

# 北京空港科技园区股份有限公司 首次公开发行 4000 万股（A 股） 网上路演公告

北京空港科技园区股份有限公司首次公开发行 4000 万股 A 股的申请已获中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]18 号文核准。本次发行采用全部向二级市场投资者定价配售的发行方式，发行价格为 6.00 元/股，发行人和主承销商北京证券有限责任公司将就本次发行举行网上路演。

1、路演时间：2004 年 3 月 2 日（星期二）下午 14：00 至 18：00

2、路演网站：全景网（[www.p5w.net](http://www.p5w.net)）

3、参加人员：北京空港科技园区股份有限公司董事会、管理层主要成员及主承销商有关人员。

本次公开发行的《招股说明书摘要》已于 2004 年 2 月 27 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》上，敬请广大投资者关注。

特此公告。

北京空港科技园区股份有限公司

二〇〇四年二月二十七日

# 北京空港科技园区股份有限公司

北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号

## 首次公开发行股票招股说明书

主承销商 北京证券有限责任公司

北京市海淀区车公庄西路乙 19 号

发行股票类型： 人民币普通股  
发行股数： 4,000 万股  
每股面值： 1.00 元  
每股发行价格： 6.00 元  
预计发行日期： 2004 年 3 月 3 日  
申请上市证券交易所： 上海证券交易所  
主承销商： 北京证券有限责任公司  
招股说明书签署日期： 2004 年 2 月 12 日

### 董事会声明

发行人董事会已批准本招股说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对本发行人股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

### 特别提示

本公司首次公开发行股票由北京证券有限责任公司承担保荐义务。如果保荐机构和保荐代表人资格公布后，北京证券有限责任公司未取得保荐机构资格，本公司将在证监会正式公告保荐机构和保荐代表人名单后一个月内，按《证券发行上市保

荐制度暂行办法》的有关要求，另行聘请具有资格的保荐机构履行保荐义务。如果违反以上承诺未聘请新的保荐机构，本公司愿意接受《证券发行上市保荐制度暂行办法》第七十一条规定的监管措施。

### 特别风险提示

1、北京天竺空港工业开发公司在本次发行前持有本公司 95.26%的股份，是本公司的绝对控股股东，本公司存在一定的大股东控制风险。

2、本公司股票发行成功后，净资产将由发行前的 19,539.78 万元大幅提高到 42,019.78 万元左右，本公司存在净资产收益率下降的风险。

3、国家及地方相关政策的调整，将可能引起境内外企业到空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区的投资形势发生变化，这可能对本公司的经营活动产生一定的影响。

4、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经营发展的重要因素之一；本公司的土地开发经营是在政府特许的情况下进行的，本公司现有三个园区土地开发完成后，能否获得政府授权经营开发其他开发区，将对本公司的持续经营能力产生一定的影响。

5. 土地开发业务是本公司目前主要的利润来源，如果在销售过程中出现较大幅度的波动，将对本公司经营业绩产生不利影响。

6. 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，都可能会使土地开发不同环节的成本发生较大变化，从而会给本公司土地销售价格的制定和毛利率水平造成一定的影响。

7. 加入 WTO 后我国经济与世界经济的关系更加紧密，受国际经济和周边国家经济的影响增大，这将在一定程度上加剧开发区招商引资工作的不确定性；加入 WTO 后，作为世界贸易组织的成员，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出口加工区招商引资工作的难度。

## 目 录

第一节	释义.....	5
第二节	概览.....	7
第三节	本次发行概况.....	12
第四节	风险因素.....	17
第五节	发行人基本情况.....	30
第六节	业务和技术.....	56
第七节	同业竞争与关联交易.....	97
第八节	董事、监事、高级管理人员与核心技术人员.....	110
第九节	公司治理结构.....	115
第十节	财务会计信息.....	132
第十一节	业务发展目标.....	158
第十二节	募股资金运用.....	170
第十三节	发行定价及股利分配政策.....	179
第十四节	其他重要事项.....	182
第十五节	董事及有关中介机构声明.....	185
第十六节	附录和备查文件.....	191

## 第一节 释 义

在本招股说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

本公司、发行人、股份公司	北京空港科技园区股份有限公司。
发起人	北京天竺空港工业开发公司、北京顺鑫农业股份有限公司、深圳市空港工贸发展有限公司、北京华大基因研究中心、北京空港广远金属材料有限公司。
主发起人、大股东、控股股东、开发公司	北京天竺空港工业开发公司。
承天倍达	指北京承天倍达过滤技术有限责任公司。
天源建筑公司	指北京天源建筑工程有限责任公司。
华大基因	指北京华大基因研究中心。
中技克美	北京中技克美谐波传动有限责任公司。
北京克美	中技克美股东之一北京市克美谐波传动精密机械公司。
空港工业区	指北京天竺空港工业开发区。
天竺出口加工区	指北京天竺出口加工区。
空港物流园区	指北京顺义空港物流园区。
七通一平	指供电、供水、排水、燃气、通讯、供热、道路和平整场地。
六通一平	指供电、供水、排水、通讯、供热、道路和平整场地。
标准厂房、通用厂房	指本公司经营的工业通用厂房。
围网	指国内出口加工区按海关总署总体要求，使用钢片菱形着塑工艺网片封区，

	海关对所封区域实行 24 小时监管。
本次发行	指本公司本次公开发行 4,000 万股面值为人民币 1.00 元的普通股。
证监会	指中国证券监督管理委员会。
主承销商	指北京证券有限责任公司。
承销团	指以北京证券有限责任公司为主承销商而组成的本次发行的承销团。
承销协议	指本公司与北京证券有限责任公司签定的本次发行承销协议。
发行人律师	指北京市天银律师事务所。
审计机构	指北京兴华会计师事务所有限责任公司。
《公司章程》	指北京空港科技园区股份有限公司章程。
元	指人民币元。
1 平方公里	等于 100 公顷，或 1,000,000 平方米，或 1,500 亩

## 第二节 概 览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人及发起人简介

北京空港科技园区股份有限公司是于 2000 年 3 月 22 日经北京市人民政府办公厅京政办函 [2000] 32 号文批准，由北京天竺空港工业开发公司作为主发起人，联合北京顺鑫农业股份有限公司、深圳市空港工贸发展有限公司、北京华大基因研究中心及北京空港广远金属材料有限公司共同发起设立的股份有限公司。其中，主发起人开发公司以其部分经营性净资产 9,754.33 万元出资，其余四家发起人以现金共计 485 万元出资。2000 年 3 月 28 日，本公司在北京市工商行政管理局注册，注册资本 10,000 万元。

本公司的经营范围为：“高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询。”

本公司主发起人开发公司成立于 1993 年 9 月，是全民所有制企业，注册资金 8,800 万元，经营范围包括：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、交电等。自成立至设立本公司，开发公司一直从事北京天竺空港工业开发区的土地开发工作。2000 年 3 月 28 日本公司设立后，在北京市顺义区政府的授权下，承继了开发公司在空港工业区的土地开发业务；2001 年 2 月北京天竺出口加工区管理委员会授权本公司从事天竺出口加工区的土地开发业务；2002 年 6 月北京市顺义区政府授权本公司从事北京顺义空港物流园区的土地开发业务。

### 二、发行人的主要财务数据

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司（2004）京会兴审字第 32 号《审计报告》，本公司 2003 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日及 2001 年 12 月 31 日经审计

的资产负债情况，2003 年度、2002 年度及 2001 年度经审计的盈利情况如下：

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：元

项 目	2003. 12. 31	2002. 12. 31	2001. 12. 31
资产：			
流动资产	216, 137, 299. 95	156, 553, 333. 72	131, 275, 837. 64
长期投资	3, 799, 699. 16	3, 292, 247. 62	2, 831, 199. 43
固定资产	129, 700, 188. 42	126, 795, 412. 54	122, 953, 876. 02
无形资产及其他资产	12, 420, 000. 66	12, 205, 644. 98	11, 646, 566. 44
<b>资产总计</b>	<b>362, 057, 188. 19</b>	<b>298, 846, 638. 86</b>	<b>268, 707, 479. 53</b>
负债：			
流动负债	153, 503, 100. 00	124, 526, 976. 60	125, 950, 281. 32
长期负债	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>153, 503, 100. 00</b>	<b>124, 526, 976. 60</b>	<b>125, 950, 281. 32</b>
少数股东权益：	13, 156, 284. 77	10, 781, 172. 58	9, 573, 460. 04
所有者权益：	195, 397, 803. 42	163, 538, 489. 68	133, 183, 738. 17
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>362, 057, 188. 19</b>	<b>298, 846, 638. 86</b>	<b>268, 707, 479. 53</b>

(二) 合并利润表主要数据

单位：元

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
主营业务收入	258, 078, 007. 42	153, 662, 055. 70	190, 385, 386. 70
主营业务成本	181, 071, 814. 61	81, 760, 025. 30	126, 802, 170. 77
主营业务利润	67, 739, 617. 26	64, 217, 858. 15	55, 547, 705. 66
营业利润	48, 433, 223. 25	47, 265, 144. 49	44, 530, 635. 06
利润总额	48, 433, 160. 99	47, 106, 672. 41	44, 911, 163. 03
净利润	31, 859, 313. 74	30, 354, 751. 51	28, 642, 796. 50

注：本公司的详细财务资料请参见本招股说明书第十节“财务会计信息”。

三、本次发行情况

### (一) 本次发行的一般情况

- 1、股票种类：人民币普通股（A股）。
- 2、每股面值：1.00元。
- 3、发行数量：4,000万股。
- 4、每股发行价格：6.00元。
- 5、发行市盈率：18.75倍（按2003年度每股收益和2003年年末股本数计算）。
- 6、每股盈利：0.32元（按2003年度净利润和2003年年末股本数计算）。
- 7、发行前每股净资产：1.95元（按2003年12月31日净资产值计算）。  
发行后每股净资产：3.00元（按实际募集资金量全面摊薄计算）。
- 8、发行方式：向二级市场投资者定价配售方式。
- 9、发行对象：于2004年2月27日持有上海证券交易所或深圳证券交易所已上市流通人民币普通股（A股）股票的收盘市值总和（包括可流通但暂时锁定的股份市值）不少于10,000元的投资者。沪市、深市二级市场投资者都可参加本次发行的申购，申购时，投资者分别使用其所持的沪市、深市的股票市值。
- 10、承销方式：由北京证券有限责任公司组织的承销团余额包销。
- 11、预计实收募股资金：22,480万元（已扣除发行费用）。
- 12、发行费用概算：1,520万元

### (二) 本次发行的预计日程

- 1、发行公告刊登日期：2004年3月1日
- 2、申购日期：2004年3月3日
- 3、中签率公告日期：2004年3月4日
- 4、中签结果公告日期：2004年3月5日

- 5、收缴股款日期： 2004年3月8日
- 6、预计挂牌交易日期： 本次发行结束后尽快在上海证券交易所挂牌交易

#### 四、募股资金主要用途

本公司本次发行募集资金拟投资于以下3个项目：

##### （一）投资12,931.9万元建设北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目

该项目经北京市规划委员会市规发[2001]24号《关于北京天竺出口加工区规划的批复》和北京市发展计划委员会京计投资字[2001]449号《关于进行天竺出口加工区北区一级土地开发的批复》批准，项目总投资19,984.9万元，目前本公司已利用银行贷款和自有资金共7,283万元投资建设该项目。

该项目建成后，预计实现销售收入总额30,478.7万元，税前利润总额7,893.6万元，净现值2,193万元，内部收益率25.3%，投资利润率39.5%，投资回收期3.57年。

##### （二）投资2,398万元建设北京天竺出口加工区工业通用厂房项目

该项目经北京市发展计划委员会京计农[2001]272号《关于北京空港科技园区股份有限公司建设工业通用厂房项目建议书的批复》批准，项目总投资5,539万元，目前本公司已利用银行贷款和自有资金共3,148万元投资建设该项目。

该项目建成后，预计正常年份年实现业务收入1,330.8万元，税前利润901.1万元，净现值1,089.4万元，内部收益率11.7%，投资利润率16.3%，投资回收期8.46年。

##### （三）投资5,082万元建设海关二级监管库项目

该项目经首都机场海关京首关函[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，项目总投资5,082万元。

该项目建成后，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。

上述项目共需本公司以本次发行募股资金投入 20,411.9 万元；本公司本次发行募股资金若大于上述所需资金，大于部分将用于补充本公司流动资金；若小于上述所需资金，缺口部分本公司将以自有资金或银行贷款方式解决。

### 第三节 本次发行概况

本招股说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第1号——招股说明书（2003年修订）》等国家现行有关法律、法规的规定编制而成。

本次公开发行的股票是根据本招股说明书所载明的资料申请发行的。除本公司董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本招股说明书中列载的信息和对本招股说明书作任何解释或者说明。

本公司本次发行申请经中国证券监督管理委员会证监发字[2004] 号文批准实施。

投资者应自行承担买卖本公司本次发行股票所应支付的税款，发行人、主承销商对此不承担责任。

#### 一、本次发行的基本情况

- 1、股票种类：人民币普通股。
- 2、每股面值：1.00元。
- 3、发行股数：4,000万股，占发行后总股本的比例为28.57%。
- 4、每股发行价：6.00元。
- 5、发行市盈率：18.75倍（按2003年度每股收益和2003年年末股本数计算）。
- 6、发行前每股净资产：1.95元（按2003年12月31日净资产值计算）。
- 7、发行后每股净资产：3.00元（按实际募集资金量全面摊薄计算）。
- 8、发行方式：向二级市场投资者定价配售方式。
- 9、发行对象：于2004年2月27日持有上海证券交易所或深圳证券交易所已上市流通人民币普通股（A股）股票的收盘市值总和（包括可流通但暂时锁定的股份市值）不少于10,000元的投资者。沪市、深市二级市场投资者都可参加本次发行的申购，申购时，投资者分别使用其所持有的沪市、深市的股票市值。

10、承销方式：由北京证券有限责任公司组织的承销团余额包销。

11、本次发行预计实收募股资金：本次发行预计募股资金总额 24,000 万元，扣除发行费用 1,520 万元后，本公司本次发行预计实收募股资金 22,480 万元。

12、发行费用概算：预计为 1,520 万元，包括：承销费用 720 万元，审计费用 220 万元，评估费用 80 万元，律师费用 90 万元，上网发行费用 84 万元，信息披露费用 200 万元，上市推荐费用 120 万元，审核费用 3 万元，股权登记费用 3 万元。

## 二、本次发行的有关当事人

### （一）发行人：北京空港科技园区股份有限公司

法定代表人：刘进奎

住所：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦 3 层

联系电话：010-80489305

传真：010-80491684

联系人：宣顺华

### （二）主承销商及其他承销机构

#### 1、主承销商：北京证券有限责任公司

法定代表人：卢克群

住所：北京市海淀区车公庄西路乙 19 号华通大厦 B 座

联系电话：010-68431166 转 8167、8103、8112、8139

传真：010-88018659

联系人：沈红、秦洪波、张晓晴、马乐、陈福林、陈新平

#### 2、副主承销商：远东证券股份有限公司

法定代表人：李刚健

住所：上海市浦东南路 258 号华夏银行大厦 5 层

联系电话：021-58788888-303

传真：021-68866559

联系人：许虹

**3、分销商：福建省闽发证券有限公司**

法定代表人：张晓伟

住所：福州市五四路 158 号环球广场 28-29 层

联系电话：0591—7804303

传真：0591—7804717

联系人：陈丹丹

**4、分销商：广东证券有限责任公司**

法定代表人：钟伟华

住所：广州市解放南路 123 号金汇大厦 25 楼

联系电话：020-83270485

传真：020-83270485

联系人：魏素华

**5、分销商：华龙证券有限责任公司**

法定代表人：张文武

住所：甘肃省兰州市静宁路 138 号

联系电话：010-88086668

传真：010-88087778

联系人：陈磊 李军

**6、分销商：中国民族证券有限责任公司**

法定代表人：郭玺来

住所：北京市东城区和平里东街 1 号爱地大厦 9 层

联系电话：010-84210938

传真：010-84210938

联系人：冯春杰

**(三) 上市推荐人**

1、北京证券有限责任公司（同上）

2、东方证券股份有限公司

法定代表人：肖时庆

住所：上海市浦东大道 720 号中国海运金融大厦 20 楼

联系电话：021-50367888 转 1043

传真：021-50366340

联系人：张晓斌

（四）发行人聘请的律师事务所：北京市天银律师事务所

法定代表人：朱玉栓

住所：北京市海淀区三里河路 1 号西苑饭店 5 号楼 5517—5521

联系电话：010—88381802

传真：010—88381869

联系人：张圣怀 戈向阳

（五）会计师事务所：北京兴华会计师事务所有限责任公司

法定代表人：王全洲

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号（万通新世界广场 A 座 708 室）

联系电话：010—68587592

传真：010—68587589

联系人：胡 毅 宋晓琴

（六）资产评估机构：北京德威评估有限责任公司（原北京德威评估公司）

法定代表人：邓小丰

住所：北京市海淀区车公庄西路 20 号中二区国际泥沙中心七层 706 室

联系电话：010—68438528

传真：010—68438528 转 41

联系人：刘洪跃 刘 铮

（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021—58708888

传真：021—58754185

**（八）收款银行：中国工商银行北京天竺支行**

联系电话：010—80462662

传真：010—80462662

三、发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

#### 四、与本次发行有关的重要日期

发行公告刊登日期：2004 年 3 月 1 日

申购日期：2004 年 3 月 3 日

中签率公告日期：2004 年 3 月 4 日

中签结果公告日期：2004 年 3 月 5 日

收缴股款日期：2004 年 3 月 8 日

预计挂牌交易日期：本次发行结束后尽快在上海证券交易所挂牌交易

## 第四节 风险因素

投资者在评价本公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他资料外，应特别认真考虑下列各项风险因素及对策。根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，本公司主要风险因素如下：

### 一、大股东控制的风险及对策

本公司第一大股东北京天竺空港工业开发公司，现持有本公司国有法人股股份 9,526.34 万股，占本公司现有总股本的 95.26%，占本公司本次发行结束后总股本的 68.05%。由于开发公司在本公司本次发行前后均处于绝对控股地位，是本公司的实际控制人，因此开发公司有可能凭借其控股地位，影响本公司的经营决策，从而损害本公司中小股东的利益。本公司存在一定的大股东控制风险。

针对上述风险，一方面，开发公司已向本公司出具《承诺函》，承诺：将严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规及规范性文件的规定，对本公司及本公司其他股东履行诚信义务；保证对本公司董事、监事候选人的提名严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序，不对股东大会人事选举决议和董事会人事聘任决议履行任何批准程序；不直接或间接干预本公司的决策及依法开展的生产经营活动；不利用资产重组等方式损害本公司及本公司其他股东的合法权益，不利用控股股东的特殊地位谋取额外利益。另一方面，本公司将严格按照现代企业制度的要求逐步完善公司的法人治理结构：本公司制定了股东大会、董事会和监事会议事规则，突出了股东大会作为公司最高权力机关的作用，强化董事会决策管理的功能，重视监事会的监督职能；本公司制定了《独立董事制度》和《董事会专门委员会实施细则》，通过聘请独立董事和设立董事会专门委员会来限制大股东对董事会的影响和控制；本公司《公司章程（修改草案）》规定，控股股东及其下属的其他单位不应从事与本公司相同或相近似的业务，控股股东应采取有效措施避免同业竞争；本公司《公司章程（修改草案）》和《关联交易内部决策规则》对关联

交易的确认、审查、审议和披露等程序进行了详细的规定，限制大股东在关联交易决策中的作用，确保关联交易的公允性。本公司将进一步健全股东大会、董事会和监事会的工作制度，严格履行上市公司的信息披露义务，切实保护本公司中小股东的合法权益，将大股东控制的风险降低到最低程度。

## 二、净资产收益率下降的风险及对策

本公司本次发行预计募集资金净额 22,480 万元，股票发行成功后，净资产将由发行前的 19,539.78 万元大幅提高到 42,019.78 万元。鉴于募集资金拟投资项目需要一定的建设期，项目产生效益需要一定的时间，本公司本次发行后净资产收益率在短期内较发行前将有较大幅度的降低，存在净资产收益率下降的风险。

针对上述净资产收益率下降的风险，本公司一方面将努力提高资产利用效率，改善资产运营质量，加大市场开发力度，降低经营成本，确保年度经营计划的完成；另一方面，本公司将加快募集资金拟投项目的建设和管理，目前本公司已利用自有资金和银行贷款分别投资 7,283 万元和 3,148 万元先期启动了“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”，项目的先期启动有利于缩短募集资金产生效益所需要的时间，有利于本公司进一步降低净资产收益率下降的风险。

## 三、开发区优惠政策变动的风险及对策

本公司目前主要从事园区土地开发和园区内标准厂房经营等业务。为鼓励企业入区投资，各级政府向开发区提供了一系列的优惠政策。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》的规定，天竺出口加工区是实行“境内关外”的特殊区域，是境内即可享受保税或出口退税的区域，区内企业开展加工贸易业务不实行加工贸易银行保证金台帐制度，海关不实行《加工贸易登记手册》管理，而采用“一次报关、一次审单、一次查验”的监管手段等，方便生产企业货物及产品的储存、转运及海关的检验、管理。政府为园区所提供的各项优惠政策对企业入区

投资有着十分明显的吸引力，这也是本公司从事园区土地开发和标准厂房经营等业务的坚实后盾。然而，随着未来经济形势的不断发展，各级政府不排除调整宏观经济政策、产业政策和税收政策的可能性，从而导致开发区所享受的一系列优惠政策发生变化，并进一步导致企业入区投资的形势发生变化，影响本公司业务的发展。

针对上述风险，本公司将利用公开发行股票并上市这一契机，壮大公司实力，树立良好的市场形象，扩大公司的影响，不断探索适合自身特点的经营理念与经营模式，使公司业务既基于政策优势，但又不完全依赖于政策优势，提升公司市场运作的水平，提高开发区建设及服务的质量，完善开发区整体投资环境，降低政策变动对公司经营的影响。

#### 四、土地开发经营的风险及对策

土地开发是本公司主营业务之一，其经营存在以下风险：

1、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经营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、天竺出口加工区和空港物流园区内，上述三个园区的总规划面积和已规划未销售面积如下表所示(截至2003年12月31日)：

单位：平方公里

项 目	总规划面积	已规划未销售面积
空港工业区	6.69	3.483
天竺出口加工区	3.35	3.111
空港物流园区	6.20	6.200
合 计	16.24	12.794

2001、2002和2003年本公司土地销售面积合计分别为0.2338、0.2899和0.1901平方公里，年均销售面积为0.2379平方公里。根据本公司的土地开发计划和预计销售速度，三个园区剩余的土地储备全部销售完毕约需28年。

2、本公司的土地开发经营是在政府特许的情况下进行的。本公司对空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区的土地开发经营已获得顺义区政府和天竺出口加工区管理委员会的授权。然而，上述三个园区开发完后，能否获得政府授权经营开发

其他开发区，将对本公司的持续经营能力产生一定的影响。

针对上述风险，本公司将采取以下措施：第一，进一步做好园区建设的长远发展规划，确保公司土地开发和销售业务稳步发展、持续进行，使不可再生的土地资源获得最大化的经济效益和社会效益。上述三个园区紧邻首都国际机场，所处的地理位置优越，预计未来有良好的升值潜力，本公司将在保证土地开发销售业务不断扩展、利润稳定增长的基础上，根据市场的需求对园区土地进行有计划有步骤的滚动开发，并按照园区的发展规划和招商规划严格筛选客户，严格控制土地销售的规模和速度，保证入区企业占用的单位面积土地具有较高的投资规模和经济效益。第二，树立本公司在行业内的好形象，使本公司的土地资源储备始终处于动态增加的状态。鉴于空港工业区的良好发展业绩，国务院批准在天竺建立北京市唯一的国家级出口加工区——天竺出口加工区，北京市政府批准在空港工业区东北方向建立北京市的三大物流基地之一——空港物流园区。高质量综合投资环境的建设和尊崇市场规则的筑巢引凤工作树立了本公司在行业内的好形象，使本公司的土地资源储备始终处于动态增加的状态。目前本公司所处的北京市顺义区有区级开发区 7 家，本公司将从更长远的战略出发，凭借自身土地开发经营的成功运作经验和强大的开发实力，加强与顺义区政府及区级开发区的联系，争取获得各级政府的支持，授权本公司进行土地开发经营，增加公司的土地资源储备，增强公司的可持续发展能力。第三，本公司将抓住紧邻首都国际机场的区位优势 and 仓储物流行业发展的新机遇，在保证土地开发业务稳定增长的基础上，以建设海关监管库为契机，大力开拓仓储物流业务，努力提高标准厂房的出租率，加强标准厂房物业管理的综合服务配套，扩大建筑工程施工业务的规模，增加土地增值业务在公司总体业务经营中的比重，保证公司的可持续发展。

## 五、土地开发业务波动影响经营业绩的风险及对策

2001、2002 和 2003 年度本公司土地开发收入占主营业务收入总额的比例分别为 42.91%、46.48%、25.14%，土地开发业务所产生的营业毛利分别为 35,181,750.06

元、46,127,292.26元和34,848,774.53元，占本公司同期营业毛利总额的比例分别为55.33%、64.15%、45.25%。土地开发业务是本公司目前主要的利润来源，如果在销售过程中出现较大的波动，将对本公司经营业绩产生不利影响。

针对上述风险，本公司将在园区科学定位的基础上，确定本公司土地开发业务的招商和服务对象；通过电子网络、中介机构和权威机构搜集目标对象的投资动态、决策程序和服务需求等方面的信息，建立重点客户的信息管理系统，为本公司进行有针对性的招商、销售和服务策划提供科学依据；通过网络、电视和画册等媒体宣传手段提升空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区及本公司的知名度；综合运用传媒招商、以商招商、专题招商和专业代理招商等多种招商手段，开辟多种招商渠道；大力推行商业化、中介化招商，加大市场化的招商成份；通过多层次、多方位的招商方式开辟销售渠道，促进本公司土地开发业务的稳定增长。在此基础上，本公司将大力开拓仓储物流业务，扩大标准厂房经营和建筑工程施工业务的规模，逐步降低土地开发业务在公司总体业务经营中的比重，化解土地开发销售的波动对本公司经营业绩的不利影响。

## 六、土地开发成本变动的风险及对策

园区土地开发过程包括征地、拆迁和大市政基础设施建设等方面，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，从而会给本公司土地销售价格的制定和毛利率水平造成一定的影响。

针对上述风险，本公司将采取以下措施：

第一，加强内部管理和控制的力度，尤其是施工环节的计划和过程管理，改进施工技术、加强施工材料管理，尽可能降低大市政基础设施建设的成本；第二，加强国家土地政策的研究，随时掌握相关动态，根据所开发园区的特点向政府争取征地和拆迁环节的优惠政策，从而减轻国家征地和拆迁政策变动的的影响；第三，继续

遵循“品牌园区”的建设理念，完善开发区的综合投资环境，增加对入区企业的服务内容，加强园区对入区企业的吸引力，通过适当调整销售价格以保证公司土地销售毛利水平的稳定性，从而减轻土地销售价格变动对市场的需求影响。

## 七、我国加入 WTO 的风险及对策

### （一）受国内外经济形势影响的风险及对策

园区招商引资工作的成效与中国及世界经济的发展有一定的相关性。加入 WTO 后我国经济与世界接轨，市场自由化程度提高，国际间贸易往来和资本流动加大，从长远看会促进外商特别是跨国公司来华投资的增多，对本公司业务的发展将起积极促进作用。但是，加入 WTO 后我国经济与世界经济的关系更加紧密，受国际经济和周边国家经济的影响增大，这将在一定程度上加剧开发区招商引资工作的不确定性。

针对上述风险，本公司将密切关注国内外经济形势的发展新动向，加强对宏观经济和区域经济变动规律的研究和分析，科学地制订本公司的业务发展规划，对国内外经济形势的变化提前作出反应，降低公司业务受其影响的程度。

### （二）加入 WTO 后政策变动的风险及对策

加入 WTO 后，作为世界贸易组织的成员，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出口加工区招商引资工作的难度。

针对上述风险，首先，本公司将利用本次发行募集的资金，扩大经营规模，降低经营成本，提高服务水平和质量，优化园区投资环境，积极开拓市场，加快业务发展，增强内在的核心竞争力。另外，加入 WTO 后，虽然出口加工区的关税政策优势将有所削弱，但出口加工区除了优惠的关税政策外，更重要的、更吸引出口加工型企业的是其便利的海关监管模式；第二，加入 WTO 后虽然出口加工区在关税方面的优势不再明显，但增值税、消费税等方面的政策优势依然存在；第三，我国未来对出口加工型企业将实施集中管理的政策，拟逐步将出口加工型企业引导到出口加工区，因此加入 WTO 后外向型经济整体规模的扩大可以有效保证出口加工企业入区的总体趋势不会因关税的降低而改变。

## 八、融资的风险及对策

园区建设行业涉及大量的基础设施建设，需要大量的资金作为后盾。目前本公司主要的融资渠道是银行借款，截至 2003 年 12 月 31 日，本公司的银行借款为 8,500 万元(合并报表)。本公司的融资能力不仅受自身经营状况和财务状况等内部因素的影响，在很大程度上也受到国家宏观经济政策等外部因素的限制，因此在本公司经营规模逐渐扩大的情况下，若银行的信贷政策发生变化，会使本公司因融资规模的限制而出现资金紧张的情况，从而对本公司的业务经营产生不利的影响。

针对上述风险，本公司一方面将通过多种手段提高资金的使用效率和周转速度，改善经营规模扩大对外部融资的依赖度，另一方面将一如既往地诚实守信，保持和增强与银行的合作关系，最大限度地拓宽银行融资渠道。另外，本公司发行上市后，可以利用配股、增发、发行公司债券等多种融资手段进一步实现融资渠道的多元化，降低公司的融资风险。

## 九、财务风险及对策

### (一) 流动负债的比例偏高的风险及对策

由于园区建设需要大量的资金投入，而本公司的权益资本有限，在发行上市前的融资方式主要为银行借款。本公司 2001 年、2002 年和 2003 年的流动比率分别为 1.04、1.26 和 1.41，速动比率分别为 0.63、0.65 和 0.98；2003 年 12 月 31 日本公司的负债总额为 15,350.31 万元，全部为流动负债，其中短期借款为 8,500 万元，占流动负债的比例为 55.37%。流动负债的比例偏高，短期借款的比重偏大，致使本公司短期债务的到期偿还有一定的压力，可能对本公司的正常经营活动造成一定影响。

针对上述风险，本公司将充分重视日常现金流量的管理，多渠道开源节流；尽力缩短园区建设的周期，加大招商引资的力度；加大财务控制力度，严格执行有关款项的回收制度，加快经营活动资金的回收，减少资金不必要的积压、沉淀，提高流动资产的周转速度，从而提高本公司短期偿债能力；此外，与银行保持良好的信

用关系，切实制定短期债务的还款计划，在进行新的债权融资时，将合理安排债务的结构，调整债务期限，使公司的财务状况更显稳健。

## （二）关联交易的风险及对策

本公司近三年来的关联交易主要发生在综合服务、基础设施工程施工、土地销售、购买资产或股权、标准厂房委托租赁、与开发公司合作开发土地等方面。其中2002年和2003年本公司关联交易产生的收入占公司总收入的比重分别为0.10%和0.17%，对发行人业绩水平影响很小；但本公司2001年关联交易产生的收入和净利润所占的比重分别为46.67%和38.51%，对发行人业绩产生了较大的影响，主要是由于天竺出口加工区建设中，开发公司承担的并出包给天源建筑公司的倒迁楼、海关楼、安迁工程等集中在2001年度进行，而这些工程具有一次性、时间集中的特点。目前，本公司产供销系统独立完整，没有原材料采购和产品销售依赖开发公司及其下属公司的情况，但开发公司和股份公司之间仍然可能产生综合服务、资产收购等方面的关联交易，并可能对本公司产生一定的影响。

针对上述风险，本公司在《公司章程》（修改草案）、《关联交易内部决策规则》等有关制度中对关联交易决策权力与程序进行明确规定，并通过收购天源建筑公司股权、标准厂房及物业管理等经营资产，有效地减少关联交易；对于不可避免的关联交易，本公司将严格按照有关法律法规和公司的有关制度规定的决策权限和决策程序进行交易，保护中小股东的利益。

## 十、市场风险及对策

目前北京市市级及市级以上开发区有19家，其中中关村科技园区、北京经济技术开发区以及天竺出口加工区为国家级开发区，其它均为市级开发区。作为同一地域的开发区，其总体规模、优惠政策、投资环境、服务水平等条件的变动，将会使各开发区的竞争能力发生变动，从而在招商引资方面相互产生影响，进而对园区开发企业的土地销售、标准厂房出租等产生较大影响。再者，由于北京市部分开发区在客户定位上有一定的特色，经过多年的发展也形成了各自在不同领域的客户群体，形成了一定的聚集效应，因此形成了一定的市场分割，这对本公司新客户的开发将形成一定的障碍。最后，园区的招商引资受经济环境的影响较大，而国际经济运行

存在一定的周期性，这将会对本公司的部分业务产生较大的影响。

针对上述风险，本公司将采取以下措施，以增强公司业务经营的稳定性：

1、进一步突出出口加工区的功能定位和特殊优势，扩大公司的客户群体，提高市场份额。

中关村科技园区、北京经济技术开发区、天竺出口加工区作为国家级开发区，目前已经形成了各自不同的功能定位，各开发区入区企业在行业属性上存在较大差异，形成了各自不同的客户群体。其中：中关村科技园区主要定位于产学研基地和高新技术产业孵化基地；北京经济技术开发区主要侧重于现代制造业；而天竺出口加工区则主要面向出口加工型企业。

天竺出口加工区是全国第一批 15 家出口加工区试点之一，也是北京市唯一的一家。作为首都唯一的“境内关外”特设区域，本公司将充分发挥其在保税和海关监管等方面的特殊性和优势地位，有针对性地面向港、台、东南亚、日、韩等国及国内出口加工型企业和为出口加工区企业生产服务的仓储物流企业进行招商。

2、根据本公司开发的三个不同园区的特点，有针对性地制定不同的市场开发策略，加大客户开发的力度。

除上述天竺出口加工区外，对于空港工业区和空港物流园区，本公司将制定特色鲜明的招商策略，以进一步开发新的客户。对于空港工业区，本公司将充分发挥其临近首都国际机场的航空口岸区位优势，逐步形成以电子信息园、留学生创业园、生物科技园、现代物流园、新材料产业园为主体的“一区五园”发展模式，将目标市场主要定位于产品体积小、科技含量及附加值高、依赖航空运输的国际知名制造企业和国内外著名研发机构。

对于空港物流园区，其定位为首都城市功能型基础设施和辐射全国乃至亚太地区的重要物流枢纽，主要为北京市进出货物的集散和大型厂商在全国及亚太地区的采购和分销提供物流平台。本公司将以国内外航空物流、第三方物流、商贸型物流和物流技术与咨询等领域的物流企业作为重点招商与服务对象。

3、加强投资环境的建设，提高服务水平和服务效率，增强公司的市场竞争能力。

从发展趋势上来看，园区之间的竞争已经越来越转向于投资环境和服务质量的竞争。北京市顺义区由于没有传统的大中型工业企业，入区投资的企业也大多是污

染低的电子类企业，因此园区内自然环境状况良好。本公司将进一步丰富服务内容，提高服务水平，在改善投资硬环境的基础上加强园区内投资软环境的建设，提高自身的综合竞争力。

4、进一步提高本公司建筑施工、仓储物流等业务的比重，丰富公司的业务构成，增强公司经营稳定性。

从业务构成上来看，本公司目前的业务收入主要来源于建筑工程施工、土地开发和标准厂房经营。2001年、2002年和2003年天源建筑公司合并到本公司的主营业务收入分别为9,798.41万元、6,936.31万元和17,640.16万元，占本公司主营业务收入的比重分别为51.47%、45.14%和68.35%，已经成为本公司主要的收入来源之一。本公司将进一步发展建筑工程施工和仓储物流业务，从而使业务构成更加合理化，从而减轻园区招商引资环境变动的影响。

5、研究国际经济变动规律，关注世界经济发展趋势，及时制定相应的措施和经营策略，以保持本公司经营的稳定性。

## 十一、募集资金拟投项目的风险及对策

### （一）市场环境变化的风险及对策

本公司本次发行募集资金将投资于“北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目”、“北京天竺出口加工区工业通用厂房项目”和“海关二级监管库项目”。该等项目的实施能使本公司扩大经营规模，提高经营业绩。然而，虽然上述项目经过了慎重、充分的可行性研究论证，预期能产生良好的经济效益，但项目建成后市场环境可能会发生变化，从而导致本公司投资项目不能产生预期效益。另外，该等项目若遇不可预见因素而不能按时按质完工，也将直接影响本公司的盈利水平。

针对上述风险，本公司在对募集资金拟投资项目进行可行性分析时以谨慎为原则，尽量细致地考虑各种可能出现的不利因素。为加快募集资金拟投项目的建设，使募集资金项目尽早产生效益，目前本公司已利用自有资金和银行贷款分别投资7,283万元和3,148万元先期启动了“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”。募集资金到位后，本公司将保证项目资金的及时投入，并建立项目投资可行性跟踪制度，对项目投资过程中的新变化和新条件

及时分析、及时判断，促使项目按期按质完工。与此同时，本公司还将专门成立项目领导小组，认真地组织项目实施，加强项目管理和市场营销的力度，确保项目预期收益的实现。

## （二）建筑原辅材料价格波动的风险及对策

本公司本次发行募集资金拟投资项目所需建筑原辅材料占建设成本的 50%左右。近年来主要建筑材料的价格有一定幅度波动，将对本公司土地开发业务和建筑施工也产生一定的影响，影响各项目的经济效益。

针对上述风险，本公司在募集资金拟投资项目的可行性分析中，对建筑原辅材料进行了细致的论证，并在成本估算时预计了一部分不可预见费用。在项目实施中，本公司将充分询价并与国内外厂商多方接触，严格控制采购成本，努力保证各项目预期收益的实现。另外，本公司控股子公司天源建筑公司是承接园区建筑工程施工的主要企业之一，是通过 ISO9001 标准认证的建筑工程公司。该公司一向注重对建筑材料的采购管理，将积极拓宽建筑材料的采购渠道，与现有的供应商建立长期、稳定的合作关系，确保建筑材料的采购价格保持相对稳定。

## 十二、工程质量的风险及对策

由于园区土地开发和标准厂房建设涉及大量的建筑工程施工，如果本公司已完工项目以及在建项目存在工程质量缺陷，将直接影响本公司的经营业绩。

针对上述风险，本公司设立了规划建设部，全面负责工程质量的控制。本公司按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《建设工程项目管理规范》等国家有关法律、法规的要求，本着“公平、公开竞争、缩短工期、确保质量、降低造价、提高效益”的原则，以招标方式从严选择施工单位，并根据项目投资规模的大小，以委托或招标方式聘请施工监理单位，丰富对工程质量的监管手段。在此基础之上，本公司规划建设部在工程施工的各阶段参与施工管理、材料采购等重要工作的决策和实施，并密切与当地的工程质量监督站沟通，配合其分阶段的质量检查工作。另外，本公司自设立以来在园区土地开发和标准厂房建设中没有违反产品质量和技术监督方面的法律、法规的行为，没有因违反产品质量和技术

监督方面的法律、法规而被处罚的情形。本公司未来将继续实施行之有效的质量管理体系，降低和化解工程质量的风险。

### 十三、经营成本增加的风险及对策

园区土地开发和标准厂房经营是集开发、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。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。

本公司园区土地开发和标准厂房经营业务集中在北京市顺义区内。鉴于上述业务所产生的巨大社会效益，当地政府对本公司的经营非常支持，本公司也一直努力与地方政府各部门保持长期的、良好的工作关系。同时，为控制项目开发和建设过程中的经营成本，本公司对土地开发和标准厂房建设项目采用招标方式确定建筑施工单位，通过市场化手段加强对建筑材料、工程质量和工程进度的监控，监督施工单位对设计方案的履行，力保各项目按时按质按量完工，降低本公司的经营成本。

### 十四、股市的风险及对策

股票价格的变化除受与本公司有直接关系的经营风险等因素影响外，还会受宏观经济形势、经济政策、股票市场供求状况及突发事件等诸因素的影响，而且我国证券市场仍处于政策法规逐渐完善、市场行为逐渐规范的时期，因此即使在本公司经营状况稳定的情况下，本公司的股票价格仍可能出现较大幅度的波动，如果投资者投资策略实施不当，由此可能给投资者造成损失，存在一定的投资风险。

针对上述风险，本公司将自觉接受国家证券管理部门和投资者的监督，严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规规范运作，严格履行信息披露的义务，同时强化经营管理，妥善使用募集资金，在稳健经营的基础上努力提高盈利能力，力争以良好的业绩回报投资者，降低投资者的风险。本公司同时提醒投资者，股市风险莫测，投资者投资时须慎重考虑。

## 十五、不可抗力和其它意外因素的风险及对策

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等不可抗力因素和其它意外因素对公司经营带来不利影响的可能性。

针对上述风险，本公司将通过加强管理、提高风险意识，来增强公司抗御突发性风险打击的能力，最大限度地减少政治、经济、自然灾害等不可抗力因素和其它意外因素对本公司发展带来的不利影响。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：北京空港科技园区股份有限公司

中文简称：空港股份

英文名称：Beijing Airport High-Tech Park Co., Ltd.

