

天创置业股份有限公司

600791

2005 年半年度报告

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	3
四、董事、监事和高级管理人员	4
五、管理层讨论与分析	4
六、重要事项	6
七、财务会计报告	10
八、备查文件目录	50

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、陈锋军董事、高凤霞董事和肖红独立董事因工作原因未能出席本次会议，分别授权王琪董事、常雷庆董事和刘强独立董事代为行使表决权。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人王琪，主管会计工作负责人姜爱芸，会计机构负责人郝建军声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：天创置业股份有限公司

公司英文名称：TIANCHUANG PROPERTY CO., LTD.

公司英文名称缩写：TCHP

2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：天创置业

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：王琪

5、公司董事会秘书：江帆

电话：010-82273638

传真：010-82272948

E-mail：jiangfan@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

登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>

公司半年度报告备置地点：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

主要会计数据	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	737,394,357.04	806,208,186.45	-8.54
流动负债	428,644,795.69	501,520,003.35	-14.53
总资产	810,512,670.13	875,743,473.61	-7.44
股东权益 (不含少数股东权益)	253,027,451.93	247,618,962.50	2.18
每股净资产	1.97	1.92	2.60
调整后的每股净资产	1.95	1.88	3.72
	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
净利润	7,982,489.43	14,607,097.05	-45.35
扣除非经常性损益后的净利润	4,473,401.00	14,601,207.75	-69.36
每股收益	0.062	0.113	-45.45
净资产收益率 (%)	3.15	6.32	减少 3.17 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	16,526,058.53	-68,844,471.26	

2 扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
支付或收取并计入当期损益的资金占用费	3,289,695.56
以前年度已经计提各项减值准备的转回	1,947,749.68
所得税影响数	-1,728,356.93
合计	3,509,088.31

3 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	10.54	10.65	0.21	0.21
营业利润	6.94	7.01	0.14	0.14
净利润	3.15	3.19	0.06	0.06
扣除非经常性损益后的净利润	1.77	1.79	0.03	0.03

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

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、报告期末股东总数为 7,715 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股

股东名称(全称)	报告期内增减	报告期末持股数量	比例 (%)	股份类别 (已流通或未流通)	质押或冻结情况	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	无	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	无	国有股东
北京力成投资管理有限公司	0	8,794,500	6.83	未流通	未知	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
贵州省水城钢铁(集团)公司	0	4,290,000	3.33	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
中国贵州航空工业总公司	0	2,145,000	1.67	未流通	未知	法人股东
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	0	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

前十名股东关联关系或一致行动的说明

公司未知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。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类 (A、B、H 股或其它)
唐厚勤	724,800	A 股
李强	457,441	A 股

张国华	449,900	A 股
乔北军	392,000	A 股
蔡孝银	384,390	A 股
张翠兰	381,850	A 股
宋德欣	375,605	A 股
王玉梅	370,020	A 股
王 健	360,400	A 股
张志贤	342,842	A 股

前十名流通股股东关联关系的说明

公司未知上述流通股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。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明

公司未知前十名流通股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。

4、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

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

经公司 2004 年度股东大会审议，通过了公司董事会换届选举的议案，公司第五届董事会成员如下：非独立董事为王琪先生、陈锋军先生、杨豫鲁先生、高凤霞女士、常雷庆先生和江帆女士；独立董事为凌枫先生、肖红先生和刘强先生。

五、管理层讨论与分析

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

公司目前的在售项目主要为位于中关村西区的天创科技大厦项目和位于东四北大街的魏家综合楼项目。报告期内，公司共实现销售收入 7055.65 万元、净利润 798.25 万元，分别比去年同期减少 17.53%和 45.35%，主要是由于项目销售速度减缓所致。期末经营活动产生的现金流量净额为 1,652.61 万元。随着下半年公司安泰小区项目和大兴黄村卫星城北区 23#地项目进入销售阶段，公司的现金流状况将有较大改善。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

本公司为专业的房地产开发企业，报告期内，公司的销售收入全部来自天创科技大厦项目，实现结算面积 4876.84 平方米，实现主营业务收入 7055.65 万元、主营业务成本 4001.46 万元。

天创科技大厦项目位于北京市海淀区中关村西区 14 号地，宗地面积为 1.01 万平方米，总建筑面积为 6.79 万平方米，其中地上规划建筑面积为 4.45 万平方米，地下规划建筑面积为 2.35 万平方米。

(2) 占报告期主营业务收入或主营业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位:元 币种:人民币

	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 (%)
分行业						
房地产	70,556,533.30	40,014,557.86	43.29	-17.53	-13.96	减少 2.35 个百分点
分产品						
天创科技大厦	70,556,533.30	40,014,557.86	43.29	无	无	无
其中:关联交易	无					
关联交易的定价原则	无					

注：天创科技大厦在去年同期尚未实现销售收入。

(3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
北京	70,556,533.30	-17.53

(4) 其中：报告期内上市公司无向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的情况。

(5) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
北京天创世缘房地产开发有限公司	房地产开发与经营	天创世缘项目	60,000,000.00	264,268,518.44	383,864.07
北京天科创业科技有限	房地产开发与经营	天创科技大厦	10,000,000.00	398,824,660.59	13,320,911.18

公司					
北京天创维嘉房地产开发有限公司	房地产开发与经营	魏家综合楼项目、黄村卫星城北区 23#地项目	48,685,500.00	194,303,692.27	-884,111.68

北京天创世缘房地产开发有限公司主要开发项目为位于北京市亚北地区的天创世缘项目，总建筑面积 17 万平方米。该项目已基本销售完毕。

北京天科创业科技有限公司主要开发项目为位于北京市海淀区中关村西区 14 号地的天创科技大厦。该大厦总建筑面积为 6.79 万平方米。本报告期内该公司实现销售收入 70,556,533.30 元，净利润 13,320,911.18 元。

北京天创维嘉房地产开发有限公司主要开发项目为：

(1) 位于北京市东四北大街的魏家综合楼项目，该项目总建筑面积为 2.6 万平方米。尚处于销售期，目前暂无收益；

(2) 位于北京市大兴的黄村卫星城北区 23#地项目，该项目总建筑面积为 2.1 万平方米。目前正处于开发建设期。

2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

天创世缘项目在 2004 年已基本销售完毕，公司现阶段在售产品均为写字楼，公司在本报告期内销售收入全部来源于天创科技大厦项目。由于中关村西区写字楼市场的集中放量，供应面积较大；同时，魏家综合楼项目采取独栋整售的销售方案，客户洽谈周期较长，致使公司整体项目销售速度较慢，业绩较去年同期有较大下降。下半年公司安泰小区项目和大兴黄村卫星城北区 23#地项目陆续进入销售阶段，将改变公司依赖单一写字楼项目的局面。同时，公司已调整销售策略，在宣传广告、销售现场管理等方面根据销售情况进行了调整和整顿，有针对性的加强写字楼项目销售力度，尤其是魏家综合楼项目力争在下半年实现其整体销售的目标。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

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、非募集资金项目情况

北京安泰达房地产开发有限责任公司

该公司由本公司和北京市天创房地产开发公司合作收购，注册资本为 1050 万元人民币，本公司本期投资 378 万元人民币，占公司股权比例的 36%。相应的工商变更登记手续已办理完毕。

