天创置业股份有限公司 2005年度报告摘要

§1 重要提示

1.1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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。

1.2、董事谌卫东，授权董事长徐京付代为行使表决权。

1.3、公司负责人徐京付，主管会计工作负责人姜爱芸，会计机构负责人郝建军声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	G天创
股票代码	600791
上市交易所	上海证券交易所
注册地址 办公地址	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层 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
办公地邮政编码	100088
公司国际互联网网址	www.tianchuang-zy.com
电子信箱	tczy@tian-chuang.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	姚勇
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	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
电话	010–82273391	010–82273638
传真	010–82272948	010–82272948
电子信箱	zhuzm@tian-chuang.com	yaoyong@tian-chuang.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2005年	2004年	本年比上年增减(%)	2003年
主营业务收入	290,724,595.10	215,528,435.31	34.89	263,208,715.00
利润总额	41,203,319.37	58,882,331.23	–30.02	79,508,633.26
净利润	18,187,558.84	28,620,348.89	–36.45	45,714,210.53
扣除非经常性损益的净利润	8,473,082.77	26,343,281.31	–67.84	43,319,986.76
经营活动产生的现金流量净额	47,563,632.36	–136,197,309.57	134.93	–113,369,106.34
	2005年末	2004年末	本年末比上年末增减(%)	2003年末
总资产	988,321,806.68	875,743,473.61	12.86	477,029,017.68
股东权益（不含少数股东权益）	265,939,971.61	247,618,962.50	7.40	216,294,678.67

3.2 主要财务指标

单位：元 币种：人民币

	2005年	2004年	本年比上年增减(%)	2003年
每股收益	0.14	0.22	–36.36	0.36
净资产收益率（%）	6.84	11.56	减少4.72个百分点	21.13
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率（%）	3.19	10.64	减少7.45个百分点	20.03
每股经营活动产生的现金流量净额	0.37	–1.06	134.91	–0.88
	2005年末	2004年末	本年末比上年末增减(%)	2003年末
每股净资产	2.07	1.92	7.81	1.68
调整后的每股净资产	1.98	1.88	5.32	1.68

非经常性损益项目

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	–100,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,575,285.89
以前年度已经计提各项减值准备的转回	7,239,190.18
合计	9,714,476.07

3.3 国内外会计准则差异

□适用√不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，–）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、未上市流通股份									
1、发起人股份	12,870,010	10						12,870,010	10
其中：									
国家持有股份	10							10	
境内法人持有股份	12,870,000	10						12,870,000	10
境外法人持有股份									
其他									
2、募集法人股份	72,929,990	56.67						72,929,990	56.67
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	66.67						85,800,000	66.67
二、已上市流通股份									
1、人民币普通股	42,900,000	33.33						42,900,000	33.33
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	33.33						42,900,000	33.33
三、股份总数	128,700,000	100						128,700,000	100

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	7,558				
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	持有非流通股数量	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	42.46	54,641,470		无
北京力成投资管理有限公司	其他	6.83	8,794,500		未知
贵州赤天化集团有限责任公司	其他	3.5	4,504,500		未知
贵州省技术改造投资公司	其他	3.33	4,290,000		未知
贵州省水城钢铁(集团)公司	其他	3.33	4,290,000		未知
中国贵州航空工业总公司	其他	1.67	2,145,000		未知
贵州神奇制药有限公司	其他	0.83	1,072,500		未知
重庆科星设备清洗有限公司	其他	0.76	975,000		未知
上海锦玻实业有限公司	其他	0.60	773,500		未知
唐厚勤	其他	0.56	724,800		未知

前十名流通股股东持股情况		
股东名称	持有流通股数量	股份种类
唐厚勤	724,800	人民币普通股
李 强	457,441	人民币普通股
张国华	449,900	人民币普通股
乔北军	392,000	人民币普通股
蔡孝银	384,390	人民币普通股
张翠兰	381,850	人民币普通股
宋德欣	375,605	人民币普通股
王玉梅	370,020	人民币普通股
王 健	360,400	人民币普通股
张志贤	342,842	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司未知上述流通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。 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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

