



广西阳光股份有限公司

2005 年半年度报告

2005 年 7 月



目 录

第一节 重要提示.....	3
第二节 公司基本情况.....	3
第三节 股本变动情况和主要股东持股情况	4
第四节 董事、监事、高级管理人员情况.....	5
第五节 管理层讨论与分析	5
第六节 重要事项	7
第七节 财务报告	10
第八节 备查文件.....	35



一 重要提示

公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司半年度财务报告未经审计。

二 公司基本情况

- (一) 公司法定中文名称：广西阳光股份有限公司
公司英文名称：SUPER SHINE CO.,LTD.
- (二) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：阳光股份
股票代码：000608
- (三) 公司注册地址：广西南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区
邮 编：530031
公司办公地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层
邮 编：100044
公司电子信箱：supershine000608@sina.com
- (四) 公司法定代表人：唐 军
- (五) 公司董事会秘书：王 新
联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层
邮 编：100044
电 话：(010) 68361088-626, 88365256
传 真：(010) 88365280
- (六) 公司信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
中国证监会指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司半年度报告备置地点：投资发展部
- (七) 公司主要财务数据和指标

1、主要财务数据和指标

项 目	2005 年 1 月 1 日至	2004 年 1 月 1 日至
	2005 年 6 月 30 日	2004 年 6 月 30 日
净 利 润 (千 元)	69,241	10,019
扣除非经常性损益后的净利润 (千元)	73,089	9,307
净资产收益率 (%)	9.49	1.73
每股收益 (元 / 股)	0.24	0.048
经营活动产生的现金流量净额 (千元)	17,418	-58,738
	2005 年 6 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
流动资产 (千元)	2,309,228	2,330,545
流动负债 (千元)	1,200,801	1,202,662
总资产 (千元)	2,717,733	2,381,832
股东权益 (千元) (不含少数股东权益)	729,938	660,697
每股净资产 (元 / 股)	2.50	2.26
调整后的每股净资产 (元 / 股)	2.34	2.13

2、其他会计资料--相关指标计算表



报告期利润（千元）	净资产收益率（%）		每股收益（元/股）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	25.41	26.67	0.64	0.64
营业利润	19.08	20.03	0.48	0.48
净利润	9.49	9.96	0.24	0.24
扣除非经常性损益后的净利润	10.01	10.51	0.25	0.25

注：

（1）上述数据均以合并报表数填列或计算。

（2）非经常性损益项目及金额如下：

非经常性损益项目	金额（千元）
短期投资减值准备	-45
诉讼费用	-6,300
营业外收入	135
营业外支出	-16
对所得税和少数股东收益影响数	2,378
小计	-3,848

三 股本变动情况和主要股东持股情况

（一）报告期内公司股份总数及结构未发生变动。

（二）、报告期末公司股东总数为 27012 名。

（三）、公司前十名股东持股情况

数量单位：股

名称	期初数	增减数	期末数	所占比例（%）	股份类别	冻结、质押或托管情况
北京燕赵房地产开发有限公司	45266200	0	45266200	15.50%	其他	否
北京国际信托投资有限公司	32677400	0	32677400	11.19%	国有股东	否
首创置业股份有限公司	32132828	0	32132828	11.00%	其他	否
北京核建房地产开发有限公司	14000000	0	14000000	4.79%	其他	否
北京首创阳光房地产有限责任公司	10213056	0	10213056	3.50%	其他	否
广西新拓投资咨询有限公司	5878600	0	5878600	2.01%	国有股东	否
中国电子财务有限责任公司	4284000	0	4284000	1.47%	其他	否
广西嘉隆经贸有限公司	3729334	0	3729334	1.28%	其他	否
北流市供电公司	2334780	0	2334780	0.79%	其他	否
玉林市国企工业总公司	1195236	0	1195236	0.41%	其他	否

1、公司前十名股东中，未上市流通股份数额为 151711434 股，已上市流通股份数额为 0 股。

2、公司前十名股东中，首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”）和北京首创阳光房地产有限责任公司（以下简称“首创阳光”）存在关联关系。首创阳光是首创置业的发起人之一，直接持有其 16.7% 的股权，直接和间接共持有其 31.5% 的股权，为其第一大股东。因此，二者存在关联关系。公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。

3、公司前十名股东中，代表国家持有股份的单位为：北京国际信托投资有限公司、广西新拓投资咨询有限公司。

4、报告期内，公司控股股东或实际控制人未发生变化。

（四）、公司前十名流通股股东持股情况

名次	名称	期末数（股）	种类
1	孙银国	936180	流通 A 股



2	李波	650000	流通 A 股
3	尹可梅	626892	流通 A 股
4	罗吉琼	596473	流通 A 股
5	张庆蓉	560000	流通 A 股
6	陈喜文	434984	流通 A 股
7	梁配榕	427740	流通 A 股
8	北京浩鸿房地产开发有限公司	419793	流通 A 股
9	北京辰元房地产开发有限公司	361500	流通 A 股
10	王晓东	350000	流通 A 股

公司前十名流通股东所持股份均为社会公众股。公司未知前十名流通股东是否存在关联关系。

四 董事、监事、高级管理人员情况

(一)、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员所持公司股份数量均未发生变化。

(二)、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

1、经第四届董事会第七次会议审议通过，同意肖虎先生因工作原因辞去公司副总经理、董事会秘书等职务。根据董事长提名，聘请王新女士为公司董事会秘书；根据总经理提名，聘请万林义先生为公司副总经理。

2、经第四届董事会 2005 年第一次临时会议及 2004 年度股东大会审议通过，公司董事会进行了换届选举。选举唐军先生、侯国民先生、刘建图先生、马卫东先生为本公司第五届董事会董事，选举徐伯才先生、郑拴虎先生、饶戈平先生为公司第五届董事会独立董事。

3、经第五届董事会第一次会议审议通过，选举唐军先生为公司董事长；根据董事长的提名，续聘侯国民先生为公司总经理，续聘王新女士为公司董事会秘书；根据总经理提名，续聘杨宁先生为公司副总经理及财务总监，续聘孔令国先生为公司副总经理，续聘万林义先生为公司副总经理。

五 管理层讨论与分析

(一)、报告期内主要经营范围和经营成果及财务分析

1、公司主要经营业务范围包括：房地产投资，基础设施投资，高科技投资，商品房销售、租赁、咨询，建材销售等。

2、报告期内，公司各项目开发进度均按计划顺利进行。2005 年上半年，公司实现主营业务收入 569,960 千元，净利润 69,241 千元，比去年同期均有大幅增长，主要由于北京阳光上东一期项目陆续竣工入住，可结算面积大幅增加。报告期末公司总资产达到 2,717,733 千元，比去年年末增加 335,901 千元，主要由于报告期内房地产项目投资及银行存款的增加；报告期末公司经营活动产生的现金流量净额 17,418 千元，主要由于北京阳光上东项目一期销售回款金额较大，且该项目二期尚未开工。

公司各项的进展情况详见本节（三）.2 内容。

(二)、报告期内经营情况

1、报告期内占主营业务收入总额 10%以上的行业或产品具体情况如下：

单位：千元

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增	主营业务成本比上年同期增	毛利率比上年同期增减



				减(%)	减(%)	
分行业						
房地产	542,754	338,056	37.71	302.66	278.24	增加 4.02 个百分点
其中:关联交易	无					
分产品						
北京阳光上东项目	500,792	318,136	36.47	无	无	无
其中:关联交易	无					
关联交易的定价原则	无					

注释：北京阳光上东项目在去年同期尚未实现销售收入。

主营业务分地区情况：

单位：千元

地 区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
北 京	569,960	277.63

- 2、报告期内公司利润构成、主营业务及其结构未发生重大变化。
- 3、报告期内公司主营业务盈利能力（毛利率）对比去年同期未发生较大变化。
- 4、报告期内无对利润产生重大影响的其他经营业务活动。
- 5、报告期内单个参股公司的投资收益对本公司净利润的影响未达到 10%。
- 6、经营中的问题与困难

