



# 北京城建投资发展股份有限公司

## 2005 年半年度报告

北京城建投资发展股份有限公司

董事长：刘龙华

2005 年 8 月 12 日



## 名 词 释 义

以下公司简称在本报告中含义如下：

公司：北京城建投资发展股份有限公司

集团公司：北京城建集团有限责任公司

兴华公司：北京城建兴华地产有限公司

开发公司：北京城建房地产开发有限公司

城和公司：北京城和房地产开发有限责任公司

东华公司：北京城建东华房地产开发有限责任公司

东湖公司：北京市东湖房地产公司

燕城公司：重庆燕城房地产开发有限责任公司

首都国际公司：北京首都国际投资管理有限责任公司

城建中稷：北京城建中稷实业发展有限公司

中科招商：深圳市中科招商创业投资有限公司

国奥公司：北京国奥投资发展有限公司

汇和公司：北京汇和房地产开发有限公司



## 目 录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况.....	1
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员.....	7
五、管理层讨论与分析.....	7
六、重要事项.....	10
七、财务报告.....	15
八、备查文件目录.....	59



## 一、重要提示

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

2、独立董事徐经长、柴强、刘延平因公务未能出席会议，徐经长委托独立董事陈行代为出席和表决。

3、公司半年度财务报告已经中鸿信建元会计师事务所有限责任公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

4、公司董事长刘龙华先生，总经理王汉军先生，主管会计工作负责人李莉女士声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

### （一）公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司英文名称：BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD.

公司英文名称缩写：BUCID

2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：北京城建

公司 A 股代码：600266

3、公司注册地址：北京市海淀区学院南路 62 号

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

公司国际互联网网址：www.bucid.com

公司电子信箱：tz@bucid.com

4、公司法定代表人：刘龙华



5、公司董事会秘书：杨运成

电话：(010)82275566 转 608 (010)82275516

传真：(010)82275533

E-mail：yyc@bucid.com

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

公司证券事务代表：李威

电话：(010)82275566 转 628 (010)82275598

传真：(010)82275533

E-mail：liwei@bucid.com

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>

公司半年度报告备置地点：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦北京城建投资发展股

份有限公司董事会秘书部

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
流动资产	4,427,780,491.75	4,803,807,888.87	-7.83
流动负债	3,717,575,367.20	4,092,630,329.88	-9.16
总资产	5,729,483,784.52	5,970,945,186.81	-4.04
股东权益(不含少数股东权益)	1,911,347,595.93	1,778,454,589.37	7.47
每股净资产	3.186	2.964	7.49



调整后的每股净资产	3.007	2.819	6.67
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	130,836,829.06	14,647,556.70	793.23
扣除非经常性损益后的净利润	12,365,816.93	17,561,390.43	-29.59
每股收益	0.2181	0.0244	793.23
净资产收益率(%)	6.85	0.87	增加5.98个百分点
经营活动产生的现金流量净额	408,380,774.76	588,894,652.25	-30.65

2、扣除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	金 额
处置除公司产品外的其他资产产生的损益	177,053,858.89
支付或收取并计入当期损益的资金占用费	626,188.00
短期投资收益	-4,924,651.13
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-580,927.02
以前年度已经计提各项减值准备的转回	4,647,937.43
所得税影响数	-58,351,394.04
合计	118,471,012.13



3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	9.72	10.07	0.31	0.31
营业利润	3.17	3.28	0.10	0.10
净利润	6.85	7.10	0.22	0.22
扣除非经常性损益后的净利润	0.65	0.67	0.02	0.02

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股本变动情况

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 83,045 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股

股东名称(全称)	报告期内增减	报告期末持股数量	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结情况	股东性质(国有股东或外资股东)
北京城建集团有限责任公司	0	450,000,000	75	未流通	未知	国有股东



博时裕富证券投资基金	5,800	911,129	0.152	已流通	未知	社会公众 股东
金陵药业股份有限公司	31,350	835,610	0.139	已流通	未知	社会公众 股东
蔡海英	40,000	440,000	0.073	已流通	未知	社会公众 股东
孙蒙	43,702	370,000	0.062	已流通	未知	社会公众 股东
王广德	366,767	366,767	0.061	已流通	未知	社会公众 股东
丁兰	-120,596	307,665	0.051	已流通	未知	社会公众 股东
长城久泰中信标普 300 指数证券	-63,052	299,466	0.050	已流通	未知	社会公众 股东
莫永驰	0	288,300	0.048	已流通	未知	社会公众 股东
刘丽丽	280,500	280,500	0.047	已流通	未知	社会公众 股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明:

前十名股东中, 第一大股东北京城建集团有限责任公司与其它流通股股东不存在关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人; 未知其他股东之间是否存在关联关系, 也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

公司第一大股东北京城建集团有限责任公司是公司的控股股东, 报告期内所持股份未发生变动。北京城建集团有限责任公司是国有独资公司, 成立于 1993 年 11 月 8 日, 注册资本 30210 万元。公司其他股东全部为流通股股东, 质押或冻结情况未知。

### 3、前十名流通股股东持股情况



股东名称	期末持有流通股的数量	种类 (A、B、H 股或其它)
博时裕富证券投资基金	911,129	A 股
金陵药业股份有限公司	835,610	A 股
蔡海英	440,000	A 股
孙蒙	370,000	A 股
王广德	366,767	A 股
丁兰	307,665	A 股
长城久泰中信标普 300 指数证券	299,466	A 股
莫永驰	288,300	A 股
刘丽丽	280,500	A 股
柴艳	265,000	A 股

前十名流通股股东关联关系的说明

未知前十名流通股各股东之间是否存在关联关系，也未知前十名流通股是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明

未发现前十名流通股股东和前十名股东之间存在关联关系。

4、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。



## 四、董事、监事和高级管理人员

### （一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### （二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2005 年 3 月 23 日公司第二届董事会第三十八次会议形成决议，聘任李学富为公司总经济师。

李学富，男，汉族，籍贯河南新蔡。1963 年 12 月出生，1981 年 11 月参加工作，2003 年 1 月加入中国共产党，1997 年 7 月毕业于天津大学投资经济学专业，大学文化程度，经济师。

2005 年 4 月 26 日公司召开 2004 年年度股东大会选举李明为公司独立董事。

李明，男，1963 年 9 月出生，硕士研究生，EMBA，高级工程师。毕业于吉林大学汽车工程系、中国社会科学院研究生院、中欧国际工商学院。

## 五、管理层讨论与分析

### （一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司资产质量改善，在售楼盘旺销，盈利能力增强，经营状况良性发展。公司依靠商品房销售支撑业绩增长的能力稳步提高。北苑家园、花市枣苑、富海中心商务公寓等楼盘销售势头强劲，价格攀升，实现销售签约面积 17 万平方米；公司实现主营业务收入 87,550.32 万元，同比增长 43.83%；主营业务利润 18,575 万元，同比增长 58.13%；加之公司完成了东华公司股权转让，公司利润总额和净利润大幅增长，公司实现利润总额 23,040 万元，净利润 13,083.68 万元，分别同比增长 583.9%和 793.23%。北方交大学生公寓项目按计划进行工程建设。推进了汇和综合楼项目和重庆尚源·印象（燕城花园）项目策划定位和规划设计工作，为下半年开工创造了条件。

为适应房地产业加速整合的发展形势，公司从战略层面调整公司管理架构，大力推行“五个统一”工作，即统一品牌管理，统一策划设计管理，统一购置土地管理，统一资金管理，统一物业管理标准，着力提高公司的购置土地能力、产品研发能力和融资能力，将关键的价值链做强，提高公司的市场竞争能力。“五个统一”工作已进入实施阶段，初见成效。拓展住宅项目工作取得阶段性成果，为公司储备土地资源、实现持续发展提供了保证。



公司市场地位提升，被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”评为“2005 中国房地产上市公司综合实力 TOP10”和“2005 中国最具投资价值蓝筹地产股”。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

公司主要经营房地产开发、销售商品房。报告期实现主营业务收入 87,550.32 万元，主营业务成本 64,160.09 万元。其中商品房销售收入 81,035.04 万元，占主营业务收入的 92.56%。销售毛利率比上年同期增长 1.92 个百分点。主营业务收入均为北京地区房地产开发项目。

(2) 占报告期主营业务收入或主营业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位: 元 币种: 人民币

	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减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	875,503,198.53	641,600,902.67	21.22	43.83	38.81	增加 1.92 个百分点
分产品						
商品房	810,350,405.42	603,003,572.49	20.09	35.17	31.89	增加 1.11 个百分点
项目转让	65,152,793.11	38,597,330.18	35.26	608.18	668.68	减少 4.66 个百分点
其中: 关联交易	无	无	无	/	/	/

(3) 主营业务分地区情况表

单位: 元 币种: 人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)



北京地区	875,503,198.53	43.83
------	----------------	-------

(4) 报告期内公司及控股子公司与控股股东及其子公司签订了建筑施工合同金额 7,687.94 万元，公司及控股子公司是根据国家及北京市工程招标的有关规定，通过招标方式确定所开发项目的施工单位的，交易价格公允合理。

(5) 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

由于向北京东城区住宅发展中心转让所持有的北京城建东华房地产开发有限责任公司 54% 的股权，实现预期投资收益。报告期内利润构成与上年度相比发生重大变化，投资收益所占比例较上年度有大幅度增加。

(6) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
北京城建兴华地产有限公司	房地产	北苑家园	18,000.00	215,140.08	7,831.88
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产	花市枣苑	3,000.00	82,399.64	-526.66
北京汇和房地产开发有限责任公司	房地产	汇和综合楼	2,980.00	30,667.02	-41.10

## 2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

公司确定了专业品牌地产商的战略定位，针对长期股权投资比重偏大、收益偏低、潜在风险的状况，公司提出，坚定地发展壮大公司房地产主业，以住宅为主导产品，坚决清理收缩对外投资。报告期内，公司加大了清理对外投资工作力度，寻求资产变现，以将公司资源集中到房地产主业，实现公司的战略性结构调整。

### (三) 公司投资情况



## 1、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。

## 2、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。

# 六、重要事项

### （一）公司治理的情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会和经理层严格依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立和完善现代企业制度，规范企业运作，公司治理的实际状况基本符合中国证监会《上市公司治理准则》文件要求。报告期内，公司修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《公司独立董事工作制度》，涉及了股东和股东大会、独立董事、董事、监事选聘、投资者关系管理等有关事项，切实保障公司和股东的合法权益。

（二）报告期内公司没有以前期间拟定的在报告期内实施的利润分配、公积金转增股本或新股发行、配股等事项

（三）公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

（四）重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（五）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

### 1、收购资产情况

1)、2005 年 1 月 7 日，本公司向北京中稷汇和投资管理有限公司、自然人张贺兰购买北京汇和房地产开发有限公司 15%股权，实际购买金额为 1,505 万元人民币，本次收购价格的确定依据是未来收益，完成本次收购后，公司持有北京汇和房地产开发公司股权将增至 95%，已支付全部股权转让价款，股权过户手续尚在办理。



