

北京空港科技园区股份有限公司

非公开发行股票

发行情况报告书

保荐机构（主承销商）



中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

（北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层）

二〇一五年十二月

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本发行情况报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



田建国



李斗



刘彦明



张成禄



杨金观



王再文



李金通



北京空港科技园区股份有限公司

2015 年 12 月 30 日

特别提示

一、发行数量及价格

- 1、发行数量：48,000,000 股
- 2、发行价格：12.50 元/股
- 3、募集资金总额：600,000,000.00 元
- 4、募集资金净额：587,752,000.00 元

二、本次发行股票上市时间

本次非公开发行新增股份 48,000,000 股，该等股份已于 2015 年 12 月 29 日在上海证券交易所上市。

本次非公开发行的股票限售期为 36 个月，预计上市流通时间为 2018 年 12 月 29 日。根据上海证券交易所相关业务规则的规定，公司新增股份上市首日 2015 年 12 月 29 日股价不除权，股票交易设涨跌幅限制。

本次非公开发行完成后，公司股权分布符合《上海证券交易所股票上市规则》规定的上市条件。

目录

发行人全体董事声明.....	1
特别提示.....	2
一、发行数量及价格.....	2
二、本次发行股票上市时间.....	2
目录	3
释义	4
第一节 本次发行的基本情况.....	5
一、本次发行履行的相关程序.....	5
二、本次发行基本情况.....	6
三、本次发行对象概况.....	8
四、本次发行相关中介机构情况.....	8
第二节 本次发行前后公司相关情况.....	11
一、本次发行前后前十名股东情况.....	11
二、本次发行对公司的影响.....	12
第三节 发行人财务会计信息和管理层讨论与分析.....	14
一、主要财务数据及财务指标.....	14
二、管理层讨论与分析.....	16
第四节 本次募集资金运用.....	34
一、本次募集资金运用概况.....	34
二、募集专项存储相关情况.....	34
第五节 保荐机构和律师关于本次发行过程和发行对象合规性的结论意见	35
第六节 中介机构声明.....	36
一、保荐机构（主承销商）声明.....	37
二、发行人律师声明.....	38
三、会计师事务所声明.....	39
第七节 备查文件.....	40
一、备查文件.....	40
二、查阅时间.....	40
三、文件查阅地点.....	40

释义

在本发行情况报告书中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

发行人、空港股份、股份公司、公司、上市公司	指	北京空港科技园区股份有限公司
开发公司、控股股东	指	北京天竺空港经济开发公司，原北京天竺空港工业开发公司
顺义区国资委、实际控制人	指	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会
本次发行、本次非公开发行	指	空港股份本次以非公开发行的方式向特定对象发行 A 股股票的行为
本发行情况报告书	指	北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票发行情况报告书
定价基准日	指	发行人第五届董事会第三十四次会议决议公告日，即 2015 年 4 月 30 日
国开金融	指	国开金融有限责任公司，本次非公开发行的发行对象
天瑞置业	指	北京空港天瑞置业投资有限公司
亿兆地产	指	北京空港亿兆地产开发有限公司
空港开发区	指	北京天竺空港经济开发区
土地一级开发	指	指由政府通过直接委托或通过招标的形式确定开发商，进行规划设计、拆迁、市政基础设施建设、环境和配套设施建设等土地前期开发工作，将待开发土地做成“三通一平”或“七通一平”的熟地的过程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所
中德证券、保荐机构	指	中德证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市海润律师事务所
审计机构、北京兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙），原北京兴华会计师事务所有限责任公司
《公司章程》	指	《北京空港科技园区股份有限公司公司章程》
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年前三季度
最近一期	指	2015 年前三季度
最近一年及一期	指	2014 年度和 2015 年前三季度
报告期各期末、最近三年及一期末、近三年及一期末	指	2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日
A 股	指	人民币普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本发行情况报告书表格中如存在总计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因形成。

第一节 本次发行的基本情况

一、本次发行履行的相关程序

（一）本次发行履行的内部决策过程

2015年4月29日，公司召开了第五届董事会第三十四次会议，逐项审议并通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司2015年度非公开发行股票方案的议案》、《关于本次非公开发行股票预案的议案》、《关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告的议案》、《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司与战略投资者签署〈附条件生效的股份认购协议〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票事宜的议案》、《关于公司建立募集资金专项存储账户的议案》、《关于召开2015年第二次临时股东大会的议案》。

2015年6月19日，公司召开了2015年第二次临时股东大会，会议审议并通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司2015年度非公开发行股票方案的议案》、《关于本次非公开发行股票预案的议案》、《关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告的议案》、《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司与战略投资者签署〈附条件生效的股份认购协议〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票事宜的议案》等议案。

（二）本次发行的监管部门核准过程

2015年11月4日，空港股份非公开发行股票申请经中国证监会发行审核委员会审核通过。

2015年12月11日，空港股份收到中国证监会《关于核准北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2874号），核准本次发行。

（三）募集资金到账和验资情况

本次非公开发行的发行对象国开金融有限责任公司已将认购资金全额汇入主承销商为本次发行开立的专用账户。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 12 月 22 日出具了[2015]京会兴验字第 03010073 号《验资报告》，截至 2015 年 12 月 21 日止，主承销商已收到认购款项人民币 600,000,000.00 元。

2015 年 12 月 21 日，主承销商将上述认购款项扣除承销费用后的余额划转至公司指定的本次募集资金专户内。2015 年 12 月 23 日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了[2015]京会兴验字第 03010072 号《验资报告》，截至 2015 年 12 月 22 日止，空港股份已收到股东认缴股款人民币 587,752,000.00 元（已扣除发行费用人民币 12,248,000.00 元），其中：增加股本 48,000,000.00 元，增加资本公积 539,752,000.00 元。

公司将依据《上市公司证券发行管理办法》以及公司《募集资金管理制度》的有关规定，对募集资金设立专用账户进行管理，专款专用。

（四）募集资金专用账户设立和三方监管协议签署情况

公司已设立募集资金专用账户。公司、保荐机构和存放募集资金的商业银行将根据上海证券交易所上市公司募集资金管理有关规定在募集资金到位后一个月内签订募集资金三方监管协议，共同监督募集资金的使用情况。

（五）新增股份登记情况

公司于 2015 年 12 月 29 日就本次发行新增的 48,000,000 股股份向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交相关登记材料。经确认，本次发行新增股份已登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。本次发行新增股份的性质为有限售条件的流通股，上市日为 2015 年 12 月 29 日。根据上交所相关业务规则的规定，2015 年 12 月 29 日，公司股价不除权，股票交易设涨跌幅限制。

