

**黑龙江天伦置业股份有限公司**  
**二 00 四年年度报告**

**董事长签名：**

## 重要提示

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。

公司 2004 年年度报告已经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计并出具标准无保留意见的审计报告。

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：保证年度报告中的财务报告真实、完整。

# 目 录

一、	公司基本情况简介.....	2
二、	会计数据和业务数据摘要.....	3
三、	股本变动及股东情况.....	5
四、	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	8
五、	公司治理结构 .....	11
六、	股东大会情况简介 .....	13
七、	董事会报告 .....	13
八、	监事会报告 .....	21
九、	重要事项 .....	22
十、	财务报告.....	25
十一、	备查文件目录.....	57

## 一、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：黑龙江天伦置业股份有限公司  
公司英文名称：HEILONGJIANG TIANLUN REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.  
公司英文名称缩写：TianLun Real Estate
- 2、公司法定代表人：张雄
- 3、公司董事会秘书：赵润涛  
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  
电子信箱：[zrt0001@sina.com](mailto:zrt0001@sina.com)
- 4、公司注册地址：哈尔滨经济技术开发区天顺街副 68 号  
公司办公地址：哈尔滨经济技术开发区天顺街副 68 号  
邮政编码：150090  
公司国际互联网网址：[www.tlzy.com.cn](http://www.tlzy.com.cn)  
电子信箱：[hljtlzy@126.com](mailto:hljtlzy@126.com)
- 5、公司信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》  
中国证监会指定登载公司年度报告的网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
公司年度报告备置地点：公司证券部、深交所
- 6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所  
股票简称：天伦置业  
股票代码：000711
- 7、其他有关资料：  
公司首次注册登记日期：1993 年 3 月 31 日  
公司首次注册登记地点：哈尔滨经济技术开发区  
企业法人营业执照注册号：2300001100930  
税务登记号码：230109126976973  
聘请会计师事务所名称：广东正中珠江会计师事务所  
办公地址：广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 10 楼

## 二、会计数据和业务数据摘要

### (一) 本年度主要会计数据

名 称	金 额 (元)
利润总额	34,463,121.27
净利润	22,312,501.67
扣除非经常性损益后的净利润	22,007,395.73
主营业务利润	51,167,314.63
其他业务利润	-
营业利润	34,366,168.27
投资收益	66,555.29
补贴收入	-
营业外收支净额	30,397.71
经营活动产生的现金流量净额	102,512,577.63
现金及现金等价物净增加额	25,358,672.82

说明：扣除的非经常性损益项目

项目名称	数据 (单位：人民币元)
营业外收入	65,955.14
营业外支出	35,557.43
各项营业外收支净额	30,397.71
坏帐准备冲回	102,092.98
向非金融机构收取的资金占用费	200,000.00
子公司清算收益	85,587.65
减：所得税影响数	112,972.40
减：少数股东损益	-
应扣除净额	305,105.94

### (二) 公司前三年主要会计数据和财务指标

序号	项 目	2004 年度	2003 年度	2002 年度	
				调整后	调整前
1	主营业务收入 (元)	226,389,659.98	256,247,079.61	88,395,860.92	88,395,860.92
2	净利润 (元)	22,312,501.67	29,555,993.49	21,857,548.77	21,857,548.77
3	总资产 (元)	515,162,278.34	612,405,601.14	397,339,375.89	397,339,375.89
4	股东权益 (元) (不含少数股东权益)	351,471,613.79	332,377,080.12	306,039,054.63	302,821,086.63
5	每股收益 (元/股)	0.208	0.2755	0.2038	0.2038
6	扣除非经常性损益的净利润为 基础计算的净资产收益率 (%)	6.262	8.78	6.98	7.06
7	每股净资产 (元)	3.277	3.0986	2.8531	2.8231
8	调整后每股净资产 (元)	3.277	3.0986	2.8531	2.8231
9	每股经营活动产生的现金 流量净额 (元)	0.956	0.0201	-0.3316	-0.3316
10	净资产收益率 (%)	6.348	8.89	7.14	7.22

**(三) 报告期内股东权益变动情况**

单位：人民币元

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	107,265,600.00	84,622,121.36	28,297,283.25	9,431,761.09	112,192,075.51	332,377,080.12
本期增加	0.00	0.00	3,346,875.25	1,115,625.08	18,965,626.42	22,312,501.67
本期减少	0.00	0.00	0.00		3,217,968.00	3,217,968.00
期末数	107,265,600.00	84,622,121.36	31,644,158.50	10,547,386.17	127,939,733.93	351,471,613.79

变动原因：

## 1、 盈余公积：

本年度增加3,346,875.25元，是按本年度实现净利润的15%提取的；其中包括法定公益金增加 1,115,625.08 元，是按本年度实现净利润的5%提取的。

## 2、 未分配利润：

(1) 本年度增加 18,965,626.42 元，是本年度实现净利润提取盈余公积 15%后剩余 85%所致。

(2) 本年度减少 3,217,968.00 元，是依 2003 年年度股东大会决议分配 2003 年股利，以 2003 年末股本为基数，每 10 股派送红利 0.30 元（含税）所致。

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

数量单位：万股

	本次变动前	本次变动增减(+, --)						本次变动后
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	5616.000	0	0	0	0	0	0	5616.000
其中：								
国家持有股份	280.800	0	0	0	0	0	0	280.800
境内法人持有股份	5335.200	0	0	0	0	0	0	5335.200
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	5616.000	0	0	0	0	0	0	5616.000
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	5109.390	0	0	0	0	0	0	5109.390
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他(高管股)	1.170	0	0	0	0	0	0	1.170
已上市流通股份合计	5110.560	0	0	0	0	0	0	5110.560
三、股份总数	10726.560	0	0	0	0	0	0	10726.56

#### (二) 股票发行与上市情况

1、截止报告期末前三年公司无股票发行情况。

2、报告期内公司股份总数及结构变动情况说明

1) 2004年4月,南都集团控股有限公司转让其所持天伦置业全部法人股1855万股股权给深圳市禾海投资发展有限公司。本次转让后深圳市禾海投资发展有限公司持有天伦置业法人股股份1855万股,占公司股本总额的17.293%,成为公司的第二大股东。本次股权转让引起公司股份结构发生变动。

2) 2004年8月,公司法人股股东黑河市经济合作区房地产开发公司以司法判决方式将所持天伦置业196.56万股国有法人股权转让给南都集团控股有限公司。股权转让后,南都集团控股有限公司持有天伦置业国有法人股196.56万股,占公司总股本1.832%,成为第五大股东。黑河市经济合作区房地产开发公司则

不再持有公司股份。本次股权转让引起公司股份结构发生变动。

除此以外，报告期内公司无因送股、转增股本、配股、增发新股、吸收合并、可转换公司债券转股、减资、内部职工股或公司职工股上市或其他原因引起公司股份总数及结构变动的事项。

3、公司内部职工股 720 万股于 1997 年 4 月 11 日同社会公众股 1464 万股一并上市，现存内部职工股只有按规定冻结的高管股 11700 股。

4、报告期末股东总数为 15994 户。

5、前十名股东及前十名流通股股东持股情况

单位：万股

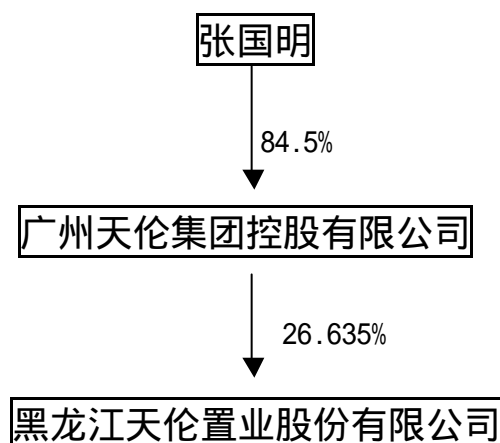
股东名称	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	股份类别	质押或冻结 的股份数量	股东性质
广州天伦集团控股有限公司	0	2857	26.635	未流通	质押冻结	法人股
深圳市禾海投资发展有限公司	1855	1855	17.293	未流通	质押冻结	法人股
上海国欣科技发展公司	0	220	2.050	未流通	无	法人股
上海卓成资产管理有限公司	0	200	1.864	未流通	无	法人股
南都集团控股有限公司	-1658.44	196.56	1.832	未流通	无	国有股东
哈尔滨市商业银行股份有限公司	0	84.24	0.785	未流通	无	国有股东
上海众人安居房产销售有限公司	0	83.2	0.775	未流通	无	法人股
上海文辉企业咨询有限公司	0	50	0.466	未流通	无	法人股
谢勇峰	0	44.135	0.411	已流通	未知	流通股
上海超友科技服务有限公司	0	40	0.373	未流通	无	法人股
前十名流通股股东持股情况						
股东名称	期末持有流通股的数量		种类			
谢勇峰	44.1350		A 股			
冯回清	37.7130		A 股			
江阴阳光投资有限公司	34.9260		A 股			
何通攀	33.0310		A 股			
刘高辉	32.9609		A 股			
戚国民	30.5100		A 股			
梁春华	28.9200		A 股			
李怡	24.2700		A 股			
邓美联	23.4897		A 股			
宁勇辉	22.4400		A 股			
上述股东关联关系或一致行动的说明			据了解，公司前十名股东中法人股东之间无关联关系或属于一致行动人的情况，流通股之间及与法人股股东关系未知。			



## 6、控股股东及实际控制人情况

报告期内，公司控股股东没有发生变化。公司控股股东为广州天伦集团控股有限公司。广州天伦集团控股有限公司成立于 1995 年 11 月 8 日；法定代表人张国明；注册资本 2.5 亿元；主要业务为房地产开发经营，基础设施投资开发、电子信息产业等。该公司主要股东为自然人张国明与广东利新经济发展有限公司，其中张国明出资 211,166,098 元，占 84.5%；广东利新经济发展有限公司出资 38,833,902 元，占 15.5%。张国明，中国国籍，无其他国家或地区居留权。最近五年任广州天伦集团控股有限公司董事长，现为广州市政协委员。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系如图所示：



## 7、其他持股 10%以上（含 10%）法人股东介绍

深圳市禾海投资发展有限公司

法定代表人：黄奋

成立日期：2004 年 4 月 26 日

注册资本：7000 万元

经营范围：投资兴办实业；国内商业，物资供销业；经营进出口业务。

## 四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

### (一) 现任董事、监事、高级管理人员情况

单位：万股·人民币元

姓名	性别	年龄	职务	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	年度报酬总额
张 雄	男	41	董事长	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	84,500.00
张振荣	男	64	副董事长	2003.11.08 -2006.11.08	1.17	1.17	不在公司领取报酬
张伟胜	男	50	董事、总经理	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	84,500.00
梁 辉	男	34	董事、副总经理	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	72,000.00
卫宗评	男	49	独立董事	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	54,000.00
丘海雄	男	50	独立董事	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	54,000.00
倪 阳	男	39	独立董事	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	54,000.00
龙籍轩	男	42	监事会主席	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	不在公司领取报酬
吕 建	女	51	监 事	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	不在公司领取报酬
曹 萍	女	44	监 事	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	20,800.00
李 智	男	42	副总经理	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	78,000.00
李 明	男	37	财务负责人	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	52,000.00
赵润涛	男	38	董事会秘书	2003.11.08 -2006.11.08	0	0	52,000.00
合 计							605,800.00

