

天创置业股份有限公司

2002 年第三季度报告

重要提示

公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。杨豫鲁、彭唯论董事因公未能出席会议，分别授权委托陈锋军、常雷庆董事代为行使表决权；朱伟董事因病未能出席会议，授权委托王琪董事代为行使表决权。

本公司第三季度财务会计报告未经审计。

一、 公司基本情况

（一）公司简介

- 1、股票上市证券交易所：上海证券交易所
- 2、股票简称：天创置业
- 3、股票代码：600791

（二）联系方式

- 1、董事会秘书：江帆
- 2、联系地址：北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层
- 3、联系电话：010—66413762 0851—5200299
- 4、传 真：010—66413715
- 5、电子信箱：jiangfan@tian-chuang.com

(三) 主要财务数据与指标

单位：人民币元

财务指标	2002 年 1-9 月	
净利润	13,151,140.03	
扣除非经常性损益后的净利润	12,197,467.05	
净资产收益率(%)	9.74%	
每股收益	0.13	
财务指标	2002 年 9 月 30 日	2001 年 12 月 31 日
股东权益(不含少数股东权益)	134,958,919.82	121,807,779.79
每股净资产	1.36	1.23
调整后每股净资产	1.35	1.22

注：“扣除非经常性损益后的净利润”指标中，扣除项目及金额为：

- 1、摊销的股权投资差额 1,099,442.10 元；
- 2、营业外收支净额-145,769.12 元。

二、股本变动和主要股东持股情况

(一) 股本变动情况：

本报告期公司股份总数及结构未发生变化。

(二) 公司报告期期末股东总数为 6419 户

(三) 主要股东持股情况：

截止 2002 年 9 月 30 日，本公司前 10 名股东持股情况：

股东名称	持股数(万股)	占总股本比例(%)	股份类别
北京市天创房地产开发公司	2599.80	26.26	国有法人股
	330	3.33	法人股
贵州省旅游投资有限公司	1603.39	16.20	国家股
贵州赤天化集团有限责任公司	346.50	3.50	法人股
贵州水城钢铁集团公司	330	3.33	法人股
贵州省技术改造投资公司	330	3.33	法人股
北京金亚光投资开发有限公司	297	3.00	法人股
中国贵州航空工业公司	165	1.67	法人股
贵州神奇制药有限责任公司	83.50	0.84	法人股
中国商业建设开发公司	75	0.67	法人股
锦玻实业	59.5	0.60	法人股

注：(1) 本公司前 10 名股东之间不存在关联关系；

(2) 持股 5%以上（含 5%）的法人股东所持本公司股份均未发生质押、冻结或托管的情况；

(3) 报告期内公司控股股东无变更情况。

三、 经营情况阐述与分析

(一) 主要经营情况

本公司主要从事房地产开发、房地产中介代理、房地产信息咨询等业务，在报告期内公司以扩大销售，提高效益和谋求可持续发展为工作主线，以天创世缘商品房及底商的销售工作为中心，加大应收帐款的催收力度，降低经营成本。同时，逐步清理由于 2001 年资产置换所造成的与大股东北京市天创房地产开发公司（以下简称“天创公司”）之间的债权、债务问题，进一步完善公司治理结构，为公司规范运作、稳健经营、持续发展奠定了良好的基础。截止 2002 年 9 月 30 日公司实现主营业务收入 137,038,424.20 元，较上年同期增长了 892.8%；实现主营业务利润 22,224,123.54 元，较上年同期增长了 643.44%。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

本报告期，公司无募集资金及使用情况。

2、其他投资情况

本报告期，公司无对外投资。

(三) 报告期内，公司经营成果及期末财务状况

1、经营成果方面：

(1) 表一

项 目	2002 年 1-9 月	2001 年 1-9 月	增减（%）
	金额（元）	金额（元）	
主营业务收入	137,038,424.20	13,803,290.62	892.80
主营业务利润	22,224,123.54	2,989,344.87	643.44
净利润	13,151,140.03	-9,979,690.17	231.78

注：

本报告期主营业务收入、主营业务利润及净利润较上年同期均有大幅增长，主要是由于公司 2001 年 7 月完成与天创公司的重大资产置换后，主营业务发生了根本性转变，目前置入资产正常经营所致。

(2) 表二 收入及费用占利润总额的比例

项目	金额（元）		占利润总额的比例（%）	
	2002 年 1-9 月	2002 年 1-6 月	2002 年 1-9 月	2001 年 1-6 月
利润总额	22,608,743.54	21,053,047.89		
主营业务利润	22,224,123.54	16,889,480.97	98.30	80.00
其他业务利润	9,201,950.41	9,123,312.72	40.70	43.33
期间费用	9,771,003.39	5,460,339.08	42.22	25.94
投资收益	1,099,442.10	732,961.40	4.86	3.48
营业外收支净额	-145,769.12	-232,368.12	-0.64	-1.10