√适用□不适用

新控股股东名称	北京能源投资（集团）有限公司
变更日期	2005年12月15日
刊登日期和报刊	2005年12月20日 中国证券报、上海证券报

4.3.2 控股股东具体情况介绍

法人控股股东情况

控股股东名称：北京能源投资（集团）有限公司

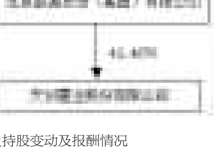
法人代表：李凤玲

注册资本：88亿元人民币

成立日期：2004年12月8日

主要经营业务或管理活动：电厂、发电机和配套输变电工程及其他电力项目的投资、开发等。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股 币种：人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元税前)
徐京付	董事长	男	51	2005–11–22	2008–04–30	0	0	0		0
陈锋军	董事总经理	男	52	2005–04–30 2004–08–23	2008–04–30 2007–08–23	0	0	0		19.18
杨豫鲁	董事	男	56	2005–04–30	2008–04–30	0	0	0		0
谌卫东	董事	男	43	2005–11–22	2008–04–30	0	0	0		0
王 琪	董事	男	51	2005–04–30	2008–04–30	4290	4290	0		0
江 帆	董事副总经理	女	38	2005–04–30 2004–08–23	2008–04–30 2007–08–23	0	0	0		13.92
凌 枫	独立董事	男	65	2005–04–30	2008–04–30	0	0	0		3.60
肖 红	独立董事	男	45	2005–04–30	2008–04–30	0	0	0		3.60
刘 强	独立董事	男	33	2005–04–30	2008–04–30	0	0	0		3.60
方秀君	监事会主席	女	35	2005–11–22	2008–04–30	500	500	0		0
金 伟	监事	男	33	2005–11–22	2008–04–30	0	0	0		0
姚 勇	监事	男	33	2005–04–30	2008–04–30	0	0	0		10.82
朱兆梅	董事会秘书	女	35	2005–11–22	2008–04–30	0	0	0		2.81
孙伟强	副总经理	男	47	2004–08–23	2006–03–25	0	0	0		13.82
路志君	副总经理	女	44	2004–08–23	2007–08–23	0	0	0		13.92
姜爱芸	财务总监	女	47	2004–08–23	2007–08–23	0	0	0		12.88
合计	/	/	/	/	/	4,790	4,790	0	/	98.15

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2005年，国家为控制住房价格、调整供给结构、遏制市场投机，持续加大宏观调控力度，集中出台了涉及土地供应、金融信贷、房地产销售、税收等一系列调控政策，房地产行业上游原材料产品价格走高，都给房地产行业的经营带来比较大的压力。而随着土地获取难度的加大和成本的提高，房地产开发企业逐步向产品精细化、差异化的方向发展。房地产企业的竞争进入品牌竞争时期。同时，随着中国加入世贸组织，北京申奥成功，北京房地产市场形成一个更加开放、多元竞争的市场格局。这给公司的发展带来了严峻的挑战和难得的市场机遇。

报告期内，公司董事会针对我国宏观经济的运行趋势和房地产行业的发展规律，积极应对行业周期性变化和宏观调控的不利影响，挖掘公司优势，不断创新，推动公司各方面协调发展。维嘉项目顺利实现整体销售，合作开发的棉花片项目按项目计划持续推进，方庄项目、大兴项目开盘后销售态势良好。

报告期末，公司共实现主营业务收入29072万元，净利润1819万元。由于两个住宅项目预售情况良好、维嘉项目实现整体销售，公司经营活动产生的现金流量净额为4756万元，现金及现金等价物净增加额为3086万元。

公司在新一年度将采取多种方式，扩大公司土地储备，保障公司的可持续发展能力。做好现有项目的销售工作，力争完成全年销售目标，确保公司利润稳定增长。重视资金管理，以实现资本市场的直接融资为主要目标，采用各种灵活的融资方式，确保公司后续项目的资金需求。

6.2 主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

行业	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增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	主营业务利润率比上年增减（%）
商品房销售	290,724,595.10	192,190,499.97	33.89	34.89	70.82	增加18.31个百分点

公司销售的魏家综合楼项目为整体销售，利润率较低，导致公司主营业务利润率下降。

6.3 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增减(%)
北京市	290,355,938.10	26.04
贵州省	368,657.00	–53.49

6.4 募集资金使用情况

□适用√不适用

变更项目情况

□适用√不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
北京安泰达房地产开发有限公司	5,880,000.00	处于开发建设期	暂无

6.6 董事会对会计师事务所"非标意见"的说明

□适用√不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

经中瑞华恒信会计师事务所审计确认，本公司2005年度实现净利润16,155,775.15元，提取10%法定盈余公积金1,615,577.51元，提取5%法定公益金807,788.76元，加上以前年度未分配利润77,946,016.87元，本年度可供股东分配利润为91,678,425.75元。

