北京空港科技园区股份有限公司

2010 年年度股东大会

会 议 资 料

2011 年 3 月

目 录

- 一、 2010 年年度报告及摘要
- 二、 2010 年年度董事会工作报告
- 三、 2010 年年度监事会工作报告
- 四、 2010 年年度财务决算报告
- 五、 2010 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
- 七、 关于 2011 年日常关联交易预计的议案

议案一：

关于审议 2010 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 2010 年年度报告及摘要。

2010 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

2011 年 3 月 23 日

议案二：

北京空港科技园区股份有限公司 2010 年年度董事会工作报告

各位股东及授权代表：

2010 年，空港股份在全体股东的大力支持下，在国家对房地产行业出台相关调控政策，货币政策从“适度宽松”向“稳健”转变的经济运行环境下，按照董事会的统一部署，本着科学发展的理念，以提升公司盈利能力和核心竞争力为目标，深化落实发展战略、开拓思路、狠抓落实，完成了既定目标。

一、各项经济指标完成情况

2010 年全年实现营业收入 85,974.81 万元，同比增长 13.70%；实现利润总额 8,116.06 万元，同比增长 9.58%；实现归属于上市公司股东的净利润 6,082.00 万元，同比增长 10.34%。2010 年期末总资产 224,282.00 万元，同比增长 5.53%；归属于上市公司股东的股东权益 63,015.01 万元，同比增长 6.04%。

二、2010 年主要工作回顾

2010 年，公司紧扣“调结构、转方式”的主线，以“公司治理”为出发点和落脚点，狠抓了战略的落实工作，继续优化公司结构、严格规范内部管理、着重提升整体形象，积极推动发展方式的转变，使得公司业绩稳步提升。

（一）落实战略、优化结构，推动发展方式转变

本着“立足顺义、立足土地一级开发、立足临空经济产业发展”的战略思路，公司在 2010 年对治理结构进行了进一步的优化改善，突出壮大主业，推动公司向“职能中心”的转变。

一是整合北京空港天地物业管理有限公司（下简称“天地物业”）和北京空港科技园区股份有限公司物业管理分公司（以下简称“物业分公司”），并在分

公司建立相对独立的账务运行体系。两家物业管理公司采取“两块牌子、一套人马”的管理模式，既提高了资源的使用效率，节约了成本，又推动收益考核更加有效合理。

二是对北京空港亿兆地产开发有限公司（以下简称“亿兆地产”）单方面增资 2500 万元，持有股权提高至 80%，为持续拓展土地开发业务打下基础。

（二）结构清晰、规模经营，各项业务稳步运行

通过对结构的不断优化调整，公司的业务体系更加清晰，形成了基于土地开发为基础的地产开发产业链，土地一级开发、工业地产开发、标准厂房出租、建筑施工、物业服务与管理五大主营业务结构清晰明了、渐成规模，尤其是工业地产二级开发不断壮大，已经发展成为公司的支柱产业。

一是土地一级开发方面：积极推进兆丰产业基地内土地一级开发项目的实施，取得市发改委关于一期土地开发的贷款贴息，并用于专项支付。目前该项目一期工程进展顺利，手续完备，达到了“挂牌”入市交易条件。

二是工业地产开发：空港企业园一、二期工程结算工作已经完成；三期南区于 5 月 18 日全部交付验收，并取得大产权证；配套酒店工程基本收尾，完成了初步验收。2010 年空港企业园销售成绩喜人，全年共实现营业收入 29591.16 万元，净利润 3319.39 万元，分别占股份公司合并报表的 34.81%和 54.59%。工业地产开发业务已成为股份公司的支柱产业，标志着公司在优化产业结构方面取得了突破性进展。

三是建筑施工方面，从成本控制入手，保质保量抓经营，2010 工程开复工总面积 59.61 万平方米。共投标 8 项，中标 7 项。对于建筑施工业务，公司进一步加强管理，成立了成本控制中心，从成本控制及预算角度出发，致力于提高经营水平。