法定代表人：刘进奎

成立日期：2000年3月28日

公司住所：北京市顺义区天竺空港工业区A区天柱路28号蓝天大厦三层

邮政编码：101312

联系电话：010-80489305

传 真：010-80491684

公司网址：[www.bjkggf.com](http://www.bjkggf.com)

电子信箱：[kggf@bjkggf.com](mailto:kggf@bjkggf.com)

### 二、发行人的历史沿革及经历的改制重组情况

#### （一）发行人设立方式

本公司的设立方式为发起设立。2000年3月22日，经北京市人民政府办公厅《关于同意设立北京空港科技园区股份有限公司的通知》（京政办函[2000]32号）批准，以北京天竺空港工业开发公司为主发起人，联合其他四家法人单位共同发起设立北京空港科技园区股份有限公司，注册资本为10,000万元。2000年3月28日，本公司在北京市工商行政管理局登记注册，注册号1100001125521（1-1）。

#### （二）发起人

本公司的发起人共有五家，分别为北京天竺空港工业开发公司、北京顺鑫农业

股份有限公司、深圳市空港工贸发展有限公司、北京华大基因研究中心和北京空港广远金属材料有限公司。

### **（三）在改制设立发行人之前，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务**

本公司的主发起人是北京天竺空港工业开发公司，开发公司成立于 1993 年 9 月 15 日，注册资金 8,800 万元，企业性质为全民所有制。在改制设立发行人之前，开发公司主要从事土地开发、标准厂房经营、物业管理、绿化保洁、热力供应、保安、建筑、配餐等业务，开发公司拥有与上述业务相关的资产主要为土地开发成本、办公用房、标准厂房和下属公司的股权等。

### **（四）发行人拥有的主要资产和实际从事的主要业务**

本公司目前拥有的资产主要有土地开发成本和标准厂房等，其中标准厂房为 A 区标准厂房 1 栋，B 区标准厂房 8 栋。本公司目前从事的主要业务为土地开发、建筑工程施工、标准厂房经营和物业管理等。本公司以开发区土地及其增值业务为平台，积极开展仓储、物流等服务，在实现土地增值收益的同时，拓宽土地的增值方式和业务领域。

### **（五）在发行人成立之后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务**

在发行人成立之后，开发公司拥有的资产主要为办公楼、B 区 3 栋标准厂房和下属公司的股权等，开发公司主要从事办公楼的物业管理、绿化保洁、热力供应、保安、配餐等业务。

## **三、发行人股本结构的形成及其变化和重大资产重组行为**

### **（一）发行人股本结构的形成及其变化情况**

2000 年 3 月 10 日，北京市财政局出具《关于北京空港科技园区股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（京财国[2000]327 号），同意本公司的设立方案。本公司设立时的股本形成情况如下：

股 东	股权性质	出资方式	出资额 (万元)	折股比例	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
北京天竺空港工业开发公司	国有法人股	净资产	9754.33	1:0.97662615	9526.34	95.26
北京顺鑫农业股份有限公司	社会法人股	现 金	200.00	1:0.97662615	195.32	1.95
深圳市空港工贸发展有限公司	社会法人股	现 金	185.00	1:0.97662615	180.68	1.81
北京华大基因研究中心	社会法人股	现 金	50.00	1:0.97662615	48.83	0.49
北京空港广远金属材料有限公司	社会法人股	现 金	50.00	1:0.97662615	48.83	0.49
合 计	-	-	10,239.33	-	10,000.00	100.00

发行人自成立至本次发行前，股本结构未发生变化。

## (二) 发行人的资产重组行为

本公司设立后有五次资产重组行为。

### 1、收购、增资天源建筑公司

#### (1) 收购

北京天源建筑工程有限责任公司成立于1998年5月4日。在本公司对天源建筑公司进行收购前，其注册资本1,500万元，其中，开发公司拥有80%的股权，北京空港物业管理集团拥有20%的股权。

经本公司第一届董事会第五次会议、2000年度第四次临时股东大会审议通过，在征得天源建筑公司另一股东北京空港物业管理集团同意后，本公司于2000年11月28日与开发公司签订《股权转让协议》。本公司出资1,200万元人民币购买开发公司拥有的天源建筑公司80%的股权。

2000年12月7日，本公司向开发公司支付收购款项1200万元。2000年12月19日，天源建筑公司完成工商变更登记。

#### (2) 增资

2001年以来，天源建筑公司经营形势较好，销售收入和利润总额均有较大幅度的增长，经营上需要进一步增加资本规模。另外，根据建设部《建筑业企业资质管理规定》（[2001]第87号）和《关于印发〈建筑业企业资质等级标准〉的通知》（建建[2001]82号）的精神，从2001年7月1日起建筑业企业将执行新的资质等级标准，

天源建筑公司如果要达到房屋建筑工程施工总承包二级企业资质标准，必须增资到 2,000 万元以上。

经本公司第一届董事会第八次会议审议通过，本公司与天源建筑公司的另一方股东北京空港物业管理集团对天源建筑公司进行了同比例增资，其中本公司出资 560 万元，北京空港物业管理集团出资 140 万元。增资完成后，天源建筑公司的注册资本增加至 2,200 万元，本公司出资合计 1,760 万元，所占的股权比例为 80%。天源建筑公司已于 2002 年 7 月 15 日完成工商变更登记。

2002 年 6 月 26 日，天源建筑公司取得新的建筑业企业资质证书，证书编号 A2014011011303，资质等级为房屋建筑工程施工总承包二级。

### (3) 本项收购行为对本公司的影响

天源建筑公司在本公司土地开发业务中承建了部分工程，通过收购天源建筑公司并达到控股地位，本公司进一步完善了自己的产业链条，形成了集土地开发、建筑工程施工、标准厂房经营及物业管理等业务为一体的完整体系，业务结构更加合理。同时，天源建筑公司成为本公司的控股子公司后，提高了本公司业务和资产的独立性，并进一步减少了关联交易。本次收购行为对本公司财务状况及经营成果的影响请参见“第七节 同业竞争与关联交易”。

## 2、收购承天倍达

北京承天倍达过滤技术有限责任公司成立于 1996 年 5 月 7 日，住所位于北京市顺义区天竺空港工业区天柱西路 18 号。经营范围：过滤材料、滤芯、过滤器、过滤设备、油料设备及器材的技术开发、制造、销售及技术服务；经营本企业和成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

在本公司对承天倍达进行收购前，其注册资本为 3,700 万元，其中，深圳市空港工贸发展有限公司、北京天竺空港工业开发公司、张虎、职工持股会分别持有承天倍达 57%、21%、12%和 10%的股权。

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的承天倍达《审计报告》（[2000]京会兴字第 286 号），经本公司第一届董事会第二次会议审议，并经本公司 2000 年度第一次临时股东大会审议通过，本公司出资 777 万元人民币购买开发公司拥有的承天倍达 21%的股权。

2000 年 5 月 18 日，本公司与开发公司签订《股权转让协议》。2000 年 7 月 27 日及 9 月 11 日，本公司分两次向开发公司支付收购款项，合计 777 万元。2000 年 8 月 3 日，承天倍达完成工商变更登记。

2002 年 1 月 4 日，经承天倍达股东会审议通过，职工持股会将其拥有的承天倍达 10%的股权全部转让给北京科技风险投资股份有限公司。

目前，承天倍达注册资本为 3,700 万元，其中，深圳市空港工贸发展有限公司、本公司、张虎、北京科技风险投资股份有限公司分别持有 57%、21%、12%和 10%的股权。

由于北京承天倍达过滤技术有限责任公司经营规模较小，2001 年度、2002 年度和 2003 年度本公司按权益法核算的投资收益分别为 596,083.20 元、10,158.39 元和 56,961.74 元，因此上述股权收购对本公司的财务状况和经营成果无重大影响。

### 3、收购、增资与转让中技克美

北京中技克美谐波传动有限责任公司成立于 1994 年 12 月 9 日，住所位于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区裕华路甲 21 号。经营范围：研究、开发、制造、销售谐波传动产品；制造、销售谐波传动的机电产品；本公司开发产品的技术咨询、技术转让、技术服务；销售五金、交电（无线电发射设备除外）、化工产品、机械电器设备。

在本公司对中技克美进行收购前，其注册资本为 1,000 万元，其中，开发公司拥有 48%的股权，北京克美拥有 52%的股权。

#### （1）第一次收购

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的《审计报告》（[2000]京会兴字第 281 号），经本公司第一届董事会第四次会议审议，并经本公司 2000 年度第三次

临时股东大会审议通过，本公司出资 275.2 万元人民币购买开发公司在北京中技克美谐波传动有限责任公司中 27.52% 股权。开发公司将所持中技克美 48% 股权中的其余 20.48% 股权全部转让给北京克美。

2000 年 9 月 28 日，开发公司、本公司和北京市克美谐波传动精密机械公司签订《股权转让协议》。本公司根据协议向开发公司支付收购款项 275.2 万元。2000 年 10 月 23 日，中技克美完成工商变更登记。

第一次收购完成后，在中技克美 1,000 万元的注册资本中，本公司出资 275.2 万元，占注册资本的比例为 27.52%；北京克美出资 724.8 万元，占注册资本的比例为 72.48%。

### （2）第二次收购及增资

2000 年 10 月 25 日，经本公司第一届董事会第五次会议审议通过，本公司出资 709.8 万元人民币购买北京克美在中技克美中所持有的 724.8 万元股权中的 709.8 万元股权，占注册资本的比例为 70.98%；并出资 625 万元对中技克美进行增资。同时，北京克美根据北京紫恒星评估有限责任公司出具的《北京市克美谐波传动精密机械公司相位调节器差速谐波传动系列产品（XBF2、XBF3 系列）非专利技术资产评估报告》（紫评报字[2000]第 093 号），以非专利技术 875 万元出资，对中技克美进行增资。

2000 年 12 月 28 日，本公司与北京克美签订《股权转让协议》。2000 年 12 月 29 日，本公司向北京克美支付收购款项 709.8 万元。2001 年 1 月 16 日，中技克美完成工商变更登记。

第二次收购及增资完成后，中技克美注册资本增加为 2,500 万元，其中，北京克美共出资 890 万元，占注册资本的 35.6%；本公司共出资 1,610 万元，占注册资本的 64.4%。

### （3）转让

本公司控股中技克美后，对该公司进行了一系列的改革，取得了一定的成效。但是，我国谐波传动行业起步较晚，整个行业的发展不太成熟，市场培育成本很高，

因此，该公司短期内经营风险较大，本公司决定将所持中技克美的股权转出。

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司对中技克美 2001 年度中期的审计结果，经本公司第一届董事会第九次会议审议，并经本公司 2001 年度第二次临时股东大会审议通过，本公司将所持有的中技克美 64.4%的股权全部转让给北京林河工业开发总公司，转让价格为 1,610 万元。

2001 年 10 月 25 日，本公司与北京林河工业开发总公司签订《股权转让协议》。2001 年 11 月 21 日，本公司收到全部转让价款 1,610 万元。

#### (4) 本项收购行为对本公司的影响

由于中技克美收购、增资并转让过程中未实际发生损益，因此上述股权收购对本公司的财务状况和经营成果无重大影响。

#### 4、收购开发公司的在建标准厂房

本公司设立后，经本公司第一届董事会第三次会议审议，并经本公司 2000 年度第二次临时股东大会审议通过，决定收购开发公司 7#、8#在建标准厂房。

2000 年 9 月 4 日，开发公司、天源建筑公司与本公司就该在建工程的转让事宜签订《在建工程转让协议》。2000 年 9 月 11 日、12 月 7 日、12 月 28 日本公司分别向开发公司支付收购款项，合计 7,799,199 元。

2001 年 3 月 30 日，本公司取得空港工业区 B 区 7#、8#标准厂房的《房屋所有权证》（京房权证顺股字第 00103 号）。

上述标准厂房的收购是本公司与开发公司之间避免同业竞争的具体实践，该项收购增强了本公司在标准厂房经营业务上的完整性。

#### 5、购买北京天通物业管理有限公司部分资产

北京天通物业管理有限公司成立于 1997 年 1 月 26 日，住所位于北京市顺义区北京天竺空港工业区 B 区。该公司注册资本 35 万元，开发公司和北京空港物业管理集团分别出资 17.5 万元，各占注册资本的 50%。

本公司设立前，该公司负责标准厂房的物业管理工作。本公司设立后，全面接管标准厂房经营及物业管理业务，因此，2000 年 8 月 31 日，本公司与北京天通物

业管理有限公司签订《资产转让协议》，以帐面净值 230,837.52 元收购该公司拥有的与标准厂房物业管理相关的资产。2000 年 12 月 25 日，本公司向天通物业管理有限公司支付收购款项 230,837.52 元。

上述物业管理经营性资产的转让有效避免了开发公司与本公司在标准厂房物业管理方面的同业竞争。

#### **四、发行人的历次验资、资产评估及审计情况**

##### **(一) 验资情况**

本公司设立时，由北京兴华会计师事务所有限责任公司对本公司五家发起人的出资进行了审验，并出具《验资报告》（[2000]京会兴字第 85 号）。验资报告的结论为：“北京空港科技园区股份有限公司（筹）的申请注册资本为 10,000 万元。根据我们的审验，截至 2000 年 3 月 20 日止，北京空港科技园区股份有限公司（筹）已收到其发起股东投入的资本 102,393,326 元，其中股本 100,000,000 元，资本公积 2,393,326 元”。有关本次验资的详细情况请见本招股说明书“第十节 财务会计信息”。

##### **(二) 资产评估情况**

###### **1、本公司设立时的资产评估**

本公司设立时，本公司主发起人北京天竺空港工业开发公司委托北京德威评估有限责任公司，对其拟投入本公司的资产进行了评估。2000 年 2 月 15 日，北京德威评估有限责任公司出具《关于北京天竺空港工业开发公司投资设立股份有限公司资产评估报告书》（德威评报字 [2000] 第 010 号）。本次评估基准日为 2000 年 1 月 31 日，评估结果为总资产 12,220.33 万元，总负债 2,466.00 万元，净资产 9,754.33 万元。有关本次评估的详细情况请见本招股说明书“第十节 财务会计信息”。

###### **2、办理土地出让手续时的资产评估**

本公司为办理标准厂房（A 区标准厂房、B 区 1#~8#标准厂房）占地土地使用权手续，聘请北京北方房地产咨询评估中心对标准厂房占用的土地进行地价评估。

2000年9月10日,北京北方房地产咨询评估中心出具《土地估价报告》(北评字[2000]股009号)。

### 3、本次发行前的资产评估

由于土地价格随着国家政策和国内外经济环境的变化会发生一定的波动,因此本公司在发行上市前聘请北京德威评估有限责任公司对存货中的土地开发成本进行了评估。

2004年2月11日,北京德威评估有限责任公司出具《北京空港科技园区股份有限公司拟上市发行A股有关存货—土地开发产品及开发成本资产评估报告书》(德威评报字[2004]第106号)。本次评估目的是为股份公司拟上市发行A股提供参考估价意见。本次评估的范围和对象为股份公司评估基准日资产负债表中列示的流动资产——存货(土地开发产品及开发成本项目),帐面价值为4,426.39万元。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2003年12月31日所表现的市场价值作出了公允的反映。评估结果为5,328.11万元。评估结论有效期自评估基准日起1年,即2003年12月31日-2004年12月30日。该评估报告仅为投资者提供参考,有关评估结果不进行帐务调整。

### (三) 审计情况

本次发行前,本公司委托北京兴华会计师事务所有限责任公司对本公司2003年度、2002年度和2001年度的财务报告进行了审计。北京兴华会计师事务所有限责任公司出具了(2004)京会兴审字第32号标准无保留意见《审计报告》。

## 五、与发行人业务及生产经营有关的资产权属及变更情况

### (一) 土地使用权

本公司设立时开发公司投入本公司标准厂房(A区标准厂房和B区1#~6#标准厂房)占用的土地,以及本公司成立后从开发公司购买的7#、8#标准厂房所占用的土地均为划拨用地。北京市顺义区房屋土地管理局出具的《关于确认国有土地使用权的函》(顺房地字[2000]第15号),批准本公司A区标准厂房和B区1#~6#标准

厂房占用土地的处置方案，即土地先以划拨的形式进入股份公司，待股份公司设立后办理土地出让手续。本公司成立后，已向北京市国土资源和房屋管理局缴纳了土地出让金 428.8157 万元，办理 A 区标准厂房、B 区 1#~6#标准厂房和 B 区 7#~8#标准厂房占用土地的土地出让手续，取得国有土地使用权三宗，共计 52,657.82 平方米，并取得了京顺国用（2001）出字第 0025 号、0026 号、0024 号《国有土地使用证》。上述产权的权属证书已经全部取得。

## （二）房屋所有权

本公司拥有的房屋主要是用于出租的标准厂房。本公司共有标准厂房 9 栋，分别为空港工业区 A 区标准厂房、空港工业区 B 区 1#~8#标准厂房，建筑面积合计 57,663.8 平方米。其中，本公司设立时主发起人开发公司投入 A 区标准厂房 1 栋、B 区 1#~6#标准厂房 6 栋，建筑面积共计 43,699.00 平方米；本公司成立后以转让方式取得 B 区 7#、8#标准厂房 2 栋，建筑面积为 13,964.80 平方米。目前，本公司已取得 A 区标准厂房、B 区 1#~6#标准厂房和 B 区 7#~8#标准厂房权属证书，即京房权证顺股移字第 00061 号、00059 号及京房权证顺股字第 00103 号《房屋所有权证》。上述产权的权属证书已经全部取得。

## （三）商标、专利与非专利技术、重要特许权利

本公司没有商标、专利与非专利技术以及重要特许权利等。

## 六、发行人员工及社会保障情况

### （一）员工人数及变化情况

#### 1、员工人数

截至 2003 年 12 月 31 日，本公司共有员工 183 人。

#### 2、员工人数变化情况

年 度	期初人数	本期增加	本期减少	期末人数
2001 年	42	49	4	87
2002 年	87	26	4	109
2003 年	109	79	5	183

**(二) 员工专业结构**

专业分工	人 数	占员工比例 (%)
生产人员	139	75.96
管理人员	40	21.86
财务人员	4	2.18
合 计	183	100.00

**(三) 员工受教育程度**

受教育程度	人 数	占员工比例 (%)
本科及以上	47	25.68
大 专	21	11.48
中 专	14	7.65
中专以下	101	55.19
合 计	183	100.00

**(四) 员工年龄分布**

年龄分布	人 数	占员工比例 (%)
40 岁以上	73	39.89
30~40 岁	73	39.89
30 岁以下	37	20.22
合 计	183	100.00

**(五) 发行人执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革的情况**

本公司实行全员劳动合同制，与所有员工签订劳动用工合同，员工依照劳动用工合同的规定享受权利、承担义务。

本公司根据国家及北京市的有关规定为员工办理养老保险、失业保险、工伤保险和医疗保险，上述各项保险金均以上一年职工工资总额为基数，按一定比例计算缴纳。本公司已经在北京住房公积金管理中心开户，并自 2003 年 1 月起，为员工缴存住房公积金。

本公司办理的各项保险按照以下比例缴纳：

险 种		保险金数额占工资总额的比例 (%)	股份公司缴纳数额占工资总额的比例 (%)	员工个人缴纳数额占工资总额的比例 (%)
养老保险		28	20	8
失业保险		2	1.5	0.5
工伤保险		0.3	0.3	0
医疗保险	基本医疗	11	9	2
	大额互助	-	1	每月 3 元

## 七、发行人独立运营情况

发行人在业务、资产、人员、机构和财务等方面已做到与实际控制人开发公司分开，并已具有独立完整的业务和面向市场自主经营的能力。

### （一）业务独立情况

本公司拥有独立的业务经营体系。本公司设立时，开发公司将其土地开发、标准厂房经营等主体业务注入股份公司。在顺义区政府和天竺出口加工区管理委员会的授权下，本公司成为空港工业区、空港物流园区和天竺出口加工区内从事拆迁、大市政基础设施建设的唯一企业，本公司目前的主营业务为土地开发、建筑工程施工、标准厂房经营及物业管理等。

### （二）资产独立情况

1、股份公司现拥有的经营性资产主要包括土地开发成本和标准厂房等，其中标准厂房为 A 区标准厂房 1 栋，B 区标准厂房 8 栋。股份公司设立时，由北京兴华会计师事务所有限责任公司对本公司五家发起人的出资进行了审验，并出具《验资报告》（[2000]京会兴字第 85 号）。经过审验，发起人的出资已经足额到位。股份公司已经完成了由发起人投入的相关资产的权属变更手续。

股份公司对各发起人投入的资产拥有法人财产权，并在其生产经营活动中致力提高资产收益率，确保资产的保值增值。股份公司盈利将首先弥补上年度亏损（如果上年度存在亏损），然后根据《公司章程》规定，经董事会提案、股东大会审议批准，提取法定公积金、法定公益金和任意公积金，再向股东分配利润。股份公司的资产完整，具有独立、完整的资产管理体系。

2、股份公司拥有独立于控股股东的生产系统和配套设施，以及土地使用权等资产。

3、本公司根据园区经营开发的特点，建立了相应的规划建设部、市场营销部和企业管理部，负责各项资产的运营管理。

4、股份公司设立后，没有以自有资产、权益或信誉为各股东的债务提供过任何

担保，股份公司对所拥有的各项资产具有完全自主的控制支配权，不存在资产或资金被控股股东占用而损害股份公司利益的行为。

### （三）人员独立情况

1、股份公司拥有独立、完整的人事管理体系。股份公司根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国公司法》及国家有关政策的规定，结合股份公司的实际，建立了独立的员工管理体系和分配体系。股份公司的生产经营和行政管理完全独立于控股股东；股份公司的办公机构和生产经营场所与控股股东完全分开，不存在“两块牌子，一套人马”，混合经营、合署办公的情况。

2、股份公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在股份公司工作，并在股份公司领取薪酬，不在股东单位或股东控制单位兼任任何职务。股份公司不存在违反现行法律、法规的人员兼职问题。

3、股份公司的董事、监事均严格按照《公司法》和公司章程的有关规定依法选举产生。股份公司董事长与控股股东法定代表人分开，不由同一人兼任；董事长与总经理分开，不由同一人兼任。股份公司的高级管理人员和核心技术人员则按照股份公司内部相关规章制度进行选聘。

### （四）机构独立情况

本公司根据有关法律法规规定，逐步建立健全公司法人治理结构，建立完整、高效的组织结构。本公司生产经营和办公场所与控股股东分开，各业务部门及职能部门的设置和生产经营活动不受控股股东或其他单位的干预。

1、本公司建立健全了法人治理结构。本公司根据《公司法》、《证券法》及公司章程的规定，建立健全了股东大会、董事会、监事会及经理层的规范运作体系，并制定了相应的议事规则和工作细则。

2、本公司建立了完整的组织体系。本公司已经逐步建立起完整、高效的组织结构，成立了独立的业务部门和职能部门，包括办公室、人力资源部、市场营销部、规划建设部、企业管理部、计划财务部、审计部、证券部及物业管理分公司。本公司各部门及分公司的设置未受到控股股东及其他任何单位或个人的干预。

3、本公司的生产经营和办公场所独立。本公司具有独立的生产经营和办公场所，实现了生产经营和办公场所与控股股东开发公司完全分开，不存在“两块牌子、一套人马”的混合经营、合署办公的情形。控股股东开发公司的办公地址位于天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦五层，本公司的办公地址位于天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦三层。

#### **（五）财务独立情况**

1、本公司设立了计划财务部，负责本公司的会计核算、财务管理和金融资本的运作。本公司财务负责人及财务人员均不在股东单位和其他关联单位兼任任何职务。本公司按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计制度》等法律法规的要求，建立了符合自身特点的独立财务核算体系，制定了财务管理制度等一系列内部规章制度，具有规范、独立的财务会计制度，并实施严格的内部审计制度。

2、本公司拥有独立的银行账户，基本存款帐户设在中国工商银行北京天竺支行，开户许可证号为人银户管证京字第 0377875 号，银行帐号为 901-067737-31。

3、本公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，税务登记证号为：地税京字 11022272260157X000。

4、本公司与开发公司的财务关系及往来主要体现在关联交易与股利分配两方面。本公司股东或其他关联方没有以任何形式占用本公司的货币资金或其他资产，本公司没有为股东、股东的控股子公司、股东的附属企业或者个人提供担保，没有把以股份公司名义的借款转借给前述法人或个人使用。

综上所述，本公司在业务、资产、人员、机构和财务等方面与发起人做到分开，具有独立完整的业务及面向市场自主经营的能力。

本公司律师北京市天银律师事务所在其出具的《律师工作报告》中对独立性发表如下法律意见：“股份公司能够遵守有关法律、法规和证券监管规则的要求，在业务、资产、人员、机构、财务等诸方面与控股股东开发公司之间实行分立，股份公司的业务、资产、人员、机构和财务等具有独立性。股份公司具有面向市场自主经营的能力”。

## 八、发行人股本情况

### （一）发行人股本的历次变动情况

本公司成立至今，股本总额及股本结构均未发生变化。

### （二）本次发行前后发行人股本变动情况

本公司本次拟发行 4,000 万股社会公众股，发行前后股本结构变动情况为：

股份性质	本次发行前		本次发行后	
	数额（万股）	比例（%）	数额（万股）	比例（%）
国有法人股	9,526.34	95.26	9,526.34	68.05
社会法人股	473.66	4.74	473.66	3.38
社会公众股	0.00	0.00	4,000.00	28.57
<b>股本总额</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>14,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （三）本次发行前持有发行人 5%以上股权的股东

本次发行前持有发行人 5%以上股权的股东为北京天竺空港工业开发公司。开发公司持有发行人的股份为 9,526.34 万股，占本次发行前股本总额的 95.26%，为本公司的控股股东。

### （四）发行人主要股东的持股比例及其相互之间的关联关系

#### 1、发行人股东的持股比例

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
北京天竺空港工业开发公司	9,526.34	95.26
北京顺鑫农业股份有限公司	195.33	1.95
深圳市空港工贸发展有限公司	180.67	1.81
北京华大基因研究中心	48.83	0.49
北京空港广远金属材料有限公司	48.83	0.49
<b>合计</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 2、发行人各股东相互之间不存在关联关系。

3、本公司发起人承诺在持有股份转让限制期内，不转让其持有本公司的股份；本公司设立后至本次发行前，本公司的股东及股东持股比例均没有发生变化；并且各股东所持有的股份均不存在质押或其他有争议的情况。

4、本公司董事、监事及高级管理人员在本次发行前均不持有本公司及本公司关联企业股份。

## 九、本公司发起人基本情况

本公司共有五家发起人。

### （一）北京天竺空港工业开发公司

#### 1、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：刘淑梅

注册资金：8800万元

经济性质：全民所有制

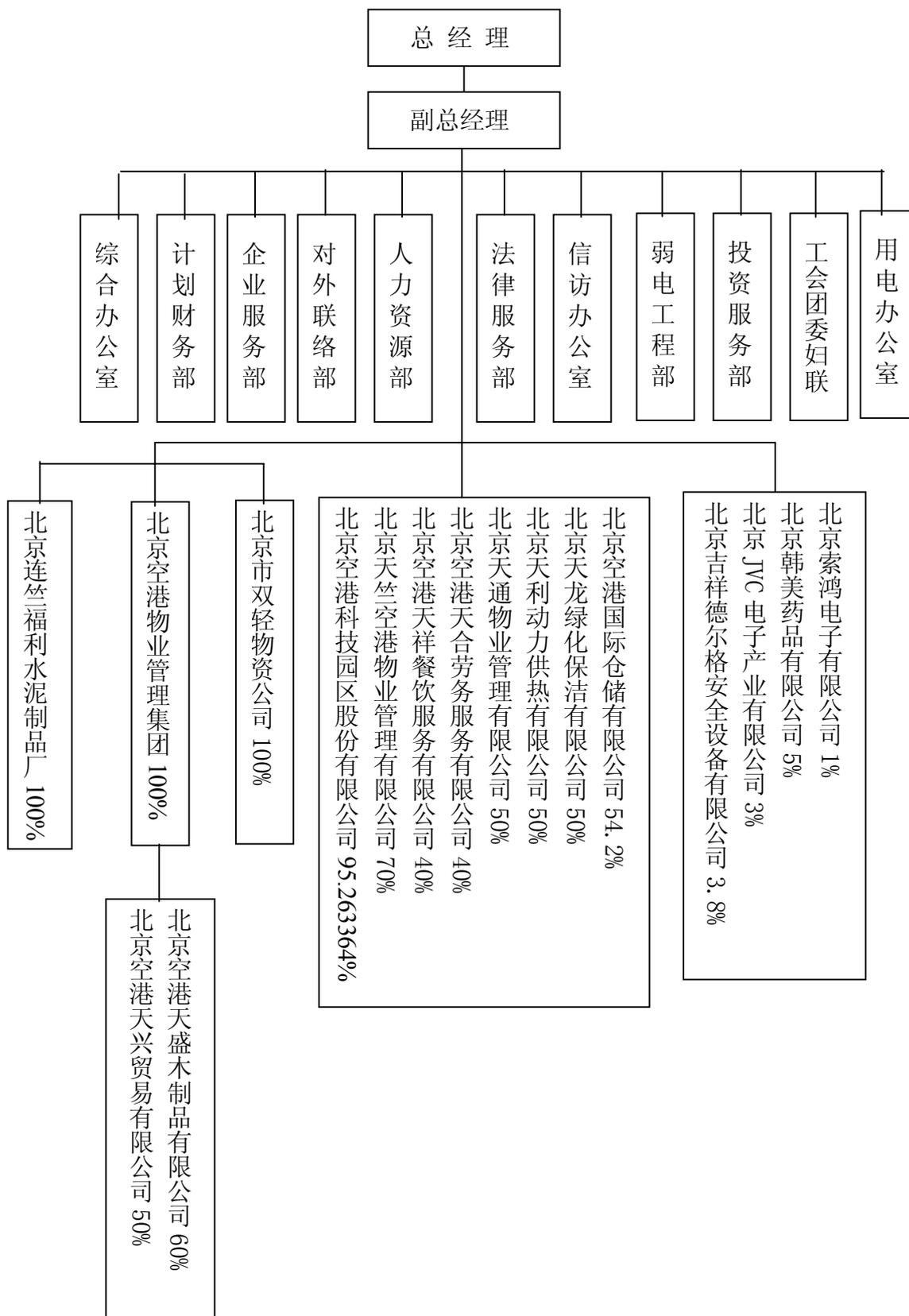
经营范围：工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务；土地开发；销售五金、交电（无线电发射设备除外）、化工、百货、建筑材料；自营和代理各类商品及技术的进出口（国家限制公司经营或禁止的商品和技术除外）。

#### 2、财务状况

截至2003年12月31日，开发公司总资产为82,550.44万元，净资产33,025.30万元；2003年度实现主营业务收入31,461.77万元，净利润3,910.29万元。（以上数据未经审计）

#### 3、组织结构

开发公司主要管理层人员包括：法定代表人刘淑梅，副总经理陆民、张克良、张校明、於丽萍、赵靖宇，总会计师刘淑梅。开发公司目前的组织结构图如下：



#### 4、对外投资

截至 2003 年 12 月 31 日，开发公司除控股本公司外，还拥有 10 家全资或控股企业，4 家参股公司。开发公司投资的企业具体情况如下：

##### (1) 北京空港物业管理集团

该公司是开发公司的全资子公司，成立于 1995 年 9 月 5 日。注册资本：500 万元；法定代表人：魏宗臣；经营范围：对北京天竺空港开发区进行物业管理；销售机械、电器设备、黑色金属材料。该公司下属有两个子公司，分别为北京空港天兴贸易有限公司（50%）、北京空港天盛木制品有限公司（60%）。

##### (2) 北京市双轻物资公司

该公司是开发公司的全资子公司，成立于 1994 年 1 月 12 日。注册资本：50 万元；法定代表人：魏宗臣；经营范围：销售黑色金属材料、建筑材料、机械、电器设备、百货、纺织品、五金、交电（无线电发射设备除外）、化工产品、包装食品、冷饮。

##### (3) 北京连竺福利水泥制品厂

该公司是开发公司的全资子公司，成立于 1998 年 9 月 3 日。注册资本：100 万元；法定代表人：李宝申；经营范围：制造水泥制品。

##### (4) 北京天竺空港物业管理有限公司

该公司是开发公司的控股子公司（70%），成立于 2001 年 12 月 18 日。注册资本：1000 万元；法定代表人：魏宗臣；经营范围：接受委托的物业管理，公共保洁服务，园林绿化工程施工（建筑工程除外），接受委托的劳务服务；种植、销售苗木；销售五金、交电（无线电发射设备除外）、化工（化学危险品除外）、日用百货、建筑材料、黑色金属材料、计量器具；家居装饰；法律咨询（中介服务除外）；供热服务；专业承包（法律、法规规定需要专项审批的，取得审批前，不得开展经营活动）。

##### (5) 北京天通物业管理有限公司

该公司是开发公司的控股子公司（50%），成立于 1997 年 1 月 26 日。注册资本：35 万元；法定代表人：魏宗臣；经营范围：接受委托从事物业管理。

(6) 北京天利动力供热有限公司

该公司是开发公司的控股子公司（50%），成立于1997年9月23日。注册资本：50万元；法定代表人：魏宗臣；经营范围：供热服务；水暖安装，维修。

(7) 北京天龙绿化保洁有限公司

该公司是开发公司的控股子公司（50%），成立于1997年1月23日。注册资本：10万元；法定代表人：张利；经营范围：绿化保洁服务。

(8) 北京空港国际仓储有限公司

该公司是开发公司的控股子公司（54.2%），成立于1994年6月18日。注册资本：923万美元；法定代表人：于永强；经营范围：建设和经营经海关批准的二级监管仓库及公共保税仓库，包括仓储保管、整仓出租、以及为相关保管货物的代理报关、短途运输的服务。

该公司另一方股东为香港富视发展有限公司，开发公司已于2001年12月3日与香港富视发展有限公司签订了股权转让协议，将所持股权中的52.2%转让给香港富视发展有限公司，转让完成后开发公司仅持有北京空港国际仓储有限公司2%的股权，截至2003年12月31日，开发公司已收到上述股权转让款200万元。上述股权转让的工商变更手续尚未办理完毕。

(9) 北京空港天祥餐饮服务有限公司

该公司是开发公司的控股子公司（40%），成立于1999年10月21日。注册资本：50万元；法定代表人：魏宗臣；经营范围：中餐服务。

(10) 北京空港天合劳务服务有限公司

该公司是开发公司的控股子公司（40%），成立于1999年10月21日。注册资本：50万元；法定代表人：魏宗臣；经营范围：接受委托提供劳务服务（未取得国家专项审批的项目除外）。

(11) 北京韩美药品有限公司

该公司是开发公司的参股子公司（5%），成立于1996年3月27日。注册资本：420万美元；法定代表人：林盛基；经营范围：生产药品、保健食品、保健饮品、

化妆品；销售自产产品（国家限制及未经专项审批的项目除外）。

（12）北京 JVC 电子产业有限公司

该公司是开发公司的参股子公司（3%），成立于 1993 年 7 月 16 日。注册资本：3200 万美元；法定代表人：耿平安；经营范围：设计、开发、生产摄录机、录像机及其配套零部件高技术电子产品；录像机全部外销及售后服务；承接国内外“OFM”加工及委托加工业务；销售自产产品。

（13）北京吉祥德尔格安全设备有限公司

该公司是开发公司的参股子公司（3.8%），成立于 1996 年 11 月 22 日。注册资本：300 万德国马克；法定代表人：斯路玛；经营范围：开发用于工业安全及环境保护用传感器；销售自产产品；并提供技术咨询及售后服务。

（14）北京索鸿电子有限公司

该公司是开发公司的参股子公司（1%），成立于 1995 年 10 月 27 日。注册资本：1167.6 万美元；法定代表人：正田；经营范围：开发生产无绳电话为主的模拟及数字有线、无绳电话终端；模拟及数字蜂窝电话终端和其它形式的电话终端以及相关通信设备、有关零部件、软件产品；销售自产产品。

（二）北京顺鑫农业股份有限公司

成立时间：1998 年 9 月 21 日

住所：北京市顺义区站前街南侧

法定代表人：李维昌

注册资本：30415 万元

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：粮食作物、经济作物、蔬菜、瓜果、果树种植、加工及销售；白酒、肉类加工、制造及销售；淡水养殖、种畜产品、农作物种子、蔬菜种子繁育及销售；农业技术开发、技术服务。

截至 2003 年 12 月 31 日，该公司总资产为 193,863.91 万元，净资产为 116,511.61 万元；2003 年度实现主营业务收入 132,460.85 万元，实现净利润 8,307.48 万元（以

上数据已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计)。

### (三) 深圳市空港工贸发展有限公司

成立时间：1990 年 11 月 3 日

住所：深圳市宝安区深圳机场航油大厦四楼

法定代表人：李纯坚

注册资本：9300 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：航空油料、石油成品及其储藏设备的购销、订购、进口业务；液化石油气、化工产品的购销(具体按深贸发字[1995]第 226 号文规定执行)；技术咨询、专业培训。

截至 2003 年 12 月 31 日,该公司总资产为 65,276.82 万元,净资产为 17,085.38 万元;2003 年度实现主营业务收入 219,072.14 万元,实现净利润 2,206.40 万元(以上数据未经审计)。

### (四) 北京华大基因研究中心

成立时间：1999 年 7 月 14 日

住所：北京市顺义区北京天竺空港工业区 B 区

法定代表人：杨焕明

注册资金：500 万元

经济性质：股份制(合作)

经营范围：基因研究、开发。

截至 2003 年 12 月 31 日,该公司总资产为 15,752.63 万元,净资产为 7,973.73 万元;2003 年度实现主营业务收入 30.38 万元,实现净利润 2.60 万元(以上数据未经审计)。

### (五) 北京空港广远金属材料有限公司

成立时间：1999 年 11 月 29 日

住所：北京市顺义区天竺地区府前街 7 号

法定代表人：高云明

注册资本：1000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：冷轧带钢；制造金属制品；销售黑色金属材料。

截至 2003 年 12 月 31 日, 该公司总资产为 3,470 万元, 净资产为 2,094 万元; 2003 年度实现主营业务收入 771 万元, 实现净利润 47 万元 (以上数据未经审计)。

## 十、本公司主要股东的重要承诺及其履行情况

### (一) 开发公司关于避免同业竞争的承诺

开发公司与本公司于 2000 年 10 月 25 日签订《避免同业竞争协议》，并于 2002 年 11 月 28 日向本公司出具《避免同业竞争承诺函》。开发公司向本公司保证并承诺：开发公司及其下属全资、控股、参股子公司自承诺生效之日起不再建设新的标准厂房，不从事标准厂房的出租和物业管理业务；在土地开发业务上只维持原有 189.625 亩土地的开发业务，开发完毕后委托给股份公司代理销售。

