

黑龙江天伦置业股份有限公司2003年半年度报告摘要

§ 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于《证券时报》、《中国证券报》。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 没有董事声明对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均出席董事会。

1.4 本公司的半年度报告未经审计。

1.5 公司董事长、总经理张国明先生、财务及财务部门负责人李明先生声明：保证半年度报告中的财务报告真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	天伦置业	
股票代码	000711	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵润涛	
联系地址	哈尔滨市经济技术开发区天顺街副68号	
电话	0451-82335442	
传真	0451-82334782	
电子信箱	zrt0001@sina.com	

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产	213,505,143.23	155,327,201.02	37.46%
流动负债	142,591,965.54	89,685,196.99	58.99%

总资产	452,257,228.14	397,339,375.89	13.82%
股东权益(不含少数股东权益)	305,057,044.08	302,821,086.63	0.74%
每股净资产	2.84	2.82	0.74%
调整后的每股净资产	2.84	2.82	0.74%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	2,235,957.45	7,453,534.80	-70.00%
扣除非经常性损益后的净利润	2,235,957.45	5,342,724.31	-58.15%
每股收益	0.02	0.07	-69.86%
每股收益(如果股本发生变化,按新股本计算)	0.02	—	—
净资产收益率	0.74%	2.56%	-71.09%
经营活动产生的现金流量净额	-17,318,904.41	62,423,659.25	-127.74%

2.2.2 非经常性损益项目

适用 不适用

2.2.3 国内外会计准则差异

适用 不适用

§ 3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

适用 不适用

3.2 前十名股东持股情况

单位:股

报告期末股东总数							17,470
前十名股东持股情况							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数(股)	比例(%)	股份类别(流通股或未流通)	质押或冻结的股份数量	股东性质(国有股东或外资股东)	
广州天伦集团控股有限公司	0	28,570,000	26.63	未流通	未知	国有股东	
南都集团控股有限	0	17,000,000	15.85	未流通	未知	国有股东	

公司						
上海国欣科技发展有限公司	0	2,200,000	2.05	未流通	未知	国有股东
上海卓成资产管理有限公司	0	2,000,000	1.86	未流通	未知	国有股东
黑河市经济合作区房地产开发有限公司	0	1,965,600	1.83	未流通	未知	国有股东
黑龙江惠扬房地产开发有限公司	0	1,550,000	1.45	未流通	未知	国有股东
黑龙江省城乡建设开发公司	0	842,400	0.79	未流通	未知	国有股东
上海众人安居房产销售有限公司	0	832,000	0.78	未流通	未知	国有股东
邓美联	0	754,897	0.70	已流通	未知	外资股东
上海文辉企业咨询有限公司	0	500,000	0.47	未流通	未知	国有股东
前十名股东关联关系的说明	公司前十名股东中，法人股股东间无关联关系，社会公众股股东与法人股股东关联关系未知。					
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称		约定持股期限			

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

§ 5 管理层讨论与分析

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)万元

分行业	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(%)
旅游	3,823.33	3,500.86	8.43	827.99	1,383.42	-80.27
物业租赁	857.70	182.77	78.69	65.26	199.62	-10.83
咨询代理	135.78	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00

黑龙江天伦置业股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

其中：关联交易金额	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
-----------	------	------	----	------	------	------

分产品	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(%)
松花江索道门票收入	358.92	175.70	51.05	-12.88	-25.55	19.50
广东中妇旅旅游收入	3,464.41	3,325.16	4.02	100.00	100.00	100.00
松花江索道站房出租收入及广州天誉花园物业租赁收入	857.77	182.77	78.69	65.26	199.62	-10.83
润龙合富置业咨询代理收入	135.78	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00
其中：关联交易金额	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
关联交易的定价原则	以评估值为基础，采取市场定价原则。					

5.2 主营业务分地区情况

单位：(人民币)万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
哈尔滨	412.92	-11.39
广州	4,403.89	847.07

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

适用 不适用

5.4 参股公司经营情况 (适用投资收益占净利润 10% 以上的情况)

