

北京空港科技园区股份有限公司

2023 年年度股东大会

会 议 资 料

2024 年 4 月

目 录

2023 年年度股东大会会议须知	1
2023 年年度股东大会会议议程	3
议案一：公司 2023 年年度报告全文及摘要	4
议案二：公司 2023 年度董事会工作报告	5
议案三：公司 2023 年度监事会工作报告	21
议案四：公司 2023 年度财务决算报告	24
议案五：公司 2023 年度利润分配预案	28
议案六：公司独立董事 2023 年度述职报告	29
议案七：关于调整公司经营范围并修改《公司章程》部分条款的议案	30

2023 年年度股东大会会议须知

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大会期间依法行使权利，确保股东大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》《股东大会议事规则》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、股东参加股东大会依法享有发言权、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大会主持人申请，股东提问的内容应围绕本次股东大会议案，经股东大会主持人许可后方可发言。公司董事、监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、监事或高管人员有权不予以回答。进行股东大会表决时，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 2023 年年度股东大会的通知》。

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、股东大会结束后，股东如有任何问题或建议，请与公司证券部联系。

2023 年年度股东大会会议议程

- 一、与会人员签到；
- 二、大会主持人宣布会议开始，介绍本次股东大会的出席情况；
- 三、选举计票、监票人员；
- 四、宣读本次会议议案内容：
 - （一）《公司 2023 年年度报告全文及摘要》；
 - （二）《公司 2023 年度董事会工作报告》；
 - （三）《公司 2023 年度监事会工作报告》；
 - （四）《公司 2023 年度财务决算报告》；
 - （五）《公司 2023 年度利润分配预案》；
 - （六）《公司独立董事 2023 年度述职报告》；
 - （七）《关于调整公司经营范围并修改〈公司章程〉部分条款的议案》。
- 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 2023 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（2021 年修订）》《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（2023 年修订）》《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 8 月修订）》等相关规定编制了公司 2023 年年度报告全文及摘要，内容详见 2024 年 3 月 29 日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《空港股份 2023 年年度报告》及《空港股份 2023 年年度报告摘要》。

本议案已经公司第七届董事会第四十三次会议及第七届监事会第十七次会议审议通过。

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

2024 年 4 月 18 日

议案二：公司 2023 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

2023 年，在全球经济复苏缓慢、国际贸易环境复杂多变的背景下，公司董事会坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，严格遵守《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《董事会议事规则》等有关法律法规、规范性文件及公司制度的规定，切实履行股东大会赋予的董事会职责，规范运作，科学决策，积极应对超预期因素冲击，坚持稳中求进工作总基调，在公司经营管理上，董事会紧紧围绕公司总体发展目标，以全年经营计划为中心，带领公司上下坚定信心、齐心协力，扎实开展各项工作，努力应对市场变化，全力优化运营模式和提升服务质量，报告期内公司主要经营情况如下：

报告期内，公司实现营业收入 51,652.05 万元，同比下降 20.89%；实现利润总额-12,435.34 万元，同比亏损增加 8,922.43 万元；实现归属于上市公司股东的净利润-9,997.97 万元，同比亏损增加 6,806.98 万元。截至本报告期末，公司总资产 244,238.44 万元，同比下降 4.74%；归属于上市公司股东的股东权益 108,778.81 万元，同比下降 8.42%。

（一）贯彻落实内控体系，确保内控体系有效运行

报告期内，为了响应国务院及监管机构对独立董事的最新要求，并遵循最新法律法规和规范性文件，公司结合自身实际经营情况，对公司治理体系进行了全面梳理和升级，具体工作包括：公司修订并制定了《公司章程》《公司独立董事制度》和《公司独立董事专门会议工作制度》等重要文件，同时补充完善了其余 8 项相关制度，旨在进一步完善公司的治理结构，提升规范运作水平。公司致力于构建更加高效、透明和稳健的治理体系，为公司的长期发展奠定坚实基础。

