

---

公司代码：600463

公司简称：空港股份

**北京空港科技园区股份有限公司**  
**2018 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

(一) 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

(二) 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

(三) 公司全体董事出席董事会会议。

(四) 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(五) 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2018 年度公司实现归属于母公司的净利润 15,306,177.17 元，加上年初未分配利润 385,948,406.41 元，扣除 2017 年年度利润分配 4,800,000.00 元，2018 年期末可供股东分配的利润 394,430,331.57 元。公司拟进行 2018 年度利润分配，以 2018 年末 30,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.16 元（含税），共计派发现金 4,800,000.00 元。

## 二 公司基本情况

(一) 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	空港股份	600463	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘彦明	柳彬
办公地址	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号	北京市顺义区空港工业区B区裕民大街甲6号
电话	010-80489305	010-80489305
电子信箱	yanm_liu@163.com	kg600463@163.com

(二) 报告期公司主要业务简介

公司是国内唯一一家临空型园区类上市公司，公司立足北京临空经济核心区，以园区开发建设为主营业务，形成了包括土地一级开发、工业地产开发、建筑工程施工、物业租赁和管理业务在内的园区开发建设产业链。

1、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式

(1) 土地一级开发业务

土地一级开发是指在土地出让前，对土地进行整理、投资、开发的过程。具体来说，就是按

---

照城市功能规划和市政地下基础设施配套指标的要求，统一组织征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地开发行为。土地一级开发的基本建设主要是指开发土地的“三通一平”或“七通一平”建设，通过这些工程建设将“生地”转换为“熟地”后进行出让。

#### （2）工业地产开发业务

工业地产开发是指在新经济、新型工业化背景下，以产业为依托，地产为载体，以工业楼宇、工业厂房、高新技术研究与发展用房为主要开发对象，集投资、开发、经营管理和服务等为一体的工业物业总称，其功能涵盖了生产加工、行政管理、物流配送、商业服务、生活服务、科研活动、休闲活动等一切能产生经济效益的服务。

#### （3）建筑工程施工业务

公司的建筑工程施工业务以房屋、厂房的建筑施工为主，公司所属建筑工程施工企业天源建筑拥有房屋建筑工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、钢结构工程专业承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级、特种专业工程（结构补强）、消防设施工程二级、防水防腐保温工程二级、建筑机电安装工程三级、环保工程三级等多项资质，涵盖多个领域，业务资质体系完善。

#### （4）物业租赁和管理业务

公司物业租赁和管理业务的实施主体为公司物业分公司和全资子公司天地物业。空港股份物业分公司主要负责公司位于原空港开发区 A 区、B 区和北京天竺综合保税区内的自持物业出租经营和物业管理。天地物业主要负责公司自行开发销售项目的物业管理。

### 2、公司所处行业情况说明

产业园区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型的内外商企业投资建厂，形成技术、知识、资本、劳动力等要素高度聚集并向外围辐射的特定区域。

产业园区经过三十余年的发展历程，在体制创新、科技创新、节约利用资源、优化产业结构等方面取得了令人瞩目的成绩，为我国经济社会建设发展累积了重要经验，有效发挥了窗口、示范、辐射和带动作用。与此同时，产业园区的发展过程也经历了节地指标（产业园区一般采用单位用地投资、产出强度、容积率等指标衡量用地效率）不强、土地供后监管不到位、产业园区建设没有明确产业导向，贪大求全、同质化严重，导致恶性竞争等问题。

当前，转变经济发展方式是我国经济发展的大趋势，作为经济发展的重要载体，现有产业园区开始摒弃过去的粗放型的发展模式，向精细化、节约化、导向性发展模式转变，例如天安数码城、联东 U 谷等园区开发商在全国选址建设小型园区，一批大型产业园区也纷纷建设园中园、专业园等不同形式，产业导向性明确的小型园区。

此外，随着产业园区的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，大量城市要素和生产活动在区内并存聚集，从而推动了产业园区的城市化进程，园区经济与城区经济逐渐走向融合。为顺应这一发展趋势，一些产业园区主动谋求战略转型，从单一生产型的园区，逐渐规划发展成为集生产与生活于一体的新型城市。