### (二) 董事、监事在股东单位任职情况

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴
张 雄	广州天伦集团控股有限公司	董 事	1995 年至今	是
龙籍轩	广州天伦集团控股有限公司	副总裁	2003 年至今	否
吕 建	广州天伦集团控股有限公司	财务管理部总经理	1997 年至今	否

**(三) 董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序及确定依据**  
按照公司劳动人事工资制度和有关的规章制度执行。

年度报酬总额	60.58 万元
金额最高的前三名董事的报酬总额	24.1 万元
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	23.45 万元
独立董事津贴	每月 4500 元
独立董事其他待遇	无
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	张振荣、龙籍轩、吕建
报酬区间	人数
2-3 万元	1 人
4-6 万元	5 人
6-8 万元	2 人
8 万元以上	2 人

说明：不在公司领取报酬、津贴的董事、监事中，龙籍轩和吕建在股东单位领取。

**(四) 报告期内公司无董事、监事、高级管理人员离任及聘任情况。**

**(五) 公司员工情况**

公司现有员工 51 名，其中技术人员 19 名，财务人员 6 名，行政人员 11 名；大中专以上学历 44 名；拥有专业技术职称 16 名；无退休职工。

**(六) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位任职或兼职情况**

1、张雄：曾任职于海南省文昌市农机局、广州天伦集团控股有限公司董事、副总裁、广州天伦物业管理有限公司董事长、总裁。现任公司董事长、广州天伦集团控股有限公司董事，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

2、张振荣：曾任职于中国医院管理杂志社副社长、副主编、黑龙江省建设开发实业总公司副总经理、总经理、公司总经理。现任公司副董事长。

3、张伟胜：曾任职于广州军区后勤部 54034 部队、广州军区后勤部工厂管理局助理员、处长、广东省社会保险基金管理局处长。现任公司董事、总经理，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

4、梁辉：曾任职于广东华南会计师事务所、广州会计师事务所，广州天伦集团控股有限公司审计法务部。现任公司董事、副总经理，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

5、卫宗评：曾任职于中沂合资上海光华印刷机械有限公司财会经理、大华会计师事务所项目经理。现任公司独立董事、上海万隆众天会计师事务所副主任会计师兼总会计师。

6、丘海雄：曾任职于中山大学社会学系、中山大学广东发展研究院。现任公司独立董事、中山大学广东发展研究院常务副院长、社会发展研究所所长、社会学系主任、教授、博导。社会兼职：联合国教科文组织科学与技术政策教席承担者、广州市警察学会顾问、广东经济学会常务理事、中天证券研究院兼职研究员、广东省房协专家咨询委员会委员。

7、倪阳：曾任职于华南理工大学建筑设计院。现任公司独立董事、华南理工大学建筑设计研究院副总建筑师、五室主任。

8、龙籍轩：曾任职于广州珠江实业集团有限公司、上海山河实业公司、广州兰贝斯信息科技有限公司、广州天伦集团控股有限公司综合事业部总经理助理。现任公司监事会主席、广州天伦集团控股有限公司副总裁。

9、吕建：曾任职于南方国际地产集团广州公司财务部经理。现任公司监事、广州天伦集团控股有限公司财务管理部总经理。

10、曹萍：曾任职于黑龙江省第一建筑工程公司工会、黑龙江省建设开发实业总公司综合部主任。现任公司监事、公司索道运营部副经理。

11、李智：曾任职于铁道部第一工程局建安总公司青岛工程公司经理、铁道部第一工程局青岛工程指挥部副指挥长、香港华兴集团高

明华明房地产开发有限公司工程部经理、广东中兴经济发展公司副总经理、广州建阳房地产发展有限公司副总经理。现任公司副总经理。

12、李明：曾任职于深圳大立电子设备有限公司财务部经理、西安市自来水公司财务会计电算化系统管理员、会计主管、陕西伟志集团股份有限公司财务助理。现任公司财务负责人。

13、赵润涛：曾任职于黑龙江省第一建筑工程公司技校、黑龙江省建设开发实业总公司综合部主任。现任公司董事会秘书。

## 五、公司治理结构

### （一）公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、深圳证券交易所有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，规范运作，加强信息披露工作。目前公司的治理情况基本符合有关上市公司治理的规范性文件的要求。

### （二）公司独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事能够发挥自身专长，认真履行行业主管部门的有关规定及《公司章程》所赋予的权利和职责，勤勉敬业。对公司的决策能够做出客观及独立的判断和表态，较好地完成了独立董事应尽的职责。报告期内公司独立董事均能亲自出席每次董事会会议，对所审议事项均未提出异议。

#### 独立董事出席董事会情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
卫宗评	9	9	0	0	
丘海雄	9	9	0	0	
倪阳	9	9	0	0	

### 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	提出异议的事项	提出异议的具体内容	备注
卫宗评	无	无	
丘海雄	无	无	
倪阳	无	无	

### (三) 公司“五分开”情况

1、业务分开方面。公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员分开方面。上市公司在劳动、人事和工资管理等方面完全独立；总经理、副总经理等高级管理人员在上市公司领取报酬、未在股东单位兼职。

3、资产完整方面。上市公司资产完整，控股股东与上市公司不存在同业竞争情况。

4、机构分开方面。上市公司机构完全独立，没有与控股股东交叉或重叠的情况。

5、财务分开方面。上市公司财务独立，设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度；独立开户，无与控股股东共用一个银行帐户的情况；独立依法纳税。

### (四) 高级管理人员的考评及激励机制

公司董事会根据通过的生产经营目标，按照目标管理方案和绩效考核制度对高级管理人员进行绩效考核并进行奖惩。公司将进一步加强和完善对高管人员的绩效考核及奖惩制度。

## 六、股东大会情况简介

### （一）2003 年年度股东大会

公司于 2004 年 4 月 17 日在《中国证券报》和《证券时报》刊登召开 2003 年年度股东大会会议通知。会议于 2004 年 5 月 17 日在公司会议室召开，与会股东（或授权代表）3 名，代表股份数额 4713.17 万股，占公司总股本的 43.94%。会议通过了公司 2003 年董事会工作报告、2003 年监事会工作报告、2003 年年度决算报告、2003 年利润分配和资本公积金转增股本预案、修改《公司章程》议案及续聘会计师事务所议案。股东大会决议公告于 2004 年 5 月 18 日《中国证券报》和《证券时报》。

### （二）报告期公司无选举、更换董事和监事情况。

## 七、董事会报告

### （一）报告期整体经营情况的讨论与分析

2004 年，是公司继续调整产业结构、优化资源配置、主营业务保持平稳发展的一年。在这一年里，公司相继转让了两家子公司的股权，更加突出与精炼了房地产开发与经营这一主营业务，并取得了较好的经营业绩。

公司 2004 年实现主营业务收入 22639 万元，较上年同期减少 11.65%；实现利润总额 3446 万元，较上年同期减少 23.22%；实现净利润 2231 万元，较上年同期减少 24.51%；实现现金流量 2536 万元，较上年同期减少 70.77%。

### （二）报告期按行业及地区分布经营情况介绍

1、报告期内，公司实现主营业务收入 22639 万元，构成如下：

单位：万元

行 业	项 目	地 点	主营收入	营业成本
房 地 产	广州润龙合富置业公司	广 州	-	-
	销售联华大厦部分房产	广 州	10282	5907
旅 游	松花江索道门票收入	哈 尔 滨	878	452
	广东中妇旅	广 州	10406	10103
物 业 租 赁	松花江索道站房出租收入	哈 尔 滨	30	-
	广州天誉花园物业租赁收入	广 州	1025	369
咨 询 代 理	广州润龙合富置业公司	广 州	18	-

## 2、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上项目介绍

1) 联华大厦项目：该项目属房地产行业。联华大厦位于广州市天河路，总建筑面积 34714 平方米，地上 29 层，地下 2 层。公司本年度销售了该项目的全部剩余部分，实现销售收入 10282 万元，成本为 5907 万元，毛利为 4375 万元，收入和毛利分别占公司报告期收入和毛利的 45.42%和 75.34%。

2) 广东中妇旅国际旅行社有限责任公司。属旅游行业，经营范围为国内旅游、入境旅游、出境旅游业务。公司持有其 44%的股份数额，并对其实施承包经营。报告期内，该公司实现收入 10406 万元，成本为 10103 万元，毛利为 303 万元，收入和毛利分别占公司报告期收入和毛利的 45.95%和 5.22%。2004 年 9 月 16 日召开的公司四届八次董事会审议通过了转让公司所持其全部股权及提前终止承包经营协议事项。

3) 天誉花园五楼物业租赁。属物业租赁行业，公司与酒店经营者签订了租赁协议。报告期内公司获得租赁收入 1025 万元，成本为 369 万元，毛利为 656 万元，收入和毛利分别占公司报告期收入和毛利的 4.53%和 11.30%。

## 3、报告期内主营业务或其结构、主营业务盈利能力发生变化的说明

报告期内，公司转让了所持控股子公司广州润龙合富置业有限公



司 90%的全部股权和参股子公司广东中妇旅国际旅行社有限责任公司 44%的全部股权，旨在精炼产业结构，集中发展房地产业务。此番调整引起公司主营业务结构发生变化。

#### 4、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

1) 广州润龙房地产有限公司。公司占其 90%的比例数额。经营范围为利用自有资金投资房地产，销售建筑材料。注册资本为人民币 8000 万元，报告期末资产总额为 240,933,360.48 元，报告期实现收入 102,824,389.00 元，成本为 59,069,773.12 元，净利润为 22,367,098.75 元。

2) 广州润龙合富置业有限公司，公司占其公司 90% 的比例数额。经营范围为从事房地产信息咨询，房地产代理（不含预售商品房代销）的房地产中介服务，水电安装。注册资本为人民币 3000 万元，截至 2004 年 5 月 31 日，该公司资产总额为 32,197,224.80 元。报告期该公司实现收入 175,642.00 元，净利润为-31,047.54 元。

3) 广东中妇旅国际旅行社有限责任公司，公司占其 44%的比例数额。经营范围为国内旅游、入境旅游、出境旅游业务。注册资本为人民币 280 万元，截至 2004 年 8 月 31 日，该公司资产总额为 22,860,460.28 元。报告期该公司实现收入 104,060,551.29 元，成本为 101,032,412.47 元，净利润为-159,434.95 元。

#### 5、主要供应商、客户情况

单位：元

前五名供应商采购金额合计	11,419,060.37	占采购总额比重	42.30%
前五名销售客户销售金额合计	113,076,036.69	占销售总额比重	49.95%

