

**北京电子城投资开发股份有限公司**

**600658**

**2013 年年度报告**

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人王岩、主管会计工作负责人陈丹及会计机构负责人（会计主管人员）何然声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

本年度拟以 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。本利润分配预案尚需经公司 2013 年度股东大会审议批准后实施。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

# 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	18
第六节	股份变动及股东情况.....	20
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	25
第八节	公司治理.....	30
第九节	内部控制.....	32
第十节	财务会计报告.....	33
第十一节	备查文件目录.....	117

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	北京电子城投资开发股份有限公司
电子城有限	指	北京电子城有限责任公司
丽水嘉园	指	北京市丽水嘉园房地产开发有限公司
北京电控	指	北京电子控股有限责任公司
京东方	指	京东方科技集团股份有限公司
东投发	指	北京京东方投资发展有限公司
七星电子	指	北京七星华创电子股份有限公司
七星集团	指	北京七星华电科技集团有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述面临的风险，敬请投资者予以关注。详见本报告“董事会报告”中关于“可能面对的风险”部分。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	北京电子城投资开发股份有限公司
公司的中文名称简称	电子城
公司的外文名称	Beijing Electronic Zone Investment and Development CO.,LTD
公司的外文名称缩写	BEZ
公司的法定代表人	王岩

### 二、 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
联系地址	北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 205 号楼 6 层（电子城 IT 产业园 B5 楼 6 层）	北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 205 号楼 6 层（电子城 IT 产业园 B5 楼 6 层）
电话	010-58833515	010-58833515
传真	010-58833599	010-58833599
电子信箱	bez@bez.com.cn	yinzj@bez.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 205 号楼 6 层
公司注册地址的邮政编码	100015
公司办公地址	北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 205 号楼 6 层
公司办公地址的邮政编码	100015
公司网址	www.bez.com.cn
电子信箱	bez@bez.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记地点	北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 205 号楼 6 层
--------	-------------------------------

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

1993 年 5 月 24 日, “北京天龙股份有限公司” 在上交所上市, 主营业务为: 商业。

2000 年 12 月 8 日, 公司完成重大资产重组, 2001 年 3 月, 公司名称变更为 “北京兆维科技股份有限公司”, 主营业务为: 通信及相关设备制造业。

2009 年 12 月 14 日, 公司完成重大资产重组, 2010 年 2 月 23 日, 公司名称变更为 “北京电子城投资开发股份有限公司”, 主营业务为: 房地产开发与经营业。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司原名北京市天龙股份有限公司, 于 1986 年 12 月 24 日注册成立。

1993 年 5 月 24 日, 公司股票在上交所挂牌交易。北京市崇文天龙公司为公司第一大股东, 占公司总股本的 18.26%。

2000 年 12 月 8 日, 北京兆维电子 (集团) 有限责任公司成为公司第一大股东, 占公司总股本的 29.09%。

2009 年 12 月 14 日, 北京和智达投资有限公司成为公司第一大股东, 占公司总股本的 69.99%。

2012 年 12 月 21 日, 北京电子控股有限责任公司成为公司第一大股东, 占公司总股本的 69.99%。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	北京海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层
	签字会计师姓名	王增明 崔伟英

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	1,469,977,503.82	1,398,668,117.03	5.10	830,940,468.25
归属于上市公司股东的净利润	498,242,711.19	425,769,272.89	17.02	312,358,613.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	493,951,988.33	422,097,225.95	17.02	286,935,318.61
经营活动产生的现金流量净额	81,697,243.22	577,725,470.57	-85.86	251,384,678.79
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,667,850,676.97	2,299,504,266.62	16.02	1,949,687,527.07
总资产	3,940,204,734.23	4,010,363,445.10	-1.75	3,418,900,361.33

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.86	0.73	17.81	0.54
稀释每股收益(元/股)	0.86	0.73	17.81	0.54
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.85	0.73	16.44	0.49
加权平均净资产收益率(%)	19.53	20.06	减少 0.53 个百分点	16.70
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	19.36	19.88	减少 0.52 个百分点	15.34

## 二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注（如适用）	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益			59,653.85	563,906.74
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,609,744.15	政府补助，详见本附注五（三十五）	1,571,666.08	4,667,970.55
受托经营取得的托管费收入	3,022,821.47	受托经营资产收益	3,012,766.75	2,502,235.75
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	88,398.20	罚款及违约金、废品收入等	254,475.92	25,997,679.22
所得税影响额	-1,430,240.96		-1,226,515.66	-8,308,496.89
合计	4,290,722.86		3,672,046.94	25,423,295.37

## 三、 采用公允价值计量的项目

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	55,420,100.00	53,160,400.00	-2,259,700.00	0
合计	55,420,100.00	53,160,400.00	-2,259,700.00	0



## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年是公司“十二五”规划发展中期的关键年度，在全体股东大力支持下，公司认真领会十八届三中全会精神，开拓意识，抢抓机遇、精心组织、扎实工作，积极推进各项经营计划的实施，圆满完成 2013 年经营指标和重点任务，为可持续发展奠定了坚实的基础。

#### 1、 董事会建设及规范运作

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。

2013 年，董事会严格遵照相关法律、法规，组织召开临时股东大会 2 次、年度股东大会 1 次、董事会会议 7 次、董事会专业委员会会议 5 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

2013 年，公司进一步优化园区地产业务格局，不断提升园区存量资源价值，提升园区管理专业化，积极推进新项目的开发建设。

工程建设方面，2013 年公司继续加强工程建设推进力度。全力推进电子城 IT 产业园和电子城国际电子总部在建工作；积极推进了各新建工程的设计方案调整、单体设计论证、施工图设计工作等前期工作，为 2014 年开工建设奠定基础。

新项目拓展方面，2013 年，为实现可持续发展，公司全面开展了新项目考察、调研、分析、论证、筛选工作。完成了电子城·朔州数码港项目签约、项目公司注册成立，现已启动项目一期工程建设。

园区配套设施建设方面，2013 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，园区价值、产业承载能力和配套服务能力全面提升，为区域整体发展创造了条件。

市场营销方面，2013 年，按照战略转型和市场化提升要求，公司加大招商引资及营销力度，严格按照销售价格体系及物业租赁价格体系执行，各租售项目资金按期回笼，营业收入稳步提升。

物业管理方面，2013 年，公司全面推进了物业管理的市场化、专业化转型，梳理了管理制度，配备了专业管理人员，公司现代化管理、服务意识有了显著的提高，物业品牌整体形象和影响力得到提升。

#### 3、 制度体系建设

2013 年，为提高科学决策和经营发展能力，加强精细化管理，公司启动了制度体系建设工作。公司成立了专门的组织机构，制定了工作实施方案和推进计划，完成了《组织管理权责手册》编制，确保了公司全级次横向的系统性、顺畅性以及纵向边界的清晰性。

经过剖析、梳理，完成了矩阵化的房地产开发价值链模型构建。最终形成了 207 个制度文件，构建了由 32 个一级制度、61 个二级规定、114 个三级办法组成的制度体系；重点完善了涉及房地产开发价值链的各项制度共 87 个，为公司经营管理提供了有效支撑。

#### 4、 风险管控及预算管理

2013 年，公司通过加强合同管理，规范合同范本，严格执行内控流程等方式，强化内部审计机制，构建了“前预防、事中控制、事后检查”的风险管理体系，有效规避了经营风险。

公司在预算管理方面继续加大管控力度。强化全面预算管理意识,严格执行预算运行监控,加大应收账款回收力度,完善了集中管控的财务管理平台,做到了对全部财务数据的实时监控,会计核算的精细化水平和财务管理效率都得到了提升。

#### 5、履行信息披露义务

2013 年,公司严格按照法律法规的要求,圆满完成了三会组织、召开及信息披露工作。刊发公司定期报告及摘要 4 期,临时公告 21 份,不涉及公告的网上披露信息 3 份,其他应披露信息 13 份。做到了真实、准确、完整、及时、公开、有效,维护了全体股东利益和上市公司形象。

#### 6、股东大会决议的执行

2013 年度,公司共召开股东大会 3 次,通过 11 项决议,董事会严格执行了股东大会决议事项。

2012 年年度股东大会于 2013 年 5 月 2 日召开,审议通过《2012 年年度报告》、《2012 年度利润分配预案》等 9 项议案。董事会于 2013 年 5 月完成了现金分红的派发工作。

2013 年第一次临时股东大会于 2013 年 6 月 21 日召开,审议通过《北京电子城投资开发股份有限公司关于吸收合并全资子公司的议案》。公司于 2013 年启动并完成了全资子公司丽水嘉园的整体吸收合并。

2013 年第二次临时股东大会于 2013 年 7 月 31 日召开,审议通过《北京电子城投资开发股份有限公司更换监事的议案》,同意聘任杨世明先生担任公司监事。

### (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	1,469,977,503.82	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	6,325,908.80	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	-40,618,709.71	
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	-1,068,075.33	
筹资活动产生的现金流量净额	-108,201,525.84	-98,616,558.34	

#### 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%,主要系公司业务发展收入增加所致。

##### (2) 主要销售客户的情况

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	园区地产销售	397,145,965.35	74.79	453,586,654.65	81.28	-12.44

销售						
园区地产出租	园区地产出租	20,798,917.88	3.92	24,458,887.64	4.38	-14.96
物业管理	物业管理	109,408,157.65	20.60	77,521,893.65	13.89	41.13
其他	托管资产等	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%，主要系公司拓展新项目，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、工程款及税费所致。

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因素所致。

筹资活动产生的现金流量净额多减少 9,584,967.50 元，主要系吸收投资收现及分红付现共同影响所致。

## 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分析

## 1、 主营业务分行业、分产品情况

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	增加 5.18 个百分点
园区地产出租	121,684,772.45	20,798,917.88	82.91	6.99	-14.96	增加 4.42 个百分点
物业管理	129,746,449.00	109,408,157.65	15.68	54.37	41.13	增加 7.92 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/每平方米)
产业类项目	104,817	47,604	19,193
住宅类项目	14,742	10,732	27,767
合计	119,559	58,336	/

年内已竣工面积 24,491 平方米，在建楼面面积 49,600 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/每平方米·天)	出租率 (%)	期限
产业类项目	121,062	11,204	2.7	99	中期
商业及配套类	5,422	630	3.2	100	中期
其它	/	334	/	/	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	1,462,850,910.45	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 (%)
应收票据	3,484,000.00	0.09	2,538,500.00	0.06	37.25
应收账款	57,021,950.89	1.45	105,631,909.03	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
无形资产	93,530.00	0.002	152,878.00	0.004	-38.82
长期待摊费用	1,544,986.51	0.04	378,185.55	0.01	308.53
应付账款	75,312,414.37	1.91	252,676,813.49	6.30	-70.19
预收款项	451,510,045.18	11.46	268,774,492.46	6.70	67.99
应交税费	406,491,406.54	10.32	663,617,715.22	16.55	-38.75
其他应付款	189,640,019.11	4.81	394,212,445.09	9.83	-51.89
盈余公积	63,237,813.66	1.60	33,966,976.79	0.85	86.17
未分配利润	1,287,593,230.64	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，加强应收款项的回收。

预付款项：期末数较年初数增加 277,155,664.23 元，增长 676.89%的主要原因系控股子公司朔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。

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的增加所致。

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房款增加所致。

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提取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	对当期利润的影响金额
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区为起点，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凸显。通过园区的开发运营，积累了丰富的产业地产开发经验和客户资源，建立了专业化的科技产业地产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，形成了公司新的核心竞争力。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	开发、生产锡制品、焊膏、助焊剂及专用设备 and 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

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
000007	零七股份	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	2,804,649,318.19	1,807,861,658.58	1,080,397,665.29	453,555,582.96	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	26,120,373.96	13,214,378.49	105,539,977.71	11,550,746.78	9,374,580.57
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	347,162,744.46	45,482,291.20	/	-5,127,722.20	-4,517,708.80

子公司北京电子城有限责任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收入同比增长 517.44%，净利润增长 653.64%，系公司业务整合及新增物业面积所致。

#### 本年度取得的子公司

2013 年,为实现可持续发展,公司投资设立了朔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](http://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,为优化产业格局、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](http://www.sse.com.cn))。截止本报告期末,丽水嘉园的工商注销登记已办理完毕。

#### 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。

## 二、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,行业发展更加规范成熟,市场竞争更加良性有序,科技产业地产将逐渐从快速发展向平稳化、规范化、市场化转变。科技产业地产发展方向也会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,商业地产商和实体科技企业延伸并参与市场竞争,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“跨区域性”的空间转变、从“销售为主,持有为辅”向“核心区域持有为主,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,全面实施公司战略转型和市场化改造。

- 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、电子城朔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制订。
- 3、项目拓展方面。继续采取长、短线相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意识,完成物业公司“ISO9001”、“ISON14001”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、因行业高速发展,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。

## 三、 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、会计估计或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

## 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

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 5 月 2 日审议通过了 2012 年度分红方案:以 2012 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 2.21 元现金红利(含税),共计派发现金红利 128,201,525.84 元。本次利润分配后,剩余股东未分配利润 6,372,531.66 元转入下一年度。

