

北京万通先锋置业股份有限公司

600246

2005 年半年度报告

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	3
四、董事、监事和高级管理人员	4
五、管理层讨论与分析	5
六、重要事项	7
七、财务会计报告(未经审计)	10
八、备查文件目录	50

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、公司独立董事周为民先生、陈玮先生因事未能出席本次董事会会议，分别委托独立董事李路路先生和李延武先生代为出席并行使表决权。

3、本报告经公司第三届董事会第二次会议审议通过，公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人张研先生，主管会计工作负责人刘平先生，会计机构负责人（会计主管人员）张序先生声明：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：北京万通先锋置业股份有限公司
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：先锋股份
公司 A 股代码：600246
- 3、公司注册地址：北京市海淀区万柳东路 11 号 701 室
公司办公地址：北京市朝阳区辛店路 162 号
邮政编码：100012
公司国际互联网网址：www.vantonepi oneer.com.cn
公司电子信箱：chengxi aoxi@vantonepi oneer.com.cn
- 4、公司法定代表人：张研
- 5、公司董事会秘书：程晓晞
电话：010-51737536
传真：010-51737535
E-mail：chengxi aoxi@vantonepi oneer.com.cn
联系地址：北京市朝阳区辛店路 162 号
公司证券事务代表：于琛
电话：010-51737500
传真：010-51737535
E-mail：yuchen@vantonepi oneer.com.cn
联系地址：北京市朝阳区辛店路 162 号
- 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：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：董事会秘书办公室

（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(%)
		调整后	调整前	
流动资产	1,884,694,361.16	1,659,477,581.65	1,659,477,581.65	13.57
流动负债	1,511,937,948.47	1,078,391,388.90	1,078,391,388.90	40.20
总资产	2,035,665,220.06	1,817,185,369.75	1,817,185,369.75	12.02
股东权益(不含少数股东权益)	416,988,529.35	380,218,658.12	380,218,658.12	9.67
每股净资产	4.5325	4.1328	4.1328	9.67
调整后的每股净资产	4.5236	4.1210	4.1210	9.77
	报告期(1-6 月)	上年同期		本报告期比上年同 期增减(%)
		调整后	调整前	
净利润	50,569,871.23	42,950,211.74	42,950,211.74	17.74
扣除非经常性损益后的净利润	48,214,236.12	40,143,845.30	40,143,845.30	20.10
每股收益	0.5497	0.4669	0.4669	17.73
净资产收益率(%)	11.56	11.05	11.05	增加0.51个百分点
经营活动产生的现金流量净额	648,449,533.82	236,949,240.11	236,949,240.11	173.67

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
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	3,513,898.20
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-3,623.44
所得税影响数	-1,154,639.65
合计	2,355,635.11

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	38.85	40.18	1.761	1.761
营业利润	31.99	33.08	1.45	1.45
净利润	12.13	12.54	0.5497	0.5497
扣除非经常性损益后的净利润	11.56	11.96	0.5241	0.5241

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

单位: 股

	期初值	本次变动增减(+, -)						期末值
		配股	送股	公积金转 股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	62,000,000							62,000,000
其中：								
国家持有股份	3,180,000							3,180,000
境内法人持有股份	58,820,000							58,820,000
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	62,000,000							62,000,000
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	30,000,000							30,000,000
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	30,000,000							30,000,000
三、股份总数	92,000,000							92,000,000

报告期内，公司股份总数及结构未发生变动。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 9,150 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)
北京万通星河实业有限公司	0	26,670,000	28.99	未流通	未知	法人股东
北京嘉华筑业实业有限公司	22,940,000	22,940,000	24.93	未流通	未知	法人股东

北京恒通恒技术发展有限公司	0	5,530,000	6.01	未流通	未知	法人股东
北京裕天投资有限公司	0	3,680,000	4.0	未流通	未知	法人股东
中国建筑第一工程局第五建筑公司	0	3,180,000	3.46	未流通	未知	国有股东
李新兰	0	287,101	0.31	已流通	未知	自然人股东
刘丹	0	265,054	0.29	已流通	未知	自然人股东
程瑞兰	0	265,000	0.29	已流通	未知	自然人股东
洪亚莉	0	246,690	0.27	已流通	未知	自然人股东
焦金珍	0	243,584	0.26	已流通	未知	自然人股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明: 本公司未知公司前十名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人关系。

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)
李新兰	287,101	A股
刘丹	265,054	A股
程瑞兰	265,000	A股
洪亚莉	246,690	A股
焦金珍	243,584	A股
冷淑艳	236,619	A股
张淑敏	231,152	A股
赵桂琴	224,644	A股
陆菁	216,500	A股
张志华	213,100	A股

前十名流通股股东关联关系的说明: 本公司未知公司前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人关系。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明: 本公司未知公司前十名流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人关系。

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、高级管理人员未持有公司股票。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1. 鉴于公司第二届董事会及第二届监事会任期届满，经公司 2005 年 4 月 15 日召开的 2004 年度股东大会审议通过，公司第三届董事会成员为张研先生、张斌先生、许立先生、陈涵先生、胡加方先生、赵海一先生、马健先生、李禾女士，独立董事周为民先生、李路路先生、陈玮先生、李延武先生，第三届监事会成员为陶民先生、张序先生和孙华先生。
2. 2005 年 4 月 22 日，公司第三届董事会第一次会议审议通过：推选张研先生任第三届董事会董事长，张斌先生任副董事长。经董事长张研先生提名，本届董事会聘任丁泰女士为总经理，程晓晞先生为董事会秘书。经总经理丁泰女士提名，董事会聘任于琛先生和杨滨先生为副总经理，刘平先生为总会计师。
3. 2005 年 6 月 17 日，公司第三届董事会以通讯表决方式召开临时会议，会议审议同意杨滨先生因个人原因辞去公司副总经理职务的议案。

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

1. 国家宏观调控对房地产行业和公司经营的影响

2005 年上半年，针对房地产行业投资过热、房屋销售价格上涨过快等社会普遍关注问题，国家相继出台了一系列政策措施对房地产行业实施宏观调控。3 月份，央行调整房地产贷款政策，取消住房贷款优惠利率，提高房地产价格上涨过快城市住房贷款的首付比例等。4 月份，国务院常务会议提出八条措施，以加强对房地产市场的调控。5 月份，中央七部委联合下发《关于稳定住房价格工作的意见》等。随后，各地方陆续出台了相关政策，从平抑房价入手，加大对房地产行业实施调控的力度。根据国家统计局第二季度调查数据显示，全国 35 个大中城市商品住宅销售价格与去年同期相比上涨 8%，其中，商品房销售价格上涨 10.4%，相比今年第一季度和去年同期，涨幅均有所回落。

由于房地产行业在我国国民经济中的地位举足轻重，房地产行业的持续、健康发展不仅对我国国民经济平稳发展意义重大，同时，作为生活必需品，其发展更关系民生和社会稳定。公司认为，国家此次将房地产行业作为调控重点，主要是针对房地产投资规模过大，商品房价格上涨过快，商品房结构不合理及房地产市场秩序比较混乱等问题，新政策措施对控制房产投资规模起到了积极作用，有利于房地产行业的平稳、健康发展，同时，调控有利于形成良好的市场竞争秩序，使品质优良的企业能够在竞争中快速成长、壮大，从而加速行业整合。

公司管理层认为，虽面临国家宏观调控的压力，但房地产行业未来仍存在很大的发展空间。就公司目前开展业务的北京地区而言，从近期来看，2008 年奥运会给北京的房地产市场带来发展机遇，从长期来看，城市化进程的推进将孕育庞大的消费市场。但机遇与挑战并存，此次宏观调控也对企业的经营与管理提出了更高的要求，公司将积极应对目前经营中存在的困难，争取在房地产市场的规范和在行业整合过程中，获得更大的发展。

2. 报告期内公司整体经营情况

报告期内，公司主营业务为房地产开发，所开发项目为亚运新新家园一期高档公寓及联排别墅，公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司开发的新城国际高档公寓项目。

由于公司开发建设的亚运新新家园一期项目已全面收尾，为培养公司新的利润增长点，寻找新开发项目是公司上半年工作的重点内容。本着对股东认真负责的态度和符合企业未来发展的要求，公司十分慎重的进行新项目筛选工作。报告期内，公司领导和有关部门人员进行大量的市场调研，并先后对北京亚运村以北地区项目，北京近郊区等有意向开发地块进行了可行性论证，根据公司自身情况和现有开发能力，对具备开发前景的项目做了进一步的经济指标测算和分析，截至报告期末，此项工作仍在进行之中。

