

北京空港科技园区股份有限公司

2018 年年度股东大会

会 议 资 料

2019 年 4 月

目 录

- 一、公司 2018 年年度报告全文及摘要
- 二、公司 2018 年度董事会工作报告
- 三、公司 2018 年度监事会工作报告
- 四、公司 2018 年度财务决算报告
- 五、公司 2018 年度利润分配预案
- 六、关于公司 2018 年度日常关联交易执行情况及 2019 年度日常关联交易预计的议案

议案一：

北京空港科技园区股份有限公司 2018年年度报告全文及摘要

各位股东及授权代表：

根据中国证监会对上市公司的要求，公司对照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—〈年度报告的内容与格式〉（2017 年修订）》编制了公司 2018 年年度报告全文及摘要。详见公司于 2019 年 4 月 10 日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《公司 2018 年年度报告》、《公司 2018 年年度报告摘要》。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2019 年 4 月 30 日

议案二：

北京空港科技园区股份有限公司 2018 年度董事会工作报告

各位股东及授权代表：

一、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 2018 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，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权益 141,095.32 万元，同比增长 0.75%。

（一）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。

（二）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、建筑装修装饰工程专业承包一级、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。

（三）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。

（四）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，公司与深圳左邻永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、2018 年主要经营情况

(一) 主营业务分析

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	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

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

公司于 2017 年挂牌出让的顺义新城第 22 街区 SY00-0022-6015R2 二类居住、SY00-0022-6016A33 基础教育用地地块，按照北京市相关土地入市政策，该地块入市时以“三通一平”（临水、临电、临路及场地平整）的标准完成挂牌出让，但该地块入市前，公司已按“七通一平”（给水、排水、电力、通讯、道路、燃气、热力以及场地平整）完成该地块的开发投入，报告期内园区开发建设收入为该地块竞得方支付给公司的市政基础设施建设费，该地块成本已于 2017 年确认挂牌出让收入时全部确认，2018 年度无追加成本。

(2) 成本分析表

单位:元 币种:人民币

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 (%)	情况说明
园区开发建设	土地成本	0.00	0.00	164,114,962.99	12.06	-100.00	无
	人工费	0.00	0.00	3,465,410.16	0.25	-100.00	无
	市政、拆迁款	0.00	0.00	270,444,320.18	19.87	-100.00	无
	其他	0.00	0.00	102,343,935.54	7.52	-100.00	无
	小计	0.00	0.00	540,368,628.87	39.70	-100.00	无
房地产开发	土地成本	0.00	0.00	4,472,559.06	0.33	-100.00	无
	利息资本化	0.00	0.00	5,096,494.98	0.37	-100.00	无
	建安及配套	0.00	0.00	39,114,052.72	2.87	-100.00	无
	其他	0.00	0.00	555,937.53	0.04	-100.00	无
	小计	0.00	0.00	49,239,044.29	3.62	-100.00	无
建筑施工	原材料	717,638,411.22	66.68	506,147,600.81	37.18	41.78	无
	人工费	257,842,178.86	23.96	181,845,506.38	13.36	41.79	无
	间接费用	50,992,270.02	4.74	35,960,623.60	2.64	41.80	无
	其他	7,751,684.08	0.72	5,470,683.10	0.40	41.69	无
	小计	1,034,224,544.17	96.10	729,424,413.89	53.58	41.79	无
租赁	维修款	4,686,369.81	0.44	5,865,006.53	0.43	-20.10	无
	人工服务费	6,397,470.05	0.59	6,824,726.73	0.50	-6.26	无
	土地使用权摊销	2,682,389.62	0.25	2,682,389.61	0.20	0.00	无
	房屋折旧费用	12,730,610.16	1.18	13,011,557.33	0.96	-2.16	无
	材料费	430,740.25	0.04	639,616.30	0.05	-32.66	无
	物业服务费	395,600.40	0.04	2,700,432.78	0.20	-85.35	无
	水电费	1,092,461.44	0.10	596,861.09	0.04	83.03	无
	其他	174,688.44	0.02	71,820.00	0.01	143.23	无
	小计	28,590,330.17	2.66	32,392,410.37	2.38	-11.74	无
物业管理及其	人工费用	713,550.38	0.07	1,357,673.87	0.10	-47.44	无
	材料费	523,982.64	0.05	512,119.35	0.04	2.32	无