2005 年以来，国家对房地产行业的宏观调控措施进一步细化：

(1)、国务院办公厅转发了建设部、人民银行等联合出台了《关于做好稳定住房价格工作的意见》。除对土地使用环节加强监控外，在转让环节更是重点把关，实行实名制购房，期房禁止转让。

(2)、央行调整房贷利率，个人住房贷款利率从 2005 年 3 月 17 日起再次上调。

公司针对房地产宏观调控政策的进一步加强，适时采取积极的应对措施：进一步实施品牌战略，打造建设精品。不断规范自身经营行为，提高管理水平和质量，创造品牌优势。

(三)、报告期内公司投资情况

- 1、报告期内，公司无募集资金或以前募集资金使用延续到报告期的情况。
- 2、公司非募集资金重大投资情况

单位：千元

项目名称	报告期内投资	项目累计投资
北京阳光上东项目	247,675	2,023,891
北京阳光大厦项目	198,158	486,677
北京酒仙桥危改项目	7,707	19,095

(1) 北京阳光上东项目，由公司控股子公司北京星泰房地产开发有限公司(以下简称“星泰公司”)负责开发建设。该项目 2005 年上半年投资 247,675 千元，累计投资 2,023,891 千元。该项目一期为 C1、C2、B 区。C1 区建筑面积为 9.4 万平方米，已于 2004 年底竣工入住，截至 2005 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率为 90%，本报告期内实现销售收入 88,750 千元；B 区建筑面积 9.5 万平方米，C2 区建筑面积 8.9 万平方米，已于 2005 年 6 月底竣工并开始办理入住，截至 2005 年 6 月 30 日，B 区和 C2 区住宅部分累计签约率为 68%，本报告期内实现销售收入 229,386 千元。该项目其他区域预计于 2005 年 10 月份陆续开工建设。

(3) 北京阳光大厦项目，由公司控股子公司北京阳光苑房地产开发有限公司(以下简称“阳光苑公司”)负责开发建设。该项目 2005 上半年投资 198,158 千元，累计总投资 486,677 千元，已于 2005 年 2 月份竣工验收。该项目总建筑面积共计为 5.2 万平方米，其中中华糖洋华



堂商业有限公司（简称“华糖公司”）已承租该大厦的全部商场部分及相关设施，承租面积约 3.6 万平方米，约定租期 20 年，其中前十年每年租金约 4171 万元，承租 10 年后的租金在协商的基础上每 2 年重新修改 1 次；该大厦写字楼部分可租面积约 0.8 万平方米。2005 年 1-6 月份该项目实现租赁收入 8,988 千元。

（4）、北京酒仙桥危改项目，由公司控股子公司北京电控阳光房地产开发有限公司（简称“电控阳光公司”）负责开发建设。该项目 2005 年上半年投资 7,707 千元，累计投资 19,095 千元。2005 年 2 月 3 日，北京市国土资源局、北京市规划委员会、北京市发展和改革委员会、北京市建设委员会召开政府储备土地和入市交易土地联席会议，确定电控阳光公司作为主体，按照实施进度和房改带危改的审批程序继续完善前期有关手续，完成拆迁、补偿、居民回迁及市政建设，经营性用地入市交易。2005 年 5 月 26 日，电控阳光公司取得北京市发展和改革委员会、北京市建设委员会联合颁发的京发改〔2005〕1080 号批文《关于朝阳区酒仙桥房改带危改项目核准的批复》（简称“批复”）。根据该批复，北京酒仙桥危改项目总用地面积约 42 万平方米，总建筑面积约 101 万平方米，并由电控阳光公司负责该项目的一级开发。

（四）、报告期内，由于高压线迁移工程滞后的影响，北京阳光上东二期项目开工时间将延期至 2005 年 10 月份。公司未对 2004 年度报告中披露的 2005 年度其他经营计划做出修改。

（五）、公司 2004 年 1-9 月每股收益 0.037 元，净利润 7,771 千元。由于公司 2005 年 1-9 月份北京阳光上东项目可结算收入比去年同期将大幅上升，预计公司 2005 年 1-9 月经营业绩比去年同期将大幅度增加，较上年同期增长超过 700%。

六 重要事项

（一）公司治理情况

根据《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《上市公司网络投票工作指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》（2004 年修订）等相关法律法规，公司修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《对外担保管理办法》，并制定了《信息披露实施细则》、《内部报告制度》。2005 年 6 月 24 日，公司召开 2005 年第二次临时股东大会，对上述新修订的规则进行了审议，公司内控制度得到进一步完善。

（二）公司利润分配方案、公积金转增股本方案

公司 2005 年上半年实现净利润 69,241 千元，加上年初未分配利润 168,575 千元，2005 年上半年实际可供股东分配利润为 237,816 千元。本公司 2005 年半年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

（三）重大诉讼、仲裁事项

公司曾在 2003、2004 年度报告中披露了风度公司在 2003 年度涉及的诉讼事项。北京市第一中级人民法院于 2003 年 12 月 25 日裁决风度公司赔偿中化服装公司 4,200 千元，并连带承担香港明山项目有限公司赔偿中化服装公司 9,800 千元。2005 年 6 月 21 日，北京市高级人民法院对该案件做出终审判决：

1、风度公司赔偿中化服装公司损失 4,200 千元，并按中国人民银行同期贷款利率计算支付自 1997 年 3 月 1 日至给付之日的利息；

2、撤销风度公司与香港明山项目有限公司的连带赔偿责任。

本次终审判决使风度公司免于承担与香港明山项目有限公司的连带赔偿责任。本该项诉讼事项对本公司净利润的影响金额为-3,869 千元，占本报告期净利润的比例为 5.59%。

（四）、报告期内公司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

（五）、报告期内公司未发生重大关联交易事项，以前年度发生但持续到本报告期的关联



交易事项如下：

1、公司与关联销售和采购情况：

2003年9月16日，河北建设集团有限公司（简称“河北建设”）与阳光苑公司签署《建设工程施工合同》（以下简称“《施工合同》”），《施工合同》约定河北建设负责阳光苑公司开发的北京阳光大厦项目的建设施工，《施工合同》签订时不属于关联交易。2004年3月30日，河北建设之控股子公司北京燕赵房地产开发有限公司与首创置业签订《首创置业股份有限公司与北京燕赵房地产开发有限公司关于广西阳光股份有限公司股份转让协议》，并于2004年12月22日办理完毕股权过户手续，成为本公司第一大股东，河北建设因此也成为本公司的关联法人，前述《施工合同》的持续履行构成了关联交易。

《施工合同》总价款126,897千元。由于设备由阳光苑公司自行采购、外装修由阳光苑公司自行负责，因此，合同结算金额预计为112,562千元。截止2005年6月30日，阳光苑公司欠付河北建设支付工程款21,580千元，其中2005年1-6月份向其支付金额为0千元。北京阳光大厦项目已于2005年2月份竣工验收。

2、公司与关联方债权、债务往来情况：

单位：千元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
星泰公司 - 首创置业	0	0	50,000	220,054
合计	0	0	50,000	220,054

2003年11月7日，首创置业与星泰公司签署了《土地出让金及契税支付协议》。根据《土地出让金及契税支付协议》，首创置业代星泰公司先行向北京市国土资源和房屋管理局支付土地出让金及契税共计363,054千元。截至2004年6月30日，星泰公司已累计向首创置业偿还143,000千元，尚有余额220,054千元。

（六）、公司重大经济合同及履行情况

1、报告期内公司无托管、承包、租赁其它公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项，也无以前期间发生但延续到报告期的前述事项。