二、本次发行基本情况

（一）发行股票的种类及面值

本次非公开发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

（二）定价基准日

本次非公开发行股票的定价基准日为公司第五届董事会第三十四会议决议公告日（2015年4月30日）。

（三）发行价格及定价原则

除息事项调整前的发行价格为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价（即14.00元/股）的90%（即12.60元/股）。

定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额÷定价基准日前20个交易日股票交易总量。

2015年4月17日，公司公告了《北京空港科技园区股份有限公司2014年度利润分配实施公告》，每股派发现金股利0.10元（含税）。该利润分配于2015年4月23日实施完毕，根据公司本次非公开发行股票的定价原则，本次非公开发行股票的发行价格调整为12.50元/股。

（四）发行数量及发行规模

本次非公开发行募集资金总额为600,000,000.00元，扣除发行费用12,248,000.00元，募集资金净额587,752,000.00元。发行股票数量为48,000,000股。

（五）发行对象

本次非公开发行的发行对象为国开金融。

（六）本次发行股票的限售期

本次非公开发行的股票自本次发行结束之日起36个月内不得以任何方式进行转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，法律法规另有规定的从其规定。

（七）募集资金金额与用途

本次非公开发行A股股票计划募集资金总额为60,000万元，公司拟将扣除发行费用后的募集资金净额全部用于偿还银行贷款。

三、本次发行对象概况

（一）发行对象的基本情况

公司名称：国开金融有限责任公司

注册地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心10层

企业类型：一人有限责任公司(法人独资)

法定代表人：胡怀邦

成立日期：2009年8月24日

注册资本：5,087,222.9651万元

经营范围：投资业务；投资管理业务；投资咨询、顾问服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）本次发行对象与公司关联关系

本次发行对象与公司除因本次非公开发行形成的关联关系外，不存在《上海证券交易所股票上市规则》等法规规定的关联关系。

（三）发行对象及其关联方与公司最近一年及一期重大关联交易情况以及未来交易安排的说明

除因本次非公开发行外，本次非公开发行对象及其关联方在最近一年及一期内与公司之间不存在其他重大交易，截至本发行情况报告书出具日，也不存在除认购本次发行股份外的未来交易安排。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照《公司章程》及相关法律法规的要求，履行相应的内部审批决策程序，并作充分的信息披露。

四、本次发行相关中介机构情况

（一）保荐机构（主承销商）

名称：中德证券有限责任公司

法定代表人：侯巍

办公地址：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

保荐代表人：牛岗、王鑫

项目协办人：马明宽

电话：010-59026666

传真：010-59026690

（二）发行人律师

名称：北京市海润律师事务所

办公地址：北京市海淀区高粱桥斜街 59 号院 1 号楼 15 层

负责人：袁学良

经办律师：冯玫、张巍

电话：010-82653566

传真：010-88381869

（三）审计机构

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

负责人：王全洲

经办会计师：叶民、轩菲

电话：010-82250666

传真：010-82250851

（四）验资机构

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

负责人：王全洲

经办会计师：叶民、李杰

电话：010-82250666

传真：010-82250851

第二节 本次发行前后公司相关情况

一、本次发行前后前十名股东情况

（一）本次发行前公司前十大股东持股情况

序号	股 东	持股数量（股）	持股比例（%）
1	北京天竺空港经济开发公司	147,946,207	58.71
2	中国建设银行股份有限公司－中欧永裕混合型证券投资基金	5,515,492	2.19
3	广发银行股份有限公司－中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	5,319,515	2.11
4	王洪娟	2,304,293	0.91
5	中国农业银行－益民创新优势混合型证券投资基金	2,114,841	0.84
6	中国工商银行－东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	1,830,100	0.73
7	华夏银行股份有限公司－东吴行业轮动混合型证券投资基金	1,590,534	0.63
8	中国建设银行股份有限公司－民生加银研究精选灵活配置混合型证券投资基金	1,579,872	0.63
9	李吉军	1,293,000	0.51
10	中国工商银行股份有限公司－博时国企改革主题股票型证券投资基金	1,203,100	0.48
合 计		171,745,904	68.15

（二）本次发行后公司前十名股东情况

本次新增股份登记到账后，公司前十大股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	北京天竺空港经济开发公司	147,946,207	49.32
2	国开金融有限责任公司	48,000,000	16
3	中国建设银行股份有限公司－中欧永裕混合型证券投资基金	6,015,492	2.01
4	广发银行股份有限公司－中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	5,819,515	1.94
5	中国农业银行－益民创新优势混合型证券投资基金	2,114,841	0.7
6	中国工商银行－东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	1,830,100	0.61

7	华夏银行股份有限公司—东吴行业轮动混合型证券投资基金	1,590,534	0.53
8	李吉军	1,293,000	0.43
9	交通银行股份有限公司—长信量化先锋混合型证券投资基金	1,049,850	0.35
10	天津金汇中科资产管理有限公司	889,500	0.3
合 计		216,549,039	72.18

二、本次发行对公司的影响

（一）本次发行对股本结构的影响

本次发行前后，公司股本结构变动情况如下：

股份性质	本次发行前 (截至 2015 年 12 月 15 日)		本次发行后 (以截至 2015 年 12 月 15 日在册股东与本次发行情况模拟计算)	
	数量(股)	比例(%)	数量(股)	比例(%)
有限售条件的流通股	—	—	48,000,000	16.00
无限售条件的流通股	252,000,000	100.00	252,000,000	84.00
股份总数	252,000,000	100.00	300,000,000	100.00

本次非公开发行股票前，公司控股股东开发公司持有公司 147,946,207 股股份，占公司总股本的 58.71%。顺义区国资委通过北京市顺义区国有资本经营管理中心持有开发公司 100%股权，从而间接持有公司 58.71%的股权，为公司实际控制人。本次非公开发行完成后，公司总股本将由发行前的 252,000,000 股增加至 300,000,000 股，开发公司持有空港股份的股权比例将由 58.71%下降至 49.32%，开发公司仍为公司控股股东，顺义区国资委间接持有公司 49.32%的股权，仍为公司实际控制人。因此，本次非公开发行股票不会导致公司的控制权发生变化。

（二）本次发行对资产结构的影响

本次发行完成后，公司总资产和净资产相应增加，资产负债率有所下降，公司的资本结构、财务状况得到改善，财务风险降低，公司抗风险能力得到提高。

（三）业务结构变动情况

本次募集资金扣除发行费用后计划拟全部用于偿还银行贷款。本次发行完成

后，公司的主营业务范围不会发生变化。在本次非公开发行股票所募集资金到位及银行贷款偿还完成后，将进一步改善公司财务状况，提升公司的盈利水平，增强公司的盈利能力。

（四）公司治理变动情况

本次发行完成后，公司股本将相应增加，公司将按照发行的实际情况对《公司章程》中与股本相关的条款进行修改，并办理工商变更登记。《公司章程》除对公司注册资本与股本结构进行调整外，暂无其他调整计划。本次发行对公司治理无实质影响。