他	能源支出	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	无
	设备运转	4,088,051.46	0.38	2,807,555.16	0.21	45.61	无
	秩序维护	3,856,965.69	0.36	2,665,465.19	0.20	44.70	无
	保洁支出	4,071,776.20	0.38	2,343,927.21	0.17	73.72	无
	其他	155,943.42	0.01	164,055.78	0.01	-4.94	无
	小计	13,410,269.79	1.25	9,850,796.56	0.72	36.13	无
合计		1,076,225,144.13	100.00	1,361,275,293.98	100.00	-20.94	无

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。

(二) 资产、负债情况分析

资产负债情况分析表

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所致。
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) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内，公司出资 1,375 万元与哈尔滨工业大学资产投资经营有限责任公司、哈工大金果科技股份有限公司共同投资设立哈工大（北京）军民融合创新研究院有限公司。具体内容详见 2018 年 2 月 3 日、2 月 23 日刊登于中国证券报、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 的《公司关于参与投资设立哈工大（北京）军民融合创新研究院有限公司的公告》及《公司关于参股公司完成工商注册登记的公告》，公司已于 2018 年 8 月 13 日完成出资。

报告期内，公司具体对外股权投资情况如下表：

项目 序号	被投资 公司名称	主营业 务	投资 份额	持股 比例 (%)	资金 来源	合作方	投资 期限	本期 投资盈 亏 (万元)	是否 涉诉
1	哈工大（北京）军民融合创新研究院有限公司	工程技术研究、技术开发、技术推广	1,375 万元	27.5	自有资金	哈尔滨工业大学资产投资经营有限责任公司、哈工大金果科技股份有限公司	长期	-76.75	否
2	北京电子城空港有限公司	房地产开发；出租商业用房；出租办公用房	15,340.3 万元 其中，2018 年追加投资 11,055.3 万元	42.85	自有资金	北京电子城投资开发集团股份有限公司	长期	-87.86	否

2、委托理财产品情况

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
理财产品	自有资金	963,100,000.00	0.00	0.00

(四) 主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	持股比例 (%)	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京天源建筑工程有限责任公司	80	建筑施工	14,500	95,123.09	15,238.31	43.92
北京空港亿兆地产开发有限公司	80	房地产开发	4,500	32,993.28	-2,781.45	-2,529.49
北京天保恒瑞置业投资有限公司	50	房地产开发	3,000	14,921.32	2,529.03	-44.46
北京空港天瑞置业投资有限公司	100	房地产开发	2,900	68,964.45	13,618.69	730.95
北京空港天地物业管理有限公司	100	服务业	300	3,115.06	1,933.18	341.92
北京空港天慧科技发展有限公司	100	技术开发转 让、房地产信 息咨询	2,900	5,818.41	2,911.57	-194.27
北京诺丁山置业有限公司	51	房地产开发	1,050	6,271.26	686.21	-80.32
北京电子城空港有限公司	42.85	房地产开发	35,800	35,437.92	35,437.92	-205.03
哈工大（北京）军民融合创新研究院有限公司	27.5	工程技术研 究、技术开发	5,000	4,296.48	4,239.92	-279.08

1、2018 年度取得和处置子公司情况

报告期内，公司全资子公司天瑞置业以非公开协议转让的方式将所持有的天保恒瑞 50%股权转让给天保恒瑞另一股东北京综合保税区开发管理有限公司。内容详见公司 2018 年 11 月 10 日、12 月 29 日刊登于中国证券报、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 《公司关于全资子公司转让北京天保恒瑞置业投资有限公司 50%股权的公告》及《公司关于全资子公司转让北京天保恒瑞置业投资有限公司 50%股权事项的进展公告》。

