

北京电子城投资开发股份有限公司

2013 年度 报告 摘要

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	1,469,977,503.82	1,398,668,117.03	5.10
营业成本	530,998,289.35	558,071,500.50	-4.85
销售费用	6,325,968.80	2,696,461.57	134.60
管理费用	46,939,583.50	28,977,300.21	61.99
财务费用	-52,028,894.32	-40,618,759.71	-27.10
经营活动产生的现金流量净额	81,697,243.22	577,725,470.57	-85.86
投资活动产生的现金流量净额	757,140.98	-1,068,075.53	240.56
筹资活动产生的现金流量净额	-108,201,525.84	-98,616,558.34	-9.01

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析
报告期内,公司实现营业收入同比增长5.10%,主要系公司业务展收入增加所致。
(2) 主要期间费用的情况
前五名客户销售金额合计为117,187.23万元,占销售总额的79.71 %。
3、 成本
(1) 成本分析表

单位:元

分产品情况	分产品	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(%)
园区地产销售	园区地产销售		397,145,965.35	74.79	453,586,634.65	81.28	-12.44
园区地产出租	园区地产出租		20,798,917.88	3.92	24,488,897.64	4.38	-14.66
物业管理	物业管理		109,408,157.65	20.66	77,521,903.65	13.89	41.31
其他	其他		3,645,248.47	0.69	2,504,064.56	0.45	45.57

(2) 主要供应商情况
前五名供应商采购金额合计为13,632.48万元,占年度采购总额的61.96%。

4、 费用

销售费用增长134.60%,主要系公司加大市场营销推广力度,广告宣传费同比增加所致。
管理费用增长61.99%,主要系公司拓展市场,获取新的土地资源,规模扩大,结构优化,相应人员及调研、咨询费增加所致。

5、 现金流

经营活动产生的现金流量净额降低85.86%,主要系支付土地款、工程款及税款所致。
投资活动产生的现金流量净额增加1,825,216.31元,系取得投资收益收到的现金同比增加及购建固定资产同比减少的影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额减少9,584,967.50元,主要系吸收投资收到及分红支付现金影响所致。

6、发展战略和经营计划进展说明
公司发展战略为:以“推动产业结构升级,促进区域经济持续增长,实现自身可持续发展”

为使命,继续以科技产业地产开发运营为主,同时发展园区配套住宅和商业的开发建设。

2013年,在董事会领导下,公司管理团队按照公司发展战略,以高度负责的态度,锐意进取的精神,带领全体员工圆满完成了2013年各项经济指标和重点任务。

(二) 行业、产品或地区经营情况

1、 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

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	1,211,419,689.00	397,145,965.35	67.22	1.38	-12.44	增15.87个百分点
园区地产出租	121,684,772.45	20,798,917.88	82.91	6.99	-14.96	增14.42个百分点
物业管理	129,746,449.00	109,408,157.65	15.68	54.37	41.13	增17.92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	1,462,850,910.45	5.03

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占资产总额的比例(%)	上期期末数	上期期末数占资产总额的比例(%)	本期期末数较上期期末数变动比例(%)
应收票据	5,484,000.00	0.09	2,538,300.00	0.08	97.25
应收账款	57,021,590.89	1.45	105,631,309.03	2.63	-46.02
预付款项	318,101,283.71	8.07	40,945,619.48	1.02	676.89
应收利息	21,893,557.23	0.56	15,331,499.66	0.38	42.80
其他应收款	8,425.00	0.0002	2,530,399.59	0.06	-99.67
长期待摊费用	9,530,000.00	0.002	152,878.00	0.004	-38.82
长期待摊费用	1,544,986.51	0.04	378,185.53	0.01	308.53
应付账款	75,312,414.37	1.91	252,678,813.49	6.30	-70.19
预收款项	45,510,045.18	11.46	268,774,492.46	6.70	67.99
应交税费	406,491,466.34	10.32	663,617,715.22	16.55	-38.75
应付利息	889,640,079.11	4.81	394,212,465.98	9.83	-51.89
应付股利	63,327,813.66	1.60	33,666,976.79	0.85	36.15
资本公积	1,287,934,230.64	32.68	946,822,882.16	23.61	35.99