（三）广开渠道，完善多元化融资体系

2010 年，国家有关房地产行业政策发生较大变化，在此期间，受经济环境

和政策变化影响，公司 2009 年度非公开发行股票事宜未取得实质性进展，由于股东大会决议有效期已过，2009 年度非公开发行股票方案自动失效。

在货币政策从“适度宽松”向“稳健”转变的经济环境下，对公司的融资工作提出了更高的要求。为此，公司注重发挥资金运营中心职能，以开源节流为抓手，不断完善融资体系。

积极争取银行支持，年内申请授信规模总计 11 亿元，目前已获得 2 亿元的综合授信，为公司跨区拓展一级土地开发及新项目投资做好资金准备。

此外，2010 年公司积极争取大股东在资金方面的支持。一是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”）向公司及控股子公司提供委托贷款共计人民币 6 亿元，贷款年利率为 4.6%，低于同期银行长期借款利率。二是公司控股股东开发公司向公司控股子公司北京天源建筑工程有限责任公司（以下简称“天源公司”）提供无息借款，公司根据天源公司 2010 年度的资金需求情况，授权天源公司 2010 年度向开发公司累计借款额度为不超过 9,000 万元。

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、补选董事、高级管理人员聘任、借款、对外担保和关联交易等事宜进行了审议，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 2009 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 2009 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

2010 年，完成了年初制定的各项指标任务，在看到成绩的同时，同时也存在一些问题。主要是融资不畅，资金链压力比较大。由于公司存货资产较多占用大量资金所致，如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国家宏观调控的影响，使得大量资金无法及时回笼。同时国家对于地产行业的持续调控，给融资工作带来阻力。

五、2011 年工作安排

2011 年，公司将把握好顺义区“打造临空经济区、建设世界空港城”以及空港开发区成为“后开发区时代”转型升级示范区的良好机遇，按照开发区“一核两带多园”的总体框架规划，布局公司开发重点。公司的工作思路和发展目标是：以科学发展为统领，不断发扬求实向上、敢打敢拼、服务奉献的精神，继续深化落实公司战略规划，加快开发节奏、发挥造血功能、增强发展后劲，推动公司由单一工业土地开发商转变为城市综合建设者。重点做好以下工作：

（一）深化落实战略规划，科学布局长远发展，做好项目储备工作。

一是立足土地一级开发，在区内扩大土地一级开发规模，增加储备资源，实现土地一级开发持续拓展。着手开展兆丰产业基地三期地立项、征地等相关工作。积极推进一期地挂牌上市，加快资金回笼。

二是开拓工业地产二级开发，以完善配套为契机，在现有资源基础上，探索向纵深开发，延伸产业链，培育新的利润增长点，并逐渐实现一、二级联动。着手启动企业园一期研发中心、创意产业中心项目。

（二）完善管理体系，健全监管机制，推动管控科学有效。

一是继续狠抓管理，严格规范运作，尤其是增强审计的广度和深度，严格实施成本控制，阻塞漏洞，同时不断扩大经营规模，创新营销模式，提升盈利能力。

二是建设完善的内控体系，对公司管理制度和业务流程进行全面梳理，按照上市公司高标准规范运作、遵纪守法，建立评估和监督机制，提高公司制度化、信息化管理水平，实现监督有力、制度有效，从而提高公司治理水平、风险防范

能力以及上市公司的核心竞争力。

三是优化内部管控体系，强化集团管控，在投资决策、业务管理等事项监督、控制经营风险。

（三）统筹信贷安排，优化融资结构，确保资金充足不断流。

一是及时掌握公司资金需求，统筹做出信贷安排，并根据银行贷款利率变动趋势，合理安排长、短期借款比例。

二是做好监督资金使用情况，防止出现过多闲置资金，提高资金使用效率。

2011 年，是充满机遇与挑战的一年，公司将在董事会的带领下不断加强工作的积极性和主动性，以求真务实、创新求变的作风，努力做好各项工作，为广大投资者创造更好的回报。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2011 年 3 月 23 日

