

北京天鸿宝业房地产股份有限公司

600376

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	2
四、董事、监事和高级管理人员	4
五、管理层讨论与分析	4
六、重要事项	6
七、财务会计报告(未经审计)	10
八、备查文件目录	47

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、独立董事宋常先生，因出差，未能参加此次董事会。独立董事刘洪玉先生，因出差，未能参加此次董事会。董事巴峥嵘先生，因出差，委托董事潘刚升先生参加此次董事会。董事米崇广先生，因公务，委托董事潘刚升先生参加此次董事会。
- 3、公司半年度财务报告未经审计。
- 4、公司负责人潘刚升先生，主管会计工作负责人邢宝华先生，会计机构负责人（会计主管人员）李民先生声明：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：北京天鸿宝业房地产股份有限公司
公司英文名称：BEIJING TIANHONG BAoye REAL ESTATE CO., LTD.
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：天鸿宝业
公司 A 股代码：600376
- 3、公司注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园 M207 室
公司办公地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园 M207 室
邮政编码：100011
公司国际互联网网址：[http:// www. ti anhong- baoye. com. cn](http://www.tianhong-baoye.com.cn)
公司电子信箱：[gqw@ti anhong- baoye. com. cn](mailto:gqw@tianhong-baoye.com.cn)
- 4、公司法定代表人：潘刚升
- 5、公司董事会秘书：龚谦炜
电话：64401653
传真：64401637
E-mail：[gqw@ti anhong- baoye. com. cn](mailto:gqw@tianhong-baoye.com.cn)
联系地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园 M207 室
公司证券事务代表：钟宁
电话：64401277
传真：64401637
E-mail：[z_n@ti anhong- baoye. com. cn](mailto:z_n@tianhong-baoye.com.cn)
联系地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园 M207 室
- 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](http://www.sse.com.cn)
公司半年度报告备置地点：公司证券部
- 7、公司其他基本情况：公司法人营业执照注册号：1100001502073
公司税务登记号码：地税 110101101309074000 国税 110101101309074
公司聘请的境内会计师事务所名称：岳华会计师事务所有限责任公司
公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 1201—1203 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（%）
流动资产	1,745,483,805.60	1,859,937,974.17	-6.15

流动负债	953,351,805.22	1,029,862,892.92	-7.43
总资产	1,918,934,018.33	1,991,243,003.23	-3.63
股东权益(不含少数股东权益)	744,583,622.69	739,654,617.26	0.67
每股净资产	4.30	4.27	0.70
调整后的每股净资产	4.30	4.27	0.70
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增 减(%)
净利润	22,249,005.42	13,168,705.41	68.95
扣除非经常性损益后的净利润	22,267,524.82	13,190,089.10	68.82
每股收益	0.13	0.08	62.5
净资产收益率(%)	2.99	1.87	增加1.12个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-479,980,201.00	16,307,157.89	-3,043.37

1、净利润与每股收益与去年同期相比有大幅增加，主要是由于公司开发的观澜国际花园项目上半年销售情况良好，同时由于现房销售，可确认销售收入。

2、经营活动产生的现金流量净额与去年同期相比出现较大变动，主要是由于公司在上半年开发项目拆迁及工程款支出较大。

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
委托投资损益	260.31
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-27,901.21
所得税影响数	9,121.50
合计	-18,519.40

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	6.65	6.65	0.29	0.30
营业利润	4.53	4.53	0.19	0.20
净利润	2.99	2.99	0.13	0.13
扣除非经常性损益后的净利润	2.99	2.99	0.13	0.13

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 17,066 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)
1、北京天鸿集团公司	0	57,600,000	33.26	未流通		国有股东
2、美都控股股份有限公司	0	28,000,000	16.17	未流通	质押 28,000,000	法人股东
3、深圳金阳投资有限责任公司	0	15,728,000	9.10	未流通		国有股东
4、京华房产有限公司	0	4,160,000	2.40	未流通		法人股东
5、北京宝信实业发展公司	0	2,112,000	1.22	未流通		法人股东
6、北京宝华饭店	0	800,000	0.46	未流通		法人股东
7、北京市房屋建筑设计院	0	800,000	0.46	未流通		国有股东
8、中国银河证券有限责任公司	0	339,502	0.20	已流通		社会公众股东
9、李梅	-21,227	294,400	0.17	已流通		社会公众股东
10、叶昌鸿	-2,000	201,579	0.12	已流通		社会公众股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明

以上股东中，北京天鸿集团公司为本公司第一大股东；为美都控股股份有限公司第二大股东，持有其 21.22% 股份；为深圳金阳投资有限责任公司控股股东；京华房产有限公司为中外合资企业，天鸿集团占其注册资本的 70%；北京宝信实业发展公司法人代表田占雄先生为北京天鸿集团公司董事、副总经理；北京宝华饭店为集体所有制企业，天鸿集团对其具有实质控制权；北京市房屋建筑设计院为天鸿集团下属企业。

报告期末股东总数为 17,066 户。其中非流通股股东 7 户，流通 A 股股东 17,059 户。

战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况

公司没有战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况。

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)
中国银河证券有限责任公司	339,502	A股
李梅	294,400	A股
叶昌鸿	201,579	A股
王景	156,370	A股
邓紫曦	138,080	A股
刘波	134,158	A股
童德权	131,828	A股
王佳绚	115,660	A股
李城	110,000	A股
方国钢	106,080	A股

前十名流通股股东关联关系的说明

前十名流通股股东之间关联关系不详

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明

未知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。

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

报告期内，经公司四届十五次董事会审议通过，同意王立新先生辞去股份公司财务总监职务，同时聘任邢宝华先生担任股份公司财务总监。

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

公司是经建设部审批认定的具有房地产开发一级资质的房地产开发企业，公司目前的开发业务集中于北京和天津两地。公司上半年生产经营平稳，报告期内，共完成开复工面积 31326 平米，实际完成投资 43438 万元，销售和出租物业面积合计达到 32600 平米。

上半年公司开发的观澜国际花园项目销售情况良好，同时由于是现房销售，可确认收入，因此公司上半年净利润与去年同期比较有较大幅度增长。

报告期内经营活动产生的现金流量净额为-479,980,201.00 元，主要是由于公司在上半年新开发项目拆迁及工程款支出较大。

报告期内，公司全力推进各开发项目的进展。其中，北京回龙观文化居住区后期 G04-06、G08、G09 经济适用住房项目已获得了立项批复并签署了委托征地拆迁协议书；海河水上运动世界项目年初已签订了土地出让合同并付清了土地出让金，目前规划设计、工程建设等各方面工作均按照计划进度开展；北京耀辉国际城项目拆迁已完成大半，前期设计工作进展顺利。

2004 年，公司收购了天津华升房地产发展有限公司 90% 股权，成为华升公司控股股东；截至报告期末，工商变更手续已完成。

(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

公司主要从事房地产的开发与经营，具体为商品住宅小区的开发建设，包括商品房、经济适用房、普通办公楼、商业设施以及土地的开发与销售。

(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						
房地产开发	184,955,059.40	125,346,818.69	32.23	6.08	0.48	增加 3.78 个百分点

分产品						
商品房	184,955,059.40	125,346,818.69	32.23	6.08	0.48	增加 3.78 个百分点

报告期内，公司主营业务收入全部来自于房地产开发，没有其他行业和产品。

(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	184,955,059.40	6.08

报告期内，公司主营业务收入全部来自于北京地区。

(4) 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
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	房地产开发	北京回龙观文化居住区后期 G04-06、G08、G09 经济适用住房项目	10,000,000.00	66,186,739.78	-289,924.82
北京耀辉置业有限公司	房地产开发	北京耀辉国际城项目	50,000,000.00	816,094,767.87	1,658,920.78
北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司	健身俱乐部	健身、游泳等	500,000.00	4,487,854.99	227,752.17
天津海景实业有限公司	房地产开发、基础设施建设	天津市海河水上游运动世界项目	100,000,000.00	155,043,096.64	-874,821.16

公司于 2004 年购买天津华升房地产发展有限公司 90% 股权，成为华升公司控股股东。工商变更手续已于本年 6 月底完成，本报告期华升公司未纳入合并会计报表范围。

2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

报告期内，公司多个房地产项目同时进入开发建设阶段，巨额的项目前期投入一度使公司资金比较紧张。目前，公司已通过申请银行贷款，发行信托计划，股东借款等多种形式筹集资金，缓解了资金压力。在加大融资力度的同时，公司也将加快项目的建设进度，尽早开始新项目的销售，加速资金的回流。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

1)、公司于 2001 年通过首次发行募集资金 40,240 万元人民币,已累计使用 40,240 万元人民币,其中本年度已使用 0 万元人民币,尚未使用 0 万元人民币

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	实际收益	是否符合计划进度	是否符合预计收益
曙光花园二期	20,000	否	20,240	6,468	8,127	是	是
回龙观后期 D05、D06 项目	20,000	否	20,000	4,843	6,047	是	是
合计	40,000	/	40,240	11,311	14,174	/	/

3、非募集资金项目情况

- 1)、回龙观文化居住区后期 G04-G06、G08、G09 经济适用住房项目
公司预计总投资 35 亿元人民币投资该项目,拆迁准备阶段,建设期间,未产生收益。
- 2)、北京耀辉国际城项目
公司预计总投资 21 亿元人民币投资该项目,拆迁阶段,建设期间,未产生收益。
- 3)、天津海河水运动世界项目
公司预计总投资 48 亿元人民币投资该项目,部分开工,建设期间,未产生收益。
- 4)、天津万德花园二期项目
公司预计总投资 3 亿元人民币投资该项目,方案设计阶段,未产生收益。