应收票据:期末数较年初数增加945,500.00元,增长37.25%的主要原因系银行承兑汇票增加所致。

应收账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少48,609,958.14元,降低46.02%的主要原因系严格控制合同履行,加强应收账款的回收。

预付款项:期末数较年初数增加277,155,664.23元,增长67.89%的主要原因系控股子公司神州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

应收利息:期末数较年初数增加6,562,057.57元,增长42.80%的主要原因系定期存款增加所致。

增加所致。

其他应收款:期末数较年初数减少2,521,974.59元,降低99.67%的主要原因系保证金收回所致。

无形资产:期末数较年初数减少59,348.00元,降低38.82%的主要原因系软件使用权的处置所致。

长期待摊费用:期末数较年初数增加1,166,800.96元,增长308.53%的主要原因系子公司装修费增加所致。

应付账款:期末数较年初数减少177,364,399.12元,降低70.19%的主要原因系工程款支付进度所致。

预收款项:期末数较年初数增加182,735,552.72元,增长67.99%的主要原因系收到预收款增加所致。

应交税费:期末数较年初数减少257,126,308.68元,降低38.75%的主要原因系本年度内企业所得税及土地增值税进行了清算所致。

其他应付款:期末数较年初数减少204,572,425.98元,降低51.89%的主要原因系保证金结转所致。

盈余公积:期末数较年初数增加29,270,836.87元,增长86.17%的主要原因系按年度利润分配计提法定盈余公积金累计增加所致。

未分配利润:期末数较年初数增加340,770,348.48元,增长35.99%的主要原因系本年度经营盈利所致。

2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期损益的影响金额
可供出售金融资产	55,420,100.00	53,160,400.00	-2,259,700.00	-
合计	55,420,100.00	53,160,400.00	-2,259,700.00	-

(四) 核心竞争力分析

公司以开发建设中关村电子城科技园为起点,成功开发了多个主题园区,包括电子城·国际电子总部、电子城·IT产业园、电子城·创新产业园、电子城·科研开发中心、电子城·科技大厦,使园区的城市区位优势和产业聚集优势更加明显。通过园区的开发运营,开发了丰富的产业园区开发经验和客户资源,建立了专业化的科技产业园区及城市功能区开发建设、招商引资和运营服务的管理团队,搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式,形成了公司的核心竞争力。同时,在公司可持续发展过程中,不断复制和创新既有模式,实现公司做大做强。

报告期内,公司积极开展“立足北京,面向全国”的项目拓展工作,通过加强制度体系建设和风险控制,强化预算和计划管理手段,提升市场营销和资产运营水平等多项措施,进一步巩固了公司核心竞争力。

(五) 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	生产、生产塑料制品,销售、销售塑料及塑料制品	18,243,132.01	31.81
北京中关村科技园创业担保有限公司	提供创业担保服务;提供担保、担保及担保、担保担保担保、项目担保担保、信用担保及其他金融服务	5,000,000.00	0.52
北京金大厦有限公司	出租公寓、写字楼(含独栋别墅);附设商品店、物业管理、经济技术信息咨询;销售百货、汽车服务、图书管理;图文设计、制作;计算机技术咨询。	15,000,000.00	15.00

(1) 持有其他上市公司股权投资情况

单位:元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	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
600007	圣龙股份	4,984,026.39	1.66	53,160,400.00	0	-1,694,775.00	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

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度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募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
北京电子城有限公司	房地产业	园区地产	110,000,000.00	2,804,649,187.86	1,080,397,663.29	433,555,552.96	342,429,819.50	
北京电子城物业管理有限公司	物业管理	物业管理	3,000,000.00	26,120,375.96	15,834,378.49	105,539,977.71	9,374,580.57	
神州电子城数码港开发有限公司	房地产业	科技商务园及配套设施	50,000,000.00	347,162,291.20	45,482,722.20	-	-5,137,708.80	-4,517,708.80