### （三）公司投资情况

#### 1、投资情况分析

2004 年，公司投资参股广东银达担保投资有限公司 2000 万元，此外无其他投资项目。

## 2、分析报告期投资增减变动情况

报告期，公司投资额为 2000 万元，2003 年投资额为 4449 万元，减少了 2449 万元，减少幅度为 55.05%。

广东银达担保投资有限公司注册资本叁亿零壹佰万元，公司占 6.645%。该公司从事投资担保业务。

## 3、募集资金使用情况

报告期内，公司未募集资金，亦未有前次募集资金延续使用的情况。

## 4、其他投资情况

报告期内，公司无其他投资项目。

### （四）报告期内的财务状况和经营成果分析

项 目	2004 年	2003 年	增减比率(%)
总资产	515,162,278.34	612,405,601.14	-15.88%
股东权益	351,471,613.79	332,377,080.12	5.74%
主营业务利润	51,167,314.63	60,590,644.28	-15.55%
净利润	22,312,501.67	29,555,993.49	-24.51%
现金及现金等价物净增加额	25,358,672.82	86,768,082.12	-70.77%

增减变动主要原因：

1、总资产减少 97,243,322.80 元，系银行贷款和应付帐款减少及出售子公司所致。

2、股东权益增加 19,094,533.67 元，系本年利润增加所致。

3、主营业务利润减少 9,423,329.65 元，系房产收入减少所致。

4、净利润减少 7,243,491.82 元，系房产收入减少所致。

5、现金及现金等价物净增加额 25,358,672.82 元，系销售房产、出售股权及还贷所致。

（五）报告期内公司无因生产经营环境以及宏观政策、法规发生重大变化对公司财务状况和经营成果产生重大影响的事项。

(六) 本报告期, 广东正中珠江会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

### (七) 董事会日常工作情况

#### 1、报告期内董事会会议情况及决议内容

报告期公司共召开了九次董事会会议。

1) 四届董事会第二次会议于 2004 年 1 月 14 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了《黑龙江天伦置业股份有限公司整改报告》。本次董事会决议公告于 2004 年 1 月 16 日《中国证券报》和《证券时报》。

2) 四届董事会第三次会议于 2004 年 4 月 15 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了公司 2003 年年度报告正文及报告摘要、2003 年董事会工作报告、2003 年总经理工作报告、2003 年年度决算报告、2003 年利润分配预案和资本公积金转增股本预案(每 10 股派现金 0.30 元含税)、控股子公司广州润龙房地产有限公司贷款 4000 万元事宜、续聘会计师事务所议案及修改《公司章程》议案。本次董事会决议公告于 2004 年 4 月 17 日《中国证券报》和《证券时报》。

3) 四届董事会第四次会议于 2004 年 4 月 23 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了 2004 年第一季度报告。

4) 四届董事会第五次会议于 2004 年 6 月 7 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了转让控股子公司股权和股权托管事宜。本次董事会决议公告于 2004 年 6 月 9 日《中国证券报》和《证券时报》。

5) 四届董事会第六次会议于 2004 年 7 月 22 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了 2004 年半年度报告及摘要。本次董事会决议公告于 2004 年 7 月 24 日《中国证券报》和《证券时报》。

6) 四届董事会第七次会议于 2004 年 8 月 28 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了公司向交行哈分行开发区支行贷款 4000 万元及为广州润龙房地产有限公司展期贷款担保事项。本次董事会决议公告于 2004 年 8 月 31 日《中国证券报》和《证券时报》。

7) 四届董事会第八次会议于 2004 年 9 月 16 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了转让参股子公司广东中妇旅国际旅行社有限责任公司股权及提前终止与其的经营承包协议事项和分公司贷款事项。本次董事会决议公告于 2004 年 9 月 18 日《中国证券报》和《证券时报》。

8) 四届董事会第九次会议于 2004 年 10 月 19 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了 2004 年第三季度报告。

9) 四届董事会第十次会议于 2004 年 11 月 8 日在公司会议室召开, 应到董事 7 人, 实到董事 7 人。公司监事和高管人员列席了会议。会议审议通过了公司投资参股广东银达担保投资有限公司 2000 万元事项, 投资额占其注册资本的 6.645%。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况。

报告期内, 公司董事会严格执行股东大会决议, 按照股东大会的授权从事经营和管理工作。2003 年利润分配方案是每 10 股派现金 0.30 元(含税), 已在 2004 年 7 月实施完毕。

### (八) 公司本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

公司本年度实现净利润 22,312,501.67 元, 提取法定盈余公积金 2,231,250.17 元, 提取法定公益金 1,115,625.08 元, 未分配利润 18,965,626.42 元。加以前未分配利润 108,974,107.51 元, 未分配利润合计 127,939,733.93 元。截止 2004 年末, 公司资本公积金 84,622,121.36 元。经公司四届十一次董事会议研究决定, 2004 年度利润分配预案为: 以 2004 年年末总股本 10726.56 万股为基数, 每 10 股派发现金 0.50 元

(含税), 共计派发 5,363,280.00 元。分配后剩余 122,576,453.93 元未分配利润结转至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

### (九) 报告期内, 公司其他披露事项。

注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

## 专项审计报告

广会所专字[2005]第 5200030045 号

黑龙江天伦置业股份有限公司全体股东:

我们接受委托, 对截至 2004 年 12 月 31 日止黑龙江天伦置业股份有限公司(以下简称“贵公司”)的大股东广州天伦集团控股有限公司及其所属企业资金占用和违规担保情况进行了专项审计。建立、健全内部控制制度, 保护资产的安全、完整, 提供真实、合法、完整的会计资料、原始书面材料、副本材料和我们认为必要的其他资料是 贵公司的责任。我们的专项审计报告是根据中国证券监督管理委员会[证监发(2003)56 号]《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》以及中国证券监督管理委员会哈尔滨证券监管特派员办事处《关于年报有关问题的通知》的要求出具的。在审计过程中, 我们结合 贵公司实际情况, 实施了包括抽查会计记录、查阅相关合同文件等我们认为必要的审计程序。

### 一、贵公司之大股东及其所属企业的基本情况

公司名称	注册地址	主营业务	与贵公司关系	经济性质	法定代表人
广州天伦集团控股有限公司	广州市天河区林和中路 168 号明林大厦 11 楼	房地产开发经营(二级)、物业管理。实业投资开发, 高科技产品开发。场地出租(限于天河区林和中路 156 号)。销售: 金属材料(贵金属除外)、建筑材料、机电设备、日用百货、五金、交电、电子计算机及配件、办公自动化设备。	公司之第一大股东	有限责任公司	张国明

注: 本报告仅披露与贵公司存在业务往来之大股东属下企业。

## 二、大股东广州天伦集团控股有限公司及其所属企业资金占用情况

贵公司对大股东广州天伦集团控股有限公司及其所属企业的往来科目余额的年初、年末数均为 0 元，本年度 贵公司与大股东及其所属企业发生的资金往来款为 0 元。

## 三、黑龙江天伦置业股份有限公司违规担保情况

贵公司及其纳入合并范围的子公司没有对大股东广州天伦集团控股有限公司及其所属企业提供任何担保。

## 四、黑龙江天伦置业股份有限公司其他需说明的情况

1、贵公司及其纳入合并范围的子公司不存在为大股东及其属下企业垫支工资、福利、保险、广告等期间费用及相互代为承担成本和其他支出情况。

2、贵公司及其纳入合并范围的子公司不存在通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款情况。

3、贵公司及其纳入合并范围的子公司不存在委托大股东及其属下企业进行投资活动情况。

4、贵公司及其纳入合并范围的子公司不存在为大股东及其属下企业开具没有真实交易背景的商业承兑汇票情况。

5、贵公司及其纳入合并范围的子公司不存在代大股东及其属下企业偿还债务情况

广东正中珠江会计师事务所有限公司

中国注册会计师：吉争雄

中国注册会计师：汤 渊

广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 10 楼

二零零五年三月十日

(十) 独立董事《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》提及情况的专项说明及独立意见

根据中国证监发[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》，我们对黑龙江天伦置业股份

有限公司的关联方资金往来及对外担保进行了仔细核查。我们认为：

1、黑龙江天伦置业股份有限公司 2004 年度未发生与大股东及其他关联方之间的资金往来事项。

2、黑龙江天伦置业股份有限公司自上市以来，严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市规则》及中国证监发[2003]56 号文的有关规定，目前公司累计对外担保余额为 0（报告期内发生的对控股子公司 4000 万元的担保已如期偿清），不存在违规情况。

## 八、监事会报告

### （一）报告期内公司监事会会议情况

公司四届监事会第二次会议于 2004 年 4 月 15 日在公司会议室召开，应到监事三人，实到监事三人。会议审议通过了公司 2003 年年度报告中的监事会报告。

### （二）公司监事会对下列事项发表独立意见，认为：

1、公司能够依法运作，决策程序合法，建立了完善的内部控制制度。公司董事、经理执行公司职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为；

2、广东正中珠江会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告，出具的审计意见真实、完整、准确，财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果；

3、公司最近一次募集资金实际投入项目和承诺投入项目有变更，变更程序合法；

4、公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，无损害股东权益或造成公司资产流失；

5、公司报告期内没有关联交易。

## 九、重要事项

### (一) 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 报告期内收购及出售资产、吸收合并事项的简要情况

报告期内，公司转让了所持控股子公司广州润龙合富置业有限公司全部 90%的股权和参股子公司广东中妇旅国际旅行社有限责任公司全部 44%的股权，旨在精炼产业结构，集中发展房地产业务；投资 2000 万元参股广东银达担保投资有限公司，旨在获得稳定的投资收益，提高经济效益。

除上述情况以外，公司无其他收购及出售资产、吸收合并等事项。

### (三) 报告期内发生的重大关联交易事项

报告期内公司未发生关联交易事项。

### (四) 重大合同及其履行情况。

1、公司控股子公司广州润龙房地产有限公司与广东粤能(集团)有限公司签署了《商品房买卖合同》，签署日期为 2004 年 11 月 29 日，成交金额为 75,766,520.00 元，所销售的商品房为联华大厦项目此前销售后剩余的全部面积。

2、广州润龙合富置业有限公司于 2004 年 6 月 7 日与公司签署了股权托管协议，将其所持广州润龙房地产有限公司 10%的股权全部委托公司管理。本次托管，是公司（或关联公司）意在日后计划收购该部分股权的考虑。托管期间自 2004 年 5 月 1 日起至所托管股权转让时止。托管期间内，托管股权的表决权和收益权归公司所有，处置权归广州润龙合富置业有限公司所有，不涉及其他托管费用。

3、提前终止与广东中妇旅国际旅行社有限责任公司经营承包协



议。

公司与中国妇女旅行社于 2002 年 10 月 8 日签署了《关于广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之承包经营及利润分配协议》(中国妇女旅行社持有广东中妇旅国际旅行社有限责任公司 56% 股份, 公司持有 44% 股份), 协议期限至 2004 年 12 月 31 日。因对方企业改制, 需要对其股份进行内部调整, 同时我方也为进一步调整公司产业结构, 拟转让所持股份。经双方协商一致, 决定从 2004 年 9 月 6 日起, 提前终止上述经营承包协议。双方于 2004 年 9 月 6 日签署了《关于提前终止关于广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之承包经营及利润分配协议的协议》。

4、报告期内, 公司继续将广州天誉花园物业资产租赁给广州凯悦饮食管理集团有限公司做餐饮经营(双方于 2003 年 12 月 28 日签署租赁经营协议)。

除上述事项以外, 公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

#### (五) 重大担保

1、报告期内, 公司为控股子公司广州润龙房地产有限公司向华夏银行广州分行贷款提供连带责任担保, 贷款金额 4000 万元人民币, 贷款期限为五个月, 利率为利率 5.841%, 贷款用作流动资金。

