

**黑龙江天伦置业股份有限公司  
二 00 四年第一季度季度报告**

**董事长签名：**

# 黑龙江天伦置业股份有限公司

## 二 00 四年第一季度报告

### § 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司本季度财务会计报告未经审计。

1.3 本公司董事长张雄先生、总经理张伟胜先生、财务及财务部门负责人李明先生声明：保证季度报告中的财务报告真实、完整。

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 公司基本信息

股票简称	天伦置业	
股票代码	000711	
	董事会秘书	证券事务代表
姓 名	赵润涛	
联系地址	哈尔滨经济技术开发区天顺街副 68 号	
电 话	0451—82335442	
传 真	0451—82334782	
电子邮箱	<a href="mailto:zrt0001@sina.com">zrt0001@sina.com</a>	

## 2.2 财务资料

### 2.2.1 主要会计数据及财务指标

	2004年3月31日	2003年12月31日	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	593,462,418.42	612,405,601.14	-3.09
股东权益 (不含少数股东权益)	335,851,522.96	332,377,080.12	1.05
每股净资产	3.131	3.099	1.03
调整后的每股净资产	3.131	3.099	1.03
	2004年1-3月	2003年1-3月	本报告期比上年同 期增减(%)
经营活动产生的现金 流量净额	-56,692,472.05	-3,580,480.09	-1483.38
每股收益	0.0324	0.0114	184.21
净资产收益率(%)	1.03	0.37	178.38
扣除非经常性损益后 的净资产收益率	1.04	0.37	181.08

非经常性损益项目	金额
营业外支出	5,000.00
合计	5,000.00

### 2.2.2 利润表

单位：人民币元

项 目	母 公 司		合 并	
	2004年1-3月	2003年1-3月	2004年1-3月	2003年1-3月
一、主营业务收入	5,040,721.17	5,708,170.00	55,411,944.41	30,267,792.36
减：主营业务成本	1,980,333.33	1,673,349.49	45,202,530.14	24,785,727.64
营业税及附加	361,463.14	789,350.24	1,590,291.82	868,948.68
二、主营业务利润	2,698,924.70	3,245,470.27	8,619,122.45	4,613,116.04
加：其它业务利润				
减： 营业费用	15,712.00	43,018.98	873,002.02	1,073,819.39
管理费用	921,727.52	404,354.45	1,401,219.05	840,257.18
财务费用	1,179,718.47	419,336.71	1,829,599.01	801,241.45
三、营业利润	581,766.71	2,378,760.13	4,515,302.37	1,897,798.02
加：投资收益	3,282,832.34	-414,659.40		
补贴收入				
营业外收入				
减：营业外支出			5,000.00	
四、利润总额	3,864,599.05	1,964,100.73	4,510,302.37	1,897,798.02
减：所得税	390,156.21	742,765.82	1,066,345.83	758,515.82
少数股东损益			-30,486.30	-82,052.71
五、净利润	3,474,442.84	1,221,334.91	3,474,442.84	1,221,334.91

### 2.3 报告期末股东总人数：14543 户

### § 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

本报告期，公司主营业务包括房地产销售、物业租赁、房地产咨询代理服务及旅游业。报告期内，公司实现主营业务收入 55,411,944.41 元，实现净利润 3,474,442.84 元。

##### 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

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产	13,585,000.00	7,599,485.99	44.06
旅游业	38,228,614.24	36,688,119.69	4.03
物业租赁	3,473,926.17	914,924.46	73.66
其中：关联交易	-	-	-

##### 3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

公司经营项目之一的松花江索道项目属旅游行业，经营具有季节性特点，一般冬夏两季为旺季，春秋两季为淡季。公司参股并承包经营的广州中妇旅国际旅行社的经营活动也会随着旅游淡旺季的变化而变化。公司的房地产项目有开发周期长的特点。

##### 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）

单位：人民币元

项目	金 额		占利润总额比例(%)		增减 百分点
	2004 年 1-3 月	2003 年度	2004 年 1-3 月	2003 年度	
主营业务利润	8,619,122.45	60,590,644.28	191.10	134.99	56.11
其他业务利润	-	-	-	-	-
期间费用	4,103,820.08	15,724,384.66	90.99	35.03	55.96
投资收益	-	17,623.35	-	0.04	-0.04
补贴收入	-	-	-	-	-
营业外收支净额	-5,000.00	1,900.00	-0.11	0.004	-0.114
利润总额	4,510,302.37	44,885,782.97	100	100	-