2)、2004 年 12 月 29 日, 本公司向公司股东的子公司北京城建房地产开发有限公司购买金码大厦 B 座 1-4 层, 评估价值为 19,196 万元人民币, 实际购买金额为 19,196 万元人民币, 本次收购价格的确定依据是评估价格, 已支付全部购买价款, 房屋产权过户手续尚在办理。

2、出售资产情况

1)、2003 年 11 月 18 日, 本公司向北京世纪铭城房地产开发有限公司转让花市枣苑 13 号综合楼, 评估价值为 4,857.6 万元人民币, 实际出售金额为 4,857.6 万元人民币, 本次出售价格的确定依据市场价格, 报告期已收到项目转让款 3,370 万元, 合同正在履行。

2)、2005 年 2 月 6 日, 本公司向北京市东城区住宅发展中心转让北京城建东华房地产开发有限责任公司 54% 股权, 该资产的帐面价值为 11,635.75 万元人民币, 实际出售金额为 31,000.00 万元人民币, 产生损益 17,697.57 万元人民币, 本次出售价格的确定依据市场价格, 该事项已于 2005 年 3 月 24 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关联关系	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	收取的资金占用费的金额	发生额	余额
重庆燕城房地产开发有限责任公司	股东的子公司	0	2,722.01	58.92		
北京市东湖房地产公司	股东的子公司	0	2,321.53	59.67		
国奥投资发展有限公司	参股子公司	0	190.00	22.32		
北京城建集团有限责任公司	控股股东				0	1,200.00
北京城建房地产开发有限公司	股东的子公司				0	1,029.29
合计	/	0	5,233.53	/	0	2,229.29

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 万元人民币, 上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 5,043.54 万元人民币。



(七) 重大合同及其履行情况

1、托管情况

本报告期公司无托管事项。

2、承包情况

本报告期公司无承包事项。

3、租赁情况

1)、本公司将金码大厦 B 座第一层 B 单元，建筑面积 1,089.26 平方米租赁给北京北昌餐饮有限公司，租赁的期限为 2005 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，租金为 1,669.04 万元，租金的确定依据是市场价格。

2)、本公司将金码大厦 B 座地上一层局部、二、三、四层，建筑面积 12,622.37 平方米租赁给北京盛兴永泰商贸有限公司，租赁的期限为 2004 年 10 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，租金为 1,098.04 万元(本公司按实际享有该资产日期计算)，租金的确定依据是市场价格。

说明: 2004 年 12 月 8 日本公司与开发公司签订《金码大厦 B 座商业物业购买协议》，向开发公司购买金码大厦 B 座 1-4 层商业物业，面积总计 13,711.63 平方米，总价款 19,196 万元，2004 年年底已全额支付，截至报告日，房屋产权过户手续尚在办理。

4、担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况 (不包括对控股子公司的担保)						
担保对象	发生日期	担保金额	担保类型	担保期限	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保
		13,893.30	连带责任担保		否	否



报告期内担保发生额合计	3,231.00
报告期末担保余额合计	13,893.30
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	13,893.30
担保总额占公司净资产的比例	6.95
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

说明：报告期内公司对外担保总额 13,893.30 万元。该项担保金额为公司参股公司北京科技园建设（集团）股份有限公司对外担保总额 64,500 万元，报告期新发生担保总额 15,000 万元。公司按照持股比例（21.54%）计入公司对外担保总额。

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同



本报告期公司无其他重大合同。

(八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

公司未改聘会计师事务所，公司原聘任中鸿信建元会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构，公司现聘任中鸿信建元会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构，并为公司半年度财务报告出具审计报告。担任本次审计工作并出具审计意见的注册会计师为荣健、杨冬燕。

(十) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事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) 其它重大事项

1、2004 年 6 月 17 日本公司与北京市华远地产股份有限公司（以下简称“华远地产公司”）签订《股权转让合同》和《补偿协议书》，将本公司持有的东华公司 54%的股权及所对应 60%收益转让给华远地产公司，股权转让价款 3,000 万元，补偿费 28,000 万元。华远地产公司分别于 2004 年 6 月 4 日、6 月 17 日支付了股权转让款和部分补偿费总计 24,800 万元。

根据上述《股权转让合同》和《补偿协议书》，本公司于 2004 年 6 月 18 日与华远地产公司办理完成东华公司的资产交接手续，本公司对东华公司的经营运作不再具备实际控制。

2005 年 2 月 6 日，本公司与华远地产公司签订《关于东直门项目合作及北京城建东华房地产开发有限责任公司股权转让有关协议的终止协议书》，退回已收到的 24,800 万元转让款；同时本公司与北京市东城区住宅发展中心签定《股权转让协议》，将东华公司该项股权以 31,000 万元的价款转让给北京市东城区住宅发展中心，并于 2005 年 2 月 7 日收齐全部股权转让款。

2、本公司参股公司国奥投资发展有限公司于 2005 年 4 月 13 日取得企业法人营业执照，注册资本为人民币 140,000 万元（注册资本待缴），其中本公司应出资 28,000 万元，占 20%。主要经营范围包括对北京奥林匹克公园（B 区）国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运



营、维护、修理；旅游项目开发；组织体育、文化交流活动（比赛、演出除外）。截至报告日，本公司实际已出资 4,800 万元。

3、2005 年 1 月 7 日，本公司第二届董事会第三十五次会议决议通过了关于收购汇和公司 15% 股权的议案；2005 年 1 月 11 日，本公司与汇和公司股东北京中稷汇和投资管理有限公司和张贺兰签订股权转让协议，以 1,505 万元受让汇和公司 15% 股权；股权转让后，公司对汇和公司的股权增至 95%。2005 年 1 月 11 日本公司支付了全部转让款。截至报告日，上述股权变更的工商手续尚在办理。

4、2004 年 12 月 8 日本公司与北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）签订《金码大厦 B 座商业物业购买协议》，向开发公司购买金码大厦 B 座 1-4 层商业物业，面积总计 13,711.63 平方米，总价款 19,196 万元，2004 年年底已全额支付，截至报告日，房屋产权过户手续尚在办理。

5、根据 2005 年 4 月 26 日本公司第二届董事会第三十九次会议决议，本公司与重庆燕城房地产开发有限责任公司（以下简称“燕城公司”）成立合作公司重庆尚源地产有限公司，开发重庆燕城花园项目，注册资本金 1,000 万元，本公司持有 95% 的股权，燕城公司持有 5% 的股权。2005 年 6 月 13 日本公司已支付了 1000 万元，2005 年 7 月 8 日重庆尚源地产有限公司取得企业法人营业执照。

## 七、财务报告



## 审计报告

中鸿信建元审字（2005）第 3036 号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）2005 年 6 月 30 日的母公司及合并资产负债表、2005 年 1 至 6 月母公司及合并利润及利润分配表和 2005 年 1 至 6 月母公司及合并现金流量表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司 2005 年 6 月 30 日的财务状况以及 2005 年 1 至 6 月的经营成果和现金流量。

中鸿信建元会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：荣 健

中国·北京

中国注册会计师：杨冬燕

二零零五年七月三十一日



资产负债表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附 注	合并数		母公司	
		2005年6月30日	2004年12月31日	2005年6月30日	2004年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	五、1	592,455,112.89	553,076,413.58	521,148,906.48	483,148,020.77
短期投资	五、2	13,781,054.73	16,319,501.50	13,781,054.73	16,319,501.50
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收帐款	五、3	6,473,310.65	6,473,310.65		
其他应收款	五、4	151,867,917.86	188,666,270.04	985,935,326.61	1,356,900,818.07
预付帐款	五、5	384,743,611.08	482,831,135.98	49,669,980.00	198,388,214.60
应收补贴款					
存货	五、6	3,239,674,222.76	3,522,988,593.76	640,438,106.23	626,671,671.64
待摊费用	五、7	38,785,261.78	33,452,663.36	1,747,363.49	1,402,627.99
一年内到期的长期债权投					
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>		4,427,780,491.75	4,803,807,888.87	2,212,720,737.54	2,682,830,854.57
<b>长期投资：</b>					
长期股权投资	五、8	995,077,988.63	1,055,581,119.08	1,370,325,363.06	1,407,518,646.02
长期债权投资					
<b>长期投资合计</b>		995,077,988.63	1,055,581,119.08	1,370,325,363.06	1,407,518,646.02
<b>固定资产：</b>					
固定资产原价	五、9	318,839,981.30	119,591,932.70	200,651,871.40	2,142,887.00
减：累计折旧	五、9	12,214,677.16	8,035,753.84	2,804,339.40	270,145.96
固定资产净值	五、9	306,625,304.14	111,556,178.86	197,847,532.00	1,872,741.04
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		306,625,304.14	111,556,178.86	197,847,532.00	1,872,741.04
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
<b>固定资产合计</b>		306,625,304.14	111,556,178.86	197,847,532.00	1,872,741.04
<b>无形资产及其他资产：</b>					
无形资产					
长期待摊费用					
其他长期资产					
<b>无形资产及其他资产合</b>					
<b>递延税项：</b>					
递延税款借项					
<b>资产总计</b>		5,729,483,784.52	5,970,945,186.81	3,780,893,632.60	4,092,222,241.63

公司法定代表人：刘龙华

总经理：王汉军

主管会计工作负责人：李莉

会计机构负责人：李莉



## 资产负债表 (续)

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	合并数		母公司	
		2005年6月30日	2004年12月31日	2005年6月30日	2004年12月31日
<b>流动负债：</b>					
短期借款	五、10	1,745,000,000.00	1,900,000,000.00	1,480,000,000.00	1,650,000,000.00
应付票据					
应付帐款	五、11	119,687,839.76	221,920,287.06	22,024,053.71	45,721,681.55
预收帐款	五、12	821,768,687.73	727,640,609.65	17,299,936.00	25,502,327.00
应付工资	五、13	14,618,286.47	16,756,480.38		
应付福利费		9,408,612.54	7,344,980.97	1,277,136.02	403,280.66
应付股利	五、14	19,200.00	19,200.00		
应交税金	五、15	134,305,316.37	96,647,404.29	43,388,844.81	-7,957,434.95
其他应付款	五、16	1,402,866.02	1,638,385.48	102,181.33	-141,531.36
其他应付款	五、17	319,244,949.61	551,240,241.36	122,655,211.75	355,981,080.35
预提费用	五、18	552,119,608.70	469,422,740.69	122,050,705.07	105,406,040.70
预计负债					
一年内到期的长期负债	五、19		100,000,000.00		100,000,000.00
其他流动负债					
<b>流动负债合计</b>		3,717,575,367.20	4,092,630,329.88	1,808,798,068.69	2,274,915,443.95
<b>长期负债：</b>					
长期借款					
应付债券					
长期应付款	五、20	12,000,000.00	12,000,000.00		
专项应付款					
其他长期负债					
<b>长期负债合计</b>		12,000,000.00	12,000,000.00		
<b>递延税项：</b>					
递延税款贷项					
<b>负债合计</b>		3,729,575,367.20	4,104,630,329.88	1,808,798,068.69	2,274,915,443.95
<b>少数股东权益：</b>					
少数股东权益		88,560,821.39	87,860,267.56		
<b>股东权益：</b>					
股本	五、21	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	五、22	703,620,008.82	701,563,831.32	719,086,578.47	717,030,400.97
盈余公积	五、23	173,130,200.93	173,130,200.93	131,934,345.64	131,934,345.64
其中：法定公益金		57,710,070.00	57,710,070.00	43,978,118.23	43,978,118.23
未分配利润	五、24	434,597,386.18	303,760,557.12	521,074,639.80	368,342,051.07
未确认投资损失 (累计)					
<b>股东权益合计</b>		1,911,347,595.93	1,778,454,589.37	1,972,095,563.91	1,817,306,797.68
<b>负债和股东权益总计</b>		5,729,483,784.52	5,970,945,186.81	3,780,893,632.60	4,092,222,241.63

