

北京空港科技园区股份有限公司

2011 年年度股东大会

会 议 资 料

2012 年 4 月

# 目 录

- 一、2011 年年度报告及摘要
- 二、2011 年年度董事会工作报告
- 三、2011 年年度监事会工作报告
- 四、2011 年年度财务决算报告
- 五、2011 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 2012 年日常关联交易预计的议案

议案一：

## 关于审议 2011 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 2011 年年度报告及摘要。

2011 年年度报告及摘要详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2012 年 4 月 27 日

议案二：

## 北京空港科技园区股份有限公司 2011 年年度董事会工作报告

各位股东及授权代表：

2011 年，空港股份在全体股东的大力支持下，按照董事会的统一部署，秉承科学发展理念，以增强公司持续发展动力为根本点，坚持规范、立足创新，使得公司各项工作保持稳定发展态势，完成了既定目标。

### 一、各项经济指标完成情况

2011 年全年实现营业收入 78,177.1 万元，同比下降 9.07%；实现利润总额 9,965.15 万元，同比增长 22.78%；实现归属于上市公司股东的净利润 7,333.7 万元，同比增长 20.58%。2011 年期末总资产 238,033.81 万元，同比增长 6.13%；归属于上市公司股东的股东权益 68,250.41 万元，同比增长 8.31%。

### 二、2011 年主要工作回顾

2011 年，公司依托“开拓思路破难题，转变方式谋发展”的思路，遵循科学发展主题，不断扩充资源储备，积极完善集团管控，进一步增强了公司的持续发展能力。

#### （一）立足长远发展，制定战略规划。

经公司董事会战略委员会同意，在董事长、总经理的带领下，公司成立了“发展战略工作小组”，以符合发展、利于经营管理、资本运营及人力资源培养、可操作等方面为切入点，就公司在“十二五”时期的发展进行探讨、布局，初步明确了树立“一级开发是推手，二级开发是抓手”的经营理念，持续推进精细化经营，努力实现四个方面的转变，即：主营业务上从土地一级开发向二级开发转变；开发模式上由工业地产开发转向商业地产开发，二级开发产品由销售型物业转向

销售与持有并举；经营管理上由粗放型向精细化转变，实现建筑施工由产值型转向利润型，物业管理由低端业态转向高品质物业发展；发展方向上由区内守业发展向区外市场拓展转变。

### **（二）积极清理问题项目，及时化解财务风险。**

公司通过“以资抵债”方式，完成了对京奥国门乒乓球培训学校的收购工作，目前已开始筹备项目的销售推广工作，正以“空港综合大厦”的名义推向市场。

### **（三）积极推进主营进度，加强管控保证效益。**

为公司未来的可持续发展，2011 年公司积极进行了土地开发业务、工业房地产业务和建筑施工业务等主营业务的相关资源储备及项目进度推进工作。

一是土地一级开发：1、努力推进兆丰产业基地的开发进度。一期已完成市政工程结算，正积极争取上市指标，其余地块的征地等相关手续正在办理过程中；2、正式启动空港木林高端制造业基地的开发建设，一期市政工程建设正在推进中。

二是工业房产开发：空港 MAX 企业园一、二期销售工作已进入清盘阶段；三期南区全部销售完毕，由于受政策调控，北区销售许可证的办理工作尚未完成。配套酒店已竣工验收，研发中心项目复工已进入紧张施工。

三是建筑施工：推行项目承包经营责任制，降本增效。2011 年实现开复工总面积 50.89 万平方米，投标 8 项，中标 5 项。对于建筑施工业务，公司进一步加强管理，推行项目承包经营责任制，各建筑分公司成本、财务独立核算，从工程承建到工程款催均各负其责，从降本增效出发，致力于提高经营管理水平。

## **三、董事会日常工作情况**

报告期内，董事会积极履行职责，共召开了十一次董事会。除对公司定期报告进行审议外，对土地收储、以资抵债、借款、授信、对外担保及高级管理人员聘任等事宜进行了审议，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 2010 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 2010 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**

2011 年工作中存在的问题主要是多方束缚，资金压力较大。一方面由于公司存货较多占压大量资金所致，如企业园一期酒店、兆丰产业基地一期，这些项目投入大、周期长，大量资金无法及时回笼。另外由于国家对房地产的持续打压调控，涉房企业在资本市场的再融资渠道仍处于关闭状态，由此增加了公司对银行贷款的依赖，资金压力较大。

#### **五、2012 年工作安排**

2012 年，公司将继续以科学发展观统领全局，围绕“一个坚持、两个突破、三个推动”开展工作，即：“坚持开拓创新战略思路，突破资金束缚、突破土地瓶颈，推动内部控制严格规范，推动经济增量快速聚集，推动发展动力持续增强”。凝聚智慧，求实向上，努力将公司打造成为区域合作共建的推动者和建设者，积极探索临空经济融合发展道路，有效促进公司发展空间、运营空间不断扩展，争取经济效益和社会效益双丰收。将重点做好以下工作：

