

# 北京万通先锋置业股份有限公司 2004年半年度报告摘要

## §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。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 公司 2004 年半年度报告未经审计。

1.3 董事张斌先生、许立先生及独立董事陈玮先生因工作原因未能参加本次董事会会议，分别委托董事长张研先生、董事孙晓明先生和独立董事李延武先生代为出席并行使表决权。

1.4 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 四年半年度财务报告的真实、完整。

## §2 上市公司基本情况

### 2.1 基本情况简介

股票简称	先锋股份	
股票代码	600246	
上市交易所	上海证券交易所	
	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 号亚运新新家园内	北京市朝阳区辛店路 162 号亚运新新家园内
电话	010-51737536	010-51737536
传真	010-51737535	010-51737535
电子信箱	chengxi aoxi@vantonepi oneer.com.cn	yuchen@vantonepi oneer.com.cn

## 2.2 财务资料

### 2.2.1 主要会计数据及财务指标

币种: 人民币

	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(元)	1,511,269,230.97	1,876,637,839.25	-19.47
流动负债(元)	901,359,955.00	1,401,598,734.73	-35.69
总资产(元)	1,572,112,853.63	1,941,444,588.59	-19.02
股东权益(不含少数股东权益)(元)	388,843,707.20	356,835,513.63	8.97
每股净资产(元)	4.2266	3.8786	8.97
调整后的每股净资产(元)	4.1962	3.8476	9.06
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润(元)	42,950,211.74	-15,878,362.72	
扣除非经常性损益后的净利润(元)	40,143,845.30	-17,173,353.54	
每股收益(元)	0.4669	-0.1726	
净资产收益率(%)	11.05	-5.25	
经营活动产生的现金流量净额(元)	236,949,240.11	-75,824,633.25	

### 2.2.2 非经常性损益项目

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币 未经审计

非经常性损益项目	金额
营业外收支净额	-5,348.19
地方政府补贴	2,811,714.63
合计	2,806,366.44

### 2.2.3 国内外会计准则差异

适用 不适用

## §3 股本变动及股东情况

### 3.1 股份变动情况表

适用 不适用

### 3.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位：股

报告期末股东总数	8960 户					
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例（%）	股份类别（已 流通或未流 通）	质押或冻结 的股份数量	股东性质（国 有股东或外 资股东）
北京顺通实业公司	0	19,430,000	21.12	未流通	托管 19430000	国有股东
山东邹平西王实业有限公司	0	15,660,000	17.02	未流通	无	法人股东
延吉吉辰经济发展有限公司	0	12,810,000	13.92	未流通	无	法人股东
北京万通星河实业有限公司	0	10,920,000	11.87	未流通	无	法人股东
中建一局五公司	0	3,180,000	3.46	未流通	无	法人股东
李新兰	0	287,101	0.31	已流通	未知	自然人股东
刘丹	0	265,054	0.29	已流通	未知	自然人股东
程瑞兰	0	265,000	0.29	已流通	未知	自然人股东
洪亚莉	0	246,690	0.27	已流通	未知	自然人股东
焦金珍	0	243,584	0.26	已流通	未知	自然人股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）		期末持有流通股的数量	种类（A、B、H 股或其它）			
李新兰		287,101	A 股			
刘丹		265,054	A 股			
程瑞兰		265,000	A 股			
洪亚莉		246,690	A 股			
焦金珍		243,584	A 股			
冷淑艳		236,619	A 股			
张淑敏		231,152	A 股			
赵桂琴		224,644	A 股			
陆菁		216,500	A 股			
全国社保基金一零八组合		211,440	A 股			
上述股东关联关系或一致行动的说明			本公司前 10 名股东中的前 5 名股东为公司法			

	人股东，不存在关联关系，后 5 名股东为社会流通股股东，本公司未知其是否存在关联关系及是否属于一致行动人情况。
--	---

### 3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

## § 4 董事、监事和高级管理人员情况

### 4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

## § 5 管理层讨论与分析

### 5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位: 元 币种: 人民币 未经审计

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产	765,361,354.24	577,606,030.06	24.53	234.84	182.21	134.51
其中:关联交易	0	0	0	0	0	0