同时，报告期内，公司以内控成果实施为核心，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和优化。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。通过这一系列的努力，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效率都得到了显著提升。

内控成果的实施，不仅为公司提供了清晰、高效的工作指导，更在理顺公司内部关系、提高工作效率、防范风险等方面发挥了重要作用。未来，公司将继续加强内控体系的建设和完善，确保公司的稳健发展，并为投资者创造更大的价值。

（二）扎实推进各项业务开展

1. 房地产开发业务

报告期内，公司深入调研周边市场需求、竞争格局、行业趋势等信息，对周边市场的竞争格局进行深入分析，了解主要竞争对手的产品特点、市场份额、营销策略等，并借此制定相应的竞争策略。截至报告期末，公司本部开发建设的原 MAX 空港研发创新园 A 区项目(建筑面积约 5.1 万平方米)正在重新制定营销方案并立项；

MAX 空港研发创新园 B 区项目(建筑面积约 2.39 万平方米)已于 2024 年 2 月 5 日通过公司及顺义区住建委质量监督站、勘察、设计、建设、施工等单位的联合验收工作，公司正在办理相关产权文件。同时，公司已与多个意向客户洽谈，通过意向客户的项目规划和意见反馈逐渐理顺该楼宇的产业方向，精准定位下一步的招商思路和市场推广方向。

公司全资子公司天瑞置业截至报告期末出租空港融慧园内楼宇 9 栋，共计 29,832.24 平方米。顺义区大孙各庄镇大孙各庄村村南土地、房产，天瑞置业正在与多家意向方寻求项目合作、探索实施路径。

公司控股孙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(建筑面积约 1.78 万平方米)已完成主体结构封顶，结合产业地产政策和资金情况研讨下一步开发方案。

公司参股公司电子城空港参与建设的电子城·(北京)电子信息创新产业园项目(原名：广电产业、军事通信产业、高科技产业创新产业园)，项目一期(建

筑面积约 3.2 万平方米)已完工并完成销售。项目二期已于 2023 年 10 月 19 日取得顺义区经信局备案证明,目前正在积极推进规划许可证的办理工作并提前与意向客户对接,了解意向客户需求;公司参股公司金隅空港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(建筑面积约 17.4 万平方米)其中 1,300 套共有产权房全部售罄,住户已经入住,公服配套设施已经全部移交完毕,目前金隅空港正在加紧配套商业、库房和车位的租售运营。

报告期内,天瑞置业实现营业收入 2,151.20 万元,较上年同期减少 19,094.76 万元,净利润-878.81 万元,较上年同期减少约 5,345.38 万元。净利润下降的主要原因是:本期收入仅为房产出租业务,且收入规模未覆盖管理费用、财务费用等期间费用导致亏损,而上期中包含了 4 栋楼宇的产权转让业务,致使 2023 年度净利润大幅度降低。

2. 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 100.36 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、消防设施工程专业承包二级、防水防腐保温工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包三级、环保工程专业承包三级、电子与智能化工程专业承包二级、劳务分包、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。

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。此外,天源建筑推广使用新技术、新工艺、新材料、新设备,如铝模板支撑系统、FS 现浇混凝土免拆保温模板系统等、筑粒混凝土技术、快刻石膏粉刷技术、绿色装配式。天源建筑依托主营业务多元化发展,在主营业务建筑施工的基础上成立专业分公司,包括:装饰分公司、

消防智能运维科技分公司、供热与制冷智能运维科技分公司、新材料与环保科技分公司。

报告期内，天源建筑实现营业收入 37,960.31 万元，较上年同期增加约 4,095.06 万元，净利润-11,432.35 万元，较上年同期亏损增加约 2,740.08 万元，本期亏损的主要原因：成本受市场、属地政府产业政策调整等因素影响，工程材料供应商外迁，导致采购成本增加，叠加建筑工人用工成本增加，造成年度业绩亏损。

