

北京电子城投资开发股份有限公司

2013 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	电子城	股票代码	600658
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	吕延强	尹紫剑	
电话	010-58833515	010-58833515	
传真	010-58833599	010-58833599	
电子信箱	bez@bez.com.cn	yinzj@bez.com.cn	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	4,100,577,215.74	4,010,363,445.10	2.25
归属于上市公司股东的净资产	2,519,813,994.06	2,299,504,266.62	9.58
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	30,045,400.85	172,398,838.42	-82.57
营业收入	1,069,492,625.88	301,263,437.79	255.00
归属于上市公司股东的净利润	352,015,703.28	103,979,215.07	238.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	348,568,183.06	102,351,239.23	240.56
加权平均净资产收益率(%)	14.30	5.17	增加 9.13 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.61	0.18	238.89
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.18	238.89

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数				27,439	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
北京电子控股有限责任公司	国有法人	69.99	405,981,375		无
北京七星华电科技集团有限责任公司	未知	1.97	11,455,476		未知
京东方科技集团股份有限公司	未知	1.69	9,819,493		未知
北京兆维电子(集团)有限责任公司	国有法人	1.23	7,145,784		未知
北京市将台经济技术开发区公司	未知	0.56	3,273,164		未知
信泰人寿保险股份有限公司一万能保险产品	未知	0.50	2,910,492		未知
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.35	2,011,026		未知
北京燕东微电子有限公司	未知	0.28	1,636,582		未知
北京信息职业技术学院	未知	0.28	1,636,582		未知
北京东光微电子有限公司	未知	0.28	1,636,582		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		北京七星华电科技集团有限责任公司、京东方科技集团股份有限公司、北京兆维电子(集团)有限责任公司、北京燕东微电子有限公司、北京信息职业技术学院、北京东光微电子有限公司均为公司控股股东北京电控的子公司，其之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知上述其他无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。			

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三、 管理层讨论与分析

公司始终坚持以“推动城市产业升级、促进区域经济增长、实现自身持续发展”为使命，构建以“科技产业地产开发运营”为主线，通过模式复制和品牌塑造，力争成为国内科技产业园区开发运营及科技城市功能区建设的引领者。

2013 年上半年，面对国家宏观政策调控压力，公司按照“创新理念 提升管理 优化结

构 快步发展”的工作思路，统一思想，团结一致，克服建设、管理、发展中的诸多困难，全力推进公司经营计划及各项重点任务，为年度工作的完成奠定了良好的基础。

报告期内，随着公司组织架构的调整、运营体系的优化、管理流程的再造和制度体系的再建，提高了公司规划、建设、招商、运营的专业水平。通过推进各项重点工程建设、加强市场营销策划、加大资金管理力度、提升物业管理的专业化水平、完善公司制度体系建设、落实公司改革调整工作、强化安全质量管理，公司进一步提高了核心竞争力。在日益激烈的行业竞争格局下，凭借充足的开发经验和专业实力，继续实现了公司的稳步发展。

(一) 主营业务分析

1、 财务报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	1,069,492,625.88	301,263,437.79	255.00
营业成本	368,604,601.80	103,256,543.40	256.98
销售费用	2,112,969.79	567,999.62	272.00
管理费用	21,295,863.67	12,438,192.72	71.21
财务费用	-26,378,495.90	-18,325,108.08	
经营活动产生的现金流量净额	30,045,400.85	172,398,838.42	-82.57
投资活动产生的现金流量净额	-661,656.00	-847,997.00	
筹资活动产生的现金流量净额	11,158,474.16	-98,616,558.34	

营业收入变动原因说明：园区地产开发及结算等周期因素而带来的阶段收入增加的影响。

营业成本变动原因说明：收入增加的相应影响。

销售费用变动原因说明：业务拓展，销售费用增加的影响。

管理费用变动原因说明：业务拓展，咨询费增加等因素影响。

财务费用变动原因说明：利息收入同比增加的影响。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：销售商品、提供劳务收现同比增加，购买商品、接受劳务及税费付现亦同比增加的影响。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：购建固定资产所支付的现金同比减少的影响。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：收到的其他与筹资活动有关的现金同比增加的影响。

