

# 北京天鸿宝业房地产股份有限公司 收购资产公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

## 重要内容提示：

1、本公司受让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(以下简称“耀辉置业”)部分股权，转让后，本公司将持有耀辉置业 62%的股份。

2、本次交易不构成关联交易。

3、通过此次股权收购，公司将通过耀辉置业在北京 CBD 周边地区获得新的开发项目，将会对公司未来发展产生积极的影响。

## 一、交易概述

### (一) 收购、资产交易的基本情况：

1、交易各方当事人名称：本次交易的收购方为北京天鸿宝业房地产股份有限公司(以下简称“本公司”)，出让方为北京王府世纪发展有限公司(以下简称“王府世纪”)。

2、交易标的：王府世纪所持有的耀辉置业 62%股权。

3、交易事项：此项交易为股权收购，交易完成后本公司持有耀辉置业 62%股权，成为耀辉置业控股股东。

4、购买股权价格：经岳华会计师事务所有限责任公司审计，截至 2004 年 7 月 31 日，耀辉置业净资产 29,989,154.70 元。经本公司与王府世纪协商，确定本公司受让耀辉置业 62%股权的价格为人民币 3100 万元。

5、此次交易不构成关联交易。本次资产收购已经公司四届十二次董事会审议通过并生效，根据本公司公司章程有关规定，本次交易无需经股东大会审议通过。

(二) 对于本次交易事项，耀辉置业现有各家股东已同意放弃优先受让权。

## 二、交易各方当事人情况介绍

### （一）交易对方情况介绍

1、此次交易对方为耀辉置业现第一大股东，其基本情况如下：

王府世纪，合资经营企业，注册资金美元 1326.7 万元，注册地址北京市东城区东安门大街 55 号，公司法定代表人王晓英，主营业务为开发、建设、出租、出售规划范围内的批发、零售商业用、餐饮用、停车用综合服务设施及写字间；物业管理。公司共持有耀辉置业 80% 股权。

根据岳华会计师事务所有限责任公司出具的审计报告，截至 2004 年 7 月 31 日，耀辉置业资产总额为 470,022,786.17 元、负债总额为 440,033,631.47 元、应收款项总额 90,137,199.06 元、净资产 29,989,154.70 元。公司开发的橙色年代项目预计 10 月竣工交用，目前尚未结算和确认收入。公司无或有事项。

耀辉置业截至 2003 年 12 月 31 日的财务数据为：资产总额为 251,907,876.46 元、负债总额为 215,891,593.98 元、应收款项总额 112,188,751.81 元、净资产 36,016,282.48 元。

### 三、交易标的基本情况

1、北京耀辉置业有限公司于 2001 年 4 月设立，注册资金 5000 万元。公司注册地址北京市门头沟区石龙工业区龙园路 10-25 号，法定代表人王清福，公司主要经营范围：房地产开发、销售、房地产咨询、家居装饰。

2、耀辉置业开发项目情况：耀辉置业目前正在开发的项目为北京橙色年底住宅小区，该项目位于海淀区万寿南路，总建筑面积 10 万平米，预计今年 10 月竣工交用。目前该项目销售情况良好。

耀辉置业目前主要待开发项目为北京耀辉国际城。该项目位于朝阳区建国路与西大望路十字路口东南角，西临大望路，北临建国路，东侧为华贸运动公园，南隔城建集团道桥公司与通惠河相临。项目规划建设用地面积 27453.1 平方米，规划总建筑面积 232980 平方米，其中地上建筑面积 160600 平方米，地下建筑面积 72380 平方米。该项目目前已取得《审定设计方案通知书》（2004 规审字 0130 号），其他有关文件正在办理当中。项目预计总投资 21.28 亿元，建设周期 3 年，该项目地理位置优越，有很强的市场竞争力，公司董事会认为该项目的开发建设将会为股份公司提供新的利润来源。

