

北京先锋置业股份有限公司

二 00 三年半年度报告

第一节 重要提示及目录

一、重要提示

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

本报告经公司第二届董事会第十二次会议审议通过，独立董事李路路先生、周为民先生和董事、总经理张斌先生未出席本次会议，分别委托董事赵海一先生、张研先生和许立先生出席本次会议并代为行使表决权。

公司董事长张研先生，总经理张斌先生，总会计师刘平先生，财务部经理徐云女士声明：保证公司二 00 三年半年度财务报告的真实、完整。

公司二 00 三年半年度财务报告未经审计。

二、目录

标题	页码
1、公司基本情况	1
2、股本变动和主要股东持股情况	3
3、董事、监事及高级管理人员情况	3
4、管理层讨论与分析	4
5、重要事项	6
6、财务报告	6
7、备查文件	36

第二节 公司基本情况

一、公司基本情况简介

(一) 公司法定中文名称：北京先锋置业股份有限公司

公司法定英文名称：BeiJing Pioneer Real Estate CO; LTD

(二) 股票上市证券交易所：上海证券交易所

股票简称：先锋股份

股票代码：600246

(三) 公司注册地址：北京市海淀区苏州街 29 号

公司办公地址：北京市朝阳区辛店路 162 号

邮政编码：100012

电子信箱：Webmaster@pioneer-bj.com.cn

(四) 法定代表人：张研

(五) 董事会秘书：程晓晞

证券事务代表：于琛

联系电话：010-51737536

联系传真：010-51737535

联系地址：北京市朝阳区辛店路 162 号

电子信箱：cqj3691@vip.sina.com

(六) 选定的中国证监会指定报纸：

中国证券报、上海证券报

指定的互联网网址：www.sse.com.cn

半年度报告备置地点：公司董事会秘书办公室

二、公司主要财务数据和指标

	本报告期末	上年度期末	增减比例(%)
流动资产	1,731,399,762.72	1,542,707,185.25	12.23
流动负债	1,299,559,832.16	1,012,472,625.89	28.36
总资产	1,814,889,198.28	1,629,437,192.94	11.38
股东权益(不含少数股东权益)	302,706,138.86	318,584,501.58	-4.98
每股净资产	3.2903	3.4629	-4.98
调整后每股净资产	3.2901	3.4623	-4.97
	本报告期	上年同期	增减比例(%)
净利润	-15,878,362.72	-20,633,097.02	23.04
扣除非经常性损益后净利润	-17,173,353.54	-23,777,887.58	27.78
每股收益	-0.1726	-0.2243	23.05
净资产收益率(%)	-5.25	-7.43	29.34
经营活动产生的现金流量净额	-75,824,633.25	-155,480,000	51.23

非经常性损益项目	金额
营业外收入	122,692.38
短期投资收益	1,172,298.44

第三节 股本变动和主要股东持股情况

- 一、报告期内，公司股份总数及结构未发生变化。
- 二、截止 2003 年 6 月 30 日，本公司股东总数为 8337。
- 三、公司前 10 名股东持股情况（截止报告期末）

股东名称	持股数量（股）	股份类别	比例（%）
北京顺通实业公司	19430000	国有法人	21.12
山东邹平西王实业有限公司	15660000	社会法人	17.02
延吉吉辰经济发展有限公司	12810000	社会法人	13.92
北京万通星河实业有限公司	10920000	社会法人	11.87
中建一局五公司	3180000	国有法人	3.46
中国华能财务公司	848698	流通	0.92
李新兰	287101	流通	0.31
江苏虎豹集团公司	276390	流通	0.3
刘丹	265054	流通	0.29
程瑞兰	265000	流通	0.29

截止报告期末，公司前 5 大股东所持股份未被质押、冻结。公司第一大股东北京顺通实业公司所持有的 1943 万股国有法人股中的 1575 万股和 368 万股分别委托给北京万通星河实业有限公司和北京裕天投资有限公司管理，相关信息于 2002 年 8 月 24 日披露。公司前 10 大股东中的前 5 大股东为法人股股东，不存在关联关系，后 5 大股东为流通股股东，公司不知其关联关系。

报告期内，公司控股股东和实际控制人未发生变化。

第四节 董事、监事及高级管理人员情况

- 一、报告期内，公司董事、监事及高级管理人员均未持有本公司股票。
- 二、报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的聘任和解聘情况。

2003 年 4 月 9 日，公司第二届董事会第一次临时会议审议并通过了聘任赵健先生为公司副总经理的议案。

2003 年 4 月 23 日，公司第二届董事会董事蒋丽云女士辞去董事职务。

2003 年 5 月 30 日，经公司 2002 年度股东大会选举，陈玮先生和李延武先生为公司第二届董事会独立董事。

第五节 管理层讨论和分析

一、报告期内，公司经营情况及财务状况的讨论与分析。

报告期内，公司主营业务的经营范围是从事住宅开发和经营。

报告期内，公司本着“全面改善公司管理，努力提升公司业绩”的经营宗旨，在完成收购亚运一期项目后续工作后，启动公司各项经营管理制度的规范化、制度化建设工作，并取得了初步成效。

公司按照“分工明确、权责对等、高效运转及沟通便捷”的原则，建立了较为完善的组织机构，确立了各职能部门的工作职责，规范了业务流程及职能部门间相互关系，并逐步建立和规范公司全面计划和预算管理体系。

报告期内，公司针对非典对公司经营造成的不利影响，采取了行之有效的应对措施，推进各项工作按计划如期完成。今年年初至本报告期末，公司销售别墅 33 套，公寓 38 套，完成签约额 18124 万元；公司顺利完成了甲区别墅业主入住、乙区 5 号---8 号公寓的施工、工程验收、整改及交房、乙区 1 号---3 号、9 号---12 号和 15 号别墅及 16 号公寓主体封顶及甲、乙区代征绿地建设工作。