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

2003 年中期由于“非典”影响造成公司业绩大幅度下滑，2004 年中期公司在原有项目正常经营的同时，又增加了房地产项目的销售收入。所以，预计公司 2004 年中期业绩较去年同期相比将有大幅度增长，增长 50%以上。

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

黑龙江天伦置业股份有限公司

二 00 四年四月二十四日

## 资产负债表（一）

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司 2004年3月31日

单位：人民币元

资 产	母 公 司		合 并	
	2004.3.31	2003.12.31	2004.3.31	2003.12.31
流动资产：				
货币资金	27,850,242.38	57,486,169.09	42,825,817.58	106,434,660.21
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	2,005,072.80	1,745,833.39	14,996,744.97	6,045,351.02
其他应收款	49,002,702.50	37,077,887.50	26,656,102.05	21,453,845.86
预付账款	22,005,000.00	5,000.00	127,157,591.00	90,236,170.60
应收补贴款				
存货			148,172,887.33	152,629,564.69
待摊费用	22,500.00	30,000.00	93,138.24	86,095.99
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	100,885,517.68	96,344,889.98	359,902,281.17	376,885,688.37
长期投资：				
长期股权投资	132,415,945.05	129,133,112.71	251,934.82	251,934.82
长期债权投资				
长期投资合计	132,415,945.05	129,133,112.71	251,934.82	251,934.82
固定资产：				
固定资产原价	259,448,069.82	259,448,069.82	260,271,006.82	260,271,006.82
减：累计折旧	27,700,877.63	25,822,779.60	27,884,809.18	25,979,792.90
固定资产净值	231,747,192.19	233,625,290.22	232,386,197.64	234,291,213.92
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	231,747,192.19	233,625,290.22	232,386,197.64	234,291,213.92
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	231,747,192.19	233,625,290.22	232,386,197.64	234,291,213.92
无形资产及其他资产：				
无形资产	6,666.76	8,000.08	428,773.51	447,137.59
长期待摊费用			493,231.28	529,626.44
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	6,666.76	8,000.08	922,004.79	976,764.03
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	465,055,321.68	459,111,292.99	593,462,418.42	612,405,601.14

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 资产负债表（续表）

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司 2004年3月31日

单位：人民币元

资 产	母 公 司		合 并	
	2004.3.31	2003.12.31	2004.3.31	2003.12.31
流动负债：				
短期借款	120,000,000.00	120,000,000.00	160,000,000.00	165,000,000.00
应付票据				
应付账款			57,554,450.68	63,920,465.85
预付账款			10,376,526.51	10,768,315.73
应付工资	-4,381.25	3,000.00	-4,381.25	16,400.00
应付福利费	81,147.68	73,962.88	423,004.43	378,010.05
应付股利	1,204,532.00	1,204,532.00	1,204,532.00	1,204,532.00
应交税金	598,662.39	1,176,136.75	16,128,560.31	28,112,489.10
其他应交款	6,033.77	16,498.83	43,293.50	367,529.45
其他应付款	7,317,804.13	4,260,082.41	6,804,010.99	5,179,394.25
预提费用			30,000.00	
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	129,203,798.72	126,734,212.87	252,559,997.17	274,947,136.43
长期负债：				
长期借款				
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				
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	129,203,798.72	126,734,212.87	252,559,997.17	274,947,136.43
少数股东权益			5,050,898.29	5,081,384.59
股东权益：				
股本	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00
减：已归还投资				
股本净额	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00
资本公积	84,622,121.36	84,622,121.36	84,622,121.36	84,622,121.36
盈余公积	28,297,283.25	28,297,283.25	28,297,283.25	28,297,283.25
其中：法定公益金	9,431,761.09	9,431,761.09	9,431,761.09	9,431,761.09
未分配利润	115,666,518.35	112,192,075.51	115,666,518.35	112,192,075.51
股本权益合计	335,851,522.96	332,377,080.12	335,851,522.96	332,377,080.12
负债和股东权益合计	465,055,321.68	459,111,292.99	593,462,418.42	612,405,601.14

