

北京空港科技园区股份有限公司
2007 年第二次临时股东大会会议资料

2007 年 6 月

会议文件目录

文件一、会议议程

文件二、关于公司符合向不特定对象公开募集股份条件的议案

文件三、关于公司 2007 年向不特定对象公开募集股份方案的议案

文件四、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行相关事宜的议案

文件五、关于收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房的关联交易议案

文件六、关于本次发行募集资金使用的可行性分析的议案

文件七、董事会前次募集资金使用情况说明的议案

文件八、关于修改《对外担保制度》的议案；

文件九、关于修改《关联交易内部决策规则》的议案；

文件十、关于修改《独立董事制度》的议案；

文件十一、关于修改《信息披露制度》的议案；

文件十二、关于向北京农村商业银行后沙峪支行申请 9000 万元抵押贷款的议案；

会 议 议 程

一、主持人宣布会议开始

二、审议各项议案

- 1、审议关于公司符合向不特定对象公开募集股份条件的议案
- 2、审议关于公司 2007 年向不特定对象公开募集股份方案的议案
- 3、审议关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行相关事宜的议案
- 4、审议关于收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房的关联交易议案
- 5、审议关于本次发行募集资金使用的可行性分析的议案
- 6、审议董事会关于前次募集资金使用情况说明的议案
- 7、审议关于修改《对外担保制度》的议案；
- 8、审议关于修改《关联交易内部决策规则》的议案；
- 9、审议关于修改《独立董事制度》的议案；
- 10、审议关于修改《信息披露制度》的议案；
- 11、审议关于向北京农村商业银行后沙峪支行申请 9000 万元抵押贷款的议案；

三、各项议案的表决

四、宣布表决结果及宣读股东大会决议

五、律师宣读法律意见书

议案一：

关于公司符合向不特定对象公开募集股份条件的议案

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的有关规定，本公司经自查，认为本公司符合向不特定对象公开募集股份的条件。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案二：

关于公司 2007 年向不特定对象公开募集股份方案的议案

各位股东：

本次向不特定对象公开募集股份的方案为：

- 1、发行股票种类：境内上市的人民币普通股（A 股）。
- 2、每股面值：人民币 1 元。
- 3、发行方式：本次发行采取网上、网下发行的方式。
- 4、发行数量：不超过 4,000 万股，最终发行数量授权公司董事会与主承销商根据具体情况协商确定。
- 5、发行对象：在上海证券交易所开设 A 股股东账户的境内自然人及机构投资者（国家法律、法规禁止者除外），本次发行股权登记日登记在册的老股东具有一定比例的优先认购权，该部分股东认购股票的数量授权公司董事会与主承销商协商确定。
- 6、发行价格和定价方式：不低于公告招股意向书前二十个交易日公司股票均价或前一个交易日的均价，具体发行价格授权公司董事会与主承销商协商确定。
- 7、上市地点：本次向不特定对象公开募集股份的股票发行完成后在上海证券交易所上市。
- 8、本次发行募集资金用途：本次发行募集资金拟投资于以下两个项目：
 - （1）收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目，预计需用募集资金投入 1.86 亿元
 - （2）北京空港创意产业中心项目，预计需用募集资金投入 1.74 亿元若本次发行募集资金数额低于项目所需资金额，差额部分由公司通过自筹方式解决。
- 9、决议有效期：本次向不特定对象公开募集股份的决议有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月。
- 10、滚存利润分配：本次向不特定对象公开募集股份前公司的滚存利润由发行

后的新老股东共享。

以上议案需报中国证券监督管理委员会核准后方可实施，并最终由中国证券监督管理委员会核准的方案为准。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案三:

关于提请股东大会授权董事会 全权办理本次发行相关事宜的议案

各位股东:

公司拟提请股东大会授权董事会在有关法律法规范围内全权办理本次向不特定对象公开募集股份的相关事宜, 具体内容包括:

1、在股东大会审议通过的发行方案范围内, 根据具体情况制定和实施本次发行的具体方案, 其中包括发行时机、发行方式、发行对象、发行数量、老股东配售比例、发行起止日期、发行价格等与发行方案有关的具体事项;