报告期内，公司的控股子公司-----北京万置房地产开发有限公司完成了一期高层公寓楼结构工程，商住 1 号楼和 2 号楼结构工程及公寓 2-20 层机电工程精装修前期工作。此外，完成了二期项目的规划报批、土地出让手续及市政、道路、拆迁等工作。

今年年初至本报告期末，万置公司一期项目完成公寓销售面积 18762 平方米，商住楼销售面积 1068 平方米，签约额 2.4787 亿元。截止本报告期末，万置公司累计完成公寓销售面积 72940 平方米，占一期公寓可售面积的 83.14%。由于受非典影响，万置公司一期项目的部分机电工程、室外防水工程、精装修工程及外窗工程比计划延期 1—1.5 个月，万置公司明确要求施工方在确保施工质量

前提下，加快施工进度，力争一期项目如期竣工。

1、主营业务分行业、产品情况表

分行业、产品	主营业务收入	主营业务成本	毛 利 率 (%)	与上年同期相比较
房地产业务	228,574,724.00	204,669,693.36	10.46	因上年同期公司无主营业务收入和成本，故无法比较
其中：关联交易	无	无	无	

2、主营业务分地区情况表

分地区	主营业务收入	主营业务成本	毛 利 率 (%)	与上年同期相比较
北京地区	228,574,724.00	204,669,693.36	10.46	因上年同期公司无主营业务收入和成本，故无法比较

3、报告期内，公司利润构成、主营业务和主营盈利能力未发生重大变化。

4、报告期内，公司无其他对净利润产生重大影响的经营业务活动。

5、经营中的问题与困难及解决措施。

报告期内，公司面临的主要经营困难是非典对公司及控股子公司产品销售和工程进度造成的不利影响。公司计划在下半年加大产品促销力度，调整营销策略和产品销售结构，强化对工程项目的动态管理和现场管理，建立和完善与总包方的协调、沟通机制，及时发现施工过程中的各种问题并采取有效措施予以解决，促进各项工作按计划稳步推进。

二、报告期内，公司的投资情况。

报告期内，公司已完成运用募集资金收购亚运一期项目资产的工作，募集资金全部使用完毕。

报告期内，公司无运用非募集资金对外投资的情况。

三、关于对 2003 年度第三季度经营业绩的预测。

根据目前工程项目施工进度,预计到本年度第三季度末，乙区部分公寓和别

墅项目及控股子公司万置公司开发的住宅项目尚未竣工，公司预收房款尚不具备收入确认条件，故公司本年度第三季度末将发生经营性亏损。

第六节 重要事项

一、公司治理情况。

公司为进一步规范法人治理结构，提高公司董事会专业化、规范化经营决策水平，按照中国证监会有关文件要求，完善了公司独立董事制度。目前，公司独立董事人数达到了董事总数的三分之一，独立董事专业构成符合证券监管部门的规定。

二、公司上年度利润分配方案实施情况。

2003年5月30日，公司召开2002年度股东大会，大会审议并通过了2002年度利润分配方案，公司已在规定时间内实施了利润分配方案。

三、公司2003年度中期不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本。

四、关于公司重大资产收购实施情况。

报告期内，公司已履行完毕收购亚运新新家园一期项目资产相关的法律程序及支付资产购买款项义务，全面完成了对亚运新新家园一期项目的收购工作。

五、报告期内，公司无诉讼和仲裁事项。

六、报告期内，公司无重大关联交易事项。

七、报告期内，公司、公司董事会及董事未受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评及上海证券交易所公开谴责，也未被其他行政管理部门处罚。

第七节 财务报告

一、本公司二00三年半年度财务报告未经审计。

二、会计报表（附后）。

资产负债表

2003年6月30日

编制单位：北京先锋置业股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	1	317,443,561.91	167,326,931.14	256,123,668.76	84,581,761.75
短期投资	2	20,857,117.63	20,857,117.63	19,690,192.50	19,690,192.50
应收票据	3	6,000,000.00	6,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
应收股利		-	-	-	-
应收利息		-	-	-	-
应收账款	4	21,076,484.95	21,076,484.95	68,210,422.08	61,438,952.37
其他应收款	5	1,209,968.52	7,178,946.88	10,950,652.99	94,795,317.07
预付账款		-	-	-	-
应收补贴款		-	-	-	-
存货	6	1,364,796,787.37	428,276,213.04	1,185,676,412.21	440,307,375.02
待摊费用	7	15,842.34	15,842.34	55,836.71	55,836.71
待处理流动资产净损失		-	-	-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		1,731,399,762.72	650,731,535.98	1,542,707,185.25	702,869,435.42
长期投资：					
长期股权投资	8	79,271,665.82	98,206,506.70	82,786,075.82	110,356,174.02
长期债权投资		-	-	-	-
长期投资合计		79,271,665.82	98,206,506.70	82,786,075.82	110,356,174.02
固定资产：					
固定资产原价	9	6,008,766.40	3,947,421.24	5,444,763.00	3,778,026.70
减：累计折旧	9	1,790,996.66	1,392,023.05	1,500,831.13	1,263,550.69
固定资产净值	9	4,217,769.74	2,555,398.19	3,943,931.87	2,514,476.01
减：固定资产减值准备	9	-	-	-	-
固定资产净额	9	4,217,769.74	2,555,398.19	3,943,931.87	2,514,476.01
工程物资		-	-	-	-
在建工程		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
待处理固定资产净损失		-	-	-	-
固定资产合计		4,217,769.74	2,555,398.19	3,943,931.87	2,514,476.01
无形资产及其他资产：					
无形资产		-	-	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
其他长期资产		-	-	-	-
无形资产及其他资产合计		-	-	-	-
递延税项：					
递延税项借项		-	-	-	-
资产总计		1,814,889,198.28	751,493,440.87	1,629,437,192.94	815,740,085.45

