

天创置业股份有限公司

600791

2006 年中期报告全文

目录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况.....	1
三、股本变动及股东情况.....	2
四、董事、监事和高级管理人员.....	5
五、管理层讨论与分析.....	5
六、重要事项.....	6
七、财务会计报告(未经审计).....	9
八、备查文件目录.....	48

一、重要提示

- 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。
- 2、独立董事刘强，授权独立董事肖红代为出席会议，并行使表决权。
- 3、公司中期财务报告未经审计。
- 4、公司负责人徐京付，主管会计工作负责人姜爱芸及会计机构负责人（会计主管人员）郝建军声明：保证中期报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：天创置业股份有限公司
公司法定中文名称缩写：天创置业
公司法定英文名称：TIANCHUANG PROPERTY CO., LTD.
公司法定英文名称缩写：TCHP
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：G 天创
公司 A 股代码：600791
- 3、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 西八层
公司办公地址：北京市西城区德胜门外新风街 2 号天成科技大厦 B 座九层
邮政编码：100088
公司国际互联网网址：www.tianchuang-zy.com
公司电子信箱：tczy@tian-chuang.com
- 4、公司法定代表人：徐京付
- 5、董事会秘书：朱兆梅
电话：010-82273391
传真：010-82272948
E-mail：zhuzm@tian-chuang.com
联系地址：北京市西城区德胜门外新风街 2 号天成科技大厦 B 座九层
公司证券事务代表：姚勇
电话：010-82273638
传真：010-82272948
E-mail：yaoyong@tian-chuang.com
联系地址：北京市西城区德胜门外新风街 2 号天成科技大厦 B 座九层
- 6、公司信息披露报纸名称：中国证券报、上海证券报
登载公司中期报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>
公司中期报告备置地点：公司董事会办公室

(二)主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

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(%)
流动资产	996,432,541.07	920,957,182.93	8.20
流动负债	632,818,388.58	648,818,910.96	-2.47
总资产	1,063,314,115.06	988,321,806.68	7.59
股东权益(不含少数股 东权益)	269,138,344.37	265,939,971.61	1.20
每股净资产(元)	2.09	2.07	0.97
调整后的每股净资产 (元)	2.03	1.98	2.53
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
净利润	7,059,372.76	7,982,489.43	-11.56
扣除非经常性损益的净 利润	7,059,372.76	4,473,401.00	57.81
每股收益(元)	0.055	0.062	-11.29
净资产收益率(%)	2.62	3.15	减少0.53个百分点
经营活动产生的现金流 量净额	-16,649,923.06	16,526,058.53	-

三、股本变动及股东情况

(一)股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二)股东情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	7,823					
前十名股东持股情况						
股东名称	股东 性质	持股比 例(%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结 的股份数量
北京能源投资(集 团)有限公司	国有 股东	35.85	46,133,326	-8,508,144	46,133,326	0
北京力成投资管理 有限公司	其他	5.81	7,475,325	-1,319,175	7,475,325	未知
淄博市商业银行股	其他	5.19	6,674,328	6,674,328	0	未知

份有限公司						
贵州赤天化集团有限责任公司	国有股东	2.98	3,828,825	-675,675	3,828,825	未知
贵州省技术改造投资公司	国有股东	2.83	3,646,500	-643,500	3,646,500	未知
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有股东	2.83	3,646,500	-643,500	3,646,500	未知
中国贵州航空工业总公司	国有股东	1.42	1,823,250	-321,750	1,823,250	未知
贵州神奇制药有限公司	其他	0.71	911,625	-160,875	911,625	未知
重庆科星设备清洗有限公司	其他	0.64	828,750	-146,250	828,750	未知
上海锦玻实业有限公司	其他	0.51	657,475	-116,025	657,475	未知

单位：股

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
淄博市商业银行股份有限公司	6,674,328	人民币普通股
东方证券—农行—东方红1号集合资产管理计划	520,150	人民币普通股
张翠兰	496,405	人民币普通股
刘凌燕	408,610	人民币普通股
孙淑英	347,045	人民币普通股
黎东宇	329,604	人民币普通股
北京中安超越通信科技有限公司	284,699	人民币普通股
王选金	254,930	人民币普通股
王祥乐	253,500	人民币普通股
李建红	250,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	<p>公司未知上述无限售股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>公司未知前十名无限售股东和前十名股东之间，是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	
1	北京能源投资（集团）有限公司	46,133,326	2009年2月10日	6,435,000	(1) 承诺持有的非流通股自获得上市流通权之日起，在36个月内不上市交易或转让，即流通权锁定期为36个月；(2) 流通权锁定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售股份合计占天创置业总股本的比例在12个月内不超过百分之五、24个月内不超过百分之十。
2	北京力成投资管理有限公司	7,475,325	2007年2月10日	6,435,000	承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在12个月内不上市交易或者转让，在上述禁售期满后的第一个12个月内通过上海证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数量占天创置业股份总数的比例不超过百分之五，在24个月内不超过百分之十。
3	贵州赤天化集团有限责任公司	3,828,825	2007年2月10日	3,828,825	承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。
4	贵州省技术改造投资公司	3,646,500	2007年2月10日	3,646,500	承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。
5	贵州省水城钢铁(集团)公司	3,646,500	2007年2月10日	3,646,500	承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。
6	中国贵州航空工业总公司	1,823,250	2007年2月10日	1,823,250	承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。
7	贵州神奇制药有限公司	911,625	2007年2月10日	911,625	承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。
8	重庆科星设备清洗有限公司	828,750	2007年2月10日	828,750	承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。
9	上海锦玻实业有限公司	657,475	2007年2月10日	657,475	承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。
10	江苏新苏州	643,500	2007年2月10日	643,500	根据《上市公司股权分置改

	股份有限公司			革管理办法》，表示反对或未明确表示同意参加本次股改的 20 家非流通股股东持有的非流通股股份自取得流通权之日起 12 个月内不上市交易或转让。具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东与上述各个股东协商确定。
--	--------	--	--	---

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	股份增减数	变动原因
王 琪	董事	4,290	5,577	1,287	股权分置改革
方秀君	监事会主席	500	650	150	股权分置改革

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、经公司于 2006 年 4 月 20 日召开的第四届监事会第十三次会议及 5 月 23 日召开的 2005 年度股东大会审议，同意金伟同志辞去公司监事职务，选举徐小萍同志任公司第四届监事会监事；

2、孙伟强同志于 2006 年 3 月 25 日因病去世，不再担任公司副总经理职务。

五、管理层讨论与分析

(一) 管理层讨论与分析

报告期内，公司主要营业收入来自于北京天创维嘉房地产开发有限公司天创维嘉写字楼、可可家园（大兴黄村卫星城北区 23#地项目）小区住宅的销售，以及北京天科创业科技有限公司天创科技大厦写字楼的销售，报告期内，公司共实现销售收入 13,868.24 万元，比去年同期增加 96.55%；实现净利润 705.94 万元，比去年同期减少 11.56%。期末经营活动产生的现金流量净额为 -1,664.99 万元。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业 或分产 品	主营业务收入	主营业务成本	主营业 务利润 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(%)	主营业 务利润 率比 上年同期 增减(%)
分行业						
商品房 销售	138,682,368.47	90,775,708.62	34.54	96.55	126.86	减少 8.75 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
北京市	138,682,368.47	96.55

(三) 公司投资情况

1、 报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、 报告期内，公司无非募集资金投资项目。

六、 重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照新修订的《公司法》、上海证券交易所《股票上市规则》等相关文件的要求，结合自身实际情况，对《公司章程》和《股东大会议事规则》进行了大幅修改，进一步完善了公司治理的各项规章制度。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经公司 2006 年 5 月 23 日召开的 2005 年度股东大会审议，通过了本公司 2005 年度利润分配和资本公积转增股本预案。

以 2005 年期末总股本 128,700,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.3 元（含税），合计派发现金 3,861,000 元，剩余未分配利润 87,817,425.75 元结转下一年度；公司本次不进行资本公积金转增股本。