公司法定代表人：刘龙华

总经理：王汉军

主管会计工作负责人：李莉

会计机构负责人：李莉



利润及利润分配表

2005 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附 注	合并数		母公司	
		2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
一、主营业务收入	五、25	875,503,198.53	608,699,762.63	76,290,186.00	9,200,000.00
减：主营业务成本	五、25	641,600,902.67	462,229,463.94	66,162,200.27	5,021,253.23
主营业务税金及附加	五、26	48,152,675.94	29,005,253.50	4,195,960.23	506,000.00
二、主营业务利润		185,749,619.92	117,465,045.19	5,932,025.50	3,672,746.77
加：其他业务利润	五、27	8,650,402.01	6,911,086.37	1,604,771.16	
减：营业费用		27,958,268.36	17,977,676.87	4,078,153.06	
管理费用		56,263,118.50	62,912,215.11	12,095,787.65	8,792,527.97
财务费用	五、28	49,674,196.43	16,493,798.55	18,948,754.21	9,028,114.32
三、营业利润		60,504,438.64	26,992,441.03	-27,585,898.26	-14,147,895.52
加：投资收益	五、29	170,476,477.32	8,946,572.33	227,473,860.42	29,230,727.21
补贴收入					
营业外收入	五、30	227,900.01	167,207.46	14,400.01	
减：营业外支出	五、31	808,827.03	2,417,095.54	86,756.63	435,274.99
四、利润总额		230,399,988.94	33,689,125.28	199,815,605.54	14,647,556.70
减：所得税		85,657,931.66	23,895,495.30	47,083,016.81	
减：少数股东损益		13,905,228.22	-4,853,926.72		
加：未确认投资损失					
五、净利润		130,836,829.06	14,647,556.70	152,732,588.73	14,647,556.70
加：年初未分配利润		303,760,557.12	230,122,655.50	368,342,051.07	286,803,335.96
其他转入					
六、可供分配的利润		434,597,386.18	244,770,212.20	521,074,639.80	301,450,892.66
减：提取法定盈余公积					
提取法定公益金					
七、可供股东分配的利润		434,597,386.18	244,770,212.20	521,074,639.80	301,450,892.66
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
八、未分配利润		434,597,386.18	244,770,212.20	521,074,639.80	301,450,892.66

补充资料：

项 目	合并数		母公司	
	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	177,053,858.89		176,975,791.10	
2、自然灾害发生的损失				
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5、债务重组损失				
6、其他				

公司法定代表人：刘龙华

总经理：王汉军

主管会计工作负责人：李莉

会计机构负责人：李莉



现金流量表

2005 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附 注	合 并	母 公 司
<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		1,040,074,474.34	132,925,290.00
收到的税费返回			
收到的其他与经营活动有关的现金	五、32	94,455,008.94	502,147,458.12
现金流入小计		1,134,529,483.28	635,072,748.12
购买商品、接受劳务支付的现金		514,904,387.00	129,887,938.00
支付给职工以及为职工支付的现金		28,055,395.81	7,927,449.03
支付的各项税费		107,403,140.00	241,256.48
支付的其他与经营活动有关的现金	五、33	75,785,785.71	130,303,522.65
现金流出小计		726,148,708.52	268,360,166.16
经营活动产生的现金流量净额		408,380,774.76	366,712,581.96
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		76,303,833.42	75,872,633.42
取得投资收益所收到的现金		150,000.00	38,424,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期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		76,453,833.42	114,296,633.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,102,658.60	790,184.40
投资所支付的现金		128,025,782.77	127,875,782.77
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计		129,128,441.37	128,665,967.17
投资活动产生的现金流量净额		-52,674,607.95	-14,369,333.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		745,000,000.00	730,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		745,000,000.00	730,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		61,327,467.50	44,342,362.50
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		1,061,327,467.50	1,044,342,362.50
筹资活动产生的现金流量净额		-316,327,467.50	-314,342,362.50
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		39,378,699.31	38,000,885.71

公司法定代表人：刘龙华

总经理：王汉军

主管会计工作负责人：李莉

会计机构负责人：李莉



现金流量表-补充资料

2005 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	合并	母公司
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>			
净利润		130,836,829.06	152,732,588.73
加：少数股东损益		13,905,228.22	
计提的资产减值准备		-3,607,073.67	-4,630,199.21
固定资产折旧		4,178,923.32	2,534,193.44
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
待摊费用减少（减：增加）		-5,332,598.42	-344,735.50
预提费用增加（减：减少）		76,938,068.01	10,885,864.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			
固定资产报废损失			
财务费用		51,556,909.62	20,525,009.84
投资损失（减：收益）		-168,152,722.31	-225,150,105.41
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）		283,314,371.00	-13,766,434.59
经营性应收项目的减少（减：增加）		-51,203,508.16	317,539,439.92
经营性应付项目的增加（减：减少）		75,946,348.09	106,386,960.37
其他			
经营活动产生的现金流量净额		408,380,774.76	366,712,581.96
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</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增加情况：</b>			
现金的期末余额		592,455,112.89	521,148,906.48
减：现金的期初余额		553,076,413.58	483,148,020.77
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		39,378,699.31	38,000,885.71

公司法定代表人：刘龙华

总经理：王汉军

主管会计工作负责人：李莉

会计机构负责人：李莉



## 会计报表附注

### 一、公司基本情况

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“本公司”)系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准,由北京城建集团有限责任公司(以下简称“集团公司”)独家发起,以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305号批复批准,本公司于1998年12月9日在上海证券交易所发行人民币普通股10,000万股,发行后总股本40,000万股,注册资本40,000万元。后经转增,总股本增至60,000万股。

本公司经营范围:房地产开发、销售商品房;投资及投资管理;销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备;信息咨询(不含中介服务);环保技术开发、技术服务。

### 二、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

#### 1、会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

#### 2、会计年度

本公司会计年度自公历1月1日至12月31日。

#### 3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4、记账基础和计价原则

本公司采用权责发生制,以实际成本为计价原则。

#### 5、外币业务核算方法

本公司的外币交易按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价中间价折算为人民币记账,资产负债表日外币货币性资产和负债按当日中国人民银行公布的市场汇价中间价折算。由



此产生的汇兑损益属于筹建期间的计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的，按借款费用资本化的原则处理；其余计入当期的财务费用。

6、现金等价物的确认标准

本公司将所持有的期限短、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确定为现金等价物。

7、短期投资核算方法

本公司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投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。

短期投资在取得时按实际投资成本计价。期末以成本与市价孰低计价，市价低于成本按单项投资的成本与市价的差额计提短期投资跌价准备。

本公司出售短期持有的股票、债券或到期收回债券时确认投资收益或损失。

8、坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。本公司对期末应收款项（包括应收账款和其他应收款）采用账龄分析法计提坏账准备，各账龄计提坏账准备的比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	15%
3 年以上	20%

本公司确认坏账的标准为：

- (1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；
- (2) 因债务人逾期未履行偿债义务，且具有明显特征表明无法收回。

本公司对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销提取的坏账准备。



## 9、存货核算方法

本公司的存货包括开发成本、开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

存货盘存制度采用永续盘存制。各类存货取得时按实际成本入账，低值易耗品领用时采用一次摊销法摊销。

土地、房屋、配套设施和代建工程的开发成本按实际成本入帐。区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，其所需建设费用即公共配套设施费用，按实际成本计入开发成本。

开发项目竣工验收时按实际成本转入开发产品，其中，用于出租的房屋按房屋实际成本转入出租开发产品，并按预计可使用年限分期摊销。

本公司期末对存货进行全面清查，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使其成本不可收回的部分，计提存货跌价准备。计提时，按单个存货项目的成本与可变现净值的差额确认存货跌价准备。

## 10、长期投资核算方法

### (1) 长期股权投资

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计价。对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%以下，或虽占 20%或 20%以上但不具有重大影响的，采用成本法核算；对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。

对长期股权投资初始投资成本高于其在被投资单位所有者权益中所占的份额的差额，本公司确认为股权投资差额，并按 10 年平均摊销。自财政部《关于执行 企业会计制度和相关会计准则有关问题解答（二）》下发后，对长期股权投资初始投资成本低于其在被投资单位所有者权益中所占的份额的差额，计入资本公积。



(2) 长期债权投资

本公司长期债权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本。长期债权投资按期计算应收利息。

(3) 长期投资减值准备

本公司期末对长期投资逐项进行检查，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的，计提长期投资减值准备。计提时，按单项投资可收回金额低于账面价值的差额确认长期投资减值准备。

11、固定资产计价和折旧方法

本公司固定资产是指使用年限超过 1 年，单位价值较高，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的房屋、建筑物、运输设备和其他设备。固定资产以取得时的成本入账。

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则计入固定资产账面价值，但增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。除此以外的后续支出确认为当期费用。

本公司采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值（预计净残值率为 4%），本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	预计使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	25--40 年	2.4—3.84%
机器设备	7--13 年	7.38—13.71%
运输设备	5--10 年	9.6—19.2%
其他设备	5--10 年	9.6—19.2%



其中，已计提减值准备的固定资产，按照该固定资产的账面价值以及尚可使用寿命重新计算确定折旧率。

本公司期末对固定资产逐项进行检查，由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，计提固定资产减值准备。计提时，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额确认固定资产减值准备。

#### 12、在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计价。工程达到预定可使用状态后，将该项工程完工达到预定可使用状态所发生的必要支出结转，作为固定资产的入账价值。

本公司期末对在建工程进行全面检查，当工程长期停建且预计在未来 3 年内不会重新开工，或所建项目在性能、技术上已经落后且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性等情形出现时，计提在建工程减值准备。计提时，按单项在建工程可收回金额低于账面价值的差额确认在建工程减值准备。

#### 13、借款费用的核算方法

本公司为筹集生产经营所需资金等而发生的借款费用计入财务费用。

为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前计入有关固定资产的购建成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后，计入当期财务费用。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用在开发产品完工之前计入开发成本；在完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

#### 14、无形资产计价及摊销方法



本公司无形资产按取得时的实际成本入账。无形资产自取得当月起在预计可使用年限内分期摊销。

本公司期末对无形资产进行逐项检查，当存在以下情形时，计提无形资产减值准备：

(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

计提时，按单项无形资产的可收回金额低于其账面价值的差额确认无形资产减值准备。

本公司期末如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期管理费用。

#### 15、长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用为已经支出，但受益期限在 1 年以上的费用，该等费用在受益期内平均摊销。

筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，于生产经营期一次计入当期损益。

#### 16、维修基金的核算方法

公司按照房款的 2%代收公共维修基金，在办理立契过户手续时，将代收的维修基金全额交给房地局。



#### 17、质量保证金的核算方法

按照土建、安装工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建、安装工程款中预留。在保修期限内，因质量问题发生的维修费用从预留的保证金内扣除，并在保修期结束时清算。