资产负债表（续）

2003年6月30日

编制单位：北京先锋置业股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	注释	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	10	220,000,000.00	180,000,000.00	90,000,000.00	50,000,000.00
应付票据		-	-	-	-
应付账款	11	47,960,703.65	46,419,431.65	133,608,991.44	117,914,031.00
预收账款	12	811,553,545.56	120,989,975.00	613,975,061.02	171,486,335.00
应付工资		4,502,255.75	984,135.75	4,429,236.00	1,130,400.00
应付福利费		2,458,377.86	1,550,576.94	2,014,901.35	979,043.45
应付股利	13	9,200,000.00	9,200,000.00	9,200,000.00	9,200,000.00
应交税金	14	-78,722,197.36	-14,384,552.86	-24,043,395.28	2,422,446.98
其他应交款	15	-59,924.74	-59,924.74	-138,922.48	-138,922.48
其他应付款	16	24,701,427.24	6,226,294.54	106,077,874.49	96,417,371.59
预提费用	17	157,965,644.20	91,511,199.62	77,348,879.35	43,794,712.22
预计负债		-	-	-	-
递延收益		-	-	-	-
一年内到期的长期负债	18	100,000,000.00	-	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		1,299,559,832.16	442,437,135.90	1,012,472,625.89	493,205,417.76
长期负债：					
长期借款	19	200,000,000.00	-	280,000,000.00	-
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	-	280,000,000.00	-
递延税项：					
递延税款贷项		-	-	-	-
负债合计		1,499,559,832.16	442,437,135.90	1,292,472,625.89	493,205,417.76
少数股东权益		12,623,227.26	-	18,380,065.47	-
所有者权益：					
股本	20	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00
减：已归还投资		-	-	-	-
股本净额	20	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00
资本公积	21	190,007,295.36	192,224,113.36	190,007,295.36	192,224,113.36
盈余公积	22	11,497,817.26	11,497,817.26	11,497,817.26	11,497,817.26
其中：法定公益金	22	3,832,605.75	3,832,605.75	3,832,605.75	3,832,605.75
未分配利润	23	9,201,026.24	13,334,374.35	25,079,388.96	26,812,737.07
所有者权益合计		302,706,138.86	309,056,304.97	318,584,501.58	322,534,667.69
负债和所有者权益总计		1,814,889,198.28	751,493,440.87	1,629,437,192.94	815,740,085.45

资产减值准备明细表

2003 年 1-6 月

编制单位：北京先锋置业股份有限公司(合并)

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加数	本期转回数	期末余额
一、坏账准备合计	1,548,271.52	295,398.46	1,154,398.21	689,271.77
其中：应收账款	1,209,591.53	286,872.09	844,613.57	651,850.05
其他应收款	338,679.99	8,526.37	309,784.64	37,421.72
二、短期投资跌价准备合计	6,955,055.97	1,200,603.64	6,955,055.97	1,200,603.64
其中：股票投资	-	-	-	-
基金投资	6,955,055.97	1,200,603.64	6,955,055.97	1,200,603.64
债券投资	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	-	-	-	-
其中：库存商品	-	-	-	-
原材料、物料用品	-	-	-	-
四、长期投资减值准备合计	-	-	-	-
其中：长期股权投资	-	-	-	-
长期债权投资	-	-	-	-
五、固定资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
六、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：专利权	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-
合 计	8,503,327.49	1,496,002.10	8,109,454.18	1,889,875.41

利润及利润分配表

2003 年 1-6 月

编制单位：北京先锋置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释	2003 年 1-6 月		2002 年 1-6 月	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	24	228,574,724.00	228,574,724.00	-	-
减：主营业务成本	24	204,669,693.36	204,669,693.36	-	-
主营业务税金及附加	25	12,571,609.82	12,571,609.82	-	-
二、主营业务利润		11,333,420.82	11,333,420.82	-	-
加：其他业务利润		-	-	-	-
减：营业费用		20,302,043.01	8,435,275.68	27,281,912.14	-
管理费用		10,696,654.86	4,902,378.75	6,166,657.47	2,919,347.54
财务费用	26	-225,544.38	583,526.23	446,303.43	1,064,536.56
三、营业利润		-19,439,732.67	-2,587,759.84	-33,894,873.04	-3,983,884.10
加：投资收益	27	-2,342,111.56	-10,977,368.88	1,206,217.64	-16,889,212.92
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	28	146,643.30	86,766.00	-	-
减：营业外支出	29	-	-	8,062.00	-
四、利润总额		-21,635,200.93	-13,478,362.72	-32,696,717.40	-20,873,097.02
减：所得税		-	-	-	-
减：少数股东损益		-5,756,838.21	-	-12,063,620.38	-
五、净利润		-15,878,362.72	-13,478,362.72	-20,633,097.02	-20,873,097.02
加：年初未分配利润		25,079,388.96	26,812,737.07	9,337,220.63	5,377,220.63
其他转入		-	-	-	-
六、可供分配的利润		9,201,026.24	13,334,374.35	-11,295,876.39	-15,495,876.39
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		-	-	-	-
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		9,201,026.24	13,334,374.35	-11,295,876.39	-15,495,876.39
减：应付优先股股利		-	-	-	-
提取任意盈余公积		-	-	-	-
应付普通股股利		-	-	-	-
转作资本的普通股股利		-	-	-	-
八、未分配利润		9,201,026.24	13,334,374.35	-11,295,876.39	-15,495,876.39