2、上述贷款到期后, 广州润龙房地产有限公司公司偿还了 500 万元, 其余 3500 万元展期两个月, 公司继续为本次展期贷款提供连带责任担保。至 2004 年 10 月 30 日到期时已全部偿清。

报告期内, 公司除上述对控股子公司担保外, 无其他担保事项。

(六) 报告期内，公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托理财事项。

### (七) 其他重大合同

报告期内公司的承诺事项

1、2003 年预计利润分配方案每 10 股派现金 0.30 元 (含税)，已在 2004 年 7 月实施完毕。

2、截至报告期，公司尚有已签土地购买合同 (指广州润龙房地产有限公司 2002 年受让广州军区空军住宅发展中心位于广州天河区 33 号空广粤字第 6071 号 28000 平方米土地) 但未支付的约定支出 9500 万元，将在 2005 年年内支付完毕。

除此以外，根据公司掌握和了解的情况，报告期内，公司或持有公司股份 5%以上 (含 5%) 的股东没有发生或以前期间发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能发生重要影响的承诺事项。

### (八) 聘任、解聘会计师事务所情况。

报告期公司聘请的会计师事务所仍为广东正中珠江会计师事务所。公司 2002 年、2003 年及本年度的审计工作均由广东正中珠江会计师事务所承担。该所为公司提供审计服务的连续年限为 2 年 (首次签订审计业务约定书时间为 2003 年 1 月 16 日)。

报告期内，公司支付会计师事务所审计报酬 38 万元。

2003 年，公司审计报告签字会计师为吉争雄先生和何国铨先生。2004 年即报告期公司审计报告签字会计师为吉争雄先生和汤渊先生。

### (九) 报告期内，公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽

查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

(十) 公司无其他重大事件。

## 十、财务报告

### (一) 审计报告

#### 审 计 报 告

广会所审字(2005)第 5200030012 号

黑龙江天伦置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的 贵公司二零零四年十二月三十一日的资产负债表与合并资产负债表、二零零四年度的利润及利润分配表与合并利润及利润分配表以及二零零四年度的现金流量表与合并现金流量表。这些会计报表的编制是 贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照《中国注册会计师独立审计准则》计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司二零零四年十二月三十一日的财务状况以及二零零四年度的经营成果和现金流量。

广东正中珠江会计师事务所有限公司

中国注册会计师：吉争雄

中国注册会计师：汤 渊

中国 广州

二零零五年三月十日

## (二) 会计报表附后

## (三) 会计报表附注

### 一、公司基本情况

本公司系 1993 年 3 月 31 日经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复[1993]303 号文批准,由黑龙江省房屋建设综合开发公司、黑龙江惠扬房地产开发有限公司、哈尔滨龙江非标工具公司、黑龙江省城乡建设开发公司、黑河经济合作区房地产开发公司作为发起人,以定向募集的方式组建,总股本为 3,600 万元。1997 年 3 月 28 日,经中国证券监督管理委员会以证监发字[1997]95 号、[1997]96 号文批准,公司向社会公众公开发行 1,464 万股境内上市内资股 A 股股票,并于同年 4 月 11 日在深圳证券交易所上市交易,总股本变更为 5,064 万元。2000 年 12 月 22 日由黑龙江省工商行政管理局换发注册号为 2300001100930 的企业法人营业执照。

经股东大会审议通过,并报经中国证监会批准,本公司先后于 1997 年向全体股东每 10 股送 3 股、于 1999 年向全体股东每 10 股送 3 股转增 2 股、于 1999 年向社会公众股股东配售 851.76 万股,现注册资本和总股本为人民币 10,726.56 万元,法定代表人为张雄。

本公司经营范围:房地产开发与经营(三级),网络与电子信息技术开发应用,软件开发,对高新技术的投资,旅游基础设施投资经营管理,物业管理,自有房屋租赁,销售建材,化工原料(不含危险品及监控化学品),电子产品。

本公司住所:黑龙江省哈尔滨市经济技术开发区。

## 二、公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

### 会计制度

本公司及属下控股子公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

### 会计年度

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

### 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

### 记账基础和计价原则

记账基础：权责发生制；计价原则：历史成本。

### 外币业务核算方法

对发生的非本位币业务按当日国家外汇市场价的中间价折合记账本位币入账；月末对外币账户余额按当日国家外汇市场价的中间价进行调整，其差额作为“财务费用—汇兑损益”计入当期损益。

### 现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的时间短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 坏账核算方法

本公司坏账损失采用备抵法核算；应收款项（包括应收账款、其他应收款，不含合并会计报表的各企业之间的内部往来及关联企业往来款项）除对特殊项目个别分析计提外，其余按年末余额的 5% 计提。

坏账按下列原则进行确认：

因债务人破产依照法律程序清偿后，确定无法收回的债权；

因债务人死亡，不能得到偿还的债权；

因债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回的款项，经公司董事会批准，列作坏账损失。

### 存货核算方法

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产

品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地，非房地产开发产品分为原材料、半成品、产成品、在产品、库存商品、低值易耗品等六大类。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地，项目整体开发时全部转入在建开发产品，项目分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时转入可售物业的成本。

购入原材料按实际成本入账，发出原材料的成本采用先进先出法核算；入库产成品按实际生产成本核算，发出产成品采用先进先出法核算，低值易耗品采用一次摊销法核算。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本低于其可变现净值的差额确定。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

### 短期投资核算方法

短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或利息入账。

短期投资期末按成本与市价孰低计价，并按各单项投资项目计提跌价准备。

### 长期投资核算方法

#### 长期债权投资

债权投资按实际支付金额计入成本，实际支付款项中含有已到期

尚未领取利息的，按照扣除该利息后的差额计价；溢价或折价在长期债权存续期间内按直线法予以摊销；收益按成本法计入当期损益。

## 长期股权投资

### 计价及收益确认方法

长期股权投资按实际支付的价款或确定的价值记账，对投资额占被投资单位资本总额超过 50%的，以权益法核算并合并会计报表，对投资额占被投资单位资本总额不足 50%但拥有被投资单位实际控制权的，同样以权益法核算并合并报表；投资额占被投资单位资本总额超过 20%，不足 50%的以权益法核算；投资额占被投资单位资本总额不足 20%的以成本法核算。

### 股权投资差额

对采用权益法核算的被投资单位，若长期投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本超过应享有被投资公司所有者权益份额的，将该差额计入股权投资差额明细科目，股权投资差额的摊销期限，合同规定投资期限的，按合同规定的投资期限摊销，合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销；投资成本低于应享有被投资公司所有者权益份额的，将该差额确认为资本公积。

### 长期投资减值准备

期末由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因，导致长期投资可收回金额低于账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额提取长期投资减值准备。

## 固定资产计价和折旧方法

固定资产标准为使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器设备等；以及不属于主要生产经营设备的，使用期限在两年以上并且单位价值在 2000 元以上的资产。

固定资产除公司设立时股东投入的按重估价值计价外，按实际成

本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限及预计残值(原价的 5%)确定其折旧率。固定资产折旧政策如下：

类 别	估计使用年限	年折旧率(%)
(1)房屋建筑物	10-45	2.11-9.5
(2)通用设备	8-20	4.75-11.875
(3)专用设备	30	3.33
(4)运输设备	5-30	3.17-19

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，则应当计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额，除此以外的后续支出则确认为当期费用。具体处理方法如下：

固定资产修理费用，直接计入当期费用；

固定资产改良支出，计入固定资产账面价值，且其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额；

如果不能区分是固定资产修理还是固定资产改良，或固定资产修理和固定资产改良结合在一起，则按上述原则进行判断，其发生的后续支出分别计入固定资产价值或计入当期费用。

固定资产装修费用，符合上述原则可予资本化的，在“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目仍有余额，则将该余额一次全部计入当期营业外支出。

期末由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。

### 在建工程核算方法

为购建固定资产发生的工程借款利息在满足《企业会计准则-借款



费用》所规定的条件下予以资本化；在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

期末在建工程存在下列一项或若干项情况，导致在建工程可收回金额低于其账面价值的，按单项在建工程可收回金额低于其账面价值的差额提取在建工程减值准备：

长期停建且预计未来三年内不会重新开工；

所建项目在性能上、技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

其他足以证明已经发生减值的情况。

### 无形资产核算方法

本公司对购入的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按投资各方确认的价值入账。各种无形资产自取得当月起在其有效期限内按直线法摊销，其中：土地使用权按法定期限摊销。

期末无形资产存在下列一项或若干项情况，导致无形资产可收回金额低于其账面价值的，按单项无形资产可收回金额低于其账面价值的差额提取无形资产减值准备：

已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

其市价大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

已超过法律保护期限，但仍具有部分使用价值；

其他足以证明其实质已经发生减值的情况。

### 长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用按受益期平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 借款费用的会计处理方法

### 用于购建固定资产的专门借款的借款费用

#### 1、资本化费用的确认

因购建固定资产而专门借入的款项发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合《企业会计准则-借款费用》规定条件的情况下，予以资本化，计入该资产的成本；其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额于当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，予以资本化；以后发生的辅助费用于发生当期确认为费用，如果辅助费用的金额较小，可于发生当期确认为费用；因安排其他借款而发生的辅助费用于发生当期确认为费用。

#### 2、借款费用资本化的开始

1) 当满足以下三个条件时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

资产支出已经发生；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

#### 2) 借款费用资本化的暂停和停止

如果固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是使购建的固定资产达到预定的可使用状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

当购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的费用于发生当期确认为费用。

#### 3) 借款费用资本化金额的计算方法

每一会计期间利息资本化金额的计算方法如下：

每一会计期间利息资本化金额 = 至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数 × 加权平均利率

累计支出加权平均数 = ( 每笔资产支出金额 × 每笔资产支出实际占用的天数 / 会计期间涵盖的天数 )

加权平均利率 = ( 专门借款当期实际发生的利息之和 / 专门借款本金加权平均数 ) × 100%

### 用于开发房地产物业的借款费用

因房地产开发而借入款项的利息，在开发产品完工之前计入开发成本；当所开发产品完工后，于发生当期直接计入财务费用；若开发产品发生非正常中断，并且时间超过 3 个月时，暂停利息资本化，将其确认为财务费用，直至开发活动重新开始。

### 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入应付账款，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

### 收入确认原则

销售商品：公司在已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的经济利益能够流入公司，并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收、签定了销售合同、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认房地产销售收入的实现。

现金折扣在发生时作为当期费用，销售折让在实际发生时冲减当期收入。

提供劳务：在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供、收到价款或取得索取价款的证据时，确认劳务收入；跨年度完成的按完工百分比确认相关的劳务收入。

让渡资产使用权：让渡资产使用权而发生的收入包括利息收入和使用费收入。利息和使用费收入在以下条件均能满足时予以确认：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量。