上述方案已经实施：股权登记日为 2006 年 6 月 15 日，除息日为 2006 年 6 月

16 日，红利发放日为 2006 年 6 月 23 日。（实施方案详细内容见 2006 年 6 月 12 日中国证券报、上海证券报）

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 资产交易事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京市天创房地产开发有限公司	股东的子公司	0	0	0	59,765,822.10
北京天汇成房地产开发有限公司	联营公司	0	0	0	43,841,776.83
北京北大天创信息技术有限公司	股东的子公司	0	0	0	1,000,000.00
北京天元港房地产开发有限公司	联营公司	0	0	0	842,060.95
合计	/	0	0	0	105,449,659.88

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元人民币，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 元人民币。

2、 报告期内公司无其他重大关联交易事项。

(六) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(七) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(八) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

(九)担保情况

本报告期公司无担保事项。

(十)委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(十一)其他重大合同

1、本公司 2004 年 9 月以北京天科创业科技有限公司(以下简称“天科创业”)拥有的位于中关村西区天创科技大厦的地上 4 层(部分)、7 层、10 层、12 层(共计建筑面积 12,308.03 平方米)的相应房产做抵押,从上海浦东发展银行北京分行取得短期贷款 7,000 万元,本抵押的存续期间为抵押登记日起至主债务履行期限届满后两年。截至贷款到期日尚未归还的贷款金额为 6,500 万元,为此双方签订了贷款展期合同,贷款展期至 2006 年 7 月 20 日,抵押的存续期间到期日为贷款展期期限到期日后两年,即 2008 年 7 月 20 日。截止 2006 年 6 月 30 日止,贷款余额为 5,996.60 万元。

2、经公司 2006 年第一次临时股东大会审议,同意北京安泰达房地产开发有限公司通过将其拥有的安泰项目部分土地使用权及在建工程抵押的方式,向中国农业银行北京石景山区支行申请 1 亿元借款,截至 3 月底,该公司已累计取得借款 1 亿元。

(十二)承诺事项履行情况

原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
北京能源投资(集团)有限公司	(1) 承诺人持有的天创置业非流通股自获得上市流通权之日起的 36 个月内(以下简称“流通锁定期”)不上市交易或转让。 (2) 在上述流通权锁定期届满后,承诺人通过证券交易所挂牌交易出售股份合计占天创置业股份总额的比例在第一个 12 个月内不超过百分之五,在 24 个月内不超过百分之十。 (3) 承诺人将为表示反对或者未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东垫付其持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的的对价安排,代为垫付后,表示反对或者未明确表示同意的非流通股股东所持股份如上市流通,应当向承诺人偿还代为垫付的对价,或者取得承诺人的同意。	完全按照承诺履行

(十三)公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十四) 其它重大事项

- 1、本公司股权分置改革方案于 2006 年 2 月 10 日实施完毕。
- 2、经公司 2006 年第一次临时股东大会审议，同意公司由控股子公司---北京天创世缘房地产开发有限公司与北京中融物产有限责任公司合作开发位于北京市宣武门外大街与两广大道交口东北角的棉花片危改区 B-3 区房地产项目。
- 3、经公司 2006 年第二次临时股东大会审议，同意公司 2006 年非公开发行股票的方案。公司本次增发股票，向京能集团发行不少于 3,900 万股股份，京能集团同意以拥有的北京国电房地产开发有限公司 90%股权及部分现金认购，北京国电房地产开发有限公司 90%股权的价格以评估机构确定的评估价值为准；其他投资者以现金认购其余股份。

公司本次非公开发行股票的有关事宜将按照有关程序向中国证券监督管理委员会申报，并最终由中国证券监督管理委员会核准的方案为准。

(十五) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称	刊载日期	刊载的互联网网站
股权分置改革提示性公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 1 月 5 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
股权分置改革提示性公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 1 月 9 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
股权分置改革获国资委批准的公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 1 月 17 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
股权分置改革股东大会表决结果公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 1 月 23 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
股权分置改革方案实施公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 2 月 7 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
公司 2006 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 2 月 8 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第二次会议决议公告暨召开 2005 年度股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2006 年 4 月 22 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
公司第四届监事会第十三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 4 月 22 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
公司 2005 年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 5 月 24 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第三次会议决议公	中国证券报	2006 年 6	上海证券交易所网站

告暨召开 2006 年第二次临时股东大会的通知	报、上海证券报	月 6 日	http://www.sse.com.cn
公司第四届监事会第十四次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 6 月 6 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
公司分红派息实施公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 6 月 12 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
公司 2006 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2006 年 6 月 23 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn

七、财务会计报告(未经审计)

(一) 财务报表

资产负债表
2006 年 06 月 30 日

编制单位：天创置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注		合并		母公司	
	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			114,663,886.33	161,158,580.74	500,496.81	35,110,439.76
短期投资						
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款			86,207,490.48	60,046,580.19		
其他应收款			8,249,489.47	5,720,278.18	286,068,722.59	327,500,543.29
预付账款			235,625,000.00	112,555,000.00		
应收补贴款						
存货			551,113,906.99	577,132,708.61	1,900.00	1,900.00
待摊费用			572,767.80	4,344,035.21		
一年内到期的 长期债权投资						
其他流动资产						
流动资产合计			996,432,541.07	920,957,182.93	286,571,119.40	362,612,883.05
长期投资：						
长期股权投资			65,087,705.38	65,356,971.85	271,786,934.05	259,632,346.40
长期债权投资						
长期投资合计			65,087,705.38	65,356,971.85	271,786,934.05	259,632,346.40
其中：合并价 差			-1,249,216.57	-1,484,314.59		
其中：股权投 资差额						
固定资产：						
固定资产原价			3,462,990.40	3,436,510.40	730,123.15	730,123.15
减：累计折旧			1,734,906.66	1,516,082.69	471,043.16	433,326.82

固定资产净值		1,728,083.74	1,920,427.71	259,079.99	296,796.33
减：固定资产 减值准备					
固定资产净额		1,728,083.74	1,920,427.71	259,079.99	296,796.33
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
固定资产合计		1,728,083.74	1,920,427.71	259,079.99	296,796.33
无形资产及其他 资产：					
无形资产		65,784.87	87,224.19	4,250.00	5,750.00
长期待摊费用					
其他长期资产					
无形资产及其他 资产合计		65,784.87	87,224.19	4,250.00	5,750.00
递延税项：					
递延税款借项					
资产总计		1,063,314,115.06	988,321,806.68	558,621,383.44	622,547,775.78
流动负债：					
短期借款		117,866,000.00	217,000,000.00	117,866,000.00	119,000,000.00
应付票据					
应付账款		44,069,109.37	50,528,614.27		
预收账款		172,097,155.47	57,951,813.64		
应付工资		707,864.54	517,093.43	499,690.00	439,730.00
应付福利费		1,492,775.66	1,671,021.28	523,404.87	531,404.87
应付股利		4,531,987.46	2,518,030.67	3,906,987.46	1,893,030.67
应交税金		49,605,738.36	55,329,822.79	7,757,078.36	7,615,542.75
其他应交款		698,178.04	942,557.12	211,929.87	211,929.87
其他应付款		159,345,854.49	177,272,813.91	158,861,758.11	227,059,975.61
预提费用		2,403,725.19	5,087,143.85		
预计负债					
一年内到期的 长期负债		80,000,000.00	80,000,000.00		
其他流动负债					
流动负债合计		632,818,388.58	648,818,910.96	289,626,848.67	356,751,613.77
长期负债：					
长期借款		106,782,518.85	26,782,518.85	6,782,518.85	6,782,518.85
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			106,782,518.85	26,782,518.85	6,782,518.85	6,782,518.85
递延税项：						
递延税款贷项						
负债合计			739,600,907.43	675,601,429.81	296,409,367.52	363,534,132.62
少数股东权益			54,574,863.26	46,780,405.26		
所有者权益 (或股东权益)：						
实收资本(或股本)			128,700,000.00	128,700,000.00	128,700,000.00	128,700,000.00
减：已归还投资						
实收资本(或股本)净额			128,700,000.00	128,700,000.00	128,700,000.00	128,700,000.00
资本公积			11,830,440.32	11,830,440.32	13,352,587.39	13,352,587.39
盈余公积			52,467,552.75	52,467,552.75	25,282,630.02	25,282,630.02
其中：法定公益金			20,358,677.48	20,358,677.48	11,297,036.58	11,297,036.58
未分配利润			76,140,351.30	72,941,978.54	94,876,798.51	91,678,425.75
拟分配现金股利						
外币报表折算差额						
减：未确认投资损失						
所有者权益(或股东权益)合计			269,138,344.37	265,939,971.61	262,212,015.92	259,013,643.16
负债和所有者权益(或股东权益)总计			1,063,314,115.06	988,321,806.68	558,621,383.44	622,547,775.78