2、公司重大担保情况

单位：千元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
无	无	无	无	无	无	无
报告期内担保发生额合计			0			
报告期内担保余额合计			0			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计				0		
报告期末对控股子公司担保余额合计				0		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额				0		
担保总额占公司净资产的比例				0		
公司违规担保情况						



为控股股东及公司持股 50% 以下的其他关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
违规担保总额	0

(1)、抵押担保

A、经公司 2003 年 9 月 18 日第四届董事会第四次临时会议审议，同意为星泰公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请 200,000 千元贷款提供担保，期限为 3 年，贷款方式为连带责任保证。《借款合同》和《保证合同》于 2003 年 9 月 19 日生效，实际借款金额 200,000 千元。2004 年 11 月 19 日，该笔贷款已由连带责任保证变更为抵押担保。截至 2005 年 6 月 30 日，该笔贷款的账面余额为 128,000 千元。

B、经公司 2003 年 5 月 19 日第四届董事会第三次临时会议审议，同意阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币 200,000 千元的中长期借款，借款的担保方式为抵押担保，抵押物为华糖大厦的土地使用权及地上附着物，其中 100,000 千元借款期限为 10 年，100,000 千元借款期限为 3 年，相关合同已于 2003 年 6 月 27 日全部生效，实际借款分别为 10 年期 100,000 千元，3 年期 100,000 千元。截至 2005 年 6 月 30 日，该笔贷款的账面余额为 200,000 千元。

C、经公司 2005 年 1 月 21 日第四届董事会第七次会议审议通过，同意星泰公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请 2 亿元借款，借款的担保方式为抵押担保，抵押物为北京阳光上东项目一期 C2、B 区的在建工程，借款期限为 2 年。《借款合同》和《保证合同》于 2005 年 3 月 28 日生效，实际借款金额 200,000 千元。截至 2005 年 6 月 30 日，该笔贷款的账面余额为 162,000 千元。

D、经公司 2005 年 4 月 7 日第五届董事会 2005 年第一次临时会议审议通过，阳光苑公司向东京三菱银行申请借款 170,000 千元，阳光苑公司以预约期间的合同权益作为担保。《人民币贷款协议》于 2005 年 4 月 14 日开始生效，借款期限最长不超过 5 年，借款利率为同期人民币银行贷款利率下浮 10%。截至 2005 年 6 月 30 日，该笔贷款的账面余额为 155,200 千元。

截至本报告期末，本公司控股子公司抵押担保余额为 645,200 千元。

(2)、按揭担保

截至 2005 年 6 月 30 日，星泰公司、风度公司、阳光苑公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额分别为 544,542 千元、256,080 千元、91,200 千元。上述阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前，由我公司以商品房承购人所购买的房产为抵押物或以公司自身名义为购房人所提供的担保，不会造成公司资产的重大损失。截至本报告期末，本公司控股子公司按揭担保余额为 891,822 千元。

(3) 上述担保事项对公司财务状况、经营成果无重大不利影响。

(五) 报告期内，公司或持股 5% 以上的股东无向证券监管部门做出承诺事项。

(六) 报告期内，公司无改聘会计师事务所情况。

(七) 报告期内，公司、公司董事会及董事未受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况；公司董事、高管人员无被采取司法强制措施的情况。

(八) 报告期内其他重大事项

经第四届董事会 2005 年第一次临时会议以及 2005 年第一次临时股东大会审议通过，公司拟申请增发社会公众股 (A 股)：发行的股票数量不超过 11000 万股 (含 11000 万股)，拟募



集资金不超过 65,000 万元，全部用于投入北京阳光上东二期房地产开发项目。有关公告刊登在 2005 年 2 月 26 日的《中国证券报》B24 版、《证券时报》A32 版和《上海证券报》33 版，同时刊载于 <http://www.cninfo.com.cn>，在“个股资料查询”输入本公司股票代码查询。

七 财务报告

(一) 会计报表(附后)

(二) 会计报表附注(除特别标明外，金额单位为人民币千元)

1、公司简介

广西阳光股份有限公司的前身是广西虎威股份有限公司(以下简称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于 1996 年 9 月 5 日通过深圳证券交易所向社会公开发行人民币普通股 15,500,000 股,并于 1996 年 9 月 19 日在深圳证券交易所上市并交易。

1998 年 9 月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”,即现用名。于 2005 年 6 月 30 日,本公司累计已上市流通的人民币普通股为 136,501,092 股,总股本为人民币 292,040 千元;本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区。

2000 年 12 月,本公司的原第一大股东北京阳光房地产综合开发公司因改制而将持有本公司的股权作为入资划拨给与北京首创阳光房地产有限责任公司。2003 年 1 月,根据首创置业股份有限公司的重组协议,首创阳光将其持有的本公司 26.5%的法人股股权作为入资划拨给首创置业,首创置业成为本公司的第一大股东。

2004 年 3 月,根据首创置业与北京燕赵房地产开发有限公司签署的《股权转让协议》及于 2004 年 12 月签署的《股权转让协议之补充协议》,首创置业将其持有的本公司 15.5%的法人股股份转让予北京燕赵。于 2004 年 12 月 31 日,上述转让已经获得国家有关部门的批准并办理完毕股份转让的过户手续。由此,北京燕赵持有本公司 15.5% 的股份,成为本公司的第一大股东。

本公司及其主要子公司(以下简称“本集团”)主要在北京从事房地产开发、商品房销售、租赁和咨询等业务。

2、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(1) 会计报表的编制基准

本会计报表按照国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》编制。

(2) 会计期间

本集团的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。本会计报表的编制金额单位为人民币千元。

(4) 记账基础和计价原则

本集团的记账基础为权责发生制。资产在取得时按实际成本入账,如果以后发生资产减值,则计提相应的减值准备。

(5) 外币业务核算方法

外币业务按业务发生当日中国人民银行公布的外汇买入价折算为人民币入账。于资产负债表日以外币为单位的货币性资产和负债,按该日中国人民银行公布的外汇买入价折算为人民币,所产生的折算差额除了固定资产购建期间因专门外币资金借款产生的汇兑损益按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。

(6) 现金

列示于现金流量表中的现金包括库存现金及可随时用于支付的银行存款。

(7) 短期投资

短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的股票和债券投资,于取得时以实际发生的投资成本扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息后计价。短期投资持有期间所收到的股利利息等收益除已计入应收项目的现金股利或利息外,均直接冲减投资成本。短期投资的期末计价按成本与市价孰低法核算,对市价低于成本的部分计提短期投资跌价准备并计入当期投资损失。短期投资跌价准备按单项投资计算并确认。若短



期投资的市价已超过其账面价值，跌价准备在以前年度已确认的跌价损失范围内予以转回。

(8) 应收款项及坏账准备

应收款项包括应收账款及其他应收款。本集团对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。应收款项以实际发生额减去坏账准备后的净额列示。

(a) 应收账款

应收账款包括应收关联方款项及应收非关联方款项。

本集团对应收账款的可收回性作出评估后计提专项坏账准备。

(b) 其他应收款

本集团对其他应收款的可收回性作出评估后计提专项坏账准备。

(c) 坏账损失确认标准

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，确认为坏账，并冲销已提取的相应坏账准备。

(9) 存货

存货包括开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货于取得时按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品成本结转时按实际成本核算。

公共配套设施指按政府有关部门批准的公共配套项目如道路等，其所发生的支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。存货跌价准备一般按单个存货项目计算的的成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。

(10) 出租开发产品

根据中华人民共和国财政部于 2004 年 5 月颁布的财会(2004 年)3 号“财政部关于印发《关于执行<企业会计制度>和相关会计准则有关问题解答(四)》的通知”，对于以出租为目的的出租开发产品，作为资产负债表的其他长期资产项目核算。

以出租为目的已完成开发的房地产开发产品于签订出租合同、协议后，按实际成本转入其他长期资产项目下出租开发产品科目核算。出租开发产品的成本按账面原值和估计的使用年限平均摊销。期末，对于意图出售而暂时出租的开发产品，作为存货核算。

