

北京天鸿宝业房地产股份有限公司  
二零零三年年度报告



## 重要提示

重要提示：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。

公司负责人董事长潘刚升先生、主管会计工作负责人总经理巴峥嵘先生、财务总监王立新先生、会计机构负责人财务部经理李民先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

北京天鸿宝业房地产股份有限公司董事会

二零零四年三月

# 目 录

一、公司基本情况简介.....	4
二、会计数据和业务数据摘要.....	5
三、股本变动及股东情况.....	7
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
五、公司治理结构.....	11
六、股东大会情况简介.....	12
七、董事会报告.....	13
八、监事会报告.....	23
九、重要事项.....	24
十、财务报告.....	27
十一、备查文件目录.....	60

## 一、公司基本情况简介

(一) 公司名称:

中文名称: 北京天鸿宝业房地产股份有限公司

英文名称: BEIJING TIANHONG BAOYE REAL ESTATE CO., LTD.

(二) 公司法定代表人: 潘 刚 升

(三) 董事会秘书: 龚 谦 炜

证券事务代表: 钟 宁

联系地址: 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)

联系电话: (010) 64256268、64256117、64256115

联系传真: (010) 64256258

电子信箱: gqw@tianhong-baoye.com.cn

z\_n@tianhong-baoye.com.cn

(四) 公司注册地址: 北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

(邮政编码: 100011)

公司办公地址: 北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

(邮政编码: 100011)

公司国际互联网网址: [http:// www.tianhong-baoye.com.cn](http://www.tianhong-baoye.com.cn)

(五) 公司选定的信息披露报纸名称: 《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》

登载公司年报的中国证监会指定国际互联网网址:

[http:// www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

公司年度报告备置地点: 公司证券部

(六) 公司股票上市交易所: 上海证券交易所

股票简称: 天鸿宝业

股票代码: 600376

(七) 其他有关资料

公司最近变更注册登记日期、地点: 2002 年 10 月 15 日, 北京市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：1100001502073

税务登记号码：地税 110101101309074000

国税 110101101309074

公司聘请的会计师事务所：岳华会计师事务所有限责任公司

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、会计数据和业务数据摘要

### 一、本年度主要利润指标

单位：元

利润总额：	54,229,577.91
净利润：	37,150,773.45
扣除非经常性损益后的净利润：	32,444,972.40
主营业务利润：	87,433,320.71
其他业务利润：	25,339.23
营业利润：	52,002,736.34
投资收益：	2,934,850.71
补贴收入：	
营业外收支净额：	-708,009.14
经营活动产生的现金流量净额：	-257,880,081.50
现金及现金等价物净增减额	-285,436,445.18

注：非经常性损益项目及涉及金额

单位：元

国债回购收益	2,019,850.71
营业外收入	54,242.60
营业外支出	862,251.74
其中：捐赠支出	100,000.00
存货跌价准备转回	3,926,867.20
所得税	432,907.72
合计	4,705,801.05

二、截止报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标（单位：元）

项目	2003 年	2002 年		2001 年
		调整后	调整前	
主营业务收入	398,189,992.18	1,237,222,645.72	1,237,222,645.72	273,662,875.06
净利润	37,150,773.45	66,486,273.57	66,486,273.57	47,709,752.24
总资产	1,211,060,948.39	1,354,208,131.74	1,354,208,131.74	1,033,594,129.60
股东权益（不含少数股东权益）	718,674,996.49	716,164,223.04	681,524,223.04	649,677,949.47
每股收益	0.21	0.38	0.38	0.44
每股净资产	4.15	4.13	3.93	6.00
调整后的每股净资产	4.15	4.13	3.93	6.00
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.49	1.70	1.70	-1.02
净资产收益率（%）	5.17	9.28	9.76	7.34
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	4.54	9.16	9.26	5.25

注：根据财政部财会「2003」12号《关于印发（企业会计准则—资产负债表日后事项）的通知》规定，各年度由董事会通过的利润分配预案中确定的拟分配的现金股利改在资产负债表所有者权益中单独列示，从而影响到股东权益的期初数，因此对相关指标进行调整。

三、报告期利润表附表

	报告期利润（元）	全面摊薄净资产收益率%	加权平均净资产收益率%	全面摊薄每股收益（元/股）	加权平均每股收益（元/股）
主营业务利润	87,433,320.71	12.17	12.24	0.50	0.50
营业利润	52,002,736.34	7.24	7.28	0.30	0.30
净利润	37,150,773.45	5.17	5.20	0.21	0.21
扣除非经常性损益后的净利润	32,444,972.40	4.51	4.54	0.19	0.19

四、报告期内股东权益变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本	173,200,000.00	0	0	173,200,000.00
资本公积	368,316,195.15	0	0	368,316,195.15
盈余公积	44,956,105.77	3,715,077.35	0	48,671,183.12

法定公益金	17,912,974.08	1,857,538.67	0	19,770,512.75
未分配利润	111,778,948.04	37,150,773.45	40,212,616.02	108,717,105.47
股东权益合计	716,164,223.04	37,150,773.45	40,212,616.02	718,674,996.49

变动原因：①盈余公积增加是根据董事会 2003 年度利润分配预案提取所致  
 ②法定公益金增加是根据董事会 2003 年利润分配预案提取所致③未分配利润增加是由于本年度净利润增加所致，未分配利润减少是由于实施 2002 年度利润分配及提取公积金。

### 三、股本变动及股东情况

#### 一、股本变动情况

##### (一) 股份变动情况表

公司股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+, -)						本次变动后
		配股	送股	公积金转增股本	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份								
其中：								
国家持有股份								
境内法人持有股份	109,200,000							109,200,000
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	109,200,000							109,200,000
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	64,000,000							64,000,000
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	64,000,000							64,000,000
三、股份总数	173,200,000							173,200,000

##### (二) 股票发行与上市情况

1. 经中国证监会证监发行字[2001]10号文核准，公司于2001年1月15日在上海证券交易所上网定价发行人民币普通股4000万股，发行价格为每股10.40元。该4000万股股份于2001年3月12日在上海证券交易所上市流通。

2. 公司无内部职工股。

## 二、股东情况

(一) 报告期末股东总数为 17,099 户。

(二) 前 10 名股东持股情况表 (单位: 股)

名次	股东名称	年内股份增 减 (+, -)	期末持股量 (股)	股份性质
1	北京天鸿集团公司	0	57,600,000	国有法人股
2	美都控股股份有限公司	0	28,000,000	社会法人股
3	深圳金阳投资有限责任公司	0	15,728,000	国有法人股
4	京华房产有限公司	0	4,160,000	社会法人股
5	北京宝信实业发展公司	0	2,112,000	社会法人股
6	中国银河证券有限责任公司	+98,030	1,331,065	流通股
7	北京宝华饭店	0	800,000	社会法人股
8	北京市房屋建筑设计院	0	800,000	国有法人股
9	李梅	不详	289,300	流通股
10	张怀义	不详	271,000	流通股

注: ①报告期内, 美都控股股份有限公司将其持有的本公司社会法人股 2800 万股 (占公司总股本的 16.17%) 质押给中国建设银行杭州市宝石支行, 质押期限自 2003 年 5 月 28 日至 2004 年 6 月 15 日。上述股权质押公告刊登于 2003 年 5 月 30 日的《中国证券报》和《上海证券报》。其余持有本公司 5% 以上股份的股东中, 其所持股份无质押或冻结等情况发生。

②以上股东中, 北京天鸿集团公司为本公司第一大股东, 并与其余股东中第 2、3、4、7、8 位存在关联关系: 北京天鸿集团公司为美都控股股份有限公司第二大股东, 持有其 21.22% 股份; 北京天鸿集团公司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全民所有制企业, 天鸿集团对其具有实质控制权。

③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。

### (三) 控股股东情况介绍

北京天鸿集团公司为本公司第一大股东, 至报告期末, 持有本公司 33.26%

的股份。北京天鸿集团公司法定代表人刘希模。该公司成立于 1984 年，原为“北京市房管局住宅建设经营公司”，1992 年更名为“北京市房地产开发经营总公司”，1998 年更名为“北京天鸿集团公司”。北京天鸿集团公司主要从事房地产的投资开发与经营及相关业务、物业管理、旅游、饭店管理，是具有城市开发一级资质、城建开发一等资质的北京市国有大型房地产开发企业。公司注册资金 20,000 万元，为全民所有制企业。

(四) 其他持股超过 10%的法人股东介绍

美都控股股份有限公司为本公司第二大股东，至报告期末，共持有本公司 16.17%的股份，公司法定代表人闻掌华。该公司成立于 1993 年 4 月，主营旅游业、海洋资源和现代农业的开发，餐饮娱乐服务、房地产开发经营、仓储业等，注册资金 10,668 万元。1999 年 3 月，该公司发行人民币普通股 1334 万股，同年 4 月在上海证券交易所挂牌上市，股票代码 600175。

(五) 前 10 名流通股股东情况

名次	股东名称	期末持股量(股)	股份类型
1	中国银河证券有限责任公司	1,331,065	A 股
2	李梅	289,300	A 股
3	张怀义	271,000	A 股
4	雷吕平	223,679	A 股
5	孙卫萍	206,400	A 股
6	莫爱荣	157,700	A 股
7	邓紫曦	138,080	A 股
8	陈干军	123,373	A 股
9	汤大昌	120,485	A 股
10	王莉萍	120,000	A 股