该公司开发建设的安泰小区项目位于北京市丰台区南三环东路，宗地面积 20756 平方米，总建筑面积 59777 平方米。目前处于开发建设期。

(四) 报告期公司完成预测和计划的情况

报告期内公司各项业务均按本年度业务发展计划进行，暂无调整情况。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、上海证券交易所《股票上市规则》、中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和《关于督促上市公司修改公司章程的通知》等相关文件的要求，本公司结合自身实际情况，先后制定了《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》和《独立董事工作制度》，并修改了《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《信息披露管理办法》，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

经公司于 2005 年 3 月 22 日召开的 2004 年度股东大会审议通过的 2004 年度利润分配方案为：以 2004 年期末总股本 128,700,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.2 元(含税)，合计派发现金 2,574,000 元，剩余未分配利润 77,946,016.87 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 2005 年 5 月 13 日，除息日为 2005 年 5 月 16 日，红利发放日为 2005 年 5 月 20 日。（实施方案详细内容见 2005 年 5 月 10 日中国证券报、上海证券报）

（三）公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

（四）重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（五）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

经公司于 2005 年 3 月 22 日召开的 2004 年度股东大会审议通过，同意本公司与第一大股东北京市天创房地产开发公司共同收购北京安泰达房地产开发有限责任公司（以下简称“安泰达公司”）。报告期内，本公司以 378 万元人民币收购了安泰达公司 36% 的股权。本次收购价格的确定依据为以中瑞华恒信会计师事务所有限公司对安泰达公司进行审计并出具的“中瑞恒信审字(2005)第 10012 号”《审计报告》，截至 2004 年 12 月 31 日，净资产值 1,014.03 万元人民币为参考；以中发国际资产评估公司对安泰达公司进行评估并出具的“中发评报字(2005)第 008 号”《评估报告》，截至 2004 年 12 月 31 日，净资产值 1,043.50 万元人民币为基础。该事项已于 2005 年 2 月 16 日和 3 月 23 日在中国证券报、上海证券报公告。

报告期内，安泰达公司已完成相应工商变更登记手续，股东按照各自的权益承担相应的债权债务。安泰达公司开发的安泰小区项目目前正处于开发建设期，暂无收益。

（六）报告期内公司重大关联交易事项

1、资产、股权转让的重大关联交易

本公司与第一大股东北京市天创房地产开发公司共同收购北京安泰达房地产开发有限责任公司。

详细内容见“六（五）收购资产情况”。

2、关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币

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	
		发生额	余额	收取的资金占用费的金额	发生额	余额
北京市天创房地产开发公司	控股股东	8,532,600.00		385,535.50		24,092,303.50
北京天元港房地产开发有限公司	联营公司	11,254,630.00		689,541.76	68,401,185.41	17,502,020.15
北京天汇成房地产开发有限公司	联营公司	1,600,000.00	97,128,963.80	2,600,153.80	400,000.00	
合计	/	21,387,230.00	97,128,963.80	/	68,801,185.41	41,594,323.65

北京天汇成房地产开发有限公司系本公司原关联方“嘉信创业房地产开发有限公司”变更后的名称，与本公司关系未发生变化。

3、其他重大关联交易

经公司第四届董事会第二十一临时会议审议，通过了我公司控股子公司北京天科创业科技有限公司接受大股东北京市天创房地产开发公司不超过 3000 万元的委托银行贷款决议。期内，北京天科创业科技有限公司已接受委托银行贷款 1200 万元人民币，年利率为 5.58%，借款期限一年。

（七）重大合同及其履行情况

1、公司无在报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项的信息。

2、在报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的重大担保及贷款事项

（1）2004 年经公司董事会及股东会审议通过，公司由控股子公司北京天科创业科技有限公司将其拥有天创科技大厦部分房产进行抵押，为本公司的 7000 万元银行借款提供担保。借款年利率为 5.31%，借款期限为一年。

（2）报告期内，经公司第四届董事会第二十一临时会议审议通过，本公司及北京天科创业科技有限公司为本公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司的 6800 万元为期九个月的展期借款提供担保，北京天创维嘉房地产开发有限公司提供反担保。

（3）报告期内，经公司第五届董事会第一次临时会议决议，本公司控股子公司北京天科创业科技有限公司将其拥有的天创科技大厦的建筑面积 20041.68 平方米及其相应土地抵押给新华信托投资股份有限公司，为公司 4000 万元为期两个月的展期借款提供担保。此笔借款已于 2005 年 7 月 25 日归还完毕，所涉抵押已解除。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、无其他重大合同

（八）公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

鉴于本公司与天创公司进行资产置换后，在业务范围上有相同或相近之处，存在一定程度的同业竞争，因而本公司与天创公司签署了《不予竞争协议》。天创公司作为本公司第一大股东，在该协议中承诺本次资产置换后将逐步退出房地产行业，并保证其全资、控股子公司等成员企业不从事与本公司竞争的业务；在资产置换后的一段时间内，天创公司承诺采用最有利于本公司经营的方式对本公司在房地产开发项目的获取、规划、投资、融资、批准等方面予以全方位的支持。

报告期内，本公司与天创公司严格遵守上述承诺，使本公司的运作既保持了独立性又获得了天创公司的帮助和支持。

以上事项有关公告刊登在 2001 年 6 月 30 日中国证券报和上海证券报上及 2001 年年度报告中。

（九）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）其它重大事项

1、公司将注册地由贵州省贵阳市迁至北京市的相关工商变更手续已于 2005 年 2 月 16 日办理完毕；

2、本公司增发事项经公司 2004 年度股东大会审议通过，但因政策原因，本公司未能继续开展增发工作。

（十一）信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司第四届董事会第五次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2005-02-16	http://www.sse.com.cn
公司第四届监事会第六次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2005-02-16	http://www.sse.com.cn
公司关于变更注册地址公告	中国证券报、上海证券报	2005-02-25	http://www.sse.com.cn
公司收购报告书摘要	中国证券报、上海证券报	2005-03-18	http://www.sse.com.cn
公司 2004 年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2005-03-23	http://www.sse.com.cn
公司第四届董事会第二十次临时会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2005-04-01	http://www.sse.com.cn
公司第四届监事会第七次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2005-04-01	http://www.sse.com.cn
公司第四届董事会第二十一临时会议	中国证券报、	2005-04-27	http://www.sse.com.cn

决议公告	上海证券报		
公司第四届监事会第八次会议决议公告	中国证券报、 上海证券报	2005-04-27	http://www.sse.com.cn
公司关联交易公告	中国证券报、 上海证券报	2005-04-29	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	2005-05-10	http://www.sse.com.cn
北京能源投资（集团）有限公司关于本公司收购进展情况的公告	中国证券报、 上海证券报	2005-05-11	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第一次临时会议决议公告	中国证券报、 上海证券报	2005-05-27	http://www.sse.com.cn
公司 2005 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、 上海证券报	2005-05-27	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第二次临时会议决议公告	中国证券报、 上海证券报	2005-06-29	http://www.sse.com.cn
公司关于股权划转的提示性公告	中国证券报、 上海证券报	2005-07-09	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第三次临时会议决议公告	中国证券报、 上海证券报	2005-07-27	http://www.sse.com.cn