(11) 长期投资

长期投资指本公司对子公司及其他准备持有超过一年的股权投资。

(a) 股权投资

子公司是指本公司直接或间接拥有其 50%以上的表决权资本、或其他本公司有权决定其财务和经营政策并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。

长期股权投资的成本按投资时实际支付的价款入账。本公司对子公司的长期股权投资，采用权益法核算；对其他准备持有超过一年的股权投资采用成本法核算。

采用权益法核算时，投资损益按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损份额确认，并调整长期股权投资的账面价值。被投资单位所分派的现金股利则于股利宣告分派时相应冲减长期股权投资的账面价值。采用成本法核算时，投资收益在被投资单位宣告分派股利时确认。

(b) 长期投资减值准备

长期投资由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

如果有迹象表明以前年度据以计提减值准备的各种因素发生变化，使得该项投资的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。

(12) 固定资产和折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务或经营管理而持有的，使用期限在一年以上且单位价值较高的有形资产。自 2001 年 1 月 1 日起利用土地建造自用项目时，土地使用权的账面价值构成房屋、建筑物成本的一部分。

购置或新建的固定资产按取得时的成本作为入账价值。



固定资产折旧采用直线法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按调整后的账面价值及尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	34 至 40 年	3%	2.4% - 2.9%
运输工具	5 至 9 年	3%	10.8% - 19.4%
办公设备	5 至 18 年	3%	5.4% - 19.4%

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入营业外收入或支出。

固定资产的修理及维护的支出于发生时计入当期费用。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，予以资本化。重大改建、扩建及改良等后续支出按直线法于固定资产尚可使用期间内计提折旧，装修支出按直线法在预计受益期间内计提折旧。

期末对固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。如果有迹象或环境变化显示单项固定资产账面价值可能超过其可收回金额时，本集团将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值准备的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。转回后该资产的账面价值不超过不考虑减值因素情况下计算的资产账面净值。

(13) 长期待摊费用

长期待摊费用包括已经支出但摊销期限在一年以上(不含一年)的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(14) 借款费用

为购建固定资产而发生专门借款所产生的利息及辅助费用等借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、并且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。

为房地产开发项目而发生借款所产生的利息、辅助费用等借款费用，在资产支出已发生、开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。

借款费用中的每期利息费用，按当期购建固定资产或房地产开发项目累计支出加权平均数与相关借款的加权平均利率，在不超过当期专门借款实际发生的利息费用的范围内，确定资本化金额。

其它借款发生的借款费用，于发生当期直接确认为财务费用。

(15) 职工社会保障及福利

本集团的在职职工参加由当地政府机构设立及管理的职工社会保障体系，包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，除此之外，本集团并无其它重大职工福利承诺。

根据有关规定，本集团按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取保险费及公积金并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。保险费及公积金的提取比例如下：

	计提比例
养老保险及补充养老保险	20%
住房公积金	10%
医疗保险	10%
失业保险	1.5%



工伤保险

0.5%

(16) 维修基金和质量保证金

维修基金按照北京市房地产管理局《关于归集住宅共同部位公共设施设备维修基金的通知》的规定，由客户在办理立契过户手续时按房价总额的 2% 上交房地产管理部门。

质量保证金 一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(17) 股利分配

股东大会批准的拟分配的现金股利于批准的当期确认为负债。

(18) 收入确认

(a) 销售产品

在已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且不再对该产品实施继续管理和控制，与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入和成本能够可靠计量时确认销售收入的实现。

出售开发产品的收入在房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，并符合上述销售产品收入确认的其他条件时确认。

(b) 出租开发产品租金

按合同或协议约定的承担方负担金额在租赁期内的各个期间按直线法确认。

(c) 提供劳务

物业管理收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入本集团，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(d) 利息收入

按存款的存续期间和实际收益率计算确认。

(19) 所得税的会计处理方法

本集团企业所得税费用的会计处理采用应付税款法，当期所得税费用按当期应纳税所得额及税率计算确认。

(20) 合并会计报表的编制方法

合并会计报表的范围包括本公司及纳入合并范围的子公司。合并会计报表系根据中华人民共和国财政部财会字(1995)11 号文《关于印发合并会计报表的暂行规定》、《企业会计制度》及相关规定编制。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其相应期间的收入、成本和利润予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润已在合并会计报表编制时予以抵销。纳入合并范围的子公司的所有者权益中不属于本集团所拥有的部分作为少数股东权益在合并会计报表中单独列示。

当纳入合并范围的子公司与本公司采用的会计政策不一致，且由此产生的差异对合并报表影响较大时，按本公司执行的会计政策予以调整。

3、税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税基础
企业所得税	33%	应纳税所得额
营业税	5%	房地产销售收入、物业管理收入
城市建设税	5%至 7%	应纳流转税额
教育费附加	3%	应纳流转税额

4、子公司

被投资单位 全称	注册地点及 业务性质	注册资本	经营范围	本公司对 其投资额	本公司持有 权益比例		是否 合并
					直接	间接	
风度公司	北京市房地 产开发	60,000	房地产开发及 信息咨询	55,000	91.67%	-	是
星泰公司	北京市房地	55,180	房地产开发及	31,035	56.24%	17.19%	是



阳光苑公司	产开发 北京市房地 产开发	72,190	销售商品房 房地产开发及 物业管理	46,924	65%	-	是
盛世物业公司	北京市物业 管理	3,000	接受委托进行 物业管理及房 地产信息咨询	540	18%	12.83%	是
电控阳光公司	北京市房地 产开发	60,000	房地产开发及 销售商品房	51,000	85%	-	是

本公司直接持有北京盛世物业管理有限公司(以下简称“盛世物业”)18%的股份,并通过本公司的子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司,持有盛世物业14%的股份。由此,本公司为盛世物业的最大股东,且对盛世物业拥有实质控制权,故仍将其纳入合并范围。

5、合并会计报表主要项目注释

(1) 货币资金

	2005年06月30日	2004年12月31日
现金	296	150
银行存款	426,528	179,897
合计	426,824	180,047

于2005年06月30日货币资金中包括以下外币余额:

外币名称	外币金额(千元)	汇率	折合人民币
美元	180	8.264	1,487

(2) 短期投资

	2005年06月30日	2004年12月31日
投资金额		
股票投资	10,153	10,153
国债投资	-	-
合计	10,153	10,153
减:短期投资跌价准备	(45)	-
	10,108	10,153

股票投资期末市价按上海证券交易所2005年06月30日的收盘价计算为10,108千元(2004年12月31日:15,225千元),投资变现无重大限制。

(3) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2005年06月30日	2004年12月31日
应收账款	5,131	15,667
减:专项坏账准备	(114)	(146)
	5,017	15,521

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下:

账龄	2005年06月30日			2004年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	3,804	74	(11)	15,198	97	(46)
1-2年	192	4	(1)	370	2	(1)
2-3年	1,036	20	(3)	68	1	(68)
3年以上	99	2	(99)	31	-	(31)
合计	5,131	100	(114)	15,667	100	(146)



于 2005 年 06 月 30 日，应收账款中有部分未能联系上的客户小额尾款共计 99 千元，本集团认为该款项难以收回，因此对其全额计提坏账准备。

于 2005 年 06 月 30 日，应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的欠款；应收账款前五名债务人欠款金额合计为 4,571 千元 (2004 年 12 月 31 日：10,098 千元)，占应收账款总额的 89% (2004 年 12 月 31 日：64%)。

(b) 其他应收款

	2005 年 06 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
其他应收款	14,420	19,693
减：专项坏账准备	(4,512)	(4,528)
	9,908	15,165