3. 物业管理与租赁业务

报告期内，公司稳稳抓住服务升级主线，打造智慧绿色园区。报告期内，公司“云智空港”智慧园区管理小程序上线运行，为园区招商租赁、物业管理、设施运维、社群活动等提供数字化应用。公司也积极利用该系统推介投融资、进出口手续办理、人才管理等诸多业务，赋能园区，为入园企业与园区运营商之间实现智慧化联系。此外，公司还将通过合理的租金策略和优质的租后服务，吸引更多租户入驻，实现产业合作链条延伸，不断提升园区活力。

截至报告期末，公司自持物业可出租面积约 23.92 万平方米(不含天瑞置业开发的空港融慧园项目)，出租率约 71.49%。公司物业管理面积合计约为 35.31 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 11,611.87 万元，较去年同期增长约 659.94 万元，营业收入增长的主要原因：本期为承租公司自持物业的中小微企业减免租金较上年同期金额减少所致。

（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，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-338.51 万元。

（四）股权转让事项

2022 年，公司开展转让所持天瑞置业及诺丁山股权事项，报告期内因区域产业政策及营商环境变化，公司调整经营思路，经慎重考虑，公司董事会决定终止转让所持有的天瑞置业 100%股权，具体内容详见公司 2023 年 9 月 12 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 《公司关于终止转让全资子公司 100%股权的公告》。

（五）对外投资事项

2023 年 12 月 13 日、2023 年 12 月 29 日公司分别召开了第七届董事会第四十次会议、2023 年第六次临时股东大会审议通过《关于以债转股方式对北京天源建筑工程有限责任公司增资暨关联交易的议案》，公司与天源建筑另一股东空港天宏按所持天源建筑股权比例，同比例对天源建筑进行增资，即公司持有的天源建筑 234,154,002.44 元债权，空港天宏持有的天源建筑 58,538,500.61 元债权转为对天源建筑的长期股权投资，大幅优化了天源建筑的资产负债情况，增强了其融资经营能力。

二、2023 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	516,520,529.21	652,882,961.09	-20.89
营业成本	456,661,075.69	518,170,538.14	-11.87
销售费用	120,838.00		100.00
管理费用	94,899,447.13	102,046,449.19	-7.00
财务费用	34,813,973.75	32,363,896.29	7.57
经营活动产生的现金流量净额	-95,114,428.14	-139,699,595.00	31.92
投资活动产生的现金流量净额	-4,139,218.96	4,963,113.12	-183.40
筹资活动产生的现金流量净额	62,267,878.06	63,933,616.19	-2.61

