北京兆维科技股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)摘要

(上接C9版)

第三节 本次交易对方情况

一、北京和智达投资有限公司

(一)基本情况

公司名称:北京和智达投资有限公司

公司性质:有限责任公司(法人独资)

注册地址:北京市朝阳区酒仙桥路甲12号16层1607室

办公地点:北京市朝阳区三里屯西六街6号乾坤大厦

法定代表人:卜世成

注册资本:3,000万元

营业执照注册号:110000011422801

税务登记证号码:京税证字110105681951767号

最近三年注册资本变化情况:无变化

经营范围:投资及投资管理。

(二)设立情况及主要业务发展状况

和智达成立于2008年10月30日,系北京电控全资设立的子公司。

北京电控2008年第二十七次临时董事会会议同意将电控持有的电子城85%的股权无偿划转至和智达;北京电控2008年第二十九次临时董事会会议同意将兆维集团持有的电子城的2.73%股权、北京吉乐电子集团有限公司持有的电子城的2.73%股权、北京正东电子动力集团有限公司持有的电子城的0.45%股权、北京无线电仪器二厂持有的电子城的0.45%股权无偿划转给和智达。目前和智达共持有电子城91.36%的股权。

北京电控2008年第二十九次临时董事会会议同意北京电控将持有的丽水嘉园100%股权无偿划转至和智达。

截至本报告书签署日,和智达除持有电子城和丽水嘉园股权之外无其他经营业务。

(三)股权结构

北京电控持有和智达100%股权,为和智达实际控制人。截至本报告书签署日,和智达成立尚不足一年,关于和智达控股股东北京电控的相关资料详见本节“二、北京电子控股有限责任公司基本情况”。

(四)主要财务数据

截至2009年4月30日,根据和智达未经审计的母公司财务报表,资产总额为405,810,869.48元,负债总额为265,290,711.55元,所有者权益合计140,520,157.93元。

二、北京电子控股有限责任公司

(一)基本情况

公司名称:北京电子控股有限责任公司

公司性质:有限责任公司(国有独资)

注册地址:北京市朝阳区酒仙桥路12号

办公地点:北京市朝阳区三里屯西六街6号乾坤大厦

法定代表人:卜世成

注册资本:130,737万元

营业执照注册号:1100001509967

税务登记证号码:京税证字110105681951767号

最近三年注册资本变化情况:无变化

经营范围:授权内的国有资产管理;通信类、广播电视听类;计算机和外部设备及应用类;电子基础原材料和元器件类;家用电器及电子产品类;电子测量仪器仪表类;机械电器设备类;交通电子类产品及电子行业以外行业的投资及投资管理;房地产开发,出租、销售商品房;物业管理。

(二)历史沿革

北京电控系于1997年根据北京市人民政府京政函[1997]4号《关于同意北京市人民政府电子工业办公室转制为北京电子信息产业(集团)有限责任公司的批复》设立,并于同年4月8日领取了企业法人营业执照。

1999年,根据北京市人民政府京政函[1999]161号《关于同意北京电子信息产业(集团)有限责任公司修改公司章程的批复》,北京电子信息产业(集团)有限责任公司更名为北京电子控股有限责任公司,北京市人民政府以原北京电子信息产业(集团)有限责任公司及其所属企业截止到1999年9月30日经核实后的国家资本金130,737万元作为对北京电控的出资。

2004年4月29日,北京市工商行政管理局为北京电控换发了注册号为1100001509967的企业法人营业执照。注册地址:北京市朝阳区酒仙桥路12号,法定代表人:鲍玉桐,注册资本:130,737万元,企业类型:有限责任公司(国有独资)。

2006年4月3日,北京电控法定代表人变更为卜世成。

(三)股权结构

北京电控属于国有独资有限责任公司,由北京市国资委履行出资人职责。

(四)主要业务发展状况

北京电控是北京市人民政府授权经营国有资产的重点骨干企业,是电子信息产业领域的投资控股公司。北京电控重点发展电子信息高科技产业和园区地产业:在电子信息高科技产业方面,培育一批具有自主知识产权、高科技、高回报、高环保、高流动性的产业载体;在园区地产业方面,利用IT产业园、国际电子总部等科技园区的建设与产业迁移契机,全面推进工业地产和商业地产的建设,全力打造地产平台。