议案三：

北京空港科技园区股份有限公司 2010年年度监事会工作报告

各位股东及授权代表：

一、监事会的日常工作情况

1、第四届监事会第五次会议于2010年1月21日召开，会议审议通过了：

- (1) 2009年年度报告及摘要；
- (2) 2009年年度监事会工作报告；
- (3) 2009年年度财务决算报告；
- (4) 2009年年度利润分配预案；
- (5) 关于公司2009年度履行社会责任报告的议案。

2、第四届监事会第六次会议于2010年4月23日召开，会议审议通过了：
公司2010年第一季度报告。

3、第四届监事会第七次会议于2010年8月17日召开，会议审议通过了：
公司2010年半年度报告。

4、第四届监事会第八次会议于2010年10月23日召开，会议审议通过了：
公司2010年第三季度报告。

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,未发现有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 2010 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 2010 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

2011 年 3 月 23 日

议案四：

北京空港科技园区股份有限公司 2010 年年度财务决算报告

各位股东及授权代表：

2010 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 2010 年度实现了较好的经营效益。2010 年公司财务决算情况如下：

一、公司 2010 年度主要会计数据（单位：元）

	项 目	金 额
1	营业利润	78,642,769.36
2	利润总额	81,160,567.02
3	归属于上市公司股东的净利润	60,819,962.78
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	53,987,687.26
5	经营活动产生的现金流量净额	17,291,388.58

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	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
营业收入	859,748,112.91	756,153,219.10
归属上市公司股东的净利润	60,819,962.78	55,118,240.28
总资产	2,242,820,006.51	2,125,276,301.35
所有者权益（或股东权益）	630,150,050.35	594,265,802.17
基本每股收益（摊薄）	0.24	0.22
扣除非经常性损益后归属于上市公	0.21	0.22

司股东的每股收益		
归属于上市公司股东的每股净资产	2.50	2.36
每股经营活动产生的现金流量净额	0.07	-0.46
加权平均净资产收益率(%)	10.00	9.40
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.88	9.41

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	98,634,268.14	53,409,060.52	190,222,473.51	594,265,802.17
加：政策变更					
本年初额	252,000,000	98,634,268.14	53,409,060.52	190,222,473.51	594,265,802.17
本期增减	0	264,285.4	1,232,706.23	34,387,256.55	35,884,248.18
期末数	252,000,000.00	98,898,553.54	54,641,766.75	224,609,730.06	630,150,050.35

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	34,889.16	24,986.71	28.38%	57.90%	153.20%	降低 26.96 个百分点
建筑施工	51,995.03	48,778.66	6.19%	-2.63%	-4.47%	提高 1.81 个百分点
租赁	4,198.02	1,674.68	60.11%	-12.01%	13.22%	降低 8.89 个百分点
物业管理及其他	1,486.26	966.34	34.98%	-22.23%	-17.89%	降低 0.16 个百分点
分产品						
土地开发	5,298.00	2,902.25	45.22%	-65.77%	-41.21%	降低 22.88 个百分点
房产销售	29,591.16	22,084.45	25.37%	347.10%	347.84%	降低 0.12 个百分点
建筑施工	51,995.03	48,778.66	6.19%	-2.63%	-4.47%	提高 1.81 个百分点
房产出租	4,198.02	1,674.68	60.11%	-12.01%	13.22%	降低 8.89 个百分点
物业管理及其他	1,486.26	966.34	34.98%	-22.23%	-17.89%	降低 0.16 个百分点