上述分红方案已于 2013 年 5 月 23 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

√ 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(%)
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
2011 年	0	1.70	0	98,616,558.34	312,358,613.98	31.57

## 五、 积极履行社会责任的工作情况

## (一) 社会责任工作情况

《公司 2013 年度社会责任报告》与本报告同日披露,投资者可登陆上交所网站:[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn),在“上市公司资料检索”中输入“600658”查询。



## 六、 其他披露事项

公司“电子城·朔州数码港”项目进展情况：

2013 年 3 月 13 日，本公司董事会审议通过了《北京电子城投资开发股份有限公司拟投资成立项目公司的议案》，详见 2013 年 3 月 14 日公司在上交所发布的《第九届董事会第二次会议决议公告》（编号：临 2013-002）。

2013 年 3 月 28 日，经山西省朔州市工商行政管理局朔城分局核准，朔州电子城数码港开发有限公司注册完毕，取得了企业法人营业执照（注册号：140602100000945）。

公司经营范围：房地产开发与销售、物业管理、房屋经纪活动、房屋拆除管理（以上经营项目凭资质证方可经营）；房屋出租。

2013 年 8 月完成了项目一期 126 亩用地的招拍挂工作，项目一期工程建设工作已启动。

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### (一) 其他说明

北京市朝阳区城市建设综合开发公司（以下简称“朝开公司”）起诉丽水嘉园合资、合作开发房地产合同纠纷一案和丽水嘉园反诉朝开公司一案，于 2009 年 3 月 31 日经北京市高级人民法院裁定，发回北京市第二中级人民法院重审。2011 年 12 月 16 日，北京市第二中级人民法院（2009）二中民初字第 17903 号民事判决，判令驳回朝开公司的全部诉讼请求和丽水嘉园的全部反诉请求。对此，双方均提出上诉，2013 年 6 月 10 日，北京市高级人民法院（2012）高民终字第 668 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。

### 二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、 资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>2013 年 6 月 21 日，公司召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了《北京电子城投资开发股份有限公司关于吸收合并全资子公司的议案》，拟对全资子公司丽水嘉园实施整体吸收合并（以下简称“本次吸收合并”，相关决议公告刊登于 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 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>）。</p> <p>丽水嘉园作为本公司的全资子公司，其财务报表已按 100% 比例纳入本公司合并报表范围内，故本次吸收合并不会对本公司实际持有权益产生实质性影响。本次吸收合并完成后，丽水嘉园全部资产、负债、业务及人员并入本公司。</p> <p>2013 年 12 月 26 日，公司收到了北京市工商行政管理局发出的《注销核准通知书》，丽水嘉园的工商注销登记已办理完毕。</p>	<p>上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>，在“上市公司资料检索”中输入“600658”可查询</p>

### 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、 重大关联交易

√ 不适用

### 七、 重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

## (二) 担保情况

√ 不适用

## (三) 其他重大合同

2012 年 8 月 31 日, 本公司全资子公司电子城有限公司于北京签署了 13.84 亿元人民币的重大合同, 详见 2012 年 9 月 1 日公司在上交所发布的《重大合同交易公告》(编号: 临 2012-018)。

2013 年 1 月, 电子城有限按合同约定, 向奇虎 360 科技有限公司旗下企业北京奇创优胜科技有限公司、奇智软件(北京)有限公司交付中关村电子城国际电子总部 3#地 2#楼 B 座地上建筑, 标的房屋建筑面积 36,483.27 平方米, 确认收入 72,966.54 万元。

根据协议内容, 2013 年共收到合同款 71,838.14 万元。截至报告期末, 该合同仍在正常履行中。

## 八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

## 九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	5 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	28

## 十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## 十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中： 境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	580,097,402	100						580,097,402	100
1、人民币普通股	580,097,402	100						580,097,402	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	580,097,402	100						580,097,402	100

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

#### (三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### 三、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		29,179	年度报告披露日前 第 5 个交易日末 股东总数		27,820	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内 增减	持有有 限售条 件股份 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		0	无
京东方科技集团股份有 限公司	未知	1.69	9,819,493		0	未知
北京七星华电科技集团 有限责任公司	未知	1.52	8,808,517	-2,647,559	0	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	-1,995,116	0	未知
北京市将台经济技术开 发公司	未知	0.56	3,273,164		0	未知
谌贺飞	境内自然人	0.47	2,727,353	2,727,353	0	未知
信泰人寿保险股份有限 公司-万能保险产品	未知	0.36	2,095,947	-403,958	0	未知
北京东光微电子有限责 任公司	未知	0.28	1,636,582		0	未知
北京燕东微电子有限 公司	未知	0.28	1,636,582		0	未知
北京信息职业技术学院	未知	0.28	1,636,582		0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件 股份的数量		股份种类及数量			
北京电子控股有限责任 公司	405,981,375		人民币普通 股	405,981,375		
京东方科技集团股份有 限公司	9,819,493		人民币普通股	9,819,493		
北京七星华电科技集团 有限责任公司	8,808,517		人民币普通股	8,808,517		
北京兆维电子(集团)有 限责任公司	7,145,784		人民币普通股	7,145,784		
北京市将台经济技术开 发公司	3,273,164		人民币普通股	3,273,164		
谌贺飞	2,727,353		人民币普通股	2,727,353		
信泰人寿保险股份有限 公司-万能保险产品	2,095,947		人民币普通 股	2,095,947		
北京东光微电子有限责 任公司	1,636,582		人民币普通股	1,636,582		
北京燕东微电子有限 公司	1,636,582		人民币普通 股	1,636,582		

北京信息职业技术学院	1,636,582	人民币普通股	1,636,582
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、北京东光微电子有限责任公司、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。		

## 四、 控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京电子控股有限责任公司
单位负责人或法定代表人	王岩
成立日期	1997 年 4 月 8 日
组织机构代码	63364799-8
注册资本	130,737
主要经营业务	授权内的国有资产经营管理；通信类、广播电视视听类；计算机和外部设备及应用类；电子基础原材料和元器件类；家用电器及电子产品类；电子测量仪器仪表类；机械电器设备类；交通电子产品及电子行业以外行业产品的投资及投资管理；房地产开发，出租、销售商品房；物业管理。
经营成果	北京电控 2013 年度累计实现营业收入 403 亿元；累计实现利润总额 33.75 亿元（均未经审计）。
财务状况	2013 年末，北京电控总资产 1130 亿元，净资产 522 亿元，其中归属于母公司的净资产为 80 亿元（均未经审计）。
现金流和未来发展战略	北京电控 2013 年度经营活动产生的现金流量净额为 73.41 亿元（未经审计）。未来发展战略：“十二五”期间，北京电控将形成以电子信息产业为主体，园区地产服务业与文化创意产业为支撑的产业格局。通过“科技产业集中规划、园区地产集中运营、社保稳定集中管理”优化资源配置。大力发展光电显示、半导体装备、广电发射设备、元器件及大规模集成电路和锂电池产业，打造形成支撑电控经济规模效益的优势产业；全力扶植自服设备、系统集成和仪器仪表等产业，打造形成具有差异化市场竞争优势的特色产业；加快新技术、新应用开发，积极培育新产业。强力推进集团化建设工作，将电控打造成为具有国际竞争力、在国内技术领先的战略控股型产业集团。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	北京电控直接持有京东方(股票代码：000725)275,303,883 股 A 股股份，占京东方股份

	总数的 2.04%，通过控股子公司东投发持有京东方 860,981,080 股 A 股股份，占京东方股份总数的 6.37%；北京电控通过控股子公司七星集团持有七星电子（股票代码：002371）180,011,520 股 A 股股份，占七星电子股份总数的 51.11%。
--	--

## (二) 实际控制人情况

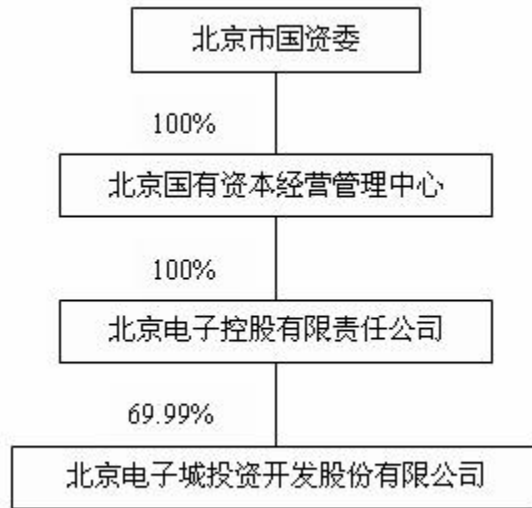
## 1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京电子控股有限责任公司
单位负责人或法定代表人	王岩
成立日期	1997 年 4 月 8 日
组织机构代码	63364799-8
注册资本	130,737
主要经营业务	授权内的国有资产经营管理；通信类、广播电视视听类；计算机和外部设备及应用类；电子基础原材料和元器件类；家用电器及电子产品类；电子测量仪器仪表类；机械电器设备类；交通电子产品及电子行业以外行业产品的投资及投资管理；房地产开发，出租、销售商品房；物业管理。
经营成果	北京电控 2013 年度累计实现营业收入 403 亿元；累计实现利润总额 33.75 亿元（均未经审计）。
财务状况	2013 年末，北京电控总资产 1130 亿元，净资产 522 亿元，其中归属于母公司的净资产为 80 亿元（均未经审计）。
现金流和未来发展战略	北京电控 2013 年度经营活动产生的现金流量净额为 73.41 亿元（未经审计）。未来发展战略：“十二五”期间，北京电控将形成以电子信息产业为主体，园区地产服务业与文化创意产业为支撑的产业格局。通过“科技产业集中规划、园区地产集中运营、社保稳定集中管理”优化资源配置。大力发展光电显示、半导体装备、广电发射设备、元器件及大规模集成电路和锂电池产业，打造形成支撑电控经济规模效益的优势产业；全力扶植自服设备、系统集成和仪器仪表等产业，打造形成具有差异化市场竞争优势的特色产业；加快新技术、新应用开发，积极培育新产业。强力推进集团化建设工作，将电控打造成为具有国际竞争力、在国内技术领先的战略控股型产业集团。

<p>报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况</p>	<p>北京电控直接持有京东方(股票代码:000725)275,303,883 股 A 股股份,占京东方股份总数的 2.04%,通过控股子公司东投发持有京东方 860,981,080 股 A 股股份,占京东方股份总数的 6.37%;北京电控通过控股子公司七星集团持有七星电子(股票代码:002371) 180,011,520 股 A 股股份,占七星电子股份总数的 51.11%。</p>
---------------------------------	--

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。



## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
王岩	董事长	男	54	2011年3月25日	2015年12月27日	0	0				
吴文学	副董事长	男	48	2009年12月28日	2015年12月27日	0	0				
袁汉元	董事	男	58	2009年12月28日	2015年12月27日	0	0				
龚晓青	董事	男	48	2012年2月8日	2015年12月27日	0	0				
杨家义	独立董事	男	55	2012年12月28日	2015年12月27日	0	0			6	
武常岐	独立董事	男	58	2012年12月28日	2015年12月27日	0	0			6	
宋利国	独立董事	男	49	2009年12月28日	2015年12月27日	0	0			6	
杨世明	监事会主席	男	58	2013年7月31日	2015年12月27日	0	0				
廖于京	监事	男	57	2012年3月26日	2015年12月27日	0	0			40	
王振华	职工代表监事	男	43	2009年12月28日	2015年12月27日	0	0			29.98	
龚晓青	总裁	男	48	2012年1月4日	2015年12月27日	0	0			56	
赵萱	副总裁	男	41	2012年1月4日	2015年12月27日	0	0			43.84	
吕延强	副总裁、 董事会秘书	男	45	2009年12月28日	2015年12月27日	0	0			48	
陈丹	副总裁、 财务总监	女	47	2009年12月28日	2015年12月27日	0	0			48	
王爱国	副总裁	男	36	2012年1月4日	2015年12月27日	0	0			42	
张南	副总裁	男	39	2012年1月4日	2015年12月27日	0	0			42	

李岩	监事会主席	女	42	2008年6月27日	2013年7月15日	0	0				
齐战勇	副总裁	男	41	2009年12月28日	2013年10月17日	0	0			48.66	
合计	/	/	/	/	/	0	0		/	416.48	

王岩：曾任北京京仪集团有限责任公司党委书记、董事长；现任北京电子控股有限责任公司党委书记、董事长，北京七星华电科技集团有限责任公司董事长，北京北方微电子基地设备工艺研究中心有限责任公司董事长，北京电控爱思开科技有限公司副董事长，本公司董事长。

吴文学：曾任北京工美集团有限责任公司党委委员、副总经理，北京友发国际工程设计咨询公司副总经理，京东方科技集团股份有限公司监事会召集人；现任北京电子控股有限责任公司党委常委、副总经理，北京和智达投资有限公司执行董事、总经理，北京牡丹电子集团有限责任公司董事长，京东方科技集团股份有限公司副董事长，本公司副董事长。

袁汉元：曾任北京半导体器件六厂副厂长，北京电子控股有限责任公司业务一部部长，京东方科技集团股份有限公司副董事长；现任北京电子控股有限责任公司副总经理，京东方投资发展有限公司副董事长，北京正东电子动力集团有限公司董事，北京金龙大厦有限公司董事长，本公司董事。