注：前 10 名流通股股东关联关系不详。

## 四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	期初持股数	期末持股数
潘刚升	董事长	男	44	2003.5—2006.5	0	0
巴峥嵘	副董事长、总经理	男	34	2003.5—2006.5	0	0
米崇广	董事	男	50	2003.5—2006.5	0	0
辛伟民	董事	男	51	2003.5—2006.5	0	0
胡瑞深	董事	男	38	2003.5—2006.5	0	0
范永宁	董事	女	49	2003.5—2006.5	0	0
刘洪玉	独立董事	男	41	2003.5—2006.5	0	0
宋常	独立董事	男	38	2003.5—2006.5	0	0
梁积江	独立董事	男	40	2003.5—2006.5	0	0
张天纵	监事会召集人	男	51	2003.5—2006.5	0	0
梁桥	监事	女	48	2003.5—2006.5	0	0
刘晓薇	监事	女	29	2003.5—2006.5	0	0
宋洪	副总经理	男	36	2003.5—2006.5	0	0
王立新	财务总监	男	35	2003.5—2006.5	0	0
陈婷	总经济师	女	46	2003.5—2006.5	0	0
王新宇	总工程师	男	35	2003.5—2006.5	0	0
龚谦炜	董事会秘书	男	32	2003.5—2006.5	0	0

注：本公司现任董事、监事、高级管理人员报告期内均未持有本公司股票。

#### 董、监事在股东单位任职情况：

姓名	职务	任职单位	任职期间
潘刚升	副总经理	北京天鸿集团公司	1993年至今
米崇广	董事会秘书、总经理助理	北京天鸿集团公司	2002年至今

辛伟民	董事长 总经理	京华房产有限公司	1998 年至今
胡瑞深	总工程师	北京天鸿集团公司	1998 年至今
范永宁	总经理	北京宝信实业发展公司	1995 年至今
张天纵	党委副书记、 纪委书记	北京天鸿集团公司	2002 年至今
刘晓薇	财务部职员	北京天鸿集团公司	2002 年至今

(二) 现任董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

报酬支付原则：除向独立董事提供每人每年 5 万元人民币(含税)津贴外，本公司不向董事、监事支付报酬。高管人员报酬按照公司制定的工资制度执行；公司工资制度经董事会批准，按照年度工作完成情况进行分配。

现任高管人员年度报酬总额为 182.70 万元，金额最高的前三位高管人员报酬总额为 96.77 万元。在公司领取报酬的高管人员共 6 人，其中年度报酬在 30 万元-36 万元的有 2 人，25-30 万元的有 4 人。

不在公司领取报酬的董事、监事共有潘刚升、米崇广、辛伟民、胡瑞深、范永宁、张天纵、刘晓薇等 7 人，其报酬均由其所任职的单位支付。

(三) 报告期内，原第三届董事会董事赵东杰、李发增、田占雄、戴肇辉因任期届满离任；原第三届监事会监事李薇、张欣因任期届满离任。

二、公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工共 68 名，其中行政管理人员 19 人，专业技术人员 40 人，销售人员 3 人，财务人员 6 人；本科及本科以上学历人员 53 人，专科学历人员 10 人，其他学历人员 5 人。公司目前无离退休职工。

## 五、公司治理结构

一、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。报告期内，公司制订了《北京天鸿宝业房地产股份有限公司关联交易决策制度》；制订并完善了《北京天鸿宝业房地产股份有限公司对外担保管理办法》；为加强投资者关系管理工作，公司

制订了《北京天鸿宝业房地产股份有限公司投资者关系管理规定》，并相应修订了《北京天鸿宝业房地产股份有限公司信息披露管理制度》。报告期内，公司按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求，增补了一名独立董事，达到了“指导意见”对公司独立董事人数的要求。目前公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求基本无差异。

## 二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司三位独立董事认真履行职责，积极出席公司董事会和股东大会，审议了公司 2003 年度第一季度报告、半年度报告、第三季度报告；对公司的关联交易等事项发表了独立意见，充分发挥了独立董事的作用，维护了公司的整体利益和中小股东的合法权益。

三、公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了与控股股东分开，公司具有独立完整的业务和自主经营能力。业务方面，公司所开发销售的项目独立于控股股东，自主经营，业务结构完整；人员方面，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立，公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书均在本公司领取报酬，未在控股股东单位担任职务、领取报酬；资产方面，公司资产独立完整、权属清晰，不存在控股股东占用、支配公司资产或干预公司对资产经营管理的情况；机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，董事会、监事会及其他内部机构均独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间没有从属关系；财务方面，公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，使用独立的银行帐户，进行独立核算。

## 四、高级管理人员绩效考核及激励机制

公司高级管理人员对董事会负责，董事会制定高管人员的工资奖金制度，参照其完成生产经营任务情况进行工资及奖金的分配。

# 六、股东大会情况简介

一、报告期内公司共召开了一次股东大会。

## （一）2002 年年度股东大会

公司于 2003 年 4 月 11 日向公司全体股东发出关于召开 2002 年度股东大会的通知，说明了会议召开的时间、地点、审议的事项及其他有关事项。

2003年5月22日，股东大会在北京宝辰饭店3层会议厅召开，出席会议的股东及股东代表共6人，代表股份数10920万股，占公司总股本的63.05%。会议由公司董事长赵东杰先生主持，会议审议通过了如下决议：

1. 《股份公司2002年度董事会工作报告》
2. 《股份公司2002年度监事会工作报告》
3. 《股份公司2002年年度财务决算报告》
4. 《股份公司2002年度利润分配预案》
5. 《股份公司2002年年度报告及摘要》
6. 《关于续聘岳华会计师事务所有限责任公司为股份公司审计机构的议案》
7. 《关于选举第四届董事会董事的议案》

潘刚升先生、米崇广先生、巴峥嵘先生、胡瑞深先生、辛伟民先生、范永宁女士、当选公司四届董事会董事，任期三年。

8. 《关于选举第四届董事会独立董事的议案》

刘洪玉先生、宋常先生、梁积江先生当选公司四届董事会独立董事，任期三年。

9. 《关于股份公司监事会换届选举的议案》

张天纵先生，刘晓薇女士当选公司四届监事会监事，任期三年。另外，经公司职工民主选举，推选梁桥女士为四届监事会监事。

10. 《关于修改公司章程的议案》

公司2002年度股东大会决议公告于2003年5月23日在《中国证券报》、《上海证券报》披露。

## 七、董事会报告

### 一、报告期内经营情况讨论与分析

2003年是房地产行业相关政策变动较大的一年，房贷政策收紧，开发贷款条件更加严格；土地供应方式出现重大变化，以招标、拍卖、挂牌为主要出让方式的土地公开交易将成为北京市土地交易的主渠道。2003年北京市房地产市场进一步规范，随着“外地、外行、外资”的进入，市场竞争进一步加剧，开发产品也更加精益求精，房地产企业进入规范发展和产品竞争时代。

公司充分认识到了北京市的房地产市场竞争不断加剧的局面,为适应市场环境的变化,增强开发项目的市场竞争能力,公司早在 2002 年就开始对观澜国际花园(曙光花园二期工程)项目进行了全面的整改,以“弧形板楼”的设计形式和科学、细致的社区规划来提升项目的品质,以全程的专业营销来不断突出观澜项目优越的地理位置和周边得天独厚的自然环境,靠品质加环境来赢得消费者的认可。同时,公司集中全部力量,克服非典给项目工期带来的延误,全力保障项目的施工进度。至 2003 年底,观澜国际花园项目住宅部分已竣工交用,完成了年初的计划。

为进一步明确工作中的责权利关系,使项目的开发运作更加市场化,公司 2003 年对观澜国际花园项目实行了项目部制。作为公司管理制度的一次改革,项目部制有力地促进了观澜国际花园的开发和销售,取得了预期的效果。公司将在今后的项目开发上继续推广项目部制,以适应公司进一步扩大规模的需要。

2003 年公司各项管理工作继续按照 ISO9000 质量管理体系的要求运作,不断提高制度的可操作性。2004 年公司将根据发展的实际需要及组织机构的调整,持续改进质量管理体系,提高其运行效率。同时做好薪酬制度改革,完善激励机制。加强对员工的系统培训,并做好人才引进工作。

2003 年,本公司共完成竣工面积 176452 平米,比上年减少 65.86%;实现主营业务收入 39819 万元,比上年减少 67.81%。公司 2003 年度竣工面积及主营业务收入与 2002 年相比均有较大幅度的下降,主要原因是公司 2003 年所开发项目的规模比 2002 年小造成的。公司 2002 年开发建设的回龙观文化居住区后期 D05、D06 项目近 40 万平米住宅均在当年竣工交用并确认收入,使公司 2002 年竣工面积及销售收入与其他年份相比有大幅增长。

## 二、公司经营情况

### (一) 公司主营业务的范围及其经营状况

公司经营范围: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。

1. 报告期内公司主营业务收入和主营业务利润构成情况：

①按行业分：

项目	主营业务收入	主营业务利润
房地产开发：	398, 189, 992. 18	87, 433, 320. 71

②按产品分：

产品	主营业务收入	主营业务利润
房地产开发：	398, 189, 992. 18	87, 433, 320. 71

③按地区分：

地区	主营业务收入	主营业务利润
北京市	398, 189, 992. 18	87, 433, 320. 71

2. 主要产品及其市场占有率情况：

产品名称	销售收入	销售成本	毛利率
房地产开发	398, 189, 992. 18	288, 890, 757. 02	27. 45%

3. 报告期内公司主营业务未发生变化。

(二) 主要控股及参股公司的经营情况及业绩

1. 控股子公司：北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司，公司主要业务为房地产开发、销售等。公司于 2003 年 8 月注册成立，注册资本人民币 1000 万元，本公司持股 51%。目前该公司业务尚未开展，未产生利润。

