

公司代码：600658

公司简称：电子城

北京电子城投资开发集团股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

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

1.2 公司简介

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

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|----------------|------------------|
| 姓名 | 吕延强 | 尹紫剑 |
| 电话 | 010-58833515 | 010-58833515 |
| 传真 | 010-58833599 | 010-58833599 |
| 电子信箱 | bez@bez.com.cn | yinzj@bez.com.cn |

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 总资产 | 5,424,714,235.73 | 5,217,377,718.81 | 3.97 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 3,337,244,125.81 | 3,391,643,813.95 | -1.60 |
| | 本报告期 (1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -295,470,082.41 | -61,932,247.31 | |
| 营业收入 | 368,508,102.46 | 165,228,811.90 | 123.03 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 101,209,043.43 | 38,263,200.73 | 164.51 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 98,413,119.50 | 34,690,523.97 | 183.69 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 2.96 | 1.25 | 增加1.71个百分点 |

| | | | |
|---------------|------|------|--------|
| 基本每股收益（元 / 股） | 0.17 | 0.07 | 142.86 |
| 稀释每股收益（元 / 股） | 0.17 | 0.07 | 142.86 |

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数（户） | | | 19,182 | | | |
|--------------------------------------|-------|--|-------------|--------------|------------|--|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 (%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 | |
| 北京电子控股有限责任公司 | 国有法人 | 62.65 | 363,429,503 | 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 | |
| 北京兆维电子(集团)有限责任公司 | 国有法人 | 1.23 | 7,145,784 | 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 | |
| 招商证券股份有限公司 | 未知 | 0.52 | 3,000,000 | 0 | 未知 | |
| 东兴证券股份有限公司 | 未知 | 0.48 | 2,769,052 | 0 | 未知 | |
| 交通银行—普天收益证券投资基金 | 未知 | 0.43 | 2,523,396 | 0 | 未知 | |
| 马宁 | 境内自然人 | 0.41 | 2,375,357 | 0 | 未知 | |
| 北京七星华电科技集团有限责任公司 | 未知 | 0.38 | 2,211,961 | 0 | 未知 | |
| 银河金汇证券资管—中国银行—银河金汇大成创新资本 1 号集合资产管理计划 | 未知 | 0.34 | 1,999,991 | 0 | 未知 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | 京东方科技集团股份有限公司、北京兆维电子(集团)有限责任公司、北京七星华电科技集团有限责任公司均为公司控股股东北京电控的子公司，其之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知上述其他无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 | | | | |

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三 管理层讨论与分析

2016 年是电子城集团“十三五”规划开局之年，上半年，公司坚持深化转型、创新发展，努力夯实基础，全面启动公司“十三五”发展战略；公司管理团队带领全体员工开拓创新，提升管

理，协同配合，克服困难，按时完成了上半年各项经营指标和重点工作，为公司全年目标的圆满完成打下了坚实的基础。上半年公司重点工作如下：

1、加大了对重点项目工程建设的推进力度。按计划推进北京区域项目建设，电子城·朔州数码港项目、电子城·天津西青科技产业园项目、电子城·秦皇岛度假酒店项目均在稳步推进。