2、聘请与本次发行有关的中介机构并签署有关的合同、协议和文件;

3、全权办理本次向不特定对象公开募集股份的申报事宜;

4、办理本次发行募集资金投资项目的相关事宜;

5、本次发行完成后, 根据本次发行的结果, 修改《公司章程》相应条款并办理变更工商登记事宜;

6、根据有关法律、法规、本公司章程的相关规定和股东大会决议及授权, 确定并办理与本次发行有关的其他事宜;

7、根据证券监管部门不时颁布之规范性文件及新政策的规定, 除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决事项外, 授权董事会对本次发行具体方案等相关事项作相应调整;

8、本授权自公司股东大会审议通过之日起12 个月内有效。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案四:

关于收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的 位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房的 关联交易议案

各位股东:

1、交易的背景和意义

2006 年底海关总署正式批复同意本公司负责开发的北京天竺出口加工区等 7 家出口加工区进行拓展研发、检测维修、保税物流等功能的试点工作。

在上述政策明确之前,为防范上市公司的政策风险,本公司控股股东开发公司经北京市顺义区发展和改革委员会顺发改[2006]275号《关于北京天竺空港工业开发公司1、2号工业厂房建设项目备案的通知》批准,在北京天竺出口加工区内先行动工兴建了总建筑面积为5.7万平方米的生产研发、检测维修、物流配送用多功能工业厂房,并计划于出口加工区功能拓展的国家政策明确后转让给上市公司,目前上述多功能工业厂房尚处于建设期,预计于2007年8月底完工。

政策明确后,出口加工区除了具备自身特有的保税加工功能外,还将涵盖保税区、保税物流园区、保税物流中心等各类海关特殊监管区域(场所)的各种功能,在园区内既可以开展保税加工、保税物流配送业务,又可以进行产品研发、检测维修,因此,由本公司来具体运营上述5.7万平方米生产、检测维修、物流配送用多功能工业厂房已无政策风险。同时,本公司已确定将充分利用出口加工区新政策的有利条件,将研发、维修检测、物流配送等方面的物业出租业务作为未来的重点业务发展方向之一。

因此,收购开发公司位于出口加工区内的上述多功能工业厂房,一方面可以抓住政策有利时机、节省建设时间以迅速扩大和占领市场,另一方面可以避免本公司与开发公司之间存在的潜在同业竞争问题,有利于保护公司和中小股东的利益。

2、被收购标的的基本情况

本次拟收购的多功能工业厂房位于北京市顺义区北京天竺出口加工区内，四至为东至竺园东路、南至竺园四街、西至竺园西路、北至竺园五街。

上述多功能工业厂房共两栋，总用地面积 126,197 平方米，总建筑面积 57,334.28 平方米，其中厂房 40,694.48 平方米，实验室、检测室 13,805.50 平方米，生产办公用房 2,934.30 平方米。

本次拟收购的多功能工业厂房经北京市顺义区发展和改革委员会顺发改 [2006] 275 号《关于北京天竺空港工业开发公司 1、2 号工业厂房建设项目备案的通知》批准已开工建设。目前，开发公司已取得京顺国用（2006 出字）第 00106 号《国有土地使用权证》、2006 规（顺）地字 0026 号《建设用地规划许可证》、2006 规（顺）建字 0108 号《建设工程规划许可证》、[2007]施建字 0570 号《建筑工程施工许可证》。截至 2007 年 2 月底，本次拟收购的多功能工业厂房 1#形象进度 55%，2#形象进度 40%，预计于 2007 年 8 月底完工。

根据北京德威评估有限责任公司出具的德威评报字（2007）第 31 号《北京天竺空港工业开发公司资产评估报告书》，以 2007 年 2 月 28 日为评估基准日，本次拟收购的多功能工业厂房的价值为：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	预计完工价值	评估价值	增值额
在建工程	5,024.42	5,024.42	11,228.92	5,341.26	316.84
无形资产—土地使用权	6,328.11	6,328.11	6,720.97	6,720.97	392.85
总 资 产	11,352.53	11,352.53	17,949.88	12,062.23	709.70

除上述情况外，本次拟收购的多功能工业厂房不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项或者查封、冻结等司法措施。