龚晓青：曾任京东方科技集团股份有限公司副总裁，北京京东方置业有限公司董事长，北京昭德置业有限公司董事总经理，北京电子控股有限责任公司地产与创意部部长，本公司副总裁；现任本公司董事、党委书记、总裁。

杨家义：曾任中央财政金融学院投资经济系副系主任、副教授，北京国际电力开发投资公司副总经理；现任中国节能环保集团公司总会计师，本公司独立董事。

武常岐：曾任香港科技大学商学院助理教授，北青传媒股份有限公司独立董事；现任北京大学光华管理学院教授，青岛海尔股份有限公司非执行董事，比亚迪股份有限公司独立董事，天津凯发电气股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

宋利国：曾任香港陈钧洪律师行中国法律顾问，丹敦浩国际律师事务所中国法律顾问，国电南京自动化股份有限公司第二、三、四届董事会独立董事；现任众达国际律师事务所香港注册外国顾问律师（中国），中国国际经济贸易仲裁委员会和深圳仲裁委员会在册仲裁员，安徽大学法学院客座副教授，本公司独立董事。

杨世明：曾任国营第七零零厂常务副厂长，北京四维电子技术开发公司总经理，北京七星华电科技集团有限责任公司执行副总裁；现任北京七星华创电子股份有限公司董事，本公司监事会主席。

廖于京：曾任北京广播器材厂财务处处长，北京乾坤房地产开发公司总会计师，北京电子城有限责任公司总会计师；现任本公司监事、审计法务部部长。

王振华：曾任北京市丽水嘉园房地产开发有限公司工程部经理；现任本公司职工代表监事，朔州电子城数码港开发有限公司副总经理。

赵萱：曾任北京市丽水嘉园房地产开发有限公司项目经理，北京市丽水嘉园房地产开发有限公司副总经理、工会负责人；现任本公司党委副书记、副总裁。

吕延强：曾任北京正东电子动力集团有限公司董事、副总经理，北京电子控股有限责任公司资本证券部部长；现任本公司副总裁、董事会秘书、总法律顾问。

陈丹：曾任北京爱立信通信系统有限公司财务副总监，北京兆维电子（集团）有限责任公司执行副总裁、副总会计师，本公司副总经理、财务总监兼董事会秘书；现任北京市人大代表、

朝阳区人大代表，本公司副总裁、财务总监。

王爱国：曾任北京城建一公司项目总工程师，项目经理，北京电子城有限责任公司副总经理；现任本公司副总裁。

张南：曾任北京电子城有限责任公司科技促进部副部长，北京电子城有限责任公司经营企划部部长，北京电子城科技园管理委员会副主任，北京电子城有限责任公司副总经理；现任本公司副总裁。

李岩：曾任国营第七九八厂总会计师，北京电子控股有限责任公司审计法务部部长，本公司监事会主席；现任北京电子控股有限责任公司审计部部长、法务部部长。

齐战勇：曾任北京丽水嘉园房地产开发中心常务副经理、工会主席、总经理，北京市丽水嘉园房地产开发有限公司执行董事兼总经理，本公司党委书记、副总裁；现任北京北广电子集团有限责任公司总经理。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王岩	北京电子控股有限责任公司	党委书记、董事长		
吴文学	北京电子控股有限责任公司	副总经理		
袁汉元	北京电子控股有限责任公司	副总经理		
李岩	北京电子控股有限责任公司	审计部部长、法务部部长		

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王岩	北京七星华电科技集团有限责任公司	董事长		
	北京北方微电子基地设备工艺研究中心有限责任公司	董事长		
	北京电控爱思开科技有限公司	副董事长		
吴文学	京东方科技集团股份有限公司	副董事长		
	北京和智达投资有限公司	执行董事、总经理		
	北京牡丹电子集团有限责任公司	董事长		
袁汉元	京东方投资发展有限公司	副董事长		
	北京金龙大厦有限公司	董事长		
	北京正东电子动力集团有限公司	董事		
杨家义	中国节能环保集团公司	总会计师		
武常岐	北京大学光华管理学院	教授		
	青岛海尔股份有限公司	非执行董事		
	比亚迪股份有限公司	独立董事		
	天津凯发电气股份有限公司	独立董事		
宋利国	众达国际法律事务所	律师		
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员		
	深圳仲裁委员会	仲裁员		

	安徽大学法学院	客座副教授		
杨世明	北京七星华创电子股份有限公司	董事		

## 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的薪酬计划经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案依据公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》规定，并结合岗位和绩效评价结果提出报酬数额和奖励方式，报董事会审批。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事、高级管理人员的报酬根据公司所在地同行业薪酬水平，结合公司薪酬分配制度和岗位绩效评价办法确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	董事、监事和高级管理人员的报酬根据公司相关制度考核以后支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	416.48 万元

## 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李岩	监事会主席	离任	工作安排
杨世明	监事会主席	聘任	
齐战勇	副总裁	离任	工作安排

## 五、 母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	23
主要子公司在职员工的数量	95
在职员工的数量合计	118
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	47
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	23
销售人员	21
技术人员	38
财务人员	19
行政人员	17
合计	118
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	17
大学本科	57
大学专科	34
其他	10
合计	118

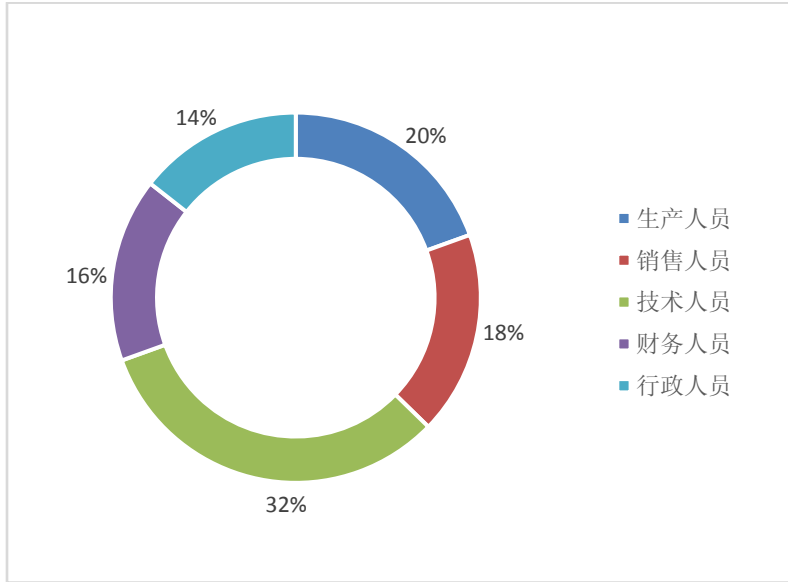
(二) 薪酬政策

按照国家及地方相关规定，建产以绩效激励为导向的公司薪酬体系，并严格按照已制定的《公司薪酬管理办法》执行。

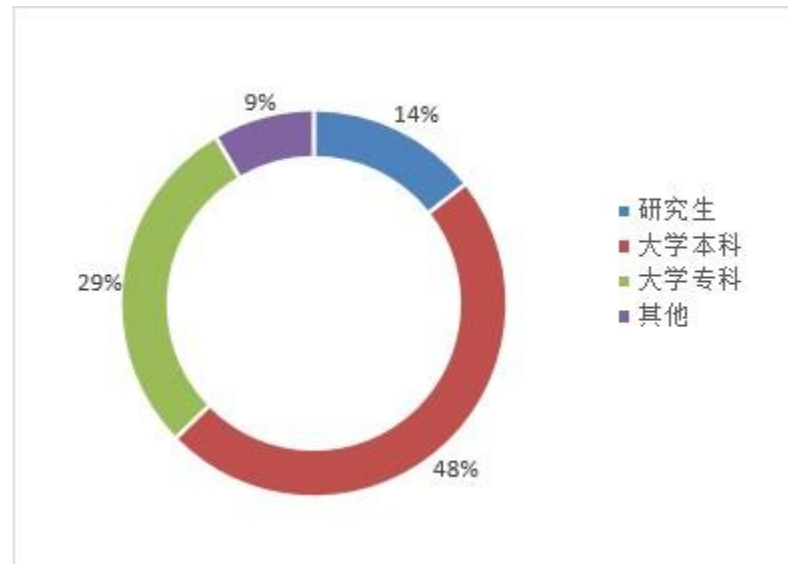
(三) 培训计划

公司制定了年度培训计划，组织开展了工程项目管理、财务管理和物业管理等专项培训 86 次，参训率达 100%，为公司可持续发展提供了人才保障。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司治理结构和公司治理制度，公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。公司法人治理结构的实际状况符合《上市公司治理准则》的要求。

报告期内，公司坚持在业务、人员、资产、机构、财务方面的独立；公司董事会认真执行股东大会各项决议；董事、监事及高管勤勉尽职地履行职责；独立董事审慎发表独立意见，切实维护全体股东权益。

报告期内，公司启动了制度体系建设工作，成立了专门的组织机构，制定了工作实施方案和推进计划，形成了 207 个制度文件，构建了由 32 个一级制度、61 个二级规定、114 个三级办法组成的制度体系。

公司已制定《内幕信息知情人登记制度》，对内幕信息知情人及内部信息管理做了详尽的规定。公司一贯注重内幕信息保密工作，维护信息披露的公平。未发现利用内幕信息买卖公司股份的情况。

### 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年年度股东大会	2013 年 5 月 2 日	1、审议《2012 年度董事会工作报告》； 2、审议《2012 年度财务决算报告》； 3、审议《2012 年度利润分配预案》； 4、审议《公司独立董事 2012 年度述职报告》； 5、审议《2012 年年度报告》和《年度报告摘要》； 6、审议《公司续聘会计师事务所及支付会计师事务所报酬的议案》； 7、审议《公司及子公司为购房客户提供按揭贷款担保的议案》； 8、审议《公司变更注册地址及修改<公司章程>的议案》； 9、审议《2012 年度监事会工作报告》。	全部审议通过	上海证券交易所网站： <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ，在“上市公司资料检索”中输入“600658”可查询	2013 年 5 月 3 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 6 月 21 日	审议《北京电子城投资开发股份有限公司关于吸收合并全资子公司的议案》	审议通过	同上	2013 年 6 月 22 日

2013 年第二次临时股东大会	2013 年 7 月 31 日	《北京电子城投资开发股份有限公司更换监事的议案》	审议通过	同上	2013 年 8 月 1 日
-----------------	-----------------	--------------------------	------	----	----------------

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王岩	否	7	7	0	0	0	否	3
吴文学	否	7	7	0	0	0	否	3
袁汉元	否	7	7	0	0	0	否	3
龚晓青	否	7	7	0	0	0	否	3
杨家义	是	7	6	0	0	1	否	3
武常岐	是	7	7	0	0	0	否	3
宋利国	是	7	7	0	0	0	否	3

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会各专门委员会按照各自工作细则的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责。董事会战略委员会在战略、规划及管理方面，提出了许多建设性意见和建议；董事会审计委员会在公司聘任审计机构、编制定期报告、审议关联交易过程中，与公司及年审会计师进行了充分沟通，充分发挥了审计监督的功能；董事会薪酬委员会对公司董事和高管的年度履职情况进行了有效监督。

董事会各专门委员会为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。

### 五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

### 六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

为促进公司发展，完善公司激励机制，公司建立了公正、透明的绩效管理体系与激励机制，并已制定《高级管理人员薪酬发放与考核方案》。

公司董事会薪酬与考核委员会根据上述制度及公司的绩效考核管理体系，对高级管理人员进行考核。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

#### (一) 董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

#### (二) 建立财务报告内部控制的依据

《企业内部控制基本规范》及其配套指引、《上市公司内部控制指引》、《COSO 企业风险管理整合框架》、《公司内部控制管理手册》、《公司内部控制制度手册》和《公司内部控制评价手册》。

#### (三) 内部控制制度建设情况

2013 年为了进一步完善内控体系，满足公司精细化管理要求，公司在 2012 年搭建完成的内控体系基础上，推进了内部控制制度完善和优化工作。通过完善制度建设、优化内控文件、梳理制度与流程间的内在联系，特别是针对房地产开发价值链的管理制度和项目公司的管控制度的优化完善，确保了公司业务管理的完整化、专业化，提升了管理效率与效能，实现了公司的规范运作，保障了公司的可持续发展。

《内部控制评价报告》详见附件。

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）（以下称“中审亚太”）为公司 2013 年度内部控制审计机构。中审亚太已对公司财务报告相关内部控制的有效性进行了审计，出具了《内部控制审计报告》[中审亚太审字(2014) 010029 号]，认为公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

《内部控制审计报告》详见附件。

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

2010 年 3 月 2 日，公司第八届第三次董事会会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对公司年报信息披露重大差错责任追究做了相关规定。

截至报告期末，公司未发生年报信息披露重大差错或造成不良影响。



## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师王增明、崔伟英审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

审 计 报 告  
中审亚太审字(2014)010030 号

北京电子城投资开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京电子城投资开发股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王增明