（五）高管人员结构变动情况

本次发行完成后，公司的董事会成员和高级管理人员保持稳定；本次发行对公司高级管理人员结构不产生影响；公司董事、监事、高级管理人员不会因为本次发行而发生重大变化。

（六）关联交易及同业竞争影响

本次发行由投资者以现金方式认购，本次发行对象除因本次非公开发行形成的关联关系外，与公司不存在《上海证券交易所股票上市规则》等法规规定的关联关系，因此不会对公司的关联交易和同业竞争状况产生影响。

第三节 发行人财务会计信息和管理层讨论与分析

一、主要财务数据及财务指标

公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度财务报告已经审计机构审计，并分别出具了“[2013]京会兴审字第 03010616 号”、“[2014]京会兴审字第 03010024 号”、和“[2015]京会兴审字第 03010002 号”的标准无保留意见的审计报告。2015 年第三季度财务报告未经审计。

（一）主要财务数据

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额	2,666,891,569.00	2,771,490,767.18	2,639,993,990.58	2,454,943,939.84
负债总额	1,813,436,246.75	1,922,686,501.91	1,811,685,177.04	1,678,146,252.63
股东权益	853,455,322.25	848,804,265.27	828,308,813.54	776,797,687.21
归属于母公司所有者权益合计	793,808,088.25	798,783,448.53	781,440,096.20	731,250,545.35

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	432,210,377.97	758,068,046.44	918,201,499.75	829,835,618.14
营业利润	30,016,931.62	56,796,108.00	98,942,863.46	103,892,678.49
利润总额	33,385,233.83	61,982,095.19	103,597,226.35	105,609,381.40
净利润	24,851,056.98	45,695,451.73	76,711,126.33	79,986,470.73
归属于母公司所有者的净利润	20,224,639.72	42,543,352.33	75,389,550.85	73,895,186.95

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	23,119,176.65	-90,923,602.39	-223,554,035.53	352,330,427.04

投资活动产生的现金流量净额	-627,111.07	-56,208,434.76	-158,658,921.72	-4,959,076.80
筹资活动产生的现金流量净额	-99,012,048.61	114,064,876.62	259,154,512.56	-65,568,327.22
现金及现金等价物净增加额	-76,519,983.03	-33,067,160.53	-123,058,444.69	281,803,023.02
期末现金及现金等价物余额	340,225,417.89	416,745,400.92	449,812,561.45	572,871,006.14

(二) 主要财务指标

项目	2015年1-9月/2015年9月30日	2014年/2014年12月31日	2013年/2013年12月31日	2012年/2012年12月31日
流动比率(倍)	1.35	1.18	1.76	1.89
速动比率(倍)	0.32	0.31	0.50	0.73
资产负债率(%)	68.00	69.37	68.62	68.36
利息保障倍数(倍)	1.01	1.38	2.33	2.92
应收账款周转率(次)	4.21	6.78	6.08	4.69
存货周转率(次)	0.20	0.36	0.49	0.48
总资产周转率(次)	0.16	0.28	0.36	0.34
每股净资产(元)	3.15	3.17	3.10	2.90
每股经营活动现金流量(元)	0.09	-0.36	-0.89	1.40
每股净现金流量(元)	-0.30	-0.13	-0.49	1.12
主营业务毛利率(%)	28.51	28.05	28.10	29.27
净利润率(%)	5.75	6.03	8.35	9.64
基本每股收益(元/股)	0.08	0.17	0.30	0.29
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.17	0.30	0.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.07	0.16	0.29	0.29
加权平均净资产收益率(%)	2.54	5.40	9.97	10.45
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.25	5.07	9.53	10.27

(三) 非经常性损益

报告期内，公司非经常性损益具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
非流动资产处置损益	-	-3.51	-161.83	4.58
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	335.40	560.98	779.92	166.50

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1.43	-38.87	-152.65	0.58
所得税影响额	-84.21	-258.35	20.12	-0.79
少数股东权益影响额（税后）	-21.12	0.07	-154.73	-43.30
合计	231.50	260.32	330.83	127.58

二、管理层讨论与分析

（一）资产状况

单位：万元

	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
项目	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产：								
货币资金	34,022.54	12.76	42,169.54	15.22	45,776.26	17.34	57,580.10	23.45
应收票据	460.19	0.17	246.00	0.09	114.00	0.04	146.45	0.06
应收账款	10,678.00	4.00	9,846.19	3.55	12,511.03	4.74	17,692.15	7.21
预付款项	243.69	0.09	172.16	0.06	361.54	0.14	233.68	0.10
其他应收款	481.10	0.18	477.77	0.17	560.24	0.21	530.43	0.22
存货	148,262.96	55.59	151,442.85	54.64	149,366.26	56.58	123,535.17	50.32
其他流动资产	35.63	0.01	153.83	0.06	202.08	0.08	843.73	0.34
流动资产合计	194,184.10	72.81	204,508.33	73.79	208,891.41	79.13	200,561.70	81.70
非流动资产：								
长期应收款	9,963.00	3.74	9,963.00	3.59	5,000.00	1.89	-	-
长期股权投资	483.25	0.18	483.96	0.17	493.48	0.19	530.88	0.22
投资性房地产	51,190.12	19.19	50,358.18	18.17	37,554.73	14.23	37,428.73	15.25
固定资产	4,761.72	1.79	5,025.51	1.81	5,359.49	2.03	2,418.69	0.99
在建工程	170.11	0.06	164.23	0.06	142.11	0.05	204.90	0.08
无形资产	2,462.32	0.92	2,641.85	0.95	2,846.37	1.08	-	-
长期待摊费用	380.53	0.14	559.24	0.20	515.53	0.20	708.41	0.29
递延所得税资产	3,094.01	1.16	3,444.79	1.24	3,196.28	1.21	3,641.09	1.48
非流动资产合计	72,505.05	27.19	72,640.75	26.21	55,107.99	20.87	44,932.69	18.30
资产总计	266,689.16	100.00	277,149.08	100.00	263,999.40	100.00	245,494.39	100.00

公司资产以货币资金、应收账款、存货等流动资产以及投资性房地产等非流动资产为主。

1、流动资产分析

（1）货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 57,580.10 万元、45,776.26 万元、42,169.54 万元和 34,022.54 万元，占总资产的比例分别为 23.45%、17.34%、15.22%和 12.76%。