七、财务会计报告

（一）、审计报告

本次半年度报告未经审计。

（二）财务报表

资产负债表
2005 年 6 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			78,869,047.90	100,296,548.66	811,454.24	749,971.25
短期投资						
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款			24,066,584.46	1,901,296.28		
其他应收款			95,591,213.19	131,263,451.78	334,785,649.50	337,943,909.07
预付账款			440,420.00	440,420.00		
应收补贴款						
存货			538,427,091.49	568,828,404.02	282,959.51	282,959.51
待摊费用				3,478,065.71		2,553,333.51
一年内到期的 长期债权投资						
其他流动资产						
流动资产合计			737,394,357.04	806,208,186.45	335,880,063.25	341,530,173.34
长期投资:						
长期股权投资			70,984,199.79	67,217,547.08	242,273,800.12	227,687,259.42
长期债权投资						
长期投资合计			70,984,199.79	67,217,547.08	242,273,800.12	227,687,259.42
其中: 合并价 差			-2,186,221.48	-2,489,868.98		
其中: 股权投 资差额						
固定资产:						
固定资产原价			3,309,340.40	3,260,340.40	730,123.15	730,123.15
减: 累计折旧			1,283,890.61	1,072,703.15	394,665.36	353,888.90
固定资产净值			2,025,449.79	2,187,637.25	335,457.79	376,234.25
减: 固定资产 减值准备						
固定资产净额			2,025,449.79	2,187,637.25	335,457.79	376,234.25
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
固定资产合计			2,025,449.79	2,187,637.25	335,457.79	376,234.25
无形资产及其他 资产:						
无形资产			108,663.51	130,102.83	7,250.00	8,750.00
长期待摊费用						

其他长期资产						
无形资产及其他资产合计		108,663.51	130,102.83	7,250.00	8,750.00	
递延税项：						
递延税款借项						
资产总计		810,512,670.13	875,743,473.61	578,496,571.16	569,602,417.01	
流动负债：						
短期借款		190,000,000.00	220,000,000.00	110,000,000.00	150,000,000.00	
应付票据						
应付账款		83,833,121.52	115,085,694.92			
预收账款		9,130,638.55	23,025,514.15			
应付工资		457,213.43	831,303.43	379,850.00	328,000.00	
应付福利费		1,415,842.43	1,496,867.32	530,849.19	531,356.39	
应付股利		2,808,908.07	1,209,514.86	2,183,908.07	584,514.86	
应交税金		40,367,493.52	51,416,194.69	7,591,727.60	7,525,344.01	
其他应交款		730,071.86	749,924.04	211,192.49	217,265.26	
其他应付款		77,801,852.44	57,514,444.25	204,510,350.18	162,632,482.29	
预提费用		22,099,653.87	30,190,545.69		103,250.00	
预计负债						
一年内到期的长期负债						
其他流动负债						
流动负债合计		428,644,795.69	501,520,003.35	325,407,877.53	321,922,212.81	
长期负债：						
长期借款		86,459,321.78	86,459,321.78	6,305,495.03	6,305,495.03	
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		86,459,321.78	86,459,321.78	6,305,495.03	6,305,495.03	
递延税项：						
递延税款贷项						
负债合计		515,104,117.47	587,979,325.13	331,713,372.56	328,227,707.84	
少数股东权益		42,381,100.73	40,145,185.98			
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		9,122,990.05	9,122,990.05	9,295,428.55	9,295,428.55	
盈余公积		46,975,354.01	46,975,354.01	22,859,263.75	22,859,263.75	
其中：法定公		18,527,944.57	18,527,944.57	10,489,247.82	10,489,247.82	

益金						
未分配利润			68,229,107.87	62,820,618.44	85,928,506.30	80,520,016.87
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			253,027,451.93	247,618,962.50	246,783,198.60	241,374,709.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计			810,512,670.13	875,743,473.61	578,496,571.16	569,602,417.01

公司法定代表人：王琪 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
2005 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			70,556,533.30	85,551,051.00		
减:主营业务成本			40,014,557.86	46,508,389.77		
主营业务税金及附加			3,880,609.33	4,705,307.81		
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)			26,661,366.11	34,337,353.42		
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)			204,745.66	223,589.58		
减:营业费用			3,926,481.87	1,299,965.89		
管理费用			2,516,292.63	6,315,457.15	1,099,900.65	1,906,177.14
财务费用			2,866,881.48	2,068,868.77	1,724,150.62	-118,523.10
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			17,556,455.79	24,876,651.19	-2,824,051.27	-1,787,654.04
加:投资收益(损失以“-”号填列)			20,091.89	698,302.76	10,806,540.70	16,394,751.09
补贴收入						
营业外收入						
减:营业外支出				8,790.00		
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			17,576,547.68	25,583,743.95	7,982,489.43	14,607,097.05
减:所得税			7,324,704.32	9,451,112.65		
减:少数股东损益			2,269,353.93	1,525,534.25		
加:未确认投资损失(合并报表填列)						
五、净利润(亏损以“-”号填列)			7,982,489.43	14,607,097.05	7,982,489.43	14,607,097.05
加:年初未分配利润			80,520,016.87	44,794,118.75	80,520,016.87	54,471,810.79
其他转入						
六、可供分配的			88,502,506.30	59,401,215.80	88,502,506.30	69,078,907.84

利润						
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			88,502,506.30	59,401,215.80	88,502,506.30	69,078,907.84
减：应付优先股 股利						
提取任意盈余公 积						
应付普通股股利			2,574,000.00		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)			85,928,506.30	59,401,215.80	85,928,506.30	69,078,907.84
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：王琪 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
2005 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			33,395,598.12	
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金			75,676,119.76	58,010,545.26
现金流入小计			109,071,717.88	58,010,545.26
购买商品、接受劳务支付的现金			47,732,129.79	
支付给职工以及为职工支付的现金			1,601,231.40	24,675.00
支付的各项税费			23,480,892.59	1,012,678.93
支付的其他与经营活动有关的现金			19,731,405.57	10,449,551.55
现金流出小计			92,545,659.35	11,486,905.48
经营活动产生的现金流量净额			16,526,058.53	46,523,639.78
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			49,000.00	
投资所支付的现金			3,780,000.00	3,780,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计			3,829,000.00	3,780,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-3,829,000.00	-3,780,000.00
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			12,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计			12,000,000.00	
偿还债务所支付的现金			42,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			4,124,559.29	2,682,156.79
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			46,124,559.29	42,682,156.79

筹资活动产生的现金流量净额			-34,124,559.29	-42,682,156.79
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额			-21,427,500.76	61,482.99
补充材料				
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润			7,982,489.43	7,982,489.43
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)			2,269,353.93	
减：未确认的投资损失				
加：计提的资产减值准备			-1,947,749.68	
固定资产折旧			211,187.46	40,776.46
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)			3,478,065.71	2,553,333.51
预提费用增加(减：减少)			-8,090,891.82	-103,250.00
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			5,771,636.01	4,329,233.51
投资损失(减：收益)			20,091.89	-10,806,540.70
递延税款贷项(减：借项)				
存货的减少(减：增加)			30,401,312.53	
经营性应收项目的减少(减：增加)			10,361,139.99	3,158,259.57
经营性应付项目的增加(减：减少)			-33,952,016.24	39,367,838.00
其他				
经营活动产生的现金流量净额			16,526,058.53	46,523,639.78
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			78,344,247.90	286,654.24
减：现金的期初余额			100,296,548.66	749,971.25
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			-21,952,300.76	-463,317.01