中国注册会计师：崔伟英

中国.北京市

二〇一四年三月二十七日

## 二、 财务报表

## 合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:北京电子城投资开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五(一)	1,817,897,194.19	1,856,171,497.38
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五(二)	3,484,000.00	2,538,500.00
应收账款	五(四)	57,021,950.89	105,631,909.03
预付款项	五(六)	318101283.71	40,945,619.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	五(三)	21,893,557.23	15,331,499.66
应收股利			
其他应收款	五(五)	8,425.00	2,530,399.59
买入返售金融资产			
存货	五(七)	1,081,137,317.99	1,343,457,411.58
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,299,543,729.01	3,366,606,836.72
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五(八)	53,160,400.00	55,420,100.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(十)	56,818,025.46	58,565,722.98
投资性房地产	五(十一)	500,709,020.61	499,610,392.27
固定资产	五(十二)	24,490,466.07	25,800,602.21
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五（十三）	93,530.00	152,878.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（十四）	1,544,986.51	378,185.55
递延所得税资产	五（十五）	3,844,576.57	3,828,727.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		640,661,005.22	643,756,608.38
资产总计		3,940,204,734.23	4,010,363,445.10
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十七）	75,312,414.37	252,676,813.49
预收款项	五（十八）	451,510,045.18	268,774,492.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五（十九）	3,959,776.77	3,212,848.75
应交税费	五（二十）	406,491,406.54	663,617,715.22
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五（二十一）	189,640,019.11	394,212,445.09
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债	五（二十二）	102,176,292.78	102,315,921.84
流动负债合计		1,229,089,954.75	1,684,810,236.85
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			

专项应付款	五（二十三）	13,027,092.63	13,439,923.23
预计负债			
递延所得税负债	五（十五）	12,044,093.40	12,609,018.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,071,186.03	26,048,941.63
负债合计		1,254,161,140.78	1,710,859,178.48
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五（二十四）	580,097,402.00	580,097,402.00
资本公积	五（二十五）	736,922,230.67	738,617,005.67
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五（二十六）	63,237,813.66	33,966,976.79
一般风险准备			
未分配利润	五（二十七）	1,287,593,230.64	946,822,882.16
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,667,850,676.97	2,299,504,266.62
少数股东权益		18,192,916.48	
所有者权益合计		2,686,043,593.45	2,299,504,266.62
负债和所有者权益 总计		3,940,204,734.23	4,010,363,445.10

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：何然

## 母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:北京电子城投资开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		558,830,420.78	496,970,462.50
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息		3,685,495.46	2,476,380.37
应收股利			
其他应收款	十一(一)	179,040,445.00	100,000,000.00
存货		87,011,873.24	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		828,568,234.48	599,446,842.87
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一(二)	1,128,539,629.70	1,315,728,125.55
投资性房地产		122,242,298.53	
固定资产		1,086,451.22	499,347.56
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		93,530.00	117,410.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,251,961,909.45	1,316,344,883.11
资产总计		2,080,530,143.93	1,915,791,725.98

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		816,975.00	58,000.00
预收款项		206,400.00	
应付职工薪酬		1,760,366.56	582,660.30
应交税费		76,493.37	201,895.78
应付利息			
应付股利			
其他应付款		11,230,000.00	268,491,369.00
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债		94,922,292.78	
流动负债合计		109,012,527.71	269,333,925.08
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		12,814,504.73	
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,814,504.73	
负债合计		121,827,032.44	269,333,925.08
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		580,097,402.00	580,097,402.00
资本公积		984,028,111.93	836,289,644.24
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		124,767,534.03	95,496,697.16
一般风险准备			
未分配利润		269,810,063.53	134,574,057.50
所有者权益（或股东权益） 合计		1,958,703,111.49	1,646,457,800.90
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		2,080,530,143.93	1,915,791,725.98

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：何然

**合并利润表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,469,977,503.82	1,398,668,117.03
其中：营业收入	五（二十八）	1,469,977,503.82	1,398,668,117.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		816,398,879.61	842,114,657.66
其中：营业成本	五（二十八）	530,998,289.35	558,071,500.50
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五（二十九）	282,142,100.38	285,974,264.54
销售费用	五（三十）	6,325,908.80	2,696,461.57
管理费用	五（三十一）	46,939,583.50	28,977,300.21
财务费用	五（三十二）	-52,028,894.32	-40,618,709.71
资产减值损失	五（三十三）	2,021,891.90	7,013,840.55
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五（三十四）	5,150,323.91	4,804,232.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,199,638.49	4,804,232.83
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		658,728,948.12	561,357,692.20
加：营业外收入	五（三十五）	2,698,184.21	1,894,320.35
减：营业外支出	五（三十六）	41.86	8,524.50
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		661,427,090.47	563,243,488.05
减：所得税费用	五（三十七）	164,991,462.80	137,474,215.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		496,435,627.67	425,769,272.89

归属于母公司所有者的净利润		498,242,711.19	425,769,272.89
少数股东损益		-1,807,083.52	
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五（三十八）	0.86	0.73
（二）稀释每股收益	五（三十八）	0.86	0.73
七、其他综合收益	五（三十九）	-1,694,775.00	22,664,025.00
八、综合收益总额		494,740,852.67	448,433,297.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		496,547,936.19	448,433,297.89
归属于少数股东的综合收益总额		-1,807,083.52	

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：何然



**母公司利润表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		2,023,983.73	
减: 营业成本		1,367,254.30	
营业税金及附加		240,004.55	
销售费用			
管理费用		13,127,038.23	8,350,493.28
财务费用		-11,914,081.69	-21,196,467.49
资产减值损失			-37.50
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)			
投资收益 (损失以“—”号填列)	十一 (三)	294,000,000.00	120,000,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		293,203,768.34	132,846,011.71
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		293,203,768.34	132,846,011.71
减: 所得税费用		495,399.60	
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		292,708,368.74	132,846,011.71
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		292,708,368.74	132,846,011.71

法定代表人: 王岩

主管会计工作负责人: 陈丹

会计机构负责人: 何然

**合并现金流量表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,455,383,063.59	1,077,330,936.19
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十)	186,215,698.32	54,319,161.18
经营活动现金流入小计		1,641,598,761.91	1,131,650,097.37
购买商品、接受劳务支付的现金		737,378,810.75	356,541,222.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付			

款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		28,198,371.57	22,301,734.98
支付的各项税费		763,472,630.25	143,872,390.70
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十）	30,851,706.12	31,209,278.33
经营活动现金流出小计		1,559,901,518.69	553,924,626.80
经营活动产生的现金流量净额		81,697,243.22	577,725,470.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			92,345.76
取得投资收益收到的现金		1,684,899.98	833,627.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,684,899.98	925,972.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		927,759.00	1,994,048.30
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		927,759.00	1,994,048.30

投资活动产生的现金流量净额		757,140.98	-1,068,075.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,000,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		128,201,525.84	98,616,558.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		128,201,525.84	98,616,558.34
筹资活动产生的现金流量净额		-108,201,525.84	-98,616,558.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-25,747,141.64	478,040,836.90
加：期初现金及现金等价物余额		1,789,851,441.66	1,311,810,604.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,764,104,300.02	1,789,851,441.66

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：何然

**母公司现金流量表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,230,383.73	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		206,962,853.67	8,747,729.00
经营活动现金流入小计		209,193,237.40	8,747,729.00
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,181,053.73	4,447,391.24
支付的各项税费		338,176.17	672,658.45
支付其他与经营活动有关的现金		640,896,058.75	22,098,742.90
经营活动现金流出小计		646,415,288.65	27,218,792.59
经营活动产生的现金流量净额		-437,222,051.25	-18,471,063.59
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		271,602,430.64	
取得投资收益收到的现金		294,000,000.00	220,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		100,600,000.00	112,709,555.55
投资活动现金流入小计		666,202,430.64	332,709,555.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		21,733,400.00	612,827.30

的现金			
投资支付的现金		30,000,000.00	3,470,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		51,733,400.00	4,082,827.30
投资活动产生的现金流量净额		614,469,030.64	328,626,728.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		128,201,525.84	98,616,558.34
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		128,201,525.84	98,616,558.34
筹资活动产生的现金流量净额		-128,201,525.84	-98,616,558.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		49,045,453.55	211,539,106.32
加：期初现金及现金等价物余额		496,970,462.50	285,431,356.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		546,015,916.05	496,970,462.50

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：何然

**合并所有者权益变动表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末 余额	580,097,402.00	738,617,005.67			33,966,976.79		946,822,882.16			2,299,504,266.62
加: 会 计政策变更										
前 期差错更正										
其 他										
二、本年年 初余额	580,097,402.00	738,617,005.67			33,966,976.79		946,822,882.16			2,299,504,266.62
三、本期增 减变动金额 (减少以“-” 号填列)		-1,694,775.00			29,270,836.87		340,770,348.48		18,192,916.48	386,539,326.83
(一) 净利润							498,242,711.19		-1,807,083.52	496,435,627.67
(二) 其他综 合收益		-1,694,775.00								-1,694,775.00
上述(一)和		-1,694,775.00					498,242,711.19		-1,807,083.52	494,740,852.67

(二) 小计										
(三) 所有者投入和减少资本									20,000,000.00	20,000,000.00
1. 所有者投入资本									20,000,000.00	20,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					29,270,836.87		-157,472,362.71			-128,201,525.84
1. 提取盈余公积					29,270,836.87		-29,270,836.87			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-128,201,525.84			-128,201,525.84
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积										



弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	580,097,402.00	736,922,230.67			63,237,813.66		1,287,593,230.64		18,192,916.48	2,686,043,593.45

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数 股东 权益	所有者 权益 合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存 股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	580,097,402.00	715,952,980.67			20,682,375.62		632,954,768.78			1,949,687,527.07
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	580,097,402.00	715,952,980.67			20,682,375.62		632,954,768.78			1,949,687,527.07
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		22,664,025.00			13,284,601.17		313,868,113.38			349,816,739.55
(一) 净利润							425,769,272.89			425,769,272.89
(二) 其他综合收益		22,664,025.00								22,664,025.00

上述(一)和(二)小计		22,664,025.00					425,769,272.89			448,433,297.89
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配					13,284,601.17		-111,901,159.51			-98,616,558.34
1.提取盈余公积					13,284,601.17		-13,284,601.17			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-98,616,558.34			-98,616,558.34
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	580,097,402.00	738,617,005.67			33,966,976.79		946,822,882.16			2,299,504,266.62

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：何然

**母公司所有者权益变动表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	580,097,402.00	836,289,644.24			95,496,697.16		134,574,057.50	1,646,457,800.90
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	580,097,402.00	836,289,644.24			95,496,697.16		134,574,057.50	1,646,457,800.90
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		147,738,467.69			29,270,836.87		135,236,006.03	312,245,310.59
(一) 净利润							292,708,368.74	292,708,368.74
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							292,708,368.74	292,708,368.74
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					29,270,836.87		-157,472,362.71	-128,201,525.84
1. 提取盈余公积					29,270,836.87		-29,270,836.87	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-128,201,525.84	-128,201,525.84
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结		147,738,467.69						147,738,467.69

转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他		147,738,467.69						147,738,467.69
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	580,097,402.00	984,028,111.93			124,767,534.03		269,810,063.53	1,958,703,111.49

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	580,097,402.00	836,289,644.24			82,212,095.99		113,629,205.30	1,612,228,347.53
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	580,097,402.00	836,289,644.24			82,212,095.99		113,629,205.30	1,612,228,347.53
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					13,284,601.17		20,944,852.20	34,229,453.37
(一) 净利润							132,846,011.71	132,846,011.71
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							132,846,011.71	132,846,011.71
(三) 所有者投入和减少资本								

1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					13,284,601.17		-111,901,159.51	-98,616,558.34
1. 提取盈余公积					13,284,601.17		-13,284,601.17	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-98,616,558.34	-98,616,558.34
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	580,097,402.00	836,289,644.24			95,496,697.16		134,574,057.50	1,646,457,800.90

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：何然

### 三、财务报表附注

## 北京电子城投资开发股份有限公司

### 2013 年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

北京电子城投资开发股份有限公司（以下简称“本公司”）原名北京市天龙股份有限公司，是由国家、法人、自然人共同参股组建，于 1986 年 12 月 24 日注册成立的股份制企业。1993 年 5 月 24 日，本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

北京兆维电子（集团）有限责任公司（以下简称“兆维集团”）于 2000 年分别受让了北京市崇文天龙公司、北京市供销合作总社和北京农行信托投资公司持有的本公司股权共计 4,858.74 万股，占本公司总股本的 29.09%，成为本公司的第一大股东。

根据本公司 2000 年 12 月 8 日临时股东大会决议，本公司以 2000 年 9 月 30 日为基准日进行资产重组，将兆维集团的部分优良资产置入本公司。通过上述重组变更了本公司的主营业务，并于 2001 年 3 月更改名称为“北京兆维科技股份有限公司”。

经北京市人民政府国有资产监督管理委员会“京国资产权字[2006]142 号”文件批复，并经 2006 年 6 月 12 日召开的股权分置改革相关股东会议审议通过，本公司于 2006 年 6 月 22 日实施了股权分置改革。