3、关联交易协议的主要内容

本公司已与开发公司就收购多功能工业厂房事宜签订协议。

根据北京德威评估有限责任公司出具的德威评报字（2007）第 31 号《北京天竺空港工业开发公司资产评估报告书》，拟收购多功能工业厂房于评估基准日的评估

价值为 12062.23 万元。经交易双方协商一致，同意以此评估价值作为拟收购多功能工业厂房的初步转让价款，并以此作为支付前期转让价款的依据；同时，同意待上述多功能工业厂房竣工后，由北京德威评估有限责任公司对其进行二次评估，以第二次评估确定的评估价值作为其最终的转让价款。

本公司与开发公司签订的多功能工业厂房收购协议已经双方签字盖章，尚待本公司股东大会审议（关联股东回避表决）、并经国有资产监督管理部门同意后生效。

本公司将通过自筹资金方式来支付上述资产收购款。经交易双方协商一致，自协议生效之日起一个月内，由本公司向开发公司支付转让价款 6000 万元；自多功能工业厂房通过竣工验收之日起一个月内，由本公司向开发公司支付转让价款 3000 万元；自开发公司将多功能工业厂房过户到本公司名下之日起三个月内，由本公司向开发公司支付全部余款。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案五:

本次发行募集资金使用的可行性分析的议案

各位股东:

本公司本次向不特定对象公开募集股份募集资金将用于以下两个项目: (1) 收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目, 预计需用募集资金投入 1.86 亿元; (2) 北京空港创意产业中心项目, 预计需用募集资金投入 1.74 亿元。上述项目的可行性分析如下:

一、收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房项目

1、项目概况

(1) 项目名称

收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的位于北京天竺出口加工区内的多功能工业厂房。

(2) 项目建设地点

北京市顺义区北京天竺出口加工区内。四至为: 东至竺园东路、南至竺园四街、西至竺园西路、北至竺园五街。

(3) 建设内容和建设规模

本项目总用地面积 126,197 平方米, 其中: 建设用地面积 98,403.6 平方米, 代征地面积 27,793.4 平方米。本项目总建筑面积 57,334.28 平方米, 其中: 厂房 40,694.48 平方米, 实验室、检测室 13,705.50 平方米, 生产办公用房 2,934.30 平方米。

(4) 项目备案及进展情况

本项目拟收购的多功能工业厂房经北京市顺义区发展和改革委员会顺发改[2006] 275 号《关于北京天竺空港工业开发公司 1、2 号工业厂房建设项目备案

的通知》批准，已开工建设，预计于 2007 年 8 月底完工。

(5) 投资估算

本项目总投资为 18,562 万元，其中收购厂房资金 17,950 万元、其他费用 562 万元、流动资金 50 万元。

2、项目背景及实施意义

2005 年 11 月，国务院副总理吴仪在全国出口加工区工作会议上指出我国出口加工区存在功能单一、缺少保税物流功能等问题，不适应区内外企业发展的要求，制约了出口加工区的进一步发展。

北京天竺出口加工区是我国首批 15 家国家级出口加工区之一，是北京地区唯一的出口加工区，也是北京市唯一具有出口退税功能的海关特殊监管区域。北京天竺出口加工区作为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，为区内出口加工型企业提供了更为宽松和便利的经营环境。但天竺出口加工区与国内其他出口加工区同样存在缺乏研发、检测维修、保税物流等功能的问题。

在国家拓展出口加工区功能的政策出台前，为了防范上市公司的风险，本公司控股股东北京天竺空港工业开发公司经北京市顺义区发展和改革委员会批准，在出口加工区内先行动工兴建了总建筑面积为 5.7 万平方米的生产研发、检测维修、物流配送用多功能工业厂房，并计划于出口加工区功能拓展的国家政策明确后转让给本公司。2006 年底海关总署正式批复同意北京天竺出口加工区等 7 家出口加工区进行拓展功能的试点工作，入区企业将不仅可以开展出口加工业务，还可以从事研发、检测维修、保税物流等业务，本公司也据此将研发、维修检测、物流配送等方面的物业出租业务作为出口加工区内未来的重点业务发展方向之一。因此，收购控股股东开发公司所有的上述多功能工业厂房，一方面可以节省自建的时间成本和规划成本，迅速引导北京天竺出口加工区的功能拓展转变为实际的市场运营，促进加工区内加工制造、研发、检测维修、现代物流等功能的协调发展，带动市场对加工区内厂房、办公用房、仓库等的需求，另一方面，可以避免本公司与开发公司之间