2. 参股公司 5 家，分别为：

(1) 北京天鸿宝威土地开发有限责任公司，公司主要业务为征地、拆迁、土地开发，注册资金 1000 万元。本公司持股 15%。

(2) 珠海汇晟投资有限公司，公司主要业务为实业投资、咨询服务，注册资金 10000 万元。本公司持股 20%。

(3) 北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司，公司主要业务为房地产开发、经营、销售，注册资金 1000 万元。本公司持股 30%。

(4) 北京元隆丝绸股份有限公司，公司主要业务为针纺织品购销、百货、工艺品，注册资金 3000 万元。本公司持股 8.66%。

(5) 北京宝汇房地产开发有限责任公司，公司主要业务为房地产开发，注

册资金 1000 万元。本公司持股 20%。

### （三）主要供应商、客户情况

#### 1. 前 5 名供应商情况：

报告期内，公司向前五名供应商合计的采购金额为 28,650.82 万元，占年度采购总额的 55.62%。

#### 2. 前 5 名客户情况：

报告期内，公司向前 5 名客户销售收入为 2,009.55 万元，占全部销售收入的 5.05%。

### （四）经营中出现的问题与困难及解决方案

#### 1、开发经营活动引起大规模现金流出的问题

房地产项目开发周期长，投资大，项目建设期与资金回收期之间存在时间差异，因此，房地产企业在项目开发初期经常会面临现金流量为负数的问题。本公司在 2003 年由于观澜国际花园项目整体开工建设而使经营活动产生的现金流量净额为-25,788 万元。

针对大规模现金流出的问题，我公司将采取以下对策：加快项目的建设进度，缩短销售周期，加速资金回流；适当加大开发产品中用于出租的比例，谋求相对稳定的现金流入；合理利用各种融资渠道，筹集公司开发项目所需资金。

#### 2、缺少土地储备的问题

公司除目前在售的观澜国际花园项目外，尚未寻找到合适的土地储备，土地储备问题可能会制约公司今后的发展。为解决此问题，公司在 2003 年对多个项目进行了认真调研和部分前期工作。2004 年公司将加快相关工作，要扩大地域，立足北京，面向全国，多渠道寻找新项目。同时密切关注土地公开市场的政策变化和土地供应状况，利用上市公司的资金优势，获取理想的土地储备。

#### 3、各年度产生利润不均衡的问题

根据有关的财务会计制度规定，只有竣工交用的房屋才可确认收入，但由于各年竣工的房屋面积不同，造成公司每年结算收入不同，因而利润存在一定的波动。

针对此问题，公司一方面将在今后合理安排项目的开竣工时间，同时积极寻找合适的土地储备，争取同时运作多个项目，来降低利润在年度内及各年间的

波动幅度。

#### 4、金融政策变化可能带来的风险问题

房地产企业属于资金密集型行业，因此金融政策的变化将直接影响房地产行业的发展。报告期内，中国人民银行发布的 121 号文件对房地产行业信贷做出了更为严格的规定，加大了房地产企业在资金融通和产品销售方面的难度。

在 121 号文件出台之前，公司已经意识到了保持畅通的融资渠道对于房地产开发企业的重要性并与多家商业银行达成了授信贷款的协议，因此，121 号文件的出台不会对我公司开发项目及参与土地公开拍卖造成重大不利影响，此外，公司将充分利用上市公司的融资优势，通过发行股票或债券等多种融资工具，为公司经常活动筹集资金。

### 三、公司投资情况

#### (一) 募集资金使用情况

1. 公司于 2001 年发行人民币普通股 4,000 万股，募集资金 40,240 万元，该募集资金已全部投入承诺开发项目。募集资金承诺投资项目、项目进度与实际投资项目、进度对比如下：

单位：万元

承诺投资项目	实际投资项目	项目计划总投资	承诺募集资金投资	项目实际投资进度	募集资金实际投资额
曙光花园二期	曙光花园二期	49909	20000	住宅部分 已完工	20240
回龙观后期 D05、D06	回龙观后期 D05、D06	95018	20000	已完工	20000

2. 报告期内，公司募集资金投资项目未发生变更。其中，回龙观地区后期 D05、D06 项目住宅部分已于 2002 年末竣工交用并已基本销售完毕，商业用房部分 2003 年竣工。曙光花园二期工程住宅及底商部分已竣工并实现销售收入 25019.5 万元。

#### (二) 非募集资金投资情况

报告期内，公司与北京天鸿宝威土地开发有限责任公司、北京嘉麟投资有限公司合资成立北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司。本公司出资 510 万元，占“天鸿嘉诚”51%的股份。公司无其他重大非募集资金投资项目。

## 四、公司财务状况

## (一) 公司主要财务指标状况:

单位: 人民币元

项目	2003 年末	2002 年末	增减
总资产	1,211,060,948.39	1,354,208,131.74	-10.57%
负债	487,486,121.47	638,043,908.70	-23.60%
股东权益	718,674,996.49	716,164,223.04	0.35%
主营业务收入	398,189,992.18	1,237,222,645.72	-67.82%
主营业务利润	87,433,320.71	163,830,804.94	-46.63%
净利润	37,150,773.45	66,486,273.57	-44.12%
现金及现金等价物净增加额	-285,436,445.18	244,394,428.99	-216.79%
其中: 经营活动产生的现金流量净额	-257,880,081.50	294,193,183.13	-187.66%
投资活动产生的现金流量净额	2,054,565.71	1,756,894.15	16.94%
筹资活动产生的现金流量净额	-29,610,929.39	-51,555,648.29	-42.57%
管理费用	11,242,200.47	28,299,037.45	-60.27%

## (二) 变动原因:

负债减少 15055.78 万元, 主要是由于公司支付工程款使应付帐款减少 7253.19 万元, 应付票据减少 2715 万元, 应交税金减少 2921.64 万元, 预提费用减少 3728.29 万元, 同时由于追溯调整使 2002 年度负债减少 3464 万元。

主营业务收入减少 8390.33 万元, 主营业务利润减少 7639.75 万元, 净利润减少 2933.55 万元, 主要是由于公司 2003 年度可供销售和结算的楼盘与 2002 年相比大幅减少。

现金及现金等价物净增加额减少 52983.09 万元, 主要为经营活动产生的现金流量为-25788 万元, 比 2002 年减少 55207.33 万元, 主要是由于公司 2003 年度销售收入减少; 投资活动产生的现金流量净额增加 29.77 万元, 主要是由于公司 2003 年度投资国债收益增加; 筹资活动产生的现金流量增加 2194.47 万元,

主要是由于公司在 2003 年实际支付分配的股利比 2002 年有所减少。

管理费用减少 1705.68 万元，主要是由于公司 2003 年没有提取存货跌价准备，同时以前年度提取的跌价准备有部分冲回。

#### 五、宏观政策的变化对公司的影响

具体内容见前述“经营中出现的问题与困难及解决方案”中“金融政策变化可能带来的风险问题”部分。

#### 六、董事会日常工作情况

##### （一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

1. 公司三届十六次董事会会议于 2003 年 4 月 9 日在股份公司会议室召开，应到董事 9 名，实到董事 8 名，董事李发增先生授权董事巴峥嵘先生出席会议并行使表决权。监事会成员列席会议。会议由赵东杰董事长主持。会议通过如下决议：

- （1）通过《股份公司 2002 年度总经理工作报告及 2003 年度工作计划》
- （2）通过《股份公司 2002 年度董事会工作报告》
- （3）通过《股份公司 2002 年度财务决算报告》
- （4）通过《股份公司 2002 年年度报告及摘要》
- （5）通过《股份公司 2002 年度利润分配预案》
- （6）通过《关于续聘岳华会计师事务所有限责任公司为股份公司审计机构的议案》
- （7）通过《关于董事会换届选举的议案》
- （8）通过《关于提名独立董事候选人的议案》
- （9）通过《关于修改公司章程的议案》
- （10）通过《关于召开股份公司 2002 年度股东大会的议案》

上述董事会决议公告刊登于 2003 年 4 月 11 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2. 公司三届十七次董事会于 2003 年 4 月 23 日在股份公司会议室召开，应到董事 9 名，实到董事 7 名，董事李发增先生授权董事赵东杰先生出席会议并行使表决权，董事戴肇辉先生授权董事巴峥嵘先生出席会议并行使表决权，会议由赵东杰董事长主持。会议通过如下决议：

- (1) 通过《股份公司 2003 年第一季度报告》
- (2) 通过《关于向中国建设银行北京分行前门支行申请五亿元授信额度的议案》

上述董事会决议公告刊登于 2003 年 4 月 25 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

3. 公司四届一次董事会于 2003 年 5 月 22 日在北京宝辰饭店 3 层会议厅召开, 应到董事 9 名, 实到董事 9 名。会议由潘刚升先生主持。会议通过如下决议:

- (1) 选举公司董事潘刚升先生为股份公司董事长
- (2) 选举公司董事巴峥嵘先生为股份公司副董事长
- (3) 选举股份公司董事会各专业委员会成员
- (4) 经董事长潘刚升先生提名, 公司董事会同意聘任巴峥嵘先生为股份公司总经理
- (5) 经董事长潘刚升先生提名, 公司董事会决定委任龚谦炜先生为股份公司董事会秘书
- (6) 经总经理巴峥嵘先生提名, 决定委任宋洪先生为股份公司副总经理; 王立新先生为股份公司财务总监; 王新宇先生为股份公司总工程师; 陈婷女士为股份公司总经济师。
- (7) 通过《关于北京天鸿宝业房地产股份有限公司与北京天鸿集团公司、北京天鸿房地产开发有限责任公司合资成立北京天鸿置地土地开发管理有限责任公司的议案》

上述董事会决议公告刊登于 2003 年 5 月 23 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

4. 公司四届三次董事会会议于 2003 年 7 月 11 日在股份公司会议室召开, 应到董事 9 名, 实到董事 9 名。会议由潘刚升先生主持。会议通过《关于北京天鸿宝业房地产股份有限公司与北京天鸿宝威土地开发有限责任公司、北京嘉麟投资有限公司合资成立北京天源嘉诚房地产开发有限公司的议案》。

上述董事会决议公告刊登于 2003 年 7 月 12 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券日报》。

5. 公司四届四次董事会于 2003 年 8 月 26 日在股份公司会议室召开, 应到

董事 9 名, 实到董事 5 名, 董事胡瑞深先生授权董事潘刚升先生、董事范永宁女士授权董事辛伟民先生、独立董事刘洪玉先生、宋常先生授权独立董事梁积江先生出席会议并行使表决权, 会议由潘刚升董事长主持。会议通过如下决议:

- (1) 通过《北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2003 年半年度报告及摘要》
- (2) 通过《北京天鸿宝业房地产股份有限公司关联交易决策制度》
- (3) 通过《北京天鸿宝业房地产股份有限公司对外担保管理办法》
- (4) 通过《关于修改公司章程的议案》
- (5) 通过《关于北京天鸿宝业房地产股份有限公司不参与同北京天鸿集团公司、北京天鸿房地产开发有限责任公司合资成立北京天鸿置地土地开发管理有限责任公司的议案》

上述董事会决议公告刊登于 2003 年 8 月 28 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券日报》。

6. 公司四届五次董事会于 2003 年 9 月 23 日在股份公司会议室召开, 应到董事 9 名, 实到董事 8 名, 董事范永宁女士授权董事辛伟民先生出席会议并行使表决权, 会议由潘刚升董事长主持。会议通过如下决议:

- (1) 通过《北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于加强投资者关系管理工作的议案》
- (2) 通过《关于修订北京天鸿宝业房地产股份有限公司对外担保管理办法的议案》
- (3) 通过《关于修改公司章程的议案》

上述董事会决议公告刊登于 2003 年 9 月 24 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券日报》。

7. 公司四届六次董事会于 2003 年 10 月 23 日在股份公司会议室召开, 应到董事 9 名, 实到董事 8 名, 董事胡瑞深先生因公务未出席会议。监事会成员列席了会议。会议由潘刚升董事长主持。会议通过如下决议:

- (1) 通过《北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2003 年度第三季度报告》
- (2) 通过《关于向华夏银行东四支行申请 1.6 亿元授信额度的议案》。

上述董事会决议公告刊登于 2003 年 10 月 24 日的《中国证券报》、《上海证

券报》和《证券日报》。

## （二）董事会对股东大会决议的执行情况

1. 公司 2002 年度股东大会通过《股份公司 2002 年度利润分配预案》，以公司目前总股本 17320 万股为基数，每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计分配利润 34,640,000.00 元，剩余未分配利润 77,138,948.04 元结转以后年度。报告期内，上述分配方案已经实施完毕。

2. 公司 2002 年度股东大会通过《关于修改公司章程的议案》。公司因董事会换届选举，拟对公司章程相应内容进行修改。报告期内，公司已完成对公司章程的修订。

## 七、2003 年利润分配预案

经岳华会计师事务所有限责任公司审计，公司 2003 年度实现净利润 37,150,773.45 元，提取 10%法定盈余公积金 3,715,077.35 元，提取 5%法定公益金 1,857,538.67 元后，本年度可供股东分配的利润为 31,578,157.43 元，加以前年度结转未分配利润 77,138,948.04 元，累计可供股东分配的利润为 108,717,105.47 元。

公司 2003 年度利润分配方案为：以公司目前总股本 17320 万股为基数，每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），共计分配利润 25,980,000.00 元，剩余未分配利润 82,737,105.47 元结转以后年度。

本预案需股东大会审议通过。

## 八、其他重要事项。

（一）注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明。

岳华会计师事务所有限责任公司出具岳总专字[2004]第 A006 号专项说明，对公司有关情况说明如下：

1、2003 年度，贵公司不存在为控股股东及其他关联方垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，也不存在互相代为承担成本和其他支出的情况。

2、截至 2003 年 12 月 31 日，贵公司不存在以下方式将资金直接或间接的提供给控股股东及其他关联方使用的情况：

（1）有偿或无偿的拆借公司的资金给控股股东及其他关联方使用。

（2）通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款。

（3）委托控股股东及其他关联方进行投资活动。

(4) 为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票。

(5) 代控股股东及其他关联方偿还债务。

(6) 中国证监会认定的其他方式。

(二) 独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行 56 号文件规定情况的专项说明及独立意见。

截至报告期末,公司未发生对控股股东天鸿集团及其下属企业提供担保的情况。为保证公司房地产业务的正常进行,公司发生担保情况如下:

截至报告期末,公司根据贷款银行要求,为银行向商品房承购人发放的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),余额为 42,334 万元(此数额为银行与商品房承购人签订的借款合同金额)。

为银行提供贷款的阶段性担保是目前房地产开发企业的通行做法,也是房屋销售中必需的环节和程序。同时,公司非常注重与银行和购房客户的沟通,催交房款及时,基本未发生过由于客户不交房款而使公司承担连带责任的情况,因此,独立董事认为该项担保事项不会对公司的财务状况造成重大影响。

## 八、监事会报告

### 一、报告期内监事会工作情况

报告期内共召开三次监事会会议:

(一) 公司三届九次监事会于 2003 年 4 月 9 日在股份公司会议室召开,应到监事 3 人,实到监事 3 人,会议由监事会召集人李薇女士主持。会议通过了如下决议:

- (1) 审议通过了股份公司 2002 年年度报告及摘要
- (2) 审议通过了股份公司《2002 年度财务决算报告》
- (3) 审议通过了股份公司《2002 年度利润分配预案》
- (4) 审议通过了股份公司《2002 年度监事会工作报告》
- (5) 审议通过了《关于股份公司监事会换届选举的议案》

上述决议公告刊登于 2003 年 4 月 11 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(二) 公司四届一次监事会于 2003 年 5 月 22 日在北京宝辰饭店三层会议厅召开,应到监事 3 名,实到监事 3 名,会议由张天纵先生主持。会议审议通过如

下决议：

(1) 通过《关于选举第四届监事会召集人的议案》

(2) 通过《关于北京天鸿宝业房地产股份有限公司与北京天鸿集团公司、北京天鸿房地产开发有限责任公司合资成立北京天鸿置地土地开发管理有限责任公司的议案》

上述决议公告刊登于 2003 年 5 月 23 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(三) 公司四届二次监事会于 2003 年 7 月 11 日在公司会议室召开，应到监事 3 名，实到监事 3 名，会议由监事会召集人张天纵先生主持。会议审议并通过《关于北京天鸿宝业房地产股份有限公司与北京天鸿宝威土地开发有限责任公司、北京嘉麟投资有限公司合资成立北京天源嘉诚房地产开发有限公司的议案》。上述决议公告刊登于 2003 年 7 月 12 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券日报》。

二、监事会对公司依法运作情况的意见

(一) 公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法律、法规规范运作，公司决策程序合法，已建立了较完善的内部控制制度，公司董事、经理执行公司职务时无违反法律法规、公司章程及损害公司利益的行为。公司无违法违规事件发生。

(二) 公司财务帐目清楚、会计档案和财务管理均符合规定的财务制度；岳华会计师事务所有限责任公司出具的 2003 年度审计报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

(三) 公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目一致。

(四) 报告期内公司发生的关联交易是公平的，未损害公司及股东的利益。

## 九、重要事项

一、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内公司无收购、出售资产及吸收合并的事项。

三、关联交易事项

(一) 报告期内关联交易情况

1、公司四届一次董事会审议通过《关于北京天鸿宝业房地产股份有限公司与北京天鸿集团公司、北京天鸿房地产开发有限责任公司合资成立北京天鸿置地

土地开发管理有限责任公司的议案》（已于 2003 年 5 月 23 日在《中国证券报》《上海证券报》公告）。后因公司与上述两家公司未能就合资成立公司的具体事宜达成一致，公司退出此合资事项（已于 2003 年 8 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》公告）。

2、经公司四届三次董事会审议通过，公司拟与北京天鸿宝威土地开发有限责任公司、北京嘉麟投资有限公司合资成立北京天源嘉诚房地产开发有限公司，公司注册资金为 1000 万元人民币，股东及出资比例为：嘉麟投资出资 400 万元人民币，股份比例 40%；天鸿宝威出资 90 万元人民币，股份比例 9%；股份公司出资 510 万元人民币，股份比例 51%。此次合资，将有助于股份公司尽快取得新的房地产开发项目，将对股份公司今后的业务发展产生积极的影响。上述关联交易已于 2003 年 7 月 12 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》公告。后经股东各方协商，将公司名称更改为北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司。

