

北京空港科技园区股份有限公司

2009 年年度股东大会

会 议 资 料

2010 年 2 月

目 录

- 一、 2009 年年度报告及摘要
- 二、 2009 年年度董事会工作报告
- 三、 2009 年年度监事会工作报告
- 四、 2009 年年度财务决算报告
- 五、 2009 年年度利润分配预案
- 六、 关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案

议案一：

关于审议 2009 年年度报告及摘要的议案

各位股东及授权代表：

根据中国证监会对上市公司的要求，公司对照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉（2007 年修订）》编制了公司 2009 年年度报告及摘要。

2009 年年度报告及摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

请审议。

。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2010 年 2 月 25 日

议案二：

北京空港科技园区股份有限公司 2009 年年度董事会工作报告

各位股东及授权代表：

2009 年，空港股份在全体股东的大力支持下，克服金融危机影响下实体经济没有实质好转的不利局面，按照董事会的统一部署，坚持以科学发展观统领全局，认真分析、迎难而上、抢抓机遇，完成了既定目标。

一、各项经济指标完成情况

金融危机的持续影响给公司各项业务的开展带来了不利影响，公司及时调整策略并努力实施，2009 年全年实现营业收入 75,615.32 万元，同比增长 3.43%；实现利润总额 7,406.26 万元，同比下降 25.57%；实现归属于上市公司股东的净利润 5,511.82 万元，同比下降 20.97%。2009 年期末总资产 212,527.63 万元，同比增长 36.79%；归属于上市公司股东的股东权益 59,426.58 万元，同比增长 2.41%。

从各项主要会计指标情况来看，之所以出现主营业务同比增长而净利润同比下降，是由于在不利的大环境下，企业入区投资意愿不高，导致作为公司主要利润贡献的土地开发、房产销售同比出现较大幅度下降。

二、2009 年主要工作回顾

2009 年 3 月，公司第三届董事会任期届满，董事会组织召开董事会、股东大会，顺利完成了新老董事会的换届工作交接和新一届公司高级管理人员的聘任工作。新一届董事会和经营管理层面对金融危机的不利影响，积极应对，认真分析市场形势，明确公司发展的思路和目标，紧紧围绕各大主营业务开展工作，不断开拓创新，稳步推进公司各项工作。

（一）明确思路，确定发展战略

为明确未来发展目标及定位，实现做大做强公司的目标，公司 2009 年聘请专业咨询机构，对公司 2010-2014 年阶段的发展进行战略规划、设计并形成《战略规划报告》，作为公司下一步发展的纲领及指导思想。《战略规划报告》中明确了 2010 年-2014 年的“三二一”发展思路，即三个立足、两个推动，一个核心：立足顺义，立足土地一级开发，立足临空经济产业发展；推动空港工业园区及周边地区向“空港城”的迈进，推动顺义区城市化进程的加快发展；以二级开发为核心，集中优势资源培育支柱产业，将空港股份打造成为房地产纵向一体化的大型企业集团，为未来走出顺义向全国扩张夯实基础。

（二）以突出主营业务为目标，调整对控股公司的控股比例

2009 年公司董事会进一步明确了以土地一级开发为基础，以土地二级开发为核心的发展思路，以上述目标为出发点，公司董事会着手对公司下属子公司的控股比例进行了调整。

一是转让与公司主营业务无关的子公司股权，剥离与公司主营业务无关的股权。公司将所持有的北京空港宏远物流有限公司全部股权转让给北京宏远物流有限责任公司，于 2009 年 9 月完成了股权转让手续；

二是收购与公司主营业务相关子公司的股权，加强对主营业务的控制力度。公司收购北京空港天瑞置业投资有限公司（以下简称“空港天瑞”）20%的股权、收购北京空港天慧咨询有限公司（以下简称“空港天慧”）49%的股权，股权转让手续于 2009 年 11 月完成。至此，公司实现对空港天瑞和空港天慧的 100%控股。

通过上述“一收、一转”，公司主营业务进一步得以突出，更加明确了公司今后的工作重点和发展方向。

（三）立足主业，各项业务稳步推进

土地一级开发业务：面对空港经济开发区内可开发土地短缺的不利局面，积极推进兆丰产业基地内土地一级开发项目的实施。公司从资金调配上优先考虑北京空港亿兆地产开发有限公司（以下简称“亿兆地产”），做到了有效的资金支持。

