

北京空港科技园区股份有限公司

2021 年第一次临时股东大会

会 议 资 料

2021 年 2 月

议案：

关于全资子公司转让 北京诺丁山置业有限公司 51%股权的议案

各位股东及授权代表：

北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“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“天瑞置业”）拟以公开挂牌的方式转让所持有的北京诺丁山置业有限公司（以下简称“诺丁山置业”）51%的股权，并以评估确认的诺丁山置业股东全部权益人民币 8,394.08 万元作为股权转让的参考依据，以不低于人民币 4,280.98 万元的价格在北京产权交易所（以下简称“北交所”）挂牌转让。

一、交易对方情况介绍

根据《顺义区企业国有资产交易实施办法》等有关规定，本次公司全资子公司天瑞置业转让所持有的诺丁山置业 51%股权拟在北交所以公开挂牌方式确定受让方，交易对方尚不明确。

二、交易标的的基本情况

（一）交易标的

1、诺丁山置业基本情况

名称：北京诺丁山置业有限公司

企业性质：其他有限责任公司

成立时间：2007 年 05 月 30 日

注册地：北京市顺义区南法信镇顺畅大道 1 号 B-0334 室

法定代表人：赵东伶

注册资本：1,050 万人民币

主营业务：房地产开发；销售自行开发的商品房和物业管理；企业形象策划；企业营销策划；电脑图文设计、制作；广告设计、制作；信息咨询（不含中介服务）；公共关系策划；婚庆服务。组织国内文化艺术交流活动（文艺演出除外）；生产计算机软件（不含计算机信息系统安全专用产品）。

2、诺丁山置业当前的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	北京空港天瑞置业投资有限公司	535.5	51
2	北京金科元投资有限公司	514.5	49
合 计		1,050	100

3、天瑞置业于 2016 年 11 月以 2,723.21 万元价格收购依文控股有限公司持有的诺丁山置业 51% 股权。

诺丁山主要资产为存货-在产品（开发成本），截至 2020 年 9 月 30 日，账面余额 74,543,520.31 元。该在产品为顺义区南法信诺丁山计算机产业园项目，该项目用地面积 25,700 平方米，规划总建筑面积 74,815 平方米。项目分两期建设，一期于 2017 年 3 月开工，截至 2018 年 6 月 20 日完成主体结构封顶。二期已经取得用地规划许可证，计划于 2021 年开始动工，2023 年 12 月全部完工。

4、有优先受让权的诺丁山置业其他股东未承诺放弃优先受让权。

5、诺丁山置业最近一年及一期的主要财务数据：

截至 2019 年 12 月末，诺丁山置业的资产总额为 75,919,638.60 元，净资产为 3,615,057.76 元，2019 年实现营业收入 0 元，净利润-3,247,071.88 元。

截至 2020 年 9 月末，诺丁山置业的资产总额为 78,392,070.12 元，净资产为 682,774.10 元，2020 年 1-9 月实现营业收入 0 元，净利润-2,932,283.66 元。

诺丁山置业截至 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日财务数据均已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，中审亚太会计师事务所（特殊普通

合伙) 具有从事证券、期货业务资格。

6、交易标的产权清晰, 不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况, 不存在诉讼、仲裁、查封、冻结等司法措施, 不存在妨碍权属转移的其他情况。

(二) 交易标的评估情况

北京天健兴业资产评估有限公司(具备证券期货从业资格)对诺丁山置业的股东全部权益进行评估, 并出具了《资产评估报告》(天兴评报字(2020)第 1711 号): 以 2020 年 9 月 30 日为评估基准日, 按资产基础法评估的诺丁山置业股东全部权益评估价值为 8,394.08 万元, 增值率为 12,193.61%。具体评估结果如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7,570.89	15,896.28	8,325.39	109.97
非流动资产	268.32	268.73	0.41	0.15
其中: 长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	2.43	2.43	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1.35	1.76	0.41	30.37
无形资产-土地使用权	-	-	-	-
其他	264.54	264.54	-	-
资产总计	7,839.21	16,165.01	8,325.80	106.21
流动负债	7,770.93	7,770.93	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	7,770.93	7,770.93	-	-
净资产(所有者权益)	68.28	8,394.08	8,325.80	12,193.61