### (二) 开发公司关于守法诚信的承诺

为依法行使股东权利, 开发公司于 2002 年 11 月 28 日向股份公司做出如下承诺: 严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规及规范性文件的规定, 对股份公司及股份公司其他股东履行诚信义务。保证对股份公司董事、监事候选人的提名遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序, 不对股东大会人事选举决议和董事会人事聘任决议履行任何批准程序; 不直接或间接干预股份公司的决策及依法开展的生产经营活动; 不利用资产重组等方式损害股份公司及股份公司其他股东的合法权益, 不利用控股股东的特殊地位谋取额外利益。

### (三) 开发公司关于锁定所持股份的承诺

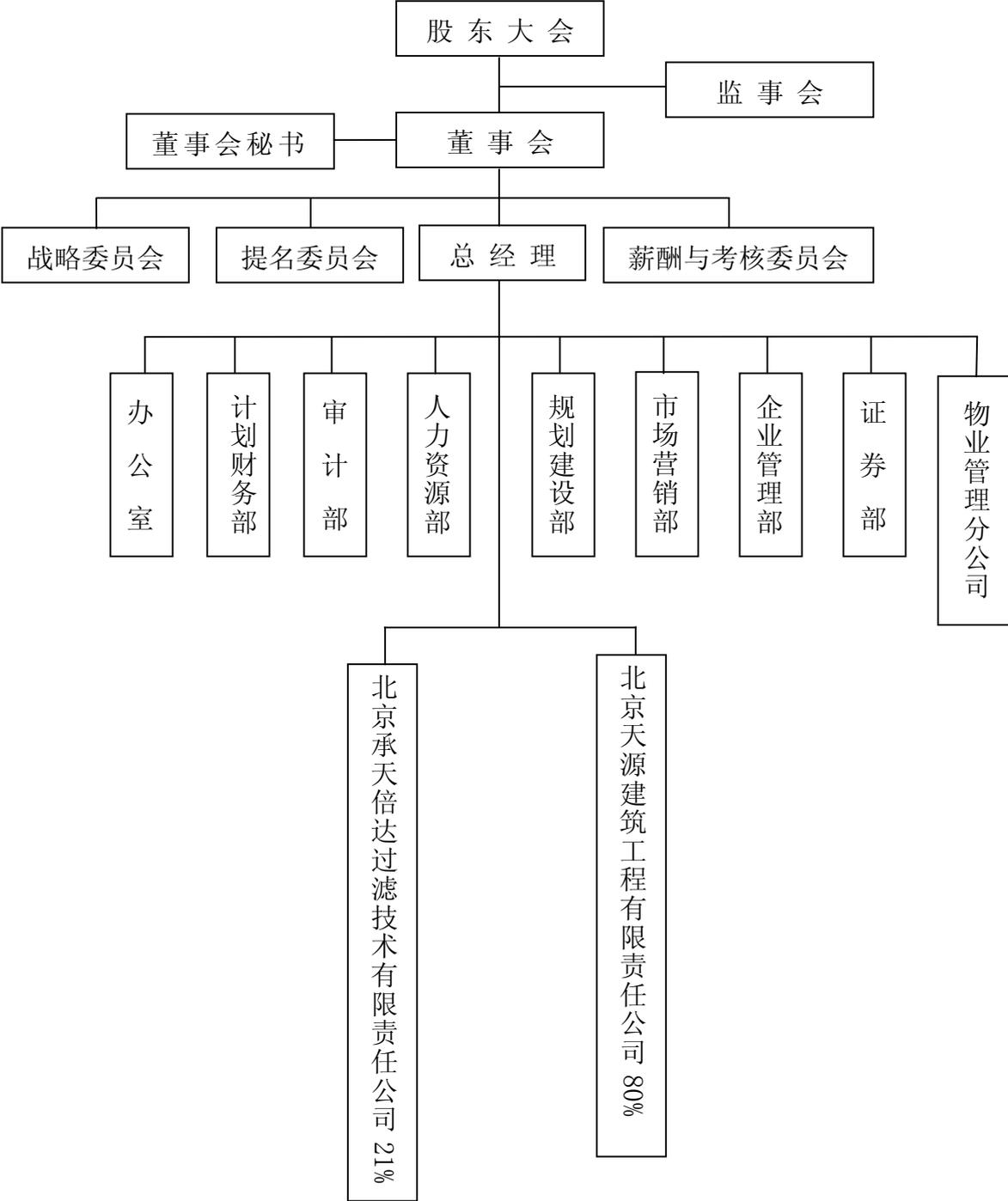
开发公司承诺在持有股份转让限制期内, 不转让其持有本公司的股份。

开发公司对本公司的上述几项承诺不存在未履行的情况。

十一、发行人的组织结构

(一) 发行人的组织结构图

北京空港科技园区股份有限公司组织结构图



## （二）发行人控股及参股公司

### 1、北京天源建筑工程有限责任公司

该公司是本公司的控股子公司，本公司持有该公司 80%的股权。

成立时间：1998 年 5 月 4 日

住所：北京市顺义区空港工业区 B 区裕民大街甲 6 号

法定代表人：李林海

注册资金：2200 万元

经济性质：有限责任公司

天源建筑公司是集建筑施工、（水、暖、电）设备安装、市政工程、装饰工程、机械施工于一体的建筑企业，资质等级为房屋建筑工程施工总承包二级（证书编号 A2014011011303）。该公司没有控股或参股公司。该公司董事长李林海、总经理孙朋国、副总经理李雪清、赵建志。

截至 2003 年 12 月 31 日，该公司总资产为 15,471.08 万元，净资产为 6,578.14 万元。天源建筑公司 2001 年、2002 年和 2003 年度实现主营业务收入分别为 13,957.35 万元、9,666.76 万元和 17,640.16 万元，实现净利润分别为 1,827.34 万元、603.86 万元和 1,187.56 万元（以上数据已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计）。

### 2、北京承天倍达过滤技术有限责任公司

该公司是本公司的参股公司，本公司持有该公司 21%的股权。

成立时间：1996 年 5 月 7 日

住所：北京市顺义区天竺空港工业区天柱西路 18 号

法定代表人：商铁庄

注册资金：3700 万元

经济性质：有限责任公司

该公司是专业从事流体过滤技术及设备的研究、开发与生产的高新技术企业，在油液的精密过滤技术及高效脱水技术方面具有世界先进水平，主要产品航空燃油

过滤分离器为国家重点新产品、国家级火炬计划项目、民航九五重点科研项目，汽轮机油过滤脱水装置为国家级火炬计划项目，承天 2000 系列过滤器为国家重点新产品。1999 年 9 月 2 日，北京市科学技术委员会第 0140416F 号文批准承天倍达为“高新技术企业”。经北京市对外经济贸易委员会（2000）京经贸管登字第 009 号文批准，承天倍达取得进出口企业资格。该公司没有控股或参股公司。

截至 2003 年 12 月 31 日，该公司总资产为 9,442.21 万元，净资产 3,375.98 万元。2001 年、2002 年和 2003 年实现主营业务收入分别为 3,085.34 万元、3,187.64 万元和 2,871.44 万元，实现净利润分别为 293.84 万元、16.28 万元和 26.93 万元。（以上数据已经北京明鉴会计师事务所有限公司审计）。

### （三）发行人内部组织机构设置及运行情况

#### 1、公司内部组织机构的设置

本公司的权力机构是股东大会，执行机构为董事会，实行董事会领导下的总经理负责制。经 2001 年度股东大会和 2002 年度第一次临时股东大会审议通过，本公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等董事会专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成，各专门委员会对董事会负责。董事会下设专门委员会的主要职责为：

（1）战略委员会：主要负责对本公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议；

（2）提名委员会：主要负责研究董事、经理人员的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议；

（3）薪酬及考核委员会：主要负责研究董事与经理人员考核的标准，进行考核并提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

根据本公司的特点和实际经营需要，并经 2000 年 8 月 25 日第一届董事会第四次会议审议通过，本公司设立了如下职能部门或分支机构：

（1）办公室：负责公司行政、后勤、文件档案、车辆、办公设备的管理等；

(2) 人力资源部：负责人员招聘、员工考核、人员调入调出、工资管理、员工培训的管理等；

(3) 市场营销部：负责招商引资、合同签订与管理、为入区企业提供工商注册及基建手续、网站管理、广告宣传；

(4) 规划建设部：负责办理土地立项及拆迁相关工作、基础设施建设施工管理、为客户提供工程数据及相关图纸、审核标准厂房入驻企业装修方案等；

(5) 企业管理部：负责对下属分公司及子公司的管理、对分公司的考核、协调与客户的关系、对外形象宣传；

(6) 计划财务部：负责制订公司财务计划、公司财务核算、监控资金周转情况等；

(7) 审计部：负责公司及所属分公司、子公司的内部审计、监督财务计划及计划执行情况、监督财经纪律的执行情况等；

(8) 证券部：负责收购、兼并、股权投资转让等资本运作事项及证券方面的业务，负责项目投资的市场调研和项目的可行性分析工作；

(9) 物业管理分公司：负责股份公司标准厂房的物业管理。

## 2、内部组织机构的运行情况

本公司内部组织机构的具体运行实行董事会授权下的总经理负责制，本公司各职能部门、业务部门和分公司在总经理的领导下各司其职、规范运作，本公司重要的生产经营活动事宜由总经理办公会决定。

(1) 总经理办公会议每月至少召开一次，总经理有权根据公司业务的需要，不定时召集总经理办公会议；

(2) 总经理办公会议由总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、人事总监组成；董事长要求时，可以参加总经理办公会议，总经理也可根据会议的需要，要求有关人员参加会议；

(3) 为便于接受董事会的领导和监事会的监督，总经理按照有关规定向董事会、监事会及时报告工作。

## 第六节 业务和技术

### 一、发行人所处园区开发与建设行业的情况

#### （一）园区开发与建设行业的发展概况及特点

##### 1、园区开发与建设行业的发展概况

开发区最早出现于 20 世纪 50 年代的欧洲，经过 70 年代的蓬勃发展，目前已进入了相对成熟的发展时期。经过长期探索与发展，各国各地区根据自己的实际情况，创造出了多种类型的开发区，如自由贸易区、自由港、保税区、科技工业园区、科学工业园区等多种类型。美国率先于 20 世纪 50 年代初，在斯坦福大学附近的山谷，创立了第一个科学园区，也就是后来的“硅谷”；日本通产省于 20 世纪 70 年代末，提出建立“科技城”的构想，并将各种工业移植到通产省规划的乡村地区，产生了“筑波科学城”这样的开发区。爱尔兰 1959 年设立的香农国际航空港自由贸易区，成为世界上最早出现的出口加工区；我国台湾 1966 年设立的高雄出口加工区，成为亚洲的第一个出口加工区。据不完全统计，目前世界上的出口加工区有 800 多家，高新技术园区 1000 多家，至于各国内部设立的不同级别、不同规模的开发区更是不可胜数。

开发区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型的内外商企业投资建厂，形成技术、知识、资本、劳动力等要素高度聚集并向外围辐射的特定区域。我国的开发区主要包括：经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区、出口加工区、特殊投资来源区等类型。我国的开发区始建于 1984 年，是国家直接推动的产物，经过近二十年的艰苦创业和积极探索，取得了令人瞩目的成绩，对我国社会主义市场经济的发展起到了巨大的带动作用。目前，我国拥有国家级经济技术开发区 56 个，高新技术产业开发区 53 个、出口加工区 38 个。我国开发区在对外开放、招商引资、出口创汇、提高

经济效益和产品技术含量、加速体制创新与管理创新、促进区域经济发展方面成效显著，并将在上述方面继续发挥重要的作用。

## 2、园区开发与建设行业的一般特点

### (1) 行业有一定进入壁垒

开发区需要经过有关政府部门严格审批才能设立，并在数量、范围、区位、级别、性质、规划等方面受到一定的管制。为便于统一规划、统一建设与统一管理，具体负责开发区内土地开发与运营的企业也需要由开发区管委会或政府授权，因此，该行业有一定的进入壁垒，进入该行业的企业有一定的资源垄断性。

### (2) 行业辐射效应较强

从区域经济的角度来看，增长并非同时出现在所有的地方，它以不同的强度出现于一些增长点或增长极上，然后通过不同的渠道向外扩散；一些具有增长势头的产业和企业相对集中于某些区域中心，然后向外扩散，形成区域经济的成长极。开发区作为区域经济的成长极，对周边地区有较强的辐射带动作用。通过完善开发区投资环境，大力招商引资，不仅可以增加当地的财政税收、扩大就业人口，还可以提高区域的科技文化水平、促进区域产业结构调整、拉动区域经济可持续发展。

### (3) 开发区的竞争体现为投资环境的竞争

投资环境包括政策支持、开发区的体制、人文生态环境、配套服务、产业聚集、开发区周边的发展等，投资环境是开发区生存和发展的基础，但在开发区的不同发展阶段，上述因素所起的作用不同。一般来说，开发区初建阶段，由于其属于新兴的经济区域，政府对从事开发区土地开发的企业和入区投资企业的支持是必须的；开发区进入成熟期后，投资环境逐渐完善，政府支持逐渐淡出，良好的投资环境能够为入区投资经营的企业提供无限的发展空间。

## (二) 我国园区开发与建设行业的管理、业务模式及发展趋势

### 1、管理模式

目前，我国园区开发的管理模式主要有以下几种：

(1) 政府主导管理型。开发区一般都建有以所在省、市、区领导人为核心的领导小组，对开发区重大问题进行决策和协调；同时，所在省、市、区政府在开发区设立管理委员会，作为所在省、市、区政府的派出机构，它被赋予市一级或部分省、区级经济管理权限，代表政府对开发区实行统一领导和管理。

(2) 政企合一管理型。开发区管委会与建设开发总公司实行两块牌子、一套人马，高层领导合二为一，主要职能机构合署办公。

(3) 企业运营管理型。开发区设立建设开发总公司，它作为经济实体被赋予一定的行政管理职能，负责对开发区进行统一运营和管理。

## 2、经营模式

我国园区开发企业的经营模式主要有以下几种：

(1) 土地开发模式：对园区内土地进行开发，将生地转化为熟地后进行转让或批租，一般多采用分期开发、滚动发展模式。这种模式的优点是有助于加速资金周转，提高资金使用效率。缺点是受到土地资源可开发数量的限制。

(2) 标准厂房经营模式：在完成土地开发后继续进行标准厂房建设，建成后出租以获取持续稳定收益，这种模式的优点一是为入区企业提供完善的基础设施，增强开发区招商引资的吸引力，二是有利于开发区的统一规划与设计，三是标准厂房经营收入是取得土地转让收入之间的重要缓冲。标准厂房出租对象一般为入区投资经营的中小企业。

(3) 综合服务经营模式：对园区内企业提供商业服务、仓储运输等配套设施及物业管理服务，以获取持续收益的模式。这种模式的优点是可以以土地为依托，在提高服务水平的同时实现土地增值服务。

## 3、发展趋势

(1) 适应经济发展需要的开发区

开发区是经济发展到一定阶段的产物，在开发区的发展过程中也一直遵循着适应经济发展需要的原则。我国已经加入 WTO，世界经济对我国经济的影响越来越大，以利用外资为主、与国际市场息息相关的开发区将会受到直接冲击。开发区要

在经济发展中继续走在全国改革开放的前沿，成为带动所在城市和地区经济发展的“发动机”和“增长点”，必将在新的阶段实现三大战略性转变：由政策优势向体制、投资环境和服务优势转变；由土地开发、产业开发向技术开发、资本开发转变；由单一工业区向现代化新城区转变。只有比所在城市和周边地区的产业技术层次更高、机制更活、人文环境更完善，才能更好地发挥其示范、辐射和带动作用。

### （2）外向型、现代化的工业新城区

开发区在以利用外资为主的基础上积极吸引内资；在以拓展国际市场为主的基础上积极开拓国内市场；在以工业为主的基础上积极拓展延伸开发区功能。逐渐发展成为以国际贸易为先导，以现代工业为基础，商业、金融、房地产等第三产业综合发展的现代化新城区。

### （3）区域经济发展的示范区

开发区作为所在城市强劲的经济增长点，其工业总产值、国内生产总值、财政收入等各项经济指标一般都呈高速增长态势。在开发区增强自身实力的同时，也带动了整个区域经济的发展，成为区域经济发展的示范区。如果说在“一次创业”中，开发区主要是依靠自身的发展速度来带动所在地区经济发展的话，那么，在“二次创业”的新阶段，开发区则将积极参与到所在城市和区域的经济发展中去，为当地的产业升级、技术进步、结构调整、体制改革、城市建设等作出贡献，成为所在地区高新技术的“辐射源”和区域经济发展的“火车头”。

## （三）影响我国园区开发建设行业发展的因素

### 1、有利因素

#### （1）我国宏观经济形势长期向好

根据国家统计局公布数据显示，2003 年中国国内生产总值增长率为 9.1%，比 2002 年提高 1.1 个百分点，是 1997 年以来增长最快的年份。十六大后，中国继续坚持对外开放的政策，加快市场化改革步伐，经济运行效率将不断提高，市场竞争环境更加完善，促进投资继续保持快速的增长，预计这一良好的增长势头在未来几年仍将继续保持，从而保证了我国经济开发区具有良好的招商引资前景，为园区开发

与建设营造了良好的外部环境。

### (2) 国家政策的大力支持

我国开发区的产生和发展得益于国家政策的大力支持，园区开发企业的土地开发业务也是在政府的授权下进行的。国家给予开发区以及入区投资企业在税收等方面的优惠政策，是园区开发企业发展的重要推动力量。

### (3) 加入 WTO 后外资涌入中国

加入 WTO 后，国内许多行业已经对外国资本逐步开放。境外企业特别是大型跨国公司在我国掀起的投资热潮，为我国开发区建设企业的招商引资工作带来重大机遇。据商务部最新统计，2003 年中国吸引外资 535 亿美元，呈持续增长势头。

### (4) 我国在开发区管理方面积累了丰富的经验

经过十多年的探索，我国开发区在功能定位、发展规划、总体布局、组织管理等方面积累了丰富的经验。在区位选择方面，开发区偏好交通枢纽、沿海港口或智力密集区；在发展规划方面，开发区普遍遵循“全面规划、分期建设、滚动开发”的原则；在总体布局方面，实行“一区多园”的模式；在管理体制方面，建立精简高效的管理机构，各部门机构联合办公，实行“一条龙”服务等。

## 2、不利因素

### (1) 土地供给的有限性

从一定时期来看，由于我国耕地资源的稀缺，以及城市规划的限制，我国开发区内可供开发的土地的数量是十分有限的，这在一定程度上限制了园区开发企业的发展。但是，随着土地增值及其相关配套服务收益的增加，会淡化土地供给数量有限性对园区开发企业的制约。

### (2) 受经济周期的影响

入区投资企业的数量受国内外经济环境变化的影响较大，当国内外经济发展景气时，境内外企业入区投资较多，相应的土地开发、标准厂房租赁、仓储物流等需求活跃；当国内外经济发展不景气时，境内外企业入区投资减少，相应的土地开发、标准厂房租赁、仓储物流等需求也会下降。

### （3）优惠政策的趋同性

加入 WTO 以后，由于国民待遇的普遍实施，我国开发区内企业的若干“超国民待遇”措施可能将逐步取消，开发区内企业将同区外企业进行公平竞争，仅以税收优惠为主的开发区政策对众企业的吸引力将逐步减弱。同时，由于开发区数量的迅速增加，也使得同一区域内的招商引资存在一定的竞争，而同一地区优惠政策的趋同性也将使市场竞争更加激烈。

### （四）本公司面临的市场竞争状况

#### 1、行业需求情况分析

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，本公司的三个园区能够为这些企业提供广阔的发展空间；依托众多高校和科研机构，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，本公司的标准厂房能够为中小型创业企业提供优质、高效的孵化服务；北京市还是一个外向型经济发达的城市，加工贸易额一直保持在较高的水平，2003 年完成出口额约为 168.5 亿美元，本公司的天竺出口加工区对出口加工型企业有着极大的吸引力。

#### 2、北京市开发区竞争情况

开发区建设企业的竞争主要体现为同一地区的开发区之间的竞争。本公司目前所开发的空港工业区和天竺出口加工区在招商方面，主要与北京市的开发区形成了一定的竞争。目前北京市有国家级开发区 3 家，分别为北京市中关村科技园区、北京经济技术开发区及天竺出口加工区；北京市市级开发区有 16 家。比较重要的开发区之间的竞争状况呈现出以下几个特点：

##### （1）重点开发区占据竞争优势

目前北京国家级开发区有中关村科技园区、北京经济技术开发区和天竺出口加工区，国家级开发区与市级开发区相比具有国家扶持力度大、政策优惠、经济实力强、综合投资环境好、产业特征突出等优势，国家级开发区具备了较强的竞争优势。在北京市招商引资方面，三大开发区占据了较为明显的竞争优势。

## （2）产业特色和聚集效应突出

各开发区为实现可持续发展的战略，保持良好的市场竞争力，都依托各自优势确立了相应的产业导向，并以此聚集大量相关产业的企业。中关村科技园区通过区内国家级科研院所、重点实验基地聚集等优势，吸引微软、IBM 等知名跨国公司在园内设立研发机构，带动多家计算机软件开发、硬件制造等行业的企业入区投资；北京经济技术开发区位于北京东南郊京津塘高速公路起点，对原材料和产品依赖公路交通运输和海运的制造企业有吸引力；本公司负责建设的空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区借助临近首都国际机场的区位优势，吸引外向型的电子信息、通讯及其配套企业等“临空产业”的聚集。目前在空港工业区和天竺出口加工区投资建厂的爱立信、松下、村田电子、索尼、JVC 等跨国公司等均为产品科技含量高、附加值高、原材料和成品适于空运、出口额大的电子信息企业。三个开发区由于不同的功能定位基本形成了特定的客户群体。

## （3）从政策优势的竞争转向综合投资环境的竞争

目前开发区之间的竞争正在从依靠政策优势逐步向依靠综合环境优势转变。各开发区在制订税收等方面优惠政策的同时，更加重视完善法律环境、生活环境、自然环境、人文环境、服务质量等综合环境，为入区企业及其员工营造更加便利的生产经营空间和舒适的生活空间。在基础设施建设方面，目前中关村科技园区、北京经济技术开发区、空港工业区及天竺出口加工区都已经突破了以往“七通一平”的出让条件，增加了通讯和有线电视，达到“九通一平”；都推出“一站式服务”，为入区企业提供最快捷的服务；都重视环境质量，提高园区绿化率和空气质量；努力在区内引入金融机构、商业设施、高档住宅等，提高社区综合服务质量。

## （五）本公司的竞争优势与劣势

### 1、竞争优势

#### （1）成功的园区运作经验

本公司从事的土地开发业务已有十年历史，已培养了一定数量的既有专业业务知识又有丰富实践经验的经营和管理人员，同时在行业内树立了良好的形象。敬业

高效的企业氛围和经营团队,使本公司在同行业中有较强的优势和较高的获利能力。通过本公司高质量综合投资环境的建设和尊崇市场规则的筑巢引凤工作,使空港工业区形成了以科技含量高的电子信息、通讯产业为主导的产业格局,汇聚了一批高水平、外向型的企业。截至2003年12月31日,入区投资企业284家,其中,国际著名的跨国公司60家,世界500强企业20家。空港工业区在北京各类开发区中出口绝对值第一个突破1亿美元,外销比例第一个达到50%的开发区;根据北京市统计局开发区分局关于《2002年北京市各科技园区、开发区和工业小区年报情况汇总表》统计显示,在市级开发区中,空港工业区工业增加值排名第一。由于空港工业区良好的发展业绩,国务院特别批准在天竺镇建立北京市唯一一家国家级出口加工区--天竺出口加工区。另外,为了充分发挥天竺空港地区的临空优势,北京市人民政府批准建立了空港物流园区,空港物流园区是北京三大物流基地之一。开发区的成功运作,使本公司的经营业绩也得以较大增长,近三年土地开发毛利率平均为54%,工业通用厂房的出租率一直保持60%以上,2003年12月31日达到74.87%。

## (2) 地处航空口岸的优势

国际大都市机场所在区域一般都会依托机场的交通运输功能,发展相关产业,主要包括直接为航空服务的产业、高时效高附加值的高科技电子信息产业、物流产业和服务业以及金融、旅游、会展、房地产等。空港工业区和天竺出口加工区及空港物流园区距离北京市中心仅十余公里,距全国最大的航空口岸——首都国际机场仅1公里,有明显的区位优势。由于园区与机场之间建有专用货运通道,生产基地与首都机场货运库之间的运输只需十几分钟就能完成,有效降低了区内企业的运输成本。园区对产品体积小、科技含量、附加值高、运输适于“空中走廊”的出口型企业有着较强的吸引力。

另外,机场高速路、六环路、京承高速路、机场轻轨、101国道、顺平路、顺通路在本公司开发的园区周边形成了快速通畅的交通网络,可以与北京市各个区县以及华北地区、东北地区保持高速便捷的联系。

## (3) 综合的投资环境优势

①良好的生活环境

北京市顺义区没有传统的大中型工业企业，区域内自然环境状况良好，绿化率和空气质量高。空港工业区和天竺出口加工区附近高档别墅区、寄宿制学校、高尔夫球场、度假村等生活设施俱全，为入区企业营造了良好的生活环境。另外，温榆河绿色居住区等项目的陆续启动，也将完善园区综合环境。

②良好的投资环境

A、北京市在空港工业区东北方向正在建设占地约 6 平方公里（9,000 亩）、投资超过百亿元的现代汽车城，到 2010 年，将形成一条集生产、开发、销售、服务贸易于一体的汽车产业链，并成为未来北京制造业的新亮点，这将推动汽车相关产业发展，从而对本公司的土地开发、厂房租赁和物流仓储产生积极的影响。

B、北京市将在空港工业区南侧建设占地约 1.53 平方公里（2,295 亩）的新北京国际会展中心，2006 年底建成并投入使用后，将成为亚洲最大的现代化会展场馆，随着国内国际会展的举行，将扩大开发区的知名度，有利于吸引投资者入区投资。

C、奥运会部分场馆落户顺义区，将进一步促进区域综合环境的改善和相关产业的发展。

③良好的发展环境

目前，北京市已开始实施首都国际机场的扩建工程，这为依托航空运输的开发区内企业提供了进一步发展的机会。另外，开发区周边将规划占地面积为 86.5 平方公里的“空港城”，以作为首都“临空经济”发展的载体和卫星城。“空港城”的建设将进一步完善首都城市功能，大大提高周边城镇化水平，进而改善区域内综合投资环境。

（4）特殊的优惠政策优势

本公司负责开发的天竺出口加工区是全国首批 15 家出口加工区试点之一，也是北京市唯一一家，它被赋予税收、海关监管等方面的特殊优惠政策，具有一定的保税特性，这是北京市其它开发区所没有的特殊优势。

出口加工区是实行“境内关外”的特殊区域，其优势主要体现在：一方面，海

关总署为出口加工区制定了“一次申报、一次审单、一次查验”的海关监管政策，最大限度地简化了海关手续，极大方便了生产企业货物及产品的储存、转运及海关的检验和管理，满足了现代跨国型企业零库存生产的需要，提高了企业的资金周转效率；另一方面，出口加工区是可以享受保税、出口退税和免税的特殊经济区域，进入出口加工区的外向型加工企业可享受诸多的税收优惠政策。例如，对区内加工出口的产品和应税劳务不征收增值税和消费税，区内生产性基础设施建设项目所需的从境外进入区内的基建物资予以免税（进口关税和进口环节税），区内企业为加工出口产品所需的从境外进入区内的机器、设备、零配件予以免税（进口关税和进口环节税），区内企业为加工出口产品所需的从境外进入区内的原材料、零部件予以保税等。

出口加工区便捷的通关模式，大大提高了出口加工型企业的运作效率；优惠的税收政策，有效降低了出口加工型企业的运作成本。和以往传统经济开发区相比，出口加工区对原材料进口、成品出口的加工型企业独具吸引力。因此，天竺出口加工区的建立和发展为本公司的土地开发及其它业务提供了新的发展机遇，大大提高了本公司的市场竞争力。

#### （5）三个园区的互动发展的优势

本公司所开发的空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区将形成“优势互补、互动发展”的竞争优势。空港工业区已进入了稳步的运营阶段，形成了以信息产业为主、生物医药、新材料、光机电一体化、临空行业和服务业共同发展的产业格局，对国内外制造企业和研发机构具有较大的吸引力；天竺出口加工区作为首都唯一的“境内关外”的特设区域，对外向型企业具有较大的吸引力，空港工业区和出口加工区形成的产业积聚效应，已对空港地区现代物流业的发展提出了内在的配套需要；此外，首都国际机场不断增长的货运吞吐量也为空港物流业的发展提供了良好的产业投资环境。根据《2002-2010年北京市商业物流规划》，到2010年北京将建成空港物流园区航空-公路国际货运型枢纽、王佐物流园区铁路-公路型货运型枢纽和马驹桥公路-海运国际货运枢纽等三大物流基地。其中空港物流园区总体规划

6.2 平方公里，与正在扩建的首都国际机场及其货运区统一规划、科学布局，建成后将实现北京市与首都机场航空货运的“无缝对接”，充分满足航空运输对时间、速度的要求，成为辐射全国乃至亚太地区的重要物流枢纽，为北京市进出口货物的集散和大型厂商提供了物流平台，并对航空物流、第三方物流、商贸型物流和物流信息咨询、技术支持与培训教育等物流企业产生较大的积聚力。本公司上述“一区多园”的经营模式所形成的配套产业积聚效应，为入区企业低成本、高效率从事产、供、销经营活动创造了良好的平台，提高了公司整体园区的知名度和吸引力，从而使本公司的市场竞争力大大增强。

#### (6) 优惠的土地销售价格优势

本公司地处《北京市房屋拆迁评估规则（暂行）》规定的六级地区，基准地价和基础房价较低，从而土地开发的拆迁成本较低，本公司的产品在销售价格上具备较强的市场竞争能力。在土地的销售价格方面，本公司市场营销部门的调查资料显示，中关村科技园区中的丰台园和电子城科技园基本上不批租土地，海淀园靠近中心区的土地销售报价都在 70 万元/亩以上，昌平园的土地销售报价约为 30 万元/亩，亦庄科技园地处北京市经济技术开发区内，其价格可参照北京市经济技术开发区；北京市经济技术开发区的土地销售报价为 30~40 万元/亩；本公司建设的空港工业区和天竺出口加工区土地销售报价为 20~30 万/亩(以上价格均包括土地出让金部分)。

开 发 区	中关村 海淀园	中关村 昌平园	北京经济技 开发区	空港工业区 及天竺出口加工区
土地报价（万元/亩）	70	30	30~40	20~30

#### (7) 机场扩建为仓储物流业提供巨大发展空间

2002 年 6 月 6 日，北京市人民政府批准设立空港物流园区，该园与正在扩建的首都国际机场统一规划、科学布局，建成后将实现北京市与首都国际机场航空货运的“无缝对接”，充分满足航空货运的市场需求，加速北京市空港口岸的通关速度。

预计 2007 年北京首都国际机场将完成扩建工程，届时首都国际机场将成为国际一流的复合型航空口岸，年旅客吞吐量将由目前的 2400 万人次增加到 6000 万人次，

货运吞吐量由目前的 60 万吨将增加到 200 万吨以上，相应的进出口量将急剧增加，本公司以此为契机，将大力发展附加值高的仓储物流业务，培育新的利润增长点，目前，本公司依托政府授权开发空港物流园区，并且已经与海关合作，已着手在该园区建设海关集中监管库。

#### (8) 与区域经济发展相互促进

近年顺义区经济的飞速发展，很大程度上得益于本公司建设的开发区的发展。2003 年度，空港工业区国内生产总值为 29.48 亿元，顺义区国内生产总值为 183.10 亿元。鉴于空港工业区对顺义区经济的巨大贡献，顺义区政府在顺义区的十五规划中制定了“空港国际化，顺义空港化、发展融合化”的发展战略，并提出要建立包括空港高科技产业集群、现代服务业产业集群等在内的五大产业集群，上述两大产业集群集中于本公司开发的空港区域，空港区域的经济的发展，将带动整个顺义区的经济，同时空港区域周边的发展将进一步促进空港区域的发展。

## 2、竞争劣势

### (1) 形象宣传力度不够

虽然本公司开发的园区土地有较大的升值潜力，发展前景良好，但相对于北京市经济技术开发区和中关村科技园区，本公司对外宣传的力度不够，有待进一步加强，以便提高开发区的吸引力。

### (2) 融资能力尚待加强

由于本公司从事的土地开发业务投资规模大、开发周期较长，这对本公司融资能力提出了更高的要求，企业融资能力需要进一步加强。

## 二、发行人业务情况

### (一) 本公司经营范围

本公司经营范围为：高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询。

### (二) 本公司业务情况

1、本公司目前从事的主营业务为：土地开发、建筑工程施工、标准厂房经营和物业管理等。本公司以开发区土地及其增值业务为平台，积极开展仓储、物流等服务，在实现土地增值收益的同时，拓宽土地的增值方式和业务领域。

2、本公司土地开发业务涉及空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区，本公司是在顺义区政府和天竺出口加工区管理委员会的授权下，对上述三区已征用为国有用地的土地进行大市政基础设施建设，使其由生地变成符合“七通一平”市政条件的熟地。空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区的设立、变更情况及对本公司的授权情况如下：

#### （1）空港工业区

1993年顺义县政府分别以顺政发[1993]9号文和顺政发[1993]23号文批准成立北四环工业开发区（后更名为北京吉祥工业区）和北京国际机场工业开发区（后更名为北京天竺空港工业开发区），并批准成立北京北四环工业开发总公司（后更名为北京吉祥工业总公司）和北京国际机场工业开发总公司（后更名为北京天竺空港工业开发公司），分别从事上述两个工业区的开发建设、招商引资等工作。1994年1月6日，根据北京市人民政府市长办公会议纪要，北京市第12次市长办公会同意由当时的顺义县在后沙峪、天竺地区按照规划有控制地建设部分工业和配套设施。1994年5月23日，首都规划建设委员会办公室、北京市城乡规划委员会以《关于〈顺义县后沙峪、天竺地区土地使用规划及近期工业区规划方案〉的批复》（首规办规字第105号），确定后沙峪、天竺地区土地远期规划总用地面积为40.96平方公里。

1997年2月经顺义县政府顺政发[1997]3号批准，北京天竺空港工业开发区与北京吉祥工业区合并，合并后的名称为“北京天竺空港工业开发区”，撤销北京吉祥工业区管委会和北京吉祥工业总公司。至此，开发公司负责空港工业区的开发建设和相关服务。

2000年2月18日，顺义区政府以《关于授权北京天竺空港工业开发公司对北京天竺空港工业区规划范围内的土地进行开发建设的批复》（顺政复字[2000]3号）确认开发公司自成立以来从事的土地开发等经营活动是经区政府准许和授权的。

2000年2月18日，顺义区政府以《关于北京天竺空港工业开发公司土地开发收入确认问题的批复》（顺政复字[2000]4号）确认股份公司设立后，将承继空港工业区内土地开发业务。

2000年12月8日，北京市人民政府以《关于同意将北京天竺空港工业开发区和北京沙河工业开发区列为市级工业开发区的批复》（京政函[2000]171号），同意将空港工业区列为市级工业开发区。

## （2）天竺出口加工区

2000年4月27日，国务院办公厅以《国务院办公厅关于进行设立出口加工区试点的复函》（国办函[2000]37号），批准设立北京天竺出口加工区。经北京市规划委员会市规发[2001]24号《关于北京天竺出口加工区规划的批复》，天竺出口加工区规划用地面积约3.35平方公里（约为5,025亩）。2001年1月27日，北京市发展计划委员会以《关于进行天竺出口加工区北区一级土地开发的批复》（京计投资字[2001]449号），同意开发公司和股份公司合作进行天竺出口加工区北区的一级土地开发业务。2001年2月27日，北京天竺出口加工区管理委员会以《关于同意开发公司和股份公司从事北京天竺出口加工区土地开发业务及相关事项的决定》（京出管字[2001]第2号），授权开发公司和股份公司从事天竺出口加工区的一级土地开发业务，其中，规划和征地是具有政府职能的土地开发业务的前期工作，该项工作授权开发公司承担。2001年3月29日，股份公司与开发公司签订《北京天竺出口加工区一级土地开发合作协议》，协议约定，北京天竺出口加工区内的规划、征地所需资金由开发公司通过政府补贴和政府免收相关税费的方式解决，股份公司不做任何投入；拆迁和基础设施建设由股份公司承担，开发公司不做任何投入；股份公司出让（销售）已开发的土地时，该出让款中只含拆迁和大市政基础设施建设所涉及费用，不含规划和征地所涉及的相关费用，股份公司出让土地时所涉及的土地出让金由客户与土地管理部门另行签订。因此，本公司成为天竺出口加工区从事拆迁和市政设施建设的唯一企业。

## （3）空港物流园区

2002年6月6日，北京市政府以《关于同意将北京顺义空港物流园区列为市级开发区的批复》（京政函[2002]41号），同意建立北京顺义空港物流园区并列为市级开发区。北京顺义空港物流园区总规划面积为6.2平方公里（约为9,300亩）。2002年6月12日，顺义区政府以《北京市顺义区人民政府关于授权北京空港科技园区股份有限公司对北京顺义空港物流园区规划范围内的土地进行开发建设的批复》（顺政复字[2002]5号），授权股份公司对北京顺义空港物流园区规划范围内的土地进行开发建设。

至此，本公司成为空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区内从事拆迁和市政设施建设的唯一企业。

### 3、本公司主要产品（服务）的主要用途及其生产能力

#### （1）土地开发

本公司每年根据市场情况有计划地进行土地开发，土地开发具体业务委托施工单位进行。2001年、2002年空港工业区和天竺出口加工区累计开发土地面积分别3.40平方公里和3.75平方公里。截至2003年12月31日，空港工业区和天竺出口加工区累计开发土地面积约为3.75平方公里（5,625亩）。

#### （2）标准厂房经营

本公司的主要业务之一是标准厂房经营，通过公开招标的方式，择优选择建筑公司建设标准厂房，并根据入区投资企业的需求，有计划地建设标准厂房，并出租给入区投资的企业，作为其生产经营场所。目前本公司拥有的标准厂房均为钢筋混凝土框架结构，楼层结构为通体大开间式对称设计，适合于电子、通信等高科技企业和轻工企业租用。2001年、2002年本公司累计建设标准厂房面积均为5.77万平方米。截至2003年12月31日，累计建设标准厂房5.77万平方米，出租标准厂房4.32万平方米，出租率为74.87%。

#### （3）物业管理

本公司的物业管理主要是为租用本公司标准厂房的企业提供日常物业管理服务，服务内容主要包括：保洁、商务等，由本公司的物业分公司负责。

#### （4）建筑工程施工

本公司控股子公司天源建筑公司是集建筑施工（水、暖、电）设备安装、市政工程、装饰工程、机械施工于一体的房屋建筑工程施工总承包二级企业，于2001年6月12日通过了GB/T19001:2000-ISO9001:2000质量管理体系认证（注册号1901Q1055R1M）。该公司承担了本公司土地开发和标准厂房建设的部分建筑施工，以及部分入区投资经营企业所需厂房的建筑施工任务，另外，天源建筑公司先后承接了区外住宅小区、别墅区、工业厂房、办公楼及市政工程等项目的施工任务。近三年，该公司承建主要工程建筑面积已达38万平方米左右。

### 4、本公司各项业务的构成比例

本公司近三年土地开发、标准厂房经营、物业管理、建筑工程施工等业务收入的构成比例见下表（详细数据参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”）：

业 务	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
土地开发销售	6,489.29	25.15	7,142.33	46.48	8,169.21	42.90
标准厂房出租	1,212.88	4.70	1,069.38	6.96	929.91	4.88
物业管理及其他	465.47	1.80	218.18	1.42	141.01	0.75
建筑工程施工	17,640.16	68.35	6,936.31	45.14	9,798.41	51.47
合 计	<b>25,807.80</b>	<b>100.00</b>	<b>15,366.20</b>	<b>100.00</b>	<b>19,038.54</b>	<b>100.00</b>