2、积极推进公司非公开发行 A 股股票事项，为公司的项目建设和规模扩充提供保障（该事项已正式取得中国证监会批复）。

3、根据公司发展战略，积极推进新项目的拓展和实施。

4、“创 E+”社区服务平台搭建完成，科创空间全面投入运营。

5、建设优质物业品牌，打造市场化的外包服务平台。

6、强化基础管理，加大风险控制力度。

7、逐步建立市场化的薪酬管理和绩效考评体系，优化公司人力资源管理。

2016 年下半年，公司将继续克服困难、迎接挑战、强化管理、不断创新，完成公司 2016 年各项经济指标和重点任务，为“十三五”期间的持续快速发展奠定基础。

（一） 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例（%） |
|---------------|-----------------|-----------------|---------|
| 营业收入 | 368,508,102.46 | 165,228,811.90 | 123.03 |
| 营业成本 | 128,620,536.99 | 85,982,043.45 | 49.59 |
| 销售费用 | 3,980,274.85 | 4,792,373.91 | -16.95 |
| 管理费用 | 43,057,763.62 | 35,890,964.61 | 19.97 |
| 财务费用 | -9,659,709.38 | -16,249,270.30 | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -295,470,082.41 | -61,932,247.31 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -98,944,859.67 | -22,682,859.38 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 407,713,708.86 | -281,299,696.62 | |

营业收入变动原因说明：项目开发及结算等周期因素带来的收入阶段性增加影响所致。

营业成本变动原因说明：受收入增加的影响。

销售费用变动原因说明：咨询费同比减少的影响。

管理费用变动原因说明：业务拓展人员费用同比增加的影响。

财务费用变动原因说明：利息支出同比增加及利息收入同比减少的共同影响。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：房款收现同比减少、税费同比增加的影响。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：收购子公司少数股东股权投资付现同比增加的影响。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：发行债券收现同比增加的影响。

2 其他

（1）公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司非公开发行 A 股股票事项于 2016 年 4 月 8 日获得中国证监会发行审核委员会审核通过，并于 2016 年 7 月 19 日取得中国证监会核准批复（详见公司于 2016 年 7 月 20 日在中国证券报、上海证券报及上交所网站发布的编号为 2016-037《公司关于非公开发行 A 股股票申请获得中国证监会核准批复的公告》）。

截止本报告日，本次发行募集资金 2,409,999,995.16 元已存入公司募集资金专用账户，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为此出具了《验资报告》（中审亚太验字（2016）010533-2

号), 公司净资产相应得到增加。

(2) 经营计划进展说明

2016 年上半年, 按照“十三五”规划总体安排, 重点实施公司各产业板块的建设, 全面推进公司集团化和战略转型。

1、全力推进重资产板块重点项目的开发建设。

严格按计划推进北京区域和天津区域的高科技产业聚集平台和创新产业聚集平台项目建设和招商, 部分项目作为京津冀一体化重点项目, 得到两地政府及市场的高度关注; 推进山西区域和河北区域智慧城市项目的前期手续办理和开工建设, 电子城·朔州数码港项目一期完成预售。

2、全面启动轻资产板块服务平台的打造。

上半年公司轻资产板块各平台均有实质性的推动, “创 E+”社区平台北京项目吸引了多家人工智能创业企业入住, 与国内外高校成功对接并开展了多项创业服务活动, 获得了“房地产互联网+创新企业”、“中国产业园区创新力百强”等称号; “互联网+”管理服务外包平台运营模式逐步固化, 上半年园区大型科技企业的楼宇内外包服务合作规模不断增大。

3、多元化的融资渠道建设进展顺利。

上半年公司融资规模 24.1 亿元的非公开发行 A 股股票事项获得了证监会正式批复, 将为天津项目和朔州项目的开发建设提供资金保障。中期票据批准发行 12 亿元, 目前完成了一期 5.5 亿元的发行。

4、加快土地资源的获取和新项目的全国布局。

按照“十三五”期间的区域拓展和产品规划, 围绕公司重资产创新平台的“国际创新中心”和轻资产创新平台的“创 E+”两条产品线, 推进了南京等热点区域及重点城市的项目前期选址规划。

5、风险控制进一步强化。

公司搭建风险控制平台, 形成了风险管控例会机制, 对经营过程中重要事项起到预警提示和风险化解作用, 有效强化了风险控制力度。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|-----------|----------------|----------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 房地产业 | 363,487,727.84 | 126,901,255.10 | 65.09 | 126.00 | 51.60 | 增加 17.13 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 园区地产销售 | 198,899,624.90 | 42,097,222.92 | 78.83 | 7,372.21 | 9,175.15 | 减少 4.12 个百分点 |
| 园区地产出租 | 70,029,328.98 | 12,421,621.07 | 82.26 | -2.50 | -19.90 | 增加 3.85 个百分点 |
| 物业管理 | 94,558,773.96 | 72,382,411.11 | 23.45 | 9.51 | 6.84 | 增加 1.91 个百分点 |