(四) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

公司预计 2005 年 1 - 9 月的净利润与去年同期的 1997.3 万元相比增长 50%左右。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司根据中国证监会的有关规定和《上海证券交易所股票上市规则》(2004 修订)的要求,对公司章程、公司股东大会议事规则、公司董事会议事规则、公司关联交易决策制度等一系列公司内控制度进行了修改与完善,从基本制度上保证了公司的规范运作,加强了对中、小股东权益的保护,促进了公司法人治理结构的进一步完善。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2005 年 4 月 27 日,经公司 2004 年度股东大会审议通过,公司 2004 年利润分配方案为:以公司目前总股本 17320 万股为基数,每 10 股派发现金红利 1 元(含税),共计分配利润 17,320,000.00 元,剩余未分配利润 105,326,682.87 元结转以后年度。上述利润分配已经实施完毕,股权登记日为 2005 年 6 月 15 日,除息日为 2005 年 6 月 16 日,现金红利发放日为 2005 年 6 月 22 日。

(三) 中期拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司 2005 年中期利润分配预案为:不分配、不转增。

(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、出售资产情况

1)、2005 年 4 月 27 日, 本公司向北京吉创投资有限公司转让天津华升房地产发展有限公司 20% 股权, 该资产的帐面价值为 9,451,705.64 元人民币, 实际出售金额为 9,454,221.00 元人民币, 产生损益 2,515.36 元人民币, 本次出售价格的确定依据交易双方同意以目标公司 2004 年未经审计后的净资产价值作为股权转让的定价依据, 在此基础上协商定价。该事项已于 2005 年 4 月 28 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。此次股权转让, 能够为公司引进新的合作伙伴, 有利于公司更好地完成在天津的房地产开发业务。工商变更登记手续已完成。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、购买商品、接受劳务的重大关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易额的比重 (%)	结算方式	市场价格	对公司利润的影响
北京天鸿宝威土地开发有限责任公司	股份公司委托北京天鸿宝威土地开发有限责任公司进行回龙观文化居住区后期 G04-G06、G08、G09 经济适用住房项目的土地征地及拆迁补偿工作。	根据国家及北京市有关征地拆迁政策及有关税费的交纳标准、北京市政府对回龙观地区经济适用住房的征地补偿标准、天鸿宝威与被征地拆迁单位的协商价格计算确定。	/	53,516.478 万元	100	根据拆迁进度分期付款		双方此次合作, 有关费用按照国家及北京市相关标准严格核算, 使开发项目成本费用得到了严格控制, 股份公司不会因此次关联交易而使其利益受到损害。

2、关联债权债务往来

单位: 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
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	参股子公司				3,000,000.00	3,560,328.03
合计	/			/	3,000,000.00	3,560,328.03

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 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 0 元人民币。

3、其他重大关联交易
无

(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: 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
报告期内担保发生额合计			12,000,000.00			
报告期末担保余额合计			12,000,000.00			
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			12,000,000.00			
担保总额占公司净资产的比例			1.61			
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			

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

报告期内,天津海景实业有限公司与天津市规划与国土资源管理局签订了天津海河水上运动世界项目的土地出让合同,土地出让金已付清。

(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

公司第一大股东北京天鸿集团公司在本公司股票上市前曾承诺，在现有房地产开发项目结束以后，天鸿集团及其下属企业将只承担政府指定的工程，不再在北京市进行其他类型的房地产项目开发，以避免可能出现的新的同业竞争。截至本报告期末，天鸿集团严格遵照上述承诺执行，没有新项目开发建设。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

公司未改聘会计师事务所，公司现聘任北京岳华会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构。

(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)、截止 2005 年 6 月 30 日，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 56439 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）个人住房抵押贷款提供保证，该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后解除。

2)、本公司第二大股东美都控股股份有限公司共持有本公司社会法人股 2800 万股（占公司总股本的 16.17%），该公司将上述股份质押给中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行，为该行向美都控股股份有限公司发放的 6500 万元流动资金贷款提供质押担保，质押期限自 2005 年 5 月 23 日至 2006 年 5 月 23 日，上述质押已在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了质押登记手续。

(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
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2004 年年度报告摘要	中证报 B24 版，上证报 25 版	2005-03-12	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第四届董事会第十四次会议决议公告暨召开 2004 年年度股东大会的通知	中证报 B24 版，上证报 25 版	2005-03-12	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第四届监事会第五次会议决议公告	中证报 B24 版，上证报 25 版	2005-03-12	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2005 年第一季度报告	中证报 C48 版，上证报 C24 版	2005-04-28	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2004 年年度股东大会决议公告	中证报 C48 版，上证报 C24 版	2005-04-28	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第四届董事会第十五次会议决议公告	中证报 C48 版，上证报 C24 版	2005-04-28	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2005 年中期业绩预增公告	中证报 C48 版，上证报 C24 版	2005-04-28	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于股东	中证报 B08	2005-	http://www.sse.com.cn

股权质押的公告	版，上证报 C9 版	05-26	
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2004 年 度分红派息实施公告	中证报 B08 版，上证报 C12 版	2005- 06-10	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第四届董 事会第十六次会议决议公告暨召开 2005 年 度第一次临时股东大会的通知	中证报 C04 版，上证报 28 版	2005- 06-11	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司重大关联 交易公告	中证报 C04 版，上证报 28 版	2005- 06-11	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第四届监 事会第六次会议决议公告	中证报 C04 版，上证报 28 版	2005- 06-11	http://www.sse.com.cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于 2004 年度分红派息实施公告的补充公告	中证报 C01 版，上证报 C5 版	2005- 06-15	http://www.sse.com.cn

七、财务会计报告(未经审计)

(一) 财务报表

资产负债表（一）
2005 年 6 月 30 日

编制单位：北京天鸿宝业房地产股份有限公司

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			115,139,496.68	617,436,780.10	65,898,956.84	433,669,782.55
短期投资						
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款			1,894,711.51	2,422,925.59	1,894,711.51	2,422,925.59
其他应收款			156,194,833.79	38,256,030.96	967,147,749.11	589,504,138.43
预付账款			381,787,906.64	237,203,044.12	-4,673,959.34	4,342,278.14
应收补贴款						
存货			1,090,137,676.68	964,493,410.08	528,792,201.56	630,647,516.41
待摊费用			329,180.31	125,783.32		
一年内到期的长期 债权投资						
其他流动资产						
流动资产合计			1,745,483,805.60	1,859,937,974.17	1,559,059,659.68	1,660,586,641.12
长期投资：						
长期股权投资			83,667,719.50	43,773,933.50	164,070,120.10	126,045,346.06
长期债权投资						
长期投资合计			83,667,719.50	43,773,933.50	164,070,120.10	126,045,346.06
其中：合并价差			14,041,940.50	15,693,933.50		
其中：股权投资差 额			14,041,940.50	15,693,933.50		
固定资产：						
固定资产原价			13,163,201.63	9,276,239.80	4,124,045.00	4,064,405.00
减：累计折旧			2,871,739.89	2,137,113.71	2,042,684.65	1,794,283.07
固定资产净值			10,291,461.74	7,139,126.09	2,081,360.35	2,270,121.93
减：固定资产减值 准备						
固定资产净额			10,291,461.74	7,139,126.09	2,081,360.35	2,270,121.93
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
固定资产合计			10,291,461.74	7,139,126.09	2,081,360.35	2,270,121.93
无形资产及其他 资产：						
无形资产						
长期待摊费用			187,564.83	144,413.92		
其他长期资产			79,303,466.66	80,247,555.55	79,303,466.66	80,247,555.55
无形资产及其他资 产合计			79,491,031.49	80,391,969.47	79,303,466.66	80,247,555.55
递延税项：						
递延税款借项						
资产总计			1,918,934,018.33	1,991,243,003.23	1,804,514,606.79	1,869,149,664.66

公司法定代表人：潘刚升

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：李民

资产负债表（二）
2005 年 6 月 30 日

编制单位：北京天鸿宝业房地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

流动负债：						
短期借款		430,000,000.00	380,000,000.00	430,000,000.00	380,000,000.00	
应付票据						
应付账款		90,758,110.09	105,665,831.75	18,272,543.65	33,238,038.21	
预收账款		247,072,395.02	316,693,777.29	247,061,495.02	316,556,577.29	
应付工资						
应付福利费		5,486,989.47	4,504,520.22	5,044,793.71	4,238,648.83	
应付股利		10,920,000.00		10,920,000.00		
应交税金		9,421,722.14	12,870,915.99	-581,052.11	2,873,848.95	
其他应交款		-216,088.82	-219,834.48	-366,226.82	-369,521.13	
其他应付款		22,974,312.07	28,073,878.32	13,276,465.39	10,683,651.42	
预提费用		136,934,365.25	182,273,803.83	136,302,965.27	182,273,803.83	
预计负债						
一年内到期的长期负债						
其他流动负债						
流动负债合计		953,351,805.22	1,029,862,892.92	859,930,984.11	929,495,047.40	
长期负债：						
长期借款		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	
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		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	
递延税项：						
递延税款贷项						
负债合计		1,153,351,805.22	1,229,862,892.92	1,059,930,984.11	1,129,495,047.40	
少数股东权益		20,998,590.42	21,725,493.05			
所有者权益（或股东权益）：						
实收资本（或股本）		173,200,000.00	173,200,000.00	173,200,000.00	173,200,000.00	
减：已归还投资						
实收资本（或股本）净额		173,200,000.00	173,200,000.00	173,200,000.00	173,200,000.00	
资本公积		368,316,195.15	368,316,195.15	368,316,195.15	368,316,195.15	
盈余公积		75,491,739.25	75,491,739.24	75,485,638.99	75,485,638.98	
其中：法定公益金		22,120,527.20	22,120,527.20	22,118,493.78	22,118,493.78	
未分配利润		127,575,688.29	122,646,682.87	127,581,788.54	122,652,783.13	
拟分配现金股利			17,320,000.00		17,320,000.00	
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		744,583,622.69	739,654,617.26	744,583,622.68	739,654,617.26	
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,918,934,018.33	1,991,243,003.23	1,804,514,606.79	1,869,149,664.66	