2009 年 5 月 8 日，北京和智达投资有限公司（以下简称“和智达”）与本公司和兆维集团签订《资产置换及发行股份购买资产协议》，并于 2009 年 11 月 30 日完成资产交割，和智达通过受让兆维集团所持 24,002,194 股及认购公司非公开发行的 381,979,181 股股份，持有公司有限售条件的流通股 405,981,375 股，占本公司总股本的 69.99%，成为本公司第一大股东。本公司股权结构变更为：

项 目	股份数量（股）	占总股份比例（%）
有限售条件股份境内法人持股	413,074,242	71.21
无限售条件股份人民币普通股	167,023,160	28.79
合 计	580,097,402	100.00

2010 年 2 月 23 日，本公司名称变更为“北京电子城投资开发股份有限公司”，

并变更经营范围和住所，同时取得了北京市工商局颁发的注册号为 110000001007641 号的企业法人营业执照。2010 年 7 月 12 日，本公司法定代表人由卜世成变更为杨文良。2011 年 3 月 25 日，本公司法定代表人由杨文良变更为王岩。

2010 年 12 月 14 日本公司有限售条件的流通股中有 4,909,746 股上市流通；2012 年 12 月 14 日本公司有限售条件的流通股 408,164,496 股上市流通；本公司股权结构变更为：

项 目	股份数量（股）	占总股份比例（%）
无限售条件股份人民币普通股	580,097,402	100.00
合 计	580,097,402	100.00

2012 年 5 月 2 日，本公司实际控制人北京电子控股有限责任公司（以下简称“北京电控”）董事会通过决议，同意本公司控股股东和智达将持有的电子城 405,981,375 股股份无偿划转给北京电控；2012 年 8 月 24 日，和智达与北京电控签署了《无偿划转协议》。2012 年 12 月 21 日，公司国有股权无偿划转已取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司过户登记确认书。

股份划转完成后，北京电控持有公司股票 405,981,375 股，占公司总股本 580,097,402 股的 69.99%，成为公司控股股东，和智达不再持有本公司股票。股份划转不会导致本公司实际控制人发生变化，本公司实际控制人仍为北京电控。

本公司注册地址为：北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 205 楼 6 层。本公司经营范围为：投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；高新技术成果（企业）的孵化；销售五金交电、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息咨询（未经专项审批项目不得经营）；房地产经纪业务。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一） 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

### （二） 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司

的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### **(三) 会计期间**

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。本公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### **(四) 记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

#### **1、 同一控制下的企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，



合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵销；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵销。

## 2、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。企业合并中发生的各项直接相关费用计入当期损益。通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商

誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

#### （六）合并财务报表的编制方法

按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围的各控股子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司进行编制。合并时将母、子公司之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数所有者权益（损益）。

合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

本公司通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入本公司合并财务报表，并调整合并财务报表的年初数或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入本公司合并财务报表。本公司报告期转让有控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

#### （七）会计计量属性

##### 1、计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

##### 2、计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

#### （八）现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指

企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （九）外币业务

### 1、发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

### 2、在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

### 3、外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## （十）金融工具

### 1、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

## 2、金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

## 3、金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过

交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

#### **4、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

(1)存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2)金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

#### **5、金融资产减值准备计提方法**

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大

（指金额 300 万元及以上）的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大（指金额 300 万元以下）的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试。

## (2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注二（十一）。

## (3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

## (4) 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

## 6、金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

## (十一) 应收款项

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	300 万元及以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄分析组合	其他组合以外的非单项计提坏账准备的应收款项按账龄段划分不同组合。
其他组合	合并范围内各公司之间的应收款项及员工备用金。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
其他组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	20	20
3 至 4 年	30	30
4 至 5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
内部往来组合	合并范围内各公司之间的应收款项及员工备用金不计提坏账准备。

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (十二) 存货

### 1、存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。

### 2、发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用个别计价法计量。

### 3、开发用土地的核算方法

开发用土地按取得时的实际成本入账，按占地面积法在各受益对象中分配。

### 4、公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，不能有偿转让的公共配套设

施按受益面积分摊计入开发项目的开发成本。

#### **5、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

中期末及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

#### **6、存货的盘存制度**

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### **7、低值易耗品的摊销方法**

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

### **（十三）长期股权投资**

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者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权益性投资。

#### **1、长期股权投资的投资成本确定**

（1）本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：



①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本；

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

## 2、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；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长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

① 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

② 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

③ 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。本公司

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

### **3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据**

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

#### **(十四) 投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

##### **1、投资性房地产的确认**

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- (1) 与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

##### **2、投资性房地产初始计量**

(1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

##### **3、投资性房地产的后续计量**

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》和《企业会计准则第 6 号——无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

#### 4、投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变,将投资性房地产转换为其他资产,或将其他资产转换为投资性房地产,将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

#### 5、投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产,其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

### (十五) 固定资产

#### 1、固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本,包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额,除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外,在信用期间内计入当期损益。

(2) 自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本,分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12

号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

### 3、固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子及其他设备等。

### 4、固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	20-40	2.38-4.75
机器设备	5	10	9.50
运输设备	5	6	15.83
电子及其他设备	5	5	19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

### 5、固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除

其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

## **（十六）借款费用资本化**

### **1、借款费用资本化的确认原则**

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1）资产支出已经发生。
- （2）借款费用已经发生。
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### **2、借款费用资本化期间**

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

### **3、借款费用资本化金额的计算方法**

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

- （1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当

期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## **(十七) 无形资产**

### **1、无形资产的确认标准**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义。
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

### **2、无形资产的初始计量**

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款

费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

### 3、无形资产的后继计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额一般



计入当期损益，但如果某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或者其他资产实现的，其资产摊销金额计入相关资产价值。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

### **(十八) 长期待摊费用**

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

### **(十九) 资产减值**

1、除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

(1)本公司在资产负债表日按照单项资产逐项检查是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

## （二十）预计负债

### 1、预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务。
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

### **(二十一) 维修基金和质量保证金的核算方法**

本公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“专项应付款”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金的核算方法：在支付工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

### **(二十二) 收入确认**

#### **1、销售商品的收入确认**

(1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

(3) 收入的金额能够可靠的计量；

(4) 与交易相关的经济利益很可能流入企业；

(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司对于房地产开发产品销售收入，系在房产竣工并验收合格，已签订销售合同，收到款或取得了收款权利，办理了移交手续时确认销售收入的实现。

#### **2、提供劳务的收入确认**

(1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

(2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

### 3、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (二十三) 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

#### （二十四）所得税

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

1、除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2、本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

（1）该项交易不是企业合并；

（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

3、资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

## （二十五）主要会计政策、会计估计的变更

### 1、会计政策变更

本公司 2013 年度无需要披露的重大会计政策变更事项。

### 2、会计估计变更

本公司 2013 年度无需要披露的重大会计估计变更事项。

### 3、前期差错更正

本公司 2013 年度无需要披露的重大前期差错更正事项。

## 三、税项

### （一）增值税

本公司按销售商品或提供劳务的增值额计缴增值税，供暖费和水费收入增值税率为 13%，其他应税收入增值税率为 17%。

### （二）营业税

本公司按应税营业额的 5%计缴营业税。采取预售方式销售房地产的，按预售收入的 5%预缴营业税。

**(三) 城市维护建设税**

本公司按当期应纳流转税额的 7% 计缴城市维护建设税。

**(四) 教育费附加**

本公司按当期应纳流转税额的 3% 计缴教育费附加。

**(五) 地方教育附加**

按当期应纳流转税额的 2% 计缴地方教育附加。

**(六) 企业所得税**

本公司企业所得税税率为 25%。

**(七) 土地增值税**

本公司采取预售方式销售房地产的，按税务规定的比例预缴土地增值税，预缴比例为预售收入的 2%。房地产竣工决算后，按房地产销售收入减除按照税法规定准予扣除项目后的金额，按超率累进税率计算。

#### 四、企业合并及合并财务报表（本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元）

**(一) 子公司情况**

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	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
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；房屋租赁。	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、房屋租赁。	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	

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	1,819.29	180.71
北京电子城物业管理有限公司	100	100	是		

## (二) 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，2013 年 12 月 26 日，公司全资子公司北京市丽水嘉园房地产开发有限公司经北京市工商行政管理局东城分局批准予以注销，不再纳入公司的合并范围。

2013 年 3 月 28 日经山西省朔州市工商行政管理局朔城分局批准，公司设立控股子公司朔州电子城数码港开发有限公司，企业法人营业执照注册号为 140602100000945，注册资本 5,000 万元，主要经营范围为房地产开发与销售，本公司持有其 60% 股权。

## (三) 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）
朔州电子城数码港开发有限公司	45,482,291.20	-4,517,708.80

五、合并财务报表重要项目注释（本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元）

### (一) 货币资金

项目	期末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			9,536.00			6,759.62
人民币			9,536.00			6,759.62
银行存款：			1,805,073,153.46			1,843,261,519.79
人民币			1,805,073,153.46			1,843,261,519.79
其他货币资金：			12,814,504.73			12,903,217.97
人民币			12,814,504.73			12,903,217.97
合计			1,817,897,194.19			1,856,171,497.38



其他货币资金期末余额中有 12,814,504.73 元, 期初余额中有 12,903,217.97 元为住房维修基金, 银行存款期末余额中有 40,765,801.54 元政府专项资金, 有 212,587.90 元住房维修基金, 期初余额中有 53,204,249.85 元政府专项资金, 有 212,587.90 元住房维修基金, 属于使用受限制的货币资金。

## (二) 应收票据

票据种类	期末数	年初数
银行承兑汇票	2,500,000.00	1,558,500.00
商业承兑汇票	984,000.00	980,000.00
合 计	3,484,000.00	2,538,500.00

## (三) 应收利息

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
定期存款利息	15,000,965.63	36,467,082.96	29,574,491.36	21,893,557.23
维修基金账户定期存款利息	330,534.03		330,534.03	
合 计	15,331,499.66	36,467,082.96	29,905,025.39	21,893,557.23

期初维修基金账户利息属于使用受限制的货币资金应收利息。

## (四) 应收账款

### 1、应收账款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄分析组合	63,071,565.86	100.00	6,049,614.97	9.59
其他组合				
组合小计	63,071,565.86	100.00	6,049,614.97	9.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	63,071,565.86	100.00	6,049,614.97	--

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄分析组合	112,285,500.79	100.00	6,653,591.76	5.93
其他组合				
组合小计	112,285,500.79	100.00	6,653,591.76	5.93
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	112,285,500.79	100.00	6,653,591.76	-

### 应收账款种类的说明：

应收账款金额大于 300 万元（含）为单项金额重大。按组合计提坏账准备的应收账款含单项金额重大、单独进行减值测试未发生减值的应收账款，以及包含在具有类似信用风险特征的应收账款组合中进行减值测试的应收账款。

### 2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	15,838,386.39	25.11	791,919.32	106,942,387.19	95.24	5,347,119.36
1 至 2 年	44,463,714.87	70.50	4,446,371.49	195,152.20	0.17	19,515.22
2 至 3 年	195,152.20	0.31	39,030.44	2,574,312.40	2.30	514,862.48
3 至 4 年	2,574,312.40	4.08	772,293.72	2,573,649.00	2.29	772,094.70
合 计	63,071,565.86	100.00	6,049,614.97	112,285,500.79	100.00	6,653,591.76

### 3、应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中国电信股份有限公司北京分公司	客户	22,960,000.00	1 至 2 年	36.40
联发博动科技（北京）有限公司	客户	20,600,000.00	1 至 2 年	32.66
北京市朝阳区机关后勤服务中心	客户	10,112,687.00	1 年以内	16.03
北京超图软件股份有限公司	客户	2,255,443.00	3 至 4 年	3.58
中国电子科技集团公司十一研究所	客户	728,347.28	1 年以内	1.15

合 计		56,656,477.28		89.82
-----	--	---------------	--	-------

## 4、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
北京市电子工业干部学校	同一实际控制人	31,008.00	0.05
合 计		31,008.00	0.05

## (五) 其他应收款

## 1、其他应收款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析组合	8,894.45	100.00	469.45	5.28
其他组合				
组合小计	8,894.45	100.00	469.45	5.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	8,894.45	100.00	469.45	--

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析组合	5,032,601.20	100.00	2,502,434.81	49.72
其他组合				
组合小计	5,032,601.20	100.00	2,502,434.81	49.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	233.20	0.00		
合 计	5,032,834.40	100.00	2,502,434.81	--

## 其他应收款种类的说明：

其他应收款金额大于 300 万元（含）为单项金额重大。按组合计提坏账准备的其他应收款含单项金额重大、单独进行减值测试未发生减值的其他应收款，以及包

含在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中进行减值测试的其他应收款。

## 2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	8,400.00	94.44	420.00	16,506.20	0.33	825.31
1至2年	494.45	5.56	49.45	16,095.00	0.32	1,609.50
2至3年						
4至5年				5,000,000.00	99.35	2,500,000.00
合计	8,894.45	100.00	469.45	5,032,601.20	100.00	2,502,434.81

