

# 北京先锋置业股份有限公司

## 二零零三年度第三季度报告

### 1、重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 本季度报告的财务报告未经审计。

1.3 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：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

1.4 本季度报告经公司第二届董事会第十四次会议审议通过，独立董事陈玮先生和董事马健先生未出席本次会议，分别委托独立董事李延武先生和董事赵海一先生出席会议并代为行使表决权。

### 2、公司基本情况

#### 2.1 公司基本信息

股票简称	先锋股份	
股票代码	600246	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓晞	于琛
联系地址	北京市朝阳区辛店路 162 号	
电话	010 - 51737536	010 - 51737500
传真	010 - 51737535	
电子邮箱	cqj3691@vip.sina.com	Yuchen@pioneer-bj.com.cn

#### 2.2 财务资料

##### 2.2.1 主要会计数据及财务指标

	2003 年 9 月 30 日	2002 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	1,927,181,118.59	1,629,437,192.94	18.27
股东权益 (不含少数股东权益)	283,548,160.11	318,584,501.58	-11.00
每股净资产	3.0820	3.4629	-11.00
调整后每股净资产	3.0818	3.4623	-10.99

	2003年7-9月	2003年1-9月	本报告期比去年同期增减(%)
经营活动产生的现金净额		22,498,700.73	
每股收益	-0.2082	-0.3808	72.49
净资产收益率(%)	-6.76	-12.36	62.11
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	-5.88	-11.93	54.74

非经常性损益项目	金 额
短期投资收益(含跌价准备)	-1,037,233.05
营业外收支净额	-159,813.54
合 计	-1,197,046.59

## 2.2.2 利润表

### 利润表 (合并报表)

2003年9月

单位：人民币元

项目	本年数		上年同期数	
	2003年7-9月	2003年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
一、主营业务收入	62,512,988.00	291,087,712.00		
减：主营业务成本	58,512,887.73	263,182,581.09		
主营业务税金及附加	3,438,214.34	16,009,824.16		
二、主营业务利润	561,885.93	11,895,306.75	-	-
加：其他业务利润	-	-		
减：营业费用	15,666,241.32	35,968,284.33	4,073,749.09	31,355,661.23
管理费用	4,698,383.11	15,395,037.97	4,898,577.38	11,065,234.85
财务费用	59,068.46	-166,475.92	1,779,630.27	2,225,933.70
三、营业利润	-19,861,806.96	-39,301,539.63	-10,751,956.74	-44,646,829.78
加：投资收益	-3,966,736.49	-6,308,848.05	-2,735,813.54	-1,529,595.90
营业外收入	91,706.14	238,349.44		-
减：营业外支出	360,209.60	360,209.60		8,062.00
加：以前年度损益调整	-	-		-
四、利润总额	-24,097,046.91	-45,732,247.84	-13,487,770.28	-46,184,487.68
减：所得税	-	-	-	-
减：少数股东损益	-4,939,068.16	-10,695,906.37	-2,381,230.70	-14,444,851.08
五、净利润	-19,157,978.75	-35,036,341.47	-11,106,539.58	-31,739,636.60

## 利润表（母公司）

2003年9月

单位：人民币元

项目	本年数		上年同期累计数	
	2003年7-9月	2003年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
一、主营业务收入	62,512,988.00	291,087,712.00		
减：主营业务成本	58,512,887.73	263,182,581.09		
主营业务税金及附加	3,438,214.34	16,009,824.16		
二、主营业务利润	561,885.93	11,895,306.75		
加：其他业务利润	-	-		
减：营业费用	5,038,629.78	13,473,905.46		
管理费用	2,652,000.73	7,554,379.48	1,277,392.70	4,196,740.24
财务费用	350,385.83	933,912.06	1,721,487.28	2,786,023.84
三、营业利润	-7,479,130.41	-10,066,890.25	-2,998,879.98	-6,982,764.08
加：投资收益	-11,375,338.74	-22,352,707.62	-6,307,659.60	-23,196,872.52
营业外收入	56,700.00	143,466.00		
减：营业外支出	360,209.60	360,209.60		
加：以前年度损益调整	-	-		
四、利润总额	-19,157,978.75	-32,636,341.47	-9,306,539.58	-30,179,636.60
减：所得税	-	-		
减：少数股东损益	-	-		
五、净利润	-19,157,978.75	-32,636,341.47	-9,306,539.58	-30,179,636.60