利 润 表 附 表

2003 年 1-6 月

编制单位：北京先锋置业股份有限公司

报告期利润(P)		净资产收益率 (%)		每股收益	
		全面摊薄	加权平均 (ROE)	全面摊薄	加权平均 (EPS)
主营业务利润	11,333,420.82	3.74	3.65	0.1232	0.1232
营 业 利 润	-19,439,732.67	-6.42	-6.26	-0.2113	-0.2113
净 利 润	-15,878,362.72	-5.25	-5.11	-0.1726	-0.1726
扣除非经常性损益后的净利润	-17,173,353.54	-5.67	-5.53	-0.1867	-0.1867
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.82				

现金流量表（主表）

2003年 1-6月

编制单位：北京先锋置业股份有限公司

单位:人民币元

项目	注释	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		443,370,436.83	190,768,483.00
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		42,657,921.89	109,640,939.71
小 计		486,028,358.72	300,409,422.71
购买商品、接受劳务支付的现金		433,622,789.58	263,866,623.32
支付给职工以及为职工支付的现金		14,116,316.58	6,672,788.50
支付各项税费		70,419,443.11	39,608,794.51
支付的其他与经营活动有关的现金	30	43,694,442.70	33,739,820.72
小 计		561,852,991.97	343,888,027.05
经营活动产生的现金流量净额		-75,824,633.25	-43,478,604.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		22,063,094.58	22,063,094.58
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		45,800.00	45,800.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
小 计		22,108,894.58	22,108,894.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产而支付的现金净额		954,277.61	559,668.75
投资所支付的现金		22,057,721.27	22,057,721.27
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
小 计		23,011,998.88	22,617,390.02
投资活动产生的现金流量净额		-903,104.30	-508,495.44
三、筹资活动产生的现金流量净额：			
吸收权益性投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		300,000,000.00	180,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
小 计		300,000,000.00	180,000,000.00
偿还债务所支付的现金		150,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		11,524,090.83	3,267,730.83
支付的其他与筹资活动有关的现金		349,488.27	-
小 计		161,873,579.10	53,267,730.83
筹资活动产生的现金流量净额		138,126,420.90	126,732,269.17
四、汇率变动对现金的影响		-78,790.20	-
五、现金及现金等价物净增加额		61,319,893.15	82,745,169.39

现金流量表（附表）

2003年 1-6 月

编制单位：北京先锋置业股份有限公司

单位:人民币元

补充资料	注 释	合并	母公司
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润		-15,878,362.72	-13,478,362.72
加：少数股东本期收益		-5,756,838.21	
计提的资产减值准备		-784,208.88	-2,983,308.35
固定资产折旧		481,502.74	319,809.57
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		-	-
待摊费用减少（减：增加）		39,994.37	39,994.37
预提费用增加（减：减少）		80,535,641.78	47,716,487.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-	-
固定资产报废损失		-	-
财务费用		711,333.33	711,333.33
投资损失（减：收益）		2,342,111.56	10,977,368.88
递延税款贷项（减：借项）		-	-
存货的减少（减：增加）		-168,914,957.19	-14,587,559.48
经营性应收项目的减少（减：增加）		57,222,085.13	123,978,837.61
经营性应付项目的增加（减：减少）		-25,822,935.16	-225,348,323.91
其他		-	-
经营活动中产生的现金流量净额		-75,824,633.25	-43,478,604.34
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：			
货币资金的期末余额		317,443,561.91	167,326,931.14
减：货币资金的期初余额		256,123,668.76	84,581,761.75
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		61,319,893.15	82,745,169.39

三、会计报表附注

北京先锋置业股份有限公司

会 计 报 表 附 注

一、 公司简介

北京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、延吉吉辰经济发展有限公司、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”。

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）。

二、 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、 会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2、 会计年度

以公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

3、 记账本位币

记账本位币为人民币。

4、 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、 现金等价物的确认标准

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进行计算应计提的跌价准备。

8、 坏账核算方法

坏账的确认标准如下：

- (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。

坏账损失的核算方法：备抵法；

坏账准备的计提方法：本公司原根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况以及其他相关信息按应收款项余额的3%计提坏账准备，本年度结合公司自身的实际情况在期末对确定能收回或确定不能收回的款项另单项确认其坏账准备的基础上，再按应收款项余额的3%计提坏账准备。

9、 存货及存货跌价准备核算方法

(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、原材料、在产品、包装物、库存商品、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；将土地投入土地开发时，将土地使用权的账面摊余价值全部转入开发成本。

(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、 长期投资及长期投资减值准备核算方法

(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，借方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，按不超过 10 年的期限摊销，贷方差额作为资本公积处理。

(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、 委托贷款的核算方法

(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、 固定资产的核算方法

(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、传导设备、动力设备、仪器仪表以及其他与生产、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、 在建工程的核算方法

(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、 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。

15、 无形资产计价及摊销政策

(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。

16、 长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用采用直线法摊销：固定资产大修理支出在大修理间隔期内平均摊销；租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销；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。

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：①具有承租人认可的租赁合同、协

议或其他结算通知单；②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；③出租开发产品成本能够可靠地计量。

18、 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。

19、 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。

20、 所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

21、 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的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）。

三、 税项

- 1、 营业税：按预收商品房款及应纳税额的 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 15%缴纳企业所得税；

