

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
2023 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 本半年度报告未经审计。
- 1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

第二节 公司基本情况

2.1 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	柳彬	张鹏楠
电话	010-80489305	010-80489305
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
电子信箱	kg600463@163.com	kg600463@163.com

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	2,536,927,461.34	2,560,993,782.63	-0.94
归属于上市公司股东的净资产	1,139,728,807.82	1,187,767,843.94	-4.04
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	240,257,220.83	443,358,103.96	-45.81
归属于上市公司股东的净利润	-48,039,036.12	31,059,282.79	-254.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-46,272,520.95	-14,453,414.16	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-10,572,314.23	-78,733,286.24	86.57
加权平均净资产收益率(%)	-4.13	2.47	减少6.60个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.1601	0.1035	-254.69
稀释每股收益(元/股)	-0.1601	0.1035	-254.69

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数（户）				12,228		
截至报告期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	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
北京空港经济开发有限公司	国有法人	49.32	147,946,207	0	无	0
国开金融有限责任公司	国有法人	15.45	46,340,700	0	无	0
张骞	境内自然人	1.20	3,589,300	0	无	0
朱红	境内自然人	0.83	2,481,700	0	无	0
北京临空兴融私募基金管理有限公司	国有法人	0.60	1,791,912	0	无	0
刘民晶	境内自然人	0.55	1,660,000	0	无	0
孟晓凤	境内自然人	0.55	1,656,800	0	无	0
赵荣全	境内自然人	0.51	1,544,600	0	无	0
李吉军	境内自然人	0.50	1,487,500	0	无	0
潘建华	境内自然人	0.40	1,195,215	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，北京临空兴融私募基金管理有限公司为公司控股股东北京空港经济开发有限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《上市公司收购管理办法》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				

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

第三节 经营性讨论与分析

报告期内，公司按照年度经营计划，积极推动公司各项业务稳步、有序开展。实现营业收入 24,025.72 万元，同比下降 45.81%；实现利润总额-6,084.94 万元，同比下降 215.29%；实现归属于上市公司股东的净利润-4,803.90 万元，同比下降 254.67%。截至本报告期末，公司总资产 253,692.75 万元，比年初下降 1.05%；归属于上市公司股东的股东权益 113,972.88 万元，比年初下降 4.04%。

3.1 贯彻落实内控体系，确保内控体系有效运行

报告期内，公司按照内部控制规范体系的规定，有效实施内部控制，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。公司采用不定期抽查的方式，对公司各部门及各分子公司，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。

3.2 扎实推进主营业务开展

3.2.1 房地产开发业务

截至报告期末，公司本部开发建设的原 MAX 空港研发创新园 A 区项目(建筑面积约 5.1 万平方米)正在重新制定营销方案并立项；MAX 空港研发创新园 B 区项目(建筑面积约 2.39 万平方米)代征道路的接收手续已完成顺义区城管委及顺义区规自分局审批，计划于下半年完成顺义区规自分局验收、工程竣工四方验收及消防验收，其余建安工程均已全部完成。

截至报告期末，天瑞置业出租空港融慧园内楼宇 10 栋，共计 32,189.64 平方米。其名下顺义区大孙各庄镇大孙各庄村南土地、房产项目正在寻求意向合作方。公司控股孙公司北京诺丁山置业有限公司开发建设的计算机软件产业园项目一期(建筑面积约 1.78 万平方米)已完成主体结构封顶，结合产业地产政策和资金情况研讨下一步开发方案。

公司参股公司金隅空港开发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(建筑面积约 17.4 万平方米)其中 1,300 套共有产权房全部售罄，住户已经入住，公服配套设施已经全部移交完毕，目前金隅空港正通过北京产权交易所公告挂牌出租等方式加紧配套商业、库房和车位的租售运营。