北京电控在“十一.五”至“十二.五”将全面贯彻“一二二一”战略,即:以调整为主线;打造电子信息高科技和工业地产、商业地产两个产业平台;突出自主创新和人才开发两个重点;实现科学发展的局面。

(五)主要财务数据

根据经审计的最近三年的财务报表,北京电控最近三年及一期的合并主要财务数据如下:

单位:元

项目	2009.3.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
资产总额	33,282,970,855	33,497,524,795	33,114,612,284	35,439,911,916
负债总额	20,571,485,595	19,609,025,125	20,782,917,865	24,858,380,984
股东权益合计	12,711,485,261	13,888,499,670	12,331,694,419	10,581,530,931
项目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	1,627,511,451	13,738,490,709	16,889,817,537	14,779,186,935
营业利润	-582,732,118	-759,540,656	1,358,676,119	-1,904,642,653
利润总额	-575,021,538	-507,424,827	1,690,950,267	-1,700,912,409
净利润	-86,192,282	-685,124,014	1,690,892,479	-1,743,803,846

注:2009年1-3月财务数据未经审计

三、北京七星华电科技集团有限责任公司

公司名称:北京七星华电科技集团有限责任公司

公司性质:有限责任公司

注册地址:北京市朝阳区酒仙桥东路1号

办公地点:北京市朝阳区酒仙桥东路1号

法定代表人:杨文良

注册资本:90,264.95万元

营业执照注册号:1100000000440503

税务登记证号码:京税证字110105700224152号

最近三年注册资本变化情况:无变化

经营范围:制造电子材料、元器件、零部件、机电一体化设备、仪器仪表、电子产品、汽车电子产品;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;经营进料加工和“三来一补”业务;经营对销贸易和转口贸易。

四、京东方科技集团股份有限公司

公司名称:京东方科技集团股份有限公司

公司性质:股份有限公司(上市公司)

注册地址:北京市朝阳区酒仙桥路10号

办公地点:北京市朝阳区酒仙桥路10号

法定代表人:王东升

注册资本:328,290,2447万元

营业执照注册号:1100000050125 97

税务登记证号码:京税证字110105101101660号

最近三年注册资本变化情况:2006年京东方向特定对象非公开发行股份,发行后京东方注册资本变更为2,871,567,895元;2007年京东方向特定对象非公开发行股份,发行后京东方注册资本变更为3,282,902,447元。

经营范围:电子产品、通信设备、电子计算机软硬件的制造及购销;计算机数据处理;机械电器设备、五金交电、建筑材料、纸制品、工业气体、工具模具、蒸汽热汽的制造、设计、销售;技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;承办展览展销活动;自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外;无线电寻呼业务;自有房产的物业管理(含房屋出租);机动车停车服务。

五、北京东光微电子有限责任公司

公司名称:北京东光微电子有限责任公司

公司性质:有限责任公司

注册地点:北京市朝阳区酒仙桥路12号

办公地点:北京市朝阳区酒仙桥路12号

法定代表人:谢小明

注册资本:10,168.6万元

营业执照注册号:1100001209708

税务登记证号码:京税证字110105101698559号

最近三年注册资本变化情况:无变化

经营范围:制造、加工半导体器件、半导体集成电路原材料、电子工业专用设备;销售装饰材料、建筑材料、金属材料、五金交电、百货;货物仓储服务;房屋租赁。

六、北京燕东微电子有限公司

公司名称:北京燕东微电子有限公司

公司性质:有限责任公司

注册地址:北京市朝阳区东直门外西八间房

办公地点:北京市朝阳区东直门外西八间房万红西街2号

法定代表人:谢小明

注册资本:21,821.16万元

营业执照注册号:1100000020839 64

税务登记证号码:京税证字110105101125734号

最近三年注册资本变化情况:2007年注册资本为21,858.64万元,2008年变更为21,821.16万元

经营范围:许可经营项目:制造、加工半导体器件;一般经营项目:设计、销售半导体器件及应用技术服务;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

七、北京信息职业技术学院

单位名称:北京信息职业技术学院

单位性质:事业法人单位

注册地址:北京市朝阳区芳园西路5号

办公地点:北京市朝阳区芳园西路5号、北京市朝阳区东坝红松园北里甲1号、北京市丰台区花乡莘庄90号

法定代表人:武弓群

开办资金:4,681万元

事业单位法人证书号:事证第11100000036号

税务登记证号码:京税证字110105400515791号

业务范围:培养高级技术应用人才,促进科学技术发展。工学、经济学、管理学、文学、外语、艺术学科本科、大专、中专学历教育相关合作办学、相关科学研究与开发、相关继续教育、相关专业、相关培训、国内外学术交流;从事面向产业界、面向社会的相关技术服务与咨询服务。