### 5.2 主营业务分地区情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币 未经审计

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减 (%)
北京地区	765,361,354.24	234.84
其中: 亚运新新家园一期项目	142,330,061.00	-37.73
新城国际项目一期	623,031,293.24	

说明: 新城国际项目一期上年同期未确认收入。

### 5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

适用 不适用

### 5.4 参股公司经营情况 (适用投资收益占净利润 10 % 以上的情况)

适用 不适用

#### 5.5 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

#### 5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年度相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

本报告期，公司主营业务收入主要来自新城国际项目一期，其销售毛利率较高。同时，由于亚运新新家园一期剩余产品销售价格调整，毛利率也相应提高，因此，公司主营业务毛利率较去年同期增加了 14 个百分点。

#### 5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

#### 5.8 募集资金使用情况

##### 5.8.1 募集资金运用

适用 不适用

##### 5.8.2 变更项目情况

适用 不适用

#### 5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

#### 5.10 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原因说明

适用 不适用

2003 年 1-9 月份，公司经营亏损。公司预计：依据亚运一期项目和新城国际一期项目销售进展情况，公司第三季度将实现盈利，经营业绩较去年同期大幅增长。

#### 5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

适用 不适用

#### 5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

## 6 重要事项

### 6.1 收购、出售资产及资产重组

#### 6.1.1 收购或置入资产

适用 不适用

#### 6.1.2 出售或置出资产

适用 不适用

#### 6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

适用 不适用

### 6.2 担保事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币 未经审计

担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
北京万置房地产开发有限公司	2003-06-19	140,000,000	连带责任担保	2003-06-19至2008-06-18	否	是
担保发生额合计			0			
担保余额合计			140,000,000			
其中:关联担保余额合计			140,000,000			
上市公司对控股子公司担保发生额合计			140,000,000			
违规担保总额			0			
担保总额占公司净资产的比例			36			

### 6.3 关联债权债务往来

适用 不适用

### 6.4 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

### 6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

## § 7 财务报告

### 7.1 审计意见

财务报告	未经审计
------	------

### 7.2 披露比较式合并及母公司的利润表

## 利润表

单位: 元 币种: 人民币 未经审计

项目	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	765,361,354.24	228,574,724.00	142,330,061.00	228,574,724.00
减：主营业务成本	577,606,030.06	204,669,693.36	118,747,900.26	204,669,693.36
主营业务税金及附加	47,323,279.04	12,571,609.82	7,828,153.37	12,571,609.82
二、主营业务利润	140,432,045.14	11,333,420.82	15,754,007.37	11,333,420.82
加：其他业务利润				
减：营业费用	19,951,700.62	20,302,043.01	4,429,004.73	8,435,275.68
管理费用	12,739,544.71	10,696,654.86	7,380,868.95	4,902,378.75
财务费用	1,022,398.87	-225,544.38	1,438,339.39	583,526.23
三、营业利润	106,718,400.94	-19,439,732.67	2,505,794.30	-2,587,759.84
加：投资收益	-5,380,716.86	-2,342,111.56	37,967,559.93	-10,977,368.88
补贴收入	6,994,315.00			
营业外收入	223,920.32	146,643.30	195,420.32	86,766.00
减：营业外支出	260,502.69		160,502.69	
四、利润总额	108,295,416.71	-21,635,200.93	40,508,271.86	-13,478,362.72
减：所得税	36,446,353.77		861,947.44	
减：少数股东损益	28,898,851.20	-5,756,838.21		
加：未确认的投资损失				
五、净利润	42,950,211.74	-15,878,362.72	39,646,324.42	-13,478,362.72
加：年初未分配利润	56,016,590.22	34,279,388.96	59,248,682.00	36,012,737.07
其他转入				
六、可供分配的利润	98,966,801.96	18,401,026.24	98,895,006.42	22,534,374.35
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				
七、可供股东分配的利润	98,966,801.96	18,401,026.24	98,895,006.42	22,534,374.35
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	13,800,000.00		13,800,000.00	
转作资本的普通股股利				
八、未分配利润	85,166,801.96	18,401,026.24	85,095,006.42	22,534,374.35
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				

### 7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

适用 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

适用 不适用

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

适用 不适用

北京万通先锋置业股份有限公司

张研

2004-8-24