### 四、交易合同的主要内容及定价情况

1、交易金额、支付方式：此次交易，本公司向王府世纪支付股权转让款 3100 万元。

自本合同签订之日次日，本公司将全部股权转让款支付给王府世纪。

2、定价情况。交易双方经协商，确定此次股权转让价格为 3100 万元。

截至 2004 年 7 月 31 日，耀辉置业净资产为 29,989,154.70 元，考虑到该公司开发的橙色年代住宅小区项目将在 10 月份竣工交用并结算收入，从目前的销售情况看，能够为公司带来一定的收益，因此在此次收购时，进行了适当溢价，最终确定收购耀辉置业 62% 股权的价格为 3100 万元。

#### 五、收购资产的目的和对公司的影响

本次交易不会对我公司资金状况产生压力。房地产开发为我公司主营业务，通过此次受让耀辉置业 62% 股权，我公司通过耀辉置业获得了位于北京 CBD 周边地区的耀辉国际城项目，该项目的开发将为公司提供新的利润来源。

#### 六、备查文件目录

1. 北京天鸿宝业房地产股份有限公司四届十二次董事会决议；
2. 收购资产的财务报表；
3. 审计报告及会计师事务所的证券从业资格证书

北京天鸿宝业房地产股份有限公司董事会

2004 年 9 月 14 日

# 审 计 报 告

岳总审字[2004]第 A736 号

**北京天鸿宝业房地产股份有限公司董事会：**

我们审计了后附的北京耀辉置业有限公司截止 2004 年 7 月 31 日的资产负债表、2004 年 1 至 7 月的利润及利润分配表。这些会计报表的编制是北京耀辉置业有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和做出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了北京耀辉置业有限公司 2004 年 7 月 31 日的财务状况和 2004 年 1 至 7 月的经营成果。

岳华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：尹师州

中国·北京

中国注册会计师：魏先锋

二零零四年九月十三日

## 会计报表附注

### 一、公司简介

北京耀辉置业有限公司(以下简称“公司”)系由王清福、王晓英、王艳、王烁共同出资组建,于2002年12月13日取得由北京市工商行政管理局核发的1100002260421(1-1)号《企业法人营业执照》。

北京王府世纪发展有限公司于2002年12月6日和2003年7月11日分别对公司增资2800万元和1200万元,增资后公司注册资本5000万元。

法定代表人:王清福。

住 所:北京市门头沟区石龙工业区龙园路10-25号。

经营范围:房地产开发及销售,房地产信息咨询,家居装饰。

公司股东出资比例如下:

股东名称	出资金额(万元)	出资比例
北京王府世纪发展有限公司	4,000.00	80.00%
王清福	500.00	10.00%
王晓英	200.00	4.00%
王 艳	200.00	4.00%
王 烁	100.00	2.00%
合 计	5,000.00	100.00

公司于2002年11月19日经北京市工商行政管理局批准在北京市海淀区设立了分支机构:北京耀辉置业有限公司海淀经销部(简称:分公司),营业执照注册号:1101081498190。

营业场所:北京市海淀区万寿路街道房管一公司宿舍平房。

负责人:李泽青。

分公司目前主要从事吴家场(橙色年代)房地产项目的开发及销售。

### 二、公司采用的主要会计政策、会计估计

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。

出租开发产品按直线法摊销，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、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，借方差额按 10 年摊销，贷方差额按 15 年摊销。

### (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:

固定资产类别	残值率	折旧年限	年折旧率
运输设备	3%	6	16.20%
办公设备	3%	4-8	24.24%-12.12%

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费等计价。

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费等计价。



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;具有经购买方确认的结算通知书;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。

### 三、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；

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. 其他税项：按国家有关的具体规定计缴。

### 四、会计报表主要项目注释

下列所披露的会计报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2003 年 12 月 31 日，“期末”系指 2004 年 7 月 31 日，“本期”系指 2004 年 1 月 1 日至 7 月 31 日，“上期”系指 2003 年度，货币单位为人民币元。

