



航天长峰

北京航天长峰股份有限公司

2023 年第三次临时股东大会资料

二〇二三年十月

目 录

航天长峰 2023 年第三次临时股东大会会议议程	1
航天长峰 2023 年第三次临时股东大会会议规则	3
议案一：审议公司关于拟挂牌转让航丰路 6 号 11-A 房产事项的议案	5

北京航天长峰股份有限公司 2023 年第三次临时股东大会会议议程

一、会议召集人：北京航天长峰股份有限公司董事会

二、会议方式：现场记名投票表决与网络投票表决相结合

三、现场会议召开时间：2023 年 10 月 13 日下午 14:00

四、网络投票时间：通过交易系统投票平台的投票时间为 2023 年 10 月 13 日上午 9:15 至 9:25、9:30 至 11:30、下午 13:00 至 15:00；通过互联网投票平台的投票时间为 2023 年 10 月 13 日上午 9:15 至 15:00

五、现场会议地点：北京海淀区永定路甲 51 号航天长峰大楼八层 822 会议室

六、参加人员：股东及股东代表、公司董事、监事及高管人员、公司聘请的律师

七、会议议程：

（一）宣读议案并提请大会审议

序号	议案名称	报告人
1	审议公司关于拟挂牌转让航丰路 6 号 11-A 房产事项的议案	

（二）董事、监事、高管人员回答股东的问题

（三）推选监票人（推选两名股东代表与一名监事进行监票工作）

（四）对上述各项议案进行表决

1、公司监事宣读本次股东大会会议规则

2、出席现场会议的股东填写表决票并投票

3、汇总现场投票和网络投票结果并进行计票

4、监票人宣布投票表决结果

5、公司法律顾问宣读法律意见书

(五) 会议结束

北京航天长峰股份有限公司

2023 年第三次临时股东大会会议规则

北京航天长峰股份有限公司（以下简称“公司”）2023 年第三次临时股东大会于 2023 年 10 月 13 日下午 14:00 在公司八层 822 会议室召开，根据《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定，本届大会表决规则如下：

一、表决方式

本次会议采取现场记名投票表决与网络投票表决相结合的方式审议有关议案。公司股东既可参与现场投票，也可以通过网络投票或其他上海证券交易所允许的投票方式参与表决。公司股东只能选择现场投票、网络投票或其他投票方式中的一种表决方式，如同一股份出现重复表决的情形，均以第一次表决的投票结果为准。

本次会议将通过上海证券交易所交易系统及互联网投票平台（vote.sseinfo.com）向公司股东提供网络形式的投票表决方式，相关事宜参照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2015 年修订）》。

二、表决权的计算方法

股东出席本次大会，所持的每一股份有一票表决权，即一股一票。

三、表决有效性

本次大会所审议的议案，须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方为有效，并对中小投资者单独计票。

四、委托代理

股东可以委托代理人出席本次大会,代理人应当向公司提交股东授权委托书,并在授权范围内行使表决权。

五、每项内容设有“同意”、“反对”、“弃权”选项,请在相应意见栏内划“√”。

议案一：北京航天长峰股份有限公司关于 拟挂牌转让航丰路 6 号 11-A 房产事项的议案

各位股东：

为盘活资产、优化资源配置，结合北京航天长峰股份有限公司（以下简称：航天长峰或公司）发展规划、业务布局与实际办公用房使用需求，公司拟将位于北京市丰台区航丰路 6 号 11-A 房产，采用公开挂牌方式进行转让。具体情况如下：

一、交易概述

根据公司经营需要，节约管理成本，合理优化资源配置，拟对位于北京市丰台区航丰路 6 号 11-A 房产公开挂牌转让。该房产评估价值为 10,873.59 万元，以评估价格作为房产挂牌转让的底价（最终资产评估结果以航天科工集团公司评估备案值为准）。如挂牌期满未征集到意向受让方，将调整转让底价后重新披露信息，调整后的转让价格不低于最终挂牌转让底价的 90%。

前期，航丰路 6 号 11-A 厂房中部分房产由医疗分公司办公使用，其余部分约 800 平方米对外出租（出租价格为 3.75 元/日/平方米，低于周边平均出租价格）。目前，因租赁期满，出租房产为空置状态；厂房中多家公司同时使用，办公位置布局较为零散、办公环境条件较差，因无统一物业管理、楼内水电线路老化、后期维修维护成本较高；此外，厂房供电一直未做正式市电引入，仍旧为临时用电，存在一定的安全隐患，且后期有可能被市政电力公司强制断电；如需改为正式用电将投入近 2000 万元进行改造，众多业主难以达成一致意见。