2013 年末较 2012 年末货币资金减少 11,803.84 万元，主要原因是 2013 年公司加大了在一级土地开发业务上的资金投入，占用了大量货币资金。

近三年及一期末，发行人货币资金构成如下：

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占货币 资金比 例 (%)	金额 (万元)	占货币 资金比 例 (%)	金额 (万元)	占货币 资金比 例 (%)	金额 (万元)	占货币 资金比 例 (%)
现金	11.59	0.03	10.88	0.03	14.02	0.03	16.46	0.03
银行存款	34,010.95	99.97	41,663.66	98.80	45,027.24	98.36	57,270.64	99.46
其他货币资金	-	-	495.00	1.17	735.00	1.61	293.00	0.51
合计	34,022.54	100.00	42,169.54	100.00	45,776.26	100.00	57,580.10	100.00

报告期内各期末，银行存款为货币资金的主要构成部分，各期占比均在 98% 以上。

(2) 应收账款

发行人的应收账款主要为应收施工工程款。近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 17,692.15 万元、12,511.03 万元、9,846.19 万元和 10,678.00 万元，占总资产的比例分别为 7.21%、4.74%、3.55%和 4.00%，近三年呈逐年下降的趋势。应收账款净额的下降，主要原因是公司提高了应收账款的管理水平，加大了回款力度，降低了应收账款余额。此外，公司审慎地增加了 2013 年和 2014 年应收账款减值准备的计提金额。

(3) 存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 123,535.17 万元、149,366.26 万元、151,442.85 万元和 148,262.96 万元，占总资产的比例分别为 50.32%、56.58%、54.64%和 55.59%。随着公司业务规模的不断扩大，存货账面价值近三年呈持续增长趋势。2015 年三季度末，存货账面价值有所下降，主要是因为公司一级开发土地出让与房产销售，存货转出所致。

公司存货的主要构成为一级土地开发及房地产开发项目形成的开发成本和开发产品以及建筑施工业务形成的工程施工。近三年及一期末，发行人存货的构成情况如下：

单位：万元

项目		2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
开发成本	账面余额	82,068.45	75,520.31	58,280.20	32,254.83
	减值准备	-	-	-	-
	账面价值	82,068.45	75,520.31	58,280.20	32,254.83
开发产品	账面余额	26,100.67	29,974.51	44,346.66	47,399.15
	减值准备	-	-	-	-
	账面价值	26,100.67	29,974.51	44,346.66	47,399.15
工程施工	账面余额	39,790.76	45,594.95	47,312.99	44,219.30
	减值准备	-	-	991.68	991.68
	账面价值	39,790.76	45,594.95	46,321.31	43,227.61
库存材料	账面余额	303.07	353.07	418.09	653.57
	减值准备	-	-	-	-
	账面价值	303.07	353.07	418.09	653.57
账面价值合计		148,262.96	151,442.85	149,366.26	123,535.17

2、非流动资产分析

(1) 长期应收款

近三年及一期末，长期应收款分别为 0.00 万元、5,000.00 万元、9,963.00 万元和 9,963.00 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、1.89%、3.59%和 3.74%，明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北京北小营宏大工业开发中心	9,963.00	9,963.00	5,000.00	-
合计	9,963.00	9,963.00	5,000.00	-

上述长期应收款均为子公司亿兆地产根据与北京北小营宏大工业开发中心签订《项目合作开发协议》所支付的投资款。

(2) 投资性房地产

近三年及一期末，投资性房地产账面价值分别为 37,428.73 万元、37,554.73

万元、50,358.18万元和51,190.12万元,占总资产的比例分别为15.25%、14.23%、18.17%和19.19%。2014年末较2013年末,投资性房地产增加了12,803.45万元,主要是因为公司子公司天瑞置业开发的空港融慧园一期配套用房已经达到预计可使用条件,由存货转为投资性房地产,对外出租经营。

发行人的投资性房地产均以成本法计量,近三年及一期末明细如下:

单位:万元

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
一、原价合计	62,914.85	61,041.24	46,921.53	45,693.96
1、房屋、建筑物	50,154.14	48,659.27	35,700.69	34,626.67
2、土地使用权	12,760.71	12,381.98	11,220.84	11,067.29
二、累计折旧和累计摊销合计	11,724.73	10,683.07	9,366.80	8,265.23
1、房屋、建筑物	9,534.69	8,677.79	7,608.81	6,751.02
2、土地使用权	2,190.04	2,005.28	1,757.99	1,514.21
三、账面价值合计	51,190.12	50,358.18	37,554.73	37,428.73
1、房屋、建筑物	40,619.45	39,981.48	28,091.88	27,875.65
2、土地使用权	10,570.67	10,376.70	9,462.85	9,553.08

(二) 负债状况

单位:万元

	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
项目	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动负债:								
短期借款	100,500.00	55.42	40,500.00	21.06	63,550.00	35.08	31,500.00	18.77
应付票据	-	-	1,140.00	0.59	2,450.00	1.35	1,130.00	0.67
应付账款	23,210.88	12.80	30,618.33	15.92	35,733.70	19.72	39,568.75	23.58
预收款项	308.48	0.17	111.10	0.06	3,154.36	1.74	23,788.82	14.18
应付职工薪酬	52.35	0.03	51.23	0.03	32.26	0.02	40.76	0.02
应交税费	1,937.13	1.07	2,514.51	1.31	2,399.14	1.32	2,740.08	1.63
应付利息	-	-	806.08	0.42	216.06	0.12	105.74	0.06
应付股利	-	-	-	-	-	-	396.41	0.24
其他应付款	6,232.46	3.44	10,213.69	5.31	11,019.91	6.08	6,801.17	4.05
一年内到期的非流动负债	11,480.00	6.33	60,020.00	31.22	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	27,000.00	14.04	-	-	-	-

	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
流动负债合计	143,721.30	79.25	172,974.92	89.97	118,555.43	65.44	106,071.72	63.21
非流动负债：								
长期借款	35,362.22	19.50	16,832.22	8.75	60,000.00	33.12	60,000.00	35.75
递延收益	2,199.36	1.21	2,400.76	1.25	2,552.34	1.41	1,682.16	1.00
递延所得税负债	60.75	0.03	60.75	0.03	60.75	0.03	60.75	0.04
非流动负债合计	37,622.32	20.75	19,293.73	10.03	62,613.09	34.56	61,742.91	36.79
负债合计	181,343.62	100.00	192,268.65	100.00	181,168.52	100.00	167,814.63	100.00

公司负债结构以短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等流动负债以及长期借款等非流动负债为主。近三年，发行人的负债总额呈逐年增加的趋势，主要原因是公司为拓展业务，增加了资金投入，相应增加负债所致。