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	355,269,500.13	384,076,062.50	-8.11	7.36	7.10	增加 0.26 个百分点
租赁	79,625,884.97	30,666,132.58	61.49	15.24	6.75	增加 3.06 个百分点
物业管理及其他	65,701,023.45	39,676,367.40	39.61	27.68	32.10	减少 2.02 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 (%)
建筑施工	355,269,500.13	384,076,062.50	-8.11	7.36	7.10	增加 0.26 个百分点
租赁	79,625,884.97	30,666,132.58	61.49	15.24	6.75	增加 3.06 个百分点
物业管理及其他	65,701,023.45	39,676,367.40	39.61	27.68	32.10	减少 2.02 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	454,074,987.57	406,501,363.19	10.48	14.28	12.38	减少 1.75 个百分点
其他地区	46,521,420.98	47,917,199.29	-3.00	-14.06	-13.89	减少 0.20 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	299,046,593.69	65.81	243,995,080.50	58.46	22.56	
	人工费	60,096,603.80	13.22	88,428,423.88	21.19	-32.04	
	间接费用	19,943,201.96	4.39	22,014,032.28	5.27	-9.41	
	其他	4,989,663.05	1.10	4,169,169.42	1.00	19.68	
	小计	384,076,062.50	84.52	358,606,706.08	85.92	7.10	
租赁	维修款	9,542,420.94	2.10	8,579,592.72	2.06	11.22	
	人工服务费	0.00	0.00	3,904,651.81	0.94	-	100.00
	土地使用权摊销	2,391,887.71	0.53	2,289,251.40	0.55	4.48	
	房屋折旧费用	8,922,219.96	1.96	9,536,909.55	2.29	-6.45	
	材料费	0.00	0.00	33,870.00	0.01	-	100.00
	其他	9,809,603.97	2.16	4,382,200.05	1.05	123.85	
	小计	30,666,132.58	6.75	28,726,475.53	6.90	6.75	
物业管理及其他	人工费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	材料费	1,283,737.54	0.28	653,466.83	0.16	96.45	
	设备运转	3,428,452.92	0.75	2,786,400.72	0.67	23.04	
	秩序维护	7,794,375.97	1.72	7,661,343.16	1.84	1.74	
	保洁支出	4,905,955.84	1.08	7,316,349.86	1.75	-32.95	
	其他	22,263,845.13	4.90	11,618,160.47	2.78	91.63	
	小计	39,676,367.40	8.73	30,035,721.04	7.20	32.10	
合计		454,418,562.48	100.00	417,368,902.65	100.00	8.88	
减: 公司各业务分部相互抵消		7,759,695.50	1.74	23,310,648.09	5.92	-66.66	
合计		446,658,866.98	100.00	394,058,254.56	100.00	13.35	

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	120,838.00		100.00	主要原因是本期增加业务宣传费用所致。
管理费用	94,899,447.13	102,046,449.19	-7.00	主要原因是职工薪酬减少所致。
财务费用	34,813,973.75	32,363,896.29	7.57	主要原因是计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费同比降低所致。

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	44,585,166.86	31.92	主要原因是同期转让 4 栋楼宇的产权税金所致。
投资活动产生的现金流量净额	-9,102,332.08	-183.40	主要原因是同期有投资收回和投资收益，本期无此事项所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,665,738.13	-2.61	主要原因是本期偿还债务支付的现金高于同期所致。

(二) 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	119,159,395.32	4.88	155,017,256.65	6.05	-23.13	
合同资产	706,397,825.29	28.92	658,713,897.71	25.69	7.24	
应收款项	398,206,775.42	16.30	464,601,544.38	18.12	-14.30	
存货	334,258,802.28	13.69	345,721,129.34	13.48	-3.32	

投资性房地产	510,554,572.10	20.90	518,027,584.78	20.21	-1.44	
长期股权投资	6,021,991.37	0.25	10,090,212.58	0.39	-40.32	主要原因是联营企业权益法核算按比例确认亏损所致。
固定资产	52,890,143.11	2.17	69,022,945.02	2.69	-23.37	
在建工程	96,755,948.92	3.96	99,315,629.12	3.87	-2.58	
使用权资产	5,666,289.24	0.23	11,309,623.68	0.44	-49.90	主要原因是租入的房屋计提折旧所致。
短期借款	410,517,658.34	16.81	686,802,140.34	26.79	-40.23	主要原因是公司缩减短期融资规模所致。
合同负债	53,327,239.45	2.18	74,526,902.74	2.91	-28.45	
长期借款	131,000,000.01	5.36	20,500,000.00	0.80	539.02	主要原因是公司扩大长期融资规模所致。
租赁负债	1,792,389.49	0.07	7,422,829.53	0.29	-75.85	主要原因是租赁期限缩短及租赁面积减少所致。

(三) 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
北京空港天瑞置业投资有限公司	100	房地产开发	2,900	47,332.96	13,639.04	-878.81
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	6,397.91	5,819.37	-259.25
北京空港天地物业管理有限公司	100	服务业	300	4,633.21	2,510.03	18.88
北京天源建筑工程有限责任公司	80	建筑施工	14,500	108,701.47	11,408.88	-11,432.35
北京空港天阳电气安装工程有限公司	80	电力施工	800	679.20	-416.06	-314.26

