公司代码:600658 公司简称:电子城

北京电子城投资开发股份有限公司

2014 年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文,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年度报告全文。

1.2 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	电子城	600658	兆维科技

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情况

2.1 公司主要财务数据

单位:元 币种:人民币

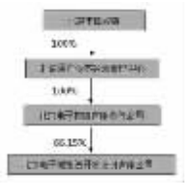
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	4,313,002,236.33	4,060,443,191.85	6.22	4,075,559,403.34
归属于上市公司股东的净资产	3,017,165,606.49	2,667,850,676.97	13.09	2,299,504,266.62
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	395,981,996.45	81,697,243.22	384.69	577,725,470.57
营业收入	1,381,632,112.69	1,469,977,503.82	-6.01	1,398,668,117.03
归属于上市公司股东的净利润	496,911,859.24	498,242,711.19	-0.27	425,769,272.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	491,783,211.87	493,951,988.33	-0.44	422,097,225.95
加权平均净资产收益率(%)	17.55	19.53	减少1.98个百分点	20.06
基本每股收益(元/股)	0.86	0.86		0.73
稀释每股收益(元/股)	0.86	0.86		0.73

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)					21,154
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)					16,903
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	66.15	383,726,280	383,726,280	无
苏州太湖国际高尔夫俱乐部有限公司	未知	1.91	11,108,113	11,108,113	未知
京东方科技集团股份有限公司	未知	1.69	9,819,493	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	7,145,784	未知
北京七星华电科技集团有限责任公司	未知	1.16	6,710,560	6,710,560	未知
徐月宏	境内自然人	0.71	4,124,001	4,124,001	未知
北京市将台经济技术开发公司	未知	0.56	3,273,164	3,273,164	未知
徐月芬	境内自然人	0.56	3,265,858	3,265,858	未知
孙建惠	境内自然人	0.37	2,173,370	2,173,370	未知
施建青	境内自然人	0.37	2,155,680	2,155,680	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	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、北京七星华电科技集团有限责任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 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年是公司“十二五”规划发展中至关重要的一年,也是充满压力和挑战的一年。在全体股东大力支持下,公司认真领会十八届三中、四中全会精神,通过意识创新、产品创新、管理创新,深入推进公司“战略转型和市场化改造”。公司全体员工发扬电子城人固有的事业感、责任感及克服困难的智慧和勇气,积极推进各项经营计划的实施,圆满完成2014年经营指标和重点任务。

1、公司治理与董事会规范运作

根据中国证监会发布的《上市公司章程指引(2014年修订)》及相关法律法规的规定,并结合公司实际情况,经2014年9月25日第九届董事会第十四次会议董事会提请公司2014年第一次临时股东大会对《公司章程》及《股东大会议事规则》进行了修订,规范了公司治理,保证股东大会依法行使职权,维护了全体股东特别是中小股东权益。

公司董事会始终致力于公司的制度建设和规范运作,实现了在业务、人员、资产、机构、财务五方面的独立。公司目前权力机构、决策机构、监督机构与经营层之间权责分明,各司其职,有效制衡,科学决策,协调运作。公司已制定涵盖法人治理、经营管理、财务管理、信息披露及投资者关系管理等各层面的制度。

2014年,董事会严格遵照相关法律、法规,组织召开临时股东大会1次、年度股东大会1次、董事会会议9次、董事会专业委员会会议7次。公司董事及独立董事尽职尽责履行职务、按时出席各次会议;公司经营层与董事保持有效沟通,为董事履行职务提供良好服务;董事会各项决议均得到切实执行。

2、主要经营工作完成情况

2014年,公司在优化园区地产业务格局,不断提升园区存量资源价值的基础上,积极推进新项目的开发建设,努力拓展“立足北京、走向全国”的战略新格局。

在建项目方面,2014年公司大力推进了重点项目的开发建设。电子城IT产业园A3、A5项目完成了工程竣工验收;电子城国际电子总部4#地项目进入基础结构施工阶段,5#地项目进入建设前期准备阶段。

