天创置业股份有限公司2007年度报告摘要

（上接41版）

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见

审计意见全文

审计报告

中瑞岳华审字[2008]第13332号

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2007年12月31日的资产负债表和合并资产负债表，2007年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照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。

二、注册会计师的责任

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不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的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2007年12月31日的财务状况、合并财务状况以及2007年度的经营成果、合并经营成果和现金流量、合并现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：朱海武

中国·北京　　中国注册会计师：丁勇

2008年3月6日

9.2 财务报表

合并资产负债表
2007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	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		142,993,832.48	175,262,732.94
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		8,952,641.29	28,016,418.39
预付款项		714,896,140.00	412,575,397.79
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,359,261.09	7,317,629.35
买入返售金融资产			
存货		486,715,263.13	1,195,939,604.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			6,857,401.36
流动资产合计		1,355,917,137.99	1,825,969,184.13
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		65,925,479.43	66,786,856.00
投资性房地产			
固定资产		39,736,822.22	41,469,779.99
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		58,279.43	64,352.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			244,916.52
递延所得税资产		10,843,157.87	8,156,837.63
其他非流动资产			619,312.55
非流动资产合计		116,563,738.95	117,342,054.91
资产总计		1,472,480,876.94	1,943,311,239.04
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	468,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		156,826,881.11	130,410,172.91
预收款项		29,448,475.95	434,601,248.65
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		8,574,925.40	8,130,753.83
应交税费		134,462,819.48	84,352,074.02
应付利息		4,974,038.75	4,466,494.05
应付股利		120,574,915.17	103,468,973.56
其他应付款		112,285,326.28	182,902,320.98
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		667,137,382.14	1,516,832,038.00
非流动负债：			
长期借款		3,050,000.00	3,050,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,050,000.00	3,050,000.00
负债合计		670,187,382.14	1,519,882,038.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		283,050,000	128,700,000
资本公积		266,836,781.25	83,667,995.05
减：库存股			
盈余公积		11,532,126.25	4,304,239.85
一般风险准备			
未分配利润		160,388,076.71	138,708,129.80
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		721,806,984.21	355,380,364.70
少数股东权益		80,486,510.59	68,048,836.34
所有者权益合计		802,293,494.80	423,429,201.04
负债和所有者权益总计		1,472,480,876.94	1,943,311,239.04

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：郝建军母公司资产负债表
2007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	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		3,054,833.51	40,431,830.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		474,264,543.00	164,440,000.01
应收利息			
应收股利		89,381,196.30	
其他应收款		96,585,847.55	130,158,236.32
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		663,286,420.36	335,030,066.76
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		224,930,333.45	139,983,415.48
投资性房地产			
固定资产		263,853.79	301,189.31
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		20,300.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,718,857.53	3,574,067.31
其他非流动资产			
非流动资产合计		232,933,344.77	143,858,672.10
资产总计		896,219,765.13	478,888,738.86
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	218,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,489,093.60	2,106,567.27
应交税费		8,631.70	144,862.15
应付利息		4,974,038.75	4,466,494.05
应付股利		6,211,873.60	1,069,487.86
其他应付款		242,432,407.41	110,230,546.44
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		355,116,045.06	336,517,957.77
非流动负债：			
长期借款		3,050,000.00	3,050,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,050,000.00	3,050,000.00
负债合计		358,166,045.06	339,567,957.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		283,050,000.00	128,700,000.00
资本公积		284,092,616.21	24,870,336.48
减：库存股			
盈余公积		11,532,126.25	4,304,239.85
未分配利润		−40,621,022.39	−18,553,795.24
所有者权益（或股东权益）合计		538,053,720.07	139,320,781.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		896,219,765.13	478,888,738.86

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
合并利润表
2007年1–12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：天创置业股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,400,499,138.95	844,520,518.96
其中：营业收入		1,400,499,138.95	844,520,518.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,156,697,838.05	688,869,973.77
其中：营业成本		950,526,456.94	566,407,667.25
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		123,768,443.19	45,707,795.47
销售费用		30,909,677.74	27,520,099.83
管理费用		32,149,488.06	30,094,734.12
财务费用		24,911,118.37	12,490,006.45
资产减值损失		−5,567,346.25	6,649,670.65
加：公允价值变动收益（损失以“−”号填列）			
投资收益（损失以“−”号填列）		−1,480,689.12	2,403,535.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		−861,376.57	2,824,133.50
汇兑收益（损失以“−”号填列）			
三、营业利润（亏损以“−”号填列）		242,320,611.78	158,054,081.12
加：营业外收入		1,190,567.83	37,019.00
减：营业外支出		256,920.92	49,273.42
其中：非流动资产处置损失		246,633.78	44,273.42
四、利润总额（亏损总额以“−”号填列）		243,254,258.69	158,041,826.70
减：所得税费用		84,736,751.13	51,131,365.06
五、净利润（净亏损以“−”号填列）		158,517,507.56	106,910,461.64
归属于母公司所有者的净利润		134,579,833.31	89,109,941.39
少数股东损益		23,937,674.25	17,800,520.25
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.48	0.34
（二）稀释每股收益			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：25,959,679.06元。