1、流动负债分析

(1) 短期借款

近三年及一期末，短期借款分别为 31,500.00 万元、63,550.00 万元、40,500.00 万元和 100,500.00 万元，占总负债的比例分别为 18.77%、35.08%、21.06%和 55.42%，呈现一定的波动。

2013 年末短期借款余额较 2012 年末增加 101.75%，主要原因是银行收紧了涉房类项目借款，为保障项目的正常推进，公司增加了流动资金借款；2014 年末短期借款较 2013 年末下降了 36.27%，主要原因是公司发行了 2.70 亿元的短期融资券，减少了短期借款余额。2015 年三季度末短期借款较 2014 年末增加 148.15%，主要原因是公司补充流动资金所需新增了委托借款所致。

近三年及一期末，公司短期借款明细如下：

单位：万元

类别	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
质押借款	-	-	50.00	-
保证借款	60,500.00	40,500.00	43,500.00	31,500.00
信用借款	-	-	20,000.00	-
委托借款	40,000.00	-	-	-
合计	100,500.00	40,500.00	63,550.00	31,500.00

注：2013年末，公司以人民币60.00万元银行定期存单为质押，取得中国银行北京分行人民

币50.00万元短期借款，期限6个月。

2015年三季度末，委托借款余额系公司通过上海浦东发展银行股份有限公司北京分行向北京顺创投资管理有限公司取得的一年期委托借款400,000,000.00元，期限自2015年06月24日至2016年06月23日，贷款利率6.55%。

（2）应付账款

近三年及一期末，应付账款分别为 39,568.75 万元、35,733.70 万元、30,618.33 万元和 23,210.88 万元，占总负债的比例分别为 23.58%、19.72%、15.92%和 12.80%，呈逐年下降的趋势。近三年及一期末，公司应付账款明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付工程及材料款等	18,290.37	25,600.61	30,318.59	29,576.64
应付加工区多功能厂房款	4,920.28	4,920.28	4,920.28	9,920.28
应付 A 区配套服务设施项目地价款	-	-	390.00	-
其他	0.23	97.44	104.83	71.83
合计	23,210.88	30,618.33	35,733.70	39,568.75

（3）预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 23,788.82 万元、3,154.36 万元、111.10 万元和 308.48 万元，占负债总额的比例分别为 14.18%，1.74%、0.06%和 0.17%。2012 年末预收款项余额较大的原因主要是当年末部分售房款尚未达到收入确认条件，计入了预收款项。

近三年及一期末，预收款项明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
工程款	-	-	1,760.16	3,263.98
房款	-	-	1,286.75	20,452.75
租金	240.70	59.85	95.02	13.09
其他	67.78	51.25	12.44	59.00
合计	308.48	111.10	3,154.36	23,788.82

（4）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 6,801.17 万元、11,019.91 万元、10,213.69 万元和 6,232.46 万元，占负债总额的比例分别为 4.05%、6.08%、5.31%和 3.44%。2013 年末较 2012 年末增长了 4,218.75 万元，增幅 62.03%，主要原因是根据公司运营需要，大股东开发公司增加了对发行人的无息借款。2015 年三季度末较 2014 年末减少了 3,981.23 万元，降幅 38.98%，主要原因是偿还了开发公司部分借款所致。

近三年及一期末，其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
无息借款	2,714.53	6,825.81	6,825.81	2,825.81
押金	1,423.40	1,259.45	2,232.62	2,101.87
购房定金	1,050.00	1,050.00	1,190.00	1,190.00
土地出让金	200.56	200.56	200.56	200.56
供暖费	328.01	369.74	105.31	129.30
电费	174.33	188.60	178.98	87.83
社保返款	-	-	-	0.71
其他	341.62	319.54	286.64	265.08
合计	6,232.46	10,213.69	11,019.91	6,801.17

其中无息借款均由开发公司提供。

(5) 一年内到期的非流动负债

2015 年三季度末，发行人一年内到期的非流动负债为 11,480.00 万元，占期末总负债的 6.33%，主要为一年内将到期的长期借款，明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款人	借款起始日	借款终止日	利率(%)	金额
杭州银行股份有限公司北京顺义支行	发行人	2014/6/16	2015/12/15	6.45756	10.00
杭州银行股份有限公司北京顺义支行	发行人	2014/6/16	2016/6/15	6.45756	9,970.00
中信银行股份有限公司总行营业部	亿兆地产	2015/7/31	2016/9/21	5.52	1,500.00

贷款单位	借款人	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	金额
合计					11,480.00

2、长期负债分析

近三年及一期末，发行人长期负债均为长期借款，余额分别为 60,000.00 万元、60,000.00 万元、16,832.22 万元和 35,362.22 万元，占负债总额的比例分别为 35.75%，33.12%、8.75%和 19.50%。

2015 年三季度末，长期借款明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	金额
北京银行股份有限公司天竺支行	2014/11/15	2017/11/14	6.30	6,150.00
北京银行股份有限公司天竺支行	2014/12/23	2017/11/14	6.30	712.22
中信银行股份有限公司总行营业部	2015/7/31	2016/12/21	5.52	1,500.00
中信银行股份有限公司总行营业部	2015/7/31	2017/9/21	5.52	3,500.00
中信银行股份有限公司总行营业部	2015/7/31	2018/1/5	5.52	3,500.00
厦门国际银行股份有限公司北京分行	2015/8/18	2017/8/16	6.30	20,000.00
合计				35,362.22

（三）盈利能力

1、营业收入分析

（1）营业收入结构

报告期内，发行人营业收入的构成情况如下：

单位：万元

类别	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
主 营 业 务 收 入	40,668.54	94.09	72,975.99	96.27	89,664.48	97.65	80,323.30	96.79
其 他 业 务 收 入	2,552.50	5.91	2,830.81	3.73	2,155.67	2.35	2,660.26	3.21
合 计	43,221.04	100.00	75,806.80	100.00	91,820.15	100.00	82,983.56	100.00

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 82,983.56 万元、91,820.15 万元、75,806.80 万元和 43,221.04 万元，其中 2013 年比 2012 年增加 8,836.59 万元，增长了 10.65%，主要是因为主营业务中建筑施工业务和房地产开发业务收入增长所致；2014 年比 2013 年下降 16,013.35 万元，下降了 17.44%，主要是因为主营业务中园区开发建设和房地产开发业务收入下降所致。

从营业收入的结构来看，发行人主营业务突出。最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 80,323.30 万元、89,664.48 万元、72,975.99 万元和 40,668.54 万元，占营业收入的比重分别为 96.79%、97.65%、96.27%和 94.09%。