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 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 2004年1--3月

单位：人民币元

项 目	母 公 司		合 并	
	2004年1-3月	2003年1-3月	2004年1-3月	2003年1-3月
一、主营业务收入	5,040,721.17	5,708,170.00	55,411,944.41	30,267,792.36
减：主营业务成本	1,980,333.33	1,673,349.49	45,202,530.14	24,785,727.64
营业税及附加	361,463.14	789,350.24	1,590,291.82	868,948.68
二、主营业务利润	2,698,924.70	3,245,470.27	8,619,122.45	4,613,116.04
加：其它业务利润				
减：营业费用	15,712.00	43,018.98	873,002.02	1,073,819.39
管理费用	921,727.52	404,354.45	1,401,219.05	840,257.18
财务费用	1,179,718.47	419,336.71	1,829,599.01	801,241.45
三、营业利润	581,766.71	2,378,760.13	4,515,302.37	1,897,798.02
加：投资收益	3,282,832.34	-414,659.40		
补贴收入				
营业外收入				
减：营业外支出			5,000.00	
四、利润总额	3,864,599.05	1,964,100.73	4,510,302.37	1,897,798.02
减：所得税	390,156.21	742,765.82	1,066,345.83	758,515.82
少数股东损益			-30,486.30	-82,052.71
五、净利润	3,474,442.84	1,221,334.91	3,474,442.84	1,221,334.91
加：年初未分配利润	112,192,075.51	90,287,449.04	112,192,075.51	90,287,449.04
其他转入				
六、可供分配的利润	115,666,518.35	91,508,783.95	115,666,518.35	91,508,783.95
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
七、可供投资者分配的利润	115,666,518.35	91,508,783.95	115,666,518.35	91,508,783.95
减：提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润	115,666,518.35	91,508,783.95	115,666,518.35	91,508,783.95

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_



## 现金流量表（一）

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司 2004年1--3月

单位：人民币元

项 目	母公司	合并
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	4,781,481.76	48,036,450.85
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	6,158,407.09	25,559,960.07
现 金 流 入 小 计	10,939,888.85	73,596,410.92
购买商品、接受劳务支付的现金	22,131,846.97	80,941,749.43
支付给职工以及为职工支付的现金	374,919.93	1,010,682.28
支付的各项税费	1,335,625.57	14,556,731.63
支付的其他与经营活动有关的现金	15,498,502.53	33,779,719.63
现 金 流 出 小 计	39,340,895.00	130,288,882.97
经营活动产生的现金流量净额	-28,401,006.15	-56,692,472.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
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所收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现 金 流 入 小 计	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现 金 流 出 小 计	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现 金 流 入 小 计	0.00	
偿还债务所支付的现金		5,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	1,234,920.56	1,916,370.58
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现 金 流 出 小 计	1,234,920.56	6,916,370.58
筹资活动产生的现金流量净额	-1,234,920.56	-6,916,370.58
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-29,635,926.71	-63,608,842.63

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 现金流量表（二）

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司 2004年1--3月

单位：人民币元

项 目	母 公 司	合 并
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,474,442.84	3,474,442.84
加：少数股东损益		-30,486.30
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	1,878,098.03	1,905,016.28
无形资产摊销	1,333.32	18,364.08
长期待摊费用摊销		36,395.16
待摊费用减少(减：增加)	7,500.00	-7,042.25
预提费用增加(减：减少)		30,000.00
处置固定资产、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	1,234,920.56	1,916,370.58
投资损失(减：收益)	-3,282,832.34	
递延税款贷项(减：借项)		
存货的减少(减：增加)		4,456,677.36
经营性应收项目的减少(减：增加)	-34,184,054.41	-51,075,070.54
经营性应付项目的增加(减：减少)	2,469,585.85	-17,417,139.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-28,401,006.15	-56,692,472.05
二、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		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	27,850,242.38	42,825,817.58
减：现金的期初余额	57,486,169.09	106,434,660.21
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	-29,635,926.71	-63,608,842.63

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_