

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

2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票类型	股票简称	股票代码	股票上市交易所
A股	空港股份	600463	上海证券交易所
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
电话		010-80489305	010-80489305
传真		010-80491684	010-80491684
电子信箱		yanm_liu@163.com	kg600463@163.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	2,771,490,767.18	2,639,993,990.58	4.98	2,454,943,939.84
归属于上市公司股东的净资产	798,783,448.53	781,440,096.20	2.22	731,250,545.35
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-90,923,602.39	-223,554,035.53	59.33	352,330,427.04
营业收入	758,068,046.44	918,201,499.75	-17.44	829,835,618.14
归属于上市公司股东的净利润	42,543,352.33	75,389,550.85	-43.57	73,895,186.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,940,126.51	72,081,275.21	-44.59	72,619,365.85
加权平均净资产收益率(%)	5.40	9.97	减少4.57个百分点	10.45

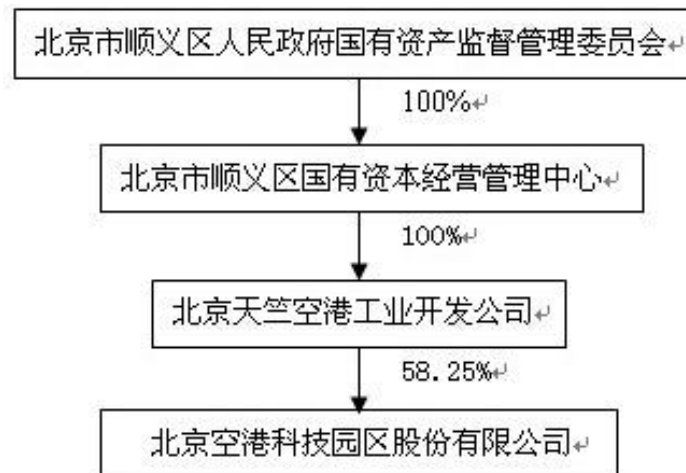
基本每股收益（元 / 股）	0.17	0.30	-43.57	0.29
稀释每股收益（元 / 股）	0.17	0.30	-43.57	0.29

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况
表

单位：股

报告期末股东总数（户）				13,308		
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）				13,580		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						
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	质押或冻结 的股份数量	
北京天竺空港工业开发公司	国有法人	58.25	146,781,790	0	无	0
深圳市空港油料有限公司	未知	1.10	2,783,853	0	未知	0
中海信托股份有限公司—金海 1 号证券投资集合资金信托	未知	0.96	2,407,800	0	未知	0
李吉军	境内自然人	0.57	1,439,000	0	未知	0
中国对外经济贸易信托有限公司—鸿道 3 期	未知	0.39	977,000	0	未知	0
北京安泰东远投资有限公司	未知	0.38	953,600	0	未知	0
沈浩青	境内自然人	0.36	906,050	0	未知	0
新时代信托股份有限公司—丰金 36 号证券投资集合资金信托计划	未知	0.36	905,780	0	未知	0
曾惠明	境内自然人	0.32	799,000	0	未知	0
李俊伟	境内自然人	0.31	780,000	0	未知	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知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						

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，董事会按照 2014 年经营计划，积极推动公司各项业务稳步、有序开展。报告期内，实现营业收入 75,806.80 万元，同比下降 17.44%；实现利润总额 6,198.21 万元，同比下降 40.17%；实现归属于上市公司股东的净利润 4,254.34 万元，同比下降 43.57%。截至本报告期末，公司总资产 277,149.08 万元，同比增长 4.98%；归属于上市公司股东的权益 79,878.34 万元，同比增长 2.22%。

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《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。

扎实推进各项业务开展

1、园区开发建设业务

2014 年，公司面对北京市对工业用地指标的严格控制的政策环境，积极推进园区开发建设业务开展，完成空港 C 区一期开发土地中总占地面积约 191.03 亩土地的入市成本的审计工作，该地块征地手续、土地入市成本审计报告等材料已报送至北京市土地整理储备中心顺义区分中心；开展总占地面积约 127.33 亩的空港 C 区二期开发土地的征地手续办理工作；推进总占地面积约 797 亩的赵全营镇兆丰产业基地北侧工业用地一期开发土地的征地手续办理及配套市政工程建设工作；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落户项目招商推介工作，取得总占地面积约为 506.85 亩的空港木林高端制造业基地二期开发土地的规划意见函复；继

续推进龙湾屯镇南部功能区规划方案调整工作；开展北小营宏大二三产业基地内总占地面积约为 274.91 亩土地落户项目招商推介工作。

2. 工业地产开发业务

取得空港企业园三期北区销售许可证；空港企业园配套设施——研发中心项目顺利竣工；天保恒瑞完成口岸物流服务中心项目立项、规划许可证、人防批复等开工前期手续办理工作并于 2014 年 10 月正式开工建设，截至本报告期末，该项目已完成地下室施工工程。