北京诺丁山置业有限公司	51	房地产开发	1,050	7,845.28	-2,319.03	-687.86
北京电子城空港有限公司	42.85	房地产开发	35,800	36,416.74	10,197.99	-929.75
哈工大(北京)工业技术创新研究院有限公司	25	工程技术研究、 技术开发	5,500	2,862.77	2,408.80	-581.46

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

公司在剥离土地一级开发业务后，业务结构由产业地产开发、建筑工程施工和物业租赁和管理三大业务模块组成，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，充分发挥品牌辐射带动作用，深耕首都机场临空经济区的核心资源，紧抓北京市“两区”建设及顺义新城建设新机遇，立足北京发展新格局，带领区域更新及转型，着力打造适合新发展形势下的空间载体。

(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，公司将深入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. 顺义新城建设机遇

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. 首都机场临空经济区

首都国际机场临空经济区位于北京市主城区东北部、顺义区境内，规划范围北至机场北线、六环路，南至京平高速，东至六环路，西至高白路、榆阳路，规划面积为115.7平方公里。由原北京临空经济核心区和北京天竺综合保税区整合组建，顺义区人民政府作为示范区规划建设管理主体。首都国际机场临空经济区的设立，为公司业务发展提供了新的机遇和平台。

4. 中国（北京）自由贸易试验区国际商务服务片区挂牌

为加快落实国务院印发《中国（北京）自由贸易试验区总体方案》，中国（北京）自由贸易试验区国际商务服务片区于2020年9月28日在顺义区挂牌，围绕

首都国际机场规划，包含首都机场临空经济区、新国展、中德产业园起步区及中关村顺义园、天竺镇、后沙峪镇、高丽营镇、南法信镇、李桥镇、空港街道部分区域，具有空港特色突出、政策功能领先、港产城融合发展、产业基础雄厚等优势，着力打造临空经济创新引领示范区。

基于上述发展机遇，公司制定了相应发展战略，即：在北京市“两区”建设驱动下，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

2024 年，随着房地产行业融资政策的放宽，建筑施工及物业租赁市场需求的逐步复苏，经营环境有望得到进一步的改善，这将为公司实现持续增长提供有力的支撑。同时，公司将严格遵循已制定的双轮驱动发展战略，即作为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重角色定位，通过不断深化在这两大领域的专业能力和资源优势，继续探寻新的业务增长点，2024 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，进一步理清职能，落实组织结构调整，全面实施组织结构优化调整工作，激励公司上下提高工作效率，提高业务质量，有效提升公司治理水平。认真贯彻落实公司发展战略，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

纵观公司工业地产开发、建筑工程施工、物业租赁和管理业务，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机制，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。

2024 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. 宏观环境及政策风险

2024 年，尽管宏观环境整体趋于好转，房地产行业融资政策有所放宽，为公司未来的经营环境带来了一定改善，但当前市场环境依然可能面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。公司的产业地产、房产租赁、建筑施工等业务与宏观经济环境、地方经济形势紧密相连。若经济增长不及预期，可能会导致市场需求萎缩、资本市场波动等不利影响，进而制约公司主营业务的持续发展。因此，公司必须密切关注宏观经济动态，灵活调整战略，以应对潜在的市场变化。

2. 原材料、劳务价格波动风险

在公司的房地产开发与建筑工程施工业务中，成本受到建筑施工市场劳务、原料、辅助材料价格波动的显著影响。若未来出现大幅上涨，将导致公司相关成本同步上升，面临成本增加的风险，不仅会加重公司的资金压力，还将导致公司毛利水平下降，从而影响公司整体盈利水平。为应对这一风险，公司正积极开拓供应商资源，优化供应商管理体系，以确保材料采购价格的基本稳定，并减少价格波动对公司的影响。

