

**北京天创维嘉房地产开发有限公司
关联交易备查**

天创置业股份有限公司拟参股 北京天元港房地产开发有限公司

资产评估报告书摘要 中资评报字(2004)第 002 号

中资资产评估有限公司接受天创置业股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对天创置业股份有限公司拟参股北京天元港房地产开发有限公司而涉及的全部资产和负债进行了评估，以对该部分资产及负债在 2003 年 12 月 31 日这一评估基准日所表现的公允价值进行了评定估算。

本次评估采用的基本方法为重置成本法。在评估过程中，中资资产评估有限公司对指定评估范围内的资产和负债进行了必要的勘察核实，对北京天元港房地产开发有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证审核，实施了必要的资产评估程序。

经评估，截止于 2003 年 12 月 31 日，在持续使用前提下，天创置业股份有限公司因拟参股北京天元港房地产开发有限公司而涉及的全部资产和负债的评估结果如下：

资产占有单位：北京天元港房地产开发有限公司 金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	8,260.74	8,260.74	8,260.74	0.00	0.00
长期资产	2					
固定资产	3	96.47	96.47	101.61	5.13	5.32
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	96.47	96.47	101.61	5.13	5.32
无形资产	7	1.62	1.62	1.62		
其中：土地使用权	8					

其他资产	9					
资产总计	10	8,358.83	8,358.83	8,363.97	5.14	0.06
流动负债	11	12.31	12.31	12.31		
长期负债	12					
负债总计	13	12.31	12.31	12.31		
净资产	14	8,346.53	8,346.53	8,351.66	5.14	0.06

本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2003 年 12 月 31 日起计算，至 2004 年 12 月 30 日止。超过 2004 年 12 月 30 日，需聘请中介机构对委估资产重新评估。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的以及报送财产评估主管机关审查而作。评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

(此页无正文)

评估机构法人代表： _____

注册资产评估师： _____

注册资产评估师： _____

中资资产评估有限公司

2004年1月14日

地 址：中国北京海淀区首体南路22号国兴大厦17层A

电 话：(010)88357080

传 真：(010)88357169

邮政编码：100044

天创置业股份有限公司拟参股 北京天元港房地产开发有限公司

资产评估报告书正文

中资评报字(2004)第 002 号

一、绪言

中资资产评估有限公司接受天创置业股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对天创置业股份有限公司拟参股北京天元港房地产开发有限公司而涉及的北京天元港房地产开发有限公司的全部资产和负债进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产和负债在评估基准日 2003 年 12 月 31 日所表现的公允价值进行了评定估算。现谨将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方与资产占有方简介

(一) 委托方：天创置业股份有限公司

企业名称：天创置业股份有限公司

英文名称：Tiangchuang property co.,ltd

注册地址：贵阳市中华中路137号

法定代表人：王少武

注册资本：9900万元人民币

经营范围：批零兼营：日用百货、针纺织品、服装鞋帽、文体用品、五金工具、交电、烟酒、糖、民族商品、金银首饰、机电产品、化工原料及化工产品(不含化工危险品)、汽车(不含小轿车)及配件、家俱；钟表眼镜、音像制品、镭射影视、农副产品、畜产品、肉制品。计划外粮油、冶金炉料、冷饮、饲料、书法作品、油画、版画、建材、钢材、金属材料、铝型材、磷矿、硅、矿、铅锌矿、铝矾土、煤焦、重晶石、石材、中草药(不含麝香、杜仲、甘草、厚朴)、

纸张、水果；室内装饰、浴业服务；住宿、娱乐服务；生产销售食品；技术开发、进出口业务、自营和代理商业系统的出口业务、经营连锁企业配送中心批发商品和连锁企业自用商品及相关技术的进出口业务；承办进料加工和“三来一补”业务、开展对销贸易和转口贸易，房地产开发；房地产信息咨询；房屋代理销售、租赁，投资顾问；高科技项目投资。

天创置业股份有限公司是一家在上海证券交易所挂牌交易的上市公司，股票代码600791。公司原名“贵州华联(集团)股份有限公司”，成立于1993年6月，1997年1月在上海证券交易所上市交易，1997年12月公司名称变更为“贵州华联旅业(集团)股份有限公司”。经过1999年6月的股权转让及2001年7月的重大资产置换后，天创置业股份有限公司成为该公司的第一大股东，公司于2001年8月变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

(二) 资产占有方

企业名称：北京天元港房地产开发有限公司(以下简称“天元港公司”)

注册地址：北京市密云县工业开发区水源路166号

法定代表人：王少武

注册资本：美元1210万元

公司类型：中外合作经营

成立日期：2002年7月24日

经营期限：20年

经营范围：在朝阳区霄云路35号北京地质仪器厂内规划确定范围内进行开发建设，包括房地产的开发、建设、商品房出售、出租，附属配套设施的租赁经营，提供物业管理服务；经营餐饮、洗衣、康乐健身；提供打字、传真、复印服务。

(1) 公司简介

天元港公司成立于2002年7月24日，由中国地质装备总公司(甲方)、美国迪地艾尔建筑开发股份有限公司(乙方)、北京市天创房地产开发公司(丙方)共同组建。根据公司章程和合同，公司注册资本1210万美元(折合人民币约10000万元)，

甲方提供项目用地，公司注册资本由乙、丙方以现金方式出资，其中乙方出资 363 万美元，占注册资本的 30%，丙方出资 847 万元美元，占注册资本的 70%。投资总额 3630 万美元。2002 年 11 月，北京市天创房地产开发公司将其所持有的 10%股权转让给北京天创世缘房地产开发有限公司，至 2003 年 6 月 16 日，美国迪地艾尔建筑开发股份有限公司已出资 200 万美元，北京市天创房地产开发公司已出资 845.74 万美元。

天元港公司主要是开发“天元港国际中心”项目，该项目位于市朝阳区霄云路 35 号北京地质仪器厂院内，三元桥东桥北侧，南银大厦东侧。总占地面积 44,300 平方米，总建筑面积约 188,600 平方米，建设内容为办公、商业金融及其他配套工程。该项目目前处于筹备阶段，开发周期为四年，分两期建设，一期建设 B 区，二期建设 C、D 区，2005 年完工交付使用。

(2) 公司财务状况

公司目前无经营收益，评估基准日资产状况如下表：

项目/年份	2003 年 12 月 31 日
资产合计 万元	8,358.83
负债合计 万元	12.31
净资产 万元	8,346.53

(3) 执行的会计政策

执行《企业会计准则》和《企业会计制度》，以人民币为记帐本位币，人民币与其他货币折算，按实际发生日中华人民共和国国家外汇管理局公布的汇价中间价计算。公司以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础；存货按实际成本核算，低值易耗品 1000 元以下采用一次摊销法，1000 元以上采用五五摊销法；坏帐核算采用备抵法；固定资产按直线法分类计提折旧。经与北京市密云县工业开发区总公司签订协议，公司适用税率为：营业税按应税收入的 5% 计缴，所得税按应纳税所得额的 33% 计缴，然后由北京市密云县工业开发区总公司对所缴纳的营业税和所得税以县财政实得部分的 40% 于次月返还；城市维护建设税、教育费附加按应纳流转税额的 7% 和 3% 缴纳。

三、评估目的

天创置业股份有限公司拟在上海证券交易所增发A股，并以募集资金对北京天元港房地产开发有限公司参股。根据中国证监会和上海证券交易的有关规定，应对北京天元港房地产开发有限公司进行评估。为此，中资资产评估有限公司接受天创置业股份有限公司的委托，对北京天元港房地产开发有限公司的全部资产及负债进行评估，提供该等资产和负债截止于评估基准日的公允价值，为本次参股行为提供价值参考依据。

四、评估范围及其说明

本次资产评估范围为北京天元港房地产开发有限公司所拥有的、经过中瑞华恒信会计师事务所有限公司审计后的全部资产和负债，各类资产审计后帐面金额如下：

金额单位：万元

项目	账面原值	账面净值
流动资产		8,260.74
机器设备	114.58	96.47
无形资产		1.62
资产合计		8,358.83
流动负债		12.31
负债合计		12.31
净资产		8,346.53

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2003 年 12 月 31 日。

本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

六、评估原则

我们在对评估范围内的资产进行评估的过程中，依据国家资产评估的法律法规及规范化要求，在评估程序、取价标准、资产状态确认时遵循独立性、客

观性、公正性、科学性的工作原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则。

七、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一) 行为依据

天创置业股份有限公司与中资资产评估有限公司签订的评估服务合同。

(二) 法规依据

- 1、1991年11月16日国务院第91号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 4、财政部财企字[2001]801号关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知；
- 5、财政部财企字[2001]802号关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知；
- 6、原国家国有资产管理局国资办发[1996]236《资产评估操作规范意见》(试行)；
- 7、财政部财评字[1999]91号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
- 8、其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 产权依据

- 1、资产占有单位的车辆行驶证；
- 2、其他有关委估资产的产权证明文件；

(四) 取价依据

- 1、资产占有方提供的原始会计报表、会计帐簿、有关原始会计凭证、《资产评估清查明细表》以及有关现场盘点工作记录等；
- 2、本机构评估人员经现场勘察后对各项资产使用现状的职业判断；
- 3、本机构评估人员收集的评估基准日北京市车辆及电子办公设备市场相关

