

天创置业股份有限公司

2004 年 1 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 本公司负责人董事长王琪，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

	A 股	B 股	其它一	其它二	其它三
股票简称	天创置业	无			
变更前简称(如有)					
股票代码	600791				
	董事会秘书			证券事务代表	
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				
电子信箱	fan.jiang@tian-chuang.com				

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

单位: 元 币种: 人民币

	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	469,816,950.52	477,242,362.69	-1.56
股东权益(不含少数股东权益)	219,460,950.32	216,486,689.18	1.37
每股净资产	1.71	1.68	1.79
调整后的每股净资产	1.71	1.68	1.79
	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	-5,306,717.76	-5,306,717.76	95.91
每股收益	0.023	0.023	-77.25
净资产收益率	0.014	0.014	-99.80
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.014	0.014	-99.80
	非经常性损益项目		金额

营业外收支净额	8,790.00
合计	8,790.00

2.2.2 利润表

利润表

单位:元 币种:人民币 未经审计

项目	本期数		上年同期数	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	25,177,325.00	-	62,802,091.00	-
减：主营业务成本	14,191,762.88	-	35,053,779.00	-
主营业务税金及附加	1,384,752.88	-	3,450,313.83	-
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	9,600,809.24	-	24,297,998.17	-
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	106,363.27	-	5,906.98	-
减：营业费用	124,051.80	-	607,525.39	-
管理费用	3,364,038.46	1,109,943.38	2,923,564.63	553,407.09
财务费用	1,055,997.87	-68,066.47	-354,135.01	-327,961.76
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	5,163,084.38	-1,041,876.91	21,126,950.14	-225,445.33
加：投资收益(损失以“-”号填列)	349,151.38	4,016,138.05	366,480.70	13,231,603.29
补贴收入	-	-	-	-
营业外收入	8,790.00	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	5,521,025.76	2,974,261.14	21,493,430.84	13,006,157.96
减：所得税	2,184,389.53	-	7,056,304.24	-
减：少数股东损益	362,375.09	-	1,430,968.64	-
五、净利润(亏损以“-”号填列)	2,974,261.14	2,974,261.14	13,006,157.96	13,006,157.96

2.3 报告期末股东总人数为 8760 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

适用 不适用

报告期内，我公司主营业务收入主要来源于天创世缘项目底层商业用房的销售，销售收入为 25177325 元；销售成本为 14191762.88 元；毛利率为 43.63%。本报告期公司收购了北京天创维嘉房地产开发有限公司，使公司拥有了新的房地产项目；同时，我公司天创科技大厦项目将在下一个季度开始预售，将为公司提供新的利润增长点。

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

单位：元 币种：人民币 未经审计

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	25,177,325.00	14,191,762.88	43.63
其中：关联交易			

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

单位：元 币种：人民币 未经审计

项目	本报告期		前一报告期		增减比例(%)
	金额	占利润总额%	金额	占利润总额%	
主营业务利润	9,600,809.24	173.89	94,921,604.85	119.07	46.04
其它业务利润	106,363.27	1.93	2,590,593.81	3.25	-40.62
期间费用	4,544,088.13	-82.31	18,953,788.42	-23.78	246.13
投资收益	349,151.38	6.33	1,155,556.20	1.45	336.55
补贴收入					
营业外收支净额	8,790.00	0.16	8,011.83	0.01	1,500
利润总额	5,521,025.76	100	79,721,978.27	100	

由于本报告期公司利润总额相对较少，导致利润构成比例较前一报告期发生较大变化。

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、经 2003 年度股东大会审议，同意我公司收购第一大股东北京市天创房地产开发公司及北京天创旅游有限公司分别持有的北京天创维嘉房地产开发有限公司 30.46%、20.54% 股权（相关工商变更登记手续正在办理中）。（详细内容见 2004 年 1 月 16 日及 2004 年 2 月 21 日中国证券报、上海证券报）
- 2、经 2003 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审核委员会审核通过后方可实施。（详细内容见 2004 年 1 月 16 日及 2004 年 2 月 21 日中国证券报、上海证券报）
- 3、经公司第四届董事会第四次会议审议，同意王少武辞去董事长职务，选举王琪为公司董事长。（详细内容见 2004 年 1 月 16 日中国证券报、上海证券报）
- 4、我公司第二大股东北京阳光房地产综合开发公司与北京国际电力开发投资公司于 2004 年 2 月 6 日签署了《股份转让协议》。北京阳光房地产综合开发公司拟将其持有的我公司国有法人股 2084.407 万股全部转让给北京国际电力开发投资公司。目前双方正在向国家有关部门履行报批手续。（详细内容见 2004 年 2 月 11 日及 2004 年 2 月 28 日中国证券报、上海证券报）
- 5、我公司第四届董事会第十一次临时会议于 2004 年 3 月 31 日以通讯方式召开，经全体董事审议，同意我公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司以 181.5 万美元（折合人民币 1502.3481 万元），收购美国迪地艾尔建筑开发股份有限公司所持北京天元港房地产开发有限公司 15% 的出资。