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：郝建军

利润及利润分配表

2006 年 1-6 月

编制单位：天创置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注		合并		母公司	
	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			138,682,368.47	70,556,533.30		
减：主营业务成本			90,775,708.62	40,014,557.86		
主营业务税金及附加			7,653,442.04	3,880,609.33		
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）			40,253,217.81	26,661,366.11		
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）			6,297,896.19	204,745.66		
减：营业费用			9,795,103.95	3,926,481.87		
管理费用			4,897,243.86	2,516,292.63	1,795,046.89	1,099,900.65
财务费用			5,109,948.88	2,866,881.48	3,300,168.00	1,724,150.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）			26,748,817.31	17,556,455.79	-5,095,214.89	-2,824,051.27
加：投资收益（损失以“-”号填列）			156,251.80	20,091.89	12,154,587.65	10,806,540.70
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）			26,905,069.11	17,576,547.68	7,059,372.76	7,982,489.43
减：所得税			11,625,720.08	7,324,704.32		
减：少数股东损益			8,219,976.27	2,269,353.93		
加：未确认投资损失（合并报表填列）						
五、净利润（亏损以“-”号填列）			7,059,372.76	7,982,489.43	7,059,372.76	7,982,489.43
加：年初未分配利润			72,941,978.54	62,820,618.44	91,678,425.75	80,520,016.87
其他转入						

六、可供分配的利润			80,001,351.30	70,803,107.87	98,737,798.51	88,502,506.30
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(合并报表填列)						
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			80,001,351.30	70,803,107.87	98,737,798.51	88,502,506.30
减：应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利			3,861,000.00	2,574,000.00	3,861,000.00	2,574,000.00
转作股本的普通股股利						
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)			76,140,351.30	68,229,107.87	94,876,798.51	85,928,506.30
补充资料：						
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						

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：郝建军

现金流量表

2006 年 1-6 月

编制单位：天创置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注		合并数	母公司数
	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			224,109,355.38	
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金			26,716,133.88	121,712,868.89
现金流入小计			250,825,489.26	121,712,868.89
购买商品、接受劳务支付的现金			195,850,644.08	
支付给职工以及为职工支付的现金			1,550,631.91	8,000.00
支付的各项税费			22,946,896.02	40.00
支付的其他与经营活动有关的现金			47,127,240.31	148,049,892.18
现金流出小计			267,475,412.32	148,057,932.18
经营活动产生的现金流量净额			-16,649,923.06	-26,345,063.29
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
其中：出售子公司收到的现金				
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而收回的现金				
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			26,480.00	
投资所支付的现金			2,100,000.00	2,100,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计			2,126,480.00	2,100,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-2,126,480.00	-2,100,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
借款所收到的现金			80,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计			80,000,000.00	
偿还债务所支付的现金			99,134,000.00	1,134,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			8,584,291.35	5,030,879.66

其中：支付少数股东的股利				
支付的其他与筹资活动有关的现金				
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金				
现金流出小计			107,718,291.35	6,164,879.66
筹资活动产生的现金流量净额			-27,718,291.35	-6,164,879.66
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额			-46,494,694.41	-34,609,942.95
补充材料				
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润			7,059,372.76	7,059,372.76
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)			8,219,976.27	
减：未确认的投资损失				
加：计提的资产减值准备				
固定资产折旧			213,992.44	37,716.34
无形资产摊销			21,439.32	1,500.00
长期待摊费用摊销				
待摊费用减少(减：增加)			3,771,267.41	
预提费用增加(减：减少)			-2,683,418.66	
处理固定资产、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			6,878,780.26	3,325,368.57
投资损失(减：收益)			-156,251.80	-12,154,587.65
递延税款贷项(减：借项)				
存货的减少(减：增加)			29,872,234.02	
经营性应收项目的减少(减：增加)			-	41,538,427.07
经营性应付项目的增加(减：减少)			81,912,806.50	-66,152,860.38
其他				
经营活动产生的现金流量净额			-16,649,923.06	-26,345,063.29
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			114,663,886.33	500,496.81
减：现金的期初余额			161,158,580.74	35,110,439.76
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			-46,494,694.41	-34,609,942.95

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：郝建军

合并资产减值准备明细表
2006 年 1-6 月

编制单位：天创置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	5,216,414.26					5,216,414.26
其中：应收账款	3,757,369.62					3,757,369.62
其他应收款	1,459,044.64					1,459,044.64
短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
存货跌价准备合计						
其中：库存商品						
原材料						
长期投资减值准备合计						
其中：长期股权投资						
长期债权投资						
固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
无形资产减值准备						
其中：专利权						
商标权						
在建工程减值准备						
委托贷款减值准备						
资产减值合计	5,216,414.26					5,216,414.26

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：郝建军

母公司资产减值准备明细表
2006 年 1-6 月

编制单位：天创置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	7,047,405.44					7,047,405.44
其中：应收账款						
其他应收款	7,047,405.44					7,047,405.44
短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
存货跌价准备合计						
其中：库存商品						
原材料						
长期投资减值准备合计						
其中：长期股权投资						
长期债权投资						
固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
无形资产减值准备						
其中：专利权						
商标权						
在建工程减值准备						
委托贷款减值准备						
资产减值合计	7,047,405.44					7,047,405.44

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：郝建军

按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益：

单位：元 币种：人民币

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	14.96	15.05	0.31	0.31
营业利润	9.94	10.00	0.21	0.21
净利润	2.62	2.64	0.055	0.055
扣除非经常性损益后的净利润	2.62	2.64	0.055	0.055

公司概况

一、公司基本情况

天创置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名“贵州华联（集团）股份有限公司”，1993年6月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁集团公司、贵州赤天化（集团）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997年1月21日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行1,000万股A股股票，并于同年1月30日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791。公司总股本99,000,000.00元，公司住所为贵阳市中华中路137号，法定代表人为郭筑鸣。经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997年12月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（集团）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999年6月北京市天创房地产开发公司（以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签定股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部国有法人股2,599.8万股，占贵华旅业总股本的26.26%；1999年7月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股330万股；至此，天创公司总计持有本公司股份2,929.8万股，占公司总股本29.59%，成为本公司第一大股东。

2001年7月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共9家）和非控股公司（共4家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司80%股权、

贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司 95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司 93.33%股权、贵州华联广告有限公司 100%股权、上海贵浦实业开发公司 96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司 93%股权、贵州汉方实业股份有限公司 2%股权、华联饭店联合发展有限公司 5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。经公司 2000 年度股东大会并经中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局的核准，公司法定中文名称于 2001 年 8 月 16 日从“贵州华联旅业（集团）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为 99,000,000.00 元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003 年 3 月，公司根据 2002 年度股东大会决议，以未分配利润按每 10 股送 2 股的比例派送红股，同时以资本公积按每 10 股转增 1 股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为 128,700,000.00 元。

2004 年 2 月，公司的经营范围变更为房地产开发；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。2004 年 7 月，公司法定代表人变更为王琪。