价格信息。

八、评估方法

(一)评估方法的选择和确定

根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，本次资产评估采用的方法是重置成本法。

依据此评估原则和方法，我们对委估资产进行了全面的清查盘点和必要的核查及技术鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，现对具体资产评估情况分别报告如下：

(一) 流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款和存货，评估采用重置成本法。

1、货币资金

对于现金和银行存款，以中瑞华恒信会计师事务所审计确认的数字为基础。现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金收入付出记录，推断确认基准日帐面值的准确性，以核实后的金额作为评估值。银行存款包括人民币存款和美元存款，评估人员核对了银行存款对帐单及银行存款余额调节表，确认帐表相符、帐实相符，对于人民币存款以清查核实后的帐面值作为评估值，对于美元存款，以核实后的外币乘以评估基准日汇率作为评估值。

2、其他应收款

其他应收款以中瑞华恒信会计师事务所有限公司审计确认的数字为基础。经评估人员核实原始凭证，其他应收款均为押金，帐面记载真实，没有坏帐的可能，故以核实后的帐面值作为评估值，对于无确指的坏帐准备评估为零。

3、存货

存货全部为开发成本，主要为天元港公司根据合同规定支付给中国地质装备总公司的前期工程费用，另支付了部分规划费、热力设计费等基础设施费，经评估人员核对合同及有关支付凭证，前期费用的支付符合合同要求，帐面记

载真实，故以核实后的帐面值作为评估值。

(二) 机器设备及车辆

根据本次评估目的，按照企业持续性经营原则，设备评估采用重置成本法。

其计算公式为：

设备评估价值=重置成本×成新率

(一) 电子设备

1、重置全价的确定

因资产占有方电子设备全部为办公用设备，数量及价值量均较小，购买时由供货商免费送货，所以其购置价即为重置全价。

2、成新率的确定

因设备使用时间不长，主要采用年限法。

(二) 车辆

1、重置全价的确定

重置全价=新车购置价+车辆购置附加税+其他费用

(1) 新车购置价：取自评估基准日北京市汽车市场价。

(2) 车辆购置附加税：根据国家规定，按不含增值税车辆购置价的10%计算。

(3) 其他费用：牌照费等300元。

2、成新率的确定

按规定的使用年限和行驶里程分别计算年限成新率和里程成新率，然后按孰低原则确定。使用年限和行驶里程以1997年7月5日国家六部委联合发布的新的“汽车报废标准”和国经贸资源[2000]1202号文为依据。

车辆成新率的计算公式为：

年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 寿命年限) × 100%

里程成新率 = (1 - 已行里程 / 设计里程) × 100%

在确定成新率时，取以上两者最低值。

(四) 无形资产

无形资产只包括其他无形资产，为公司成立后购入的用友财务软件，经评

估人员核实该软件原始发生额、预计摊销期限和尚存受益期限，企业入帐准确，摊销合理，故以帐面值作为评估值。

(五) 流动负债

1、其他应付款

其他应付款主要是应付职工的职工教育经费、工会经费和个人借支，经评估人员核查帐帐、帐证、帐表相符，负债具体，记载真实，故以核实后的帐面值作为评估值。

2、应付福利费

应付福利费是公司按工资计提的准备用于职工奖励及福利方面的基金，经评估人员核查，提取比例、支出均符合有关规定，故以核实后帐面值作为评估值。

3、应交税金

应交税金为公司代扣的个人所得税，经评估人员核查，代扣符合税法规定，故以核实后帐面值元作为评估值。

九、评估过程

本评估机构接受本项目评估委托后，随即选派资产评估人员，于2004年1月9-10日进驻资产现场开展资产评估工作。最终于2004年1月14日出具正式资产评估报告。

我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，整个评估工作分为四个阶段：

(一) 评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：在与委托方充分协商后，达成委托关系，并明确了评估目的、评估对象和范围，选定了评估基准日；根据资产评估工作的需要，向资产占有单位布置资产评估申报表，协助企业进行资产清查及申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作方案和计划。

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同以及有关往来帐目、发票等财会资料；
- 6、查阅有关项目合同，抽查有关会计凭证；
- 7、了解设备运行及维护保养情况；
- 8、开展市场调研、询价工作；
- 9、对企业实物资产及债权债务进行评估，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，根据委托方意见，进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

针对资产类型的不同，具体步骤分类说明如下：

(一) 设备类

- 1、查阅资产评估申报材料，拟定现场工作计划。
- 2、现场勘查。清查和核实财产、调查设备管理、使用、维护、检修状况，

设备现实功能、现实性能、现实等级、完好率、使用率、工作环境、设备事故、设备大修、设备外观、技术改造状况等，为确定设备成新率收集资料和依据。

3、征求专家意见，确定重大设备的技术等级及其目前所处的实际水平，了解现实市场价格水平。

4、对重点设备进行专项调查，其余设备进行市场询价。

5、计算评估值，编写设备评估说明。

(二) 流动资产及负债类

1、审核明细表：在明确评估范围之后，评估人员审核资产占有方填写的流动资产及负债评估明细表等原始资料。

2、抽查核实存货：资产占有方存货为开发成本，评估人员抽查了有关会计资料，核对了有关合同，对其真实性和合法性进行了必要的验证。

3、验证申报资料

3.1 对基准日货币资金金额验证：根据申报表所列存款金额，与资产负债表的货币资金期末数相核对；其次与银行对帐单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用银行对帐单余额调节上的记录，查明差额原因，确定货币资金表列金额的正确性。

3.2 对应收款项金额验证：对申报表中所列明细采用加合法计算出总金额，首先分别与资产负债表中相应科目的期末余额核对，再与各明细帐评估基准日金额逐笔核对，验证申报表列金额的正确性。

3.3 负债科目表列金额验证：对负债科目金额的验证方法，与应收款项的验证方法相同。

4、分析债权情况：根据资产占有方申报的应收款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务人员交谈，分析客户情况，判断有无坏帐可能。

5、评估计价：评估后资产占有单位仍然维持原有的生产经营范围和方式，使被估流动资产在今后的生产经营中被继续按原预定用途使用，我们考虑了此种因素，从而选择了与此种因素相匹配的评估方法，计算流动资产评估值。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：

天创置业股份有限公司因拟参股北京天元港房地产开发有限公司而委托评估的北京天元港房地产开发有限公司的全部资产和负债在评估报告书给定的评估目的下，于评估基准日2003年12月31日所表现的公允价值为：总资产评估值为8,363.97万元；总负债为12.31万元；净资产为8,351.66万元；与评估前调整后帐面净资产相比，本次评估增值5.14万元，增值率为0.06%。

评估结果分类汇总表如下(金额单位：人民币万元)：

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	8,260.74	8,260.74	8,260.74	0.00	0.00
长期资产	2					
固定资产	3	96.47	96.47	101.61	5.13	5.32
其中:在建工程	4					
建筑物	5					
设 备	6	96.47	96.47	101.61	5.13	5.32
无形资产	7	1.62	1.62	1.62		
其中:土地使用权	8					
其他资产	9					
资产总计	10	8,358.83	8,358.83	8,363.97	5.14	0.06
流动负债	11	12.31	12.31	12.31		
长期负债	12					
负债总计	13	12.31	12.31	12.31		
净 资 产	14	8,346.53	8,346.53	8,351.66	5.14	0.06

评估结论详细情况详见中资评报字(2004)第 002 号《天创置业股份有限公司因拟参股北京天元港房地产开发有限公司资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、委托方及资产占有方提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责，本公司不承担相关的法律责任。

3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增减值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、委托方及资产占有方对所提供委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见；对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。我们注意到：根据天元港公司的章程，中国地质装备公司应负责合作项目用地土地使用性质变更，并协助天元港公司将项目用地的建设用地规划许可证办理到天元港公司名下。至评估报告出具日止，资产占有方未提供上述资料。评估报告使用者应注意以上事项对评估结论的影响。

十二、评估基准日期后重大事项

在评估基准日至评估报告提出日期之间，评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：1、资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。2、若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三、评估报告法律效力

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、前提、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，所提出的公允估值意见。当前述原则、前提等发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本报告评估所揭示的评估结论是对2003年12月31日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映。我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效。

4、本评估报告在评估机构签字盖章后，具有法律效力。

5、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

6、本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2003年12月31日起计算，至2004年12月30日止。超过2004年12月30日，需重新进行资产评估。

7、本评估报告的使用权归委托方所有。报告书的结论仅供委托方为本报告

书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关审查使用。未经委托方许可，本公司将不向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2004年1月14日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法人代表：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2004年1月14日 于中国·北京

北京市天创房地产开发公司拟转让所持
北京天创维嘉房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书摘要

中资评报字(2004)第03号

中资资产评估有限公司接受北京市天创房地产开发公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京市天创房地产开发公司拟转让所持北京天创维嘉房地产开发有限公司股权而涉及的北京天创维嘉房地产开发有限公司的全部资产和负债进行了评估。以对其在2003年12月31日这一评估基准日所表现的公允价值进行了评定估算。

本次评估采用的基本方法为收益现值法。在评估过程中,中资资产评估有限公司对指定评估范围内的资产和负债进行了必要的勘察核实,对北京天创维嘉房地产开发有限公司所提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证核实,实施了必要的资产评估程序。

经评估,截止于2003年12月31日,在持续经营前提下,北京天创维嘉房地产开发有限公司整体资产采用收益现值法的评估结果为:

