

天创置业股份有限公司

2004 年半年度报告摘要

§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。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 陈锋军董事、王少武董事因工作原因未能出席本次会议，分别授权江帆董事、王琪董事长代为行使表决权。

1.3 公司董事会及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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司 2004 年半年度财务报告未经审计。

§2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	天创置业
股票代码	600791
上市交易所	上海证券交易所
	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—66418368
传真	010—66413715
电子信箱	jiangfan@tian-chuang.com

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

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 (%)
流动资产(元)	455,575,365.62	469,947,748.82	-3.06
流动负债(元)	298,058,977.17	240,998,693.11	23.68
总资产(元)	548,560,278.04	477,242,362.69	14.94
股东权益（不含少数股 东权益）(元)	231,093,786.23	216,486,689.18	6.75
每股净资产(元)	1.80	1.68	7.14

调整后的每股净资产 (元)	1.79	1.68	6.55
	报告期 (1 —6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)
净利润(元)	14,607,097.05	26,020,395.74	-43.86
扣除非经常性损益后的 净利润(元)	14,601,207.75	25,285,468.77	-42.25
每股收益(元)	0.11	0.20	-45.00
净资产收益率 (%)	6.32	13.32	减少 7 个百分点
经营活动产生的现金流 量净额(元)	-68,844,471.26	-97,035,425.53	29.05

2.2.2 非经常性损益项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币 未经审计

非经常性损益项目	金额
营业外收入	8,790.00
所得税影响数	2,900.70
合计	5,889.30

2.2.3 国内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

3.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位:股

报告期末股东总数		8678 户				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	股份类别 (已流通或未流通)	质押或冻结 的股份数量	股东性质 (国有股东或外资股东)
北京市天创房地产开发公司	0	33,797,400	26.26	未流通	0	国有股东
北京阳光房地产综合开发公司	0	20,844,070	16.20	未流通	0	国有股东
北京力成投资管理有限公司	0	8,794,500	6.33	未流通	0	法人股东
贵州赤天化集团有限责任公司	0	4,504,500	3.50	未流通	未知	法人股东
贵州省技术改造投资公司	0	4,290,000	3.33	未流通	未知	法人股东
贵州省水城钢铁（集团）公司	0	4,290,000	3.33	未流通	未知	法人股东
中国贵州航空工业总公	0	2,145,000	1.67	未流通	未知	法人股东

司						
贵州神奇制药有限公司	0	1,072,500	0.83	未流通	未知	法人股东
重庆科星设备清洗有限公司	975,000	975,000	0.76	未流通	未知	法人股东
上海锦玻实业有限公司	0	773,500	0.60	未流通	未知	法人股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）			期末持有流通股的数量	种类（A、B、H 股或其它）		
唐厚勤			708,462	A 股		
俞金惠			483,500	A 股		
张翠兰			479,500	A 股		
张国华			423,500	A 股		
乔北军			391,900	A 股		
吕兴伸			370,240	A 股		
张志贤			334,842	A 股		
刘凌燕			312,815	A 股		
王 皎			258,770	A 股		
唐 剑			244,800	A 股		
上述股东关联关系或一致行动的说明			本公司未发现前十名股东及前十名流通股股东之间存在关联关系，也未发现有《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况。			
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明						
股东名称				约定持股期限		
无				无		

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	变动原因
王 琪	董事长	4,290	4,290	未变动
王少武	董事	0	0	未变动
陈锋军	董事、总经理	0	0	未变动
杨豫鲁	董事	0	0	未变动
常雷庆	董事	0	0	未变动
江 帆	副总经理、董事、董事会秘书	0	0	未变动
肖 红	独立董事	0	0	未变动
刘 强	独立董事	0	0	未变动
凌 枫	独立董事	0	0	未变动
王晓斌	监事会召集人	0	0	未变动
黎建萍	监事	0	0	未变动
姚 勇	监事	0	0	未变动
孙伟强	副总经理	0	0	未变动
杨文博	副总经理	0	0	未变动

路志君	副总经理	0	0	未变动
姜爱芸	财务总监	0	0	未变动

§5 管理层讨论与分析

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币 未经审计

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发业	85,551,051.00	46,508,389.77	45.64	-40.54	-34.80	减少 4.79 个百分点
其中:关联交易	不存在	不存在	不存在	不存在	不存在	不存在

报告期内,上市公司没有向控股股东及其子公司销售产品。

5.2 主营业务分地区情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币 未经审计

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减 (%)
北京地区	85,551,051.00	-40.54