公司法定代表人：潘刚升

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：李民

利润及利润分配表
2005 年 1-6 月

编制单位: 北京天鸿宝业房地产股份有限公司

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			184,955,059.40	174,352,277.11	181,448,048.40	174,352,277.11
减: 主营业务成本			125,346,818.69	124,742,157.53	125,301,695.98	124,742,157.53
主营业务税金及附加			10,098,404.76	9,588,573.64	9,981,138.95	9,588,573.64
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)			49,509,835.95	40,021,545.94	46,165,213.47	40,021,545.94
加: 其他业务利润(亏损以“-”号填列)						
减: 营业费用			5,247,427.55	15,900,370.07	3,067,413.83	15,900,370.07
管理费用			12,741,708.52	6,662,019.67	8,498,116.20	6,662,019.67
财务费用			-2,226,646.65	-1,402,543.94	-1,631,661.55	-1,402,543.94
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			33,747,346.53	18,861,700.14	36,231,344.99	18,861,700.14
加: 投资收益(损失以“-”号填列)			-1,126,732.69	968,216.03	-2,996,004.97	968,216.03
补贴收入						
营业外收入			15,158.84	108,869.24	15,158.84	108,869.24
减: 营业外支出			43,060.05	284,001.22	43,060.05	284,001.22
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			32,592,712.63	19,654,784.19	33,207,438.81	19,654,784.19
减: 所得税			11,070,609.83	6,486,078.78	10,958,433.39	6,486,078.78
减: 少数股东损益			-726,902.62			
加: 未确认投资损失(合并报表填列)						
五、净利润(亏损以“-”号填列)			22,249,005.42	13,168,705.41	22,249,005.42	13,168,705.41
加: 年初未分配利润			122,646,682.87	108,717,105.47	122,652,783.12	108,717,105.47
其他转入						
六、可供分配的利润			144,895,688.29	121,885,810.88	144,901,788.54	121,885,810.88
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			144,895,688.29	121,885,810.88	144,901,788.54	121,885,810.88
减: 应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利			17,320,000.00	25,980,000.00	17,320,000.00	25,980,000.00
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)			127,575,688.29	95,905,810.88	127,581,788.54	95,905,810.88
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: 潘刚升

主管会计工作负责人: 邢宝华

会计机构负责人: 李民

现金流量表（一）
2005 年 1-6 月

编制单位: 北京天鸿宝业房地产股份有限公司

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			115,770,707.89	112,426,762.33
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金			5,875,388.79	6,100,098.47
现金流入小计			121,646,096.68	118,526,860.80
购买商品、接受劳务支付的现金			547,424,999.72	116,808,549.93
支付给职工以及为职工支付的现金			9,792,644.14	8,078,284.11
支付的各项税费			25,894,066.06	25,555,553.29
支付的其他与经营活动有关的现金			18,514,587.77	314,744,980.56
现金流出小计			601,626,297.68	465,187,367.89
经营活动产生的现金流量净额			-479,980,201.00	-346,660,507.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金			525,000.00	525,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金				
收到的其他与投资活动有关的现金			3,000,000.00	3,000,000.00
现金流入小计			3,525,000.00	3,525,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			1,996,471.80	789,708.00
投资所支付的现金			51,000,000.00	51,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计			52,996,471.80	51,789,708.00
投资活动产生的现金流量净额			-49,471,471.80	-48,264,708.00
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			100,000,000.00	100,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计			100,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务所支付的现金			50,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			22,828,314.53	22,828,314.53
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			17,296.09	17,296.09
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			72,845,610.62	72,845,610.62
筹资活动产生的现金流量净额			27,154,389.38	27,154,389.38
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额			-502,297,283.42	-367,770,825.71

公司法定代表人: 潘刚升

主管会计工作负责人: 邢宝华

会计机构负责人: 李民

现金流量表(二)
2005 年 1-6 月

编制单位:北京天鸿宝业房地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

补充材料				
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润			22,249,005.42	22,249,005.42
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)			-726,902.62	
减：未确认的投资损失				
加：计提的资产减值准备			-183,745.18	-183,917.42
固定资产折旧			750,276.14	264,051.53
无形资产摊销				
长期待摊费用摊销			395,999.28	
待摊费用减少(减：增加)			-203,396.99	
预提费用增加(减：减少)			-45,339,438.58	-45,970,838.56
处理固定资产、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			7,950.05	7,950.05
财务费用			17,095,942.98	17,080,246.09
投资损失(减：收益)			1,126,732.69	2,996,004.97
递延税款贷项(减：借项)				
存货的减少(减：增加)			-124,700,357.71	102,799,403.74
经营性应收项目的减少(减：增加)			-148,057,593.80	-360,754,552.71
经营性应付项目的增加(减：减少)			-202,394,672.69	-85,147,860.20
其他				
经营活动产生的现金流量净额			-479,980,201.00	-346,660,507.09
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			115,139,496.68	65,898,956.84
减：现金的期初余额			617,436,780.10	433,669,782.55
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			-502,297,283.42	-367,770,825.71

公司法定代表人：潘刚升

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：李民

合并资产减值表
2005 年 1-6 月

编制单位: 北京天鸿宝业房地产股份有限公司

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
			合计	
坏账准备合计	1,045,623.00	172.25	183,917.42	861,877.83
其中: 应收账款	1,037,251.00		183,917.42	853,333.58
其他应收款	8,372.00	172.25		8,544.25
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	11,953,802.23			11,953,802.23
其中: 开发产品	1,521,314.74			1,521,314.74
出租开发产品	10,432,487.49			10,432,487.49
长期投资减值准备合计	1,930,000.00			1,930,000.00
其中: 长期股权投资	1,930,000.00			1,930,000.00
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				

公司法定代表人: 潘刚升

主管会计工作负责人: 邢宝华

会计机构负责人: 李民

母公司资产减值表

2005 年 1-6 月

编制单位: 北京天鸿宝业房地产股份有限公司

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
			合计	
坏账准备合计	1,045,623.00		183,917.42	861,705.58
其中: 应收账款	1,037,251.00		183,917.42	853,333.58
其他应收款	8,372.00			8,372.00
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	11,953,802.23			11,953,802.23
其中: 开发产品	1,521,314.74			1,521,314.74
出租开发产品	10,432,487.49			10,432,487.49
长期投资减值准备合计	1,930,000.00			1,930,000.00
其中: 长期股权投资	1,930,000.00			1,930,000.00
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				

公司法定代表人: 潘刚升

主管会计工作负责人: 邢宝华

会计机构负责人: 李民

会计报表附注

一、公司的基本情况

北京天鸿宝业房地产股份有限公司（以下简称公司或本公司）成立于 1993 年 12 月 29 日，是经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第 128 号文件和京体改委字（1993）第 152 号文件批准，由北京市房地产开发经营总公司、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时股本总额为 6825 万股，出资方式全部为现金出资。

1996 年 12 月 24 日，经北京市人民政府办公厅京政办函〔1996〕145 号批准，将原以定向募集方式设立的股份有限公司重新确定为以发起方式设立的股份有限公司，并于 1996 年 12 月 31 日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。公司发起人为北京天鸿集团公司（原北京市房地产开发经营总公司）、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院、海南宝华实业股份有限公司、北京市房地产开发经营深圳公司（已更名为深圳金阳投资有限责任公司）、京华房产有限公司、北京宝华饭店、北京宝信实业发展公司、北京天鸿集团公司工会、京华房产有限公司工会、北京市房屋建筑设计院工会共 11 家单位。北京华澳房产有限公司已将其持有的股份，转让给海南宝华实业股份有限公司（已更名为美都控股股份有限公司）。北京天鸿集团公司工会、北京市房屋建筑设计院工会、北京燕侨物业管理有限公司工会（原京华房产有限公司工会）已将所持股份转让给北京宝信实业发展公司。

2001 年 1 月 15 日，公司 4000 万 A 股股票在上交所上网定价发行，2001 年 3 月 12 日在上海交易所挂牌上市。

2002 年 4 月 25 日，根据公司 2001 年度股东大会审议通过的《股份公司 2001 年度利润分配预案》，以 10,825 万股为基数，每 10 股送 6 股股票股利，每股面值 1 元，共分配 6,495 万元。

公司注册资本：17,320 万元人民币；经营范围：房地产开发、商品房销售、房屋租赁、建筑工程咨询、内外装饰装修、技术开发、技术服务、销售自行开发的产品、购销建筑材料、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品、经贸信息咨询、劳务服务；注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层；法定代表人：潘刚升。

二、公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计年度：公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币：公司以人民币为记账本位币。