目前该项目一期工程进展顺利，手续基本完备，达到了“挂牌”入市交易条件。

工业地产开发：2009 年空港企业园建设进展顺利，三期南区达到竣工验收条件，预计 2010 年 5 月完成竣工验收备案相关工作；三期北区实现结构封顶，计划 2010 年底竣工；一期配套酒店工程预计 2010 年 12 月竣工。各项工程的紧张有序开展，为项目早日竣工入市、实现销售提供了保障。

建筑工程施工业务：2009 工程开复工面积不断增加，实现开复工面积 87.33 万平方米，竣工面积共 13.6 万平方米。建筑工程施工业务是公司主营业务收入的重要来源，但是建筑工程施工行业的激烈竞争导致公司施工业务毛利率低，对公司利润贡献不大。对于建筑工程施工业务公司因进一步加强管理，降低费用，提高毛利率，规范管理和运作。

（四）积极开拓融资渠道，确保公司发展的资金需求

由于宏观经济景气度下降，导致公司存货占压大量资金，公司面临资金压力大、现金流趋紧的局面。为此，公司积极应对，积极开拓融资渠道，有效保证了资金链的正常运转。

一是主动出击，争取各大商业银行的银行贷款。2009 年公司积极主动与北京银行、交通银行、浦发银行、广发银行、民生银行等商业银行沟通联系，利用公司良好的信誉，保持并不断扩大与他们的合作关系，全年共获得授信 7.68 亿元，使用贷款 7.28 亿元。

二是紧抓契机，启动公司非公开发行股票工作。通过与多家中介机构的沟通与方案比较，公司选择了兴业证券为本次非公开发行的保荐机构，并确定了符合公司发展战略，与主营业务紧密相关的企业园三期、创意产业中心两个项目为本次募集资金投向。目前，本次非公开发行的申请材料已上报中国证监会。

（五）提高管理，加强内部控制

一是完善公司内控体系的建设。根据法律、法规的要求，修订了或新制定了包括《公司章程》在内的 15 项内控制度，保障了公司内控制度的有效性，也

保障了公司各项运作在法律、法规允许的范围内运作。

三是加强分（子）公司管理，明确了子公司监督经营、分公司授权经营的管理模式，制定了《分（子）公司管理办法》，有效保证了公司对各分（子）公司的控制力度。

三、董事会日常工作情况

报告期内，董事会积极履行职责，共召开了十次董事会。除对公司定期报告进行审议外，对公司章程、董事会换届、高级管理人员聘任、借款、对外担保和非公开发行等事宜进行了审议，保证履行职责，不越权审批。

报告期内，董事会共召集四次股东大会，包括一次年度股东大会和三次临时股东大会。董事会按照规定履行了通知、登记、召开、记录及信息披露等义务，保证了股东大会各项议案的顺利通过。

报告期内，董事会认真执行股东大会决议，根据 2008 年度股东大会决议，继续聘请北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司审计机构，聘期一年；根据公司 2008 年年度股东大会决议，认真执行了利润分配等各项股东大会决议。

四、工作中存在的问题

回顾一年来的工作，虽然取得了一定的成绩，但是也还存在着诸多问题。一是资金压力大，资产负债率偏高。主要是由于公司存货资产较多占用大量资金所致，如企业园项目及兆丰产业基地土地一级开发等，而这些项目由于开发周期长且受到了本轮经济危机的影响，使得大量资金无法及时回笼。二是物业出租形势严峻。除由于宏观景气度下滑导致企业投资意愿下降，公司持有型物业出租率较低。

五、2010 年工作安排

2010 年，我国实体经济的继续好转将是公司发展面临的重要机遇。公司董事会将继续围绕公司发展战略，继续完善公司以土地一级开发为基础的产业链条，加快工业地产项目开发进度。公司坚持科学发展理念，发挥自身优势，不断

