

北京空港科技园区股份有限公司

2025 年年度股东会

会 议 资 料

2026 年 5 月

目 录

2025 年年度股东会会议须知.....	1
2025 年年度股东会会议议程.....	3
议案一：公司 2025 年年度报告全文及摘要	4
议案二：公司 2025 年度董事会工作报告	5
议案三：公司 2025 年度财务决算报告	17
议案四：公司 2025 年度利润分配预案	21
议案五：公司独立董事 2025 年度述职报告	22
议案六：关于公司 2025 年度计提长期股权投资减值损失的议案	23
议案七：公司未来三年（2026 年-2028 年）股东回报规划	25
议案八：关于为全资子公司向银行申请综合授信提供担保的议案	26

2025 年年度股东会会议须知

北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“公司”或“空港股份”）为维护投资者的合法权益，保障股东在公司股东会期间依法行使权利，确保股东会的正常秩序和议事效率，根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》《股东会议事规则》的有关规定，特制定本须知：

一、会议登记方法

（一）法人股东应由法定代表人或其委托的代理人出席会议。由法定代表人出席会议的，应持法人单位营业执照复印件（加盖公司公章）、本人身份证原件及复印件、法人股东账户卡办理登记手续；由法定代表人委托代理人出席会议的，代理人应持法人单位营业执照复印件（加盖公司公章）、本人身份证原件及复印件、法定代表人依法出具的授权委托书和法人股东账户卡办理登记手续；

（二）个人股东亲自出席会议的，应持本人身份证原件及复印件、股东账户卡办理登记手续；委托代理人出席会议的，代理人应持双方身份证原件及复印件、授权委托书和委托人股东账户卡办理登记手续；

（三）股东也可通过信函或传真方式登记，但出席会议时需出示上述文件原件及复印件。

二、股东参加股东会依法享有发言权、质询权、表决权等权利，同时也应履行法定义务，自觉维护会场秩序，尊重其他股东的合法权益。进入会场后，请关闭手机或调至静音状态。

三、会议审议阶段，要求发言的股东应向股东会主持人申请，股东提问的内容应围绕本次股东会议案，经股东会主持人许可后方可发言。公司董事和高管人员负责作出答复和解释，对涉及公司商业秘密的质询，公司董事或高管人员有权不予回答。进行股东会表决时，参会股东及股东代理人不得进行大会发言。

四、本次会议采取现场与网络相结合的投票表决方式，网络投票的投票时间、表决方式、注意事项等事项可参见刊登于上海证券交易所网站的《公司关于召开

2025 年年度股东会的通知》。

五、未经公司董事会同意，任何人员不得以任何方式进行摄像、录音、拍照。如有违反，会务组人员有权加以制止。

六、股东会结束后，股东如有任何问题或建议，请与公司董事会办公室联系。

2025 年年度股东会会议议程

- 一、与会人员签到；
- 二、大会主持人宣布会议开始，介绍本次股东会的出席情况；
- 三、选举计票、监票人员；
- 四、宣读本次会议议案内容：
 - (一)《公司 2025 年年度报告全文及摘要》；
 - (二)《公司 2025 年度董事会工作报告》；
 - (三)《公司 2025 年度财务决算报告》；
 - (四)《公司 2025 年度利润分配预案》；
 - (五)《公司独立董事 2025 年度述职报告》；
 - (六)《关于公司 2025 年度计提长期股权投资减值损失的议案》；
 - (七)《公司未来三年（2026 年-2028 年）股东回报规划》；
 - (八)《关于为全资子公司向银行申请综合授信提供担保的议案》。
- 五、股东或授权代表发言及提问；
- 六、对议案进行表决；
- 七、统计表决结果；
- 八、宣布表决结果；
- 九、宣读大会决议；
- 十、律师发表法律意见，并出具《法律意见书》；
- 十一、与会董事在大会决议和会议记录上签字；
- 十二、大会主持人宣布会议结束。

议案一：公司 2025 年年度报告全文及摘要

各位股东及授权代表：

根据中国证监会及上海证券交易所对上市公司的要求，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》《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定编制了公司 2025 年年度报告全文及摘要。内容详见 2026 年 4 月 23 日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《空港股份 2025 年年度报告》及《空港股份 2025 年年度报告摘要》。

本议案已经公司第八届董事会审计委员会第十八次会议及第八届董事会第十四次会议审议通过。

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

2026 年 5 月 13 日

议案二：公司 2025 年度董事会工作报告

各位股东及授权代表：

2025 年，我国产业园区发展步入了一个深化转型与动能重塑并存、新质生产力加速形成的关键阶段。公司在党委、董事会的带领下，全面秉承“园区发展运营商、区域经济供应商、政府需求服务商”的经营宗旨，以及“产业促进类”的企业使命，公司紧密围绕科技产业聚集发展的迫切需求，通过深度耕耘产业园区项目，积极推动园区向特色化、智慧化转型，并拓展其功能多元性与复合性。同时，公司致力于提升智慧化运营水平和生态服务能力，为园区的可持续发展注入强劲动力，报告期内公司主要经营情况如下：