### 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

### 合并会计报表的编制方法

#### 合并范围的确定原则

本公司将直接或间接控制的子公司纳入合并会计报表的合并范围，并按财政部财会二字（1996）2号文《关于合并报表合并范围请示的函》执行，本报告期纳入合并范围的子公司包括广州润龙房地产有限公司、广东中妇旅国际旅行社有限责任公司、广州润龙合富置业有限公司，其中：广州润龙房地产有限公司为本公司的直接控股子公司，本公司对该公司投资占其权益性投资的比例为 90%；本公司原对广州润龙合富置业有限公司之投资占其权益性投资的比例为 90%，即后者原系本公司之直接控股子公司，由于在本报告期内本公司转让所持有之该公司股份，因此本报告期仅将该公司期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入合并利润表；本公司原对广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之投资占其权益性投资的比例为 44%，且由本公司全权负责承包经营该公司，由于在本报告期内本公司转让所持有之该公司股份，并提前终止《关于广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之承包经营及利润分配协议》，因而本报告期也仅将该公司期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入合并利润表。具体情况详见附注十三之 3。

#### 编制方法

合并报表以母公司、纳入合并范围的子公司的同期会计报表和其他有关资料为依据，按照《合并会计报表暂行规定》编制。子公司的

主要会计政策按照母公司统一选用的会计政策厘定，母子公司之间的重大交易和资金往来等，均在合并报表时予以抵销。

### 三、税项

税 种	税 率
营 业 税	3%、5%
增 值 税	17%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%、4%
企业所得税	33%
堤围防护费	0.10%、0.13%

### 四、利润分配

本公司章程规定的净利润分配政策如下：

- 1、弥补亏损；
- 2、按净利润的 10%提取法定盈余公积；
- 3、按净利润的 5%提取法定公益金；
- 4、提取任意盈余公积；
- 5、分配股利。

现金股利于宣告发放时计入当期利润及利润分配表，资产负债表日至会计报表批准报出日之间建议或批准的现金股利在资产负债表股东权益中单独列示。

### 五、控股子公司及合营企业

#### 1、控股子公司及合营公司情况

公 司 全 称	注 册 资 本	经 营 范 围	本 公 司 对 其 投 资 额	本 公 司 所 占 权 益 比 例
广州润龙房地产有限公司	8,000 万元人民币	利用自有资金投资房地产。销售：建筑材料。房地产信息咨询服务	7,200 万元人民币	90%

## 2、本报告期内合并会计报表范围变化的情况

本公司原对广州润龙合富置业有限公司之投资占其权益性投资的比例为 90%，本公司将其做为直接控股子公司纳入 2002 年度、2003 年度的报表合并范围，2004 年 6 月 7 日，本公司将所持有之该公司股份全部转让给李洁女，股权出售日该公司的财务状况如下：

<u>资产负债表项目</u>	<u>2004.5.31</u>
流动资产	23,748,083.43
长期投资	8,000,000.00
固定资产	4,057.92
流动负债	91,397.83
长期负债	-
净资产	32,197,224.80

本报告期期初至股权出售日止该公司的经营成果情况如下：

<u>损益表项目</u>	<u>2004 年度 1-5 月</u>
主营业务收入	175,642.00
主营业务成本	-
营业费用	26,973.84
管理费用	165,523.11
营业利润	-25,778.28
利润总额	-25,778.28
净利润	-31,047.54

本公司原对广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之投资占其权益性投资的比例为 44%，并由本公司全权负责承包经营该公司，本公司据

此在 2002 年度、2003 年度均将其纳入报表合并范围，2004 年 9 月，本公司将所持有之该公司股份全部转让给高玲玲等六位自然人，并提前终止《关于广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之承包经营及利润分配协议》，该公司股权出售日的财务状况如下：

<u>资产负债表项目</u>	<u>2004.8.31</u>
流动资产	20,908,083.80
固定资产	929,498.46
流动负债	18,928,149.50
长期负债	-
净资产	3,932,310.78

该公司期初至股权出售日止的经营成果情况如下：

<u>损益表项目</u>	<u>2004 年度 1-8 月</u>
主营业务收入	104,060,551.29
主营业务成本	101,032,412.47
营业费用	2,234,562.50
管理费用	826,821.19
营业利润	-165,390.09
利润总额	-159,434.95
净利润	-159,434.95

根据财政部财会[2002]18 号文“《关于执行企业会计制度和相关会计准则有关问题解答》的通知”的有关规定，本公司仅将上述两公司期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入本报告期的合并利润表。

## 六、会计报表主要项目注释

### (一) 合并会计报表主要项目注释

#### 1、货币资金

<u>项 目</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
现 金	67,998.91	1,628,750.00
银行存款	131,707,231.29	104,787,807.38
其他货币资金*	<u>18,102.83</u>	<u>18,102.83</u>
合 计	<u>131,793,333.03</u>	<u>106,434,660.21</u>

\* 其他货币资金是中国银行长城卡存款。

#### 2、应收账款

应收账款账龄分析列示如下：

<u>账 龄</u>	<u>2004.12.31</u>			<u>2003.12.31</u>		
	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>	<u>坏账准备</u>	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>	<u>坏账准备</u>
1 年以内	19,756,987.68	100.00	987,849.38	6,304,220.46	99.39	295,644.50
1-2 年	-	-	-	38,710.59	0.61	1,935.53
2-3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	<u>19,756,987.68</u>	<u>100.00</u>	<u>987,849.38</u>	<u>6,342,931.05</u>	<u>100.00</u>	<u>297,580.03</u>

\*1. 应收账款明细项目中金额列前五名的公司欠款合计为 19,756,987.68 元，占报告期末该科目余额的 100%。其中广东粤能（集团）有限公司和上海自然美三联化妆品有限公司广州分公司分别欠款 9,519,920.00 元、8,585,000.00 元，均为应付本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司之购房余款，详见附注十三之 2。

\*2. 报告期末无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的欠款。



### 3、其他应收款

他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	12,747,566.94	99.08	631,371.77	14,120,477.02	63.18	513,206.88
1-2 年	11,130.05	0.09	556.50	7,620,492.06	34.10	381,024.60
2-3 年	99,427.03	0.77	4,971.35	600,000.00	2.69	-
3 年以上	<u>7,482.38</u>	<u>0.06</u>	<u>374.12</u>	<u>7,482.38</u>	<u>0.03</u>	<u>374.12</u>
合计	<u>12,865,606.40</u>	<u>100.00</u>	<u>637,273.74</u>	<u>22,348,451.46</u>	<u>100.00</u>	<u>894,605.60</u>

\*1. 其他应收款明细项目中金额列前五名的公司欠款合计为 12,474,085.20 元，占报告期末该科目余额的 96.96%，其中李洁女欠款 12,366,085.22 元，主要是其应付的广州润龙合富置业有限公司股权转让之款项的余额。

\*2. 报告期末无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

### 4、预付账款

预付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	-	-	90,236,170.60	100.00
1-2 年	5,666.00	100.00	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>5,666.00</u>	<u>100.00</u>	<u>90,236,170.60</u>	<u>100.00</u>

## 5、存 货

### (1) 存货明细列示如下：

项 目	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	存货跌价准备	金 额	存货跌价准备
已完工开发产品	-	-	53,228,019.29	-
未完工开发产品	48,932,536.50	-	-	-
拟开发土地	56,064,070.90	-	99,401,545.40	-
合 计	104,996,607.40	-	152,629,564.69	-

\* 本期未发现存货成本低于可变现净值的情况，因此未计提存货跌价准备。

### (2) 已完工开发产品明细如下：

项目名称	竣工 时间	2003.12.31		本期增加		本期减少		2004.12.31		存货跌 价准备
		金 额	其中：利息	金 额	其中：利息	金 额	其中：利息	金 额	其中：利息	
粤能大厦*	2003.12	53,228,019.29	1,519,435.44	341,753.83	-	53,569,773.12	1,519,435.44	-	-	-
粤能大厦内部精装修	2004.6	-	-	5,500,000.00	-	5,500,000.00	-	-	-	-
合 计		53,228,019.29	1,519,435.44	5,841,753.83	-	59,069,773.12	1,519,435.44	-	-	-

\* 该项目原名称为“联华大厦一期”，现已更名为“粤能大厦”。

### (3) 未完工开发产品明细如下：

项目名称	2003.12.31		本期增加		本期减少		2004.12.31		存货跌 价准备
	金 额	其中：利息	金 额	其中：利息	金 额	其中：利息	金 额	其中：利息	
天伦置业大厦	-	-	48,496,896.00	-	-	-	48,496,896.00	-	-

### (4) 拟开发土地明细如下：

项 目 名 称	2004.12.31	2003.12.31	存货跌价准备
天伦置业大厦	-	46,496,896.00	-
天伦置业花园	56,062,210.90	52,811,208.00	-
其他	1,860.00	93,441.40	-
合 计	56,064,070.90	99,401,545.40	-

## 6、待摊费用

类 别	2004.12.31	2003.12.31
包烧费	71,105.14	-
报刊费	2,180.00	-
印票费	-	30,000.00
旅游宣传品	-	46,289.74
其 他	-	9,806.25
合 计	<u>73,289.14</u>	<u>86,095.99</u>

## 7、长期投资

(1) 长期投资明细列示如下：

项 目	2003.12.31		本期增加	本期减少	2004.12.31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	251,934.82	-	20,000,000.00	251,934.82	20,000,000.00	-

(2) 股权投资差额明细列示如下：

被 投 资 单 位 名 称	初始金额	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	本期其他减少额	期末余额
广东中妇旅国际旅行社有限责任公司	314,918.52	10 年	20,994.57	83,978.27	230,940.25	-
合 计	<u>314,918.52</u>		<u>20,994.57</u>	<u>83,978.27</u>	<u>230,940.25</u>	-

## 8、固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产原值

类 别	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
房屋及建筑物	201,228,750.41	998,051.65	-	202,226,802.06
通用设备	7,227,596.41	10,870.00	853,440.00	6,385,026.41
专用设备	-	-	-	-
运输设备	<u>51,814,660.00</u>	<u>517,953.00</u>	<u>530,800.00</u>	<u>51,801,813.00</u>
合 计	<u>260,271,006.82</u>	<u>1,526,874.65</u>	<u>1,384,240.00</u>	<u>260,413,641.47</u>

**(2) 累计折旧**

<u>类 别</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2004.12.31</u>
房屋及建筑物	13,054,549.90	5,158,771.80	-	18,213,321.70
通用设备	2,953,467.50	567,181.27	102,230.43	3,418,418.34
专用设备	-	-	-	-
运输设备	<u>9,971,775.50</u>	<u>1,845,064.02</u>	<u>269,898.38</u>	<u>11,546,941.14</u>
合 计	<u>25,979,792.90</u>	<u>7,571,017.09</u>	<u>372,128.81</u>	<u>33,178,681.18</u>
固定资产净值	<u>234,291,213.92</u>			<u>227,234,960.29</u>

\*1. 固定资产抵押情况详见附注十三之 7。

\*2. 本期无单项固定资产预计可收回金额低于其账面价值的情况，故不需计提固定资产减值准备。

\*3. 运输设备中包含哈尔滨市松花江过江索道设施。

**9、无形资产**

<u>种 类</u>	<u>原始金额</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期摊销或其他减少</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>剩余摊 销期限</u>	<u>取得 方式</u>
专有经营权	450,000.00	333,750.00	-	333,750.00	-	-	投资
电脑软件	<u>143,855.00</u>	<u>113,387.59</u>	<u>59,950.00</u>	<u>112,386.07</u>	<u>60,951.52</u>		购买
合 计	<u>593,855.00</u>	<u>447,137.59</u>	<u>59,950.00</u>	<u>446,136.07</u>	<u>60,951.52</u>		