(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。

四、 控股子公司及合营企业

(1) 纳入合并范围的子公司

纳入合并报表范围的子公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	原始投资额	拥有权益比例
北京万置房地产开发有限公司	北京	1200万美元	房地产开发、物业管理等	124,393,328.54	60%

(2) 合营企业

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	原始投资额	拥有权益比例
山东西王糖业有限公司	山东	10000万元	生产销售淀粉糖等	19,526,668.03	19.60%

五、 合并会计报表主要项目注释（如无特别说明，以下货币单位均为人民币元）

1、货币资金

项 目	期 初 数			期 末 数		
	原币	汇率	人民币	原币	汇率	人民币
现 金			108,269.75			266,693.10
现 金—美元	9,725.53	8.2773	80,501.13	6,442.43	8.2774	53,326.57
银行存款—人民币			154,429,174.96			248,750,244.59
银行存款—美元	2,164,139.38	8.2773	17,913,230.89	4,560,918.76	8.2774	37,752,548.94
银行存款—港元	31,483,891.34	1.0611	33,407,557.11	21,021,023.76	1.0615	22,313,816.72
其他货币资金			50,184,934.92			8,306,931.99
合 计			256,123,668.76			317,443,561.91

2、短期投资

(1) 项目

项 目	期初数			期末数		
	金额	跌价准备	净额	金额	跌价准备	净额
基金投资	26,645,248.47	6,955,055.97	19,690,192.50	22,057,721.27	1,200,603.64	20,857,117.63
合 计	26,645,248.47	6,955,055.97	19,690,192.50	22,057,721.27	1,200,603.64	20,857,117.63

项 目	(2) 基金投资明细			期末数			报表日市 价 资料来源
	期初数			期初数			
	成本价	市价	减值准备	成本价	市价	减值准备	
金鑫基金	1,181,663.01	872,795.00	308,868.01				
同盛基金	13,290,608.87	9,351,306.00	3,939,302.87				
兴华基金	2,105,039.48	1,739,826.00	365,213.48				
兴和基金	6,211,633.38	4,798,973.50	1,412,659.88				
裕隆基金	3,856,303.73	2,927,292.00	929,011.73				
泰和基金				11,710,469.42	11,112,192.90	598,276.52	见注1
裕泽基金				10,347,251.85	9,744,924.73	602,327.12	见注1
合 计	26,645,248.47	19,690,192.50	6,955,055.97	22,057,721.27	20,857,117.63	1,200,603.64	

注1：本公司按上海证券交易所、深圳证券交易所2003年6月30日的基金收盘价作为市价依据。

(3) 短期投资跌价准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
金鑫基金	308,868.01		308,868.01	
同盛基金	3,939,302.87		3,939,302.87	
兴华基金	365,213.48		365,213.48	
兴和基金	1,412,659.88		1,412,659.88	
裕隆基金	929,011.73		929,011.73	
泰和基金		598,276.52		598,276.52
裕泽基金		602,327.12		602,327.12
合 计	6,955,055.97	1,200,603.64	6,955,055.97	1,200,603.64

本公司短期投资变现无重大限制。

3、 应收票据

期末，应收票据余额为6,000,000.00元，均为收到的银行承兑汇票。

4、 应收账款

账 龄	期初数			期末数		
	金 额	比例 (%)	坏账 准备 计提 比例	金 额	比例 (%)	坏账 准备 计提 比例
一年以内	69,420,013.61	100	3%	21,728,335.00	100	3%
合 计	69,420,013.61	100		21,728,335.00	100	

(1) 期末应收账款项目前五名金额为13,923,322.00元，占应收账款总额的64.08%。

(2) 期末应收账款中，无应收持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

账 龄	5、其他应收款					期末数				
	金 额	比例 (%)	坏账准 备计提 比例	坏账准备	净额	金 额	比例 (%)	坏账准 备计提 比例	坏账准备	净额
一年以内	11,289,032.98	100	3%	338,670.99	10,950,361.99	1,212,934.84	97.24	3%	36,388.06	1,176,546.78
一至二年			3%			34,155.40	2.74	3%	1,024.66	33,130.74
二至三年	300.00	-	3%	9.00	291.00	300.00	0.02	3%	9.00	291.00
合 计	11,289,332.98	100		338,679.99	10,950,652.99	1,247,390.24	100		37,421.72	1,209,968.52

(1) 期末其他应收款项目前五名金额为436,159.08元，占其他应收款总额的34.97%。

(2) 期末其他应收款中，无应收持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款。

6、存货及存货跌价准备

(1) 明细情况

项 目	期 初 数			期 末 数		
	金 额	跌价准备	净额	金 额	跌价准备	净额
开发成本	1,137,739,339.32	-	1,137,739,339.32	1,099,227,993.76	-	1,099,227,993.76
开发产品	47,937,072.89	-	47,937,072.89	265,568,793.61	-	265,568,793.61
合 计	1,185,676,412.21	-	1,185,676,412.21	1,364,796,787.37	-	1,364,796,787.37

(2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
新城·国际一期	2002年4月	2003年12月	89,924万元	474,699,265.24	565,814,258.36
新城·国际二期	2003年5月			88,918,019.18	137,871,780.54
新城·国际三期				145,845,420.63	168,224,339.11
新城·国际四期				35,906,332.14	64,610,196.32
亚运新新家园一期	2001年10月	2003年10月	114,312万元	392,370,302.13	162,707,419.43
合 计				1,137,739,339.32	1,099,227,993.76