随着长峰医疗子公司在成都设立，医疗产业重心将逐步转至成都，厂房

内职工数量大幅减少，空置的办公用房不具备安全保密防护设施实施条件，不适宜公司所属其他在京单位入驻使用。结合航天长峰发展规划、业务布局与实际办公用房使用需求，公司拟对该房产进行处置。

二、交易各方当事人情况

公司本次资产转让拟采取在北京产权交易所公开挂牌转让方式，交易各方当事人目前尚不确定，但应当符合北京产权交易所的相关条件。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况。

航丰路 6 号 11-A 厂房建成于 1994 年，建筑占地面积 2462.59 平方米，建筑面积 9617 平方米，用地性质为工业 M1（以生产为主）。航天长峰于 2005 年和 2007 年分两次购得厂房中的部分房产，所购房产合计面积为 4069.97 平方米（三层 1473.57 平方米，四层 758.28 平方米，五层 1838.12 平方米）；厂房中其余房产归属于普尔伟业、汇邦科技、拜斯特、中实德天、丰旭晟等其他 7 个不同业主。

（二）交易标的的权属情况。

标的房产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，无妨碍权属正常转移的其他情况。

（三）交易标的的评估情况。

根据中发国际资产评估有限公司出具的《北京航天长峰股份有限公司拟处置位于航丰路 6 号房地产所涉及的航丰路 6 号房地产市场价值资产评估报告》（中发评报字[2023]第 009 号），以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日，对航丰路 6 号的 1-16、1-17、1-8-1、1-9、1-10-1、1-11、1-12-1 房地产的市场价值进行评估。详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		
					原值	净值	累计折旧
1	京房权证市丰股字第 1780005 号	航丰路 6 号 1-16	1994	43.80	1,010,007.54	468,663.67	541,343.87
2		航丰路 6 号 1-17	1994	322.32			
3	京房权证市丰股字第 1780006 号	航丰路 6 号 1-8-1	1994	711.59	13,740,486.00	6,959,937.81	6,780,548.19
4		航丰路 6 号 1-9	1994	761.98			
5		航丰路 6 号 1-10-1	1994	758.28			
6		航丰路 6 号 1-11	1994	758.28			
7		航丰路 6 号 1-12-1	1994	713.72			
合计				4,069.97	14,750,493.54	7,428,601.48	7,321,892.06

本次评估采用持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。采用市场法、收益法两种评估方法，最终采用市场法定价。

评估市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于评估对象所在区域内同类型性质的房地产交易案例较多，且交易较为活跃，有足够数量的市场交易价格信息，因此评估范围中的房地产适宜采用市场法进行评估。

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。利用收益法评估资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。由于评估对象所在区域内同类型性质的房地产租赁案例较多，具备潜在收益性，未来预期收益可以预测，因此评估范围中的房地产适宜采用收益法估价。

综上所述，结合评估人员的估价经验以及该区域房地产供需状况，认为市场法评估结论更能合理反映评估对象市场价格，故选取市场法评估结论作为房地产评估价值。即委估房地产于评估基准日账面价值为 742.86 万元，市场法评估价值为 10,873.59 万元，增值 10,130.73 万元，增值率为 1,363.75%。

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 基本假设。

(1) 公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(2) 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

(3) 持续使用假设，即假设委估资产以现有情况使用下去，在可预见的将来不会因为各种原因而改变，而是合法地持续不断地使用下去。

2. 一般性假设。

(1) 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(2) 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(3) 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(4) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(5) 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

(6) 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

四、交易合同或协议的主要内容及履约安排

本次交易具体协议和内容将在公开挂牌转让完成后，按照北京产权交易所相关规定进行签署和安排。

五、出售资产对公司的影响

本次拟公开挂牌转让航丰路 6 号 11-A 房产事项，有利于盘活公司现有资产，进一步聚焦资源，符合公司长远发展规划布局。初步测算，本次资产转让完成后对公司当期利润影响较大，最终影响金额以会计事务所年度审计确认后的结果为准。本次资产转让不会影响公司现有主营业务，不会对公司的持续经营、整体发展产生重大影响。

六、涉及出售资产的其他安排

本次交易以公开挂牌转让的方式进行，目前无法判断是否构成关联交易。如果经公开挂牌程序确定的受让方为本公司的关联方，本公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定履行相关的审议程序和信息披露义务。

本次资产转让不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

请各位股东审议。

北京航天长峰股份有限公司

董事会

2023 年 10 月 13 日