#### 18、预计负债的核算方法

(1) 确认原则：当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

- 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) 计量方法：按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

#### 19、收入确认原则

##### (1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

本公司确认商品房销售收入实现的条件包括：

- A、工程已经完工并经有关部门验收；
- B、已订立《商品房买卖合同》且合同规定的出卖人义务已经履行；
- C、商品房已交付、买受人已付款，或出卖人确信可以取得该款；



D、成本能够可靠地计量。

对开发项目或合作项目的转让，本公司在确认交易能够实现的条件下，按实际收款确认收入。

#### (2) 物业出租

按公司与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

#### (3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### 20、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

### 21、合并会计报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则：本公司将投资额占被投资企业有表决权资本总额 50%以上，或虽不足 50%但拥有实际控制权的被投资企业，纳入合并会计报表范围；虽拥有实际控制权但对合并会计报表无重大影响的，不纳入合并会计报表范围。

(2) 合并会计报表所采用的会计方法：本公司合并会计报表是按照财政部《合并会计报表暂行规定》及有关补充规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。

## 三、税项



主要税种	计税依据	税率
营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	33%

#### 四、控股子公司及合营企业

1、截至 2005 年 6 月 30 日，本公司控股子公司及合营企业概况如下：

公司名称	经营范围	注册资本	本公司投资额	
			直接投资	间接投资
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	20,000 万元	16,000 万元	--
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	3,000 万元	2,010 万元	--
北京汇和房地产开发有限公司	房地产开发经营	2,980 万元	2,831 万元	--

2、报告期内会计报表合并情况

公司名称	股权比例		是否合并	备注
	直接比例	实际比例		
北京城建兴华地产有限公司	80%	80%	是	注 1
北京城和房地产开发有限责任公司	67%	67%	是	注 2
北京汇和房地产开发有限公司	95%	95%	是	注 3
北京城建东华房地产开发有限责任公司	54%	60%	否	注 4

注1：北京城建兴华地产有限公司（以下简称“兴华公司”）系2000年1月28日经京国资估[2000]121号批准改制设立的有限责任公司。2001年12月30日兴华公司注册资本变更为20,000万元，本公司持有90%股权，职工持股会和个人股东合计持有10%股权。2003年3月12日，本公司将所持有的兴华公司10%的股权受让；转让后，本公司持股比例为80%。

兴华公司目前开发的主要项目为北苑家园。

注2：北京城和房地产开发有限责任公司（以下简称“城和公司”）系1997年7月18日由北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）和北京崇文人和实业总公司共同出资组建的有限责任公司，注册资本1,000万元人民币。2000年10月，城和公司注



册资本增至 3,000 万元人民币。2002 年 9 月，经股权受让，本公司对城和公司直接控股比例为 67%。

城和公司目前开发的主要项目为花市枣苑。

**注3：**北京汇和房地产开发有限公司（以下简称“汇和公司”）系2001年7月25日成立的有限责任公司，原注册资本1,000万元，后增至2,980万元。2002年11月本公司经受让持有汇和公司80%的股权；2005年1月11日，本公司分别受让汇和公司原股东北京中稷汇和投资管理有限公司、张贺兰各自持有的5%、10%股权，本公司对汇和公司的持股比例增至95%。股权转让款已于2005年1月11日全部支付，截至报告日，股权变更手续正在办理。

汇和公司目前开发的主要项目为汇和综合楼，尚处于前期开发阶段。

**注4：**北京城建东华房地产开发有限责任公司（以下简称“东华公司”）成立于2000年3月29日，注册资本5,000万元。本公司出资3,000万元，持有东华公司54%的股权，享有60%的收益权。

因股权变动（详见附注十一、1），本公司从2004年起对东华公司已无实质控制权，而2005年2月，本公司将持有的东华公司股权全部转让给北京市东城区住宅发展中心并完成了股权变更手续，所以在本报告期末将东华公司纳入合并范围，2005年1-2月对其长期投资的核算为成本法。

## 五、会计报表主要项目注释

### 1、货币资金

项 目	2005. 6. 30	2004. 12. 31
现金	774, 229. 74	242, 293. 30
银行存款	588, 777, 283. 34	551, 001, 769. 39
其他货币资金	2, 903, 599. 81	1, 832, 350. 89
	<u>592, 455, 112. 89</u>	<u>553, 076, 413. 58</u>

### 2、短期投资

(1) 短期投资分项目列示如下:

项 目	2005. 6. 30	2004. 12. 31
-----	-------------	--------------



股票投资	14,650,443.99	19,512,645.77
短期投资跌价准备	<u>869,389.26</u>	<u>3,193,144.27</u>
	<u>13,781,054.73</u>	<u>16,319,501.50</u>

(2) 短期投资跌价准备

项目	<u>2004.12.31</u>	本期增加	本期减少		<u>2005.6.30</u>
			转出	转回	
股票投资	3,193,144.27	--	--	2,323,755.01	869,389.26

本公司投资股票的市价取自证券交易所 2005 年 6 月 30 日收盘价。

3、应收账款

(1) 账龄分析及坏账准备

账龄	<u>2005.6.30</u>			<u>2004.12.31</u>		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
一年以内	6,044,604.00	86.87	302,230.20	6,044,604.00	86.87	302,230.20
一至二年	--	--	--	--	--	--
二至三年	--	--	--	--	--	--
三年以上	<u>913,671.06</u>	<u>13.13</u>	<u>182,734.21</u>	<u>913,671.06</u>	<u>13.13</u>	<u>182,734.21</u>
	<u>6,958,275.06</u>	100.00	<u>484,964.41</u>	<u>6,958,275.06</u>	100.00	<u>484,964.41</u>

(2) 坏账准备

<u>2004.12.31</u>	本期增加	本期减少		<u>2005.6.30</u>
		转出	转回	
484,964.41	--	--	--	484,964.41

(3) 期末应收账款中不含持本公司 5%以上股份的股东单位欠款。



(4) 期末欠款金额前五名应收账款合计数为 6,958,275.06 元, 占应收账款总额的 100%。

4、其他应收款

(1) 账龄分析及坏账准备

账龄	2005.6.30			2004.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
一年以内	38,715,294.66	22.16	1,935,764.73	86,045,415.45	40.44	4,301,648.87
一至二年	32,208,020.80	18.44	3,220,802.08	22,237,638.29	10.45	2,223,763.82
二至三年	61,794,621.13	35.37	9,269,193.17	66,109,084.23	31.07	9,916,362.63
三年以上	41,969,676.56	24.03	8,393,935.31	38,394,884.24	18.04	7,678,976.85
	<u>174,687,613.15</u>	100.00	<u>22,819,695.29</u>	<u>212,787,022.21</u>	100.00	<u>24,120,752.17</u>

(2) 坏账准备变动情况

2004.12.31	本期增加	转出	本期减少 转回	2005.6.30
24,120,752.17	1,023,125.54	--	2,324,182.42	22,819,695.29

\* 坏账准备本期转回数随其他应收款的收回而相应减少的坏账准备金额。

(3) 期末其他应收款中不含持本公司 5%以上股份的股东单位欠款。

(4) 期末欠款金额前五名其他应收款合计数为 119,140,418.53 元, 占其他应收款总额的 68.20%, 明细如下:

单位名称	金额	欠款时间	欠款原因
北京强佑房地产开发公司	48,548,608.79	2002-2003 年	股权转让款
重庆燕城房地产开发公司	27,220,017.50	滚存	往来款
北京市东湖房地产公司	23,215,288.31	2004-2005 年	往来款
北京地铁地基市政工程有限公司	15,563,245.58	2003 年	应收股利及置换欠款



北京城建道桥工程有限公司 4,593,258.35 2003 年 应收股利

5、预付账款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2005.6.30		2004.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
一年以内	153,226,445.11	39.83	379,656,492.48	78.63
一至二年	150,737,783.47	39.18	61,998,339.00	12.84
二至三年	46,677,658.00	12.13	18,959,953.00	3.93
三年以上	<u>34,101,724.50</u>	<u>8.86</u>	<u>22,216,351.50</u>	<u>4.60</u>
	<u>384,743,611.08</u>	100.00	<u>482,831,135.98</u>	100.00

(2) 期末预付账款中不含预付给本公司 5%以上股份的股东单位款项。

(3) 由于开发项目周期长,故存在账龄超过 1 年而未结转或结算的情况。

6、存货

(1) 存货分项目列示

项 目	2005.6.30	2004.12.31
开发成本	2,144,952,706.93	2,374,649,757.94
开发产品	1,094,721,515.83	1,148,338,835.82
小 计	3,239,674,222.76	3,522,988,593.76
存货跌价准备	--	--
合 计	<u>3,239,674,222.76</u>	<u>3,522,988,593.76</u>

(2) 开发成本

项目名称	开工时	预计竣工时	预计总投	2005.6.30	2004.12.31
南苑项目				2,309,800.00	--
北苑家园	2002 年	2005-2007 年	65 亿	1,052,776,999	1,358,133,972
海淀商业楼	2003 年	已竣未结		163,910,224.0	153,910,224.0
小营项目	2005 年	2006 年	10 亿	10,900,836.00	
花市枣苑	2002 年	2005-2006 年	18 亿	565,832,320.9	562,693,534.3
野鸭湖项目	2001 年		0.2 亿	1,977,204.20	1,977,204.20
汇和综合楼	2005 年	2007 年		291,724,102.2	287,319,792.2



代建项目                      2004 年      2006 年

\* 南苑项目为正在运作中的项目，尚无具体的规划。

\*\* 海淀商业楼 2004 年已完工，但尚未结算完毕。

\*\*\* 小营项目为一级土地开发项目。

\*\*\*\* 野鸭湖项目是城和公司在延庆县康村镇开发的房地产项目，2001 年 6 月开工，目前尚未竣工结算。

\*\*\*\*\* 汇和综合楼项目拟自行开发，计划 2005 年 10 月开始施工。

\*\*\*\*\* 代建项目为本公司受北方交通大学委托负责建设的北方交通大学学生公寓项目，项目建设费用 34,375 万元，由本公司包干使用，结余归本公司所有，超出部分由本公司承担。该项目预计 2006 年 6 月完工。

### (3) 开发产品

项目名称	<u>2004.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2005.6.30</u>
富海中心	616,056,641.41	32,712,644.89	66,162,200.27	582,607,086.03
北苑家园	281,754,161.41	551,447,607.17	489,090,587.40	344,111,181.18
花市枣苑	250,528,033.00	3,823,330.62	86,348,115.00	168,003,248.62