适用 不适用

5.5 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

与上年同期相比主营业务增加了旅行社和房地产咨询代理业务，其收入分别占公司主营业务收入的 71.92%和 2.86%。

5.6 主营业务盈利能力 (毛利率) 与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

受"非典"影响，公司社会服务业项目收入大幅下降，导致主营业务盈利能力大幅下降。

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

与上年同期相比，本报告期公司增加了广东中妇旅国际旅行社的旅游业务收入和广州润龙合富置业有限公司房地产咨询代理业务收入。受“非典”影响，该旅行社上半年发生亏损。

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

适用 不适用

5.8.2 变更项目情况

适用 不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

5.10 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

由于公司上半年业绩下滑幅度较大及经营的房地产项目未产生效益，预计 2003 年第三季度业绩较去年同期相比将有较大幅度下降，下降幅度在 50%以上。

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

适用 不适用

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

适用 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方及被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至报告期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）
广州联华大厦及两宗土地	2002年11月04日	26,500.00	0.00	否

6.1.2 出售或置出资产

适用 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

适用 不适用

公司三届董事会二十五次会议（2002 年 11 月 6 日召开）审议通过了控股子公司广州润龙房地产有限公司（公司持有其 90%股份）与广州军区空军房地产管理处签署的《联华大厦项目转让合同》和《土地转让合同》，受让其所有的广州联华大厦项目及两宗土地，转让总金额为 2.65 亿元人民币。联华大厦项目位于广州市水荫路 34 号大院、环市东路北侧。该项目总占地面积 7187.151 平方米，其中包括一幢 31 层的商住楼和占地面积约 4100 平方米的一块空地。另一宗土地位于广州市天河区 33 号空广粤字第 6071 号，面积为 28000 平方米。现在，31 层的商住楼已接近工程收尾阶段，预计下半年能够开始销售。该大厦如能顺利销售，将对公司 2003 年全年的经营业绩产生重大影响。

6.2 担保事项

适用 不适用

单位：（人民币）万元

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）
广州润龙房地产有限公司	2002 年 09 月 28 日	3,000.00	一般担保	2002 年 9 月 28 日 -- 2003 年 8 月 1 日	否	否
广州润龙房地产有限公司	2003 年 03 月 10 日	4,500.00	连带责任担保	2003 年 3 月 10 日 -- 2004 年 3 月 10 日	否	否
担保发生额合计						7,500.00
担保余额合计						7,500.00
其中：关联担保余额合计						0.00

6.3 关联债权债务往来

适用 不适用

6.4 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

§ 7 财务报告

7.1 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	非标意见 未经审计
审计意见全文		
本公司的半年度报告未经审计。		

7.2 比较式合并及母公司的利润表

利润及利润分配表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：(人民币)元

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	48,168,126.65	12,166,168.12	9,309,831.70	9,309,831.70
减：主营业务成本	36,836,244.74	3,584,632.22	2,966,584.84	2,966,584.84
主营业务税金及附加	1,636,535.63	1,485,266.59	433,667.66	433,667.66
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	9,695,346.28	7,096,269.31	5,909,579.20	5,909,579.20
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)				
减：营业费用	1,739,415.59	63,337.73	97,038.44	97,038.44
管理费用	2,218,829.51	1,378,389.24	-978,767.67	-978,767.67
财务费用	2,378,130.42	1,066,091.65	1,246,638.53	1,246,638.53
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	3,358,970.76	4,588,450.69	5,544,669.90	5,544,669.90
加：投资收益(损失以“-”号填列)	-15,745.93	-1,061,086.11	28,496.96	28,496.96
补贴收入			1,959,000.00	1,959,000.00
营业外收入			7,680.00	7,680.00
减：营业外支出			18,484.37	18,484.37
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	3,343,224.83	3,527,364.58	7,521,362.49	7,521,362.49
减：所得税	1,332,141.13	1,291,407.13	67,827.69	67,827.69
减：少数股东损益	-224,873.75			0.00
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	2,235,957.45	2,235,957.45	7,453,534.80	7,453,534.80
加：年初未分配利润	87,069,481.04	87,069,481.04	71,708,532.59	71,708,532.59
其他转入				
六、可供分配的利润	89,305,438.49	89,305,438.49	79,162,067.39	79,162,067.39

黑龙江天伦置业股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

减：提取法定盈余公积	0.00			
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	89,305,438.49	89,305,438.49	79,162,067.39	79,162,067.39
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	89,305,438.49	89,305,438.49	79,162,067.39	79,162,067.39
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				

7.3 财务附注

7.3.1 与最近一期年度报告相比，本报告期会计政策、会计估计变更和会计差错更正均未发生。

7.3.2 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围未发生变化。

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

适用 不适用