“电子城·朔州数码港”项目完成了第二批用地摘牌工作,并签订土地出让合同,完成了项目总体规划方案的编制、住宅一期核准立项工作。

新项目进展方面,2014年公司努力推行“走出去战略”,大力推进了 “电子城·天津西青科技产业园”、“电子城·黄金海岸旅游度假酒店”项目,启动了项目规划调整、市场调研、产品策划等前期准备工作。其中,天津项目完成合作协议的签约,在“京津冀一体化”的大背景下,公司实现“走出去战略”的第一个高科技产业项目正式启动;“电子城·黄金海岸旅游度假酒店”已完成工商注册工作。

同时,公司为保障自身的可持续发展,在全国范围内开展了新项目考察、调研、分析、论证、筛选工作,为公司“十二五”规模扩充及“十三五”可持续发展的战略布局做好准备。

园区配套建设方面,2014年,公司积极推进了园区基础设施改造工程及开发项目配套工程,为区域整体发展创造了条件,也为公司自身投资项目改善了外部环境,园区价值得到提升。

市场营销方面, 2014年,公司强化产品市场定位,实施了国际电子总部、IT产业园等项目整体定位升级策划及产品规划设计建议、招商执行方案等工作;加强了客户拓展与维护工作,完成重大合同签约;细化了资产管理,保障持有资产的良性、稳定运营。

物业管理方面,2014年,公司依据新的整体战略定位,进一步梳理了业务流程和制度,强化了设备设施管理,并完成ISO9001、ISO14001和OHSAS18001管理认证的第一次外审工作。物业服务的标准化、体系化得到改善,有效提升了园区形象和服务品质。

3、风险管控和精细化管理

内控体系优化方面,对现有管理制度、流程进行了全面梳理、优化、修订,完善了公司“内部控制体系”,实现了“管理制度化、制度流程化、流程表单化、表单信息化”的管理模式。

法律风险防控方面,完善了法律管理机制,加强了合同管理、案件管理,实现合同谈判、审核、签订、履行跟踪、违约处理的全过程有效监控,强化了法律风险防控。

内部审计方面,开展对子公司、重点项目的内部审计工作,加大了审计监督力度,实现了公司内部业务审计的常态化,提高了经营活动中的风险防范能力。

精细化管理方面,进一步强化了预算的执行控制,落实公司年度预算计划;加大了应收账款回收力度,提高公司现金周转速度和资金使用效率;加强了财务信息化建设工作,完善“集中、协同、精细、智能化”的集团管理平台;提升了成本管理意识,从严管控工程预算、工程管理、成本审核等环节。夯实了公司管理基础。

4、履行信息披露义务

2014年,公司召开股东大会2次、董事会会议9次、董事会专业委员会会议7次。刊发公司定期报告及摘要4期,临时公告24份,不涉及公告的网上披露信息4份,其他应披露信息15份。信息披露及时、准确、完整,维护了全体股东的知情权。

5、股东大会决议的执行

2014年度,公司共召开股东大会2次,通过13项决议,董事会严格执行了股东大会决议事项。

2013年年度股东大会于2014年4月21日召开,审议通过《2013年年度报告》、《2013年度利润分配预案》等10项议案。董事会于2014年5月完成了现金分红的派发工作。

2014年第一次临时股东大会于2014年10月17日召开,审议通过《修订<公司章程>的议案》、《修订<股东大会议事规则>的议案》及《公司更换部分独立董事的议案》。

(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	1,381,632,112.69	1,469,977,503.82	-6.01
营业成本	428,692,404.17	530,998,289.35	-19.27
销售费用	6,578,938.39	6,325,908.80	4.00
管理费用	53,553,987.61	46,939,583.50	14.09
财务费用	-43,794,035.35	-52,028,894.32	
经营活动产生的现金流量净额	395,981,996.45	81,697,243.22	384.69
投资活动产生的现金流量净额	3,922,566.00	757,140.98	418.08
筹资活动产生的现金流量净额	-142,126,907.74	-108,201,525.84	