注：

A、根据本公司与天创公司签署的《委托服务协议》，报告期公司收到天创公司支付的委托服务收入 9,712,812.80 元，使得其他业务利润占利润总额的比例增大；

B、期间费用上升主要是因为报告期主营业务收入进入销售成熟期，虽广告宣传等前期投入减少，但销售代理费用上升所致；

C、本报告期无重大的非经常性损益，故营业外收支净额无重大变化。

(3) 公司报告期内无重大季节性收入及支出。

(4) 公司报告期内无重大非经常性损益。

2、财务状况方面

(1) 主要资产项目变化情况

项 目	金额（元）		占总资产比例（%）	
	期末数	期初数	期末数	期初数
货币资金	32,074,067.43	31,642,252.99	6.52	5.43
应收款项	124,793,507.95	124,700,661.97	25.38	21.40
存货	330,272,914.71	422,232,603.82	67.18	72.45
固定资产净值	3,743,339.74	4,451,184.02	0.76	0.77
无形资产及其他资产	100,845.62	208,906.92	0.02	0.04
总资产	491,646,139.15	582,811,176.58		

注：本报告期末各项资产占总资产的比例较上年末无重大变化：

A、存货减少是由于本报告期销售商品房所致；

- B、固定资产减少是由于本报告期处置车辆所致；
- C、无形资产及其他资产减少是由于长期待摊费用减少所致；
- D、总资产减少的原因主要是结转开发成本相应的存货减少所致。

(2) 公司报告期内无重大委托理财、资金借贷行为。

(3) 公司报告期内无重大逾期债务。

3、或有事项与期后事项

(1) 本报告期内无重大诉讼、仲裁事项发生

(2) 本报告期内无重大担保事项发生

(3) 本报告期内无重大资产负债表日后事项

4、其他重要事项

(1) 公司资产重组事项持续到本报告期的简要情况

公司已于 2002 年 6 月 11 日完成了与第一大股东天创公司进行的重大资产重组全部工作。有关重组工作的详细内容公司已于 2002 年 1 月 28 日、3 月 4 日、4 月 1 日、6 月 12 日在上海证券报、中国证券报上刊登了临时公告及 2002 年半年度报告，履行了信息披露义务。

(2) 本报告期公司重大关联交易事项

A、资产托管事项

本报告期，公司受托经营管理天创公司部分资产，有关事项公司已于 2002 年 5 月 29 日、8 月 7 日在上海证券报和中国证券报上刊登的临时公告及 2002 年半年度报告中进行了披露。

B、本公司与关联方在本报告期期末存在的债权、债务关系或担保事项

2、本公司与关联方存在的债权、债务关系：

单位：人民币元

科 目	关联方名称	期末数	占该科目比例 %	期初数	占该科目比例 %
其他应收款	北京天湖旅游康乐有限公司	1,800,000.00	1.48%	1,800,000.00	1.47%
其他应收款	贵州华联商厦有限责任公司	69,242,644.12	57.20%	68,241,714.86	55.80%
其他应收款	贵州华联酒店有限责任公司	32,453,523.75	26.81%	32,121,799.91	26.27%
其他应收款	贵州华联汽贸有限责任公司	4,000,000.00	3.30%	4,283,805.09	3.50%
其他应收款	上海贵浦蜡染制品公司	339,989.42	0.28%	1,039,989.42	0.85%
其他应收款	北京天创旅游公司	--	--	1,800,000.00	1.47%
其他应收款	贵州华联国际旅行社有限责任公司	904,541.08	0.75%	884,541.08	0.72%
其他应收款	贵州贵华科技发展公司	4,820,000.00	3.98%	4,820,000.00	3.94%
合 计		113,560,698.37	93.81%	114,991,850.39	94.03%

其他应付款	贵州华联民族贸易有限公司	607,609.08	0.33%	609,280.24	0.24%
其他应付款	贵阳亚飞汽车(贵州华联)连锁有限公司	1,882,656.02	1.01%	1,882,656.02	0.74%
其他应付款	贵州风和房地产开发公司	7,900,000.00	4.25%	7,900,000.00	3.11%
其他应付款	北京市天创房地产开发公司	162,708,071.72	87.51%	235,251,219.33	92.52%
合 计		173,098,336.82	93.10%	244,369,779.81	96.11%