3、本公司于 2003 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，租赁期至年底，租金每月 106,950.00 元。

## （二）以前年度关联交易履行情况

1、2001 年 11 月 9 日，公司就开发的回龙观地区后期 D05、D06 建设项目与北京天鸿集团公司签订了《回龙观地区后期 D05、D06 项目征地拆迁及市政基础设施建设合作协议》，协议约定，由北京天鸿集团公司统一进行征地拆迁及市政基础设施建设相关工作。公司应向北京天鸿集团公司支付征地拆迁费及相关费用 25,659 万元，市政基础设施费及四源费 3,102 万元。此项协议目前正常履行中。

2、公司于 2001 年 12 月 14 日与北京天鸿卓越房地产经纪有限公司签署房地产销售代理协议，委托天鸿卓越公司独家代理销售回龙观地区后期 D05、D06 项目。此项关联交易目前正常履行中。

3、股份公司与北京天鸿温馨建筑装饰有限责任公司于 2002 年 11 月 22 日签署协议，委托天鸿温馨承建回龙观地区后期 D05、D06 区三个配电室、一个开闭站以及小区围墙，合同金额为 4,708,777.00 元。此项关联交易目前正常履行中。

4. 本公司回龙观地区后期 D05、D06 项目委托北京天鸿宝地物业管理经营公司进行管理。曙光花园小区地下车库委托北京燕侨物业管理有限公司进行管理。上述两公司均为北京天鸿集团公司下属企业。

#### 四、重大合同及其履行情况

(一) 公司报告期内未发生, 也没有以前期间发生且持续到报告期的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

(二) 报告期内, 公司除为银行向商品房承购人发放的总额为 42,334 万元(银行与商品房承购人签订的借款合同金额)的个人住房抵押贷款提供保证外(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), 无其他担保合同。

报告期内, 公司未出现为控股子公司提供担保的情况。

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56号)要求, 我公司进行了认真的自查, 未出现违反上述文件要求的情况。

(三) 公司报告期内未发生, 也没有以前期间发生且持续到报告期的委托他人进行现金资产管理活动。

#### 五、公司及股东承诺事项

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, 不再从事与本公司相同或者类似的房地产项目开发经营, 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, 没有新项目建设。

#### 六、公司聘任会计师事务所情况

报告期内, 公司续聘岳华会计师事务所有限责任公司为公司审计机构。此聘任经公司三届十六次董事会及 2002 年年度股东大会审议通过。报告期内支付给会计师事务所的报酬为 2002 年年报审计费 30 万元。公司不承担审计机构的差旅费, 无应付未付款项。

至报告期末, 岳华会计师事务所有限责任公司已连续四年为本公司提供审计服务。

#### 七、关于变更签字注册会计师的事项

由于注册会计师潘帅在我公司上市后, 已连续为我公司提供审计服务超过两个完整会计年度, 根据中国证监会《关于证券期货审计业务签字注册会计师定期轮换的规定》, 公司在 2003 年度审计工作中, 已变更签字注册会计师。

八、报告期内公司、公司董事会及董事无受监管部门稽查、处罚、通报批评、公开谴责等情况。

## 十、财务报告

# 审计报告

岳总审字[2004]第A125号

北京天鸿宝业房地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的贵公司 2003 年 12 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表和 2003 年度的利润及利润分配表、合并利润及利润分配表及 2003 年度的现金流量表、合并现金流量表。这些会计报表的编制是贵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作出的重大会计估计，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贵公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况及 2003 年度的经营成果和现金流量。

岳华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：魏先锋

中国·北京

中国注册会计师：尹师州

二零零四年三月九日

## 会计报表

## 资产负债表(一)

2003年12月31日

编制单位:北京天鸿宝业房地产股份有限公司

单位:人民币元

资 产	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	289,599,584.18	279,567,101.24	575,036,029.36	575,036,029.36
短期投资						
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款		2	6,546,873.12	6,546,873.12	15,997,727.33	15,997,727.33
其他应收款		3	4,487,703.77	4,520,532.77	9,227,779.53	9,227,779.53
预付账款		4	5,935,600.64	5,935,600.64	1,010,000.00	1,010,000.00
应收补贴款						
存货		5	873,874,520.69	873,874,520.69	721,404,955.24	721,404,955.24
待摊费用		6			129,583.00	129,583.00
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			1,180,444,282.40	1,170,444,628.46	1,322,806,074.46	1,322,806,074.46
长期投资:						
长期股权投资		7	29,100,000.00	34,199,823.51	30,010,000.00	30,010,000.00
长期债权投资						
长期投资合计			29,100,000.00	34,199,823.51	30,010,000.00	30,010,000.00
固定资产:						
固定资产原价		8	2,838,030.00	2,838,030.00	2,082,615.00	2,082,615.00
减:累计折旧		8	1,321,364.01	1,321,364.01	948,020.73	948,020.73
固定资产净值			1,516,665.99	1,516,665.99	1,134,594.27	1,134,594.27
减:固定资产减值准备		8				
固定资产净额			1,516,665.99	1,516,665.99	1,134,594.27	1,134,594.27
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
固定资产合计			1,516,665.99	1,516,665.99	1,134,594.27	1,134,594.27
无形资产及其他资产:						
无形资产						
开办费						
长期待摊费用		9			257,463.01	257,463.01
其他长期资产						
无形资产及其他资产合计					257,463.01	257,463.01
递延税项:						
递延税款借项						
资 产 总 计			1,211,060,948.39	1,206,161,117.96	1,354,208,131.74	1,354,208,131.74

公司负责人:潘刚升

主管会计工作负责人:巴嵘嵘

总会计师:王立新

会计机构负责人:李民

资产负债表(二)  
2003年12月31日

编制单位:北京天鸿宝业房地产股份有限公司

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					
应付票据	10			27,150,000.00	27,150,000.00
应付账款	11	66,434,550.63	66,434,550.63	138,966,449.99	138,966,449.99
预收账款	12	118,558,847.72	118,558,847.72	104,126,006.62	104,126,006.62
应付工资					
应付福利费		2,982,332.18	2,982,332.18	1,629,213.33	1,629,213.33
应付股利	13	160,000.00	160,000.00		
应交税金	14	13,559,988.94	13,559,988.94	42,776,364.80	42,776,364.80
其他应交款	15	-42,989.25	-42,989.25	-46,046.91	-46,046.91
其他应付款	16	9,288,716.48	9,288,716.48	9,614,310.86	9,614,310.86
预提费用	17	276,544,674.77	276,544,674.77	313,827,610.01	313,827,610.01
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
流动负债合计		487,486,121.47	487,486,121.47	638,043,908.70	638,043,908.70
长期负债:					
长期借款					
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					
递延税款:					
递延税款贷款					
负债合计		487,486,121.47	487,486,121.47	638,043,908.70	638,043,908.70
少数股东权益		4,899,830.43			
股东权益:					
股本	18	173,200,000.00	173,200,000.00	173,200,000.00	173,200,000.00
减:已归还投资					
股本净额		173,200,000.00	173,200,000.00	173,200,000.00	173,200,000.00
资本公积	19	368,316,195.15	368,316,195.15	368,316,195.15	368,316,195.15
盈余公积	20	68,441,695.87	68,441,695.87	62,869,079.85	62,869,079.85
其中:法定公益金	20	19,770,512.75	19,770,512.75	17,912,974.08	17,912,974.08
未分配利润	21	108,717,105.47	108,717,105.47	111,778,948.04	111,778,948.04
其中:预计发放的现金股利	21	25,980,000.00	25,980,000.00	34,640,000.00	34,640,000.00
股东权益合计		718,674,996.49	718,674,996.49	716,164,223.04	716,164,223.04
负债和股东权益合计		1,211,060,948.39	1,206,161,117.96	1,354,208,131.74	1,354,208,131.74

公司负责人:潘刚升

主管会计工作负责人:巴峥嵘

总会计师:王立新

会计机构负责人:李民

利润及利润分配表

2003 年度

编制单位：北京天鸿宝业房地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年数		上年数	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	22	398,189,992.18	398,189,992.18	1,237,222,645.72	1,237,222,645.72
减：主营业务成本		288,890,757.02	288,890,757.02	1,010,343,669.08	1,010,343,669.08
主营业务税金及附加	23	21,865,914.45	21,865,914.45	63,048,171.70	63,048,171.70
二、主营业务利润		87,433,320.71	87,433,320.71	163,830,804.94	163,830,804.94
加：其他业务利润	24	25,339.23	25,339.23		
减：营业费用		28,409,011.89	28,409,011.89	30,608,557.80	30,608,557.80
管理费用		11,242,200.47	11,204,371.47	28,299,037.45	28,299,037.45
财务费用	25	-4,195,288.76	-4,157,805.82	-4,350,822.19	-4,350,822.19
三、营业利润		52,002,736.34	52,003,082.40	109,274,031.88	109,274,031.88
加：投资收益	26	2,934,850.71	2,934,674.22	2,109,964.15	2,109,964.15
补贴收入					
营业外收入	27	54,242.60	54,242.60	130,303.34	130,303.34
减：营业外支出	28	762,251.74	762,251.74	676,947.75	676,947.75
四、利润总额		54,229,577.91	54,229,747.48	110,837,351.62	110,837,351.62
减：所得税		17,078,974.03	17,078,974.03	44,351,078.05	44,351,078.05
少数股东收益		-169.57			
五、净利润		37,150,773.45	37,150,773.45	66,486,273.57	66,486,273.57
加：年初未分配利润		111,778,948.04	111,778,948.04	147,278,115.51	147,278,115.51
其他转入					
六、可供分配利润		148,929,721.49	148,929,721.49	213,764,389.08	213,764,389.08
减：提取法定盈余公积金		3,715,077.35	3,715,077.35	6,648,627.36	6,648,627.36
提取法定公益金		1,857,538.67	1,857,538.67	3,324,313.68	3,324,313.68
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		143,357,105.47	143,357,105.47	203,791,448.04	203,791,448.04
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积金					
应付普通股股利		34,640,000.00	34,640,000.00	27,062,500.00	27,062,500.00
转作股本的普通股股利				64,950,000.00	64,950,000.00
八、未分配利润		108,717,105.47	108,717,105.47	111,778,948.04	111,778,948.04

