

**黑龙江天伦置业股份有限公司  
二 00 六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 六年第一季度报告

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对季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 公司本季度财务会计报告未经审计。

1.5 本公司董事长张雄先生、总经理张伟胜先生、财务负责人李明先生、财务部门负责人陈凤林女士声明：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

	2006年3月31日	2005年12月31日	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	539,971,904.18	557,498,553.77	-3.14
股东权益 (不含少数股东权益)	348,046,919.73	348,458,727.03	-0.12
每股净资产	3.24	3.25	-0.31
调整后的每股净资产	3.24	3.25	-0.31
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同 期增减(%)
经营活动产生的现金 流量净额	28,108,772.22	28,108,772.22	263.03
每股收益	0.01136	0.01136	-0.41
净资产收益率(%)	0.35	0.35	—
扣除非经常性损益后 的净资产收益率	-0.30	-0.30	-0.47

非经常性损益项目	金额
其他业务利润	2,260,000.00
合 计	2,260,000.00

说明：其他业务利润指天伦置业花园土地变更收益。

### 2.2.2 利润表

单位：人民币元

项 目	母 公 司		合 并	
	2006年1-3月	2005年1-3月	2006年1-3月	2005年1-3月
一、主营业务收入	1,013,430.00	3,349,915.00	1,013,430.00	3,609,915.00
减：主营业务成本	1,295,947.07	1,645,031.98	1,295,947.07	1,645,031.98
营业税及附加	99,503.72	227,206.09	99,503.72	236,124.09
二、主营业务利润	-382,020.79	1,477,676.93	-382,020.79	1,728,758.93
加：其它业务利润	625,000.00		2,260,000.00	
减： 营业费用	2,340.00	7,454.00	2,340.00	7,454.00
管理费用	626,816.72	161,634.00	715,201.62	335,819.21
财务费用	-9,054.51	518,968.07	-263,650.29	399,127.55
三、营业利润	-377,123.00	789,620.86	1,424,087.88	986,358.17
加：投资收益	1,595,315.70	544,769.94	350,000.00	350,000.00
补贴收入				
营业外收入		370.58		370.58
减：营业外支出				
四、利润总额	1,218,192.70	1,334,761.38	1,774,087.88	1,336,728.75
减：所得税		111,497.16	523,892.90	111,497.16
少数股东损益			32,002.28	1,967.37
五、净利润	1,218,192.70	1,223,264.22	1,218,192.70	1,223,264.22

## 2.3 报告期末股东总数及前十名股东持股表

单位：股

报告期末股东总数	14885 户	
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	441,350	A 股
梁春华	380,200	A 股
林正茂	368,640	A 股
何通攀	326,810	A 股
刘高辉	315,200	A 股
江阴阳光投资有限公司	272,060	A 股
张海红	246,500	A 股
杨晓燕	244,600	A 股
金仁芹	244,000	A 股
李 怡	242,700	A 股

## § 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

报告期公司实现主营业务收入（物业租赁）1,013,430.00 元，取得天伦置业花园土地变更收益 2,260,000.00 元，参股广东银达投资担保有限公司分得股利 350,000.00 元，实现净利润 1,218,192.70 元。

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

主营业务分行业情况			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
房地产管理业	1,013,430.00	1,295,947.07	-27.88
其中：关联交易	-	-	-
主营业务分产品情况			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
松花江索道站房出租	180,000.00	381,022.61	-111.68
天誉花园五楼租赁	833,430.00	914,924.46	-9.78
其中：关联交易	-	-	-

3.1.1 公司经营的季节性或周期性特征

适用  不适用

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）

适用  不适用

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

非经营性资金占用及清欠进展情况

大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金余额		本期清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间
期初	期末				
0	0	0	无	0	无
大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金及清欠情况的具体说明					无

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

适用  不适用

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

3.7 原非流通股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

股东名称	特别承诺	承诺履行情况
天伦控股有限公司	其持有的非流通股股份自改革方案实施之日起,在24个月内不上市交易或者转让。在上述禁售期满后通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数量占天伦置业的股份总数的比例在12个月内不超过5%、24个月内不超过10%。	已于2006年4月6日开始履行。
深圳市禾海投资发展有限公司	其同意对上海国欣科技发展有限公司、上海超友科技服务有限公司、天伦控股有限公司代为垫付对价。代为垫付后,上海国欣科技发展有限公司、上海超友科技服务有限公司、天伦控股有限公司所持股份如上市流通,应当向其偿还代为垫付的款项,或者取得其同意。	已于2006年4月6日完成垫付。