一、2025 年度公司经营情况回顾

2025 年，公司锚定既定战略目标，积极应对宏观经济波动与行业政策调整，统筹推进业务结构优化，稳步提升经营韧性。

（一）主营业务发展及财务表现情况

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。

1. 产业园区开发运营业务

报告期内，产业园区开发业务围绕园区规划、工程建设、招商运营、物业管理全链条推进。公司精准对接临空区域产业政策，完成闲置地块的前期调研、规划设计工作；招商端聚焦生物医药、高端制造、智能制造等主导产业，搭建政企对接渠道。同时完善园区物业服务、基础设施运维与产业配套服务，强化成本管

控与风险防范。

公司产业载体可出租面积共计约 23.93 万平方米（不含天瑞置业开发的空港融慧园项目），出租率维持在 70%左右。公司全资子公司天瑞置业空港融慧园内楼宇出租 7 栋，出租面积约 2.7 万平方米。此外，针对其他存量资产，公司多元化探索实施路径，力求加速释放资产价值，优化资源配置。

报告期内，公司 MAX-B 研发楼已实现功能布局及招商突破，打造成为顺义（空港）生物医药科技产业园创新中心，构建链接政务机构及企业成长需求的综合运营服务平台，配套创新中心项目将可满足干细胞、疫苗研发、基因治疗等细分领域高洁净实验需求，目前已完成 5 家生物医药企业入驻，租赁面积 2783 平方米。

天地物业公司物业服务面积约 47.6 万平方米，年内新落地中德大厦、跨境电商等项目服务面积约 9.4 万平方米，服务规模持续扩大，有效带动营业收入稳步提升。

2. 供热服务

报告期内，公司为进一步丰富业务结构、完善园区综合服务体系并深化运营产业链布局，正式将供热服务板块纳入核心业务范畴，全资子公司天利动力作为集管道建设、供热制冷专业安装及智慧运维于一体的专业供热综合服务公司，截至 2025 年末，其服务覆盖面积（含居民小区及公建项目）已达约 414 万平方米。

面对园区企业用能需求结构性调整，以及新业态对传统集中供能依赖度降低、用户自主采用新能源技术趋势日益凸显的多重挑战，天利动力主动求变、积极破局，坚定贯彻“稳存量、拓增量”的经营策略，全力拓展外部增量市场。报告期内，天利动力成功引入国门商务区集体宿舍等多个重点民生与商业项目，不仅实现了服务规模的逆势增长，也提升了该业务板块的整体运营规模与盈利水平。

3. 建筑施工业务

报告期内，受房地产行业深度调整、市场需求持续收缩及行业周期下行等多重因素叠加影响，建筑施工领域竞争日趋白热化，利润空间受到进一步挤压。面

对严峻复杂的外部环境，公司控股子公司天源建筑坚持“稳字当头、进中提质”的经营方针，主动识变应变，稳步推进生产经营基本盘。在市场开拓方面，聚焦有流动性保障的优质客户与重点项目，成功承接北京中德产业园高端智能装备制造标准厂房施工项目、清华大学国家重点实验室施工项目等工程，新接业务量较上一年度实现显著增长，订单结构持续优化。在风险管控方面，公司与天源建筑全面深化供应链精细化管理，通过集采降本、工序优化及动态成本监控等举措，全方位严控成本支出，切实提升项目盈利水平与抗风险能力，确保公司在行业调整期行稳致远。

（二）对外投资事项

公司于 2025 年 1 月完成了天利动力的全资收购。本次收购完成后，显著提升公司的财务稳定性，并补全公司园区运营服务链条并提高公司盈利能力和抗风险能力，增强公司整体竞争力。

（三）财务表现情况

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	550,326,961.06	652,711,756.21	-15.69
营业成本	462,420,533.71	542,810,395.76	-14.81
销售费用	547,839.84	144,965.14	277.91
管理费用	107,034,898.10	130,868,451.77	-18.21
财务费用	33,895,808.95	36,050,751.86	-5.98
经营活动产生的现金流量净额	-35,460,428.20	35,337,520.52	-200.35
投资活动产生的现金流量净额	-78,743,772.26	-12,048,413.04	-553.56
筹资活动产生的现金流量净额	108,152,963.30	-67,088,237.83	261.21

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 (%)
建筑施工	235,235,889.20	253,469,128.42	-7.75	-31.71	-23.65	减少 11.38 个百分点
租赁	105,916,530.71	52,632,508.43	50.31	1.05	19.85	减少 7.79个 百分点
供热	176,064,368.63	149,105,838.99	15.31	2.94	-0.82	增加 3.21个 百分点
物业管理及其他	49,658,173.64	26,601,217.63	46.43	32.87	7.69	增加 12.52 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	544,598,628.52	460,203,705.33	15.50	-12.88	-17.35	增加 4.58个 百分点
其他地区	22,276,333.66	21,604,988.14	3.01	-52.12	-54.91	增加 6.01个 百分点