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内,公司营业收入同比降低6.01%,主要系房地产行业特殊性,项目开发、结算周期性影响所致。

(2) 主要销售客户的情况

前五名客户销售金额合计为103,172.00万元,占销售总额的74.67%。

3 成本

(1) 成本分析表

单位:元 币种:人民币

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	274,331,661.21	63.99	397,145,965.35	74.79	-30.92
园区地产出租	园区地产出租	24,690,455.51	5.76	20,798,917.88	3.92	18.71
物业管理	物业管理	124,809,963.51	29.11	109,408,157.65	20.60	14.08
其他	托管资产	4,860,323.94	1.13	3,645,248.47	0.69	33.33

(2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额合计为24,954.18万元,占年度采购总额的74.34%。

4 现金流

经营活动产生的现金流量净额增长384.69%,主要系去年支付土地款所致。

投资活动产生的现金流量净额增长418.08%,主要系参股公司投资分红收现同比增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额多减少33,925,381.90元,主要系分红付现同比增加所致。

5 其他

(1) 发展战略和经营计划进展说明

公司坚持三大战略,即以“科技产业地产开发运营”为主线,“地产价值链延伸投资”与“科技产业孵化”共同发展的“一加二” 发展战略;增加“资源存量”规模、增加“持有物业”规模、增加“科技内涵”,实现公司“可持续发展”的“一加三”可持续战略;以及“实体经营”与“资本经营”结合发展的“一加一”经营战略。

2014年,在董事会领导下,公司管理团队按照公司三大战略,解放思想,开拓进取,勇于创新,真抓实干,带领全体员工圆满完成了各项经济指标和重点任务。

(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	1,077,045,723.40	274,331,661.21	74.53	-11.09	-30.92	增加7.31个百分点
园区地产出租	135,565,820.91	24,690,455.51	81.79	11.41	18.71	减少1.12个百分点
物业管理	161,627,777.16	124,809,963.51	22.78	24.57	14.08	增加7.10个百分点

(1)销售情况

	可供出售楼面面积(平方米)	已售楼面面积(平方米)	平均售价(元/每平米)
产业类项目	60,862	60,862	16,952
住宅类项目	4,054	1,229	36,502
合计	64,916	62,091	/

年内已竣工面积41,581平方米,在建楼面面积334,717平方米。

(2)出租情况

?	出租楼面面积(平方米)	租金收入(万元)	平均基本租金(元/每平米·天)	出租率(%)	期限
产业类项目	138,964	12,688	2.6	99	中期
商业及配套类	5,422	602	3	100	中期
其它	/	305	/	/	短期

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	1,374,239,321.47	-6.06

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

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
应收票据	1,512,000.00	0.04	3,484,000.00	0.09	-56.60	期末数较年初数减少1,972,000.00元,降低56.60%的主要原因系银行承兑汇票减少所致。
其他应收款	12,738,263.36	0.30	8,425.00	0.00	151,096.00	期末较年初增加12,729,838.36元,增长151096.00%的主要原因系土地保证金增加所致。
其他流动资产	37,582,003.87	0.87	120,238,457.62	2.96	-68.74	期末较年初减少82,656,453.75元,降低68.74%的主要原因系预缴税金减少所致。
长期待摊费用	2,799,056.09	0.06	1,544,986.51	0.04	81.17	期末较年初增加1,254,069.58元,增长81.17%的主要原因系房屋装修费增加所致。
递延所得税资产	164,128,538.51	3.81	3,844,576.57	0.09	4,169.09	期末较年初增加160,283,961.91元,增长4169.09%的主要原因系预提的土地增值税尚未进行清算不能在当期的所得税前抵扣,据以计提递延所得税资产。。
预收款项	118,715,888.63	2.75	451,510,045.18	11.12	-73.71	期末较年初减少332,794,156.55元,降低73.71%的主要原因系结转收入所致。
应付职工薪酬	5,577,819.20	0.13	3,959,776.77	0.10	40.86	期末较年初增加1,618,042.43元,增长40.86%的主要原因系企业年金及补充医疗保险增加所致。
应付利息	10,543,466.67	0.24				期末较年初增加10,543,466.67元的主要原因系控股子公司应付其参股股东的借款利息所致。
应交税费	754,825,410.97	17.50	526,729,864.16	12.97	43.30	期末较年初增加228,095,546.81元,增长43.30%的主要原因系土地增值税增加所致。
递延收益			3,500,000.00	0.09	-100.00	期末较年初减少3,500,000.00元,降低100%的主要原因系政府补助项目结转至流动负债所致。
盈余公积	120,474,001.47	2.79	63,237,813.66	1.56	90.51	期末较年初增加57,236,187.81元,增长90.51%的主要原因系按年度利润提取法定盈余公积累计增加所致。