注：开发成本中新城·国际二期、三期及四期发生额主要为拆迁补偿费和设计费。

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
亚运新新家园一期甲1-17别墅	2002年12月	47,937,072.89	810,669.86	36,380,273.86	12,367,468.89
亚运新新家园一期乙5-8公寓	2003年6月		421,490,744.22	168,289,419.50	253,201,324.72
合 计		47,937,072.89	422,301,414.08	204,669,693.36	265,568,793.61

7、待摊费用

类 别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
汽油费	11,728.83	69,850.00	65,736.49	15,842.34
车辆保险费	11,223.72	27,764.89	38,988.61	
软件服务费	12,180.00		12,180.00	
医疗补充保险	20,704.16		20,704.16	
合 计	55,836.71	97,614.89	137,609.26	15,842.34

8、长期股权投资

(1) 项目

类 别	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
对子公司投资	63,259,407.79	-		-	3,514,410.00		59,744,997.79	-
其他股权投资	19,526,668.03	-		-			19,526,668.03	-
合 计	82,786,075.82				3,514,410.00		79,271,665.82	-

(2) 长期股权投资-其他股权投资

被投资单位名称	起止期限	投资金额	占被投资单位 注册资本比例	减值准备
山东西王糖业有限公司	2001.6—2051.6	19,526,668.03	19.60%	

(3) 采用权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	期初数	追加投 资额	持股 比例	分得的现 金红利额	本期权 益增减	累计权 益增减	期末数
北京万置房地产开发有限公司	124,393,328.54	63,259,407.79		60%		-3,514,410.00	-10,543,230.00	59,744,997.79

(4) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销 期限	期初余额	本期增加	本期摊销额	摊余价值	剩余摊 销期限
北京万置房地产开发有限公司	70,288,227.79	10 年	63,259,407.79	-	3,514,410.00	59,744,997.79	8.5 年
合 计	70,288,227.79		63,259,407.79	-	3,514,410.00	59,744,997.79	

9、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	备注
原 值					
运输设备	2,263,412.90	587,104.65	284,220.00	2,566,297.55	注 1
其他设备	3,181,350.10	261,118.75		3,442,468.85	
合 计	5,444,763.00	848,223.40	284,220.00	6,008,766.40	
累 计 折 旧					

运输设备	348,430.65	218,124.53	191,337.21	375,217.97
其他设备	1,152,400.48	263,378.21		1,415,778.69
合 计	1,500,831.13	481,502.74	191,337.21	1,790,996.66
净 值	3,943,931.87		-	4,217,769.74
固定资产减值准备				
净 额	3,943,931.87			4,217,769.74

注1：本期固定资产减少数284,220.00元均为公司处置的固定资产。

本公司无融资租入的固定资产，无抵押、担保的固定资产。

10、短期借款

借款类别	期初数	期末数
保证借款	90,000,000.00	220,000,000.00
合 计	90,000,000.00	220,000,000.00

短期借款中，18,000万元借款保证人为北京万通实业股份有限公司；4000万元借款则由香港上海汇丰银行北京分行开具保函担保。

11、应付账款

期末数为47,960,703.65元，无应付持本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

12、预收账款

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间	预售比例
新城·国际一期	442,488,726.02	690,563,570.56	2003年12月	79%
亚运新新家园一期	171,486,335.00	120,989,975.00	2003年10月	49%
合 计	613,975,061.02	811,553,545.56		

预收账款期末数中，无持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

13、应付股利

股东名称	期初数	期末数
北京万通星河实业有限公司	2,667,000.00	2,667,000.00
山东邹平西王实业有限公司	1,566,000.00	1,566,000.00
延吉吉辰经济发展有限公司	1,281,000.00	1,281,000.00
北京裕天投资有限公司	368,000.00	368,000.00
中国建筑第一工程局第五建筑公司	318,000.00	318,000.00
社会公众股股东	3,000,000.00	3,000,000.00
合 计	9,200,000.00	9,200,000.00

14、 应交税金

税 种	税率	期初数	期末数
企业所得税	15%	10,685,571.72	-22,905,803.73
个人所得税	超额累进税率	279,309.40	409,914.58
营业税	5%	-28,425,155.32	-42,939,240.83
城建税	7%	-424,379.13	-187,173.08
土地增值税	超率累进税率	-6,158,741.95	-13,099,894.30
合 计		-24,043,395.28	-78,722,197.36

注：土地增值税在项目未决算前按照预收款项金额的1%预缴。

15、 其他应交款

项 目	性 质	计缴标准	期初数	期末数
住房公积金			42,954.30	20,292.30
教育费附加	地方教育基金	3%	-181,876.78	-80,217.04
合 计			-138,922.48	-59,924.74

16、 其他应付款

期末数为24,701,427.24元，无应付持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

17、 预提费用

项 目	期初数	期末数	结存原因
借款利息	470,967.00	495,450.00	尚未支付
设计费用	2,909,150.00		
电缆迁移费	94,000.00		
工程费	21,153,354.00	115,027,875.63	尚未结算
开发成本结算尾款	30,343,592.20	16,235,471.88	尚未结算
锅炉房及物业楼工程款等	3,210,190.03	9,241,478.34	尚未结算
税 金	19,041,018.12	16,154,868.35	尚未结算
其 他	126,608.00	810,500.00	尚未结算
合 计	77,348,879.35	157,965,644.20	

18、 一年内到期的长期借款

借款类别	期初数	期末数
保证借款		100,000,000.00
合 计		100,000,000.00

本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司于2002年4月25日与中国银行北京市朝阳支行签订了金额为人民币10,000万元的银行借款合同，年利率为5.49%，还款日期为2004年4月24日，并由本公司提供担保。