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

☐ 适用 ☒ 不适用

5.4 参股公司经营情况 (适用投资收益占净利润 10 %以上的情况)

☐ 适用 ☒ 不适用

5.5 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.6 主营业务盈利能力 (毛利率) 与上年度相比发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8.2 变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5.10 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

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期"非标意见"的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度"非标意见"涉及事项的变化及处理情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币 未经审计

交易对方及被收购或置入资产	收购日	交易价格	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润 ^{注11}	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	定价原则
收购大股东天创公司与天创旅游公司分别持有的天创维嘉公司 30.46% 和 20.54% 股权	2004-03-10	29,795,526	0	是	以 2003 年 12 月 31 日为基准日,以经具有证券从业资格的中瑞华恒信会计师事务所有限责任公司出具的中瑞华恒信审字[2004]第 10191 号文审计的北京天创维嘉房地产开发有限公司(以下简称"天创维嘉公司")调整后净资产值 4865.73 万元为参考,以具有证券从业资格的中资资产评估有限公司出具的中资评报字[2004]第 003 号文确认的天创维嘉公司评估后净资产值 5842.13 万元为基础,得出天创公司与天创旅游拟出让股权的评估值(股权评估值=经评估的天创维嘉公司净资产×天创公司与天创旅游持股比例)的 90%—120%区间内确定。
增资嘉信创业房地产开发有限公司	2004-06-22	40,000,000	0	是	以经具有证券从业资格的中瑞华恒信会计师事务所有限责任公司出具的中瑞华恒信审字[2004]第 11045 号文审计的嘉信创业房地产开发有限公司净资产值 4501.3 万元为参考,以每股一元的价格对嘉信公司增资。

6.1.2 出售或置出资产

☐ 适用 ☒ 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后,该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 担保事项

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币 未经审计

担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
--------	-------------	------	------	-----	--------	---------------

北京天创世缘房地产开发有限公司	2004-04-27	70,000,000	保证担保	三年	否	是
担保发生额合计			0			
担保余额合计			0			
其中：关联担保余额合计			0			
上市公司对控股子公司担保发生额合计			70,000,000			
违规担保总额			0			
担保总额占公司净资产的比例			30.29			

6.3 关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币 未经审计

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
北京天创资产管理有限公司	控股股东控制的法人	0	0	0	702,744.90
北京市天创房地产开发公司	控股股东	0	0	30,000,000.00	30,000,000.00
嘉信创业房地产开发有限公司	本公司相对控股	85,300,000.00	85,300,000.00	0	0
北京天创维嘉房地产开发有限公司	子公司	0	0	6,000,000.00	6,000,000.00
合计		85,300,000.00	85,300,000.00	36,000,000.00	36,702,744.90

注1：北京天创资产管理有限公司系公司原关联方北京酬勤广告设计有限责任公司更名后的名称，关联方未发生变化。

注2：报告期内，上市公司没有向控股股东及其子公司提供资金。

6.4 重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	未经审计
------	------

7.2 披露比较式合并及母公司的利润表

利润表

单位:元 币种:人民币 未经审计

项目	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	85,551,051.00	143,890,179.16		234,443.98
减：主营业务成本	46,508,389.77	71,331,369.00		
主营业务税金及附加	4,705,307.81	7,913,899.85		12,834.40
二、主营业务利润 (亏损以“-”填列)	34,337,353.42	64,644,910.31		221,609.58
加：其他业务利润 (亏损以“-”填列)	223,589.58	105,512.18		
营业费用	1,299,965.89	14,725,854.87		
管理费用	6,315,457.15	6,423,741.08	1,906,177.14	1,737,715.16
财务费用	2,068,868.77	521,307.11	-118,523.10	175,389.60
三、营业利润（亏损 以“-”填列）	24,876,651.19	43,079,519.43	-1,787,654.04	-1,691,495.18
加：投资收益（亏损 以“-”填列）	698,302.76	734,926.96	16,394,751.09	27,711,890.92
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“-”填列）	25,583,743.95	43,814,446.39	14,607,097.05	26,020,395.74
减：所得税	9,451,112.65	14,807,866.76		
减：少数股东损益 (亏损以“-”填列)	1,525,534.25	2,986,183.89		
五、净利润（净亏损 以“-”填列）	14,607,097.05	26,020,395.74	14,607,097.05	26,020,395.74

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

☐ 适用 ☒ 不适用

天创置业股份有限公司

董事长：王琪

2004 年 8 月 23 日