(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
建筑施工	原材料	218,730,769.53	45.40	286,663,207.24	52.03	-23.70	
	人工费	19,935,037.48	4.14	25,226,940.58	4.58	-20.98	
	间接费用	9,929,527.34	2.06	13,027,387.30	2.36	-23.78	
	其他	4,873,794.07	1.01	7,052,205.55	1.28	-30.89	
	小计	253,469,128.42	52.61	331,969,740.67	60.26	-23.65	
租赁	维修款	3,960,755.47	0.82	5,420,669.68	0.98	-26.93	
	土地使用权摊销	2,998,551.24	0.62	2,774,685.88	0.50	8.07	
	房屋折旧费用	20,257,360.79	4.20	16,997,046.34	3.09	19.18	
	其他	25,415,840.93	5.28	18,722,970.98	3.40	35.75	
	小计	52,632,508.43	10.92	43,915,372.88	7.97	19.85	
供热	直接材料消耗	89,149,554.98	18.50	93,812,283.35	17.03	-4.97	
	直接人工	24,145,666.24	5.01	22,186,923.05	4.03	8.83	
	制造费用	17,722,949.19	3.68	16,955,753.56	3.08	4.52	
	折旧摊销	6,978,070.92	1.45	6,017,348.59	1.09	15.97	
	其他	11,109,597.66	2.31	11,368,784.05	2.06	-2.28	
	小计	149,105,838.99	30.95	150,341,092.60	27.29	-0.82	
物业管理及其他	材料费	1,208,025.48	0.25	834,451.10	0.15	44.77	
	设备运转	5,324,958.16	1.11	4,327,934.11	0.79	23.04	
	秩序维护	9,564,537.48	1.99	9,194,241.49	1.67	4.03	
	保洁支出	7,694,567.45	1.60	8,162,052.18	1.48	-5.73	
	其他	2,809,129.06	0.58	2,183,746.52	0.40	28.64	
	小计	26,601,217.63	5.52	24,702,425.40	4.48	7.69	
合计	481,808,693.47	100.00	550,928,631.55	100.00	-12.55		
减：公司各业务分部相互抵消	21,481,241.41	4.67	14,747,697.04	2.75	45.66		
合计	460,327,452.06	100.00	536,180,934.51	100.00	-14.15		

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	547,839.84	144,965.14	277.91	主要原因是本年度租赁板块为提升招商力度支付的中介佣金同比增加所致。
管理费用	107,034,898.10	130,868,451.77	-18.21	主要原因是本年度相较于2024年度人员薪酬同比减少所致。
财务费用	33,895,808.95	36,050,751.86	-5.98	主要原因是本年度平均借款利率同比降低所致。

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	-70,797,948.72	-200.35	主要原因是本年度建筑施工板块工程款回收金额低于同期。
投资活动产生的现金流量净额	-66,695,359.22	-553.56	主要原因是本年度购买天利动力100%股权支付的现金。
筹资活动产生的现金流量净额	175,241,201.13	261.21	主要原因是本年度取得的关联借款同比增加。

(四) 资产、负债情况分析

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	77,018,436.84	2.86	77,447,757.45	2.89	-0.55	
应收款项	382,404,701.90	14.20	387,151,968.39	14.45	-1.23	
合同资产	856,785,978.29	31.82	809,598,418.56	30.22	5.83	
存货	347,284,782.00	12.90	340,957,917.79	12.73	1.86	
投资性房地产	617,721,771.58	22.94	627,075,853.43	23.40	-1.49	
长期股权投资	4,526,071.20	0.17	5,252,136.75	0.20	-13.82	
固定资产	57,583,594.13	2.14	68,102,865.36	2.54	-15.45	
在建工程	7,650,139.94	0.28	4,011,729.33	0.15	90.69	主要原因是本期增加装修工程投入所致。
使用权资产	34,479,277.07	1.28	27,364,621.88	1.02	26.00	
短期借款	423,755,829.21	15.74	280,330,973.35	10.46	51.16	主要原因是母公司短期银行借款余额同比增加所致。
合同负债	98,982,396.11	3.68	99,582,783.37	3.72	-0.60	
长期借款	53,650,000.00	1.99	147,733,333.35	5.51	-63.68	主要原因是母公司及天源建筑长期借款到期偿还所致。
租赁负债	26,529,215.48	0.99	24,355,093.44	0.91	8.93	

