

---

北京电子城投资开发集团股份有限公司

2017 年第二次临时股东大会

会议资料

2017 年 10 月

## 北京电子城投资开发集团股份有限公司 关于子公司与关联方合作投资建设项目的议案

各位股东：

北京电子城投资开发集团股份有限公司（以下简称“公司”）与北京空港科技园区股份有限公司（简称“空港股份”）拟依托联合设立的子公司北京电子城空港有限公司（以下简称“电子城空港”），与北京北广科技股份有限公司（以下简称“北广科技”），在顺义空港投资建设“天柱 26”项目（以下简称“合作项目”）。

因北京电子控股有限责任公司为公司及北广科技的控股股东，本事项构成公司与北广科技的关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。详细情况如下：

### 一、关联交易概述

电子城空港向北广科技支付 70%股权收购预付款 35,000 万元，约定以协议转让方式收购北广科技全资子公司北京北广通信技术有限公司（以下简称“项目公司”）70%股权（折算后项目公司实际股比为：公司 40%、北广科技 30%、空港股份 30%）后，项目公司具体实施后续合作项目。

### 二、关联方情况

北广科技是国内广播电视发射设备行业综合市场占有率较高的设备制造商和系统集成商之一，在军事通信装备市场细分产品领域占据优势地位。

公司名称	北京北广科技股份有限公司
公司类型	其他股份有限公司

注册地址	北京市顺义区天竺空港工业区天柱路 A 区 26 号
经营范围	许可经营项目：加工、制造广播电视发射、差转、通讯、微波、雷达、录像设备及其配套件、仪器、有线电视、监视器、传真机、交通管制设备、模具、木器；指定生产卫星电视接收机；设计、制造广播、通信铁塔、桅杆产品及输电线路铁塔；金属结构加工。 一般经营项目：技术开发；技术推广；产品设计；电子工程专业承包；物业管理；专业承包；技术进出口，货物进出口，代理进出口业务。
法定代表人	张岳明
注册资本	6,957.4434 万元
成立日期	2001 年 5 月 29 日
股权结构	北京电子控股有限责任公司持有其 77.51% 的股份，为其实际控制人。

财务状况如下：单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日（经审计）	2017 年 6 月 30 日（未经审计）
总资产	124,745.13	123,327.67
总负债	81,490.10	82,740.92
净资产	43,255.03	40,586.75
项目	2016 年 1 月-12 月（经审计）	2017 年 1 月-6 月（未经审计）
营业收入	35,599.67	6,044.52
净利润	1,019.30	-2,668.28

股权关系：北广科技为北京电子控股有限责任公司的控股子公司。北广科技与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

### 三、关联交易标的基本情况

#### 1、交易标的基本情况

项目公司基本情况：

名称：北京北广通信技术有限公司

企业性质：有限责任公司(法人独资)

注册地：北京市顺义区临空经济核心区天柱路 26 号 11 幢 2 层

主要办公地点：北京市顺义区临空经济核心区天柱路 26 号 11 幢  
2 层

法定代表人：宋立功

注册资本：100 万元人民币

主营业务：物业管理；技术开发、技术咨询、技术推广、技术服务；销售机械设备、电气设备、电子产品、交通设施、模具；专业承包。

股东：北京北广科技股份有限公司

项目公司与公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

## 2、项目土地及地上建筑物现状

合作项目位于顺义空港经济开发区 A 区天柱路 26 号。证载土地面积 89,513.38 平方米，土地性质工业出让，土地使用权终止日期 2044 年 7 月 1 日，证载使用权人北京北广科技股份有限公司（国有土地使用权证号：京顺国用（2010 出）字第 00142 号）。

证载总建筑面积 26,155.58 平方米，证载规划用途为办公用房、传达室、连廊、摄录像机装配厂房、综合动力站，证载所有权人北京北广科技股份有限公司（房屋所有权证号：X 京房权证顺字第 242964 号）。目前，该宗土地及地上建筑物由北广科技自用，主要用于生产办公使用。

该宗地 2011 年 6 月 2 日取得《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2011 规（顺）条字 0040 号），用地性质为 M 工业用地，容积率 $\geq 1.0$ （高新技术产业不高于 2.5），建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑控制高

度 $\leq 36$ 米（标志性建筑高度可达45米，最终建筑高度以机场空管部门意见为准），绿地率 $\geq 15\%$ 。

### 3、一期项目情况

除现有建筑物外，北广科技前期拟增建厂房一栋（以下简称“一期项目”），用于数字广播、电视、通信发射及接收设备技术改造项目，已取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（2016规（顺）建字0056号）。批准项目名称为B座厂房，建筑总面积32,080.68平方米，其中地上建筑面积21,065.24平方米，地下建筑面积11,015.44平方米。

## 四、本次关联交易金额的确定

公司与空港股份、北广科技共同委托中瑞国际资产评估（北京）有限公司（该评估公司获得北京市财政局颁发的编号为13020020的资产评估资格证书，获得财政部及证监会颁发的编号为0731019001号的证券期货相关业务评估资格证书），对本次关联交易所涉及的房地产进行了评估。出具了《资产评估报告》（中瑞评报字[2017]000566号）。现将资产评估情况报告如下：

