

北京空港科技园区股份有限公司
二零零五年度第一次临时股东大会
会 议 资 料

二零零五年十二月

议案一：

关于进行空港工业区 B 区 一级土地开发的议案

经过十年的发展，本公司开发的空港工业区获得了社会各界尤其是国际资本的极大认可。目前，有不少国际跨国公司要求入驻空港工业区。但是由于前期已开发的土地已经全部出让，因而限制了高质量国际资本的投资，也影响了公司土地出让业务的正常发展。为了增加公司土地储备，扩大土地开发这一主营业务，也为了保持工业区持续、快速、健康发展，促进区域经济迈上新台阶，经理班子经过慎重研究并经公司第二届董事会第十二次会议及第二届监事会第七次会议审议，公司拟进行空港工业区 B 区一级土地开发，现将该议案提请股东大会审议。

一、土地基本情况

本次空港工业区 B 区一级土地开发主要是规划范围内吉祥庄村的征地、拆迁和大市政基础设施建设，使所开发土地达到“六通一平”的可出让条件。其四至范围是：北起安庆大街，南至安宁大街，西起裕庆路，东至裕华路。总占地 671,827.1 平方米（1007.74 亩），其中建设用地 535,244.6 平方米（802.86 亩），市政代征地 136,582.5 平方米（204.88 亩）。预计总投资 27,789 万元，其中征地补偿费用 10,077 万元，民宅拆迁及地上物补偿费用 5,586 万元，征地税费 2,246 万元，市政基础设施建设费用 9,880 万元。

二、开发方式

鉴于本次开发涉及征地、拆迁工作，政策性较强，总投资规模较大，本公司拟委托本公司控股股东北京天竺空港工业开发公司（以下简称“开发公司”）进行土地的征地、拆迁工作，相关费用由开发公司先行垫付，本公司 3 年内按经审

计的实际垫付金额，利用自有资金和土地出让回笼资金予以偿还。本次开发的市政基础设施建设工作由本公司自行筹集资金进行。

三、可行性分析

根据测算，本次开发预计总投资 27,789 万元，其中本公司自行筹集 9,880 万元，开发公司垫付资金 17,909 万元。预计总收入 39,816.5 万元，利润总额 9,877.5 万元，净利润 6,618 万元，投资利润率 35.5%，投资净利润率 23.8%，财务净现值 2,040 万元，内部收益率 13%，投资回收期 4.04 年。

因此本项目在财务上是可行的。

四、独立董事意见

公司三名独立董事针对本次 B 区一级土地开发事项发表了专项意见，认为：

委托北京天竺空港工业开发公司进行空港工业区 B 区一级土地开发的征地及拆迁工作事项以会计师事务所的最终审计结果确认公司应支付的费用金额，定价依据合理，未损害公司及非关联股东的利益，因本次交易属重大关联交易，尚须公司股东大会批准后方可实施。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2005 年 12 月 20 日

议案二：

关于天源公司承建天恒花园 住宅楼工程的议案

北京天源建筑工程有限责任公司（以下简称天源建筑公司）为本公司控股子公司，为建筑工程施工总承包二级企业。该公司预承接北京空港天恒房地产开发有限公司（以下简称天恒公司）开发的天恒花园 1#-4#住宅楼工程，因天恒公司为本公司大股东北京天竺空港工业开发公司的控股子公司，因此该项工程构成关联交易，须履行公司的审议程序。公司第二届董事会第十二次会议及第二届监事会第七次会议已审议通过了该议案，现将该议案提请股东大会审议。

一、 关联方情况

北京空港天恒房地产开发有限公司，注册资金 2000 万元；主要业务为房地产开发，销售商品房；其股东为北京天竺空港工业开发公司和北京恒昌祥投资管理有限公司，其中开发公司出资 1020 万元，占其 51%的股权。

二、 工程情况

预承接的工程为天恒花园 1#-4#住宅楼，位于空港工业区 A 区，总占地面积为 14500 平方米，建筑面积为 27736.1 平方米。工程为全现浇剪力墙结构，其中 1#楼为地下一层、地上十一层；3#号楼为地上六层；2#、4#为地上四层。工程价款 32,524,550 元人民币，为中标通知书中的中标价格，并采用可调价格合同方式，当发生可调整因素时，按照有关规定进行调整。该工程履行了招投标手续，天源公司投标并中标取得该项工程的施工权。

三、独立董事意见

公司三名独立董事针对本次天源公司承建天恒花园住宅楼工程事项发表了专项意见，认为：

北京天源建筑工程有限责任公司承建天恒花园 1#-4#住宅楼工程的事项通过招投标程序进行，符合相关法律规定，交易价格为中标通知书中的中标价格，并以书面合同方式确定了可调价格因素，未损害公司及非关联股东的利益。因本次交易属重大关联交易，尚须公司股东大会批准后方可实施。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2005 年 12 月 20 日