##### **（一）加强管理，推动内控规范。**

2012 年，公司将严格按照财政部、证监会等五部委关于“自 2012 年起，沪、深两市主板上市公司开始实施《企业内部控制基本规范》”的相关要求，从多方面入手，全面落实内控规范及其配套指引的实施工作计划，积极推动公司内控规范体系实施工作，完善公司内控建设，提升管理水平。一是切实加强总部的管理职能，并尝试推进 ISO 标准化管理规范。二是推进管理方式创新，促进精细化管理方式代替粗放式管理。三是继续深化管理长效机制，着力加强审计广度和深度，

推动由审计监督转变为审计预防；进一步提高安全生产标准，在高标准要求下确保各项业务零隐患运营。

**（二）加强营销，盘活存量资产。**

一是公司将深入市场做好相关调研，并根据产品特点及市场形势，创新营销模式，精致推广公司产品，同时，适当对不合市场需求的落后产品进行升级改造；二是提高广告宣传效率，优化宣传方式和结构，加大高效广告投入、改进或摒弃低效方式；三是真正实行“走出去”策略，积极参加专业推介活动，实现主动招商；四是挖掘自身优势，实现产业聚集。借助顺义区提出的“研发创新在中关村，转化和产业化在顺义”跨区域产业链构想，积极做好企业园等工业房产的销售及物业资产的租赁工作，加快各项存量资产的盘活变现。

**（三）多措并举，提高融资效率。**

一是密切关注国家货币政策及贷款利率变动，适时调整融资方案，合理安排长、短期借款比例。二是充分研究国家、市、区三级优惠政策，对照公司现有业务，争取相关财政拨款和各类政策性贷款、贴息等。三是动态捕捉资本市场政策信息，发挥上市公司融资功能，不放松对再融资的关注，以适时重新启动。四是积极探索发行企业债融资券等的可能性。通过多措并举，实现融资渠道多元化，提高融资效率，为公司持续发展提供保障。

2012 年，是公司加速发展的关键年，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，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

2012 年 4 月 27 日

议案三：

## 北京空港科技园区股份有限公司 2011 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、第四届监事会第九次会议于 2011 年 2 月 28 日召开，会议审议通过了：

- (1) 2010 年年度报告及摘要；
- (2) 2010 年年度监事会工作报告；
- (3) 2010 年年度财务决算报告；
- (4) 2010 年年度利润分配预案；
- (5) 2010 年度履行社会责任报告；
- (6) 2010 年度内部控制自我评估报告。

2、第四届监事会第十次会议于 2011 年 4 月 22 日召开，会议审议通过了：  
公司 2011 年第一季度报告。

3、第四届监事会第十一次会议于 2011 年 7 月 28 日召开，会议审议通过了：  
关于补选监事的议案。

4、第四届监事会第十二次会议于 2011 年 8 月 24 日召开，会议审议通过了：  
公司 2011 年半年度报告。

5、第四届监事会第十三次会议于 2011 年 10 月 25 日召开，会议审议通过了：  
公司 2011 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 2011 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 2011 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

2012 年 4 月 27 日

议案四：

## 北京空港科技园区股份有限公司 2011 年年度财务决算报告

各位股东及授权代表：

2011 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 2011 年度实现了较好的经营效益。2011 年公司财务决算情况如下：

### 一、 公司 2011 年度主要会计数据 （单位：元）

	项 目	金 额
1	营业利润	98,421,075.60
2	利润总额	99,651,527.91
3	归属于上市公司股东的净利润	73,336,973.09
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	72,535,302.75
5	经营活动产生的现金流量净额	59,555,843.95

### 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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
营业收入	781,771,018.51	859,748,112.91
归属上市公司股东的净利润	73,336,973.09	60,819,962.78
总资产	2,380,338,134.02	2,242,820,006.51
所有者权益（或股东权益）	682,504,055.40	630,150,050.35
基本每股收益（摊薄）	0.29	0.24
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的每股收益	0.29	0.21
归属于上市公司股东的每股净资产	2.71	2.5

每股经营活动产生的现金流量净额	0.24	0.07
加权平均净资产收益率（%）	11.21	10.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	11.09	8.88

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	252,000,000.00	98,898,553.54	54,641,766.75	224,609,730.06	658,334,225.37
加： 政策变更					
本年初 初额	252,000,000.00	98,898,553.54	54,641,766.75	224,609,730.06	658,334,225.37
本期增 减		-822,968.04	3,316,160.58	49,860,812.51	53,625,688.11
期末数	252,000,000.00	98,075,585.50	57,957,927.33	274,470,542.57	711,959,913.48

