证券简称：空港股份

证券代码：600463

公告编号：临 2004-010

北京空港科技园区股份有限公司 收购资产暨关联交易公告

特别提示

本公司及全体董事会成员保证公告内容的真实、准确、完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

交易内容

北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“本公司”）出资 6,431.37 万元收购本公司控股股东北京天竺空港工业开发公司（以下简称“开发公司”）拥有的 10#、11#、12#标准厂房。

关联董事回避事宜

本公司无关联董事，所有董事均参与了表决。

交易对本公司持续经营能力、损益和资产状况的影响

本次交易有利于避免同业竞争，加速标准厂房资产整合，提高公司标准厂房经营的规模效益，增强公司的独立经营能力和持续经营能力。

一、关联交易概述

2004 年 10 月 12 日，本公司与开发公司在北京市顺义区签署了《标准厂房转让协议》，本公司将以资产评估值为基础，出资 6,431.37 万元收购开发公司拥有的 10#、11#、12#标准厂房。

由于开发公司为本公司第一大股东，目前持有本公司股份 9526.34 万股，占公司总股本的 68.05%。因此，本次交易构成关联交易。

本公司于 2004 年 10 月 13 日召开的第二届董事会第六次会议审议了上述收购标准厂房的议案，由于本公司无关联董事，全部董事均参与了表决，一致通过了该项议案。独立董事张志刚先生、何小锋先生、刘淑敏女士发表了独立意见。同日召开的第二届监事会第四次会议也审议通过了该项议案。此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人即本公司控股股东—开发公司将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

本次交易尚须获得北京市顺义区财政局的批准。

二、关联方介绍

关联方名称：北京天竺空港工业开发公司

关联关系： 本公司控股股东，目前持有本公司股份 9526.34 万股，占公司总股本的 68.05%。

（一）开发公司的基本情况

成立时间：1993 年 9 月 15 日

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：8800 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）开发公司的财务状况（未经审计）

截止 2003 年 12 月 31 日 ,开发公司总资产 82,550 万元 ,净资产 33,025 万元。
2003 年度实现主营业务收入 31,462 万元 , 净利润 3,910 万元。

三、 关联交易标的基本情况

本次关联交易收购的资产为开发公司 10#、 11#、 12#三栋标准厂房 (含国有土地使用权)。

该资产位于空港工业区 B 区 , 占地面积 28981.03 平方米 (即 43.4715 亩) , 建筑面积 39793.65 平方米 , 于 2002 年建成并投入使用。该资产帐面原值 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。

本次关联交易标的经具有证券从业资格的北京德威评估有限责任公司评估 , 评估基准日为 2004 年 9 月 30 日。评估结果认定 , 本次关联交易的资产帐面价值为 5,467.63 万元 , 调整后资产帐面价值为 5,467.63 万元 , 评估价值为 6,431.37 万元 , 增值 963.74 万元 , 增值率为 17.63% , 原因是土地使用权的原帐面值为 0。具体为 :

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%

本次关联交易拟收购的上述资产无设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让情况 , 无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。

在本次关联交易前，本公司为避免与控股股东的同业竞争，于 2003 年 12 月 31 日与开发公司签订了《委托租赁经营合同》，约定开发公司将其所拥有的空港工业区 B 区 10#、11#、12#标准厂房（即本次关联交易的标的资产）委托本公司经营、管理，开发公司以每年应收租金收入的 10%向本公司支付管理费。本次关联交易完成后，上述合同将同时废止。

四、 关联交易的主要内容和定价政策

（一）本次资产转让协议的主要条款

1、协议双方：北京天竺空港工业开发公司、北京空港科技园区股份有限公司；

2、协议签署日：2003 年 10 月 12 日

3、交易标的：10#、11#、12#标准厂房（含国有土地使用权）

4、交易金额：6,431.37 万元。自评估基准日（2004 年 9 月 30 日）至收购完成日期间涉及该资产的折旧从转让款中扣除。

5、交易结算方式：协议生效后 10 日内以现金方式支付交易金额的 50%，其余 50%在协议生效后三个月内以现金方式支付；

6、交易生效条件：获得财政局的有关批准及股东大会审议通过。

（二）本次关联交易的定价及依据

本次交易以北京德威评估有限责任公司出具的《北京天竺空港工业开发公司资产评估报告书》（德威评报字 2004 第 51 号）的评估结果作为基础转让价。

五、 涉及收购资产的其他安排

本次收购资产的关联交易总价款为 6,431.37 万元，其中 5,082 万元使用募集资金投入，其余 1,349.37 万元使用自有资金解决。

本次交易完成后，控股股东开发公司将不再经营标准厂房出租业务，彻底解决了与本公司在标准厂房出租业务上的同业竞争问题。本次交易完成后不会产生

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

六、 本次关联交易的目的及对公司影响情况

在本公司的招股说明书中，控股股东开发公司曾承诺于 2005 年底以前将 10#、11#、12#标准厂房转让给本公司，以解决与本公司的同业竞争问题。在转让该项资产以前，开发公司通过与本公司签订《委托租赁经营合同》，委托本公司全权代理该等资产的经营管理，同时向本公司支付年度租金收入的 10%作为管理费，构成了关联交易。