19、长期借款

项 目	期初数	期末数
保证借款	280,000,000.00	200,000,000.00
合 计	280,000,000.00	200,000,000.00

长期借款均为本公司控股子公司北京万置房地产开发有限公司借款，其中：12,000万元借款由北京万置房地产开发有限公司的外方投资者北京（庭园）有限公司通过香港上海汇丰银行北京分行提供备用信用证担保；8,000万元借款由本公司提供担保。

20、股本

股份类别	单位：人民币万元						本次 变动后
	本次 变动前	配股	送股	本次变动增减（+，-） 公积金转股	增发	转让	小计
一、未上市流通股份							
发起人股份	6,200.00						6,200.00
其中：国有法人股	2,261.00						2,261.00
社会法人股	3,939.00						3,939.00
尚未流通股份合计	6,200.00						6,200.00
二、已上市流通股份	-						-
境内上市的人民币普通股	3,000.00						3,000.00
已流通股份合计	3,000.00						3,000.00
三、股份总数	9,200.00						9,200.00

21、资本公积

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
股本溢价	165,806,830.00	-	-	165,806,830.00
其他资本公积	24,200,455.62	-	-	24,200,455.62
股权投资准备	9.74	-	-	9.74
合 计	190,007,295.36	-	-	190,007,295.36

22、盈余公积

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	7,665,211.51			7,665,211.51
公益金	3,832,605.75			3,832,605.75
合 计	11,497,817.26			11,497,817.26

23、未分配利润

项 目	金 额
本期净利润	-15,878,362.72
加：年初未分配利润	25,079,388.96
减：提取法定盈余公积	
提取法定公益金	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	9,201,026.24

24、主营业务收入、主营业务成本

	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
产品类别	2003年1-6月数	2003年1-6月数	2003年1-6月数
房地产销售收入	228,574,724.00	204,669,693.36	23,905,030.64
合 计	228,576,721.00	204,671,690.36	23,907,027.64

注：本期房地产销售收入全部为本公司在北京地区开发的亚运新新家园一期项目实现的收入。

25、主营业务税金及附加

项 目	计缴标准	2003年1-6月数
营业税	5%	11,428,736.20
城建税	7%	800,011.53
教育费附加	3%	342,862.09
合 计		12,571,609.82

26、财务费用

项 目	2003年1-6月数	2002年1-6月数
利息支出	711,333.33	1,239,133.33
减：利息收入	1,231,062.60	848,387.32
汇兑损失	78,790.20	44,808.34
减：汇兑收益		
其他	215,394.69	10,749.08
合 计	-225,544.38	446,303.43

27、投资收益

项 目	2003年1-6月数	2002年1-6月数
1、基金投资收益	-4,582,153.89	
2、本期调整的被投资公司所有者权益净增减的金额		1,570,999.88
3、股权投资差额摊销	-3,514,410.00	-3,514,410.00
4、短期投资跌价准备	5,754,452.33	360,651.56
5、其他		2,788,976.20
合 计	-2,342,111.56	1,206,217.64

28、营业外收入

项 目	2003年1-6月数	2002年1-6月数
违约金收入	146,643.30	
合 计	146,643.30	

29、营业外支出

项 目	2003年1-6月数	2002年1-6月数
罚款		8,062.00
合 计		8,062.00

30、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
营业费用	14,308,920.92
管理费用	7,090,882.00
财务费用	25,709.96
往来款	22,268,929.82
合 计	43,694,442.70

六、 母公司会计报表主要项目注释(如无特别说明，以下货币单位均为人民币元)

1、应收账款

账 龄	期初数					期末数				
	金 额	比例 (%)	坏账准 备计提 比例	坏账准备	净额	金 额	比例 (%)	坏账准 备计提 比例	坏账准备	净额
一年以内	62,439,117.00	100	3%	1,000,164.63	61,438,952.37	21,728,335.00	100	3%	651,850.05	21,076,484.95
合 计	62,439,117.00	100		1,000,164.63	61,438,952.37	21,728,335.00	100		651,850.05	21,076,484.95

(1) 期末应收账款项目前五名金额为13,923,322.00元，占应收账款总额的64.08%。

(2) 应收账款中，无应收持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位款项。

2、其他应收款

账 龄	期初数					期末数				
	金 额	比例 (%)	坏账准备 计提比例	坏账准备	净额	金 额	比例 (%)	坏账准备 计提比例	坏账准备	净额
一年以内	65,726,831.00	67.26	3%	1,971,804.93	63,755,026.07	7,366,520.77	99.53	3%	220,995.63	7,145,525.14
一至二年	32,000,000.00	32.74	3%	960,000.00	31,040,000.00	34,155.40	0.46	3%	1,024.66	33,130.74
二至三年	300.00	0.00	3%	9.00	291.00	300.00	0.00	3%	9.00	291.00
合 计	97,727,131.00	100		2,931,813.93	94,795,317.07	7,400,976.17	100		222,029.29	7,178,946.88

(1) 期末金额较大的其他应收款明细情况如下：

单位名称	欠款金额	欠款时间	性质或内容	备注
北京万置房地产开发有限公司	6,546,563.00	一年以内	借款利息	

(2) 其他应收款中，无应收持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

3、长期股权投资

(1) 项目

类 别	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金 额	减值 准备	金 额	减值 准备	金 额	减值 准备	金 额	减值 准备
对子公司投资	90,829,505.99	-			12,149,667.32	-	78,679,838.67	-
其他股权投资	19,526,668.03	-				-	19,526,668.03	-
合 计	110,356,174.02	-			12,149,667.32	-	98,206,506.7	-