人民币伍仟捌佰肆拾贰万元(5,842万元)

本资产评估报告有效期为一年,自评估基准日2003年12月31日起计算,至2004年12月30日止。超过2004年12月30日,需聘请中介机构对委估资产重新评估。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的以及报送财产评估主管机关备案而作。评估报告使用权归委托人所有,未经委托人同意,不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

(此页无正文)

评估机构法定代表人： _____

经办注册资产评估师： _____

经办注册资产评估师： _____

中资资产评估有限公司

二 四年一月十四日

地 址：北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A

电 话：88357168

传 真：88357169

邮政编码：100044

北京市天创房地产开发公司拟转让所持
北京天创维嘉房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书正文

中资评报字(2004)第03号

一、绪言

中资资产评估有限公司接受北京市天创房地产开发公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北京市天创房地产开发公司拟转让所持北京天创维嘉房地产开发有限公司股权而涉及的北京天创维嘉房地产开发有限公司的全部资产和负债进行了评估。以对其在2003年12月31日这一评估基准日所表现的公允价值进行了评定估算。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

二、委托方与资产占有方简介

(一) 委托方

企业名称:北京市天创房地产开发公司

注册地址:北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西四层

法定代表人:王少武

注册资金:35000万元人民币

经济性质:全民所有制

成立日期:1994年4月18日

经营范围:房地产开发、商品房销售;房屋出租、房地产开发咨询、室内外装饰;销售金属材料、建筑材料、百货、针纺织品、土产品;零售汽车(不含小轿车)。

(二) 资产占有方

企业名称:北京天创维嘉房地产开发有限公司

注册地址:北京市大兴区黄村镇埝坛工业区天和西路18号

法定代表人:王少武

注册资本:4868.55万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2002年5月15日

经营期限：10年

经营范围：房地产开发；房地产信息、投资信息咨询（不含中介）；销售建筑材料、百货；家居装饰。

1、公司简介

北京天创维嘉房地产开发有限公司成立于2002年5月15日，是经北京市综合投资公司2002年第一次总经理办公会批准，由北京市天创房地产开发公司（甲方）和北京市歌华文盛房地产开发经营有限公司（乙方）共同以货币资金出资组建。注册资本人民币1,000万元，其中甲方出资800万元，占注册资本的80%，乙方出资200万元，占注册资本的20%。2003年10月，甲方北京市天创房地产开发公司将其对北京天创维嘉房地产开发有限公司800万元的出资转让给北京市天创旅游有限公司（丙方），同时甲方以位于北京市东城区魏家胡同宗地面积2,836平方米，评估价值为3,868.55万元的土地使用权将北京天创维嘉房地产开发有限公司注册资本增加至4,868.55万元。增资后甲、乙、丙三方的股权比例分别为79.46%、4.11%和16.43%。2003年12月，乙方与丙方签署股权转让协议，丙方以总价款200万元受让乙方所持维嘉公司200万元股权，此项股权转让业已经维嘉公司2003年度第五次股东会决议批准，并形成公司章程修正案。股权转让后甲、丙双方的股权比例分别为79.46%、20.54%。

2、维嘉综合楼项目简介

北京天创维嘉房地产开发有限公司实际是为了开发和建设维嘉综合楼而设立的一家项目公司。该项目位于北京市东城区魏家胡同东口，东临东四北大街，西至小细管胡同，南与松竹园浴池相邻，北距平安大街600米；103路、108路等多条公交线路途经此处，规划中的地铁5号线将在此设站。

该项目始建于1994年，在北京天创维嘉房地产开发有限公司设立之前因其地理位置而称之为“魏家综合楼”。1994年北京市天创房地产开发公司与北京市旭日商业设施开发公司签署了《联建协议》，共同开发魏家综合楼一期，协议约定旭日公司出地并负责拆迁、北京市天创房地产开发公司出资金并负责工程支出。后来北京市天创房地产开发公司出于对项目整体规模的考虑，于1998年9月受让

了与一期用地紧临的农行北京分行东城支行营业办公楼项目,买断该宗土地使用权,作为魏家综合楼二期,与一期项目结合在一起,在建筑结构上形成了一个整体项目。项目证书均已办理或过户到北京市天创房地产开发公司名下。2003年10月北京市天创房地产开发公司将该项目转让给北京天创维嘉房地产开发有限公司进行运作。

该项目分为一期和二期,根据土地使用权出让合同一期宗地出让面积为1,654.5平方米,规划总建筑面积为8,789平方米,其中地上规划建筑面积6,591.64平方米,地下为2,197.36平方米,规划用途为综合,出让年限为50年,即从2003年12月23日至2053年12月22日;根据二期《国有土地使用证》京东会国用(99临)字第0018号:宗地出让面积为2,836平方米,用途为综合,出让年限为50年,即从1999年11月12日至2049年11月12日,根据二期的建设工程规划许可证2000-规建字-0776,规划总建筑面积为15,790平方米,一、二期出让土地面积合计为4,490.5平方米,规划总建筑面积为24,579平方米。

至评估基准日维嘉综合楼的结构已封顶,外延也已完成,设备、设施进入后期的安装验收阶段,室内装修也已接近尾声。

3、公司财务状况

因维嘉综合楼项目尚未完全竣工,故无经营收入,资产状况如下表:

项目/年份	2002年12月31日	2003年12月31日
资产合计(万元)	1,000	14,147.61
负债合计(万元)	0	9,281.87
净资产(万元)	1,000	4,865.73

三、评估目的

根据北京市综合投资公司文件京综投发[2004]2号《关于将天创公司和天创旅游公司所持天创维嘉公司部分股权转让给天创置业公司的批复》,北京市天创房地产开发公司拟转让所持北京天创维嘉房地产开发有限公司的股权。为此,中资资产评估有限公司接受北京市天创房地产开发公司的委托,对北京天创维嘉房地产开发有限公司的全部资产及负债进行评估,以对其在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映。

四、评估范围及其说明

本次股权转让所涉及的评估范围为北京天创维嘉房地产开发有限公司所拥有的、经过中瑞华恒信会计师事务所有限公司审计后的全部资产和负债，以资产占有方提供的并经审计的评估基准日的会计报表及各项资产负债清查评估明细表为准。

五、评估基准日

评估基准日：2003年12月31日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时考虑尽可能与本次评估目的实现日期的接近性、完成评估工作的实际可能性及与审计基准日的一致性，故选择本评估基准日。

本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

六、评估原则

我们在对评估范围内的资产进行评估的过程中，依据国家资产评估的法律法规及规范化要求，在评估程序、取价标准、资产状态确认时遵循独立性、客观性、公正性的工作原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则。

七、评估依据

本次评估的主要依据有：

（一）行为依据

1、北京市综合投资公司文件京综投发[2004]2号《关于将天创公司和天创旅游公司所持天创维嘉公司部分股权转让给天创置业公司的批复》；

2、资产评估业务委托书。

（二）法规依据

1、1991年11月16日国务院第91号令《国有资产评估管理办法》；

2、原国家国有资产管理局国资办发【1992】36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、原国家国有资产管理局国资办发【1996】23《资产评估操作规范意见》(试

行)；

4、财政部财评字【1999】91号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；

5、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》国办发【2001】102号；

6、财政部财企【2002】8号“关于贯彻执行《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》的通知”；

7、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

8、财政部财企【2001】802号“关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知”；

9、《房地产开发企业会计制度》；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

11、《中华人民共和国土地管理法》；

12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

13、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；

14、北京市城市规划、土地、房地产等方面的地方性规定。

15、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）产权依据

1、《土地使用权证》及土地使用权出让合同；

2、《工程建设用地许可证》、《建设工程规划许可证》及《开工证》；

3、其他有关委估资产的产权证明文件；

（四）取价依据

1、资产占有单位填报的各项资产负债清查评估明细表；

2、资产占有单位提供的原始会计报表、原始会计凭证、重大资产购买合同、发票、银行提供的对帐单、余额调节表，以及其他有关协议等资料；

3、中瑞华恒信会计师事务所有限公司出具的北京天创维嘉房地产开发有限公司2003年度审计报告；

4、评估机构掌握的有关北京市房地产价格资料；

5、评估人员对估价对象周围地区同类房产的价格调查资料等；

6、北京中兴兆业房屋面积测绘有限公司出具的维嘉综合楼测绘报告；

- 7、 评估人员现场勘察所取得的资料及照片；
- 8、 其他与本次评估工作有关的文件资料等。

八、 评估方法

根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，本次资产评估采用的方法是收益现值法。

鉴于北京天创维嘉房地产开发有限公司是一专门从事房地产开发和经营的项目公司，其房地产项目已基本完工，即将进入销售阶段，又根据评估目的，委估资产为权益性资产，因此，本项目适宜采用收益现值法评估。即将北京天创维嘉房地产开发有限公司经营性资产（维嘉综合楼项目）作为一个整体，通过对其未来收益的预测以及适用资本化率的确定，计算出企业未来获利能力的现值，以此作为北京天创维嘉房地产开发有限公司企业整体评估价值。

1、 方法简介

收益现值法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营活动中预计产生的净现金流作为收益值还原为基准日的资本额或投资额。具体评估办法是通过市场分析、成本费用分析、资金来源及利用分析等，计算项目产生的净现金流，并采用适当的折现率或资本化率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值。