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2005 年 06 月 30 日			2004 年 12 月 31 日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,955	14	(5)	10,052	51	(29)
1-2 年	2,850	20	(8)	4,691	24	(14)
2-3 年	5,131	35	(15)	466	2	(1)
3 年以上	4,484	31	(4,484)	4,484	23	(4,484)
合计	14,420	100	(4,512)	19,693	100	(4,528)

于 2005 年 06 月 30 日，其他应收款中 3 年以上的应收款项主要为本集团与广西北宝高等级公路股份有限公司以及北流市虎威水泥有限责任公司的往来款，本集团认为该款项难以收回，因此对其全额计提坏账准备。

于 2005 年 06 月 30 日，其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的欠款。

(4) 预付账款

账龄	2005 年 06 月 30 日		2004 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,472	68	14,412	83
1 年以上	3,000	32	3,000	17
合计	9,472	100	17,412	100

账龄超过一年的预付账款为预付的项目开发款，待确定开发进度后转为开发成本。

于 2005 年 06 月 30 日，预付账款中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的款项。

(5) 存货

成本	2005 年 06 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
开发成本(a)	595,417	1,612,739
开发产品(b)	1,204,580	441,832
低值易耗品	97	181
合计	1,800,094	2,054,752

(a) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2005 年 06 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
北京阳光上东(C2、B 区)	2003 年	2005 年	984,186	-	885,767
北京阳光上东其他地块	2003 年	2007 年	2,407,141	576,322	427,065
北京阳光大厦	2003 年	2005 年	486,677	-	288,519
北京酒仙桥危旧房改造	2004 年	2007 年	未定	19,095	11,388



项目

595,417 1,612,739

北京阳光上东其他地块开发成本主要为支付的征地拆迁费、土地出让金与其他前期开发费用。

于2005年06月30日,开发成本中包含的资本化利息为0千元(2004年12月31日:18,583千元,资本化率为5.57%)。

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2004年12月31日	本年增加	本年转入	本年减少	2005年06月30日
北京阳春光华—橡树园	2001年	26,376	-	-	(2,297)	24,079
北京阳春光华—枫树园	1999年	3,793	-	-	-	3,793
北京盛世嘉园	2000年	11,664	-	-	(2,468)	9,196
北京阳光丽景	2004年	151,914	-	852	(28,059)	124,707
北京阳光上东(C1区)	2004年	244,568	-	-	(88,750)	155,818
北京阳光上东(C2、B区)	2005年	-	984,186	-	(229,386)	754,800
北京阳光大厦项目	2005年	-	131,359	-	(196)	131,163
北京玉安园	1998年	3,517	-	-	(2,493)	1,024
		441,832	1,115,545	852	(353,649)	1,204,580

本年转入为有意出售而从其他长期资产 - 出租开发产品转入的开发产品。

本集团认为存货的可变现净值均不低于其账面价值,故未计提存货跌价准备。

(6) 待摊费用

	2004年12月31日	本年增加	本年摊销	2005年06月30日	年末结存原因
预提税金	32,950	46,201	(32,949)	46,202	尚未结转
其他	4,545	-	(2,942)	1,603	尚未摊销完毕
	37,495	46,201	(35,891)	47,805	

于2005年06月30日,预提税金主要为预收房款而预提的所得税及营业税。

(7) 固定资产及累计折旧

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2004年12月31日	465	7,274	3,325	11,064
本年增加	-	419	658	1,077
本年减少	-	-	-	-
2005年06月30日	465	7,693	3,983	12,141
累计折旧				
2004年12月31日	(89)	(3,242)	(1,875)	(5,206)
本年计提	(6)	(538)	(356)	(900)
本年减少	-	-	-	-
2005年06月30日	(95)	(3,780)	(2,231)	(6,106)
净额				
2005年06月30日	370	3,913	1,752	6,035
2004年12月31日	376	4,032	1,450	5,858

本集团认为上述固定资产没有重大的减值迹象,故未计提减值准备。

(8) 长期待摊费用

售楼处建设成本由于剩余摊销年限少于一年,因此转出至待摊费用。

(9) 其他长期资产—出租开发产品



	原值	累计摊 销额	2004年 12月31 日	本年 增加	本年 摊销	本年 转出	2005年06 月30日
北京盛世嘉园会所	20,613	(444)	20,169	-	(333)	-	19,836
北京阳春光华-枫树园	11,936	(737)	11,199	-	(189)	-	11,010
北京阳光丽景商铺	13,076	(396)	12,680	5,661	(246)	(852)	17,243
北京阳光丽景住宅	1,414	(33)	1,381	-	(23)	-	1,358
北京阳光大厦	-	-	-	355,319	(2,296)	-	353,023
合计	47,039	(1,610)	45,429	360,980	(3,087)	(852)	402,470

本集团的上述出租开发产品均依照各产品的特点按商业条款对外进行出租。

本年转出为有意出售而转入存货的开发产品。

本集团认为上述其他长期资产的可收回金额均不低于账面价值，故未计提减值准备。

(10) 应付账款

于2005年06月30日，应付账款中362,477千元(2004年12月31日：528,151千元)系按有关合同、工程结算单和监理报告等计提的已完成但尚未支付的工程款。

于2005年06月30日，应付账款余额中欠持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的情况如下：欠付本公司第一大股东北京燕赵房地产开发有限公司之控股股东河北建设集团有限公司21,580千元。

(11) 预收账款

于2005年06月30日，预收账款中无预收持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项。

(a) 预收账款账龄分析如下：

账龄	2005年06月30日		2004年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	433,497	99	351,595	99
一到二年	2,365	1	2,895	1
合计	435,862	100	354,490	100

账龄超过一年的预收账款主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

(b) 预收账款中包含的开发项目收款分析如下：

项目名称	2005年06月 30日	2004年12月 31日	预计竣工时间 /竣工时间	预售比例 2004年12月31日
北京阳光丽景	21,695	40,295	2004年	不适用
北京阳光上东(C1区)	29,702	46,296	2004年	不适用
北京阳光上东(C2、B区)	372,196	261,937	2005年	68%
北京盛世嘉园	753	1,746	2000年	不适用
北京阳光大厦	6,951	-	2005年	不适用
北京阳春光华-枫树园	2,798	2,866	1999年	不适用
北京阳春光华-橡树园	720	247	2001年	不适用
北京玉安园	180	1,103	1998年	不适用
其他	867	-	-	不适用
合计	435,862	354,490		

(12) 应付股利

	2005年06月30日	2004年12月31日
应付股东的2000年股利	1,032	992



应付股东的 2004 年中期股利	7,542	8,332
合计	8,574	9,324

于 2005 年 06 月 30 日，应付股利主要为未领取的部分 2000 年法人股股利和 2004 年中期法人股股利。

(13) 应交税金

	2005 年 06 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
应交营业税	23,787	19,797
应交企业所得税	101,041	80,926
应交城市建设税	2,294	928
代扣代缴的股息税	-	6,793
其他	80	103
合计	127,202	108,547

(14) 其他应付款

	2005 年 06 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
首创置业		
垫付的土地出让金	220,054	170,054
代收住户水电气费等	3,976	8,651
代收维修基金和契税	17,177	12,472
出租物业押金	7,867	2,363
中化服装公司	6,300	-
保证金	444	578
其他	4,775	2,951
合计	260,593	197,069

于 2005 年 06 月 30 日，除应付首创置业 220,054 千元外，其他应付款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。应付首创置业的款项无抵押、不计息。

(15) 一年内到期的长期借款

于 2005 年 06 月 30 日，本公司无一年内到期的长期借款。

(16) 长期借款

	2005 年 06 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
抵押借款	645,200	400,000
合计	645,200	400,000

于 2005 年 06 月 30 日，长期借款包括：

(a) 290,000 千元(2004 年 12 月 31 日：200,000 千元)为星泰公司借入的银行借款，以其北京阳光上东项目部分土地使用权及未售出房屋作为抵押，利息每季度支付一次，其中，本金 128,000 千元应于 2006 年 9 月 19 日偿还，剩余本金 162,000 千元应于 2007 年 3 月 27 日偿还；