3. 应收款项回收风险

由于公司建筑施工业务受到上游建设单位资金紧张的影响，以及建设施工业务本身资金需求量大、资金循环周期长的特点，公司后续主营业务发展所需投入的资金量较大。如果公司建筑施工项目回款进度、股权投资项目的退出速度低于预期，或公司外部融资渠道受阻，都可能给公司带来较大的资金压力。因此，公司需要加强应收账款管理，优化收款机制，以确保资金流的稳定。

4. 投资管理风险

公司目前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对公司影响较大，产生的公允价值变动收益将随资本市场的波动而变化。受到资本市场整体运行状况、公司自身投资风控体系执行可能存在偏差、被投资企业经营未达预期等多方面因素的制约，公司投资业务可能存在投资决策风险、投资项目退出风险、长期股权投资项目投资收益波动以及金融资产市值波动的风险，并进而导致对公司净利润产生的不确定性增加。

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。

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. 现金分红政策执行情况

公司 2022 年年度股东大会上审议通过了《2022 年度利润分配预案》：2022 年度公司实现归属于母公司的净利润-31,909,979.76 元，加上年初未分配利润 335,271,548.35 元，扣除 2021 年年度利润分配 0 元，2022 年期末可供股东分配的利润 303,361,568.59 元。鉴于 2022 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 2022 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。

(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 (%)
2023 年	0	0	0	0	-99,979,737.74	0
2022 年	0	0	0	0	-31,909,979.76	0
2021 年	0	0	0	0	-25,194,138.08	0

五、积极履行社会责任的工作情况

内容详见 2024 年 3 月 29 日刊登于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《空港股份 2023 年度履行社会责任报告》。

本议案已经公司第七届董事会第四十三次会议审议通过。

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

2024 年 4 月 18 日

议案三：公司 2023 年度监事会工作报告

各位股东及授权代表：

2023 年度，公司监事会严格遵守《公司法》《公司章程》以及《公司监事会议事规则》等各项法规与规定，切实承担起法律法规、规范性文件所赋予职责。本着对全体股东高度负责的态度，监事会成员积极投入工作。报告期内，监事会成员认真列席了公司召开的所有相关董事会会议和股东大会会议，还对公司涉及的一系列重大事项以及董事会作出的各项重要决议进行了监督，为公司的稳健发展提供了坚实的监督保障。

一、监事会的日常工作情况

（一）第七届监事会第十三次会议于 2023 年 4 月 14 日召开，会议审议通过了以下议案：

1. 《关于公司 2022 年度计提长期股权投资减值损失的议案》；
2. 《公司 2022 年年度报告全文及摘要》；
3. 《公司 2022 年度监事会工作报告》；
4. 《公司 2022 年度财务决算报告》；
5. 《公司 2022 年度利润分配预案》；
6. 《公司 2022 年度内部控制评价报告》；
7. 《公司 2022 年度内部控制审计报告》；
8. 《公司 2022 年度履行社会责任报告》；
9. 《公司未来三年（2023 年-2025 年）股东回报规划》。

（二）第七届监事会第十四次会议于 2023 年 4 月 28 日召开，会议审议通过了《公司 2023 年第一季度报告》。

(三) 第七届监事会第十五次会议于 2023 年 8 月 29 日召开, 会议审议通过了《公司 2023 年半年度报告》。

(四) 第七届监事会第十六次会议于 2023 年 10 月 30 日召开, 会议审议通过了《公司 2023 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。中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 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 2023 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。

六、内幕信息知情人管理制度实施情况

2023 年度, 公司按照《内幕信息知情人登记管理制度》, 严格执行和实施内幕信息知情人登记管理, 规范信息传递流程。公司董事、监事及高级管理人员和

其他相关知情人严格遵守内幕信息知情人管理制度,未发现有内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股票等违法违规的情形。

