

北京空港科技园区股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人田建国、主管会计工作负责人田建国及会计机构负责人（会计主管人员）张广月声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	空港股份
股票代码	600463
上市交易所	上海证券交易所

2.2 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
联系地址	北京市顺义区空港工业区 B 区裕民大街甲 6 号 503 室	北京市顺义区空港工业区 B 区裕民大街甲 6 号 405 室
电话	010-80489305	010-80489305
传真	010-80491684	010-80489305
电子信箱	yanm_liu@163.com	colabin@126.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	781,771,018.51	859,748,112.91	-9.07	756,153,219.10

营业利润	98,421,075.60	78,642,769.36	25.15	74,112,455.37
利润总额	99,651,527.91	81,160,567.02	22.78	74,062,576.95
归属于上市公司股东的净利润	73,336,973.09	60,819,962.78	20.58	55,118,240.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	72,535,302.75	53,987,687.26	34.36	55,195,465.39
经营活动产生的现金流量净额	59,555,843.95	17,291,388.58	244.42	-116,950,733.39
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	2,380,338,134.02	2,242,820,006.51	6.13	2,125,276,301.35
负债总额	1,668,378,220.54	1,584,485,781.14	5.29	1,502,808,380.00
归属于上市公司股东的所有者权益	682,504,055.40	630,150,050.35	8.31	594,265,802.17
总股本	252,000,000.00	252,000,000.00	0	252,000,000.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.29	0.24	20.58	0.22
稀释每股收益 (元 / 股)	0.29	0.24	20.58	0.22
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.29	0.21	34.36	0.22
加权平均净资产收益率 (%)	11.21	10.00	增加 1.21 个百分点	9.40
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	11.09	8.88	增加 2.21 个百分点	9.41
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.24	0.07	244.42	-0.46
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.71	2.5	8.31	2.36
资产负债率 (%)	70.09	70.65	减少 0.56 个百分点	70.71

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	32,063.44	95,821.05	-134,673.65
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照	1,676,540.88	2,416,323.55	

一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
债务重组损益			158,933.07
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		7,149,819.10	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			16,940.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-478,152.01	5,653.06	-91,077.84
少数股东权益影响额	-1,907.96	-418,226.52	-14,766.29
所得税影响额	-426,874.01	-2,417,114.72	-12,580.40
合计	801,670.34	6,832,275.52	-77,225.11

§ 4 股东持股情况和控制框图

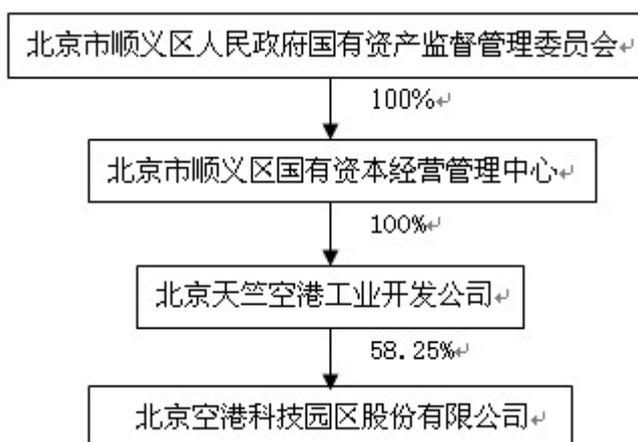
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	19,595 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数	19,486 户		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条 件股份数量	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	其他	1.10	2,783,853	0	未知
王铭翊	未知	0.45	1,137,800	0	未知
周志生	未知	0.40	1,008,556	0	未知
沈浩青	未知	0.35	885,800	0	未知
王海	未知	0.34	860,000	0	未知
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.33	838,441	0	未知
北京华大基因研究中心有限公司	其他	0.30	752,393	0	质押 752,392
北京空港广远金属材料有限公司	其他	0.30	752,393	0	未知
刘定舫	未知	0.24	608,414	0	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		

北京天竺空港工业开发公司	146,781,790	人民币普通股
深圳市空港油料有限公司	2,783,853	人民币普通股
王铭翊	1,137,800	人民币普通股
周志生	1,008,556	人民币普通股
沈浩青	885,800	人民币普通股
王海	860,000	人民币普通股
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	838,441	人民币普通股
北京华大基因研究中心有限公司	752,393	人民币普通股
北京空港广远金属材料有限公司	752,393	人民币普通股
刘定舫	608,414	人民币普通股
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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期内公司总体经营情况

2011 年全年实现营业收入 78,177.10 万元，同比下降 9.07%；实现利润总额 9,965.15 万元，同比增长 22.78 %；实现归属于上市公司股东的净利润 7,333.70 万元，同比增长 20.58%。2011 年期末总资产 238,033.81 万元，同比增长 6.13%；归属于上市公司股东的股东权益 68,250.41 万元，同比增长 8.31%。

(1) 主营业务分析：

单位：万元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率	营业收入比上期增减	营业成本比上期增减	营业利润率比上期增减
分行业						
园区开发建设	2,409.78	649.76	73.04%	-54.52%	-77.61%	提高 27.82 个

						百分点
房地产开发	14,959.50	8,685.48	41.94%	-49.45%	-60.67%	提高 16.57 个百分点
建筑施工	58,685.31	53,335.10	9.12%	12.87%	9.34%	提高 2.93 个百分点
租赁	4,252.23	2,004.51	52.86%	1.29%	19.70%	降低 7.25 个百分点
分产品						
园区土地开发	2,409.78	649.76	73.04%	-54.52%	-77.61%	提高 27.82 个百分点
房产销售	14,959.50	8,685.48	41.94%	-49.45%	-60.67%	提高 16.57 个百分点
建筑施工	58,685.31	53,335.10	9.12%	12.87%	9.34%	提高 2.93 个百分点
房产出租	4,252.23	2,004.51	52.86%	1.29%	19.70%	降低 7.25 个百分点