2、主要子公司业绩情况

详见本报告“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”部分。

三、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、园区开发建设未来发展趋势

(1) 园区开发建设未来发展趋势一是将以以下四个转变为特征即：从外延发展向内涵发展转变，从投资驱动向创新驱动转变，从资源依赖向科技依托转变，从建设经济功能区向建设区域化综合新城转变。

(2) 园区开发建设未来发展趋势二是园区开发建设主体将积极寻求与周边产业区协同发展，积极谋求错位竞合，形成强大发展合力，共同构筑国际一流的临空经济高地。

2、公司业务状况及发展优势

公司目前已经形成土地一级开发、工业地产开发、建筑工程施工和物业租赁和管理四大业务模块，依托首都国际机场区位优势，按照“规划高起点，建设高标准，管理高水平，开发高效率”的原则，不断积累开发、建设、经营管理经验，不断加深对临空地产的理解，全面推动公司可持续发展，在同行业中形成了一定的竞争优势，表现在：

(1) 发挥“空港”品牌优势，积极拓展发展区域

公司充分发挥品牌辐射带动作用，积极拓展临空经济区核心区以外区域，包括空港开发区 C 区、赵全营镇兆丰产业基地北侧工业用地、顺义区木林镇高端制造业基地、龙湾屯镇域功能区、北京天竺综合保税区、北小营宏大二三产业基地等。

(2) 国有控股的企业性质及丰富的园区开发建设经验，使得公司在市场竞争中优势明显

公司实际控制人为顺义区人民政府国有资产监督管理委员会，国企背景及多年来积累的成功开发建设经验，使得公司在未来的竞争中更具优势。

(二) 公司发展战略

公司未来发展机遇

1、首都临空经济高速发展

首都机场汇集了大量的人流、物流、资金流、信息流，已成为世界上最繁忙的机场之一，其周边总部经济、高新技术产业、航空配套服务业、战略新兴产业

将迎来快速发展机遇，公司将深度研究首都临空经济产业定位，为公司优化园区开发建设模式、创新产品设计与定位，满足新形势下的产业需求。

2、顺义新城发展机遇

根据北京市《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，北京市将继续完善北京首都国际机场功能，建设世界级航空枢纽，促进区域功能融合创新、港区一体发展。充分发挥天竺综合保税区政策优势，形成以航空服务、通用航空为基础，以国际会展、跨境电商、文化贸易、产业金融等高端服务业为支撑的产业集群。

公司所在地北京市顺义区积极围绕完善首都功能，着手制定新的发展规划，明确产业发展方向。确定“3+4+1”高精尖主导产业新格局，聚焦发展“新能源智能汽车、第三代半导体、航空航天”三大创新型产业集群，提升发展“临空经济、产业金融、商务会展、文创旅游”四大现代服务业，着力构建“智能制造”产业生态，公司将紧扣首都功能定位及区域发展规划，利用空港股份品牌优势，为顺义实现“打造港城融合的国际航空中心核心区”的目标贡献力量。

3、北京临空经济核心区的成立

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，起步规划区面积约 56 平方公里，由原北京天竺空港经济开发区、原北京空港物流基地和原北京国门商务区三个功能区组成。组建后的北京临空经济核心区，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。北京临空经济核心区的成立，为公司业务发展提供了新的机遇和平台。

基于上述发展机遇，公司制定了相应发展战略，即：着眼于中国临空产业高速发展的战略机遇，立足于世界临空经济发展规律，依托空港开发区的先发优势与自身多年的开发经验，空港股份将以产业地产开发为龙头，租售并举；以建筑施工、园区开发建设为战略协同；同时大力发展新兴产业投资。打造“空港创新园”、“空港总部园”、“空港产业城”三大项目产品，培育招商服务、物业管理服务、增值服务和定制服务四大服务体系，分阶段协调发展，分重点整合资源，提