存在的潜在同业竞争问题，同时可以为本公司提供长期、稳定的收入和现金流，促进公司的可持续发展，有利于保护公司和中小股东的利益。

3、市场需求分析

长期以来，出口加工区内的企业只能进行出口加工业务。这种功能上的单一割断了入区企业从研发、生产到检测、维修、仓储物流的产业价值链，限制了入区企业的种类，也限制了企业入区的积极性。

功能拓展后，入区企业可以根据生产经营或售后服务的需要，不再只是跨国公司的一个工厂，而是可以打造一个枢纽性基地，作为跨国公司在北京或华北地区、乃至亚太地区的研发中心、生产工厂、零部件采购配送基地、售后服务中心，对普遍采用“生产零库存、采购全球化、订单网络化”的跨国企业产生强大的吸引力。

此外，把产品的检测、维修外包给其他企业，是在国际化分工的环境下国际大公司的通常做法，目前市场上已经形成了一批专门从事这项业务的企业。加工区功能拓展后，入区企业可开展高技术含量、高附加值产品的检测业务，以及境外产品维修复出口等维修业务。

从物流配送的角度来看，北京天竺出口加工区紧邻的北京首都国际机场是我国最大的口岸机场，按照年增长 10% 计算，到 2015 年其货邮吞吐量将达到 180 万吨。同时，根据专家预测，由于 2008 年奥运会召开，与奥运会直接或间接相关的物流总量将达到 432 亿元。因此，未来几年，北京地区尤其是空港地区物流市场将会大幅度增长。北京天竺出口加工区拓展物流功能后，保税物流企业可以入区经营以节约物流运输成本和时间成本，有物流配送需求的企业也可以顺利解决“零库存”的生产问题。因此，功能拓展后的出口加工区将吸引相当数量有物流需求的企业入驻。

作为北京地区唯一的出口加工区，北京天竺出口加工区将成为上述企业投资北京的最优选择。许多国际知名企业一直在关注着北京天竺出口加工区的功能拓展事宜，一些在北京投资多年的大公司，也希望借助功能拓展，将其研发、生产、物流、检测维修、仓储集成到一个区域完成。可以预期，北京天竺出口加工区功能拓展后，相关企业的进驻将会十分踊跃，相应将催生出对多功能工业厂房的巨大需求。

4、项目建设内容

本项目总建筑面积 57,334.28 平方米，包括 2 栋多功能工业厂房，具体建设内容如下：

序号	建设内容	建筑面积（平方米）
1	1#厂房建筑面积	28,667.14
2	其中：厂房部分	20,347.24
3	实验室、检测室及设备用房	6,852.75
4	办公用房	1,467.15
5	2#厂房建筑面积	28,667.14
6	其中：厂房部分	20,347.24
7	实验室、检测室及设备用房	6,852.75
8	办公用房	1,467.15
合 计		57,334.28

5、经营方案与价格分析

本项目多功能工业厂房收购后全部用于出租，为客户提供研发、生产、实验、检测、维修、物流用房以及提供相应物业和信息管理服务。

根据中原地产调研报告，空港地区研发、办公用房出租价格为 1.9~3.3 元/天·平方米，多层厂房出租价格为 1.2~1.5 元/天·平方米，监管库出租价格 2.8~3 元/天·平方米。根据对项目附近实际市场出租价格进行分析，结合近几年空港地区办公、生产用房价格变动趋势，考虑到出口加工区功能拓展的逐步推进，项目厂房除一般厂房功能外，还可增加检测维修、仓储物流等功能，因此预测本项目出租价格如下：办公、实验检测研发用房按 2.8 元/天·平方米计算；厂房出租价格按 1.5 元/天·平方米计算；按照本区域物业管理标准，结合本项目物业管理特点，物业费定为 40 元/年·平米。