3. 建筑施工业务

2014 年，公司继续以降低成本为中心推动建筑施工板块的管理水平和经营效益的提升。公司控股子公司天源建筑全年共计开复工总面积约 46.03 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。

4. 物业管理与租赁业务

2014 年，公司完成部分标准厂房外墙的重新装修、装饰及部分厂房的配电室、电梯的更新改造工作，不断提升持有型物业品质及管理水平，提高物业管理与租赁板块的收益水平。除加强硬件环境的打造外，公司不断提升园区软环境建设水平，物业分公司、天地物业不断强化服务意识，积极与客户交流沟通，及时协调、解决客户提出的问题，客户满意度进一步提高。同时，公司持续加强对标准化工业厂及公寓楼等持有型物业的推广力度，变被动营销为主动营销，建立项目跟踪制度，争取更多既定客户及潜在客户，不断提高物业出租率，以确保长期稳定收益。

3.1.1 主营业务分析

3.1.1.1 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	758,068,046.44	918,201,499.75	-17.44
营业成本	544,851,801.04	662,703,060.39	-17.78
销售费用	10,933,552.62	11,132,190.87	-1.78
管理费用	56,514,630.79	54,066,952.79	4.53
财务费用	41,832,692.75	43,562,886.79	-3.97
经营活动产生的现金流量净额	-90,923,602.39	-223,554,035.53	59.33
投资活动产生的现金流量净额	-56,208,434.76	-158,658,921.72	64.57
筹资活动产生的现金流量净额	114,064,876.62	259,154,512.56	-55.99
研发支出			

3.1.1.2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

项 目	营业收入		营业收入比 上期增减额	营业收入 比上期增减比
	本期金额	上期金额		

园区开发建设	0.00	56,541,328.00	-56,541,328.00	-100.00%
房地产开发	136,654,444.00	203,213,170.00	-66,558,726.00	-32.75%
建筑施工	561,087,557.66	566,631,976.74	-5,544,419.08	-0.98%
租赁	51,481,689.09	50,719,013.59	762,675.50	1.50%
物业管理及其他	27,510,430.17	26,485,688.18	1,024,741.99	3.87%

主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

项 目	营业收入		营业收入比 上期增减额	营业收入 比上期增减比
	本期金额	上期金额		
园区土地开发	0.00	56,541,328.00	-56,541,328.00	-100.00%
房产销售	136,654,444.00	203,213,170.00	-66,558,726.00	-32.75%
建筑施工	561,087,557.66	566,631,976.74	-5,544,419.08	-0.98%
房产出租	51,481,689.09	50,719,013.59	762,675.50	1.50%
物业管理及其他	27,510,430.17	26,485,688.18	1,024,741.99	3.87%

报告期内公司无园区土地开发收入，主要原因是土地开发业务的特殊性，土地一级开发业务从办理征地手续，到完成市政配套建设到达到上市条件，直到入市交易的不确定性较大，土地上市规模波动较大；房地产开发业务收入同比减少，主要原因是本期房产销售收入同比下降所致。

(2) 主要销售客户的情况

报告期内，公司向前五名客户销售金额合计 32,506.99 万元，占公司年度销售总额的 42.88%。

3.1.1.3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成 项目	本期金额	本期占 总成本 比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金 额较上 年同期 变动比 例(%)
园区开发建设	土地成本			10,695,722.78	1.60	-100.00
园区开发建设	人工费					
园区开发建设	市政、拆迁款					
园区开发建设	其他					
园区开发建设	小 计			10,695,722.78	1.60	-100.00
房地产开发	建安及配套	56,306,116.09	9.74	117,938,845.87	17.64	-52.26
房地产开发	土地成本	7,616,566.05	1.32	10,296,876.78	1.54	-26.03
房地产开发	利息资本化	3,734,613.91	0.65	450,004.33	0.07	729.91

房地产开发	其他	516,891.33	0.09	272,428.81	0.04	89.73
房地产开发	小 计	68,174,187.38	11.79	128,958,155.79	19.29	-47.13
建筑施工	原材料	337,131,491.79	58.32	341,892,421.02	51.13	-1.39
建筑施工	人工费	118,374,821.56	20.48	114,392,205.59	17.11	3.48
建筑施工	间接费用	15,143,163.45	2.62	35,474,007.10	5.30	-57.31
建筑施工	其他	4,749,809.43	0.82	2,162,806.66	0.32	119.61
建筑施工	小 计	475,399,286.23	82.24	493,921,440.37	73.86	-3.75
租赁	房屋折旧费用	9,665,848.16	1.67	9,384,856.85	1.40	2.99
租赁	维修工程款	4,081,265.92	0.71	5,533,436.84	0.83	-26.24
租赁	人工服务费	3,699,468.07	0.64	3,413,275.84	0.51	8.38
租赁	土地使用权摊销	2,444,859.25	0.42	2,383,760.50	0.36	2.56
租赁	材料费	344,136.42	0.06	420,894.40	0.06	-18.24
租赁	小 计	20,235,577.82	3.50	21,136,224.43	3.16	-4.26
物业管理及其他	能源支出	4,356,706.86	0.75	4,365,302.47	0.65	-0.20
物业管理及其他	人工费用	4,274,934.82	0.74	3,660,036.00	0.55	16.80
物业管理及其他	秩序维护	2,183,391.41	0.38	1,651,773.90	0.25	32.18
物业管理及其他	设备运转	1,396,400.91	0.24	2,465,803.57	0.37	-43.37
物业管理及其他	保洁支出	1,237,573.00	0.21	1,357,268.75	0.20	-8.82
物业管理及其他	其他	436,300.00	0.08	116,300.00	0.02	275.15
物业管理及其他	材料费	389,042.50	0.07	391,376.00	0.06	-0.60
物业管理及其他	小 计	14,274,349.50	2.47	14,007,860.69	2.09	1.90