(b) 200,000 千元(2004 年 12 月 31 日：200,000 千元)为阳光苑公司借入的银行借款，以北京阳光大厦的土地使用权和地上附着物抵押，利息每季度支付一次。其中，本金 100,000 千元应于 2006 年 6 月 26 日偿还，剩余本金 100,000 千元应于 2013 年 6 月 26 日偿还。

(c) 155,200 千元为阳光苑公司借入的银行借款，以其北京阳光大厦项目租金收益权作为抵押，本息每 3 个月支付一次，应于 2009 年 11 月 25 日前偿还。

于 2005 年 1 月 1 日至 6 月 30 日期间，所有长期借款的加权平均年利率为 5.70%(2004 年度：5.57%)。



(17) 股本

	2004年12月 31日	本年增加	本年减少	2005年06月 30日
尚未流通股				
发起人				
其中：国家持有股	32,677			32,677
境内法人股	122,862	-	-	122,862
尚未流通股合计	155,539	-	-	155,539
已上市流通股				
境内上市的人民币普通股	136,501	-	-	136,501
已上市流通股合计	136,501	-	-	136,501
股份总额	292,040	-	-	292,040

(18) 资本公积

	2004年12月 31日	本年增加	本年减少	2005年06月 30日
股本溢价	54,341	-	-	54,341
资产评估增值准备	708	-	-	708
股权投资准备	12,324	-	-	12,324
合计	67,373			67,373

(19) 盈余公积

	2004年12月 31日	本年提取	本年减少	2005年06月 30日
法定盈余公积金	88,734	-	-	88,734
法定公益金	43,975	-	-	43,975
合计	132,709	-	-	132,709

本公司 2005 年度中期不分配利润。

(20) 未分配利润

	2005年1月1日-6 月30日	2004年1月1日-6 月30日
年初未分配利润	168,575	171,181
加：本年实现的净利润	69,241	10,019
减：提取法定盈余公积(附注 5(19))	-	(1,002)
提取法定公益金(附注 5(19))	-	(501)
应付普通股股利	-	(15,645)
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	237,816	164,052

2004 年 8 月 27 日，本公司董事会通过 2004 年半年度利润分配预案，按 2004 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间净利润的 10%和 5%分别提取了法定盈余公积金和法定公益金。同时以本公司 2004 年 6 月 30 日总股本 208,600 千股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，共计 62,580 千股；每 10 股派现金股利 0.75 元，共计现金股利 15,645 千元；并以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股，即转增 20,860 千股。2004 年 9 月 27 日，本公司股东大会通过上述 2004 年半年度利润分配预案。

本公司 2005 年半年度利润不分配。

(21) 主营业务收入及主营业务成本



主营业务收入	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
开发产品销售收入(a)	542,754	134,791
物业管理收入	13,729	13,757
出租开发产品租金收入	13,477	2,382
合计	569,960	150,930

主营业务成本	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
开发产品销售成本(b)	338,056	89,376
物业管理成本	12,206	12,659
出租开发产品摊销	3,088	640
合计	353,350	102,675

(a) 开发产品销售收入

项目名称	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
北京阳光丽景	32,805	133,258
北京阳春光华—橡树园	3,136	111
北京盛世嘉园	3,289	1,422
北京阳光上东 C1 区	88,750	-
北京阳光上东 C2、B 区	229,386	-
其它	(2,732)	-
合计	542,754	134,791

(b) 开发产品销售成本

项目名称	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
北京阳光丽景	22,397	87,681
北京阳春光华—橡树园	2,297	76
北京盛世嘉园	2,468	1,619
北京阳光上东 C1 区	88,750	-
北京阳光上东 C2、B 区	229,386	-
其它	(7,242)	-
合计	338,056	89,376

(22) 主营业务税金及附加

	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
营业税	28,498	7,547
城建税及教育费附加	2,650	617
合计	31,148	8,164

(23) 财务收入 - 净额

	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
利息收入	1,362	1,681
减：利息支出	(14,016)	(11,794)
加：已资本化的利息	10,095	11,794
净利息收入	(2,559)	1,681
减：其他支出	(118)	(9)
	(2,677)	1,672

(24) 投资收益

	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
股票投资收益	-	65
债券投资收益	-	664
短期股票投资跌价准备	(45)	-
	(45)	729



6、母公司会计报表主要项目注释

(1) 其他应收款

	2005年06月30日	2004年12月31日
其他应收款	279,040	277,906
减：专项坏账准备	(4,485)	(4,485)
	274,555	273,421

其他应收款账龄及其相应的坏账准备分析如下：

账龄	2005年06月30日			2004年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	274,556	98	(1)	273,422	98	(1)
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	4,484	2	(4,484)	4,484	2	(4,484)
合计	279,040	100	(4,485)	277,906	100	(4,485)

于2005年06月30日，其他应收款中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为278,703千元(2004年12月31日：277,733千元)，占其他应收款总额的99.9%(2004年12月31日：99.9%)。

(2) 长期股权投资

	2004年12月31日	本年增加	本年减少	2005年06月30日
子公司(a)	510,113	70,679	-	580,792
其它(b)	20,000	-	-	20,000
合计	530,113	70,679	-	600,792
长期投资减值准备	(20,000)	-	-	(20,000)
合计	510,113	70,679	-	580,792

(a) 子公司

投资起止期限	占被投资公司注册资本比例		投资金额		累计权益变动			账面余额		
	2004年12月31日	2005年06月30日	2004年12月31日	本年增减额	2005年06月30日	2004年12月31日	本年增减额	2005年06月30日	2004年12月31日	2005年06月30日
风度公司 1998年-2028年	91.67%	91.67%	55,000	-	55,000	235,505	21,955	257,460	290,505	312,460
星泰公司 1999年-2029年	56.24%	56.24%	31,035	-	31,035	74,549	49,353	123,902	105,584	154,937
阳光苑公司 1999年-2029年	65%	65%	46,924	-	46,924	17,449	170	17,619	64,373	64,543
盛世物业公司(附注4) 1999年-2029年	18%	18%	540	-	540	(62)	(108)	(170)	478	370
电控阳光公司 2003年-2053年	85%	85%	51,000	-	51,000	(1,827)	(691)	(2,518)	49,173	48,482
合计			184,499	-	184,499	325,614	70,679	396,293	510,113	580,792

(b) 其他股权投资

被投资公司名称	投资日期	投资金额	占被投资公司注册资本比例
广西北宝高等级公路股份有限公司	1997年9月	20,000	18.93%
减：长期投资减值准备		(20,000)	-
		-	-

由于被投资企业经营状况恶化，本公司将其他股权投资全额计提减值准备。

(3) 主营业务收入和主营业务成本

2005年1月1日至6月30日和2004年1月1日至6月30日期间本公司无主营业务收入和主营业务成本。



(4) 投资收益

	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
股票投资收益	-	65
债券投资收益	-	664
期末按权益法调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	70,678	9,934
短期股票投资跌价准备	(45)	-
合计	70,633	10,663

7、关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人
北京燕赵房地产开发有限公司	北京市	房地产开发及销售商品房	第一大股东	有限责任公司	李宝元
北京首创风度房地产开发有限责任公司	北京市	房地产开发及信息咨询	子公司	有限责任公司	唐军
北京星泰房地产开发有限公司	北京市	房地产开发及销售商品房	子公司	有限责任公司	唐军
北京阳光苑房地产开发有限公司	北京市	房地产开发及物业管理	子公司	有限责任公司	侯国民
北京盛世物业管理有限公司	北京市	接受委托进行物业管理及房地产信息咨询	子公司	有限责任公司	刘刚
北京电控阳光房地产开发有限公司	北京市	房地产开发及销售商品房	子公司	有限责任公司	鲍玉桐