发行人其他业务收入主要为自营物业收取的电费收入。

最近三年及一期，发行人主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年		近三年及一期合计	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
建筑施工	21,262.62	52.28	51,953.09	71.19	56,723.39	63.26	45,034.02	56.07	174,973.12	61.69
房地产开发	6,479.87	15.93	13,665.44	18.73	20,321.32	22.66	14,126.01	17.59	54,592.64	19.25
园区开发建设	7,566.16	18.60	-	-	5,654.13	6.31	14,898.81	18.55	28,119.10	9.91
租赁	3,974.96	9.77	5,148.17	7.05	5,071.90	5.66	4,488.30	5.59	18,683.33	6.59
物业管理	1,384.92	3.41	2,209.29	3.03	1,893.74	2.11	1,776.15	2.21	7,264.10	2.56
总计	40,668.54	100.00	72,975.99	100.00	89,664.48	100.00	80,323.30	100.00	283,632.31	100.00

近三年及一期，发行人主营业务板块包括建筑施工、房地产开发、园区开发建设、租赁和物业管理，累积收入占比分别为 61.69%、19.25%、9.91%、6.59%和 2.56%。

1) 近三年及一期，发行人建筑施工收入分别为 45,034.02 万元、56,723.39 万元、51,953.09 万元和 21,262.62 万元，占营业收入的比重分别为 56.07%、

63.26%、71.19%和 52.28%。近三年建筑施工量基本稳定，收入波动主要是由于向其他板块提供建筑施工服务，内部交易抵消所致。

2)近三年及一期，发行人房地产开发收入分别为 14,126.01 万元、20,321.32 万元、13,665.44 万元和 6,479.87 万元，占营业收入的比重分别为 17.59%，22.66%、18.73%和 15.93%。公司房地产开发业务的收入主要来自空港融慧园项目的滚动开发出让收入。此外 2013 年子公司天瑞置业销售“乒乓球学校项目”确认收入 11,400.00 万元，使公司当年该业务板块收入较高。

3)近三年及一期，发行人园区开发建设收入分别为 14,898.81 万元、5,654.13 万元、0.00 万元和 7,566.16 万元，占营业收入的比重分别为 18.55%，6.31%、0.00%和 18.60%。公司的园区开发建设业务主要为空港股份本部承接的空港开发区和原北京天竺出口加工区的土地开发，亿兆地产实施的空港开发区与临近区镇的区域合作项目土地开发。

土地一级开发业务较为特殊，从政府授权开发，到完成规划、征地、拆迁、市政基础设施建设，使生地变成熟地，再到确定入市价格，签署委托入市合同，最后完成土地出让，确认土地开发收入，一般时间周期在 3-5 年。同时，土地入市指标受国土资源部门政策调控影响较大，因此，土地开发项目从完成基础设施建设，满足上市交易条件，到土地入市交易的时间不确定性较大，土地出让规模年度波动较大。

2014 年没有土地开发业务收入，主要原因是当年发行人及子公司所开发的土地，尚不具备上市交易条件，没有完成土地出售。

2015 年 3 月，亿兆地产负责开发的“顺义区赵全营 B5-02 地块工业项目”完成上市交易，确认收入 7,566.16 万元。

4)近三年及一期，发行人租赁业务收入分别为 4,488.30 万元、5,071.90 万元、5,148.17 万元和 3,974.96 万元，占营业收入的比重分别为 5.59%、5.66%、7.05%和 9.77%。发行人的租赁业务收入主要来源于自有物业出租形成的租赁收入。2013 年较 2012 年增加了 583.60 万元，增长 13.00%，主要原因是公司在北京天竺综合保税区的标准厂房出租率提升所致。

5)近三年及一期,发行人物业管理业务收入分别为 1,776.15 万元、1,893.74 万元、2,209.29 万元和 1,384.92 万元,占营业收入的比重分别为 2.21%, 2.11% 和 3.03%和 3.41%。发行人的物业管理收入主要来自于为发行人自身开发的项目所提供物业管理服务,随着物业管理水平的提高和管理面积的增加,呈稳定增长的趋势。

近三年及一期,发行人主营业务收入绝大部分来源于北京地区,发行人主营业务收入分地区情况如下:

单位: 万元

类别	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
北京地区	40,668.54	100.00	72,975.99	100.00	86,914.48	96.93	80,323.30	100.00
其他地区	-	-	-	-	2,750.00	3.07	-	-
合计	40,668.54	100.00	72,975.99	100.00	89,664.48	100.00	80,323.30	100.00

2、营业成本分析

(1) 营业成本分析

近三年及一期,发行人营业成本构成情况如下:

单位: 万元

地区	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	比例%	金额	比例%	金额%	比例%	金额	比例%
主营业务成本	29,075.35	94.88	52,503.59	96.36	64,465.98	97.28	56,811.81	95.63
其他业务成本	1,569.41	5.12	1,981.59	3.64	1,804.32	2.72	2,598.31	4.37
合计	30,644.76	100.00	54,485.18	100.00	66,270.31	100.00	59,410.12	100.00

近三年及一期,发行人主营业务成本的构成情况如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
建筑施工	18,645.30	64.13	43,677.84	83.19	49,392.14	76.62	40,284.49	70.91
房地产开发	3,415.84	11.75	5,433.19	10.35	10,614.05	16.46	6,009.49	10.58
园区开发建设	4,615.70	15.87	-	0.00	1,023.34	1.59	7,399.40	13.02
租赁	1,471.93	5.06	1,997.13	3.80	2,087.19	3.24	1,879.33	3.31
物业管理	926.58	3.19	1,395.43	2.66	1,349.26	2.09	1,239.09	2.18
总计	29,075.35	100.00	52,503.59	100.00	64,465.98	100.00	56,811.81	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 59,410.12 万元、66,270.31 万元、54,485.18 万元和 30,644.76 万元，其中主营业务成本占比均在 94%以上，近三年及一期分别为 56,811.81 万元、64,465.98 万元、52,503.59 万元和 29,075.35 万元。在主营业务成本中，建筑施工业务成本最大，分别占近三年及一期各期营业成本的 70.91%、76.62%、83.19%和 64.13%。

主营业务成本的波动与主营业务收入基本一致。

3、毛利及毛利率分析

(1) 毛利分析

近三年及一期，发行人各业务板块的毛利情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年		近三年及一期合计	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
建筑施工	2,617.32	22.58	8,275.25	40.42	7,331.24	29.09	4,749.53	20.20	22,973.34	28.44
房地产开发	3,064.03	26.43	8,232.25	40.21	9,707.27	38.52	8,116.52	34.52	29,120.07	36.05
园区开发建设	2,950.46	25.45	-	-	4,630.79	18.38	7,499.41	31.90	15,080.66	18.67
租赁	2,503.03	21.59	3,151.04	15.39	2,984.71	11.84	2,608.97	11.10	11,247.75	13.92
物业管理	458.34	3.95	813.85	3.98	544.48	2.16	537.06	2.28	2,353.73	2.91
总计	11,593.19	100.00	20,472.40	100.00	25,198.49	100.00	23,511.49	100.00	80,775.57	100.00