(五) 主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京空港天瑞置业投资有限公司	子公司	房地产开发、非居住房地产租赁	2,900	45,242.98	11,190.43	1,868.44	-926.83	-1,440.83
北京空港天慧科技发展有限公司	子公司	技术开发转让、房地产信息咨询	2,900	5,789.52	5,312.97	-	-149.55	-160.03
北京空港天地物业管理有限公司	子公司	服务业	300	9,299.43	1,208.90	5,013.66	-65.22	263.66
北京天利动力供热有限公司	子公司	供暖服务	2,980	26,414.42	6,856.74	17,743.11	806.08	261.28
北京天源建筑工程有限责任公司	子公司	建筑施工	14,500	113,554.37	-8,245.12	23,835.24	-10,486.60	-10,530.09
北京空港天阳电气安装工程有限公司	子公司	电力施工	800	629.87	-1,981.89	259.22	-874.06	-1,060.54
北京诺丁山置业有限公司	子公司	房地产开发	1,050	7,699.08	-3,856.82	-	-683.25	-850.05

二、行业政策响应与战略调整

（一）行业格局和趋势

随着顺义区“5+4”现代化产业体系和北京首都国际机场临空经济区“1+4”临空产业体系的加快构建，空港股份作为国有控股上市公司，自成立以来一直立足于临空经济区，依托自身产业载体资源和完备的“工业地产开发—建筑工程施工—产业载体租赁与管理—园区供热服务”产业链开展产业园区运营业务。临空经济区高端产业的发展契机为空港股份的产业园区开发运营业务提供了机遇。

受宏观经济和供需失衡因素影响，产业园区租赁市场呈现竞争激烈、同质化严重、租金有所下滑、去化周期延长的境况，对公司产业载体的租赁业务和物业服务业务在一定程度上造成了挑战。与此同时，受建筑行业整体下行的影响，公司建筑施工业务持续承压，回款周期延长、成本增长、竞争加剧，成为建筑施工业务收益减少的不利因素。

面对市场情况，公司依托自身传统载体资源承接临空经济区高端产业，将B区标厂内MAX-B项目进行了装修改造，打造为顺义（空港）生物医药科技产业园创新中心，为早期生物医药企业提供一站式办公研发支撑服务。公司立足于特色园区的建设，将不断引入符合区域产业布局的新质生产力和战略性新兴产业，助力区域形成高端产业的集聚效应，从而提高租赁、服务水平，为建筑施工带来业务机会，使公司业务与产业发展深度融合。

（二）公司发展战略

公司未来将始终秉持国家创新驱动发展战略的引领方向，坚定不移地遵循“园区发展运营商、区域经济供应商、政府需求服务商”的战略定位，精准把握政策导向脉搏，深耕产业服务、产业投资与产业运营三大核心业务领域。全面推行“投资+招商+运营”三位一体的创新业务运营模式，精心构建高效协同的产业生态体系，推动资本与产业形成良性循环。

与此同时，公司将以专业化、系统化、高效化的管理理念，全力构筑“科技

创新服务生态圈”与“产业投资运营生态圈”的双轮驱动发展格局，为区域经济持续提供创新发展的平台。

通过持续优化科技产业资源整合机制，提升资本运作效率，公司将进一步拓展科技发展空间运营的深度与广度，巩固并扩大在科技服务领域的领先优势，为推动区域科技创新与产业升级贡献更大力量。通过资本运作等多元化手段，积极开拓新的业务领域，推动公司科技服务业务向更高层次，公司将致力于构建一个与现代经济发展需求高度契合、与政策导向紧密相连的赋能生态，以高质量的科技服务助力产业升级与区域经济发展。

三、公司治理与合规管理

（一）董事会：全年召开董事会会议 13 次，审议重大议案包括 2024 年年报、2025 年中期报告、制度修订、关联交易、融资借款、对子公司提供担保、股权出售调整等，决策程序符合《公司法》及《公司章程》。

（二）股东会：全年召开股东会会议 7 次，审议通过了：2024 年年报、取消监事及监事会设置、关联交易、制度修订、融资担保、变更会计师事务所等议案，均由律师出具合法有效性意见。

（三）信息披露：全年披露临时公告文件 96 份，按时披露定期报告及临时公告，召开年度、半年度、三季度业绩说明会，回应投资者关切。

（四）完成取消监事会工作：报告期内，公司圆满完成取消监事会的工作，标志着公司治理体系建设迈入了规范化、专业化的全新发展阶段。

（五）贯彻落实内控体系，确保内控体系有效运行

报告期内，公司依据《公司法》《证券法》等相关法律法规，及证监会《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》等规范性文件要求，依规取消监事会，并同步更新《公司章程》及《股东会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事制度》等 30 余项内部制度，持续健全公司治理体系，以规范化治理标准推动企业运营透明化、管理高效化，切实维护股东及其他利益相关方的合法权益。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。

报告期内，公司严格按照内控规范制度及流程要求，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。未来，公司将持续深化内控体系的建设与完善。