八、中国电子物资北京公司

公司名称:中国电子物资北京公司

公司性质:全民所有制

注册地址:北京市朝阳区酒仙桥北路电控地4-1

办公地点:北京市海淀区普惠北里12号

法定代表人:何在明

注册资本:1,662万元

营业执照注册号:1100000005004239

税务登记证号码:京税证字110105633796782号

最近三年注册资本变化情况:无变化

经营范围:购销服装、金属材料、冶金炉料、机电产品、电子产品、化工轻工材料、建筑材料、森林工业产品、劳保用品、五金交电、煤炭、石油、汽车(不含小汽车);计划内物资限系统内经营;物业管理(含房屋出租);货物仓储、物资回收利用、技术开发、咨询、服务;医疗设备维修、办公设备维修。

九、北京市将台经济技术开发公司

公司名称:北京市将台经济技术开发公司

公司性质:集体所有制

注册地址:北京市朝阳区芳园南街6号

办公地点:北京市朝阳区芳园南街6号

法定代表人:祥旺

注册资本:30万元

营业执照注册号:1101050022133 84

税务登记证号码:京税证字110105101661250号

最近三年注册资本变化情况:无变化

经营范围:为引进资金、人才和提供咨询服务、新技术开发

十、交易对方向公司推荐董事、监事或高级管理人员的情况

截至2009年4月30日,交易对方向本公司推荐董事、监事或者高级管理人员的情况如下:

姓名	性别	在交易对方职务	在兆维科技职务	在兆维科技任职时间
赵炳弟	男	北京电控董事、副总经理	董事长	2008.06-2011.06
张英朝	男	北京电控装备与器件部长	董事	2008.06-2011.06
郭鹏	男	北京电控组织干部处处长、人力资源部部长	董事	2008.06-2011.06
李岩	女	北京电控审计法务部部长	监事会召集人	2008.06-2011.06
杨存书	男	北京信息职业技术学院党委书记	副董事长	2008.06-2011.06

第四节 本次交易的标的资产

一、电子城基本情况

(一)电子城基本情况

公司名称:北京电子城有限责任公司

企业性质:有限责任公司

注册地址:北京市朝阳区酒仙桥路甲12号

办公地点:北京市朝阳区酒仙桥路甲12号

法定代表人:卜世成

注册资本:11,000万元

营业执照号码:110000015030270

税务登记证号码:110105101146830X

组织机构代码:10114680-X

成立日期:1994年10月28日

经营范围:在电子城规划区内从事房地产开发、销售商品房;电子设备、家用电器、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修;经济信息咨询;销售五金交电、建筑材料、百货、机械电器设备;房屋出租。

(二)电子城历史沿革

1、设立情况

1994年3月12日,经《北京市人民政府办公厅批复通知》((1994)厅秘字第12号)批复同意,北京市经济委员会组织实施《北京电子城方案》,成立北京电子城有限责任公司进行经济技术和房地产开发经营是《北京电子城方案》的内容之一。1994年10月28日,16家单位共同出资设立北京电子城有限责任公司,注册资本金总额为2000万元人民币。

北京华益会计师事务所出具了《验资报告》([1994]华益验字第100号),各股东出资额和所占注册资本金比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	占注册资本金比例(%)
1	北京电视配件三厂	600	30.0
2	北京东方电子集团股份有限公司	300	15.0
3	国有北京有线电总厂	300	15.0
4	北京建中机器厂	100	5.0
5	北京市将台经济技术开发公司	100	5.0
6	北京飞行电子总公司	100	5.0
7	国营北京电子动力公司	50	2.5
8	中国电子物资北京公司	50	2.5
9	国营北京第一无线电器材厂	50	2.5
10	北京无线电工业学校	50	2.5
11	北京燕东微电子联合公司	50	2.5
12	国营北京晨星无线电器材厂	50	2.5
13	国营北京第二无线电器材厂	50	2.5
14	北京真空电子技术总公司	50	2.5
15	国营北京无线电工具设备厂	50	2.5
16	北京东光电工厂	50	2.5
	合计	2,000	100