(2) 主要供应商情况

公司前五名供应商采购金额 6,886.24 万元，占年度采购金额的 12.33%。

3.1.1.4 费用

报告期内公司所得税费用较去年同期下降 39.42%，主要原因是本期应纳税所得额较上期大幅减少，导致当期所得税费用减少所致。

3.1.1.5 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	132,630,433.14	59.33	主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金较上期小幅减少，而购买商品、接受劳务支付的现金较上期大幅减少所致。

投资活动产生的现金流量净额	102,450,486.96	64.57	主要原因是本期支付外购资产及其他投资款项大幅减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-145,089,635.94	-55.99	主要原因是本期发行短期融资券所致。

3.1.1.6 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司利润构成较上年同期有所变化，主要原因是本报告期无园区开发建设板块收入，而上年同期有此项收入。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2014年8月19日，公司在全国银行间债券市场公开发行“北京空港科技园区股份有限公司2014年度第一期短期融资券”（简称“14空港科技CP001”），详见公司2014年8月21日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报及上交所网站 www.sse.com.cn 编号为临 2014-021 的公告。

公司第五届董事会第二十八次会议及公司2014年第四次临时股东大会审议通过了《关于申请注册发行非公开定向债务融资工具的议案》，公司计划向中国银行间市场交易商协会申请注册发行额度为不超过25亿元的非公开定向债务融资工具。详见公司2014年10月11日，2014年10月28日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报及上交所网站 www.sse.com.cn 编号为临 2014-027 和临 2014-030 的公告。

3.1.2 资产、负债情况分析

3.1.2.1 资产负债情况分析表

单位：元

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	421,695,400.92	15.22	457,762,561.45	17.34	-7.88	
应收账款	98,461,924.51	3.55	125,110,299.50	4.74	-21.30	
存货	1,514,428,476.14	54.64	1,493,662,597.79	56.58	1.39	
长期股权投资	4,839,629.70	0.17	4,934,799.13	0.19	-1.93	
投资性房地产	503,581,751.73	18.17	375,547,294.27	14.23	34.09	主要原因是本期公司所属子公司天瑞置业将其开发的企业园一期配套用房进行出租经营所致。
长期借款	168,322,160.00	6.07	600,000,000.00	22.73	-71.95	主要原因是以前年度长期借款于下一年度到期重分类调整所致。
长期应收款	99,630,000.00	3.59	50,000,000.00	1.89	99.26	主要原因是本期依据合同支付北京北小营宏大工业开发中心项目合作款所致。

固定资产	50,255,055.95	1.81	53,594,930.08	2.03	-6.23	
短期借款	405,000,000.00	14.61	635,500,000.00	24.07	-36.27	主要原因是本期公司因运营需要，减少短期借款所致。
应付票据	11,400,000.00	0.41	24,500,000.00	0.93	-53.47	主要原因是减少使用银行承兑汇票方式支付工程款、材料款所致。
预收款项	1,110,956.49	0.04	31,543,582.13	1.19	-96.48	主要原因是将符合收入确认条件的预收房款转出所致。
其他应付款	102,136,858.88	3.69	110,199,139.63	4.17	-7.32	

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

本次公司会计政策变更是根据财政部修订和新颁布的具体会计准则进行的合理变更和调整，并与公司 2014 年度审计机构注册会计师进行了充分沟通，符合相关规定；公司执行新会计准则能更客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果；公司本次会计政策变更的相关决策和披露程序符合相关规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

本次变更后采用的新会计政策为财政部于 2014 年陆续修订和颁布的企业会计准则第 2 号、第 9 号、第 30 号、第 33 号、第 37 号、第 39 号、第 40 号、第 41 号等八项准则及 2014 年 7 月 23 日修订的《企业会计准则——基本准则》。采用上述新的会计政策对公司财务报表无影响。

详见公司于 2014 年 10 月 30 日刊登于中国证券报、上海证券报、证券时报及上交所网站 www.sse.com.cn 编号为临 2014-034 的公告。

董事长：田建国

董事会批准报送日期：2015 年 1 月 30 日