3. 会计制度：公司执行《企业会计制度》。

4. 记账基础和计价原则

记账基础为权责发生制，计价原则为历史成本。

5. 外币业务的核算方法

对发生的外币经济业务,采用业务发生当月月初中国人民银行公布的市场汇率(中间价)折合为记账本位币记账,月末对外币账户余额按月末市场汇率(中间价)进行调整,将按月末市场汇率(中间价)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,作为汇兑损益处理。属购建固定资产发生的汇兑损益,在固定资产达到预计可使用状态前计入各项在建工程成本;除上述情况以外发生的汇兑损益计入当期财务费用。

6. 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 短期投资的核算方法

(1)短期投资指本公司购入的能够随时变现并且持有时间不准备超过一年(含一年)的投资,包括股票投资、债券投资等。

(2)短期投资在取得时以实际成本计价,即实际支付的全部价款(包括税金、手续费和相关费用)扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到期尚未领取的债券利息后的金额。

(3)期末按成本与市价孰低法计价,按单项投资计提短期投资跌价准备,并记入当期损益。

(4)在处置时,按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认当期的投资收益。

8. 坏账核算方法

(1)公司确认坏账的标准: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的应收款项;债务人逾期未履行其偿债义务,且具有明显特征表明无法收回。

(2) 本公司的坏账核算采用备抵法，坏账准备采用账龄分析法计提，计提的比例列示如下：

账龄	计提比例
1 年以内	0
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	30%
3 年以上	50%

9. 存货核算方法

存货分类为：原材料、库存设备、低值易耗品、分期收款开发产品、开发成本、出租开发产品、开发产品。

存货的盘存制度为永续盘存制。各类存货按实际成本计价，低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

出租开发商品按直线法摊销，摊销年限 40-45 年。

期末，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，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。可变现净值是指单个开发成本、开发产品资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、代收代缴四源费、电贴费、中介代理和销售所必需的预计税金、费用后的净值。

10. 长期投资的核算方法

(1) 长期股权投资的计价及收益确认方法

长期股权投资在取得时，按取得时的实际成本作为初始投资成本；

公司对其它单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20%(含 20%)以下，或虽占 20%以上但不具有重大影响的，按成本法核算。公司对其它单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20%以上，或虽占被投资单位有表决权资本不足 20%，但有重大影响的采用权益法核算。

(2) 股权投资差额的摊销方法和摊销期限

股权投资借方差额的摊销按直线法摊销，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按 5 年摊销；股权投资贷方差额记入资本公积。

(3) 长期债权投资的计价及收益确认方法

长期债权投资的计价方法

长期债权投资在取得时，按取得时的实际成本作为初始投资成本。

长期债权投资收益的确认方法

- 在债券持有期间按期计提的利息收入，确认为当期投资收益；
- 债券处置时取得的价款与其账面价值的差额，确认为处置当期的收益或损失。

(4)长期债券投资溢价和折价的摊销方法

债券取得时的溢价和折价在债券存续期内按直线法平均摊销。

(5)长期投资减值准备的确认标准及计提方法

如出现下列迹象，考虑计提长期投资减值准备：

- 被投资单位当年发生严重亏损或持续两年发生亏损；
- 被投资单位进行清理整顿、清算或出现其它不能持续经营的迹象；
- 被投资单位财务状况发生严重恶化；
- 市价持续两年低于账面价值；
- 该项投资暂停交易一年。

期末根据被投资单位的经营情况和预计未来恢复情况，按预计可收回金额低于长期股权（债权）投资账面价值的差额计提长期投资减值准备，计入当期损益。

11．固定资产计价与折旧方法

(1)本公司固定资产标准为使用年限在一年以上的经营性资产，或不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过两年的资产。固定资产按购建时的实际成本计价。固定资产折旧采用“分类直线法”，同时按预计净残值率和规定的折旧年限确定的年折旧率如下：

资产类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30	3%	3.24%
办公设备	4-8	3%	24.24-12.12%
运输工具	6	3%	16.2%
其他	7	3%	13.8%

已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

(2)固定资产减值准备

期末或者在年度终了，如果由于市价持续下跌，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，按可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。当存在下列情况之一时，全额计提固定资产减值准备：

- 长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- 虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- 已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

其他实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产。

12. 在建工程的核算方法

(1) 在建工程的计价方法

自营工程，按照直接材料、直接工资、直接机械施工费以及所分摊的工程管理等计价。

出包工程，按照应当支付的工程价款以及所分摊的工程管理等计价。

在建工程达到预计可使用状态时，转为固定资产。

(2) 在建工程减值准备

在期末或者年度终了，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，按减值额计提在建工程减值准备。存在下列一项或若干项情况时，计提在建工程减值准备：

长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；

所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

13. 无形资产的核算方法

(1) 无形资产计价及摊销方法

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使用年限内分期平均摊销，记入损益。

如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：

合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；

合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；

合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销。

合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

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。

(2)购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按实际支付的价款入账，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算。待开发或建造时将其账面价值转入相关在建工程。

(3)无形资产减值准备

公司在期末或者在年度终了，检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产减值准备：

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

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；

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；

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。

14．长期待摊费用的摊销方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内分期平均摊销。

15．借款费用的会计处理方法

专门借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款发生的汇兑差额，在购建固定资产达到预定可使用状态之前予以资本化，计入资产的原始价值；在购建固定资产达到预定可使用状态之后，记入当期损益。

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记入财务费用。

其他借款费用均于发生当期确认为费用，记入当期财务费用。

16．收入确认原则

商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，并在合理的期限内向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

提供劳务：在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入；跨年度的，按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务

的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

他人使用本公司资产而发生的收入：他人使用本公司资金发生的利息收入，按使用资金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定应同时满足：1) 与交易相关的经济利益能够流入公司；2) 收入的金额能够可靠地计量。

17. 公共配套设施费用的核算方法

住宅小区中非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入小区商品房成本；小区内金融邮电、社区服务用房，由公司负担征地拆迁费等费用，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在开发成本中计提。

18. 营业费用的核算方法

公司发生的广告费、销售代理费、改装修护费用、交易手续费、咨询费、中介费等营业费用均在发生时计入当期营业费用。

开发产品办理竣工验收后，如发生应由公司承担的维修费计入营业费用。

19. 所得税的会计处理方法

公司所得税采用应付税款法核算。

20. 合并会计报表的编制方法

(1) 合并会计报表的范围：对持有 50%以上股权的股权投资或持有股权比例低于 50%但对被投资单位具有实质性控制的股权投资，及纳入合并范围的合营企业编制合并会计报表。

(2) 编制方法：

根据财政部财会字(1995)11 号《关于印发〈合并报表暂行规定〉的通知》和财会二字(96)二号《关于合并报表合并范围请示的复函》等文件的规定，以公司本部和纳入合并范围的子公司的会计报表以及其他有关资料为依据，合并各项目数额编制而成。合并时，公司的重大内部交易和资金往来均相互抵消。

对合营企业按持股比例进行比例合并，按照比例合并方法对合营企业的资产、负债、收入、费用、利润等予以合并。

(3) 子公司的会计政策与母公司的会计政策一致。

三、控股子公司及合营企业

1. 控股子公司

被投资单位	注册地址	法定代表人	经营范围	注册资本 (万元)	母公司持 股比例	是否合并	
						2004 年度	2003 年度
北京天鸿嘉诚 房地产开发有 限公司	北京市昌平区 东小口镇小辛 庄村南	巴峰嵘	房地产开发；销售商 品房；物业管理；房 地产信息咨询；（不 含中介服务）；家居 装饰。（其中“物业 管理”需要取得专项 审批之后，方可经 营）	RMB1000	51%	是	是
北京耀辉置业 有限公司	北京市门头沟 区石龙工业区 龙园路 10-25 号	巴峰嵘	房地产开发及销售， 房地产信息咨询，家 居装饰	RMB5000	62%	是	-
北京澜桥国际 健身俱乐部有 限责任公司	北京市海淀区 阜成路 58 号新 洲商务大厦 211 室	徐红光	除法律、行政法规禁 止或未经许可外，自 主选择经营项目开展 经营活动。	RMB50	80%	是	-
天津海景实业 有限公司	天津市河西区 平山道 16 号增 6 号 4 层	张建台	对城市基础设施、园 区建设、房地产、金 融等行业投资和管 理，企业投资咨询服 务，企业策划房地产 开发及销售，自有房 屋租赁等	RMB10000	50%	是	-

注 1：2004 年 9 月 22 日，公司出资 3100 万元，收购完成北京王府世纪发展有限公司持有的北京耀辉置业有限公司（简称：耀辉置业）62% 股权，耀辉置业自收购完成日至 2004 年 12 月 31 日的会计报表纳入合并报表范围。

注 2：2004 年 11 月 22 日，公司和北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司共同投资组建北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司，公司投资 40 万元，投资比例 80%，该公司会计报表自成立之日起纳入合并报表范围。

注 3：2004 年 8 月 27 日，公司与天津市房地产发展(集团)股份有限公司共同投资成立天津海景实业有限公司（简称：天津海景），公司持股比例 50%。天津海景公司会计报表自成立之日起按比例合并的方法纳入合并报表范围。

四、税项

1. 营业税：按应税收入的 5%计缴；以预收款方式收取价款时，按收到预收款项的 5%计缴；
2. 城市维护建设税：按应纳流转税额的 7%计缴，回龙观分公司按应纳流转税额的 5%计缴；
3. 教育费附加：按应纳流转税额的 3%计缴；
4. 所得税：按应纳税所得额的 33%计缴；
5. 土地增值税：按增值额的超率累进税率计缴。
6. 其他税项：按国家有关的具体规定计缴。