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
母公司利润表
2007年1–12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：天创置业股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		3,253,473.62	3,337,983.52
财务费用		18,868,407.76	8,112,724.05
资产减值损失		−1,867,510.94	−3,912,476.45
加：公允价值变动收益（损失以“−”号填列）			
投资收益（损失以“−”号填列）		107,138,623.43	2,824,133.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		−861,376.57	2,824,133.50
二、营业利润（亏损以“−”号填列）		86,884,252.99	−4,714,097.62
加：营业外收入			
减：营业外支出		196,383.96	44,273.42
其中：非流动资产处置净损失		191,383.96	44,273.42
三、利润总额（亏损总额以“−”号填列）		86,687,869.03	−4,758,371.04
减：所得税费用		−4,144,790.22	−1,248,423.51
四、净利润（净亏损以“−”号填列）		90,832,659.25	−3,509,947.53

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
合并现金流量表
2007年1–12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：天创置业股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,003,815,884.56	512,379,934.54
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,553,586.94	57,222,286.37
经营活动现金流入小计		1,031,369,471.50	569,602,220.91
购买商品、接受劳务支付的现金		458,189,291.87	47,592,966.47
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		19,364,317.04	21,782,506.56
支付的各项税费		152,638,054.90	58,451,081.83
支付其他与经营活动有关的现金		168,666,987.62	676,037,516.40
经营活动现金流出小计		798,858,651.43	803,864,071.26
经营活动产生的现金流量净额		232,510,820.07	−234,261,850.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			30,000,000.00
取得投资收益收到的现金			1,723,719.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		174,404.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		174,404.00	31,723,719.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		731,469.26	1,545,465.00
投资支付的现金			3,100,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		731,469.26	4,645,465.00
投资活动产生的现金流量净额		−557,065.26	27,078,254.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		243,413,985.19	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		500,000.00	
取得借款收到的现金		300,000,000.00	560,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		543,413,985.19	560,000,000.00
偿还债务支付的现金		768,500,000.00	508,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,636,640.46	35,024,546.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,500,000.00	3,040,000.00
筹资活动现金流出小计		807,636,640.46	546,564,546.30
筹资活动产生的现金流量净额		−264,222,655.27	13,435,453.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		−32,268,900.46	−193,748,142.25
加：期初现金及现金等价物余额		175,262,732.94	369,010,875.19
六、期末现金及现金等价物余额		142,993,832.48	175,262,732.94

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
母公司现金流量表
2007年1–12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：天创置业股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		236,840,121.29	308,691,201.44
经营活动现金流入小计		236,840,121.29	308,691,201.44
购买商品、接受劳务支付的现金		301,826,509.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		861,675.64	13,516.60
支付的各项税费		3,875,840.38	160.00
支付其他与经营活动有关的现金		65,511,332.99	384,883,787.24
经营活动现金流出小计		372,075,358.01	384,897,463.84
经营活动产生的现金流量净额		−135,235,236.72	−76,206,262.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		19,404.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		19,404.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		384,790.00	126,000.00
投资支付的现金		9,500,000.00	3,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,884,790.00	3,226,000.00
投资活动产生的现金流量净额		−9,865,386.00	−3,226,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		242,913,985.19	
取得借款收到的现金			230,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		242,913,985.19	230,000,000.00
偿还债务支付的现金		118,500,000.00	130,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,190,359.39	11,706,346.93
支付其他与筹资活动有关的现金		1,500,000.00	3,040,000.00
筹资活动现金流出小计		135,190,359.39	145,246,346.93
筹资活动产生的现金流量净额		107,723,625.80	84,753,653.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		−37,376,996.92	5,321,390.67
加：期初现金及现金等价物余额		40,431,830.43	35,110,439.76
六、期末现金及现金等价物余额		3,054,833.51	40,431,830.43

