

天创置业股份有限公司

2003 年第一季度报告

§1 重要提示

- 1.1 本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。
- 1.2 无董事声明对季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。
- 1.3 公司本季度报告未经审计。
- 1.4 本公司负责人董事长王少武，主管会计工作负责人财务总监姜爱芸，会计机构负责人财务部经理郝建军声明：保证第一季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	天创置业	变更前简称（如有）	无变更
股票代码	600791		
	董事会秘书		
姓名	江帆		
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		
电话	010—66413762		
传真	010—66413715		
电子邮箱	jiangfan@tian-chuang.com		

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比 上年度期末增减(%)
总资产	365,378,737.40	410,822,109.86	-11.06
股东权益(不含少数股东权益)	182,463,307.15	169,457,149.19	7.68
每股净资产	1.42	1.71	-16.96
调整后的每股净资产	1.42	1.70	-16.47
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比 上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-129,791,755.94	-129,791,755.94	
每股收益	0.1011	0.1011	735.54
净资产收益率	7.13	7.13	635.05
扣除非经常性损益后的净资产收益率	7.13	7.13	525.44
非经常性损益项目	金额		
--	--		
合计	--		

注：根据本公司2003年3月10日召开的2002年度股东大会审议批准的公司2002年度利润分配方案及资本公积转增股本方案，公司总股本自9900万股增加至12870万股。

2.2.2 利润表

单位：人民币元

项目	行次	合 并		母公司	
		2003 年 1-3 月	2002 年 1-3 月	2003 年 1-3 月	2002 年 1-3 月
一、主营业务收入	1	62,802,091.00	28,324,803.87		
减：主营业务成本	4	35,053,779.00	23,396,233.18		
主营业务税金及附加	5	3,450,313.83	1,557,516.60		
二、主营业务利润 (亏损以“—”填列)	6	24,297,998.17	3,371,054.09		
加：其他业务利润 (亏损以“—”填列)	7	5,906.98	7,634.11		
营业费用	9	607,525.39	67,938.30		
管理费用	10	2,923,564.63	1,387,601.55	553,407.09	322,297.57
财务费用	11	-354,135.01	-59,446.50	-327,961.76	-7,738.17
三、营业利润 (亏损以“—”填列)	12	21,126,950.14	1,982,594.85	-225,445.33	-314,559.40
加：投资收益 (亏损以“—”填列)	13	366,480.70	366,480.70	13,231,603.29	1,722,137.47
补贴收入	14				

营业外收入	15				
减：营业外支出	16		212,298.00		212,298.00
四、利润总额 (亏损总额以“—”填列)	17	21,493,430.84	2,136,777.55	13,006,157.96	1,195,280.07
减：所得税	18	7,056,304.24	786,141.57		
减：少数股东损益 (亏损以“—”填列)	19	1,430,968.64	155,355.91		
五、净利润 (净亏损以“—”填列)	20	13,006,157.96	1,195,280.07	13,006,157.96	1,195,280.07
加：年初未分配利润	21	30,687,486.11	1,097,754.69	41,593,322.26	3,822,370.90
其他转入	22				
六、可供分配的利润	23	43,693,644.07	2,293,034.76	54,599,480.22	5,017,650.97
减：提取法定盈余公积	24				
提取法定公益金	25				
七、可供股东分配的利润	26	43,693,644.07	2,293,034.76	54,599,480.22	5,017,650.97
减：应付优先股股利	27				
提取任意盈余公积	28				
应付普通股股利	29				
转作股本的普通股股利	30	19,800,000.00		19,800,000.00	
八、未分配利润	31	23,893,644.07	2,293,034.76	34,799,480.22	5,017,650.97

2.3 报告期末股东总户数为：8374 户。

§3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

本公司 2003 年第一季度经营活动仍主要围绕天创世缘的剩余房屋的销售工作进行。同时，经 2002 年度股东大会批准，公司收购了第一大股东——北京天创房地产开发公司拥有的北京天科创业科技有限公司 70%的股权。目前，公司已开始在设计、工程建设、材料采购、经营销售等方面全面介入该公司位于北京市中关村西区建筑面积约为 6.8 万平方米的公建项目。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

√ 适用 □ 不适用

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
商品房销售	62,621,082.00	34,928,854.00	44.22
其中：关联交易	无	无	无