6、项目投资情况

项目总投资为 18,562 万元，其中收购厂房资金 17,950 万元、其他费用 562 万元、流动资金 50 万元。

(1) 收购厂房资金

根据北京德威评估有限责任公司的资产评估报告，以 2007 年 2 月 28 日为评估

基准日，工程帐面价值与预计完工评估价值如下表：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	预计完工价值
在建工程	5,024.42	5,024.42	11,228.92
无形资产—土地使用权	6,328.11	6,328.11	6,720.97
总资产	11,352.53	11,352.53	17,949.88

(2) 其他费用

共计 562 万元，其中包括：

A、开办费：主要包括项目前期运作所需的咨询费、考察费、办公费用，共计 20 万元。

B、办公及家具购置费：为项目经营期间办公、物业管理所需的办公设施，按人均 1,000 元计算，共计 4 万元。

C、交易契税：按成交价格 3% 计算，共计 538 万元。

(3) 流动资金

项目运行需流动资金 50 万元。

7、财务评价

(1) 经营收入估算

A、厂房租赁收入

出租价格按 1.5 元/平方米·日计算，出租面积 40,694 平方米，正常年份出租收入为 2,117 万元。

B、办公用房租赁收入

出租价格按 2.8 元/平方米·日计算，出租面积 16,640 平方米，正常年份出租收入为 1,625 万元。

C、物业管理收入

按单价 40 元/平米·年计，正常年份物业收入为 218 万元。

正常年份总营业收入为 3,960 万元。

营业税按收入 5% 计算，城市维护建设税、教育费附加分别按营业税金 5%、3% 征收，正常年份营业税金及附加为 214 万元。

(2) 总成本构成及估算

正常年份总成本费用 934 万元，其中：

- A、管理费用：按出租收入的3%计算，每年119万元；
- B、工资及福利：每年79万元；
- C、折旧费用：按30年折旧，残值率取5%，折旧费为373万元；
- D、摊销费用：土地按50年摊销，每年134万元；其他资产按5年摊销，年摊销费5万元；
- E、修理费用：每年46万元；
- F、房产税：每年99万元；
- G、保险费：每年7万元。

(3) 利润总额

本项目正常年份利润总额为2,812万元。

(4) 财务指标

经测算各项财务指标如下：

税前投资回收期：	6年
税后投资回收期：	7年
税前财务净现值FNPV(ic=8%)：	8,146万元
税后财务净现值FNPV(ic=8%)：	3,135万元
税前财务内部收益率 FIRR：	20%
税后财务内部收益率FIRR：	15.1%
利润总额	2,812万元
投资利润率	15%

二、北京空港创意产业中心项目

1、项目概况

(1) 项目名称

北京空港创意产业中心项目。

(2) 项目建设地点

北京市顺义区天竺空港工业区内。四至为：东至规划路、南至安宁大街、西至裕庆路、北至区间路。

(3) 建设内容和建设规模

本项目总用地面积 32,879 平方米，其中：建设用地面积 20,002 平方米，代征地面积 12,877 平方米。本项目总建筑面积 66,000 平方米，其中：地上建筑面积 50,000 平方米，地下车库建筑面积 16,000 平方米。

(4) 项目备案及进展情况

本项目已获得北京市顺义区发展和改革委员会顺发改[2007]193 号《关于北京空港科技园区股份有限公司北京空港创意产业中心项目备案的通知》，目前正在办理前期手续，尚未开工建设。

(5) 投资估算

本项目总投资为 18,624 万元，其中建设投资 18,592 万元、流动资金 32 万元。

本项目总投资中包括公司已取得国有土地使用权证的土地 1,200 万元，扣除土地的投资金额后本项目需用募集资金投入的金额为 17,424 万元。

2、项目背景及实施意义

创意产业又称“创造性产业”，是艺术创意和商品生产的结合体，主要通过知识产权的开发和运用来创造财富和就业机会，所以具有经济附加值高、利润丰厚以及无污染、无环境成本等优点。很多国家根据本国情况发展各具特色的创意产业并取得了成功，我国创意产业起步虽晚，但发展速度很快。