升企业核心竞争力，最终空港股份将打造“物业租赁+产业投资”的发展模式，助力空港开发区的转型升级，引领中国临空产业地产发展潮流。

（三）经营计划

2019 年，公司将秉承“开放、合作、共赢”的发展理念，严格遵循公司制定的现代临空产业地产综合开发运营商和科技创新企业投资服务商的双轮驱动发展战略，继续寻求业务突破。2019 年将重点做好以下工作：

1、切实贯彻内控规范，深化落实发展战略规划

继续按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的相关要求，积极推动内控体系落地实施，有效提升公司治理水平。认真贯彻落实《空港股份发展战略规划（2018 年-2020 年）》，通过有效整合和合理利用现有资源，根据公司业务规模、特点，切实推动公司战略落地实施，进一步促使公司在当前机遇期实现转型突破。

2、继续加大招商推介力度

纵观公司土地一级开发、工业地产开发、建筑工程施工、物业租赁和管理业务整条园区开发建设产业链，每一环节无不与招商工作密切相关，公司将继续加大对公司市场营销系统的投入和建设力度，努力协调、汇集区域政府及上级公司及所投基金的招商资源，加快公司各类资源的上市，实现资金快速回流。

3、打造科学完整资金链，确保公司健康长远发展

一是继续加强与银行的联系，做好授信工作；二是做好闲置资金的有效使用，动态了解银行政策变化，制定合理的资金管理方案；三是将非公开定向债务融资工具、短期融资券发行作为常态融资方式，实现持续滚动推进；四是做好应收账款的清缴工作，继续保持清欠小组联动工作制，实行重点项目重点跟进，有针对性的制定合理目标及具体措施，力争实现较大突破，不断完善公司财务结构。

4、按照科技创新企业投资服务商的战略定位，加大产业投资力度

一是做好空港股份智慧园区移动服务平台运营工作，提高公司所开发园区及项目的软环境建设水平，提高公司自持物业的收益水平；二是，不断优化项目投资机制，完善投资管理流程，建立市场化、专业化的投资筛选决策流程，在做好

公司已投产业基金项目的投后管理工作的同时，继续加大能够促进主业或能够与主业产生协同效应产业、项目的投资力度，集聚更多的发展资源和信息，开拓第二主业。

5、加强产学研合作，提高对经济、产业发展政策的研判能力

一是加强产业研究能力。加强与社会专业智库的合作，深入研究产业发展趋势，为公司投资决策提供扎实决策信息；二是加强对政策的研究、解读能力，公司主要业务开展地为北京，有序推进疏解整治促提升专项行动、深入推进京津冀协同发展，提高城乡区域协调发展水平、全力推进全国科技创新中心建设，加快构建高精尖经济结构等成为北京市 2019 年重点工作，公司将密切跟踪并关注区域政府出台相关政策，加强对相关政策的研究，不断优化调整经营思路及策略，确保各项业务稳步推进。

2019 年公司将秉承“开放、合作、共赢”的发展理念，汇聚智慧与力量，凝聚责任与信心，不畏阻力、攻坚克难，共同努力谋求空港股份跨越式发展，以优良的经营业绩回报社会及广大投资者。

（四）可能面对的风险

1、宏观经济环境及政策风险

园区土地一级开发属于资源依赖型、资金密集型行业，土地、资金等主要资源的供给受各类政策影响较大。国家宏观经济政策（如信贷政策、金融政策、税收政策等）和行业政策（如土地调控政策等）的变化都将对行业产生较大影响。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。为此，公司将密切关注宏观经济形势，加强对土地政策趋势的研判，继续以产品创新为切入点，以市场为导向，提高公司经营业绩。

2、原材料、劳务价格波动风险

公司的房地产开发与建筑工程施工业务成本受建筑施工市场劳务、原料、辅助材料的影响显著，若市场价格发生较大变动，将使公司面临成本增加的风险。

3、投资管理风险。

随着公司投资业务规模不断扩大，公司所投项目的估值风险、被投资企业的经营风险、投资决策风险、信用风险、流动性风险以及非预期因素等所导致的投资收益波动或计提资产减值准备引起的利润波动，可能会对公司的盈利水平造成不利影响。