五、会计报表主要项目附注

下列所披露的会计报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2004 年 12 月 31 日，“期末”系指 2005 年 6 月 30 日，“本期”系指 2005 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，货币单位为人民币元。未注明“母公司”的全部为合并会计报表注释。

(一) 合并会计报表主要项目附注

1. 货币资金

项 目	期 末 数	期 初 数
现 金	68,668.30	69,255.45
银行存款	114,658,013.57	616,903,000.87
其他货币资金	412,814.82	464,523.78
合 计	115,139,496.68	617,436,780.10

注：本期银行存款减少的原因主要是本期各项目投资增加。

2. 应收账款

(1) 账龄分析

项 目	期 末 数			期 初 数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	1,041,379.24	37.89		1,039,274.59	30.04	
1 至 2 年				0.00	0.00	
2 至 3 年				866,000.00	25.03	259,800.00
3 年以上	1,706,665.85	62.11	853,333.58	1,554,902.00	44.93	777,451.00
合 计	2,748,045.09	100.00	853,333.58	3,460,176.59	100.00	1,037,251.00

注：本项目期末比期初减少 712,131.5 元，主要是公司收回购房者欠款所致。

(2) 应收帐款的欠款单位均为购房客户，按公司的销售政策，客户可以选择延时付款的优惠政策，应收帐款是购房户根据合同留有的余款。此外，结算面积大于合同面积也是形成应收账款的原因。

(3)无持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东欠款。

3. 其他应收款

(1) 账龄分析

项 目	期 末 数			期 初 数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	154,846,304.59	99.13		36,600,453.16	95.65	
1 至 2 年	334,621.46	0.22	7,744.25	334,621.46	0.87	7572.00
2 至 3 年	757,051.99	0.48		1,063,928.34	2.79	
3 年以上	265,400.00	0.17	800.00	265,400.00	0.69	800.00
合 计	156,203,378.04	100.00	8544.25	38,264,402.96	100.00	8,372.00

注 1：本项目期末较期初增加 117,938,975.08 元，主要系公司本期向联营企业天津海景实业有限公司支付往来款所致。

注 2：账龄 1-2 年的墙体材料专项基金押金 258,901.46 元，账龄 2-3 年的代收代缴的四源费、电贴费 757,051.99 元，账龄 3 年的城市档案馆押金 263,800.00 元，不存在发生坏账的可能性，故未计提坏帐准备。

(2) 主要欠款单位列示如下：

单位名称	金 额	比例%	帐龄	欠款原因
北京王府世纪发展有限公司	25,296,849.00	16.49	1 年以内	往来款
北京房管一建设经营有限公司	10,000,000.00	6.52	1 年以内	往来款
天津海景实业有限公司	111,634,983.00	72.78	1 年以内	往来款
北京吉创投资有限公司	6,454,221.00	4.21	1 年以内	往来款
合 计	153,386,053.00	98.20		

(3) 无持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东欠款。

4. 预付账款

(1) 账龄分析

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	381,787,906.64	100.00	233,633,950.50	98.50
1 至 2 年			3,569,093.62	1.50
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	381,787,906.64	100.00	237,203,044.12	100.00

注：本项目期末比期初增加 144,584,862.52 元，主要是公司控股子公司北京耀辉置业有限公司本期预付“耀辉国际城”开发项目拆迁费等 102,156,200.00 元，合营公司天

津海景实业有限公司预付“天津海河水上运动世界”开发项目拆迁费 57,665,600.00 元所致。

(2) 主要欠款单位列示如下：

单位名称	金 额	比例%	欠款时间	欠款原因
北京王府世纪发展有限公司	282,600,200.00	74.02	1 年以内	拆迁款
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	62,000,000.00	16.24	1 年以内	拆迁款
天津土地收购中心	35,000,000.00	9.17	1 年以内	拆迁费
合计：	379,600,200.00	99.43		

(3) 无持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东欠款。

5. 存货

(1) 存货分类及跌价准备

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	145,822.88		120,108.35	
低值易耗品			93,003.55	
开发成本	777,691,457.14		527,622,294.44	
开发产品	218,703,017.51	1,521,314.74	351,405,411.27	1,521,314.74
出租开发产品(临时)	95,118,693.89		86,773,907.21	
合 计	1,091,658,991.42	1,521,314.74	966,014,724.82	1,521,314.74

(2) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期 末 数	期 初 数
曙光花园一期	1996年	预计2005年	91,864.71万	94,522,042.86	82,963,963.47
曙光花园二期	2001年	预计2005年	49,909.00万	114,026,685.12	103,543,890.12
回龙观文化居住区D5、D6区	2001年	预计2004年	88,653.48万	67,641,048.52	67,179,630.68
回龙观文化居住区G区	2005年	预计2007年		64,729,294.82	1,040,580.00
天津海河水上运动世界项目A地块	2004年			54,669,420.83	2,041,049.73
北京耀辉国际城	2005年	预计2008年		382,102,964.99	270,853,180.44
合 计				777,691,457.14	527,622,294.44

(3) 开发产品：

项目名称	竣工时间	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
曙光花园一期	2002 年	16,241,868.24			16,241,868.24
曙光花园二期	2003 年	204,520,945.46		118,619,107.74	85,901,837.72
新洲商务大厦	2001 年	69,110,645.88		14,083,286.02	55,027,359.86
回龙观文化居住区 D5、D6区	2002 年	1,833,980.09			1,833,980.09
橙色年代	2004 年	59,697,971.60			59,697,971.60

合 计	351,405,411.27	132,702,393.76	218,703,017.51
-----	----------------	----------------	----------------

(4) 出租开发产品(临时):

项目名称	竣工时间	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
新洲商务大厦	2001 年	86,773,907.21	9,726,172.19	1,381,385.51	95,118,693.89
合 计		86,773,907.21	9,726,172.19	1,381,385.51	95,118,693.89

(5) 存货跌价准备:

项目名称	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
曙光花园甲区13#、14#地下商铺	1,521,314.74			1,521,314.74
合 计	1,521,314.74			1,521,314.74

6. 待摊费用

类 别	期 初 数	本期增加	本期摊销	期 末 数
房 租	125,133.32		35,388.99	89,744.33
办公费	650.00		650.00	
装修费		472,622.00	236,211.02	236,960.98
泳池消毒剂		2,475.00		2,475.00
合 计	125,783.32			329,180.31

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	减值准备	金 额	减值准备
股票投资	3,510,000.00	1,930,000.00	3,510,000.00	1,930,000.00
其他股权投资	68,045,779.00		26,500,000.00	
成本法核算	44,500,000.00		23,500,000.00	
权益法核算	23,545,779.00		3,000,000.00	
合并价差	14,041,940.50		15,693,933.50	
股权投资差额				
合 计	85,597,719.50	1,930,000.00	45,703,933.50	1,930,000.00

(2) 股票投资

被投资公司名称	股票类别	股票数量	持股比例	投资金额	减值准备
北京元隆丝绸股份有限公司	普通股	260 万股	8.66%	351 万元	193 万元
合 计				351 万元	193 万元

(3) 其他股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例	核算方法
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	3,000,000.00			3,000,000.00	30%	权益法

珠海汇晟投资有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	20%	成本法
北京宝汇房地产开发有 限责任公司	2,000,000.00		2,000,000.00	20%	成本法
北京天鸿宝威土地开发 有限责任公司	1,500,000.00		1,500,000.00	15%	成本法
国奥投资有限公司		21,000,000.00	21,000,000.00	10%	成本法
天津华升房地产发展有 限公司		20,545,779.00	20,545,779.00	70%	权益法
合 计	26,500,000.00		26,500,000.00		

注：珠海汇晟投资有限公司的第一大股东北京宝晟住房股份有限公司占其 75% 的股份，北京宝汇房地产开发有限公司的第一大股东北京天鸿集团公司占其 60% 的股份，公司对珠海汇晟投资有限公司、北京宝汇房地产开发有限公司不具有控制、共同控制或重大影响，因此公司采用成本法核算。

(4) 合并价差

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例	核算方法
北京耀辉置业有限公司		15,693,933.50	1,651,993.00	14,041,940.50	62%	权益法

注：公司出资 31,000,000.00 元溢价收购北京耀辉置业有限公司 62% 股权，长期股权投资差额 16,519,930.00 元，公司对长期股权投资借方差额按 5 年摊销，本期摊销 1,651,993.00 元，编制合并报表将长期股权投资差额期末余额 14,041,940.50 元计入合并价差。

(5) 长期投资减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京元隆丝绸股份有限公司	1,930,000.00			1,930,000.00

8. 固定资产及累计折旧

项 目	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
房屋建筑物	1,956,505.20	775.00		1,957,280.20
办公设备	2,181,852.60	327,392.00	23,600.00	2,485,644.60
其他设备		2,733,040.00		2,733,040.00
运输工具	5,137,882.00	849,354.83		5,987,236.83
固定资产原价合计	9,276,239.80	3,910,561.83	23,600.00	13,163,201.63
累计折旧				
房屋建筑物	10,158.79	31,703.74		41,862.53
办公设备	939,830.64	169,013.89	15,649.95	1,093,194.58
其他设备		152,018.07		152,018.07
运输工具	1,187,124.28	397,540.43		1,584,664.71
累计折旧合计	2,137,113.71	750,276.13	15,649.95	2,871,739.89
净 值	7,139,126.09			10,291,461.74

注：截止 2005 年 6 月 30 日公司固定资产未出现附注二第 11 项之 (2) 所列情况，不计提减值准备。

9. 长期待摊费用

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
开办费	144,413.92	201,823.14	346,237.06	
待摊营业费用		237,327.05	49,762.22	187,564.83
合计	144,413.92	439,150.19	395,999.28	187,564.83