报告期内，公司继续亚运一期尾房及车位销售工作、加大了一期产权证办理及工程整改等工作力度，以保证亚运新新家园一期项目收尾工作的顺利进行。

公司控股子公司北京万置房地产公司开发的新城国际项目，截至报告期末，各项工作按计划推进，项目二期房屋销售已近尾声，二期工程已竣工并验收合格；二期二组团于 4 月正式开盘，目前，房屋销售情况良好，工程方面正在进行主体结构施工；三期处于开工前期准备阶段。

(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

截止报告期末，亚运新新家园一期项目累计完成房屋签约销售金额 2,194.29 万元。报告期内，公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司开发的新城国际项目，房屋签约销售面积 61,225 平方米，完成签约销售金额 98,447.97 万元，房屋销售情况良好。

截止报告期末，公司实现主营业务收入 76,536.14 万元，主营业务利润 16,201.08 万元，净利润 5,056.99 万元，销售毛利率为 28.8%。

(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 (%)
房地产	749,705,241.78	533,772,782.73	28.80	-2.05	-7.59	增加 4.27 个百分点
其中: 关联交易	0	0	0	/	/	/

(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	749,705,241.78	-2.05

(4)其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0 万元。

(5)主要控股公司的经营情况及业绩

单位：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
北京万置房地产开发有限公司	房地产开发、物业管理等	开发北京 CBD 商务区 区内高档住宅-新城 国际项目	99,328,560	1,593,530,768.45	95,408,548.78

2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

公司目前在经营中的最大困难是缺乏土地和项目储备。自 2005 年初，公司已将工作重点转移到新项目的调研和论证方面，考虑到新项目质量事关公司未来盈利能力和发展前景，公司对此一直采取十分慎重的态度。因多方面的原因，新项目的论证和确定工作还未取得实质性的进展。公司拟下半年进一步加大此项工作力度，争取尽快解决公司面临的困难。

(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

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规以及《公司章程》和各级监管部门的规范要求，不断完善法人治理结构。报告期内，对《公司章程》进行了修订，制定了《公司重大信息内部通报制度》等管理工作制度，完善公司基础性制度建设，公司股东大会、董事会、监事会的运作独立、有效，规范，维护了投资者和公司利益。

公司董事会认为，目前公司治理的实际状况基本符合《上市公司治理准则》及中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

根据公司 2005 年 4 月 15 日召开的 2004 年度股东大会决议，公司于 2005 年 5 月 11 日发布 2004 年度分红派息实施公告，以 2004 年末总股本 9200 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），共计派发现金红利 1380 万元。本次分红派息的股权登记日为 2005 年 5 月 16 日，除息日为 2005 年 5 月 17 日，现金红利发放日为 2005 年 5 月 25 日。现公司 2004 年度分红派息方案已执行完毕。

（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

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（六）报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

（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

本报告期公司无租赁事项。

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）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	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	14,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	

担保总额	14,000
担保总额占公司净资产比例(%)	33.57
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	14,000
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0
违规担保总额	14,000

期后担保事项说明：2005 年 8 月 2 日，公司控股子公司万置房地产开发有限公司将 14,000 万元银行贷款全部归还，公司也相应解除此项担保责任，截止目前，公司无对外担保事项。

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。

(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到中国证监会的稽查、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

报告期内公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2005-001 号公告，公司董事会关于股东转让股权的提示性公告、股东持股变动报告书。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-01-11	www.sse.com.cn

2005-002 号公告，公司董事会关于法人股股东股份过户的公告	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-01-18	www.sse.com.cn
2005-003 号公告，公司董事会关于法人股股东股份过户的公告。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-02-02	www.sse.com.cn
2005-004 号公告，公司第二届董事会第二十一次会议决议公告暨召开 2004 年度股东大会的通知，公司 2004 年度报告及摘要。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-03-12	www.sse.com.cn
2005-005 号公告，公司第二届监事会第六次会议决议公告。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-03-15	www.sse.com.cn
2005-006 号公告，公司董事会关于股东提出临时提案的公告。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-04-06	www.sse.com.cn
2005-007 号公告，公司关于 2004 年度报告的补充公告。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-04-12	www.sse.com.cn
2005-008 号公告，公司 2004 年度股东大会决议公告。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-04-16	www.sse.com.cn
2005-009 号公告，公司第三届监事会第一次会议决议公告	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-04-16	www.sse.com.cn
2005-010 号公告，公司第三届董事会第一次会议决议公告及 2005 年一季度报告及摘要。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-04-24	www.sse.com.cn
2005-011 号公告，公司 2004 年度分红派息实施公告。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-05-12	www.sse.com.cn
2005-012 号公告，公司董事会临时决议公告。	中国证券报及上海证券报信息披露版。	2005-06-22	www.sse.com.cn

七、财务会计报告(未经审计)

- (一) 审计报告：公司本报告期财务报告未经审计
- (二) 财务报表

资产负债表

2005 年 6 月 30 日

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并		母公司	
	合 并	母 公 司	期 末 数	期 初 数	期 末 数	期 初 数
流动资产：						
货币资金	1		1,031,800,325.23	505,467,302.12	311,413,961.04	314,872,638.62
短期投资	2		7,198,565.95	8,582,447.57	7,198,565.95	8,582,447.57
应收票据	3			8,595,000.00		8,595,000.00
应收股利						
应收利息						
应收账款	4	1	17,232,369.77	14,624,697.02	4,067,352.59	5,834,297.80
其他应收款	5	2	3,645,575.19	4,945,346.61	3,244,638.30	6,044,054.00
预付账款	6		727,725.00	729,405.00	2,320.00	4,000.00
应收补贴款						
存货	7		824,087,382.02	1,116,472,710.24	71,104,899.63	103,899,813.38
待摊费用	8		2,418.00	60,673.09	2,418.00	7,673.09
一年内到期的长期债权投资						
其他流动资产						
流动资产合计			1,884,694,361.16	1,659,477,581.65	397,034,155.51	447,839,924.46
长期投资：						
长期股权投资	9	3	45,687,357.79	49,201,767.79	205,795,471.17	152,064,751.90
长期债权投资		3				
长期投资合计		3	45,687,357.79	49,201,767.79	205,795,471.17	152,064,751.90
其中：合并价差						
其中：股权投资差额						
固定资产：						
固定资产原价	10		6,267,269.67	6,235,127.91	3,126,383.75	3,120,233.75
减：累计折旧	10		2,864,634.36	2,434,530.36	1,542,008.17	1,248,843.97
固定资产净值	10		3,402,635.31	3,800,597.55	1,584,375.58	1,871,389.78
减：固定资产减值准备	10					
固定资产净额	10		3,402,635.31	3,800,597.55	1,584,375.58	1,871,389.78
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
固定资产合计			3,402,635.31	3,800,597.55	1,584,375.58	1,871,389.78
无形资产及其他资产：						
无形资产						
长期待摊费用	11		817,622.58	1,027,868.52	817,622.58	1,027,868.52
其他长期资产	12		101,063,243.22	103,677,554.24		
无形资产及其他资产合计			101,880,865.80	104,705,422.76	817,622.58	1,027,868.52
递延税项：						
递延税款借项						