注:北京电视配件三厂系北京吉乐电子集团有限公司前身;北京东方电子集团股份有限公司系京东方科技集团股份有限公司前身;国营北京有线电总厂系兆维集团前身;国营北京电子动力公司系北京正东电子动力集团有限公司前身;北京无线电工业学校系北京信息职业技术学院前身;北京燕东微电子联合公司系北京燕东微电子有限公司前身;北京东光电工厂系北京东光微电子有限责任公司前身。

2、1998年增资和股权转让

1998年7月9日,第一届董事会第六次会议决定将电子城注册资本增加到6000万元,新增4,000万元注册资本全部由北京电子信息产业(集团)有限责任公司(北京电控前身,北京电控历史沿革详见本报告书“第三节二、(二)历史沿革”)出资。同日,第七次股东大会通过了该增资协议。

1998年9月2日北京华益会计师事务所出具《验资报告》((1998)华益验字第297号),验证4,000万元增资全部到位。

同时,北京电视配件三厂将所持有电子城15%股权(300万元)转让给北京电子信息产业(集团)有限责任公司;国营北京无线电工具设备厂将其持有的电子城股权全部转让给北京无线电仪器二厂;北京真空电子技术总公司将其持有的电子城股权全部转让给北京电子信息产业(集团)有限责任公司。

注册资本金调整后,各股东出资额和所占注册资本金的比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	占注册资本金比例(%)
1	北京电子信息产业(集团)有限责任公司	4,350	72.5
2	北京电视配件三厂	300	5
3	北京东方电子集团股份有限公司	300	5
4	北京兆维电子(集团)有限责任公司	300	5
5	北京建中机器厂	100	1.67
6	北京市将台经济技术开发公司	100	1.67
7	北京飞行电子总公司	100	1.67
8	国营北京电子动力公司	50	0.833
9	中国电子物资北京公司	50	0.833
10	国营北京第一无线电器材厂	50	0.833
11	北京无线电工业学校	50	0.833
12	北京燕东微电子联合公司	50	0.833
13	国营北京晨星无线电器材厂	50	0.833
14	国营北京第二无线电器材厂	50	0.833
15	北京东光电工厂	50	0.833
16	北京无线电仪器二厂	50	0.833
	合计	6000	100

3、1999年增资

1999年3月19日,电子城第八次股东大会暨第一届董事会第七次会议决定将注册资本增加至1.1亿元,此次增资全部由北京电子信息产业(集团)公司出资。北京华益会计师事务所出具了《变更登记验资报告书》((1999)华益验字第198号),验证上述增资全部到位。

此次增资后,各股东出资额和所占注册资本金的比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	占注册资本金比例(%)
1	北京电子信息产业(集团)有限责任公司	9,350	85
2	北京电视配件三厂	300	2.73
3	北京东方电子集团股份有限公司	300	2.73
4	北京兆维电子(集团)有限责任公司	300	2.73
5	北京建中机器厂	100	0.92
6	北京市将台经济技术开发公司	100	0.92
7	北京飞行电子总公司	100	0.92
8	国营北京电子动力公司	50	0.45
9	中国电子物资北京公司	50	0.45
10	国营北京第一无线电器材厂	50	0.45
11	北京信息职业技术学院	50	0.45
12	北京燕东微电子联合公司	50	0.45
13	国营北京晨星无线电器材厂	50	0.45
14	国营北京第二无线电器材厂	50	0.45
15	北京东光电工厂	50	0.45
16	北京无线电仪器二厂	50	0.45
	合计	11,000	100

4、股东名称变更

经教育部于1999年7月26日核发《关于同意建立北京信息职业技术学院和北京轻工职业技术学院的通知》(教发[1999]93号),同意在北京市电子仪表工业局职工大学和北京无线电工业学校的基础上成立北京信息职业技术学院。

经北京市人民政府于1999年12月28日核发《关于同意北京电子信息产业(集团)有限责任公司修改章程的批复》(京政函[1999]161号),核准北京电子信息产业(集团)有限责任公司公司名称变更为“北京电子控股有限责任公司”。

经北京电控于2000年11月24日核发《关于将北京建中机器厂等6企业合并重组改制为北京七星华电科技集团有限责任公司的决定》((2000)京电控投管字第249号),同意北京建中机器厂、国营北京无线电工具设备厂、国营北京晨星无线电器材厂、国营北京第一无线电器材厂、国营北京第二无线电器材厂及北京飞行电子总公司6户企业在原北京七星联发电子有限责任公司的基础上合并重组为“北京七星华电科技集团有限责任公司”。