2005 年 11 月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股 3,379.74 万股和 2,084.407 万股划转给北京能源投资（集团）有限公司（以下简称“京能集团”）。划转后，京能集团持有 5,464.147 万股本公司股份（占总股本的 42.46%）。2005 年 12 月，公司法定代表人变更为徐京付。

（二）公司主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

1、会计准则和会计制度：

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

4、编制基础、记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法：

本公司对涉及外币的经济业务，采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为人民币记账，期末对外币账户的外币余额按期末市场汇价（中间

价)进行调整,按期末市场汇价(中间价)折合的人民币金额与账面人民币金额之间的差额,作为汇兑损益处理。其中属于与购建固定资产有关借款产生的汇兑损益,按照借款费用资本化的原则进行处理,属于筹建期间的汇兑损益,计入长期待摊费用;除上述情况以外发生的汇兑损益计入当期财务费用。

6、外币会计报表的折算方法:

本公司按照以下规定,将以外币表示的会计报表折算为人民币金额表示的会计报表。

(1)资产负债表中所有资产、负债类项目均按照期末市场汇价(中间价)折算为人民币金额;股东权益类项目除“未分配利润”项目外,按照业务发生时的市场汇价(中间价)折算为人民币金额;“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中该项目的人民币金额直接列示。折算后资产类项目与负债类项目和股东权益项目合计数的差额,作为“外币报表折算差额”在“未分配利润”项目下单独列示。

(2)利润表中所有项目和利润分配表中有关反映发生额的项目按照会计期间的市场汇价的平均值折算为人民币金额;利润分配表中“净利润”项目,按折算后利润表中该项目的人民币金额列示;“年初未分配利润”项目按上年折算后的会计报表“未分配利润”项目的期末金额列示;“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中的其他各项目的人民币金额计算列示。

(3)现金流量表所有项目均按期末市场汇价(中间价)折算为人民币金额。

7、现金及现金等价物的确定标准:

本公司现金等价物指公司持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、短期投资核算方法:

(1)短期投资计价及投资收益确认方法:

①短期投资按取得时的初始投资成本计价;取得时的初始投资成本,按以下方法确定:

现金购入的短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的利息后确定为入账成本。

投资者投入的短期投资按投资各方确认的价值确定为入账成本。

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的短期投资,或以应收债权换入的短期投资,按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费确定为入账成本。涉及补价的,按下述规定确定受让的短期投资成本:收到补价的,按应收债权账面价值减去补价,加上应支付的相关税费,作为短期投资成本;支付补价的,按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费,作为短期投资成本。

以非货币性交易换入的短期投资按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定为入账成本。涉及补价的,按下述规定确定换入的短期投资成本:收到补价的,按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额,作为短期投资成本。支付补价的,按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价,作为短期投资成本。

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,但已

记入应收项目的现金股利或利息除外。在处置时，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。

(2) 短期投资跌价准备的确认标准及计提方法：

①本公司期末短期投资按成本与市价孰低计价；

②本公司短期投资按单项投资计算的市价低于按单项投资计算的成本时，则按其差额提取短期投资跌价准备。

9、应收款项坏账损失核算方法

坏账的确认标准为：①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；②因债务人逾期未能履行偿债义务，且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账的核算方法：公司的坏账核算采用备抵法，期末公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按和账龄分析法计提坏账准备，

账龄分析法		
帐龄	应收帐款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	15	15
3—4 年	20	20
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

①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；②其余应收款项的坏账准备采用账龄分析法计提。

10、存货核算方法：

(1) 存货分类：

本公司存货主要包括库存商品、分期收款开发产品、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法：

存货在取得时按实际成本计价，领用和发出时按加权平均法或先进先出法计价。

(3) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品于领用时摊销，凡价值在 1,000 元以下的一次摊销，1,000 元以上的采用五五摊销法。

(4) 开发用土地的核算：

①纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本；

②连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

(5) 公共配套设施费用的核算：

①不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例确定标准分配计入产品成本。

②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目单独作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(6) 出租开发产品的摊销方法：

出租开发产品在预计可使用年限内，按直线法摊销。

(7) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(8) 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，期末公司对存货进行全面盘点、清理，如由于存货毁损，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净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备，并视为已实现的损失，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。

11、长期投资核算方法：

(1) 长期股权投资的计价及投资收益确认方法：

①长期股权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本，初始投资成本按以下原则确定：

现金购入的长期股权投资按实际支付的价款扣除已宣告但尚未领取的现金股利后确定为初始投资成本。

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本。涉及补价的，按下述规定确定受让的长期股权投资的初始投资成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

以非货币性交易换入的长期股权投资按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本。涉及补价的，按下述规定确定换入的长期股权投资的初始投资成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资成本。

通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值确定为初始投资成本。

②长期股权投资的核算方法

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总额不足 20%，但有重大影响的采用权益法核算。

(2) 股权投资差额的摊销方法：

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益（或股东权益）份额之间的差额，作为股权投资差额，分别情况进行会计处

理：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益（或股东权益）份额之间的差额，合同规定了投资期限的按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的按 10 年平均摊销计入各摊销期的损益；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益（或股东权益）份额之间的差额，合同规定了投资期限的按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的按 10 年平均摊销计入各摊销期的损益。自财政部《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答（二）》（财会[2003]10 号）发布之后发生的初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益（或股东权益）之间的差额，记入“资本公积—股权投资准备”科目。

(3) 长期债权投资的计价及收益确认方法：

①长期债权投资的计价方法：

长期债权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本。

初始投资成本按以下原则确定：

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；

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期债权投资，或以应收债权换入的长期债权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本。涉及补价的，按下述规定确定受让的长期债权投资的初始投资成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

以非货币性交易换入的长期债权投资按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本。涉及补价的，按下述规定确定换入的长期债权投资的初始投资成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资成本。

②长期债权投资收益的确认方法：

债券持有时，按期计提利息收入，确认为当期投资收益；

债券处置时，按取得的价款与其账面价值的差额，确认为处置当期的投资损益。

(4) 长期债券投资溢价和折价的摊销方法：

长期债券投资实际成本与债券面值的差额作为债券溢价或折价，长期债券投资的溢价或折价，按直线法在债券存续期间内摊销，计入各期损益。

(5) 长期投资减值准备的确认标准及计提方法：

本公司期末长期投资按账面价值与可收回金额孰低计量，由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因，导致其可收回金额低于账面价值，按单项投资可收回金额低于其账面价值的差额提取长期投资减值准备。

12、委托贷款核算方法：

(1) 委托贷款计价方法：

按实际委托贷款的金额确定为委托贷款本金；

(2) 委托贷款利息计算方法：

本公司期末按照委托贷款规定的利率计提应收利息。计提的应收利息到期不能收回的，停止计提利息并冲回原已计提的利息。

(3) 委托贷款减值准备确认标准和计提方法：

本公司期末对委托贷款本金逐项进行检查，如果有迹象表明委托贷款本金高于可收回金额的，按可收回金额与委托贷款本金的差额计提相应的减值准备。

13、固定资产计价、折旧方法和减值准备的计提方法：

(1) 固定资产计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年数平均法)提取折旧。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	35年	3	2.77%
机器设备	8-10年	3	9.70%-12.13%
电子设备	5-10年	3	9.70%-19.40%
运输设备	5-10年	3	9.70%-19.40%

固定资产的计价方法：固定资产按取得时的实际成本入账。①购置的不需要经过建造过程即可使用的固定资产，按实际支付的买价加上支付的运杂费、包装费、安装成本、专业人员服务费和交纳的有关税金等，作为入账价值。②自行建造的固定资产，按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为入账价值。③投资者投资转入的固定资产，按投资各方确认的价值作为入账价值。④融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。⑤在原有固定资产的基础上进行改建、扩建的，按原固定资产账面价值，加上由于改建、扩建而使该资产达到预定可使用状态前发生的支出，减去改建、扩建过程中发生的变价收入，作为入账价值。⑥企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产，或以应收债权换入固定资产的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按下述规定确定受让的固定资产的入账价值：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为入账价值；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为入账价值。⑦以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按下述规定确定换入的固定资产的入账价值：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为入账价值；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为入账价值。⑧接受捐赠的固定资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上表明的金额加上应支付的相关税费，作为入账价值。捐赠方没有提供有关凭据的，按如下顺序确定其入账价值：同类或类似固定资产存在活跃市场的，按同类或类似资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费，作为入账价值。同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该接受捐赠的固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值。受赠旧固定资产，按上述方法确认的价值，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗

后的余额，作为入账价值。⑨盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。⑩经批准无偿调入的固定资产，按调出单位的账面价值加上发生的运输费、安装费等相关费用，作为入账价值。固定资产折旧方法：固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的净值扣除减值准备后的账面净额和剩余折旧年限，计提各期折旧。

(2) 减值准备的计提方法：

本公司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固定资产可收回金额低于其账面价值的，按照单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额，提取固定资产减值准备。

14、在建工程核算方法：

(1) 本公司在建工程按实际成本计价。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点：

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

(3) 在建工程减值准备确认标准和计提方法：

本公司期末对在建工程进行全面检查，若存在下列一项或若干项情况的，按单项资产可收回金额低于其账面价值的差额，提取在建工程减值准备。

①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；

②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；

③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

15、无形资产计价及摊销方法：

(1) 无形资产计价

无形资产按取得时的实际成本入账。

实际成本按以下原则确定：

①购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本。

②投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；但是公司为首次发行股票而接受投资者投入的无形资产，以该无形资产在投资方的账面价值作为实际成本。

③企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本。涉及补价的，按下述规定确定受让的无形资产的实际成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为实际成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为实际成本。

④以非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本。涉及补价的，按下述规定确定换入的无形资产的实际成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为实际成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费

和补价，作为实际成本。

⑤接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费，作为实际成本。捐赠方没有提供有关凭据的，按如下顺序确定其实际成本：同类或类似无形资产存在活跃市场的，按同类或类似资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费作为实际成本。同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按该接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值作为实际成本。

⑥自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用作为无形资产的实际成本。

(2) 无形资产摊销方法

无形资产自取得当月起按摊销年限分期平均摊销，计入损益。摊销年限按以下原则确定：

①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的受益年限；

②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的有效年限；

③合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，摊销年限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者；

④合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

(3) 无形资产减值准备确认标准和计提方法

本公司期末逐项检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，按单项无形资产预计可收回金额低于账面价值的差额，提取无形资产减值准备。

本公司期末如果预计某项无形资产已不能为公司带来未来经济利益的，将该项无形资产全部转入当期损益。

16、开办费、长期待摊费用摊销方法：

长期待摊费用按实际支出入账。公司筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，在公司开始生产经营当月一次计入损益。其他费用项目在其预计受益期内分期平均摊销。

17、借款费用的会计处理方法：

(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，公司为购建固定资产所借入的专门借款，发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额开始资本化，计入所购建固定资产成本：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③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。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额，应当于发生当期确认为费用。

因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，应当在发生时予以资本化；以后发生的辅助费用应当于发生当期确认为费用。如果辅助费用的金额较小，也可以于发生当期确认为费用。

因安排其他借款而发生的辅助费用应当于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化期间:

公司为购建固定资产所借入的专门借款,其所发生的借款费用,在所购建的固定资产达到预定可使用状态之前发生的,在发生时予以资本化;以后发生的借款费用,应当于发生当期确认为费用。

如果固定资产购建过程发生中断,借款利息按以下情况进行处理:

①如果固定资产的购建活动发生非正常中断,并且中断时间连续超过 3 个月,则暂停借款费用的资本化,将其确认为当期费用,直至资产的购建重新开始。

②如果中断是使购建的固定资产达到预定可使用状态所必须的程序,则借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法:

每一会计期间借款费用资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

资本化率确定的原则:

①公司为购建固定资产只借入一笔专门借款的,资本化率为该项借款的利率与折价或溢价摊销率之和。

②公司为购建固定资产借入一笔以上专门借款的,资本化率为这些借款的加权平均利率与加权平均折价或溢价摊销率之和。

③在每一会计期间,利息和折价或溢价摊销的资本化金额不超过当期专门借款实际发生的利息和折价或溢价摊销金额。

本公司专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完工之前,计入开发产品的成本;在开发产品完工之后,计入当期损益。

18、应付债券的核算方法:

本公司所发行的债券,按照实际发行价格总额,作负债处理;债券发行价格总额与债券面值总额的差额,作为债券溢价或折价,在债券的存续期间内按直线法于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。

19、收入确认原则:

(1) 销售商品

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转移给购货方,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,与交易相关的经济利益很可能流入公司,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。

①商品房销售收入的具体确认条件为:

- A. 商品房具备合同规定的交房条件;
- B. 已办理了房屋交接手续;
- C. 履行了合同规定的主要义务;
- D. 已经取得价款或者确信可以取得价款;
- E. 成本能够可靠地计量。

②分期收款销售:按合同约定的收款日期分期确认收入。

③代销收入的确认:在受托方已将商品房售出,并向委托方开具代销清单时,确认

收入。

④出租物业收入的确认：在满足下列条件时，确认出租物业收入。

- A. 公司与承租人签定合同或协议；
- B. 履行了合同规定的主要义务；
- C. 已经取得价款或者确信可以取得价款；
- D. 成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

①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；

②如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；如果已经发生的劳务成本预计只能部分地得到补偿，应按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已经发生的劳务成本结转成本；如果已经发生的劳务成本预计不能得到补偿，则不确认收入，并将已经发生的劳务成本确认为当期费用。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权而产生的使用费收入按照有关合同或协议规定的收费时间和收费方法计算确定，并应同时满足以下条件：

- ①与交易相关的经济利益能够流入公司；
- ②收入的金额能够可靠地计量。

20、所得税的会计处理方法：

本公司采用应付税款法核算企业所得税

21、合并会计报表合并范围的确定原则及合并会计报表的编制方法：

(1) 合并范围的确定原则

①根据财政部《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》[财会字（1995）11号]的规定，凡母公司拥有过半数以上（不包括半数）权益性资本的被投资企业和其他被母公司控制的被投资企业纳入合并范围。

②处于以下几种情况的子公司，不纳入合并会计报表的合并范围：

- 已准备关停并转的子公司；
- 按照破产程序，已宣告被清理整顿的子公司；
- 已宣告破产的子公司；
- 准备近期售出而短期持有其半数以上权益性资本的子公司；
- 非持续经营的所有者权益为负数的子公司；
- 受所在国外汇管制及其他管制，资金调度受到限制的境外子公司。

③符合财政部《关于合并会计报表合并范围请示的复函》[财会二字（1996）2号]规定的子公司，可以不纳入合并会计报表的合并范围。

(2) 合并会计报表编制方法

根据财政部《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》[财会字（1995）11号]等文件的规定，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他资料为

依据进行编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务等进行了抵销。

22、利润分配政策：

按本公司章程规定，依法缴纳所得税后的利润，按下列顺序进行分配：

- ①弥补以前年度亏损；
- ②提取 10%的法定盈余公积金；
- ③分配股东股利。

23、主要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(三) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	3%、5%	3%、5%
城建税	7%、5%	7%、5%
企业所得税	33%	33%

(四) 控股子公司及合营企业

单位：元 币种：人民币

单位名称	注册地	法定代表人	注册资本	经营范围	投资额	权益比例 (%)		是否合并
						直接	间接	
北京天创世缘房地产开发有限公司	北京市	陈锋军	6,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；自用房产的物业管理；投资顾问；家居装饰。	4,076.80	90		是
北京天科创业科技有	北京市	陈锋军	1,000.00	房地产项目开发。法律、法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获审批前不得经营；法律、法规未规定审	900.00	90		是