本次交易的实施，将彻底解决本公司与开发公司的在标准厂房出租业务方面的同业竞争问题，并减少今后与开发公司之间的关联交易，增强公司经营的独立性。同时，通过本次收购，公司的标准厂房资产进一步增加，资产结构趋于优化，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。

本次关联交易所涉及的无形资产根据企业会计制度的规定与房屋建筑物一并计入固定资产，折旧年限与房屋建筑物剩余折旧年限相同。

七、 独立董事的意见

公司全体独立董事就本次关联交易发表了独立意见，认为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。该事项属于重大关联交易，因此尚须公司股东大会批准后方可实施。

八、 备查文件目录

- 1、 公司第二届董事会第六次会议决议及会议记录
- 2、 独立董事意见

- 3、公司第二届监事会第四次会议决议及会议记录
- 4、《标准厂房转让协议》
- 5、北京天竺空港工业开发公司 2003 年度财务报表
- 6、北京德威评估有限责任公司出具的资产评估报告书(德威评报字 2004 第 51 号)

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2004 年 10 月 15 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(2004)第51号

北京德威评估有限责任公司

二〇〇四年十月十二日

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登记证复印件
 - (3) 北京天竺空港工业开发公司近年及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房屋所有权证
 - (5) 北京天竺空港工业开发公司国有土地使用证
 - (6) 北京天竺空港工业开发公司承诺函
 - (7) 资产评估人员及评估机构承诺函
 - (8) 北京德威评估有限责任公司资产评估资格证书复印件
 - (9) 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
 - (10) 北京德威评估有限责任公司营业执照复印件
 - (11) 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(2004)第51号

北京德威评估有限责任公司接受北京天竺空港工业开发公司(以下简称“开发公司”)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,对开发公司拟转让的房地产进行了评估。本次评估主要采用成本法和市场比较法。本次评估目的是为开发公司转让资产提供参考估价意见。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2004年9月30日所表现的市场价值作出了公允的反映。评估结果为6431.37万元。评估结论有效期自评估基准日起1年,即2004年9月30日-2005年9月29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	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

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。

法定代表人: 中国注册评估师 邓小丰

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
二〇〇四年十月十二日

北京天竺空港工业开发公司

资产评估报告书

德威评报字(2004)第51号

北京德威评估有限责任公司接受北京天竺空港工业开发公司(以下简称“开发公司”)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,对开发公司拟转让的房地产进行了评估。本次评估主要采用成本法和市场比较法。本次评估目的是为开发公司转让资产提供参考估价意见。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2004年9月30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

委托方及资产占有方: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,法定代表人杭金亮,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

开发公司拟将所属北京天竺空港工业区B区的三栋标准厂房及土地使用权进行转让,本次对该行为所涉及的资产进行评估,为开发公司转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固定资产—房屋建筑物,帐面原值57,569,170.67元,账面净值54,676,282.80元,建筑面积39793.65平方米;土地使用权帐面价值为0元,建设用地面积28981.03平方米。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇〇四年九月三十日。

该基准日是根据开发公司转让资产的整体时间安排,经委托方与评估机构共同研究确定。

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

国有资产产权登记证；

房屋所有权证

国有土地使用证

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

固定资产—房屋建筑物：我们对本次评估的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。

无形资产-土地使用权：委估地块地价评估采取成本法、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：开发公司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, 并组织检查核实委托方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。对房地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: 总资产 6,431.37 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	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

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重大事项

委估房地产于评估基准日已作抵押, 于 2004 年 10 月 11 日解除抵押。

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

2004 年 10 月 12 日。

法定代表人: 中国注册评估师 邓小丰

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
二〇〇四年十月十二日

评估机构及注册资产评估师承诺函

北京天竺空港工业开发公司:

受你公司委托, 我们对你公司拟转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合理的抽查、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
二〇〇四年十月十二日

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)

委托方与资产占有方承诺函

北京德威评估有限责任公司：

因我公司拟转让部分房地产事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方和资产占有方：北京天竺空港工业开发公司
法定代表人签字：

2004年10月8日