四、 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

报表项目	与上期 增减变 动 (%)	原 因
预付款项	666.79	主要原因是期末预付材料采购款增加
长期待摊费用	3408.78	主要原因是办公楼及食堂装修费转入
预收款项	-52.89	主要原因是企业园三期项目预收款在本年度确认了收入
应交税费	-49.40	主要原因是本期 4 季度收入和利润同比减少导致期末应缴税费减少
一年内到期的 非流动负债	88.89	主要原因是本期一年内到期的长期借款比年初增加
长期借款	44.23	主要原因是期末长期借款增加
销售费用	32.56	主要原因是企业园项目销售收入增加、广告宣传费相应增加
营业外收入	1241.86	主要原因是本期企业园三期实现销售相应确认了补贴收入

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2011 年 3 月 23 日

议案五：

北京空港科技园区股份有限公司 2010 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，2010 年度公司实现归属于母公司的净利润 60,819,962.78 元，加上年初未分配利润 190,222,473.51 元，扣除 2009 年年度利润分配 2,520 万元，提取 10% 的盈余公积金 1,232,706.23 元，2010 年期末可供股东分配的利润 224,609,730.06 元。公司拟进行 2010 年度利润分配，以 2010 年末 25,200 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），共计派发现金 2,016 万元。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2011 年 3 月 23 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。十余年来，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，2011年年度审计费用拟定为42万元。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2011年3月23日

议案七：

关于 2011 年日常关联交易预计的议案

各位股东及授权代表：

根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，结合以前年度公司实际发生的关联交易情况，对公司 2011 年日常关联交易进行了预计。

一、交易情况预计

交易类别	关联交易内容	关联方	2011 年预计发生额	2010 年发生额
提供劳务	建筑工程施工	北京天竺空港工业开发公司	2,500 万元	1,119.89 万元
接受劳务	电力工程施工	北京空港天威水电工程有限公司	500 万元	359.21 万元
	供热及供热报装	北京天利动力供热有限公司	1,000 万元	704.39 万元
合计			4,000 万元	2,183.49 万元

二、关联方介绍

(一) 北京天竺空港工业开发公司

关联关系：本公司控股股东

成立时间：1993 年 9 月 15 日

住 所：北京市顺义区天竺空港工业区内

法定代表人：杭金亮

注册资金：8,800 万元

经济性质：全民所有制企业

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

(二) 北京天利动力供热有限公司

关联关系：控股股东控股子公司

成立时间：1997年9月23日

住 所：北京市顺义区天竺空港工业区

法定代表人：王泽斌

注册资金：2,980万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：供热服务；水暖安装、维修。

(三)北京空港天威水暖电工程有限公司

关联关系：控股股东控股子公司

成立时间：2003年1月29日

住 所：北京市顺义区空港工业区B区

法定代表人：张广民

注册资金：500万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：劳务分包；销售五金、交电、化工（化学危险品及一类易制毒化学品除外）。

三、定价政策和定价依据

根据本公司与上述关联方签署的关联交易协议，各方应以自愿、平等、互惠互利等公允的原则进行，该等关联交易事项对本公司生产经营并未构成不利影响。本公司保留向其他第三方选择的权利，以确保关联方以正常的价格向本公司提供产品和服务。

公司与各关联方相互提供产品或服务的定价原则为：以当地可比市场价为准。

四、交易目的和交易对上市公司的影响

本公司按市场定价原则向关联方购买材料，属于正常和必要的交易行为，进行此类关联交易，能够节约和降低采购费用，有利于保证本公司开展正常的生产

经营活动；按照市场公允价格向关联方提供劳务或接受关联方劳务，不会损害公司及股东的利益。

上述关联交易是正常生产经营所必需的，对公司主营业务发展具有积极意义，各项交易定价结算办法是以市场价格为基础，交易的风险可控，体现了公平交易的、协商一致的原则，不存在损害公司和股东利益的情况，不会对公司本期及未来财务状况、经营成果产生重大不利影响。

公司相对于控股股东及其他各关联方，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立，上述关联交易不会对公司的独立性产生不利影响，公司主营业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2011 年 3 月 23 日