

天创置业股份有限公司 2006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法律责任。
1.2 陈锋军董事未出席董事会，授权王琪董事代为出席会议并行使表决权。

1.3 公司年度财务报告经审计，中瑞华恒信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
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(会计主管人员)郝建军声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

Table with 2 columns: Item (e.g., 股票简称, 上市交易所) and Value (e.g., 天创置业, 上海证券交易所).

2.2 联系人和联系方式

Table with 2 columns: Contact Info (e.g., 姓名, 联系地址) and Details (e.g., 朱兆梅, 北京市海淀区彩虹和坊路8号天创科技大厦12层).

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

Table with 5 columns: Item (e.g., 主要会计数据), 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%) (2006), 2004年.

3.2 主要财务指标

Table with 5 columns: Item (e.g., 每股收益), 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%) (2006), 2004年.

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

Table with 2 columns: Item (e.g., 处置长期股权投资、确定资产、在建工程、无形资产) and Amount.

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

Table with 5 columns: Item (e.g., 有限售条件股份), 数量, 比例, 本次变动前, 本次变动后.

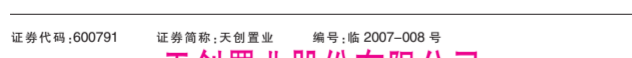
4.2 股东数量和持股情况

Table with 5 columns: Item (e.g., 报告期末股东总数), 数量, 比例, 持股总数, 年度内增减.

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
4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍
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
成立日期：2004年12月8日
主要经营业务或管理活动：电厂、发电机和配套安装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



五、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司2007年财务预算报告；
六、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司2007年度经营计划；
七、审阅了中瑞华恒信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)

五、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于执行新会计准则的议案；

九、审阅了中瑞华恒信会计师事务所出具的《关于天创置业股份有限公司新旧会计准则权益差异调节表的审阅报告》；
十、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于聘请会计师事务所的议案；
董事会同意继续聘请中瑞华恒信会计师事务所负责审计公司2007年度的审计工作，支付其2007年度的审计报酬仍为33万元。

十一、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司召开2006年度股东大会的通知；

(一)召开会议基本情况
1、会议时间：2007年3月29日上午9:30
2、会议地点：北京市海淀区彩虹和坊路8号天创科技大厦12层西侧公司会议室。

3、召开方式：现场会议

(二)会议审议事项：
1、天创置业股份有限公司2006年度董事会工作报告；
2、天创置业股份有限公司2006年度监事会工作报告；
3、天创置业股份有限公司2006年年度报告及摘要；
4、天创置业股份有限公司2006年财务决算报告；
5、天创置业股份有限公司2006年度利润分配预案；
6、天创置业股份有限公司2007年度财务预算报告；
7、天创置业股份有限公司关于调整独立董事津贴的议案；
8、天创置业股份有限公司关于聘请会计师事务所的议案。

(三)出席会议对象：

1、公司董事、监事及高级管理人员、律师；
2、截止2007年3月22日下午交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册，并办理了出席会议登记手续的公司全体股东，股东可委托他人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司股东。

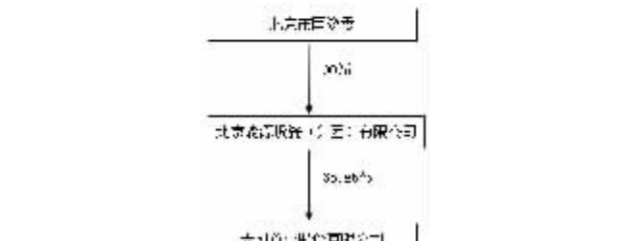
(四)参加现场会议登记方法：

1、登记时间：2007年3月23日上午9:00—11:00，下午13:00—16:00
2、登记地点：北京市海淀区彩虹和坊路8号天创科技大厦12层西侧公司董事办公室
3、登记方式：传真、信函或专人送达
4、登记手续：法人股股东代表持公司股份营业执照复印件(加盖公章)、股东帐户卡、法定代理人授权委托书和出席人身份证办理登记手续；个人股股东本人持身份证、股票帐户卡、受托代理人持本人身份证、授权委托书、委托入股票帐户卡办理登记手续。异地股东可以用信函或传真方式登记。

(五)其它事项：
1、本次股东大会会期半天，与会股东食宿、交通费自理。
2、联系电话：010-62609929 传真：010-62687079
3、联系人：朱兆梅 姚勇
4、联系地址：北京市海淀区彩虹和坊路8号天创科技大厦12层西侧公司董事办公室 邮编：100080

(六)授权委托书

兹全权委托 先生/女士代表本人/本单位出席天创置业股份有限公司2006年度股东大会，并代为行使表决权。
委托人姓名/名称：
受托人姓名：
委托人身份证号码：
受托人身份证号码：
委托人持股数：
委托人股票帐户：
委托日期： 年 月 日



§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

Table with 10 columns: Name, Position, Gender, Birth Date, Appointment Start Date, Appointment End Date, Annual Salary, Shareholding, Share Change, Share Change Reason, Share Change Date.