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	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产(等七股份)	53,160,400.00	55,918,000.00	2,757,600.00	0
合计	53,160,400.00	55,918,000.00	2,757,600.00	0

(四)核心竞争力分析

公司立足于中关村电子城科技园区,成功开发了包括电子城?国际电子总部、电子城?IT产业园、电子城?创新产业园、电子城?科技研发中心、电子城?科技大厦等多个主题园,通过多年来科技园区的开发建设和运营管理,积累了丰富的高科技产业地产开发经验和客户资源,培养了高科技产业地产及科技城市功能区开发建设、招商引资和运营服务的市场化管理团队,形成了高科技园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式,并不断复制和创新,巩固了公司可持续发展的核心竞争力。为响应国家“创新驱动发展”战略,公司通过打造“高科技创新产业聚集平台”核心产品,形成新的核心竞争力,有力支撑公司可持续发展。

(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	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

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位:元 币种:人民币

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	55,918,000.00	0	2,068,200.00	可供出售金融资产	
合计		4,984,026.39	/	55,918,000.00	0	2,068,200.00	/	/

2、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	2,725,655,030.78	1,732,178,991.79	1,166,534,943.52	617,025,726.01	472,249,133.22
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	44,567,435.82	28,956,002.27	159,037,298.87	19,928,104.58	15,741,623.78
朔州电子城数码港开发有限公司	房地产业	科技商务园区及配套住宅	50,000,000.00	362,753,153.40	15,783,561.69		-31,747,023.89	-29,698,729 .51
电子城(天津)投资开发有限公司	房地产业	高科技产业园区	100,000,000.00	18,802,214.74	18,760,684.79		-1,636,453.83	-1,239,315.21
秦皇岛电子城度假酒店有限公司	酒店管理	酒店式公寓	200,983,500.00	838,281.90	838,602.63		-212,819.25	-161,397.37

本年度取得的子公司

为实现可持续发展,2014年8月6日,公司投资设立了电子城(天津)投资开发有限公司,注册资本为100,000,000.00元,公司持有该公司100%股权。

2014年10月27日, 公司投资设立了秦皇岛电子城度假酒店有限公司, 注册资本为200,983,500.00元, 依据该公司章程规定, 北京电子控股有限责任公司出资98,481,900.00元, 本公司出资102,501,600.00元,持有该公司51%股权。

子公司电子城有限报告期营业收入同比增长7.97%,净利润增长37.91%,系园区地产开发收入增加、结算成本减少所致。

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50.69%,净利润增长67.92%,系公司新增物业面积影响所致。

3、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

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

随着有投资实力的知名地产商和具有完备产业基础的实体企业进入科技产业地产领域,产业地产行业竞争加剧,竞争格局呈现共同发展、互相竞争态势,并将各有特色。传统科技产业地产商,凭借多年的产品开发运营经验、产业客户储备资源、区域经济聚集效应,将在竞争中占据较为有利的位置。