报告期内，建筑施工、房地产开发、园区开发建设、租赁和物业管理及其他业务毛利贡献比例分别为 28.44%，36.05%，18.67%，13.92%和 2.91%。

近三年及一期，毛利总额分别为 23,511.49 万元、25,198.49 万元、20,472.40 万元和 11,593.19 万元，2014 年较 2013 年下降了 4,726.10 万元，降幅为 18.76%。主要原因是房地产开发和园区开发建设业务收入下降所致。

(2) 毛利率分析

近三年及一期，发行人各业务板块的毛利率情况如下：

业务板块	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
建筑施工	12.31%	15.93%	12.92%	10.55%
房地产开发	47.29%	60.24%	47.77%	57.46%
园区开发建设	39.00%	-	81.90%	50.34%
租赁	62.97%	61.21%	58.85%	58.13%
物业管理	33.10%	36.84%	28.75%	30.24%

业务板块	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
综合毛利率	28.51%	28.05%	28.10%	29.27%

近三年及一期，发行人的主营业务毛利率分别为 29.27%、28.10%、28.05% 和 28.51%，保持在较好的水平。

1) 近三年及一期，建筑施工业务毛利率分别为 10.55%、12.92%、15.93%和 12.31%，2013 年以来较 2012 年有所提高，主要是因为公司提升了成本管理水平。

2) 近三年及一期，房地产开发业务毛利率分别为 57.46%、47.77%、60.24% 和 47.29%。2013 年毛利率较低主要是因为企业于 2013 年销售了乒乓球学校，由于乒乓球学校的销售价格比其他房地产项目低，所以造成毛利率和销售均价都有所下降。

3) 2012 年、2013 年和 2015 年前三季度，园区开发建设业务毛利率分别为 50.34%、81.90%和 39.00%。各期毛利率波动较大的主要原因是实现销售的地块因开发时间不同，拆迁、市政等成本差异较大，导致该项业务毛利率波动较大。

4) 近三年及一期，租赁业务毛利率分别为 58.13%、58.85%、61.21%和 62.97%，毛利率持续提升，主要原因是出租率逐渐提高。

5) 近三年及一期，物业管理业务毛利率分别为 30.24%、28.75%、36.84%和 33.10%。2014 年以来毛利率有提升的趋势，主要原因是收费价格有所提高。

4、期间费用

报告期内期间费用占营业收入比重的变化见下表：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	43,221.04	75,806.80	91,820.15	82,983.56
销售费用	816.86	1,093.36	1,113.22	958.98
销售费用占营业收入比重	1.89%	1.44%	1.21%	1.16%
管理费用	4,554.05	5,651.46	5,406.70	4,700.27
管理费用占营业收入比重	10.54%	7.46%	5.89%	5.66%
财务费用	3,010.21	4,183.27	4,356.29	2,815.22
财务费用占营业收入比重	6.96%	5.52%	4.74%	3.39%

(1) 销售费用

近三年及一期,发行人销售费用分别为958.98万元、1,113.22万元、1,093.36万元和816.86万元,占同期营业收入的比例分别为1.16%、1.21%、1.44%和1.89%。

报告期内,销售费用基本保持稳定,发行人的销售费用主要包括广告宣传费、土地入市费等费用。

(2) 管理费用

近三年及一期,发行人管理费用分别为4,700.27万元、5,406.70万元、5,651.46万元和4,554.05万元,占同期营业收入的比例分别为5.66%、5.89%、7.46%和10.54%。

发行人管理费用主要由职工薪酬、折旧摊销费等构成。2013年较2012年增长了15.03%,增幅较大,主要原因是公司为提高管理水平,适当增加了中介机构专业服务费用。

(3) 财务费用

近三年及一期,发行人财务费用分别为2,815.22万元、4,356.29万元、4,183.27万元和3,010.21万元,占同期营业收入的比例分别为3.39%、4.74%、5.52%和6.96%。

发行人财务费用主要为利息支出和利息收入的差额。此外,发行人在房地产开发过程中符合资本化条件的借款利息已计入开发成本。

2013年较2012年公司财务费用上涨54.74%,主要原因是当期借款规模增加,以及资本化利息同比减少所致。

5、资产减值损失

近三年及一期,发行人的资产减值损失分别为952.32万元、460.15万元、1,183.42万元和-910.03万元。资产减值损失主要为发行人应收账款和存货减值准备的计提和转回。2015年公司资产减值损失为负,主要是因为本期收回应收款项,冲回减值损失所致。

6、营业外收入

近三年及一期,发行人营业外收入分别为175.92万元、786.15万元、572.20

万元和 336.86 万元，主要来源于政府补助，具体情况如下表：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置利得合计	-	-	5.39	7.29
其中：固定资产处置利得	-	-	5.39	7.29
政府补助	335.40	560.98	779.92	166.50
其他	1.45	11.23	0.84	2.12
合计	336.86	572.20	786.15	175.92

7、营业外支出

近三年及一期，发行人营业外支出分别为 4.25 万元、320.71 万元、53.60 万元和 0.03 万元，具体情况如下表：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损失合计	-	3.51	167.22	2.71
其中：固定资产处置损失	-	3.51	167.22	2.71
其他	0.03	50.10	153.49	1.54
合计	0.03	53.60	320.71	4.25

8、非经常性损益分析

近三年及一期，发行人非经常性损益项目明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置损益	-	-3.51	-161.83	4.58
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	335.40	560.98	779.92	166.50
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-	-

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
债务重组损益	-	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1.43	-38.87	-152.65	0.58
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
所得税影响额	-84.21	-258.35	20.12	-0.79
少数股东权益影响额（税后）	-21.12	0.07	-154.73	-43.30
合计	231.50	260.32	330.83	127.58

报告期内非经常性损益占当期净利润的情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于上市公司股东的净利润	2,022.46	4,254.34	7,538.96	7,389.52
非经常性损益	231.50	260.32	330.83	127.58
非经常性损益占归属于上市公司股东的净利润的比例	11.45%	6.12%	4.39%	1.73%

扣除非经常性损益后的净利润	1,790.96	3,994.02	7,208.13	7,261.94
---------------	----------	----------	----------	----------