(2) 占主营业务收入或主营业务利润总额 10% 以上的主要行业

单位：万元

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)
园区开发建设	2,409.78	649.76	73.04
房地产开发	14,959.50	8,685.48	41.94
建筑施工	58,685.31	53,335.10	9.12

(3) 公司业务全部集中于北京地区，主营业务收入 71,048.18 万元，比上年减少 16.42%。

(4) 报告期公司资产构成同比发生重大变动及说明

单位：元

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
应收账款	106,135,759.80	62.31	本年度出售给北京土地储备中心顺义区分中心的土地款尚未收回所致。
预付款项	-3,497,769.16	-61.63	主要原因是期末子公司天源建筑预付材料库及预付分包款减少所致。
其他应收款	-1,027,655.24	-33.61	主要原因是本期物业分公司代收代付的税费及供暖费结算所致。
无形资产	-11,563,722.52		本年度公司出售创意产业园土地使用权结转成本所致。
短期借款	155,000,000.00		本年度新增短期借款所致。
应付票据	21,962,069.80		本年度改变与供应商的结算方式，增加使用银行承兑汇票方式支付工程款、材料款所致。
预收款项	113,360,108.39	158.73	主要原因是子公司天瑞公司销售企业园项目预收款大幅增加所致。

应交税费	-9,604,419.02	-87.03	主要原因是本期末应交的营业税较上年末相比大幅减少所致。
应付股利	11,742,543.20	43.11	主要原因为公司流动资金紧张，控股股东同意暂缓公司支付本年度公司应支付给控股股东的现金股利所致。
营业税金及附加	-16,153,707.13	-40.01	本年度营业收入中政府回购三宗土地所取得的收入免征营业税及附加税费所致。
资产减值损失	16,237,770.76		本年度子公司天源减值计提存货跌价损失及本年度未发生资产减值损失转回事项所致。
经营活动产生的现金流量净额	42,264,455.37	244.42	主要原因是本年度公司购买商品、接受劳务支付的现金较上年度大幅减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	7,091,849.13	-89.31	上年度公司发生办公楼装修导致支出增加，本年度未发生该等事宜所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-134,303,453.40	-322.40	本年度公司偿还银行短期借款，减少银行贷款所致。

(5) 公司主要控股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

被投资单位名称	主要产品或服务	注册资本	占被投资单位股权比例	本期营业收入	本期净利润
北京天源建筑工程有限责任公司	建筑施工	8,000	80%	58,754.91	343.95
北京空港天瑞置业投资有限公司	房地产开发	2,900	100%	14,961.80	3,195.87

2、对公司未来发展的展望

(1) 行业政策与经营环境：

公司主营业务为土地一级开发、工业房产开发、建筑施工、物业出租与物业管理。近两年，国家逐步执行了较为严厉的房地产调控政策，2011 年陆续出台了新国八条和京十五条，但由于公司主营为工业地产，相对其他地产公司而言，面临的经营风险较小。2011 年 12 月中央经济会议对 2012 年房地产调控明确了基调：一方面，抓好保障性住房投融资、建设、运营、管理工作，另一方面，坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展。在政策调控和资金调控双重压力下，公司未来的经营环境预计与上年度基本一致，资本市场的再融资渠道仍处于关闭状态，公司项目所需资金及流动资金仍将通过自有资金及银行贷款解决。公司将密切关注国家宏观调控政策，努力争取采用资本市场再融资、发行公司债等方式实现多渠道融资，实现公司加速发展。

(2) 公司发展战略：

公司将继续以科学发展观统领全局，树立“一级开发是推手，二级开发是抓手”的经营

理念，持续推进精细化经营，实现四个方面的转变，即：主营业务上从土地一级开发向二级开发转变；开发模式上由工业地产开发转向商业地产开发，二级开发产品由销售型物业转向销售与持有并举；经营管理上由粗放型向精细化转变，实现建筑施工由产值型转向利润型，物业管理由低端业态转向高品质物业发展；发展方向上由区内守业发展向区外市场拓展转变。

2012 年，将围绕“一个坚持、两个突破、三个推动”开展工作，即：“坚持开拓创新战略思路，突破资金束缚、突破土地瓶颈，推动内部控制严格规范，推动经济增量快速聚集，推动发展动力持续增强”。凝聚智慧，求实向上，努力将公司打造成区域合作共建的推动者和建设者，积极探索临空经济融合发展道路，有效促进公司发展空间、运营空间不断扩展，争取经济效益和社会效益双丰收。

（3）2012 年重点工作：

公司将继续做大做强主营业务，以实现可持续发展。2012 年重点做好以下工作：

一、增加储备，推进项目进度：拓展土地一级开发项目储备，积极推进兆丰产业基地及空港木林高端制造业基地的开发建设进度，争取早日实现收益；

二、加强管控，推动内控规范：全面落实内控规范及其配套指引的实施工作计划，积极推动公司内控规范体系实施工作，完善公司内控建设，提升管理水平；

三、加强营销，盘活存量资产：深入市场调研，创新营销模式，积极做好企业园等工业房产的销售及物业资产的租赁工作，加快各项存量资产的盘活变现；

四、多措并举，提高融资效率：密切关注国家货币政策及贷款利率变动，适时调整融资方案，合理安排长、短期借款比例。动态捕捉资本市场政策信息，多措并举，以实现融资渠道多元化，提高融资效率，为公司持续发展提供保障。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 5.1

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

请见前述 5.1

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

董事长：田建国

北京空港科技园区股份有限公司

2012 年 4 月 5 日