2006 年 1 月 15 日，北京市颁布了《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》，提出到 2010 年要把北京建设成“创新型城市”，要推进产业结构调整 and 增长方式转变，走高端产业发展之路，要重点支持发展创意产业，使其成为首都经济的支柱产业。北京市委、市政府高度重视创意产业的发展，在《北京市“十一五”专项规划》中明确指出北京要充分发挥全国政治、文化中心的功能，优先发展创意产业。目前北京天竺空港工业区及周边地区尚没有适合企业研发、设计、创意使用的较高品质用房。本项目的建设，为入驻企业提供适于创意产业发展的工作场所，以引进高新技术企业、展示型企业、工业设计企业等创意型企业为主，满足空港企业在研发、展示、设计上的需求，对于填补空港地区行业空白、促进空港地区产业升

级和功能完善具有重要意义。

3、市场需求分析

“十一五”期间，北京市将以首都国际机场为核心规划建设临空经济功能区。通过制定优惠政策，吸引一批国内外投资项目在功能区落户，安排一批市级重大项目向功能区倾斜，支持一批区级重点项目向功能区集中，逐步使上述区域成为体现首都功能优势，最具经济活力、市场竞争力和产业辐射力的新增长极。

2005 年北京市创意产业实现增加值 700.4 亿元，占全市国民生产总值 10.2%，预计到 2020 年，创意产业的增加值占 GDP 生产总值的比重达到 25%。本项目毗邻北京市创意产业的集聚区之一——新“中国国际展览中心”，新国展的建成将带来周边商务环境和交通的改善，将吸引大量广告企业、传媒公司、文化创意公司、展示企业、工业、建筑设计企业、软件网络及计算机行业等创意企业入驻，具有良好的市场前景。

4、项目建设内容

本项目总建筑面积 66,000 平方米，包括 3 栋地面 10 层、地下 2 层的研发、设计、服务等相关用房，具体建设内容如下：

序号	建设内容	建筑面积（平方米）
1	地面用房（10 层）	50,000
2	地下车库（2 层）	16,000
合 计		66,000

5、经营方案与价格分析

本项目建成后全部用于出租，为客户提供研发、设计、服务等相关用房。

空港工业区目前没有创意产业用房的出租参考价格。根据创意用房的建筑特点 and 设计标准，其使用情况与空港周边的企业研发用房、商务用房相似，故本项目用房的出租价格参照周边研发用房和商务用房的出租价格确定。

根据调查，空港地区普通研发、办公用房出租价格为 1.9~3.3 元/天·平方米，而根据客户承受能力的调查，普通办公和商务用房的客户可承受能力在 2.5 元/天·平方米左右，最高为 3.5 元/天·平方米。结合近几年空港地区办公、商务用房的价格

变动趋势，预测本项目出租价格如下：创意用房按 2.8 元/天·平方米计算，地上车位按 0.18 万元/年·个计算，地下车位按 0.42 万元/年·个计算。

6、项目投资情况

项目总投资为 18,624 万元，其中建设投资 18,592 万元、流动资金 32 万元。

(1) 建设投资

建设投资 18,592 万元，包括工程费用 15,595 万元、其他费用 2,112 万元（包括土地费用 1,200 万元）和预备费用 885 万元。其中，工程费用包括主体工程 13,675 万元、室外工程 1,062 万元、环境工程 858 万元。

(2) 流动资金

项目运行需流动资金 32 万元。

7、财务评价

(1) 经营收入估算

A、房屋租赁收入

出租价格按 2.8 元/天·平方米计算，出租面积 50,000 平方米，正常年份出租收入为 4,855 万元。

B、地上车位租赁收入

出租价格按 0.18 万元/年·个计算，可提供地上车位 38 个，正常年份出租收入为 6 万元。

C、地下车位租赁收入

出租价格按 0.42 万元/年·个计算，可提供地下车位 287 个，正常年份出租收入为 115 万元。

正常年份总营业收入为 4,975 万元。

营业税按收入 5% 计算，城市维护建设税、教育费附加分别按营业税金 5%、3% 征收，正常年份营业税金及附加为 269 万元。

(2) 总成本构成及估算

正常年份总成本费用 1,028 万元，其中：

- A、管理费用：按出租收入的 2.5%计算，每年 124 万元；
- B、工资及福利：每年 15 万元；
- C、折旧费用：按 30 年折旧，残值率取 5%，折旧费为 551 万元；
- D、摊销费用：土地按 50 年摊销，每年 24 万元；
- E、修理费用：每年 68 万元；
- F、房产税：每年 146 万元；
- G、销售费用：每年 100 万元。