2.3 报告期末股东总人数为 7421 户

### 3、管理层讨论与分析

#### 3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

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，公司采取积极措施克服非典对公司经营造成的不利影响，各项工作按计划顺利推进。截止本报告期末，公司如期完成了亚运新家园项目一期乙区公寓和别墅建设工程的质量验收。绿化工程全面实施。今年年初至本报告期末，公司累计销售别墅 44 套，公寓 74 套，完成签约额 27838 万元。同时，为提高公司的可持续发展能力，公司在新项目开发及土地储备方面，做了研究和论证工作。

截止本报告期末,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一期项目共完成签约额 99339 万元。按照可售面积计算,公寓楼签约率为 95%,商住楼签约率达 100%。在工程进度方面,因非典及天气原因导致部分工程工期延误,其中室内机电工程、室内精装修工程、外装修工程、市政工程比总进度计划延期约 10 - 20 天。万置公司已采取积极的措施,在保证工程施工质量的前提下,合理组织工序间的计划安排,加快施工进度并进一步完善设计工作,实行主设计师现场办公制度,力争实现今年年底一期工程如期竣工。

### 3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10% 以上的主营行业或产品情况

适用      不适用

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
住宅	291,087,712.00	263,182,581.09	9.59

### 3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

适用      不适用

### 3.1.3 报告期利润构成情况(主营业务利润、其它业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明)

适用      不适用

项目	2003年7-9月		2003年1-6月		
	金额 (千元)	占利润总额的 比例(%)	金额 (千元)	占利润总额的 比例(%)	增减比例(%)
利润总额	-24,097.05		-21,635.20		
主营业务利润	561.89	-2.33	11,333.42	-52.38	-95.55
其它业务利润	-	-	-	-	-
期间费用	20,423.70	-84.76	30,773.15	-142.24	-40.41
投资收益	-3966.74	16.46	-2,342.11	10.83	51.99
补贴收入	-	-	-	-	-
营业外收支净额	-268.50	1.11	146.64	-0.68	-263.24

### 3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

适用      不适用

### 3.1.5 主营业务盈利能力(毛利率)与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

适用      不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

适用 不适用

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

适用 不适用

3.5 预测年初至下一报告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原因说明

适用 不适用

本公司的控股子公司万置公司正在开发的新城国际一期项目计划于 2003 年底竣工，但因非典等原因导致工期较计划滞后，万置公司正在采取积极措施加快工程进度。如果今年年底前，该项目能如期竣工，在销售收入确认上无实质性的重大障碍，则本公司今年可实现盈利，否则，将发生经营性亏损。

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用 不适用

北京先锋置业股份有限公司

董 事 会

二 00 三年十月二十四日

# 资产负债表

2003年9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		380,619,543.20	86,144,620.03	256,123,668.76	84,581,761.75
短期投资		18,647,586.14	18,647,586.14	19,690,192.50	19,690,192.50
应收票据		-	-	2,000,000.00	2,000,000.00
应收股利		-	-	-	-
应收利息		-	-	-	-
应收账款		14,946,857.07	14,946,857.07	68,210,422.08	61,438,952.37
其他应收款		625,473.32	6,811,489.00	10,950,652.99	94,795,317.07
预付账款		998,500.00	998,500.00	-	-
应收补贴款		-	-	-	-
存货		1,428,715,315.14	400,592,107.59	1,185,676,412.21	440,307,375.02
待摊费用		19,784.00	19,784.00	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		-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>1,844,573,058.87</b>	<b>528,160,943.83</b>	<b>1,542,707,185.25</b>	<b>702,869,435.42</b>
长期投资：					
长期股权投资		77,514,460.82	89,040,699.45	82,786,075.82	110,356,174.02
长期债权投资		-	-	-	-
<b>长期投资合计</b>		<b>77,514,460.82</b>	<b>89,040,699.45</b>	<b>82,786,075.82</b>	<b>110,356,174.02</b>
固定资产：					
固定资产原价		7,230,189.61	3,993,434.45	5,444,763.00	3,778,026.70
减：累计折旧		2,136,590.71	1,566,843.62	1,500,831.13	1,263,550.69
固定资产净值		5,093,598.90	2,426,590.83	3,943,931.87	2,514,476.01
减：固定资产减值准备		-	-	-	-
固定资产净额		5,093,598.90	2,426,590.83	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		-	-	-	-
<b>固定资产合计</b>		<b>5,093,598.90</b>	<b>2,426,590.83</b>	<b>3,943,931.87</b>	<b>2,514,476.01</b>
无形资产及其他资产：					
无形资产		-	-	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
开办费		-	-	-	-
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
递延税项：					
递延税项借项		-	-	-	-
<b>资产总计</b>		<b>1,927,181,118.59</b>	<b>619,628,234.11</b>	<b>1,629,437,192.94</b>	<b>815,740,085.45</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 资产负债表（续）