限公司				批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动。				
北京天创维嘉房地产开发有限公司	北京市	陈锋军	4,868.55	房地产开发；房地产信息咨询、投资信息咨询（不含中介）；销售建筑材料、百货；家居装饰。	2,983.40	51		是
北京安泰达房地产开发有限公司	北京市	陈锋军	1,050.00	房地产开发；销售商品房；自有房屋的物业管理（含出租写字间）；销售建筑材料、钢材、装饰材料、五金交电、化工、日用百货、工艺美术馆、信息咨询服务、家具装饰服务等。	798.00	76		是

(1) 报告期内，公司财务报表合并范围未发生重大变化。

(五) 合并会计报表附注

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：		
人民币	299,909.70	62,425.30
银行存款：		
人民币	114,363,976.63	161,096,155.44
合计	114,663,886.33	161,158,580.74

2、应收账款

(1) 应收账款帐龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
一年以内	88,566,862.24	98.45	3,120,297.6	62,405,951.95	97.81	3,120,297.60
一至二年	96,973.09	0.11	9,697.31	96,973.09	0.15	9,697.31
二至三年	66,107.62	0.07	9,916.14	66,107.62	0.10	9,916.14

四至五年	1,234,917.15	1.37	617,458.57	1,234,917.15	1.94	617,458.57
合计	89,964,860.10	100	3,757,369.62	63,803,949.81	100.00	3,757,369.62

(2) 应收帐款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	期末余额
应收帐款坏帐准备	3,757,369.62	3,757,369.62

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	86,351,271.80	95.98	61,569,380.92	96.50

(4) 本报告期应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

3、其他应收款

(1) 其他应收款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
一年以内	3,969,346.75	40.89	72,006.78	1,440,135.46	20.06	72,006.78
一至二年	173,546.50	1.79	17,354.65	173,546.50	2.42	17,354.65
二至三年	57,419.86	0.59	8,612.98	57,419.86	0.80	8,612.98
三至四年	5,035,167.89	51.86	1,007,033.52	5,035,167.59	70.13	1,007,033.52
四至五年	238,033.10	2.45	119,016.7	238,033.40	3.32	119,016.70
五年以上	235,020.01	2.42	235,020.01	235,020.01	3.27	235,020.01
合计	9,708,534.11	100.00	1,459,044.64	7,179,322.82	100.00	1,459,044.64

(2) 其他应收款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	期末余额
其他应收款坏帐准备	1,459,044.64	1,459,044.64

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	5,485,653.70	56.50	6,437,847.37	89.67

(4) 本报告期其他应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、预付帐款

(1) 预付帐款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	235,625,000.00	100	112,555,000.00	100
合计	235,625,000.00	100	112,555,000.00	100

(2) 预付帐款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
北京中融物产有限责任公司	235,625,000.00	1 年以内	项目合作款
合计		/	/

(3) 本报告期预付帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。预付帐款期末比期初增长 109.34%，主要原因是预付北京中融物产有限责任公司棉花片危改区 B-3 项目的土地出让金和拆迁费所致。

5、存货

(1) 存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	17,224.00		17,224.00	17,224.00		17,224.00
开发成本	226,016,770.77		226,016,770.77	218,424,378.50		218,424,378.50
开发产品	290,752,346.82		290,752,346.82	305,146,652.20		305,146,652.20
分期收款发出商品	18,102,639.37		18,102,639.37	37,319,527.88		37,319,527.88
出租开发产品	16,224,926.03		16,224,926.03	16,224,926.03		16,224,926.03
合计	551,113,906.99		551,113,906.99	577,132,708.61		577,132,708.61

6、待摊费用

单位:元 币种:人民币

类别	期初数	本期增加数	本期摊销数	期末数	结存原因
供暖费(05年)	811,230.00	572,767.80	811,230.00	572,767.80	受益期未满足
预收房款税金	3,532,805.21		3,532,805.21		
合计	4,344,035.21	572,767.80	4,344,035.21	572,767.80	

7、长期投资

(1) 长期股权投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对联营公司投资	60,811,890.79	-425,518.27		60,386,372.52
其他股权投资	3,744,000.00			3,744,000.00
股权投资差额	2,285,395.65		78,846.22	2,206,549.43
合并价差	-1,484,314.59		-235,098.02	-1,249,216.57
合计	65,356,971.85	-425,518.27	-156,251.80	65,087,705.38
减:长期股权投资减值准备				
长期股权投资净值合计	65,356,971.85	/	/	65,087,705.38

(2) 其他股权投资

单位:元 币种:人民币

其他股权投资

被投资单位名称	占被投资公司注册 资本比例 (%)	投资成本	期初余额	期末余额	核算 方法
中国光大银行	0.04	3,600,000.00	3,600,000.00	3,600,000.00	成本 法
北京创业新天地科技 服务有限公司	18.00	144,000.00	144,000.00	144,000.00	成本 法

(3) 股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期初金额	初始余额	摊销金额	期末余额	形成 原因	摊销年 限
北京天元港房地产开 发有限公司	84,425.78	99,698.78	2,545.50	81,880.28	购买 股权	19.58
北京天元港房地产开 发有限公司	601,095.58	655,466.02	18,123.48	582,972.10	购买 股权	18.08
北京天汇成房地产开 发有限公司	1,599,874.29	1,774,406.03	58,177.24	1,541,697.05	购买 股权	15.25
合计	2,285,395.65	2,529,570.83	78,846.22	2,206,549.43	/	/

(4) 合并价差

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	初始余额	期初金额	摊销金额	期末余额	形成 原因	摊销年 限
北京天创世缘房地 产开发有限公司	- 14,659,228.17	- 8,179,745.45	- 732,961.40	- 7,446,784.05	股 权 置 换	10
北京天创维嘉房地 产开发有限公司	6,795,848.66	5,872,140.99	395,874.72	5,476,266.27	购买 股权	7.58
北京安泰达房地 产开发有限公司	951,894.41	823,289.87	101,988.66	721,301.21	购买 股权	4.67
合计	-	- 1,484,314.59	- 235,098.02	- 1,249,216.57	/	/

8、固定资产

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
一、原价合计:	3,436,510.40	26,480.00		3,462,990.40
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
电子设备				

运输设备	2,538,019.25			2,538,019.25
办公设备	791,246.15	26,480.00		817,726.15
其他设备	107,245.00			107,245.00
二、累计折旧合计:	1,516,082.69	218,823.97		1,734,906.66
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
电子设备				
运输设备	1,006,407.63	148,432.86		1,154,840.49
办公设备	477,266.62	61,808.83		539,075.45
其他设备	32,408.44	8,582.28		40,990.72
三、固定资产净值合计	1,920,427.71			1,728,083.74
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
电子设备				
运输设备	1,531,611.62			1,383,178.76
办公设备	313,979.53			278,650.70
其他设备	74,836.56			66,254.28
四、减值准备合计				
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
电子设备				
运输设备				
办公设备				
其他设备				
五、固定资产净额合计	1,920,427.71			1,728,083.74
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
电子设备				
运输设备	1,531,611.62			1,383,178.76
办公设备	313,979.53			278,650.70
其他设备	74,836.56			66,254.28

截至 2006 年 6 月 30 日, 本公司固定资产无帐面价值高于可收回金额的情况, 故未计提减值准备。

9、无形资产

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	帐面余额	减值准备	帐面净额	帐面余额	减值准备	帐面净额
无形资产	65,784.87		65,784.87	87,224.19		87,224.19

(1) 无形资产变动情况

单位:元 币种:人民币

种类	取得方式	实际成本	期初数	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销期限
prop 系统软件	购买	15,000.00	5,750.00	1,500.00	10,750.00	4,250.00	1年零5个月
杀毒软件	购买	25,500.00	5,950.00	2,550.00	22,100.00	3,400.00	8个月
U8 软件	购买	52,400.00	13,975.42	5,239.98	43,664.56	8,735.44	10个月
用友软件	购买	69,970.00	26,821.50	6,997.02	50,145.52	19,824.48	1年零5个月
预算软件	购买	3,200.00	1,706.68	319.98	1,813.30	1,386.70	2年零1个月
电脑软件	购买	48,323.00	33,020.59	4,832.34	20,134.75	28,188.25	2年零11个月
合计	/	214,393.00	87,224.19	21,439.32	148,608.13	65,784.87	/