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

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

天创置业股份有限公司

董事长：王 琪

2004 年 4 月 24 日

资产负债表

制表单位：天创置业股份有限公司 2004年3月31日 单位：人民币元

资 产	行 次	合 并		母 公 司	
		期 末 数	期 初 数	期 末 数	期 初 数
流动资产：					
货币资金	1	90,926,617.70	144,240,489.46	11,764,786.03	46,664,755.48
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	1,966,414.49	1,966,414.49		
其他应收款	7	5,748,942.30	5,769,932.00	260,753,818.69	260,753,519.59
预付帐款	8				
应收补贴款	9				
存货	10	318,682,152.86	317,884,044.12	880,106.65	880,106.65
待摊费用	11		86,868.75		
一年内到期债券投资	12				
其他流动资产	13				
流动资产合计：	14	417,324,127.35	469,947,748.82	273,398,711.37	308,298,381.72
长期投资：	15				
长期股权投资	16	60,332,574.00	15,475,000.00	150,620,764.06	139,270,533.01
长期债权投资	17				
合并价差	18	-10,203,652.49	-10,552,803.87		
长期投资合计：	19	50,128,921.51	4,922,196.13	150,620,764.06	139,270,533.01
固定资产：	20				
固定资产原值	21	3,015,350.40	2,921,132.30	730,123.15	730,123.15
减：累计折旧	22	763,776.77	669,346.08	292,724.21	272,335.98
固定资产净值	23	2,251,573.63	2,251,786.22	437,398.94	457,787.17
减：固定资产减值准备	24			0.00	
固定资产净额	25	2,251,573.63	2,251,786.22	437,398.94	457,787.17
工程物资	26				
在建工程	27				
固定资产清理	28				
固定资产合计：	29	2,251,573.63	2,251,786.22	437,398.94	457,787.17
无形资产及其他资产	30				
无形资产	31	112,328.03	120,631.52	11,000.00	11,750.00
长期待摊费用	32				
其他长期资产	33				
无形资产及其他资产合计：	34	112,328.03	120,631.52	11,000.00	11,750.00
递延税项：	36				
递延税项借项	37				
资产总计：	38	469,816,950.52	477,242,362.69	424,467,874.37	448,038,451.90

单位负责人：王琪 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 2004年3月31日 单位：人民币元

负债及股东权益	行次	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：					
短期借款	39	80,000,000.00	80,000,000.00		
应付票据	40	0.00			
应付帐款	41	17,596,261.31	22,404,917.11		
预收帐款	42	35,472,146.62	52,326,219.47		
应付工资	43	3,537,513.43	3,297,633.43	3,247,210.00	3,220,270.00
应付福利费	44	1,435,474.84	1,302,973.37	548,105.05	547,074.37
应付股利	45	584,514.86	584,514.86	584,514.86	584,514.86
应交税金	46	46,886,959.23	44,817,570.14	7,482,873.83	7,486,247.65
其他应交款	47	438,368.32	433,094.09	216,065.66	216,145.95
其他应付款	48	42,857,427.29	29,026,523.58	195,759,641.62	222,328,996.86
预提费用	49	3,302,978.81	6,805,247.06		
预计负债	50				
一年内到期的长期负债	51				
其他流动负债	52				
	53				
	54				
流动负债合计：	55	232,111,644.71	240,998,693.11	207,838,411.02	234,383,249.69
长期负债：	56				
长期借款	57	5,835,699.02	5,835,699.02	5,835,699.02	5,835,699.02
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	5,835,699.02	5,835,699.02	5,835,699.02	5,835,699.02
递延税项：	63				
递延税项贷项	64				
负债合计：	65	237,947,343.73	246,834,392.13	213,674,110.04	240,218,948.71
少数股东权益：	66	12,408,656.47	13,921,281.38		
股东权益：	67				
股本	68	128,700,000.00	128,700,000.00	128,700,000.00	128,700,000.00
减：已归还投资	69				
股本净额	70	128,700,000.00	128,700,000.00	128,700,000.00	128,700,000.00
资本公积	71	6,419,055.11	6,419,055.11	6,419,055.11	6,419,055.11
盈余公积	72	36,573,515.32	36,573,515.32	18,228,637.29	18,228,637.29
其中：法定公益金	73	15,060,665.01	15,060,665.01	8,945,705.67	8,945,705.67
未分配利润	74	47,768,379.89	44,794,118.75	57,446,071.93	54,471,810.79
股东权益合计：	75	219,460,950.32	216,486,689.18	210,793,764.33	207,819,503.19
负债及股东权益：	76	469,816,950.52	477,242,362.69	424,467,874.37	448,038,451.90

