

北京空港科技园区股份有限公司

2011 年第二次临时股东大会

会 议 资 料

2011 年 8 月

目 录

- 一、 关于政府有偿收回国有土地使用权的议案
- 二、 关于政府有偿收回公司全资子公司国有土地使用权的议案
- 三、 关于补选监事的议案

议案一：

关于政府有偿收回国有土地使用权的议案

各位股东及授权代表：

根据北京市规划委员会《关于顺义新城第 22 街区 22-10-00322-06-00122-06-002 地块控制性详细规划的批复》，本公司所持有位于北京市顺义区空港工业区 B 区四期 C08 地块的土地使用权发生调整，土地用途由工业用地调整为多功能用地，根据《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70 号）第四点“协议出让的土地改变为经营性用地的，必须先经城市规划部门同意，由国土资源行政主管部门统一招标采购挂牌出让”的规定，本公司于 2011 年 6 月 21 日与北京市土地整理储备中心顺义区分中心签订了《北京市国有土地使用权收购合同》。本次政府收回土地使用权的价格以北京潞通房地产土地评估有限公司的评估价值为依据，双方协商收购补偿款为 4656 万元。

一、交易对方情况介绍

顺义区分中心是北京市国土资源局顺义分局的直属事业单位，于 2002 年底成立，负责顺义区范围内土地收购储备、一级开发和国有土地使用权招标采购挂牌工作。

二、交易标的基本情况

1、交易标的情况

本次交易收回的土地位于顺义区空港工业区 B 区，已完成土地一级开发，无永久性地上建筑物，土地剩余使用年限为 45.58 年。具体如下：

土地证号	土地位置	使用权面积（平方米）	用途	使用权类型
京顺国用（2007 出）字第 00175 号	空港工业区 B 区	20,693.20	工业	出让

2、交易标的评估情况

北京潞通房地产土地评估有限公司受顺义区分中心委托，以 2011 年 5 月 12 日为估价基准日，对公司位于空港工业区 B 区的工业项目土地采用基准地价系数修正法和市场比较法作为估价的基本方法进行价格评估，于 2011 年 5 月 16 日出具了京通评其（2011）字第 040 号《土地估价报告》，评估价值为 4804.29 万元。

三、定价依据

双方以京通评其（2011）字第 040 号《土地估价报告》为依据，确定收购补偿款为 4656 万元，此费用为该宗土地使用权收回的全部收购补偿款。

四、收购补偿款支付

根据合同约定，待项目地块上市交易完成且开发补偿款到达顺义区分中心后 10 日内，顺义区分中心向公司支付全部收购补偿款人民币 4656 万元。

五、合同约定的其他主要事项

1、公司需按照合同约定向顺义区分中心交付土地，并自合同生效后 10 日内完成全部权属文件变更、移交等工作。

2、公司需负责项目用地入市交易完成且顺义区中心与二级竞得人移交土地前的日常管护工作。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2011 年 8 月 15 日

议案二：

关于政府有偿收回公司全资子公司国有土地使用权的议案

各位股东及授权代表：

根据北京市规划委员会《关于顺义新城第 22 街区 22-10-00322-06-00122-06-002 地块控制性详细规划的批复》，本公司全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司（以下简称“空港天瑞”）所持有的位于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区两宗国有土地的土地使用权发生调整，土地用途由工业用地调整为多功能用地，根据《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70 号）第四点“协议出让的土地改变为经营性用地的，必须先经城市规划部门同意，由国土资源行政主管部门统一招标拍卖挂牌出让”的规定，空港天瑞于 2011 年 7 月 15 日与北京市土地整理储备中心顺义区分中心（以下简称“顺义区分中心”）签订了《北京市国有土地使用权收购合同》。本次政府收回土地使用权的价格以北京潞通房地产土地评估有限公司的评估价值为依据，双方协商收购补偿款为 14959.5 万元。

一、交易对方情况介绍

顺义区分中心是北京市国土资源局顺义分局的直属事业单位，于 2002 年底成立，负责顺义区范围内土地收购储备、一级开发和国有土地使用权招标拍卖挂牌工作。

二、交易标的基本情况

1、交易标的情况

本次交易收回的两宗国有土地位于顺义区空港工业区 B 区，已完成土地一级开发，无永久性地上建筑物，土地剩余使用年限为 45.58 年。具体如下：

土地证号	土地位置	使用权面积（平方米）	用途	使用权类型
京顺国用（2007出）字第 00044 号	空港工业区 B 区	39,778.3	工业	出让
京顺国用（2007出）字第 00176 号	空港工业区 B 区	26,708	工业	出让

2、交易标的评估情况

北京潞通房地产土地评估有限公司受顺义区分中心委托，以 2011 年 5 月 12 日为估价基准日，对空港天瑞位于空港工业区 B 区的两宗工业项目土地采用基准地价系数修正法和市场比较法作为估价的基本方法进行价格评估，于 2011 年 5 月 16 日出具了京通评其（2011）字第 039 号和第 041 号《土地估价报告》，评估价值分别为 9235.24 万元和 6171.46 万元，共计 15406.7 万元。

三、定价依据

双方以京通评其（2011）字第 039 号和第 041 号《土地估价报告》为依据，协商确定收购补偿款为 14959.5 万元，此费用为两宗国有土地使用权收回的全部收购补偿款。

四、收购补偿款支付

根据合同约定，待项目地块上市交易完成且开发补偿款到达顺义区分中心后 10 日内，顺义区分中心向空港天瑞支付全部收购补偿款人民币 14959.5 万元。

五、合同约定的其他主要事项

1、空港天瑞需按照合同约定向顺义区分中心交付土地，并自合同生效后 10 日内完成全部权属文件变更、移交等工作。

2、空港天瑞需负责项目用地入市交易完成且顺义区中心与二级竞得人移交土地前的日常管护工作。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2011 年 8 月 15 日

议案三：

关于补选监事的议案

各位股东及授权代表：

公司监事会于2011年7月22日收到公司非职工代表监事文洁女士提交的书面辞职报告，因其个人原因申请辞去公司第四届监事会监事职务。

公司章程规定监事会由三名监事组成，因文洁女士辞职，公司需补选一名监事。现提名何瑞贤为公司第四届监事会监事候选人。

补选后，公司监事会共有三人，其中包含一名职工监事，符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

候选人情况如下：

何瑞贤，女，1982 年 5 月出生，大学学历。历任本公司计划财务部会计、副部长，北京空港天瑞置业投资有限公司财务主管。现任本公司审计部副部长。

请审议。

北京空港科技园区股份有限公司监事会

2011 年 8 月 15 日