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

☐ 适用 ☒ 不适用

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	金额（万元）		占利润总额的比例（%）		增（+）减（-） %
	2003 年 1-3 月	2002 年 1-12 月	2003 年 1-3 月	2002 年 1-12 月	
主营业务利润	2429.80	12057.47	113.05	127.56	-11.38
其他业务利润	0.59	273.64	0.03	2.89	-98.97
期间费用	317.70	2914.82	-14.78	-30.84	-52.08
投资收益	36.65	146.59	1.71	1.55	10.32
营业外收支净额	--	-110.69	--	-1.17	-100

其他业务利润占利润总额的比例较去年下降 98.97%，系因为本报告期无委托服务收入；期间费用下降 52.08%，主要系本报告期无利息支出，且收到上一年度银行贷款贴息所致。

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、我公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司与北京首创资产管理有限公司于 2003 年 2 月 11 日就天创世缘项目部分商业用房签订了《房屋销售合作协议书》；经公司第四届董事会第四次临时会议批准，公司以其购买的天创世缘商业用房为其银行贷款提供阶段性担保。详细内容公司已于 2003 年 2 月 14 日在中国证券报、上海证券报披露。

2、经财政部批准，我公司第二大股东变更为北京阳光房地产综合开发公司。详细内容已于 2003 年 1 月 23 日在中国证券报、上海证券报披露。北京阳光房地产综合开发公司于 2003 年 3 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了股份过户手续。

3、根据本公司 2003 年 3 月 10 日召开的 2002 年度股东大会审议批准的公司 2002 年度利润分配方案及资本公积转增股本方案，我公司进行了分红派息，公司的注册资金将变更为 12870 万元（相关工商变更登记手续正在办理中）。

4、经 2002 年度股东大会审议批准，公司将申请增资发行 A 股股票。此事项尚需中国证监会发行委员会审核通过后方可实施。

5、经公司 2002 年度股东大会审议，通过了公司收购第一大股东北京市天创房地产开发公司所持有的北京天科创业科技有限公司 70% 股权的议案（相关变更手续正在办理中），北京天科创业科技有限公司今后将会纳入我公司合并会计报表会计主体之中。

6、经公司 2002 年度股东大会批准，本报告期内公司已经接受中国工商银行总行营业部委托贷款 4000 万元整。

上述 3、4、5、6 项的详细内容已在 2003 年 1 月 28 日及 3 月 11 日的中国证券报、上海证券报披露。

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

根据本公司与北京首创资产管理有限公司签订的天创世缘底商销售合作协议，预计我公司 2003 年半年度净利润与上年同期相比将增长 50% 以上。

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

董事长：王少武

天创置业股份有限公司

2003年4月23日

资 产 负 债 表

制表单位：天创置业股份有限公司

2003 年 3 月 31 日

单位：人民币元

资 产	行 次	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	84,559,606.13	21,051,639.35	174,399,742.07	4,024,403.19
短期投资	2				
应收票据	3				
应收股利	4				
应收利息	5				
应收帐款	6	2,308,094.91		2,534,275.14	
其他应收款	7	88,936,921.22	76,470,181.88	9,720,484.66	61,288,326.82
预付帐款	8				
应收补贴款	9				
存货	10	184,083,969.28	880,106.65	219,012,823.28	880,106.65
待摊费用	11	4,003.07		2,799.92	
一年内到期债券投资	12				
其他流动资产	13				
流动资产合计：	14	359,892,594.61	98,401,927.88	405,670,125.07	66,192,836.66
长期投资：	15				
长期股权投资	16	15,600,000.00	151,837,690.87	15,600,000.00	138,606,087.58
长期债权投资	17				
合并价差	18	-12,211,033.16		-12,577,513.86	
长期投资合计：	19	3,388,966.84	151,837,690.87	3,022,486.14	138,606,087.58
固定资产：	20				
固定资产原值	21	2,440,917.65	720,683.15	2,392,537.65	720,683.15
减：累计折旧	22	560,308.53	191,315.03	505,631.58	191,210.54
固定资产净值	23	1,880,609.12	529,368.12	1,886,906.07	529,472.61
减：固定资产减值准备	24				
固定资产净额	25	1,880,609.12	529,368.12	1,886,906.07	529,472.61
工程物资	26				
在建工程	27				
固定资产清理	28				
固定资产合计：	29	1,880,609.12	529,368.12	1,886,906.07	529,472.61
无形资产及其他资产	30				
无形资产	31	149,783.55	14,000.00	170,329.86	14,750.00
长期待摊费用	32	66,783.28		72,262.72	
其他长期资产	33				
无形资产及其他资产合计：	34	216,566.83	14,000.00	242,592.58	14,750.00
	35				
递延税项：	36				
递延税项借项	37				
资产总计：	38	365,378,737.40	250,782,986.87	410,822,109.86	205,343,146.85