四、2026年发展规划

2026年，行业政策持续向好、新质生产力加速崛起，产业升级需求日益迫切，既是公司巩固发展成果的关键之年，也是实现提质增效、突破升级的攻坚之年。公司将持续坚守双轮驱动发展战略，深化“科技创新服务生态圈”与“产业投资运营生态圈”融合发展，聚焦核心任务、强化执行落实，推动公司发展再上新台阶。2026年重点工作计划如下：

（一）深化内控体系建设

在2026年公司将进一步完善内控规范体系，实现内控管理“提质、增效”。结合公司业务发展和组织结构优化成果，细化内控流程，加强内控执行监督与考核，持续提升公司治理规范化、精细化水平。

（二）聚焦园区提质升级

坚持特色园区建设方向，重点推动生物医药产业园的招商工作，聚焦创新研发型产业和生物医药核心领域，完善产业链布局，提升产业链完整性和附加值。深化“以商招商”模式，加强上下游企业对接引进，进一步扩大产业集聚规模，打造具有行业影响力的园区品牌。

（三）强化财务管理效能

在夯实预算管理、拓宽融资渠道的基础上，持续深化财务管理改革，提升财务工作精细化、智能化水平，为公司发展提供坚实财务保障。结合2026年公司战略和业务计划，科学编制年度预算，通过搭建预算管理平台增强预算科学性与可执行性。完善预算考核机制，强化考核结果运用，发挥预算在成本管控、效益提升中的作用，提高财务管理效率。围绕“稳资金、降成本”，加强与各类金融机构合作，拓展多元融资渠道，降低对单一渠道依赖。优化资产负债结构，严控

资产负债率，统筹债务置换与期限调整，稳定资金链，增强抗风险能力。

（四）强化协同保障，推动战略落地见效

加强部门协同，健全工作推进机制，明确各部门工作职责和工作时限，强化重点工作的统筹协调和督促检查，确保各项工作落地落细、取得实效。加强人才队伍建设，引进培育专业技术人才、管理人才和招商人才，完善人才培养、激励、考核机制，提升全员专业素养和履职能力。加强企业文化建设，为公司 2026 年各项工作的顺利推进提供强有力的组织保障、人才保障和文化保障。

五、可能面对的风险

（一）宏观环境及政策风险

2026 年宏观经济整体稳定向好，但房地产行业整体承压，公司产业地产、房屋租赁、建筑施工等业务与宏观经济、区域经济及行业政策高度相关。市场需求下降，行业竞争激烈，对公司主营业务持续稳定发展产生不利影响。公司将持续跟踪宏观经济与政策变化，灵活调整经营策略，积极应对市场波动。

（二）原材料、劳务价格波动风险

公司房地产开发、建筑工程施工业务成本受钢材、水泥等主要原材料及劳务、机械租赁价格波动影响较大。若未来原材料及劳务价格大幅上涨，将直接增加项目建设成本，加大资金压力，压缩毛利空间，进而影响公司整体盈利水平。公司将通过优化供应商体系、推进集中采购、完善成本管控机制等方式，稳定采购成本，降低价格波动带来的经营风险。

（三）应收款项回收风险

公司建筑施工等业务具有资金投入大、周期长、结算节点集中等特点，易受上游业主资金状况影响。若项目回款进度、股权投资退出节奏不及预期，或外部融资环境发生不利变化，可能导致公司资金周转压力加大，影响正常经营与项目投入。公司将加强应收账款全流程管理，完善收款与结算机制，严控资金风险，保障现金流安全稳定。

（四）投资管理风险

公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，其收益随资

本市场波动存在较大不确定性。受市场环境等因素影响，公司所投资的资产未来收益情况存在不确定性，可能对公司净利润及经营业绩造成不利影响。公司将持续完善投资决策与风险控制体系，优化投资组合，强化投后管理与退出规划，提升投资业务稳健性。

面对上述风险，公司将持续深入推进风险防范化解，聚焦关键风险事项，通过多种方式进一步化解存量风险，在充分考虑“风险性、收益性、流动性”的基础上稳妥推进业务拓展，强化对重大事项的规范管理，积极防范新增风险，保障公司可持续健康发展。

六、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》的规定和公司股东会决议执行。

2025年11月17日，公司召开2025年第五次临时股东大会，审议通过《关于修订〈北京空港科技园区股份有限公司章程〉的议案》，对公司利润分配政策进行修订，修订后的具体内容详见公司于2025年11月18日在上海证券交易所网站披露的《公司章程》。

2. 现金分红政策执行情况

公司2024年年度股东大会上审议通过了《2024年度利润分配预案》：2024年度公司实现归属于母公司的净利润-96,225,125.44元，鉴于2024年度公司实现归属于母公司的净利润为负，根据《公司章程》的有关规定，考虑公司目前经营发展的实际情况，为保障公司未来发展的现金需要，公司2024年度未进行利润分配，亦未进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

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 (%)
2025 年	0	0	0	0	-111,466,897.94	0
2024 年	0	0	0	0	-96,225,125.44	0
2023 年	0	0	0	0	-99,979,737.74	0