\* 截至 2005 年 6 月 30 日，本公司存货未出现减值情形，无须计提减值准备。

### 7、待摊费用

项目	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
营业税	34,461,571.61	30,123,632.45
城建税	2,412,310.02	2,108,654.28
教育费附加	1,033,847.15	903,708.95
房租	205,266.00	316,667.68
广告费	<u>672,267.00</u>	--
	<u>38,785,261.78</u>	<u>33,452,663.36</u>

### 8、长期股权投资



项目	2005. 6. 30	2004. 12. 31
长期股权投资	1, 010, 452, 251. 08	1, 070, 955, 381. 53
其中: 其他股权投资	986, 002, 615. 52	1, 055, 055, 661. 46
股权投资差额	24, 449, 635. 56	15, 899, 720. 07
长期投资减值准备	15, 374. 262. 45	15, 374, 262. 45
	<u>995, 077, 988. 63</u>	<u>1, 055, 581, 119. 08</u>

(1) 截至 2005 年 6 月 30 日投资明细

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	核算方法
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	280,000,000.00	权益法
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	120,000,000.00	权益法
北京五棵松体育中心有限公司	25.00%	75,000,000.00	权益法
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	41.10%	60,000,000.00	权益法
国奥投资发展有限公司	20.00%	48,000,000.00	权益法
北京城建中稷实业发展有限公司	40.00%	40,000,000.00	权益法
北京天银地热有限责任公司	28.57%	20,000,000.00	权益法
北京城建国际工程有限责任公司	20.00%	10,000,000.00	权益法
北京城建美尔广告有限公司	45.00%	450,000.00	权益法
北京城建中地房地产经纪有限公司	39.00%	390,000.00	权益法
北京华恒置地房地产经济有限公司	45.00%	310,035.87	权益法
北京乾宇拆迁有限责任公司	20.00%	200,000.00	权益法
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	150,000,000.00	成本法
国信证券有限公司	4.90%	127,400,000.00	成本法
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	48.60%	4,860,000.00	成本法
深圳市中科招商创业投资管理有限公司	12.50%	2,500,000.00	成本法
北京腾宇拆迁有限责任公司	10.00%	824,646.21	成本法
北京城承物业管理有限责任公司	6.10%	482,591.32	成本法
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	10.00%	117,710.74	成本法

(2) 长期投资变动情况

被投资单位名称	2004. 12. 31	本期投资增减	本期末权益增减	累计权益增减	2005. 6. 30
北京科技园建设(集团)股份有限公司	305,357,031.50	--	276,003.00	25,633,034.50	305,633,034.50
深圳中科招商创业投资有限公司	145,577,394.84	--	1,944,991.33	27,522,386.17	147,522,386.17
北京五棵松体育中心有限公司	72,905,634.77	--	-713,715.18	-2,808,080.41	72,191,919.59
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	53,641,300.45	--	2,023,379.92	-4,335,319.63	55,664,680.37
国奥投资发展有限公司 **	--	48,000,000.00	-4,048,837.70	-4,048,837.70	43,951,162.30
北京城建中稷实业发展有限公司	40,000,000.00	--	--	--	40,000,000.00
北京天银地热有限责任公司	19,875,942.49	--	--	-124,057.51	19,875,942.49



北京城建国际工程有限责任公司	10,004,268.04	--	273.07	4,541.11	10,004,541.11
北京城建美尔广告有限公司	386,615.00	--	--	-63,385.00	386,615.00
北京城建中地房地产经纪有限公司	--	--	--	-390,000.00	--
北京华恒置地房地产公司	20,071.75	10,035.87	165,464.86	-114,463.39	195,572.48
北京乾宇拆迁有限责任公司	649,188.71	--	--	449,188.71	649,188.71
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53	--	--	3,742,624.53	153,742,624.53
国信证券有限公司	127,400,000.00	--	--	--	127,400,000.00
北京城建东华房地产开发有限责任公司 **	116,357,508.90	-116,357,508.90	--	-116,357,508.90	--
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	4,860,000.00	--	--	--	4,860,000.00
深圳中科招商创业投资管理公司	2,500,000.00	--	--	--	2,500,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	824,646.21	--	--	--	824,646.21
北京城承物业管理有限责任公司	482,591.32	--	--	--	482,591.32
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	<u>470,842.95</u>	<u>300,000.00</u>	<u>-53,132.21</u>	--	<u>117,710.74</u>
	<u>1,055,055,661.46</u>	-68,647,473.03	-405,572.91	-70,889,877.52	<u>986,002,615.52</u>

\* 本期权益增减中损益调整之外的增加额为 81 万元，为按投资比例核算被投资单位资本公积的增加额。

\*\* 本期北京城建东华房地产开发有限责任公司、国奥投资发展有限公司的投资增减情况分别详见十一、1 及十一、2。

### (3) 股权投资差额

#### A. 股权投资差额明细

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限
北京城建兴华地产有限公司	-21,001,647.95	购买价低于净资产	10 年
北京城和房地产开发有限责任公司	29,977,927.16	购买价高于净资产	10 年
北京汇和房地产开发有限公司	19,709,932.91	购买价高于净资产	截至 2011 年 7 月 24 日
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	1,596,000.00	购买价高于净资产	10 年
北京华恒置地房地产经纪有限公司	139,964.13	购买价高于净资产	10 年

#### B. 股权投资差额变动情况

被投资单位名称	2004.12.31	本期增加	本期摊销	2005.6.30	摊余期限
北京城建兴华地产有限公司	-12,369,425.81	--	-118,464.51	-12,250,961.30	70 个月



北京城和房地产开发有限责任公司	19,906,799.57	--	1,298,269.53	18,608,530.04	86 个月
	11,373,996.1				
北京汇和房地产开发有限公司	7,085,546.31	1	1,697,441.52	16,762,100.90	73 个月
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	1,276,800.00	--	79,800.00	1,197,000.00	90 个月
北京华恒置地房地产经纪有限公司	--	<u>139,964.13</u>	<u>6,998.21</u>	<u>132,965.92</u>	114 个月
		11,513,960.2			
	<u>15,899,720.07</u>	4	2,964,044.75	<u>24,449,635.56</u>	

(4) 长期投资减值准备

被投资单位名称	2004.12.31	本期增加	本期转出	2005.6.30
北京首都国际投资管理有限责任公司	15,374,262.45	--	--	15,374,262.45
	<u>15,374,262.45</u>	--	--	<u>15,374,262.45</u>

9、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产原值

固定资产类别	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.6.30
房屋及建筑物	111,090,075.32	197,718,800.00	--	308,808,875.32
运输设备	5,198,845.38	506,654.20	--	5,705,499.58
其他设备	<u>3,303,012.00</u>	<u>1,022,594.40</u>	--	<u>4,325,606.40</u>
	<u>119,591,932.70</u>	199,248,048.60	--	<u>318,839,981.30</u>

\* 本期固定资产增加主要系公司本年将 2004 年购置的金码大厦 B 座 1-4 层商业物业共计 13,711.63 平方米，总价款 197,718,800.00 元转入了固定资产，但房屋产权证尚未办理。

(2) 累计折旧

固定资产类别	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.06.30
房屋及建筑物	4,992,990.48	3,551,762.52	--	8,544,753.00
运输设备	1,703,744.91	283,454.28	--	1,987,199.19
其他设备	<u>1,339,018.45</u>	<u>343,706.52</u>	--	<u>1,682,724.97</u>
	<u>8,035,753.84</u>	4,178,923.32	--	<u>12,214,677.16</u>

\* 本期累计折旧增加主要系计提的金码大厦的折旧。

(3) 固定资产净值



固定资产类别	2004. 12. 31	2005. 6. 30
房屋及建筑物	106,097,084.84	300,264,122.32
运输设备	3,495,100.47	3,718,300.39
其他设备	1,963,993.55	2,642,881.43
	<u>111,556,178.86</u>	<u>306,625,304.14</u>

(4)截至 2005 年 6 月 30 日，本公司固定资产未发生减值情形，无须计提减值准备。

#### 10、短期借款

借款类别	2005. 6. 30	2004. 12. 31
信用借款	1,495,000,000.00	1,650,000,000.00
抵押借款	<u>250,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>
	<u>1,745,000,000.00</u>	<u>1,900,000,000.00</u>

\* 上述抵押借款的抵押物为兴华公司拥有产权的北苑家园部分房屋土地使用权和在建的北苑家园综合服务楼房产。

#### 11、应付账款

	2005. 6. 30	2004. 12. 31
	<u>119,687,839.76</u>	<u>221,920,287.06</u>

\* 应付账款期末余额较 2004 年期末余额减少 46.07%，主要原因为本期随着工程项目的结算，偿还了部分欠款。

\*\* 应付账款期末余额主要系应付的施工单位工程款。

\*\*\* 应付账款期末余额中不存在欠付的持本公司 5%以上股份股东单位款项。

#### 12、预收账款

项目名称	2005. 6. 30	2004. 12. 31
北苑家园	466,696,131.54	574,481,834.99
工程款	43,758,529.93	43,857,520.93
房屋租赁	2,294,994.12	2,917,890.51
富海中心	17,299,936.00	25,502,327.00
花市枣苑	258,019,096.14	80,881,036.22
项目转让款	<u>33,700,000.00</u>	--



821,768,687.73

727,640,609.65

\* 截至 2005 年 6 月 30 日，预收账款期末余额较 2004 年期末余额增加 12.94%，主要原因因为本期花市枣苑项目二期进入销售期，预收房款增加所致。

\*\* 北苑家园、富海中心和花市枣苑三个项目商品房销售款的期末余额，全部为已竣工项目的预收款。

\*\*\* 期末预收账款余额中不存在预收的持本公司 5%以上股份股东单位款项。

\*\*\*\* 期末预收账款余额中账龄超过 1 年的款项 43,758,529.93 元，为代建项目预收的工程款，因工程尚未完工，故未进行结算。

### 13、应付工资

	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
	<u>14,618,286.47</u>	<u>16,756,480.38</u>

\* 期末应付工资余额主要是以前年度工效挂钩工资结余。

### 14、应付股利

股东名称	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
控股子公司少数股东	<u>19,200.00</u>	<u>19,200.00</u>
	<u>19,200.00</u>	<u>19,200.00</u>

### 15、应交税金

税 项	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
营业税	40,492,934.63	51,559,416.08
城市维护建设税	2,834,505.34	3,609,159.05
企业所得税	86,514,654.53	41,438,663.06
个人所得税	4,461,675.47	40,166.10
车船使用税	<u>1,546.40</u>	--
	<u>134,305,316.37</u>	<u>96,647,404.29</u>

\* 期末应交税金余额较 2004 年年末增加 38.96%，主要系本期应缴企业所得税较年初增加所致。

### 16、其他应付款



项目	计缴标准	2005. 6. 30	2004. 12. 31
教育费附加	应缴流转税之 3%	1, 214, 788. 02	1, 546, 782. 48
住房公积金		188, 078. 00	91, 603. 00
		<u>1, 402, 866. 02</u>	<u>1, 638, 385. 48</u>