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2004年12月31日	本年增加	本年减少	2005年06月30日
北京燕赵房地产开发有限公司	20,000	-	-	20,000
北京首创风度房地产开发有限责任公司	60,000	-	-	60,000
北京星泰房地产开发有限公司	55,180	-	-	55,180
北京阳光苑房地产开发有限公司	72,190	-	-	72,190
北京盛世物业管理有限公司	3,000	-	-	3,000
北京电控阳光房地产开发有限公司	60,000	-	-	60,000

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2004年12月31日		本年增加		本年减少		2005年06月30日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京燕赵	45,266	15.5%	-	-	-	-	45,266	15.5%
首创置业	32,133	11%	-	-	-	-	32,133	11%

(4) 本公司直接或间接持有其控制的关联方之股份及其变化

(a) 本公司直接拥有其控制的关联方之股份及其变化：

企业名称	2004年12月31日		本年增加		本年减少		2005年06月30日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
风度公司	55,000	91.67	-	-	-	-	55,000	91.67
星泰公司	31,035	56.24	-	-	-	-	31,035	56.24
阳光苑公司	46,924	65	-	-	-	-	46,924	65
盛世物业公司	540	18	-	-	-	-	540	18
电控阳光公司	51,000	85	-	-	-	-	51,000	85

(b) 本公司之子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司的联营公司之股份及其变化：

企业名称	2004年12月31日		本年增加		本年减少		2005年06月30日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
星泰公司	10,345	18.75	-	-	-	-	10,345	18.75
盛世物业公司	420	14	-	-	-	-	420	14



(5) 不存在控制关系的关联方的性质

关联企业名称	与本公司的关系
河北建设集团有限公司	本公司之第一大股东北京燕赵的控股股东
首创置业股份有限公司	本公司之第三大股东

(6) 关联方交易

(a) 关联方向北京星泰房地产开发有限公司注资

关联方名称	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
首创置业		43,000

(b) 关联方购入北京首创风度房地产开发有限责任公司股份

关联方名称	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
首创置业	-	5,000

(7) 关联方应收应付款项余额

	2005年06月30日	2004年12月31日
应付河北建设	21,580	18,100
应付首创置业(附注5(14))	220,054	170,054

8、或有事项

于2005年06月30日，本集团的或有负债为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。

本集团的客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于2005年06月30日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

公司名称	按揭款担保余额
北京星泰房地产开发有限公司	544,542
北京首创风度房地产开发有限责任公司	256,080
北京阳光苑房地产开发有限公司	91,200
合计	891,822

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

9、承诺事项

(1) 资本性承诺事项

于资产负债表日，已签约而尚不必在会计报表上确认的资本支出承诺为：

开发项目	2005年06月30日	2004年12月31日
	311,820	555,606

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金为：

	2005年06月30日	2004年12月31日
一年以内	1,000	360
一年至二年以内	2,000	-

10、扣除非经常性损益后的净利润

	2005年1月1日-6月30日	2004年1月1日-6月30日
净利润	69,241	10,019
加(减)：非经常性损益项目		
-处置固定资产的收益	-	158
-短期投资收益	-	(729)
-计提各项减值准备	45	-



-诉讼费用	6,300	-
-营业外收入	(135)	(118)
-营业外支出	16	20
小计	75,467	9,350
对所得税的影响数	(2,039)	36
对少数股东损益影响数	(339)	(79)
扣除非经常性损益后的净利润	73,089	9307

11、期后事项

自 2005 年 7 月 21 日，中国人民银行调整美元对人民币的交易价格，人民币对美元升值 2 %，即 1 美元兑 8.11 元人民币。我公司报告期末持有美元 180 千元，现成汇兑损失为人民币 28 千元。

12、重分类

比较期间会计报表的部分项目已按本年度会计报表的披露方式进行了重分类。



资产负债表

单位：人民币千元

资 产	附注	2005年06月 30日合并	2004年12月 31日合并	2005年06月 30日母公司	2004年12月 31日母公司
流动资产					
货币资金	5(1)	426,824	180,047	1,865	12,858
短期投资	5(2)	10,108	10,153	10,108	10,153
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款	5(3)	5,017	15,521		
其他应收款	5(3)、6(1)	9,908	15,165	274,555	273,421
预付账款	5(4)	9,472	17,412		
应收补贴款					
存货	5(5)	1,800,094	2,054,752		
待摊费用	5(6)	47,805	37,495		
一年内到期的长期债权 投资					
其他流动资产					
流动资产合计		2,309,228	2,330,545	286,528	296,432
长期投资					
长期股权投资	6(2)			580,792	510,113
长期债权投资					
长期投资合计				580,792	510,113
其中：合并价差					
固定资产					
固定资产 - 原价		12,141	11,064	1,423	1,423
减：累计折旧		(6,106)	(5,206)	(951)	(850)
固定资产 - 净值		6,035	5,858	472	573
减：固定资产减值准备					
固定资产 - 净额	5(7)	6,035	5,858	472	573
经营租入固定资产改良					
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
固定资产合计		6,035	5,858	472	573
无形资产及其他资产					
无形资产					
长期待摊费用	5(8)				
其他长期资产	5(9)	402,470	45,429		
无形资产及其他资产合计		402,470	45,429		
递延税项					
递延税款借项					
资产总计		2,717,733	2,381,832	867,792	807,118

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤



资产负债表(续)

单位：人民币千元

负债和股东权益	附注	2005年06月 30日合并	2004年12月 31日合并	2005年06月 30日母公司	2004年12月 31日母公司
流动负债					
短期借款					
应付票据					
应付账款	5(10)	362,477	528,151		
预收账款	5(11)	435,862	354,490		
应付工资		397	298		
应付福利费		4,410	3,713	91	91
应付利息					
应付股利	5(12)	8,574	9,324	8,574	9,324
应交税金	5(13)	127,202	108,547	216	7,034
其他应交款		714	597	1	
其他应付款	5(14)	260,593	197,069	128,972	129,972
预提费用		572	473		
预计负债					
递延收益					
一年内到期的长期借款	5(15)				
其他流动负债					
流动负债合计		1,200,801	1,202,662	137,854	146,421
长期负债					
长期借款	5(16)	645,200	400,000		
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
长期负债合计		645,200	400,000		
递延税项					
递延税款贷项					
负债合计		1,846,001	1,602,662	137,854	146,421
少数股东权益		141,794	118,473		
股东权益					
股本	5(17)	292,040	292,040	292,040	292,040
资本公积	5(18)	67,373	67,373	67,373	67,373
盈余公积	5(19)	132,709	132,709	69,535	69,535
其中：法定公益金		43,975	43,975	22,916	22,916
未分配利润	5(20)	237,816	168,575	300,990	231,749
外币报表折算差额					
股东权益合计		729,938	660,697	729,938	660,697
负债及股东权益总计		2,717,733	2,381,832	867,792	807,118

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤



利润表

单位：人民币千元

项 目	附注	2005年1-6月 合并	2004年1-6月合 并	2005年1-6 月母公司	2004年1-6 月母公司
一、主营业务收入	5(21)、6(3)	569,960	150,930		
减：主营业务成本	5(21)、6(3)	(353,350)	(102,675)		
主营业务税金及附加	5(22)	(31,148)	(8,164)		
二、主营业务利润		185,462	40,091		
加：其他业务利润		310	199		
减：营业费用		(24,488)	(13,225)		
管理费用		(18,986)	(7,863)	(1,451)	(700)
加：财务收入-净额	5(23)	(2,677)	1,672	59	65
三、营业利润 / (亏损)		139,621	20,874	(1,392)	(635)
加：投资收益	5(24)、6(4)	(45)	729	70,633	10,663
补贴收入					
营业外收入		135	118		
减：营业外支出		(16)	(178)		(9)
四、利润总额		139,695	21,543	69,241	10,019
减：所得税		(46,954)	(10,867)		
少数股东损益		(23,500)	(657)		
五、净利润		69,241	10,019	69,241	10,019