北京市工商行政管理局分别出具《证明》,北京电视配件三厂于1999年12月28日变更为“北京吉乐电子集团有限公司”,北京燕东微电子联合公司名称于2000年12月28日变更为“北京燕东微电子有限公司”,北京东方电子集团股份有限公司名称于2001年6月18日变更为“京东方科技集团股份有限公司”,国营北京电子动力公司名称于2000年11月16日变更为“北京正东电子动力集团有限公司”,北京东光电工厂名称于2000年12月29日变更为“北京东光微电子有限责任公司”。

就上述股东名称变更,电子城于2003年4月8日依法办理完毕工商变更登记。

5、2008年股权变更

2008年10月27日,北京电控2008年第二十七次临时董事会会议同意将电控持有的电子城85%的股权无偿划转至和智达,2008年11月17日,北京电控2008年第二十九次临时董事会会议同意将兆维集团持有的电子城的2.73%股权、北京吉乐电子集团有限公司持有的电子城的2.73%股权、北京正东电子动力集团有限公司持有的电子城的0.45%股权、北京无线电仪器二厂持有的电子城的0.45%股权无偿划转给和智达,和智达系北京电控全资子公司,此次股权转让未导致电子城实际控制人发生变更。

(三)电子城股权结构

和智达持有电子城91.36%的股权,为电子城第一大股东。电子城股东情况如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例	是否同一实际控制人
和智达	10,050	91.36%	是
七星集团	350	3.18%	是
京东方	300	2.73%	是
将台公司	100	0.91%	否
燕东微电子	50	0.45%	是
信息学院	50	0.45%	是
物资公司	50	0.45%	否
东光微电子	50	0.45%	是
合计	11,000	100%	

(四)电子城主要资产的权属状况

1、土地使用权

截至2009年4月30日,电子城拥有的土地使用权如下:

位置	土地使用证号	面积m2	用途	使用权性质
朝阳区国际电子城总部3号	京朝国用(2007出)第0479号	19,669.36	研发	出让
朝阳区国际电子城总部4号	京朝国用(2007出)第0478号	23,222.51	研发	出让
朝阳区国际电子城总部5号	京朝国用(2007出)第0477号	18,844.88	研发	出让
朝阳区国际电子城总部26号	京朝国用(2007出)第0480号	24,441.75	研发	出让
朝阳区酒仙桥IT产业园A区	京朝国用(2008出)第0108号	69,122.42	工业	出让
朝阳区酒仙桥IT产业园B区	京朝国用(2005出)第0640号	70,024.10	工业	出让
朝阳区酒仙桥IT产业园C区	京朝国用(2008出)第0109号	52,932.20	工业	出让
朝阳区酒仙桥IT产业园D区	京朝国用(2005出)第0639号	56,940.69	工业	出让
朝阳区酒仙桥路甲12号	京朝国用(2001出)字第0198号	4,658.99	科研、生产	出让
朝阳区酒仙桥东路1号(北)	京朝国用(2001出)字第0197号	14,626.63	工业	出让
朝阳区酒仙桥东路1号(南)	京朝国用(2001出)字第0196号	51,889.16	工业	出让
朝阳区酒仙桥路14号	京朝国用(2008出)字第0111号	34,678.41	工业	出让
朝阳区驼房营住宅小区	京朝国用(2003出)字第0327号	83,055.99	住宅、地下车库	出让

2、房屋所有权

截至2009年4月30日,电子城拥有的房屋所有权如下:

位置	房屋产权证号	建筑面积m2
朝阳区酒仙桥东路1号	京房权证朝其02字第00307号	21,126.08
朝阳区酒仙桥东路1号	京房权证朝其04字第00641号	128,131.62
朝阳区酒仙桥路甲12号	京房权证朝其06字第001770号	26,266.50
朝阳区酒仙桥东路9号院	X京房权证朝字第618746号	91,130.46
朝阳区安慧里三区7号楼1701号	京房权证朝其字第0080202号	206.07
朝阳区驼房营南路2号院10楼	X京房权证朝字第622391号	1,816.47
朝阳区驼房营南路2号院11楼	X京房权证朝其字第502620号	14,398.99
朝阳区驼房营南路2号院12楼	X京房权证朝其字第502619号	12,575.42
朝阳区驼房营南路2号院13号楼等6幢楼	X京房权证朝其字第504451号	68,337.26
朝阳区驼房营南路2号院14楼	X京房权证朝字第618745号	3,564.69
朝阳区驼房营南路2号院19、20、21号楼	X京房权证朝其06字第001847号	61,729.46
朝阳区酒仙桥北路甲10号院401楼-1至4层101	X京房权证朝字第678384号	28179.63

