

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年年度报告摘要**

## 第一节 重要提示

1、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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事会及董事、高级管理人员保证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。

3、公司全体董事出席董事会会议。

4、政旦志远（深圳）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。

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

经政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025年度公司实现归属于上市公司股东的净利润-101,939,861.83元，截至2025年期末可供股东分配的利润6,545,784.46元。鉴于2025年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为负，公司2025年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 第二节 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	张鹏楠	杨春宇
联系地址	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
传真	010-80491684	010-80491684
电子信箱	kg600463@163.com	kg600463@163.com

### （二）报告期公司主要业务简介

我国产业园区运营行业全面进入存量博弈与价值重塑的决胜期。面对供需结构性失衡，市场加速出清，缺乏产业内核的传统园区面临淘汰，同时在政策引导下向数字化、绿色化、专业化加

速升级，行业格局持续分化。

依据工信部、发改委于2025年9月印发的《工业园区高质量发展指引》，要引导工业园区特色化、集约化、数智化、绿色化、规范化发展，加快提质增效升级，为推进新型工业化、发展新质生产力提供有力支撑。《指引》明确要求编制园区产业发展规划，着力打造特色突出、优势明显、效益显著的主导产业；强调强化产业链式集聚，推动产业链上下游集聚发展；要求完善园区空间治理，优化空间布局，提升园区综合承载能力；提出培优园区企业主体，完善生产生活配套设施；并鼓励提高开放合作水平，推动园区间产业协作。

行业逻辑由“重开发”转向“重运营”，盈利模式经历根本性重构。依托“基地+基金”模式的产业集群招商、资产证券化（REITs）及产业投资已成为主流打法。传统租金收入占比持续收缩，取而代之的是以供应链金融、技术转化为代表的专业化服务收益，以及通过股权投资分享企业成长红利的资本回报。运营机构正加速以空间运营向产业运营转型，构建“投融管退”闭环，以服务深度与投资广度确立核心竞争壁垒。

随着顺义区加快构建以新能源智能汽车、航空航天、第三代半导体、智能装备、医药健康五大高端制造业和航空服务、商务会展、产业金融、科技服务四大现代服务业为核心的“5+4”现代化产业体系，以及北京首都国际机场临空经济区推出以航空服务为核心，以医药健康、临空智造、物流贸易、商务消费为支撑，着力构建“1+4”临空产业体系，区域经济发展已全面聚焦新质生产力与未来产业。

公司作为临空型园区类上市公司，立足临空经济区，以园区开发建设为起点，依托园区建设发展建筑施工、产业载体租赁、物业管理、供热服务及投资业务，形成资源协同、效能一体的发展服务产业链。

#### 1.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产业载体总称，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。

#### 2.建筑施工业务

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建筑工程施工总承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包贰

级、钢结构工程专业承包贰级、消防设施工程专业承包贰级、防水防腐保温工程专业承包贰级、电子与智能化工程专业承包贰级、施工劳务、特种工程（结构补强）专业承包等多项资质，涵盖多个领域，业务资质体系日趋完善。

### 3.产业载体运营业务

租赁业务的实施主体为公司本部及全资子公司天瑞置业，公司本部负责位于空港开发区A区、B区和北京天竺综合保税区内的产业载体出租经营；天瑞置业负责空港融慧园项目的产业载体出租经营。公司在物业租赁方面与众多业主和合作伙伴建立了长期稳定的合作关系，拥有丰富的产业载体和行业资源。

公司物业管理业务的实施主体为全资子公司天地物业，天地物业拥有一支经验丰富、专业过硬的团队，秉承客户至上的理念，采用先进的物业管理系统和技术手段，提高管理效率和服务质量，为客户提供高效、优质的服务。

### 4.供热服务业务

公司的供热服务业务的实施主体为全资子公司天利动力，以企业及居民供热服务为主，天利动力拥有市政公用工程施工总承包贰级、建筑机电安装工程专业承包贰级、施工劳务以及承压类特种设备安装、修理、改造（GC2、GB2）资质，业务范围主要覆盖了顺义空港开发区A区、B区和北京天竺综合保税区，天利动力是该区域内唯一一家供暖公司，获得了北京市供热运行单位备案登记证。