注：北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司已开展经营活动，其开业筹备期间发生的各项费用 346,237.06 元计入开办费，在本期进入期间费用。

10. 其他长期资产

(1) 其他长期资产分类及减值准备

项目	期末数		期初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
出租开发产品	89,735,954.15	10,432,487.49	90,680,043.04	10,432,487.49
合计	89,735,954.15	10,432,487.49	90,680,043.04	10,432,487.49

(2) 出租开发产品：

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
曙光花园甲区车库	2002 年	90,680,043.04		944,088.89	89,735,954.15
合计		90,680,043.04		944,088.89	89,735,954.15

(3) 其他长期资产减值准备：

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
曙光花园甲区车库	10,432,487.49			10,432,487.49
合计	10,432,487.49			10,432,487.49

11. 短期借款

类别	期末数	期初数
保证借款	430,000,000.00	380,000,000.00

注：保证借款由北京宝晟住房股份有限公司提供保证。

12. 应付账款

(1) 账龄分析

项目	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%

1 年以内	81,645,067.38	89.96	94,552,789.04	89.48
1 至 2 年	4,848,998.00	5.34	6,848,998.00	6.48
2 至 3 年			0.00	0.00
3 年以上	4,264,044.71	4.70	4,264,044.71	4.04
合 计	90,758,110.09	100.00	105,665,831.75	100.00

注：本项目期末较期初减少 14,907,721.66 元，主要系公司本期支付上期应付工程款及销售代理费所致。

(2) 应付主要单位列示如下：

单位名称	金 额	比例%	备 注
北京房管一建设经营有限公司	27,406,270.00	30.20	工程款
北京首佳兴房地产开发有限公司	23,313,456.00	25.69	代理费
北京城乡建设集团有限责任公司建兴建筑工程分公司	5,888,558.00	6.49	工程款
北京市第三住宅建筑建筑工程公司	3,981,608.60	4.38	工程款
北京宝骥材料设备有限责任公司	4,264,044.71	4.70	材料款
合 计	64,853,937.31	71.46	

(3) 无欠持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东款。

13. 预收账款

(1) 账龄分析

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	231,410,923.91	93.66	225,980,774.44	71.36
1 至 2 年	15,075,862.11	6.10	78,244,506.11	24.71
2 至 3 年			11,882,887.74	3.75
3 年以上	585,609.00	0.24	585,609.00	0.18
合 计	247,072,395.02	100.00	316,693,777.29	100.00

注：本项目期末比期初减少 69,621,382.27 元，主要是本期结转收入所致。

(2) 本公司预售政策为该商品房投入开发资金已达到 40%且已交纳土地出让金取得商品房预售许可证即可预售，预收账款明细如下：

项 目	期 末 数	期 初 数	预计竣工时间	预售比例
回龙观文化居住区	103,080,515.00	103,358,863.00	已于 2002 年竣工	
曙光花园一期	14,048,130.84	13,022,868.80	已于 2002 年竣工	
曙光花园二期	109,505,856.30	184,937,331.61	已于 2004 年竣工	
新洲商务大厦	20,426,992.88	15,237,513.88	已于 2001 年竣工	
会员费	10,900.00	137,200.00		
合 计	247,072,395.02	316,693,777.29		

(3) 无欠持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东款。

14. 应付股利

投资者名称	期 末 数	期 初 数
-------	-------	-------

北京天鸿集团公司	5,760,000.00
美都控股股份有限公司	2,800,000.00
深圳深圳金阳投资有限责任公司	1,572,800.00
京华房产有限公司	416,000.00
北京宝信实业发展公司	211,200.00
北京宝华饭店	80,000.00
北京市房屋建筑设计院	80,000.00
合 计	10,920,000.00

15. 应交税金

税 种	税率或实际税赋	期 末 数	期 初 数
营业税	按应税收入的 5%	-7,202,960.19	-7,327,815.56
城建税	按应交流转税额的 5%、7%	-398,120.09	-408,270.11
土地增值税	按增值额的超率累进税率	584,247.54	584,247.55
企业所得税	按应纳税所得额的 33%	15,583,636.60	19,845,624.35
个人所得税		854,918.28	177,129.76
合 计		9,421,722.14	12,870,915.99

16. 其他应交款

项 目	计缴标准	期 末 数	期 初 数
教育费附加	按应交流转税额的 3%	-216,088.82	-219,834.48

17. 其他应付款

(1) 账龄分析

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	16,375,513.11	71.28	21,475,079.36	76.50
1 至 2 年	961,315.33	4.19	961,315.33	3.42
2 至 3 年	637,673.49	2.77	637,673.49	2.27
3 年以上	4,999,810.14	21.76	4,999,810.14	17.81
合 计	22,974,312.07	100.00	28,073,878.32	100.00

(2) 应付主要单位列示如下：

单 位 名 称	金 额	备 注
橙色年代项目代收契税、公共维修基金	8,358,661.32	代收费用
北京房管一建设经营有限公司	5,921,963.50	欠付借款利息等
留学生住房周转金	5,000,000.00	国家专项用于解决留学生住房的周转款项
房租保证金	2,875,293.92	
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	3,560,328.03	往来款

(3) 欠持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东款

单位名称	金 额	备 注
北京天鸿集团公司	24,867.73	代垫电话费、差旅费等

18. 预提费用

项目名称	期 末 数	期 初 数
预提能源费	631,399.98	
回龙观龙华园小区	752,339.70	1,006,851.70
恩济庄小区	5,488,988.45	6,913,543.45
曙光花园小区	19,306,212.01	35,063,816.01
曙光花园小区二期	14,111,164.67	38,686,417.62
回龙观文化居住区	96,644,260.44	100,603,175.05
合 计	136,934,365.25	182,273,803.83

注：本项目期末比期初减少 45,339,438.58 元，主要是支付了发生的开发项目成本所致。

19. 长期借款

类 别	期 末 数	期 初 数
保证借款	200,000,000.00	200,000,000.00

注：保证借款由北京天鸿集团公司提供保证。

20. 股本

项 目	期 初 数	本次变动增减（+，-）				小 计	期 末 数
		配 股	送 股	公 积 金 转 股	增 发 新 股		
一、尚未流通股份							
发起人股份	109,200,000.00						109,200,000.00
其中：							
国家拥有股份							
境内法人持有股份	109,200,000.00						109,200,000.00
外资法人持有股份							
其 他							
募集法人股							
内部职工股							
优先股或其他							
尚未流通股份合计	109,200,000.00						109,200,000.00
二、已流通股份							
境内上市的人民币普通股	64,000,000.00						64,000,000.00
境内上市的外资股							
境外上市的外资股							
其 他							
已流通股份合计	64,000,000.00						64,000,000.00
三、股份总数	173,200,000.00						173,200,000.00

21. 资本公积

项 目	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
股本溢价	368,316,195.15			368,316,195.15
合 计	368,316,195.15			368,316,195.15

22. 盈余公积

项 目	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
法定盈余公积	44,241,054.40			44,241,054.40
公益金	22,120,527.20			22,120,527.20
任意盈余公积	9,130,157.64			9,130,157.64
合 计	75,491,739.24			75,491,739.24

23. 未分配利润

按本公司章程规定，依法缴纳所得税后的利润，按下列顺序进行分配：

- (1) 弥补以前年度亏损；
- (2) 提取 10% 的法定盈余公积金；
- (3) 提取 5%-10% 的法定公益金；
- (4) 提取任意盈余公积金；
- (5) 分配股利。

项 目	本年数	上年数
期 初 数	122,646,682.87	108,717,105.47
本期增加数	22,249,005.42	46,959,620.77
其中：本期净利润	22,249,005.42	46,959,620.77
盈余公积转入		
本期减少数	17,320,000.00	33,030,043.37
其中：提取法定公积金		4,700,028.92
提取法定公益金		2,350,014.45
应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	17,320,000.00	25,980,000.00
转作股本的普通股股利		
期 末 数	127,575,688.28	122,646,682.87
其中：预计发放的现金股利		17,320,000.00

注 1：根据公司 2005 年 4 月 27 日召开的 2004 年股东大会审议通过的《股份公司 2004 年度利润分配预案》，以 2004 年年末总股本 173,200,000.00 股为基数，每 10 股分配现金股利 1.00 元（含税），共分配 17,320,000.00 元，公司已在 2005 年 6 月分配流通股股利。

24. 主营业务收入

(1) 收入类别及金额

类 别	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
销售商品房：		

其中：回龙观龙华园		188,184.00
曙光花园一期		1,792,140.88
曙光花园二期	170,635,195.00	162,821,427.99
新洲商务大厦	5,251,776.40	4,298,960.44
回龙观文化居住区		2,126,286.00
会籍销售收入	3,507,011.00	
租赁收入	5,561,077.00	3,125,277.80
合 计	184,955,059.40	174,352,277.11

注：主营业务收入本期比上期增加 10,602,782.29 元，增加 6.08%，主要是观澜国际花园项目结利增加所致。

(2) 公司前五名客户销售的收入情况：

年 度	前五名客户的销售收入	占全部销售收入的比例%
本 年	12,942,167.00	7.00
上 年	17,492,710.22	10.03

25. 主营业务税金及附加

项 目	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
营业税	9,180,507.46	8,718,818.12
城建税	642,528.11	608,190.98
教育费附加	275,369.19	261,564.54
合 计	10,098,404.76	9,588,573.64