17、其他应付款

	2005. 6. 30	2004. 12. 31
	<u>319, 244, 949. 61</u>	<u>551, 240, 241. 36</u>

\* 期末其他应付款余额中不含持本公司 5%以上表决权股份的股东单位的应付款。

\*\* 截至 2005 年 6 月 30 日，主要大额欠款单位情况如下：

债权人名称	金额	性质
城建集团市政基建项目	156, 140, 372. 13	市政工程专项款
北方交通大学	85, 234, 000. 00	工程款
契税	10, 709, 139. 84	代收的契税
公共维修基金	5, 856, 158. 03	代收的公共维修基金
北京城承物业管理有限责任公司	5, 208, 801. 00	往来款

18、预提费用

类别	2005. 6. 30	2004. 12. 31
配套设施费	244, 948, 396. 60	230, 726, 910. 96
销售代理费	6, 809, 771. 39	--
基础设施费	131, 142, 165. 67	113, 724, 220. 94
前期工程费	44, 958, 272. 65	38, 539, 721. 82
建安费	93, 582, 846. 88	77, 398, 486. 97
其他工程费	20, 787, 507. 86	9, 033, 400. 00
租金	4, 006, 847. 65	--
借款利息	125, 000. 00	--
契税	<u>5, 758, 800. 00</u>	--
	<u>552, 119, 608. 70</u>	<u>469, 422, 740. 69</u>



\* 期末预提费用余额较 2004 年年末增长 17.62%，主要系本年根据实际发生情况增加了对北苑家园、富海中心项目的成本预提所致。

19、一年内到期的长期负债

借款类别	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
保证借款	--	<u>100,000,000.00</u>

\* 集团公司为本公司提供担保的借款本年已到期偿还。

20、长期应付款

项目	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
北京城建集团有限责任公司工会	<u>12,000,000.00</u>	<u>12,000,000.00</u>
	<u>12,000,000.00</u>	<u>12,000,000.00</u>

21、股本

股份类别	<u>2004.12.31</u>	本期增减				<u>2005.6.30</u>
		配股及增发	转增及送股	其他	小计	
一、未上市流通股						
境内法人持有股份	450,000,000.00	--	--	--	--	450,000,000.00
二、已上市流通股						
人民币普通股	<u>150,000,000.00</u>	--	--	--	--	<u>150,000,000.00</u>
三、股份总数	<u>600,000,000.00</u>	--	--	--	--	<u>600,000,000.00</u>

\* 截至 2005 年 6 月 30 日，集团公司持本公司 75% 股份，全部为未上市流通股。

22、资本公积

项目	<u>2004.12.31</u>	本期增加	本期减少	<u>2005.6.30</u>
股本溢价	535,365,873.88	--	--	535,365,873.88
股权投资准备	4,037,040.48	1,215,260.50	--	5,252,300.98
关联交易差价	7,643,434.54	840,917.00	--	8,484,351.54



其他资本公积	<u>154,517,482.42</u>	--	--	<u>154,517,482.42</u>
	<u>701,563,831.32</u>	2,056,177.50		<u>703,620,008.82</u>

\*关联交易差价增加系收取的关联方资金占用费超过按同期银行存款利率计算的利息的部分。

### 23、盈余公积

项目	<u>2004.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2005.5.31</u>
法定盈余公	115,420,130.93	--	--	115,420,130.93
积				
法定公益金	<u>57,710,070.00</u>	--	--	<u>57,710,070.00</u>
	<u>173,130,200.93</u>			<u>173,130,200.93</u>

### 24、未分配利润

项 目	金 额
期初未分配利润	303,760,557.12
加：本年净利润	130,836,829.06
减：提取法定盈余公积金	--
提取法定公益金	--
分配普通股股利	--
转作股本的普通股股利	--
期末未分配利润	<u>434,597,386.18</u>

### 25、主营业务收入及成本

项 目	<u>2005 年 1-6 月</u>		<u>2004 年 1-6 月</u>	
	<u>主营业务收入</u>	<u>主营业务成本</u>	<u>主营业务收入</u>	<u>主营业务成本</u>
商品房销售	810,350,405.42	603,003,572.49	599,499,762.63	457,208,210.71
项目转让	<u>65,152,793.11</u>	<u>38,597,330.18</u>	<u>9,200,000.00</u>	<u>5,021,253.23</u>
	<u>875,503,198.53</u>	<u>641,600,902.67</u>	<u>608,699,762.63</u>	<u>462,229,463.94</u>



\* 本期项目转让收入为北苑家园三区综合楼用地及北苑家园北方明珠大厦公共设施用地转让所得。

\*\* 本期主营业务收入全部来自北京地区。

\*\*\* 本期前五名客户销售收入总额为人民币 77,224,796.11 元，占本期主营业务收入总额的 8.82%。

## 26、主营业务税金及附加

项目	计缴标准	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
营业税	应税收入的 5%	43,775,159.95	26,368,412.27
城市维护建设税	流转税额 7%	3,064,261.20	1,845,788.85
教育费附加	流转税额 3%	1,313,254.79	791,052.38
		<u>48,152,675.94</u>	<u>29,005,253.50</u>

## 27、其他业务利润

项目	2005 年 1-6 月			2004 年 1-6 月		
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润
房屋租金	11,659,622.03	3,013,907.22	8,645,714.81	7,313,318.91	402,232.54	6,911,086.37
代建工程	--	--	--	--	--	--
车位租赁费	<u>4,960.00</u>	<u>272.80</u>	<u>4,687.20</u>	--	--	--
	11,664,582.03	3,014,180.02	<u>8,650,402.01</u>	7,313,318.91	402,232.54	6,911,086.37

## 28、财务费用

项目	2005年1-6月	2004年1-6月
利息支出	51,557,909.62	28,203,370.62
减：利息收入	1,942,893.86	11,723,010.43
手续费	<u>59,180.67</u>	<u>13,438.36</u>
	<u>49,674,196.43</u>	<u>16,493,798.55</u>

## 29、投资收益



类别	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
股票投资收益	-4,924,651.13	-663,945.65
股权投资收益	-1,012,440.70	9,096,694.50
其中：权益法核算	-1,162,440.70	819,502.36
成本法核算	150,000.00	8,277,192.14
股权转让收益	177,053,858.89	--
股权投资差额摊销	-2,964,044.75	-513,823.48
减：短期投资跌价准备	-2,323,755.01	--
长期投资减值准备	--	--
	<u>170,476,477.32</u>	<u>8,946,572.33</u>

\* 2005 年 2 月 6 日，本公司与北京市东城区住宅发展中心签定《股权转让协议》，将本公司对子公司 - 东华公司的 54%的股权及所对应的 60%收益权以 31,000 万元的价款转让给北京市东城区住宅发展中心，相关股权变更手续已于 2005 年 2 月办理完毕，股权转让款已于 2005 年 2 月 7 日全部收取，本公司因该项业务获得股权转让收益 176,975,791.10 元。

\*\* 投资收益的汇回不存在重大限制。

### 30、营业外收入

项 目	2005年1-6月	2004年1-6月
处置固定资产净收益	--	700.00
项目违约金	--	39,025.00
罚款收入	207,000.00	--
其他	<u>20,900.01</u>	<u>127,482.46</u>
	<u>227,900.01</u>	<u>167,207.46</u>

### 31、营业外支出

项 目	2005年1-6月	2004年1-6月
捐赠支出	5,000.00	65,000.00
罚款	20,000.00	--
违约金	--	489,656.99
其他	<u>783,827.03</u>	<u>1,862,438.55</u>
	<u>808,827.03</u>	<u>2,417,095.54</u>



32、收到的其他与经营活动有关的现金 94,455,008.94 元,其中:

项 目	2005年1-6月
土地出让金返还款	46,993,800.00
北京市东湖房地产公司往来款	20,000,000.00
国奥投资发展有限公司往来款	16,471,111.00

33、支付的其他与经营活动有关的现金75,785,785.71元,其中:

项 目	2005年1-6月
销售代理费	11,550,755.02
北京腾宇拆迁往来款	9,240,477.02
广告费	5,687,467.75
契税及公共维修基金	4,820,626.41
差旅费	3,542,670.30
业务招待费	2,143,007.18
崇文区建委往来款	2,000,000.00
云南三建往来款	1,000,000.00

## 六、母公司会计报表主要项目注释

### 1、其他应收款

(1) 其他应收款账龄如下:

#### A. 账龄分析及坏账准备

账龄	2005.6.30			2004.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
一年以内	719,722,526.70	71.79	1,478,810.80	878,799,855.67	63.87	3,237,519.38
一至二年	99,547,626.88	9.93	1,593,541.01	156,645,901.63	11.39	1,757,072.98
二至三年	159,203,426.43	15.88	8,748,732.49	300,642,711.27	21.85	9,124,136.14
三年以上	<u>24,103,538.62</u>	2.40	<u>4,820,707.72</u>	<u>39,760,585.72</u>	2.89	<u>4,829,507.72</u>
	<u>1,002,577,118.63</u>	100.00	<u>16,641,792.02</u>	<u>1,375,849,054.29</u>	100.00	<u>18,948,236.22</u>

#### B. 坏账准备变动情况



<u>2004. 12. 31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>		<u>2005. 6. 30</u>
		<u>转出</u>	<u>转回</u>	
18,948,236.22	--	--	2,306,444.20	16,641,792.02

(2) 期末其他应收款中不含持本公司 5%以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 期末欠款金额前五位的其他应收款合计数为 950,405,696.90 元，占其他应收款总额的 94.80%。

(4) 期末余额中金额较大的其他应收款如下：

<u>公司名称</u>	<u>金额</u>	<u>欠款时间</u>	<u>欠款原因</u>
城和公司	443,070,238.69	2004 年-2005 年	借款及利息
汇和公司	278,952,328.47	2003 年-2005 年	借款及利息
兴华公司	152,614,503.45	2003 年-2005 年	往来款
北京强佑房地产开发公司	48,548,608.79	2003 年-2004 年	股权转让款
燕城公司	27,220,017.50	滚存	借款及利息

## 2、长期股权投资

<u>项目</u>	<u>2005. 6. 30</u>	<u>2004. 12. 31</u>
长期股权投资	1,385,699,625.51	1,422,892,908.47
其中：其他股权投资	1,341,959,786.02	1,386,217,983.44
股权投资差额	43,739,839.49	36,674,925.03
长期投资减值准备	<u>15,374,262.45</u>	<u>15,374,262.45</u>
	<u>1,370,325,363.06</u>	<u>1,407,518,646.02</u>

(1)截至 2005 年 6 月 30 日投资明细



被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	核算方法
北京科技园建设（集团）股份有限公司	21.54%	280,000,000.00	权益法
北京城建兴华地产有限公司	80.00%	200,000,000.00	权益法
深圳中科招商创业投资有限公司	30.00%	120,000,000.00	权益法
北京五棵松体育中心有限公司	25.00%	75,000,000.00	权益法
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	41.10%	60,000,000.00	权益法
国奥投资发展有限公司	20.00%	48,000,000.00	权益法
北京城建中稷实业发展有限公司	40.00%	40,000,000.00	权益法
北京汇和房地产开发有限公司	95.00%	24,340,067.06	权益法
北京城和房地产开发有限责任公司	67.00%	14,323,907.15	权益法
北京城建国际工程有限责任公司	20.00%	10,000,000.00	权益法
北京城建中地房地产经纪有限公司	39.00%	390,000.00	权益法
北京城建美尔广告有限公司	35.00%	350,000.00	权益法
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	150,000,000.00	成本法
国信证券有限公司	4.90%	127,400,000.00	成本法
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	48.60%	4,860,000.00	成本法
深圳中科招商创业投资管理公司	12.50%	2,500,000.00	成本法