补充资料：

项 目	2005年1-6月 合并	2004年1-6月 合并	2005年1-6 月母公司	2004年1-6 月母公司
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2、自然灾害发生的损失				
3、会计政策变更增加利润总额				
4、会计估计变更增加利润总额				
5、债务重组损失				
6、其他				

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤



利润分配表

单位：人民币千元

项 目	附注	2005年1-6月 合并	2004年1-6月 合并	2005年1-6 月母公司	2004年1-6 月母公司
一、净利润		69,241	10,019	69,241	10,019
加：年初未分配利润	5(20)	168,575	171,181	231,749	217,506
其它转入					
二、可供分配的利润		237,816	181,200	300,990	227,525
减：提取法定盈余公积	5(19)		(1,002)		(1,002)
提取法定公益金	5(19)		(501)		(501)
三、可供股东分配的利润		237,816	179,697	300,990	226,022
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利			(15,645)		(15,645)
转作股本的普通股股利	5(17)				
四、未分配利润	5(20)	237,816	164,052	300,990	210,377

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤



现金流量表

单位：人民币千元

项 目	2005 年 1-6 月合并	2005 年 1-6 月母公司
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	666,324	
收到的税费返回	4,373	
收到的其他与经营活动有关的现金	78,471	30,056
现金流入小计	749,168	30,056
购买商品、接受劳务支付的现金	(608,122)	
支付给职工以及为职工支付的现金	(17,337)	
支付的各项税费	(72,809)	(6,830)
支付的其他与经营活动有关的现金	(33,482)	(33,469)
现金流出小计	(731,750)	(40,299)
经营活动产生的现金流量净额	17,418	(10,243)
二、投资活动产生的现金流量		
收回对子公司以外投资所收到的现金		
出售子公司所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产所收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	(1,077)	
除对子公司以外投资所支付的现金		
投资子公司所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	(1,077)	
投资活动产生的现金流量净额	(1,077)	
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金	370,000	
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	370,000	
偿还债务所支付的现金	(124,800)	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(14,764)	(750)
其中：子公司支付少数股东股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计	(139,564)	(750)
筹资活动产生的现金流量净额	230,436	(750)
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金净减少额	246,777	(10,993)



现金流量表（续）

单位：人民币千元

项 目	2005年1-6月合并	2005年1-6月母公司
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	69,241	69,241
加：少数股东损益	23,500	
计提的资产减值准备	(3)	46
固定资产折旧	900	101
无形资产摊销		
出租开发产品摊销	3,088	
长期待摊费用摊销		
待摊费用的增加	(10,310)	
预提费用的减少	99	
收益		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的		
收益		
固定资产报废损失		
财务费用	14,015	
投资收益		(70,678)
递延税款贷项		
存货的增加	254,658	
经营性应收项目的增加	23,749	(7,927)
经营性应付项目的增加	(1,390)	(1,026)
其他	(360,129)	
经营活动产生的现金流量净额	17,418	(10,243)
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动		
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		
3. 现金净增加情况：		
现金的期末余额	426,824	1,865
减：现金的期初余额	(180,047)	(12,858)
现金净减少额	246,777	(10,993)

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤



权益变动表

单位：人民币千元

项 目	行次	本年数	上年同期数
一、股本：			
年初余额	1	292,040	208,600
本年增加数	2		
其中：资本公积转入	3		
盈余公积转入	4		
利润分配转入	5		
新增股本	6		
本年减少数	10		
期末余额	15	292,040	208,600
二、资本公积：			
年初余额	16	67,373	76,420
本年增加数	17		11,813
其中：股本溢价	18		
接受捐赠非现金资产准备	19		
接受现金捐赠	20		
股权投资准备	21		11,813
拨款转入	22		
外币资本折算差额	23		
其他资本公积	30		
本年减少数	40		
其中：转增股本	41		
期末余额	45	67,373	88,233
三、法定和任意盈余公积：			
年初余额	46	88,734	66,622
本年增加数	47		1,002
其中：从净利润中提取数	48		1,002
其中：法定盈余公积	49		1,002
任意盈余公积	50		
储备基金	51		
企业发展基金	52		
法定公益金转入数	53		
本年减少数	54		
其中：弥补亏损	55		
转增股本	56		
分派现金股利	57		
分派股票股利	58		
期末余额	62	88,734	67,624
其中：法定盈余公积	63	88,734	67,624
储备基金	64		
企业发展基金	65		
四、法定公益金：			
年初余额	66	43,975	32,919
本年增加数	67		501



其中：从净利润中提取数	68		501
本年减少数	70		
其中：集体福利支出	71		
期末余额	75	43,975	33,420
五、未分配利润：			
年初未分配利润	76	168,575	171,181
本年净利润	77	69,241	10,019
本年利润分配	78		17,148
期末未分配利润	80	237,816	164,052
六、拟分配的现金股利			
年初余额	81		
本年增加数	82		15,645
本年减少数	83		
期末余额	84		15,645

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤



资产减值准备表

单位：人民币千元

项 目	年初余额	本年增加数	本年转回数	期末余额
一、坏帐准备合计	4,674		48	4,626
其中：应收帐款	146		32	114
其他应收款	4,528		16	4,512
二、短期投资跌价准备合计		45		45
其中：股票投资		45		45
债券投资				
三、存货跌价准备合计				
其中：库存商品				
原材料				
四、长期投资减值准备合计	20,000			20,000
其中：长期股权投资	20,000			20,000
长期债权投资				
五、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
六、无形资产减值准备				
其中：专利权				
商标权				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤



年度间数据变动达 30% 以上的主要报表项目说明

单位：人民币千元

项 目	年末数 (本年数)	年初数 (上年同期 数)	变动比例	变动原因
货币资金	426,824	180,047	137%	房地产项目借款增加
应收账款	5,017	15,521	-68%	收回应收客户房款
其他应收款	9,908	15,165	-35%	收回往来款
预付账款	9,472	17,412	-46%	预付工程款转入项目成本
其他长期资产	402,470	45,429	786%	出租开发产品增加
应付帐款	362,477	528,151	-31%	房地产项目已完工但尚未支付的工程款减少
其他应付款	260,593	197,069	32%	应付往来款增加
长期借款	645,200	400,000	61%	房地产项目借款增加
未分配利润	237,816	168,575	41%	公司净利润增加
主营业务收入	569,960	150,930	278%	已售房地产项目入住结算面积增加
主营业务成本	353,350	102,675	244%	房地产项目入住结算面积及其收入增加
主营业务税金及附加	31,148	8,164	282%	主营业务收入增加
主营业务利润	185,462	40,091	363%	主营业务收入增加
营业费用	24,488	13,225	85%	房地产项目营销费用增加
管理费用	18,986	7,863	141%	公司管理费用增加
财务费用	2,677	(1,672)	260%	非资本化借款费用增加
营业利润	139,621	20,874	569%	主营业务利润增加
利润总额	139,695	21,543	548%	营业利润增加
所得税	46,954	10,867	332%	利润总额增加
少数股东损益	23,500	657	3477%	子公司利润总额增加
净利润	69,241	10,019	591%	利润总额增加
经营活动产生的现金流量 净额	17,418	(58,738)	130%	房地产项目销售及回款增加
投资活动产生的现金流量 净额	(1,077)	(430)	150%	购置固定资产支出增加
筹资活动产生的现金流量 净额	230,436	(21,013)	1197%	房地产项目借款增加
现金及现金等价物净增加 额	246,777	(80,181)	408%	房地产项目借款增加

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤



八 备查文件

- (一) 载有董事长亲笔签名的半年度报告文本；
- (二) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；
- (四) 公司章程；
- (五) 文件存放地：投资发展部。

董事长：唐军

**广西阳光股份有限公司
董事会
2005-07-27**