七、积极履行社会责任的工作情况

详见公司编制的《北京空港科技园区股份有限公司 2025 年度履行社会责任报告》。

本议案已经公司第八届董事会第十四次会议审议通过。

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

2026 年 5 月 13 日

议案三：公司 2025 年度财务决算报告

各位股东及授权代表：

2025 年，公司通过对产业园区运营体系的进一步完善，从第一季度开始成功将园区供热业务纳入公司合并报表范围，显著提升了公司整体营收规模。报告期内，公司持续加大对建筑施工板块承接业务能力的支持，中标业务规模较以往年度显著增长，为公司未来营收增长注入了强劲动力。同时，公司始终遵循相关规定和制度要求，严格规范财务管理和业务流程。注重风险防控，确保公司资金安全和合规经营，现将财务决算情况汇报如下：

一、公司 2025 年度主要会计数据

单位：元 币种：人民币

序号	项目	金额
1	营业利润	-115,239,996.18
2	利润总额	-115,222,788.62
3	归属于上市公司股东的净利润	-101,939,861.83
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-108,961,108.44
5	经营活动产生的现金流量净额	-35,460,428.20

二、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年		本期比上年 同期增减 (%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
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
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
利润总额	-115,222,788.62	-121,760,477.89	-118,939,678.16		-114,891,134.64	-124,353,392.77
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	-80,723,092.31	-95,114,428.14
	2025年末	2024年末		本期末比上 年同期末增 减(%)	2023年末	
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
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

（二）主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年		本期比上年同期增减(%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.3632	-0.3438	-0.3208		-0.3325	-0.3403
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
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-11.69	-9.33	-9.26	减少2.36个百分点	-8.31	-8.97

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	509,024,218.35	79,132,057.00	107,156,705.41	1,001,139,862.24
本年初额	300,000,000.00	573,649,816.60		108,485,646.29	1,067,094,401.37
本期增减	0.00	-74,420,021.57		-101,939,861.83	-203,706,380.52
期末数	300,000,000.00	499,229,795.03	79,132,057.00	6,545,784.46	863,388,020.85

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	2,197,729.15	4,068,579.47	-45.98	主要原因是期末以票据形式存在的应收账款较期初减少所致。
在建工程	7,650,139.94	4,011,729.33	90.69	主要原因是本期增加装修工程投入所致。
其他非流动资产	635,200.56	139,000.00	356.98	主要原因是预付长期资产款较期初增加所致。
短期借款	423,755,829.21	280,330,973.35	51.16	主要原因是增加银行短期借款所致。
应交税费	6,721,446.47	3,681,336.10	82.58	主要原因是2025年四季度应预交企业所得税较同期增加所致。
其他应付款	623,339,078.04	398,678,904.74	56.35	主要原因是本年度增加关联借款所致。
一年内到期的非流动负债	29,556,212.43	95,776,128.67	-69.14	主要原因是按期偿清一年内到期的长期借款所致。
长期借款	53,650,000.00	147,733,333.35	-63.68	主要原因是本年度取得的长期借款较同期减少所致。

项目	期末余额	年初余额	增减幅度 (%)	主要原因
未分配利润	6,545,784.46	108,485,646.29	-93.97	主要原因是本年度经营亏损所致。
少数股东权益	-17,769,615.64	9,576,881.48	-285.55	主要原因是本年度非全资控股子公司本年度经营亏损所致。
销售费用	547,839.84	144,965.14	277.91	主要原因是本年度租赁板块为提升招商力度支付的中介佣金同比增加所致。
利息收入	8,852,351.11	4,562,395.95	94.03	主要原因是本年度确认涉诉应收款项逾期未付资金占用利息收入所致。
投资收益（损失以“-”号填列）	8,288,113.26	-769,854.62	1,176.58	主要原因是本年度确认其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入所致，同期无此事项。
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-8,427,068.02	-4,539,792.76	-85.63	主要原因是本年度按照公允价值计量的基金投资业务确认的损失同比增加所致。
营业外收入	1,235,283.58	1,840,275.02	-32.88	主要原因是本年度取得的政府补助少于同期所致。
所得税费用	14,063,570.33	-426,954.42	3,393.93	主要原因是本年度冲回以前年度计提递延所得税资产所致。
经营活动产生的现金流量净额	-35,460,428.20	35,337,520.52	-200.35	主要原因是本年度建筑施工板块工程款回收金额低于同期所致。
投资活动产生的现金流量净额	-78,743,772.26	-12,048,413.04	-553.56	主要原因是本年度购买天利动力100%股权支付的现金所致。
筹资活动产生的现金流量净额	108,152,963.30	-67,088,237.83	261.21	主要原因是本年度取得的关联借款同比增加所致。