在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值必须是一致的。本折现率取预期的资产收益率。

2、 适用条件

运用收益现值法，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估，评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- （1）被评估资产与其经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。
- （2）被评估资产未来的收益能用货币衡量，并基本可以预测。

3、 基本评估思路及计算公式

在本次评估中，按照如下基本评估思路进行：

- (1) 对项目收益现状进行分析判断；
- (2) 对企业未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- (3) 对企业未来实施项目所需周期即计算期进行判断。

在具体评估操作中，其计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P -- 整体资产评估值

A_i -- 企业未来第 i 年预期收益额；

r -- 折现率

i -- 收益计算年，取评估基准日 2003 年 12 月 31 日 i=0

n -- 实施该项目剩余年，本计算期为 4 年

4、收益预测的基础和假设

(1) 收益预测的基础

对北京天创维嘉房地产开发有限公司的收益预测是根据该公司目前所实施的维嘉综合楼房地产项目的市场综合分析，考虑该项目在北京房地产市场可能的销售情况以及该公司管理层对未来发展前途、市场前景预测、企业成本和管理等意见、2004 年度市场营销计划和财务计划等基础资料，并遵循国家及房地产开发行业现行的法律、法规和企业会计制度的有关规定，本着客观求实的原则，采用适当的方法编制。

(2) 预测的假设条件

收益预测是整体资产评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对企业未来收益预测建立在下列条件下：

一般性假设：

(1) 企业所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

(2) 有关贷款利率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

(3) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

针对性假设

(1) 公司的经营者是负责的,且企业管理层有能力承担其职责,并完全遵守所有有关的法律和法规;公司所提供的财务资料所采用的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致;

(2) 考虑房地产开发的特殊性,结合本次经济行为,仅对北京天创维嘉房地产开发有限公司实施维嘉综合楼项目进行评估,假设该公司不进行其他新项目的投入,经营活动所产生的净现金流可全部归股东支配;

(3) 所实施项目能够正常通过有关部门的质量验收及竣工验收;

(4) 公司投入足够的销售费用,用于所实施项目销售行为的顺利实现。

评估人员根据资产评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其他假设条件不成立时,评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

九、评估过程

我公司接受评估委托后,于2004年1月初开始进行前期工作,配合企业进行资产评估前期准备工作,制订资产评估工作计划。最终于2004年1月14日出具正式资产评估报告。

我们根据国有资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属,整个评估工作分为四个阶段:

(一) 评估前期准备工作阶段

辅导企业根据评估范围进行资产清查评估明细表的填报,同时按照评估机构的要求准备好相关的资料。

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属,具体步骤如下:

- 1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍;
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核实;
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实,并对资产状况进行察看、记录;通过与资产管理人员进行交谈,了解资产的管理状

况；

- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，资产购置合同以及有关往来帐目、发票等财会资料；
- 6、查阅工程概预算、竣工图、施工合同等有关资料；
- 7、向企业经营人员了解项目的预售方案等；
- 8、进行市场调研、询价工作，收集北京市房地产有关文件资料；
- 9、对企业实物资产及债权债务进行确认，测算其评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，根据委托方意见，进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

具体步骤说明如下：

- 1、评估人员了解北京天创维嘉房地产开发有限公司所实施项目的基本情况，收集有关各项财务基础数据及工程技术基础资料；
- 2、评估人员根据北京天创维嘉房地产开发有限公司的项目进展情况、尚需投资额度、市场营销计划、合理费用水平情况及未来市场预测等综合分析确定公司实施项目计算期内的收益；
- 3、评估人员建立折现现金流评估模型；
- 4、选择适宜的资本化方法，确定折现率，确定评估资产的价值；
- 5、评估人员将评估初步结果提交公司管理层，并就有关问题与管理层有关人员讨论，最终确定评估结果。
- 6、编写评估说明。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序及方法后，在评估基准日2003年12月31日北京天创维嘉房地产开发有限公司整体资产收益现值法的评估结果为：

人民币伍仟捌佰肆拾贰万元(5,842万元);

十一、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的,本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的,受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、委托方及资产占有方提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为,本评估结果无效,由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责,本公司不承担相关的法律责任。

3、委托方及资产占有方对所提供委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属状况给予必要的关注,并对查验情况予以披露,但不对法律权属作任何形式的保证,亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响;亦未考虑该等资产所欠付的税项,以及如果该等资产出售,则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制;我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5、维嘉综合楼除一期土地出让合同是以北京天创维嘉房地产开发有限公司名义签定的,其余产权证明文件均在北京市天创房地产开发公司名下,根据北京市发展计划委员会和北京市建设委员会京计投资函[2003]163号《关于魏家综合楼项目有关问题的复函》以及北京市天创房地产开发公司与北京天创维嘉房地产开发有限公司签定的《项目转让协议》,企业目前正在办理产权过户手续。

十二、评估基准日期后的调整事项

评估基准日后、有效期内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

1、资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。

2、若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三、评估报告法律效力

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、前提、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，所提出的公允估值意见。当前述原则、前提等发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本报告评估所揭示的评估结论是对2003年12月31日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映。我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效。

4、本评估报告在评估机构签字盖章后，具有法律效力。

5、本评估报告需提交财产评估主管机关进行核准，在取得核准批复后方可正式使用。

6、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

7、本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2003年12月31日起计算，至2004年12月30日止。超过2004年12月30日需重新进行资产评估。

8、本评估报告的使用权归委托方所有。报告书的结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交财产评估主管机关备案使用。未经委托方许可，本公司将不向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2004年1月14日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法人代表： _____

经办注册资产评估师： _____

经办注册资产评估师： _____

中资资产评估有限公司

2004年1月14日于中国.北京

北京天创维嘉房地产开发有限公司

会计报表附注

2003年12月31日

(单位：人民币元)

一、公司基本情况

北京天创维嘉房地产开发有限公司(以下简称“公司”)是经北京市综合投资公司2002年第1次总经理办公会批准,由北京市天创房地产开发公司(以下简称“天创公司”)、北京市歌华文盛房地产开发经营有限公司(以下简称“歌华公司”)共同出资人民币1000万元,于2002年5月15日设立。其中:天创公司出资800万元,占注册资本的80%;北京市歌华文盛房地产开发经营有限公司出资200万元,占注册资本的20%。公司于2003年3月经北京市城市建设综合开发办公室批准获得房地产开发资质。

2003年10月,天创公司以天创维嘉综合楼项目二期土地使用权作价3,868.55万元对公司进行增资,并将800万元股权转让给北京天创旅游有限公司(以下简称“旅游公司”)。增资和股权转让后,公司注册资本达到4,868.55万元,天创公司占股权比例79.46%,旅游公司占股权比例16.43%;歌华公司占股权比例4.11%。并于2003年12月18日进行了工商变更登记,变更后企业法人营业执照注册号:1100001381351(1-1)。公司经营范围为:房地产开发;房地产信息、投资信息咨询(不含中介);销售建筑材料、百货;家居装饰。法人代表:王少武。

二、公司采用的主要会计政策、会计估计

1、会计制度

本公司原执行财政部颁发的《房地产开发企业会计制度》,本次审计已按《企业会计制度》及其补充规定重新编制了会计报表。

2、会计年度

公司的会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

公司以权责发生制为记账基础，以历史成本原则为计价原则。

5、外币业务的核算

公司对发生的外币经济业务，采用业务发生时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，期末对外币账户余额按期末市场汇率(中间价)进行调整，按期末市场汇率(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。其中属筹建期间发生的汇兑损益计入长期待摊费用；属购建固定资产发生的汇兑损益，在固定资产交付使用前，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、现金及现金等价物

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短(从购买日起，三个月到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金且价值变动风险很小的投资。

7、短期投资的核算方法

(1) 短期投资是指能够随时变现，持有时间不超过一年的有价证券以及不超过一年的其他投资。短期投资按取得时的实际成本计价。

(2) 短期投资的现金股利或利息在实际收到时，冲减短期投资账面价值；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为当期投资损益。

(3) 短期投资期末按成本与市价孰低法计价；短期投资的单项市价低于单项成本，则按其差额提取短期投资跌价准备，并计入当期损益。

8、应收款项坏账的确认标准和坏账损失的核算方法

(1) 坏账损失采用备抵法核算。坏账发生时，冲销已提取的坏账准备。

(2) 坏账的确认标准为：因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；因债务人逾期未能履行偿债义务超过三年并且确定不能收回的应收款项。以上确实不能收回的应收款项，经批准后列作坏账损失。

(3) 坏账准备的计提方法：母公司与纳入合并会计报表范围内的控股子公司之间、纳入合并会计报表范围内的控股子公司之间的应收款项(一般指应收账款和其他应收款之和，下同)按余额的2%计提坏账准备；其余应收款项的坏账准备采用账龄分析法计提，具体计提比例如下：

账龄	计提比例
1年以内(含,下同)	5%
1-2年	10%
2-3年	15%
3-4年	20%
4-5年	50%
5年以上	100%

9、存货核算方法和计提存货跌价准备的方法

(1) 存货分类：存货分为开发成本、开发产品、分期收款开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法：取得时按实际成本入账，领用和发出时采用先进先出法或加权平均法计价。