### （三）本公司主要业务流程

#### 1、土地开发业务流程

从商业模式上来看，本公司土地开发模式为：

政府授权开发 → 规划、征地 → 进行拆迁（如有）和市政基础设施建设，  
使土地达到可出让条件 → 进行土地招商，获得土地开发增值服务收入

从业务程序上看，本公司土地开发业务的主要工作包括：

##### （1）政府授权开发

目前，政府授权本公司在指定的开发范围内作为唯一企业从事土地开发业务，若对指定范围以外的土地进行开发，本公司还需另外取得政府授权。

##### （2）规划、征地

园区管理委员会是政府派出机构，由它或它委托其直属企业对拟开发的园区进行整体规划。征地是政府行为，政府通过委托园区管理委员会直属企业办理征地手续，将拟开发土地用地性质由集体土地变更为国有土地。该直属企业与本公司签订合作开发协议，明确该企业负责办理征地手续，本公司负责拆迁（如有）和市政基础设施建设，征地费用（如有）计入本公司土地开发成本。至今本公司与北京天竺空港工业开发公司于 2001 年 3 月 29 日签订了《北京天竺出口加工区土地开发合作协议》，于 2002 年 8 月 5 日签订了《关于北京天竺空港工业区 B 区三期土地开发合作协议》。

(3) 本公司进行拆迁和大市政基础设施建设，使土地达到可出让条件

① 拆迁

本公司对拟开发土地上的建筑物进行拆迁工作，拆迁工作依照国家和北京市城市房屋拆迁有关法规，严格按照有关程序进行。

② 进行市政基础设施建设，使土地达到可出让条件

本公司在开发区域内进行供水、排水、供电、供热、供气、道路、通讯、场地自然平整等市政基础设施建设，使土地达到可出让条件。

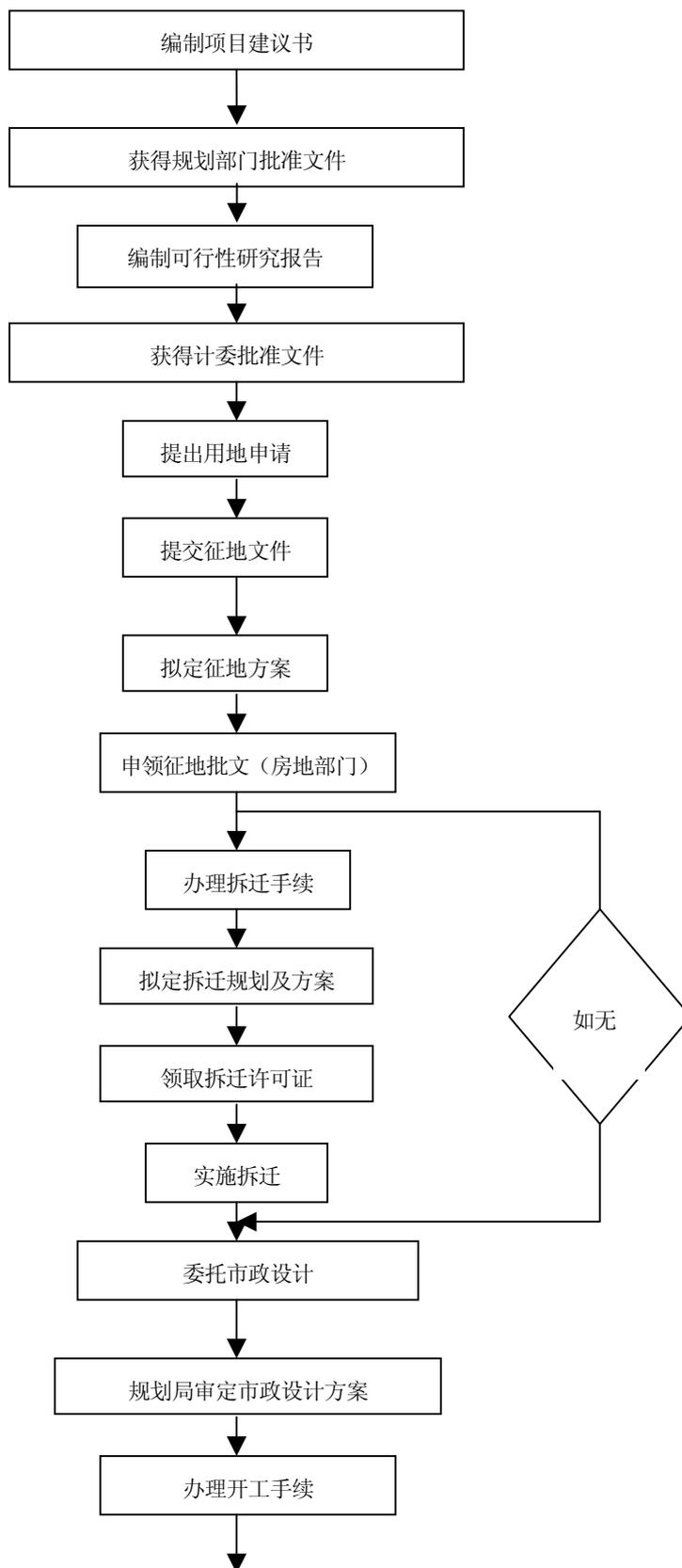
以上拆迁和市政基础设施建设费用均进入土地开发成本。

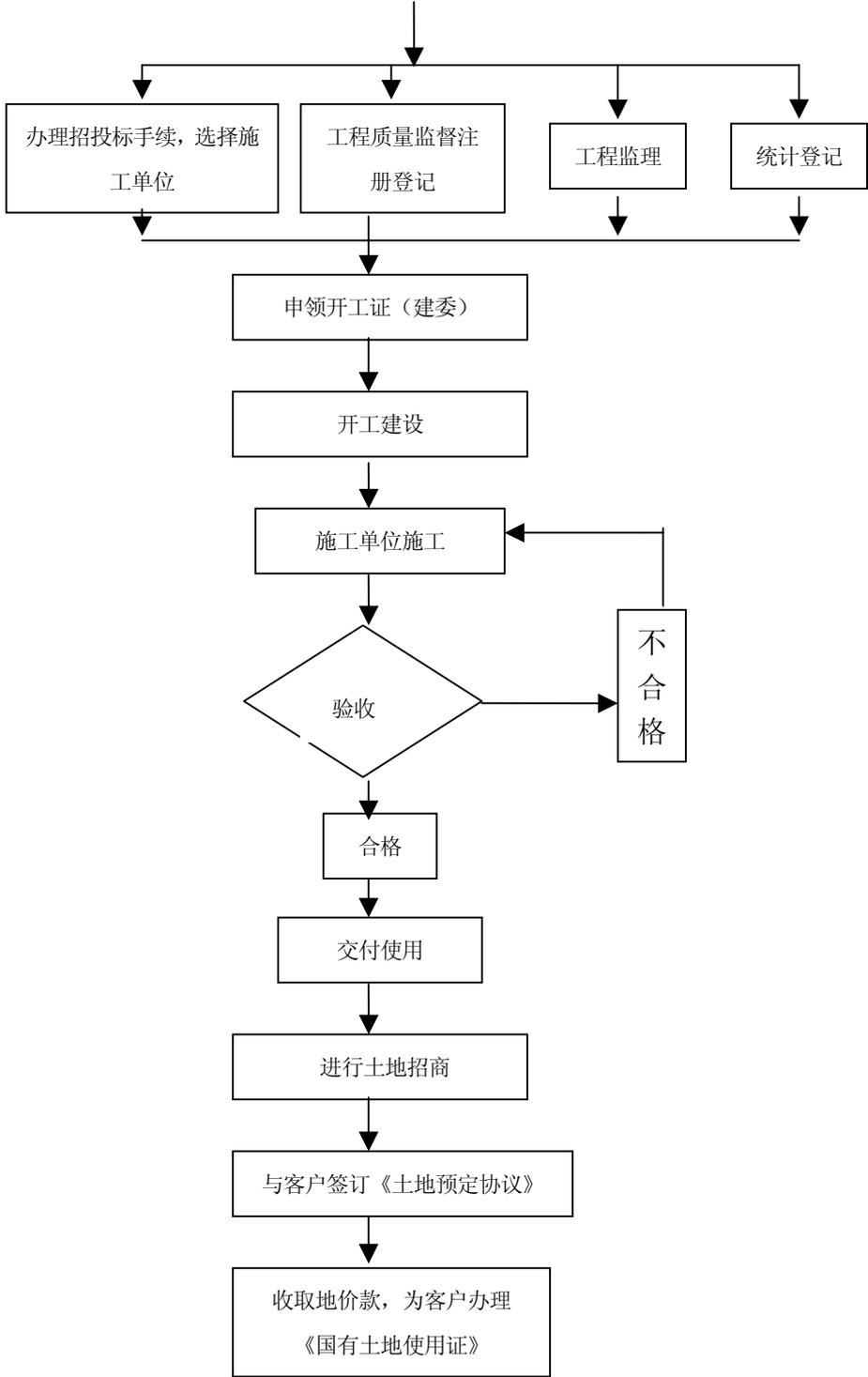
(4) 进行土地招商工作，获得土地开发增值服务收入

本公司开展土地招商工作，与入区买地企业签订《土地预订协议》(含土地出让金，入区企业办理国有土地使用证时交国土资源和房屋管理局)，确定土地位置、土地面积、土地出让价格及付款方式等事宜。收取地价款，获得土地开发增值服务收入。

买地企业与北京市顺义区国土资源和房屋管理局签订《国有土地出让合同》，领取国有土地使用证。

### 土地开发业务流程图

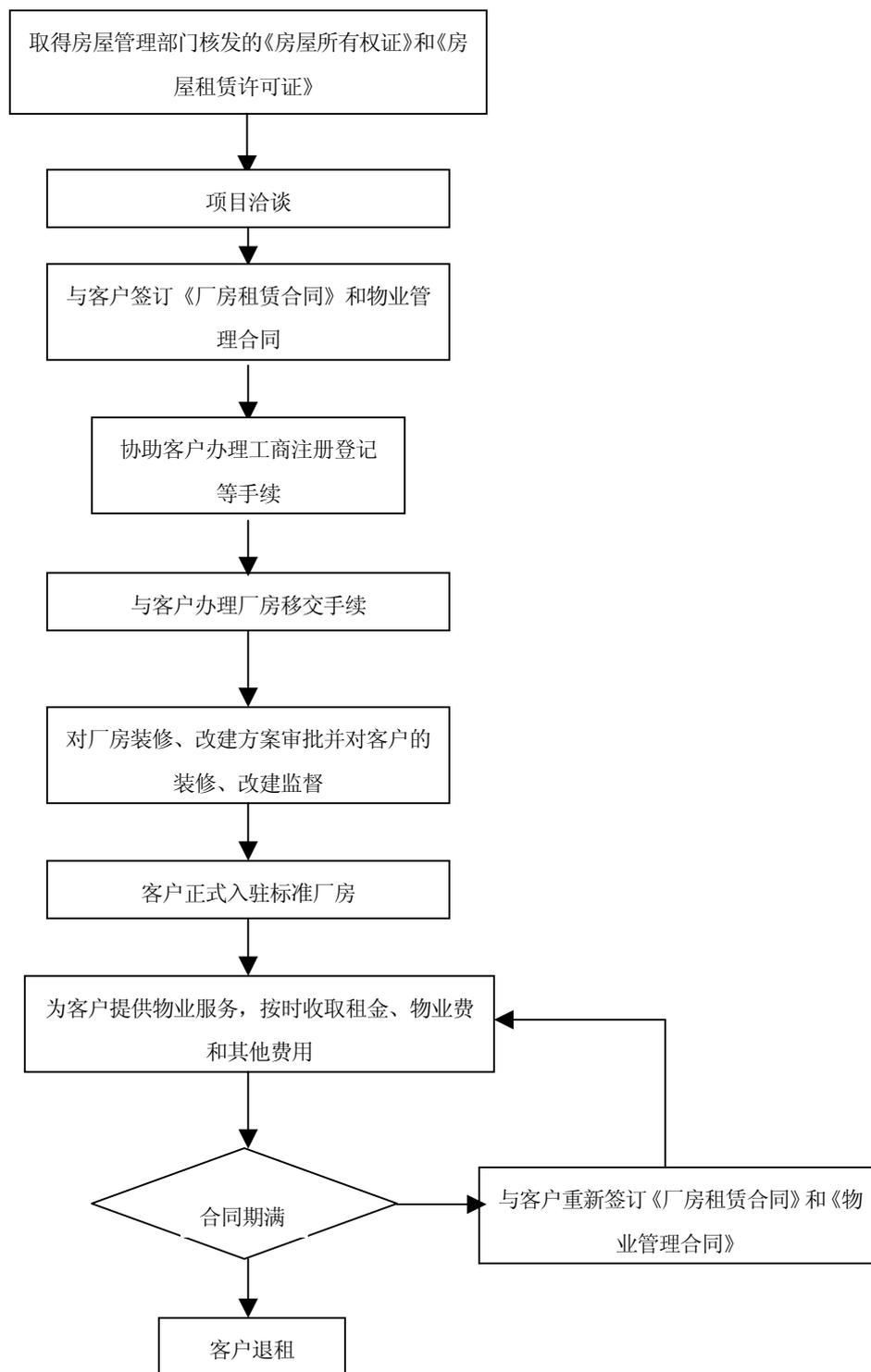




## 2、标准厂房经营业务流程

标准厂房是开发区为招商引资需要、完善综合投资环境的重要配套设施之一，它主要满足有意进入开发区生产经营的中小型企业。本公司的标准厂房经营业务是指将自有标准厂房作为生产场所租赁给一些入区投资企业使用并为其提供物业服务。该业务既丰富了本公司的业务组成，又为公司带来长期稳定的出租和物业收益。

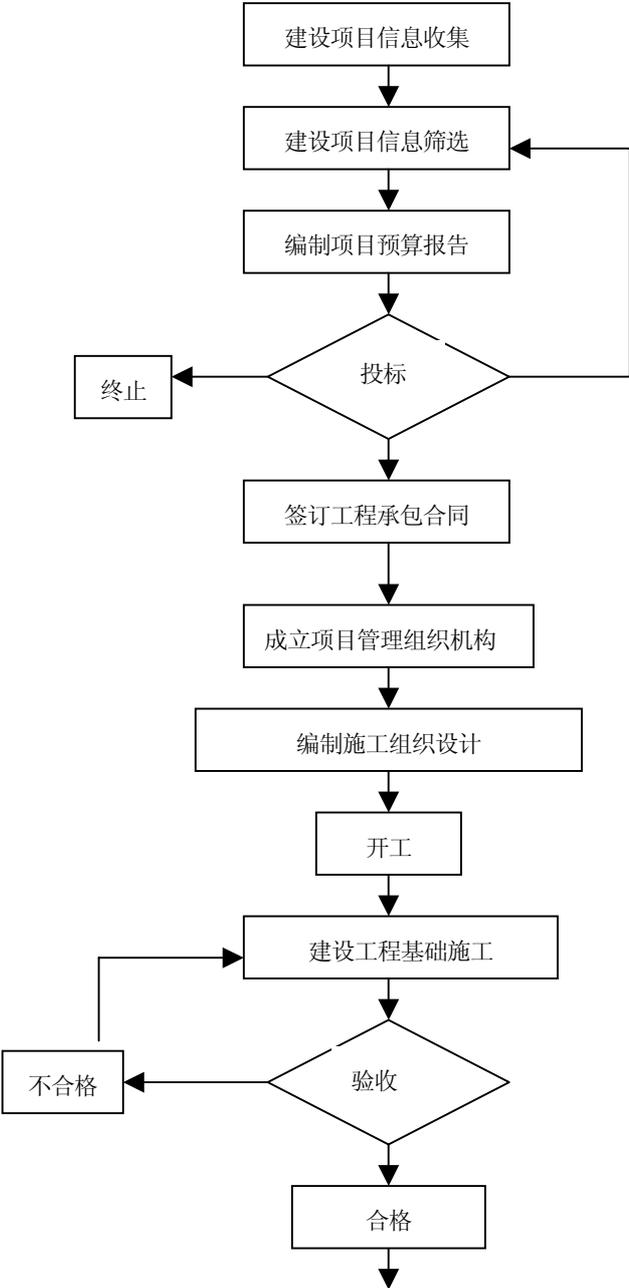
### 标准厂房经营业务流程图

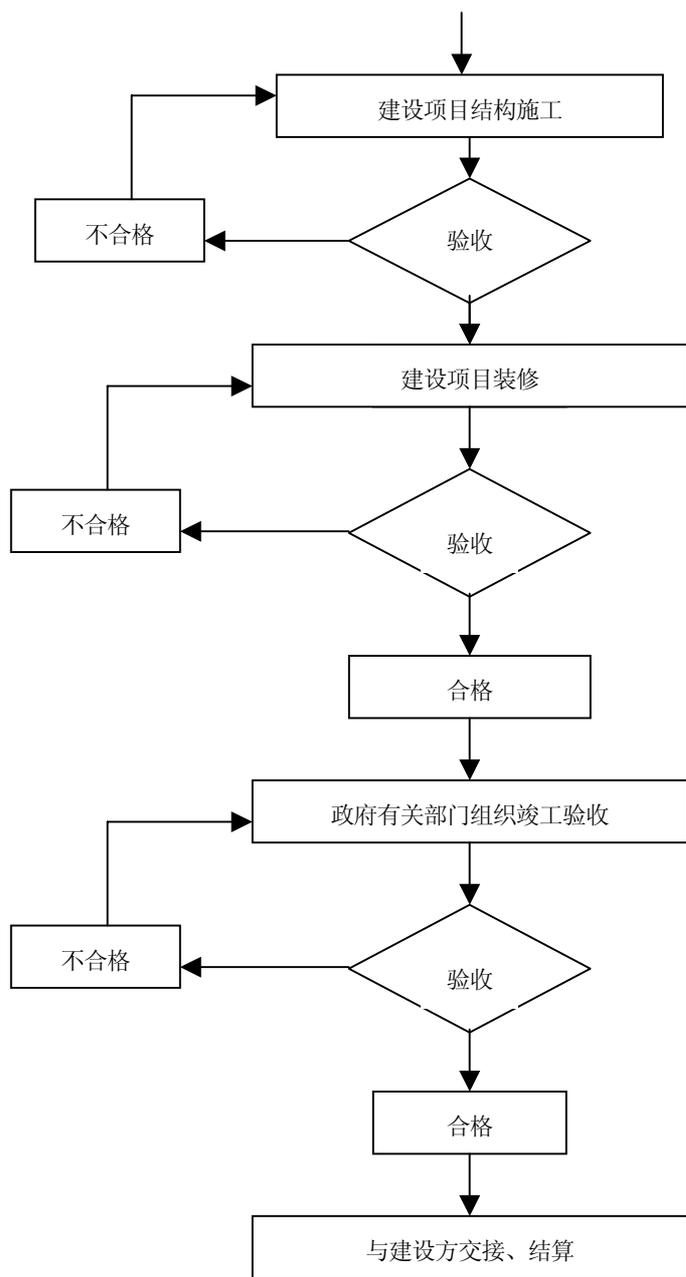


### **3、建筑工程施工业务流程**

本公司控股子公司天源建筑公司是建筑施工企业，主要从事建筑工程施工、（水、暖、电）设备安装、市政工程、装饰工程、机械施工，资质等级为房屋建筑工程施工总承包二级。本公司土地开发过程中的部分市政基础建设工程和标准厂房建设由天源建筑公司承担。另外，该公司还承建入区投资经营企业的建筑工程施工和区外房地产建设项目。

建筑施工业务流程图





#### （四）主要产品成本与销售情况

##### 1、土地开发成本与销售情况

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司审计的本公司最近三年的财务报告，以及本公司各年土地销售面积对应的销售收入和成本情况，近三年平均单位土地开发成本、平均销售单价、平均单位销售毛利和销售面积为：

年 份		2003 年	2002 年	2001 年
平均土地 销售单价	以平方米计量（元）	341.45	246.40	349.43
	以亩计量（万元）	22.76	16.43	23.30
平均单位土地 开发成本	以平方米计量（元）	158.08	87.27	198.94
	以亩计量（万元）	10.54	5.82	13.26
平均单位 销售毛利	以平方米计量（元）	183.37	159.13	150.49
	以亩计量（万元）	12.22	10.61	10.04
土地开发业务毛利率（%）		53.7	64.58	43.07
土地开发销售面积（万平方米）		19.01	28.99	23.38

注：由于土地出让金是买地企业向国有土地管理部门缴纳的，因此本公司的土地销售收入中不含土地出让金，上述土地开发成本和平均销售单价中亦未包括土地出让金部分。

##### （1）土地开发成本变动原因

本公司 2001 年及 2003 年平均单位土地开发成本分别为每亩 13.26 万元和 10.54 万元，差距不大；2002 年平均单位土地开发成本为每亩 5.82 万元，成本较低，主要是由于空港工业区 B 区三期地的土地开发成本较一、二期相比有一定幅度的下降，而 2002 年销售土地中的 75.05% 都是空港工业区 B 区三期地，致使该年度平均单位土地开发成本有较大幅度的下降。2003 年平均单位土地开发成本为每亩 10.54 万元，本期销售的土地主要是空港工业区 A 区、出口加工区和空港工业区 B 区一、二期地。

本公司土地开发业务具有一定的特殊性，由于不同地域的土地在土地性质、地上物状况、地理环境、自然状态等方面可能存在一定差异，因此不同土地开发项目的征地成本、拆迁费用和大市政基础设施建设成本可能会有一定幅度的波动，因此不同区域的土地开发成本会有一些的差异。另外，土地开发的成片性使得同一区域的土地开发项目，由于开发先后顺序不同，开发成本可能会有较大差异。在本公司

开发的地块中，土地开发成本由低到高分别为：空港工业区 B 区三期地为 57.75 元/平方米（3.85 万元/亩），空港工业区 B 区一、二期地平均为 116.77 元/平方米（7.78 万元/亩），空港工业区 A 区为 182.85 元/平方米（12.19 万元/亩），天竺出口加工区为 247.05 元/平方米（16.47 万元/亩）。空港工业区 B 区三期地土地开发成本较低的主要原因是：一是该地块没有拆迁费用；二是大市政基础设施配套成本低，由于 B 区一、二期土地开发项目已经于 2001 年完工，其水、电等管线已经接到了 B 区三期地的边缘，因此三期地的管网成本较低，另外，B 区三期地的土地自然状况较好，土地本身比较平整，土地平整费用较低。天竺出口加工区土地开发成本较高的主要原因是该地块的拆迁费用较大。

## （2）平均土地销售单价变动原因

开发区土地的销售价格与其所处的地理位置、交通状况、投资环境和企业聚集程度有很大的关系，空港工业区 A 区、B 区和天竺出口加工区由于在上述方面存在一定的差别，因此各区之间、每个区的不同地块之间在销售价格上都会有一定的差别。空港工业区 A 区和天竺出口加工区在地理位置更靠近首都机场，交通便利，环境优美，大公司聚集，因此销售价格较高；而空港工业区 B 区条件相对劣于 A 区，销售价格相对较低。

从近三年的土地销售价格情况来看，2001 年和 2003 年的平均土地销售单价分别为每亩 23.30 万元和 22.76 万元；2002 年平均土地销售单价为 16.43 万元，销售单价较低，这主要是由于 2002 年空港股份销售的土地主要为空港工业区 B 区三期地（75.05%），而空港工业区 B 区的土地一般销售价格略低于 A 区，因此该年度平均销售单价有一定幅度的下降。

## 2、标准厂房的经营情况

项 目	2003 年	2002 年	2001 年
营业收入（万元）	1,212.88	1,069.38	929.91
标准厂房出租面积（万平方米）	4.32	4.17	4.07

注：表中标准厂房出租面积数据为期末时点数。

### 3、建筑施工业务营业收入

项 目	2003年	2002年	2001年
营业收入（万元）	17,640.16	6,936.31	9,798.41

注：建筑施工业务由本公司控股子公司天源建筑公司进行，2000年12月本公司完成对天源建筑公司的收购。

#### （五）本公司的主要经营策略及市场推广

目前本公司主要经营业务为：空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区内土地开发、建筑工程施工、标准厂房经营及物业管理等，因此按照中国证券监督管理委员会关于《公开发行证券公司信息披露编报规则第10号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》文件有关规定披露如下：

##### 1、土地开发经营的市场定位及主要消费群体

根据空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区的总体规划、园区所处的地理位置、享受的优惠政策、三个园区的各自特点及本公司的长远发展目标，本公司开发的园区定位于外向型、科技型和高品质型。

境内外的法人和自然人均可在园区内买地建厂。本公司鼓励从事出口加工的企业进入天竺出口加工区；鼓励从事科技含量高、附加值高、无污染、相对适于航空运输的电子信息、生物医药、光机电一体化、新材料等行业的高新技术企业和大型跨国企业进入空港工业区；鼓励从事仓储企业、运输企业和其它物流企业进入空港物流园区。

##### 2、主要从事的业务

本公司主要从事土地自主经营开发，标准厂房自主经营业务。土地开发产品全部采取出让的方式，标准厂房全部采用出租的方式。

##### 3、定价模式

本公司土地出让价格采用成本加利润核定售价、项目定价和市场定价相结合的定价模式。具体出让价格主要根据土地开发成本加上预期的利润核定参考售价，再根据引进项目的优劣、出让地块的位置和大小、各开发区的土地市场价格进行浮动。

本公司标准厂房租赁价格采用投资回收期和市场需求的定价模式，根据

投资回收期确定租赁价格，投资回收期一般确定为 8-10 年。由于市场需求对公司标准厂房租赁价格影响较大，所以在综合分析的基础上以市场定价为主。

#### **4、销售理念**

本公司的销售理念遵循“真诚、高效、完美”，以“精品服务”创公司品牌。本公司承诺：重大投诉率为零，顾客满意率不低于 95%。

本公司注重销售工作与开发建设其它环节的衔接，在销售过程中与客户的直接沟通，了解客户的需求，并将各种需求信息及时反馈到土地开发和标准厂房经营建设中，把重点放在改善投资环境和提高服务质量上，一是实施绿色生态观光园计划，把工业区建成具有国内先进水平的绿色数码工业园区；二是建立现代化物流服务体系，为入区投资经营企业提供立体物流服务；三是推进服务产业化，目前园区内已有银行、保险、邮政、电信、人才推介等服务内容，今后还要进一步建设多样化、高标准的服务项目，并逐步实现这些服务的产业化。

#### **5、主要融资方式**

目前，本公司融资方式主要采取银行贷款。公开发行股票后，本公司还将根据资金运用和资金成本情况积极探索通过配股、增发、可转换公司债券和企业债券等多种方式进行融资。

#### **6、主要销售模式**

本公司采用的产品销售模式主要有两种：一是专业招商模式，即由本公司市场营销部门的专业销售队伍开展园区招商工作，本公司大部分项目的引进都是以专业销售人员为主；二是委托招商模式，即本公司委托那些和外商有密切联系的机构或专业营销公司开展招商工作。此外，本公司还充分利用园区内企业的聚集效应，尤其重视发挥知名跨国公司的示范效应和企业之间的产业关联效应“以资引资，以商引商”，开展成功的招商活动。

目前，本公司的产品销售模式以专业招商模式为主，以委托招商模式为辅。

#### **7、物业管理模式**

标准厂房出租给企业后，由本公司和入驻企业签订物业管理合同进行统一管理。

本公司设立的物业管理分公司，负责标准厂房的物业管理工作。

## **8、在经营管理、员工素质、企业文化等方面的竞争力**

本公司在完善制度建设的同时，注重加强人员的培训和员工整体素质的提高，并遵循“以人为本”的经营理念，本公司积极开展企业文化建设，通过各种途径吸引人才、留住人才，积极调动全体员工的积极性、主动性和创造性，逐步建成一支团结奋进、开拓进取的员工队伍。在客户获得满意服务、公司得到良好发展的同时，每个员工的才智也得以体现和发挥，员工素质不断提高。

规范完善的经营管理体制、优秀的员工队伍、开拓进取的经营理念打造了空港工业区、天竺出口加工区良好的园区形象。

### **（六）本公司经营管理体制及内控制度**

#### **1、项目投资开发决策程序**

根据行业特点，本公司强化了内部经营决策制度，制定了《业务工作制度》，严格规定项目开发决策程序。项目开发首先由本公司主要业务部门（包括规划建设部、市场营销部、企业管理部及物业管理分公司等部门）提出生产经营项目，并提交项目报告，包括项目内容、投资额、收益测算等，上报主管经理。经主管经理批准后，组织进行进一步的调研，必要时邀请有关专家进行评审，做出可行性研究报告。由总经理召集，召开经理办公会，进行项目审批，确定项目的投资额，然后，根据《公司章程》规定的程序再由董事会和股东大会审批。

#### **2、开发项目管理架构的设置**

总经理、主管副总经理负责开发项目的一级管理，主要确定总体开发思路和实施策略。本公司设有市场营销部、规划建设部、证券部、计划财务部等部门对项目进行二级管理。证券部负责项目的市场调研、可行性分析等工作；规划建设部负责规划设计的委托、各种手续的办理、招投标工作和工程建设中的管理工作；市场营销部负责销售业务；计划财务部对项目进行统一核算。

#### **3、质量控制体系**

##### **（1）公司的质量控制体系**

本公司按照 GB/T19002-1994idtISO19002: 2000《质量体系、生产、安装和服务的质量保证模式》建立了质量保证体系，本公司控股子公司天源建筑公司已通过了 GB/T19001:2000-ISO9001:2000 质量管理体系认证（注册号 1901Q1055R1M）。本公司建立了总经理负责制的质量保证体系，总经理制定质量方针、质量目标，确保全体员工理解并持续有效的贯彻执行，对质量体系的建立与完善及其有效运行负决策责任；负责制定总体质量目标及各阶段的质量要求，并负责质量计划实施过程的监督与协调。主管副总经理参与制定质量目标、总体质量要求并负责组织编制质量计划。企业管理部负责信息的搜集、分析，并编制质量计划。规划建设部负责施工规程、验收规范、工艺标准、施工技术、图集的管理和日常质量工作的监督与管理。

#### （2）施工单位质量的控制和考核

本公司对工程承包方和施工单位进行招投标选择；并通过规划建设部管理人员和委托的施工监理单位对工程承包方和施工单位的施工质量进行监督检查；工程完工后由政府主管部门和专业机构对施工质量进行考核和评定。

##### ①采用新材料、新工艺的质量控制办法

先由企业管理部进行信息搜集，再由主管副总经理负责制定新材料、新工艺的质量控制办法，规划建设部负责新材料、新工艺的考察，如有必要，还要听取专家的意见，研究组织施工方案，在施工过程中与施工单位保持紧密联系，随时解决可能出现的问题。

##### ②对特殊环境的项目的质量控制

本公司土地开发项目委托专业机构编制《总体规划》和《控制性详细规划》、《项目环境影响评价报告书》和《地质勘探报告》，报国家有关部门批准并切实执行。

本公司在具体生产经营中，各部门严格做好质量控制，并经过了国家有关质量监督部门的验收，产品符合国家关于产品质量标准和技术监督标准的要求。本公司未出现因违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而被处罚的情形，本公司产品和服务质量稳定，没有出现重大产品质量纠纷。

#### 4、工程安全措施

本公司及控股子公司天源建筑公司一直对安全生产相当重视，建立了相应岗位安全生产责任制。

(1) 加强施工组织设计的审核管理。本公司在审核施工企业报送施工组织设计时，着重审核是否根据工程特点制定了相应的安全技术措施，对专业性较强的工程项目看是否编制了专项安全施工组织设计和安全技术措施。

(2) 加强施工现场管理。施工现场必须采取维护安全，防范危险，预防火灾等措施。

(3) 满足环保的基本要求。施工现场采取措施控制和处理施工现场的各种粉尘、废气、固体废物以及噪声、振动等。

(4) 加强安全教育的管理。建立健全了安全生产教育培训制度，加强对职工安全生产教育培训。

(5) 施工过程中的安全管理。天源建筑公司结合国家法律法规以及自身的实际，制定了一系列安全规章、规程，在施工生产过程中必须严格执行。

(6) 事故处理。发生生产安全事故时，应当采取紧急措施减少人身伤亡和事故损失，并按国家有关规定及时向有关部门报告。

## **(七) 本公司土地开发过程中具体业务的运行情况**

### **1、设计单位、设计方案选择**

本公司采用招标的方式选择确定设计单位和方案，在首都规划委员会相关土地开发规划批复的基础上，本公司规划建设部根据项目自身功能的需要拟定项目方案的设计要求，并向投标单位递送设计要求，限期完成设计方案。本公司组织规划、消防、供电、环保、节水等有关职能部门的专家对参与竞标方案的总体效果、造价等多方面进行综合评审，在严密地论证和谨慎地权衡后确定中标设计和设计单位的初步方案。综合专家意见和各方案的优点后，本公司提出设计任务书，并通过与设计单位协商的形式，最终签订委托设计合同，确定设计单位和设计方案。

### **2、施工单位的选择、管理和监督**

#### **(1) 选择施工方的标准、程序、制度依据**

由于本公司在土地开发市政配套设施的建设中需投入大量的资金，为建设高起点、高标准、高质量的工业区，为企业提供良好的投资环境，本公司在市政建设中本着公平、公开竞争，缩短工期，确保工程质量，降低工程造价，提高经济效益的原则选择施工方。

对于投资规模比较小的项目，本公司采取委托施工的程序与施工企业签订施工合同。

对于投资规模在国家规定的招标投标范围内的市政工程，本公司严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《建筑工程项目管理规范》等招标投标的法律、法规及有关规定进行招标工作。

(2) 施工单位的管理和监督。本公司对施工单位的管理和监督采用多方面、多层次管理的模式，即协同公司委托的施工监理单位、当地政府主管部门和工程质量监督站共同工作，主要包括：由本公司的规划建设部负责具体管理和监督工作，协助施工单位制定项目实施的整体计划，确定施工进度、主要原材料选择、资金使用安排等，监督施工单位对工程进度和设计要求的履行情况；在工程的各阶段参与施工管理、材料采购等重要工作的决策和实施，并密切与当地的工程质量监督站沟通、并配合其分阶段的质量检查工作；协调设计、施工、监理三方关系，监督和检查施工单位、监理单位的日常工作。

### 3、监理单位的选择

(1) 选择标准：主要以具有监理资质，信誉良好，监理能力强,监理取费合理，检测手段强为标准。监理单位可优先考虑直接参加项目监理的投标或议标。

(2) 主要程序：施工单项合同估算在 200 万元人民币以上的，或者项目总投资在 3000 万元人民币以上的项目，严格按照国家有关招标规定进行监理招标。其他项目采取直接委托监理方式即直接与监理签订监理合同或协议

(3) 制度依据：《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《建筑工程项目管理规范》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、

《中华人民共和国建筑法》等。

#### 4、标准厂房和物业的经营方式

本公司市场营销部负责标准厂房出租业务，该部门与有意承租标准厂房的客户接触后，先要调查客户的基本情况，包括投资额度、产品科技含量、发展前景、环保情况等，从中判断客户是否符合开发区的产业方向。双方经过接触谈判最终达成承租意向后，本公司与其签订租赁协议，约定出租价格、租期和收费方法等具体内容。标准厂房的物业服务由本公司的物业管理分公司统一提供，物业管理的费用在物业服务合同中单独约定。

### （八）本公司主要项目的情况

#### 1、土地开发项目

土地开发业务是本公司的主营业务，主要是对空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区内顺义区政府和天竺出口加工区管委会已征用为国有的土地进行拆迁和大市政基础设施建设，使其由生地变成符合“七通一平”市政条件的熟地。本公司土地开发项目全部为自主经营开发建设，其中空港工业区 A 区一期、二期土地项目和空港工业区 B 区一期、二期土地项目原由本公司控股股东开发公司建设开发，本公司成立后，承继了以上两个项目的开发建设工作。

##### （1）已完工项目

##### ①空港工业区 A 区一期、二期土地项目

该项目位于北京市顺义区天竺镇的西北，首都国际机场西侧，距北京市区 18 公里，距顺义城区 11 公里。经北京市人民政府批准两期征地共 1,289,100 平方米（其中一期 660,570 平方米，征地批文文号：京政地字[1994]279 号，建设用地规划许可证号：97-规地字-0045 号；二期 628,530 平方米，征地批文文号：京政地字[1997]072 号，建设用地规划许可证号：98-规地字-0078 号）。该项目自 1993 年 9 月开始建设，已于 2001 年底完工。项目主要通过出包方式进行施工，施工单位为天源建筑公司等建筑施工企业。项目总投资额 20,700 万元。

##### ②空港工业区 B 区一期、二期土地项目

该项目位于北京市顺义区京密公路西侧。经北京市人民政府批准两期征地共 1,291,838 平方米（其中一期 664504 平方米，征地批文文号：京政地字[1994]302 号，建设用地规划许可证号：（95）市规地字 0126 号；二期 627,334 平方米，征地批文文号：京政地字[1997]062，建设用地规划许可证号：98-规地字-0077 号）。该项目自 1993 年 9 月开始建设，已于 2001 年底完工。项目主要通过出包方式进行施工，施工单位为天源建筑公司等建筑施工企业。项目总投资额 11,500 万元。

### ③空港工业区 B 区三期土地项目

该项目位于北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村。2001 年 4 月经北京市人民政府京政地（2001）第 40 号文《关于顺义区政府建设征地的批复》共征地 346,500 平方米，建设用地规划许可证号：2001 年规地字 0380 号。该项目自 2002 年 8 月 8 日开始建设，已于 2002 年内完工。项目主要通过出包方式进行施工，施工单位为天源建筑公司等建筑施工企业。项目总投资额 1,630 万元。

### （2）正在开发土地项目——北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目

该项目为本次募集资金投资项目。2000 年 4 月 27 日，中华人民共和国国务院批准设立北京天竺出口加工区（国办函[2000]37 号），其地址位于北京市东北方向的顺义区天竺镇境内，在首都机场西侧，京承公路东侧。天竺出口加工区一期土地项目经北京市政府批准征地 344,009 平方米（征地批文文号：京政地[2000]第 89 号，建设用地规划许可证号：2001 规地字 0375 号）；二期征地 528,663 平方米（征地批文文号：京政地字[2001]26 号，建设用地规划许可证号：2001 规地字 0376 号）；三期征地 123,493 平方米（征地批文文号：京政地[2001]第 25 号，建设用地规划许可证号：2001 规地字 0378 号）。项目自 2000 年 10 月开工建设，预计 2004 年将完工。项目主要通过出包方式进行施工，施工单位主要为天源建筑公司等建筑施工企业。项目预计总投资 19,984.9 万元，该项目已投资 7,283 万元。

## 2、标准厂房项目

标准厂房出租是本公司重要的业务组成部分，收入比较稳定。目前的标准厂房项目包括已经建成和拟开发建设两部分，均由本公司自主经营开发建设。

(1) 已完工项目情况

①空港工业区 A 区标准厂房项目

该项目占地 7,470.2 平方米，总建筑面积 9,133.8 平方米。该项目已经国家有关质量监管部门验收合格，并取得了京顺国用（2001 出）字第 0025 号《国有土地使用证》、京房权证顺股移字第 00061 号《房屋所有权证》和（顺）房租证第 J2651 号《房屋租赁许可证》。

②空港工业区 B 区 1#~6#标准厂房项目

该项目占地 32,539.00 平方米，总建筑面积 34,565.2 平方米。该项目已经国家有关质量监管部门验收合格，并取得了京顺国用（2001 出）字第 0026 号《国有土地使用证》、京房权证顺股移字第 00059 号《房屋所有权证》和（顺）房租证第 J2652 号、第 J2653 号、第 J2654 号、第 J2655 号、第 J2656 号和第 J2657 号《房屋租赁许可证》。

③空港工业区 B 区 7#~8#标准厂房项目

该项目占地 12,648.62 平方米，总建筑面积 13,964.8 平方米。该项目已经国家有关质量监管部门验收合格，并取得了京顺国用（2001 出）字第 0024 号《国有土地使用证》、京房权证顺股字第 00103 号《房屋所有权证》和（顺）房租证第 J2659 号、第 J2660 号《房屋租赁许可证》。