2003年9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		140,000,000.00	100,000,000.00	90,000,000.00	50,000,000.00
应付票据		-	-	-	-
应付账款		20,437,118.55	20,437,118.55	133,608,991.44	117,914,031.00
预收账款		1,027,149,157.87	158,020,889.00	613,975,061.02	171,486,335.00
应付工资		3,867,470.00	280,400.00	4,429,236.00	1,130,400.00
应付福利费		3,093,149.61	1,701,197.67	2,014,901.35	979,043.45
应付股利		-	-	9,200,000.00	9,200,000.00
应交税金		-100,444,258.83	-18,985,060.01	-24,043,395.28	2,422,446.98
其他应交款		-172,093.85	-172,093.85	-138,922.48	-138,922.48
其他应付款		35,033,485.08	4,869,209.58	106,077,874.49	96,417,371.59
预提费用		146,984,770.95	63,578,246.95	77,348,879.35	43,794,712.22
预计负债		-	-	-	-
一年内到期的长期负债		220,000,000.00	-	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,495,948,799.38</b>	<b>329,729,907.89</b>	<b>1,012,472,625.89</b>	<b>493,205,417.76</b>
长期负债：			-		
长期借款		140,000,000.00	-	280,000,000.00	-
应付债券		-	-		
长期应付款		-	-		
专项应付款		-	-		
其他长期负债		-	-		
<b>长期负债合计</b>		<b>140,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>280,000,000.00</b>	<b>-</b>
递延税项：			-		
递延税款贷项		-	-		
<b>负债合计</b>		<b>1,635,948,799.38</b>	<b>329,729,907.89</b>	<b>1,292,472,625.89</b>	<b>493,205,417.76</b>
<b>少数股东权益</b>		7,684,159.10	-	18,380,065.47	-
所有者权益：		-	-	-	-
股本		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		92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00	92,000,000.00
资本公积		190,007,295.36	192,224,113.36	190,007,295.36	192,224,113.36
盈余公积		11,497,817.26	11,497,817.26	11,497,817.26	11,497,817.26
其中：法定公益金		3,832,605.75	3,832,605.75	3,832,605.75	3,832,605.75
未分配利润		-9,956,952.51	-5,823,604.40	25,079,388.96	26,812,737.07
<b>所有者权益合计</b>		<b>283,548,160.11</b>	<b>289,898,326.22</b>	<b>318,584,501.58</b>	<b>322,534,667.69</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,927,181,118.59</b>	<b>619,628,234.11</b>	<b>1,629,437,192.94</b>	<b>815,740,085.45</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 利润及利润分配表 (合并报表)

2003年9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	本年数		上年同期数	
		2003年7-9月	2003年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
<b>一、主营业务收入</b>		<b>62,512,988.00</b>	<b>291,087,712.00</b>		
减：主营业务成本		58,512,887.73	263,182,581.09		
主营业务税金及附加		3,438,214.34	16,009,824.16		
<b>二、主营业务利润</b>		<b>561,885.93</b>	<b>11,895,306.75</b>	-	-
加：其他业务利润		-	-		
减：营业费用		15,666,241.32	35,968,284.33	4,073,749.09	31,355,661.23
管理费用		4,698,383.11	15,395,037.97	4,898,577.38	11,065,234.85
财务费用		59,068.46	-166,475.92	1,779,630.27	2,225,933.70
<b>三、营业利润</b>		<b>-19,861,806.96</b>	<b>-39,301,539.63</b>	<b>-10,751,956.74</b>	<b>-44,646,829.78</b>
加：投资收益		-3,966,736.49	-6,308,848.05	-2,735,813.54	-1,529,595.90
营业外收入		91,706.14	238,349.44		-
减：营业外支出		360,209.60	360,209.60		8,062.00
加：以前年度损益调整		-	-		-
<b>四、利润总额</b>		<b>-24,097,046.91</b>	<b>-45,732,247.84</b>	<b>-13,487,770.28</b>	<b>-46,184,487.68</b>
减：所得税		-	-	-	-
减：少数股东损益		-4,939,068.16	-10,695,906.37	-2,381,230.70	-14,444,851.08
<b>五、净利润</b>		<b>-19,157,978.75</b>	<b>-35,036,341.47</b>	<b>-11,106,539.58</b>	<b>-31,739,636.60</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 利润及利润分配表（母公司）