(五)电子城主营业务发展情况

电子城科技园全称中关村科技园区电子城科技园,位于北京市酒仙桥、望京地区,是经国家科技部和北京市人民政府正式批准的以发展电子信息产业为主体的多功能综合性的国家高新技术科技园区。电子城科技园的开发建设是由电子城根据北京市规划委员会所批复的老工业基地改造规划、功能调整方案进行开发、建设和招商引资。

电子城主营业务以园区地产开发与销售为主,通过出让方式获取土地资源,并进行项目的基础设施建设乃至厂房、研发楼、写字楼等房产项目的营建,然后以租赁、转让销售等方式进行招商,并提供相关配套设施的经营、管理服务,促进区域经济和产业的发展。

电子城定位于以园区基础设施建设、工业和商务地产、配套住宅房地产为主要业务的专业化投资开发公司,主要发展目标为打造一个总部、建设两个基地、实施三个中心。其中,一个总部:即中关村电子城国际电子总部;两个基地:即电子信息产业创新基地和科研成果转化为生产力基地;三个中心:即电子研发中心、电子信息网络数据中心和电子产品集散中心。近年来,通过高新技术企业的引进,区域内培育了一批大型电子骨干企业,形成了以通信、计算机(软件)、显示器、彩色显象管、显示管、数字视听、新型元器件等为主的高新技术产业群,并正在向数字化、信息化和网络化方向发展。目前电子城已初步建成了以电子信息产业为主体的、综合性的电子高科技园区。

1、中关村电子城IT产业园

中关村电子城IT产业园是中关村电子城科技园的重点产业项目,位于中关村科技园区电子城科技园核心位置,坐落在北京市朝阳区酒仙桥北路甲10号,北邻机场高速,东接五环路,西邻“798”艺术区,交通位置极其优越,园区配套设施齐全。项目占地面积37.4万平方米,由四个地块组成,规划建筑用地25万平方米,总建筑面积约56.5万平方米。

2、中关村电子城国际电子总部

中关村电子城国际电子总部是中关村电子城科技园的重点产业项目,是电子城区域发展的功能支撑综合建筑体,是北京东北四环体量最大的以电子信息研发为主的建筑群体。国际电子总部是电子城实现一个总部、两个基地、三个中心战略构想的关键项目,是电子城老工业基地升级改造的重要标志,对于区域发展和城市发展具有重要意义。该项目地理位置极其优越,位于电子城核心地带,紧邻机场高速出入口、规划地铁14号线,与国际电子总部和798艺术区相连,西临城市主干道酒仙桥路,南为万红路,处于5条城市主干路交汇处,交通十分便利。项目总用地面积142,023平方米,其中建设用地86,178平方米,总建筑面积499,991平方米(其中地上建筑面积为369,995平方米)。

3、梵谷水郡

梵谷水郡是位于中关村电子城科技园区、中央商务区(CBD)、丽都商圈三大功能区交汇处的中高档住宅项目,是电子城科技园区内最大的居住区之一。小区坐落在北京著名的亮马河畔南侧和京东最大的“绿肺”——东坝绿化隔离带西侧,距离东四环1800米,交通便利,环境优美,小区内规划合理,配套设施齐备。

梵谷水郡住宅小区系电子城与北京首创阳光房地产有限责任公司合作开发。根据双方签订的《项目合作协议》,由电子城提供项目用地及项目开发的全部合法手续,北京首创阳光房地产有限责任公司提供项目建设资金,电子城分得项目净利润40%,北京首创阳光房地产有限责任公司分得60%。小区总建设规模34万平方米,分为A、B、C、D四个主题不同的区域和三个地下停车库。2003年梵谷水郡项目正式启动,分为三期投资建设。