截至 2006 年 6 月 30 日止, 本公司无形资产无帐面价值高于可收回金额的情况, 故未计提减值准备。

10、短期借款

(1) 短期借款分类:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		30,000,000.00
抵押借款	59,960,000.00	61,100,000.00
担保借款		68,000,000.00
信用借款	57,900,000.00	57,900,000.00
合计	117,866,000.00	217,000,000.00

本公司 2004 年 9 月以北京天科创业科技有限公司(以下简称“天科创业”)拥有的位于中关村西区天创科技大厦的地上 4 层(部分)、7 层、10 层、12 层(共计建

筑面积 12,308.03 平方米)的相应房产做抵押,从上海浦东发展银行北京分行取得短期贷款 7,000 万元,本抵押的存续期间为抵押登记日起至主债务履行期限届满后两年。截至贷款到期日尚未归还的贷款金额为 6,500 万元,为此双方签订了贷款展期合同,贷款展期至 2006 年 7 月 20 日,抵押的存续期间到期日为贷款展期期限到期日后两年,即 2008 年 7 月 20 日。截止 2006 年 6 月 30 日止,贷款余额为 5,996.60 万元。

信用借款为京能集团提供的委托贷款。

11、预收帐款:

(1) 预收帐款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	165,808,077.81	96.35	53,229,452.88	91.85
一至二年	5,652,765.96	3.28	4,362,063.01	7.53
二至三年	376,013.95	0.22	100,000.00	0.17
三年以上	260,297.75	0.15	260,297.75	0.45
合计	172,097,155.47	100.00	57,951,813.64	100.00

账龄超过一年的预收账款金额为 6,289,077.66 元,是住宅差价款或预收的首付款(按揭款未到账)。

①截至 2006 年 6 月 30 日止,预收账款期末数为 172,097,155.47 元,比期初数 57,951,813.64 元增加 196.97%,其主要原因是:安泰达的天创祥馨名居项目预收房款大幅增加所致。

②预收账款期末数中无预收持本公司 5%(含 5%)以上有表决权股份的股东单位款项。

12、应付股利:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	未支付原因
法人股股利		2,005,015.64	
国家股股利		513,015.06	
有限售条件的流通股	4,531,987.46		尚未支付
合计	4,531,987.46	2,518,030.67	/

截至 2006 年 6 月 30 日止,应付股利期末数比期初数增加 79.98%,其主要原因

是本公司 2005 年度的股利尚未支付完毕所致。

13、应交税金：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
增值税	1,820,184.76	1,820,184.76	-
消费税	983.40	983.40	
营业税	21,329,018.23	29,474,988.01	3%、5%
所得税	25,585,884.75	22,285,435.59	33%
个人所得税	348,700.07	218,686.59	-
城建税	1,710,021.61	2,219,707.01	7%、5%
土地增值税	-1,230,000.00	-774,609.63	-
房产税	40,945.54	84,447.06	-
合计	49,605,738.36	55,329,822.79	/

以上税率主要指本期实际执行的税率。

14、其他应交款：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	费率说明
价格调节基金	-755.80	-755.80	0.1%
教育费附加	699,735.97	860,185.55	3.0%
地方性教育费附加—工资	-802.13	-802.13	1.0%
合计	698,178.04	942,557.12	/

15、其他应付款：

大额其他应付款如下：

债权人名称	金额	性质（或内容）	报表日后是否归还
北京市天创房地产开发有限公司	60,221,079.60	项目建设资金	否
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	往来款	否
北京首创资产管理有限公司	14,337,426.84	往来款	否
北京绿都缘房地产开发有限公司	10,000,000.00	定金	否

其他应付款期末数中无应付持本公司 5%(含 5%) 以上有表决权股份的股东单位款项。

16、预提费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	结存原因
预提销售费用	2,403,725.19	5,087,143.85	销售尚未结束
合计	2,403,725.19	5,087,143.85	/

预提费用期末数比期初数减少 52.75%，其主要原因是：预提不可预见费已使用。

17、一年到期的长期负债：

单位：元 币种：人民币

种类	借款起始日	借款终止日	期末数		期初数	
			币种	本币金额	币种	本币金额
一年内到期的长期借款	2004年10月18日	2006年10月17日	人民币	80,000,000.00	人民币	80,000,000.00
合计	/	/	/	80,000,000.00	/	80,000,000.00

2004年10月，本公司以北京天创维嘉房地产开发有限公司的魏家综合楼一期、二期项目资产作为抵押从中国农业银行北京市石景山支行取得长期借款 8000 万元，该笔借款于 2006 年 10 月到期。

18、长期借款

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	100,000,000.00	20,000,000.00
拨改贷	6,782,518.85	6,782,518.85
合计	106,782,518.85	26,782,518.85

(2) 长期借款情况:

单位:元 币种:人民币

种类	借款起始日	借款终止日	期末数			期初数	
			利率	币种	本币金额	币种	本币金额
贵州省基本建设投资公司	1991-03	2000-01		人民币	1,932,401.19	人民币	1,932,401.19
建设银行贵州省分行营业部	1989-05	1999-12		人民币	4,850,117.66	人民币	4,850,117.66
中国农业银行北京市石景山支行	2005年12月2日	2007年12月1日	6.336	人民币	100,000,000.00	人民币	20,000,000.00
合计	/	/	/	/	106,782,518.85	/	26,782,518.85

(1) 长期借款期末数比期初数增加 298.70%，主要原因是：2005 年 12 月，本公司以安泰达的天创祥馨名居的土地及在建工程作为抵押向中国农业银行北京市石景山区支行贷款 10,000 万元用于住宅开发。于 2006 年 1 月、3 月分别取得该笔贷款剩余部分金额为 8,000 万元。

(2) 贵州省基本建设投资公司的贷款是由建设银行贵州省分行营业部划至该公司管理的。

(3) 建设银行借款系拨改贷形成的，已逾期；该贷款为公司改制时而划入的款项。

19、股本

股本无变化

20、资本公积:

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	4,106,633.00			4,106,633.00
股权投资准备	5,814,739.81			5,814,739.81
关联交易差价	1,909,067.51			1,909,067.51
合计	11,830,440.32			11,830,440.32

21、盈余公积:

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	32,108,875.27			32,108,875.27
法定公益金	20,358,677.48			20,358,677.48
合计	52,467,552.75			52,467,552.75

22、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数
净利润	7,059,372.76
加：年初未分配利润	72,941,978.54
其他转入	
减：提取法定盈余公积	
提取法定公益金	
应付普通股股利	3,861,000.00
未分配利润	76,140,351.30

23、主营业务收入及主营业务成本

(1) 分行业主营业务

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	138,682,368.47	90,775,708.62	70,556,533.30	40,014,557.86
合计	138,682,368.47	90,775,708.62	70,556,533.30	40,014,557.86

(2) 分地区主营业务

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京市	138,682,368.47	90,775,708.62	70,556,533.30	40,014,557.86
合计	138,682,368.47	90,775,708.62	70,556,533.30	40,014,557.86

24、主营业务税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	7,034,118.42	3,527,826.66	3%、5%
城建税	408,300.06	246,947.87	7%、5%
教育费附加	211,023.56	105,834.80	3%
合计	7,653,442.04	3,880,609.33	/

25、其他业务利润：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数			上年同期数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
房屋租赁	899,411.22	160,005.03	739,406.19	257,197.32	52,451.66	204,745.66
项目合作收益	5,882,000.00	323,510.00	5,558,490.00			
合计	6,781,411.22	483,515.03	6,297,896.19	257,197.32	52,451.66	204,745.66

天元港公司将天元港项目 A 区(占地面积 14,025.56 平方米)国有土地使用权及地上在建工程对外转让。转让后,天创世缘根据其对天元港公司的出资比例分配相应的转让收益。

26、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
利息支出	6,878,780.26	5,926,530.50
减：利息收入	1,774,795.49	3,388,785.57
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	5,964.11	329,136.55
合计	5,109,948.88	2,866,881.48