资产总计		2,035,665,220.06	1,817,185,369.75	605,231,624.84	602,803,934.66
流动负债：					
短期借款	13	93,300,000.00	190,000,000.00		
应付票据					
应付账款	14	159,122,959.56	92,976,665.29	165,400.00	165,400.00
预收账款	15	775,917,119.66	700,050,889.83	13,044,645.55	26,989,115.35
应付工资		10,277,519.88	12,248,575.75	2,334,708.54	2,880,306.56
应付福利费		2,094,419.10	2,791,221.54	2,094,419.10	2,791,221.54
应付股利					
应交税金	16	-3,076,876.05	-59,759,437.51	-10,714,977.99	-6,003,052.75
其他应付款	17	141,738.22	180,446.54	141,738.22	180,446.54
其他应付款	18	95,679,901.89	65,996,950.76	13,321,160.08	21,373,761.88
预提费用	19	88,481,166.21	73,906,076.70	17,948,447.14	24,300,522.57
预计负债					
一年内到期的长期负债	20	290,000,000.00		150,000,000.00	
其他流动负债					
流动负债合计		1,511,937,948.47	1,078,391,388.90	188,335,540.64	72,677,721.69
长期负债：					
长期借款	21		290,000,000.00		150,000,000.00
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			290,000,000.00		150,000,000.00
递延税项：					
递延税款贷项					
负债合计		1,511,937,948.47	1,368,391,388.90	188,335,540.64	222,677,721.69
少数股东权益		106,738,742.24	68,575,322.73		
所有者权益（或股东权益）					
实收资本（或股本）	22	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00
减：已归还投资	22				
实收资本（或股本）净额	22	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00
资本公积	23	194,472,960.36	194,472,960.36	194,472,960.36	194,472,960.36
盈余公积	24	21,869,222.00	21,869,222.00	21,869,222.00	21,869,222.00
其中：法定公益金	24	7,289,740.66	7,289,740.66	7,289,740.66	7,289,740.66
未分配利润	25	108,646,346.99	71,876,475.76	108,553,901.84	71,784,030.61
拟分配现金股利					
外币报表折算差额					
减：未确认投资损失					
所有者权益（或股东权益）合计		416,988,529.35	380,218,658.12	416,896,084.20	380,126,212.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,035,665,220.06	1,817,185,369.75	605,231,624.84	602,803,934.66

公司法定代表人：张研

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：张序

利润及利润分配表

2005 年 1-6 月

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并		母公司	
	合 并	母公 司	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	26	4	749,705,241.78	765,361,354.24	40,063,170.00	142,330,061.00
减: 主营业务成本	26	4	533,772,782.73	577,606,030.06	33,005,159.69	118,747,900.26
主营业务税金及附加	27		53,921,633.73	47,323,279.04	2,203,474.36	7,828,153.37
二、主营业务利润(亏损 以“-”号填列)			162,010,825.32	140,432,045.14	4,854,535.95	15,754,007.37
加: 其他业务利润(亏损 以“-”号填列)						
减: 营业费用			13,347,157.47	19,951,700.62	261,361.22	4,429,004.73
管理费用			13,163,288.71	12,739,544.71	4,978,839.07	7,380,868.95
财务费用	28		2,103,288.20	1,022,398.87	2,786,550.45	1,438,339.39
三、营业利润(亏损以 “-”号填列)			133,397,090.94	106,718,400.94	-3,172,214.79	2,505,794.30
加: 投资收益(损失以 “-”号填列)	29	5	-3,514,410.00	-5,380,716.86	53,730,719.27	37,967,559.93
补贴收入	30		5,856,497.00	6,994,315.00		
营业外收入	31		43,887.48	223,920.32	28,397.25	195,420.32
减: 营业外支出	32		57,504.38	260,502.69	17,030.50	160,502.69
四、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)			135,725,561.04	108,295,416.71	50,569,871.23	40,508,271.86
减: 所得税			46,992,270.30	36,446,353.77		861,947.44
减: 少数股东损益			38,163,419.51	28,898,851.20		
加: 未确认投资损失(合 并报表填列)						
五、净利润(亏损以“- ”号填列)			50,569,871.23	42,950,211.74	50,569,871.23	39,646,324.42
加: 年初未分配利润			71,876,475.76	56,016,590.22	71,784,030.61	59,248,682.00
其他转入						
六、可供分配的利润			122,446,346.99	98,966,801.96	122,353,901.84	98,895,006.42
减: 提取法定盈余公积						
提取法定公益金						

提取职工奖励及福利基金 (合并报表填列)						
提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
七、可供股东分配的利润			122,446,346.99	98,966,801.96	122,353,901.84	98,895,006.42
减：应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利			13,800,000.00	13,800,000.00	13,800,000.00	13,800,000.00
转作股本的普通股股利						
八、未分配利润(未弥补 亏损以“-”号填列)			108,646,346.99	85,166,801.96	108,553,901.84	85,095,006.42
补充资料：						
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(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：张研

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：张序

现金流量表

2005 年 1-6 月

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并数	母公司数
	合并	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			828,201,391.91	29,890,079.66
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金			63,119,457.83	24,461,173.71
现金流入小计			891,320,849.74	54,351,253.37
购买商品、接受劳务支付的现金			146,046,341.30	3,455,474.33
支付给职工以及为职工支付的现金			17,015,942.92	4,359,695.86
支付的各项税费			44,480,922.84	6,964,530.81
支付的其他与经营活动有关的现金	33		35,328,108.86	26,377,241.07
现金流出小计			242,871,315.92	41,156,942.07
经营活动产生的现金流量净额			648,449,533.82	13,194,311.30
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金			206,669.62	206,669.62
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金			1,177,212.00	1,177,212.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金			112,800.00	
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计			1,496,681.62	1,383,881.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			331,541.94	6,150.00
投资所支付的现金				
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计			331,541.94	6,150.00
投资活动产生的现金流量净额			1,165,139.68	1,377,731.62
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				
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计				
偿还债务所支付的现金			96,700,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			26,560,319.00	18,030,720.50
其中：支付少数股东的股利				

支付的其他与筹资活动有关的现金			276,904.62	
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			123,537,223.62	18,030,720.50
筹资活动产生的现金流量净额			-123,537,223.62	-18,030,720.50
四、汇率变动对现金的影响			255,573.23	
五、现金及现金等价物净增加额			526,333,023.11	-3,458,677.58
补充材料				
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润			50,569,871.23	50,569,871.23
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)			38,163,419.51	
减：未确认的投资损失				
加：计提的资产减值准备			40,450.55	-141,227.66
固定资产折旧			576,230.30	293,164.20
无形资产摊销				
长期待摊费用摊销			210,245.94	210,245.94
待摊费用减少(减：增加)			58,255.09	5,255.09
预提费用增加(减：减少)			14,575,089.51	-6,352,075.43
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)			40,473.88	
固定资产报废损失				
财务费用			3,975,147.27	4,230,720.50
投资损失(减：收益)			3,514,410.00	-53,730,719.27
递延税款贷项(减：借项)				
存货的减少(减：增加)			303,806,142.36	32,794,913.75
经营性应收项目的减少(减：增加)			10,329,833.12	13,304,268.57
经营性应付项目的增加(减：减少)			222,589,965.06	-27,990,105.62
其他				
经营活动产生的现金流量净额			648,449,533.82	13,194,311.30
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、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额			1,031,800,325.23	311,413,961.04
减：现金的期初余额			505,467,302.12	314,872,638.62
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			526,333,023.11	-3,458,677.58

公司法定代表人：张研

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：张序

合并资产减值表

2005 年 1-6 月

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期 增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出 数	合计	
坏账准备合计	605,259.09	181,678.21	141,227.66	141,227.66	645,709.64
其中: 应收账款	452,310.22	135,297.46	54,647.79	54,647.79	532,959.89
其他应收款	152,948.87	46,380.75	86,579.87	86,579.87	112,749.75
短期投资跌价准备合计					
其中: 股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计					
其中: 库存商品					
原材料					
长期投资减值准备合计					
其中: 长期股权投资					
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中: 房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中: 专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
资产减值合计	605,259.09	181,678.21	141,227.66	141,227.66	645,709.64

公司法定代表人: 张研 主管会计工作负责人: 刘平 会计机构负责人: 张序

母公司资产减值表

2005 年 1-6 月

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	367,371.71		141,227.66	141,227.66	226,144.05
其中: 应收账款	180,442.20		54,647.79	54,647.79	125,794.41
其他应收款	186,929.51		86,579.87	86,579.87	100,349.64
短期投资跌价准备合计					
其中: 股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计					
其中: 库存商品					
原材料					
长期投资减值准备合计					
其中: 长期股权投资					
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中: 房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中: 专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
资产减值合计	367,371.71		141,227.66	141,227.66	226,144.05

公司法定代表人: 张研 主管会计工作负责人: 刘平 会计机构负责人: 张序

股东权益增减变动表

2005 年 1-6 月

编制单位: 北京万通先锋置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	上期数
一、实收资本(或股本)		
期初余额	92,000,000.00	92,000,000.00
本期增加数		
其中: 资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(股本)		
本期减少数		
期末余额	92,000,000.00	92,000,000.00
二、资本公积		
期初余额	194,472,960.36	191,597,115.87
本期增加数		2,857,981.83
其中: 资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
关联交易差价		2,857,981.83
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		
本期减少数		
其中: 转增资本(或股本)		
期末余额	194,472,960.36	194,455,097.70
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	14,579,481.34	11,481,205.03
本期增加数		
其中: 从净利润中提取数		
法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本期减少数		
其中: 弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
期末余额	14,579,481.34	11,481,205.03
其中: 法定盈余公积	14,579,481.34	11,481,205.03
储备基金		