本议案已经公司第七届监事会第十七次会议审议通过。

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

2024 年 4 月 18 日

议案四：公司 2023 年度财务决算报告

各位股东及授权代表：

2023 年，面对国内外错综复杂的经济形势以及层出不穷的风险挑战，公司始终坚守稳中求进的经营策略，紧紧围绕年度目标，灵活应对市场变化，积极调整经营策略，有条不紊地推进各项工作。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 2023 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	-123,191,461.45
2	利润总额	-124,353,392.77
3	归属于上市公司股东的净利润	-99,979,737.74
4	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-102,097,866.47
5	经营活动产生的现金流量净额	-95,114,428.14

二、截至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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
营业收入	516,520,529.21	652,882,961.09
归属上市公司股东的净利润	-99,979,737.74	-31,909,979.76
总资产	2,442,384,425.33	2,563,821,188.55
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,087,788,106.20	1,187,767,843.94
基本每股收益（摊薄）（元/股）	-0.3333	-0.1064
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）	-0.3403	-0.3115

归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.63	3.96
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.32	-0.47
加权平均净资产收益率(%)	-8.79	-2.60
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-8.97	-7.62

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	303,361,568.59	1,188,298,283.21
本年初额	300,000,000.00	509,024,218.35	79,132,057.00	303,361,568.59	1,188,298,283.21
本期增减	0.00	0.00	0.00	-99,979,737.74	-68,304,974.07
期末数	300,000,000.00	509,024,218.35	79,132,057.00	203,381,830.85	1,119,993,309.14

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	721,138.86	6,514,584.67	-88.93	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
应收账款	280,793,544.84	193,127,076.95	45.39	主要原因是期末应收未收的款项较期初增加所致
其他应收款	116,661,991.72	264,959,882.76	-55.97	主要原因是关联方归还欠款所致
应收利息	19,275,251.75	67,839,862.39	-71.59	主要原因是关联方归还欠款所致
长期股权投资	6,021,991.37	10,090,212.58	-40.32	主要原因是联营企业权益法核算按比例确认亏损所致
使用权资产	5,666,289.24	11,309,623.68	-49.90	主要原因是更换租赁场地，缩短租赁周期所致
无形资产	5,798,959.48	8,358,812.30	-30.62	主要原因是无形资产按期摊销所致
短期借款	410,517,658.34	686,802,140.34	-40.23	主要原因是公司缩减短期融资规模所致
预收款项	3,069,582.24	5,533,849.78	-44.53	主要原因是将符合条件的预收款项结转至营业收入所致
应付职工薪酬	6,317,941.44	3,211,304.50	96.74	主要原因是年末有计提尚未发放的工资所致
应交税费	1,800,260.24	4,604,086.05	-60.90	主要原因是期末应交未交的税费较期初减少所致