26. 财务费用

项 目	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
利息支出		
减：利息收入	2,267,886.71	1,429,942.96
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其 他	41,240.06	27,399.02
合 计	-2,226,646.65	1,402,543.94

27. 投资收益

项 目	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
1. 短期投资收益	260.31	
2. 股票投资收益		
3. 债权投资收益		143,216.03
其中：债券收益		143,216.03
委托贷款收益		
其他债权投资收益		
4. 成本法核算公司分配的利润	525,000.00	825,000.00
5. 权益法核算被投资单位损益变化		

6. 股权投资差额摊销	-1,651,993.00	
7. 股权投资转让收益		
8. 计提的减值准备		
合 计	-1,126,732.69	968,216.03

注 1：天津海景公司委托信托公司向天房发展贷款，本期确认短期投资收益 520.62 元，本公司按投资比例 50%纳入合并报表的短期投资收益为 260.31 元。

注 2：公司出资 31,000,000.00 元溢价收购北京耀辉置业有限公司 62%股权，长期股权投资差额 16,519,930.00 元，公司对长期股权投资借方差额按 5 年摊销，本期摊销 1,651,993.00 元。

28. 营业外收入

项 目	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
罚款收入	15,158.84	108,869.24
合 计	15,158.84	108,869.24

29. 营业外支出

项 目	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
处理固定资产净损失	7,950.05	6,221.87
违约金		266,188.35
其 他	35,110.00	11,591.00
合 计	43,060.05	284,001.22

30. 收到的其他与经营活动有关的现金主要项目列示

项 目	本 期 数
银行存款利息	2,267,886.71

31. 支付的其他与经营活动有关的现金主要项目列示

项 目	本 期 数
营业费用	9,133,258.76
管理费用	3,736,285.19
其他	5,645,043.82
合 计	18,514,587.77

32. 经营活动产生的现金净流量为-479,980,201.00 元，主要是由于支付“北京耀辉国际城”、回龙观 G 区、天津水上运动世界项目开发费用所致。

(二) 母公司会计报表主要项目附注**3. 其他应收款****(1) 账龄分析**

项 目	期 末 数			期 初 数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	966,057,949.12	99.87		588,107,462.09	99.76	
1 至 2 年	75,720.00	0.01	7,572.00	75,720.00	0.01	7,572.00
2 至 3 年	757,051.99	0.09		1,063,928.34	0.18	
3 年以上	265,400.00	0.03	800.00	265,400.00	0.05	800.00
合 计	967,156,121.11	100.00	8,372.00	589,512,510.43	100.00	8,372.00

注 1：本项目期末较期初增加 377,643,610.68 元，主要系公司本期给子公司天津海景实业公司 223,269,966.00 元；北京耀辉置业有限公司借款 90,410,542.10 元；北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司 55,912,136.16 元所致，上述公司将该借款用于支付各开发项目的成本支出。

注 2：账龄 2-3 年的代收代缴的四源费、电贴费 757,051.99，账龄 3 年以上的城市档案馆押金 263,800.00 元，不存在发生坏账的可能性，故未计提坏帐准备。

(2) 主要欠款单位列示如下：

单位名称	金 额	比例%	欠款原因
北京耀辉置业有限公司	676,114,379.51	69.91	往来款
北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司	2,942,179.47	0.31	往来款
天津海景实业有限公司	223,269,966.00	23.08	往来款
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	56,299,105.16	5.82	往来款
合 计	958,625,630.14	99.12	

(3) 无持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东欠款。**4. 预付账款****(1) 账龄分析**

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	-4,673,959.34	100.00	2,102,237.50	48.41
1 至 2 年			2,240,040.64	51.59
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	-4,673,959.34	100.00	4,342,278.14	100.00

(2) 无持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东欠款。

5. 存货

(1) 存货分类及跌价准备

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	276,189,776.50		253,687,484.27	
开发产品	159,005,045.91	1,521,314.74	291,707,439.67	1,521,314.74
出租开发产品	95,118,693.89		86,773,907.21	
合 计	530,313,516.30	1,521,314.74	632,168,831.15	1,521,314.74

(2) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期 末 数	期 初 数
曙光花园一期	1996年	预计2005年	91,864.71万	94,522,042.86	82,963,963.47
曙光花园二期	2001年	预计2005年	49,909.00万	114,026,685.12	103,543,890.12
回龙观文化居住区D5、D6区	2001年	预计2004年	88,653.48万	67,641,048.52	67,179,630.68
合 计				276,189,776.50	253,687,484.27

(3) 开发产品：

项目名称	竣工时间	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
曙光花园一期	2002年	16,241,868.24			16,241,868.24
曙光花园二期	2003年	204,520,945.46		118,619,107.74	85,901,837.72
新洲商务大厦	2001年	69,110,645.88		14,083,286.02	55,027,359.86
回龙观文化居住区D5、D6区	2002年	1,833,980.09			1,833,980.09
合 计		291,707,439.67		132,702,393.76	159,005,045.91

(4) 出租开发产品：

项目名称	竣工时间	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
新洲商务大厦	2001年	86,773,907.21	9,726,172.91	1,381,385.51	95,118,693.89
合 计		86,773,907.21	9,726,172.91	1,381,385.51	95,118,693.89

(5) 存货跌价准备：

项目名称	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
曙光花园甲区13#、14#地下商铺	1,521,314.74			1,521,314.74
合 计	1,521,314.74			1,521,314.74

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	减值准备	金 额	减值准备

股票投资	3,510,000.00	1,930,000.00	3,510,000.00	1,930,000.00
其他股权投资			124,465,346.06	
成本法核算	47,500,000.00		23,500,000.00	
权益法核算			100,965,346.06	
股权投资差额	14,041,940.50		15,693,933.50	
合 计		1,930,000.00	127,975,346.06	1,930,000.00

(2) 股票投资

被投资公司名称	股票类别	股票数量	持股比例	投资金额	减值准备
北京元隆丝绸股份有限公司	普通股	260 万股	8.66%	351 万元	193 万元
合 计				351 万元	193 万元

(3) 其他股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例	核算方法
北京天鸿嘉诚房地产开发 有限公司	5,140,668.37		147,861.66	4,992,806.71	51%	权益法
天津海景实业有限公司	49,505,533.40		874,821.16	48,630,712.24	50%	权益法
北京耀辉置业有限公司	42,919,144.29		2,680,523.89	40,238,620.40	62%	权益法
北京澜桥国际健身俱乐 部有限责任公司	400,000.00	182,201.74		582,201.74	80%	权益法
北京宝嘉恒房地产开发 经营有限责任公司	3,000,000.00			3,000,000.00	30%	权益法
珠海汇晟投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	20%	成本法
北京宝汇房地产开发有 限责任公司	2,000,000.00			2,000,000.00	20%	成本法
北京天鸿宝威土地开发 有限责任公司	1,500,000.00			1,500,000.00	15%	成本法
国奥投资有限公司		21,000,000.00		21,000,000.00	10%	成本法
天津华升房地产发展有 限公司		20,545,779.00		20,545,779.00	70%	权益法
合 计	124,465,346.06	41,727,980.74	3,703,206.71	162,490,120.10		

注 1：公司与天津市房地产发展(集团)股份有限公司合资成立天津海景实业有限公司，公司出资 5000 万元，持股 50%。

注 2：公司出资 3100 万元，收购完成北京王府世纪发展有限公司持有的北京耀辉置业有限公司 62% 股权，成为其控股股东。

注 3：公司对北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司投资 40 万元，持股 80%。

注 4：珠海汇晟投资有限公司的第一大股东北京宝晟住房股份有限公司占其 75% 的股份，北京宝汇房地产开发有限公司的第一大股东北京天鸿集团公司占其 60% 的股份，公司对珠海汇晟投资有限公司、北京宝汇房地产开发有限公司不具有控制、共同控制或重大影响，因此公司采用成本法核算。

(4) 股权投资差额

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例	核算方法
北京耀辉置业有限公司	15,693,933.50		1,651,993.00	14,041,940.50	62%	权益法

注：公司出资 31,000,000.00 元溢价收购北京耀辉置业有限公司 62%股权，长期股权投资差额 16,519,930.00 元，公司对长期股权投资借方差额按 5 年摊销，本期摊销 1,651,993.00 元，长期股权投资差额期末余额 14,041,940.50 元。

(5) 长期投资减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京元隆丝绸股份有限公司	1,930,000.00			1,930,000.00

注：北京元隆丝绸股份有限公司连续三年以上亏损，期末按预计可收回金额低于该项长期股权投资账面价值的差额计提减值准备。

8. 固定资产及累计折旧

项 目	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
办公设备	1,881,488.00	83,240.00	23,600.00	1,941,128.00
运输工具	2,182,917.00			2,182,917.00
固定资产原价合计	4,064,405.00	83,240.00	23,600.00	4,124,045.00
累计折旧				
办公设备	908,589.37	135,138.81	15,649.95	1,028,078.23
运输工具	885,693.70	128,912.72		1,014,606.42
累计折旧合计	1,794,283.07	264,051.53	15,649.95	2,042,684.65
净 值	2,270,121.93			2,081,360.35

注：截止 2005 年 6 月 30 日公司固定资产未出现附注二第 11 项之 (2) 所列情况，不计提减值准备。

12. 应付账款

(1) 账龄分析

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	7,159,500.94	39.18	22,124,995.50	66.57
1 至 2 年	6,848,998.00	37.48	6,848,998.00	20.61
2 至 3 年				
3 年以上	4,264,044.71	23.34	4,264,044.71	12.82
合 计	18,272,543.65	100.00	33,238,038.21	100.00