公司法定代表人：王琪 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：郝建军

合并资产减值表
2005 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
			合计	
坏账准备合计	8,131,402.73	-781,155.56		7,350,247.17
其中:应收账款	363,207.52	1,166,594.12		1,529,801.64
其他应收款	7,768,195.21	-1,947,749.68		5,820,445.53
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	625,000.00			625,000.00
其中:长期股权投资	625,000.00			625,000.00
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	8,756,402.73	-781,155.56		7,975,247.17

公司法定代表人:王琪

主管会计工作负责人:姜爱芸

会计机构负责人:郝建军

母公司资产减值表
2005 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
			合计	
坏账准备合计	10,039,369.75			10,039,369.75
其中:应收账款				
其他应收款	10,039,369.75			10,039,369.75
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	625,000.00			625,000.00
其中:长期股权投资	625,000.00			625,000.00
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	10,664,369.75			10,664,369.75

公司法定代表人:王琪 主管会计工作负责人:姜爱芸 会计机构负责人:郝建军

股东权益增减变动表
2005 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	本期数	上期数
一、实收资本(或股本)		
期初余额	128,700,000.00	128,700,000.00
本期增加数		
其中:资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(股本)		
本期减少数		
期末余额	128,700,000.00	128,700,000.00
二、资本公积		
期初余额	9,122,990.05	6,419,055.11
本期增加数		2,703,934.94
其中:资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		1,276,527.94
关联交易差价		1,427,407.00
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		
本期减少数		
其中:转增资本(或股本)		
期末余额	9,122,990.05	9,122,990.05
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	28,447,409.44	21,512,850.31
本期增加数		6,934,559.13
其中:从净利润中提取数		6,934,559.13
法定盈余公积		6,934,559.13
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本期减少数		
其中:弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		

分派股票股利		
期末余额	28,447,409.44	28,447,409.44
其中：法定盈余公积	28,447,409.44	28,447,409.44
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		
期初余额	18,527,944.57	15,060,665.01
本期增加数		3,467,279.56
其中：从净利润中提取数		3,467,279.56
本期减少数		
其中：其他集体福利支出		
期末余额	18,527,944.57	18,527,944.57
五、未分配利润		
期初未分配利润	62,820,618.44	44,602,108.24
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	7,982,489.43	28,620,348.89
本期利润分配	2,574,000.00	10,401,838.69
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	68,229,107.87	62,820,618.44

公司法定代表人：王琪 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：郝建军

公司概况

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9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，法定代表人为王少武。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9,900万元，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12,870万股。

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 2 月，公司注册地由贵州省贵阳市迁至北京市。

（三）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、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率（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率（中间价）进行调整，按期末市场汇率（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

对于境外子公司以外币表示的会计报表和境内子公司采用与母公司记账本位币以外的货币编报的会计报表，按照以下规定，将其会计报表各项目的数额折算为母公司记账本位币表示的会计报表，并以折算为母公司记账本位币后的会计报表编制合并会计报表。

- ①资产、负债类项目按照合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币；
- ②所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，按照发生时的市场汇率折算为母公司记账本位币；
- ③利润表所有项目和利润分配表中有关反映发生额的项目按合并会计报表的会计期间的平均汇率折算为母公司记账本位币；
- ④“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数额计算列示。

7、现金及现金等价物的确定标准

- （1）现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；
- （2）现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、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短期投资在取得时, 按取得时的投资成本计价; 取得时的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款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金额确定为入账成本;

◎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, 按以下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, 按以下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; 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期末短期投资按成本与市价孰低法计价;

②如短期投资的单项市价低于单项成本, 则按其差额提取短期投资跌价准备, 并计入当期损益。

9、应收款项坏账损失核算方法

(1) 坏账的确认标准为: 对确实无法收回的应收款项经批准后确认为坏账, 其确认标准如下: 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超过三年并且确定不能收回的应收款项。

(2) 坏账损失的核算方法:

采用备抵法核算。坏账发生时, 冲销已提取的坏账准备。

(3) 坏账准备的确认标准:

根据公司以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况, 以及其他相关信息合理估计。除有确凿证据表明该项应收款项不能收回, 或收回的可能性不大外, 下列各种情况不能全额计提坏账准备:

①当年发生的应收款项;

②计划对应收款项进行重组;

③与关联方发生的应收款项;

④其他已逾期, 但无确凿证据证明不能收回的应收款项。

(4) 坏账准备的计提方法:

坏账准备计提方法: 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，具体计提比例如下：

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 年以上	20%	20%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

10、存货核算方法

(1) 存货分类：

存货主要分为库存商品、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，领用和发出时采用先进先出法或加权平均法计价；

(3) 低值易耗品的摊销方法：低值易耗品于领用时摊销，凡价值在 1,000 元以下一次摊销，1,000 元以上采用五五摊销法。

(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：

①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。

②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发放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，按以下规定确定受让的长期股权投资成本：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；

◎以非货币资产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，按以下规定确定换入的长期股权投资成本：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

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：

按权益法核算长期股权投资时，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。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）的差额，计入资本公积（股权投资准备）。

(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，按以下规定确定受让的长期债权投资成本：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；

以非货币资产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，按以下规定确定换入的长期债权投资成本：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：

债券取得时的溢价和折价在债券存续期内平均摊销。

(5) 长期投资减值准备的确认标准及计提方法：

①如出现下列迹象，计提长期投资减值准备：

◎被投资单位当年发生严重亏损或持续两年发生亏损；

◎被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象；

◎被投资单位财务状况发生严重恶化；

◎市价持续两年低于账面价值；

◎该项投资暂停交易 1 年或 1 年以上。

②期末根据被投资单位的经营情况和预计未来恢复情况，按预计可收回金额低于长期股权（债权）投资账面价值的差额计提长期投资减值准备，计入当期损益。

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：

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：

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、固定资产计价和折旧方法及减值准备的计提方法

(1) 固定资产的标准：

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用年限超过一年且单位价值较高（一般指 2,000 元以上）的有形资产。

(2) 固定资产的计价方法：

固定资产按取得时的实际成本价值入账。

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计价；

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计价；

③投资者投资转入的固定资产，按投资各方确认的价值计价；

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计价；

⑤在原有固定资产基础上进行改建、扩建的，按原有固定资产账面价值减去改建、扩建过程中发生的变价收入，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计价；

⑥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计价；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计价。受赠旧固定资产，按上述方法确定的价值，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额计价；

⑦盘盈的固定资产，按同类或类似资产的市场价格，减去按该项固定资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额计价；

⑧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计价；

⑨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计价；

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、安装费等相关费用计价。

(3) 固定资产分类及折旧方法：

固定资产折旧采用直线法计算，即按不同类别固定资产的原值减去减值准备（如有）后的差额、估计使用年限和预计净残值确定，按照估计使用年限和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	估计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35 年	3%	2.77%
办公设备	5-10 年	3%	9.70%-19.40%
运输工具	8-10 年	3%	9.70%-12.13%
其他设备	5-10 年	3%	9.70%-19.40%

(4) 固定资产减值准备确认标准和计提方法：

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其可收回金额低于账面价值的，按可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

14、在建工程核算方法

(1) 在建工程结转为固定资产的时点：

以是否达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点，对已交付使用尚未办理竣工决算的，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