2003年9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	本年数		上年同期累计数	
		2003年7-9月	2003年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
<b>一、主营业务收入</b>		<b>62,512,988.00</b>	<b>291,087,712.00</b>		
减：主营业务成本		58,512,887.73	263,182,581.09		
主营业务税金及附加		3,438,214.34	16,009,824.16		
<b>二、主营业务利润</b>		<b>561,885.93</b>	<b>11,895,306.75</b>	-	-
加：其他业务利润		-	-		
减：营业费用		5,038,629.78	13,473,905.46		-
管理费用		2,652,000.73	7,554,379.48	1,277,392.70	4,196,740.24
财务费用		350,385.83	933,912.06	1,721,487.28	2,786,023.84
<b>三、营业利润</b>		<b>-7,479,130.41</b>	<b>-10,066,890.25</b>	<b>-2,998,879.98</b>	<b>-6,982,764.08</b>
加：投资收益		-11,375,338.74	-22,352,707.62	-6,307,659.60	-23,196,872.52
营业外收入		56,700.00	143,466.00	-	-
减：营业外支出		360,209.60	360,209.60		-
加：以前年度损益调整		-	-		-
<b>四、利润总额</b>		<b>-19,157,978.75</b>	<b>-32,636,341.47</b>	<b>-9,306,539.58</b>	<b>-30,179,636.60</b>
减：所得税		-	-	-	-
减：少数股东损益		-	-		-
<b>五、净利润</b>		<b>-19,157,978.75</b>	<b>-32,636,341.47</b>	<b>-9,306,539.58</b>	<b>-30,179,636.60</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

## 现金流量表

2003年1-9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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		739,240,585.25	297,902,061.33
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		45,256,985.40	110,669,730.61
<b>小计</b>		<b>784,497,570.65</b>	<b>408,571,791.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		576,130,706.03	341,023,178.07
支付给职工以及为职工支付的现金		21,322,231.38	10,584,705.30
支付各项税费		104,544,110.80	50,430,633.94
支付的其他与经营活动有关的现金		60,001,821.71	41,790,770.33
<b>小计</b>		<b>761,998,869.92</b>	<b>443,829,287.64</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>22,498,700.73</b>	<b>-35,257,495.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		49,800.00	49,800.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>小计</b>		<b>22,112,894.58</b>	<b>22,112,894.58</b>
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		2,189,483.61	619,464.75
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		3,478.00	3,478.00
<b>小计</b>		<b>24,250,682.88</b>	<b>22,680,664.02</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,137,788.30</b>	<b>-567,769.44</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量净额：</b>			
吸收权益性投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		360,000,000.00	180,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>小计</b>		<b>360,000,000.00</b>	<b>180,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		230,000,000.00	130,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		25,493,076.58	12,611,876.58
支付的其他与筹资活动有关的现金		462,813.65	-
<b>小计</b>		<b>255,955,890.23</b>	<b>142,611,876.58</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>104,044,109.77</b>	<b>37,388,123.42</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		90,852.24	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>124,495,874.44</b>	<b>1,562,858.28</b>

## 现金流量表 (续)

2003年1-9月

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			
<b>净利润</b>		<b>-35,036,341.47</b>	<b>-32,636,341.47</b>
加：少数股东本期收益		-10,695,906.37	
计提的资产减值准备		-1,066,653.05	-3,259,040.02
固定资产折旧		837,461.29	504,994.64
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		-	-
待摊费用减少（减：增加）		36,052.71	36,052.71
预提费用增加（减：减少）		69,514,168.53	19,783,534.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		2,896.29	2,896.29
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）		6,308,848.05	22,352,707.62
递延税款贷项（减：借项）		-	-
存货的减少（减：增加）		-228,224,362.02	42,271,664.93
经营性应收项目的减少（减：增加）		69,145,361.51	135,678,364.17
经营性应付项目的增加（减：减少）		150,965,841.93	-220,703,662.63
其他		-	-
<b>经营活动中产生的现金流量净额</b>		<b>22,498,700.73</b>	<b>-35,257,495.70</b>
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		380,619,543.20	86,144,620.03
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		-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>124,495,874.44</b>	<b>1,562,858.28</b>