(3) 低值易耗品：取得时按实际成本入账；领用时，凡价值在 1,000 元以下一次摊销，1,000 元以上采用五五摊销法。

(4) 存货的盘存采用永续盘存制。

(5) 存货跌价准备的确认标准及计提方法：

除开发产品、开发成本外，期末公司对存货毁损，全部或部分陈旧过时，或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按单个存货项目可变现值低于存货成本部分，计提存货跌价准备计入当期损益。如果以后存货价值得以恢复，在已提取跌价准备的范围内转回。

开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，如预计售价低于成本则按差额对其计提跌价准备。

10、长期投资及其减值准备的核算方法

(1) 长期股权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本。公司对其其他单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20%以下，或虽占 20%(含 20%)以上但不具有重大影响的，按成本法核算。公司对其其他单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20%(含 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。

长期股权投资差额的摊销方法：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，长期股权投资差额按 10 年平均摊销。

(2) 长期债权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本。

现金购入的长期债权投资按实际支付的全部价款减去已到付息期但尚

未领取的债权利息后确定为初始投资成本；

(3) 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，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、清算或出现其他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 1 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、固定资产核算方法

(1) 固定资产的标准：

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用年限超过一年且单位价值较高（一般指 2,000 元以上）的有形资产。

(2) 固定资产的计价方法：

固定资产按取得时的实际成本价值入账。

(3) 固定资产分类及折旧方法：

固定资产折旧采用直线法计算，按不同类别固定资产的原值减去相应减值准备后的差额、估计经济使用年限和预计净残值确定其折旧率如下：

(4) 固定资产减值准备确认标准和计提方法：期末对固定资产逐项进行检查，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

固定资产类别	估计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35年	3%	2.77%
办公设备	5-10年	3%	9.70%-19.40%
运输工具	8-10年	3%	9.70%-12.13%
其他设备	5-10年	3%	9.70%-19.40%

提固定资产减值准备。

12、在建工程核算方法

(1) 在建工程结转为固定资产的时点：以是否达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点，对已交付使用尚未办理竣工决算的，按估计价值记账，待确定实际价值后，再行调整。

(2) 在建工程减值准备确认标准和计提方法：期末如果有证据表明在

建工程已经发生了减值，按减值额计提在建工程减值准备：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，并且给公司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、借款费用核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则：当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、因借款发生的辅助费用、汇兑差额开始资本化，计入所购建固定资产成本：资产支出已经发生；借款费用已经发生；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。

(2) 借款费用资本化期间：为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前发生借款费用，予以利息资本化；在该资产达到预定可使用状态后发生借款费用，计入当期损益；

公司为开发房地产项目借入资金所发生的利息费用，在开发产品达到预计可使用状态之前计入开发产品的成本，在开发产品达到预定可使用状态之后计入当期损益。

14、无形资产的核算方法

(1) 无形资产在取得时，按实际成本计价。

(2) 自取得当月起按以下规定的摊销年限分期平均摊销：

合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限按不超过合同规定年限确定；

合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限按不超过法律规定年限确定；

合同与法律均规定了有效年限的，摊销年限按不超过两者之中较短者确定；

合同与法律均没有规定有效年限的，摊销年限按不超过 10 年确定。

(3) 无形资产减值准备确认标准和计提方法：公司在期末或者在年度终了，按个别无形资产项目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。

15、长期待摊费用摊销政策

长期待摊费用按受益期分期平均摊销。公司在筹建期间内发生的费用，

先在“长期待摊费用”中归集，在开始生产经营的当月一次计入开始生产经营当月的损益。

16、收入确认的方法

(1) 公司销售商品取得的收入所采用的确认方法

公司销售收入的确认采用权责发生制的原则，在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制权，与交易相关的经济利益能够流入公司，并且相关的收入和成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

(2) 公司提供劳务取得的收入所采用的确认方法

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认收入，确认的金额为合同或协议总金额；

如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，且在资产负债表日能对该项交易的结果做出可靠估计的，应按完工百分比法确认收入。

(3) 公司允许他人使用本公司资产取得的收入所采用的确认原则

与交易相关的经济利益能够流入企业；

收入的金额能够可靠地计量。

17、所得税的会计处理方法

公司按应付税款法核算企业所得税。

三、税项

公司主要应纳税税种及法定税率列示如下：

1、营业税

公司按应税收入的 5% 计缴。

2、城市维护建设税、教育费附加

公司按应纳流转税额的 7% 计缴城市维护建设税；

公司按应纳流转税额的 3% 计缴教育费附加。

3、企业所得税

公司按应纳税所得额的 33% 计缴。

4、个人所得税

公司个人所得税由员工个人负担，公司为其代扣代缴。

5、土地增值税

公司按增值额的超率累进税率计缴。

6、其他税项

公司按国家的有关具体规定计缴。

四、会计报表主要项目注释

以下注释项目除非特别指出，余额或发生额单位均为人民币元；期初指 2002 年 12 月 31 日，期末指 2003 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
现金	3,004.80	2,652.80
银行存款	3,863,256.02	4,649,177.36
合 计	3,866,260.82	4,651,830.16

2、预付账款

帐 龄	期末数	比例	期初数	比例
1 年 以 内	141,080.00	100%	-	-
合 计	141,080.00	100%	-	-

注：期末预付帐款中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上有表决权股份的股东单位款项。

3、存货

项 目	期末数		期初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本				
其中：土地征用及拆迁补偿费	41,716,542.40	-	-	-
前期工程费	41,892,116.40	-	932,658.40	-
基础设施费	5,038,097.84	-	240,000.00	-
建安工程费	47,737,512.32	-	4,148,288.10	-
公共配套设施费	278,390.00	-	-	-
开发间接费用	806,067.33	-	27,223.34	-
合 计	137,468,726.29	-	5,348,169.84	-

注：(1) 天创公司对魏家项目共计投入 11,775.60 万元，其中一期项目资产账面价值 7,483.64 万元，经北京科之源资产评估有限责任公司评估(科

评报字[2003]第 220 号)减值 2,066.41 万元,一期项目资产评估值为 5,417.23 万元,经北京市综合投资公司确认(京综投发[2003]49 号),天创公司以该评估价值作价将一期项目转让给公司。

二期项目资产账面价值 4,300 万元,经北京科之源资产评估有限责任公司评估(科评报字[2003]第 133 号)减值 431.45 万元,二期项目资产评估值为 3,868.55 万元,经北京市综合投资公司确认(京综投发[2003]49 号),天创公司以该评估价值作为对公司的增资。

(2)土地征用及拆迁补偿费本期增加 4,171.65 万元,主要为二期项目土地使用权增资转入和受让一期项目转入数。

(3)截止 2003 年 12 月 31 日,因未付清土地出让金,故未取得一期项目的国有土地使用证;天创公司以二期项目土地使用权对公司增资,其国有土地使用证的过户手续尚未办理完毕。

4、应付账款

(1)截止 2003 年 12 月 31 日,应付账款期末数为 23,081,353.00 元,期初数为 0 元。

(2)大额其他应付款项明细情况:

债权人名称	金额	未付款原因	期后是否归还
北京市天创房地产开发公司	21,463,685.00	待付项目转让款	否
北京筑邦建设有限公司	1,617,668.00	暂未付款	
合计	23,081,353.00		

(3)公司无 3 年以上的大额其他应付款。

(4)应付账款中包括应付北京市天创房地产开发公司(持有本公司 79.46%的股份)款项 21,463,685.00 元,为应付一期项目转让费。

5、其他应付款

(1)截止 2003 年 12 月 31 日,其他应付款期末数为 69,737,386.40 元;期初数为 0 元。

(2)其他应付款中包括应付北京市天创房地产开发公司(持有本公司 79.46%的股份)款项 69,736,886.40 元。其中 69,000,000.00 元为暂借款,736,886.40 元为应付资金占用费利息。

(3)大额其他应付款项明细情况:

债权人名称	金额
北京市天创房地产开发公司	69,736,886.40
合 计	69,736,886.40

6、实收资本

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	占注册资本比例(%)
北京市天创房地产开发公司	8,000,000.00	38,685,500.00	8,000,000.00	38,685,500.00	79.46%
北京天创旅游有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	20.54%
北京市歌华文盛房地产开发经营有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-
合 计	10,000,000.00	48,685,500.00	10,000,000.00	48,685,500.00	100.00%

注：(1) 2002年5月公司设立时，实收资本为1,000万元，业经中立会计师事务所审验，并于2002年4月25日出具中立验字[2002]第002号验资报告。

(2) 经北京科之源资产评估有限责任公司评估(科评报字[2003]第133号)二期项目资产评估值为3,868.55万元，经北京市综合投资公司确认(京综投发[2003]49号)，天创公司以该评估价值作为对公司的增资。

(3) 2003年9月公司2003年第一次股东会决议，同意天创公司将其持有的公司800万元股权转让给北京天创旅游有限公司；转让价款为800万元，此项股权转让业已得到北京市综合投资公司(京综投发[2003]52号)批准。

以上(2)(3)项实收资本的变更，业经北京中天恒会计师事务所有限责任公司审验，并于2003年10月14日出具中天恒验字[2003]1336号验资报告。

截止2003年12月31日天创公司尚未办理上述第(2)项国有土地使用证的过户手续。

(4) 2003年12月9日歌华公司与旅游公司签署股权转让协议，旅游公司以总价款200万元受让歌华公司持有的公司200万元股权，此项股权转让业已经本公司2003年度第五次股东会决议批准，并形成公司章程修正案。