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				4,203,179.49	4,203,179.49
5、债务重组损失					
6、其他					

公司负责人：潘刚升

主管会计工作负责人：巴峥嵘

总会计师：王立新

会计机构负责人：李民

现金流量表(一)  
2003 年度

编制单位: 北京天鸿宝业房地产股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	注释	金 额	
		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		425,334,938.02	425,334,938.02
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		5,219,194.95	5,181,712.01
现金流入小计		430,554,132.97	430,516,650.03
购买商品、接受劳务支付的现金		573,509,603.73	573,509,603.73
支付给职工以及为职工支付的现金		11,821,288.53	11,821,288.53
支付的各项税费		68,935,258.07	68,930,258.07
支付的其他与经营活动有关的现金	29	34,168,064.14	34,168,064.14
现金流出小计		688,434,214.47	688,429,214.47
经营活动产生的现金流量净额	30	-257,880,081.50	-257,912,564.44
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		2,844,850.71	2,844,850.71
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			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		2,844,850.71	2,844,850.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		790,285.00	790,285.00
投资所支付的现金			5,100,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计		790,285.00	5,890,285.00
投资活动产生的现金流量净额		2,054,565.71	-3,045,434.29
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		4,900,000.00	
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		4,900,000.00	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		34,480,000.00	34,480,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		30,929.39	30,929.39
现金流出小计		34,510,929.39	34,510,929.39
筹资活动产生的现金流量净额		-29,610,929.39	-34,510,929.39
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-285,436,445.18	-295,468,928.12

公司负责人: 潘刚升

主管会计工作负责人: 巴嵘嵘

总会计师: 王立新

会计机构负责人: 李民

现金流量表(二)  
2003 年度

编制单位：北京天鸿宝业房地产股份有限公司

项 目	注释	本年数	
		合并	母公司
补 充 资 料			
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:			
净利润		37,150,773.45	37,150,773.45
加: 计提的资产减值准备		-2,484,496.27	-2,484,496.27
固定资产折旧		398,126.66	398,126.66
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销		257,463.01	257,463.01
待摊费用减少(减: 增加)		129,583.00	129,583.00
预提费用增加(减: 减少)		-37,282,935.24	-37,282,935.24
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		10,086.62	10,086.62
财务费用		30,929.39	30,929.39
投资损失(减: 收益)		-3,844,850.71	-3,844,674.22
递延税款贷项(减: 借项)			
存货的减少(减: 增加)		-148,542,698.25	-148,542,698.25
经营性应收项目的减少(减: 增加)		8,732,958.40	8,700,129.40
经营性应付项目的增加(减: 减少)		-112,434,851.99	-112,434,851.99
其他		-169.57	
经营活动产生的现金流量净额		-257,880,081.50	-257,912,564.44
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		289,599,584.18	279,567,101.24
减: 现金的期初余额		575,036,029.36	575,036,029.36
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		-285,436,445.18	-295,468,928.12

公司负责人: 潘刚升

主管会计工作负责人: 巴嵘嵘

总会计师: 王立新

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。

2001年1月15日，公司发行4000万A股股票，并于2001年3月12日在上海交易所挂牌上市。

2002年1月31日，公司成立回龙观开发分公司。

2002年4月25日，公司2001年度股东大会审议通过《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

①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；

②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

#### ①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。

#### ②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

#### ①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。

②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：

- ①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；
- ②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③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；
- ④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；
- ⑤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：

- ①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；

②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；

③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：

①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；

②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；

③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：

①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；

②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；

③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；

④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。

#### 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。

(3) 子公司的会计政策与母公司的会计政策一致。

### 三、会计政策、会计估计变更

根据财政部财会[2003]12号文件《关于印发〈企业会计准则—资产负债表日后事项〉的通知》的规定，对2002年度的会计报表进行追溯调整，调减应付普通股股利和应付股利 34,640,000.00 元，由此增加 2003 年度期初未分配利润 34,640,000.00 元。

### 四、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	
						2003 年度	2002 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	巴嵘嵘	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	

注：北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司于 2003 年 8 月 26 日成立。

## 五、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。根据京地税[2003]73 号文件规定，自 2003 年 1 月 1 日起，按非标准住宅预收房款的 1% 预缴土地增值税。
6. 其他税项：按国家有关的具体规定计缴。

## 六、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 2003 年 1 月 1 日，“期末”系指 2003 年 12 月 31 日，“本期”系指 2003 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	13,891.20	5,444.08
银行存款	289,211,560.62	567,983,238.88
其他货币资金	374,132.36	7,047,346.40
合 计	289,599,584.18	575,036,029.36

注：期末较期初减少 285,436,445.18 元，主要是由于本期曙光花园二期建设资金投入较大所致。

#### 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	459,600.00	4.95		1,455,438.20	8.00	
1 至 2 年	1,197,038.20	12.90	119,703.82	14,150,450.81	77.81	1,415,045.08
2 至 3 年	5,992,774.81	64.58	1,797,832.44	2,581,262.00	14.19	774,378.60
3 年以上	1,629,992.75	17.57	814,996.38			
合 计	9,279,405.76	100.00	2,732,532.64	18,187,151.01	100.00	2,189,423.68

(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	529,268.63	11.74		8,567,789.53	92.52	
1 至 2 年	3,588,207.11	79.56	13,591.97	692,900.00	7.48	32,910.00
2 至 3 年	392,400.00	8.70	8,580.00			
3 年以上						
合 计	4,509,875.74	100.00	22,171.97	9,260,689.53	100.00	32,910.00

注：账龄 1-2 年的代收代缴四源费、电贴费 3,452,287.40 元，账龄 2-3 年的城市档案馆押金 363,800.00 元，不存在发生坏账的可能性，故未计提坏帐准备。

#### (2) 主要欠款项目列示如下：

单位名称	金 额	比例%	欠款原因
四源费	2,725,024.46	60.42	尚未收取的代收代缴的四源费
电贴费	1,072,470.26	23.78	尚未收取的代收代缴的电贴费
档案保证金	363,800.00	8.07	
合 计	4,161,294.72	92.27	

(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	5,935,600.64	100.00	1,010,000.00	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	5,935,600.64	100.00	1,010,000.00	100.00

(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
北京海青曙光房地产开发中心	4,169,560.00	70.25	1 年以内	工程款
北京雅林士达装饰公司	500,000.00	8.42	1 年以内	工程款
北京城建二建设工程有限公司	420,040.64	7.08	1 年以内	工程款
中国京冶建设工程承包公司	336,000.00	5.66	1 年以内	工程款
合计:	5,425,600.64	91.41		

(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
开发成本	141,804,679.65		313,750,355.14	
开发产品	607,798,304.82	1,521,314.74	301,709,786.27	5,448,181.94
出租开发产品	136,225,338.45	10,432,487.49	121,825,483.26	10,432,487.49
合 计	885,828,322.92	11,953,802.23	737,285,624.67	15,880,669.43

(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2003年	91,864.71万	57,796,698.20	58,577,516.05
曙光花园二期	2001年	预计2005年	49,909.00万	20,463,613.41	215,935,784.63
回龙观文化居住区	2001年	注	88,653.48万	63,544,368.04	39,237,054.46
合 计				141,804,679.65	313,750,355.14

注: 回龙观文化居住区的住宅部分已于 2002 年年底竣工销售, 小区的配套商业正在建设过程中。

(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
回龙观龙华园小区	1996 年	188,588.77			188,588.77
曙光花园一期	2002 年	115,895,232.98		96,390,477.79	19,504,755.19
曙光花园二期	2003 年		629,295,166.90	173,145,667.17	456,149,499.73
新洲商务大厦	2001 年	139,629,632.88		21,837,945.04	117,791,687.84
回龙观文化居住区	2002 年	35,660,331.64		31,832,558.35	3,827,773.29
宝隆温泉公寓		10,336,000.00			10,336,000.00
合 计		301,709,786.27	629,295,166.90	323,206,648.35	607,798,304.82

(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	27,369,084.66	17,090,131.30	802,098.33	43,657,117.63
曙光花园甲区车库	2002 年	94,456,398.60		1,888,177.78	92,568,220.82
合 计		121,825,483.26	17,090,131.30	2,690,276.11	136,225,338.45