§6 管理层讨论与分析

1、房地产行业发展和政策分析
房地产行业是我国国民经济的支柱产业。有关统计资料显示，2006年全国商品房销售面积大于竣工面积，同时竣工面积、销售面积、销售额等方面的增长幅度均较以前年份趋缓，行业呈现平稳上升的态势。

公司董事会认为，随着我国经济的快速发展，“十一五”规划期间，国内房地产行业内需依然强劲，未来房地产投资和消费仍会有稳定的增长，行业景气有望保持平稳上升。

2、政策变化及影响分析
2006年是国家“十一五”规划的开局之年，是国家继续对房地产行业宏观调控之年。报告期内，国家有关部委相继发布了一系列政策，从土地政策到建筑规划政策，以及先后提高银行贷款利率和银行存款准备金利率等政策。

公司董事会认为，国家宏观调控的主要目的是为了规范房地产市场，使房地产市场能够健康、稳定发展，对房地产企业而言，既是挑战也是机遇。国家税务总局发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，旨在加强土地增值税的清算管理，有利于土地增值税政策的认真落实和严格执行，本公司已按相关政策和规定预缴了土地增值税，且公司房地产开发项目以普通住宅为主，故该政策对本公司现有开发项目的现金流及净利润均无影响。

3、公司的应对措施
公司积极应对，从加强上市公司的规范化管理、加快项目开发效率和上市公司资本运作三方面着手，整合资源，开拓市场，完善管理流程，大力培育企业的核心竞争力，努力实现公司的高效、稳健和可持续发展。

4、2006年经营目标超计划完成
报告期内，天创置业的整体经营工作取得了较大的进展，大兴住宅项目售罄；天创祥瑞名居(天创公馆)住宅售罄；天科大厦写字楼和商业的销售取得了较好业绩；各项目形象进度的指标也基本完成。

报告期内，公司主要营业收入来自于天创维嘉写字楼、可家可园(大兴黄村卫星城北区23#地项目)、天创祥瑞名居(天创公馆)的销售，以及天创科技大厦写字楼的销售和出租，总体经营状况较好，共实现主营业务收入406,676,495.15元，实现净利润25,363,161.37元，分别比去年同期增长38.57%和39.45%，完成2006年预算的110%和107%。

5、对公司未来发展的展望
公司2006年总体经营稳健，财务状况良好，经营业绩较好。但是由于公司资产及股本规模偏小，所以应加快公司发展。2007年，公司将着重做好以下几方面工作：进一步完善公司的法人治理结构，提高董事会的决策能力；运行公司的战略规划和发展纲要，加强制度建设，完善管理模式；提高管理运营能力，提升企业核心竞争力；加强风险管理，健全风险控制体系；抓住市场机遇，加强项目储备。有规划有计划有措施抓落实，使公司2007年的各项工作跃上新台阶。

6.1 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况
√适用 □不适用
关于2007年1月1日新准则首次执行日现行会计准则和新准则股东权益的差异分析：

根据财政部33号令和财会[2006]3号文《关于印发<企业会计准则第1号—存货>等38项具体准则的通知》的规定，公司于2007年1月1日起执行新的企业会计准则。公司依据财政部新会计准则规定已经辨别认定的2007年1月1日首次执行日现行会计准则与新准则的差异情况如下：

长期股权投资差额
《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》规定，尚未摊销完毕的同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额全部冲销，并调整留存收益。公司截止2006年12月31日同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额余额5,699,704.10元，贷方差额余额6,713,822.65元，按规定进行调整，使公司2007年1月1日的留存收益增加1,014,118.55元，其中归属于母公司的留存收益增加1,014,118.55元。

所得税
《企业会计准则第18号—所得税》规定，公司资产和负债账面价值与其计税基础存在差异的，应确认为递延所得税资产或递延所得税负债。截至2006年12月31日，因长期股权投资、其他应收款坏账准备、应收账款坏账准备、预提费用等资产账面价值与其计税基础存在差异引起的递延所得税资产的影响共计4,466,098.03元，相应调增2007年1月1日留存收益，其中归属于母公司的留存收益增加2,747,708.88元，归属少数股东的权益增加1,718,389.15元。