公司 2023 年年度股东大会会议资料

项目	期末余额	年初余额	增减幅度 (%)	主要原因
一年内到期的非流动负债	42,071,698.07	29,196,878.84	44.10	主要原因是期末一年内到期的长期借款较期初增加所致
长期借款	131,000,000.01	20,500,000.00	539.02	主要原因是公司扩大长期融资规模所致
租赁负债	1,792,389.49	7,422,829.53	-75.85	主要原因是更换租赁场地，缩短租赁周期所致
未分配利润	203,381,830.85	303,361,568.59	-32.96	主要原因是公司亏损所致
少数股东权益	32,205,202.94	530,439.27	5,971.42	主要原因是控股子公司债转股所致
项目	2023 年 1 至 12 月	2022 年 1 至 12 月	增减幅度 (%)	主要原因
利息收入	6,071,318.95	10,653,884.21	-43.01	主要原因是计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费同比降低所致
其他收益	425,880.94	3,131,583.33	-86.40	主要原因是本年符合条件可结转的递延收益同比减少所致
对联营企业和合营企业的投资收益	-4,068,221.21	-9,438,265.87	56.90	主要原因是联营企业亏损额同比减少所致
公允价值变动收益	-3,385,143.61	-23,647,608.34	85.69	主要原因是其他非流动金融资产公允价值变动产生损失同比降低所致
信用减值损失	-27,184,520.76	1,204,096.49	-2,357.67	主要原因是计提应收账款坏账准备所致
资产减值损失	49,104.60	3,729,354.81	-98.68	主要原因是本期冲回的合同履约成本减值损失同比降低所致
营业利润	-123,191,461.45	-35,071,477.18	-251.26	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致
营业外收入	659,300.38	2,101,998.26	-68.63	主要原因是本期非经营性收入同比减少所致
利润总额	-124,353,392.77	-35,129,080.34	-253.99	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致
所得税费用	2,490,081.91	18,235,430.72	-86.34	主要原因是本期应纳税所得额同比减少所致
净利润	-126,843,474.68	-53,364,511.06	-137.69	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致
持续经营净利润	-126,843,474.68	-53,364,511.06	-137.69	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致
归属于母公司所有者的净利润	-99,979,737.74	-31,909,979.76	-213.32	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致

项目	期末余额	年初余额	增减幅度 (%)	主要原因
综合收益总额	- 126,843,474.68	-53,364,511.06	-137.69	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致
归属于母公司所有者的综合收益总额	-99,979,737.74	-31,909,979.76	-213.32	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致
基本每股收益(元/股)	-0.33	-0.11	-200.00	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致
稀释每股收益(元/股)	-0.33	-0.11	-200.00	主要原因是同期有出售 4 栋楼宇产权产生利润，本期无此项利润且建筑板块亏损额扩大所致
经营活动产生的现金流量净额	-95,114,428.14	- 139,699,595.00	31.92	主要原因是本期购买商品、接受劳务支付的现金同比降低所致
投资活动产生的现金流量净额	-4,139,218.96	4,963,113.12	-183.40	主要原因是同期有投资收回和投资收益、本期无此事项所致

本议案已经公司第七届董事会第四十三次会议及第七届监事会第十七次会议审议通过。

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

2024 年 4 月 18 日

议案五：公司 2023 年度利润分配预案

各位股东及授权代表：

经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2023 年度公司实现归属于母公司的净利润-99,979,737.74 元，加上年初未分配利润 303,361,568.59 元，扣除 2022 年年度利润分配 0 元，2023 年期末可供股东分配的利润 203,381,830.85 元。

根据《公司章程》第一百六十四条第二项之规定，公司现金分红的具体条件和比例：除特殊情况外，公司在当年盈利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合并报表可供分配利润的百分之十。

鉴于 2023 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 2023 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。

本议案已经公司第七届董事会第四十三次会议及第七届监事会第十七次会议审议通过。

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

2024 年 4 月 18 日

议案六：公司独立董事 2023 年度述职报告

各位股东及授权代表：

2023 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 2023 年度述职报告已编制完毕，内容详见 2024 年 3 月 29 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 2023 年度述职报告》。

本议案已经公司第七届董事会第四十三次会议审议通过。

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

2024 年 4 月 18 日

议案七：关于调整公司经营范围并修改《公司章程》部分条款的议案

各位股东及授权代表：

根据国家市场监督管理总局关于企业经营范围登记规范化表述的要求，同时结合公司实际情况，公司拟对《公司章程》中的经营范围进行适当调整，具体调整内容如下：

一、公司经营范围调整情况

原经营范围：高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询。

拟调整为：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；土地整治服务。

二、修订《公司章程》部分条款情况

序号	修改前	修改后
1	第十四条 经依法登记，公司的经营范围：高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询。	第十四条 经依法登记，公司的经营范围：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；土地整治服务。

除上述修改外的其他条款内容不变。

本议案已经公司第七届董事会第四十三次会议审议通过。

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

2024 年 4 月 18 日