根据公司实际经营情况及2006年业务发展计划，公司拟对2005年度未分配利润进行分配。即以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。此预案尚需提请股东大会审议通过后，方能实施。

公司本报告期盈利但未提出现金利润分配预案

□适用√不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

交易对方及被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
向杨崇仪、郑役兵购买北京安泰达房地产开发有限公司76%股权	2005–12–31	378	暂无	是，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。	是	是

7.2 出售资产

□适用√不适用

7.3 重大担保

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
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）
无				~		
报告期内担保发生额合计				0		
报告期末担保余额合计				0		
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计				6,800		
报告期末对控股子公司担保余额合计				0		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额				0		
担保总额占公司净资产的比例(%)				0		
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额				0		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额				0		
担保总额超过净资产50%部分的金额				0		
上述三项担保金额合计				0		

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用√不适用

7.4.2 关联债权债务往来

□适用√不适用

报告期末资金被占用情况及清欠方案

□适用√不适用

清欠方案是否能确保公司在2006年底彻底解决资金占用问题

□是□否√不适用

7.5 委托理财

□适用√不适用

7.6 承诺事项履行情况

□适用√不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用√不适用

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务报告

9.1 审计意见

公司年度财务报告已经中瑞华恒信会计师事务所有限公司注册会计师李秀卿、孙奇审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

9.2 披露比较式合并及母公司的资产负债表、利润表及利润分配表和现金流量表

资产负债表

2005年12月31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
资产：						
流动资产：						
货币资金			161,158,580.74	100,296,548.66	35,110,439.76	749,971.25
短期投资						
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款			60,046,580.19	1,901,296.28		
其他应收款			5,720,278.18	131,263,451.78	327,500,543.29	337,943,909.07
预付账款			112,555,000.00	440,420.00		
应收补贴款						
存货			577,132,708.61	568,828,404.02	1,900.00	282,959.51
待摊费用			4,344,035.21	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			920,957,182.93	806,208,186.45	362,612,883.05	341,530,173.34
长期投资：						
长期股权投资			65,356,971.85	67,217,547.08	259,632,346.40	227,687,259.42
长期债权投资						
长期投资合计			65,356,971.85	67,217,547.08	259,632,346.40	227,687,259.42
其中：合并价差(贷差以"–"号表示，合并报表填列)			–1,484,314.59	–2,489,868.98		
其中：股权投资差额(贷差以"–"号表示，合并报表填列)			2,285,395.65	2,443,088.10		
固定资产：						
固定资产原价			3,436,510.40	3,260,340.40	730,123.15	730,123.15
减：累计折旧			1,516,082.69	1,072,703.15	433,326.82	353,888.90
固定资产净值			1,920,427.71	2,187,637.25	296,796.33	376,234.25
减：固定资产减值准备						
固定资产净额			1,920,427.71	2,187,637.25	296,796.33	376,234.25
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
固定资产合计			1,920,427.71	2,187,637.25	296,796.33	376,234.25
无形资产及其他资产：						
无形资产			87,224.19	130,102.83	5,750.00	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			87,224.19	130,102.83	5,750.00	8,750.00
递延税项：						
递延税款借项						
资产总计			988,321,806.68	875,743,473.61	622,547,775.78	569,602,417.01
负债及股东权益：						
流动负债：						
短期借款			217,000,000.00	220,000,000.00	119,000,000.00	150,000,000.00
应付票据						
应付账款			50,528,614.27	115,085,694.92		
预收账款			57,951,813.64	23,025,514.15		
应付工资			517,093.43	831,303.43	439,730.00	328,000.00
应付福利费			1,671,021.28	1,496,867.32	531,404.87	531,356.39
应付股利			2,518,030.67	1,209,514.86	1,893,030.67	584,514.86
应交税金			55,329,822.79	51,416,194.69	7,615,542.75	7,525,344.01
其他应交款			942,557.12	749,924.04	211,929.87	217,265.26
其他应付款			177,272,813.91	57,514,444.25	227,059,975.61	162,632,482.29
预提费用			5,087,143.85	30,190,545.69		103,250.00
预计负债						
一年内到期的长期负债			80,000,000.00			
其他流动负债						
流动负债合计			648,818,910.96	501,520,003.35	356,751,613.77	321,922,212.81
长期负债：						
长期借款			26,782,518.85	86,459,321.78	6,782,518.85	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			26,782,518.85	86,459,321.78	6,782,518.85	6,305,495.03
递延税项：						
递延税款贷项						
负债合计			675,601,429.81	587,979,325.13	363,534,132.62	328,227,707.84
少数股东权益(合并报表填列)			46,780,405.26	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			11,830,440.32	9,122,990.05	13,352,587.39	9,295,428.55
盈余公积			52,467,552.75	46,975,354.01	25,282,630.02	22,859,263.75
其中：法定公益金			20,358,677.48	18,527,944.57	11,297,036.58	10,489,247.82
未分配利润			72,941,978.54	62,820,618.44	91,678,425.75	80,520,016.87
拟分配现金股利			3,861,000.00	3,861,000.00	3,861,000.00	3,861,000.00
外币报表折算差额(合并报表填列)						
减：未确认投资损失(合并报表填列)						
所有者权益（或股东权益）合计			265,939,971.61	247,618,962.50	259,013,643.16	241,374,709.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计			988,321,806.68	875,743,473.61	622,547,775.78	569,602,417.01