少数股东权益
截至2006年12月31日，公司“少数股东权益”为60,751,337.67元，按照新会计准则的规定，应确认为少数股东权益的一部分，由此增加2007年1月1日股东权益60,751,337.67元。

上述调整前公司2006年12月31日的股东权益为295,267,639.06元，经过上述调整，2007年1月1日公司股东权益为361,499,193.31元。

执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司财务状况和经营成果的影响
公司执行新会计准则前应收款项按账龄的不同分别计提5%—100%的坏账准备，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按余额的2%计提坏账准备。新《企

业会计准则第22号—金融工具确认和计量》规定，应收款项的账面价值应按预计未来现金流量折算后的现值确定，预计未来现金流量现值低于账面价值的，按差额计提相应的坏账准备并计入当期损益。据此公司的应收款项坏账准备将有可能发生变化，从而对当期损益产生影响。

根据新会计准则第3号投资性房地产的规定，公司将现行政策下投资性房地产的核算从存货转到投资性房地产核算，公司采用成本模式对投资性房地产进行核算，此事项不影响公司的利润和股东权益。

根据新会计准则第2号长期股权投资的规定，公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，由此减少子公司经营盈亏对母公司当期投资收益的影响，此事项不影响本公司合并财务报表。

根据新会计准则第20号企业合并的规定，在公司收购其他公司时，收购成本如低于企业净资产公允价值，将产生利得，如高于并入企业净资产公允价值，将产生商誉。

根据新会计准则第18号所得税的规定，公司将现行政策下应付税款法变更为资产负债表债务法，将会影响公司当期的所得税费用，从而对公司的利润和股东权益。

根据新会计准则第33号合并财务报表的规定，公司将现行会计政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，此项变更会影响公司的股东权益。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

Table with 5 columns: Item (e.g., 分行业营业收入), 营业收入, 营业成本, 营业利润, 营业利润率.

6.3 主营业务分地区情况

Table with 3 columns: Region (e.g., 北京市), 营业收入, 营业收入比上年增减(%) (2006).

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
6.6 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2006年度实现净利润27,412,774.19元，提取10%法定盈余公积金2,741,277.42元后余额为24,671,496.77元，公司于2006年5月实施了2005年度利润分配方案，加上以前年度未分配利润87,817,425.75元(即本期余额加上2005年度未分配)，本年度可供股东分配利润为112,488,922.52元。

根据公司实际经营情况及2007年业务发展计划，公司拟对2006年度未分配利润进行分配，即以2006年期末总股本128,700,000股为基数，向全体股东每10股送5股派发现金红利0.60元(含税)，合计派发现金7,722,000元，剩余未分配利润40,416,922.52元结转下一年度；公司本次不进行公积金转增股本。

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

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

□适用 √不适用

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

Table with 5 columns: Item (e.g., 关联方), 关联方, 发生额, 余额, 未发生额.

7.4.3 2006年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

报告期内新增资金占用情况

□适用 √不适用

截止2006年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案
□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况
√适用 □不适用

Table with 3 columns: Shareholder Name, Commitment Item, Commitment Fulfillment Status.

报告期末持股5%以上的原非流通股股东持有的无限售条件流通股数量增减变动情况
□适用 √不适用

7.6.2 未股改公司的股改工作时间安排说明

□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、公司财务状况、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

财务报告 □未经审计 √审计

审计意见 √标准无保留意见 □非标准意见

审计意见全文

审计报告

天创置业股份有限公司全体股东：
我们审计了后附的天创置业股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括2006年12月31日的资产负债表和合并资产负债表，2006年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、现金流量表和合并现金流量表、资产减值准备明细表和合并资产减值准备明细表、股东权益增减变动表和合并股东权益增减变动表以及财务报表附注。

按照中国注册会计师审计准则和《企业会计准则》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的运行有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2006年12月31日的财务状况、合并财务状况以及2006年度的经营成果、合并经营成果和现金流量、合并现金流量。

中瑞华恒信会计师事务所
中国注册会计师：朱海武、王湘萍

9.2 披露比较式合并及母公司的资产负债表、利润表及利润分配和现金流量表

资产负债表

2006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

Table with 5 columns: Item, 合并, 母公司, 期末数, 期初数.