注：本项目期末比期初减少 14,965,494.56 元，主要是支付了欠款所致。

(2) 应付主要单位列示如下：

单位名称	金 额	比例%	备 注
北京城乡建设集团有限责任公司建兴建筑工程分公司	5,888,558.00	32.22	工程款
北京城建五建设工程有限公司	1,149,928.00	6.29	工程款
北京宝骥材料设备有限责任公司	4,264,044.71	23.34	材料款
北京市第三住宅建筑工程公司	3,981,608.60	21.79	工程款
北京市朝阳区田华建筑集团公司	1,870,300.00	10.24	工程款

合 计	17,154,439.31	93.88
-----	---------------	-------

(3) 无欠持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东款。

15. 应交税金

税 种	税率或实际税赋	期 末 数	期 初 数
营业税	按应税收入的 5%	-12,207,560.34	-12,317,370.36
城建税	按应交流转税额的 5%、7%	-748,442.10	-757,538.94
土地增值税	按增值额的超率累进税率	584,247.55	584,247.55
企业所得税	按应纳税所得额的 33%	10,955,222.99	15,191,979.40
个人所得税		835,480.49	172,531.30
合 计		-581,052.11	2,873,848.95

17. 其他应付款

(1) 账龄分析

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	6,910,868.24	52.05	4,318,054.27	40.42
1 至 2 年	728,113.52	5.48	728,113.52	6.81
2 至 3 年	637,673.49	4.80	637,673.49	5.97
3 年以上	4,999,810.14	37.66	4,999,810.14	46.80
合 计	13,276,465.39	100.00	10,683,651.42	100.00

(2) 应付主要单位列示如下：

单 位 名 称	金 额	备 注
留学生住房周转金	5,000,000.00	国家专项用于解决留学生住房的周转款项
房租保证金	2,875,293.92	
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	3,560,328.03	往来款

24. 主营业务收入

(1) 收入类别及金额

类 别	本 期 数	2004 年 1-6 月
销售商品房：		
其中：回龙观龙华园		188,184.00
曙光花园一期		1,792,140.88
曙光花园二期	170,635,195.00	162,821,427.99
新洲商务大厦	5,251,776.40	4,298,960.44
回龙观文化居住区		2,126,286.00
租赁收入	5,561,077.00	3,125,277.80
合 计	181,448,048.40	174,352,277.11

注：本期销售商品房收入主要是销售曙光花园二期—“观澜国际花园”取得的。

(2) 公司前五名客户销售的收入情况：

年 度	前五名客户的销售收入	占全部销售收入的比例%
本 年	12,942,167.00	7.13
上 年	17,492,710.22	10.03

25. 主营业务税金及附加

项 目	本 期 数	2004 年 1-6 月
营业税	9,073,762.68	8,718,818.12
城建税	635,163.39	608,190.98
教育费附加	272,212.88	261,564.54
合 计	9,981,138.95	9,588,573.64

28. 投资收益

(1) 投资收益项目类别

项 目	本 期 数	上 期 数
1. 短期投资收益		
2. 股票投资收益		
3. 债权投资收益		143,216.03
其中：债券收益		143,216.03
委托贷款收益		
其他债权投资收益		
4. 成本法核算公司分配的利润	525,000.00	825,000.00
5. 权益法核算被投资单位损益变化	-1,869,011.97	
6. 股权投资差额摊销	-1,651,993.00	
7. 股权投资转让收益		
8. 计提的减值准备		
合 计	-2,996,004.97	968,216.03

注 1：公司出资 31,000,000.00 元溢价收购北京耀辉置业有限公司 62% 股权，长期股权投资差额 16,519,930.00 元，公司对长期股权投资借方差额按 5 年摊销，本期摊销 1,651,993.00 元。

(2) 权益法核算被投资单位损益变化明细

被投资单位	本 期 数	上 期 数
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	-147,861.66	
天津海景实业有限公司	-874,821.16	
北京耀辉置业有限公司	-1,028,530.89	
北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司	182,201.74	
合 计	-1,869,011.97	

31. 收到的其他与经营活动有关的现金主要项目列示

项 目	本 期 数
银行存款利息	1,629,208.02
收宝嘉恒往来款	3,000,000.00
合 计	4,629,208.02

32. 支付的其他与经营活动有关的现金主要项目列示

项 目	本 期 数
管理费	3,736,285.19
营业费	9,133,258.76
主要往来款	301,740,000.00
其中：北京耀辉置业有限公司	73,000,000.00
天津海景实业有限公司	223,000,000.00
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	5,500,000.00
其他	135,436.61
合 计	314,744,980.56

33. 经营活动产生的现金净流量为-346,660,507.09元，主要是由于支出往来款较大所致。

七、关联方关系及其交易

(一)存在控制关系的关联方情况

1. 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
北京天鸿集团 公司	北京市沙滩后街 22号	房地产开发	控股单位	国有	刘希模
北京天鸿嘉诚 房地产开发有 限公司	北京市昌平区东 小口镇小辛庄村 南	房地产开发；销售 商品房；物业管 理；房地产信息咨 询；（不含中介服 务）；家居装饰。 （其中“物业管 理”需要取得专项 审批之后，方可经 营）	子公司	有限责任	巴峥嵘
天津海景实业 有限公司	天津市河西区平 山道16号增6	对城市基础设施、 园区建设、房地 产、金融等行业投	合营公司	有限责任	张建台

	号 4 层	资和管理，企业投资咨询服务，企业策划房地产开发及销售，自有房屋租赁等			
北京耀辉置业有限公司	北京市门头沟区石龙工业区龙园路 10-25 号	房地产开发及销售，房地产信息咨询，家居装饰	子公司	有限责任	巴峥嵘
北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司	北京市海淀区阜成路 58 号新洲商务大厦 211 室	除法律、行政法规禁止或未经许可外，自主选择经营项目开展经营活动。	子公司	有限责任	徐红光

2. 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位：万元

企业名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
北京天鸿集团公司	200,000			200,000
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	1,000			1,000
天津海景实业有限公司	10,000			10,000
北京耀辉置业有限公司	5,000			5,000
北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司	50			50

3. 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

单位：万元

企业名称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京天鸿集团公司	5,760	33.26					5,760	33.26
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	510	51					510	51
天津海景实业有限公司	5,000	50					5,000	50
北京耀辉置业有限公司	3100	62					3100	62
北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司	40	80					40	80

(二) 不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本公司的关系
北京宝骥材料设备有限责任公司	受同一母公司控制
北京天鸿圆方建筑设计公司	受同一母公司控制
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	受同一母公司间接控制
北京安杰物业有限公司	受同一母公司控制
北京宝晟住房股份有限公司	受同一母公司控制
北京天鸿温馨建筑装饰有限责任公司	受同一母公司控制
北京天鸿宝威土地开发有限责任公司	受同一母公司控制
北京天鸿卓越房地产经纪有限公司	受同一母公司控制

(三) 关联方交易

1. 采购货物、接受劳务

(1) 交易金额

企业名称	本期数	上期数	备注
北京天鸿温馨建筑装饰有限责任公司		674,377.00	工程款
北京宝威土地开发有限责任公司	54,000,000.00		拆迁费
北京天鸿圆方建筑设计公司	926,959.15		工程设计费

2. 租赁

本公司于 2000 年 3 月 31 日与北京安杰物业有限公司签订《租赁合同》，承租京宝花园二层房屋用于办公，租赁期三年。本年公司与北京安杰物业有限公司续签了《租赁合同》，租赁期至本年年底。本期支付租金 962,550.00 元。

3. 担保

本公司 2005 年 1 月向招商银行长安街支行借款 1 亿元，借款期限 11 个月，北京宝晟住房股份有限公司对借款提供保证担保。

(四) 关联方往来

项目名称	金 额		占全部应收(付)款项余额的比重 (%)	
	期末数	期初数	期末数	期初数
预付账款				
北京天鸿宝威土地开发有限责任公司		8,000,000.00		3.37
小计		8,000,000.00		3.37
应付账款				
北京宝骥材料设备有限责任公司	4,264,044.71	4,264,044.71	4.70	3.96
小计	4,264,044.71	4,264,044.71	4.70	3.96
其他应付款				
北京天鸿集团公司	24,867.73	24,867.73	0.11	0.09
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	3,560,328.03	560,598.03	15.50	2.00
小计	3,585,195.76	585,465.76	15.61	2.09

八、或有事项

截止 2005 年 6 月 30 日，公司无需披露的或有事项。

九、承诺事项

截止 2005 年 6 月 30 日，公司无需披露的承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止报告日，公司无需披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

1. 截止 2005 年 6 月 30 日，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 56439 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）个人住房抵押贷款提供保证，该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后解除；

2. 本公司第二大股东美都控股股份有限公司共持有本公司社会法人股 2800 万股（占公司总股本的 16.17%），该公司将上述股份质押给中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行，为该行向美都控股股份有限公司发放的 6500 万元流动资金贷款提供质押担保，质押期限自 2005 年 5 月 23 日至 2006 年 5 月 23 日，上述质押已在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了质押登记手续。

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长潘刚升先生签名的半年度报告文本；
- (二) 载有公司负责人董事长潘刚升先生、主管会计机构负责人邢宝华先生、会计机构负责人李民先生签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件文本；
- (四) 公司章程文本。

董事长：潘刚升
北京天鸿宝业房地产股份有限公司
2005 年 8 月 16 日