限制转让情况,也不存在涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行情况及其他重大争议事项。

3、项目的市场前景

北京是全国政治、经济、文化中心,汇聚了大量中央企业、大型跨国公司;北京更是重要的科研成果转化基地,每年都会孵化出许多依赖高新技术的创业企业。这些中小型创业企业由于自身实力的问题,往往倾向于在开发区内租赁标准厂房。因此,蓬勃发展的北京经济为空港工业区的标准厂房经营提供了良好的外部环境。经过近十年的发展,北京天竺空港工业区作为北京市级开发区的龙头,凭借独特的临空优势、良好的综合投资环境和特殊的优惠政策,不但汇聚了一大批高水平外向型企业,形成了以科技含量较高的电子信息、通讯产业为主导的产业格局,而且对中小型企业入区投资也形成了独特的吸

引力，形成了特定的客户群。

4、 风险与对策

(1) 政策变动风险

政府为空港工业区提供的各项优惠政策是本公司从事标准厂房经营业务的坚实后盾，如果今后开发区所享受的一系列优惠政策发生变化，将会导致企业入区投资的形势发生变化，进而影响到标准厂房经营业务的发展。为此，本公司今后将不断探索适合自身特点的经营理念 and 经营模式，提升公司市场运作水平，使公司业务既基于政策优势，又不依赖于政策优势，降低政策变化对公司标准厂房经营的影响。

(2) 经济波动风险

国家宏观经济形势的波动同样会影响企业的投资热情，从而影响公司的标准厂房出租业务。公司将根据国家经济形势的变化，适时调整标准厂房经营策略，以满足不同经济周期下市场的需要。

(3) 市场竞争风险

目前北京市级及市级以上开发区共有十几家，在标准厂房招商引资方面存在一定的竞争。今后，本公司将进一步突出园区的功能定位，加强投资环境建设，加大招商引资力度，在市场竞争中占据优势地位。

5、评估情况

本次收购因涉及金额较大，又属关联交易，本公司本着保护公司及全体股东利益的原则，聘请了具有证券从业资格的北京德威评估有限责任公司对交易标的进行了评估。评估基准日为 2004 年 9 月 30 日，房屋建筑物采用重置成本法进行评估，土地使用权采取成本法、基准地价修正法进行评估。

评估结果为：总资产价值 6,431.37 万元，增值率为 17.63%

单位：万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产—房屋建筑物	5,467.63	5,467.63	5,080.85	-386.78	-7.07
无形资产—土地使用权	-	-	1,350.52	1,350.52	
总资产	5,467.63	5,467.63	6,431.37	963.74	17.63

6、经济效益分析

10#、11#、12#标准厂房建筑面积 39793.65 平方米，收购完成后预计出租率为 85%，2006 年起达到 88%。

依据现有空港工业区内标准厂房租赁价格，考虑这三栋厂房的优势，租赁价格确定为 25 元/平方米·月，正常年份租金收入为 1,050.6 万元，扣除销售税金及附加、折旧及相关管理费用，预计正常年份利润总额为 774.7 万元，交纳所得税 255.7 万元。

本项目财务净现值 1,667.89 万元，财务内部收益率为 11.56%，投资利润率为 12.05%，资本金净利润率 8.07%，投资回收期为 9.33 年。

7、交易的定价

本次收购以北京德威评估有限责任公司的评估价格为收购价格，即 6,431.37 万元，使用募集资金 5,082 万元，还有 1,349.37 万元的资金缺口，公司将使用自有资金解决。本次交易生效后，本公司与开发公司签署的《委托租赁经营合同》同时废止。

8、本次收购对公司的影响

本次收购完成后，公司拥有的工业区内的标准厂房达到了 13.25 万平方米，增加了资产规模，有利于产生规模效益，降低成本，提高

公司的盈利水平，增强公司的持续经营能力。同时彻底解决了与开发公司在标准厂房经营上的同业竞争。

本次交易完成后不会产生新的关联交易，也不存在人员安置问题，不会影响本公司与控股股东在人员、资产、财务上的三分开。

四、独立董事及监事会意见

公司三名独立董事及监事会均为本次变更部分募集资金用途发表了专项意见，认为：

本次变更部分募集资金用途，是本着为公司发展负责、为股东利益负责的原则，在原投资项目失去实施条件的情况下，为了使募集资金尽快产生收益而做出的决策。本次改变募集资金用途用于收购北京天竺空港工业开发公司 10、11、12 号标准厂房，彻底解决了与控股股东在标准厂房经营方面的同业竞争，交易价格依据评估值确定客观公允，未损害公司和非关联中小股东的利益。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2004 年 11 月 16 日