“新型城镇化”、“京津冀一体化”及“一带一路”等国家战略的推进,将加大产业地产拓展空间;国家产业结构调整与升级、国务院加快发展科技服务业等具体落实,也将带来新的发展机遇;国家提出“大众创业、万众创新”,大力发展市场化、专业化、集成化、网络化的“众创空间”,实现创新与创业、线上与线下、孵化与投资相结合,为创新创业提供开放式综合服务平台,创新创业政策的支持,将进一步推动高科技产业园区升级。

(二)公司发展战略

公司将继续坚持三大战略,即以“科技产业地产开发运营”为主线,“地产价值链延伸投资”与“科技产业孵化”共同发展的“一加二” 发展战略;增加“资源存量”规模、增加“持有物业”规模、增加“科技内涵”,实现公司“可持续发展”的“一加三”可持续战略;以及“实体经营”与“资本经营”结合发展的“一加一”经营战略。通过打造“高科技创新产业聚集平台”核心产品,形成新的核心竞争力。

(三)经营计划

2015年,公司将实施意识创新、产品创新、管理创新,以创新推动公司“战略转型”和“市场化改造”,在创新中求发展。

1、项目建设方面,推进以电子城?IT产业园项目、电子城?国际电子总部项目为主体的北京项目;以电子城?数码港、电子城?京城港为主体的山西项目;以“电子城?西青大数据及互联网金融产业园”、“电子城?西青高科技创新产业园”和“电子城?西青国际企业总部综合体”为主体的天津项目;以“秦皇岛电子城度假酒店”为主体的河北项目的开发建设,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,拓展重要的市场渠道,确保资金稳定回收。挖掘现有资源,提升资产管理水平。

3、项目拓展方面,按照公司总体战略布局和新产品规划,加快推进战略性投资区域土地资源的获取和新项目的储备。

4、物业管理方面, 进一步提升内部管理、品牌意识及经营意识, 加强物业服务的标准化管理,以ISO9001、ISO14001和OHSAS18001管理认证为依托,深化各业务模块,使之达到标准化、体系化。

5、新开工计划及土地储备情况

公司2015年计划新开工面积603,249平方米。截至2014年底,公司土地储备面积363,323平方米,其中拟发展作销售的土地面积296,016平方米,其中拟发展作出租的土地面积67,307平方米。公司持有房产面积177,363平方米,拟销售的房产面积74,644平方米,拟出租的房产面积153,230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

公司自有资金可基本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,公司将严格依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、因产业园区、税收支持等新政的出台及对产业结构的升级需求,公司开发项目土地成本、产业限定、税收条件等方面受到的约束,都将对公司未来发展产生一定风险。公司将随着政策导向通过调整产业发展方向,升级产品,延伸产业链条来应对宏观环境带来的压力。

2、因前几年行业高速发展,产品存量加大,且同质化明显,公司将随市场变化而调整、优化经营策略,降低市场风险。

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

□适用 √不适用

(二)董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

□适用 √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

□适用 √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2013年年度股东大会于2014年4月21日审议通过了2013年度利润分配方案:以2013年12月31日总股本580,097,402股为基数,向全体股东每10股派发2.58元现金红利(含税),共计派发现金红利149,665,129.72元,本次利润分配后,剩余股东未分配利润120,144,933.81 元转入下一年度。

?上述分红方案已于2014年5月13日实施完毕。

(二)报告期内盈利且母公司未分配利润为正,但未提出现金红利分配预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

(三)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(%)
2014年	0	2.60	0	150,825,324.52	496,911,859.24	30.35
2013年	0	2.58	0	149,665,129.72	498,242,711.19	30.04
2012年	0	2.21	0	128,201,525.84	425,769,272.89	30.11

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

(1)重要会计政策变更

2014年度,财政部发布了《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》、《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》、《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》等,这些准则于2014年7月1日起陆续施行。