企业发展基金		
四、法定公益金		
期初余额	7,289,740.66	5,740,602.51
本期增加数		
其中：从净利润中提取数		
本期减少数		
其中：其他集体福利支出		
期末余额	7,289,740.66	5,740,602.51
五、未分配利润		
期初未分配利润	71,876,475.76	56,016,590.22
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	50,569,871.23	42,950,211.74
本期利润分配	13,800,000.00	13,800,000.00
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	108,646,346.99	85,166,801.96

公司法定代表人：张研

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：张序

公司概况

北京万通先锋置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经北京市人民政府〔京政办函（1998）182号〕批准，由北京顺通实业公司、山东邹平粮油实业公司、山东邹平西王实业有限公司（以下简称“西王实业”）、延吉吉辰经济发展有限公司（以下简称“延吉吉辰”）、中国建筑第一工程局第五建筑公司共同发起，于1998年12月30日设立的股份有限公司，设立时本公司注册资本为6,200万元。经中国证监会〔证监发行字（2000）119号文〕批准，公司于2000年9月4日公开发行人民币普通股3,000万股（发行后，本公司注册资本变更为9,200万元），并于同年9月22日在上海证券交易所上市交易。

本公司原名为北京先锋粮农实业股份有限公司，根据公司2002年第一次临时股东大会决议，经北京市工商行政管理局核准，公司于2002年4月23日正式更名为“北京先锋置业股份有限公司”。2003年11月25日，依据本公司2003年第一次临时股东大会决议，2003年12月3日经北京市工商行政管理局核准，公司更名为“北京万通先锋置业股份有限公司”。

依据2002年12月10日财政部财企〔2002〕555号《关于北京先锋置业股份有限公司国有法人股转让有关问题的批复》，本公司股东山东邹平粮油实业公司将其所持有的本公司1,092万国有法人股（占本公司股份11.87%）转让给北京万通星河实业有限公司（以下简称“万通星河”）；依据2004年8月23日国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2004〕804号文《关于北京先锋置业股份有限公司国有股转让有关问题的批复》，持本公司1,943万国有法人股（占本公司股份21.12%）的股东北京顺通实业公司将其所有的本公司全部股份分别转让给北京裕天投资有限公司368万股（占本公司股份4%）和万通星河1,575万股（占本公司股份17.12%）。转让股权后，万通星河累计持有本公司2,667万法人股，占本公司总股本的28.99%，成为本公司的第一大股东。

2004年12月28日，持本公司1,566万股社会法人股（占本公司股份17.02%）的股东西王实业与北京恒通恒技术发展有限公司签订《股权转让协议》，将所持有的社会法人股中的553万股转让给北京恒通恒技术发展有限公司，转让后，西王实业持本公司1,013万股份，占本公司总股本的11.01%。

2005 年 1 月 6 日，持有本公司 1,013 万社会法人股（占本公司股份 11.01%）的股东西王实业及持有本公司 1,281 万社会法人股（占本公司股份 13.92%）的股东延吉吉辰签署《出资人协议》，分别将所持本公司的全部股份作为出资，对北京嘉华美景商贸中心进行增资，该公司名称现变更为北京嘉华筑业实业有限公司（以下简称“嘉华实业”），分别持有嘉华实业的 27.88%和 35.27%股份，故嘉华实业持本公司 2,294 万股社会法人股，占本公司总股本的 24.93%，成为本公司的第二大股东。

本公司经营范围为：农副产品、粮油制品的开发、加工、销售；房地产开发；销售商品房；停车场建设及经营管理；自有房产的物业管理（含出租写字间）。

2002 年 1 月 20 日，公司获得北京市城市建设综合开发办公室（2002）京开办经字第 31 号《关于北京先锋置业股份有限公司房地产开发资质的批复》，被纳入房地产开发行业，开发资质待定。

（三）公司主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

1、会计准则和会计制度

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 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4、编制基础记账基础和计价原则

记账基础采用权责发生制，以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法

发生外币业务，按当日市场汇价（中间价）折合成记账本位币记账，月末将各种外币账户的外币余额按期末汇价（中间价）进行调整，对期末汇率折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，如属于筹建期间的，计入长期待摊费用；如属于与购建固定资产、无形资产及其他资产相关的，计入固定资产、无形资产及其他资产的价值；其余的则作为汇兑损益，计入当期损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物的确认标准为公司持有的期限短、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。包括：现金、银行存款以及可在证券市场上流通的三个月内到期的短期债券投资等。

7、短期投资核算方法

（1）本公司取得短期投资时按投资成本计量，投资成本的确定方法如下：

A、以现金购入的短期投资，按实际支付的全部价款，包括税金、手续费等相关费用作为短期投资成本，实际支付的价款中包含的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，则单独核算，不构成短期投资成本；

- B、投资者投入的短期投资，按投资各方确认的价值，作为短期投资成本；
 - C、接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的短期投资，或以应收债权换入的短期投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为短期投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则--债务重组》的相关规定执行；
 - D、以非货币性交易换入的短期投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为短期投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则--非货币性交易》的相关规定执行；
- (2) 短期投资的现金股利或利息，于实际收到时，冲减投资的账面价值，但已记入“应收股利”或“应收利息”科目的现金股利或利息除外；
 - (3) 出售短期投资时，将实际取得价款减去短期投资账面价值以及未收到的已计入应收项目的股利、利息等后的余额，作为投资损益，计入当期损益。
 - (4) 期末短期投资按成本与市价孰低计价，并按市价低于成本的金额计提短期投资跌价准备。短期投资跌价准备一般按投资总体为基础进行计算，如果某项投资比重比较大，占整个短期投资 10%以上（含 10%），则按单项投资为基础计算应计提的跌价准备。

8、应收款项坏账损失核算方法

坏账的确认标准为：（1）因债务人破产，依法清偿后确实无法收回的应收款项；（2）债务人死亡，既无遗产可供清偿或遗产不足清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；（3）债务人逾期三年未能履行偿债义务，确实不能收回、报经董事会批准核销的应收款项。

坏账的核算方法：公司的坏账核算采用备抵法，期末公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按余额百分比法计提坏账准备，应收款项的计提比例为 3%

9、存货核算方法

- (1) 存货包括开发成本、开发产品、出租开发产品、分期收款开发产品、低值易耗品等。
- (2) 外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发项目实际成本进行结转。
- (3) 开发用土地的核算方法
公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，按其有效年限平均摊销；将土地投入开发时，将开发用地部分土地使用权的账面摊余价值转入开发成本。
- (4) 出租开发产品的摊销方法
按房屋建筑物的估计经济使用年限作为折旧年限，扣除残值后，采用直线法按月计算摊销额，计入出租开发产品的成本。
- (5) 低值易耗品采用一次摊销法；
- (6) 存货的盘存制度采用永续盘存制。
- (7) 期末存货按成本和可变现净值孰低计价。公司在对存货进行全面盘点的基础上，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，预计其成本不可收回的部分，按单个存货项目

的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

10、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资核算方法

本公司取得长期股权投资时按照初始投资成本入账，初始投资成本的确定方法如下：

A、以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款（包括支付税金、手续费等相关费用）作为初始股权投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

B、接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则--债务重组》的相关规定确定初始投资成本。

C、以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则--非货币性交易》的相关规定确定初始投资成本。

D、通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值，作为初始投资成本。

本公司持被投资单位有表决权资本总额低于 20%，或虽占 20%以上（含 20%），但无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资按成本法核算；持有被投资单位有表决权资本总额 20%以上（含 20%），或虽不足 20%但具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资按权益法核算；本公司占被投资单位资本总额 50%以上（不含 50%），或虽不足 50%但具有实质控制权的，按权益法核算并编制合并会计报表。

采用权益法核算时，本公司的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额处理并按一定期限平均摊销，合同规定了投资期限的，按合同规定的投资期限平均摊销，合同没有规定期限的，借方差额按不超过 10 年的期限摊销，贷方差额则计入资本公积。