改革创新、盘活存量、开发增量，实现融资渠道多元化，打造空港品牌，提高核心竞争力，开创空港股份各项工作的新局面。重点做好以下工作：

（一）丰富资金筹措手段，做强融资平台

一是继续保持并扩大与各大银行的合作关系，确保公司的良好信誉，获得更多授信额度，及时解决发展中的资金需求。

二是根据公司非公开发行申请的审核进度，实时跟踪做好下一步工作部署，争取非公开发行工作的顺利实施。

三是及时捕捉资本市场的发展机遇，发挥上市公司的优势，选择合适的融资方式，实现融资渠道的多元化，为公司的持续发展提供保障。

（二）稳步推动公司在建工程项目的建设进度。2010 年，空港企业园三期项目、兆丰产业基地土地一级开发项目都是关键性的一年，工程能否顺利竣工、各项手续能否及时完备是影响 2010 年公司主营业务收入的关键因素，全力保障在建工程的顺利实施是公司未来一年日常工作中的重点。

（三）做好市场营销工作，盘活存量资产。基于地产类企业建设周期长的特点，公司营销的重点是现有存量资产的营销工作，解决公司资金被大量占压的问题。

总之，2010 年对空港股份来说是充满机遇的一年，是实现公司“三二一”发展战略关键性的一年。在未来一年里，公司将在董事会的领导下，抓紧发展契机，继续完善以土地一级开发为基础的产业链条，争取实现跨越式发展。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2010 年 2 月 25 日

议案三：

北京空港科技园区股份有限公司 2009 年年度监事会工作报告

各位监事：

一、监事会的日常工作情况

1、第三届监事会第十四次会议于 2009 年 3 月 2 日召开，会议审议通过了：

- (1) 2008 年年度报告及摘要；
- (2) 2008 年年度监事会工作报告；
- (3) 2008 年年度财务决算报告；
- (4) 2008 年年度利润分配预案；
- (5) 关于选举第四届监事会监事的议案。

2、第四届监事会第一次会议于 2009 年 3 月 28 日召开，会议审议通过了：
选举刘淑梅为监事会主席的议案。

3、第四届监事会第二次会议于 2009 年 4 月 21 日召开，会议审议通过了：
公司 2009 年第一季度报告。

4、第四届监事会第三次会议于 2009 年 8 月 19 日召开，会议审议通过了：
公司 2009 年半年度报告。

5、第四届监事会第四次会议于 2009 年 10 月 23 日召开，审议通过了：

- (1) 公司 2009 年第三季度报告；
- (2) 修改《监事会议事规则》的议案。

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》等法律、法规以及制度的要求依法运作，公司建立了较为完善的内部控制制度和良好的内控机制，重

大决策依据充分，决策程序合法有效，股东大会和董事会决议能够很好落实，未发现董事及高级管理人员在执行公务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司及股东利益的行为。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会坚持定期或不定期地对公司财务状况进行检查，认为公司的财务制度健全、财务管理规范、财务运行状况良好，会计核算能严格按照企业会计制度和会计准则及其他相关财务规定的要求执行，未发现违反财务管理制度的行为。

北京兴华会计师事务所有限责任公司对公司 2009 年度的财务报告出具了无保留意见的《审计报告》，监事会对该会计师事务所出具的审计意见及其所涉及事项进行核查后认为，公司 2009 年度财务报告真实、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

四、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司没有募集资金延续到本年度使用的情况。

五、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司各项关联交易均做到价格公允，往来资金结算及时，对全体股东公平、公正、合理，不存在损害公司及其他股东利益的行为。

北京空港科技园区股份有限公司监事会

2010 年 2 月 25 日

议案四：

北京空港科技园区股份有限公司 2009 年年度财务决算报告

各位股东及授权代表：

2009 年，在公司董事会的领导和经营班子的共同带领下，从管理中要效益，经过全体员工的共同努力，公司 2009 年度实现了较好的经营效益。2009 年公司财务决算情况如下：

一、公司 2009 年度主要会计数据（单位：元）

	项 目	金 额
1	营业利润	74,112,455.37
2	利润总额	74,062,576.95
3	归属于上市公司股东的净利润	55,118,240.28
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	55,195,465.39
5	经营活动产生的现金流量净额	-116,950,733.39