近三年及一期，发行人非经常性损益占归属于上市公司股东的净利润的比例分别为 1.73%、4.39%、6.12%和 11.45%，非经常性损益金额占比较小。

（四）现金流量情况

近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	2,311.92	-9,092.36	-22,355.40	35,233.04
其中：现金流入小计	48,572.40	69,283.34	77,054.80	99,746.03
现金流出小计	46,260.49	78,375.70	99,410.21	64,512.99
投资活动产生的现金流量净额	-62.71	-5,620.84	-15,865.89	-495.91
其中：现金流入小计	502.27	3,920.94	32,449.90	0.96
现金流出小计	564.98	9,541.79	48,315.79	496.87
筹资活动产生的现金流量净额	-9,901.20	11,406.49	25,915.45	-6,556.83
其中：现金流入小计	111,995.00	104,662.22	67,550.00	32,500.00
现金流出小计	121,896.20	93,255.73	41,634.55	39,056.83
现金及现金等价物净增加额	-7,652.00	-3,306.72	-12,305.84	28,180.30

1、经营活动现金流量分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 35,233.04 万元、-22,355.40 万元、-9,092.36 万元和 2,311.92 万元，合计为 6,097.20 万元，而同期净利润合计为 22,724.41 万元，经营活动产生的现金流量净额合计数小于净利润合计数，表明发行人近三年及一期经营活动产生的现金流偏紧。

2013 年、2014 年和 2015 年前三季度经营活动现金净流出额较大，主要原因是发行人对赵全营镇空港 C 区一级土地开发业务的现金投入较大所致。

2、投资活动现金流量分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别-495.91 万元、-15,865.89 万元、-5,620.84 万元和-62.71 万元，均为负数，主要原因是报告期内发行人持续扩大生产经营规模，加大固定资产、投资性房地产等长期资产的投入所致。其中，2013 年的支出主要为北小营项目合作开发款、支付开发公司加工区多功能厂房款、购买项目储备用地使用权等，2014 年主要为进一步支付

北小营项目合作开发款。

3、筹资活动现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-6,556.83 万元、25,915.45 万元、11,406.49 万元和-9,901.20 万元。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流入主要是为了满足发行人正常生产经营需要而取得的借款；筹资活动现金流出主要是因为偿还借款本金及利息所支付的现金。

2013 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上期增长 495.24%，主要是发行人本期新增银行借款所致。

第四节 本次募集资金运用

一、本次募集资金运用概况

公司本次非公开发行A股股票募集资金总额为60,000万元，公司拟将扣除发行费用后的募集资金净额全部用于偿还银行贷款。

二、募集专项存储相关情况

公司已经建立募集资金专项存储制度，并将严格执行公司《募集资金使用管理办法》的规定，募集资金到位后将及时存入专用账户，按照募集资金使用计划确保专款专用。公司、保荐机构和存放募集资金的商业银行将根据上海证券交易所上市公司募集资金管理有关规定在募集资金到位后一个月内签订募集资金三方监管协议，共同监督募集资金的使用情况。

第五节 保荐机构和律师关于本次发行过程和发行对象合规性的结论意见

本次发行保荐机构中德证券认为：空港股份本次非公开发行股票的发行过程遵循了公平、公开、公正的原则，符合目前证券市场的监管要求。本次非公开发行的发行对象中不包括发行人的控股股东、实际控制人或其控制的关联方、董事、监事、高级管理人员、主承销商、及与上述机构及人员存在关联关系的关联方。发行人的控股股东、实际控制人或其控制的关联方、董事、监事、高级管理人员、主承销商、及与上述机构及人员存在关联关系的关联方无直接或间接认购本次发行的股票的情形。

本次发行的发行价格、发行数量、发行对象及其获配数量和募集资金数量符合发行人股东大会决议和《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律、法规的规定；对认购对象的选择、定价以及股票获配过程符合公平、公正原则，符合发行人及其全体股东的利益，符合《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规的规定。

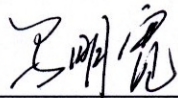
发行人律师北京市海润律师事务所认为：本次发行已依法取得了必要的批准和授权；本次发行的发行过程、发行结果符合《管理办法》、《实施细则》等有关法律法规和规范性文件的规定；本次发行的认购对象符合《管理办法》、《实施细则》等有关法律法规和规范性文件的规定。

第六节 中介机构声明

一、保荐机构（主承销商）声明

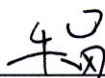
本公司已对发行情况报告书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人（签字）：



马明宽

保荐代表人（签字）：



牛 岗



王 鑫

法定代表人（签字）：



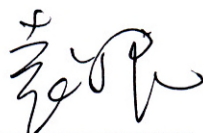
侯 巍



二、发行人律师声明

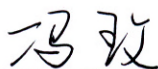
本所及签字的律师已阅读本发行情况报告书，确认本发行情况报告书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在发行情况报告书中引用的法律意见书的内容无异议，确认发行情况报告书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

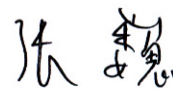


袁学良

经办律师（签字）：



冯 玫



张 巍

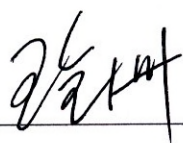


2015年12月30日

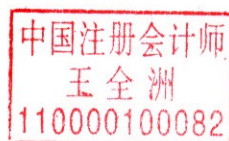
三、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票发行情况报告书,确认本发行情况报告书与本所出具的专业报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在发行情况报告书中引用的本所出具的专业报告的内容无异议,确认发行情况报告书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人(签字):



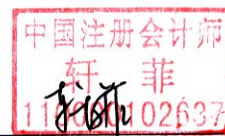
王全洲



经办注册会计师(签字):



叶民



轩菲

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)



2015年12月30日

第七节 备查文件

一、备查文件

(一) 中国证监会核准本次发行的文件；

(二) 中德证券有限责任公司关于北京空港科技园区股份有限公司非公开发行 A 股股票之发行保荐书；

(三) 中德证券有限责任公司关于北京空港科技园区股份有限公司非公开发行 A 股股票之发行保荐工作报告；

(四) 中德证券有限责任公司关于北京空港科技园区股份有限公司非公开发行 A 股股票之尽职调查报告；

(五) 北京市海润律师事务所关于北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票的法律意见书；

(六) 北京市海润律师事务所关于北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票补充法律意见书之一；

(七) 北京市海润律师事务所关于北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票律师工作报告。

二、查阅时间

工作日上午8：30-11：30；下午14：00-17：00。

三、文件查阅地点

(一) 发行人：北京空港科技园区股份有限公司

办公地址：北京市顺义区空港工业区 B 区裕民大街甲 6 号

联系电话：010-80489305

传 真：010-80491684

(二) 保荐机构（主承销商）：中德证券有限责任公司

办公地址：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

联系电话：010-59026666

传 真：010-59026690

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京空港科技园区股份有限公司非公开发行股票发行情况报告书》之盖章页）

北京空港科技园区股份有限公司

2015年12月30日