7、财务费用

项 目	2003年度	2002年度
利息支出	-	-
减：利息收入	69,108.69	-
汇兑损失	-	-
减：汇兑收入	-	-
手续费	341.98	-
其他	-	-
合 计	<u>-68,766.71</u>	<u>-</u>

五、关联方关系及其交易

(一) 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
北京市天创房地产开发有限公司	北京市	房地产开发等	控股股东	全民所有制	王少武

2、控制关系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
北京市天创房地产开发有限公司	35,000万元	-	-	35,000万元

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		本期增加数		本期减少数		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京市天创房地产开发有限公司	800万元	80%	3,868.55万元	15.89%	800万元	16.43%	3,868.55万元	79.46%

(二) 关联方交易

1、存在控制关系的关联方交易

(1) 关联方应收应付款项余额

项目	期末数		占应收(付)款余额的比重	
	2003.12.31	2002.12.31	2003.12.31	2002.12.31
应付账款				
北京市天创房地产开发公司	21,463,685.00	-	92.99%	-
合 计	21,463,685.00	-	92.99%	-
其他应付款				
北京市天创房地产开发公司	69,736,886.40	-	99.99%	-
合 计	69,736,886.40	-	99.99%	-

(2) 截止 2003 年 12 月 31 日, 公司累计向天创公司借用资金 69,000,000.00 元, 双方约定按年利率 5.31% 计算利息, 公司本年应支付资金占用费 736,886.40 元。

六、或有事项

截止至 2003 年 12 月 31 日, 公司无需要披露的重大或有事项。

七、承诺事项

2003 年 12 月 23 日, 公司与北京市国土资源和房屋管理局签定了《北京市国有土地使用权出让合同》及补充条款, 根据合同约定, 公司应向北京市国土资源和房屋管理局支付毛地价款人民币 11,799,036.00 元, 具体约定为: 在合同签订之日, 支付毛地价款总额的 15%, 即人民币 1,769,855.00 元; 在合同签订之日起 180 内, 支付剩余毛地价款, 即人民币 10,029,181.00 元。截止 2003 年 12 月 31 日, 公司已向北京市国土资源和房屋管理局支付毛地价款人民币 1,769,855.00 元, 尚未支付的毛地价款为人民币 10,029,181.00 元。

八、资产负债表日后事项中的非调整事项

公司无需要披露的资产负债表日后重大的非调整事项。

九、其他重要事项

公司无需要披露的其他重要事项。

审计报告

中瑞华恒信审字 [2004]第 10191 号

天创置业股份有限公司：

我们审计了后附的北京天创维嘉房地产开发有限公司(以下简称“该公司”) 2003 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2003 年度的利润表及利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是该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该公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量。

本审计报告仅供贵公司用于收购北京天创维嘉房地产开发有限公司股权之目的,不得用作任何其他目的。

中瑞华恒信会计师事务所
有限公司

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2004 年 1 月 9 日

资产负债表

2003年12月31日

编制单位：北京天创维嘉房地产开发有限公司

单位：人民币元

资 产		注 释	2003.12.31	2002.12.31
流动资产：				
货币资金		四、1	3,866,260.82	4,651,830.16
短期投资			-	-
应收票据			-	-
应收股利			-	-
应收利息			-	-
应收账款			-	-
其他应收款			-	-
预付账款		四、2	141,080.00	-
应收补贴款			-	-
存货		四、3	137,468,726.29	5,348,169.84
待摊费用			-	-
一年内到期的长期债权投资			-	-
其他流动资产			-	-
流动资产合计			141,476,067.11	10,000,000.00
长期投资：			-	-
长期股权投资			-	-
长期债权投资			-	-
合并价差			-	-
长期投资合计			-	-
固定资产：			-	-
固定资产原价			-	-
减：累计折旧			-	-
固定资产净值			-	-
减：固定资产减值准备			-	-
固定资产净额			-	-
工程物资			-	-
在建工程			-	-
固定资产清理			-	-
固定资产合计			-	-
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：			-	-
递延税款借项			-	-
资产总计			141,476,067.11	10,000,000.00

(转下页)

(承上页)

资产负债表(续)

2003年12月31日

编制单位:北京天创维嘉房地产开发有限公司

单位:人民币元

负债和股东权益	注释	2003.12.31	2002.12.31
流动负债:			
短期借款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	四、4	23,081,353.00	-
预收账款		-	-
应付工资		-	-
应付福利费		-	-
应付股利		-	-
应交税金		-	-
其他应交款		-	-
其他应付款	四、5	69,737,386.40	-
预提费用		-	-
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		92,818,739.40	-
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		-	-
递延税项:			
递延税款贷项		-	-
负债合计		92,818,739.40	-
股东权益:			
股本	四、6	48,685,500.00	10,000,000.00
减:已归还投资		-	-
股本净额		48,685,500.00	10,000,000.00
资本公积		-	-
盈余公积		-	-
其中:法定公益金		-	-
未分配利润		-28,172.29	-
股东权益合计		48,657,327.71	10,000,000.00
负债和股东权益总计		141,476,067.11	10,000,000.00

所附会计报表附注为本会计报表的组成部分

公司法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

利润及利润分配表

2003年度

编制单位：北京天创维嘉房地产开发有限公司

项 目			注释	2003年度
一、主营业务收入				-
	减：主营业务成本			-
	主营业务税金及附加			-
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）				-
	加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）			-
	减：营业费用			-
	管理费用			96,939.00
	财务费用		四、7	-68,766.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）				-28,172.29
	加：投资收益（损失以“-”号填列）			-
	补贴收入			-
	营业外收入			-
	减：营业外支出			-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）				-28,172.29
	减：所得税			-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）				-28,172.29
	加：年初未分配利润			-
	其他转入			-
六、可供分配的利润				-28,172.29
	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				-28,172.29
	减：应付优先股股利			-
	提取任意盈余公积			-
	应付普通股股利			-
	转作股本的普通股股利			-
八、未分配利润				-28,172.29
补充资料：				
项 目				2003年度
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				

所附会计报表附注为本会计报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2003年度

编报单位：北京天创维嘉房地产开发公司

单位：人民币元

项 目	注释	金额
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		-
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		69,026,949.23
现金流入小计		69,026,949.23
购买商品、接受劳务支付的现金		69,761,621.37
支付给职工以及为职工支付的现金		-
支付的各项税费		-
支付的其他与经营活动有关的现金		50,897.20
现金流出小计		69,812,518.57
经营活动产生的现金流量净额		-785,569.34
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		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		-
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		-
投资活动产生的现金流量净额		-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		-
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		-
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		-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
四、汇率变动对现金的影响		
		-
五、现金及现金等价物净增加额		
		-785,569.34

现金流量表

2003年度

编报单位：北京天创维嘉房地产开发公司

单位：人民币元

补 充 资 料	注释	金 额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		-28,172.29
加：计提的资产减值准备		-
固定资产折旧		-
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销		-
待摊费用减少（减：增加）		-
预提费用增加（减：减少）		-
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		-68,766.71
投资损失（减：收益）		-
递延税款贷项（减：借项）		-
存货的减少（减：增加）		-92,698,170.05
经营性应收项目的减少（减：增加）		-141,080.00
经营性应付项目的增加（减：减少）		92,081,353.00
其他		69,266.71
经营活动产生的现金流量净额		-785,569.34
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：		
现金的期末余额		3,866,260.82
减：现金的期初余额		4,651,830.16
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		-785,569.34

所附会计报表附注为本会计报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

北京天元港房地产开发有限公司

会计报表附注

2003 年 12 月 31 日

(单位：人民币元)

一、公司基本情况

北京天元港房地产开发有限公司(以下简称“公司”)是经北京市人民政府批准,由中国地质装备总公司(以下简称“地质总公司”)、美国迪地艾尔建筑开发股份有限公司(以下简称“迪地艾尔公司”)、北京市天创房地产开发公司(以下简称“天创公司”)共同合作(由地质总公司提供项目用地,迪地艾尔公司和天创公司按约定比例以现金出资),于2002年7月24日设立的中外合作经营企业。公司注册资本为1,210万美元,其中迪地艾尔公司出资363万美元,占注册资本的30%,天创公司出资847万美元,占注册资本的70%。2002年11月天创公司将其所持有的10%股权转让给北京天创世缘房地产开发有限公司(以下简称“天创世缘公司”)。

公司企业法人营业执照注册号为:企作京总字第017225,经营期限20年。法定代表人:王少武。公司经营范围:在朝阳区霄云路35号北京地质仪器厂内规划确定范围内进行开发建设,包括房地产项目开发、建设、商品房出售、出租,附属配套设施的租赁经营,提供物业管理服务;经营餐饮、洗衣、康乐健身;提供打字、传真、复印服务。

二、公司采用的主要会计政策、会计估计

1、会计制度

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

公司的会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

公司以权责发生制为记账基础,以历史成本原则为计价原则。

5、外币业务的核算

公司对发生的外币经济业务,采用业务发生时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,期末对外币账户余额按期末市场汇率(中间价)进行调整,按期末市场汇率(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。其中属筹建期间发生的汇兑损益计入长期待摊费用;属购建固定资产发生的汇兑损益,在固定资产交付使用前,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、现金及现金等价物

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款;

(2) 现金等价物为公司持有的期限短(从购买日起,三个月到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金且价值变动风险很小的投资。