随着园区经济实力和创新活力的增强，园区作为城市空间发展中的增长极，可将自身的优势向城区传递，园区与城区在资金、市场、技术、人才、科研成果等方面的联系日益密切，互动越来越频繁，于是就承载起了新的城市职能。如一些“小园区经济”以科技社区、创新社区的形态，通过产业聚集、人才聚集和企业家交流，逐渐成为了城市空间中的新地标、新节点。

北京临空经济核心区是北京市重点建设的六大高端产业功能区之一临空经济区的核心区域，总规划面积 178 平方公里，北以六环路为界，南以机场南线高速和京平高速为界，西以京承高速和温榆河为界，东以六环路和潮白河保护绿带为界。起步规划区面积约 56 平方公里，组建后的核心区，将叠加集成首都机场、天竺综合保税区、中关村国家自主创新示范区资源政策优势，大

力发展航空运输、保税物流、总部商务、产业金融、文化创意、商务会展等国际化、高端化的临空型现代服务业，积极培育壮大战略性新兴产业，逐步实现“开放功能充分发挥、高端产业聚集和创新发展、城市功能建设水平全面提升、‘临空服务’品牌全方位塑造”的目标，公司作为园区开发建设类上市公司，已在园区开发建设及资本运营方面积累了较为丰富的经验，公司将充分利用当前良好的内外部发展环境，积极顺应上述产业园区建设转型升级大势，以优良的经营成果回报社会，回报广大股东。

### (三) 公司主要会计数据和财务指标

#### 1. 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	2,908,673,738.18	2,906,257,777.45	0.08	2,918,945,582.58
营业收入	1,265,608,185.22	1,605,304,558.92	-21.16	709,185,231.92
归属于上市公司股东的净利润	15,306,177.17	15,725,205.15	-2.66	28,148,656.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,397,352.00	12,621,729.57	-111.07	12,821,515.28
归属于上市公司股东的净资产	1,410,953,161.60	1,400,446,984.43	0.75	1,396,721,779.28
经营活动产生的现金流量净额	-296,350,598.26	696,160,990.27	-142.57	147,048,212.54
基本每股收益 (元/股)	0.0510	0.0524	-2.66	0.0938
稀释每股收益 (元/股)	0.0510	0.0524	-2.66	0.0938
加权平均净资产收益率(%)	1.09	1.13	减少0.04个百分点	2.02

#### 2. 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	243,274,962.44	278,617,918.57	251,516,606.26	492,198,697.95
归属于上市公司股东的净利润	6,178,744.00	-8,575,624.23	-2,113,995.57	19,817,052.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,437,745.54	-10,330,731.91	-2,853,531.49	6,824,521.58
经营活动产生的现金流量净额	-136,356,685.72	-71,746,632.75	-88,476,790.29	229,510.50

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### (四) 股本及股东情况

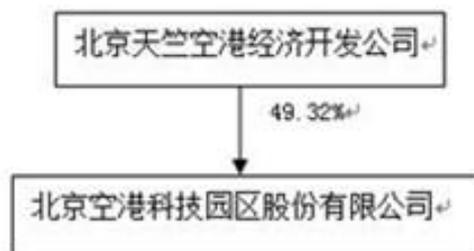
##### 1. 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					18,646		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					21,705		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末 持股数量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京天竺空港经济开发公司	0	147,946,207	49.32	0	无	0	国有 法人
国开金融有限责任公司	0	48,000,000	16	48,000,000	无	0	国有 法人
北京临空兴融投资有限公司	0	1,791,912	0.6	0	无	0	国有 法人
北京顺鑫智远资本管理有限 公司	-153,100	1,751,876	0.58	0	未知	0	国有 法人
尚雨光	-18,400	1,324,583	0.44	0	未知	0	境内 自然人
李吉军	-552,700	981,000	0.33	0	未知	0	境内 自然人
孙晓光	5,800	818,730	0.27	0	未知	0	境内 自然人
北京华大基因研究中心有限 公司	0	752,393	0.25	0	质押	752,392	境内非 国有法 人
孔文革	632,100	632,100	0.21	0	未知	0	境内 自然人
深圳市空港油料有限公司	0	624,465	0.21	0	未知	0	国有 法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，北京临空兴融投资有限公司为公司控股股东北京天竺空港经济开发公司所属全资子公司，系一致行动人关系。公司未知其余前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

2. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



3. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



### 三 经营情况讨论与分析

#### (一) 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 126,560.82 万元，同比下降 21.16%；实现利润总额 3,922.88 万元，同比增长 246.52%；实现归属于上市公司股东的净利润 1,530.62 万元，同比下降 2.66%。截至本报告期末，公司总资产 290,867.37 万元，同比增长 0.08%；归属于上市公司股东的股东权益 141,095.32 万元，同比增长 0.75%。

#### 1、贯彻落实内控体系，确保内控体系有效运行

报告期内，公司以内控成果实施为重心，严格按照内控规范制度及流程要求，对工作流程及工作方式梳理、优化，促进内控体系行之有效。公司制定《2018 年内控执行情况测试预案》，并深入公司各部门及各分子公司，对内控体系执行情况进行测试。通过测试，公司在实施重大事项前决策、审批手续的办理，关联交易的管理，报批事项的审批效率都有了很大提高，内控成果的实施，确实起到了指导工作、理顺关系、提高效率、防范风险的作用。

#### 2、扎实推进各项业务开展

##### (1) 土地一级开发业务

报告期内，公司积极推进土地一级开发业务开展，其中：

##### ①正开发土地情况

完成空港 C 区一期土地内总占地面积约 167.97 亩土地入市前手续办理工作；开展总占地面积约 127.33 亩的空港 C 区二期土地一级开发手续办理工作；通过与地块所在地政府招商机构合作等方式，开展总占地面积约为 261.99 亩的空港木林高端制造业基地一期开发土地、北小营宏大二三产业基地内总占地面积约为 274.91 亩土地的落户项目招商推介工作。

## ②土地挂牌出让情况

由于土地一级开发业务的特殊性，报告期内公司无土地挂牌出让。

## ③托管情况

报告期内，公司接受公司控股股东北京天竺空港经济开发公司委托，受托管理顺义区国资委合并划转至其名下的土地一级开发业务，委托期限自2018年12月1日起三年，委托方每个托管年度向公司支付托管费200万元。公司将利用多年来在土地一级开发业务领域积累的经验，做好受托业务的经营管理。

公司土地一级开发业务主要由公司控股子公司亿兆地产承担并开展，报告期内，亿兆地产开发的土地未实现上市，营业收入0万元，净利润-2,529.49万元，主要原因是：由于园区土地开发业务的特殊性，该业务从办理征地手续，到完成市政配套建设达到上市条件，直到入市，受宏观经济、所在地土地供给等多种因素影响，使得园区土地开发业务存在一定波动性。

### (2) 房地产开发业务

公司本部开发建设的MAX空港研发创新园B区项目（建筑面积约2.39万平方米）已完成基坑护坡桩以及止水帷幕排桩的施工，MAX空港研发创新园A区项目（建筑面积约5.1万平方米）进入施工图审查阶段；为加快空港企业园销售进度，公司全资子公司天瑞置业继续加大空港企业园的宣传力度，拓展销售、出租渠道，报告期内，出租空港企业园独栋4套；在持续推进空港企业园项目租售工作的同时，天瑞置业加紧研究制定位于北京市顺义区大孙各庄镇大孙各庄村南土地、房产的处置方案；报告期内，公司控股孙公司北京诺丁山置业有限公司开发建设的临空信息产业园项目一期（建筑面积约1.78万平方米）已完成主体结构封顶，二期项目正在办理开工手续；公司参股公司北京金隅空港开发有限公司开发建设的北京市顺义区天竺镇第22街区SY00-0022-6015R2二类居住、SY00-0022-6016A33基础教育用地项目一期（建筑面积约17.3万平方米）已取得施工许可证，预计2019年7月封顶，项目二期（建筑面积约0.4万平方米）正在进行总包及监理招投标；公司参股公司北京电子城空港有限公司参与建设的“广电产业、军事通信产业、高科技产业创新产业园”项目，截至报告期末，项目一期（建筑面积约3.2万平方米）地下4.5米土方、支护桩已全部完成，项目二期（建筑面积约22.6万平方米）正在办理规划手续。