公司参股公司电子城空港参与建设“电子城(北京)电子信息创新产业园”项目，项目一期(建筑面积约 3.2 万平方米)已完工并完成销售。正在加快推进项目二期建设手续办理，计划于 2024 年进入实施阶段；项目原旧厂房根据客户需求进行改造施工。

报告期内，天瑞置业实现营业收入 1,049.36 万元，较上年同期降低约 19,226.71 万元，净利润-773.36 万元，较上年同期降低约 4,226.61 万元。净利润下降的主要原因是：本期收入仅为房产出租业务，且收入规模未覆盖管理费用、财务费用等期间费用导致亏损，而上期中包含了 4 栋

楼宇的产权转让业务，致使 2023 年 1-6 月净利润大幅度降低。

3.2.2 建筑施工业务

报告期内，公司控股子公司天源建筑实现新开工程、复工工程及竣工工程总面积约 74.97 万平方米。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。此外，天源建筑推广使用新技术、新工艺、新材料、新设备，如铝模板支撑系统、FS 现浇混凝土免拆保温模板系统等、筑粒混凝土技术、快刻石膏粉刷技术、绿色装配式。已申请研发实用新型专利共计 26 项，并申报通过“高新技术企业”。天源建筑依托主营业务多元化发展，在主营业务建筑施工的基础上成立专业分公司，包括：装饰分公司、消防智能运维科技分公司、供热与制冷智能运维科技分公司、新材料与环保科技分公司。

报告期内，天源建筑实现营业收入 17,803.13 万元，较上年同期增加约 1,307.86 万元，净利润-6,458.24 万元，较上年同期增加亏损约 4,851.90 万元，营业收入增加的主要原因是：在工程在保证施工质量的情况下抓紧施工进度，所以收入较去年同期增加；本期亏损的主要原因：成本受市场、属地政府产业政策调整等因素影响，工程材料供应商外迁，导致采购成本增加，叠加建筑工人用工成本增加，再加上职工工资、保险、财务费用等固定开支，所以造成 2023 年 1-6 月亏损。

3.2.3 物业租赁与管理业务

截至报告期末，公司自持物业可出租面积约 21.43 万平方米(不含天瑞置业开发的空港融慧园项目)，出租率约 86%。全资子公司天地物业物业管理面积约为 21 万平方米。

报告期内，公司不断探索新的市场营销渠道，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，坚持“摸清-盘活-激活”三步棋，实施“资产运营+招商合作”双轮驱动策略，为意向合作企业精准选址。

报告期内，公司与北京奥运城市发展促进中心、北京奥运博物馆多次深入沟通，实施“一物一策”差异化盘活举措并达成签约；通过与航济物流签约，促成韩美药品扩租库房，实现综保区标厂全部出租；同时，以 MAX 空港研发创新园 B 区项目、MAX 空港研发创新园 A 区项目、天晟地块为重点，积极进行项目招商。

报告期内，公司完成了综保区三区海关监管库加固提升工程，目前正在进行海关监管库消防

提升工程；同时正在开展对 A、B 区标厂电力增容改造工程，以及 B 区标厂室内公共区域提升工程及室外小游园及健身场工程的建设工作；在不断提升自持物业硬实力的同时，通过打造“服务中心”、“北京云智空港”智慧园区平台，优化营商软环境，为区域产业升级赋能。在临空经济区产业规划的整体框架下，分析行业、了解需求、优化运营，实现产业合作链条延伸，园区活力提升。

报告期内，公司自持物业的出租和物业管理业务实现收入 5,634.86 万元，较去年同期减少约 583.13 万元，营业收入减少的主要原因：2023 年 1-6 月，公司落实 2022 年度为服务业小微企业及个体工商户减免租金的政策，为承租公司自持物业的中小微企业减免租金约 508.50 万元。

3.3 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，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。

报告期内，公司投资业务实现投资收益约 307.42 万元，公允价值变动收益约-580.80 万元。

第四节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

北京空港科技园区股份有限公司

董事长：韩 剑

2023 年 8 月 29 日