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减 (%) |
|-----|----------------|---------------|
| 北京市 | 363,487,727.84 | 126.00 |

3、公司报告期内主要经营数据

(1) 报告期内新增房地产储备 35,504.80 平方米、开工面积 515,590.05 平方米、签约面积 6,506.62 平方米、签约金额 225,208,250.00 元。报告期内无竣工面积。

(2) 报告期出租房地产总面积 141,347.38 平方米、取得的租金总收入 70,029,328.98 元。

(三) 核心竞争力分析

公司扎根于中关村科技园区，成功推动了中关村电子城科技园区的产业聚集和区域发展，打造了电子城·IT 产业园、电子城·国际电子总部等多个主题高科技园区，积累了丰富的高科技产业园区开发经验、拥有大量的互联网领域客户资源，培养了高科技产业地产开发建设和运营服务的管理团队，形成了较强的核心竞争力。

“十三五”期间，公司定位为国内领先的高科技产业平台及创新平台运营商，最具特色的、具有独特核心竞争能力的现代科技服务领军企业。在推进高科技产业平台及创新平台项目开发建设的同时，积极启动轻资产服务板块的平台建设，培育现代科技服务、商务服务、创新服务等新业务，形成“平台+服务”的运营模式。

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

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

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位：元

| 证券代码 | 证券简称 | 最初投资成本 | 期初持股比例 (%) | 期末持股比例 (%) | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权益变动 | 会计核算科目 |
|--------|------|--------------|------------|------------|---------------|-------|------------|----------|
| 000007 | 全新好 | 4,984,026.39 | 1.66 | 1.66 | 91,115,700.00 | | 0 | 可供出售金融资产 |
| 合计 | | 4,984,026.39 | / | / | 91,115,700.00 | | 0 | / |

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

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 | 3,630,315,014.33 | 1,855,453,722.61 | 114,521,635.46 | 84,358,270.09 | 65,297,181.80 |
| 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 | 57,023,265.30 | 34,877,486.42 | 94,628,652.99 | 14,705,525.95 | 11,140,589.11 |
| 电子城（天津）投资开发有限公司 | 房地产业 | 高科技产业园区 | 105,000,000.00 | 100,136,767.14 | 100,106,092.76 | - | -1,181,381.62 | -1,118,632.06 |
| 秦皇岛电子城房地产开发有限公司 | 房地产业 | 生命健康地产 | 200,983,500.00 | 196,725,616.71 | 196,717,159.65 | 51,351.47 | -2,271,005.55 | -1,715,377.96 |
| 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 | 200,000,000.00 | 469,572,352.73 | 130,486,194.09 | - | -12,126,896.55 | -9,093,688.31 |
| 电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司 | 房地产业 | 高科技产业园区 | 50,000,000.00 | 132,258,634.07 | 47,236,195.70 | - | -2,223,322.82 | -1,666,728.98 |
| 电子城（天津）科技服务平台开发有限公司 | 房地产业 | 高科技产业园区 | 50,000,000.00 | 49,879,857.98 | 49,884,043.74 | - | -95,894.83 | -71,921.12 |
| 电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司 | 房地产业 | 高科技产业园区 | 50,000,000.00 | 134,839,590.70 | 49,776,295.65 | - | -130,216.99 | -97,662.74 |
| 电子城（天津）科技创新产业开发有限公司 | 房地产业 | 高科技产业园区 | 50,000,000.00 | 109,865,747.52 | 49,824,639.22 | - | -83,224.51 | -62,428.70 |
| 北京科创空间投资发展有限公司 | 科技服务业 | 孵化创新平台 | 30,000,000.00 | 30,642,409.15 | 29,677,019.97 | 1,336,804.37 | -431,793.63 | -322,980.03 |