\* 本期无单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的情况，故不需计提无形资产减值准备。

**10、长期待摊费用**

<u>种 类</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期摊销或其他减少</u>	<u>2004.12.31</u>
装修费	529,626.44	-	529,626.44	-

**11、短期借款**

按借款条件分类如下:

<u>借 款 类 别</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
担保借款 *	40,000,000.00	85,000,000.00
抵押借款 *	<u>70,000,000.00</u>	<u>80,000,000.00</u>
合 计	<u>110,000,000.00</u>	<u>165,000,000.00</u>

\* 担保、抵押情况详见附注七之 及附注十三之 6。

**12、应付账款**

报告期末无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项，无账龄超过三年的大额应付账款。

**13、预收账款**

报告期末无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项，无账龄超过三年的大额预收账款。

**14、应付股利**

<u>股 东 名 称</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
法人股股东	2,032,232.00	1,204,532.00
流通股股东	_____ -	_____ -
合 计	<u>2,032,232.00</u>	<u>1,204,532.00</u>

**15、应交税金**

<u>税 种</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
城 建 税	2,711.77	444,900.11
营 业 税	38,739.60	6,410,889.81
房 产 税		167,077.94
个 人 所 得 税	7,565.84	16,642.45
所 得 税	10,191,538.27	12,677,292.44
土 地 增 值 税	8,336,054.35	8,395,071.35
其 他	_____ -	_____ 615.00
合 计	<u>18,576,609.83</u>	<u>28,112,489.10</u>

**16、其他应交款**

<u>税 种</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
堤 围 费	110,458.06	175,147.18
教育费附加	1,549.58	191,403.27
其 他	-	979.00
合 计	<u>112,007.64</u>	<u>367,529.45</u>

**17、其他应付款**

报告期末无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项，无账龄超过三年的大额其他应付款。

**18、股 本**

<u>项 目</u>	<u>2002.12.31</u>	<u>本期变动增减(+ , -)</u>	<u>2003.12.31</u>
1、未上市流通股份			
发起人股份	56,160,000.00	-	56,160,000.00
其中：国家持有股份	-	-	-
境内法人持有股份	56,160,000.00	-	56,160,000.00
境外法人持有股份	-	-	-
其他	-	-	-
2、募集法人股份	-	-	-
3、内部职工股	-	-	-
4、优先股或其他	-	-	-
未上市流通股份合计	<u>56,160,000.00</u>	-	<u>56,160,000.00</u>
二、已上市流通股份			
1、人民币普通股	51,093,900.00	-	51,093,900.00
2、境内上市的外资股	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-
4、其他	11,700.00	-	11,700.00
已上市流通股份合计	<u>51,105,600.00</u>	-	<u>51,105,600.00</u>
三、股份总数	<u>107,265,600.00</u>	-	<u>107,265,600.00</u>

\* 本公司股本业经中庆会计师事务所中庆验字(1999)第151号验资报告验证。

**19、资本公积**

项 目	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
股本溢价	84,062,380.00	-	-	84,062,380.00
其 他	559,741.36	-	-	559,741.36
合 计	84,622,121.36	-	-	84,622,121.36

**20、盈余公积**

项 目	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
法定盈余公积	18,865,522.16	2,231,250.17	-	21,096,772.33
公益金	9,431,761.09	1,115,625.08	-	10,547,386.17
合 计	28,297,283.25	3,346,875.25	-	31,644,158.50

**21、未分配利润**

项 目	2004.12.31
本报告期初未分配利润	112,192,075.51
加：本期净利润	22,312,501.67
减：提取法定盈余公积	2,231,250.17
提取法定公益金	1,115,625.08
应付普通股股利	3,217,968.00
期末未分配利润	127,939,733.93

**22、主营业务收入、主营业务成本****(1) 分行业列示：**

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
旅游业	112,837,981.29	112,465,234.83	105,552,899.09	103,450,009.70	7,285,082.20	9,015,225.13
物业租赁及咨询、代理	10,727,289.69	18,481,444.78	3,691,697.84	3,657,569.84	7,035,591.85	14,823,874.94
房产销售	102,824,389.00	125,300,400.00	59,069,773.12	70,437,119.49	43,754,615.88	54,863,280.51
公司内行业间相互抵减	-	-	-	-	-	-
合 计	226,389,659.98	256,247,079.61	168,314,370.05	177,544,699.03	58,075,289.93	78,702,380.58

## (2) 分地区列示：

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
黑龙江省	9,077,430.00	9,375,025.00	4,520,486.62	4,719,775.81	4,556,943.38	4,655,249.19
广州市	217,312,229.98	246,872,054.61	163,793,883.43	172,824,923.22	53,518,346.55	74,047,131.39
公司内各地区间相互抵减	-	-	-	-	-	-
合 计	<u>226,389,659.98</u>	<u>256,247,079.61</u>	<u>168,314,370.05</u>	<u>177,544,699.03</u>	<u>58,075,289.93</u>	<u>78,702,380.58</u>

\* 本期本公司对前五名销售商的销售总额为 113,076,036.69 元，占公司全部销售收入的 49.95%。

23、主营业务税金及附加

项 目	2004年度	2003年度
城建税	403,720.73	513,520.31
教育费附加	175,806.39	221,924.40
堤围费	149,829.40	191,994.83
营业税	5,767,438.78	7,391,178.73
房产税	411,180.00	1,396,452.68
土地增值税	-	8,395,071.35
其他	-	<u>1,594.00</u>
合计	<u>6,907,975.30</u>	<u>18,111,736.30</u>

24、财务费用

项 目	2004年度	2003年度
利息支出	6,931,014.19	2,965,961.81
减：利息收入	645,957.14	328,744.38
加：汇兑损益	-1,200.02	-258.46
加：其他	<u>10,951.23</u>	<u>6,827.87</u>
合 计	<u>6,294,808.26</u>	<u>2,643,786.84</u>



**25、投资收益**

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
股权投资收益	-	-
子公司清算收益	85,587.65	-
基金投资收益	1,962.21	49,115.20
股权投资差额摊销	<u>-20,994.57</u>	<u>-31,491.85</u>
合计	<u>66,555.29</u>	<u>17,623.35</u>

**26、营业外收入**

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
违约赔偿金	<u>65,955.14</u>	<u>1,900.00</u>
合计	<u>65,955.14</u>	<u>1,900.00</u>

**27、营业外支出**

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
固定资产清理损失	30,557.43	-
捐赠支出	<u>5,000.00</u>	-
合计	<u>35,557.43</u>	-

**28、所得税**

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
所 得 税	12,020,391.02	14,811,497.16

**29、收到的其他与经营活动有关的现金：**

本期收到的其他与经营活动有关的现金金额为 110,177,948.83 元，其中：收到广州华太房地产发展有限公司退回的项目合作诚意保证金为 105,000,000.00 元。

**30、支付的其他与经营活动有关的现金：**

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
支付的营业费用	4,398,908.00
支付的管理费用	3,578,784.64
与其他单位的业务往来	<u>14,855,587.17</u>
合 计	<u>22,833,279.81</u>

**(二) 母公司会计报表主要项目注释****1、应收账款及其他应收款**

应收账款账龄分析列示如下：

<u>账 龄</u>	<u>2004.12.31.</u>			<u>2003.12.31</u>		
	<u>金 额</u>	<u>比 例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>金 额</u>	<u>比 例%</u>	<u>坏账准备</u>
1年以内	<u>442,067.68</u>	<u>100.00</u>	<u>22,103.38</u>	<u>1,837,719.36</u>	<u>100.00</u>	<u>91,885.97</u>
合 计	<u>442,067.68</u>	<u>100.00</u>	<u>22,103.38</u>	<u>1,837,719.36</u>	<u>100.00</u>	<u>91,885.97</u>

\* 应收账款明细项目中金额列前五名的公司欠款合计为 442,067.68 元，占报告期末该科目余额的 100.00%。

**2、其他应收款**

其他应收款账龄分析列示如下：

<u>账 龄</u>	<u>2004.12.31</u>			<u>2003.12.31</u>		
	<u>金 额</u>	<u>比 例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>金 额</u>	<u>比 例%</u>	<u>坏账准备</u>
1年以内	87,489,299.70	99.88	618,304.27	36,985,960.06	99.74	136.50
1-2年	2,730.00	0.01	136.50	89,427.03	0.24	4,471.35
2-3年	89,427.03	0.10	4,471.35	-	-	-
3年以上	<u>7,482.38</u>	<u>0.01</u>	<u>374.12</u>	<u>7,482.38</u>	<u>0.02</u>	<u>374.12</u>
合 计	<u>87,588,939.11</u>	<u>100.00</u>	<u>623,286.24</u>	<u>37,082,869.47</u>	<u>100.00</u>	<u>4,981.97</u>

\* 其他应收款明细项目中金额列前五名的公司欠款合计为 87,547,326.48 元，占报告期

末该科目余额的 99.95%，其中应收本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司的欠款为 75,102,074.48 元，应收李洁女的欠款为 12,366,085.22 元。

### 3、长期投资

#### (1) 长期投资明细列示如下：

项 目	2003.12.31		本期增加	本期减少	2004.12.31.	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	129,133,112.71	-	42,046,387.68	33,628,992.14	137,550,508.25	-

#### (2) 长期股权投资明细列示如下：

被 投 资 单 位 名 称	投资起止期	初始投资成本	其中：本期投资	本期权益增减额	累计权益增减额	占被投资单 位注册资本 比例	本期因出售而 转出数	减值 准备	期末余额
州润龙房地产有限公司		72,000,000.00	-	22,367,098.75	45,550,508.25	90%	-	-	117,550,508.2
州润龙合富置业有限公司		27,000,000.00	-	-27,942.79	4,213,585.22	90%	31,213,585.22	-	
东中妇旅国际旅行社有限责任公司	2000.12.15-2000.12.15	1,265,081.48	-	-292,768.28	898,390.62	44%	2,163,472.10	-	
东银达担保投资有限公司		20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	6.645%	-	-	20,000,000.00
合 计		<u>120,265,081.48</u>	<u>20,000,000.00</u>	<u>22,046,387.68</u>	<u>50,662,484.09</u>		<u>33,377,057.32</u>	<u>-</u>	<u>137,550,508.2</u>

#### (3) 股权投资差额明细列示如下：

被 投 资 单 位 名 称	初始金额	摊销期限	本期摊销额	累计摊销额	本期其他减少额	期末余额
广东中妇旅国际旅行社有限责任公司	314,918.52	10 年	20,994.57	83,978.27	230,940.25	-
合 计	<u>314,918.52</u>		<u>20,994.57</u>	<u>83,978.27</u>	<u>230,940.25</u>	<u>-</u>