本次评估总体采用资产基础法, 对诺丁山置业纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后, 部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动, 变动情况及原因主要为投资性房地产账面价值为成本价, 评估采用收益法进行计算, 近期北京市房地产市场运行状况良好, 预期未来市场仍较为乐观, 本次评估增值是对未来房地产市场预期的体现。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、存货和其他流动资产；负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

（1）货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）存货-在产品（开发成本）：

纳入本次评估范围内的在建投资性房地产未来建成后房地产不可对外销售，委托人提供了后续开发经营期和未来收益的预测，因此本次采用收益法对其进行评估。

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

评估值=年经营收入-续建成本-年经营成本-年经营税费

以上数据，均采用动态数据，即折现后的现值计算。

（3）其他流动资产：为待抵扣的增值税进项税，评估人员通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，按核实后的账面值作为评估值。

（4）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估

企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2、非流动资产的评估

(1) 设备设备-电子设备的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价（不含税）×成新率

(2) 无形资产-其他无形资产的评估

根本我们了解的软件的市场价值变动情况以及软件技术的发展、水平，我们依据目前市场询价，并经核实分析，确定无形资产评估值。

(3) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异

产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实，企业该科目核算的内容主要为历史年度亏损为基数计提的未弥补亏损，所形成的递延所得税资产。经评估人员核实，在持续经营前提下，为产权持有者拥有的权益，故按核实后的账面值确认评估值。

（四）交易标的定价情况

以北京天健兴业资产评估有限公司实际出具的《资产评估报告》（天兴评报字（2020）第 1711 号）为依据，以评估确认的诺丁山置业股东全部权益人民币 8,394.08 万元作为股权转让的参考依据。

本次股权转让拟采取北交所挂牌转让的方式，转让底价不低于人民币 4,280.98 万元（以评估确认的诺丁山置业股东全部权益人民币 8,394.08 万元乘以天瑞置业持有诺丁山置业 51%股权确定）。

三、交易合同或协议的主要内容及履约安排

由于本次公司全资子公司天瑞置业转让所持有的诺丁山置业 51%股权拟在北交所公开挂牌，交易对手尚不明确，尚未签署交易合同及协议，暂无履约安排。

四、涉及转让股权的其他安排

本次股权转让完成后，公司派驻至诺丁山置业的人员将回原任职单位任职，其他人员继续在诺丁山置业任职。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司为诺丁山置业提供借款本金为 5,300 万元，借款利息 8,429,452.58 元。为了保证上述债权的实现，公司与诺丁山置业签署了《抵押合同之补充协议》，诺丁山置业将坐落于北京市顺义区南法信镇南陈路西侧，面积 25,700 平方米的工业用地（土地使用权期限自 2009 年 5 月 6 日起至 2059 年 5 月 6 日止）及其在上述工业用地上的在建工程（2018 规土（顺）建字 0015 号）抵押给公司，抵押期限至 2023 年 4 月 18 日止，被担保数额为人民币

8,500 万元，抵押权人为公司。

五、本次转让股权对上市公司的影响

通过转让诺丁山置业 51%的股权，旨在加快资金回流速度，优化公司资源配置，为公司业务拓展储备资金。

本次股权转让交易完成后，公司将不再持有诺丁山置业股权，公司合并报表范围内公司将减少一家。由于需按照国有产权转让相关规定挂牌转让，交易对手及交易价格尚无法确定，如标的资产即诺丁山置业 51%的股权以不低于挂牌底价成交，公司可实现收益，具体数据以公司后续披露的定期报告为准。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2021 年 2 月 3 日