财务费用较上年同期增长 78.24%，主要原因是贷款利息支出增加，同时利息收入减少。

27、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
长期股权投资差额摊销	156,251.80	20,091.89
合计	156,251.80	20,091.89

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

28、收到的其他与经营活动有关的现金

公司本报告期收到的其他与经营活动有关的现金 26,716,133.88 元，其中价值较大的项目见下表：

项目	金额
收项目往来款	21,182,000.00
收押金	1,969,401.77
代收契税	1,020,383.10
合计	24,171,784.87

29、支付的其他与经营活动有关的现金

公司本报告期支付的其他与经营活动有关的现金 47,127,240.31 元，其中价值较大的项目见下表：

项目	金额
往来款	30,724,713.82
销售代理费	2,040,512.73
广告宣传费	2,789,463.00
中介机构费	2,089,529.70
合计	37,644,219.25

(六) 母公司会计报表附注

1、应收账款

本报告期应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款帐龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	77,579,858.94	26.47	1,551,597.18	105,577,679.64	31.56	2,099,619.11
一至二年	215,034,895.82	73.37	5,137,523.57	228,468,895.82	68.29	4,589,501.64
二至三年	28,319.86		4,247.98	28,319.86	0.01	4,247.98
四至五年	238,033.40	0.08	119,016.70	238,033.40	0.07	119,016.70
五年以上	235,020.01	0.08	235,020.01	235,020.01	0.07	235,020.01
合计	293,116,128.03	100	7,047,405.44	334,547,948.73	100.00	7,047,405.44

(2) 其他应收款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	期末余额
其他应收款坏帐准备	7,047,405.44	7,047,405.44

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	291,344,077.67	99.40	334,515,898.37	99.99

(4) 本报告期其他应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

3、长期投资

(1) 长期股权投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	255,916,786.70	11,977,666.87		267,894,453.57
其他股权投资	3,600,000.00			3,600,000.00
股权投资差额	115,559.70		-176,920.78	292,480.48
合计	259,632,346.40	11,977,666.87	-176,920.78	271,786,934.05
减: 长期股权投资减值准备				
长期股权投资净值合计	259,632,346.40	/	/	271,786,934.05

(2) 其他股权投资

单位:元 币种:人民币

其他股权投资

被投资单位名称	占被投资公司注册资本比例(%)	投资成本	期初余额	期末余额	核算方法
中国光大银行	0.04	3,600,000	3,600,000	3,600,000	成本法

(3) 股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期初金额	初始余额	摊销金额	期末余额	形成原因	摊销年限
北京天创世缘房地产开发有限公司	-8,179,745.45	-14,659,228.17	-732,961.40	-7,446,784.05	股权置换	10
北京天创维嘉房地产开发有限公司	5,872,140.99	6,795,848.66	395,874.72	5,476,266.27	购买股权	8.58

北京天汇成房地产开发有限公司	1,599,874.29	1,774,406.03	58,177.24	1,541,697.05	购买股权	15.25
北京安泰达房地产开发有限责任公司	823,289.87	951,894.41	101,988.66	721,301.21	购买股权	4.67
合计	115,559.70		-176,920.78	292,480.48	/	/

被投资单位与公司会计政策无重大差异，本公司投资变现及投资收益汇回无重大限制。

4、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数
净利润	7,059,372.76
加：年初未分配利润	91,678,425.75
其他转入	
减：提取法定盈余公积	
提取法定公益金	
应付普通股股利	3,861,000.00
未分配利润	94,876,798.51

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
长期股权投资差额摊销	176,920.78	274,765.40
期末调整被投资公司所有者权益增减金额	11,977,666.87	10,531,775.30
合计	12,154,587.65	10,806,540.70

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(七)关联方及关联交易

1、存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法人代表
北京能源投资（集团）有限公司	北京市	自主选择经营范围，法律、行政法规、国务院决定禁止的不得经营。	控股股东	国有独资公司	李凤玲
北京天科创业科技有限公司	北京市	房地产开发等	控股子公司	有限责任公司	陈锋军
北京天创维嘉房地产开发有限公司	北京市	房地产开发等	控股子公司	有限责任公司	陈锋军
北京天创世缘房地产	北京	房地产开发等	控股子公司	有限责任	陈锋军

开发有限公司	市			公司	
北京安泰达房地产开发有限责任公司	北京市	房地产开发等	控股子公司	有限责任公司	陈锋军

2、存在控制关系关联方的注册资本及其变化情况

单位:元 币种:人民币

关联方名称	注册资本期初数	注册资本增减	注册资本期末数
北京能源投资(集团)有限公司	8,800,000,000.00		8,800,000,000.00
北京天科创业科技有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00
北京天创维嘉房地产开发有限公司	48,685,500.00		48,685,500.00
北京天创世缘房地产开发有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00
北京安泰达房地产开发有限责任公司	10,500,000.00		10,500,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化情况

单位:元 币种:人民币

关联方名称	关联方所持股份期初数	关联方所持股份比例期初数(%)	关联方所持股份增减	关联方所持股份增减比例(%)	关联方所持股份期末数	关联方所持股份比例期末数(%)
北京能源投资(集团)有限公司	54,641,470	42.46	-8,508,144	-6.61	46,133,326	35.85
北京天科创业科技有限公司	9,000,000	90.00			9,000,000	90.00
北京天创维嘉房地产开发有限公司	24,829,605	51.00			24,829,605	51.00
北京天创世缘房地产开发有限公司	54,000,000	90.00			54,000,000	90.00
北京安泰达房地产开发有限责任公司	7,980,000	76.00			7,980,000	76.00

4、不存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	关联方与本公司关系
北京市天创房地产开发有限公司	股东的子公司
北京北大天创信息技术有限公司	股东的子公司
北京天汇成房地产开发有限公司	联营公司
北京天元港房地产开发有限公司	联营公司

5、本报告期公司无关联交易事项

6、关联方应收应付款项

单位:元 币种:人民币

应收应付款项名称	关联方	期初金额	期末金额
其他应付款	北京市天创房地产开发有限公司	59,784,658.75	59,765,822.10
其他应付款	北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	43,841,776.83
其他应付款	北京北大天创信息技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	北京天元港房地产开发有限公司	842,060.95	842,060.95

(八)或有事项:

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

截至 2006 年 6 月 30 日,本公司的控股子公司天创世缘为商品房承购人提供住宅按揭阶段性担保约为 11400.46 万元,上述阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前,由本公司以商品房承购人所购买的房产做为抵押物或以公司自身名义为商品房承购人提供的担保,该担保在产权证办理完毕后撤销。由于本公司在为商品房承购人提供阶段性保证时已获得了全额房款,因此商品房承购人如在担保期间不能偿还银行贷款,由本公司承担担保义务时,公司可收回房产重新出售或直接由银行处置房产,不会造成公司资产的重大损失。

(九)承诺事项:

截至 2006 年 6 月 30 日止,本公司无需要披露的重大承诺事项。

(十)资产负债表日后事项:

无

(十一)其他重要事项:

无

八、备查文件目录

- 1、载有董事长或其授权代表亲笔签名的半年度报告文本;
- 2、载有单位负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本;
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿;

公司董事长:徐京付

天创置业股份有限公司

2006 年 7 月 27 日

天创置业股份有限公司董事和高级管理人员 对公司 2006 年中期报告的书面确认意见

根据有关要求，我们作为董事和高级管理人员在全面了解和审核公司 2006 年中期报告后，认为：

公司严格按照股份制公司财务制度规范运作，公司 2006 年中期报告真实的反映了公司中期财务状况和经营成果；

我们保证公司 2006 年中期报告内容真实、准确和完整，承诺其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

董事和高级管理人员签署：

徐京付	陈锋军	杨豫鲁	谌卫东
王 琪	江 帆	凌 枫	肖 红
刘 强	路志君	姜爱芸	朱兆梅

二〇〇六年七月二十七日