7、短期投资的核算方法

(1) 短期投资是指能够随时变现,持有时间不超过一年的有价证券以及不超过一年的其他投资。短期投资按取得时的实际成本计价。

(2) 短期投资的现金股利或利息在实际收到时,冲减短期投资账面价值;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为当期投资损益。

(3) 短期投资期末按成本与市价孰低法计价;短期投资的单项市价低于单项成本,则按其差额提取短期投资跌价准备,并计入当期损益。

8、应收款项坏账的确认标准和坏账损失的核算方法

(1) 坏账损失采用备抵法核算。坏账发生时,冲销已提取的坏账准备。

(2) 坏账的确认标准为:因债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后,仍然不能收回的应收款项;因债务人逾期未能履行偿债义务超过三年并且确定不能收回的应收款项。以上确实不能收回的应收款项,经批准后列作坏账损失。

(3) 坏账准备的计提方法: 母公司与纳入合并会计报表范围内的控股子公司之间、纳入合并会计报表范围内的控股子公司之间的应收款项(一般指应收账款和其他应收款之和,下同)按余额的2%计提坏账准备; 其余应收款项的坏账准备采用账龄分析法计提,具体计提比例如下:

账龄	计提比例
1年以内(含1年,下同)	5%
1-2年	10%
2-3年	15%
3-4年	20%
4-5年	50%
5年以上	100%

9、存货核算方法和计提存货跌价准备的方法

(1) 存货分类：存货分为开发成本、开发产品、分期收款开发商品、出租开发产品、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法：取得时按实际成本入账，领用和发出时采用先进先出法或加权平均法计价。

(3) 低值易耗品：取得时按实际成本入账；领用时,凡价值在 1,000 元以下一次摊销，1,000 元以上采用五五摊销法。

(4) 存货的盘存采用永续盘存制。

(5) 存货跌价准备的确认标准及计提方法：

除开发产品、开发成本外，期末公司对存货毁损，全部或部分陈旧过时，或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按单个存货项目可变现值低于存货成本部分，计提存货跌价准备计入当期损益。如果以后存货价值得以恢复，在已提取跌价准备的范围内转回。

开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，如预计售价低于成本则按差额对其计提跌价准备。

10、长期投资及其减值准备的核算方法

(1) 长期股权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本。公司对其他单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20% 以下，或虽占 20%(含 20%) 以上但不具有重大影响的，按成本法核算。公司对其他单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20%(含 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。

长期股权投资差额的摊销方法：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，长期股权投资差额按 10 年平均摊销。

(2) 长期债权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本。

现金购入的长期债权投资按实际支付的全部价款减去已到付息期但尚未领取的债权利息后确定为初始投资成本。

(3) 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，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、清算或出现其他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 1 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、固定资产核算方法

(1) 固定资产的标准：

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用年限超过一年且单位价值较高（一般指 2,000 元以上）的有形资产。

(2) 固定资产的计价方法：

固定资产按取得时的实际成本价值入账。

(3) 固定资产分类及折旧方法：

固定资产折旧采用直线法计算，按不同类别固定资产的原值减去相应减值准备后

固定资产类别	估计使用年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	35年	3	2.77
办公设备	5-10年	3	9.70-19.40
运输工具	8-10年	3	9.70-12.13
其他设备	5-10年	3	9.70-19.40

的差额、估计经济使用年限和预计净残值确定其折旧率如下：

(4) 固定资产减值准备确认标准和计提方法：期末对固定资产逐项进行检查，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。

12、在建工程核算方法

(1) 在建工程结转为固定资产的时点：以是否达到预定可使用状态作为在建工程

结转为固定资产的时点，对已交付使用尚未办理竣工决算的，按估计价值记账，待确定实际价值后，再行调整。

(2) 在建工程减值准备确认标准和计提方法：期末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：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，并且给公司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、借款费用核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则：当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、因借款发生的辅助费用、汇兑差额开始资本化，计入所购建固定资产成本：资产支出已经发生；借款费用已经发生；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。

(2) 借款费用资本化期间：为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前发生借款费用，予以利息资本化；在该资产达到预定可使用状态后发生借款费用，计入当期损益；

公司为开发房地产项目借入资金所发生的利息费用，在开发产品达到预计可使用状态之前计入开发产品的成本，在开发产品达到预定可使用状态之后计入当期损益。

14、无形资产的核算方法

(1) 无形资产在取得时，按实际成本计价。

(2) 自取得当月起按以下规定的摊销年限分期平均摊销：

合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限按不超过合同规定年限确定；

合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限按不超过法律规定年限确定；

合同与法律均规定了有效年限的，摊销年限按不超过两者之中较短者确定；

合同与法律均没有规定有效年限的，摊销年限按不超过10年确定。

(3) 无形资产减值准备确认标准和计提方法：公司在期末或者在年度终了，按个别无形资产项目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。

15、长期待摊费用摊销政策

长期待摊费用按受益期分期平均摊销。公司在筹建期间内发生的费用，先在“长

期待摊费用”中归集，在开始生产经营的当月一次计入开始生产经营当月的损益。

16、收入确认的方法

(1) 公司销售商品取得的收入所采用的确认方法

公司销售收入的确认采用权责发生制的原则，在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制权，与交易相关的经济利益能够流入公司，并且相关的收入和成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

(2) 公司提供劳务取得的收入所采用的确认方法

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认收入，确认的金额为合同或协议总金额；

如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，且在资产负债表日能对该项交易的结果做出可靠估计的，应按完工百分比法确认收入。

(3) 公司允许他人使用本公司资产取得的收入所采用的确认原则

与交易相关的经济利益能够流入企业；

收入的金额能够可靠地计量。

17、所得税的会计处理方法

公司按应付税款法核算企业所得税。

三、税项

公司主要应纳税税种及法定税率列示如下：

1、营业税

公司按应税收入的 5% 计缴。公司与北京市密云县工业开发区总公司签定协议，约定自公司纳税之日起，对所缴纳的营业税以县财政实得部分的 40%，于次月返还。

2、城市维护建设税、教育费附加

公司按应纳流转税额的 7% 计缴城市维护建设税；

公司按应纳流转税额的 3% 计缴教育费附加。

3、企业所得税

按应纳税所得额的 33% 计缴。公司与北京市密云县工业开发区总公司签定协议，约定自公司纳税之日起，对所缴纳的企业所得税以县财政实得部分的 40%，于次月返还。

4、个人所得税

公司个人所得税由员工个人负担，公司为其代扣代缴。

5、土地增值税

公司按增值额的超率累进税率计缴。

6、其他税项

公司按国家的有关具体规定计缴。

四、会计报表主要项目注释

以下注释项目除非特别指出，余额或发生额单位均为人民币元。

1、货币资金

项 目	期 末 数	期 初 数
现金	12,062.03	13,928.86
银行存款	7,563,030.29	1,675,817.52
合 计	7,575,092.32	1,689,746.38

注：银行存款期末数中包括外币存款 188.41 美元。

2、其他应收款

账 龄	2002.12.31			期 初 数		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
1年以内	290.00	100%	14.50	290.00	100%	14.50
1至2年	-	-	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-
3至4年	-	-	-	-	-	-
4至5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-
合 计	290.00	100%	14.50	290.00	100%	14.50

3、存货

(1) 存货分类明细情况：

项 目	期末数		期初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	75,032,013.30	-	70,479,522.30	-
低值易耗品	-	-	-	-
合 计	75,032,013.30	-	70,479,522.30	-

(2) 开发成本明细情况：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2002.12.31	2003.12.31
天元港国际中心	未开工	2006年	70,479,522.30	75,032,013.30

4、固定资产及累计折旧

项 目	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.12.31
固定资产原值				
房屋及建筑物	-	-	-	-
办公设备	67,820.00	-	-	67,820.00
运输设备	1,078,040.00	-	-	1,078,040.00
其他设备	-	-	-	-
合 计	1,145,860.00	-	-	1,145,860.00
累计折旧				
房屋及建筑物	-	-	-	-
办公设备	3,113.27	13,156.92	-	16,270.19
运输设备	34,137.94	130,712.35	-	164,850.29
其他设备	-	-	-	-
合 计	37,251.21	143,869.27	-	181,120.48
固定资产净值	1,108,608.79			964,739.52
固定资产减值准备	-			-
固定资产净额	1,108,608.79			964,739.52

5、无形资产

项目	取得方式	原始成本	2002.12.31	本期增加数	本期转出数	本期摊销数	累计摊销数	2003.12.31	剩余摊销年限
用友软件	购买	27,800.00	25,483.00	-	-	9,268.00	11,585.00	16,215.00	2年9个月
合计		<u>27,800.00</u>	<u>25,483.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,268.00</u>	<u>11,585.00</u>	<u>16,215.00</u>	

6、应交税金

税种	税率	期末数	期初数
营业税	5%	-	-
城建税	7%	-	-
所得税	33%	-	-
个人所得税	-	9,862.07	4,066.00
合计		<u>9,862.07</u>	<u>4,066.00</u>