(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	5,448,181.94		3,926,867.20	1,521,314.74
曙光花园甲区车库	10,432,487.49			10,432,487.49
合 计	15,880,669.43		3,926,867.20	11,953,802.23

6. 待摊费用

类 别	期 初 数	本期增加	本期摊销	期 末 数
房 租		320,850.00	320,850.00	
法律顾问费	100,000.00		100,000.00	
入网费	29,583.00		29,583.00	
合 计	129,583.00	320,850.00	450,433.00	

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资名细

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	910,000.00	3,510,000.00	
其他股权投资	26,500,000.00		26,500,000.00	
其中: 成本法核算	23,500,000.00		23,500,000.00	
其中: 权益法核算	3,000,000.00		3,000,000.00	
股权投资差额				
合 计	30,010,000.00	910,000.00	30,010,000.00	

(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	91 万元
合 计				351 万元	91 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
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) 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		910,000.00		910,000.00

注：北京元隆丝绸股份有限公司连续两年亏损，受“非典”影响，主营业务收入下滑，预计此项投资的可回收金额降低，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	1,397,213.00	236,695.00	34,870.00	1,599,038.00
运输工具	685,402.00	553,590.00		1,238,992.00
固定资产原价合计	2,082,615.00	790,285.00	34,870.00	2,838,030.00
累计折旧				
办公设备	482,625.68	227,303.81	24,783.38	685,146.11
运输工具	465,395.05	170,822.85		636,217.90
累计折旧合计	948,020.73	398,126.66	24,783.38	1,321,364.01
净 值	1,134,594.27			1,516,665.99

注：截止 2003 年 12 月 31 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

项 目	原始发生额	期初数	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末数
办公楼装修	100,000.00	22,220.00		22,220.00	100,000.00	
网络开发费	470,486.00	235,243.01		235,243.01	470,486.00	
合 计	570,486.00	257,463.01		257,463.01	570,486.00	

10. 应付票据

类 别	期 末 数	期 初 数
银行承兑汇票		27,150,000.00
合 计		27,150,000.00

11. 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	57,127,465.26	85.99	112,788,924.62	81.16
1 至 2 年			8,830,440.00	6.36
2 至 3 年	2,000,000.00	3.01	11,589,248.43	8.34
3 年以上	7,307,085.37	11.00	5,757,836.94	4.14
合 计	66,434,550.63	100.00	138,966,449.99	100.00

(2) 应付主要单位列示如下:

单位名称	金 额	比例%	备 注
北京城建五建设工程有限公司	24,339,000.00	36.64	工程款
北京宝骥材料设备有限责任公司	9,307,085.37	14.01	材料款
北京市第三住宅建筑工程公司	9,011,979.60	13.57	工程款
北京城乡建设集团有限责任公司建兴建筑 工程分公司	8,038,558.00	12.10	工程款
北京市朝阳区田华建筑集团公司	5,822,300.00	8.76	工程款
合 计	56,518,922.97	85.08	

(3) 无欠持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东款。

12. 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	93,906,614.42	79.21	86,560,140.46	83.13
1 至 2 年	12,816,624.30	10.81	17,485,866.16	16.79
2 至 3 年	11,835,609.00	9.98	80,000.00	0.08
3 年以上				
合 计	118,558,847.72	100.00	104,126,006.62	100.00

(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	80,348,009.00	37,812,250.00	2002 年竣工	
曙光花园一期	9,615,322.80	36,130,702.38	2002 年竣工	
曙光花园二期	8,314,374.00	14,107,170.00	2003 年竣工	
新洲商务大厦	9,181,141.92	4,975,884.24	2001 年竣工	
回龙观龙华园小区	100,000.00	100,000.00	1996 年竣工	
宝隆公寓	11,000,000.00	11,000,000.00		
合 计	118,558,847.72	104,126,006.62		

(3) 无欠持本公司 5%以上有表决权股份的主要股东款。

13. 应付股利

投资者名称	期 末 数	期 初 数	备注
北京宝华饭店	160,000.00		2002 年度尚未支付的股利
合 计	160,000.00		

14. 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%	-1,432,975.60	-1,534,897.41
城建税	按应交流转税额的 5%、7%	-31,232.50	-101,985.39
土地增值税	按增值额的超率累进税率	-2,183,795.02	
企业所得税	按应纳税所得额的 33%	17,078,974.03	44,351,078.05
个人所得税		129,018.03	62,169.55
合 计		13,559,988.94	42,776,364.80

15. 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%	-42,989.25	-46,046.91

16. 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	1,477,904.49	15.91	3,577,093.89	37.21
1 至 2 年	1,776,282.82	19.12	208,736.40	2.17
2 至 3 年	208,736.40	2.25	828,480.57	8.62
3 年以上	5,825,792.77	62.72	5,000,000.00	52.00
合 计	9,288,716.48	100.00	9,614,310.86	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
北京天鸿集团公司	1,126,756.59	代垫电话费、差旅费等
房租保证金	1,271,978.76	
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	561,541.23	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	1,126,756.59	代垫电话费、差旅费等

17. 预提费用

项目名称	期 末 数	期 初 数
回龙观龙华园小区	1,122,957.87	1,682,957.87
恩济庄小区	8,906,688.35	19,086,074.32
曙光花园小区	44,412,308.36	135,930,130.70
曙光花园小区二期	103,350,704.46	
回龙观文化居住区	118,752,015.73	157,128,447.12
合 计	276,544,674.77	313,827,610.01

### 18. 股本

项 目	期 初 数	本次变动增减 (+, -)				小 计	期 末 数
		配 送 股	公 积 金 转 股	增 发 新 股			
一、尚未流通股份							
1. 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							
2. 募集法人股							
3. 内部职工股							
4. 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							
1. 境内上市的人民币普通股	64,000,000.00						64,000,000.00
2. 境内上市的外资股							
3. 境外上市的外资股							
4. 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

### 19. 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

### 20. 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	35,825,948.13	3,715,077.35		39,541,025.48
公益金	17,912,974.08	1,857,538.67		19,770,512.75
任意盈余公积	9,130,157.64			9,130,157.64
合 计	62,869,079.85	5,572,616.02		68,441,695.87

### 21. 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	111,778,948.04	147,278,115.51
本期增加数	37,150,773.45	66,486,273.57
其中：本期净利润	37,150,773.45	66,486,273.57
盈余公积转入		
本期减少数	40,212,616.02	101,985,441.04
其中：提取法定公积金	3,715,077.35	6,648,627.36
提取法定公益金	1,857,538.67	3,324,313.68
应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	34,640,000.00	27,062,500.00
转作股本的普通股股利		64,950,000.00
期 末 数	108,717,105.47	111,778,948.04
其中：预计发放的现金股利	25,980,000.00	34,640,000.00

注 1: 根据公司 2003 年 5 月 22 日召开的 2002 年股东大会审议通过的《股份公司 2002 年度利润分配预案》，以 2002 年年末总股本 173,200,000.00 股为基数，每 10 股分配现金股利 2 元（含税），共分配 36,640,000.00 元。

注 2: 根据公司 2004 年 3 月 9 日召开的第四届董事会第 7 次会议审议通过的《2003 年度利润分配预案》，按当年净利润的 10% 提取法定盈余公积金，5% 提取法定公益金。以年末总股本 173,200,000 股为基数，每 10 股分配现金股利 1.5 元（含税），共分配 25,980,000 元。该预案尚需报经公司股东大会审议通过。

## 22. 主营业务收入

### (1) 收入类别及金额

类 别	本 期 数	上 期 数
销售商品房:	394,434,846.50	1,235,694,145.05
其中：曙光花园一期	99,629,946.08	273,914,816.16
曙光花园二期	250,195,349.81	
新洲商务大厦	6,311,452.61	19,503,994.89
回龙观文化居住区	38,298,098.00	942,275,334.00
租赁收入	3,755,145.68	1,528,500.67
合 计	398,189,992.18	1,237,222,645.72

注：主营业务收入本期比上期减少 839,032,653.54 元，减少 67.81%，主要是由于回龙观文化居住区在上期竣工销售所致。

(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	20,095,450.96	5.05
上 年	22,279,989.53	1.80

23. 主营业务税金及附加

项 目	本 期 数	上 期 数
营业税	19,905,935.32	61,869,461.66
城建税	1,360,495.95	3,525,805.68
教育费附加	599,483.18	1,856,083.85
土地增值税		-4,203,179.49
合 计	21,865,914.45	63,048,171.70

24. 其他业务利润

项 目	本 期 数	上 期 数
其 他	25,339.23	
合 计	25,339.23	

25. 财务费用

项 目	本 期 数	上 期 数
利息支出		
减: 利息收入	4,254,954.65	4,406,985.00
汇兑损失		
减: 汇兑收益		
其 他	59,665.89	56,162.81
合 计	-4,195,288.76	-4,350,822.19

26. 投资收益

项 目	本 期 数	上 期 数
1. 股票投资收益		
2. 债权投资收益		
其中: 债券收益	2,019,850.71	1,240,760.93
委托贷款收益		
其他债权投资收益		
3. 成本法核算公司分配的利润	1,825,000.00	869,203.22

4. 权益法核算被投资单位损益变化		
5. 股权投资差额摊销		
6. 股权投资转让收益		
7. 计提的减值准备	-910,000.00	
合 计	2,934,850.71	2,109,964.15