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

2005年1–12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			290,724,595.10	215,528,435.31	368,657.00	792,669.25
减：主营业务成本			192,190,499.97	112,509,255.65	281,059.51	597,147.14
主营业务税金及附加			15,975,223.93	11,854,063.95	20,497.34	43,596.80
二、主营业务利润（亏损以"–"号填列）			82,558,871.20	91,165,115.71	67,100.15	151,925.31
加：其他业务利润（亏损以"–"号填列）			2,347,457.25	2,015,333.50		
减：营业费用			15,659,889.85	7,448,742.98		
管理费用			8,766,891.53	19,618,811.07	320,347.63	7,470,340.24
财务费用			17,915,997.10	8,015,462.35	4,840,615.33	1,910,498.00
三、营业利润（亏损以"–"号填列）			42,563,549.97	58,097,432.81	–5,093,862.81	–9,228,912.93
加：投资收益（损失以"–"号填列）			–1,360,230.60	776,108.42	21,249,637.96	40,099,755.98
补贴收入						
营业外收入				8,790.00		
减：营业外支出						
四、利润总额（亏损总额以"–"号填列）			41,203,319.37	58,882,331.23	16,155,775.15	30,870,843.05
减：所得税			14,486,919.91	23,868,086.81		
减：少数股东损益			8,528,840.62	6,393,895.53		
加：未确认投资损失(合并报表填列)						
五、净利润（亏损以"–"号填列）			18,187,558.84	28,620,348.89	16,155,775.15	30,870,843.05
加：年初未分配利润			62,820,618.44	44,602,108.24	80,520,016.87	54,279,800.28
其他转入						
六、可供分配的利润			81,008,177.28	73,222,457.13	96,675,792.02	85,150,643.33
减：提取法定盈余公积			3,661,465.83	6,934,559.13	1,615,577.51	3,087,084.31
提取法定公益金			1,830,732.91	3,467,279.56	807,788.76	1,543,542.15
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			75,515,978.54	62,820,618.44	94,252,425.75	80,520,016.87
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)			72,941,978.54	62,820,618.44	91,678,425.75	80,520,016.87
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

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		本期数	
	合并	母公司	合并数	母公司数
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			239,022,343.63	263,649.00
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金			183,643,462.76	222,522,494.38
经营活动现金流入小计			422,665,806.39	222,786,143.38
购买商品、接受劳务支付的现金			219,501,334.49	
支付给职工以及为职工支付的现金			4,647,459.97	44,725.00
支付的各项税费			31,015,661.22	1,032,798.93
支付的其他与经营活动有关的现金			119,937,718.35	144,507,958.69
经营活动现金流出小计			375,102,174.03	145,585,482.62
经营活动现金流量净额			47,563,632.36	77,200,660.76
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				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			63,160.00	
投资所支付的现金			–3,814,689.83	5,880,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计			–3,751,529.83	5,880,000.00
投资活动产生的现金流量净额			3,751,529.83	–5,880,000.00
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			99,900,000.00	57,900,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			99,900,000.00	57,900,000.00
偿还债务所支付的现金			102,900,000.00	88,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			17,403,130.11	5,910,192.25
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			50,000.00	50,000.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金				
筹资活动现金流出小计			120,353,130.11	94,860,192.25
筹资活动产生的现金流量净额			–20,453,130.11	–36,960,192.25
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额			30,862,032.08	34,360,468.51
补充材料				
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润			18,187,558.84	16,155,775.15
加：少数股东损益(亏损以"–"号填列)			8,528,840.62	
减：未确认的投资损失				
加：计提的资产减值准备			–2,935,341.23	–2,991,964.31
固定资产折旧			422,205.85	79,437.92
无形资产摊销			42,878.64	3,000.00
长期待摊费用摊销				
待摊费用减少（减：增加）			–1,492,649.05	
预提费用增加（减：减少）			–25,000,151.84	
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			19,132,526.50	7,793,415.39
投资损失（减：收益）			1,360,230.60	–21,249,637.96
递延税款贷项（减：借项）				
存货的减少（减：增加）			181,965,351.45	281,059.51
经营性应收项目的减少(减：增加)			–67,919,922.30	13,541,936.46
经营性应付项目的增加(减：减少)			–84,727,895.72	63,587,638.60
其他(预计负债的增加)				
经营活动产生的现金流量净额			47,563,632.36	77,200,660.76
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			131,158,580.74	35,110,439.76
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			30,862,032.08	34,360,468.51