四、利润分配或资本公积金转增预案

（一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、现金分红政策的制定情况

《公司章程》明确了利润分配的决策程序和机制、利润分配原则、现金分红的条件和比例等，保证了现金分红的透明度和可操作性，以有效维护中小股东和投资者的合法权益。公司利润分配方案严格按照《公司章程》的规定和公司股东大会决议执行。

2、报告期内现金分红政策执行情况

公司 2017 年年度股东大会上审议通过了《2017 年度利润分配预案》：2017 年度公司实现归属于母公司的净利润 15,725,205.15 元，加上年初未分配利润 393,354,609.63 元，扣除 2016 年年度利润分配 12,000,000.00 元，2017 年期末可供股东分配的利润 385,948,406.41 元。公司已进行 2017 年度利润分配，以 2017 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。上述利润分配方案已于 2018 年 6 月 1 日实施完毕。

（二）公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2018 年	0	0.16	0	4,800,000.00	15,306,177.17	31.36
2017 年	0	0.16	0	4,800,000.00	15,725,205.15	30.52
2016 年	0	0.40	0	12,000,000.00	28,148,656.71	42.63

（三）积极履行社会责任的工作情况

公司编制了《北京空港科技园区股份有限公司 2018 年度履行社会责任报告》。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2019 年 4 月 30 日

议案三：

北京空港科技园区股份有限公司 2018 年度监事会工作报告

各位股东及授权代表：

2018 年度，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》、《公司监事会议事规则》等各项规定，认真履行法律、法规所赋予的职责，本着对公司全体股东负责的精神，积极认真地开展工作，维护公司全体股东的合法权益。报告期内，监事会成员列席了公司召开的相关董事会会议和股东大会会议，对公司有关重大事项和董事会所作的有关决议进行了认真审议。

一、监事会的日常工作情况

（一）第六届监事会第七次会议于 2018 年 3 月 13 日召开，会议审议通过了：

- 1、关于会计政策变更的议案
- 2、公司 2017 年年度报告全文及摘要
- 3、公司 2017 年度监事会工作报告
- 4、公司 2017 年度财务决算报告
- 5、公司 2017 年度利润分配预案
- 6、公司 2017 年度内部控制评价报告
- 7、公司 2017 年度内部控制审计报告
- 8、公司 2017 年度履行社会责任报告
- 9、公司 2017 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

（二）第六届监事会第八次会议于 2018 年 4 月 26 日召开，会议审议通过了：
公司 2018 年第一季度报告

（三）第六届监事会第九次会议于 2018 年 8 月 28 日召开，会议审议通过了：
公司 2018 年半年度报告

（四）第六届监事会第十次会议于 2018 年 10 月 29 日召开，会议审议通过了：
1、关于公司会计政策变更的议案
2、公司 2018 年第三季度报告

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》等法律、法规以及制度的要求依法运作，公司建立了较为完善的内部控制制度和良好的内控机制，重大决策依据充分，决策程序合法有效，股东大会和董事会决议能够有效落实，未发现董事及高级管理人员在执行公务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司及股东利益的行为。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会坚持定期或不定期地对公司财务状况进行检查，认为公司的财务制度健全、财务管理规范、财务运行状况良好，会计核算能严格按照企业会计制度和会计准则及其他相关财务规定的要求执行，未发现违反财务管理制度的行为。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度的财务报告出具了标准无保留意见的《审计报告》，监事会对该会计师事务所出具的审计意见及其所涉及事项进行核查后认为，公司 2018 年度财务报告真实、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

四、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司没有募集资金延续到本年度使用的情况。

五、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司各项关联交易均做到价格公允，往来资金结算及时，对全体股东公平、公正、合理，不存在损害公司及其他股东利益的行为。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司监事会