#### 1、货币资金

项 目	期初数	期末数
现 金	16,354.84	45,228.47
银行存款	6,647,649.29	25,742,940.63
合 计	6,664,004.13	25,788,169.10

注：本项目期末较期初增加 19,124,164.97 元，主要系收到吴家场橙色年代房地产项目预售款增加所致。

## 2、其他应收款

### (1)账龄分析

项 目	期初数			期末数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
一年以内	75,349,751.81	67.16		21,070,155.03	23.38	
一至二年	36,839,000.00	32.84		40,581,644.03	45.02	
二至三年				28,485,400.00	31.60	
三年以上						
合 计	112,188,751.81	100.00		90,137,199.06	100.00	

注：帐龄一年以上的应收款项截止 2004 年 9 月 13 日已经收回 67,638,001.15 元；其余 1,429,042.88 元系吴家场橙色年代房地产项目专项基金押金，故未计提坏帐准备。

(2) 期末应收款中应收公司控股股东北京王府世纪发展有限公司的款项为 68,179,400.00 元，该款项于 2004 年 9 月 13 日前已经全部收回。

### (3) 主要欠款单位列示如下：

单位名称	金 额	比例%	欠款原因
北京王府世纪发展有限公司	68,179,400.00	75.64	借款
润达房地产开发有限公司	12,822,393.00	14.23	借款
魔方文化发展有限公司	5,200,000.00	5.77	借款
合 计	86,201,793.00	95.63	

## 3. 预付账款

### (1) 账龄分析

项 目	期初数			期末数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
一年以内	16,829,052.98	100.00		2,206,013.00	33.00	
一至二年				2,529,052.98	67.00	
二至三年						
三年以上						
合 计	16,829,052.98	100.00		4,735,065.98	100.00	

注：本项目期末较期初减少 12,093,987.00 元，主要系预付款项结算为项目成本导致。

(2) 主要欠款单位列示如下：

单位名称	金 额	比例%	欠款原因
北京百聪建筑工程公司	549,013.00	11.59%	工程款
草桥盛平安运输队	900,000.00	19.01%	工程款
康宇达装饰工程公司	744,000.00	15.71%	工程款
北京市密云华英管道施工	500,000.00	10.56%	工程款
北京天彩燃气工程有限公司	500,000.00	10.56%	工程款
中国医药对外贸易公司	957,000.00	20.21%	工程设计费
合 计	4,150,013.00	87.64%	

#### 4、存货

##### (1) 存货分类及跌价准备

类 别	期初数		期末数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	110,281,164.52		343,476,994.83	
合 计	110,281,164.52		343,476,994.83	

注：本项目期末较期初增加 233,195,830.31 元，主要系吴家场住宅小区项目开发成本增加所致。

##### (2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初数	期末数
吴家场住宅小区	2003年4月	2004年10月	94,116,335.36	325,821,859.01
耀辉国际城	尚未开工		16,164,829.16	17,655,135.82
合计			110,281,164.52	343,476,994.83

#### 5. 长期股权投资

##### (1) 长期股权投资明细

类 别	期初数	减值准备	本期增加	本期减少	期末数	减值准备
其他股权投资	5,434,000.00				5,434,000.00	
合 计	5,434,000.00				5,434,000.00	

##### (2) 其他股权投资

被投资单位名称	期初数	减值准 备			期末数	减值准备
		本期增加	本期减少			
北京王府世纪发展有限公司	5,434,000.00				5,434,000.00	
合 计	5,434,000.00				5,434,000.00	

注：1、公司持有北京王府世纪发展有限公司的 10% 股权。

2、公司于 2004 年 7 月 6 日与魔方文化发展有限公司签订的股权转让协议，

公司将持有北京王府世纪发展有限公司的 10%股权转让给魔方文化发展有限公司。股权转让手续正在办理过程中，股权转让款尚未收到。

## 6、固定资产、累计折旧

### (1) 固定资产原值

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
运输设备	541,327.00			541,327.00
办公设备	73,843.00			73,843.00
合 计	615,170.00			615,170.00