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

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化

9.4 本报告期无重大会计差错更正

9.5 如果与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化，提供具体说明

2005年3月和2005年12月，本公司分别受让了北京安泰达房地产开发有限责任公司（以下简称"安泰达"）36%和40%的股权，受让后持有安泰达76%的股权，并于2005年12月28日完成了工商变更登记手续。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》、财政部关于印发的《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答（二）的通知》[财会字[2003]10号]等有关文件的规定，本公司将安泰达纳入本期合并会计报表范围。根据财政部《关于执行具体会计准则和〈股份有限公司会计制度〉有关会计问题解答》（财会字[1998]66号）及《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则和有关问题解答》（财会[2002]18号文）等有关文件规定，本公司确定安泰达的股权（指76%）购买日为2005年12月31日。

董事长：徐京付

天创置业股份有限公司

2006年4月20日

证券代码：600791 证券简称：天创置业 编号：临2006–006号

天创置业股份有限公司
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

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

天创置业股份有限公司(以下简称"公司或本公司")第五届董事会第二次会议于2006年4月20日上午9:30，在北京市西城区德胜门外大街1号辽宁饭店6层会议室召开，本次会议应到董事9人，实到董事8人，谌卫东董事授权徐京付董事长出席本次会议并代为行使表决权，公司3名监事及财务总监列席了本次会议。会议由徐京付董事长主持，经与会董事的认真审议，形成以下决议：

一、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了公司2005年度董事会工作报告；

此议案尚须提交股东大会审议。

二、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了2005年年度报告及摘要；

此议案尚须提交股东大会审议。

三、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了公司2006年财务预算；

此议案尚须提交股东大会审议。

四、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了公司2005年度利润分配预案：

经中瑞华恒信会计师事务所审计确认，本公司2005年度实现净利润16,155,775.15元，提取10%法定盈余公积金1,615,577.51元、提取5%法定公益金807,788.76元后余额为13,732,408.88元，公司于2005年5月实施了2004年度利润分配方案，加上以前年度未分配利润77,946,016.87元（即本期余额加上2004年度未分配），本年度可供股东分配利润为91,678,425.75元。

根据公司实际经营情况及2006年业务发展计划，公司拟对2005年度未分配利润进行分配。即以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。此预案尚需提请股东大会审议通过后，方能实施。此预案尚需提请股东大会审议通过后，方能实施。

五、审阅了中瑞华会计师事务所出具的《关于天创置业股份有限公司关联方占用上市公司资金情况的专项说明》；（详细内容见上海证券交易所网站www.sse.com.cn）

六、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了公司2006年第一季度报告及摘要；

七、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了公司关于修订公司章程的议案；（详细内容见上海证券交易所网站www.sse.com.cn）

此议案尚须提交股东大会审议。

八、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了公司关于修订公司股东大会议事规则的议案；（详细内容见上海证券交易所网站www.sse.com.cn）

此议案尚须提交股东大会审议。

九、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了公司关于续聘会计师事务所的议案：

公司于2005年初聘请了中瑞华恒信会计师事务所有限责任公司（简称"中瑞华事务所"）负责公司2005年度财务报告的审计工作。鉴于该所审慎认真的工作态度、严谨求实的工作作风，同时为保持公司审计工作的持续性，现提议继续聘请中瑞华事务所负责公司2006年度的审计工作。