（一）评估对象为北京电子城投资开发集团股份有限公司、北京空港科技园区股份有限公司拟进行资产收购所涉及的北京北广科技股份有限公司拥有的资产收购范围内的房地产价值。

（二）评估范围为北京北广科技股份有限公司拥有的资产收购范围内房地产，具体如下：

房屋建筑物：委估房屋建筑物坐落在顺义区天竺空港工业区天柱路26号，账面原值合计为125,849,991.97元，净值116,522,834.23元，建筑面积合计29,457.26平方米，其中包括：（1）已办理房屋所有权证房产共15幢，房屋产权证号为X京房权证顺字第242964号；

包括：办公用房，传达室，连廊，摄录像机装配厂房，综合动力站等；总建筑面积为 26,155.58 平方米；共有情况为单独所有；目前的现状使用情况与规划用途相同。(2) 未办理房屋所有权证房产共 3 项，建筑面积合计 3,301.68 平方米；实际用途包括：库房、食堂等。(3) 构筑物 5 项，其中：铁艺围墙 1116 米，厂区道路 952 米，水系及改造费用等。

土地使用权：共 1 宗，土地坐落在顺义区天竺空港工业区天柱路 A 区 26 号；土地使用权证号为京顺国用（2010 出）字第 00142 号；土地规划用途为工业；使用面积为 89,513.38 平方米，全部为独用面积；使用权类型为出让；土地使用权终止日期为 2044 年 7 月 1 日。目前的现状使用情况与规划用途相同。委估土地使用权的账面原值为 54,020,101.00 元，净值 43,030,717.57 元。

(三) 评估基准日：2017 年 06 月 30 日。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 评估方法：本次采用房地合一的方式使用收益法对委托评估的房地产进行估算。

(六) 评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

(七) 评估结论：

具体详见资产评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 06 月 30 日 单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房屋建筑物	1	11,652.28	73,014.00		
土地使用权	2	4,303.07			
<b>总 计</b>		<b>15,955.36</b>	<b>73,014.00</b>	<b>57,058.64</b>	<b>357.61</b>

经采用收益法对北京北广科技股份有限公司的房地产价值进行了评估，在评估基准日 2017 年 06 月 30 日，北京电子城投资开发集团股份有限公司、北京空港科技园区股份有限公司委托评估的房地产价值为 73,014.00 万元。

## 五、关联交易的主要内容和履约安排

### 1、关联交易概述

电子城空港以协议转让方式收购项目公司 70%股权（折算后项目公司实际股比为：公司 40%、北广科技 30%、空港股份 30%）后，项目公司具体实施后续合作项目。

### 2、项目公司 70%股权交易方案

#### （1）项目公司 70%股权收购方式

电子城空港以协议转让方式收购项目公司 70%股权。电子城空港与北广科技共同委托评估机构，以共同确定的时点为评估基准日，对项目公司 100%股权价值进行评估，评估报告履行市国资委核准审批程序。标的评估报告获得国资监管机构审核之日起十个工作日内，电子城空港与北广科技依据市国资委审核认可的资产评估报告，确定股权转让的交易价格，即经审核报告确认的北广通信 100%股权价值×70%=最终交易价格。

#### （2）项目公司 70%股权收购预付款、担保及价款支付

北广科技将项目土地及地上建筑物抵押给电子城空港作为担保，并办理抵押登记。以此获得电子城空港的预付款。完成抵押登记次日起 5 个工作日内，电子城空港向北广科技支付 70%股权收购预付款 35,000 万元。项目公司 70%最终股权收购价款以项目公司股权评估价值为准。项目公司自工商局获得股权转让变更登记受理通知单之日起三个工作日内，由电子城空港向北广科技支付剩余股权收购价款。

### 3、一期项目建设、交付、搬迁

合作项目分为两期建设：第一，在一期项目建成后，北广科技将原项目地块业务内容搬迁至一期项目。项目公司将一期项目房屋交付北广科技，北广科技向项目公司支付 28,000 万元。第二，北广科技搬迁腾退后的项目用地土地统筹用于建设二期项目。

## 六、本次关联交易的目的以及对公司的影响

（一）本次关联交易定价公允，不损害公司及中小股东权益

将结合项目公司的资产情况、项目操作方案、项目公司权利义务，对项目公司股权实施评估，按国资委核准的评估结果确定交易价格，以保证交易价格公允。

（二）本次关联交易合作项目符合公司的战略规划，具有可操作性和较好的盈利前景。

（三）三方合作有利于合作项目的高效实施；项目开发整体方案考虑全面，风险防范措施较为系统，对合作各方未来的经济效益及可持续性发展起到积极影响。

## 七、本次关联交易应当履行的审议程序及审议结果

本次关联交易经公司第十届董事会第二十一次会议审议通过，公司董事会七位董事中，关联董事王岩先生、龚晓青先生和潘金峰先生在审议上述议案时回避表决；独立董事任建芝先生在北广科技任职独立董事也回避了表决；董事宁旻先生，独立董事武常岐先生、鲁桂华先生对上述关联交易议案投了赞成票。

本次关联交易金额超过 35,000 万元，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，本次关联交易经公司董事会审议通过后，尚需提交股东大会审议。与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在

股东大会上对该议案的投票权。

#### 八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与北广科技之间不存在关联交易。

#### 九、附件：

1、经公司董事会审计委员会委员签字确认的 2017 年第四次审计委员会会议决议

2、经独立董事签字确认的独立董事意见；

3、资产评估报告（中瑞评报字[2017] 000566 号）。

上述附件详见公司 2017 年 9 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的（临 2017-026）、（临 2017-027）、（临 2017-028）、（临 2017-029）等相关公告。

请予以审议。

北京电子城投资开发集团股份有限公司

董事会

2017 年 10 月 9 日