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
<b>分行业</b>						
园区开发建设	2409.78	649.76	73.04%	-54.52%	-77.61%	提高 27.82 个 百分点
房地产开发	14,959.50	8,685.48	41.94%	-49.45%	-60.67%	提高 16.57 个 百分点
建筑施工	58,685.31	53,335.10	9.12%	12.87%	9.34%	提高 2.93 个 百分点
租赁	4,252.23	2,004.51	52.86%	1.29%	19.70%	降低 7.25 个 百分点
<b>分产品</b>						
园区土地开发	2,409.78	649.76	73.04%	-54.52%	-77.61%	提高 27.82 个 百分点
房产销售	14,959.50	8,685.48	41.94%	-49.45%	-60.67%	提高 16.57 个 百分点
建筑施工	58,685.31	53,335.10	9.12%	12.87%	9.34%	提高 2.93 个 百分点
房产出租	4,252.23	2,004.51	52.86%	1.29%	19.70%	降低 7.25 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：元）

报表项目	与上期增减变动金额（正数表示增加，负数表示减少）	与上期增减变动（%）	原因
应收账款	106,135,759.80	62.31	本年度出售给北京土地储备中心顺义区分中心的土地款尚未收回所致。
预付款项	-3,497,769.16	-61.63	主要原因是期末子公司天源建筑预付材料库及预付分包款减少所致。
其他应收款	-1,027,655.24	-33.61	主要原因是本期物业分公司代收代付的税费及供暖费结算所致。
无形资产	-11,563,722.52		本年度公司出售创意产业园土地使用权结转成本所致。
短期借款	155,000,000.00		本年度新增短期借款所致。
应付票据	21,962,069.80		本年度改变与供应商的结算方式，增加使用银行承兑汇票方式支付工程款、材料款所致。
预收款项	113,360,108.39	158.73	主要原因是子公司天瑞公司销售企业园项目预收款大幅增加所致。
应交税费	-9,604,419.02	-87.03	主要原因是本期末应交的营业税较上年末相比大幅减少所致。
应付股利	11,742,543.20	43.11	主要原因为公司流动资金紧张，控股股东同意暂缓公司支付本年度公司应支付给控股股东的现金股利所致。
营业税金及附加	-16,153,707.13	-40.01	本年度营业收入中政府回购三宗土地所取得的收入免征营业税及附加税费所致。
资产减值损失	16,237,770.76	-239.15	本年度子公司天源减值计提存货跌价损失及本年度未发生资产减值损失转回事项所致。
经营活动产生的现金流量净额	42,264,455.37	244.42	主要原因是本年度公司购买商品、接受劳务支付的现金较上年度大幅减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	7,091,849.13	-89.31	上年度公司发生办公楼装修导致支出增加，本年度未发生该等事宜所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-134,303,453.40	-322.40	本年度公司偿还银行短期借款，减少银行贷款所致。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2012 年 4 月 27 日

议案五：

## 北京空港科技园区股份有限公司 2011 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，2011 年度公司实现归属于母公司的净利润 73,336,973.09 元，加上年初未分配利润 224,609,730.06 元，扣除 2010 年年度利润分配 2,016 万元，提取 10% 的盈余公积金 3,316,160.58 元，2011 年期末可供股东分配的利润 274,470,542.57 元。公司拟进行 2011 年度利润分配，以 2011 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

2012 年 4 月 27 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，2012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

2012年4月27日

议案七：

## 关于 2012 年日常关联交易预计的议案

各位股东及授权代表：

公司 2011 年度日常关联交易预计发生额为 4,000 万元，实际发生额为 3,809.44 万元，全年关联交易总额未超出年初预计值。根据 2011 年公司发生的关联交易情况和公司发展预测，预计 2012 年公司与关联方之间发生的关联交易总额为 5,200 万元。

公司 2011 年关联交易执行情况及 2012 预计情况具体如下：

单位：万元

交易类别	关联交易内容	关联方	2012 年预计发生额	2011 年实际发生额
提供劳务	建筑工程施工	北京天竺空港工业开发公司、北京天利动力供热有限公司	2,100	1,663.38
接受劳务	电力工程施工	北京空港天威水电工程有限公司	1,500	679.51
	供热及供热报装	北京天利动力供热有限公司	1,300	1,393
	景观绿化、垃圾清理、电费等	其他	300	73.55
合计			5,200	3,809.44

上述关联交易预计事项尚需获得股东大会的批准，关联股东将回避表决。

### 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：受同一控制人控制

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：翟国欣

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：受同一控制人控制

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、交易目的及对公司的影响

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

2012 年 4 月 27 日