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
合并所有者权益变动表
2007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	本期金额							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	128,700,000.00	19,655,946.40		58,742,497.24		88,169,195.42		295,267,639.06
加：会计政策变更		64,012,049.65		−54,438,257.39		50,538,934.38		60,048,836.34
前期差错更正								
二、本年年初余额	128,700,000.00	83,667,995.05		4,304,239.85		138,708,129.80		68,048,836.34
三、本年增减变动金额（减少以“−”号填列）	154,350,000.00	183,168,786.20		7,227,886.40		21,679,946.91		12,437,674.25
（一）净利润						134,579,833.31		23,937,674.25
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		229,320.90						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		229,320.90						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计		229,320.90				134,579,833.31		23,937,674.25
（三）所有者投入和减少资本	60,000,000	182,939,465.30						500,000.00
1. 所有者投入资本	60,000,000	259,222,279.73						500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		−76,282,814.43						
（四）利润分配	94,350,000			7,227,886.40		−112,899,886.40		−12,000,000.00
1. 提取盈余公积				7,227,886.40		−7,227,886.40		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	94,350,000					−105,672,000.00		−12,000,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	283,050,000.00	266,836,781.25		11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	128,700,000.00	11,830,440.32		52,407,552.75		72,941,978.54		265,939,971.61
加：会计政策变更		102,136,933.32		−40,496,770.82		68,868,809.99		60,915,887.47
前期差错更正								
二、本年年初余额	128,700,000.00	113,967,373.64		11,970,782.10		141,810,788.53		60,915,887.47
三、本年增减变动金额（减少以“−”号填列）		−30,299,378.59		−7,666,542.25		−3,092,658.73		7,132,948.87
（一）净利润						89,109,941.39		17,800,520.25
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		7,825,506.08						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他		7,825,506.08						
上述（一）和（二）小计		7,825,506.08				89,109,941.39		17,800,520.25
（三）所有者投入和减少资本		−38,124,884.67						
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		−38,124,884.67						
（四）利润分配				−7,666,542.25		−92,202,600.12		−10,667,571.38
1. 提取盈余公积				5,590,984.75		−5,590,984.75		
2. 提取一般风险准备						−99,869,142.37		−10,667,571.38
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他				−13,257,527.00		13,257,527.00		
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	128,700,000.00	83,667,995.05		4,304,239.85		138,708,129.80		68,048,836.34

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

母公司所有者权益变动表
2007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	本期金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	128,700,000.00	21,923,645.80		28,023,907.44		112,488,922.52	291,136,475.76
加：会计政策变更		2,946,690.68		−23,719,667.59		−131,042,717.76	−151,815,694.67
前期差错更正							
二、本年年初余额	128,700,000.00	24,870,336.48		4,304,239.85		−18,553,795.24	139,320,781.09
三、本年增减变动金额（减少以“−”号填列）	154,350,000.00	259,222,279.73		7,227,886.40		−22,067,227.15	398,732,938.98
（一）净利润						90,832,659.25	90,832,659.25
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计						90,832,659.25	90,832,659.25
（三）所有者投入和减少资本	60,000,000	259,222,279.73					319,222,279.73
1. 所有者投入资本	60,000,000	259,222,279.73					319,222,279.73
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配	94,350,000			7,227,886.40		−112,899,886.40	−11,322,000
1. 提取盈余公积				7,227,886.40		−7,227,886.40	
2. 对所有者（或股东）的分配	94,350,000					−105,672,000.00	−11,322,000
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	283,050,000.00	284,092,616.21		11,532,126.25		−40,621,022.39	538,053,720.07

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	128,700,000.00	13,352,587.39		25,282,630.02		91,678,425.75	259,013,643.16
加：会计政策变更		2,946,690.68		−20,978,390.17		−102,861,273.46	−120,892,972.95
前期差错更正							
二、本年年初余额	128,700,000.00	16,299,278.07		4,304,239.85		−11,182,847.71	138,120,670.21
三、本年增减变动金额（减少以“−”号填列）		8,571,058.41				−7,370,947.53	1,200,110.88
（一）净利润						−3,509,947.53	−3,509,947.53
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		8,571,058.41					8,571,058.41
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他		8,571,058.41					8,571,058.41
上述（一）和（二）小计		8,571,058.41				−3,509,947.53	5,061,110.88
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配						−3,861,000.00	−3,861,000.00
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配						−3,861,000.00	−3,861,000.00
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	128,700,000.00	24,870,336.48		4,304,239.85		−18,553,795.24	139,320,781.09