## (六) 预付款项

### 1、按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	281,635,583.71	88.54	5,545,619.48	13.54
1至2年	1,465,700.00	0.46		
2至3年	0	0.00	400,000.00	0.98
3年以上	35,000,000.00	11.00	35,000,000.00	85.48
合计	318,101,283.71	100.00	40,945,619.48	100.00

①账龄超过1年的预付款项主要是预付北京市马坊工业区投资服务中心的土地款。

②期末余额较期初余额增加 277,155,664.23 元，增幅为 676.89%，主要是控股子公司朔州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款。

### 2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
山西省朔州市朔城区政府	政府机关	280,300,000.00	2013年3月	手续未办理完毕
北京市马坊工业区投资服务中心	供应商	35,000,000.00	2008-2009年	手续未办理完毕
北京方略博华文化传媒有限公司	关联方	1,457,200.00	2012年11-12月	尚未完工
北京瑗玛斯区域供冷技术开发有限公司	供应商	943,396.20	2013年11月	尚未完工

北京市电力公司	供应商	113,408.67	2013 年 12 月	未到结算期
合 计		317,814,004.87		

## (七) 存货

### 1、存货分类

项 目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	872,811,526.30		872,811,526.30	713,143,464.71		713,143,464.71
开发产品	207,179,998.17		207,179,998.17	629,374,101.74		629,374,101.74
低值易耗品	286,390.41		286,390.41	344,991.53		344,991.53
原材料	859,403.11		859,403.11	594,853.60		594,853.60
合 计	1,081,137,317.99		1,081,137,317.99	1,343,457,411.58		1,343,457,411.58

### 2、开发成本主要项目明细

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	年初数
工业厂房及写字楼	2005 年	2019 年	105.14 亿元	872,811,526.30	713,143,464.71
合 计				872,811,526.30	713,143,464.71

### 3、开发产品主要项目明细

项 目	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工业厂房	2012 年	537,763,708.37		355,396,124.53	182,367,583.84
商品房	2008-2010 年	91,610,393.37		66,797,979.04	24,812,414.33
合 计		629,374,101.74		422,194,103.57	207,179,998.17

本期存货不存在跌价的可能；不存在所有权受到限制的资产；存货期末余额中无资本化利息。

## (八) 可供出售金融资产

### 1、可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具	53,160,400.00	55,420,100.00
合 计	53,160,400.00	55,420,100.00

## 2、可供出售权益工具

种类	期末数			年初数		
	数量(股)	成本	市值	数量(股)	成本	市值
零七股份	3,830,000	4,984,026.39	53,160,400.00	3,830,000	4,984,026.39	55,420,100.00
合计	3,830,000	4,984,026.39	53,160,400.00	3,830,000	4,984,026.39	55,420,100.00

## (九) 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
北京千住电子材料有限公司	31.81	31.81	166,431,075.24	34,942,485.29	131,488,589.95	197,458,344.58	14,669,176.34
合计			166,431,075.24	34,942,485.29	131,488,589.95	197,458,344.58	14,669,176.34

## (十) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)
北京千住电子材料有限公司	权益法	18,243,132.01	38,507,173.44	3,380,136.53	41,887,309.97	31.81
北京中关村科技融资担保有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	0.52
北京莎威电子有限公司	成本法	3,000,000.00	58,549.54	-58,549.54		14.10
北京金龙大厦有限公司	成本法	15,000,000.00	15,000,000.00	-5,069,284.51	9,930,715.49	15.00
合计		41,243,132.01	58,565,722.98	-1,747,697.52	56,818,025.46	

被投资单位	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京千住电子材料有限公司	31.81				819,501.96
北京中关村科技担保有限公司	0.52				865,398.02

被投资单位	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京莎威电子有限公司	14.10			58,549.54	
北京金龙大厦有限公司	15.00		5,069,284.51	5,069,284.51	
合 计			5,069,284.51	5,127,834.05	1,684,899.98

2013 年 12 月 31 日，被投资单位北京莎威电子有限公司经北京工商行政管理局朝阳分局批准予以注销。

### (十一) 投资性房地产

#### 1、按成本计量的投资性房地产

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	618,876,818.75	18,560,650.21		637,437,468.96
1.房屋、建筑物	580,849,017.47	18,560,650.21		599,409,667.68
2.土地使用权	38,027,801.28			38,027,801.28
二、累计折旧和累计摊销合计	119,266,426.48	17,462,021.87		136,728,448.35
1.房屋、建筑物	114,877,357.63	16,587,155.87		131,464,513.50
2.土地使用权	4,389,068.85	874,866.00		5,263,934.85
三、投资性房地产账面净值合计	499,610,392.27			500,709,020.61
1.房屋、建筑物	465,971,659.84			467,945,154.18
2.土地使用权	33,638,732.43			32,763,866.43
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	499,610,392.27			500,709,020.61
1.房屋、建筑物	465,971,659.84			467,945,154.18
2.土地使用权	33,638,732.43			32,763,866.43

①投资性房地产本期计提折旧额和摊销额共计 17,462,021.87 元，其中：房屋建筑物折旧额为 16,587,155.87 元，土地使用权摊销额为 874,866.00 元。

②本期房屋建筑物增加系由固定资产和存货中转入。

③投资性房地产本期未发生减值。

## 2、正在办理产权证书的投资性房地产情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
国瑞城商业用房（国瑞北路 38 号）	拆迁方尚未办理完毕产权证书	2015 年 12 月 31 日

## （十二）固定资产

### 1、固定资产情况

项 目	年初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
		本期新增	本期计提		
一、账面原值合计	29,512,153.17	904,759.00		1,225,263.70	29,191,648.47
其中：房屋及建筑物	21,331,122.86			1,054,840.58	20,276,282.28
机器设备	3,680,580.86			170,423.12	3,510,157.74
运输设备	2,185,807.30	477,389.00			2,663,196.30
电子及其他设备	2,314,642.15	427,370.00			2,742,012.15
二、累计折旧合计	3,711,550.96		1,469,466.15	479,834.71	4,701,182.40
其中：房屋及建筑物	910,126.77		504,526.52	130,488.85	1,284,164.44
机器设备	901,424.51		348,308.75	349,345.86	900,387.40
运输设备	570,376.63		301,414.28		871,790.91
电子及其他设备	1,329,623.05		315,216.60		1,644,839.65
三、固定资产账面净值合计	25,800,602.21				24,490,466.07
其中：房屋及建筑物	20,420,996.09				18,992,117.84
机器设备	2,779,156.35				2,609,770.34
运输设备	1,615,430.67				1,791,405.39
电子及其他设备	985,019.10				1,097,172.50
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
运输设备					
电子及其他设备					
五、固定资产账面价值合计	25,800,602.21				24,490,466.07
其中：房屋及建筑物	20,420,996.09				18,992,117.84



项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
机器设备	2,779,156.35			2,609,770.34
运输设备	1,615,430.67			1,791,405.39
电子及其他设备	985,019.10			1,097,172.50

①固定资产本期折旧额为 1,469,466.15 元。

②固定资产本期未发生减值。

### (十三) 无形资产

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	201,920.00		82,520.00	119,400.00
软件	201,920.00		82,520.00	119,400.00
二、累计摊销合计	49,042.00	59,348.00	82,520.00	25,870.00
软件	49,042.00	59,348.00	82,520.00	25,870.00
三、无形资产账面净值合计	152,878.00			93,530.00
软件	152,878.00			93,530.00
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	152,878.00			93,530.00
软件	152,878.00			93,530.00

无形资产本期摊销额为 59,348.00 元。

### (十四) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费		1,437,900.26	119,825.02		1,318,075.24	
车库使用费	378,185.55		151,274.28		226,911.27	
合 计	378,185.55	1,437,900.26	271,099.30		1,544,986.51	

### (十五) 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示。

1、已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	年初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	2,779,829.87	3,024,369.26
补充医疗保险	226,345.39	256,566.84
预提费用	188,500.00	528,375.00
教育经费	39,969.16	19,416.27
未弥补亏损	609,932.15	
小 计	3,844,576.57	3,828,727.37
<b>递延所得税负债：</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	12,044,093.40	12,609,018.40
小 计	12,044,093.40	12,609,018.40

## 2、应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
应纳税差异项目	
可供出售金融资产公允价值变动	48,176,373.61
小 计	48,176,373.61
可抵扣差异项目	
坏账准备	6,050,034.97
长期投资减值准备	5,069,284.51
补充医疗保险	905,381.53
预提费用	754,000.00
教育经费	159,876.64
未弥补亏损	2,439,728.60
小 计	15,378,306.25

## (十六) 资产减值准备明细

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
1.坏账准备	9,156,026.57	217,960.62	3,323,902.77		6,050,084.42
2.长期股权投资减值准备	2,941,450.46	5,127,834.05		3,000,000.00	5,069,284.51

合 计	12,097,477.03	5,345,794.67	3,323,902.77	3,000,000.00	11,119,368.93
-----	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------

## (十七) 应付账款

### 1、分类

项 目	期末数	年初数
1 年以内	8,174,011.10	238,750,043.18
1 至 2 年	56,723,934.63	6,839,471.05
2 至 3 年	3,689,411.30	3,991,340.50
3 年以上	6,725,057.34	3,095,958.76
合 计	75,312,414.37	252,676,813.49

期末数较年初数减少 177,364,399.12 元，减少 70.19%的主要原因系应付工程款减少所致。

2、本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	期末数	年初数
北京电子动力设备安装工程公司	122,180.00	82,180.00
北京兆维电子(集团)有限责任公司 通信产品销售服务分公司	17,337.00	346,740.00
北京正东电子动力集团有限公司	3,009,863.76	
合 计	3,149,380.76	428,920.00

### 3、账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

本公司账龄超过 1 年的大额应付账款主要是尚未结算的工程款。

## (十八) 预收款项

### 1、分类

项 目	期末数	年初数
1 年以内	320,760,966.03	268,450,469.08
1 至 2 年	130,541,811.55	116,755.78
2 至 3 年		207,267.60
3 年以上	207,267.60	
合 计	451,510,045.18	268,774,492.46

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房款

所致。

## 2、本报告期预收款项中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	期末数	年初数
北京电子工业干部学校	38,987.55	169,375.78
北京千住电子材料有限公司		230,000.00
北京方略博华文化传媒有限公司	19,832.68	
合 计	58,820.23	399,375.78

账龄超过 1 年的大额预收款项主要为销售房屋的尾款。

## 3、预收款项按项目明细

项 目	期末数	年初数
工业厂房及写字楼	445,141,680.00	255,659,231.60
商品房		7,981,219.00
电费供暖费	6,368,365.18	5,134,041.86
合 计	451,510,045.18	268,774,492.46

## （十九）应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	107,879.30	21,266,335.68	21,273,683.99	100,530.99
二、职工福利费		1,172,319.98	1,172,319.98	
三、社会保险费	2,774,100.40	4,578,593.58	3,907,524.74	3,445,169.24
1、医疗保险费	2,581,937.56	1,929,540.32	1,274,047.70	3,237,430.18
2、养老保险费	171,930.80	2,358,085.00	2,344,279.56	185,736.24
3、失业保险费	8,596.54	117,904.29	117,198.69	9,302.14
4、工伤保险费	4,750.71	78,588.94	78,103.39	5,236.26
5、生育保险费	6,884.79	94,475.03	93,895.40	7,464.42
四、住房公积金		1,403,304.00	1,415,707.00	-12,403.00
五、辞退福利				
六、其他	330,869.05	809,043.30	713,432.81	426,479.54
工会经费和职工教育经费	330,869.05	662,136.78	566,526.29	426,479.54
劳动保护		146,906.52	146,906.52	

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
合 计	3,212,848.75	29,229,596.54	28,482,668.52	3,959,776.77

①应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

②工会经费和职工教育经费期末余额为 426,479.54 元。

③本期无非货币性福利。

④本期无因解除劳动关系给予的补偿。

⑤本公司期末结余工资、奖金、津贴和补贴以及各项基本社会保险已于 2014 年 1 月发放和缴纳。

## (二十) 应交税费

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
增值税	-782,110.08	631,077.11	302,471.51	-453,504.48
营业税	5,577,882.12	70,323,612.69	97,376,192.10	-21,474,697.29
城市维护建设税	392,209.73	4,942,711.80	6,839,058.77	-1,504,137.24
教育费附加	169,187.85	2,118,305.08	2,931,025.22	-643,532.29
地方教育附加	110,655.41	1,412,218.62	1,954,066.77	-431,192.74
企业所得税	111,632,292.70	220,049,980.57	337,897,043.21	-6,214,769.94
个人所得税	113,100.53	3,613,542.01	3,543,174.62	183,467.92
土地增值税	546,404,496.96	198,042,914.86	307,417,639.22	437,029,772.60
土地使用税		3,186,435.10	3,186,435.10	
房产税		5,141,341.99	5,141,341.99	
印花税		423,506.36	423,506.36	
其他		3,850.00	3,850.00	
合 计	663,617,715.22	509,889,496.19	767,015,804.87	406,491,406.54

## (二十一) 其他应付款

### 1、分类

项 目	期末数	年初数
1 年以内	129,522,170.96	57,551,901.89
1 至 2 年	42,619,244.31	64,277,610.97
2 至 3 年	2,803,068.33	202,802,193.01