注：公司本期在证券市场上从事国债回购业务，取得收益 2,019,850.71 元。

#### 27. 营业外收入

项 目	本 期 数	上 期 数
罚款收入	19,000.00	130,303.34
其 他	35,242.60	
合 计	54,242.60	130,303.34

#### 28. 营业外支出

项 目	本 期 数	上 期 数
处理固定资产净损失	10,086.62	56,074.20
违约金	669,725.94	620,873.55
其 他	82,439.18	
合 计	762,251.74	676,947.75

#### 29. 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
广告费	10,776,682.60
代理费	7,330,048.08
制作费	2,661,253.64
办公费	1,572,556.16
支付租金	1,321,740.00
业务费	1,244,012.76
展览费	1,058,080.00
咨询费	414,386.00
交通费	370,957.47
网络费	337,606.02
差旅费	183,781.45
修理费	142,968.84

30. 经营活动产生的现金净流量为-257,880,081.50 元，主要是由于本期曙光花园二期建设资金投入较大所致。

(二) 母公司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	13,891.20	5,444.08
银行存款	279,179,077.68	567,983,238.88
其他货币资金	374,132.36	7,047,346.40
合 计	279,567,101.24	575,036,029.36

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	910,000.00	3,510,000.00	
其他股权投资	31,599,823.51		26,500,000.00	
成本法核算	23,500,000.00		23,500,000.00	
权益法核算	8,099,823.51		3,000,000.00	
股权投资差额				
合 计	35,109,823.51	910,000.00	30,010,000.00	

(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	91 万元
合 计				351 万元	91 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		5,099,823.51		5,099,823.51	51%	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
合 计	26,500,000.00	5,099,823.51		31,599,823.51		

注 1: 公司本期对北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司投资 510 万元, 持股 51%。

注 2: 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) 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		910,000.00		910,000.00

注: 北京元隆丝绸股份有限公司连续两年亏损, 受“非典”影响, 主营业务收入下滑, 预计此项投资的可回收金额降低, 计提减值准备。

26. 投资收益

项 目	本 期 数	上 期 数
1. 股票投资收益		
2. 债权投资收益		
其中: 债券收益	2,019,850.71	1,240,760.93
委托贷款收益		
其他债权投资收益		
3. 成本法核算公司分配的利润	1,825,000.00	869,203.22
4. 权益法核算被投资单位损益变化	-176.49	
5. 股权投资差额摊销		
6. 股权投资转让收益		
7. 计提的减值准备	-910,000.00	
合 计	2,934,674.22	2,109,964.15

注: 公司本期在证券市场上从事国债回购业务, 取得收益 2,019,850.71 元。

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	巴嵘嵘

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

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

(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
北京市房屋建筑设计院	股东; 受同一母公司控制
珠海汇晟投资有限公司	受同一母公司控制
北京燕侨物业管理有限公司	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
北京天鸿宝地物业管理经营公司	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
北京天鸿温馨建筑装饰有限责任公司	843,554.00	

(2)根据北京市计划委员会、北京市城乡建设委员会京计基字[1999]第 1401 号“关于同意天鸿集团对回龙观地区二期工程进行土地统一开发工作的批复”精神, 2001 年 11 月 9 日, 公司就开发的回龙观 D05D06 建设项目与北京天鸿集团公司签订了《回龙观地区后期 D05D06 项目征地拆迁及市政基础设施建设合作协议》, 协议约定, 由

北京天鸿集团公司统一进行征地拆迁及市政基础设施建设工作。公司应向北京天鸿集团公司支付征地拆迁费及相关费用 25,659 万元，市政基础设施费及四源费 3,102 万元。截止 2003 年 12 月 31 日公司已经支付 25,000 万元。

## 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。2003 年 3 月租赁期满，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 1,304,100.00 元。

公司与北京天鸿集团公司签订房屋租赁合同，承租昌平区回龙观龙禧苑云趣园 3 区 11 号楼首层，租赁期限自 2002 年 8 月 1 日至 2004 年 7 月 31 日，租金 194,994.00 元。

## 3. 物业管理

本公司回龙观文化居住区委托北京天鸿宝地物业管理经营公司进行管理，本期支付物业启动费 500,000.00 元。曙光花园小区地下车库，乙区住宅、车库委托北京燕侨物业管理有限公司进行管理，本期支付物业启动费 100,000.00 元。

### (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
应付账款				
北京宝骥材料设备有限责任公司	9,307,085.37	19,347,085.37	14.01	13.92
小 计	9,307,085.37	19,347,085.37	14.01	13.92
其他应付款				
北京天鸿集团公司	1,126,756.59	1,025,306.59	12.13	10.66
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	561,541.23	564,229.03	6.05	5.87
珠海汇晟投资有限公司		1,000,000.00		10.40
小 计	1,688,297.82	2,589,535.62	18.18	26.93

## 八、或有事项

截止 2003 年 12 月 31 日，公司无需披露的或有事项。

## 九、承诺事项

截止 2003 年 12 月 31 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

根据公司 2004 年 3 月 9 日召开的第四届董事会第 7 次会议审议通过的《2003 年度利润分配预案》，以年末总股本 173,200,000 股为基数，每 10 股分配现金股利 1.5 元（含税），共分配 25,980,000 元。该预案尚需报经公司股东大会审议通过。

公司无其他需披露的资产负债表日后非调整事项。

## 十一、其他重要事项

截止 2003 年 12 月 31 日，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 42,334 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。

附表：

利润表附表

2003 年度

编制单位：北京天鸿宝业房地产股份有限公司

单位：人民币元

报告期利润		净资产收益率		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	87,433,320.71	12.17%	12.24%	0.50	0.50
营业利润	52,002,736.34	7.24%	7.28%	0.30	0.30
净利润	37,150,773.45	5.17%	5.20%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后的净利润	32,444,972.40	4.51%	4.54%	0.19	0.19

公司负责人：潘刚升 主管会计工作负责人：巴峰嵘 总会计师：王立新 会计机构负责人：李民

其中，涉及非经常性损益项目明细如下：

明细项目	2003年	2002年
新股申购冻结资金利息		
资金占用费		
补贴收入		
短期股票投资收益	2,019,850.71	1,240,760.93
股权转让		
会计估计变更(森警)		2,675,130.49
会计估计变更(甲13\14)		1,528,049.00
会计估计变更(回龙观预提)		
存货跌价准备转回	3,926,867.20	
其他营业外收入	54,242.60	130,303.34
减：其他营业外支出	862,251.74	676,947.75
小计	5,138,708.77	4,897,296.01
所得税率	33%	33%
所得税	432,907.72	1,616,107.68
扣除所得税影响后合计	4,705,801.05	3,281,188.33
返还所得税款		
合计	4,705,801.05	3,281,188.33

所有者权益增减变动表  
2003 年度

编制单位：北京天鸿宝业房地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年数	上年数
一、股本：		
年初余额	173,200,000.00	108,250,000.00
本年增加数		64,950,000.00
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		64,950,000.00
新增股本		
本年减少数		
年末余额	173,200,000.00	173,200,000.00
二、资本公积：		
年初余额	368,316,195.15	368,316,195.15
本年增加数		
其中：股本溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		
本年减少数		
其中：转增股本		
年末余额	368,316,195.15	368,316,195.15
三、法定和任意盈余公积：		
年初余额	44,956,105.77	38,307,478.41
本年增加数	3,715,077.35	6,648,627.36
其中：从净利润中提取数	3,715,077.35	6,648,627.36
其中：法定盈余公积	3,715,077.35	6,648,627.36
任意盈余公积	-	
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本年减少数		
其中：弥补亏损		
转增股本		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
年末余额	48,671,183.12	44,956,105.77
其中：法定盈余公积	39,541,025.48	35,825,948.13
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金：		
年初余额	17,912,974.08	14,588,660.40
本年增加数	1,857,538.67	3,324,313.68

其中：从净利润中提取数	1,857,538.67	3,324,313.68
本年减少数		
其中：集体福利支出		
年末余额	19,770,512.75	17,912,974.08
五、未分配利润：		
年初未分配利润	111,778,948.04	147,278,115.51
本年增加数	37,150,773.45	66,486,273.57
其中：本年净利润（净亏损以“—”号列示）	37,150,773.45	66,486,273.57
其他转入		
本年利润分配	40,212,616.02	101,985,441.04
年末未分配利润（未弥补亏损以“—”号列示）	108,717,105.47	111,778,948.04

公司负责人：潘刚升      主管会计工作负责人：巴嵘嵘      总会计师：王立新      会计机构负责人：李民

资产减值准备明细表

2003 年度

编制单位：北京天鸿宝业房地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年转回数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备减值合计	2,222,333.68	532,370.93				2,754,704.61
其中：应收帐款	2,189,423.68	543,108.96				2,732,532.64
其他应收款	32,910.00	-10,738.03				22,171.97
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计	15,880,669.43			3,926,867.20	3,926,867.20	11,953,802.23
其中：开发产品	5,448,181.94			3,926,867.20	3,926,867.20	1,521,314.74
出租开发产品	10,432,487.49					10,432,487.49
四、长期投资减值准备合计		910,000.00				910,000.00
其中：长期股权投资		910,000.00				910,000.00
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机械设备						
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						

公司负责人：潘刚升      主管会计工作负责人：巴嵘嵘      总会计师：王立新      会计机构负责人：李民

## 十一、备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

二、载有岳华会计师事务所有限责任公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

北京天鸿宝业房地产股份有限公司董事会

2004年3月9日