上述三个项目总建筑面积 57,663.8 平方米，截至 2003 年 12 月 31 日，累计出租标准厂房 43,197 平方米，出租率为 74.87%。

(2) 在建项目情况

天竺出口加工区内 1#~4#标准厂房项目：

该项目为本次发行募股资金项目，其规划建筑面积为 29,760 平方米。项目已取得北京天竺出口加工区管理委员会京出管字[2001]第 10 号和第 11 号文批复，京出管字[2001]第 3 号和第 4 号固定资产投资计划任务书，[2001]顺规地字 086 号建设用地规划许可证，[2001]顺规建字-0076、[2001]顺规建字-0081 建设工程规划许可证及编号 0020012234(建)、0020012737(建)的建筑工程施工许可证。该项目通过出包方

式进行施工。施工单位主要为天源建筑公司等建筑施工企业。项目预计总投资为 5,539 万元，该项目已投资 3,148 万元。

### 3、海关集中监管库项目

该项目建筑面积 6,000 平方米，项目投资估算为 980 万元。该项目已取得北京市顺义区计划委员顺计基字 [2001] 89 号批复、顺计基字 [2001] 99 号固定资产投资计划任务书、[2001]顺规建字 0033 号建设工程规划许可证、编号为 0020011087(建)的建筑工程施工许可证。该项目通过出包方式进行施工，施工单位主要为天源建筑公司、北京市北泡轻钢建材有限公司。目前，该项目已投资 579 万元。

### 4、建设职工生活服务中心公寓项目

该项目建筑面积 11,000 平方米，项目投资估算为 1,294 万元。该项目已取得北京市顺义区发展计划委员顺计基字 [2003] 158 号批复和顺计基字 [2003] 103 号固定资产投资计划任务书。建设该项目的其它批准手续尚在办理之中。

## (九) 土地资源情况

### 1、空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区的总体规划情况

根据北京市城市规划设计院城规证甲字 0002 号《北京国际机场工业开发区控制性详细规划》，北京国际机场工业开发区（即现空港工业区 A 区）规划范围西起京密西路，东到花园东路（薛大人庄至铁匠营），南起府前街，北至喇苏营村南，占地面积 1.96 平方公里（2,940 亩）；根据《北四环工业开发区控制性详细规划说明书》，北四环工业开发区（现空港工业区 B 区）东以京承路西侧的绿化隔离带为界，西至龙道河东岸，北起火沙路，南到花梨坎村北侧，总占地面积 4.73 平方公里（7,095 亩）。根据以上规划，空港工业区总规划面积约为 6.69 平方公里（10,035 亩）。目前空港工业区已开发面积约为 3.35 平方公里（5,025 亩），尚有超过 3 平方公里的土地未来由本公司进行开发。

根据国务院办公厅国办函[2000]37 号《关于进行设立出口加工区试点的复函》以及北京市规划委员会市规发[2001]24 号《关于北京天竺出口加工区规划的批复》，天竺出口加工区规划用地面积 3.35 平方公里（5,025 亩）。目前该出口加工区正由本

公司进行开发建设。本次募集资金项目北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目为天竺出口加工区土地的一部分，位于顺义区天竺镇，总用地面积 0.996 平方公里（1,494 亩）。

2002 年 6 月 6 日，北京顺义空港物流园区经北京市政府京政函[2002]41 号文件批准设立，规划面积为 6.2 平方公里。

截止 2003 年底，本公司所开发的三个园区土地规划面积加总已经达到了 16.24 平方公里（24,360 亩），累计开发面积 3.75 平方公里（5,625 亩）。

## 2、截至 2003 年 12 月 31 日已征地块未出让的情况

项目名称	地理位置	开发进度	占地面积	规划建筑面积(平方米)	土地用途	相关法律手续
出口加工区北区	天竺出口加工区内；北至铁匠营村南水泥路，南至天纬二街，东至天柱东路，西至京顺路绿化带。	一期已基本完成地块内“六通一平”建设，二、三期正在建设中	574294.60 平方米 (861.4419 亩)	买地企业报批确定	工业用地	该项目一、二、三期均已取得征地批复和建设用地规划许可证
A1	空港工业区 A 区内，机床研究所南侧，东超纳米公司西侧	已完成地块内“六通一平”建设，地块外土地平整	4653 平方米 (6.9795 亩)	买地企业报批确定	工业用地	已取得征地批文和建设用地规划许可证
B4	空港工业区 B 区内，西至吉祥庄村东，北至安祥大街，东至隆达轻工公司，南至规划巷路	已完成地块内“六通一平”建设，地块外土地平整	37634.2 平方米 (56.4513 亩)	买地企业报批确定	工业用地	已取得征地批文和建设用地规划许可证
已征地未出让合计			616581.8 平方米 (924.8727 亩)			
天竺出口加工区标准厂房项目	天竺出口加工区内：西至天柱中路，东至天柱东路，北至天纬一街，南至加工区巷路	已完成地块内“六通一平”建设，地块外土地平整	25132.00 平方米	35316.48 平方米	工业用地	已取得建设用地规划许可证和建筑工程施工许可证等文件
拟建标准厂房土地合计			25132.00 平方米			

### (十) 本公司资质情况及专业人员情况

本公司的控股子公司天源建筑公司为建筑工程施工企业，资质等级为房屋建筑工程施工总承包二级，证书编号 A2014011011303。房屋建筑工程施工总承包二级企业的承包工程范围为：可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工：

- 1、28层及以下、单跨跨度36米及以下的房屋建筑工程；
- 2、高度120米及以下的构筑物；
- 3、建筑面积12万平方米及以下的住宅小区或建筑群体。

截至2003年12月31日，天源建筑公司具有建筑工程专业资格的技术人员118人。

### (十一) 公司主要固定资产与无形资产

#### 1、主要固定资产

本公司拥有的固定资产主要是用于出租的标准厂房。标准厂房共计9栋，在空港工业区A区1栋，B区8栋，建筑面积为57,663.8平方米。

房屋	建筑面积(平方米)	房产证号	地址
空港工业区A区标准厂房	9,133.80	京房权证顺股移字第00061号	顺义区空港工业区A区
空港工业区B区1#~6#标准厂房	34,565.20	京房权证顺股移字第00059号	顺义区裕华路28号(空港工业区B区)
空港工业区B区7#~8#标准厂房	13,964.80	京房权证顺股字第00103号	顺义区裕华路28号(空港工业区B区)
合计	57,663.80		

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司审计的财务会计数据，截至2003年12月31日，本公司合并报表中固定资产及其折旧情况为：

单位：元

项目	固定资产原值	累计折旧	帐面净值	成新率
房屋及建筑物	93,681,437.55	11,153,089.51	82,528,348.04	88.09%
专用设备	2,954,800.00	1,593,065.33	1,361,734.67	46.09%
运输设备	4,438,221.50	1,467,375.54	2,970,845.96	66.94%
工程施工设备	4,329,822.57	525,813.45	3,804,009.12	87.86%
其他设备	1,250,096.00	566,075.65	684,020.35	54.72%
合计	<b>106,654,377.62</b>	<b>15,305,419.48</b>	<b>91,348,958.14</b>	—

固定资产更新计划：为了减少污染，降低能耗，节约临建的费用，合理利用施工现场空间，提高工程质量，天源建筑公司拟在以下方面更新设备：一是现场配置散装水泥罐；二是大项目设置搅拌站，购置砼输送泵；三是购置室外双笼两用电梯；四是配备水泥路面和现浇楼面施工搓毛机和压光机。

#### 2、主要无形资产

本公司的无形资产主要是土地使用权（详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”相关内容）。

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司审计的财务会计数据，截至 2003 年 12 月 31 日，本公司无形资产及摊销情况为：

单位：元

种 类	取得方式	帐面原值	累计摊销	帐面净值	剩余摊销年限
土地使用权	股东投入	5,798,565.20	357,578.21	5,440,986.99	46年11个月
土地使用权	购 买	5,991,745.50	368,537.17	5,623,208.33	46年11个月
<b>合 计</b>		<b>11,790,310.70</b>	<b>726,115.38</b>	<b>11,064,195.32</b>	

## （十二）主要供应商及客户情况

### 1、向前 5 名供应商合计的采购额占年度采购总额的百分比

由于本公司（不含天源建筑公司）土地开发项目通过招标委托施工单位进行建设，非公司自建，一般情况下不发生采购。

### 2、对前 5 名客户的销售额占年度营业额或销售总额的百分比

本公司开发的项目在销售过程中均为随机销售，不存在固定客户。

本公司的客户主要是入区投资并进行生产经营的企业。本公司 2003 年度前 5 名客户销售收入总额为 121,771,767.38 元，占全部销售收入的比例为 47.18%；2002 年度前 5 名客户销售收入总额为 85,795,016.50 元，占全部销售收入的比例为 55.83%；2001 年度前 5 名客户销售收入总额为 153,971,550.89 元，占全部销售收入的比例为 80.87%。

### 3、本公司无对单个客户的销售比例超过总额的 50%的情况。

在材料采购或销售前五大客户中，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其关联方或持有本公司 5%以上股份的股东均未占有任何权益。

## （十三）本公司本次发行前业务及资产重组情况

本公司设立后进行了一些股权收购及资产重组事宜，主要是为了减少关联交易和避免同业竞争，并进一步调整本公司的资产结构和业务结构。详细情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”。

### 三、关于本公司名称中“科技”字样的说明

本公司的名称中，冠有“科技”字样，这是因为：空港工业区一直坚持外向型、科技型的开发区建设目标，目前已形成了以电子信息产业、机电一体化为主的产业发展格局，外向型的高科技企业已在开发区占据主导地位。2000年开发区内高科技企业实现的产值占整个开发区总产值的88%。本公司名称中的“科技”字样只是说明所建设园区的特性。

## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争

(一) 实际控制人及其控制的法人(以下简称“竞争方”)与本公司从事相似业务的情况

#### 1、园区土地开发和标准厂房经营业务方面

本公司控股股东开发公司持有本公司本次发行前总股本的 95.26%，是本公司的实际控制人。开发公司的业务范围包括园区土地开发和标准厂房经营等，因此开发公司与本公司在园区土地开发和标准厂房经营方面从事相似的业务。

#### 2、物业管理业务方面

开发公司的全资子公司北京空港物业管理集团经营范围中包括“对北京天竺空港开发区进行物业管理”。

开发公司的控股子公司北京天通物业管理有限公司经营范围为“接受委托从事物业管理”。

开发公司的控股子公司北京天竺空港物业管理有限公司经营范围中包括“接受委托的物业管理”。

上述三公司与本公司在物业管理方面从事相似的业务。

### (二) 竞争方与本公司从事相似业务的情况分析

#### 1、园区土地开发业务方面

本公司设立后，已相继得到顺义区政府及相关园区管理委员会的授权，成为空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区内从事拆迁和大市政基础设施建设的唯一企业。然而，开发公司在发起设立本公司时，有 189.625 亩土地未投入本公司，该等土地均位于空港工业区内。为避免同业竞争，开发公司与本公司于 2000 年 10

月 25 日签定了《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》。开发公司保证并承诺：在土地开发业务上维持原有形式、领域和地域进行，其范围不再扩大，只从事这 189.625 亩土地的开发业务，不再从事新的土地开发业务；189.625 亩土地开发完毕后，如果发生销售行为，开发公司对上述开发土地委托本公司代理销售，销售对象和价格由本公司确定。通过采取上述措施，本公司在土地开发业务方面避免了与开发公司的同业竞争。

## 2、标准厂房经营业务方面

开发公司曾从事过标准厂房的经营业务，目前仍拥有 10#、11#和 12#共三栋标准厂房。虽然 2002 年 7 月 2 日开发公司与本公司签定了《委托租赁经营合同》，将上述三栋标准厂房委托给本公司经营，但未来仍可能在这一业务领域内与本公司形成同业竞争。为此，开发公司在与本公司签定《避免同业竞争协议》（2000 年 10 月 25 日）的基础上，于 2002 年 11 月 28 日向本公司出具了《避免同业竞争承诺函》。开发公司向本公司承诺，开发公司及其下属全资、控股、参股子公司自承诺生效之日起不再建设新的标准厂房，不从事标准厂房的出租和物业管理业务；开发公司将在 2005 年年底将 10#、11#及 12#标准厂房转让给本公司；转让实施前上述三栋标准厂房将按现有模式继续委托本公司经营。通过采取上述措施，本公司在标准厂房经营方面避免了与开发公司的同业竞争。

## 3、物业管理业务方面

本公司物业管理分公司主要从事园区内标准厂房的物业管理，而北京空港物业管理集团、北京天通物业管理有限公司以及北京天竺空港物业管理有限公司不从事园区内标准厂房的物业管理。因此，本公司的物业管理与北京空港物业管理集团、北京天通物业管理有限公司以及北京天竺空港物业管理有限公司的物业管理虽然在形式上相似，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，不存在同业竞争的情况。

### （三）本公司《公司章程》在避免同业竞争方面的规定

本公司《公司章程》第四十条规定：“……控股股东及其下属的其他单位不应从事与公司相同或相近似的业务。控股股东应采取有效措施避免同业竞争。”

#### **（四）律师和主承销商对本公司是否存在同业竞争的核查意见**

本公司律师北京市天银律师事务所在其出具的补充法律意见书（之六）中对同业竞争发表如下意见：“股份公司与开发公司之间目前在土地开发、标准厂房经营方面存在相似业务。为避免同业竞争，开发公司于 2000 年 10 月 25 日与股份公司签定了《避免同业竞争协议》，并于 2002 年 11 月 28 日向股份公司出具了《避免同业竞争承诺函》，开发公司保证并承诺：在土地开发业务上维持原有形式、领域和地域进行，其范围不再扩大，只从事现有的 189.625 亩土地的开发业务，不再从事新的土地开发业务，189.625 亩土地开发完毕后，开发公司对上述开发土地委托股份公司代理销售，销售的对象和价格由股份公司确定；在标准厂房租赁业务方面，开发公司及其全资、控股子公司不再从事标准厂房出租和物业管理业务，开发公司的 10#、11#、12#标准厂房委托股份公司经营，并在 2005 年年底前转让给股份公司。开发公司已通过采取上述有效措施避免了与股份公司之间的同业竞争。”

本公司主承销商北京证券有限责任公司经核查认为：“发行人控股股东开发与发行人在园区土地开发和标准厂房经营方面从事相似或相同的业务，通过采取一定的措施，开发公司避免了与发行人的同业竞争。”

## **二、关联方、关联关系和关联交易**

本公司最近三年经审计的财务报告对关联方、关联关系和关联交易的披露遵循了企业会计准则及会计制度的规定。

### **（一）关联方及关联关系**

本公司的关联方包括本公司的控股股东、持有本公司股份 5%以上的其他股东以及控股股东控制和参股的企业、本公司控制或参股的企业。

#### **1、本公司的控股股东**

本公司的控股股东是开发公司，持有本公司国有法人股股份 9526.34 万股，占本公司现有总股本的 95.26%，占本公司本次发行结束后总股本的 68.05%，是本公司的实际控制人。

## 2、本公司的其他股东

本公司的其他股东持股比例均在 5%以下，包括北京顺鑫农业股份有限公司、深圳市空港工贸发展有限公司、北京华大基因研究中心和北京空港广远金属材料有限公司，分别持有本公司 1.95%、1.81%、0.49%和 0.49%的股份。

## 3、本公司控股股东控制和参股的企业

本公司控股股东开发公司控制和参股的企业包括：北京空港物业管理集团（下属有两个子公司北京空港天兴贸易有限公司和北京空港天盛木制品有限公司）、北京市双轻物资公司、北京连竺福利水泥制品厂、北京天竺空港物业管理有限公司、北京天通物业管理有限公司、北京天利动力供热有限公司、北京天龙绿化保洁有限公司、北京空港国际仓储有限公司、北京空港天祥餐饮服务有限公司、北京空港天合劳务服务有限公司、北京韩美药品有限公司、北京 JVC 电子产业有限公司、北京吉祥德尔格安全设备有限公司和北京索鸿电子有限公司。

## 4、本公司控制或参股的企业

本公司控制或参股的企业包括：北京天源建筑工程有限责任公司和北京承天倍达过滤技术有限责任公司。

## 5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人在关联方单位任职的情况

本公司副董事长、总经理李青兼任承天倍达副董事长；董事、副总经理、董事会秘书宣顺华兼任承天倍达和天源建筑公司董事；董事李维昌兼任北京顺鑫农业股份有限公司董事长、总经理；董事商铁庄兼任深圳市空港工贸发展有限公司总经理、承天倍达董事长；董事高云明兼任北京空港广远金属材料有限公司总经理；监事会召集人刘淑梅兼任开发公司法定代表人、总会计师；监事李志杰兼任北京华大基因研究中心物资部经理、北京华大中生科技发展有限公司总经理；财务总监张广月兼任承天倍达监事、天源建筑公司监事。除上述八人外，本公司其他董事、监事、高

级管理人员及核心技术人员未在关联方单位任职。

本公司董事和由股东代表出任的监事由股东大会选举和更换；由职工代表出任的监事由职工代表大会选举和更换；本公司总经理和董事会秘书由董事会聘任或解聘；本公司副总经理、财务负责人等高管人员根据总经理的提名由董事会聘任或解聘。本公司董事、监事及高管人员不存在由关联方单位直接或间接委派的情形。

## （二）关联交易

### 1、本公司最近三年关联交易的基本情况

#### （1）综合服务的关联交易

##### A、综合服务

2000年3月30日本公司与开发公司签订了《综合服务协议》，约定由开发公司向本公司提供食堂、保安、办公场所、绿化及其他多项服务，具体事宜双方按照不高于市场价格的原则另行协商确定。

上述合同是本公司和开发公司就综合服务方面签定的原则性、规范性文件，不涉及具体交易及金额。

##### B、安全保卫服务

2000年9月1日本公司与开发公司的控股子公司北京空港天合劳务服务有限公司签定了《安全保卫服务合同》，约定由北京空港天合劳务服务有限公司负责空港工业区工业生产基地的防火、防盗、巡逻等安全保卫工作，服务期限自2000年9月1日至2001年8月31日，服务费标准每人每月800元。2001年8月31日上述合同到期后，本公司与北京空港天合劳务服务有限公司就安全保卫事项另行签定了《安全保卫服务合同》，服务费标准仍为每人每月800元。并于2002年4月29日、2002年12月1日、2003年7月21日和2003年12月31日续签了上述合同。

根据上述合同，2001、2002年度和2003年本公司向北京空港天合劳务服务有限公司实际支付服务费分别为121,300.00元、173,564.00元和346,903.50元，占本公司同期管理费的比例分别为1.75%、1.51%和2.40%。

### C、办公用房租赁

2001年4月20日本公司与开发公司签订了《蓝天大厦办公用房租赁合同》，约定由本公司租用开发公司位于北京天竺空港工业开发区A区天柱路28号蓝天大厦三层面积为700平方米的办公用房，租赁期限自2001年5月1日至2003年12月31日，年租金957,600元。本公司于2003年12月30日续签了本合同。

根据上述合同，2001、2002年度和2003年度本公司向开发公司实际支付租金分别为643,400元、957,600元和957,600.00元，占本公司同期管理费用的比例分别为9.30%、8.32%和6.63%。

### (2) 建设工程施工的关联交易

天源建筑公司成为本公司子公司后与开发公司发生的建筑工程施工关联交易

单位：元

施工内容	签定合同时间	合同价款	工 期	实现工程收入
海关空港办事处办公楼工程 <sup>注</sup>	2000.12.1.	14,326,888.00	2000.12.7. - 2001.4.26.	24,510,626.73
海关附楼及室外工程	2001.6.8.	5,998,920.00	2001.4.15. - 2001.5.30.	
导迁楼工程	2001.3.15.	33,464,921.00	2001.2.21. - 2001.7.30.	40,356,242.53
拆迁安置住宅楼市政工程	2001.4.25.	1,000,000.00	2001.5.10. - 2001.7.20.	
育龙小学教学楼工程	2001.3.26.	4,200,000.00	2001.3.28. - 2001.7.10.	
B区方涵工程	2001.3.15.	6,913,776.00	2001.3.16. - 2001.5.30.	9,812,837.55
B区10#、11#和12#标准厂房的厂区内市政工程	2001.3.25.	2,263,220.00	2001.4.1. - 2001.6.1.	
零星工程及门卫室、配电室、车棚等工程	2001.10.19.	3,043,065.00	-	

注：虽然该工程于2000年12月7日已开工建设，当时天源建筑公司是开发公司的控股子公司，但工程主体施工发生在2001年度，天源建筑公司已成为本公司的控股子公司，因此上述交易列入关联交易范围。

天源建筑公司与开发公司签定上述合同前，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；工程承包方式为“96概算加增减洽谈”或“中标价加增减概算”；工程决算根据北京市城乡建设委员会京建造[1995]560号文发布的《北

北京市建设工程间接费及其它费用定额》规定的利润率和相关费率制定。上述合同所涉及工程已经竣工，并于 2001 年度确认实现工程收入 74,679,706.81 元，实现净利润 9,627,872.15 元，扣除少数股东权益后，本公司确认实现投资收益 7,702,297.72 元，占本公司同期净利润（母公司报表）的比例为 21.25%。

### （3）购买土地的关联交易

2001 年 3 月 13 日本公司与开发公司签订了《土地预定协议》，约定由本公司向开发公司提供“六通一平”标准的公建用地 77.392 亩，其中建设用地约 69.922 亩（33 万元/亩），市政代征地约 7.47 亩（12 万元/亩），总地价款 23,970,660.00 元（包括土地出让金）。该项关联交易于 2001 年 5 月 14 日经本公司 2000 年年度股东大会审议通过，其中开发公司作为关联方回避了表决。

开发公司购买上述公建用地系用于建设倒迁楼，交易价格的确定依据是所涉地块的地理位置和面积大小，与本公司向无关联关系的第三方的平均报价相当，符合市场定价的原则。

根据上述合同，本公司于 2001 年度确认实现主营业务收入 14,181,580.00 元，实现净利润 3,329,445.43 元，占本公司同期主营业务收入的比例为 7.45%，占本公司同期净利润的比例为 11.62%。

### （4）标准厂房委托租赁的关联交易

2002 年 7 月 2 日本公司与开发公司签订了《委托租赁经营合同》，约定开发公司将其所拥有的、位于空港工业区 B 区内的 10#、11#、12#标准厂房委托本公司经营、管理，授权本公司在下列范围内以开发公司的名义从事活动：①开发公司委托本公司对 10#、11#、12#标准厂房对外招租，包括确定出租对象、出租面积和出租价格等；②出租对象、面积和出租价格由本公司确定后报开发公司，由开发公司对外签订《厂房租赁合同》；③聘请本公司物业管理分公司对 10#、11#、12#标准厂房进行物业管理，代开发公司收取租金，具体物业管理事宜由本公司物业管理分公司对外签订《物业管理合同》。上述委托代理事宜的期限为 2002 年 7 月 1 日至 2003 年 12 月 31 日，开发公司以每年应收租金收入的 10%向本公司支付管理费。本公司

于 2003 年 12 月 31 日续签了本合同。

根据上述合同，2002 年度及 2003 年本公司向开发公司收取管理费 156,165.00 元和 447,138.56 元，未对本公司同期的经营成果产生实质性影响。

#### **(5) 合作开发土地的关联交易**

##### **A、空港工业区**

2002 年 8 月 5 日本公司与开发公司签订《关于北京天竺空港工业区 B 区三期土地开发合作协议》，约定由开发公司负责空港工业区 B 区 0.3465 平方公里（折合 519.75 亩）土地的征地工作，交易价款以经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计确认的土地征地成本为准。该项关联交易于 2002 年 8 月 3 日经本公司 2002 年第一次临时股东大会审议通过，其中开发公司作为关联方回避了表决。

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的（2002）京会兴字第 330 号《征地成本的专项审计报告》，空港工业区 B 区空港工业区 B 区 0.3465 平方公里（折合 519.75 亩）土地的征地成本为 9,304,587.00 元，本公司已向开发公司支付该笔价款并将其计入本公司“存货”，占本公司 2002 年年末总资产的 3.11%。

##### **B、出口加工区**

2001 年 3 月 29 日本公司与开发公司签订了《北京天竺出口加工区土地开发合作协议》，约定出口加工区内的规划、征地由开发公司承担，所需资金由开发公司通过政府补贴和政府免收相关税费的方式解决，本公司不做任何投资；拆迁和基础设施建设由本公司承担，所需资金由本公司筹措解决，开发公司不做任何投入；本公司出让（即销售）已开发的土地时，出让价款只含拆迁和大市政基础设施建设所涉及费用，不含规划和征地所涉及的相关费用。

上述合同确定了本公司与开发公司在出口加工区土地开发过程中的业务范围及权力责任，不涉及资金的支付和资产的转移，对本公司的财务状况和经营成果不产生实质性影响。

#### **(6) 借款担保**

本公司报告期内历年短期借款（合并报表，包括本公司控股子公司天源建筑公

司历年短期借款)均由本公司控股股东北京天竺空港工业开发公司提供担保。2001年末、2002年末、2003年末本公司接受担保的金额分别为6500万元、7000万元和8500万元。

本公司上述关联交易遵循市场公正、公平、公开的原则,均签定书面的关联交易合同,交易价格以市场定价为原则、由交易双方协商确定,并按照有关法律法规和公司章程的要求履行了关联交易的决策程序。

## 2、关联交易对本公司的影响

本公司2001年关联交易产生的收入和净利润所占的比重分别为46.67%和38.51%,对本公司业绩产生了较大的影响,主要是由于天竺出口加工区建设中,开发公司承担的并出包给天源建筑公司的倒迁楼、海关楼、安迁工程等集中在2001年度进行,而这些工程具有一次性、时间集中的特点。2002年和2003年本公司关联交易金额较小,对本公司业绩水平影响很小。

本公司最近三年关联交易产生的收入和净利润对本公司收入和利润的影响如下表所示:

项目	2003年	2002年	2001年
关联交易产生的收入(万元)	44.71	15.62	8,886.13
关联交易收入占主营收入的比重(%)	0.17%	0.10%	46.67%
关联交易产生的净利润(万元)	--	--	1,103.17
关联交易利润占净利润的比重(%)	--	--	38.51%

## 3、本公司《公司章程》及有关制度对关联交易决策权力与程序的规定

本公司《公司章程》(修改草案)第七十三条规定:“股东大会审议有关关联交易事项时,关联股东不应当参与投票表决,其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数;股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时,公司在征得有关部门的同意后,可以按照正常程序进行表决,并在股东大会决议公告中做出详细说明。”

第七十四条规定:“关联股东在股东大会审议有关关联交易事项时,应当主动向

股东大会说明情况，并明确表示不参与投票表决。股东没有主动说明关联关系和回避的，其他股东可以要求其说明情况并回避。该股东坚持要求参与投票表决的，由出席股东大会的所有其他股东适用特别决议程序投票表决是否构成关联交易和应否回避，表决前，其他股东有权要求该股东对有关情况做出说明。”

本公司《独立董事制度》第十四条规定：“重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。”

第十八条规定：“独立董事……应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见……（四）公司的股东，实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款。”

本公司《关联交易内部决策规则》第六条规定：“公司及其有关职能部门在经营管理过程中，如遇到……关联交易情况的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司总经理。”

第七条规定：“公司总经理在收到有关职能部门的书面报告后，应于三个工作日内召开总经理办公会议，并……对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行初步审查；提出书面报告的有关职能部门须派人出席总经理办公会议，并对总经理以及其他管理人员提出的质询进行说明与解释。”

第八条规定：“经总经理办公会议初审认为必须性关联交易的，公司总经理须责成有关职能部门按照总经理办公会议决定，将有关关联交易事宜制作一份详细的书面报告，同时草拟相应关联交易协议、合同；并在两个工作日内将完善后的相关材料报送至公司总经理处。公司总经理须在收到职能部门再次报送的文件后二个工作日内向公司董事会秘书提交书面报告，并作出提议召开临时董事会会议的书面申请。”

第九条规定：“公司董事会秘书在收到总经理报告及相关材料后三个工作日内，根据公司总经理的提议向公司全体董事发出召开临时董事会会议通知并附总经理报

告及关联交易的相关材料。”

第十条规定：“临时董事会会议应对有关关联交易的必要性和合理性进行审查与讨论。”

第十一条规定：“董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），董事个人应履行对该关联关系的披露和回避表决义务。……有上述关联关系的董事在董事会会议召开时，应当主动提出回避；其他知情董事在该关联董事未主动提出回避时，亦有义务要求其回避。在关联董事回避后，董事会在不将其计入法定人数的情况下，对该事项进行表决。”

第十三条规定：“对于需要由公司财务顾问、监事会成员发表意见的关联交易，应由其签字表达对关联交易公允性意见后方能生效。”

第十五条规定：“股东大会应对董事会提交有关关联交易进行审议并表决；在表决进行时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以出席股东大会，但不享有表决权。股东大会作出的有关关联交易事项的决议，应当由出席股东大会的非关联股东所持表决权的二分之一以上通过。如公司独立董事或监事对有关关联交易发表公允性意见的，股东大会应公示其意见。”

第二十四条规定：“关联交易经股东大会审议通过后，公司可与关联人签订有关交易协议/合同，该关联交易协议/合同自双方签字盖章后生效。”

#### **4、减少关联交易的措施**

本公司设立时，将“避免或减少关联交易和同业竞争”作为改制及资产重组的原则，为保证本公司设立后具有独立运营能力，本公司主发起人开发公司将其所从事的空港工业区内的土地开发、标准厂房经营等主体业务及其对应的资产注入本公司。本公司设立后，随着出口加工区的成立和空港工业区的进一步发展，基础设施

工程施工日益增多，为完善自身的业务链条，保证业务的完整和资产的独立，本公司收购了开发公司下属的天源建筑公司，有效地减少了关联交易。

本公司业务、资产、财务、机构、人员与开发公司分开，产供销系统独立完整，没有原材料采购和产品销售依赖开发公司及其下属公司的情况；开发公司不存在通过保留采购、销售机构和垄断业务渠道的方式干预本公司业务经营的情况；本公司供水、供电等辅助设施独立完整，未与开发公司发生关联交易。

本公司自设立以来，按照有关法律、法规、《公司章程（修改草案）》和其他有关制度规定的决策权限和决策程序进行关联交易。股东大会、董事会、总经理在自己的权限内进行决策；董事会审议有关关联交易事项时，关联董事回避了表决；股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东回避了表决。

#### **5、目前仍然有效的关联交易合同或协议**

本公司目前仍然有效的关联交易合同或协议包括：

2000年3月30日本公司与开发公司签订的《综合服务协议》；

2001年3月29日本公司与开发公司签订的《北京天竺出口加工区土地开发合作协议》；

2003年12月30日本公司与开发公司签订的《蓝天大厦办公用房租赁合同》；

2003年12月31日本公司与开发公司签订的《委托租赁经营合同》；

2003年12月31日本公司与开发公司的控股子公司北京空港天合劳务服务有限公司签定的《安全保卫服务合同》。

2003年11月6日本公司与中国工商银行北京市分行顺义支行签订了借款金额为4000万元的《流动资金借款合同》，该4000万元借款均由开发公司提供担保。

上述《蓝天大厦办公用房租赁合同》、《委托租赁经营合同》和《安全保卫服务合同》存在续签的可能性。

#### **6、独立董事、律师、会计师和主承销商对本公司关联交易有关情况的的核查意见**

本公司独立董事张志刚、何小锋和刘淑敏对本公司报告期内关联交易的公允性

以及是否履行法定批准程序发表意见如下：“1、公司报告期内发生的重大关联交易公允，不存在损害股份公司及其他股东利益的情况。2、公司报告期内发生的重大关联交易已履行了法定批准程序。”

本公司律师北京市天银律师事务所在其出具的《法律意见书》中对本公司关联交易发表如下意见：“上述关联交易的关联方为开发公司或其全资、控股子公司，股份公司已与开发公司或其全资、控股子公司采取书面协议形式明确关联交易中关联各方的权利及义务关系，并以政府定价或公平的市场价格确定交易价格；股份公司股东大会在审议股份公司与关联股东签订的关联交易事项时，关联股东履行了回避表决的义务。股份公司已采取了必要的措施对其他股东的利益进行了保护。……股份公司的前述关联交易不存在损害股份公司及其他股东利益的情形。”在补充法律意见书（之六）中对重大关联交易的合法性发表如下意见：“股份公司报告期内的重大关联交易共有九笔，本所律师审查认为，股份公司的重大关联交易合法、有效。”补充法律意见书（之七）对2003年度重大关联交易的合法性发表如下意见：“本所律师认为，股份公司控股股东为股份公司提供担保，符合有关法律、法规及规范性文件规定。”

本公司审计机构北京兴华会计师事务所有限责任公司在其出具的《关于北京空港科技园区股份有限公司重大关联交易的核查意见》中对本公司重大关联交易发表如下意见：“经核查我们认为，空港股份报告期关联交易的会计处理符合当时财务会计制度的有关规定。2001年12月21日财政部财会（2001）64号《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》颁布后，空港股份发生的关联交易的会计处理符合该文件的有关规定”。

本公司主承销商北京证券有限责任公司经核查认为：“发行人在进行关联交易决策时，均按照国家有关法律法规和公司章程（修改草案）规定的决策权限和决策程序进行，股东大会在审议发行人与关联股东签订的关联交易合同时，关联股东履行了回避表决的义务。发行人与关联方之间发生的关联交易不存在损害发行人及中小股东利益的情况，亦未产生较大的负面影响。”

## 第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

### 一、董事、监事、高级管理人员简历及其他相关情况

#### (一) 董事、监事及高级管理人员简历

##### 1、董事

刘进奎，董事长，男，中国国籍，47岁，大学文化，助理研究员。曾任北京市顺义县计生办副主任科员，顺义县委政策研究室农村改革试验区办公室主任，北京天竺空港工业开发公司办公室主任、党委副书记、副总经理。任期为2004年2月至2006年3月。

李青，副董事长，男，中国国籍，41岁，研究生，经济师。曾任北京无线电三厂质检科代科长，北京市宣武区委办公室副主任科员，北京市委组织部党群干部处、青年干部处、干部教育处主任科员、副处级调研员，中益国际经济集团人事处、总裁办、企管部经理，北京天竺空港工业开发公司副总经理。现任本公司总经理、承天倍达副董事长。任期为2003年3月至2006年3月。

宣顺华，董事，男，中国国籍，36岁，大学文化。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。现任本公司副总经理、董事会秘书，承天倍达董事、天源建筑公司董事。任期为2003年3月至2006年3月。

李维昌，董事，男，中国国籍，51岁，研究生，经济师。曾任顺义区马坡供销社副主任，顺义宏顺商场经理，板桥乡农工商联合总公司副总经理，顺义区供销社副主任、副书记，顺义区供销社主任、党委书记，北京隆华集团公司总经理，北京顺鑫农业股份有限公司副董事长、总经理。现任北京顺鑫农业股份有限公司董事长、总经理。任期为2003年3月至2006年3月。

商铁庄，董事，男，中国国籍，53岁，大学文化。曾任民航京管局公安处安检站站长，民航京管局政治部干部处干事、主任科员，首都国际机场劳动人事处科长，中国航空油料总公司人劳处副处长，中国航空油料总公司计划处处长。现任深圳市

空港工贸发展有限公司董事、总经理，承天倍达董事长。任期为 2003 年 3 月至 2006 年 3 月。

高云明，董事，男，中国国籍，48 岁，大专文化，经济师。曾任顺义区天竺镇办集体企业建筑队采购员，天竺镇办集体企业构件厂厂长。现任北京冶金工程技术联合开发研究中心总经理，北京空港广远金属材料有限公司总经理。任期为 2003 年 3 月至 2006 年 3 月。

张志刚，独立董事，男，中国国籍，46 岁，研究生。曾任财政部办公厅秘书处科员，财政部中国注册会计师协会编辑部、信息部主任，国家会计学院基建办主任。参加了中国证券监督管理委员会及清华大学经济管理学院共同举办的上市公司独立董事培训班并取得结业证。现任国家会计学院总务部主任。任期为 2003 年 3 月至 2006 年 3 月。

何小锋，独立董事，男，中国国籍，49 岁。曾工作于香港新华社东南经济信息中心，1999 年创办北京时空港科技有限公司，其控股公司山河控股（开曼）在香港创业板成功上市，并出任山河控股有限公司董事局主席，2002 年 6 月任名誉主席。现任北京大学经济学院金融学教授，北京大学首都发展研究院副院长，广州金鹰基金管理有限公司独立董事。北京合仕鼎誉投资顾问有限公司董事长。取得中国证券业协会和清华大学经济管理学院联合颁发的上市公司独立董事培训结业证。任期为 2003 年 3 月至 2006 年 3 月。

刘淑敏，独立董事，女，中国国籍，44 岁，大学文化，会计师。曾工作于北京轻型汽车有限责任公司会计科，北京兴亚会计师事务所，顺义区财政局监督检查科、债券所等部门。取得注册会计师及注册资产评估师资格，现任北京市顺义区财政投资评审中心副主任。任期为 2003 年 3 月至 2006 年 3 月。

## 2、监事

刘淑梅，监事会召集人，女，中国国籍，43 岁，中专文化，会计师。曾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法定代表人、总

会计师。任期为 2003 年 3 月至 2006 年 3 月。

李志杰，监事，男，中国国籍，38 岁，博士研究生。曾任兰州医学院公共卫生系助教、微生物学系助研、吉比爱生物技术（北京）有限公司副总经理、丹麦 Aarhus 大学遗传学研究所助研。现任北京华大基因研究中心物资部经理、北京华大中生科技发展有限公司总经理。任期为 2003 年 3 月至 2006 年 3 月。

李 斗，监事，男，中国国籍，28 岁，大学文化。曾任北京天通物业管理有限责任公司标准厂房主任。现任本公司市场营销部副部长。任期为 2003 年 3 月至 2006 年 3 月。

### 3、高级管理人员

李 青，总经理，简历见前文。

宣顺华，副总经理，董事会秘书，简历见前文。

曹广山，副总经理，男，中国国籍，31 岁，大学文化。曾任金三峡投资顾问公司证券部业务员、本公司企业管理部部长。

张广月，财务总监，男，中国国籍，39 岁，大学文化，会计师。曾任北京市顺义区地方工业公司财务科科员、北京国都大饭店有限公司财务部经理、本公司计划财务部部长。现任承天倍达监事、天源建筑公司监事。

赵云梅，人事总监，女，中国国籍，32 岁，大学文化，经济师。曾任北京天竺空港工业开发公司人事部职员、副部长、本公司办公室主任、人力资源部部长。

#### （二）董事、监事及高级管理人员相关情况的说明

- 1、上述人员未与本公司签订借款、担保等协议。
- 2、上述人员不存在本人或由其授权或指示他人代其持有本公司股份情况。
- 3、上述人员的父母、配偶或其子女未持有本公司股份。
- 4、上述人员未有通过其近亲属直接或间接控制的法人持有的本公司股份。
- 5、上述人员未持有本公司关联企业的股份。

#### 二、董事、监事及高级管理人员 2003 年度领取收入情况

本公司董事、监事及高级管理人员 2003 年度从本公司领取收入（含工薪、奖金

及津贴)的情况如下表所示:

姓名	现任职务	领薪单位	领取收入(元)
李青	本公司副董事长、总经理	本公司	78564
宣顺华	本公司董事、董事会秘书、副总经理	本公司	70172
李斗	本公司监事、市场营销部副部长	本公司	60315
曹广山	本公司副总经理	本公司	52629
张广月	本公司财务总监	本公司	52629
张志刚	本公司独立董事	本公司	30000
何小锋	本公司独立董事	本公司	30000
刘淑敏	本公司独立董事	本公司	22500

注:

1. 本公司每年给予每位独立董事的津贴为3万元,独立董事出席本公司必要会议的差旅费以及按公司章程行使职权所发生的费用可以在本公司据实报销。
2. 除表中所列从本公司领取收入的董事、监事及高级管理人员外,其他董事、监事不在本公司领取收入。
3. 刘淑敏为本公司2003年3月24日第一次临时股东会新增选独立董事;2003年3月24日第二届一次董事会新聘曹广山为本公司副总经理,张广月为本公司财务总监;2003年12月30日第二届二次董事会聘任赵云梅为公司人事总监。