2019 年 4 月 30 日

议案四：

北京空港科技园区股份有限公司 2018 年度财务决算报告

各位股东及授权代表：

2018 年，在董事会的领导和经营班子的共同带领下，公司坚持从管理中要效益，2018 年公司财务决算情况如下：

一、 公司 2018 年度主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	项 目	金 额
1	营业利润	35,501,902.55
2	利润总额	39,228,829.08
3	归属于上市公司股东的净利润	15,306,177.17
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,397,352.00
5	经营活动产生的现金流量净额	-296,350,598.26

二、 截止报告期末公司前两年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

指标项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
营业收入	1,265,608,185.22	1,605,304,558.92
归属上市公司股东的净利润	15,306,177.17	15,725,205.15
总资产	2,908,673,738.18	2,906,257,777.45
所有者权益（或股东权益）	1,461,335,421.57	1,469,061,357.35
基本每股收益（摊薄）（元/股）	0.0510	0.0524
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的每股收益（元/股）	-0.0047	0.0421
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.70	4.67
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.99	2.32
加权平均净资产收益率（%）	1.09	1.13
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.10	0.90

三、报告期内归属于上市公司股东的权益变动情况

单位：元 币种：人民币

项目	股本（股）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末	300,000,000.00	637,390,773.03	77,107,804.99	385,948,406.41	1,469,061,357.35
本年初额	300,000,000.00	637,390,773.03	77,107,804.99	385,948,406.41	1,469,061,357.35
本期增减	0.00	0.00	2,024,252.01	8,481,925.16	-7,725,935.78
期末数	300,000,000.00	637,390,773.03	79,132,057.00	394,430,331.57	1,461,335,421.57

四、公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	年初余额	增减幅度（%）	主 要 原 因
应收票据	4,812,698.09	1,468,685.00	227.69	主要原因是期末以票据形式存在的应收账款较年初增加所致。
其他应收款	99,865,450.43	228,876,066.70	-56.37	主要原因是收回对联营企业的借款所致。
其他流动资产	26,385,743.34	15,843,204.31	66.54	主要原因是应交税费重分类所致。
长期股权投资	164,834,008.88	42,177,058.26	290.81	主要原因是新增对联营企业投资所致。
固定资产	93,114,226.02	69,699,577.83	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	4,047,013.75	599.47	主要原因是本期新增了一批在建工程项目所致。
长期待摊费用	14,333,653.18	9,938,080.58	44.23	主要原因是本期新增了一批长期待摊费用项目所致。
应付职工薪酬	7,905,460.65	2,492,040.02	217.23	主要原因是期末余额中包含已计提尚未发放的工资所致。
应交税费	5,283,060.73	80,634,741.45	-93.45	主要原因是缴纳了年初应交的税款所致。
应付股利	0.00	5,917,848.28	-100.00	主要原因是支付了已计提的股利所致。
一年内到期的非流动负债	0.00	5,000,000.00	-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。
长期借款	0.00	40,000,000.00	-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。
项 目	2018 年 1-12 月	2017 年 1-12 月	增减幅度（%）	主 要 原 因
税金及附加	11,840,299.78	97,755,611.79	-87.89	主要原因是土地增值税减少所致。

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。
资产减值损失	7,755,923.08	11,827,579.97	-34.43	主要原因是本期计提的资产减值准备同比减少所致。
其他收益	5,318,797.63	1,281,752.55	314.96	主要原因是本期符合条件结转的政府补助同比增加所致。
投资收益	8,084,428.73	855,934.70	844.51	主要原因是本期出售控股孙公司股权取得投资收益所致。
营业利润	35,501,902.55	11,378,575.20	212.01	主要原因是税金及附加同比减少所致。
营业外收入	5,223,475.08	400,392.57	1204.59	主要原因是本期非经营性收入同比增加所致。
营业外支出	1,496,548.55	458,163.35	226.64	主要原因是本期非经营性支出同比增加所致。
利润总额	39,228,829.08	11,320,804.42	246.52	主要原因是税金及附加同比减少所致。
所得税费用	29,509,621.26	13,520,142.77	118.26	主要原因是本期利润总额同比增加所致。
净利润	9,719,207.82	-2,199,338.35	541.92	主要原因是税金及附加同比减少所致。
持续经营净利润	9,719,207.82	-2,199,338.35	541.92	主要原因是税金及附加同比减少所致。
少数股东损益	-5,586,969.35	-17,924,543.50	68.83	主要原因是本期控股子公司亏损同比减少所致。
项 目	2018 年 1-12 月	2017 年 1-12 月	增减幅度 (%)	主 要 原 因
经营活动产生的现金流量净额	-296,350,598.26	696,160,990.27	-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。
筹资活动产生的现金流量净额	357,458,742.87	-503,290,094.17	171.02	主要原因是本期取得借款收到的现金增加所致。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2019 年 4 月 30 日