2、 其它

(1) 经营计划进展说明

2013 年上半年，公司按经营计划推进了各项工作的开展：

- ① 项目建设方面。积极推进电子城 IT 产业园项目、电子城国际电子总部项目、电子城朔州数码港项目的开发建设；强化过程管理，抓好项目“预算结算”、“洽商变更”、“工程合同管理”等重点环节的控制，优化招投标管理模式，从严控制工程成本。
- ② 市场营销方面。公司加大品牌推广和对外宣传力度，加强市场营销策划。继续做好电子城 IT 产业园及国际电子总部项目的招商工作，确保销售资金稳定回收。
- ③ 项目拓展方面。从战略发展的角度，继续对全国重点经济发展区域进行考察、调研和筛选，并按计划加快推进了重点意向项目的合作谈判进度，为公司未来的扩充、发展奠定基础。
- ④ 物业管理方面。在完成物业公司整合、提级、增资的基础上，加快提升现有物业项目的

管理水平，统一完善各项物业管理制度和流程，提升服务意识，着力打造完全市场化、专业化的现代物业服务企业。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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 (%)
房地产业	1,006,811,672.40	318,255,576.28	68.39	293.69	401.15	减少 6.78 个百分点
物业管理	59,650,504.29	49,422,288.75	17.15	38.92	26.24	增加 8.32 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 地 产 销售	945,762,695.00	306,224,475.32	67.62	371.59	488.57	减少 6.44 个百分点
园 区 地 产 出租	61,048,977.40	12,031,100.96	80.29	10.63	4.83	增加 1.09 个百分点
物业管理	59,650,504.29	49,422,288.75	17.15	38.92	26.24	增加 8.32 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京市	1,066,462,176.69	257.07

(三) 核心竞争力分析

公司以科技产业地产开发为主营业务，作为中关村科技园区电子城科技园开发建设、招商引资实施主体及北京电子城老工业基地改造建设主体，成功实施了北京电子城老工业基地的升级改造和中关村电子城科技园的开发建设，形成了电子城老工业基地独特的城市区位优势 and 电子信息产业聚集优势。通过电子城科技园的开发运营，积累了丰富的产业地产开发经验和客户资源，并造就出一批具有科技产业地产及配套住宅、商业开发经验的专业团队，品牌优势得到不断提升。在可持续发展过程中，公司对原有业务开发模式进行了不断的延展和创新，能够快速灵活的适应市场需求，实现公司的快速发展。

2013 年上半年，公司整体运营状况良好。通过工程建设进度的稳步推进、制度体系的逐渐完善、品牌价值的不断提高、新项目的进一步拓展，公司整体的核心竞争力得到了较大的增强，为公司的可持续发展奠定了坚实的基础。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位：元 币种：人民币

被投资单位	主要业务	投资金额	在被投资单位持股比例%
北京千住电子材料有限公司	开发、生产锡制品、焊膏、助焊剂及专有设备和处置装置。	18,243,132.01	31.81
北京中关村科技融资担保有限公司	融资性担保业务；贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务。	5,000,000.00	0.52
北京莎威电子有限公司	加工、制造半导体集成电路、倒车雷达。	3,000,000.00	14.10
北京金龙大厦有限公司	出租公寓、写字楼(高档除外)；附设商品部；物业管理、经济技术信息咨询；销售百货；洗车服务；摄影扩印服务；图文设计、制作；计算机技术咨询。	15,000,000.00	15.00

持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例(%)	期末持股比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000007	零七股份	4,984,026.39	1.66	1.66	50,747,500.00	0	-3,504,450.00	可供出售金融资产	

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况**(1) 委托理财情况**

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京电子城有限责任公司	房地产业	园区地产	110,000,000.00	2,549,803,481.99	1,789,649,037.65	1,018,718,584.37	432,285,345.07	326,026,873.57

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

四、涉及财务报告的相关事项**4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。**

本公司报告期内合并范围发生变更，2013 年 3 月 13 日，本公司第九届董事会第二次会议，同意出资 3000 万元与大同市金东南房地产开发有限责任公司共同成立朔州电子城数码港开发有限公司，本公司持股 60%。2013 年 3 月 28 日，经朔州诚信会计师事务所有限公司出具朔州诚信设验【2013】0032 号验资报告，经朔州市工商行政管理局朔城分局核准，取得企业法人营业执照，注册号为 140602100000945。纳入公司的合并范围。

董事长：王岩

北京电子城投资开发股份有限公司

2013 年 8 月 27 日