单位负责人：王少武

财务负责人：姜爱芸

会计主管：郝建军 制表：文辉

资产负债表(续)

制表单位：天创置业股份有限公司

2003年3月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	行次	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	39	40,000,000.00	40,000,000.00		
应付票据	40				
应付帐款	41	29,082,991.85		40,329,236.49	
预收帐款	42	18,643,109.67		60,741,582.69	
应付工资	43	3,216,963.10	3,139,600.00	4,102,750.00	3,118,750.00
应付福利费	44	1,011,041.04	557,082.33	938,695.04	556,051.65
应付股利	45	584,514.86	584,514.86	9,964,775.83	9,964,775.83
应交税金	46	36,323,540.92	9,327,757.77	54,498,788.82	7,718,025.21
其他应交款	47	331,397.78	217,040.97	523,610.50	217,490.26
其他应付款	48	21,651,351.64	10,146,901.63	36,757,741.57	10,049,944.30
预提费用	49	12,602,816.54	85,821.75	15,464,490.04	
预计负债	50				
一年内到期的长期负债	51			6,555.48	
其他流动负债	52				
	53				
	54				
流动负债合计：	55	163,447,727.40	64,058,719.31	223,328,226.46	31,625,037.25
长期负债：	56				
长期借款	57	5,465,347.16	5,465,347.16	5,465,347.16	5,465,347.16
应付债券	58				
长期应付款	59				
专项应付款	60				
其他长期负债	61				
长期负债合计：	62	5,465,347.16	5,465,347.16	5,465,347.16	5,465,347.16
递延税项：	63				
递延税项贷项	64				
负债合计：	65	168,913,074.56	69,524,066.47	228,793,573.62	37,090,384.41
少数股东权益：	66	14,002,355.69		12,571,387.05	
股东权益：	67				
股本	68	128,700,000.00	128,700,000.00	99,000,000.00	99,000,000.00
减：已归还投资	69				
股本净额	70	128,700,000.00	128,700,000.00	99,000,000.00	99,000,000.00
资本公积	71	5,241,672.87	5,241,672.87	15,141,672.87	15,141,672.87
盈余公积	72	24,627,990.21	12,517,767.31	24,627,990.21	12,517,767.31
其中：法定公益金	73	11,078,823.30	7,042,082.34	11,078,823.30	7,042,082.34
未分配利润	74	23,893,644.07	34,799,480.22	30,687,486.11	41,593,322.26
股东权益合计：	75	182,463,307.15	181,258,920.40	169,457,149.19	168,252,762.44
负债及股东权益：	76	365,378,737.40	250,782,986.87	410,822,109.86	205,343,146.85