议案五：

北京空港科技园区股份有限公司 2018 年度利润分配预案

各位股东及授权代表：

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，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。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2019 年 4 月 30 日

议案六：

关于公司 2018 年度日常关联交易执行情况 及 2019 年度日常关联交易预计的议案

各位股东及授权代表：

公司 2018 年度日常关联交易预计发生额为 14,500 万元，实际发生额为 1,702.79 万元，全年关联交易实际发生额未超出年初预计值。根据 2018 年公司实际发生的关联交易情况和公司发展预测，预计 2019 年公司与关联方之间发生的日常关联交易总额为 14,500 万元。

一、2018 年度日常关联交易的预计和执行情况

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	2018 年度 预计金额	2018 年度 实际发生 金额	预计金额与实际发生 金额差异较大的原因
向关联人购买动力	北京天利动力供热有限公司	1,500.00	839.47	因加强管道维护和合理控制室温，节约了采购支出。
向关联人提供劳务	北京航济国际物流有限公司、 北京国门金桥置业有限公司、 北京天竺空港经济开发公司	10,000.00	342.31	接受劳务方因公司规划变化，有些业务未按原计划进行。
接受关联人劳务	北京空港天阳电气安装工程有限公司、 北京空港鸿图智能科技有限公司、 北京空港绿博源园艺有限公司、 北京天竺空港经济开发公司、 北京空港睿海科技有限公司、 北京空港物馨科技有限公司、 北京天竺空港物业管理有限公司	3,000.00	521.01	因公司调整业务规划，有些业务未按原计划开展。
合计	/	14,500.00	1,702.79	/

二、2019 年度日常关联交易预计金额和类别

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例 (%)	本年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	上年实际发生金额	占同类业务比例 (%)	本次预计金额与上年实际发生金额差异较大的原因
向关联人购买动力	北京天利动力供热有限公司	1,500.00	100.00	384.12	839.47	100.00	预计本年购买量会同比增加。
向关联人提供劳务	北京天竺空港经济开发公司、 北京空港物业管理集团 北京空港物流基地开发有限公司、 北京国门金桥置业有限公司、 北京天利动力供热有限公司 北京空港物馨科技有限公司、 北京国门空港经济技术开发中心、 北京天竺空港物业管理有限公司、 北京航济国际物流有限公司	10,000.00	100.00	170.44	342.31	100.00	预计本年接受劳务方对建筑施工等劳务需求增加。
接受关联人劳务	北京天竺空港经济开发公司、 北京天威水暖电工程有限公司、 北京空港绿博源园艺有限公司、 北京空港鸿图智能科技有限公司、 北京空港天龙绿化工程有限公司、 北京天竺空港物业管理有限公司、 北京蓝天广告有限责任公司、 北京空港天阳电气安装工程有限公司、 北京天利动力供热有限公司、 北京空港物华水暖电工程有限公司、 北京空港物馨科技有限公司、 北京空港物语园林绿化工程有限公司、 北京空港睿海科技有限公司、 北京航济国际物流有限公司	3,000.00	100.00	59.49	521.01	100.00	预计本年公司拓展业务，接受劳务会同比增加。
合计	/	14,500.00	/	614.05	1,702.79	/	/