(2) 在建工程减值准备确认标准和计提方法：

期末对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，按减值额计提在建工程减值准备。

存在下列一项或若干项情况时，计提在建工程减值准备：

- 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

无形资产在取得时，按实际成本计价。

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；
- 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；
- 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；
- 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

自取得当月起按摊销年限分期平均摊销。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年限确定；
 - 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年限确定；
 - ③合同与法律均规定了有效年限的，摊销年限按不超过两者之中较短者确定；
 - ④合同与法律均没有规定有效年限的，摊销年限按不超过 10 年确定
- ### (3) 无形资产减值准备确认标准和计提方法

公司在期末或者在年度终了，检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按个别无形资产项目预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

- ①存在下列一项或若干项情况时，将该无形资产的账面价值全部转入当期损益：
 - ◎某项无形资产已被其他新技术等所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；
 - ◎某项无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为企业带来经济利益；
 - ◎其他足以证明某项无形资产已经丧失了使用价值和转让价值的情形。
- ②存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产减值准备：

◎某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为公司创造经济利益的能力受到重大不利影响；

◎某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

◎某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

◎其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形

16、开办费长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用的摊销方法采用直线法，自费用发生之日起在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，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、因借款发生的辅助费用、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。

(2) 借款费用资本化期间：

为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前发生借款费用，予以利息资本化；在该资产达到预定可使用状态后发生借款费用，计入当期损益；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如固定资产的购建发生非正常中断时间较长的，其中断期间发生的借款利息，不计入所购建固定资产的成本，直接计入当期损益，购建重新开始后，再继续资本化；

②如中断是使购建的固定资产达到可使用状态所必须的程序，则中断期间发生的借款利息，仍应计入所购建固定资产的成本。

(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到当期末止购建固定资产累计支出在当期的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，利息资本化的金额不超过当期专门借款实际发生的利息金额。

公司为开发房地产项目借入资金所发生的利息费用，在开发产品达到预计可使用状态之前计入开发产品的成本，在开发产品达到预定可使用状态之后计入当期损益。

18、应付债券的核算方法

应付债券按实际成本计价，债券溢价或折价采用直线法在债券的存续期间分期摊销。

19、收入确认原则

(1) 公司销售商品取得的收入所采用的确认方法

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能够流入公司，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) 公司提供劳务取得的收入所采用的确认方法

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，且在资产负债表日能对该项交易的结果做出可靠估计的，应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，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；如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则不确认收入，并将已经发生的成本确认为当期费用。

(3) 公司允许他人使用本公司资产取得的收入所采用的确认方法

- ①与交易相关的经济利益能够流入企业；
- 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、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) 合并会计报表编制方法

根据财政部财会字（1995）11号《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》和财会二字（1996）2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》等文件的规定，以公司本部及纳入合并范围的子公司的会计报表及其他有关资料为依据，合并各项目数额编制而成。合并时，公司的重大内部交易和资金往来均抵销。

(2) 合并范围的确定原则

①根据财政部财会字(1995)11号《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》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) 母公司与子公司的会计政策

子公司的会计政策与母公司的会计政策一致。

22、主要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正

(1) 无会计政策变更

(2) 无会计估计变更

(3) 无会计差错更正

(四) 税项

公司主要应纳税税种及法定税率列示如下:

1、增值税

本公司原增值税一般纳税人,增值税应纳税额为当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额,增值税的销项税率为17%。本年度公司变更为小规模纳税人,增值税按照应税收入的4%计缴。

2、营业税

按应税收入的3%或5%分别计缴。

3、城市维护建设税、教育费附加

城市维护建设税按应纳流转税额的7%计缴;

教育费附加按应纳流转税额的3%计缴。

4、企业所得税

按应纳税所得额的33%计缴。

5、土地增值税

按增值额的超率累进税率计缴。

6、其他税项

按国家的有关具体规定计缴。

(五) 控股子公司及合营企业

单位:万元 币种:人民币

单位名称	注	法定代	注册资本	经营	投资额	权益比例	是否
------	---	-----	------	----	-----	------	----

	册地	表人		范围		直接	间接	合并
北京天创世缘房地产开发有限公司	北京	陈锋军	6,000.00	房地产开发	4,076.80	90%		是
北京天科创业科技有限公司	北京	陈锋军	1,000.00	房地产开发	800.00	80%		是
北京天创维嘉房地产开发有限公司	北京	陈锋军	4868.55	房地产开发	2,983.40	51%		是

(六) 合并会计报表附注:

1、货币资金:

(1) 货币资金分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
现金	118,827.25	105,563.36
银行存款	78,750,220.65	100,190,985.30
其他货币资金		
合计	78,869,047.90	100,296,548.66

货币资金期末数比期初数减少 21.36%，其主要原因是本期归还银行借款所致。

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	金额	比例%	金额
一年以内	23876188.52	93.28	1193809.43	544306.22	24.04	27215.31
一至二年	66107.62	0.26	6610.76	66107.62	2.92	6610.76
二至三年	28730.81	0.11	4309.62	28730.81	1.27	4309.62
三至四年	1625359.15	6.35	325071.83	1625359.15	71.77	325071.83
合计	25596386.10		1529801.64	2264503.80	100	363207.52

(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	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收帐款坏帐准备	363,207.52	1,166,594.12				1,529,801.64

(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	23,700,794.30	92.59	731,269.79	32.29

(4) 应收帐款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	欠款金额	欠款原因	计提坏帐金额	计提坏帐比例
购房者	10,800,000.00	购房尾款	540,000.00	5%
购房者	5,000,000.00	购房尾款	250,000.00	5%
购房者	4,089,596.30	购房尾款	204,479.82	5%
购房者	3,442,286.00	购房尾款	172,114.30	5%
购房者	368,912.00	购房尾款	18,445.60	5%
合计	23,700,794.30	/	1,185,039.72	/

应收帐款比期初增加了 23,331,882.30 元,全部为新增的客户购房尾款。

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。

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	金额	比例 (%)	金额
一年以内	94,837,361.73	93.55	4,675,117.82	132,457,350.00	95.27	6,622,867.50
一至二年	1,057,893.02	1.04	105,789.30	1,057,893.02	0.76	105,789.30
二至三年	5,035,167.59	4.97	755,275.13	5,035,167.59	3.62	755,275.13
三至四年	246,216.37	0.02	49,243.27	246,216.37	0.18	49,243.27
四至五年	-	-	-	-	-	-
五年以上	235,020.01	0.02	235,020.01	235,020.01	0.17	25,020.01
合计	101,411,658.72	100	5,820,445.53	139,031,646.99	100	7,768,195.21

(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	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐准备	7,768,195.21	-1,947,749.68				5,820,445.53

(3) 其他应收款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	欠款金额	欠款原因
北京天汇成房地产开发有限公司	97,128,963.80	往来款
中国地质装备总公司	5,000,000.00	项目定金

北京安泰达房地产开发有限公司	4,540,000.00	往来款
北京市财政局	1,001,856.40	押金
合计	107,670,820.20	/

本报告期其他应收款中无持有公司 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	301,340.00	68.43	301,340.00	68.43
一至二年	139,080.00	31.58	139,080.00	31.58
二至三年				
三年以上				
合计	440,420.00	100.00	440,420.00	100.00