(2) 长期投资变动情况

被投资单位名称	2004.12.31	本期投资增减	本期权益增减	累计权益增减	2005.6.30
北京科技园建设（集团）股份有限公司	305,357,031.50	--	276,003.00	25,633,034.50	305,633,034.50
北京城建兴华地产有限公司	316,755,005.95	--	24,455,013.20	141,210,019.15	341,210,019.15
深圳中科招商创业投资有限公司	145,577,394.84	--	1,944,991.33	27,522,386.17	147,522,386.17
北京五棵松体育中心有限公司	72,905,634.77	--	-713,715.18	-2,808,080.41	72,191,919.59
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	53,641,300.45	--	2,023,379.92	-4,335,319.63	55,664,680.37
国奥投资发展有限公司	--	48,000,000.00	-4,048,837.70	-4,048,837.70	43,951,162.30
北京城建中稷实业发展有限公司	40,000,000.00	--	--	--	40,000,000.00
北京汇和房地产开发有限公司	19,605,354.10	3,676,003.89	14,816.68	-1,043,892.39	23,296,174.67
北京城和房地产开发有限责任公司	17,225,245.36	--	-3,528,616.73	-627,278.52	13,696,628.63
北京城建国际工程有限责任公司	10,004,268.04	--	273.07	4,541.11	10,004,541.11
北京城建中地房地产经纪有限公司	--	--	--	-390,000.00	--
北京城建美尔广告有限公司	286,615.00	--	--	-63,385.00	286,615.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53	--	--	3,742,624.53	153,742,624.53
国信证券有限公司	127,400,000.00	--	--	--	127,400,000.00
北京城建东华房地产开发有限责任公司	116,357,508.90	-116,357,508.90	--	-116,357,508.90	--
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	4,860,000.00	-	--	--	4,860,000.00
深圳中科招商创业投资管理公司	2,500,000.00	--	--	--	2,500,000.00
	<u>1,386,217,983.44</u>	<u>-64,681,505.01</u>	<u>20,423,307.59</u>	<u>72,114,306.80</u>	<u>1,341,959,786.02</u>

\* 本期权益增减中损益调整之外的增加额为 159.16 万元，为按投资比例核算被投资单位资本公积的增加额。

(3) 股权投资差额



A. 股权投资差额明细

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限
北京城建兴华地产有限公司	-21,001,647.95	购买价低于净资产	10 年
北京城和房地产开发有限责任公司	51,686,092.85	购买价高于净资产	10 年
北京汇和房地产开发有限公司	19,709,932.91	购买价高于净资产	截至 2011 年 7 月 24 日
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	2,916,000.00	购买价高于净资产	10 年

B. 股权投资差额变动情况

被投资单位名称	2004.12.31	本期增加	本期摊销	2005.6.30	摊余期限
北京城建兴华地产有限公司	-		-118,464.51	-	70 个月
北京城和房地产开发有限责任公司	12,369,425.81			12,250,961.30	
北京汇和房地产开发有限公司	39,626,004.53		2,584,304.64	37,041,699.89	86 个月
北京盛弘基房地产开发有限公司	7,085,546.31	11,373,996.11	1,697,441.52	16,762,100.90	73 个月
	<u>2,332,800.00</u>		<u>145,800.00</u>	<u>2,187,000.00</u>	90 个月
	<u>36,674,925.03</u>	<u>11,373,996.11</u>	<u>4,309,081.65</u>	<u>43,739,839.49</u>	

(4) 长期投资减值准备

被投资单位名称	2004.12.31	本期增加	本期转回	2005.6.30
北京首都国际投资管理有限责任公司	15,374,262.45	--	--	15,374,262.45
	<u>15,374,262.45</u>	--	--	<u>15,374,262.45</u>

3、主营业务收入、主营业务成本

(1) 按收入分类

项 目	2005 年 1-6 月		2004 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售	76,290,186.00	66,162,200.27	--	--
项目转让			<u>9,200,000.00</u>	<u>5,021,253.23</u>
	<u>76,290,186.00</u>	<u>66,162,200.27</u>	<u>9,200,000.00</u>	<u>5,021,253.23</u>

(2) 母公司本期前五名客户销售收入总额为人民币 12,307,923.00 元，占本期主营业务收入总额的 16.13%。

4、投资收益



类 别	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
股票投资收益	-4,924,651.13	-663,945.65
股权投资收益	57,408,047.09	32,630,737.66
其中：权益法核算	57,408,047.09	24,383,545.52
成本法核算	--	8,247,192.14
股权转让收益	176,975,791.10	--
股权投资差额摊销	-4,309,081.65	2,736,064.80
减：短期投资跌价准备	-2,323,755.01	--
长期投资减值准备	--	--
	<u>227,473,860.42</u>	<u>29,230,727.21</u>

\* 2005 年 2 月 6 日，本公司与北京市东城区住宅发展中心签定《股权转让协议》，将本公司对子公司 - 东华公司的 54%的股权及所对应的 60%收益权以 31,000 万元的价款转让给北京市东城区住宅发展中心，相关股权变更手续已于 2005 年 2 月办理完毕，股权转让款已于 2005 年 2 月 7 日全部收取，本公司因该项业务获得股权转让收益 176,975,791.10 元。

\*\* 投资收益汇回不存在重大限制。

## 七、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

#### 1、存在控制关系的关联方

##### (1) 关联方名称及与本公司关系

关联方名称	与本公司关系
北京城建集团有限责任公司	本公司控股股东
北京城建兴华地产有限公司	本公司控股子公司
北京城和房地产开发有限责任公司	本公司控股子公司
北京汇和房地产开发有限公司	本公司控股子公司

##### (2) 关联方概况



<u>关联方名称</u>	<u>注册地</u>	<u>性质</u>	<u>法定</u> <u>代表人</u>	<u>主营业务</u>
北京城建集团有限责任公司	北京	国有独资	刘龙华	各类型工业、能源、交通、民用、市政等工程建设项目总承包
北京城建兴华地产有限公司	北京	有限责任	高登广	房地产开发经营、销售商品房
北京城和房地产开发有限责任公司	北京	有限责任	李文	房地产开发、销售商品房
北京汇和房地产开发有限公司	北京	有限责任	李文	房地产开发、销售商品房

(3) 关联方注册资本及其变化

<u>关联方名称</u>	<u>2004. 12. 31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2005. 6. 30</u>
北京城建集团有限责任公司	30,210 万元	--	--	30,210 万元
北京城建兴华地产有限公司	20,000 万元	--	--	20,000 万元
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000 万元	--	--	3,000 万元
北京汇和房地产开发有限公司	2,980 万元	--	--	2,980 万元

(4) 关联方所持股份及其变化

<u>关联方名称</u>	<u>2005. 6. 30</u>		<u>2004. 12. 31</u>	
	<u>持股金额</u>	<u>持股比例</u>	<u>持股金额</u>	<u>持股比例</u>
北京城建集团有限责任公司	45,000 万元	75%	45,000 万元	75%
北京城建兴华地产有限公司	16,000 万元	80%	16,000 万元	80%
北京城和房地产开发有限责任公司	2,010 万元	67%	2,010 万元	67%
北京汇和房地产开发有限公司	2,831 万元	95%	2,384 万元	80%

2、不存在控制关系的关联方及与本公司关系



<u>关联方名称</u>	<u>与本公司关系</u>
北京城建一建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建二建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建三建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建四建设工程有限责任公司	同一控股股东
北京城建五建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建七建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建八建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建九建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建十建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建道桥工程有限公司	同一控股股东
北京城建地铁地基市政工程有限公司	同一控股股东
北京城建安装工程有限责任公司	同一控股股东
北京城建亚泰建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建新创工程有限责任公司	同一控股股东
北京城建新业工程有限责任公司	同一控股股东
北京城建新隆工程有限责任公司	同一控股股东
北京京秦基础工程有限责任公司	同一控股股东
重庆燕城房地产开发有限责任公司	同一控股股东
北京市东湖房地产公司	同一控股股东
北京城建房地产开发有限公司	同一控股股东
国奥投资发展有限公司	本公司的参股公司
北京城建中稷实业发展有限公司	本公司的参股公司

## (二) 关联交易

### 1、与存在控制关系关联方的关联交易



(1) 使用资金

2005 年 1-6 月，本公司控股子公司兴华公司使用集团公司所属工会的资金 1,200 万元，计付资金使用费 63 万元。

2、与不存在控制关系关联方的关联交易

(1) 接受劳务

A. 工程施工

关联方名称	项目名称	2005 年 1-6 月 工程报量	2005 年 1-6 月 支付工程款
北京城建一建设工程有限公司	花市枣苑	13,295,586.61	7,187,826.00
北京城建二建设工程有限公司	北苑家园	-	10,828.00
北京城建二建设工程有限公司	海淀商业楼	-	5,000,000.00
北京城建三建设工程有限公司	北苑家园	23,000,000.00	15,136,433.97
北京城建五建设工程有限公司	花市枣苑	-	79,657.50
北京城建七建设工程有限公司	北苑家园	8,100,000.00	16,525,985.00
北京城建七建设工程有限公司	交大公寓	11,520,235.00	39,220,000.00
北京城建八建设工程有限公司	北苑家园	10,700,000.00	19,137,202.49
北京城建八建设工程有限公司	富海中心	-	8,109,892.65
北京城建九建设工程有限公司	北苑家园	9,500,000.00	31,000,000.00
北京城建九建设工程有限公司	花市枣苑	-	648,691.00
北京城建九建设工程有限公司	交大公寓	5,511,770.00	5,630,000.00
北京城建十建设工程有限公司	北苑家园	4,500,000.00	15,359,468.25
北京城建十建设工程有限公司	交大公寓	14,369,274.00	15,000,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑家园	7,000,000.00	24,975,952.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	海淀商业楼	-	800,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	富海中心	-	5,067,475.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	花市枣苑	23,877,694.98	66,100,000.00
北京城建地铁地基市政工程有限公司	富海中心	-	36,845.00
北京城建新业工程有限责任公司	北苑家园	-	5,750.00
北京城建安装工程有限责任公司	北苑家园	-	2,900,000.00
北京城建道桥工程有限公司	北苑家园	3,000,000.00	8,027,460.00
北京城建道桥工程有限公司	交大公寓	6,453,155.00	1,900,000.00
北京城建新隆工程有限责任公司	北苑家园	6,800,000.00	14,850,000.00