报告期内，公司在售、在租房地产项目主要为天瑞置业开发的空港企业园项目，2018年，天瑞置业实现营业收入6,081.27万元，较2017年减少约8,151.61万元，净利润730.95万元，较2017年增加约4,852.79万元。营业收入下降的主要原因是：报告期内，天瑞置业未实现房产销售，收入主要为租赁收入。

公司其他所属主体开发的房地产项目，尚属开发建设阶段，暂不具备租售条件。

### (3) 建筑施工业务

公司新增房地产业务为其带来了业务量的增加，报告期内，天源建筑实现开复工总面积约102.26万平方米。相关资质方面，拥有建筑工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级、市政公用工程施工总承包二级、消防设施工程二级、防水防腐保温工程二级、建筑机电安装工程三级、环保工程三级等多项资质，涵盖多个领域，业务资质体系日趋完善。

对于建筑工程业务，公司不断优化业务模式，严把质量和安全关，推行项目承包经营责任制，各建筑分公司成本、财务独立核算，从工程承建到工程款催缴均各负其责，使得经营决策效率不断提高。

公司建筑施工业务由控股子公司天源建筑承担并开展，报告期内，天源建筑实现营业收入108,318.68万元，较2017年增加约34,763.1万元，净利润43.92万元，较2017年增加约1,294.51万元，营业收入增加的主要原因是：报告期内，天源建筑承接公司新增房地产开发项目的建设工程，建设工程施工面积较上年度增加。

### (4) 物业管理与租赁业务

报告期内，公司不断提升园区软硬环境建设水平的同时，不断壮大公司市场营销部人员配置，加强对区域投资性房地产租售情况的调研、分析，根据公司投资性房地产不同类型及所在区域，研究制定符合市场的招商方案。2018年，公司在位于北京综保区内的多功能厂房的招商方面实现重大突破，彻底扭转了公司多功能厂房长期出租率相对较低的不利局面。截至报告期末，多功能厂房出租率已由报告期初的24%提升至100%。

截至报告期末，公司自持物业可出租面积约21.21万平方米（不含天瑞置业开发的空港企业园项目），出租率提高至约81.5%。全资子公司天地物业物业管理面积约为21万平方米。

公司自持物业的出租和物业管理业务主要由公司本部和全资子公司天地物业承担并开展，报告期内，公司自持物业的出租和物业管理业务实现收入10,295.56万元，较2017年增加1,787.94万元，主要原因是出租面积增加所致。

### 3、以主业为中心，拓展投资业务

公司新的发展战略定位为“现代临空产业地产综合运营开发商 科技创新企业投资服务商”，在继续做好现代临空产业地产综合运营开发商原有业务的同时，公司通过参与投资私募股权投资基金等方式积极拓展投资业务，旨在了解、获得新的产业、项目资源，逐渐形成原有传统业务的有力补充，发挥协同效应，加快公司战略目标的实现。

公司已参与投资包括云鼎基金、潍坊高精尖基金等私募股权投资项目及伟光汇通旅游产业、哈工大研究院等股权投资项目，报告期内，公司积极行使出资人权利，定期、全面做好投资项目的投后管理工作。

### 4、提升园区软环境建设水平，做“最体贴企业”的投资服务商

为了提升服务品质，公司与深圳左邻右佳科技有限公司签订智慧园区移动服务平台开发合作合同，搭建智慧园区移动服务平台APP并组织后台管理培训，通过移动考勤、企业通讯录等OA功能为入园企业提供办公便利，商务、停车、快递、班车等服务，为客户企业和员工一站式解决工作及生活所需。同时，智能园区平台带来的大量优质企业服务资源可以为公司的产业服务体系做补充，公司优质的产业服务也可以通过智能园区平台走出去，输出到其他园区和企业，从而双向的提升公司的产业服务水平。