(2) 长期债权投资核算方法

本公司在取得长期债权投资时按实际成本作为初始投资成本。初始投资成本的确定方法如下：

A、以现金购入的长期债权投资，按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的债权利息，作为初始投资成本。如果所支付的税金、手续费等相关费用金额较小，可以直接计入当期财务费用，不计入初始投资成本。

B、接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期债权投资，或以应收债权换入的长期债权投资的，按应收债权的账面价值，加上应支付的相关税费，作为长期债权投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则--债务重组》的相关规定确定初始投资成本。

C、以非货币性交易换入的长期债权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则--非货币性交易》的相关规定确定初始投资成本。

长期债权投资损益包括债权持有期间的利息收入、处置收入与其账面价值的差额等。确认损益办法如下：

A、按债券面值取得的投资，在债券持有期间按期计提的利息收入，扣除摊销的取得时计入投资成本的相关费用后的金额，确认为当期投资收益；

B、溢价或折价取得的债券投资，在债券持有期间按期计提的利息收入，经调整溢价或折价（按直线法）以及摊销的取得时计入投资成本的相关费用后的金额，确认为当期投资收益；

C、到期收回或未到期提前处置的债券投资，实际取得的价款与其账面价值（包括账面摊余价值或摊余成本、已计入应收利息但尚未收到的分期付息债券利息、以及已计提的减值准备）的差额，确认为收到或处置当期的收益或损失。

（3）长期投资减值准备核算方法

期末长期投资按账面价值和可收回金额孰低计价，如由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，按可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

11、委托贷款核算方法

（1）委托贷款以实际委托贷款的金额作为其初始成本。

（2）委托贷款利息确认方法：期末按照委托贷款规定的利率计提应收利息，并计入当期损益；如已计提的利息到期不能收回，则停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

（3）期末委托贷款按其本金和可收回金额孰低计价，并按单项委托贷款可收回金额低于委托贷款本金的差额计提委托贷款减值准备。

12、固定资产计价和折旧方法及减值准备的计提方法

（1）固定资产的确认标准：使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器设备、运输设备以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；单位价值在 2,000 元以上、并且使用期限超过两年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

（2）固定资产的分类：房屋建筑物、专用设备、运输设备及其他设备。

（3）固定资产的计价方法：按照历史成本计价。融资租入的固定资产按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值较低者，作为入账价值（如果融资租赁资产占资产总额的比例小于或等于 30%的，在租赁开始日按最低租赁付款额作为固定资产的入账价值）；通过非货币性交易和债务重组换入的固定资产，其入账价值分别按《企业会计准则 - 非货币性交易》和《企业会计准则 - 债务重组》的规定确定。

（4）固定资产的折旧方法：平均年限法。

（5）固定资产后续支出的处理：固定资产的修理费用（含大修），直接计入当期费用；固定资产改良支出，以增计后不超过该资产可收回金额的部分计入固定资产账面价值，其余则计入当期费用；固定资产装修费用，在符合资本化原则的情况下，在固定资产中单独核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，按直线法单独计提折旧。

（6）经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

（7）固定资产减值准备计提标准及确认方法

期末按单项资产账面价值大于可收回金额的差额计提固定资产减值准备。

13、在建工程核算方法

(1) 在建工程的计价：在建工程按实际发生的工程支出计价，包括需要安装设备的价值，不包括根据工程项目概算购入不需要安装的固定资产、为生产准备的工具器具、购入的无形资产及发生的不属于工程支出的其他费用等。确认工程实际支出的方法如下：

A、发包的基建工程，按应支付的工程结算价款、交付施工企业安装的需安装设备成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出；
B、自营的基建工程，按领用工程材料物资成本、原材料成本及不能抵扣的增值税进项税额、库存商品成本及应交的相关税费、公司辅助生产部门提供的各种劳务成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点为在建工程达到预定可使用状态。

(3) 在建工程按单项工程账面价值大于可收回金额的差额计提在建工程减值准备。

14、无形资产计价及摊销方法

(1) 本公司的无形资产按取得时的实际成本计量，实际成本按以下方法确定：

A、购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本；
B、投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；
C、接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入的无形资产，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为无形资产成本。涉及补价的，按《企业会计准则--债务重组》的相关规定确定无形资产成本。
D、以非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为无形资产成本。涉及补价的，按《企业会计准则--非货币性交易》的相关规定确定无形资产成本。
E、自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时的注册费、聘请律师费用等费用作为无形资产的实际成本；

(2) 无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销；如预计使用年限超过了合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，按合同规定的受益年限、法律规定的有效年限或两者之中较短年限确定；如合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不应超过 10 年。

(3) 无形资产期末按单项资产账面价值大于可收回金额的差额计提无形资产减值准备。

15、开办费长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用采用直线法摊销：公司筹建期间内发生的开办费在开始生产的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

16、借款费用的会计处理方法

(1) 资本化费用的确认：因购建固定资产而专门借入的款项发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合《企业会计准则—借款费用》规定条件的情况下，予以资本化，计入该资产的成本；其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额于当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，予以资本化；以后发生的辅助费用

于发生当期确认为费用，如果辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用；因安排其他借款而发生的辅助费用于发生当期确认为费用。

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。

(2) 借款费用资本化的开始：当满足以下三个条件时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

- A、资产支出已经发生；
- B、借款费用已经发生；
- C、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。

资产支出包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

(3) 借款费用资本化的暂停和停止

如果固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是使购建的固定资产达到预定的可使用状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

当购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的费用于发生当期确认为费用。

(4) 借款费用资本化金额：在应予资本化的每一会计期间，利息的资本化金额为至当期期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积。

17、收入确认原则

(1) 销售产品：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购买方，不再保留与商品所有权相联系的继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售产品收入的实现。

(2) 提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则不确认收入，但将已经发生的成本确认为当期费用。

(3) 让渡资产使用权：按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

(4) 销售房地产：在工程已经竣工且经有关部门验收合格，履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

(5) 出租物业：满足以下条件时，确认收入实现：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；履行了合同中规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得；出租开发产品成本能够可靠地计量。

18、所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

19、合并会计报表合并范围的确定原则及合并会计报表的编制方法：

(1) 合并会计报表的合并范围：本公司长期股权投资中持有 50%以上有表决权股份的单位以及虽在 50%以下但有实际控制权的单位；

(2) 合并会计报表编制方法：按照财政部[1995]11 号文《合并会计报表暂行规定》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围各控股子公司的个别会计报表为依据，将它们之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数股东权益（损益）。

20、其他主要会计政策, 会计估计和会计报表的编制方法

(1) 公共配套设施费用的核算方法

住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“出租开发产品”或“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，公司负担部分计入小区商品房成本。

开发产品办理竣工验收后，公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。

(2) 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留下计入应付账款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在预留款项中扣除列支，保修期结束后清算。

21、主要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(四) 税项

- 1、营业税：按预收商品房款、应税金额的 5%计缴；
- 2、城市维护建设税：按应交流转税额的 7%计缴；
- 3、教育费附加：按应交流转税额的 3%计缴；

4、企业所得税：

(1) 本公司按应纳税所得额的 33% 缴纳；

(2) 本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司为外商投资企业，按应纳税所得额的 3% 缴纳地方所得税、30% 缴纳企业所得税。

5、土地增值税：按增值额的超率累进税率计缴。

6、城市房地产税：按房产原值的 1.2% 减征 30% 后计缴(依据北京市国家税务局京国税外(1995)005 号文，本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司作为外商投资企业，享受减征 30% 的税收优惠)。

(五) 控股子公司及合营企业

单位: 万元 币种: 美元

单位名称	注册地	法定代表人	注册资本	经营范围	投资额	权益比例 (%)		是否合并
						直接	间接	
北京万置房地产开发有限公司	北京	许立	1,200	房地产开发、物业管理等	124,393,328.54	60		是

北京万置房地产开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)是根据《中华人民共和国中外合作经营企业法》于 2001 年 5 月 22 日注册成立的中外合作企业。本公司的中方投资者为北京万通先锋置业股份有限公司(前中方投资者为北京万通实业股份有限公司)，外方投资者为北京(庭园)有限公司。本公司企业法人营业执照注册号为企作京总字第 015871 号，经营期限 20 年，法定代表人：许立。