B. 代建工程施工

北京城建三建设工程有限公司、北京城建四建设工程有限责任公司、北京城建道桥工程有限公司、北京城建九建设工程有限公司、北京城建地铁地基市政工程有限公司、北京城



远市政工程有限责任公司承建兴华公司代建工程，兴华公司 2005 年 1-6 月支付工程施工款 184,382.00 元。

(2) 提供资金

报告期内，本公司向重庆燕城房地产开发有限责任公司计收资金使用费 58.92 万元，平均占用额 2,100.00 万元。

报告期内，本公司向北京市东湖房地产公司计收资金使用费 59.67 万元，平均占用额 2,000.00 万元。

报告期内，本公司向国奥投资发展有限公司计收资金使用费 22.32 万元，平均占用额 800.00 万元。

(三) 关联交易未结算金额

关联方名称	账户性质	2005.6.30	比例	2004.12.31	比例
北京城建集团有限责任公司工会	长期应付款	12,000,000.00	100.00%	12,000,000.00	100.00%
北京城建一建设工程有限公司	应付账款	10,399.00	0.01%	8,212,493.39	3.70%
北京城建二建设工程有限公司	应付账款			1,299,000.00	0.59%
北京城建二建设工程有限公司	预付账款	5,011,828.00	1.30%		
北京城建三建设工程有限公司	预付账款			1,103,374.26	0.23%
北京城建三建设工程有限公司	应付账款	8,163,566.03	6.82%		
北京城建四建设工程有限公司	应付账款			100,000.17	0.05%
北京城建五建设工程有限公司	应付账款	2,385,961.08	1.99%	2,465,618.58	1.11%
北京城建七建设工程有限公司	应付账款	-99,765.00	-0.08%	83,790.99	0.04%
北京城建七建设工程有限公司	预付账款	35,942,194.01	9.34%		
北京城建八建设工程有限公司	应付账款	597,677.35	0.50%	3,714,715.00	1.67%
北京城建八建设工程有限公司	预付账款	4,722,487.49	1.23%		
北京城建九建设工程有限公司	应付账款	6,540,745.57	5.46%	27,573,326.57	12.42%
北京城建九建设工程有限公司	预付账款	1,310,000.00	0.34%		
北京城建十建设工程有限公司	应付账款	3,749,274.00	3.13%	1,910,784.33	0.86%
北京城建十建设工程有限公司	预付账款	13,328,683.92	3.46%		
北京城建地铁地基市政工程有限责任公司	应付账款	1,373,255.68	1.15%	4,301,458.68	1.94%
北京城建新创工程有限责任公司	应付账款	15,460.00	0.01%	15,460.00	0.01%
北京京秦基础工程有限责任公司	应付账款	109,849.00	0.09%	109,849.00	0.05%
北京城建道桥工程有限公司	应付账款	15,975,695.00	13.35%	14,982,147.89	6.75%
北京城建道桥工程有限公司	预付账款	1,900,000.00	0.49%		
北京城建新业工程有限责任公司	应付账款			1,779,513.38	0.80%
北京城建新业工程有限责任公司	预付账款	5,750.00	0.00%		
北京城建亚泰建设工程有限公司	应付账款	5,062,123.19	4.23%	52,204,984.52	23.52%



北京城建亚泰建设工程有限公司	预付账款	18,362,680.69	4.77%		
北京城远市政工程有限责任公司	应付账款			98,991.00	0.04%
北京城建安装工程有限公司	预付账款	6,800,000.00	1.77%		
北京城建新隆工程有限责任公司	预付账款	2,864,800.00	0.74%		
重庆燕城房地产开发有限责任公司	其他应收款	27,220,017.50	17.92%	26,605,659.38	12.50%
北京市东湖房地产公司	其他应收款	23,215,288.31	15.29%	42,618,538.31	20.03%
北京城建房地产开发有限公司	其他应付款	10,292,921.55	3.22%	10,402,925.03	1.89%
北京城建房地产开发有限公司	预付账款			191,960,000.00	39.76%
国奥投资发展有限公司	其他应收款	1,900,312.10	1.09%	17,539,120.61	8.24%

## 八、或有事项

### 1、对外提供债务担保

截至 2005 年 6 月 30 日，本公司及控股子公司为贷款银行向商品房买受人提供住房按揭贷款担保，尚未结清的担保额为 90,575 万元，其中：本公司 16,562 万元，兴华公司 49,683 万元，城和公司 24,330 万元。该保证责任在商品房买受人取得房屋所有权证并办妥抵押登记后解除。

### 2、未决诉讼或仲裁

2005 年 3 月 2 日，本公司因北京盛弘基房地产开发有限公司（以下简称“盛弘基公司”）股权转让事宜对北京强佑房地产开发公司（以下简称“强佑公司”）、北京国顺房地产开发有限公司（以下简称“国顺公司”）进行了起诉，请求判令上述两公司共同向本公司支付股权转让款 6,850 万元及逾期付款违约金 757.32 万元。截至报告日，此案仍在审理中。

## 九、承诺事项

截至 2005 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露而未披露的承诺事项。

## 十、资产负债表日后事项



本公司的资产负债表日后事项详见十一、5。

### 十一、其他重要事项

1、2004 年 6 月 17 日本公司与北京市华远地产股份有限公司（以下简称“华远地产公司”）签订《股权转让合同》和《补偿协议书》，将本公司持有的东华公司 54%的股权及所对应 60%收益转让给华远地产公司，股权转让价款 3,000 万元，补偿费 28,000 万元。华远地产公司分别于 2004 年 6 月 4 日、6 月 17 日支付了股权转让款和部分补偿费总计 24,800 万元。

根据上述《股权转让合同》和《补偿协议书》，本公司于 2004 年 6 月 18 日与华远地产公司办理完成东华公司的资产交接手续，本公司对东华公司的经营运作不再具备实际控制。

2005 年 2 月 6 日，本公司与华远地产公司签订《关于东直门项目合作及北京城建东华房地产开发有限责任公司股权转让有关协议的终止协议书》，退回已收到的 24,800 万元转让款；同时本公司与北京市东城区住宅发展中心签定《股权转让协议》，将东华公司该项股权以 31,000 万元的价款转让给北京市东城区住宅发展中心，并于 2005 年 2 月 7 日收齐全部股权转让款。本报告期确认股权转让收益 176,975,791.10 元。

2、本公司参股公司国奥投资发展有限公司于 2005 年 4 月 13 日取得企业法人营业执照，注册资本为人民币 140,000 万元（注册资本待缴），其中本公司应出资 28,000 万元，占 20%。主要经营范围包括对北京奥林匹克公园（B 区）国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护、修理；旅游项目开发；组织体育、文化交流活动（比赛、演出除外）。截至报告日，本公司实际已出资 4,800 万元。

3、2005 年 1 月 7 日，本公司第二届董事会第三十五次会议决议通过了关于收购汇和公司 15%股权的议案；2005 年 1 月 11 日，本公司与汇和公司股东北京中稷汇和投资管理有限公司和张贺兰签订股权转让协议，以 1,505 万元受让汇和公司 15%股权；股权转让后，公司



对汇和公司的股权增至 95%。2005 年 1 月 11 日本公司支付了全部转让款。截至报告日，上述股权变更的工商手续尚在办理。

4、2004 年 12 月 8 日本公司与北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）签订《金码大厦 B 座商业物业购买协议》，向开发公司购买金码大厦 B 座 1-4 层商业物业，面积总计 13,711.63 平方米，总价款 19,196 万元，2004 年年底已全额支付，截至报告日，房屋产权过户手续尚在办理。

5、根据 2005 年 4 月 26 日本公司第二届董事会第三十九次会议决议，本公司与重庆燕城房地产开发有限责任公司（以下简称“燕城公司”）成立合作公司重庆尚源地产有限公司，开发重庆燕城花园项目，注册资本金 1,000 万元，本公司持有 95%的股权，燕城公司持有 5%的股权。2005 年 6 月 13 日本公司已支付了 1,000 万元，2005 年 7 月 8 日重庆尚源地产有限公司取得企业法人营业执照。

6、本公司 2004 年 1-6 月份的报表未经审计。

## 十二、净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率 (%)				每股收益			
	全面摊薄		加权平均		全面摊薄		加权平均	
	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月						
主营业务利润	9.72	6.97	10.07	7.00	0.31	0.1958	0.31	0.1958
营业利润	3.17	1.60	3.28	1.61	0.10	0.0450	0.10	0.0450
净利润	6.85	0.87	7.10	0.87	0.22	0.0244	0.22	0.0244
扣除非经常性 损益后净利润	0.65	1.04	0.67	1.05	0.02	0.0293	0.02	0.0293



其中，2005 年 1-6 月非经常性损益项目及其金额如下：

项 目	金 额
处置长期股权投资产生的损益	177,053,858.89
处置固定资产产生的损益	
计入当期损益的资金占用费	626,188.00
扣除减值准备后的各项营业外收入	227,900.01
扣除减值准备后的各项营业外支出	-808,827.03
短期投资损益	-4,924,651.13
以前年度已经计提各项减值准备的转回	4,647,937.43
所得税影响数	-58,351,394.04
	<u>118,471,012.13</u>

### 十三、资产减值明细表

#### 资产减值准备明细表（合并）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2004.12.31	本期增加数	本期转回数	2005.6.30
<b>一、坏账准备合计</b>	24,605,716.58	1,023,125.54	2,324,755.01	23,304,659.70
其中：应收账款	484,964.41			484,964.41
其他应收款	24,120,752.17	1,023,125.54	2,324,182.42	22,819,695.29
<b>二、短期投资跌价准备合计</b>	3,193,144.27		2,323,755.01	869,389.26
其中：股票投资	3,193,144.27		2,323,755.01	869,389.26
债券投资				
<b>三、存货跌价准备合计</b>				
其中：库存商品				
原材料				
<b>四、长期投资减值准备合计</b>	15,374,262.45			15,374,262.45
其中：长期股权投资	15,374,262.45			15,374,262.45
长期债权投资				
<b>五、固定资产减值准备合计</b>				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
<b>六、无形资产减值准备</b>				
其中：专利权				
商标权				
<b>七、在建工程减值准备</b>				
<b>八、委托贷款减值准备</b>				

#### 资产减值准备明细表（母公司）



编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2004.12.31	本期增加数	本期转回数	2005.6.30
<b>一、坏账准备合计</b>	18,948,236.22		2,306,444.20	16,641,792.02
其中：应收账款				
其他应收款	18,948,236.22		2,306,444.20	16,641,792.02
<b>二、短期投资跌价准备合计</b>	3,193,144.27		2,323,755.01	869,389.26
其中：股票投资	3,193,144.27		2,323,755.01	869,389.26
债券投资				
<b>三、存货跌价准备合计</b>				
其中：库存商品				
原材料				
<b>四、长期投资减值准备合计</b>	15,374,262.45			15,374,262.45
其中：长期股权投资	15,374,262.45			15,374,262.45
长期债权投资				
<b>五、固定资产减值准备合计</b>				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
<b>六、无形资产减值准备</b>				
其中：专利权				
商标权				
<b>七、在建工程减值准备</b>				
<b>八、委托贷款减值准备</b>				

公司法定代表人：刘龙华

总经理：王汉军

主管会计工作负责人：李莉

会计机构负责人：李莉

## 八、备查文件目录

- (一) 载有公司法定代表人、总经理、主管会计工作负责人亲笔签名并盖章的会计报表；
- (二) 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；
- (三) 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》刊登的公司有关公告正本。