(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	欠款原因
北京五岳机械设备有限公司	440,420.00	设备款
合计	440,420.00	/

该预付账款全部为天创维嘉付给北京五岳机械设备有限公司的锅炉设备款，目前仍在结算中。

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。

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
原材料						
库存商品						
低值易耗品	13,724.00		13,724.00	11,824.00		11,824.00
开发成本	189,425,772.05		189,425,772.05	179,814,426.72		179,814,426.72
开发产品	348,987,595.44		348,987,595.44	389,002,153.30		389,002,153.30
合计	538,427,091.49		538,427,091.49	568,828,404.02		568,828,404.02

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	期末结存原因
供暖费	924,732.20	-	924,732.20	-	-
贷款利息	2,233,333.50	-	2,233,333.50	-	-
贷款手续费	320,000.01	-	320,000.01	-	-
合计	3,478,065.71	-	3,478,065.71	-	/

7、长期投资:

(1) 长期投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资				
对子公司投资				
对合营公司投资				
对联营公司投资	61,789,327.96	3,379,700.64		65,169,028.60
其他股权投资	6,100,000.00			6,100,000.00
股权投资差额	2,443,088.10	132,855.65	49,551.08	2,526,392.67
合并价差	-2,489,868.98		-303,647.50	-2,186,221.48
合计	67,842,547.08	3,512,556.29	-254,096.42	71,609,199.79
减: 长期股权投资减值准备	625,000.00			625,000.00
长期股权投资净值合计	67,217,547.08	/	/	70,984,199.79

(2) 对子公司、合营企业和联营企业投资的情况

单位:元 币种:人民币

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
北京天元港房地产开发有限公司	25.00	25038378.88	23579400.97	23344261.80	权益法
北京天汇成房地产开发有限公司	36.37	40000000.00	38209926.99	38194254.42	权益法
北京安泰达房地产开发有限公司	36.00	3780000.00	-	3643282.58	权益法
合计		68818378.88	61789327.96	65181798.80	

经公司 2004 年度股东大会审议,通过了公司收购北京安泰达房地产开发有限责任公司 60%股权的议案。报告期内公司已收购了该公司 3780000 元的股权,占注册资本的 36%。该项投资属于关联交易。

嘉信创业房地产开发有限公司已更名为“北京天汇成房地产开发有限公司”。

(3) 其他股权投资

单位:元 币种:人民币

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

北京海证投资管理 有限公司	10.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	成本法
------------------	-------	--------------	--------------	--------------	-----

被投资单位名称	减值准备	
	期初数	期末数
北京海证投资管理有限公司	625,000.00	625,000.00
合计	625,000.00	625,000.00

北京海证投资管理有限公司正在进行清算，根据该公司提供的资料及公司账面投资价值的情况，公司针对此项长期投资计提了减值准备 625,000.00 元。

(4) 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	本期增加	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	89,516.78	99,698.78	-	2,545.50	86,971.28	购买股权	19.6
北京天元港房地产开发有限公司	637,342.54	655,466.02	-	18,123.48	619,219.06	购买股权	18.01
北京天汇成房地产开发有限公司	1,716,228.78	1,774,406.03	-	19,392.42	1,696,836.36	购买股权	15.25
北京安泰达房地产开发有限公司	-	132,855.65	132,855.65	9,489.68	123,365.97	购买股权	4.7
合计	2,443,088.10	2,662,426.48	132,855.65	49,551.08	2,526,392.67	/	/

(5) 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
北京天创世缘房地产开发有限公司	-14,659,228.17	-9,645,668.25	-732,961.40	-8,912,706.85
北京天科创业科技有限公司	56,320.98	44,359.01	2,990.50	41,368.51
北京天科创业科技有限公司	538,651.96	447,549.83	30,448.68	417,101.15
北京天创维嘉房地产开发有限公司	6,795,848.66	6,663,890.43	395,874.72	6,268,015.71
合计	-7,268,406.57	-2,489,868.98	-303,647.50	-2,186,221.48

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：	3,260,340.40			3,309,340.40
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备	683,841.15			683,841.15
运输设备	2,489,019.25	49,000.00		2,538,019.25
其他设备	87,480.00			87,480.00
二、累计折旧合计：	1,072,703.15			1,283,890.61
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备	308,036.64	55,546.32		363,582.96
运输设备	749,422.64	147,138.18		896,560.82
其他设备	15,243.87	8,502.96		23,746.83
三、固定资产净值合计	2,187,637.25			2,025,449.79
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备	375,804.51			320,258.19
运输设备	1,739,596.61			1,641,458.43
其他设备	72,236.13			63,733.17
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
五、固定资产净额合计	2,187,637.25			2,025,449.79
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备	375,804.51			320,258.19
运输设备	1,739,596.61			1,641,458.43
其他设备	72,236.13			63,733.17

截至 2005 年 6 月 30 日，固定资产无预计可回收金额低于其账面价值的情况。

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	108,663.51	-	108,663.51	130,102.83	-	130,102.83

(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	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销期限
Prop 软	购买	15,000.00	8,750.00			1,500.00	7,750.00	7,250.00	29 个月

件									
杀毒软件	购买	25,500.00	11,050.00			2,550.00	17,000.00	8,500.00	20 个月
U8 软件	购买	52,400.00	24,455.38			5,241.92	33,186.54	19,213.46	22 个月
用友软件	购买	69,970.00	40,815.50			6,995.12	36,149.62	33,820.38	2299 个月
预算软件	购买	3,200.00	2,346.68			319.94	1,173.26	2,026.74	37 个月
微软软件	购买	48,323.00	42,685.27			4,832.34	10,470.07	37,852.93	46 个月
合计	/		130,102.83			21,439.32	105,729.49	108,663.51	/

截止 2005 年 6 月 30 日，无形资产无预计可回收金额低于其账面价值的情况。

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
抵押借款	40,000,000.00	80,000,000.00
担保借款	68,000,000.00	70,000,000.00
抵押借款	70,000,000.00	70,000,000.00
委托借款	12,000,000.00	-
合计	190,000,000.00	220,000,000.00

11、应付帐款：

(1) 应付帐款帐龄

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	83,833,121.52	100.00	115,085,694.92	100.00
一至二年	-	-	-	-
二至三年	-	-	-	-
三年以上	-	-	-	-
合计	83,833,121.52	100.00	115,085,694.92	100.00

(2) 应付帐款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	欠款金额	欠款原因
北京建工一建工程建设有限公司	36,235,729.00	未付工程款
北京市天创房地产开发公司	21,463,685.00	项目转让款
北京江河幕墙装饰工程有限公司	4,184,488.00	未付工程款
北京源深节能技术有限责任公司	1,150,450.00	未付工程款
上海东芝电梯有限公司	1,150,450.00	未付工程款
合计	64,185,802.00	/

应付账款期末数中包括应付本公司第一大股东天创公司（持有本公司 26.26% 股份）项目转让款 21,463,685.00 元，该交易属关联交易。

12、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	8,142,053.11	89.17	22,341,910.69	97.03
一至二年	446,468.91	4.89	33,892.38	0.15
二至三年	542,116.53	5.94	16,163.19	0.07
三年以上	-	-	633,547.89	2.75
合计	9,130,638.55	100.00	23,025,514.15	100.00