本公司正在开发位于北京市朝阳区朝外大街 6 号原北京开关厂厂址南区的新城国际公寓项目(以下简称“新城国际”)。该项目原由北京万通世界房地产开发有限公司开发，根据北京市发展计划委员会《关于合作成立北京万置房地产开发有限公司项目建议书(代可行性研究报告)的批复》以及本公司与北京开关厂、北京万通世界房地产有限公司于 2001 年 6 月 22 日签署的《关于开发项目之协议书》和于 2001 年 8 月 31 日签署的补充文件，此项目转由北京万通实业股份有限公司与北京(庭园)有限公司合作成立的北京万置房地产开发有限公司继续开发建设。

根据北京万通实业股份有限公司和北京先锋粮农股份有限公司(现变更为北京万通先锋置业股份有限公司)于 2001 年 11 月 15 日签订的《股权转让协议》，北京万通实业股份有限公司向北京万通先锋置业股份有限公司转让其持有本公司 60% 的权益。根据北京万通先锋置业股份有限公司与北京(庭园)有限公司于 2001 年 12 月 17 日签订的北京万置房地产开发有限公司的《合作合同修改协议》和《章程修改协议》以及北京对外经济贸易委员会于 2001 年 12 月 28 日颁发的外经贸京作字

[2001]9366 号批准证书，北京万通先锋置业股份有限公司成为本公司的中方投资者并持有本公司 60% 的权益。

本公司为房地产开发企业，开发资质三级，经营范围为房地产的开发、建设，包括公寓及停车场的建设、出租、出售及物业管理。

(六) 合并会计报表附注:

1、货币资金：

(1) 货币资金分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
现金	71,219.55	177,799.62
银行存款	753,825,402.28	414,083,095.77
其他货币资金	277,903,703.40	91,206,406.73
合计	1,031,800,325.23	505,467,302.12

(2) 货币资金—外币：

单位: 元

外币币种	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
美元	6,134,695.48	8.2765	50,773,807.15	4,477,368.81	8.2765	37,056,954.65
港币	65,885,574.28	1.0651	70,174,725.18	6,653,903.89	1.0637	7,077,664.31
日元	11,400,000.00	0.0750	855,000.00			
合计	/	/	121,803,532.33	/	/	44,134,618.96

期末货币资金中含因房屋所有权未办妥抵押登记手续而暂时无法使用的资金 83,123,256.01 元，包括：1、本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司（以下简称“万置公司”）的银行存款 40,697,722.77 元（含 USD1,990,761.34\HKD4,496,717.87\CNY19,431,732.34）。

2、本公司的银行存款 42,425,533.24 元（其中：中国银行北京房山区支行保证金 2,697,259.71，依据本公司与其签订的按揭贷款协议，在办妥抵押登记一年后解除保证责任）。

2、短期投资：

(1) 短期投资分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数			期末数			期末市价总额
	帐面余额	跌价准备	帐面净额	帐面余额	跌价准备	帐面净额	

股权投资合计							
其中：股票投资							
其他股权投资							
债券投资合计							
其中：国债投资							
其他债券							
基金投资	8,582,447.57		8,582,447.57	7,198,565.95		7,198,565.95	7,308,524.50
其他短期投资							
合计	8,582,447.57		8,582,447.57	7,198,565.95		7,198,565.95	7,308,524.50

3、应收票据：

单位：元 币种：人民币

种类	持票人	期末数	期初数	出票日	到期日
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		100,000.00	2004-09-15	2005-03-15
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		1,100,000.00	2004-09-16	2005-03-16
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		1,000,000.00	2004-09-21	2005-03-20
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		2,000,000.00	2004-09-21	2005-03-20
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		1,000,000.00	2004-09-21	2005-03-20
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		1,000,000.00	2004-09-21	2005-03-20
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		100,000.00	2004-10-25	2005-04-25
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		280,000.00	2004-11-30	2005-05-30
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		50,000.00	2004-11-09	2005-05-09
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		20,000.00	2004-11-24	2005-05-23
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		200,000.00	2004-11-30	2005-05-27
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		200,000.00	2004-11-19	2005-05-19
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		200,000.00	2004-11-29	2005-05-29
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		100,000.00	2004-11-18	2005-05-18
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		300,000.00	2004-12-09	2005-06-09
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		500,000.00	2004-12-09	2005-06-09
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		145,000.00	2004-08-28	2005-02-28
银行承兑汇票	北京万通先锋置业股份有限公司		300,000.00	2004-07-27	2005-01-27
合计	/	0.00	8,595,000.00	/	/

4、应收账款：

(1) 应收账款帐龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
一年以内	13572182.66	76.39	407165.48	3	13165017.18	14728527.24	97.68	441855.82	3	14286671.42
一至二年	4192740.00	23.60	125782.20	3	4066957.80	348073.00	2.31	10442.19	3	337630.81
二至三年	407.00	0.01	12.21	3	394.79	407.00	0.01	12.21	3	394.79
合计	17765329.66	100	532959.89	3	17232369.77	15077007.24	100	452310.22	3	14624697.02

(2) 应收帐款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收帐款坏帐准备	452,310.22	135,297.46		54,647.79	54,647.79	532,959.89

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	16,013,461.41	90.14	14,848,378.77	98.48

(4) 本报告期应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

5、其他应收款：

(1) 其他应收款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
一年以内	3,757,324.94	99.99	112,719.75	3	3,644,605.19	5,001,440.14	98.10	150,043.21	3	4,851,396.93
一至二年						53,186.83	1.04	1,595.60	3	51,591.23
二至三年	1,000.00	0.01	30.00	3	970.00	43,668.51	0.68	1,310.06	3	42,358.45
合计	3,758,324.94	100	112,749.75	3	3,645,575.19	5,098,295.48	100	152,948.87	3	4,945,346.61

(2) 其他应收款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐准备	152,948.87	46,380.75		86,579.87	86,579.87	112,749.75

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	3,012,931.00	80.17	4,452,015.48	87.32

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

6、预付帐款：

(1) 预付帐款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	727,725.00	100	729,405.00	100
一至二年				
二至三年				
三年以上				
合计	727,725.00	100	729,405.00	100

(2) 预付帐款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	727,725.00	100	729,405.00	100

(3) 本报告期预付帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

7、存货：

(1) 存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
库存商品						
开发产品	256,957,269.28		256,957,269.28	201,260,023.96		201,260,023.96
开发成本	567,130,112.74		567,130,112.74	915,212,686.28		915,212,686.28
合计	824,087,382.02		824,087,382.02	1,116,472,710.24		1,116,472,710.24

8、待摊费用：

单位:元 币种:人民币

类别	期初数	本期增加数	本期摊销数	期末数	期末结存原因
广告费	53,000.00		53,000.00		
汽油票	7,605.00	36,300.00	41,487.00	2,418.00	
电话费	68.09		68.09		
合计	60,673.09	36,300.00	94,555.09	2,418.00	/

9、长期投资：

(1) 长期投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资				
对子公司投资	49,201,767.79		3,514,410.00	45,687,357.79
对合营公司投资				
对联营公司投资				
其他股权投资				
股权投资差额				
合并价差				
合计	49,201,767.79		3,514,410.00	45,687,357.79
减：长期股权投资减值准备				
长期股权投资净值合计	49,201,767.79	/	/	45,687,357.79

(2) 股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期初金额	初始余额	摊销金额	期末余额	摊销年限
北京万置房地产开发有限公司	49,201,767.79	70,288,227.79	3,514,410.00	45,687,357.79	6.5
合计	49,201,767.79	70,288,227.79	3,514,410.00	45,687,357.79	/

(3) 合并价差

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	初始余额	期初金额	摊销金额	期末余额	摊销年限
北京万置房地产开发有限公司	70,288,227.79	49,201,767.79	3,514,410.00	45,687,357.79	6.5

合计	70,288,227.79	49,201,767.79	3,514,410.00	45,687,357.79	/
----	---------------	---------------	--------------	---------------	---

10、固定资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
一、原价合计：	6,235,127.91	331,541.94	299,400.18	6,267,269.67
其中：房屋及建筑物				
机器设备	6,235,127.91	331,541.94	299,400.18	6,267,269.67
二、累计折旧合计：	2,434,530.36	576,230.30	146,126.30	2,864,634.36
其中：房屋及建筑物				
机器设备	2,434,530.36	576,230.30	146,126.30	2,864,634.36
三、固定资产净值合计	3,800,597.55			3,402,635.31
其中：房屋及建筑物				
机器设备	3,800,597.55			3,402,635.31
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
五、固定资产净额合计	3,800,597.55			3,402,635.31
其中：房屋及建筑物				
机器设备	3,800,597.55			3,402,635.31