上述债权债务形成的主要原因是：本公司与天创公司在实施资产置换时，置入资产与置出资产所带负债随股权一同转移，故此形成本公司与天创公司之间的债权债务。本公司在进行资产置换时已与天创公司签定了还款协议，约定本公司将分三年偿还对天创公司的债务。目前，公司已于 2001 年按期偿还了 29,170 万元，本报告期偿还了 7,417 万元。因置换而形成的对天创公司的负债减至 11,278 万元。

C、本公司于 2002 年 9 月 30 日与中国工商银行贵阳市分行云岩支行、天创公司、贵州华联旅业有限责任公司签署了四方银企合作协议，将公司在工商银行的短期流动资金借款 4680 万元划转入天创公司所属的贵州华联旅业有限责任公司，天创公司为该笔划转的短期借款提供担保。因相关的借款合同、保证合同正在办理之中，公司第三季度财务报告中未将该笔短期借款 4680 万元从资产负债表中剥离，需在第四季度内完成此项债务划转。该项工作完成后，本公司的关联方其他应收款及短期借款将同时减少 4680 万元。

？、担保事项

报告期天创公司继续为本公司的短期借款 46,800,000.00 元提供担保。

(3) 根据经营业务的需要，经董事会同意，公司于 2002 年 8 月 13 日设立了

天创置业股份有限公司北京技术咨询服务分公司。

5、业绩预告

根据公司目前的经营状况，预计公司 2002 年度实现净利润较去年同期相比可能上升 50%左右，完成 2002 年度经营计划。

四、财 务 会 计 报 告（未经审计）

（一）会计报表：

简要合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	年初数	报告期期末数	项 目	年初数	报告期期末数
流动资产	578,594,522.30	487,145,948.35	流动负债	450,303,569.42	344,426,781.51
长期投资	-443,436.66	656,005.44	长期负债	5,151,338.33	5,121,838.31
固定资产净值	4,451,184.02	3,743,339.74	少数股东权益	5,548,489.04	7,138,599.51
无形资产及其他资产	208,906.92	100,845.62	股东权益	121,807,779.79	134,958,919.82
资产总计	582,811,176.58	491,646,139.15	负债和股东权益合计	582,811,176.58	491,646,139.15

简易合并利润表

单位：人民币元

项 目	2002 年 7-9 月	2002 年 1-9 月
主营业务收入	30,968,328.78	137,038,424.20
主营业务利润	5,334,642.57	22,224,123.54
其他业务利润	78,637.69	9,201,950.41
期间费用	4,310,664.31	9,771,003.39
投资收益	366,480.70	1,099,442.10
营业外收支净额	86,599.00	-145,769.12
所得税	454,928.62	7,867,493.04
净利润	1,008,161.39	13,151,140.03

(二) 会计报表附注

1、与前一定期报告相比，公司的主要会计政策、会计估计及会计报表合并范围无重大变化。

2、季度报告采用会计政策与年度财务报告无重大差异。

3、应纳入会计报表合并范围而未予合并的子公司名称及未合并原因

贵州贵华风和房地产开发有限公司，由于本期资产总额、销售收入及净利润均不足母公司的 10%；公司根据财政部财会工字[1996]12 号文精神，按重要性原则，未将该公司纳入合并报表范围。