## (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

	2025年	2024年		本年比上年 增减(%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	2,692,659,218.79	2,679,407,700.87	2,396,103,859.16	0.49	2,733,280,580.82	2,442,384,425.33
归属于上市公司股东的净资产	881,157,636.49	1,057,517,519.89	991,562,980.76	-16.68	1,155,252,349.19	1,087,788,106.20
营业收入	550,326,961.06	652,711,756.21	481,782,873.56	-15.69	679,509,686.37	516,520,529.21
利润总额	-115,222,788.62	-121,760,477.89	-118,939,678.16		-114,891,134.64	-124,353,392.77
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	545,230,995.44	638,081,478.97	467,152,596.32	-14.55	652,098,683.19	489,109,526.03
归属于上市公司股东的净利润	-101,939,861.83	-98,705,202.01	-96,225,125.44		-92,916,963.18	-99,979,737.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-108,961,108.44	-103,151,138.10	-96,236,908.97		-99,760,130.59	-102,097,866.47
经营活动产生的现金流量净额	-35,460,428.20	35,337,520.52	3,666,206.78	-200.35	-94,442,064.72	-95,114,428.14
加权平均净资产收益率(%)	-10.94	-8.93	-9.26	减少2.01个百分点	-7.74	-8.79
基本每股收益(元/股)	-0.3398	-0.3290	-0.3208		-0.3097	-0.3333
稀释每股收益(元/股)	-0.3398	-0.3290	-0.3208		-0.3097	-0.3333

## 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	152,833,618.10	106,769,955.52	84,681,683.01	206,041,704.43
归属于上市公司股东的净利润	3,754,340.46	-56,099,876.57	-11,309,698.84	-38,284,626.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,520,912.74	-55,278,261.88	-15,551,841.24	-39,651,918.06
经营活动产生的现金流量净额	-77,064,994.03	-13,214,535.02	38,718,756.15	16,100,344.70

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## (四) 股东情况

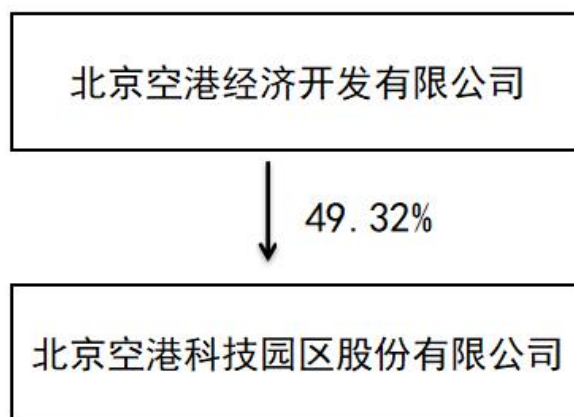
## 1. 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		13,409					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		12,749					
截至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					
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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、标记 或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
北京空港经济开发有限公司	0	147,946,207	49.32	0	无	0	国有法人
国开金融有限责任公司	-12,821,600	27,519,100	9.17	0	无	0	国有法人
陶飞	3,578,200	3,578,200	1.19	0	无	0	境内自然人
常熟市第八建筑安装工程有限责任公司	1,794,600	1,794,600	0.60	0	无	0	境内非国有法人
北京临空兴融私募基金管理有限公司	0	1,791,912	0.60	0	无	0	国有法人
李吉军	15,400	1,347,600	0.45	0	无	0	境内自然人
高盛国际—自有资金	1,083,176	1,083,176	0.36	0	无	0	境外法人
朱小阳	310,695	1,003,295	0.33	0	无	0	境内自然人
李文植	950,800	950,800	0.32	0	无	0	境内自然人
孙晓光	26,088	867,618	0.29	0	无	0	境内自然人
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；陶飞是常熟市第八建筑安装工程有限责任公司的法定代表人，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					

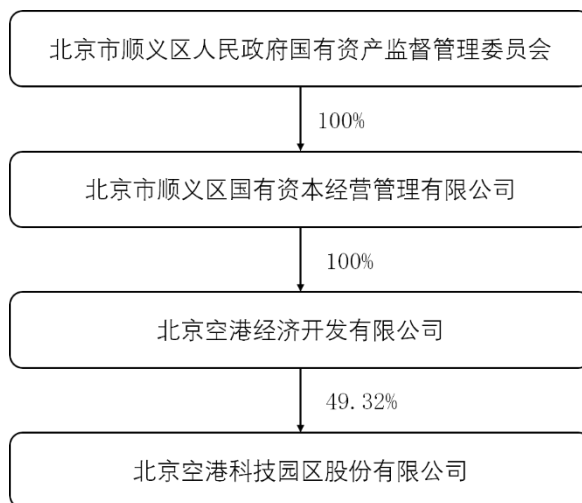
2. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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



4. 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

(五) 公司债券情况

适用 不适用

### 第三节 重要事项

(一) 公司应当根据重要性原则，披露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。

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55,032.70万元，实现利润总额-11,522.28万元，实现归属于上市公司股东的净利润-10,193.99万元。本报告期末，公司总资产269,265.92万元，归属于上市公司股东的股东权益88,115.76万元。与2024年追溯调整数据相比营业收入指标同比减少10,238.48万元，利润总额同比减亏653.77万元。与2024年末追溯调整数据相比总资产增加1,325.15万元，归属于上市公司股东的股东权益指标同比减少17,635.99万元。

(二) 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用