单位负责人：王琪 财务负责人：姜爱芸 会计主管：郝建军 制表：文辉

利 润 表

编制单位：天创置业股份有限公司

2004 年 3 月

单位：人民币元

项目	行次	合 并		母 公 司	
		本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	1	25,177,325.00	62,802,091.00		
减：主营业务成本	4	14,191,762.88	35,053,779.00		
主营业务税金及附加	5	1,384,752.88	3,450,313.83		
二、主营业务利润 (亏损以“—”填列)	6	9,600,809.24	24,297,998.17		
加：其他业务利润 (亏损以“—”填列)	7	106,363.27	5,906.98		
营业费用	9	124,051.80	607,525.39		
管理费用	10	3,364,038.46	2,923,564.63	1,109,943.38	553,407.09
财务费用	11	1,055,997.87	-354,135.01	-68,066.47	-327,961.76
三、营业利润 (亏损以“—”填列)	12	5,163,084.38	21,126,950.14	-1,041,876.91	-225,445.33
加：投资收益 (亏损以“—”填列)	13	349,151.38	366,480.70	4,016,138.05	13,231,603.29
补贴收入	14				
营业外收入	15	8,790.00			
减：营业外支出	16				
四、利润总额 (亏损总额以“—”填列)	17	5,521,025.76	21,493,430.84	2,974,261.14	13,006,157.96
减：所得税	18	2,184,389.53	7,056,304.24		
减：少数股东损益 (亏损以“—”填列)	19	362,375.09	1,430,968.64		
五、净利润 (净亏损以“—”填列)	20	2,974,261.14	13,006,157.96	2,974,261.14	13,006,157.96

单位负责人：王琪

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

2004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	21,205,108.38	
收到的税费返还	4	0.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	5	5,434,099.74	3,147,148.85
现金流入小计：	6	26,639,208.12	3,147,148.85
购买商品、接受劳务支付的现金	7	23,755,858.40	
支付给职工以及为职工支付的现金	9	662,754.62	13,717.29
支付的各项税费	12	2,573,358.42	5,446.92
支付的其他与经营活动有关的现金	13	4,953,954.44	30,693,861.09
现金流出小计：	14	31,945,925.88	30,713,025.30
经营活动产生的现金流量净额	15	-5,306,717.76	-27,565,876.45
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	16	0.00	
出售子公司所收到的现金	17	0.00	
取得投资收益所收到的现金	18	0.00	22,500,000.00
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	0.00	
收到的其他与投资活动有关的现金	20	0.00	
现金流入小计：	21	0.00	22,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22	93,400.00	
投资所支付的现金	23	44,857,574.00	29,834,093.00
购买子公司所支付的现金	24	0.00	
支付的其他与投资活动有关的现金	25	0.00	
现金流出小计：	26	44,950,974.00	29,834,093.00
投资活动产生的现金流量净额	27	-44,950,974.00	-7,334,093.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	28	0.00	
借款所收到的现金	30	0.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	31	0.00	
现金流入小计：	32	0.00	0.00
偿还债务所支付的现金	33	0.00	
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	35	3,056,180.00	
支付的其他与筹资活动有关的现金	39	0.00	
现金流出小计：	40	3,056,180.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	41	-3,056,180.00	0.00
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-53,313,871.76	-34,899,969.45

单位负责人：王琪 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

2004年3月31日

单位：人民币元

补充资料	金额	
	合并	母公司
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	2,974,261.14	2,974,261.14
加：少数股东损益	362,375.09	
计提的资产减值准备		
固定资产折旧	93,612.59	20,388.23
无形资产摊销	8,303.49	750.00
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）	86,868.75	
预提费用的增加（减：减少）	-3,502,268.25	
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	1,181,180.00	
投资损失（减：收益）	-349,151.38	-4,016,138.05
递延税项贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-798,108.74	
经营性应收项目的减少（减：增加）	-232,070.30	-299.10
经营性应付项目的增加（减：减少）	-5,131,720.15	-26,544,838.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,306,717.76	-27,565,876.45
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	90,926,617.70	11,764,786.03
减：现金的期初余额	144,240,489.46	46,664,755.48
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	-53,313,871.76	-34,899,969.45

单位负责人：王琪 财务负责人：姜爱芸 会计主管：郝建军 制表：文辉