天创置业股份有限公司

董 事 会

2002 年 10 月 23 日

资产负债表

编制单位：天创置业股份有限公司

2002年9月30日

单位：人民币元

资 产	行次	期 末 数		期 初 数		负 债 及 股 东 权 益	行次	期 末 数		期 初 数	
		母公司	合并	母公司	合并			母公司	合并	母公司	合并
流动资产：						流动负债：	42				
货币资金	1	15,762,808.17	32,074,067.43	4,867,882.46	31,642,252.99	短期借款	43	46,800,000.00	46,800,000.00	46,800,000.00	46,800,000.00
短期投资	2					应付票据	44				
应收票据	3					应付帐款	45		69,182,639.00		88,524,604.57
应收股利	4					预收帐款	46		10,695,311.75		18,368,132.61
应收利息	5					应付工资	47				
应收帐款	6		3,921,526.85		2,629,099.06	应付福利费	48	3,912.28	164,241.86	436,652.99	520,030.78
其他应收款	7	118,377,201.18	120,871,981.10	119,845,136.63	122,071,562.91	应付股利	49	5,014,775.83	5,014,775.83	5,014,775.83	5,014,775.83
预付帐款	8		298.00		7,298.00	应交税金	50	7,679,939.17	19,434,326.34	7,651,432.68	24,711,212.17
应收补贴款	9					其他应交款	51	214,580.63	345,331.75	214,695.42	434,660.66
存货	10	1,900.00	330,272,914.71	97,786.99	422,232,603.82	其他应付款	52	25,241,425.00	185,920,782.35	8,370,081.30	254,251,748.80
待摊费用	11		5,160.26	7,000.00	11,705.52	预提费用	53		6,869,372.63		5,678,404.00
一年内到期债券投资	12					预计负债	54				
其他流动资产	13					一年内到期的长期负债	55			6,000,000.00	6,000,000.00
流动资产合计：	14	134,141,909.35	487,145,948.35	124,817,806.08	578,594,522.30	其他流动负债	56				
长期投资：	15						57				
长期股权投资	16	88,583,350.97	13,600,000.00	73,245,204.97	13,600,000.00		58				
长期债权投资	17		0.00			流动负债合计：	59	84,954,632.91	344,426,781.51	74,487,638.22	450,303,569.42
合并价差	18		-12,943,994.56		-14,043,436.66	长期负债：	60				
长期投资合计：	19	88,583,350.97	656,005.44	73,245,204.97	-443,436.66	长期借款	61	5,105,449.49	5,121,838.31	5,105,449.49	5,151,338.33
固定资产：	20					应付债券	62				
固定资产原值	22	2,819,136.93	4,489,483.43	4,123,623.20	5,506,011.70	长期应付款	64				
减：累计折旧		525,395.03	746,143.69	973,973.16	1,054,827.68	专项应付款					
固定资产净值	23	2,293,741.90	3,743,339.74	3,149,650.04	4,451,184.02	其他长期负债	65				
减：固定资产减值准备	24					长期负债合计：	66	5,105,449.49	5,121,838.31	5,105,449.49	5,151,338.33
固定资产净额	25	2,293,741.90	3,743,339.74	3,149,650.04	4,451,184.02	递延税项：	67				
工程物资	26					递延税项贷项	68				
在建工程	27					负债合计：	69	90,060,082.40	349,548,619.82	79,593,087.71	455,454,907.75
固定资产清理						少数股东权益：	70		7,138,599.51		5,548,489.04
固定资产合计：	28	2,293,741.90	3,743,339.74	3,149,650.04	4,451,184.02	股东权益：					
无形资产及其他资产：	29					股本	71	99,000,000.00	99,000,000.00	99,000,000.00	99,000,000.00
无形资产	30		70,559.34			减：已归还投资	72				
长期待摊费用			30,286.28	188,206.41	208,906.92	股本净额		99,000,000.00	99,000,000.00	99,000,000.00	99,000,000.00
其他长期资产						资本公积		14,006,633.00	14,006,633.00	14,006,633.00	14,006,633.00
无形资产及其他资产合计：	31		100,845.62	188,206.41	208,906.92	盈余公积	73	4,978,775.89	7,703,392.10	4,978,775.89	7,703,392.10
	32					其中：法定公益金	74	4,529,085.20	5,437,290.60	4,529,085.20	5,437,290.60
递延税项：	33					未分配利润	75	16,973,510.93	14,248,894.72	3,822,370.90	1,097,754.69
递延税项借项	34					股东权益合计：		134,958,919.82	134,958,919.82	121,807,779.79	121,807,779.79
资产总计：	35	225,019,002.22	491,646,139.15	201,400,867.50	582,811,176.58	负债及股东权益合计：	76	225,019,002.22	491,646,139.15	201,400,867.50	582,811,176.58

单位负责人：

财务负责人：

复核：

制表：

利 润 表

编制单位：天创置业股份有限公司

2002年9月

单位：人民币元

项 目	行次	母 公 司		合 并	
		2002年7-9月	2002年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
一、主营业务收入	1	552,012.09	552,012.09	30,968,328.78	137,038,424.20
减：主营业务成本	4			23,937,013.26	107,284,738.61
主营业务税金及附加	5	30,360.67	30,360.67	1,696,672.95	7,529,562.05
二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）	6	521,651.42	521,651.42	5,334,642.57	22,224,123.54
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）	7			78,637.69	9,201,950.41
营业费用	9			1,290,609.70	2,582,311.61
管理费用	10	147,321.50	1,178,924.88	2,503,896.74	6,051,694.71
财务费用	11	568,513.34	1,289,088.39	321,252.87	1,136,997.07
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	12	-194,183.42	-1,946,361.85	1,102,615.95	21,655,070.56
加：投资收益（亏损以“—”号填列）	13	1,202,344.81	15,338,146.00	366,480.70	1,099,442.10
补贴收入	14				
营业外收入	15			86,599.00	94,938.00
减：营业外支出	16		240,644.12		240,707.12
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	17	1,008,161.39	13,151,140.03	1,555,695.65	22,608,743.54
减：所得税	18			454,928.62	7,867,493.04
减：少数股东损益（亏损以“—”号填列）	19			92,605.64	1,590,110.47
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	20	1,008,161.39	13,151,140.03	1,008,161.39	13,151,140.03

单位负责人：

财务负责人：

复核：

制表：