### 4、主营业务收入

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
旅游业	8,777,430.00	9,375,025.00	4,520,486.62	4,719,775.81	4,256,943.38	4,655,249.19
物业租赁	<u>10,551,647.69</u>	<u>16,577,105.78</u>	<u>3,691,697.84</u>	<u>3,657,569.84</u>	<u>6,859,949.85</u>	<u>12,919,535.94</u>
合 计	<u>19,329,077.69</u>	<u>25,952,130.78</u>	<u>8,212,184.46</u>	<u>8,377,345.65</u>	<u>11,116,893.23</u>	<u>17,574,785.13</u>

## 5、投资收益

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
股权投资收益	22,046,387.68	24,033,066.30
子公司清算收益	85,587.65	-
股权投资差额摊销	-20,994.57	-31,491.85
基金投资收益	<u>1,962.21</u>	<u>49,115.20</u>
合计	<u>22,112,942.97</u>	<u>24,050,689.65</u>

\* 股权投资收益本期发生额主要系本公司按权益法核算的对属下子公司广州润龙房地产有限公司的投资收益，本公司根据有关协议对该公司 2004 年实现的净利润享有全部收益权，具体情况详见附注十三之 4。

## 七、关联方关系及其交易

### 、 关联方关系

#### a. 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地址	主 营 业 务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
广州天伦集团控股有限公司	广州市天河区林和中路168号明林大厦11楼	房地产开发经营(二级)。物业管理。实业投资开发,高科技产品开发。场地出租(限于天河区林和中路156号)。销售:金属材料(贵金属除外)、建筑材料、机电设备、日用百货、五金、交电、电子计算机及配件、办公自动化设备。	公司之第一大股东	有限责任公司	张国明
广州润龙房地产有限公司	广州市天河区林河中路158号六楼C室	利用自有资金投资房地产。销售:建筑材料。房地产信息咨询服务	公司之控股子公司	有限责任公司	张 雄

#### b. 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

公 司 名 称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
广州天伦集团控股有限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	
广州润龙房地产有限公司	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00	

#### c. 存在控制关系的关联方所持股份及变化

公 司 名 称	期初持股数	持股比例(%)	本期增加	本期减少	期末持股数	持股比例(%)
广州天伦集团控股有限公司	28,570,000.00	26.64	-	-	28,570,000.00	26.64
广州润龙房地产有限公司	80,000,000.00	100.00	-	8,000,000.00	72,000,000.00	90.00
	(含间接持股)					
广州润龙合富置业有限公司	27,000,000.00	90.00	-	27,000,000.00	-	-
广东中妇旅国际旅行社有限责任公司	1,232,000.00	44.00	-	1,232,000.00	-	-

### 、 关联方交易

#### 担保事项

本公司于 2004 年 8 月 18 日与交通银行哈尔滨分行开发区支行签订 2004019 号《借款合同》,借款本金人民币 4,000 万元,借款期限由 2004 年

8 月 24 日至 2005 年 8 月 23 日止，借款年利率 5.5755%，此项借款由本公司之第一大股东广州天伦集团控股有限公司和张国明提供连带责任保证。

## 八、或有事项

本公司本报告期内无需披露的或有事项。

## 九、承诺事项

截至 2004 年 12 月 31 日止，本公司尚有已签土地购买合同但未支付的约定支出 9500 万元。

## 十、资产负债表日后事项

1. 根据本公司 2005 年第四届第十一次董事会决议，公司 2004 年度利润分配预案为：按本期经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计的净利润的 10%和 5%分别计提法定盈余公积和法定公积金后，以 2004 年总股本 10,726.56 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.5 元（含税），共派现金 5,363,280.00 元。上述预案尚须提交股东大会审议通过方可实施。

2. 2005 年 2 月 3 日，本公司协议与自然人陈弄共同投资设立广州天利达实业有限公司，注册资本为 2200 万，其中本公司出资 1980 万，占其股权比例的 90%，陈弄出资 220 万，占其股权比例的 10%，该公司因而成为本公司之控股子公司。广州天利达实业有限公司已于 2005 年 2 月 25 日正式成立。

2005 年 3 月 10 日，广州润龙合富置业有限公司与广州天利达实业有限公司签订《股权受让协议》，约定广州润龙合富置业有限公司将其所有的广州润龙房地产有限公司 10%股权转让给广州天利达实业有限公司，并以截止 2004 年 12 月 31 日广州润龙房地产有限公司业经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计之净资产值 128,126,442.64 元减去广州润龙房地产有限公

司 2004 年所实现之净利润 22,367,098.75 元后的余额 105,759,343.89 元（即 2003 年 12 月 31 日广州润龙房地产有限公司业经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计之净资产值，广州润龙合富置业有限公司根据有关协议对该公司 2004 年实现的净利润不享有收益权，详见附注十三之 4）做为定价之基础。

### 十一、债务重组事项

本公司本报告期内无需披露的债务重组事项。

### 十二、非货币性交易事项

本公司本报告期无需披露的非货币性交易事项。

### 十三、其他重要事项

1. 2004 年 4 月 26 日，本公司原股东第二大东南都集团控股有限公司与深圳市禾海投资发展有限公司签定《股份转让协议》，约定由南都集团控股有限公司将其所持有的本公司法人股 1855 万股（占本公司总股本的 17.288%）转让给深圳市禾海投资发展有限公司，受让该部分股权之后，深圳市禾海投资发展有限公司对本公司的持股比例达至 17.288%，成为本公司的第二大股东。

2. 本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司于 2004 年 11 月 29 日与广东粤能（集团）有限公司签订《商品房买卖合同》，约定将广州润龙房地产有限公司开发的位于广州市天河路“粤能大厦”（原名称为“联华大厦一期”）第七层至十八层商品房（扣除已出售给其他客户的部分，建筑面积约为 10210.25 平方米）及地下车位约 40 个出售给广东粤能（集团）有限公司，销售均价为 6,880 元/平方米，合同总价人民币 75,766,520.00 元，目前广州润龙房地产有限公司已收到售房款人民币 66,246,600 元；广州润龙房地产有限公司曾在 2003 年将“粤能大厦”裙楼首层至四层、写字楼第十九层

至二十九层（建筑面积约为 16830 平方米）及地下车位 60 个售予广东粤能（集团）有限公司，售价总额为 124,070,400 元，该款项至本年末止已全部收取完毕。

3. 2004 年 6 月 7 日，本公司将所持有之广州润龙合富置业有限公司股份（原持股比例为 90%）全部转让给李洁女，是次股权转让之前，广州润龙合富置业有限公司系本公司之控股子公司；2004 年 9 月，本公司将所持有之广东中妇旅国际旅行社有限责任公司股份（原持股比例为 44%）全部转让给高玲玲等六位自然人，并提前终止《关于广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之承包经营及利润分配协议》，是次股权转让之前，本公司对广东中妇旅国际旅行社有限责任公司投资占其权益性投资的比例虽然仅为 44%，但由于本公司在 2002 年与该公司的其他股东签订了约定自协议签署之日起至 2004 年 12 月 31 日止由本公司全权负责承包经营该公司的承包经营及利润分配协议，因而本公司与广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之间存在控制关系，后者原系本公司之控股子公司。

4. 2004 年 6 月 7 日，本公司与原属下子公司广州润龙合富置业有限公司签定托管协议，约定将后者所持有的广州润龙房地产开发有限公司 10% 的股权全部委托本公司管理，托管期间自 2004 年 5 月 1 日至所托管之股权转让时止，托管期间内托管股权的表决权和收益权归本公司所有，处置权则归广州润龙合富置业有限公司所有，不涉及其他托管费用；

2004 年 12 月 25 日，广州润龙合富置业有限公司向本公司出具书面承诺，承诺将所持有之广州润龙房地产有限公司 10% 股权于 2004 年 1 月至 4 月期间所产生的相应收益全部由本公司享有。

5. 2004 年 10 月 25 日，本公司与广东银达担保投资有限公司签订《广东银达担保投资有限公司增资扩股协议》，鉴于广东银达担保投资有限公司注册资本拟由 2 亿元增至 3 亿元，由本公司向广东银达担保投资有限公司投资 2000 万参股该公司，本公司所占的股份比例为 6.645%。



6. 本公司属下广州分公司与深圳发展银行广州分行信源支行于 2004 年 9 月 23 日签订《贷款合同》( 合同号深发穗信源贷字第 20040906001 号 ), 借款本金 7000 万元, 借款期限自 2004 年 9 月起至 2005 年 9 月止, 借款年利率 5.841%, 由本公司以广州市天河区林和中路 156 号天誉花园 5 楼整层房产作为抵押物。

7. 年末数与年初数或本年发生数与上年发生数相比变动较大的会计科目及相关说明如下:

<u>会计科目名称</u>	<u>变动比率 (%)</u>
应收账款	210.47%
其他应收款	-43.00%
存货	-31.21%
长期股权投资	7838.56%
短期借款	-33.33%
应付账款	-70.42%
预收账款	-100.00%
应付股利	68.72%
应交税金	-33.92%
其他应付款	-36.94%
主营业务税金及附加	-61.86%
营业费用	-56.90%
管理费用	32.76%
财务费用	138.10%

\*a. 本期应收账款大幅增加主要是本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司本期出售“粤能大厦”剩余部分楼层尚未完全收回销售价款所致。

\*b. 本期其他应收款有所减少主要是在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司的股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化而引致。

\*c. 本期存货有所减少主要是本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司剩余之“粤能大厦”楼层在本报告期实现销售从而相应结转其成本所导致。

\*d. 本期长期股权投资大幅增加主要是本公司在本次报告期内投资参股广东银达担保投资有限公司所致。

\*e. 本期短期借款有所减少主要是本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司偿还华夏银行广州分行贷款 4500 万元和本公司广州分公司对深圳发展银行广州分行信源支行的贷款由上期末的 8000 万元降至本期末的 7000 万元所致。

\*f. 本期应付账款大幅减少主要是本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司基本完成“粤能大厦”之施工单位及材料供应商工程款的结算工作所致。

\*g. 本期预收账款大幅减少主要是在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司的股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化所致。

\*h. 本期应付股利有所增加主要是分配给一部分法人股股东的 2003 年度现金股利至本期末止尚未支付所致。

\*i. 本期应交税金有所减少主要原因：本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化；属下子公司广州润龙房地产有限公司本期实现的房地产销售额有所减少。

\*j. 本期其他应付款有所减少主要是在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司的股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化所致。

\*l. 本期主营业务税金及附加大幅减少主要原因为：由于在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司的股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化；本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司营业收入略有下降。

