

北京空港科技园区股份有限公司

收购资产暨关联交易公告

特别提示

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

- 交易内容：北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“本公司”）拟收购本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”）所有的 5.7 万平方米多功能工业厂房。
- 关联董事回避事宜：关联董事一人，关联董事杭金亮回避了表决。
- 交易对本公司持续经营能力、损益和资产状况的影响

本次交易有利于避免同业竞争，加速公司资产整合，收购资产将成为公司长期、稳定的收入和现金来源，有利于提升公司的盈利能力、有利于公司的可持续发展。

一、关联交易概述

2007 年 4 月 26 日，本公司与开发公司在空港工业区签署了《关于北京天竺出口加工区内 1#、2#多功能工业厂房的资产转让协议》，本公司将以资产评估值为交易价格，收购开发公司在建的 1#、2#多功能工业厂房。

由于开发公司为本公司第一大股东，目前持有本公司股份 8154.54 万股，占公司总股本的 58.25%。因此，本次交易构成关联交易。

本公司于 2007 年 4 月 27 日召开的第三届董事会第八次会议审议通过了有关上

述收购的关联交易议案。本公司关联董事杭金亮一人，对此项议案回避表决。独立董事张志刚先生、何小锋先生和刘淑敏女士发表了独立意见。同日召开的第三届监事会第七次会议也审议通过了该项议案。此项议案需经本公司股东大会审议通过方可执行，与该关联交易有利害关系的关联人即本公司控股股东开发公司将放弃在股东大会上对该项议案的投票权，对该项议案回避表决。

本次交易尚需取得北京市顺义区国有资产监督管理委员会的批准。

二、关联方介绍

关联方名称：北京天竺空港工业开发公司

关联关系：本公司控股股东，目前持有本公司股份 8154.54 万股，占公司总股本的 58.25%。

（一）开发公司的基本情况

成立日期： 1993 年 9 月 15 日

住 所： 北京市顺义区天竺空港工业区

法定代表人：杭金亮

注册资本： 8800 万元

主要股东： 北京市顺义区国有资产监督管理委员会

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）开发公司的财务状况

截止 2006 年 12 月 31 日，开发公司总资产 205,210.97 万元，净资产 76,585.88 万元，2006 年开发公司全年累计主营业务收入为 1,165.53 万元，净利润为 1,078.47 万元（上述数据已经审计）。

三、关联交易标的基本情况

1、标的的内容

本次关联交易的标的为开发公司所有的北京天竺出口加工区内的两栋多功能工业厂房，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。

2、标的的地理位置

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。

3、标的的现状

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中，1 号厂房形象进度为 55%，2 号厂房形象进度为 40%，均预计于 2007 年 8 月底完工。

4、标的的价值

本次关联交易标的已经具有证券从业资格的北京德威评估有限责任公司评估。根据该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，本次拟收购的标的价值为：本次关联交易的资产帐面价值为 11,352.53 万元，调整后资产帐面价值为 11,352.53 万元，评估价值为 12,062.23 万元，增值 709.70 万元，增值率为 6.25%，原因是在建工程建安工程款按照合同预算价格支付，与形象进度和工程实际造价有少量差异，土地价格随房地产市场变化略有上涨。具体为：

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

5、其他

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。

四、关联交易协议的主要内容和定价依据

（一）本次资产转让协议的主要条款

- 1、协议双方：北京天竺空港工业开发公司、北京空港科技园区股份有限公司；
- 2、协议签署日：2007年4月26日
- 3、交易标的：开发公司所有的北京天竺出口加工区内的两栋多功能工业厂房（含国有土地使用权），总用地面积 126,197 平方米，总建筑面积 57,334.28 平方米；
- 4、交易价格及定价依据

因本次拟收购的多功能工业厂房属在建工程，因此经交易双方一致同意，决定采用如下方法确定交易价格：

北京德威评估有限责任公司以 2007 年 2 月 28 日为评估基准日，出具了(2007)第 31 号《北京天竺空港工业开发公司资产评估报告书》，确定转让标的于评估基准日的评估价值为 12,062.23 万元，交易双方同意以此评估价值作为转让标的的初步转让价款，并以此作为支付前期转让价款的依据；交易双方一致同意，待转让标的竣工之后，由北京德威评估有限责任公司对转让标的进行二次评估，以第二次评估确定的评估价值作为转让标的的最终转让价款，并以此作为双方的结算依据。

5、交易支付及结算方式

本次交易采用分期付款方式，所需资金由公司自筹解决；

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；自转让标的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；自开发公司将转让标的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。