### (2) 累计折旧

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
运输设备	8,947.29	51,060.67		140,007.96
办公设备	16,619.69	8,485.15		25,104.84
合 计	105,566.98	59,545.82		165,112.80
固定资产净值	509,603.02			450,057.20

## 7、应付账款

### (1) 账龄分析

项 目	期初数		期末数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	66,137,800.00	100.00	82,509,206.02	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	66,137,800.00	100.00	82,509,206.02	100.00

### (2) 应付主要单位列示如下：

单位名称	金额	比例%	欠款原因
北京房管一建设经营有限公司	58,559,800.00	70.97	工程款
北京首佳兴房地产开发有限公司	14,400,000.00	17.45	劳务费
北京鸿泰通科技发展有限公司	1,000,000.00	1.21	工程款
北京华融时代机电公司	1,035,698.63	1.26	工程款
合 计	74,995,498.63	90.89	

## 8、预收账款

### (1) 账龄分析

项 目	期初数		期末数	
	金 额	比例%	金 额	比例%

1年以内	45,040,454.00	100.00	203,543,188.01	81.88
1至2年			45,040,454.00	18.12
2至3年				
3年以上				
合计	45,040,454.00	100.00	248,583,642.01	100.00

注：本项目期末较期初增加 203,543,188.01 元，系吴家场住宅小区项目在本期预收增加 203,543,188.01 元所致。本项目期末余额全部为吴家场住宅小区项目的预收账款。

#### 9、应交税金

项 目	期初数	期末数
营业税	-1,457,094.90	-6,647,911.25
城建税	-101,996.65	-465,353.80
企业所得税		-1,391,960.06
个人所得税	6554.46	3,654.00
合计	-1,552,537.09	-8,501,571.11

注：公司吴家场住宅小区项目在本期预缴了营业税及企业所得税。

#### 10、其他应付款

##### (1)账龄分析

项 目	期初数		期末数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	70,942,346.61	66.83	82,633,708.00	70.32
1至2年	35,215,928.00	33.17	34,875,194.65	29.68
2至3年	1,728.00	0.00	3,528.00	0.00
3年以上				
合计	106,160,002.61	100.00	117,514,158.65	100.00

##### (2) 应付主要单位列示如下：

单位名称	金 额
北京房管一建设经营有限公司	77,781,787.00
吴家场住宅小区拆迁费	36,800,000.00
和泰房地产开发公司	1,000,000.00

#### 11、注册资本

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
北京王府世纪发展有限公司	4,000.00	80.00%
王清福	500.00	10.00%
王晓英	200.00	4.00%

王 艳	200.00	4.00%
王 烁	100.00	2.00%
合 计	5,000.00	100.00

注册资本经北京华辰会计师事务所“华辰(2003)验字第022号”验资报告验证确认。

## 五、关联方关系及其交易

### (一) 关联关系

关联方名称	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
北京王府世纪发 展有限公司	北京市东城 区东安门大 街55号	综合服务设施及 写字间开发、出 租、物业管理	控股股东	合资经营	王晓英

### (二) 不存在控制关系的关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
王清福	持有公司10%股份

### (三) 关联往来

项目名称	金额		占全部应收(付)款项余额的比重(%)	
	期初数	期末数	期初数	期末数
其他应收款				
北京王府世纪发展有限公司	63,179,400.00	68,179,400.00	72.47	75.64
王清福		454,420.61		0.50

## 六、或有事项

公司无需披露的或有事项。

## 七、承诺事项

公司无需披露的承诺事项。

## 八、资产负债表日后事项

公司截止2004年9月13日收回应收控股股东北京王府世纪发展有限公司款项67,638,001.15元。



## 九、其他重大事项

公司无需披露的其他重大事项。