1、本期固定资产减少数系本公司报告期处置的固定资产。

2、本公司无融资租入的固定资产，无抵押、担保的固定资产。

11、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

种类	原始金额	期初数	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销期限
人防使用权	2,850,000.00	1,027,868.52	210,245.94	2,032,377.42	817,622.58	18.5
合计	2,850,000.00	1,027,868.52	210,245.94	2,032,377.42	817,622.58	/

12、其他长期资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
出租开发产品	101,063,243.22	103,677,554.24
合计	101,063,243.22	103,677,554.24

本公司控股子公司万置公司将成本总额共计为 108,055,267.18 元的会所(成本总额为 92,394,343.65 元)、商业用房(成本总额为 13,535,725.90 元)和商住用房(成本总额为 2,125,197.63 元)等开发产品分别出租,租期为 3-10 年。

13、短期借款：

(1) 短期借款分类：

单位:万元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	9,330	13,200
抵押借款		
担保借款		
信用借款		5,800
合计	9,330	19,000

短期借款期末余额 9,330 万元全部为本公司控股子公司万置公司的短期借款,以本公司控股子公司万置公司的外方投资者北京(庭院)有限公司在香港上海汇丰银行北京分行开具银行借款保函质押于中信实业银行作为保证。

14、应付帐款：

(1) 应付帐款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	159,117,559.56	99.99	92,971,265.29	99.99
一至二年	5,400.00	0.01	5,400.00	0.01
二至三年				
三年以上				
合计	159,122,959.56	100	92,976,665.29	100

应付账款期末数中,无应付持有本公司 5%以上(含 5%)股份的股东单位款项。

15、预收帐款：

(1) 预收帐款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	775,917,119.66	100	700,050,889.83	100

一至二年				
二至三年				
三年以上				
合计	775,917,119.66	100	700,050,889.83	100

预收账款期末数中，无预收持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位款项。

16、应交税金：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税	-31,957,318.48	-32,174,831.07	5%
所得税	24,076,549.61	-16,746,338.23	33%
个人所得税	386,425.49	337,728.46	超额累进税率
城建税	330,722.56	421,041.94	营业税的 7%
土地增值税	3,626,313.89	-12,414,211.70	超率累计税率
城市房地产税	460,430.88	817,173.09	
合计	-3,076,876.05	-59,759,437.51	/

17、其他应交款：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	费率说明
教育费附加	141,738.22	180,446.54	营业税的 3%
合计	141,738.22	180,446.54	

18、其他应付款：

(1) 其他应付款帐龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	95,679,901.89	100	65,996,950.76	100
一至二年				
二至三年				
三年以上				
合计	95,679,901.89	100	65,996,950.76	100

(2) 其他应付款的说明：

其他应付款期末数中，无应付持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位款项。

19、预提费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	结存原因
借款利息	314,198.75	402,512.50	尚未支付
设计费用	9,256,470.78	15,524,792.44	尚未结算
工程费	39,506,140.31	22,980,374.85	尚未结算
基础设施费	4,871,298.00	6,042,835.20	尚未结算
配套设施费	30,322,798.56	24,562,186.37	尚未结算
工程管理费	3,554,627.22		
中介服务费	60,000.00	3,560,836.75	尚未支付
其他	595,632.59	832,538.59	尚未结算
合计	88,481,166.21	73,906,076.70	/

20、一年到期的长期负债：

单位：万元 币种：人民币

种类	借款起始日	借款终止日	期末数			期初数
			利率	币种	本币金额	本币金额
保证借款	2003-06-12	2006-06-12	5.22	人民币	14,000	
保证借款	2004-01-19	2006-01-18	5.22	人民币	5,000	
保证借款	2004-03-26	2006-01-18	5.22	人民币	1,000	
保证借款	2004-04-26	2006-01-18	5.22	人民币	1,000	
保证借款	2004-08-09	2006-01-18	5.75	人民币	8,000	
合计	/	/	/	/	29,000	

21、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位：万元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款		
担保借款		
信用借款		29,000
合计		29,000

(2) 长期借款情况：

单位：万元 币种：人民币

借款单位	借款 起始 日	借款 终止 日	期末数				期初数			
			利率	币种	外币 金额	本币 金额	利率	币种	外币 金额	本币金 额
北京万置房地 产开发有 限公司	2003- 06-12	2006- 06-12					5.22	人民 币		14,000
北京万通先 锋置业股 份有限公 司	2004- 01-19	2006- 01-18					5.22	人民 币		5,000
北京万通先 锋置业股 份有限公 司	2004- 03-26	2006- 01-18					5.22	人民 币		1,000
北京万通先 锋置业股 份有限公 司	2004- 04-26	2006- 01-18					5.22	人民 币		1,000
北京万通先 锋置业股 份有限公 司	2004- 08-09	2006- 01-18					5.75	人民 币		8,000
合计	/	/	/	/	/		/	/	/	29,000

22、股本：

单位：股

	期初值	本次变动增减(+,-)						期末值
		配股	送股	公积金转 股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	62,000,000							62,000,000
其中：								
国家持有股份	3,180,000							3,180,000
境内法人持有股份	58,820,000							58,820,000
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	62,000,000							62,000,000

二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	30,000,000							30,000,000
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	30,000,000							30,000,000
三、股份总数	92,000,000							92,000,000

23、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	165,806,830.00			165,806,830.00
接受捐赠非现金资产准备				
接受现金捐赠				
股权投资准备				
关联交易差价	4,465,665.00			4,465,665.00
拨款转入				
外币资本折算差额				
其他资本公积	24,200,465.36			24,200,465.36
合计	194,472,960.36			194,472,960.36

注：本公司 2002 年度、2003 年度分别收取控股子公司北京万置房地产开发有限公司的资金占用费 6,546,563.00 元和 3,081,505.00 元，共计 9,628,068.00 元。本公司依据财政部财会[2001]64 号文《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》的规定，将相当于一年期银行存款利息部分冲减财务费用 5,162,403.00 元，将其余部分增计资本公积—关联交易差价 4,465,665.00 元，北京万置房地产开发有限公司则将其全部计入新城国际项目一期的开发产品成本；截至 2003 年 12 月 31 日，北京万置房地产开发有限公司按已实现的新城国际项目一期的商品房销售收入结转的已售开发产品成本中包括资金占用费 3,427,686.58 元，本公司在编制合并会计报表时已按上述资本公积占全部资金占用费的比例确认关联交易差价为 1,589,820.51 元；2004 年度，由于北京万置房地产开发有限公司已经全部实现了新城国际项目一期的商品房销售收入，本公司在编制本年度合并会计报表时对资金占用费 6,200,381.42 元按上述资本公积占全部资金占用费的比例确认当期关联交易差价为 2,875,844.49 元，累计确认关联交易差价 4,465,665.00 元。

24、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	14,579,481.34			14,579,481.34
法定公益金	7,289,740.66			7,289,740.66
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他盈余公积				
合计	21,869,222.00			21,869,222.00

25、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
净利润	50,569,871.23	42,950,211.74
加：年初未分配利润	71,876,475.76	56,016,590.22
其他转入		
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
应付普通股股利	13,800,000.00	13,800,000.00
未分配利润	108,646,346.99	85,166,801.96

注：根据本公司第二届董事会第二十一次会议通过的 2004 年度利润分配预案：以 2004 年末股本 92,000,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税）的比例发放股利 13,800,000 元，其中：应付法人股股东 9,300,000 元，社会公众股股东 4,500,000 元，并在 2005 年 5 月支付完毕。

26、主营业务收入及主营业务成本：

(1) 分行业主营业务

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	749,705,241.78	533,772,782.73	765,361,354.24	577,606,030.06
其中：关联交易				
合计	749,705,241.78	533,772,782.73	765,361,354.24	577,606,030.06
内部抵消				
合计	749,705,241.78	533,772,782.73	765,361,354.24	577,606,030.06

(2) 分产品主营业务

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
新城·国际一期			623,031,293.24	458,858,129.80
亚运新家园一期	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26
新城·国际二期	709,642,071.78	500,767,623.04		
其中:关联交易				
合计	749,705,241.78	533,772,782.73	765,361,354.24	577,606,030.06
内部抵消				
合计	749,705,241.78	533,772,782.73	765,361,354.24	577,606,030.06