(3) 利润总额

本项目正常年份利润总额为3,678万元。

(4) 财务指标

经测算各项财务指标如下：

税前投资回收期：	6.8 年
税后投资回收期：	8.0 年
税前财务净现值 FNPV(ic=8%)：	8,451 万元
税后财务净现值 FNPV(ic=8%)：	3,464 万元
税前财务内部收益率 FIRR：	19%
税后财务内部收益率 FIRR：	15%
利润总额	3,678 万元
投资收益率	19.5%

综上所述，上述两个项目的建设符合国家有关政策，对优化空港地区产业结构，加快地区经济的快速发展以及公司实现长远战略目标具有重要意义，项目的建设是必要的。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案六:

董事会关于前次募集资金使用情况说明的议案

各位股东:

一、前次募集资金的数额和资金到位时间

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]18 号文批准,公司于 2004 年 3 月 3 日通过上海证券交易所向社会公众发行人民币普通股 4000 万股,每股发行价格 6 元,募集资金总额 24,000 万元,扣除发行费用后,募集资金净额为 22,480 万元。截至 2004 年 3 月 9 日止募集资金已全部到位,上述资金到位情况业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以(2004)京会兴验字第 5 号验资报告予以验证。

二、募集资金的实际使用情况(单位:万元)

(一) 募集资金的实际投资项目情况

实际投资项目	投资金额			投入时间		实际实现效益			
	承诺	实际	结余	承诺	实际	2004 年度	2005 年度	2006 年度	合计
北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	12,931.90	12,527.70	404.20	2004 年	2004 年	623.15	2,888.91 ^{注1}	845.92	4,357.98
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	2,398.00	2,116.69	281.31	2004 年	2004 年	73.06	215.26	236.46	524.78
收购北京天竺空港工业开发公司 10-12 号标准厂房	5,082.00	5,082.00 ^{注2}	-	2004 年	2004 年	37.45	431.08	495.28	963.81
合计	20,411.90	19,726.39	685.51	-	-	733.66	3,535.25	1,577.66	5,846.57

注 1: 北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目于 2005 年产生的收益较高,原因为该项目于 2005 年集中实现土地销售。

注 2: 收购北京天竺空港工业开发公司 10-12 号标准厂房项目拟投入 6,431.37 万元,实际投入 6,431.37 万元,其中实际使用募集资金 5,082.00 万元,其余使用自有资金。

(二) 募集资金的实际使用情况与招股说明书的承诺对照情况

承诺投资项目	实际投资项目	承诺投资额	实际投资额
--------	--------	-------	-------

北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	与承诺投资项目一致	12,931.90	12,527.70
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	与承诺投资项目一致	2,398.00	2,116.69
海关二级监管库项目	收购北京天竺空港工业开发公司 10、11、12 号标准厂房	5,082.00	5,082.00
合 计		20,411.90	19,726.39

1、项目变更说明

经公司 2004 年 10 月 13 日二届董事会第六次会议及 2004 年 11 月 16 日 2004 年度第二次临时股东大会审议通过，决定不再将募集资金投资原招股说明书承诺投资的海关二级监管库项目，同时决定将剩余募集资金 5,082 万元投资变更为收购北京天竺空港工业开发公司 10、11、12 号标准厂房。变更后新项目拟投入 6,431.37 万元人民币，实际投入 6,431.37 万元人民币，其中使用募集资金 5,082 万元，其余使用自有资金。

2、募集资金其他使用情况

公司招股说明书披露的募集资金投向项目计划使用资金 20,411.90 万元，实际募集资金 22,480 万元，多募集资金 2,068.10 万元。根据 2002 年 11 月 25 日召开的 2002 年度第二次临时股东大会决议，若发行募股资金大于募集资金投向项目所需资金，大于部分将用于补充公司流动资金；若小于所需资金，缺口部分公司将以自有资金或银行贷款方式解决。截至 2006 年 12 月 31 日，募集资金实际投入募集资金项目使用 19,726.39 万元，结余募集资金全部用于补充流动资金。

