

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  
2025 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](http://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	张鹏楠	杨春宇
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(%)
		调整后	调整前	
总资产	2,633,024,800.47	2,679,407,700.87	2,396,103,859.16	-1.73
归属于上市公司股东的净资产	930,751,962.21	1,057,517,519.89	991,562,980.76	-11.99
	本报告期	上年同期		本报告期比上年同 期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	259,603,573.62	258,312,563.44	162,134,554.85	0.50
利润总额	-69,725,599.02	-65,943,951.09	-66,620,078.12	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-52,345,536.11	-53,249,054.41	-53,670,582.87	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-53,757,349.14	-51,982,932.20	-49,921,476.73	不适用

经营活动产生的现金流量净额	-90,279,529.05	-16,460,564.30	-9,709,902.81	-448.46
加权平均净资产收益率(%)	-5.40	-4.71	-5.06	减少0.69个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.1745	-0.1775	-0.1789	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.1745	-0.1775	-0.1789	不适用

### 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)		22,305				
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	12.45	37,340,700	0	无	0
上海瑞成乾企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	0.74	2,215,700	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
李吉军	境内自然人	0.42	1,261,000	0	无	0
UBS AG	境外法人	0.38	1,151,013	0	无	0
张国庆	境内自然人	0.32	956,200	0	无	0
朱红	境内自然人	0.28	842,749	0	无	0
孙晓光	境内自然人	0.28	841,618	0	无	0
尹志刚	境内自然人	0.28	837,300	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25,960.36万元，实现利润总额-6,972.56万元，实现归属于上市公司股东的净利润-5,234.55万元；本报告期末，公司总资产263,302.48万元，归属于上市公司股东的股东权益93,075.20万元。与2024年半年度披露数据相比营业收入指标同比上升60.12%；利润总额同比下降4.66%。与2024年末披露数据相比总资产指标上升9.89%；归属于上市公司股东的股东权益指标同比下降6.13%。

#### 3.1 以内控制度为指导，着力确保内控体系有效运行

报告期内，公司严格按照内控规范制度及流程要求，对公司的工作流程及工作方式进行了全面的梳理。各所属公司按照新的法规要求，完成了各自章程的修订工作，同时，公司深入各部门及各分子公司，对内控体系的执行情况进行了严格的测试。确保公司在实施重大事项前的决策、审批手续的办理，关联交易的管理，以及报批事项的审批均能得到有效保障。

内控成果的实施，不仅为公司经营管理提供了清晰规范的、高效协同的工作指引，更在梳理完善公司内部关系、提升工作效率、强化风险防控等领域发挥了重要支撑作用。未来，公司将持续深化内控体系的建设与完善。

#### 3.2 以稳健运营为核心，扎实推进各项业务顺利开展

##### 3.2.1 产业园区开发运营业务

报告期内，面对园区租赁有效需求不足的现状，公司在不断巩固自持产业载体的同时，提升资产运营效率与质量。为顺应市场需求，公司将MAX-B研发楼项目打造成生物医药产业园，构建链接政务机构及企业成长需求的“综合运营服务平台”，吸引优质生物医药企业入驻。公司通过制定合理的租金策略以及提供优质的租后服务，成功吸引更多优质租户入驻，资产运营效益及园区活力得到显著提升。

截至报告期末，公司自持物业可出租面积约23.83万平方米(不含天瑞置业开发的空港融慧园项目)，出租率约70.91%。公司物业管理面积合计约为40.24万平方米。报告期内，公司自持物业的出租和物业管理业务实现收入6,730.93万元，较去年同期增长约900.06万元，营业收入增长的主要原因是本期较同期新增租赁及物业服务项目。

截至报告期末，公司全资子公司天瑞置业空港融慧园内楼宇出租7栋，出租面积26,970.50平方米。报告期内，天瑞置业实现营业收入964.85万元，较上年同期减少约135.96万元，本期收入较上年同期减少主要为客户退租的影响，导致本年租金收入同比减少。净利润-304.69万元，较上年同期减亏20.98万元。亏损同比减少的主要原因是：本期人工成本同比减少，本期亏损降低。（以上数据为天瑞置业单户财务报表数据）

其他存量业务方面，天瑞置业名下位于顺义区大孙各庄镇大孙各庄村南土地、房产，正在与多家意向方寻求项目合作、探索实施路径。公司控股子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，结合产业地产政策和资金情况研讨下一步开发方案。

### 3.2.2 供热服务

报告期内，公司完成天利动力100%股权收购工作，园区供热服务相关业务纳入公司业务体系，有助于丰富公司业务结构，为园区企业提供更完善和多样化服务，与园区客户建立更稳定的合作关系，完善公司在园区运营产业链布局，优化提升公司现金流状况。天利动力主要业务开展地为首都机场临空经济区，供热面积（含居民小区）约314.8万平方米，近年来，天利动力不断拓展首都机场临空经济区区外业务，截至报告期末，天利动力供热面积为397.54万平方米。

报告期内，天利动力实现营业收入9,733.62万元，较上年同期增加110.84万元；净利润为59.42万元，较上年同期增加17.27万元，主要系本期落实降本增效措施，提高利润率所致。

### 3.2.3 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42.89万平方米，新中标项目房屋建设及装饰项目约6.77万平方米。相关资质方面，拥有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、市政公用工程施工总承包贰级等多项资质，涵盖多个领域。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。

报告期内，天源建筑实现营业收入9,386.17万元，较上年同期减少222.86万元；净利润为-6,954.03万元，较同期亏损增加1,438.53万元，亏损增加主要系应收款项账龄增加，本期确认的信用减值损失增加所致。（以上数据为天源建筑单户财务报表数据）

### 3.3 以主业带动为起点，稳步拓展投资业务有序运营

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，公司投资业务实现公允价值变动损益约-171.11万元。

## 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

2025 年 1 月，公司完成北京天利动力供热有限公司 100%股权收购及工商变更登记工作，正式将其纳入合并报表体系。公司切入区域能源服务市场，采用“工业供汽+民生供暖”的业务模式。报告期内，新纳入的供热业务供热面积约 397.54 万平方米，供热业务实现收入 9,733.62 万元，为公司新的收入及利润增长点。

2025 年 6 月 18 日，经第八届董事会第五次临时会议决议通过拟向公司控股股东空港开发出售所持有的天源建筑 80%股权。目前本次交易处于筹划阶段，仍需进一步论证和沟通协商，尚需履行必要的内外部相关决策、审批程序。公司尚未与交易对方就本次交易签署意向协议。

具体内容详见公司于 2025 年 6 月 19 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《空港股份关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》。

北京空港科技园区股份有限公司

董事长：夏自景

2025 年 8 月 20 日