(3) 分地区主营业务

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	749,705,241.78	533,772,782.73	765,361,354.24	577,606,030.06
其中:关联交易				
合计	749,705,241.78	533,772,782.73	765,361,354.24	577,606,030.06
内部抵消				
合计	749,705,241.78	533,772,782.73	765,361,354.24	577,606,030.06

27、主营业务税金及附加：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	37,485,262.08	38,268,067.65	5%
城建税	140,221.10	498,155.22	7%
教育费附加	60,094.76	213,495.10	3%
土地增值税	16,236,055.79	8,343,561.07	超率累计税率
合计	53,921,633.73	47,323,279.04	/

28、财务费用：

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
利息支出	4,230,720.50	1,660,066.30
减：利息收入	1,904,136.78	1,262,420.58

汇兑损失		591,089.61
减：汇兑收益	255,573.23	
其他	32,277.71	33,663.54
合计	2,103,288.20	1,022,398.87

29、投资收益：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
其他短期投资收益		-1,866,306.86
长期股权投资差额摊销	-3,514,410.00	-3,514,410.00
合计	-3,514,410.00	-5,380,716.86

30、补贴收入：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	收入来源
地方财政补贴	5,856,497.00	6,994,315.00	
合计	5,856,497.00	6,994,315.00	/

补贴收入系本公司控股子公司万置公司本年度收到的北京市怀柔区怀北镇财政科依据北京市怀柔区人民政府于 2003 年 1 月 3 日颁布的怀政发[2003]1 号文《北京市怀柔区人民政府关于完善促进区域经济发展有关财政政策的通知》而给予的地方财政补贴—支持企业发展资金。

31、营业外收入：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
违约金收入	15,490.23	28,500.00
更名费收入	28,397.25	137,569.31
其他收入		57,851.01
合计	43,887.48	223,920.32

32、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
补偿金	6,531.00	160,502.69
捐赠支出		100,000.00

固定资产处置净损失	40,473.88	
其他支出	10,499.50	
合计	57,504.38	260,502.69

33、支付的其他与经营活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项目	金额
管理费用	6,127,208.66
营业费用	4,493,385.98
其他应收款	3,645,891.61
其他应付款	18,477,766.31
财务费用	14,819.30
营业外支出	6,531.00
预提费用	2,556,906.00
其他	5,600.00
合计	35,328,108.86

(七) 母公司会计报表附注:

1、应收账款:

(1) 应收账款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
一年以内						5666260.00	94.20	169987.80	3	5496272.20
一至二年	4192740.00	99.99	125782.20	3	4066957.80	348073.00	5.79	10442.19	3	337630.81
二至三年	407.00	0.01	12.21	3	394.79	407.00	0.01	12.21	3	394.79
合计	4193147.00	100	125794.41	3	4067352.59	6014740.00	100	180442.20	3	5834297.80

(2) 应收帐款坏帐准备变动情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收帐款坏帐准备	180,442.20			54,647.79	54,647.79	125,794.41

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位: 元 币种: 人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	4,189,418.00	99.91	6,007,452.00	99.88

(4) 本报告期应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

2、其他应收款：

(1) 其他应收款帐龄

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内	262,482.94	7.85	7,874.49	3	254,608.45	3,133,398.51	50.29	94,001.96	3	3,039,396.55
一至二年	3,082,505.00	92.15	92,475.15	3	2,990,029.85	3,097,585.00	49.71	92,927.55	3	3,004,657.45
合计	3,344,987.94	100	100,349.64	3	3,244,638.30	6,230,983.51	100	186,929.51	3	6,044,054.00

(2) 其他应收款坏帐准备变动情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐准备	186,929.51			86,579.87	86,579.87	100,349.64

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位: 元 币种: 人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	3,281,050.00	98.10	5,762,977.91	92.49

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

3、长期投资：

(1) 长期投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资				
对子公司投资	152,064,751.90	57,245,129.27	3,514,410.00	205,795,471.17
对合营公司投资				
对联营公司投资				
其他股权投资				
股权投资差额				
合并价差				
合计	152,064,751.90	57,245,129.27	3,514,410.00	205,795,471.17
减：长期股权投资减值准备				
长期股权投资净值合计	152,064,751.90	/	/	205,795,471.17

(2) 股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期初金额	初始余额	本期增加	本期减少	摊销金额	期末余额	形成原因	摊销年限
北京万置房地产开发有限公司	49,201,767.79	70,288,227.79			3,514,410.00	45,687,357.79		6.5
合计	49,201,767.79	70,288,227.79			3,514,410.00	45,687,357.79	/	/

4、主营业务收入及主营业务成本：

(1) 分行业主营业务

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26

其中: 关联交易				
合计	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26
内部抵消				
合计	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26

(2) 分产品主营业务

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
亚运新新家园一期	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26
其中: 关联交易				
合计	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26
内部抵消				
合计	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26

(3) 分地区主营业务

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26
其中: 关联交易				
合计	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26
内部抵消				
合计	40,063,170.00	33,005,159.69	142,330,061.00	118,747,900.26

5、投资收益：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	上年同期数
其他短期投资收益		-1,866,306.86
长期投资收益	53,730,719.27	39,833,866.79
其中：按权益法确认收益	57,245,129.27	43,348,276.79
长期股权投资差额摊销	-3,514,410.00	-3,514,410.00
合计	53,730,719.27	37,967,559.93

(八) 关联方及关联交易

1、存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法人代表
北京万置房地产开发有限公司	北京	房地产开发、经营	控股子公司	中外合资	许立

2、存在控制关系关联方的注册资本及其变化情况

单位: 万元 币种: 美元

关联方名称	注册资本期初数	注册资本增减	注册资本期末数
北京万置房地产开发有限公司	1,200		1,200

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化情况

单位: 万元 币种: 美元

关联方名称	关联方所持股份期初数	关联方所持股份比例期初数(%)	关联方所持股份增减	关联方所持股份增减比例(%)	关联方所持股份期末数	关联方所持股份比例期末数(%)
北京万置房地产开发有限公司		60				60

4、不存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	关联方与本公司关系
北京万通星河实业有限公司	控股股东
北京嘉华筑业实业有限公司	参股股东
北京恒通恒技术发展有限公司	参股股东
北京裕天投资有限公司	参股股东
中国建筑第一工程局第五建筑公司	参股股东
北京万通地产股份有限公司	间接控股股东
北京京伯房地产开发有限公司	其他关联关系

注 1：北京万通地产股份有限公司持有本公司的控股股东北京万通星河实业有限公司 80%的股份，故为本公司的间接控股股东。

注 2：本公司间接控股股东北京万通地产股份有限公司持有北京京伯房地产开发有限公司（以下简称“京伯公司”）50%的股份，故为本公司的非控制关系的关联方。

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
北京万通先锋置业股份有限公司	北京万置房地产开发有限公司	14,000 万元	2003-06-19 ~ 2008-06-18	否

2005 年 8 月 2 日, 本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司提前归还了由本公司提供担保的中国银行朝阳支行的 14,000 万元贷款, 本公司相应的担保责任解除。

6、关联方应收应付款项

单位: 元 币种: 人民币

应收应付款项名称	关联方	期初金额	期末金额
其他应收款	北京万置房地产开发有限公司	3,081,505.00	3,081,505.00
其他应收款	北京京伯房地产开发有限公司	2,762,577.16	10,721.69

(九) 或有事项

1、已贴现的商业承兑汇票形成的或有负债及其财务影响:

2、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

3、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

截至 2005 年 6 月 30 日, 本公司及控股子公司北京万置房地产开发有限公司为商品房承购人提供抵押贷款担保, 尚未结清的担保余额为 120,684 万元 (其中: 本公司提供抵押贷款担保余额为 44,623 万元, 本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司提供抵押贷款担保余额为 76,061 万元), 担保余额中 112,297 万元的保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记时解除, 其余担保余额的保证责任在办妥抵押登记后一年方可解除。

4、其他或有负债及其财务影响:

(十) 承诺事项

无

(十一) 资产负债表日后事项

非调整事项: 2005 年 8 月 2 日, 本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司提前归还由本公司提供担保的中国银行朝阳支行贷款 1.4 亿元, 本公司相应的担保责任解除。

(十二) 其他重要事项

无

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的 2005 年半年度报告文本；
- (二) 载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签字盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》上披露的所有文件的正本及公告原稿。

董事长：张研

北京万通先锋置业股份有限公司

2005 年 8 月 15 日