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 会计政策、会计估计和核算方法变更的说明

本公司于2007年1月1日起执行新会计准则。按照新会计准则和中国证券监督管理委员会发布的《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露的通知》（证监发[2006]136号）和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》等有关规定，本公司对以下会计政策进行了变更，并对比较期间的财务报表进行了追溯调整，其中：

①本公司原采用应付税款法核算企业所得税，新会计准则要求采用资产负债表债务法核算所得税。该项会计政策变更采用追溯调整法，由此调增年初股东权益金额5,564,754.29元，其中：归属于母公司的权益4,672,373.60元，归属于少数股东的权益892,380.69元；

②本期通过定向增发股票方式合并北京国电房地产开发有限公司（以下简称“国电房地产”），系同一控制下企业合并，由此增加年初股东权益金额59,319,658.22元，其中：归属于母公司的权益52,914,540.25元，归属于少数股东的权益6,405,117.97元；

③按照新会计准则要求，少数股东权益列入股东权益项下，由此增加年初股东权益68,048,836.34元（包括国电房地产及递延所得税产生的少数股东权益）；

④本公司将属于同一控制下合并产生的股权投资差额余额调入资本公积，由此增加年初股东权益1,633,431.10元。

⑤本年度由于执行新企业会计准则不再按照母公司持股比例补提子公司的盈余公积，由此导致法定盈余公积减少30,718,589.80元，年初未分配利润增加30,718,589.80元；

⑥按照新的企业会计准则，对子公司长期股权投资由权益法核算改为成本法核算，由此导致以前年度计提的法定盈余公积减少23,719,667.59元，年初未分配利润增加23,719,667.59元。

根据《企业会计准则第22号－金融工具确认和计量》的有关应收款项计提资产减值的规定，同时结合本公司近五年坏账准备计提、核销、转回等实际情况，经公司第五届董事会第七次会议决定，同意变更坏账准备的计提方法。此项会计估计变更导致2007年度利润总额增加440,592.13元。

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

A.合并范围的变更原因

本期纳入合并范围的二级子公司增加两家，为国电房地产和宁夏京能房地产开发有限公司。三级子公司增加两家，为内蒙古京能房地产开发有限公司和北京市治平物业管理有限责任公司，其具体原因是：

a.2007年3月本公司以定向增发股票的方式并购控股股东京能集团持有的国电房地产90%的股权，并购后本公司拥有国电房地产的控股权，故将其纳入合并范围。

b.2007年12月本公司与京能集团共同出资组建了宁夏京能房地产开发有限公司，该公司注册资本10,000万元，其中本公司出资9,500万元，占其注册资本的95%，京能集团出资500万元，占其注册资本的5%，本公司对宁夏京能房地产开发有限公司拥有控股权，故将其纳入合并范围。

c.2007年7月本公司所属的控股子公司天创世缘和国电房地产共同出资组建了内蒙古京能房地产开发有限公司，该公司注册资本1,000万元，其中天创世缘出资670万元，占其注册资本的67%，国电房地产出资330万元，占其注册资本的33%，本公司对内蒙古京能房地产开发有限公司拥有控股权，故将其纳入合并范围。

d. 北京市治平物业管理有限责任公司是2002年10月22日经北京市工商行政管理局批准设立的有限责任公司，公司注册地址为：北京市朝阳区安定门外小关。注册资本100万元，其中：国电房地产出资51万元，占其注册资本的51%，北京市均豪物业管理有限责任公司出资49万元，占其注册资本的49%。本公司对北京市治平物业管理有限责任公司拥有控股权，故将其纳入合并范围。

董事长：徐京付

公司：天创置业股份有限公司

日期：2008年3月6日

证券代码：600890　　股票简称：ST中房　　编号：临2008–11

中房置业股份有限公司第五届董事会二十五次会议决议及召开2008年第二次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司于2008年3月7日以通讯方式召开了第五届董事会二十五次会议。会议应到董事9人，实到董事9人，会议通知于2008年2月27日以传真方式发出，会议的召开和程序符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议审议通过了：

一、审议通过了续聘天职国际会计师事务所有限公司为本公司提供2007年度审计服务的议案。审计费用为35万元。

本议案同意9票，反对0票，弃权0票。

二、审议通过了变更公司注册地址的议案。公司注册地址变更至北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212–3房间，尚需北京市工商行政管理局核准。

本议案同意9票，反对0票，弃权0票。

三、审议通过了制订《独立董事年报工作制度》。

本议案同意9票，反对0票，弃权0票。

四、审议通过了制订《董事会审计委员会年报工作规程》。

本议案同意9票，反对0票，弃权0票