7、其他应付款

(1) 截止 2003 年 12 月 31 日，其他应付款的期末数为 34,339.40 元。

(2) 公司无 3 年以上的大额其他应付款。

8、实收资本

项目	认缴金额(美元)	实际投入金额(人民币)			占注册资本比例
		本期投入	累计投入	2003.12.31	
北京市天创房地产开发公司	7,260,000.00	5,000,000.00	65,000,000.00	65,000,000.00	69.90%
北京天创世缘房地产开发有限公司	1,210,000.00	-	5,000,000.00	5,000,000.00	5%
美国迪地艾尔建筑股份有限公司	3,630,000.00	8,276,800.00	16,541,200.00	16,541,200.00	16.53%
合计	<u>12,100,000.00</u>	<u>13,276,800.00</u>	<u>86,541,200.00</u>	<u>86,541,200.00</u>	<u>91.43%</u>

注：(1) 根据合同、公司章程及补充协议的规定，公司申请登记的注册资本为 12,100,000.00 美元，公司全部注册资本由迪地艾尔公司、天创公司、天创世缘公司以现金方式出资，迪地艾尔公司出资比例为 30%、天创公司出资比例为 60%、天创世缘公司出资比例为 10% (补充协议约定)，迪地艾尔公司、天创公司、天创世缘公司在合

作公司营业执照签发之日起三个月内向合作公司缴足 25%，其余注册资本应于合作公司营业执照签发之日起两年内缴足。截止 2002 年 8 月 5 日，公司第一期出资 5,228,800.00 美元，其中迪地艾尔公司出资 1,000,000.00 美元（折合人民币 8,264,400.00 元），天创公司出资人民币 35,000,000.00 元（折合 4,228,800.00 美元），业经北京中则会计师事务所审验，并由该所于 2002 年 8 月 6 日出具中则验 L 字[2002]第 017 号验资报告。

(2) 根据天创公司与天创世缘公司签定的《股权转让合同》，天创公司将其所持的 10% 股权转让给天创世缘公司。

(3) 自 2002 年 8 月 7 日至 2003 年 12 月 31 日止，公司又收到迪地艾尔公司出资款 1,000,000.00 美元（折合人民币 8,276,800.00 元），天创公司出资款人民币 35,000,000.00 元（折合 4,228,600.00 美元，其中公司 2002 年 11 月至 12 月收到 30,000,000.00 元，2003 年 1 月收到 5,000,000.00 元），业经北京中则会计师事务所审验，并由该所于 2003 年 6 月 16 日出具中则验 L 字[2003]第 011 号验资报告。

9、财务费用

项 目	本年数	上年数
利息支出	-	-
减：利息收入	41,956.95	8,762.94
汇兑损失	3,214.86	-
减：汇兑收入	3,199.78	456.84
手续费	1,509.10	270.00
其他	-	45.00
合 计	-40,432.77	-8,904.78

五、关联方关系及其交易

(一) 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	法定人代表
北京市天创房地产开发有限公司	北京市	房地产开发等	控股股东	全民所有制	王少武

2、控制关系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
北京市天创房地产开发有限公司	35,000万元	-	-	35,000万元

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		本期增加数		本期减少数		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京市天创房地产开发公司	6,000万元	60	500万元	9.9	-	-	6,500万元	69.9

(二) 关联方交易

本年度无需要披露的重要关联交易。

六、或有事项

截止至 2003 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大或有事项。

七、承诺事项

截止至 2003 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大承诺事项。

八、资产负债表日后事项中的非调整事项

公司无需要披露的资产负债表日后重大的非调整事项。

九、其他重要事项

根据地质总公司、迪地艾尔公司、天创公司及天创世缘公司四方签定的合同、公司章程及补充协议的规定，四方一致同意采用契约约定方式合作开发建设“天元港国际中心（暂定名）”项目（以下简称“合作项目”）。在四方按照规定及相关后续文件的约定充分、及时的履行了各自的合同义务的前提下四方约定：以合作项目总建筑面积 18.86 万平方米进行权益分配；在迪地艾尔公司、天创公司及天创世缘公司向地质总公司支付前期工作费后，地质总公司应分得总建筑面积 18.86 万平方米的 18%（含地上、地下面积），除此之外地质总公司在合作公司中不再拥有任何权益，同时也不再承担任何义务；迪地艾尔公司、天创公司及天创世缘公司分得总建筑面积 18.86 万平方米的 82%（含地上、地下面积），其中：迪地艾尔公司分得迪地艾尔公司、天创公司及天创世缘公司应分得总面积的 30%（含地上、地下面积）；天创公司分得迪地艾尔公司、天创公司及天创世缘公司应分得总面积的 60%（含地上、地下面积）；天创世缘公司分得迪地艾尔公司、天创公司及天创世缘公司应分得总面积的 10%（含地上、地下面积）。

资产负债表

2003年12月31日

编制单位：北京天元港房地产开发有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2003.12.31	2002.12.31
流动资产：			
货币资金	四、1	7,575,092.32	1,689,746.38
短期投资		-	-
应收票据		-	-
应收股利		-	-
应收利息		-	-
应收账款		-	-
其他应收款	四、2	275.50	275.50
预付账款		-	-
应收补贴款		-	-
存货	四、3	75,032,013.30	70,479,522.30
待摊费用		-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		82,607,381.12	72,169,544.18
长期投资：			
长期股权投资		-	-
长期债权投资		-	-
长期投资合计		-	-
固定资产：			
固定资产原价	四、4	1,145,860.00	1,145,860.00
减：累计折旧	四、4	181,120.48	37,251.21
固定资产净值	四、4	964,739.52	1,108,608.79
减：固定资产减值准备	四、4	-	-
固定资产净额	四、4	964,739.52	1,108,608.79
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		964,739.52	1,108,608.79
无形资产及其他资产：			
无形资产	四、5	16,215.00	25,483.00
长期待摊费用		-	-
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		16,215.00	25,483.00
递延税项：			
递延税款借项		-	-
资产总计		83,588,335.64	73,303,635.97

(承上页)

资产负债表(续)

2003年12月31日

编制单位：北京天元港房地产开发有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	2003.12.31	2002.12.31
流动负债：			
短期借款		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收账款		-	-
应付工资		-	-
应付福利费		78,860.24	23,316.24
应付股利		-	-
应交税金	四、6	9,862.07	4,066.00
其他应交款		-	-
其他应付款	四、7	34,339.40	1,008,841.56
预提费用		-	-
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		123,061.71	1,036,223.80
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		-	-
递延税项：			
递延税款贷项		-	-
负债合计		123,061.71	1,036,223.80
所有者权益：			
实收资本	四、8	86,541,200.00	73,264,400.00
资本公积		3,601.80	-
盈余公积		-	-
其中：法定公益金		-	-
未分配利润		-3,079,527.87	-996,987.83
所有者权益合计		83,465,273.93	72,267,412.17
负债和所有者权益总计		83,588,335.64	73,303,635.97

所附会计报表附注为本会计报表的组成部分

公司法定代表人：王少武

主管会计工作的负责人：李继红

会计机构负责人：商增志

利润及利润分配表

2003年度

编制单位：北京天元港房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度	2002年度
一、主营业务收入		-	-
减：主营业务成本		-	-
主营业务税金及附加		-	-
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		-	-
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）		-	-
减：营业费用		-	-
管理费用		2,123,744.67	1,005,892.61
财务费用	四、9	-40,432.77	-8,904.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,083,311.90	-996,987.83
加：投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
补贴收入		771.86	-
营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,082,540.04	-996,987.83
减：所得税		-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,082,540.04	-996,987.83
加：年初未分配利润		-996,987.83	-
其他转入		-	-
六、可供分配的利润		-3,079,527.87	-996,987.83
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、可供投资者分配的利润		-3,079,527.87	-996,987.83
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	-
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		-3,079,527.87	-996,987.83

补充资料：

项 目	2003年度	2002年度
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	-	-

所附会计报表附表附注为本会计报表的组成部分

公司法定代表人：王少武

主管会计工作的负责人：李继红

会计机构负责人：商增志

现金流量表

2003年度

编报单位：北京天元港房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	金 额
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		-
收到的税费返还		771.86
收到的其他与经营活动有关的现金		1,043,029.35
现金流入小计		1,043,801.21
购买商品、接受劳务支付的现金		5,317,605.40
支付给职工以及为职工支付的现金		715,800.00
支付的各项税费		170,137.68
支付的其他与经营活动有关的现金		2,235,298.91
现金流出小计		8,438,841.99
经营活动产生的现金流量净额		-7,395,040.78
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		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		-
投资活动产生的现金流量净额		-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		13,276,800.00
借款所收到的现金		-
收到的其他与筹资活动有关的现金		3,601.80
现金流入小计		13,280,401.80
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		-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		13,280,401.80
四、汇率变动对现金的影响		-15.08
五、现金及现金等价物净增加额		5,885,345.94

(承上页)

现金流量表

2003年度

编报单位：北京天元港房地产开发有限公司

单位：人民币元

补 充 资 料	注释	金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		-2,082,540.04
加：计提的资产减值准备		-
固定资产折旧		143,869.27
无形资产摊销		9,268.00
长期待摊费用摊销		-
待摊费用减少（减：增加）		-
预提费用增加（减：减少）		-
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		15.08
投资损失（减：收益）		-
递延税款贷项（减：借项）		-
存货的减少（减：增加）		-4,552,491.00
经营性应收项目的减少（减：增加）		-
经营性应付项目的增加（减：减少）		-913,162.09
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		-7,395,040.78
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		7,575,092.32
减：现金的期初余额		1,689,746.38
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		5,885,345.94

所附会计报表附注为本会计报表的组成部分

公司法定代表人：王少武

主管会计工作的负责人：李继红

会计机构负责人：商增志