本议案已经公司第八届董事会审计委员会第十八次会议及第八届董事会第十四次会议审议通过。

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

2026年5月13日

议案四：公司 2025 年度利润分配预案

各位股东及授权代表：

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母公司的净利润-101,939,861.83 元，2025 年期末可供股东分配的利润 6,545,784.46 元。

根据《公司章程》第一百七十二条第二项之规定，公司现金分红的具体条件和比例：除特殊情况外，公司在当年实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的百分之十，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的合并报表年均可分配利润的百分之三十。

鉴于 2025 年度公司实现归属于母公司的净利润为负，根据《公司章程》的有关规定，考虑公司目前经营发展的实际情况，为保障公司未来发展的现金需要，公司董事会拟定 2025 年度利润分配预案如下：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。

本议案已经第八届董事会审计委员会第十八次会议及第八届董事会第十四次会议审议通过。

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

2026 年 5 月 13 日

议案五：独立董事 2025 年度述职报告

各位股东及授权代表：

2025 年，公司独立董事严格遵守《国务院办公厅关于上市公司独立董事制度改革的意见》《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》《公司独立董事制度》《独立董事专门会议工作制度》的规定，勤勉尽责，忠实履行独立董事职务。对公司董事、高管人员履职情况等进行有效地监督和检查，并对生产经营、内控制度建设、关联交易及重要项目进展等情况，详实的深入了解，审议会议提案时，以中小股东的利益为原则，从专业角度出发，对重要事项均进行必要的核实后，做出独立、客观、公正的判断，对公司的经营决策、规范发展起到了良好的监督和指导作用，现公司独立董事 2025 年度述职报告已编制完毕。内容详见 2026 年 4 月 23 日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的公司三位独立董事《空港股份独立董事 2025 年度述职报告》。

本议案已经公司第八届董事会第十四次会议审议通过。

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

2026 年 5 月 13 日

议案六：关于公司 2025 年度计提长期股权投资减值损失的议案

各位股东及授权代表：

一、天源建筑的基本情况

（一）基本情况

公司控股子公司天源建筑成立于 1998 年，注册资本 14,500 万元，主营业务为施工总承包，其资质等级为房屋建筑工程施工总承包一级，天源建筑股权结构如下：

单位：万元 币种：人民币

股东名称	出资金额	股权比例
北京空港科技园区股份有限公司	11,600	80%
北京空港天宏人才服务中心有限公司	2,900	20%
合计	14,500	100%

（二）净资产为负的原因

天源建筑主营建筑施工业务，受房地产行业深度调整、行业竞争加剧及市场萎缩影响，营业收入下降，核心盈利收缩。同时，建设单位资金紧张导致项目回款周期延长，经营性现金流入不足，难以覆盖日常刚性支出。为维持运营，天源建筑通过外部融资、股东借款补充资金，致使财务费用维持较高水平，持续亏损致使其净资产转为负值。

二、本次计提长期股权投资减值损失情况概述

（一）减值迹象判断

为客观、真实、准确反映公司截至 2025 年 12 月 31 日的资产状况与经营成果，公司及合并报表范围内子公司依据《企业会计准则》相关规定，遵循谨慎性原则，对长期股权投资减值情况进行了评估分析。经财务部审慎测算，截至 2025 年 12 月 31 日，天源建筑所有者权益已转为负值，出现减值迹象。

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的相关规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（二）计提长期股权投资减值损失的具体明细

公司参考天源建筑历史业绩以及 2025 年度业绩完成情况，并结合建筑施工板块未来年度经营规模及需求，对天源建筑未来经营情况进行了审慎预计，并聘请第三方评估机构同致信德（北京）资产评估有限公司对天源建筑股东全部权益价值进行估算，并出具了《资产评估报告》（同致信德评报字〔2026〕第 010092 号），根据估值结果结合公司年度财务报表审计机构政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）对天源建筑长期股权投资账面价值的审定金额，公司对天源建筑长期股权投资采用成本法计量，账面价值为 5,915.40 万元，本期需计提天源建筑长期股权投资减值准备 5,915.40 万元。

（三）对公司的影响

2025 年度，公司对控股子公司天源建筑的长期股权投资计提减值损失 5,915.40 万元，减少母公司净利润 5,915.40 万元。上述长期股权投资减值损失在母公司层面计提，因天源建筑纳入公司合并范围，因此在合并层面对上述长期股权投资减值损失进行抵销，对公司合并利润不产生影响。

三、天源建筑所有者权益为负对公司债权的影响

（一）相关债权的基本情况

截至目前，公司向天源建筑提供财务资助本息余额合计 8,754.14 万元，公司控股股东空港开发向天源建筑提供财务资助本息余额合计 56,832.76 万元。公司未对天源建筑对外融资提供担保。