三、关联方介绍和关联关系

关联方名称	注册资本	主营业务	法定代表人	关联关系
北京天竺空港经济开发公司	18800 万元	工业项目、工业技术、高科技工业的开发、咨询服务；土地开发；销售五金、交电（无线电发射设备除外）、化工、百货、建筑材料	卞云鹏	公司控股股东
北京空港物流基地开发有限公司	36836.36 万元	土地开发、土地整理；物业管理	陈文松	受同一控制人控制
北京国门金桥置业有限公司	20096 万元	房地产开发；土地整理；技术开发	张振宇	受同一控制人控制
北京国门空港经济技术开发中心	10000 万元	房地产开发；技术开发、技术咨询、技术转让	韩剑	受同一控制人控制
北京天利动力供热有限公司	2980 万元	供热服务；水暖安装、维修	翟国欣	受同一控制人控制
北京天竺空港物业管理有限公司	1000 万元	接受委托从事物业管理；公共保洁服务，园林绿化工程等	李志鹏	受同一控制人控制
北京空港天龙绿化工程有限公司	1000 万元	园林绿化；种植、销售苗木；保洁服务等	胡秀娟	受同一控制人控制
北京空港睿海科技有限公司	1000 万元	计算机应用软件开发；软件技术开发；技术推广服务	倪帅	受同一控制人控制
北京空港物语园林绿化工程有限公司	1000 万元	园林绿化工程；园林绿化设计	刘丹	受同一控制人控制
北京空港天阳电气安装工程有限公司	800 万元	承装（修、试）电力设施；施工总承包、专业承包	张东海	受同一控制人控制
北京空港物业管理集团	500 万元	物业服务	李斗	受同一控制人控制
北京空港天威水暖电工程有限公司	500 万元	劳务分包；销售五金、交电、化工	周立峰	受同一控制人控制
北京空港鸿图智能科技有限公司	500 万元	计算机技术开发、技术服务、技术培训、技术转让等	张英亮	受同一控制人控制
北京空港绿博源园艺有限公司	500 万元	园林绿化服务；景观工程设计；专业承包；销售花卉	牛会科	受同一控制人控制
北京空港物馨科技有限公司	500 万元	普通货运；专业承包；劳务分包；城市园林绿化施工；物业管理	雒立新	受同一控制人控制
北京航济国际物流有限公司	500 万元	普通货运、仓储服务、货运代理	孟硕	受同一控制人控制
北京空港物华水暖电工程有限公司	300 万元	劳务分包；接受委托提供劳务服务；销售五金、交电、装饰材料	王金生	受同一控制人控制

北京空港蓝天广告有限责任公司	200 万元	设计、制作、代理、发布国内广告	马小革	受同一控制人控制
----------------	--------	-----------------	-----	----------

四、日常关联交易定价策略和定价依据

根据本公司与上述关联方签署的关联交易协议，各方应以自愿、平等、互惠互利等公允的原则进行，该等关联交易事项对本公司生产经营并未构成不利影响。本公司保留向其他第三方选择的权利，以确保关联方以正常的价格向本公司提供产品和服务。

公司与各关联方相互提供产品或服务的定价原则为：以当地可比市场价为准。

五、日常关联交易目的及对公司的影响

本公司按市场定价原则向关联方购买材料，属于正常和必要的交易行为，进行此类关联交易，能够节约和降低采购费用，有利于保证本公司开展正常的生产经营活动；按照市场公允价格向关联方提供劳务或接受关联方劳务，不会损害公司及股东的利益。

上述关联交易是正常生产经营所必需的，对公司主营业务发展具有积极意义，各项交易定价结算办法是以市场价格为基础，交易的风险可控，体现了公平交易的、协商一致的原则，不存在损害公司和股东利益的情况，不会对公司本期及未来财务状况、经营成果产生重大不利影响。

公司相对于控股股东及其他各关联方，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立，上述关联交易不会对公司的独立性产生不利影响，公司主营业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

请各位股东及授权代表审议。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2019 年 4 月 30 日