四 涉及财务报告的相关事项

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

适用 不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

单位：万元 币种：人民币

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 经营范围 | 期末实际出资额 |
|-----------------|-------|-----|--------|-----------|--|-----------|
| 北京电子城有限责任公司 | 全资子公司 | 北京 | 园区地产开发 | 11,000 | 在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；电子设备、家用电器、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、百货、机械电器设备；房屋出租。 | 11,000 |
| 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。 | 347 |
| 电子城（天津）投资开发有限公司 | 全资子公司 | 天津 | 房地产开发 | 10,500 | 法律法规禁止的不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律法规未规定审批的，自主经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。 | 10,500 |
| 秦皇岛电子城房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 秦皇岛 | 房地产开发 | 20,098.35 | 房地产开发、商品房销售；物业管理；正餐、住宿服务。 | 20,098.35 |

| | | | | | | |
|------------------------|-----|----|-------|--------|---|--------|
| 北京电控合力开发建设有限公司 | 孙公司 | 北京 | 房地产开发 | 2,500 | 房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；从事房地产经纪业务 | 2,500 |
| 朔州电子城数码港开发有限公司 | 孙公司 | 朔州 | 房地产开发 | 20,000 | 房地产开发与销售、物业管理、房屋经纪活动、房屋拆除管理、房屋出租。 | 20,200 |
| 电子城（天津）科技创新产业开发有限公司 | 孙公司 | 天津 | 房地产开发 | 5,000 | 科学研究和技术服务业；房地产开发经营；物业服务；房地产中介服务；建筑物拆除服务；批发和零售业；住宿和餐饮业 | 5,000 |
| 电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司 | 孙公司 | 天津 | 房地产开发 | 5,000 | 科学研究和技术服务业；房地产开发经营；物业服务；房地产中介服务；建筑物拆除服务；批发和零售业；住宿和餐饮业 | 5,000 |
| 电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司 | 孙公司 | 天津 | 房地产开发 | 5,000 | 房地产开发经营 | 5,000 |
| 电子城（天津）科技服务平台开发有限公司 | 孙公司 | 天津 | 房地产开发 | 5,000 | 房地产开发项目筹建 | 200 |
| 北京科创空间投资发展有限公司 | 子公司 | 北京 | 科技服务业 | 3,000 | 项目投资；投资管理；投资咨询；出租商业用房；出租办公用房；企业管理咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；经济贸易咨询；会议服务；公共关系服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告 | 1,500 |

| 子公司全称 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 是否合并报表 | 少数股东权益 (元) | 少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元) | 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 | | | |
| 北京电子城物业管理有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 电子城(天津)投资开发有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 秦皇岛电子城房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 北京电控合力开发建设有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 朔州电子城数码港开发有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 电子城(天津)科技创新产业开发有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 电子城(天津)数据信息创新产业开发有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 电子城(天津)移动互联网产业平台开发有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 电子城(天津)科技服务平台开发有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 北京科创空间投资发展有限公司 | 50 | 50 | 是 | 14,838,509.99 | -161,490.01 | |

注：本公司报告期内合并范围发生变更，2016年1月向北京科创空间投资发展有限公司注资1,500万元，持股50%，纳入合并范围。2015年12月29日，经公司第九届第二十六次会议审议，同意收购公司控股股东北京电控持有的秦皇岛电子城49%股权。收购完成后，秦皇岛电子城成为公司的全资子公司。2016年1月、2月，本公司以96,656,400.00元价格完成收购，秦皇岛电子城成为本公司全资子公司。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

公司半年度财务报告未经审计。

董事长：王岩
北京电子城投资开发集团股份有限公司
2016年8月29日