3 年以上	14,695,535.51	69,580,739.22
合 计	189,640,019.11	394,212,445.09

## 2、本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	期末数	年初数
北京和智达投资有限公司	10,609,000.00	10,609,000.00
北京电子控股有限责任公司	1,074,116.00	940,782.69
北京兆维信源通信技术有限公司	20,000.00	20,000.00
北京方略博华文化传媒有限公司	10,000.00	
合 计	11,713,116.00	11,569,782.69

## 3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的其他应付款主要为与业主签订购房、租房合同预收的定金、租房保证金等。

## 4、金额较大的其他应付款明细

单位名称	期末数	账龄	款项内容
大同市金东南房地产开发有限责任公司	119,360,000.00	1 年以内	往来款项
北京和智达投资有限公司	10,609,000.00	3 年以上	往来款项
合 计	129,969,000.00		

## （二十二）其他流动负债

项 目	期末账面余额	年初账面余额
递延收益	6,500,000.00	4,088,000.00
预提费用	1,089,000.00	
暂估入账的未完工成本费用	94,587,292.78	98,227,921.84
合 计	102,176,292.78	102,315,921.84

暂估入账的未完工成本费用系预估计入存货的配套工程等成本费用。

## （二十三）专项应付款

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
住房维修基金	13,439,923.23	135,669.40	548,500.00	13,027,092.63	

合 计	13,439,923.23	135,669.40	548,500.00	13,027,092.63	
-----	---------------	------------	------------	---------------	--

**(二十四) 股本**

项 目	年初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	580,097,402.00						580,097,402.00
一、有限售条件股份							
国有法人持股							
二、无限售条件股份	580,097,402.00						580,097,402.00
人民币普通股	580,097,402.00						580,097,402.00

**(二十五) 资本公积**

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	718,730,266.67			718,730,266.67
其他资本公积	19,886,739.00	-1,694,775.00		18,191,964.00
合 计	738,617,005.67	-1,694,775.00		736,922,230.67

**(二十六) 盈余公积**

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	33,966,976.79	29,270,836.87		63,237,813.66
合 计	33,966,976.79	29,270,836.87		63,237,813.66

**(二十七) 未分配利润**

项 目	金额	提取或分配比例
调整前 上年期末未分配利润	946,822,882.16	
调整 年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	946,822,882.16	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	498,242,711.19	
减: 提取法定盈余公积	29,270,836.87	10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	128,201,525.84	
期末未分配利润	1,287,593,230.64	

**(二十八) 营业收入、营业成本****1、营业收入和营业成本**

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,469,977,503.82	1,398,668,117.03
其中：主营业务收入	1,462,850,910.45	1,392,767,505.72
其他业务收入	7,126,593.37	5,900,611.31
营业成本	530,998,289.35	558,071,500.50
其中：主营业务成本	527,353,040.88	555,567,435.94
其他业务支出	3,645,248.47	2,504,064.56

**2、主营业务（分产品）**

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
园区地产销售	1,211,419,689.00	397,145,965.35	1,194,987,185.00	453,586,654.65
园区地产出租	121,684,772.45	20,798,917.88	113,732,669.14	24,458,887.64
物业管理	129,746,449.00	109,408,157.65	84,047,651.58	77,521,893.65
合 计	1,462,850,910.45	527,353,040.88	1,392,767,505.72	555,567,435.94

**3、主营业务（分地区）**

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京市	1,462,850,910.45	527,353,040.88	1,392,767,505.72	555,567,435.94
合 计	1,462,850,910.45	527,353,040.88	1,392,767,505.72	555,567,435.94

**4、公司前五名客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 1	690,646,400.00	46.98
客户 2	257,782,369.00	17.54
客户 3	154,993,300.00	10.54
客户 4	39,019,000.00	2.65
客户 5	29,431,220.00	2.00
合 计	1,171,872,289.00	79.71

本公司前五名客户的营业收入全部为房地产销售收入和物业管理收入。



**(二十九) 营业税金及附加**

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	70,292,965.40	66,829,765.52	5%
城市维护建设税	4,940,472.57	4,712,555.38	7%
教育费附加	2,117,345.41	2,020,018.22	3%
地方教育附加	1,411,578.84	873,473.54	2%
土地增值税	198,042,914.86	211,538,451.88	超率累进
其他	5,336,823.30		
合 计	282,142,100.38	285,974,264.54	

**(三十) 销售费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	943,837.77	995,524.32
销售代理费	1,921,933.00	
广告费	3,385,107.00	328,498.58
商品维修费		429,217.67
咨询费	69,000.00	824,000.00
其他	6,031.03	119,221.00
合 计	6,325,908.80	2,696,461.57

**(三十一) 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,437,104.90	15,836,601.83
聘请中介机构费用	6,433,000.00	2,670,226.00
咨询费	4,688,108.08	
折旧费	1,469,466.15	1,610,086.26
汽车交通费	381,502.16	310,423.24
业务招待费	1,693,126.30	1,999,215.87
推销费	586,121.22	1,069,100.00
差旅费	373,153.50	1,060,925.20
税金	517,372.15	744,805.52

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	996,886.65	1,148,134.78
会议费	636,444.00	401,923.00
其他费用	1,727,298.39	2,125,858.51
合 计	46,939,583.50	28,977,300.21

**(三十二) 财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	52,161,757.10	40,728,120.16
金融机构手续费	132,862.78	109,410.45
合 计	-52,028,894.32	-40,618,709.71

**(三十三) 资产减值损失**

项 目	本期发生额	上期发生额
1.坏账损失	-3,105,942.15	6,615,721.52
2.长期股权投资减值损失	5,127,834.05	398,119.03
合 计	2,021,891.90	7,013,840.55

**(三十四) 投资收益**

## 1、投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	865,398.02	
权益法核算的长期股权投资收益	4,199,638.49	4,711,887.07
处置长期股权投资产生的投资收益	85,287.40	92,345.76
合 计	5,150,323.91	4,804,232.83

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京中关村科技融资担保有限公司	865,398.02		上期未进行分配
合 计	865,398.02		

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京千住电子材料有限公司	4,199,638.49	5,268,226.90	被投资单位净利润变化
北京电子城电子有限公司		-556,339.83	被投资单位已经注销
合 计	4,199,638.49	4,711,887.07	

**(三十五) 营业外收入**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		59,653.85	
其中：固定资产处置利得		59,653.85	
政府补助	2,609,744.15	1,571,666.08	2,609,744.15
罚款及违约金		239,344.34	
其他	88,440.06	23,656.08	88,440.06
合 计	2,698,184.21	1,894,320.35	2,698,184.21

## 其中，政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额	说明
高新技术产业与现代制造业发展专项支持资金	1,500,000.00		中关村科技园区电子城科技园管委会拨付专项支持资金
北京市财政局北京市市政管理委员会锅炉供热燃料补贴	965,044.15	687,466.08	文件依据：北京市财政局北京市市政管理委员会关于印发《北京市锅炉供热燃料补贴专项资金使用管理暂行办法》的通知（京财经〔2008〕第 1952 号）
突出贡献企业奖	84,700.00		东城区人民政府关于对 2011 年度为东城区经济建设做出突出贡献的企业予以奖励
节水型创建奖励资金	60,000.00		北京市节约用水管理中心拨付
保增长促发展专项支持资金		884,200.00	中关村科技园区电子城科技园管委会拨付保增长促发展专项支持资金
合 计	2,609,744.15	1,571,666.08	

**(三十六) 营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
对外捐赠			
罚没及赔款损失	41.86	8,524.50	41.86
合 计	41.86	8,524.50	41.86

**(三十七) 所得税费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	165,007,312.00	139,269,940.90
递延所得税调整	-15,849.20	-1,795,725.74
合 计	164,991,462.80	137,474,215.16

**(三十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程****1、基本每股收益**

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
期初股份总数	a	580,097,402.00	580,097,402.00	
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b			
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c			
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d			
报告期月份数	e	12	12	
报告期因回购等减少股份数	f			
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g			
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c \times d+e-f \times g+e-h$	580,097,402.00	580,097,402.00	
归属于公司普通股股东的净利润	j	498,242,711.19	425,769,272.89	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	k	493,951,988.33	422,097,225.95	
基本每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$l=j \div i$	0.86	0.73
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$m=k \div i$	0.85	0.73

**2、稀释每股收益**

项 目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	580,097,402.00	580,097,402.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d		
报告期月份数	e	12	12
报告期因回购等减少股份数	f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g		

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c \times d \div e-f \times g \div e-h$	580,097,402.00	580,097,402.00	
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	j			
归属于公司普通股股东的净利润	K	498,242,711.19	425,769,272.89	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	l	493,951,988.33	422,097,225.95	
稀释每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	m=k÷(i+j)	0.86	0.73
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	n=l÷(i+j)	0.85	0.73

### (三十九) 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-2,259,700.00	30,218,700.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-564,925.00	7,554,675.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-1,694,775.00	22,664,025.00
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		

项 目	本期发生额	上期发生额
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合 计	-1,694,775.00	22,664,025.00

#### (四十) 现金流量表项目注释

##### 1、收到其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
单位往来	135,372,669.68
利息收入	45,183,184.49
政府补助	5,109,744.15
其他营业外收入	1,600.00
其他	548,500.00
合 计	186,215,698.32

##### 2、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
单位往来	9,199,231.72
办公费	996,886.65
会议费	636,444.00
广告费	1,095,411.96
聘请中介机构费用	6,433,000.00
咨询费	4,688,108.08
业务招待费	1,693,126.30
销售代理费	1,921,933.00
其他	4,187,564.41
合 计	30,851,706.12

#### (四十一) 现金流量表补充资料

##### 1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		

项 目	本期发生额	上期发生额
净利润	496,435,627.67	425,769,272.89
加：资产减值准备	2,021,891.90	7,013,840.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,931,488.02	18,117,623.64
无形资产摊销	59,348.00	17,674.00
长期待摊费用摊销	271,099.30	1,532,416.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		-59,653.85
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失	-5,150,323.91	-4,804,232.83
递延所得税资产减少	-15,849.20	-1,795,725.74
递延所得税负债增加		
存货的减少	244,984,707.09	54,050,867.51
经营性应收项目的减少	-232,461,549.38	-99,813,374.73
经营性应付项目的增加	-443,379,196.27	177,696,762.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	81,697,243.22	577,725,470.57
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,764,104,300.02	1,789,851,441.66
减：现金的期初余额	1,789,851,441.66	1,311,810,604.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-25,747,141.64	478,040,836.90

## 2、本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		

流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	271,602,430.64	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	271,602,430.64	
4. 处置子公司的净资产	364,926,963.54	
流动资产	372,808,148.99	
非流动资产	103,058,860.26	
流动负债	98,159,101.39	
非流动负债	12,780,944.32	

### 3、现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	年初数
一、现金	1,764,104,300.02	1,789,851,441.66
其中：库存现金	9,536.00	6,759.62
可随时用于支付的银行存款	1,764,094,764.02	1,789,844,682.04
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,764,104,300.02	1,789,851,441.66

本公司现金和现金等价物不含使用受限制的住房维修基金和政府专项资金。

## 六、关联方及关联交易

### （一）本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
北京电子控股 有限责任公司	控股股东	有限责任 (国有独资)	北京市朝阳 区酒仙桥路 12号	王岩	授权内的国有资产管理；投资及 投资管理；房地产开发，出租、 销售商品房；物业管理。



母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京电子控股有限责任公司	130,737 万元	69.99	69.99	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	63364799-8

## (二) 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
北京电子城有限责任公司	全资子公司	有限责任	北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号	王岩
朔州电子城数码港开发有限公司	控股子公司	有限责任	朔州市古北西街西延线居然之家 6 楼	龚晓青
北京电子城物业管理有限公司	全资子公司	有限责任	北京市朝阳区六里屯 4 号楼	龚晓青
北京电控合力开发建设有限公司	全资子公司的全资子公司	有限责任	北京市平谷区马坊工业区西区 265 号	龚晓青

子公司全称	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京电子城有限责任公司	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。	1.1 亿元	100.00	100.00	10114680-X
朔州电子城数码港开发有限公司	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。	5,000 万元	60.00	60.00	06344637-6
北京电子城物业管理有限公司	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 万元	100.00	100.00	63300037-7
北京电控合力开发建设有限公司	房地产开发、销售自行开发的商品房、房地产业管理、从事房地产经纪业务。	2,500 万元	100.00	100.00	67281818-X

## (三) 本企业的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
北京千住电子材料有限公司	有限责任	北京市	龚晓青	开发、生产锡制品、焊膏、助焊剂及专有设备和处置装置	699.20 万美元	31.81	31.81	60003269-8

## (四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
北京正东电子动力集团有限公司	同一实际控制人	10110115-0
北京兆维电子(集团)有限责任公司	同一实际控制人	10110272-7
北京七星华电科技集团有限责任公司	同一实际控制人	70022415-2
北京北广电子集团有限责任公司	同一实际控制人	10133914-2
北京市电子工业干部学校	同一实际控制人	40061530-3
北京电子动力设备安装工程公司	同一实际控制人	10171341-3
北京市电子工业环保技安中心	同一实际控制人	40061537-0
北京七星华创电子股份有限公司	同一实际控制人	72637752-8
北京方略博华文化传媒有限公司	同一实际控制人	77474896-0
北京金龙大厦有限公司	参股企业	60001420-3
北京兆维信源通信技术有限公司	同一实际控制人	74937912-0
北京兆维电子(集团)有限责任公司通信产品销售服务分公司	同一实际控制人	10110272-7
北京和智达投资有限公司	同一实际控制人	68195176-7