### 三、董事、监事及高级管理人员的兼职情况

本公司董事、监事及高级管理人员在本公司股东单位或股东单位控制的单位、在本公司所控制的法人单位、同行业其他法人单位担任职务的情况如下表所示:

姓名	在本公司职务	兼职(或任职)情况
李青	副董事长、总经理	承天倍达副董事长
宣顺华	董事、副总经理、董事会秘书	承天倍达董事、天源建筑公司董事
李维昌	董事	北京顺鑫农业股份有限公司董事长、总经理
商铁庄	董事	深圳市空港工贸发展有限公司总经理、董事,承天倍达董事长
高云明	董事	北京空港广远金属材料有限公司总经理
刘淑梅	监事会召集人	开发公司法定代表人、总会计师
李志杰	监事	北京华大基因研究中心物资部经理、北京华大中生科技发展有限公司总经理
张广月	财务总监	承天倍达监事、天源建筑公司监事

根据本公司董事、监事及高级管理人员的声明，除上述人员外，其余董事、监事及高级管理人员均不在本公司股东单位或股东单位控制的单位、在本公司所控制的法人单位、同行业其他法人单位担任职务。

#### **四、公司董事、监事及高管人员相互之间的关系**

本公司董事、监事及高管人员相互之间不存在配偶关系、三代以内直系和旁系亲属关系。

#### **五、公司董事的薪金及其其他报酬、福利政策**

公司董事李青、宣顺华在本公司领取报酬，享受公司相关福利政策。公司独立董事只在本公司领取报酬，不享受公司对员工的福利政策。公司对董事没有设置认股权证。

#### **六、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员持有股份锁定情况**

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员均未持有本公司股份，不存在股份锁定情况及契约性安排。

## 第九节 公司治理结构

本公司于 2000 年 3 月 24 日召开了创立大会暨第一次股东大会，会议通过了本公司章程，并选举产生了 7 名董事组成本公司第一届董事会；选举产生了 2 名监事与 1 名职工代表出任的监事共同组成第一届监事会。

此后，本公司相继制订了三会《议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》、《关联交易内部决策规则》等治理制度；此外，还依据《上市公司章程指引》的规定制订了《公司章程（修改草案）》，并聘任了 2 名独立董事。

2003 年 3 月 24 日，本公司 2003 年度第一次临时股东大会审议了修改公司章程的议案，选举产生了 9 名董事，其中增选了 1 名独立董事，共同组成本公司第二届董事会；选举产生了 2 名监事与 1 名职工代表出任的监事共同组成第二届监事会监事。

本公司已初步建立较为完善的法人治理结构。

### 一、关于公司独立董事

#### （一）独立董事的设立情况

本公司于 2002 年度第一次临时股东大会选举张志刚、何小锋两位先生担任独立董事，2003 年度第一次临时股东大会增选刘淑敏为独立董事。相关独立董事个人简历请参见本招股说明书第八节“董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”。

上述三位独立董事均具有丰富的理论和实践经验，完全有能力履行独立董事的职责。

#### （二）相关制度规定

##### 1、任职条件

本公司《公司章程（修改草案）》规定，公司建立独立董事制度。独立董事是指不在公司担任除董事外的任何其他职务，并与其所受聘的公司及其主要股东不存在

可能妨碍其进行独立客观判断的关系的董事。

本公司《独立董事制度》规定，担任独立董事应当符合下列基本条件：根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任公司董事的资格；具备公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及规则；具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验；《公司章程》规定的其他条件。此外，还对不得担任独立董事的人员做出了规定。

## 2、发挥作用的机制

为了充分发挥独立董事的作用，本公司《公司章程（修改草案）》及《独立董事制度》规定，独立董事除享有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还享有以下特别职权：重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；向董事会提请召开临时股东大会；提议召开董事会；独立聘请外部审计机构和咨询机构；可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

### （三）实际发挥作用的情况

本公司聘请独立董事后，为了充分发挥独立董事的作用，在董事会决策前向独立董事提供了应决策事项必要的背景资料和预留了必要的准备时间，并且认真听取和高度重视独立董事的意见。

本公司独立董事张志刚、何小锋、刘淑敏对本公司 2001 年、2002 年、2003 年关联交易的公允性以及是否履行法定批准程序发表意见如下：“1、公司报告期内发生的重大关联交易公允，不存在损害股份公司及其他股东利益的情况。2、公司报告期内发生的重大关联交易已履行了法定批准程序。”

公司独立董事对资产计提减值准备情况发表了意见，认为：“1、公司已按《企

业会计制度》的规定制定了计提资产减值准备的会计政策，该政策符合稳健性和公允性的要求。2、报告期内公司已按上述政策足额计提了相应的减值准备，其减值准备不影响公司的持续经营能力”。

独立董事制度的建立，对完善本公司的法人治理结构，规范本公司的生产经营活动，保护股东（特别是中小股东）的合法权益，起到了积极的作用。

## 二、关于公司股东、股东大会

### （一）股东

#### 1、股东的权利

本公司《公司章程（修改草案）》规定，股东为依法持有公司股份的人，是公司的所有者；所有股东，特别是中小股东享有平等地位；股东按其持有的股份享有平等的权利，并承担相应的义务。公司股东享有以下权利：依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；参加或者委派股东代理人参加股东会议；依照其所持有的股份份额行使表决权；对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；依照法律、公司章程的规定获得有关信息（包括缴付成本费用后得到公司章程；缴付合理费用后有权查阅和复印本人持股资料、股东大会会议记录、季度报告、中期报告和年度报告、公司股本总额和股本结构等）；公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；法律、行政法规及公司章程所赋予的其他权利。

#### 2、股东的义务

本公司《公司章程（修改草案）》规定，公司股东承担以下义务：遵守公司章程；依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；除法律、法规规定的情形外，不得退股；法律、行政法规及公司章程规定应当承担的其他义务。

此外，本公司《公司章程（修改草案）》还规定，公司的控股股东对公司及其他股东负有诚信义务。控股股东对公司应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得直接或间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动，不得利用资产重组等方式

损害公司及其他股东的合法权益，不得利用其特殊地位谋取额外的利益，在行使表决权时，不得做出有损于公司和其他股东合法权益的决定。控股股东对公司董事、监事候选人的提名，应严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序。控股股东提名的董事、监事候选人应当具备相关专业知识和决策、监督能力。控股股东及其下属的其他单位不应从事与公司相同或相近似的业务。控股股东应采取有效措施避免同业竞争。

## （二）股东大会

### 1、股东大会的职责

根据本公司《公司章程（修改草案）》的规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司经营方针和投资计划；选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；选举和更换独立董事，决定独立董事的津贴；选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本做出决议；对发行公司债券做出决议；对公司合并、分立、解散和清算等事项做出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；审议代表公司发行在外有表决权股份总数的百分之十以上的股东的提案；审议变更募集资金投向；审议需股东大会审议的关联交易事项；审议需股东大会审议的收购或出售资产的事项；审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

### 2、股东大会的议事规则

#### （1）会议的召集

股东大会会议由董事会召集，由董事长主持。董事长因故不能履行职务时，由董事长指定的副董事长或其它董事主持；董事长和副董事长均不能出席会议，董事长也未指定人选的，由董事会指定一名董事主持会议；董事会未指定会议主持人的，由出席会议的股东共同推举一名股东主持会议；如果因任何理由，股东无法主持会

议，应当由出席会议的持有最多表决权股份的股东（或股东代理人）主持。

#### （2）股东出席方式

股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席，代理人应当向公司提交授权委托书，并在授权范围内行使表决权；法人股东应由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议；法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持股凭证；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面委托书和持股凭证。

#### （3）会议的提案

股东大会的提案是针对应当由股东大会讨论的事项所提出的具体议案。公司召开股东大会，持有或者合并持有公司有表决权股份总数的百分之五以上的股东和监事会有权向公司提出临时提案。公司董事会应当以公司和股东的最大利益为行为准则，按照公司章程的规定对股东大会提案进行审查。

#### （4）会议的举行

股东大会分为股东年会和临时股东大会。股东年会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行。

股东大会对所有列入议事日程的提案应当进行逐项表决，不得以任何理由搁置或不予表决。年度股东大会对同一事项有不同提案的，应以提案提出的时间顺序进行表决，对事项做出决议。临时股东大会不得对召开股东大会的通知中未列明事项进行表决。公司董事会应当保证股东大会在合理的工作时间内连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力或其他异常原因导致股东大会不能正常召开或未能做出任何决议的，公司董事会会有义务采取必要措施尽快恢复召开股东大会。

#### （5）股东大会决议

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东（包括股东代理人）应当按照所持每一股份享有一票表决权的原则进行表决，任何人不得以任何理由剥夺股东（包括股东代理人）的表决权。

股东大会做出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持

表决权的二分之一以上通过。股东大会做出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

下列事项由股东大会以普通决议通过：董事会和监事会的工作报告；董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；公司年度预算方案、决算方案；公司年度报告；除法律、行政法规规定或者公司章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

下列事项由股东大会以特别决议通过：公司增加或者减少注册资本；发行公司债券；公司的分立、合并、解散和清算；公司章程的修改；公司章程规定和股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响需要以特别决议通过的其他事项。

股东大会就关联交易进行表决时，涉及关联交易的各股东，应当回避表决，上述股东所持表决权不应计入出席股东大会有表决权的股份总数。

#### （6）大会表决方式

股东大会采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当至少有 2 名股东代表和 1 名监事参加清点，并由清点人代表当场公布表决结果。会议主持人根据表决结果决定股东大会的决议是否通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果载入会议记录。

#### （7）会议记录

股东大会应有会议记录，会议记录记载以下内容：出席股东大会的有表决权的股份数，占公司总股份的比例；召开会议的日期、地点；会议主持人姓名、会议议程；各发言人对每个审议事项的发言要点；每一表决事项的表决结果；股东的质询意见、建议及董事会、监事会的答复或说明等内容；股东大会认为和公司章程规定应当载入会议记录的其他内容。

### （三）关于保护中小股东权益规定及实际执行情况

#### 1、相关规定

为保护中小投资者的利益，本公司《公司章程（修改草案）》第八十四条规定，

公司股东大会在选举董事时，实行累积投票制，并规定了具体的实施细则。

本公司《公司章程（修改草案）》及《股东大会议事规则》还规定：股东大会、董事会的决议违反法律、行政法规，侵犯股东合法权益的，股东有权向人民法院提起要求停止该违法行为和侵害行为的诉讼；董事、监事、经理执行职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损害的，应承担赔偿责任，股东有权要求公司依法向其提起要求赔偿的诉讼；公司的控股股东对公司及其他股东负有诚信义务，控股股东对公司应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得直接或间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动，不得利用资产重组等方式损害公司及其他股东的合法权益，不得利用其特殊地位谋取额外的利益，在行使表决权时，不得做出有损于公司和其他股东合法权益的决定；单独或者合并持有公司有表决权股份总数百分之十（不含投票代理权）以上的股东书面请求之日起两个月以内公司应当召开临时股东大会；年度股东大会，单独或者合并持有公司有表决权股份总额的百分之五以上的股东或者监事会可以提出临时提案；股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况；如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中做出详细说明。

本公司《关联交易内部决策规则》规定，公司在处理与关联人之间的关联交易时，不得损害公司及公司全体股东特别是中小股东的合法权益。

本公司《独立董事制度》规定，独立董事尤其要关注中小股东的合法权益不受损害，并应当对认为可能损害中小股东权益的事项发表独立意见。

## 2、实际执行情况

为了切实保护中小投资者的合法权益，本公司严格执行有利于保护中小投资者利益的相关制度规定：

- （1）积极鼓励中小投资者参与股东大会，给他们提供充分表达观点的机会；
- （2）股东可随时对公司的生产经营情况和财务状况等进行查阅和了解；

(3) 股东大会进行关联交易表决时，关联股东履行了回避表决义务，关联股东代表的有表决权的股份数未计入有效表决总数；

(4) 独立董事对报告期的重大关联交易及其它有关重大事项发表了意见。

上述制度的建立和有效执行，对保护本公司中小投资者的合法权益起到了积极的作用。

### 三、关于公司董事会

#### (一) 董事会的构成及任期

本公司《公司章程（修改草案）》规定，公司设董事会，对股东大会负责。董事会由9名董事组成，其中设独立董事3人，设董事长1人，副董事长1人；董事由股东大会选举或更换，任期3年；股东大会在选举董事时，实行累积投票制；董事任期届满，可连选连任，董事在任期届满以前，股东大会不得无故解除其职务。董事任期从股东大会决议通过之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。本公司董事会可以按照股东大会的有关决议，设立战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中至少应有1名独立董事是会计专业人士。

#### (二) 董事会的职权

本公司《公司章程（修改草案）》规定，董事会行使下列职权：负责召集股东大会，并向大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散方案；在股东大会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司总副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的

基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

### （三）董事会的议事规则

董事会会议有董事会例会及董事会临时会议两种。

董事会例会每年至少召开两次。在董事长认为必要时，公司三分之一的董事联名提议召开时，监事会提议召开时及公司经理提议召开时，董事会须召开临时会议。董事会会议由董事长负责召集。

董事会临时会议的通知于会议召开前以专人或传真的方式送达；于会议召开 5 日以前通知全体董事。

董事长不能履行职责时，应当指定副董事长或者 1 名董事代其召集董事会会议；董事长无故不履行职责，亦未指定具体人员代其行使职责的，可由副董事长或者二分之一以上的董事共同推举一名董事负责召集会议。

董事会会议应当由二分之一以上的董事出席方可举行，每一董事享有一票表决权，董事会做出决议，必须经全体董事的过半数通过。

董事会会议应当由董事本人出席，董事因故不能出席的，可以书面委托其他董事代为出席。委托书应当载明代理人的姓名，代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章。代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。董事未出席董事会会议，亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上的投票权。

董事会决议表决方式为举手表决或投票表决。每位董事享有一票表决权。

虽未召开会议，但由所有董事签字同意的书面决议，与董事会会议通过的决议有同等效力。

董事会会议应当有记录，出席会议的董事和记录人，应当在会议记录上签名。出席会议的董事有权要求在记录上对其在会议上的发言做出说明性记载。董事会会

议记录作为公司档案由董事会秘书保存。保存的期限不少于 10 年。

董事应当在董事会决议上签字并对董事会的决议承担责任。董事会决议违反法律、法规或者章程，致使公司遭受损失的，参与决议的董事对公司负赔偿责任。但经证明在表决时曾表明异议并记载于会议记录的，该董事可以免除责任。

#### **四、关于公司监事会**

##### **（一）监事会的构成**

本公司《公司章程（修改草案）》规定，公司设监事会，监事会由 3 名监事组成，设监事会召集人 1 名。监事会召集人不能履行职权时，由该召集人指定 1 名监事代行其职权。监事由股东代表和公司职工代表担任。股东担任的监事由股东大会选举或者更换；职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换。

##### **（二）监事会的职权**

本公司《公司章程（修改草案）》规定，监事会行使下列职权：检查公司的财务；对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；提议召开临时股东大会；列席董事会会议；公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

##### **（三）监事会的议事规则**

本公司《监事会议事规则》规定，监事会每年至少召开 2 次会议。在会议召开前的 10 日前，应将提交讨论的议题告知与会监事。

监事会会议召开后，与会代表应认真对提交的有关议案进行讨论，并对相关议案进行表决。监事会会议应由监事本人亲自出席，监事因故不能亲自出席时，可书面委托其他监事代为出席。委托书应当载明代理人的姓名、代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章。代为出席监事会议的监事应当在授权范围内行使监事的权利，监事未出席监事会会议，亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上

的投票权。

监事会表决的方式为举手表决或投票表决，每位监事有一票表决权。

监事会会议应当有记录，出席会议的监事和记录人，应当在会议记录上签名。出席会议的监事有权要求在记录上对其在会议上的发言做出说明性记载。监事会会议记录作为公司档案由董事会秘书保存，保存期不少于10年。

## 五、重大生产经营决策的程序与规则

本公司建立了以股东大会、董事会、总经理和职能部门为主的分层决策体系，依据公司章程、三会议事规则、总经理工作细则等制度要求，采取一系列分权、分责的安排，科学有效地进行决策。

### （一）重大投资决策程序与规则

本公司《业务工作制度》规定了如下重大投资决策程序与规则：

1、项目提出：由公司主要业务部门（包括规划建设部、市场营销部、企业管理部及物业管理分公司等部门）提出生产经营项目，并提交项目报告，包括项目内容、投资额、收益测算等，上报主管经理；

2、项目调研：经主管经理批准后，组织进行进一步的调研，必要时也可邀请有关专家进行评审，做出可行性研究报告；

3、项目评估：由总经理负责召集经理办公会，进行项目审批，确定项目的投资额。投资额超过500万元的项目，按公司章程规定的程序提请董事会审议；

4、项目实施：董事会批准项目投资方案的，根据项目具体情况，由经理办公会安排具体业务部门组织实施，并定期向经理办公会汇报实施情况。

### （二）对外投资决策程序与规则

本公司《业务工作制度》规定了如下对外投资决策程序与规则：

1、项目受理：由证券部受理项目；

2、项目初审：证券部对所有受理项目编写初审报告，报告内容包括项目主要内

容、项目特点、项目处理意见、是否需要进一步调研以及理由，初审报告上交主管经理；

3、项目初步调研：经主管经理认可的项目，可以进行进一步的调研。调研内容包括项目的技术先进程度的判断，对项目的行业及市场前景分析，对项目背景调查；

4、项目评估：经过初步调研后，证券部工作人员将初步调研结果以报告形式上交部门主管经理，由主管经理组织对项目的技术、市场、公司的管理能力做进一步详细的调查和论证，对项目的风险和收益率进行判断。调查过程中可能要多次约见项目申请人，了解其管理理念、能力，根据调查结果对项目的投资价值进行评估，形成评估报告；

5、项目评估报告上交总经理，由总经理对有投资价值的重大项目组织专家评审。专家评审的参加者包括项目申请人、邀请的技术专家、投资专家、副总经理及证券部人员、专家邀请的其他成员。专家评审主要就技术问题及管理者经营能力加以进一步的审查，并就可能的协议书条款进行磋商，如：出资形式、参与管理的程度等，最后形成评审报告；

6、项目决策：根据项目评估和专家评审的结论，由总经理，副总经理，证券部有关成员进行集体讨论审议，并将有关决议上报董事会或股东大会；

7、由董事会做出决策，若超越董事会被授权范围（净资产的 25%），还需由董事会报股东大会，由股东大会做出投资决策。对重大投资议案，董事会审议前将提交战略投资委员会进行认证；

8、项目管理：项目建设由证券部和规划建设部负责，项目完成后由企管部负责管理。

此外，本公司 2000 年 4 月 26 日召开的临时股东大会授予董事会拥有每一会计年度累计不超过股份公司净资产 25%（含 25%）投资额的对外投资权限。

### （三）重要财务决策程序与规则

本公司《公司章程（修改草案）》、《董事会议事规则》及《财务管理制度》规定

了如下重要财务决策程序与规则：

1、公司申请银行贷款，由公司财务部根据公司董事会制订的年度财务预算方案、公司经营计划和投资方案，拟订公司年度贷款计划，报董事会批准后，根据公司实际生产经营需要实施。

2、公司对外担保事项，首先应由公司财务部就被担保方的申请进行充分的评估并提出意见，报经理办公会批准，再逐级上报董事会及股东大会审议批准。同意给予担保后，总经理应与有关各方签订担保协议书，并由财务部门在担保期内负责随时了解被担保方贷款使用和经营财务状况，发现问题时及时采取补救措施。贷款到期后，总经理和财务部应及时督促贷款人归还贷款。目前本公司无对外担保事项。

3、公司的年度预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案由董事会负责制订，经股东大会审议批准后实施。其他重要财务决策由相关人员提出议案，经理办公会讨论通过后，报董事会审议。

#### **（四）高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制**

为进一步建立健全公司董事（非独立董事）及高级管理人员的考核和薪酬管理制度，完善公司治理结构，本公司特在董事会下设提名委员会、薪酬与考核委员会，主要负责董事和经理人员聘用；制订公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案。

选择机制：根据公司发展的要求和公司章程的规定，提名委员会负责研究董事、经理人员的选择标准和程序，向董事会提出建议，并广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选，对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议，最终由公司董事会对高级管理人员进行选择 and 聘任。

考评机制：薪酬与考核委员会负责提供董事及高级管理人员岗位工作业绩考评系统中涉及指标的完成情况；提供董事及高级管理人员的业务创新能力和创利能力的经营绩效情况。公司董事和高级管理人员向薪酬与考核委员会作述职和自我评价。公司董事会依据薪酬与考核委员会的考评结果，胜任者留任，不称职者按法定程序

解聘。

**激励机制：**本公司建立了高级管理人员的薪酬与其职责、贡献挂钩的激励机制。高级管理人员实行年薪制，年薪标准由薪酬与考核委员会根据董事及高级管理人员的管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案，并负责对公司薪酬制度执行情况进行监督，同时依据本公司《人事管理制度》中工资管理规定执行。

**约束机制：**首先，高级管理人员应受本公司章程、《总经理工作细则》和聘任合同等的约束；其次，高级管理人员离任时应接受本公司内部审计部门的离任审计。

### **（五）利用外部决策咨询力量的情况**

本公司与北京市城市规划设计研究院、北京市工程咨询公司、中国航天建筑设计研究院、北京市化工橡胶设计院、北京自动化研究设计院、北京顺政市政设计所及北京航宇环境工程联合公司等单位建立了良好的合作伙伴关系。在重大的生产经营、项目投资等方面的决策中，上述单位发挥了积极的作用，为本公司的健康发展提供了重要的保障。

## **六、关于内部控制制度完整性、合理性和有效性的评估意见**

### **（一）自我评估意见**

本公司自成立以来制定了包括治理制度，管理制度和财务制度等在内的较为完善的内部控制制度，对本公司的生产、经营、投资、管理等各方面进行了详细的规定，各项制度运行情况良好；本公司组织结构中各层次分工明确，责权明晰；本公司按照会计法规和自身实际情况建立了完善的财务管理制度，财务核算程序严格；明确规定了各项业务的工作程序和责任部门，保证了工作效率和过程控制；建立了内部审计制度，对查错揭弊、改进管理、提高效益发挥了重要作用；制定了严格的子公司、分公司管理制度，加强对下属企业的管理和控制。

本公司董事会认为本公司内部控制制度具备完整性、合理性和有效性。

## （二）会计师事务所的评估意见

本公司审计机构北京兴华会计师事务所有限责任公司认为，本公司按照内部控制标准在所有重大方面保持了与会计报表相关的有效的内部控制。

## 七、近三年本公司董事长、总经理、财务负责人及技术负责人变动情况

2003年12月16日，李友生因工作变动辞去公司董事长及董事职务，2004年1月30日公司2004年第一次临时股东会选举刘进奎为第二届董事会董事、2004年2月10日第二届第三次董事会当选为本公司董事长。

近三年总经理、财务负责人未发生变动。本公司未设技术负责人。

## 八、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员履行诚信义务的限制性规定

本公司《公司章程（修改草案）》规定，董事应当遵守法律、法规和公司章程的规定，忠实履行职责，维护公司利益。当其自身的利益与公司 and 股东的利益相冲突时，应当以公司和股东的最大利益为行为准则，并保证：在其职责范围内行使权利，不得越权；除经公司章程规定或者股东大会在知情的情况下批准，不得同本公司订立合同或者进行交易；不得利用内幕信息为自己或他人谋取利益；不得自营或者为他人经营与公司同类的营业或者从事损害本公司利益的活动；不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产；不得挪用资金或者将公司资金借贷给他人；不得利用职务便利为自己或他人侵占或者接受本应属于公司的商业机会；未经股东大会在知情的情况下批准，不得接受与公司交易有关的佣金；不得将公司的资金以其个人名义或者以其他个人名义开立帐户储存；不得以公司资产为本公司的股东或者其他个人债务提供担保；未经股东大会在知情的情况下同意，不得泄露在任职期间所获得的涉及本公司的机密信息；但在法律有规定、公众利益有要求、该董事本身的合法利益有要求的情形下，可以向法院或者其他政府主管机关披露该信息。

董事应当谨慎、认真、勤勉地行使公司所赋予的权利，以保证：公司的商业行

为符合国家的法律、行政法规以及国家各项经济政策的要求，商业活动不得超越营业执照规定的业务范围；公平对待所有股东；认真阅读上市公司的各项商务、财务报告，及时了解公司业务经营管理状况；亲自行使被合法赋予的公司管理处置权，不得受他人操纵；非经法律、行政法规允许或者得到股东大会在知情的情况下批准，不得将其处置权转授他人行使；接受监事会对其履行职责的合法监督和合理建议。

未经公司章程规定或者董事会的合法授权，任何董事不得以个人名义代表公司或者董事会行事。董事以其个人名义行事时，在第三方会合理地认为该董事在代表公司或者董事会行事的情况下，该董事应当事先声明其立场和身份。

董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

有上述关联关系的董事在董事会会议讨论并表决有关关联交易时应当主动提出回避。

除非有关联关系的董事按照要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

董事连续两次未能亲自出席，也不委托其他董事出席董事会会议，视为不能履行职责，董事会应当建议股东大会予以撤换。

董事可以在任期届满以前提出辞职，董事辞职应当向董事会提交书面辞职报告。如因董事的辞职导致公司董事会低于法定最低人数时，该董事的辞职报告应当在下任董事填补因其辞职产生的缺额后方能生效。余任董事会应当尽快召集临时股东大会，选举董事填补因董事辞职产生的空缺。在股东大会未就董事选举做出决议以前，提出辞职的该董事以及余任董事会的职权应当受到合理的限制。董事提出辞职或者任期届满，其对公司和股东负有的义务在其辞职报告尚未生效或者生效后的合理期间内，以及任期结束后的合理期间内并不当然解除，其对公司商业秘密保密的义务在其任职结束后仍然有效，直至该秘密成为公开信息。其他义务的持续期间应当根

据公平的原则决定，视事件发生与离任之间时间的长短，以及与公司的关系在何种情况和条件下结束而定。任职尚未结束的董事，对因其擅自离职使公司造成的损失，应当承担赔偿责任。公司不以任何形式为董事纳税。

本公司《公司章程（修改草案）》还规定，独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉的义务。独立董事应当按照有关法律、法规和公司章程的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。独立董事应当独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人、或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。独立董事原则上最多在 5 家上市公司兼任独立董事，并确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责。

上述有关董事义务的规定，同样适用于本公司监事、总经理和其他高级管理人员。

本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未持有本公司及本公司关联企业的股份，因此，本公司未为上述人员制订股份锁定办法。此外，本公司亦未为上述人员实行责任保险制度。

## 第十节 财务会计信息

### 一、审计报告

北京兴华会计师事务所有限责任公司对本公司 2003 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2001 年 12 月 31 日资产负债表和合并资产负债表，2003 年度、2002 年度、2001 年度利润及利润分配表和合并利润及利润分配表以及 2003 年度现金流量表和合并现金流量表进行审计后，出具了(2004)京会兴审字第 32 号标准无保留意见《审计报告》。

本公司本次发行所披露的财务信息，如未作特别说明，均摘自经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计的财务报告中的合并报表数据。

## 简要合并资产负债表（1/2）

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

单位：元

资 产	2003. 12. 31	2002. 12. 31	2001. 12. 31
<b>流动资产</b>			
货币资金	63,015,764.81	19,134,275.50	42,966,653.84
应收票据	6,100,000.00	2,000,000.00	1,300,000.00
应收帐款	74,323,552.59	57,145,267.49	32,526,363.09
其他应收款	3,763,998.92	2,593,493.86	1,978,699.33
预付账款	2,525,394.00		
存货	66,227,013.03	75,680,296.87	52,504,121.38
待摊费用	181,576.60		
<b>流动资产合计</b>	<b>216,137,299.95</b>	<b>156,553,333.72</b>	<b>131,275,837.64</b>
<b>长期投资</b>			
长期股权投资	3,799,699.16	3,292,247.62	2,831,199.43
<b>长期投资合计</b>	<b>3,799,699.16</b>	<b>3,292,247.62</b>	<b>2,831,199.43</b>
其中：合并价差	-4,252,596.12	-4,860,109.92	-5,467,623.72
<b>固定资产</b>			
固定资产原价	106,654,377.62	100,944,297.05	97,095,749.63
减：累计折旧	15,305,419.48	11,896,370.24	9,715,102.99
固定资产净值	91,348,958.14	89,047,926.81	87,380,646.64
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	91,348,958.14	89,047,926.81	87,380,646.64
在建工程	38,351,230.28	37,747,485.73	31,761,161.87
固定资产清理			3,812,067.51
<b>固定资产合计</b>	<b>129,700,188.42</b>	<b>126,795,412.54</b>	<b>122,953,876.02</b>
<b>无形资产及其他资产</b>			
无形资产	11,064,195.32	11,300,001.56	11,535,807.80
长期待摊费用	1,355,805.34	905,643.42	110,758.64
无形资产及其他资产合计	12,420,000.66	12,205,644.98	11,646,566.44
<b>资 产 总 计</b>	<b>362,057,188.19</b>	<b>298,846,638.86</b>	<b>268,707,479.53</b>

单位负责人：刘进奎

财务负责人：张广月

编表人：杨宏

## 简要合并资产负债表 (2/2)

编制单位: 北京空港科技园区股份有限公司

单位: 元

负债及股东权益	2003. 12. 31	2002. 12. 31	2001. 12. 31
<b>流动负债</b>			
短期借款	85,000,000.00	70,000,000.00	65,000,000.00
应付帐款	44,857,933.34	23,223,253.19	35,632,321.07
预收货款	4,889,733.69	7,276,780.00	1,628,051.45
应付工资	262,027.00	866,280.00	661,850.00
应付福利费	101,961.81	260,031.94	323,967.97
应付股利		-	-
应交税金	11,153,274.92	12,141,682.75	8,090,343.81
其他应交款	104,366.95	73,666.90	122,556.99
其他应付款	7,133,802.29	10,685,281.82	14,486,950.03
预提费用		-	4,240.00
<b>流动负债合计</b>	<b>153,503,100.00</b>	<b>124,526,976.60</b>	<b>125,950,281.32</b>
<b>负债合计</b>	<b>153,503,100.00</b>	<b>124,526,976.60</b>	<b>125,950,281.32</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>13,156,284.77</b>	<b>10,781,172.58</b>	<b>9,573,460.04</b>
<b>股东权益</b>			
股本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
股本净额	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	2,393,326.26	2,393,326.26	2,393,326.26
盈余公积	21,632,834.11	15,454,454.56	9,778,246.22
其中: 法定公益金	7,210,944.71	5,151,484.86	3,259,415.41
未分配利润	71,371,643.05	45,690,708.86	21,012,165.69
<b>股东权益合计</b>	<b>195,397,803.42</b>	<b>163,538,489.68</b>	<b>133,183,738.17</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>362,057,188.19</b>	<b>298,846,638.86</b>	<b>268,707,479.53</b>

单位负责人: 刘进奎

财务负责人: 张广月

编表人: 杨宏

## 简要合并利润表及利润分配表

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

单位：元

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
<b>一、主营业务收入</b>	<b>258,078,007.42</b>	<b>153,662,055.70</b>	<b>190,385,386.70</b>
减：主营业务成本	181,071,814.61	81,760,025.30	126,802,170.77
主营业务税金及附加	9,266,575.55	7,684,172.25	8,035,510.27
<b>二、主营业务利润</b>	<b>67,739,617.26</b>	<b>64,217,858.15</b>	<b>55,547,705.66</b>
加：其他业务利润	-60,887.86	-	-
减：营业费用	628,712.80	1,120,006.55	206,222.80
管理费用	14,443,880.42	11,516,144.35	6,920,104.46
财务费用	4,172,912.93	4,316,562.76	3,890,743.34
<b>二、营业利润</b>	<b>48,433,223.25</b>	<b>47,265,144.49</b>	<b>44,530,635.06</b>
加：投资收益	-100,062.26	-146,465.61	355,327.97
补贴收入	-	-	-
营业外收入	100,000.00	-	25,200.00
减：营业外支出	-	12,006.47	-
<b>四、利润总额</b>	<b>48,433,160.99</b>	<b>47,106,672.41</b>	<b>44,911,163.03</b>
减：所得税	14,198,735.06	15,544,208.36	12,613,690.87
少数股东损益	2,375,112.19	1,207,712.54	3,654,675.66
<b>五、净利润</b>	<b>31,859,313.74</b>	<b>30,354,751.51</b>	<b>28,642,796.50</b>
加：年初未分配利润	45,690,708.86	21,012,165.69	-
<b>六、可供分配的利润</b>	<b>77,550,022.60</b>	<b>51,366,917.20</b>	<b>28,642,796.50</b>
减：公司设立前净利润	-	-	-
减：提取法定盈余公积金	4,118,919.70	3,784,138.89	5,087,087.20
提取法定公益金	2,059,459.85	1,892,069.45	2,543,543.61
<b>七、可供投资者分配的利润</b>	<b>71,371,643.05</b>	<b>45,690,708.86</b>	<b>21,012,165.69</b>
减：应付普通股股利	-	-	-
<b>八、未分配利润</b>	<b>71,371,643.05</b>	<b>45,690,708.86</b>	<b>21,012,165.69</b>

单位负责人：刘进奎

财务负责人：张广月

编表人：杨宏

## 简要合并现金流量表

编制单位：北京空港科技园区股份有限公司

单位：元

项 目	2003 年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	233,088,330.38
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	18,632,787.99
<b>现金流入小计</b>	<b>251,721,118.37</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	148,108,575.97
支付给职工及为职工支付的现金	8,988,104.42
支付的各项税费	25,638,506.71
支付的其他与经营活动有关的现金	29,156,134.01
<b>现金流出小计</b>	<b>211,891,321.11</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>39,829,797.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>	
收回投资所收到的现金	
<b>现金流入小计</b>	
购建固定资产、无形资产等所支付的现金	6,607,327.12
<b>现金流出小计</b>	<b>6,607,327.12</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,607,327.12</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>	
吸收投资所收到的现金	
借款所收到的现金	90,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
<b>现金流入小计</b>	<b>90,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	75,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,340,980.83
<b>现金流出小计</b>	<b>79,340,980.83</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,659,019.17</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>43,881,489.31</b>

单位负责人：刘进奎

财务负责人：张广月

编表人：杨宏

## 二、会计报表的合并范围及变化情况

公司自2001年1月1日起编制合并报表，将北京天源建筑工程有限责任公司的会计报表纳入合并报表范围。

根据财政部财会字（1995）11号《关于印发（合并会计报表暂行规定）的通知》和财会工字（1996）2号《并于合并报表范围请示的复函》等文件的规定，以本公司和纳入合并范围的北京天源建筑工程有限责任公司会计报表和其他有关资料为依据，合并各项目编制而成。合并时，母公司及子公司间的重大交易、内部往来、长期投资、投资收益等均已会计报表合并时予以抵销，并计算少数股东权益和损益。

## 三、经营业绩

### （一）销售收入总额和利润总额的变动趋势及原因

本公司最近三年主营业务收入及利润的变动情况如下表所示：

单位：元

项 目	2003 年	2002 年度	2001 年度
主营业务收入	258,078,007.42	153,662,055.70	190,385,386.70
主营业务利润	67,739,617.26	64,217,858.15	55,547,705.66
利润总额	48,433,160.99	47,106,672.41	44,911,163.03
净利润	31,859,313.74	30,354,751.51	28,642,796.50

本公司的主营业务收入和利润主要来源于园区土地开发、建筑工程施工、标准厂房经营等业务。

2003 年度、2002 年度和 2001 年度主营业务收入分别为 25,807.80 万元、15,366.21 万元和 19,038.54 万元，主营业务利润分别为 6,773.96 万元、6,421.79 万元 5,554.77、和。主营业务收入和主营业务利润的变动情况分析详见本节“十六、公司管理层的财务分析”。

作为园区建设企业，本公司业务发展与园区招商引资情况密切相关。近几年来，随着空港工业区的快速发展，进入园区投资的企业逐年增加，本公司土地开发业务和标准厂房经营业务均处于稳定增长趋势。随着空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区的进一步开发建设，本公司主营业务收入和利润的增长幅度将在一定范

围内保持稳定。

## （二）业务收入的主要构成

本公司最近三年业务收入的主要构成如下表所示：

单位：元

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
土地开发销售	64,892,855.00	71,423,331.24	81,692,091.78
标准厂房出租	12,128,790.94	10,693,779.71	9,299,103.00
物业管理及其它	4,654,745.59	2,181,838.63	1,410,061.92
建筑施工	176,401,615.89	96,667,587.48	139,573,494.66
各业务分部间相互抵消	-	27,304,481.36	41,589,364.66
合 计	258,078,007.42	153,662,055.70	190,385,386.70

土地开发销售收入和建筑施工收入是本公司业务收入的主要来源。近年来随着空港工业区、天竺出口加工区开发和销售规模的不断扩大，2003、2002 和 2001 年度本公司土地开发销售收入分别为 6,489.29 万元、7,142.33 万元和 8,169.21 万元，占当年主营业务收入总额的比例分别为 25.14%、46.48%和 42.91%。

2000 年 11 月 28 日本公司与开发公司签订了《股权转让协议》，由本公司出资收购开发公司拥有的天源建筑公司 80%的股权。从 2001 年 1 月 1 日起天源建筑公司纳入本公司合并报表范围。2003、2002 和 2001 年度天源建筑公司纳入合并报表的建筑施工收入占本公司合并主营业务收入总额的比例分别为 68.35%、45.14%和 51.47%。建筑施工收入已成为本公司业务收入的重要组成部分。

2003 年度土地开发销售收入占主营业务收入的比例有所下降，主要是天源建筑公司建筑施工收入较上年增长了 154.32%。

## （三）重大投资收益和非经常性损益的变动趋势及原因

### 1、重大投资收益

本公司 2003 年、2002 年和 2001 年实现投资收益分别为-100,062.26 元、-146,465.61 元和 355,327.97 元，主要来源于对北京承天倍达过滤技术有限责任公司的长期投资。

### 2、非经常性损益

本公司 2003 年、2002 年和 2001 年非经常性损益分别为 100,000.00 元、

-12,006.47 元和-58,931.26 元。其中，2003 年度非经常性损益 100,000.00 元为违约罚款收入；2002 年度的非经常性损益-12,006.47 元为处理固定资产净损失；2001 年度的非经常性损益包括违约罚款收入 25,200.00 元，长期股权投资转让损失-84,131.26 元。

#### （四）适用的所得税税率及享受的财政税收优惠政策

##### 1、适用的所得税税率

本公司所得税按应纳税所得额的 33%计征，控股子公司天源建筑公司按收入的 1.65%代征（即纯益率为 5%，所得税率为 33%）。根据京地税企[1995]544 号文件的规定，北京市顺义区地方税务局核定天源建筑公司为乙类企业，从 2000 年起定率征收企业所得税，核定纯益率为 5%。

##### 2、享受的财政税收优惠政策

本公司未享受财政税收优惠政策。

#### 四、主要资产

截至 2003 年年末，本公司资产总额为 362,057,188.19 元，包括流动资产 216,137,299.95 元，长期投资 3,799,699.16 元，固定资产 129,700,188.42 元，无形资产及其它资产 12,420,000.66 元。

##### （一）主要固定资产

本公司固定资产分为房屋及建筑物、专用设备、运输设备、工程施工设备和其它设备等 5 类，均按直线法计提折旧，并根据各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）制定其折旧率。

2003 年 12 月 31 日本公司主要固定资产的情况如下表所示：

固定资产类别	折旧年限 (年)	帐面原值 (元)	帐面净值 (元)	帐面净额 (元)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	40	93,681,437.55	82,528,348.04	82,528,348.04	2.375
专用设备	10	2,954,800.00	1,361,734.67	1,361,734.67	9.50
运输设备	6	4,438,221.50	2,970,845.96	2,970,845.96	15.83
工程施工设备	2-6	4,329,822.57	3,804,009.12	3,804,009.12	15.83-47.5

其他设备	5	1,250,096.00	684,020.35	684,020.35	19.00
合 计	-	106,654,377.62	91,348,958.14	91,348,958.14	-