公司支付中瑞华事务所2005年度审计报酬33万元。经与中瑞华事务所友好协商，公司拟支付其2006年度的审计报酬仍为33万元。

此议案尚需提请股东大会审议通过后，方能实施。

十、以9票同意、0票反对、0票弃权，同意通过了公司召开2005年度股东大会的通知：

（一）、召开会议基本情况

1、会议时间：2006年5月23日上午9时

2、会议地点：北京西城区德胜门外新风街2号天成科技大厦B座九层会议室

3、召开方式：现场会议

（下转C55版）

天创置业股份有限公司 2006年第一季度报告

§1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 董事谌卫东，授权董事长徐京付代为行使表决权。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4 公司负责人徐京付，主管会计工作负责人姜爱芸，会计机构负责人郝建军声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 公司基本信息

股票简称	G天创	变更前简称	天创置业
股票代码	600791		
	董事会秘书		证券事务代表
姓名	朱兆梅		姚勇
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		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
电话	010–82273391		010–82273638
传真	010–82272948		010–82272948
电子信箱	zhuzm@tian-chuang.com		yaoyong@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	上年度期末数	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产(元)	1,021,551,648.91	988,321,806.68	3.36
股东权益（不含少数股东权益）(元)	267,252,833.33	265,939,971.61	0.49
每股净资产(元)	2.08	2.07	0.48
调整后的每股净资产(元)	2.03	2.01	1.00
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额(元)	–9,720,347.09	–9,720,347.09	
每股收益(元)	0.01	0.01	–58.33
净资产收益率(%)	0.49	0.49	减少0.73个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	0.49	0.49	减少0.73个百分点

2.2.2 利润表

单位：元 币种：人民币 审计类型：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	40,610,732.00	29,935,963.30		–
减：主营业务成本	28,255,095.96	15,608,589.68		–
主营业务税金及附加	2,233,590.26	1,646,477.97		–
二、主营业务利润（亏损以"–"号填列）	10,122,045.78	12,680,895.65		–
加：其他业务利润（亏损以"–"号填列）	4,613,490.00	139,778.68		–
减：营业费用	5,321,415.39	2,213,553.87		–
管理费用	1,981,807.53	1,954,419.84	669,294.67	606,892.42
财务费用	2,084,609.73	1,316,014.87	1,623,417.68	803,009.21
三、营业利润（亏损以"–"号填列）	5,347,703.13	7,336,685.75	–2,292,712.35	–1,409,901.63
加：投资收益（损失以"–"号填列）	61,528.25	–78,292.43	3,605,574.07	4,463,160.89
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）	5,409,231.38	7,258,393.32	1,312,861.72	3,053,259.26
减：所得税	3,038,514.88	3,183,801.15	–	–
减：少数股东损益	1,057,854.78	1,021,332.91		
加：未确认投资损失(合并报表填列)				
五、净利润（亏损以"–"号填列）	1,312,861.72	3,053,259.26	1,312,861.72	3,053,259.26

2.3 报告期末股东总数及前十名无限售条件流通股股东持股表(已完成股权分置改革)

单位：股

报告期末股东总数（户）	8,173	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
唐厚勤	942,240	人民币普通股
乔北军	509,600	人民币普通股
蔡孝银	499,707	人民币普通股
张翠兰	496,405	人民币普通股
宋德欣	488,287	人民币普通股
王玉梅	481,026	人民币普通股
王 健	468,520	人民币普通股
北京北方银通房地产开发有限公司	457,778	人民币普通股
张志贤	445,695	人民币普通股
孙长环	410,683	人民币普通股

§3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内，我公司主营业务收入主要来源于天创科技大厦项目和天创维嘉项目的销售，销售收入共计40,610,732.00元；销售成本为28,255,095.96元；毛利率为30.42%。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额10%以上的主营行业或产品情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
分行业			
商品房销售	40,610,732.00	28,255,095.96	30.42

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

□适用√不适用

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

□适用√不适用

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

□适用√不适用

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

□适用√不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

□适用√不适用

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

□适用√不适用

3.4 经审计且被出具"非标意见"情况下董事会和监事会出具的相关说明

□适用√不适用

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

□适用√不适用

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

□适用√不适用

3.7 公司原非流通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

√适用□不适用

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。	遵守承诺

董事长：徐京付

天创置业股份有限公司

2006年4月20日