### (五) 关联交易情况

#### 1、采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
北京正东电子动力集团有限公司	购买商品(供暖费水费)	按照公司决策流程参照市场价确定	17,218,289.28	100.00	6,969,879.28	100.00
北京七星华电科技集团有限责任公司	购买商品(水电费)	按照公司决策流程参照市场价确定	38,749.33	0.19	70,013.70	3.80
北京电子动力设备安装工程公司	购买商品(热力工程)	按照公司决策流程参照市场价确定	424,558.90	1.92	1,643,591.00	0.54
北京市电子工业环保技安中心	购买商品(检测费)	按照公司决策流程参照市场价确定	81,770.00	0.07	48,180.00	2.62
北京兆维电子(集团)有限责任公司	购买商品(运行维护费)	按照公司决策流程参照市场价确定	119,200.00	0.54	109,200.00	4.81
北京兆维电子(集团)有限责任公司通信产品销售服务分公司	购买服务(车库工程)	按照公司决策流程参照市场价确定			346,740.00	0.11

北京金龙大厦有限公司	购买服务（会议费餐费）	按照公司决策流程参照市场价确定	347,379.00	14.91	172,239.90	36.29
北京方略博华文化传媒有限公司	购买服务（广告宣传费）	按照公司决策流程参照市场价确定	910,508.00	26.90	45,096.06	13.73

## 2、出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
北京千住电子材料有限公司	销售商品及提供劳务（水、电、暖、物业费）	按照公司决策流程参照市场价确定	1,514,292.33	1.08	1,453,758.43	1.73
北京七星华电科技集团有限责任公司	销售商品及提供劳务（电费、供暖费）	按照公司决策流程参照市场价确定	11,557,619.91	8.91	11,306,519.66	13.45
北京北广电子集团有限责任公司	销售商品（电费）	按照公司决策流程参照市场价确定	3,829,677.88	2.95	3,070,283.84	3.65
北京七星华创电子股份有限公司	销售商品（电费）	按照公司决策流程参照市场价确定	1,231,535.31	0.95	1,253,460.69	2.54
北京市电子工业干部学校	销售商品及提供劳务（水费、电费、物业费）	按照公司决策流程参照市场价确定	141,050.28	0.11	228,357.97	0.28
北京方略博华文化传媒有限公司	销售商品及提供劳务（房租）	按照公司决策流程参照市场价确定	1,588,845.00	1.31	1,480,230.00	1.38
北京方略博华文化传媒有限公司	销售商品及提供劳务（物业费）	按照公司决策流程参照市场价确定	58,490.04	0.05	53,953.15	0.36

## 3、关联受托管理/承包情况

### 公司受托管理情况表：

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	年度确认的托管收益
北京电子控股有限责任公司	北京电子城物业管理有限公司	其他资产托管	2012/5/1	2017/4/30	以资产经营收入扣除管理成本及委托方固定收益后的净额作为受托方年度确认的托管收益。	3,022,821.47

**(六) 关联方应收应付款项**

## 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末		年初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	1、北京七星华电科技集团有限责任公司			981,070.78	49,053.54
	2、北京市电子工业干部学校	31,008.00	9,302.40	31,486.10	1,574.32
	3、北京北广电子集团有限责任公司			313,381.53	15,669.08
	4、北京七星华创电子股份有限公司			116,891.85	5,844.59
	小计	31,008.00	9,302.40	1,442,830.26	72,141.53
预付款项	1、北京正东电子动力集团有限公司			3,716,814.16	
	2、北京方略博华文化传媒有限公司	1,457,200.00		1,457,200.00	
	小计	1,457,200.00		5,174,014.16	

## 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款	1、北京电子动力设备安装工程公司	122,180.00	82,180.00
	2、北京兆维电子(集团)有限责任公司通信产品销售服务分公司	17,337.00	346,740.00
	3、北京正东电子动力集团有限公司	3,009,863.76	
	小计	3,149,380.76	428,920.00
预收款项	1、北京市电子工业干部学校	38,987.55	169,375.78
	2、北京千住电子材料有限公司		230,000.00
	3、北京方略博华文化传媒有限公司	19,832.68	
	小计	58,820.23	399,375.78
其他应付款	1、北京和智达投资有限公司	10,609,000.00	10,609,000.00
	2、北京电子控股有限责任公司	1,074,116.00	940,782.69
	3、北京兆维信源通信技术有限公司	20,000.00	20,000.00
	4、北京方略博华文化传媒有限公司	10,000.00	
	小计	11,713,116.00	11,569,782.69

## 七、或有事项的说明

### （一）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

北京市朝阳区城市建设综合开发公司（以下简称“朝开公司”）起诉北京市丽水嘉园房地产开发有限公司（以下简称“丽水嘉园”）合资、合作开发房地产合同纠纷一案和丽水嘉园反诉朝开公司一案，于 2009 年 3 月 31 日经北京市高级人民法院裁定，发回北京市第二中级人民法院重审。2011 年 12 月 16 日，北京市第二中级人民法院作出（2009）二中民初字第 17903 号民事判决，判令驳回朝开公司的全部诉讼请求和丽水嘉园的全部反诉请求。双方均已上诉至北京市高级人民法院。2013 年 6 月 10 日，北京市高级人民法院（2012）高民终字第 668 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。

2013 年 9 月 4 日，朝开公司将丽水嘉园诉至北京市朝阳区人民法院，请求“共同对《六里屯居住区大市政基础设施工程集资协议》项下的大市政工程集资费用进行决算”。

案件目前等待朝阳区人民法院开庭审理。丽水嘉园注销后相关诉讼事项由本公司承继。

针对上述诉讼可能对丽水嘉园带来的不确定事项，北京电子控股有限责任公司于 2009 年做出如下承诺：若该案最终生效的《民事判决书》、《民事调解书》或其他法律文件要求丽水嘉园向朝开公司承担赔偿责任、补偿及其他相关责任的，均由北京电子控股有限责任公司负责承担，并支付相关款项。上述事项不会对本公司产生不利影响。

### （二）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为尚未办妥房产证的客户购房贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限自借款合同签订之日起至将借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予借款银行之日止。截止 2013 年 12 月 31 日本公司共为 1 名个人客户担保，担保金额合计人民币 79.00 万元；共为 8 家公司客户担保，担保金额合计人民币 5,061.00 万元。

担保的公司客户明细如下：

被担保方	借款银行	担保金额（万元）	被担保方借款期限
北京新创四方电子有限公司	中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行	500	2009/06/25 至 2014/06/24
北京长宇利华液压系统工程设计有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	460	2009/08/28 至 2014/08/27
北京宝力马传感技术有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	700	2010/04/09 至 2015/04/08
北京宣爱智能模拟技术有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	560	2010/04/09 至 2015/04/08
北京格瑞能科技有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	741	2010/04/09 至 2015/04/08
北京泰斗易达软件科技有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	300	2010/05/31 至 2015/05/29
北京事友光联光电子设备有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	600	2010/05/31 至 2015/05/29
北京天骏行鞋业有限公司	中国民生银行股份有限公司总行营业部	1,200	2010/09/14 至 2015/09/14
合 计		5,061	

## 八、承诺事项的说明

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

### （一）资产负债表日后利润分配情况说明

项 目	金 额
拟分配的利润或股利	149,665,129.72
经董事会审议批准宣告发放的利润或股利	149,665,129.72

### （二）其他重要的资产负债表日后事项说明

截止本报告日，本公司无需要披露的其他重要资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

经 2013 年度第一次临时股东大会及第九届董事会第五次会议决议通过，本公司对全资子公司北京丽水嘉园房地产开发有限公司（以下简称“丽水嘉园”）进行吸收合并。合并完成后，丽水嘉园的全部资产、负债、业务及人员纳入本公司，本公司存续经营，丽水嘉园的独立法人资格注销。丽水嘉园作为本公司的全资子公司，其

财务报表已按 100%比例纳入本公司合并报表范围内，故本次吸收合并不会对本公司实际持有权益产生实质性影响。2013 年 6 月 22 日，本公司就此事项在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公告。

2013 年 7 月 5 日，丽水嘉园在新京报刊登终止经营公告，其债权债务由本公司承续，同时与债务债权人全部签订了债权债务转移同意函；11 月 25 日，丽水嘉园停止经营；12 月 13 日，向北京市工商行政管理局东城分局提交清算备案，截至本报告日，已经获取工商注销核准批复。

合并基准日 11 月 26 日丽水嘉园经审计的资产总额人民币 475,867,009.25 元，负债总额人民币 110,940,045.71 元，所有者权益总额人民币 364,926,963.54 元，2013 年 1 月 1 日至 11 月 26 日实现利润总额人民币 196,868,702.20 元、净利润人民币 147,591,257.57 元。

截至本报告日，丽水嘉园全部资产、负债、业务及人员已经并入本公司，丽水嘉园独立法人资格注销；合并双方已经完成资产转移事宜，并办理完毕资产移交手续，正在办理相关资产的权属变更登记手续。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### （一）其他应收款

#### 1、其他应收款按种类披露

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析组合	494.45	0.01	49.45	10.00
其他组合	179,040,000.00	99.99		
组合小计	179,040,494.45	100.00	49.45	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	179,040,494.45	100.00	49.45	--

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析组合				
其他组合	100,000,000.00	100.00		
组合小计	100,000,000.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	100,000,000.00	100.00		--

#### 其他应收款种类的说明：

其他应收款金额大于 300 万元（含）为单项金额重大。按组合计提坏账准备的其他应收款含单项金额重大、单独进行减值测试未发生减值的其他应收款，以及包含在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中进行减值测试的其他应收款。

#### 2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 至 2 年	494.45		49.45			
合 计	494.45		49.45			

#### 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备
内部往来组合	179,040,000.00	
合 计	179,040,000.00	

#### 3、金额较大的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
朔州电子城数码港开发有限公司	控股子公司	179,040,000.00	1 年以内	100.00
合 计		179,040,000.00		100.00

#### 4、其他应收关联方款项情况



单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
朔州电子城数码港开发有限公司	控股子公司	179,040,000.00	1 年以内	100.00
合 计		179,040,000.00		100.00

## (二) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)
北京电子城有限责任公司	成本法	1,095,069,629.70	1,095,069,629.70		1,095,069,629.70	100
北京市丽水嘉园房地产开发有限公司	成本法	217,188,495.85	217,188,495.85	-217,188,495.85		100
北京电子城物业管理有限公司	成本法	3,470,000.00	3,470,000.00		3,470,000.00	100
朔州电子城数码港开发有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00	60
合 计		1,345,728,125.55	1,315,728,125.55	-187,188,495.85	1,128,539,629.70	

被投资单位	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
北京电子城有限责任公司	100				200,000,000.00
北京市丽水嘉园房地产开发有限公司	100				94,000,000.00
北京电子城物业管理有限公司	100				
朔州电子城数码港开发有限公司	60				
合 计					294,000,000.00

## (三) 投资收益

### 1、投资收益明细

客户名称	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	294,000,000.00	120,000,000.00
合 计	294,000,000.00	120,000,000.00

### 2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京电子城有限责任公司	200,000,000.00	60,000,000.00	本公司子公司分红增加
北京市丽水嘉园房地产开发有限公司	94,000,000.00	60,000,000.00	

合 计	294,000,000.00	120,000,000.00	
-----	----------------	----------------	--

**(四) 现金流量表补充资料**

项 目	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	292,708,368.74	132,846,011.71
加: 资产减值准备		-37.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,467,458.47	2,864.35
无形资产摊销	23,880.00	1,990.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	-600,000.00	-12,709,555.55
投资损失	-294,000,000.00	-120,000,000.00
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	-87,011,873.24	
经营性应收项目的减少	-180,249,609.54	-519,555.37
经营性应付项目的增加	-169,560,275.68	-18,092,781.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-437,222,051.25	-18,471,063.59
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	546,015,916.05	496,970,462.50
减: 现金的期初余额	496,970,462.50	285,431,356.18
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		

项 目	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	49,045,453.55	211,539,106.32

## 十二、补充资料

### (一) 本年度非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,609,744.15	政府补助，详见本附注五（三十五）
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
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		
受托经营取得的托管费收入	3,022,821.47	受托经营资产收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	88,398.20	罚款及违约金、废品收入等
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项 目	金 额	说 明
小 计	5,720,963.82	
所得税影响额	1,430,240.96	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	4,290,722.86	

## （二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.53	0.86	0.86
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.36	0.85	0.85

## 十三、财务报告的批准

本年度财务报告已于 2014 年 3 月 27 日经公司董事会批准。

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人签名并盖章的年度报告文本。
- (二) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (三) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (四) 报告期内在《中国证券报》和《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：王岩  
北京电子城投资开发股份有限公司  
2014年3月27日