6、协议生效条件

(1) 转让协议已经双方签字盖章；

(2) 转让方的资产转让行为已经取得国有资产监督管理部门的同意；受让方的资产受让行为已经股东大会审议通过；

(3) 转让协议项下转让方所作的声明、保证及承诺均为真实、准确和完整的。

五、本次关联交易对本公司的意义和影响

1、避免与控股股东之间的潜在同业竞争

本次关联交易的顺利实施，将解决本公司与控股股东开发公司之间存在的潜在同业竞争问题。按照工程进度，本次关联交易的标的将于 2007 年 8 月底完工，届时，本公司与开发公司间将存在从事相同、相似业务的情况。通过本次关联交易，可以从根本上消除本公司与控股股东之间可能存在的同业竞争问题，保护了中小股东的利益。

2、充分利用政策、地理优势，及早将出口加工区功能拓展的优惠转变为现实的市场机会

根据海关总署的批复，在全国仅选择 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，这使得天竺出口加工区成为了北京地区、甚至是华北大部分地区政策最优惠、功能最齐全、通关最便捷的海关特殊监管区域，拥有了优越的政策优势。为抓住这一政策机会，空港股份需尽早建成具备生产研发、检测维修、物流配送功能的多功能工业厂房并提供给有这方面业务的企业经营，以便尽早抢占市场、取得竞争优势。收购开发公司已动工兴建的多功能工业厂房，不仅节省

了自建的时间成本和规划成本，还可以较快的速度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，将有助于空港股份丰富物业出租业务的品种、扩大物业出租业务的经营规模、提高市场份额。

3、带动本公司在出口加工区其他业务的发展

北京天竺出口加工区是北京唯一的具有保税加工和保税物流双重功能的海关特殊监管区域。收购开发公司已动工兴建的多功能工业厂房后，一方面可以促进出口加工区内加工制造、研发、维修检测和现代物流业务的协调发展，另一方面，可以促进本公司在出口加工区内土地开发、建筑施工、房地产开发、物业管理等方面的业务拓展。

4、提升公司的盈利能力

本公司收购开发公司的多功能工业厂房后，将全部用于对外出租。根据拟收购多功能工业厂房所处地理位置的周边类似物业出租价格测算，正常经营年份可为本公司新增利润（税前）约 2,800 万元，将成为公司长期、稳定的收入和现金来源，有利于提升公司的盈利能力、有利于公司的可持续发展。

六、交易双方本年内累计交易金额

不含本次尚未实施的关联交易，本公司与控股股东开发公司于2007年1月1日至今未发生关联交易。

七、交易涉及的其他情况

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况；本次交易不存在完成后必然引致其他相关关联交易的情况；本次交易将解决本公司与开发公司存在的潜在同业竞争问题。

八、独立董事意见

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本公司董事会在针对本次关联

交易做出决议前，已就此项交易内容向本公司独立董事做出情况说明并已取得独立董事的事前书面认可。

本公司独立董事张志刚、何小锋、刘淑敏对上述关联交易发表如下意见：本次关联交易遵循了公平、公正的客观原则，关联交易决策程序合法合规，定价依据合理，体现了公允的市场化原则，未损害公司和非关联股东的利益，符合公司长期发展的客观需求。

九、备查文件

- 1、公司第三届董事会第八次会议决议
- 2、独立董事意见
- 3、公司第三届监事会第七次会议决议
- 4、《资产转让协议》
- 5、北京天竺空港工业开发公司 2006 年度审计报告
- 6、北京德威评估有限责任公司出具的德威评报字（2007）第 31 号资产评估报告书

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2007 年 4 月 27 日

北京空港科技园区股份有限公司独立董事
关于收购大股东北京天竺空港工业开发公司
多功能工业厂房之关联交易的意见

北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“空港股份”）于2007年4月27日召开第三届董事会第八次会议，审议通过了《关于收购北京天竺空港工业开发公司位于天竺出口加工区的多功能工业厂房的议案》。

作为空港股份的独立董事，本人根据《上海证券交易所股票上市规则》、空港股份《公司章程》和《关联交易内部决策制度》等规范性文件的要求，按照勤勉尽责和诚实信用的原则，对空港股份收购大股东北京天竺空港工业开发公司所有的、位于天竺出口加工区内的多功能工业厂房的相关文件和有关材料进行了查阅、核对，认为：

本次关联交易遵循了市场公平、公正、公开的原则，关联交易决策程序合法合规，定价依据合理，体现了公允的市场化原则，不存在损害公司和其他股东利益的情形，符合公司长期发展的客观需求；本次关联交易尚需获得公司股东大会审议通过后方可执行。

独立董事：张志刚 何小锋 刘淑敏

2007年4月27日