(三) 募集资金的实际使用情况与公司各年度信息披露文件的对照情况

单位：万元

实际投资项目	2004 年度		
	年（中）报披露	实际投资	差异
北京天竺出口加工区北区一级土地开发项目	12,931.90	12,527.70	404.20
北京天竺出口加工区工业通用厂房项目	2,398.00	2,116.69	281.31
收购北京天竺空港工业开发公司	5,082.00	5,082.00	-

10-12 号标准厂房			
合 计	20,411.90	19,726.39	685.51

上述募集资金投入项目均于 2004 年度完成。其中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的实际投资额比招股说明书承诺的募集资金计划投资额节余了 685.51 万元，是因为在募集资金到位前公司以自有资金先期进行了部分投入。

三、结论

公司董事会认为：公司已按照《招股说明书》承诺的项目进行投资，谨慎、合理使用了前次募集资金；募集资金投资项目的变更经过充分论证，并经公司董事会、股东大会审议通过后及时履行了信息披露义务；通过前次募集资金的使用，进一步提高了公司的经营规模和盈利能力，促进了公司的持续稳定发展。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案七:

关于修改《对外担保制度》的议案

各位股东:

因《对外担保制度》制定依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、上海证券交易所《股票上市规则》和本公司公司章程均已修改或修订,公司需根据修改或修订后的法律、法规、行政法规和本公司章程对本公司《对外担保制度》进行修改。

修改后的《对外担保制度》由修改前的六章、四十二条变更为五章、二十九条,五章分别为:总则、对外提供担保的基本原则、对外提供担保的程序、担保风险控制和附则。

请审议。

《对外担保制度》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案八：

关于修改《关联交易内部决策规则》的议案

各位股东：

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、上海证券交易所《股票上市规则》和本公司章程对本公司《关联交易内部决策规则》进行修改。

修改后的《关联交易内部决策规则》由修改前的六章、三十二条变更为五章、二十九条，五章分别为：总则、关联交易和关联人、关联交易的初步审查和披露、关联交易的审议程序和附则。

请各位董事审议。

《关联交易内部决策规则》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案九:

关于修改《独立董事制度》的议案

各位股东:

公司依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、上海证券交易所《股票上市规则》和本公司公司章程对本公司《独立董事制度》进行修改。

修改后的《独立董事制度》由修改前的八章、三十三条变更为八章、三十五条，八章分别为：总则、独立董事的任职条件、独立董事的独立性、独立董事的提名、选举和更换、独立董事的权利和义务、独立董事履行职责的保障、附则。

请审议。

《独立董事制度》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案十：

关于修改《信息披露制度》的议案

各位股东：

公司《信息披露制度》自执行以来一直未修改，因其制定依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、上海证券交易所《股票上市规则》和《上市公司信息披露管理办法》均已修改或修订，公司根据修改或修订后的法律、法规、行政法规和本公司章程对本公司《信息披露制度》进行修改。

修改后的《信息披露制度》由修改前的八章、二十八条变更为十章、六十条，十章分别为：一、总则；二、信息披露的基本原则；三、信息披露内容；四、招股说明书、募集说明书、上市公告书的披露；五、定期报告的编制、审议、披露；六、临时公告的披露及标准；七、重大事件的报告、传递、审核、披露；八、信息披露的管理；九、信息的保密及发布；十、附则。

请审议。

《信息披露制度》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日

议案十一：

关于向北京农村商业银行后沙峪支行 申请 9000 万元抵押贷款的议案

各位股东：

公司准备以北京天竺出口加工区内四栋正在使用的标准厂房做抵押，向北京农村商业银行后沙峪支行申请 9000 万元人民币贷款，贷款期限为一年。本次拟抵押的标准厂房国有土地使用权证为京顺国用(2006 出字)第 0072 号，京房权证顺股字第 00703 号。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司

董 事 会

2007 年 6 月 28 日