单位负责人：王少武

财务负责人：姜爱芸

会计主管：郝建军

制表：文辉

利 润 及 利 润 分 配 表

编制单位：天创置业股份有限公司

2003 年 3 月

单位：人民币元

项目	行次	合 并		母 公 司	
		2003 年 1-3 月	2002 年 1-3 月	2003 年 1-3 月	2002 年 1-3 月
一、主营业务收入	1	62,802,091.00	28,324,803.87		
减：主营业务成本	4	35,053,779.00	23,396,233.18		
主营业务税金及附加	5	3,450,313.83	1,557,516.60		
二、主营业务利润 (亏损以“—”填列)	6	24,297,998.17	3,371,054.09		
加：其他业务利润 (亏损以“—”填列)	7	5,906.98	7,634.11		
营业费用	9	607,525.39	67,938.30		
管理费用	10	2,923,564.63	1,387,601.55	553,407.09	322,297.57
财务费用	11	-354,135.01	-59,446.50	-327,961.76	-7,738.17
三、营业利润 (亏损以“—”填列)	12	21,126,950.14	1,982,594.85	-225,445.33	-314,559.40
加：投资收益 (亏损以“—”填列)	13	366,480.70	366,480.70	13,231,603.29	1,722,137.47
补贴收入	14				
营业外收入	15				
减：营业外支出	16		212,298.00		212,298.00
四、利润总额 (亏损总额以“—”填列)	17	21,493,430.84	2,136,777.55	13,006,157.96	1,195,280.07
减：所得税	18	7,056,304.24	786,141.57		
减：少数股东损益 (亏损以“—”填列)	19	1,430,968.64	155,355.91		
五、净利润 (净亏损以“—”填列)	20	13,006,157.96	1,195,280.07	13,006,157.96	1,195,280.07
加：年初未分配利润	21	30,687,486.11	1,097,754.69	41,593,322.26	3,822,370.90
其他转入	22				
六、可供分配的利润	23	43,693,644.07	2,293,034.76	54,599,480.22	5,017,650.97
减：提取法定盈余公积	24				
提取法定公益金	25				
七、可供股东分配的利润	26	43,693,644.07	2,293,034.76	54,599,480.22	5,017,650.97
减：应付优先股股利	27				
提取任意盈余公积	28				
应付普通股股利	29				
转作股本的普通股股利	30	19,800,000.00		19,800,000.00	
八、未分配利润	31	23,893,644.07	2,293,034.76	34,799,480.22	5,017,650.97

单位负责人：王少武

财务负责人：姜爱芸

会计主管：郝建军

制表：文辉

现金流量表

编制单位：天创置业股份有限公司

2003 年 3 月 31 日

单位：人民币元

项目	行次	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	1	14,213,899.98	
收到的税费返还	4		
收到的其他与经营活动有关的现金	5	4,587,952.39	4,317,239.96
现金流入小计：	6	18,801,852.37	4,317,239.96
购买商品、接受劳务支付的现金	7	15,695,811.89	
支付给职工以及为职工支付的现金	9	1,973,691.86	12,362.00
支付的各项税费	12	30,609,635.52	14,285.20
支付的其他与经营活动有关的现金	13	100,314,469.04	27,263,356.60
现金流出小计：	14	148,593,608.31	27,290,003.80
经营活动产生的现金流量净额	15	-129,791,755.94	-22,972,763.84
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	16		
取得投资收益所收到的现金	18		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	19		
收到的其他与投资活动有关的现金	20		
现金流入小计：	21		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22	48,380.00	
投资所支付的现金	23		
支付的其他与投资活动有关的现金	25		
现金流出小计：	26	48,380.00	
投资活动产生的现金流量净额	27	-48,380.00	
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	28		
借款所收到的现金	30	40,000,000.00	40,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	31		
现金流入小计：	32	40,000,000.00	40,000,000.00
偿还债务所支付的现金	33		
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	35		
支付的其他与筹资活动有关的现金	39		
现金流出小计：	40		
筹资活动产生的现金流量净额	41	40,000,000.00	40,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-89,840,135.94	17,027,236.16

单位负责人：王少武

财务负责人：姜爱芸

会计主管：郝建军

制表：文辉

现金流量表附注

编制单位：天创置业股份有限公司

2003 年 3 月 31 日

单位：人民币元

项目	金额	
	合并	母公司
1、将年净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	13,006,157.96	13,006,157.96
加：少数股东损益	1,430,968.64	
计提的资产减值准备		
固定资产折旧	54,676.95	104.49
无形资产摊销	20,546.31	750.00
长期待摊费用摊销	5,479.44	
待摊费用减少（减：增加）	-1,203.15	
预提费用的增加（减：减少）	-2,861,673.50	85,821.75
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		
投资损失（减：收益）	-366,480.70	-13,231,603.29
递延税项贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	34,928,854.00	
经营性应收项目的减少（减：增加）	-78,996,811.81	-15,181,855.06
经营性应付项目的增加（减：减少）	-97,012,270.08	-7,652,139.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-129,791,755.94	-22,972,763.84
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		
减：现金的期初余额	84,559,606.13	21,051,639.35
加：现金等价物的期末余额	174,399,742.07	4,024,403.19
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-89,840,135.94	17,027,236.16

单位负责人：王少武 财务负责人：姜爱芸 会计主管：郝建军 制表：文辉