账龄超过 1 年的预收账款为 988585.44 元，主要为尚未结算的房差价款。

预收账款期末数比期初数减少 60.35%，其主要原因为预收商业房款结转收入所致；目前，公司房地产销售未采用预售方式。

13、应付工资：

截止 2005 年 6 月 30 日，应付工资期末数为 457,213.43 元，比期初数减少 45%，主要原因是发放工资所致。

14、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
国家股股利	513,015.06	513,014.06	暂未支付
法人股股利	2,295,893.01	696,500.00	暂未支付
合计	2,808,908.07	1,209,514.86	/

15、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	4%
消费税	983.40	983.40	3%、5%
营业税	22,398,292.29	22,959,432.13	5%
所得税	15,123,220.00	24,865,906.16	33%
个人所得税	198,201.58	22,887.63	
城建税	1,707,520.82	1,746,800.61	7%
土地增值税	-900,000.00	-	
房产税	19,090.67	-	12%
合计	40,367,493.52	51,416,194.69	/

以上税率主要指本期实际执行的税率。

16、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	1,243.86	1,243.86	0.1%
教育费附加	728,796.20	748,648.38	3.0%
地方性教育费附加	31.80	31.80	2.0%
合计	730,071.86	749,924.04	

17、其他应付款：

(1) 其他应付款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	欠款金额	欠款原因
北京市天创房地产开发公司	24,092,303.50	正在结算
北京首创资产管理有限公司	14,337,426.84	正在结算
北京天元港房地产开发公司	17,502,020.15	尚未支付
北京天创资产管理有限公司	11,585,052.40	正在结算
北京海证投资管理有限公司	1,775,000.00	正在清算
合计	69,291,802.89	/

(2) 其他应付款的说明：

截至 2005 年 6 月 30 日，其他应付款期末数为 83,833,121.52 元，比期初数减少 27.16%，主要原因是本期支付工程款所致，其他应付款期末数中包括应付本公司第一大股东天创公司（持有本公司 26.26% 股份）往来款 23,958,317.00 元，本公司无 3 年以上大额其他应付款。

18、预提费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	结存原因
预提不可预见费	19,516,106.30	26,651,867.80	
预提销售费用	2,583,547.57	3,435,427.89	
预提借款利息	-	103,250.00	
合计	22,099,653.87	30,190,545.69	/

19、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末数	期初数
	本币金额	本币金额
建设银行贵州省分行营业部	4,518,064.46	4,518,064.46
中国农业银行北京市分行石景山支行	80,153,826.75	80,153,826.75
贵州省基本建设投资公司	1,787,430.57	1,787,430.57
合计	86,459,321.78	86,459,321.78

- ①建设银行借款系拨改贷形成的，已逾期；该贷款为公司改制而划入的款项。
 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。
 ③2004 年 10 月公司以魏家综合楼一期、二期项目资产作为抵押从中国农业银行北京市石景山区支行取得长期借款 8,000.00 万元。

20、股本：

单位：股

	期初值	本次变动增减（+，-）						期末值
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	12,870,010							12,870,010
其中：								
国家持有股份	10							10
境内法人持有股份	12,870,000							12,870,000
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	72,929,990							72,929,990
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	85,800,000							85,800,000
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	42,900,000							42,900,000
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	42,900,000							42,900,000
三、股份总数	128,700,000							128,700,000

21、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
接受捐赠非现金资产准备				
接受现金捐赠				
股权投资准备	3,107,289.54			3,107,289.54
关联交易差价	1,909,067.51			1,909,067.51

拨款转入				
外币资本折算差额				
其他资本公积				
合计	9,122,990.05			9,122,990.05

22、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	28,447,409.44			28,447,409.44
法定公益金	18,527,944.57			18,527,944.57
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他盈余公积				
合计	46,975,354.01			46,975,354.01

23、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
净利润	7,982,489.43	28,620,348.89
加：年初未分配利润	62,820,618.44	44,602,108.24
其他转入	-	-
减：提取法定盈余公积	-	6,934,559.13
提取法定公益金	-	3,467,279.56
应付普通股股利	2,574,000.00	-
未分配利润	68,229,107.87	62,820,618.44

24、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	70,556,533.30	40,014,557.86	85,551,051.00	46,508,389.77
其中：关联交易				
合计				
内部抵消				
合计	70,556,533.30	40,014,557.86	85,551,051.00	46,508,389.77

(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	70,556,533.30	40,014,557.86	85,551,051.00	46,508,389.77
其中:关联交易				
合计				
内部抵消				
合计	70,556,533.30	40,014,557.86	85,551,051.00	46,508,389.77

25、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	3,527,826.66	4,277,552.55	5%
城建税	246,947.87	299,428.68	7%
教育费附加	105,834.80	128,326.58	3%
合计	3,880,609.33	4,705,307.81	/

26、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	257,197.32	52,451.66	204,745.66	236,602.73	13,013.15	223,589.58
合计	257,197.32	52,451.66	204,745.66	236,602.73	13,013.15	223,589.58

27、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	5,926,530.50	2,329,910.00
减:利息收入	3,388,785.57	264,192.33
汇兑损失	-	-
减:汇兑收益	-	-
其他	329,136.55	3,151.10
合计	2,866,881.48	2,068,868.77

28、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	20,091.89	698,302.76
合计	20,091.89	698,302.76

29、所得税:

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
所得税	7,324,704.32	9,451,112.65

合计	7,324,704.32	9,451,112.65
----	--------------	--------------

30、收到的其他与经营活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项目	金额
天元港公司往来款	56,457,013.65
北京首创结算款	9,430,000.00
天创兴旺物业往来款	2,270,000.00
合计	68,157,013.65

公司 2005 年 1-6 月“收到的其他与经营活动有关的现金” 75,676,119.76 元。

31、支付的其他与经营活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项目	金额
天创公司往来款	8,532,600.00
安泰达公司往来款	4,110,000.00
天汇成公司往来款	1,200,000.00
销售费用	1,550,832.30
中介机构费	520,000.00
思源公司往来款	2,000,000.00
合计	17,913,432.30

公司 2005 年 1-6 月“支付的其他与经营活动有关的现金” 19,731,405.57 元。

(七) 母公司会计报表附注:

1、应收账款:

(1) 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	金额	比例(%)	金额
一年以内	247,064,749.32	71.63	7,805,806.75	248,955,105.82	71.54	7,782,012.81
一至二年	97,358,538.92	28.23	1,949,299.72	98,546,936.62	28.32	1,973,093.66
二至三年	-	-	-	-	-	-
三至四年	246,216.37	0.07	49,243.27	246,216.37	0.07	49,243.27
四至五年	-	-	-	-	-	-
五年以上	235,020.01	0.07	235,020.01	235,020.01	0.07	235,020.01
合计	344,904,524.62	100.00	10,039,369.75	347,983,278.82	100.00	10,039,369.75

(2) 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	344,066,766.53	99.76	347,846,612.73	99.96
--------------	----------------	-------	----------------	-------

(3) 其他应收款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	欠款金额	欠款原因
北京天科创业科技有限公司	242,124,749.32	往来款
北京天汇成房地产开发有限公司	97,128,963.80	往来款
北京安泰达房地产开发有限责任公司	4,340,000.00	往来款
合计	343,593,713.12	/