子公司北京电子城有限股份公司报告期营业收入同比降低20.20%,净利润降低15.27%,系园区地产开发结算周期等因素影响导致阶段性收入减少。

子公司北京电子城物业管理有限公司报告期营业收入同比增长517.44%,净利润增长63.64%,系公司业务整合及新增物业面积所致。

本年度收购的子公司2013年,为实现可持续发展,公司投资设立了神州电子城数码港开发有限公司(相关公告刊登于2013年3月14日《中国证券报》、《上海证券报》)和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn),该公司已于2013年3月28日注册成立。

本年度被吸收合并的全资子公司@2013年,为优化产业结构,减少管理层级,公司对全资子公司丽水嘉园实施整体吸收合并(相关公告刊登于2013年6月22日《中国证券报》、《上海证券报》)和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。截止本报告期末,丽水嘉园的工商注销登记已完成。

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。

3.2 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

中央经济工作会议和中央城镇化工作会议提出将继续大力调整产业结构,积极稳妥推进城镇化,提高城镇建设用土地利用效率,优化城镇化布局和形态,伴随城镇化发展的逐步落实,产业地产作为城镇化发展的重要推动力,将迎来较大的发展空间。随着产业地产相关政策的落实和完善,行业发展将更加规范成熟,市场竞争将更加良性有序,科技产业地产将逐渐从快速度发展向平稳化、规范化、市场化转变。科技产业地产发展方向也将随着经济热点的转换而变化,并随着“产城一体化”模式的发展,产业地产与城市功能区的建设会加速融合,逐渐向一体化方向发展。

2013年,国家产业结构转型升级和新型城镇化建设极大地促进了产业地产的发展,但产业地产参与主体和竞争领域不断扩大,商业地产商和实体经济延伸参与市场竞争,行业竞争整体加剧,完全市场化、有特色、品牌化的产业地产运营商凸显竞争优势。

(二) 公司发展战略

公司以“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,将推进公司从“建设型”向“开发型”的模式转变,从“区域型”向“跨区域型”的空间转变,从“销售为主,持有为辅”向“核心区区域持有为主,持有+销售”的市场转变,以三个转变带动新形势下的公司战略转型。全面推进以“意识理念、开发模式、经营模式、管理模式、组织架构、人才机制、制度体系、管理流程”为主要内容的市场化改造。

(三) 经营计划

2014年,公司将继续优化管理,强化营销,加快资源储备,提升品牌价值,全面实施公司战略部署和市场化改造。

1.项目建设方面。继续推进电子城IT产业园项目、电子城国际电子总部项目、电子城神州数码港项目的开发建设;强化管控,从严控制成本。@2.市场营销方面。加强市场营销策划,确保资金稳定回收;完善持有资产的租赁增值方案;根据项目拓展要求,开展新项目营销方案的拓展。

3.项目拓展方面。继续采取长、短结合的原则推进土地资源的获取和新项目的储备。

4.物业管理方面。按照市场化改造要求,全面提升管理水平和服务意识,完成物业公司“ISO9001”、“ISO14001”及“OHSAS18001”管理体系认证工作。

5.新开工计划及土地储备情况:

2014年度公司计划开工面积484,166平方米,截至2013年底土地储备277,750平方米,拟发展作销售的土地面积119,683平方米,拟发展作出租的土地面积158,067平方米。持有房产总面积175,910平方米,拟销售的房产面积15,713平方米,拟出租的房产面积144,359平方米。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求
公司自有资金17.64亿元可以满足在建及计划新开工项目的资金需求。公司将根据业务发展需要安排资金计划,如出现融资需求,公司将严格按照法律法规履行必要的审批和公告程序。

(五) 可能面对的风险

1.因行业快速发展,产品供应加大,同质化趋势明显,公司项目的招商运营面临较大竞争。公司将随市场变化而调整,优化经营策略,减小相关市场风险。@ 2.2014年国际国内经济下行可能会因产业低迷给客户资源带来一定程度的影响。

3.3 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明
(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明
√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计及核算方法变更的原因和影响的分析说明
√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明
√ 不适用

3.4 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
报告期内,《公司章程》中现金分红政策未变动。

公司2012年年度股东大会于2013年6月2日审议通过2012年度分红方案:以2012年12月31日总股本880,097,402股为基数,向全体股东每10股派发2.21元现金红利(含税),共派发现金红利128,201,5