（二）公司董事会对其偿债能力和财务资助回收风险的判断及风险防控措施

公司已指导其优化客户结构、积极拓展市场、强化项目及成本管控、改善资本结构，虽短期承压，但核心造血能力正在恢复，长期偿债基础尚存。此外，控股股东已提供资金支持以维持其运营，彰显共担风险决心。在回款方面，专项催收初见成效，部分长账龄款项已成功收回。下一步，天源建筑将实施“一户一策”精细化方案，全力加速应收账款变现，切实降低坏账风险，保障资金安全回收。

本议案已经公司第八届董事会审计委员会第十八次会议及第八届董事会第十四次会议审议通过。

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

2026年5月13日

议案七：公司未来三年（2026年-2028年）股东回报规划

各位股东及授权代表：

为完善和健全公司利润分配政策，建立科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》的规定，结合《公司章程》有关内容，公司制订了未来三年（2026年—2028年）股东回报规划，内容详见2026年4月23日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《空港股份未来三年（2026年-2028年）股东回报规划》。

本议案已经公司第八届董事会审计委员会第十八次会议及第八届董事会第十四次会议审议通过。

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

2026年5月13日

议案八：关于为全资子公司向银行申请综合授信提供担保的议案

各位股东及授权代表：

一、担保情况概述

天地物业为满足自身经营发展的资金需求，根据其财务状况及存量贷款情况，向中国银行股份有限公司北京自贸试验区临空经济核心区支行（以下简称“中国银行”）申请综合授信，额度上限为 1,000 万元，授信期限为 1 年，利率不超过 2.5%，具体授信额度及利率以银行最终审批为准。

上述天地物业申请综合授信需由公司为其提供连带责任保证担保，担保额度为主债权本金 1,000 万元及其所产生的其他费用（包括利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。实现债权的费用包括但不限于催收费用、诉讼费或仲裁费、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费及其它费用）

二、被担保人基本情况

（一）基本情况

被担保人类型	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 其他_____（请注明）
被担保人名称	北京空港天地物业管理有限公司
被担保人类型及上市公司持股情况	<input checked="" type="checkbox"/> 全资子公司 <input type="checkbox"/> 控股子公司 <input type="checkbox"/> 参股公司 <input type="checkbox"/> 其他_____（请注明）
主要股东及持股比例	北京空港科技园区股份有限公司持股 100%
法定代表人	戴鹏
统一社会信用代码	911101137886451964
成立时间	2006-04-18
注册地	北京市顺义区临空经济核心区融慧园甲 26 号
注册资本	300 万元人民币

公司类型	有限责任公司（法人独资）		
经营范围	一般项目：物业管理；停车场服务；洗车服务；汽车装饰用品销售；餐饮管理；食品销售（仅销售预包装食品）；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；建筑物清洁服务；非居住房地产租赁；劳务服务（不含劳务派遣）；通信设备销售；办公用品销售；灯具销售；家具销售；日用杂品销售；消防器材销售；针纺织品及原料销售；电气设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；礼品花卉销售；单用途商业预付卡代理销售；商务代理代办服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：供电业务；餐饮服务；食品销售；住宿服务；烟草制品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
主要财务指标（万元）	项目	2025年9月30日 /2025年1-9月（未经审计）	2024年12月31日 /2024年度（经审计）
	资产总额	8,501.91	4,569.08
	负债总额	7,252.62	3,623.84
	资产净额	1,249.29	945.24
	营业收入	3,579.07	3,738.99
	净利润	304.05	-1,564.79

三、担保协议的主要内容

（一）担保方式：连带责任保证。

（二）担保金额：授信本金 1000 万元及相应的利息、费用等。

（三）保证期间：

自主合同项下债务履行期届满之次日起三年。如主合同约定债务人分期清偿债务，则每一笔债务到期日为该部分债务履行期限届满之日。如出现主合同债务提前到期的情形，则保证期间为主合同债务提前到期日之次日起三年。

（四）担保范围：

保证担保的范围为主合同项下的全部债权，包括主合同项下的借款本金、承兑金额、或其他形式的债权及其利息、逾期利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、按照《中华人民共和国民事诉讼法》有关规定确定由债务人和担保人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金以及乙方为实现债权而发生的费用（包括但不

限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、保全费、公告费、催收费、执行费、司法专邮费、评估费、拍卖费、公证费等) 和所有其他应付费用。

四、担保的必要性和合理性

本次担保旨在满足天地物业日常运营及业务发展资金需求, 被担保方为本公司全资子公司。鉴于天地物业经营稳健, 资信状况良好, 公司能有效监控其运营与信用状况, 不会对本公司股东的权益造成不利影响。担保风险整体可控, 不会影响公司股东利益, 具有必要性和合理性。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2026 年 4 月 22 日, 公司及子公司实际对外担保总余额为 6,436.64 万元, 占公司最近一期经审计净资产比例为 7.30%, 均为公司为合并报告范围内的子公司提供的担保。

公司无逾期的对外担保事项, 无涉及诉讼的担保金额以及因担保而实际产生损失的情况。

本议案已经第八届董事会第十三次会议审议通过。

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

2026 年 5 月 13 日