截至 2003 年年末本公司固定资产帐面价值低于可收回金额，因此未计提固定资产减值准备。

## （二）主要对外投资

截至 2003 年年末本公司对外投资无短期投资，长期投资全部为长期股权投资，其情况如下表所示：

项目	年限	初始投资额 (元)	合并抵销后的 期末投资额(元)	股权投资占被投资 方的股权比例	会计核算方法
北京承天倍达过滤技术有限责任公司	15 年	7,770,000.00	8,052,295.28	21%	权益法
天源建筑公司的股权投资差额	18 年	17,600,000.00	-4,252,596.12	80%	权益法并合并报表
合 计	-	25,370,000.00	3,799,699.16	-	-

本公司期末长期投资占期末净资产的比例为 1.94%。

本公司期末长期投资帐面价值低于可收回金额，因此未计提长期投资减值准备。

## （三）有形资产净值

截至 2003 年年末本公司总资产 362,057,188.19 元，无形资产 11,064,195.32 元，待摊费用 181,576.60 元，长期待摊费用 1,355,805.34 元，因此有形资产净值 = 总资产 - 无形资产 - 待摊费用 - 长期待摊费用 = 349,455,610.93 元。

## （四）主要无形资产

截至 2003 年年末本公司无形资产为土地使用权，其情况如下表所示：

种 类	取得方式	初始金额(元)	摊销年限	摊余价值(元)	剩余摊销年限
土地使用权	股东投入	5,798,565.20	50 年	5,440,986.99	46 年 11 个月
土地使用权	购买	5,991,745.50	50 年	5,623,208.33	46 年 11 个月
合 计	-	11,790,310.70	-	11,064,195.32	-

本公司设立时开发公司将空港工业区 A 区的标准厂房和 B 区 1#~6#标准厂房所占用的土地的开发成本投入本公司，经北京德威评估公司德威评报字（2000）第 010 号《资产评估报告》确认，上述土地开发成本价值 5,798,565.20 元，计入本公

司“无形资产”科目。北京德威评估公司对上述土地开发成本进行评估采用以成本法为主、以基准地价修正法为辅的方法。

本公司 2003 年 12 月 31 日无形资产帐面价值低于可收回金额，因此未计提减值准备。

## 五、主要债项

本公司负债主要由短期借款、应付帐款、预收帐款、应付股利、应交税金、其他应付款组成。

### （一）短期借款

截至 2003 年年末本公司短期借款余额 85,000,000.00 元，其情况如下表所示：

单位：元

借 款 条 件	币 种	金 额
保证借款	人民币	85,000,000.00
合 计	-	85,000,000.00

上述担保借款由开发公司提供担保，其中，3500 万元为天源建筑公司的短期借款，5000 万元为母公司的短期借款（其中 1000 万元短期借款已经于 2004 年 1 月 14 日到期并按时还款）

### （二）应付帐款

截至 2003 年年末本公司应付帐款余额为 44,857,933.34 元，比 2002 年 12 月 31 日增长 93.16%，主要是子公司北京天源建筑工程有限责任公司本期建筑工程量增长，欠付的材料款相应增加。本公司 2003 年 12 月 31 日应付帐款余额中无持股 5%（含 5%）以上股份的股东单位应付款项，无帐龄超过三年的大额应付帐款。

### （三）预收帐款

截至 2003 年年末本公司预收帐款余额为 4,889,733.69 元，比 2002 年 12 月 31 日减少 32.80%，主要是本公司预收地价款减少。本公司 2003 年 12 月 31 日预收帐款中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上股份股东单位的预收款项，无帐龄超过三年的大额预收帐款。

### （四）其他应付款

截至 2003 年年末本公司其他应付款为 7,133,802.29 元,比 2002 年 12 月 31 日减少 33.24%,主要是本期支付了土地出让金。本公司 2003 年 12 月 31 日其他应付款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份股东单位的应付款项。

2003 年 12 月 31 日本公司金额较大的其他应付款的情况如下表所示:

单位:元

单位名称	金 额	帐 龄	备 注
北京天竺空港工业区管理委员会	3,822,625.50	一年以内	应付土地出让金
北京华大基因研究中心	600,000.00	一年以内	代收款
拆迁安置费	472,720.00	一至二年	-

截至 2003 年年末本公司无合同承诺的债务、或有债项、票据贴现、抵押及担保等形成的或有负债。本公司无逾期未偿还债项。

## 六、股东权益情况

本公司 2003 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2001 年 12 月 31 日股东权益的情况如下表所示:

单位:元

项 目	2003.12.31	2002.12.31.	2001.12.31.
股本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	2,393,326.26	2,393,326.26	2,393,326.26
盈余公积	21,632,834.11	15,454,454.56	9,778,246.22
其中:法定公益金	7,210,944.71	5,151,484.86	3,259,415.41
未分配利润	71,371,643.05	45,690,708.86	21,012,165.69
<b>股东权益合计</b>	<b>195,397,803.42</b>	<b>163,538,489.68</b>	<b>133,183,738.17</b>

## 七、现金流量情况

本公司 2003 年度的现金流量情况如下表所示:

单位:元

项 目	2003 年度
经营活动产生的现金流量:	
现金流入小计	251,721,118.37
现金流出小计	211,891,321.11
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>39,829,797.26</b>
投资活动产生的现金流量:	
现金流入小计	-
现金流出小计	6,607,327.12
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,607,327.12</b>

筹资活动产生的现金流量:	
现金流入小计	90,000,000.00
现金流出小计	79,340,980.83
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,659,019.17</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>43,881,489.31</b>

2003 年度本公司经营活动产生的现金流量情况良好, 净流入为 39,829,797.26 元。2003 年度投资活动现金流量净额-6,607,327.12 元, 现金流出主要为当期购建固定资产。2003 年度筹资活动现金流量净额为 10,659,019.17 元。由于公司经营活动和筹资活动的现金流量状况较好, 因此公司现金及现金等价物净增加额为 43,881,489.31 元。

本公司不存在不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

## 八、关联交易情况

### (一) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与公司关系	经济性质	法人代表
北京天竺空港工业开发公司	北京市	工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务; 土地开发等	母公司	全民所有	刘淑梅
北京天源建筑工程有限责任公司	北京市	建筑施工	子公司	有限责任公司	李林海

### (二) 存在控制关系的关联方注册资本及其变化

单位: 元

企业名称	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.12.31
北京天竺空港工业开发公司	88,000,000.00	-	-	88,000,000.00
北京天源建筑工程有限责任公司	22,000,000.00	-	-	22,000,000.00

### (三) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

单位: 万元

企业名称	2002.12.31		本期增加		本期减少		2003.12.31	
	股份	比例	股份	比例	股份	比例	股份	比例
北京天竺空港工业开发公司	9,526.3364	95.26%	-	-	-	-	9,526.3364	95.26%
北京天源建筑工程有限责任公司	1,760	80%	-	-	-	-	1,760	80%

### (四) 不存在控制关系的关联方及与本公司关系

企业名称	与本公司关系
北京空港物业管理有限公司	同为受北京天竺空港工业开发公司控制的子公司

北京天龙绿化保洁有限公司	同为受北京天竺空港工业开发公司控制的子公司
北京空港天合劳务服务有限公司	同为受北京天竺空港工业开发公司控制的子公司
北京天通物业管理有限公司	同为受北京天竺空港工业开发公司控制的子公司
北京承天信达过滤技术有限责任公司	本公司联营企业

### (五) 关联方应收应付款项余额

单位：元

项目及关联方名称	2003. 12. 31	2002. 12. 31	2001. 12. 31
<b>应收账款</b>			
北京天竺空港工业开发公司	-	-	9,498,185.00
<b>其他应付款</b>			
北京天竺空港工业开发公司	-	-	12,025,373.43

### (六) 关联交易

#### 1、提供和接受劳务

单位：元

关联方名称	交易项目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
<b>提供劳务</b>				
北京天竺空港工业开发公司	安迁工程*1		-	40,356,242.53
北京天竺空港工业开发公司	海关楼工程*2		-	24,510,626.73
北京天竺空港工业开发公司	其他工程*3		-	9,812,837.55
<b>接受劳务</b>				
北京空港天合劳务服务有限公司	安全保卫服务	346,903.50	173,564.00	121,300.00

\*1：2001 年 3 月 15 日北京天源建筑工程有限责任公司与北京天竺空港工业开发公司签订安迁工程施工合同，合同总金额为 33,464,921.00 元。2001 年 3 月北京天源建筑工程有限责任公司又与北京天竺空港工业开发公司签订育龙小学教学楼及住宅楼市政工程施工合同，合同总金额为 5,200,000.00 元。2001 年共实现工程收入 40,356,242.53 元。

\*2：2000 年 12 月 1 日北京天源建筑工程有限责任公司与北京天竺空港工业开发公司签订中国海关空港办事处办公楼工程施工合同，合同总金额为 14,326,888.00 元。2001 年 6 月 8 日北京天源建筑工程有限责任公司又与北京天竺空港工业开发公司签订海关附楼及市外工程施工合同。2001 年共实现工程收入 24,510,626.73 元。

\*3：2001 年 3 月北京天源建筑工程有限责任公司与北京天竺空港工业开发公司签订 B 区方涵及市政工程施工合同，合同总金额为 9,176,996.00 元。2001 年北京

天源建筑工程有限责任公司又与北京天竺空港工业开发公司签订门卫室等零星工程施工合同。2001年共实现工程收入9,812,837.55元。

## 2、租赁

单位：元

关联方名称	交易项目	2003年度	2002年度	2001年度
北京天竺空港工业开发公司	租赁房屋	957,600.00	957,600.00	643,400.00

2001年4月20日本公司与北京天竺空港工业开发公司签订租房协议，本公司租用北京天竺空港工业开发公司的蓝天大厦三层、面积为700平方米的办公用房。租赁期限从2001年5月1日起至2003年12月31日，年租金957,600元。

## 3、担保事项

单位：元

关联方名称	交易项目	2003年度	2002年度	2001年度
北京天竺空港工业开发公司	接受担保	85,000,000.00	70,000,000.00	65,000,000.00

本公司报告期内历年短期借款均由北京天竺空港工业开发公司提供担保。

## 4、其他

单位：元

关联方名称	交易项目	2003年度	2002年度	2001年度
北京天竺空港工业开发公司	土地预定*1		-	14,181,580.00
北京天竺空港工业开发公司	土地开发合作*2		9,304,587.00	-
北京天竺空港工业开发公司	委托租赁*3	447,138.56	156,165.00	-

\*1：2001年3月13日公司与北京天竺空港工业开发公司签订土地预定协议(土地为北京天竺空港工业开发公司在开发区内兴建安迁楼项目)，预定土地77.392亩，其中建设用地69.922亩(价格每亩33万元)、市政代征地7.47亩(价格每亩12万元)。合同总金额为23,970,660元(包括土地出让金)。2001年该合同共实现销售收入14,181,580.00元。

\*2：2002年8月5日公司与北京天竺空港工业开发公司签订北京天竺空港工业区B区三期34.65公顷土地开发合作协议，根据合作协议和双方避免同业竞争协议的约定，北京天竺空港工业开发公司负责规划和征地工作，公司负责市政建设及土地销售业务。公司于2002年10月17日支付给北京天竺空港工业开发公司该宗土地征地成本9,304,587元。

\*3: 2002年7月2日公司与北京天竺空港工业开发公司为避免同业竞争签订了委托租赁经营合同,北京天竺空港工业开发公司将拥有的10#、11#、12#标准厂房委托本公司对外租赁,按每半年应收租金收入的10%向本公司支付管理费。2003年和2002年度本公司分别收到管理费447,138.56元和156,165元。

### 九、资产负债表日后事项

本公司2004年1月14日归还了中国工商银行北京市分行顺义支行的1000万元短期借款。

### 十、或有事项

本公司没有需说明的或有事项。

### 十一、承诺事项

本公司没有需说明的承诺事项。

### 十二、其他重要事项

1、本公司以2000年1月31日为资产评估基准日,于2000年3月28日取得营业执照,以2000年3月31日为评估调账日。公司按资产评估结果进行调账,调账前后资产负债表对比如下:

单位:元

项 目	2000年3月31日 评估调账前	评估增减值	2000年3月31日 评估调账后
流动资产	55,918,038.06	0.00	55,918,038.06
固定资产原值	59,539,914.88	5,281,459.12	64,821,374.00
减:累计折旧	4,052,575.32	282,057.68	4,334,633.00
固定资产净值	55,487,339.56	4,999,401.44	60,486,741.00
无形资产	7,737,802.05	-1,939,236.85	5,798,565.20
<b>资产总计</b>	<b>119,143,179.67</b>	<b>3,060,164.59</b>	<b>122,203,344.26</b>
流动负债	24,660,018.00	0.00	24,660,018.00
负债合计	24,660,018.00	0.00	24,660,018.00
股东权益	94,483,161.67	3,060,164.59	97,543,326.26
<b>负债与股东权益合计</b>	<b>119,143,179.67</b>	<b>3,060,164.59</b>	<b>122,203,344.26</b>

本公司的固定资产和无形资产评估调账日前归母公司所有,按照有关规定,在

公司成立前, 资产产权未发生变化, 评估增值不能调账, 因此母公司按账面原值计提折旧和摊销。评估调账日后本公司按评估确认的价值计提折旧和摊销。根据评估报告有效期和评估结果, 不会产生出资不实和影响资本保全。

2、北京市发展计划委员会于2001年3月27日以京计投资字[2001]449号文对天竺出口加工区北区一级土地开发进行批复, 同意本公司与北京天竺空港工业开发公司合作, 进行天竺出口加工区北区一级土地开发。根据北京天竺出口加工区管委会京出管字[2001]第2号文件的规定, 北京天竺空港工业开发公司负责规划和征地工作, 其相关费用按北京市人民政府[2001]18号文的规定, 以财政补贴和政府免收有关税费的方式予以解决。根据本公司和北京天竺空港工业开发公司签订的出口加工区一级土地开发合作协议, 出口加工区的拆迁和大市政基础设施建设由本公司承担, 费用由本公司筹措解决。

3、2001年度公司合并报表的净利润为28,642,792,796.50元, 母公司净利润为36,252,169.45元, 合并报表净利润比母公司报表净利润少7,609,372.95元; 2002年度公司合并报表的净利润为30,354,751.51元, 母公司净利润为33,010,538.70元, 合并报表净利润比母公司报表净利润少2,655,787.19元; 2003年度公司合并报表的净利润为31,859,313.74元, 母公司净利润为31,688,748.21元, 合并报表净利润比母公司报表净利润少170,565.53元。产生差异的主要原因是编制合并报表时, 对母公司和子公司之间发生的交易所产生的未实现销售利润进行了抵消。

4、2003年12月30日公司召开2003年度第二届二次董事会, 审议并通过了2003年度利润分配方案: 按净利润提取10%法定盈余公积金和5%法定公益金后, 可供分配利润暂不向股东分配股利, 待本次股票发行后由新老股东共享。

### **十三、重大资产置换、重大购销价格变化等情况**

本公司在报告期内未发生重大资产置换、重大购销价格变化等情况。

### **十四、资产评估情况**

本公司设立时，开发公司作为主发起人，委托北京德威评估公司以 2000 年 1 月 31 日为评估基准日，对开发公司拟投入本公司的经营性资产进行评估。北京德威评估公司于 2000 年 2 月 25 日出具了德威评报字（2000）第 010 号《资产评估报告》，并经北京市财政局京财国[2000]282 号《关于对北京空港工业开发公司拟发起设立股份有限公司资产评估项目审核意见的通知》予以确认。

### （一）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、资料的准备及项目申报、评估项目的现场调查核实和评估整理及报告等四个阶段，并在整个评估过程中对委托评估的资产实施了函证、实地勘察、市场调查等评估程序。

### （二）资产评估的方法

**流动资产：**以流动资产委估清单及帐面价值为依据，对银行存款、银行对账单及调节表进行核实核对并函证；对存货根据清单进行帐帐、帐表、清单的核实，对存货进行现场踏勘核实，确定其数量及成本的真实性，以此为依据产生估价意见；归集整理调查核实资料，在核实分析的基础上，货币资金按核实后的帐面金额计入评估值；存货中的在产品为在施工程，经对其开发程度、发生成本构成进行分析，考虑帐面价值为实际已付款成本，其成本均为近期发生的，开发程度大于帐面成本，且在此期间没有大的价格波动等原因，评估按核实后的帐面值确定评估值。

**房屋建筑物：**根据有关资料，经过实地察看、市场调查研究，遵循必要的评估程序与原则，对房屋建筑物采用重置成本法进行评定估算。

**设备：**采用重置成本法。

**无形资产：**采用以成本法为主、以基准地价修正法为辅的评估方法。

**流动负债：**以核实后的结果计入评估值。

**(三) 资产评估的结果**

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2000年1月31日

单位：万元

项 目	帐面价值 A	调整后帐面 值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率 E=D/B*100%
流动资产	5,591.80	5,591.80	5,591.80	0.00	0.00%
固定资产	5,548.73	5,548.73	6,048.67	499.94	9.01%
其中：建筑物	5,266.53	5,266.53	5,852.29	585.76	11.12%
设备	282.20	282.20	196.38	-85.82	-30.41%
无形资产	773.78	773.78	579.86	-193.92	-25.06%
其中：土地开发成本	773.78	773.78	579.86	-193.92	-25.06%
资产总计	11,914.31	11,914.31	12,220.33	306.02	2.57%
流动负债	2,466.00	2,466.00	2,466.00	0.00	0.00%
负债总计	2,466.00	2,466.00	2,466.00	0.00	0.00%
净资产	9,448.31	9,448.31	9,754.33	306.02	3.24%

注：由于投入设备的累计折旧计入所在房产的累计折旧中，设备的帐面价值未扣除累计折旧值，因此评估价值与帐面价值产生较大差异。

**十四、验资报告**

北京兴华会计师事务所有限责任公司接受北京空港科技园区股份有限公司（筹）的委托，按照《独立审计实务公告第1号——验资》的要求，对北京空港科技园区股份有限公司（筹）截至2000年3月20日止的实收资本及相关的资产和负债的真实性和合法性进行了审验，并于2000年3月23日出具了（2000）京会兴字第85号《验资报告》。根据报告，截至2000年3月20日止，北京空港科技园区股份有限公司（筹）已收到其发起股东投入的资本102,393,326元，其中股本100,000,000元，资本公积2,393,326元。其中，北京天竺空港工业开发公司以其部分经营性净资产97,543,326元折价入股，按97.662615%比例折股95,263,364股，占股本总数的95.263364%；北京顺鑫农业股份有限公司以现金2,000,000元认购1,953,252股，占股本总数的1.953252%；深圳市空港工贸发展有限公司以现金1,850,000元认购1,806,758股，占股本总数的1.806758%；北京华大基因研究中心以现金500,000元认购488,313股，占股本总数的0.488313%；北京空港广远金属材料有限公司以现金500,000元认购488,313股，占股本总数的0.488313%。

## 十五、主要财务指标

根据经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计的财务报告，本公司最近三年及最近一期的主要财务指标如下：

主要财务指标	2003年 12月31日	2002年 12月31日	2001年 12月31日
流动比率（倍）	1.41	1.26	1.04
速动比率（倍）	0.98	0.65	0.63
应收帐款周转率（次/年）	3.93	3.43	6.97
存货周转率（次/年）	2.55	1.28	2.52
无形资产（土地使用权除外）占总资产比例（%）	0	0	0
无形资产（土地使用权除外）占净资产比例（%）	0	0	0
资产负债率（以母公司报表为基础）（%）	26.40	38.11	43.59
每股净资产（元/股）	1.95	1.64	1.33
研究与开发费用占主营业务收入比例（%）	0	0	0
每股经营活动现金流量（元/股）	0.40	0.17	-

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = 速动资产 / 流动负债

应收帐款周转率 = 主营业务收入 / 应收帐款平均余额

存货周转率 = 主营业务成本 / 存货平均余额

无形资产（土地使用权除外）占总（净）资产比例 = 无形资产（土地使用权除外） / 总（净）资产

资产负债率 = 总负债 / 总资产

每股净资产 = 期末净资产 / 期末股本总额

研究与开发费用占主营业务收入比例 = 研究与开发费用 / 主营业务收入

每股经营活动现金流量 = 经营活动现金流量 / 期末股本总额

根据《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求，本公司2003年度、2002年度、2001年度净资产收益率和每股收益的情况如下：

项 目	2003 年度				2002 年度				2001 年度			
	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)		净资产收益率 (%)		每股收益 (元)		净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	34.67	37.74	0.68	0.68	39.27	43.28	0.64	0.64	41.71	46.73	0.56	0.56
营业利润	24.79	26.99	0.48	0.48	28.90	31.86	0.47	0.47	33.44	37.46	0.45	0.45
净利润	16.30	17.75	0.32	0.32	18.56	20.46	0.30	0.30	21.51	24.10	0.29	0.29
扣除非经常性损益后的净利润	16.27	17.71	0.32	0.32	18.57	20.47	0.30	0.30	21.54	24.10	0.29	0.29

## 十六、公司管理层的财务分析

### (一) 资产质量状况

1、截至2003年年末本公司流动资产216,137,299.95元，占资产总额的比例为59.70%。其中，货币资金63,015,764.81元，应收帐款（净额）74,323,552.59元，存货66,227,013.03元，占流动资产总额的比例分别为29.16%、34.39%和30.64%。

2003年年末货币资金比2002年年末增加2.29倍，主要原因是子公司北京天源建筑工程有限责任公司本期增加2500万元短期借款及母公司销售回款增加所致。

2003年年末应收帐款（净额）比2002年年末增加30.06%，主要因素是天源建筑公司2003年业务量增加。2003年天源建筑公司新开工面积达13.91万平方米，建筑施工收入比2002年度增长了154.32%，应收账款的增长率远远低于业务量和收入增长率，其中，收入的增长幅度是应收账款增长幅度的5.13倍。截至2003年12月31日本公司一年以内应收帐款为67,367,089.38元，占应收帐款总额的85.37%；公司应收帐款余额中无应收持有本公司5%（含5%）以上股份股东单位款项，公司前5名明细单位金额合计为48,235,116.72元，占应收帐款总额的比例为61.12%。本公司对应收帐款采取严格的管理措施，要求营销、财务等有关部门人员加强对应收款项的控制和管理，做好应收款项的回收工作，并将其纳入公司对相关人员业绩考核的指标体系中。

2003 年年末存货比 2002 年年末下降 12.49%，是由于本公司 2003 年土地销售 285.0767 亩，其相应成本从存货中转出，而 2003 年土地开发成本增加较少，从而使存货减少。本公司存货包括土地开发成本、工程施工、分期收款土地开发成本、库存商品、低值易耗品等，其中土地开发成本 41,489,164.60 元，占存货总额的比例为 62.65%。由于空港工业区和天竺出口加工区已拥有明显的区位优势，尤其天竺出口加工区对于出口加工型企业具有较强的吸引力，因此园区未来的招商形势良好，本公司土地存货的质地优良、销售前景乐观。

2、截至 2003 年年末本公司长期投资 3,799,699.16 元，占资产总额的比例为 1.05%，股权投资差额为-3,195,384.40 元。

3、截至 2003 年年末本公司固定资产原值 106,654,377.62 元，净值 91,348,958.14 元，占资产总额的比例为 25.23%，其中 90.34%为房屋及建筑物，主要为本公司所拥有的标准厂房。标准厂房经营已成为本公司稳定的收入来源，2003、2002 和 2001 年标准厂房经营的毛利率分别为 82.20%、79.82%和 67.77%。本公司固定资产的质地良好，期末帐面价值低于可收回金额，亦不存在毁损、待报废等情况。

4、截至 2003 年年末本公司无形资产 11,064,195.32 元，占资产总额的比例为 3.06%，全部为本公司标准厂房所占用的土地使用权，共计 52,657.82 平方米。鉴于空港工业区得天独厚的地理位置和良好的发展前景，本公司上述土地使用权的增值潜力可观。

## **（二）资产负债结构**

本公司 2003 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2001 年 12 月 31 日的资产负债率（母公司报表）分别为 26.40%、38.11%、43.59%。

## **（三）股权结构**

本公司本次发行前总股本 100,000,000 股，包括国有法人股 95,263,364 股和社会法人股 4,736,636 股。本公司共有五位股东，其中第一大股东开发公司持有本公司国有法人股股份 95,263,364 股，占本公司现有总股本的 95.26%，占本公司本次发行结束后总股本的 68.05%，处于绝对控股地位，是本公司的实际控制人。本公司

的上述股权结构一方面保证了本公司管理层、管理制度和管理政策的稳定，但另一方面，由于股权过于集中，开发公司可以凭借其控股地位影响本公司的经营决策，不利于本公司的长远发展。针对上述情况，本公司一方面将以本次发行为契机，引进社会公众投资者和机构投资者，在企业规模扩张的同时，实现股东结构的多元化和股权结构的分散化，另一方面，本公司将进一步完善法人治理结构，依法健全股东大会、董事会和监事会的工作制度，突出股东大会作为公司最高权力机关的作用，强化董事会决策管理的功能，重视监事会的监督职能，并严格履行上市公司的信息披露义务，切实保护本公司中小股东的合法权益。

#### **（四）现金流量情况**

本公司 2003 年度经营活动产生的现金流量净额为 39,829,797.26 元。根据近三年来以及本公司目前的经营状况和现金流量情况，本公司经营活动产生的现金流能够满足现有业务规模对资金的需求。

#### **（五）偿债能力情况**

本公司 2003 年、2002 年和 2001 年（母公司报表）流动比率分别为 1.41、1.26 和 1.04，速动比率分别为 0.98、0.65 和 0.63。虽然速动比率和流动比率指标逐年好转，但本公司短期债务的到期偿还仍面临一定的压力。同时，2003 年 12 月 31 日本公司的负债总额为 153,503,100.00 元，全部为流动负债，其中短期借款为 85,000,000.00 元，短期借款占流动负债的比例为 55.37%。短期借款的比重偏大，进一步加大了本公司短期债务的偿还压力。针对上述情况，本公司已充分重视对日常现金流量的管理，加快经营活动资金的回收，减少资金不必要的积压、沉淀；加大财务控制力度，加强对流动资产的运作，提高流动资产的周转速度；此外，与银行保持良好的信用关系，切实制定短期债务的还款计划，在进行新的债权融资时，合理安排债务的期限和结构。

#### **（六）近三年业务的进展及盈利能力**

近三年来，随着空港工业区和出口加工区的快速发展，入区投资企业逐年增加，2003 年、2002 年和 2001 年本公司土地销售面积分别为 19.01、28.99 和 23.38 万平

平方米，各年末标准厂房出租面积分别为 4.32、4.17 和 4.07 万平方米，本公司各项业务发展趋势良好。

2003 年度、2002 年度、2001 年度本公司整体的盈利情况如下表所示：

项 目	2003 年	2002 年	2001 年
主营业务收入（元）	258,078,007.42	153,662,055.70	190,385,386.70
主营业务毛利（元）	77,006,192.81	71,902,030.40	63,583,215.93
主营业务利润（元）	67,739,617.26	64,217,858.15	55,547,705.66
主营业务毛利率（%）	29.84	46.79	33.40

2003 年、2002 年和 2001 年本公司各项业务的盈利情况如下表所示：

业务项目	年 度	主营业务收入 (元)	主营业务成本 (元)	主营业务毛利 (元)	毛利率（%）
土地开发 销售	2003 年	64,892,855.00	30,044,080.47	34,848,774.53	53.70
	2002 年	71,423,331.24	25,296,038.98	46,127,292.26	64.58
	2001 年	81,692,091.78	46,510,341.72	35,181,750.06	43.07
标准厂房 出租	2003 年	12,128,790.94	2,158,479.36	9,970,311.58	82.20
	2002 年	10,693,779.71	2,158,479.36	8,535,300.35	79.82
	2001 年	9,299,103.00	2,997,109.52	6,301,993.48	67.77
物业管理 及其他	2003 年	4,654,745.59	580,725.44	4,074,020.15	87.52
	2002 年	2,181,838.63	-	2,181,838.63	100.00
	2001 年	1,410,061.92	-	1,410,061.92	100.00
建筑施工	2003 年	176,401,615.89	148,288,529.34	28,113,086.55	15.94
	2002 年	69,363,106.12	54,305,506.96	15,057,599.16	21.71
	2001 年	97,984,130.00	77,294,719.53	20,689,410.47	21.12

#### 1、主营业务收入的变动分析

主营业务收入 2002 年度比 2001 年度下降 19.29%，主要有两方面原因：一是由于土地销售结构发生变化，2002 年度本公司销售的土地主要为空港工业区 B 区，其地理位置相对劣于更靠近首都机场的 A 区，销售价格相对较低，因此本公司 2002 年度土地开发销售收入较 2001 年度下降 12.57%；二是由于天源建筑公司承建的天竺出口加工区的建设项目大量集中在 2001 年，致使该年度建筑施工收入大幅度增加，2002 年施工业务量相对于 2001 年较少，使天源建筑公司建筑施工收入较 2001 年下降了 29.21%。

2003 年度公司实现主营业务收入 25,807.80 万元，较 2002 年度增长了 67.95%。主要原因是：一是随着本公司招商引资力度的加大，进入建设期的入住企业数量增

加较快，带动园区建筑行业发展，使天源建筑公司的建筑施工收入大幅提高，2003年度实现建筑施工收入17,640.16万元；二是随着公司园区开发成熟度的不断提高，公司其他土地开发增值业务增长较快，2003年度、2002年度和2001年度本公司标准厂房出租业务收入分别为1,212.88万元、1,069.38万元和929.91万元，实现物业管理收入及其他收入465.47万元、218.18万元和141.01万元。

## 2、主营业务利润及毛利率的变动分析

2002年度和2001年度本公司的主营业务利润分别为6,421.79万元和5,554.77万元，主营业务利润增长了15.61%；毛利率分别为46.79%和33.40%，2002年度比2001年度提高了13.39个百分点。主要原因是空港工业区B区三期地土地销售成本偏低、利润空间较大、毛利率较高。2002年本公司土地销售面积为434.8007亩，具体情况如下表所示：

地块位置	空港工业区A区	空港工业区B区	
		三期	一、二期
销售面积(亩)	97.7426	326.3037	10.7544
平均销售成本(万元/亩)	12.19	3.83	7.78

如上表所示，由于空港工业区B区三期地无拆迁且周边区域的地块市政配套完善，其平均销售成本较B区一、二期地下降了50.84%，而本公司2002年土地开发销售面积中75.05%为B区三期地，从整体上降低了本公司土地开发销售业务的营业成本，从而增加了本公司的主营业务利润，提高了本公司的主营业务毛利率。

2003年度公司的主营业务利润为6,773.96万元，比上年增长了5.48%；毛利率为29.84%，比上年下降了16.95个百分点。主要原因为：一是2003年天源建筑公司业务量增加，建筑施工收入大幅增加，占总收入的68.35%，而2002年建筑施工收入占总收入的45.14%，由于建筑施工业务毛利率相对土地开发业务的毛利率较低，因此导致整体毛利率下降；二是公司土地开发毛利率与开发销售土地的位置有一定的关系，2002年土地开发销售面积中75.05%为B区三期地，开发成本低，毛利率较高，而2003年出口加工区土地销售比例较高，其成本较高，毛利率相对较低，致使2003年整体毛利率较2002年有所下降。

目前本公司土地开发、标准厂房经营等均处于稳定发展阶段，主营业务的盈利能力良好。

### （七）未来业务目标及盈利前景

#### 1、未来业务目标

土地开发业务——本公司将本着“一次性规划，分期征地，滚动开发和持续性销售”的原则，对空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区现有的土地进行开发与销售，并通过积极的营销策划与招商引资工作，重点吸引国内外优质客户入区，有计划、高质量地开发土地资源，确保土地开发业务的稳定增长。

标准厂房经营业务——本公司将以土地开发为依托，进一步发展标准厂房经营业务，稳步提高厂房出租率，计划在2004~2006年新增标准厂房建设面积7.53万平方米，新增出租面积6.5万平方米；使标准厂房的出租率由2003年的74.87%提高到2006年的82.33%。

建筑施工业务——随着空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区开发速度及顺义区城市化进程的加快，上述三个园区及其周边地区的建筑施工市场空前活跃，预计本公司控股子公司天源建筑公司的建筑施工业务在未来三年将进入增长高峰期。本公司将按照现代企业制度的要求管理天源建筑公司，通过提高施工技术含量和项目管理水平，迅速提升其市场竞争力，到2005年使天源建筑公司取得国家建筑施工企业的一级资质。

现代物流业务——本公司将以空港物流园的设立为契机，积极发展附加值高的仓储服务、第三方物流、集中配送和运输等现代物流业务，培育新的利润增长点。

#### 2、盈利前景

本公司本次发行预计募集资金净额22,480万元左右，股票发行成功后，净资产将由发行前的19,539.78万元大幅提高到42,019.78万元左右。鉴于募集资金拟投资项目需要一定的建设期，项目产生效益需要一定的时间，本公司发行后净资产收益率在短期内较发行前将有较大幅度的降低。本公司将抓住空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区良好的招商形势，严格内部成本控制，加快募集资金拟投资项目

的建设和管理，提高企业的经营业绩，努力实现利润水平的稳步增长。

#### **（八）本公司的主要财务优势及财务困难**

本公司所从事的土地开发、标准厂房经营等业务具有收益稳定的特点，经过近几年的不懈努力，本公司的上述业务已经达到了一定的规模，树立起了良好的品牌形象和信誉，为本公司的长期发展和业务拓展奠定了坚实的基础。

然而，作为园区开发建设企业，本公司的发展与园区的整体发展密切相关。另外，本公司所处的行业是一个规模经济特点比较明显的行业，对资金的要求较高。在过去三年中，本公司发展所需资金基本靠自有资金及银行贷款解决，其固有的缓慢性及不确定性制约了本公司的下一步发展。本公司希望以本次发行为契机，积极涉足资本市场以期利用多种融资渠道来增强筹措资金的能力。

## 第十一节 业务发展目标

### 一、发行当年及未来两年内的发展计划

#### (一) 总体发展战略

本公司所开发建设的三个园区是首都北京的重要经济区域之一。本公司的总体发展战略将以北京市“十五”规划和顺义区未来发展规划为基础，充分考虑本公司的发展基础、资源优势及临空区位优势制定。本公司的总体发展战略是：以三个园区的开发建设为基础，实现土地资本、科技资本与金融资本相融合，形成“继续保持土地经营业务稳定增长，促进建筑施工业务的规模增长，大力拓展标准化厂房经营增值业务，积极发展高附加值仓储物流服务”的增长模式。进一步加大土地资源和人力资源的储备力度，加快业务创新、营销创新和管理创新，提升公司经营园区和管理园区的能力，确保公司实现可持续发展。

#### (二) 整体经营目标和主要业务的经营目标

##### 1、整体经营目标

本公司的整体经营目标是：紧紧抓住天竺出口加工区和空港物流园区的发展机遇，以市场化招商、资本化运作、经营化开发和科学化管理为手段，提升三个园区的开发速度和质量，促使本公司的各项业务走上阶梯型增长的良性轨道，为本公司的可持续发展奠定坚实的基础；力争在3~5年内将三个园区建设成为外向型、高品质的高科技产业基地、出口加工基地和现代物流基地。预计到2006年，本公司将力争实现主营业务收入30,000万元，实现利润总额7,000万元，其中，土地经营业务利润约占40%，标准厂房经营利润约占25%，建筑施工业务利润约占20%，仓储物流利润约占15%。

##### 2、主要业务的经营目标

###### (1) 土地开发业务经营目标

本公司将本着“一次性规划，分期征地，滚动开发和持续性销售”的原则，对三个园区现有的土地进行开发与销售，并通过积极的营销策划与招商引资工作，重点吸引国内外优质客户入区，有计划、高质量地经营土地资源，确保土地经营业务的稳定增长。2004~2006年，本公司计划累计新增土地开发面积 1.48 平方公里，累计新增土地销售面积 1.2 平方公里，具体情况如下表所示：

单位：平方公里

园区名称	总规划面积	2006年底累计征地面积	2004~2006年累计新增土地开发面积	2004~2006年累计新增土地销售面积
天竺空港工业区	6.69	3.883	0.267	0.333
天竺出口加工区	3.35	0.996	0.546	0.4
空港物流园区	6.2	1.067	0.667	0.467
合计	16.24 24360(亩)	5.946 8919(亩)	1.48 2219(亩)	1.2 1800(亩)

注：“2006年底累计征地面积”指园区设立至2006年底累计征地面积。

### (2) 标准厂房经营及物业管理经营目标

本公司将以土地开发为依托，积极发展标准厂房的建设与出租业务，通过采取物业管理自动化和个性化的服务措施，为中小企业提供专业化的孵化服务，吸引更多的创业企业入区并形成集聚效应。2004~2006年，本公司计划新增标准厂房建筑面积 7.53 万平方米，新增出租面积 6.5 万平方米；到 2006 年年底，使标准厂房的建筑面积达到 13.3 万平方米，出租面积达到 10.95 万平方米，出租率由 2003 年 12 月 31 日的 74.87% 提高到 2006 年的 82.33%。

### (3) 现代仓储物流业务的经营目标

根据中国仓储协会的一项调查数据显示，2000 年北京市货运总量达到 3 亿吨，同时在未来两年内，我国将有 45% 的企业选择新的物流商，其中 75% 的企业将选择新型的物流企业；预计我国未来五年的物流需求量为 365 亿元，平均每年的物流需求量为 70 多亿元，巨大的物流市场容量为本公司发展仓储物流业务提供了较大的市场空间；同时，空港物流园区作为北京市唯一的航空—公路国际货运枢纽型物流园区，区内设有集空运、陆运、海运于一体的物流信息及多式联运交易中心，主要吸引从事航空物流、第三方物流、商贸型物流、物流信息咨询与技术范围等企业入区发展，

该区建成后将实现北京市与首都国际机场航空货运的“无缝对接”，为本公司发展物流仓储业务创造了有利条件。本公司将在促进空港物流园区土地开发和销售的同时，积极发展附加值高的海关监管仓储服务、物流设施经营、出口拼装、分拨和集中配送等现代物流业务，培育新的利润增长点。2004~2006年，本公司计划新增仓储建筑面积 2.5 万平方米，使总仓储面积达到 3.05 万平方米；新增仓储出租面积 2.2 万平方米，出租率达到 72%以上。

#### (4) 建筑工程施工业务经营目标

随着空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区开发速度及顺义区城市化进程的加快，上述三个园区及其周边地区的建筑施工市场空前活跃，预计本公司控股子公司天源建筑公司的建筑施工业务在未来三年将进入增长高峰期。本公司将按照现代企业制度的要求管理天源建筑公司，通过提高施工技术含量和项目管理水平，迅速提升其市场竞争力，争取到 2006 年使天源建筑公司取得国家建筑施工企业的一级资质，以保证本公司稳步提高投资收益。

### (三) 项目开发计划

#### 1、土地开发项目

(1) 天竺出口加工区北区一级土地开发建设项目。该项目为本次募股资金投资项目。(详见本招股说明书第十二节“募股资金运用”)。

(2) 空港工业区 B 区四期土地一级开发建设项目。该项目为本公司自筹资金投资项目，开发土地面积 400 亩，投资总额 4800 万元，预计 2004 年启动。

(3) 空港物流园区土地一级开发建设项目。空港物流园区是北京市三大物流基地之一，该项目的建成将有利于吸引物流产业巨头进驻空港物流园区，促进本公司相关业务的发展。

#### 2、标准厂房建设项目

天竺出口加工区标准厂房建设项目。该项目为本次募股资金投资项目(详见本招股说明书第十二节“募股资金运用”)。

### 3、仓储设施建设项目

(1) 海关二级监管库建设项目。该项目为本次募股资金投资项目（详见本招股说明书第十二节“募股资金运用”）。

(2) 天竺出口加工区海关集中监管库建设项目。该项目为本公司自筹资金投资项目，总建筑面积 6000 平方米，投资总额 980 万元，目前已投入 579 万元。

#### (四) 人员扩充计划

本公司一直把对人力资源的开发和优化作为实现公司发展目标的重要举措。为了适应未来企业规模扩张和升级发展的需要，本公司将围绕“建立一支专业化的投资队伍、经营队伍和管理队伍”的人才战略，通过培训提高现有员工的素质，或直接从外部引入优秀的项目管理人才、招商策划人才和物流业务经营人才，使本公司拥有一支精干、高效、专业的员工队伍。2004-2006 年，本公司的人员扩充计划如下表所示：