\*m. 本期营业费用大幅减少主要是由于在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公

司和广州润龙合富置业有限公司的股权，因此仅将两家公司期初至股权出售日的相关收入、成本、利润予以合并所致。

\*n. 本期管理费用有所增加主要是招待费用发生数略有增加以及根据有关会计政策在上期末所计提的坏帐准备的基础上对本期末应收款项余额进一步补提准备所致。

\*o. 本期财务费用大幅增加主要是“粤能大厦”在上年度完工建成后有关贷款的利息于本期停止资本化而引致。

## 十一、备查文件

(一) 载有法定代表人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

(三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

黑龙江天伦置业股份有限公司

二〇〇五年三月十二日

## 资产负债表(一)

2004 年 12 月 31 日

编制单位:黑龙江天伦置业股份有限公司

单位:人民币元

资 产	注释	合 并		注释	母 公 司	
		2004.12.31	2003.12.31		2004.12.31	2003.12.31
流动资产:						
货币资金	(一)1	131,793,333.03	106,434,660.21		15,152,351.38	57,486,169.09
短期投资		-	-		-	-
应收票据		-	-		-	-
应收股利		-	-		-	-
应收账款	(一)2	18,769,138.30	6,045,351.02	(二)1	419,964.30	1,745,833.39
其他应收款	(一)3	12,228,332.66	21,453,845.86	(二)2	86,965,652.87	37,077,887.50
预付账款	(一)4	5,666.00	90,236,170.60		-	5,000.00
应收补贴款		-	-		-	-
存货	(一)5	104,996,607.40	152,629,564.69		-	-
待摊费用	(一)6	73,289.14	86,095.99		73,289.14	30,000.00
待处理流动资产净损失		-	-		-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-		-	-
其他流动资产		-	-		-	-
流动资产合计		267,866,366.53	376,885,688.37		102,611,257.69	96,344,889.98
长期投资:						
长期股权投资	(一)7	20,000,000.00	251,934.82	(二)3	137,550,508.25	129,133,112.71
长期债权投资		-	-		-	-
长期投资合计		20,000,000.00	251,934.82		137,550,508.25	129,133,112.71
固定资产:						
固定资产原价	(一)8	260,413,641.47	260,271,006.82		259,829,121.47	259,448,069.82
减:累计折旧	(一)8	33,178,681.18	25,979,792.90		33,111,683.04	25,822,779.60
固定资产净值		227,234,960.29	234,291,213.92		226,717,438.43	233,625,290.22
减:固定资产减值准备		-	-		-	-
固定资产净额		227,234,960.29	234,291,213.92		226,717,438.43	233,625,290.22
工程物资		-	-		-	-
在建工程		-	-		-	-
固定资产清理		-	-		-	-
固定资产合计		227,234,960.29	234,291,213.92		226,717,438.43	233,625,290.22
无形资产及其他资产:						
无形资产	(一)9	60,951.52	447,137.59		2,666.80	8,000.08
长期待摊费用	(一)10	-	529,626.44		-	-
其他长期资产		-	-		-	-
无形资产及其他资产合计		60,951.52	976,764.03		2,666.80	8,000.08
递延税项:						
递延税款借项		-	-		-	-
资产总计		515,162,278.34	612,405,601.14		466,881,871.17	459,111,292.99

## 资产负债表(续表)

2004 年 12 月 31 日

编制单位:黑龙江天伦置业股份有限公司

单位:人民币元

负债及股东权益	注释	合 并		注释	母 公 司	
		2004.12.31	2003.12.31		2004.12.31	2003.12.31
流动负债:						
短期借款	(一)11	110,000,000.00	165,000,000.00		110,000,000.00	120,000,000.00
应付票据		-	-		-	-
应付账款	(一)12	18,907,585.68	63,920,465.85		-	-
预收账款	(一)13	-	10,768,315.73		-	-
应付工资		53,995.50	16,400.00		34,475.00	3,000.00
应付福利费		166,311.12	378,010.05		109,737.44	73,962.88
应付股利	(一)14	2,032,232.00	1,204,532.00		2,032,232.00	1,204,532.00
应交税金	(一)15	18,576,609.83	28,112,489.10		-30,281.50	1,176,136.75
其他应交款	(一)16	112,007.64	367,529.45		8,584.33	16,498.83
其他应付款	(一)17	3,265,988.39	5,179,394.25		3,255,510.11	4,260,082.41
预提费用		-	-		-	-
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		153,114,730.16	274,947,136.43		115,410,257.38	126,734,212.87
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		153,114,730.16	274,947,136.43		115,410,257.38	126,734,212.87
少数股东权益		10,575,934.39	5,081,384.59		-	-
股东权益:						
股本	(一)18	107,265,600.00	107,265,600.00		107,265,600.00	107,265,600.00
资本公积	(一)19	84,622,121.36	84,622,121.36		84,622,121.36	84,622,121.36
盈余公积	(一)20	31,644,158.50	28,297,283.25		31,644,158.50	28,297,283.25
其中:法定公益金		10,547,386.17	9,431,761.09		10,547,386.17	9,431,761.09
未分配利润	(一)21	127,939,733.93	112,192,075.51		127,939,733.93	112,192,075.51
其中:现金股利		5,363,280.00	3,217,968.00		5,363,280.00	3,217,968.00
股东权益合计		351,471,613.79	332,377,080.12		351,471,613.79	332,377,080.12
负债及股东权益总计		515,162,278.34	612,405,601.14		466,881,871.17	459,111,292.99

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

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	合 并		注释	母 公 司	
		2004 年度	2003 年度		2004 年度	2003 年度
一、 主营业务收入	(一)22	226,389,659.98	256,247,079.61	(二)4	19,329,077.69	25,952,130.78
减：主营业务成本	(一)22	168,314,370.05	177,544,699.03	(二)4	8,212,184.46	8,377,345.65
营业税金及附加	(一)23	6,907,975.30	18,111,736.30		1,307,266.75	2,502,908.36
二、 主营业务利润		51,167,314.63	60,590,644.28		9,809,626.48	15,071,876.77
加：其他业务利润		-	-		-	-
减：营业费用		3,297,376.64	7,650,536.70		54,034.30	109,010.53
管理费用		7,208,961.46	5,430,061.12		4,452,884.37	3,684,549.54
财务费用	(一)24	6,294,808.26	2,643,786.84		4,539,946.63	2,847,963.65
三、 营业利润		34,366,168.27	44,866,259.62		762,761.18	8,430,353.05
加：投资收益	(一)25	66,555.29	17,623.35	(二)5	22,112,942.97	24,050,689.65
补贴收入		-	-		-	-
营业外收入		65,955.14	1,900.00		60,000.00	-
减：营业外支出		35,557.43	-		30,557.43	-
四、 利润总额		34,463,121.27	44,885,782.97		22,905,146.72	32,481,042.70
减：所得税	(一)26	12,020,391.02	14,811,497.16		592,645.05	2,925,049.21
少数股东损益		130,228.58	518,292.32		-	-
五、 净利润		22,312,501.67	29,555,993.49		22,312,501.67	29,555,993.49
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、 可供分配利润		134,504,577.18	119,843,442.53		134,504,577.18	119,843,442.53
减：提取法定盈余公积		2,231,250.17	2,955,599.35		2,231,250.17	2,955,599.35
提取法定公益金		1,115,625.08	1,477,799.67		1,115,625.08	1,477,799.67
七、 可供股东分配的利润		131,157,701.93	115,410,043.51		131,157,701.93	115,410,043.51
减：提取任意公积金		-	-		-	-
应付普通股股利		3,217,968.00	3,217,968.00		3,217,968.00	3,217,968.00
转作股本的普通股股利		-	-		-	-
八、 未分配利润		127,939,733.93	112,192,075.51		127,939,733.93	112,192,075.51
补充资料：						
1、 出售、处置部门或被投资单位所得收益		85,587.65	-		85,587.65	-
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		-	-		-	-

所附注释为会计报表的组成部分。

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）

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	合 并	母 公 司
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		216,876,457.89	20,724,729.37
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	(一)29	110,177,948.83	3,525,559.25
现金流入小计		327,054,406.72	24,250,288.62
购买商品、接受劳务支付的现金		170,023,944.71	866,982.98
支付给职工以及为职工支付的现金		2,688,635.94	1,158,665.28
支付的各项税费		28,995,968.63	3,150,797.25
支付的其他与经营活动有关的现金	(一)30	22,833,279.81	42,562,814.71
现金流出小计		224,541,829.09	47,739,260.22
经营活动产生的现金流量净额		102,512,577.63	-23,488,971.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		9,169,258.89	19,796,912.35
取得投资收益所收到的现金		87,549.86	87,549.86
处理固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		31,000.00	31,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		9,287,808.75	19,915,462.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,619,729.37	981,051.65
投资所支付的现金		20,500,000.00	20,500,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		22,119,729.37	21,481,051.65
投资活动产生的现金流量净额		-12,831,920.62	-1,565,589.44
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		110,000,000.00	110,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		110,000,000.00	110,000,000.00
偿还债务所支付的现金		165,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		9,321,984.19	7,279,256.67
其中：子公司支付少数股东的股利		-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		174,321,984.19	127,279,256.67

## 现金流量表(二)

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	合 并	母 公 司
筹资活动产生的现金流量净额		-64,321,984.19	-17,279,256.67
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		25,358,672.82	-42,333,817.71
补充资料			
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润		22,312,501.67	22,312,501.67
加：少数股东损益		130,228.58	-
加：计提资产减值准备		1,323,590.18	548,521.68
固定资产折旧		7,640,229.77	7,510,716.59
无形资产摊销		94,080.56	5,333.28
开办费及长期待摊费用摊销		-	-
待摊费用减少（减：增加）		-58,029.79	-43,289.14
预提费用增加（减：减少）		50,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		30,557.43	30,557.43
财务费用		6,931,014.19	4,888,286.67
投资损失（减：收益）		-66,555.29	-22,112,942.97
递延税款贷项（减：借项）		-	-
存货的减少（减：增加）		47,632,957.29	-
经营性应收项目的减少（减：增加）		116,321,691.57	-23,427,730.05
经营性应付项目的增加（减：减少）		-99,471,344.31	-13,200,926.76
其他		-358,344.22	-
经营活动产生的现金流量净额		102,512,577.63	-23,488,971.60
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、现金及现金等价物增加情况：			
现金的期末余额		131,793,333.03	15,152,351.38
减：现金的期初余额		106,434,660.21	57,486,169.09
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		25,358,672.82	-42,333,817.71

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



## 资产减值准备表

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003.12.31	本期增加数	本期转回数			2004.12.31
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	1,192,185.63	1,393,372.77	102,092.98	858,342.30	960,435.28	1,625,123.12
其中：应收账款	297,580.03	762,226.00	69,782.59	2,174.06	71,956.65	987,849.38
其他应收款	894,605.60	631,146.77	32,310.39	856,168.24	888,478.63	637,273.74
二、短期投资跌价准备合计	-				-	-
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计	-	-		-	-	-
其中：库存商品						
原材料						
在产品						
四、长期投资减值准备合计	-				-	-
其中：长期股权投资						
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计	-				-	-
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备	-				-	-
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备	-				-	-
八、委托贷款减值准备	-				-	-

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

## 利润表附表

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

报告期利润	全面摊薄净资产 收益率(%)	加权平均净资产 收益率(%)	全面摊薄每股收益 (元/股)	加权平均每股收益 (元/股)
主营业务利润	14.558	14.976	0.477	0.477
营业利润	9.778	10.059	0.320	0.320
净利润	6.348	6.531	0.208	0.208
扣除非经常性损益后的净利润	6.262	6.441	0.205	0.205

其中 2004 年扣除的非经常性损益项目及其金额明细如下：

项目	合计金额
各项营业外收支净额	30,397.71
坏帐准备冲回	102,092.98
向非金融机构收取的资金占用费	200,000.00
子公司清算收益	85,587.65
减：所得税影响数	112,972.40
减：少数股东损益	-
应扣除净额	305,105.94

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