本报告期其他应收款中无持有公司 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
股票投资				
对子公司投资	222,985,899.62	14,178,919.65		237,164,819.27
对合营公司投资				
对联营公司投资				
其他股权投资	6,100,000.00			6,100,000.00
股权投资差额	-773,640.20	132,855.65	-274,765.40	-366,019.15
合并价差				
合计	228,312,259.42	14,311,775.30	-274,765.40	242,898,800.12
减:长期股权投资减值准备	625,000.00			625,000.00
长期股权投资净值合计	227,687,259.42	/	/	242,273,800.12

(2) 对子公司、合营企业和联营企业投资的情况

单位:元 币种:人民币

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	分得的现金红利	期末余额	核算方法
北京天创世缘房地产开发有限公司	90	40768003.66	135496361.12		135841838.78	权益法
北京天科创业科技有限公司	80	8000000.00	27001335.12		37658064.06	权益法
北京天创维嘉房地产开发有限公司	51	29834093.00	22278276.39		21827379.43	权益法
北京天汇成房地产开发有限公司	36.37	40000000.00	38209926.99		38194254.42	权益法
北京安泰达房地产开发有限责任公司	36	3780000.00	-		3643282.58	权益法
合计			222985899.62		237164819.24	

(3) 其他股权投资

单位:元 币种:人民币

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	分得的现金红利	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
北京海证投资有	10.00	1,875,000.00	1,875,000.00		1,875,000.00	成本法

限公司							
-----	--	--	--	--	--	--	--

北京海证投资管理有限公司正在进行清算，根据该公司提供的相关资料及公司账面投资价值的情况，公司针对此项长期投资计提了减值准备 625,000.00 元。

(4) 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	本期增加	本期减少	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	9,645,668.25	14,659,228.17			732,961.40	8,912,706.85	股权置换	合同期限(10年)
北京天科创业科技有限公司	44,359.01	56,320.98			2,990.50	41,368.51	购买股权	剩余经营期限(113月)
北京天科创业科技有限公司	447,549.83	538,651.96			30,448.68	417,101.15	追加投资	剩余经营期限(107月)
北京天创维嘉房地产开发有限公司	6,663,890.43	6,795,848.66			395,874.72	6,268,015.71	购买股权	剩余经营期限(103月)
北京天汇成房地产开发有限公司	1,716,228.78	1,774,406.03			19,392.42	1,696,836.36	购买股权	剩余经营期限(183月)
北京安泰达房地产开发有限责任公司		132,855.65	132,855.65		9,489.68	123,365.97	购买股权	剩余经营期限(56月)
合计	-773,640.20	-5,361,144.89	132,855.65		274,765.40	-366,019.15	/	/

4、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	274,765.40	698,302.76
期末调整被投资公司所有者权益增减金额	10,531,775.30	15,696,448.33
合计	10,806,540.70	16,394,751.09

(八) 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
北京市天创房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、商品房销售等	控股股东	国有企业(全民所有制企业)	王少武
北京天创世缘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
北京天科创业科技有限公司	北京市	房地产项目开发等	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

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
北京市天创房地产开发有限公司	350,000,000		350,000,000
北京天创世缘房地产开发有限公司	60,000,000		60,000,000

北京天科创业科技有限公司	10,000,000		10,000,000
北京天创维嘉房地产开发有限公司	48,685,500		48,685,500

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 (%)
北京市天创房地产开发公司	33,797,400	26.26			33,797,400	26.26
北京天创世缘房地产开发公司	54,000,000	90			54,000,000	90
北京天科创业科技有限公司	8,000,000	80			10,000,000	80
北京天创维嘉房地产开发有限公司	24,829,600	51			48,685,500	51

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
北京天创旅游有限公司	股东的子公司
北京天创资产管理有限公司	股东的子公司
北京天创兴旺物业管理中心	股东的子公司
北京天元港房地产开发有限公司	联营公司
北京天汇成房地产开发有限公司	联营公司
北京安泰达房地产开发有限公司	联营公司

北京天汇成房地产开发有限公司系本公司原关联方“嘉信创业房地产开发有限公司”变更后的名称，与本公司关系未发生变化。

5、关联交易情况

(1) 经公司于 2005 年 3 月 22 日召开的 2004 年度股东大会审议通过，同意本公司与第一大股东北京市天创房地产开发公司共同收购北京安泰达房地产开发有限责任公司（以下简称“安泰达公司”）。报告期内，本公司以 378 万元人民币收购了安泰达公司 36% 的股权。

(2) 经公司第四届董事会第二十一临时会议审议，通过了我公司控股子公司北京天科创业科技有限公司接受大股东北京市天创房地产开发公司不超过 3000 万元的委托银行贷款。期内，北京天科创业科技有限公司已接受委托银行贷款 1200 万元人民币，年利率为 5.58%，借款期限一年。

(3) 本报告期公司归还天创公司 8,532,600.00 元(前期占用的资金)，按双方约定公司应支付资金使用费 385,535.50 元。

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
应付帐款	北京市天创房地产开发公司	21,463,685.00	21,463,685.00

其他应收款	北京天汇成房地产开发有限公司	93,328,810.00	97,128,963.80
其他应收款	北京安泰达房地产开发有限公司	-	4,350,000.00
其他应付款	北京市天创房地产开发公司	32,239,368.00	24,092,303.50
其他应收款	北京天元港房地产开发有限公司	38,954,993.50	-
其他应付款	北京天创兴旺物业管理中心	1,137,816.68	514,510.49
其他应付款	北京天创资产管理有限公司	11,307,398.40	11,585,052.40
其他应付款	北京天元港房地产开发有限公司	-	17,502,020.15

(九) 或有事项

1、报告期内，经公司第四届董事会第二十一临时会议审议通过，本公司及北京天科创业科技有限公司为本公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司的 6800 万元为期九个月的展期贷款提供担保，北京天创维嘉房地产开发有限公司提供反担保。

2、报告期内，经公司第五届董事会第一次临时会议决议，本公司控股子公司北京天科创业科技有限公司将其拥有的天创科技大厦的建筑面积 20041.68 平方米及其相应土地抵押给新华信托投资股份有限公司，为公司 4000 万元为期两个月的展期贷款提供担保。

3、截至 2005 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按揭阶段性担保约为 33717 万元，其中住宅部分约为 12535 万元，商业用房为 21182 万元（系天创世缘以其向北京首创出售的所有商业用房作为抵押，为北京首创在中信实业银行奥运村支行的贷款提供担保）。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消。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。

4、截至 2005 年 6 月 30 日，本公司的控股子公司天科创业为商品房承购人提供按揭阶段性担保约为 2995 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消。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。

(十) 承诺事项

无

(十一) 资产负债表日后事项

本公司控股子公司北京天科创业科技有限公司将其拥有的天创科技大厦的建筑面积 20041.68 平方米及其相应土地抵押给新华信托投资股份有限公司，为公司 4000 万元为期两个月的展期借款提供担保。此笔借款已于 2005 年 7 月 25 日归还完毕，所涉抵押已解除。

(十二) 其他重要事项

无

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长或其授权代表亲笔签名的半年度报告文本；
- (二) 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；
- (三) 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；
- (四) 公司章程。

上述备查文件备置于北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西 8 层公司董事会办公室。

董事长（或授权代表）签名：王琪

天创置业股份有限公司

2005 年 8 月 18 日