## (二) 主营业务分析

### 1. 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,265,608,185.22	1,605,304,558.92	-21.16
营业成本	1,098,500,541.39	1,355,814,373.82	-18.98
销售费用	337,862.57	7,576,368.77	-95.54
管理费用	97,499,669.50	93,776,520.78	3.97
财务费用	27,472,247.51	29,522,266.19	-6.94
经营活动产生的现金流量净额	-296,350,598.26	696,160,990.27	-142.57
投资活动产生的现金流量净额	-126,481,475.24	-120,951,681.72	-4.57
筹资活动产生的现金流量净额	357,458,742.87	-503,290,094.17	171.02

2. 收入和成本分析

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区开发建设	19,705,922.33	0.00	不适用	-97.07	-100.00	不适用
房地产开发	0.00	0.00	不适用	-100.00	-100.00	不适用
建筑施工	1,082,385,889.96	1,034,224,544.17	4.45	47.36	41.79	增加 3.76 个百分点
租赁	72,277,253.28	28,590,330.17	60.44	15.44	-11.74	增加 12.18 个百分点
物业管理及其他	30,678,337.38	13,410,269.79	56.29	36.55	36.13	增加 0.14 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区开发建设	19,705,922.33	0.00	不适用	-97.07	-100.00	不适用
房地产开发	0.00	0.00	不适用	-100.00	-100.00	不适用
建筑施工	1,082,385,889.96	1,034,224,544.17	4.45	47.36	41.79	增加 3.76 个百分点
租赁	72,277,253.28	28,590,330.17	60.44	15.44	-11.74	增加 12.18 个百分点
物业管理及其他	30,678,337.38	13,410,269.79	56.29	36.55	36.13	增加 0.14 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京地区	1,000,399,239.80	873,711,901.10	12.66	-29.24	-26.24	减少 3.56 个百分点
其他地区	170,572,594.70	163,813,692.83	3.96	43.99	38.90	增加 3.52 个百分点

### 3. 费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期	变动比例	变动原因
销售费用	337,862.57	7,576,368.77	-95.54%	主要原因是土地入市费同比减少所致。
管理费用	97,499,669.50	93,776,520.78	3.97%	
财务费用	27,472,247.51	29,522,266.19	-6.94%	

### 4. 现金流

单位：元 币种：人民币

报表项目	与上期增减变动金额（正数表示增加，负数表示减少）	与上期增减变动（%）	原因
经营活动产生的现金流量净额	-992,511,588.53	-142.57	主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金同比减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-5,529,793.52	-4.57	
筹资活动产生的现金流量净额	860,748,837.04	171.02	主要原因是本期取得借款收到的现金增加所致。

### 5. 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	284,348,058.19	9.78	349,903,883.45	12.04	-18.74	
应收账款	70,806,741.11	2.43	66,492,239.10	2.29	6.49	
其他应收款	99,865,450.43	3.43	228,876,066.70	7.88	-56.37	主要原因是收回对联营企业的借款所致。
存货	1,192,126,173.89	40.99	1,014,165,508.86	34.90	17.55	
长期股权投资	164,834,008.88	5.67	42,177,058.26	1.45	290.81	主要原因是新增对联营企业投资所致。
投资性房地产	663,683,634.34	22.82	819,049,082.94	28.18	-18.97	
固定资产	93,114,226.02	3.20	69,699,577.83	2.40	33.59	主要原因是本期购置和由在建工程转入金额较高的固定资产所致。
在建工程	28,307,568.29	0.97	4,047,013.75	0.14	599.47	主要原因是本期新增了一批在建工程项目致。

短期借款	718,000,000.00	24.68	570,000,000.00	19.61	25.96	
长期借款	0.00	0.00	40,000,000.00	1.38	-100.00	主要原因是出售控股孙公司股权导致其不再纳入合并范围所致。

**(三) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用 不适用

2018年6月15日，财政部颁布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号，以下简称“《修订通知》”），公司于2018年10月29日召开了第六届董事会第十九次会议和第六届监事会第十次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司自2018年第三季度报告起按照《修订通知》相关要求编制财务报表，公司执行《修订通知》，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

**(四) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**(五) 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。**

适用 不适用

本期纳入合并范围的子公司共6家，其中直接控股子公司有5家，间接控股三级子公司有1家，与上年相比减少1家间接控股子公司。

董事长：卞云鹏

董事会批准报送日期：2019年4月9日