项 目	2003 年年末实际数	2006 年年末计划数
员工总数	183	270
市场营销人员	15	25
规划设计人员	7	7
工程管理人员	8	12
物流管理人员	4	40
财务管理人员	4	6
行政管理人员	32	38
其他人员	113	142
大专以上学历人员占员工的比例	37.16%	40%
具有中级以上专业技术职称人员占员工的比例	7.6%	20%

#### (五) 技术开发与创新计划

信息产业和网络技术的飞速发展正在深刻地改变人类社会的生产活动和生活质量。面对新经济和新技术的挑战，本公司将积极关注新技术的出现及其在各项业务中的运用。

##### 1、三个园区开发建设的技术创新或应用计划

作为在三个园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，本公司将联合相关部门在上述三个园区建设宽带数据网络，完善信息平台。在

物理联网方面，以联想神州数码为合作伙伴，采用兼容性及扩容性高的交换设备和系统集成设备，支持千兆互联；在系统安全方面，本公司将采用防火墙和实时网络终端监控软件相结合的物理设备。

在空港物流园区的建设中，本公司将联合相关部门一方面引入中国网通集团北京市通信公司建设宽带数据网络，通过竞标引入为物流企业服务的 IT 服务供应商，与海关、商检等单位合作搭建关港贸一体化的信息平台，满足物流企业对自动识别、EDI、无线网络技术等现代信息技术的需要，实现资源共享；另一方面着手建设智能化的交通组织系统，建立先进的指挥调度与监控系统，广泛运用计算机控制系统、数字识别系统、全球定位系统（GPS）和地理信息系统（GIS），全面整合信息资源、运力资源与客户资源，为物流企业的运输效率最大化与成本最小化创造外部条件。

## **2、仓储物流业务的技术创新或应用计划**

本公司未来将重点发展现代仓储物流业务，在仓储设施建设及仓储服务方面将力求实现物流管理信息化，装、运、卸集装化、标准化，装卸设施现代化。

## **3、标准厂房经营及物业管理业务的技术创新或应用计划**

本公司计划在所有标准厂房内安装消防烟感设备等现代化监控设备，保证入驻企业的安全；同时建立内部局域网络，实现物业管理的自动化。

## **（六）市场开发与营销网络建设计划**

本公司的经营区域主要集中在空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区内，规划开发、项目管理与招商策划为本公司经营链上的主要环节。因此，2004-2006年本公司在市场开发与营销网络建设方面的计划如下：

### **1、在园区科学定位的基础上，确定本公司招商和服务的主要客户**

空港工业区将形成以电子信息园、留学生创业园、生物科技园、现代物流园、新材料产业园为主体的“一区五园”的发展模式，本公司将围绕上述产业群，着重吸引国内外著名研发机构和制造企业入区投资建厂；出口加工区作为首都唯一的“境内关外”特设区域，主要面向出口加工型企业和为出口加工区企业生产服务的仓储

物流企业，本公司将主要针对港、台、东南亚、日、韩等国及国内出口加工型企业进行招商；空港物流园区作为北京三大物流基地之一，其定位为首都城市功能型基础设施，是辐射全国乃至亚太地区的重要物流枢纽，主要为北京市进出货物的集散和大型厂商在全国及亚太地区的采购和分销提供物流平台，本公司将以国内外航空物流、第三方物流、商贸型物流和物流技术与咨询等领域的物流企业作为重点招商与服务对象。

## **2、建立客户管理系统，实施主动性销售策略**

本公司根据各个园区的定位制定了主动性销售策略，通过电子网络、中介机构和权威机构搜集主要目标国家的产业政策、宏观经济信息，分析国外大公司、大财团的战略导向、投资动态、决策程序和服务需求等方面的信息，并建立重点客户的信息管理系统，为本公司进行有针对性的招商、销售和服务策划提供科学依据。

## **3、加强招商策划的营销力度，开辟多种形式的销售通道**

本公司将利用网络、电视和画册等媒体宣传手段提升三个园区和本公司的知名度；综合运用传媒招商、以商招商、专题招商和专业代理招商等多种招商手段，开辟多种招商渠道；大力推行商业化、中介化招商，加大市场化的招商成份；通过多层次、多方位的招商方式开辟销售通道，促进本公司各项业务的稳定增长。

## **4、在科学规划的基础上增加本公司的土地资源储备**

土地储备是本公司持续稳定发展的保证，本公司将根据顺义区的发展规划，充分利用自身的土地开发优势和招商优势，积极与周边区级开发区进行合作，增加本公司土地开发的储备资源。

## **5、提供完善的售前、售中和售后服务，树立公司良好的品牌形象**

本公司将在优化投资环境的基础上，秉承“延伸为企业服务的内容无止境，拓展为企业服务的范围无界限”的服务理念，为客户提供优质高效的售前、售中和售后服务，树立本公司良好的品牌形象。

## **（七）再融资计划**

本次发行是本公司设立以来最重要的再融资计划。本公司本次发行募股资金拟投资项目全部建成后，公司的各项经济指标预计将会有较大的改善。持续扩大的经营规模和不断提高的获利能力一方面能够保证本公司在资本市场再融资的资格，另一方面使本公司产生进一步的资金需求。本公司将根据空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区的开发建设进度和本公司的实际资金需求，综合采取以下融资手段：

1、本公司将凭借自身良好的信誉，向银行申请综合授信，利用银行短期贷款调节资金供需方面的限制；同时，以土地使用权和标准厂房抵押等方式向银行申请中长期贷款；

2、本公司将根据实际发展需要以配股、增发、发行可转换公司债券等多种形式满足公司的资金需求，保证公司经营的持续稳定健康发展。

#### **（八）收购兼并计划**

本公司计划在2005年年底前完成对开发公司拥有的位于空港工业区B区内10#、11#和12#标准厂房的收购工作。

#### **（九）深化改革和组织结构调整的规划**

优化经营机制和管理机制，完善现代企业制度是本公司未来2~3年内的重要任务之一，本公司拟从以下几方面强化管理工作：

##### **1、本公司将进一步深化体制改革，完善法人治理结构**

本公司将以“产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学”为目标，规范股东大会、董事会和监事会的运作机制，加快体制改革与制度创新，充分发挥独立董事和各专业委员会的作用，进一步完善和健全公司的决策机制。

##### **2、建立健全权利与义务平衡、约束与奖励并重的激励机制**

与本公司业务专业化经营与管理的改革相适应，本公司将尽快完善有关业绩考核和激励的措施，同时完善高级管理人员、中层干部及普通员工的奖励与约束机制，实现绩效考评的科学化、民主化和公开化，充分调动全体员工的积极性和创造力。

### **3、实施预算管理，完善以财务管理为核心的管理制度**

本公司本次发行募股资金到位后，资产规模的迅速扩张将使本公司在一定程度上面临资产管理难度加大等困难。本公司将引进高级财务管理人才，制定科学的资本预算和成本费用控制制度，有效控制企业的经营成本和管理成本，提高管理效率。

### **4、调整公司的组织结构，建立公司战略管理、经营管理与项目管理协同运行的三级管理体系**

在战略管理方面，本公司将强化公司董事会和专门委员会的战略决策能力，为公司的发展制定明确的战略导向。在专业经营管理方面，本公司将形成土地开发、标准厂房经营及物业管理、建筑工程施工和现代仓储物流业务等四大业务经营管理体系，本公司的高级管理人员及各分、子公司的管理人员将负责上述各业务经营管理措施的制定及落实；本次发行募股资金到位后，本公司将针对海关二级监管库的建设成立物流仓储分公司，负责项目的实施及现代仓储物流业务的经营与管理。在项目管理方面，本公司将实行项目负责人制，在吸引高级策划人才、投资人才和管理人才的基础上，充分借助社会化分工建立起低成本、高效率的项目管理体系。

### **5、加强企业文化建设，增强公司的凝聚力**

为确保各项战略目标和经营目标的实现，本公司将通过导入CI体系提升公司在国内外的知名度，增强公司品牌对招商业务的贡献度；同时本公司将在员工中积极倡导“开拓创新、团结合作、公司成长、我们发展”的文化管理理念，激发员工的凝聚力和创造力。

#### **（十）国际化经营的规划**

针对自身业务经营的特点，本公司将通过境外招商代理和境外展示招商等方式增强本公司产品和服务的销售力度；本公司最近两年无在海外进行区域开发的设想。

## **二、拟定上述计划所依据的假设条件与实施上述计划将面临的主要困难**

### **（一）拟定上述计划所依据的假设条件**

以下前提条件是本公司业务发展目标得以实现的保证：

- 1、本次发行计划取得成功，募集资金预计 2004 年 6 月底以前到位；
- 2、国家的宏观经济形势不发生重大变化；
- 3、本公司所遵循的法律、法规政策无重大变动；
- 4、园区管理政策和税收政策无重大变化；
- 5、本公司所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 6、北京市和顺义区城市规划、建设管理及相关产业发展无重大变化；
- 7、北京首都国际机场的经营规划无重大不利事件发生；
- 8、无其他不可抗力或不可预见因素造成重大不利影响；

## **（二）实施上述计划将面临的主要困难**

本公司实施以上发展计划所面临的主要困难包括：

1、本公司三个园区的开发处于建设的集中期，前期市政配套资金投入量较大，产品的销售期滞后于资金的投入期，制约了本公司未来项目开发的实施进度。

2、本公司经营规模的扩大和业务范围的拓展对高级专业投资人才、策划人才和管理人才提出了迫切需求，人才的短缺在一定程度上会影响本公司业务发展计划的实施。

## **三、实现上述业务目标的主要经营理念和模式**

### **（一）实现上述业务目标的主要经营理念**

未来两年本公司将以“规划为先，建设外向型园区做强公司主业；管理为本，经营高品质园区打造公司品牌；客户至上，提供优质服务创造无限财富”作为经营理念，引导公司稳步实现上述业务发展目标。

### **（二）实现上述业务目标的主要业务模式**

围绕上述经营理念和业务目标，本公司在空港工业区、天竺出口加工区和空港物流园区的开发建设中拟采用的主要业务模式包括：

- 1、土地经营模式。通过本公司的前期基础建设，使土地由“生地”变成“熟地”，

有选择地销售给外向型、科技型、规模大的制造企业、物流商贸企业、航空服务企业和会展企业，实现土地开发的增值收入。

2、标准厂房出租经营模式。为了满足入区中小企业的创业孵化需求，本公司在完成土地开发后继续进行标准厂房的建设，建成后出租给中小创业企业并提供物业管理服务。

3、物流仓储服务模式。本公司将以建设海关监管库和其他仓储设施为切入点，发展附加值高的海关仓储服务、第三方物流、集中配送和运输等现代物流服务。

4、建筑工程施工业务模式。本公司控股子公司天源建筑公司将完善集建筑施工、（水、暖、电）设备安装、市政工程、装饰工程、机械施工等于一体的业务模式，积极开拓园区内外的建筑工程施工业务。

5、综合经营模式。通过合作、联建、参建等经营模式，开发公寓、俱乐部等项目，并为入园客户提供多层次的配套服务。

#### **四、上述业务发展规划与现有业务的关系**

本公司上述业务发展规划与现有业务有着密不可分的关系。首先，实现上述业务发展规划需要充分利用本公司发展过程中所积累的资源 and 运作经验。其次，制定上述业务计划将强化本公司现有的业务基础。本公司将充分利用国家大力发展和规范出口加工贸易、向出口加工区提供政策倾斜的有利时机，加大天竺出口加工区土地开发和招商引资的力度，并积极开拓现代仓储物流业务，增强公司产品的竞争力，丰富公司的业务结构。第三，面对新的挑战与新的机遇，上述业务发展规划提升了本公司现有业务的定位和经营理念，强化了技术创新、市场开发和管理创新的力度，对提高公司的综合竞争力、提升园区的市场知名度具有深远的影响。

#### **五、本次募股资金运用对实现上述业务目标的作用**

本公司本次发行募股资金的运用对本公司实现上述业务目标具有重要的战略意义：

**（一）提高了公司的经营水平和发展速度，增强了公司的规模优势和发展后劲**

本公司本次发行将为本公司打开资本市场的融资渠道，有利于本公司进一步扩大经营规模，提高发展速度。募股资金投资项目建成后，可以有效增强本公司的竞争实力，有利于本公司抓住市场机遇，提高经济效益，增强发展后劲。

**（二）有利于推动本公司进一步转换经营机制，增强企业的经营活力**

本次发行成功后，将使本公司成为公众监督下的公众公司，这将推动本公司引进科学的管理体制和灵活的经营机制，建立起一套与市场经济相适应的企业运行机制，使企业真正做到自我约束、自我经营、自我发展、自负盈亏，成为适应市场的法人实体和竞争主体。

**（三）有助于本公司树立良好的社会形象，提高企业的知名度，促进园区的招商引资工作**

本公司本次发行募股资金投资项目建成后，将有力地提高本公司园区开发建设业务的质量和档次，扩大本公司的知名度，树立本公司的良好社会形象，促进园区的招商引资工作。

**六、本公司未来业务的发展趋势预测**

1、本公司从事的土地开发业务具有相当的垄断性，目前的土地资源储备充足。在国家政策的引导下，该项业务将为本公司带来长期稳定的收益。

2、随着入区投资经营企业的增加，标准厂房的市场需求量将不断增长，本公司标准厂房出租及其物业管理收入将相应增加，预计未来该项业务将成为本公司收入的重要来源。

3、我国加入 WTO 后，随着进出口贸易量的不断增加，首都国际机场的货运吞吐量也将不断增加，通过海关检查的物品运量也将相应增长，与之相关的仓储运输业务将有较大的发展空间，这为本公司的现代仓储物流业务提供了良好的发展机遇。本公司将以空港物流园区的设立为契机，加大物流基础设施的建设力度，并与国际知名的现代物企业合作，不断提高物流基础设施的装备水平和管理水平，提高物流

基础设施经营和仓储配送等高附加值的现代物流服务，为本公司可持续发展开辟新的利润增长点。

## 第十二节 募股资金运用

### 一、募股资金运用的基本情况

#### (一) 本次发行募股资金总量

本公司本次股票发行价格预计为 6.00 元/股，发行数量为 4,000 万股，预计募股资金总量为 24,000 万元，扣除发行费用 1,520 万元后，预计本次发行实际募股资金净额为 22,480 万元。

#### (二) 股东大会对本次募股资金投向项目的意见

经 2002 年 11 月 25 日 2002 年度第二次临时股东大会通过，本公司本次发行募股资金将投向北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目、北京天竺出口加工区工业通用厂房项目和海关二级监管库项目。上述项目需本公司投入资金 20,411.9 万元；本公司本次发行募股资金若大于上述所需资金，大于部分将用于补充本公司流动资金；若小于上述所需资金，缺口部分本公司将以自有资金或银行贷款方式解决。

#### (三) 募股资金运用对主要财务状况及经营成果的影响

本次发行募股资金到位后，将对本公司财务状况产生一定影响，本公司净资产、每股净资产等均有较大幅度的提高，资产负债率将有一定程度的下降。

由于天竺出口加工区建设项目，尤其是北区一级土地开发项目当年及随后几年即可产生可观的效益，因此本次发行募股资金投入后本公司总体盈利能力将有较大的提高。但由于募股资金到位后，本公司股本及净资产增长幅度较大，因此每股收益和净资产收益率将有一定程度的稀释。

本公司本次发行募股资金全部投向园区建设项目，该等项目具有见效快、收益稳定的特点，是本公司一直从事的行业领域。丰富的经营管理经验、长期的国家政

策扶持、良好的招商引资形势是上述三个项目成功实施并取得预期效益的坚实基础，本公司完全有能力实施和管理该等项目。

#### （四）募股资金使用计划

本公司本次发行募股资金投资项目的计划安排进度如下：

单位：万元

	项 目 名 称	总 投 资 概 算	拟 用 募 集 资 金 投 入	募 股 资 金 使 用 计 划		投 资 回 收 期
				第 1 年	第 2 年	
1	北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	19,984.9	12,931.9	12,701.9	-	3.57年
2	北京天竺出口加工区工业通通用厂房项目	5,539.0	2,398	2,391.0	-	8.46年
3	海关二级监管库项目	5,082.0	5,082	3,285.8	1,796.2	6.98年
	总 计	30,605.9	20,411.9	18,378.7	1,796.2	-

根据本公司目前经营的实际情况，考虑到本公司中短期和长期发展目标，本公司本次发行募股资金投向的轻重缓急按以上项目顺序为准。

本公司本次发行募股资金扣除发行费用后，预计实际募股资金净额为 22,480 万元，而本公司拟用本次发行募股资金投入 20,411.9 万元。因此，本公司本次发行募股资金投资项目不存在资金缺口。

## 二、募股资金运用的具体情况

本公司本次发行募股资金将投向以下项目：

### （一）投资 12,931.9 万元建设北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目

#### 1、项目审批情况和进度

该项目经北京市规划委员会市规发[2001]24号《关于北京天竺出口加工区规划的批复》和北京市发展计划委员会京计投资字[2001]449号《关于进行天竺出口加工区北区一级土地开发的批复》批准。该项目总投资 19,984.9 万元，目前本公司已利用银行贷款和自有资金共 7283 万元投资建设该项目。

#### 2、项目背景

为了进一步扩大开放，更好地利用国内外两个市场、两种资源，经国家海关总

署申请,2000年4月27日国务院办公厅国办函[2000]37号文件批准全国15个地区作为第一批出口加工区的试点,其中包括北京天竺出口加工区。复函指出,要按照优化存量,控制增量,规范管理,提高水平的方针,先把新增加的加工贸易企业引入出口加工区,逐步实现对加工贸易企业的集中规范管理。

天竺出口加工区是首都北京唯一的国家级出口加工区,是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,为出口加工型企业提供更为宽松和便利的经营环境。北京天竺出口加工区受到市政府的高度重视,为加快加工区的建设步伐,市政府已将建设天竺出口加工区列为市政府2000年50项重大项目之一,并在税收等方面给予诸多优惠政策。空港和海港两大运输通道使北京天竺出口加工区具有得天独厚的区位优势,毗邻国家一类航空口岸首都国际机场,为加工企业生产的那些体积小、价值高、交货时间短的商品进出国门提供了便利条件;临近天津港,驱车5分钟即可上机场高速路,沿东四环和京津高速公路两小时可到达天津海港。

为促进加工贸易的发展,完善出口加工区招商引资环境,保证出口加工区的可持续发展,本公司决定对天竺出口加工区北区土地进行一级开发。由于天竺出口加工区便利的地理位置、优惠的政策条件和便捷的通关模式,其良好的招商形势已初露端倪,出口加工型企业有望大量入区买地建厂;另外,北京市将给予出口加工区开发建设企业一定的优惠政策,将一定程度降低开发成本。因此,天竺出口加工区北区一级土地开发项目将带给本公司丰厚的投资回报。

### **3、投资项目的选址**

北京天竺出口加工区北区位于顺义区天竺镇,东至天柱东路,南起空港工业区天纬二街,西靠京密公路绿化带,北至铁匠营村水泥路。

天竺出口加工区北区总用地面积996,170平方米(1,494.25亩),其中:耕地747,400平方米(1,121.1亩),非耕地248,770平方米(373.2亩)。

### **4、投资项目的产出和营销情况**

该项目用地面积996,170.2平方米,可出售建设用地面积812,764.2平方米。

天竺出口加工区将用五年左右的时间完成开发建设和招商引资工作，计划吸引引入区买地建厂企业 40 家。本公司将与北京天竺出口加工区管委会联合展开招商活动，包括通过电视等新闻媒体对加工区进行宣传，参加或举行出口加工区政策推介会等吸引企业来加工区投资；本公司拥有自己的网站，将通过因特网进行世界范围的宣传和推介，大力发展网上招商。另外，本公司将积极培养专业化招商人员，实行全员招商。

### 5、投资项目可能存在的环保问题及采取的措施

根据出口加工区北区的功能，入驻企业主要属于电子信息、生物医药、光机电一体化及新材料加工行业，以高科技企业为主，区别于一般性的工业企业，属清洁无污染性生产，对环境基本不造成污染。

在土地开发阶段环境保护上，本公司将着重考虑以下方面：对施工区域的顺序进行合理安排，尽可能不破坏地表植被；对有可能造成环境污染的设施，如油库、危险品库等，要明确责任，设专人管理；采取措施尽可能减少施工扬尘；降低施工噪音，选用低噪声设备，采取减振隔声消音措施；设专人负责生活垃圾的收集，集中处理。

北京市环境保护局于 2001 年 4 月 18 日出具了京环保监督审字[2001]80 号《关于北京天竺出口加工区北区一级土地开发环境影响报告书的批复》。

### 6、投资概算和投资项目的效益分析

该项目预计总投资为 19,984.9 万元，包括工程费用 19,023.9 万元，其中拆迁安置费 12,767.8 万元、市政工程建设费 6,256.1 万元；其它费用 390.2 万元；基本预备费 570.7 万元。

该项目建成后，预计实现销售收入总额 30,478.7 万元，税前利润总额 7,893.6 万元，净现值 2,193 万元，内部收益率 25.3%，投资利润率 39.5%，投资回收期 3.57 年。

### （二）投资 2,398 万元建设北京天竺出口加工区工业通用厂房项目

## 1、项目审批情况和进度

该项目经北京市发展计划委员会京计农[2001]272号《关于北京空港科技园区股份有限公司建设工业通用厂房项目建议书的批复》批准。该项目总投资5,539万元，目前本公司已利用银行贷款和自有资金共3148万元投资建设该项目。

## 2、项目背景

天竺出口加工区是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，为出口加工型企业提供更为宽松和便利的经营环境，并在税收等方面给予充分优惠的政策。因此，天竺出口加工区将吸引大量的国内外出口加工型企业入区投资。

在出口加工区建设通用厂房，是完善出口加工区内基础配套设施的需要。据以往招商经验，对于刚刚进入国内市场的外资企业，往往先租用通用厂房生产，待打开国内市场后，再买地建厂扩大生产规模。一些急于投入生产的企业，也采取租用厂房的方式。该项目将重点吸引电子通讯和其他高新技术企业，引资方向以外资为主。天竺出口加工区有入区意向的企业很多，对区内通用厂房的需求量较大。天竺出口加工区内通用厂房整体出租形势良好。

## 3、投资项目的选址

天竺出口加工区通用厂房位于出口加工区北区，东临天柱东路，南靠海关监管库，西至天柱中路，北到园区巷路。

通用厂房规划用地面积35,000平方米，其中：建设用地24,500平方米，绿地10,500平方米。地块规则，呈长方形，东西方向约270米，南北方向约130米，便于通用厂房的规划设计。

通用厂房用地现状为六通一平的建设用地，场地的南面是已投入使用的出口加工区海关办公大楼，海关验货场及海关监管库也已在建设之中。

## 4、投资项目的产出和营销情况

该项目通用厂房建筑面积29,760平方米，预计出租率为寿命期内第二年40%、第三年80%、第四年起达到98%。依据空港工业区现行厂房租赁价格，考虑天竺出口

加工区的优势，该项目厂房租赁价格确定为 36 元/平方米·月，物业管理费为 35 元/平方米·年。本公司将与天竺出口加工区管委会联合展开招商活动，包括通过电视等新闻媒体对加工区投资环境、优惠政策等进行宣传，参加或举行出口加工区政策推介会等，吸引企业入区租用厂房；本公司拥有自己的网站，将通过因特网进行世界范围的宣传和推介，大力发展网上招商；本公司将积极培养专业化招商人员，实行全员招商。另外，本公司将进一步提高通用厂房的物业服务水平，改善企业投资软环境，在维持原有客户的同时，进一步吸引更多的厂商租用厂房。

### **5、投资项目可能存在的环保问题及采取的措施**

根据通用厂房的功能，入驻企业主要属于电子信息、生物医药、光机电一体化及新材料加工行业，以高科技企业为主，区别于一般性的工业企业，属清洁无污染性生产，对环境不造成污染。本公司将在环保方面采取下列措施：粪便污水需先经化粪池处理后排至市政污水管网；厨房洗涤污水经隔油器将油分离后再排入市政污水管网；设计中选用低噪声设备，并采取减振隔声消音措施；为了减少负荷振动，设计中风机和水泵基础采取减振、隔振措施；设专人负责生活垃圾的收集，集中处理。

北京市环境保护局 2001 年 4 月 18 日出具了京环保监督审字[2001]77 号《关于北京天竺出口加工区通用厂房环境影响报告表的批复》。

### **6、投资概算和投资项目的效益分析**

该项目预计总投资为 5,539.0 万元，包括工程费用 4,244.4 万元，其中通用厂房 3,273.6 万元；其它费用 1,155.7 万元，其中土地出让金 65.3 万元，大市政费 300 万元；基本预备费 139 万元。

该项目建成后，预计正常年份年实现业务收入 1,330.8 万元，税前利润 901.1 万元，净现值 1,089.4 万元，内部收益率 11.7%，投资利润率 16.3%，投资回收期 8.46 年。

### **（三）投资 5,082 万元建设海关二级监管库项目**

## 1、项目审批情况

该项目经首都机场海关京首关函[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。该项目总投资 5,082 万元。

## 2、项目背景

空港工业区自 1993 年成立以来，以其独特的空港口岸和区位优势，汇聚了一批高水平、外向型的企业群体。截至 2003 年 12 月 31 日，空港工业区及天竺出口加工区入区企业 284 家，其中跨国公司 60 家，世界排名 500 强企业 20 家。空港工业区在北京各类开发区中出口交货额第一个突破 1 亿美元，外销比例第一个达到 50%，成为北京各类开发区中出口量最大、外销比例最高的开发区。工业区进出口货物的不断增加，对监管库等仓储设施的需要也在日益增加。

监管库等仓储设施的建设是空港工业区重要的建设内容和必备的配套设施。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，而目前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生产、流转等方面的需要，迫切需要建设新的仓储设施。该项目所建设的监管库和智能化仓库将有利于探索新的仓储管理模式，使仓储管理与国际惯例衔接和接轨，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，逐步满足现代跨国型企业零库存生产的需要。

为便利海关对区内监管货物实行二级监管，使区内企业进出口货物通关方便、快捷，促进空港工业区仓储物流业的发展，经首都机场海关京首关函[2000]26号文件批准，本公司决定在北京天竺空港工业开发区建设海关二级监管仓库，总建筑面积为 20,464 平方米，其中：监管库 10,164 平方米，普通库 7,140 平方米，办公楼 3,000 平方米，附属用房 160 平方米。

## 3、投资项目的选址

海关二级监管库位于北京空港工业区 A 区中部，东临天柱东路，南至天纬四街，西临靠大通国际运输有限公司，北到工业区集中供热锅炉房。

海关二级监管库用地现状为六通一平的建设用地，规划用地面积 36,000 平方米，其中：建设用地 30,041 平方米，市政代征地 5,959 平方米。整个地块呈梯形，地势平坦，有利于设计和施工。

#### 4、投资项目的产出和营销情况

该项目海关监管库建筑面积 10,164 平方米，普通库房建筑面积 7,140 平方米，办公用房可出租建筑面积 2,600 平方米，出租率为计算寿命期内第二年 50%、第三年 80%、第四年起达到 95%。该项目监管库、普通库房经营方式为整体或分库出租，租期为一年，若租期期限长，租金可以降低。

作为天竺出口加工区的核心建设企业，本公司将充分注意海关监管库业务与土地开发和标准厂房租赁业务的良好结合与相互促进，在为入区企业提供生产经营场所的同时，提供优质的仓储物流服务。本公司将加大对海关监管库的宣传力度，提高物业管理服务的质量，增加服务的内容与手段。

#### 5、投资项目可能存在的环保问题及采取的措施

该项目作为非生产性项目，无特殊污染源，污染物主要为生活污水、生活垃圾、噪声、烟气。该项目现地处北京市城乡结合部，对环境保护应予充分重视，拟采取的主要环保措施如下：

##### (1) 生活污水

一般淋洗废水因其 BOD 和 SS 的数值在允许排放范围之内，故可直接进入市政下水管道而不必经过处理。厨房污水由于含油脂较多，不能直接排放，需经隔油处理后再排入市政污水管。污水与雨水采用分流排放。

##### (2) 烟气

该项目的烟气主要为汽车尾气。要经常对运输车辆进行尾气检测，使车辆尾气排放达到环保要求，对于检测不合格的车辆，不得进入监管库区。

##### (3) 噪声

该项目噪声主要来自各种风机、压缩机、水泵等设备。拟采取以下措施治理：选用低噪音设备，以降低噪声等级；对较大噪声源采取隔音措施，尽量将噪声限制在设备层内；对有人员活动的场所，建筑装饰应选用隔音、吸音材料并采取消音和减震措施；项目在建设期间，施工噪声应按环保部门的规定严加控制。

#### (4) 生活垃圾

设专人负责生活垃圾的日常收集管理和清理转运工作，做到日产日清。

北京市环境保护局 2001 年 4 月 18 日出具了京环保监督审字[2001]79 号《关于海关二级监管库环境影响报告表的批复》。

### 6、投资概算和投资项目的效益分析

该项目预计总投资为 5,082.0 万元，包括工程费用 3,255.4 万元；其它费用 1,653.2 万元，其中大市政费 204.4 万元，四源费 8.8 万元，分摊土地费用 1,440 万元；基本预备费 173.4 万元。

该项目建成后，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，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。

## 第十三节 发行定价及股利分配政策

### 一、本次股票的发行定价

#### （一）确定本次股票发行价格时考虑的主要因素

本公司本次发行 4,000 万股社会公众股（A 股）采用全部向二级市场投资者定价配售的方式进行。影响本公司本次发行股票价格的主要因素包括：本公司的基本情况；本公司所处行业的发展前景及产品和服务的市场需求；本公司的竞争地位、发展趋势；本公司的财务状况及以往的经营业绩；本公司拟投资项目所需要的募集资金量；沪、深两市平均市盈率水平及可比同类上市公司的平均市盈率水平；沪、深两市可比同类上市公司净利润平均增长率；最近两个月股票发行市场的情况以及中国证监会有关发行定价的政策等。

#### （二）股票估值的方法

本次发行采用的股票估值方法包括市盈率比较估值法、EBIT 倍数比较估值法及现金流折现估值法。

##### 1、市盈率比较估值法

在沪、深两市现有同类上市公司中选取业务结构、盈利能力基本相似的上市公司作为可比公司，计算可比上市公司市盈率。以可比上市公司市盈率的平均值作为本公司市盈率的参考，计算本公司股票的发行价格。

##### 2、EBIT 倍数比较估值法

计算沪、深两市可比上市公司 EBIT 倍数，以可比上市公司 EBIT 倍数的平均值作为本公司 EBIT 倍数的参考，计算本公司股票的发行价格。

##### 3、现金流折现估值法

通过预测本公司未来的盈利能力，按照一定的折扣率折算，确定本公司股票的发行价格。

### （三）定价过程、定价方法与发行价格

本次发行定价对本公司所属行业、本公司的自身优势和发展前景、证券市场的基本面及技术面、二级市场走势、一级市场发行情况等依次进行分析。

考虑到本公司所处行业的发展潜力和市场增长空间，兼顾本公司以往的盈利能力及发展速度和最近新上市公司的市盈率水平等因素，本着审慎、客观的原则，按照 2003 年度净利润和 2003 年年末股本总额计算本次发行的市盈率为 18.75 倍，发行价格为每股 6.00 元。

### （四）本公司全体董事对本次股票发行后盈利情况的承诺

本公司本次发行未对 2004 年进行盈利预测。本公司全体董事郑重承诺并保证，本次股票发行后，本公司 2004 年净资产收益率不低于同期银行存款利率。

## 二、股利分配情况

### （一）历年股利分配政策

本公司实行同股同利的股利分配原则。

本公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：弥补上一年度的亏损；提取法定公积金百分之十；提取法定公益金百分之五至百分之十；提取任意公积金；支付股东股利。

本公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金、公益金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。本公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金、公益金之前向股东分配利润。

股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的百分之二十五。

本公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

本公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

### （二）发行后的股利分配政策

根据本公司 2002 年 8 月 3 日召开的 2002 年度第一次临时股东大会审议通过的《公司章程（修改草案）》，本公司本次发行后的股利分配政策未发生变化。

### **（三）最近三年的股利分配情况**

经本公司 2001 年、2002 年年度股东大会审议通过，上述两个年度均不进行利润分配。本公司第二届董事会第二次会议审议通过了 2003 年度不分配的预案，尚需经股东大会审议。

### **（四）本次发行前滚存利润的分配政策**

经本公司 2002 年度第二次临时股东大会审议通过，本次股票发行前的滚存利润由发行后的新老股东共享。经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，截至 2003 年末本公司可供股东分配的利润为 7,137.16 万元。

### **（五）本次股票发行后第一个盈利年度派发股利计划**

预计本次股票发行完成后，本公司首次利润分配将在发行后首个盈利年度结束后 6 个月内进行。

## 第十四节 其他重要事项

### 一、本公司的信息披露制度及为投资者服务的计划

#### （一）负责信息披露和为投资者服务的部门和人员

本公司指定董事会秘书及证券部负责信息披露事务，包括与中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、有关证券经营机构、新闻机构联系，以及回答社会公众投资者的询问等。本公司董事会秘书为宣顺华，咨询电话为（010）80489305。

#### （二）信息披露制度

本公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《上海证券交易所上市规则》的基本要求，制定了《信息披露制度》，就发行上市后信息披露的内容、时间等作出了严格的规定。本公司发行上市后，将本着对广大投资者负责的态度，真实、完整、及时、准确地披露本公司应披露的信息。

#### （三）为投资者服务计划

为了保证投资者能够及时、准确地获取本公司的相关信息，保护广大股东和投资者的合法权益，加强投资者与公司的交流，本公司通过公司章程和公司管理制度明确了为投资者服务的相关规定。主要包括：董事会秘书负责本公司的信息披露和咨询服务，协调处理公司与股东之间的相关事务和股东日常接待及信访工作；确保符合资格的投资者及时得到本公司披露的资料。本公司计划通过不定期筹备公司境内外推介宣传活动、召开股东大会听取股东对公司的建议及选择方便投资者参加股东大会的召开地点等方式进一步为投资者服务。

### 二、本公司的重大合同

除本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”披露的《避免同业竞争协议》和关联交易合同外，本公司目前正在履行的重大合同（合同金额在 200 万元以上）

以及对本公司有重大影响的相关合同情况如下：

### （一）与本公司设立相关的合同

#### 1、《发起人协议》

2000年3月20日，开发公司、北京顺鑫农业股份有限公司、深圳市空港工贸发展有限公司、北京华大基因研究中心及北京空港广远金属材料有限公司签订了《发起人协议》，该协议对设立本公司的方式及各发起人的出资方式、股权比例、相互之间权利、义务关系，以及本公司的设立筹备事项等内容进行了约定。

#### 2、《财产移交清单》

2000年4月3日，本公司与开发公司签订《财产移交清单》，明确了开发公司折股投入本公司的四项非货币资产的移交清单。

#### 3、《委托付款协议》

2000年8月31日，本公司与开发公司签订《委托付款协议》。本公司设立时，开发公司投入本公司的其他应付款14,660,018元，本公司已向债权人偿还230,000元，尚欠债权人债务14,430,018元。本公司委托开发公司偿还剩余债务，共计14,430,018元，该项委托无须向开发公司支付佣金等费用。

### （二）土地预订协议

用地企业	签订时间	土地位置	占地面积		合同价款 (万元)
			建设用地	市政代征地	
黑龙江东超巨力纳米产业 有限公司	2001.4.23	工业区A区	19.136(亩)		516.69
			16.886	2.25	
北京隆达轻工控股有限 责任公司	2002.8.30	工业区B区	100,000(平方米)		2,250.00
			100,000	-	

注：表中“占地面积”最终以实际定桩面积为准。

本公司2003年签定的合同价款在200万元以上的土地预订协议已经全部履行完毕。

### （三）建设工程施工合同

发包人	承包人	签订时间	工程名称	工程地点	合同价款 (元)
-----	-----	------	------	------	-------------

本公司	北京市公路局 顺义分局	2001. 3. 20	天竺出口加工区路 网新建道路工程	北京天竺出口 加工区	4, 981, 640
本公司	天源建筑 公司	2001. 4. 22	出口加工区二、三期 市政工程	北京天竺出口 加工区	15, 000, 000
本公司	天源建筑 公司	2001. 8. 27	出口加工区标准厂 房 1#2#楼	北京天竺出口 加工区内	18, 042, 634
本公司	天源建筑 公司	2001. 9. 5	出口加工区标准厂 房 3#4#楼	北京天竺出口 加工区内	18, 042, 634

#### (四) 借款合同

本公司目前正在履行的借款合同只有一笔，合同编号为 2003 年顺义字第 0189 号，借款银行为中国工商银行北京市顺义支行，借款金额为 4000 万元，借款日期为 2003 年 11 月 6 日至 2004 年 11 月 5 日，借款利率为 4.425‰（月）。

#### (五) 承销协议

2001 年 5 月 9 日，本公司与北京证券有限责任公司签订《承销协议》，约定本公司委托北京证券有限责任公司作为主承销商以余额包销方式承销本公司本次公开发行 4,000 万股社会公众股股票的事宜。

### 三、本公司的重大诉讼或仲裁事项

本公司、本公司控股股东、本公司控股子公司没有作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项；本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员没有作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项，也没有受到刑事诉讼的情况。

## 第十五节 董事及有关中介机构声明

### （一）发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人全体董事：

刘进奎          李 青          宣顺华          李维昌          商铁庄

高云明          张志刚          何小锋          刘淑敏

北京空港科技园区股份有限公司

2004年2月12日

## （二）主承销商声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

沈 红

公司法定代表人：

（或其授权代表）

周康荣

北京证券有限责任公司

2004年2月12日

### （三）发行人律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容已经本所审阅，确认招股说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

张圣怀

戈向阳

律师事务所负责人：

朱玉栓

北京市天银律师事务所

2004年2月12日

#### （四）会计师事务所声明

本所及经办会计师保证由本所同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的财务报告已经本所审计，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

胡 毅

宋晓琴

会计师事务所负责人：

王全洲

北京兴华会计师事务所有限责任公司

2004年2月12日

### （五）资产评估机构声明

本机构保证由本机构同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估数据已经本机构审阅，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师：

刘洪跃	邓小丰
刘 铮	孟郁林

单位负责人：

邓小丰

北京德威评估有限责任公司

2004年2月12日

## （六）验资机构声明

本机构保证由本机构同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告及有关数据已经本机构审阅，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办验资人员：

胡毅

袁连生

单位负责人：

王全洲

北京兴华会计师事务所有限责任公司

2004年2月12日

## 第十六节 附录和备查文件

### 一、附录

审计报告及财务报告全文。

### 二、备查文件

- 1、招股说明书摘要；
- 2、审计报告及财务报告全文；
- 3、法律意见书；
- 4、律师工作报告；
- 5、验资报告；
- 6、资产评估报告及有关确认文件；
- 7、发行人的公司章程（修正草案）；
- 8、历次股利分配的决议及记录；
- 9、发行人及主要发起人的营业执照；
- 10、本公司成立的批准和注册登记文件；
- 11、本次发行的承销协议；
- 12、有关关联交易协议；
- 13、各投资项目的可行性研究报告及项目批复；
- 14、关于本次发行事宜的股东大会决议；
- 15、备查文件的查阅时间和查阅地点：

查阅期间：每个工作日的上午 9:00-11:00，下午 3:00-5:00。

查阅地点：

(1) 发 行 人：北京空港科技园区股份有限公司

地 址：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦 3 层

电 话：010-80489305

传 真：010—80491684

联 系 人：宣顺华

(2) 主承销商：北京证券有限责任公司

地 址：北京市海淀区车公庄西路乙 19 号华通大厦 B 座 11 层

电 话：010—68431166 转 8167、8103、8112、8139

传 真：010—88018659

联 系 人：沈红、秦洪波、张晓晴、马乐、陈福林、陈新平