本公司根据《企业会计准则第2 号——长期股权投资》(修订)将本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算,并进行了追溯调整,同时依据《企业会计准则第30号-财务报表列报》对部分科目列报进行了追溯调整。

执行新会计准则对公司上期财务报表的主要影响如下:

单位:元 币种:人民币

影响的科目	影响金额	备注
期初其他流动资产	120,238,457.62	
期初应交税费	120,238,457.62	
期初长期股权投资科目余额	-14,930,715.49	
期初可供出售金融资产	14,930,715.49	
期初一年内到期的非流动负债	3,000,000.00	
期初递延收益	3,500,000.00	
期初其他流动负债	-6,500,000.00	
期初资本公积	-36,132,280.21	
期初其他综合收益	36,132,280.21	

(2)重要会计估计变更

本公司2014年度无需要披露的重大会计估计变更事项。

4.2 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。

(1)?纳入合并范围公司情况

单位:万元?币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额
北京电子城有限责任公司	全资子公司	北京	园区地产开发	11,000	在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房;电子设备、家用电器、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修;经济信息咨询;销售五金交电、建筑材料、百货、机械电器设备;房屋出租。	11,000
朔州电子城数码港开发有限公司	控股子公司	朔州	房地产开发	5,000	房地产开发与销售、物业管理、房屋经纪活动、房屋拆除管理、房屋出租。	3,000
北京电子城物业管理有限公司	全资子公司	北京	物业管理	300	物业管理;家具装饰;经济贸易咨询;机动车公共停车场服务;出租商业用房。	300
电子城(天津)投资开发有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	10,000	法律法规禁止的不得经营;应经审批的,未获批准前不得经营;法律法规未规定审批的,自主经营。(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)。	2,000
秦皇岛电子城度假酒店有限公司	控股子公司	秦皇岛	酒店管理	20,098.35	正餐(含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品)、住宿服务(凭有效特种行业许可证经营)	100
北京电控合力开发建设有限公司	孙公司	北京	房地产开发	2,500	房地产开发;销售自行开发的商品房;物业管理;从事房地产经纪业务	2,500

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京电子城有限责任公司	100	100	是			
朔州电子城数码港开发有限公司	60	60	是	631.34	1,368.66	
北京电子城物业管理有限公司	100	100	是			
电子城(天津)投资开发有限公司	100	100	是			
秦皇岛电子城度假酒店有限公司	100	51	是			
北京电控合力开发建设有限公司	100	100	是			

(2)合并范围发生变更的说明

本公司报告期内合并范围发生变更,2014年6月3日,公司召开第九届董事会第十二次会议,审议通过《公司拟投资天津西青科技产业园项目并注册成立项目公司的议案》。2014年8月6日,经天津市工商行政管理局西青分局核准,子公司电子城(天津)投资开发有限公司成立,注册资本为100,000,000.00元,公司持有该公司100%股权。

2014年6月3日,公司召开第九届董事会第十二次会议,审议通过《公司拟投资北京电子职工培训中心项目并合资成立公司的议案》(该议案关联董事王岩、吴文学、袁汉元及龚晓青回避表决)。2014年10月27日,经昌黎县工商行政管理局核准,子公司秦皇岛电子城度假酒店有限公司成立,注册资本为200,983,500.00元,依据该公司章程规定,北京电子控股有限责任公司出资98,481,900.00元,本公司出资102,501,600.00元。

(3)本期新纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产(元)	本期净利润(元)
电子城(天津)投资开发有限公司	18,760,684.79	-1,239,315.21
秦皇岛电子城度假酒店有限公司	838,602.63	-161,397.37

董事长:王岩

北京电子城投资开发股份有限公司

董事会批准报送日期:2015年3月24日

股票代码:600658 股票简称:电子城 编号:临2015-003

北京电子城投资开发股份有限公司第九届董事会第十九次会议决议公告

公司董事会及全体董事保证本公告内容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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京电子城投资开发股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会第十九次会议于2015年3月24日在公司会议室召开。会议通知、会议相关文件于会议召开前10天以书面、专人送达及电子邮件方式递呈董事会成员。会议应到董事7人,实到董事7人。公司监事及高管人员列席了会议,会议由公司董事长王岩先生主持,会议程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。出席会议董事以记名表决方式审议通过如下议案:

一、审议通过《2014年度经营工作报告》

二、审议通过《2014年度董事会工作报告》

此项议案须提交2014年年度股东大会审议。

三、审议通过《2014年度财务决算报告》

此项议案须提交2014年年度股东大会审议。

四、审议通过《2014年度利润分配预案》

公司2014年度财务报表经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2014年末可供股东分配利润635,270,624.14元。

为回馈股东对公司发展的支持,公司拟进行利润分配。分配预案为:以2014年12月31日总股本580,097,402股为基数,向全体股东每10股派发2.60元现金红利(含税),共计派发现金红利150,825,324.52元,占2014年度归属于上市公司股东的净利润496,911,859.24元的30.35%。本次利润分配后,剩余股东未分配利润484,445,299.62元转入下一年度。

此项议案须提交2014年年度股东大会审议。

五、审议通过《2014年度内部控制评价报告》

六、审议通过《2014年度社会责任报告》

七、审议通过《独立董事2014年度述职报告》

此项议案须提交2014年年度股东大会审议。

八、审议通过《2014年年度报告》和《2014年年度报告摘要》

此项议案须提交2014年年度股东大会审议。

九、审议通过《公司续聘会计师事务所及支付会计师事务所报酬的议案》

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中审亚太”)按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作,在担任北京电子城投资开发股份有限公司(以下简称“公司”)2014年度财务报表审计机构及2014年度内部控制审计机构期间,坚持公允、客观的态度进行独立审计。公司对中审亚太向公司所提供的服务表示满意。董事会提议继续聘任中审亚太为公司2015年度财务报表审计机构及2015年度内部控制审计机构。

2014年度财务报表审计报酬总额为人民币柒拾万元整;

2014年度内部控制审计报酬总额为人民币贰拾捌万元整。

此项议案须提交2014年年度股东大会审议。

十、审议通过《公司及子公司为购房客户提供按揭贷款担保的议案》

此项议案须提交2014年年度股东大会审议。

十一、审议通过《公司确认2015年日常关联交易的议案》

公司关联董事王岩先生、吴文学先生、袁汉元先生及龚晓青先生在审议本议案时回避表决;公司独立董事袁淳先生、武常岐先生和宋利国先生对本议案投了赞成票,出具了表示赞同的独立董事意见。

详见公司同日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)的《公司日常关联交易公告》(临2015-004)。

十二、审议通过《制定<银行间债券市场债务融资工具信息披露管理办法>的议案》

十三、审议通过《公司更换董事的议案》

公司副董事长吴文学先生因工作安排原因,申请辞去公司副董事长、董事及审计委员会委员职务。公司董事会根据《公司章程》的相关规定,同意吴文学先生的辞职申请,并对吴文学先生多年来为公司发展做出的贡献表示感谢。

公司董事会提名徐涛先生为公司董事。

此项提名须提交2014年年度股东大会审议。

十四、审议通过《公司选举副董事长的议案》

公司董事会按照《公司法》和《公司章程》的有关规定,选举公司董事龚晓青先生担任公司副董事长。

十五、审议通过《召开2014年年度股东大会的议案》

详见公司同日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)的《公司召开2014年年度股东大会会议通知》(临2015-005)。

特此公告。

北京电子城投资开发股份有限公司

董事会

2015年3月24日

附件:徐涛先生简历

徐涛:男,1964年3月出生,硕士研究生,高级会计师,中共党员。曾任北京电视配件三厂财务部部长,北京吉乐电子集团总会计师、财务总监。现任北京电子控股有限责任公司财务部部长,京东方科技集团股份有限公司监事。

股票代码:600658 股票简称:电子城 编号:临2015-006

北京电子