(2) 长期股权投资-对子公司投资

被投资单位名称	起止期限	投资金额	持股比例	减值准备
北京万置房地产开发有限公司	2001.5--2021.5	124,393,328.54	60%	-

(3) 长期股权投资-其他股权投资

被投资单位名称	起止期限	投资金额	占被投资单位 注册资本比例	减值准备
山东西王糖业有限公司	2001.6—2051.6	19,526,668.03	19.60%	

(4) 采用权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	期初数	追加投资额	持股 比例	分得的现 金红利额	本期权 益增减	累计权 益增减	期末数
北京万置房地产 开发有限公司	124,393,328.54	90,829,505.99		60%		12,149,667.32	45,713,489.87	78,679,838.67

(5) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	期初余额	本期增加	本期 摊销额	摊余价值	剩余摊 销期限
北京万置房地产 开发有限公司	70,288,227.79	10 年	63,259,407.79	-	3,514,410.00	59,744,997.79	8.5 年
合 计	70,288,227.79		63,259,407.79		3,514,410.00	59,744,997.79	-

4、主营业务收入、主营业务成本

	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
产品类别	2003年1-6月数	2003年1-6月数	2003年1-6月数
房地产销售收入	228,574,724.00	204,669,693.36	23,905,030.64
合 计	228,576,721.00	204,671,690.36	23,907,027.64

注：本期房地产销售收入全部为本公司在北京地区开发的亚运新新家园一期项目实现的收入。

5、投资收益

项 目	2003年1-6月数	2002年1-6月数
1、基金投资收益	-4,582,153.89	
2、本期调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	-8,635,257.32	-16,524,430.69
3、股权投资差额摊销	-3,514,410.00	-3,514,410.00
4、短期投资跌价准备	5,754,452.33	360,651.56
5、其他		2,788,976.92
合 计	-10,977,368.88	-16,889,212.21

七、关联方关系及交易

1、关联方关系

(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 或类型	法定代表人
北京万置房地产开发有限公司	北京	房地产开发、经营	本公司的控 股子公司	中外合作 企业	许立

(2)、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
北京万置房地产开发有限公司	99,328,560.00			99,328,560.00

(3)、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	期初数		本期增减数	期末数	
	金额	百分比	金额	金额	百分比
北京万置房地产开发有限公司	54,105,100.75	60%		54,105,100.75	60%

(4)、不存在控制关系的关联方及其与本公司的关系

企业名称	与本公司关系	所持股比例	主营业务
北京顺通实业公司	本公司股东	21.12%	粮食制品、饲料的加工及销售
北京万通星河实业有限公司	本公司股东	11.87%	技术开发服务、项目投资及管理咨询等
延吉吉辰经济发展有限公司	本公司股东	13.92%	铜线锭等各类铜制品
山东邹平西王实业有限公司	本公司股东	17.02%	谷氨酸、甘油及植物油等生产销售
中国建筑第一工程局第五建筑公司	本公司股东	3.46%	建设安装施工及房地产等
山东西王糖业有限责任公司	本公司参股公司	19.60%	生产、销售淀粉糖等
北京万通实业股份有限公司	本公司间接持股股东	见注1	房地产开发、技术开发、租赁及建安等
北京京伯房地产开发有限公司	本公司间接持股股东的控股子公司	见注2	开发建设、出租出售房屋及其物业管理

注1：北京万通实业股份有限公司持有本公司的股东万通星河（万通星河受让公司原股东山东邹平粮油实业公司持有本公司的11.87%股份，接受本公司股东北京顺通实业公司托管的本公司17.12%股份，共控制本公司28.99%股份）80%的股份，故为本公司间接持股股东。

注2：本公司间接持股股东北京万通实业股份有限公司持北京京伯房地产开发有限公司50%股份，故为本公司非控制关系的关联方。

2、关联方应收应付款项余额

单位名称	报表项目	期末数	性质和内容
北京京伯房地产开发有限公司	其他应付款	3,579,575.47	往来款

3、关联方交易

1、接受担保：本公司的间接持股股东北京万通实业股份有限公司为本公司向中国建设银行北京长安支行首体分理处申请5,000万元借款、中信实业银行金运支行3,000万元借款和中国交通银行西单支行10,000万元借款提供连带责任担保。

2、提供担保：本公司为控股子公司北京万置房地产开发有限公司申请的金额不超过3亿元的房地产开发企业流动资金贷款提供担保，截至报告日，北京万置房地产开发有限公司已贷款1.8亿元（其中，10,000万元借款的担保期限为2002年4月25日—2006年4月24日；8,000万元借款的担保期限为2003年6月16日—2008年6月16日）。

3、支付担保费用：本公司本期向本公司的间接持股股东北京万通实业股份有限公司支付担保费130万元。

八、或有事项

截至 2003 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 72,858 万元（其中：本公司提供抵押贷款担保余额为 43,267 万元，北京万置房地产开发有限公司提供抵押贷款担保余额为 29,591 万元），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。

九、承诺事项

截至报告日，除附注七、3、2所述的担保事项外，本公司无其他重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、2003年7月2日，本公司提前偿还了由本公司的间接持股股东北京万通实业股份有限公司担保的中国建设银行北京长安支行首体分理处5,000万元借款；

2、2003年7月16日，本公司提前偿还了由本公司的间接持股股东北京万通实业股份有限公司担保的交通银行北京分行西单支行3,000万元借款。

十一、其他重要事项

本公司本期无其他需要披露的事项。

北京先锋置业股份有限公司

二00三年八月二十二日

第八节 备查文件

- 一、载有董事长亲笔签名的 2003 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、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 三、报告期内，公司公开披露过的所有文件的正本及公告原稿。
- 四、公司章程正本。

北京先锋置业股份有限公司

董事会

二 00 三年八月二十二日