4、中关村电控马坊科技产业园

2007年12月12日,北京马坊工业园区管理委员会与北京电控合力置业有限公司(电子城全资子公司)签署了《北京电控(马坊)科技产业园开发建设协议书》,双方合作开发马坊科技产业园,将由北京电控合力置业有限公司负责项目产业区及生活配套区的开发建设和项目引进。同时,北京马坊工业园区管理委员会负责完成与产业园相配套的道路建设、道路两侧绿化、市政配套(给水、污水、雨水、热力蒸汽管道、电缆、煤气或天然气管线等基础设施)建设等。2008年3月19日,北京马坊工业园区管理委员会、北京电控合力置业有限公司和北京电控合力开发建设有限公司签订《北京电控(马坊)科技产业园开发建设补充协议》,商定由北京电控合力开发建设有限公司履行,承担2007年12月12日签订的《北京电控(马坊)科技产业园开发建设协议书》中北京电控合力置业有限公司应行使的全部权利、责任和义务,执行具体的协议条款,落实具体的建设工作。(北京电控合力开发建设有限公司是北京电控合力置业有限公司全资注册成立的子公司,北京电控合力置业有限公司为电子城全资子公司。2008年12月8日,电子城和北京电控合力置业有限公司签订《股权转让协议》,北京电控合力置业有限公司将其持有的北京电控合力开发建设有限公司全部股份转让给电子城。北京电控合力置业有限公司由于无实际经营业务,于2009年4月注销公司法人资格。)

马坊科技产业园位于北京市平谷区马坊镇马坊工业园内,马坊工业园是经北京市人民政府批准的市级工业开发区,西距北京市区50公里,距首都国际机场35公里,南距天津新港130公里,地处京津唐三角区域的中心。马坊科技产业园由项目产业区和生活配套区两部分组成。项目产业区位于马坊工业园铁路西侧,北至马坊大街,南至金马南街,东至金石东路,西至金石西路,总占地面积约1200亩(以实际规划定桩为准);生活配套区位于马坊大街北侧,分为1#、2#两个地块,总占地面积约200亩(以实际规划定桩为准)。

马坊科技产业园依托首都的政策资源优势和平谷的区域环境优势,借助电子城的品牌优势、丰富的客户资源及出色的招商能力,定位于以电子信息产品制造和研发、电子高科技企业为主的高科技产业园。

(六)土地开发及土地储备

1、电子城主要项目土地开发情况目如下:

项目		建筑面积(m2)	进展情况
(一)已开发土地			
IT产业园	D1厂房一期	13,511	2004年11月开工,2006年3月取得竣工验收备案表
	D2厂房	24,363	2005年4月开工,2006年10月取得竣工验收备案表
	D4厂房	8,327	2005年4月开工,2006年5月取得竣工验收备案表
	D1厂房二期	16,400	2007年10月开工,2009年5月取得竣工验收备案表
已开发土地建筑面积合计62,601平方米			
(二)处于开发中土地			
IT产业园	B1厂房	56,651	2007年12月开工,目前进行内外装修及设备安装,计划2009年年底完成竣工验收
	B2厂房	47,066	2008年12月开工,计划2009年6月结构封顶,2009年年底完成竣工验收
处于开发中土地建筑面积合计103,717平方米			
(三)土地储备开发计划			
IT产业园	A4厂房	26,174	计划2009年3季度开工,2010年2季度结构封顶,2010年年底完成竣工验收
	A8厂房	17,563	计划2009年3季度开工,2010年1季度结构封顶,2010年年底完成竣工验收
	B4厂房	9,252	计划2009年3季度开工,2010年1季度结构封顶,2010年3季度完成竣工验收
	B5厂房	13,320	计划2009年3季度开工,2010年1季度结构封顶,2010年3季度完成竣工验收
	C1厂房	31,125	计划2009年3季度开工,2010年4月份结构封顶,2010年年底完成竣工验收
	C4厂房	44,400	计划2009年3季度开工,2010年5月份结构封顶,2010年年底完成竣工验收
	B3厂房	47,066	计划2009年4季度开工,2010年3季度结构封顶,2011年2季度完成竣工验收
	C2厂房	27,541	计划2010年3季度开工,2011年2季度结构封顶,2012年2季度完成竣工验收
	C3厂房	27,541	计划2010年4季度开工,2011年3季度结构封顶,2012年3季度完成竣工验收
	D3厂房	24,287	计划2010年4季度开工,2011年3季度结构封顶,2012年2季度完成竣工验收
	A3厂房	26,174	计划2011年4季度开工,2012年2季度结构封顶,2013年2季度完成竣工验收
	A7厂房	17,563	计划2011年4季度开工,2012年2季度结构封顶,2013年2季度完成竣工验收
	A2厂房	26,174	计划2012年4月份开工,2012年年底结构封顶,2013年4季度完成竣工验收
	A6厂房	17,563	计划2012年4月份开工,2012年年底结构封顶,2013年4季度完成竣工验收
	A1厂房	24,714	计划2012年之后实施开发
	A5厂房	17,563	计划2012年之后实施开发
	3#地块地下部分	31,181	计划2009年2季度开工,2010年3季度完工,为地上建筑施工提供条件
	3#地块1号楼	28,092	计划2010年2季度开工,2010年年底结构封顶,2011年3季度完成竣工验收
	3#地块2号楼	72,938	计划2010年3季度开工,2011年年底结构封顶,2012年3季度完成竣工验收
	5#地块地下部分	27,664	计划2010年4季度开工,2012年1季度完工,为地上建筑施工提供条件
	4#地块地下部分	38,313	计划2011年3季度开工,2012年年底完工,为地上建筑施工提供条件
	5#地块7号楼	11,914	计划2011年3季度开工,2012年2季度结构封顶,2013年1季度完成竣工验收
	4#地块4号楼	32,179	计划2012年年初开工,2012年4季度结构封顶,2014年一季度完成竣工验收
	5#地块8号楼	12,296	计划2012年年初开工,2012年3季度结构封顶,2013年3季度完成竣工验收
	5#地块9号楼	14,380	计划2012年2季度开工,2012年年底结构封顶,2013年年底完成竣工验收
	26#地块地下部分	32,838	计划2012年2季度开工,2013年3季度结构完工,为地上建筑施工提供条件
	4#地块3号楼	92,624	计划2012年4季度开工,2013年年底结构封顶,2015年2季度完成竣工验收
	5#地块10号楼	13,638	计划2012年4季度开工,2013年2季度结构封顶,2014年2季度完成竣工验收
	5#地块11号楼	14,750	计划2012年之后实施开发
	26#地块5号楼	51,926	计划2012年之后实施开发
	26#地块6号楼	22,246	计划2012年之后实施开发
土地储备建筑面积合计894,999平方米			

注:IT产业园除上表列示的厂房建筑面积之外,另有458平方米的其他用途建筑面积;国际电子总部除上表列示的建筑面积之外,设计保留了原有3,012平方米老工业厂房,作为电子工业博物馆使用。

2、未来土地储备计划

2008年1月3日,国务院发布的《关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)规定:严控土地供给,提高建设用地的利用效率,严格执行闲置土地处置政策,对于土地闲置两年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用,不符合法定收回条件的,也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用,土地闲置满一年不满两年的,按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费;同时对严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度、优化住宅用地结构等问题也进行了规定。

本次交易完成后,本公司及电子城将严格遵守国家相关的宏观调控政策,从实际情况出发,经过严格论证、研究后合理有序的增加土地储备,防止由于盲目扩大土地储备而造成的土地闲置问题。目前,电子城并无违反规定的闲置土地储备,现有土地储备可满足未来3-5年的开发需求。

随着电控马坊科技园项目的进一步推进,电子城预期将获得约1400亩的土地储备,后续将根据有关法律、法规要求和公司战略发展规划,合理有效的开发新增土地储备。

(七)电子城最近三年及一期主要财务指标

根据中审亚太出具的《审计报告》(中审亚太审字[2009]010251号),电子城最近三年及一期主要财务指标如下:

1、合并资产负债表主要数据

单位:元

项目	2009.4.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
资产总额	2,215,933,020.64	2,226,113,597.00	2,774,264,102.49	2,313,842,316.36
负债总额	1,354,616,636.00	1,383,748,694.94	2,054,037,370.72	1,866,810,430.12
股东权益合计	861,316,384.64	842,364,902.06	720,226,731.77	447,031,886.24
归属于母公司股东的权益	861,316,384.64	842,364,902.06	720,226,731.77	447,031,886.24

2、合并利润表主要数据

单位:元

项目	2009年1-4月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	60,313,908.22	240,768,781.43	246,654,732.76	730,960,912.92
营业利润	41,961,098.55	153,322,198