二、截止报告期末公司前两年主要会计数据和财务指标（单位：元）

指标项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
营业收入	756,153,219.10	731,096,509.66
归属上市公司股东的净利润	55,118,240.28	69,743,477.14
总资产	2,125,276,301.35	1,553,718,997.98
所有者权益（或股东权益）	594,265,802.17	580,300,953.31

基本每股收益（摊薄）	0.22	0.28
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的每股收益	0.22	0.28
归属于上市公司股东的每股净资产	2.36	2.30
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.46	0.59
加权平均净资产收益率（%）	9.40	12.06
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	9.41	12.10

三、报告期内归属于上市公司股东的权益变动情况

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末	252,000,000	104,507,659.56	44,607,635.05	179,185,658.70	580,300,953.31
加：政策变更					
本年年初额	252,000,000	104,507,659.56	44,607,635.05	179,185,658.70	580,300,953.31
本期增减	0	-5,873,391.42	8,801,425.47	11,036,814.81	13,964,848.86
期末数	252,000,000.00	98,634,268.14	53,409,060.52	190,222,473.51	594,265,802.17

四、主营业务分类构成情况

单位：万元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入 比上期增 减（%）	营业成本 比上期增 减（%）	营业利润率比 上期增减（%）
分行业						
房地产开发	22,095.51	9,868.31	55.34	-36.77	-45.32	增长 6.98 个百分点
建筑施工	53,401.57	51,061.79	4.38	3.70	9.73	降低 5.25 个百分点
租赁	4,771.06	1,479.11	69.00	27.62	34.67	降低 1.62 个百分点
分产品						
土地开发	15,476.99	4,936.97	68.10	-23.76	-39.75	提高 8.46 个百分点
房产销售	6,618.51	4,931.34	25.49	-54.80	-49.94	降低 7.22 个百分点
建筑施工	53,401.57	51,061.79	4.38	3.70	9.73	降低 5.25 个百分点
房产出租	4,771.06	1,479.11	69.00	27.62	34.67	降低 1.62 个百分点

五、公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

单位：万元

报表项目	与上期增减变动 (%)	原因
货币资金	219.00	主要原因是本期银行借款增加和部分工程款支付计划安排在 2010 年年初所致
预付款项	-96.04	主要原因是上期预付工程款本期结算所致
其他应收款	-66.70	主要原因是百顺达诉讼担保金收回和其他杂项的减少所致
存货	50.65	主要原因是本年企业园项目和空港 C 区兆丰产业基地工程投入增加
应付账款	39.84	主要原因是开发项目投入增加,相应应付的工程款增加所致
预收款项	108.80	主要原因是企业园项目预收房款大量增加所致
应付股利	908.47	主要原因是应付大股东北京空港工业开发公司的 2008 年度的股利增加所致
其他应付款	-50.31	主要原因是归还了北京空港经济开发区管理委员会的款项减少所致
长期借款	477.78	主要原因是本期签订了新的贷款合同所致
销售费用	-56.76	主要原因是企业园项目销售收入减少,广告费、宣传费等下降所致
资产减值损失	-252.63	主要原因是本年收回账龄较长的应收款项引起的坏账准备转回所致

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2010 年 2 月 25 日

议案五：

北京空港科技园区股份有限公司 2009 年年度利润分配预案

各位股东及授权代表：

经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，2009 年度公司实现归属于母公司的净利润 55,118,240.28 元，加上年初未分配利润 179,185,658.70 元，扣除 2008 年年度利润分配 3,528 万元，提取 10% 的盈余公积金 8,801,425.47 元，2009 年期末可供股东分配的利润 190,222,473.51 元。公司拟进行 2009 年度利润分配，以 2009 年末 25,200 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），共计派发现金 2,520 万元。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2010 年 2 月 25 日

议案六：

关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案

各位股东及授权代表：

本公司自成立以来，一直聘请北京兴华会计师事务所有限责任公司作为公司的审计机构。十年来，北京兴华会计师事务所有限责任公司及其指派来公司服务的财务专业人员，业务素质高，工作勤勉尽责，能够积极主动的为公司提供优质服务。因此，公司拟继续聘请北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司的审计机构，2010 年年度审计费用拟定为 38 万元。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2010 年 2 月 25 日