3.8 未股改公司的股改工作时间安排说明

适用 不适用

未股改公司已承诺股改但未能按时履行的具体原因说明

适用 不适用

黑龙江天伦置业股份有限公司

二00六年四月二十九日

## 资产负债表（一）

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司 2006年3月31日

单位：人民币元

资 产	母 公 司		合 并	
	2006. 3. 31	2005. 12. 31	2006. 3. 31	2005. 12. 31
流动资产：				
货币资金	1,604,948.04	2,002,059.43	53,979,947.25	23,327,430.03
短期投资				
应收票据				
应收股利	22,367,098.75	22,367,098.75		
应收利息				
应收账款		399,000.00	8,884,034.13	12,222,534.13
其他应收款	107,517,305.81	105,150,062.63	17,732,430.55	17,613,962.37
预付账款	13,700,000.00	12,500,000.00	13,705,666.00	12,505,666.00
应收补贴款				
存货			246,721,699.42	291,384,032.81
待摊费用		13,773.35		13,773.35
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	145,189,352.60	142,431,994.16	341,023,777.35	357,067,398.69
长期投资：				
长期股权投资	137,544,439.00	136,299,123.30	20,000,000.00	20,000,000.00
长期债权投资				
长期投资合计	137,544,439.00	136,299,123.30	20,000,000.00	20,000,000.00
固定资产：				
固定资产原价	203,963,865.56	203,963,865.56	205,545,384.56	205,545,384.56
减：累计折旧	26,221,378.17	24,818,040.48	26,630,563.25	25,152,530.84
固定资产净值	177,742,487.39	179,145,825.08	178,914,821.31	180,392,853.72
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	177,742,487.39	179,145,825.08	178,914,821.31	180,392,853.72
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	177,742,487.39	179,145,825.08	178,914,821.31	180,392,853.72
无形资产及其他资产：				
无形资产			33,305.52	38,301.36
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	0.00	0.00	33,305.52	38,301.36
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	460,476,278.99	457,876,942.54	539,971,904.18	557,498,553.77

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 2006年3月31日

单位：人民币元

资 产	母 公 司		合 并	
	2006. 3. 31	2005. 12. 31	2006. 3. 31	2005. 12. 31
流动负债：				
短期借款	85,000,000.00	85,000,000.00	165,000,000.00	165,000,000.00
应付票据				19,960,000.00
应付账款			5,359,517.24	7,979,835.06
预收账款				
应付工资		50,908.00		54,308.00
应付福利费	270,187.21	244,899.51	351,445.69	323,537.19
应付股利	2,176,817.00	2,176,817.00	2,176,817.00	2,176,817.00
应交税金	-46,062.79	-9,096.27	9,224,442.07	8,793,434.86
其他应交款	1,613.62	5,615.37	1,263.82	12,387.40
其他应付款	25,026,804.22	21,949,071.90	7,573,648.38	2,533,659.36
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	112,429,359.26	109,418,215.51	189,687,134.20	206,833,978.87
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	112,429,359.26	109,418,215.51	189,687,134.20	206,833,978.87
少数股东权益			2,237,850.25	2,205,847.87
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	82,992,121.36	84,622,121.36	82,992,121.36	84,622,121.36
盈余公积	31,996,717.48	31,996,717.48	31,996,717.48	31,996,717.48
其中：法定公益金	10,664,905.83	10,664,905.83	10,664,905.83	10,664,905.83
未分配利润	125,792,480.89	124,574,288.19	125,792,480.89	124,574,288.19
股本权益合计	348,046,919.73	348,458,727.03	348,046,919.73	348,458,727.03
负债和股东权益合计	460,476,278.99	457,876,942.54	539,971,904.18	557,498,553.77

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 2006 年第一季度

单位：人民币元

项 目	母 公 司		合 并	
	2006 年 1-3 月	2005 年 1-3 月	2006 年 1-3 月	2005 年 1-3 月
一、主营业务收入	1,013,430.00	3,349,915.00	1,013,430.00	3,609,915.00
减：主营业务成本	1,295,947.07	1,645,031.98	1,295,947.07	1,645,031.98
营业税及附加	99,503.72	227,206.09	99,503.72	236,124.09
二、主营业务利润	-382,020.79	1,477,676.93	-382,020.79	1,728,758.93
加：其它业务利润	625,000.00		2,260,000.00	
减：营业费用	2,340.00	7,454.00	2,340.00	7,454.00
管理费用	626,816.72	161,634.00	715,201.62	335,819.21
财务费用	-9,054.51	518,968.07	-263,650.29	399,127.55
三、营业利润	-377,123.00	789,620.86	1,424,087.88	986,358.17
加：投资收益	1,595,315.70	544,769.94	350,000.00	350,000.00
补贴收入				
营业外收入		370.58		370.58
减：营业外支出				
四、利润总额	1,218,192.70	1,334,761.38	1,774,087.88	1,336,728.75
减：所得税		111,497.16	523,892.90	111,497.16
少数股东损益			32,002.28	1,967.37
五、净利润	1,218,192.70	1,223,264.22	1,218,192.70	1,223,264.22
加：年初未分配利润	124,574,288.19	127,939,733.93	124,574,288.19	127,939,733.93
其他转入				
六、可供分配的利润	125,792,480.89	129,162,998.15	125,792,480.89	129,162,998.15
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	125,792,480.89	129,162,998.15	125,792,480.89	129,162,998.15
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	125,792,480.89	129,162,998.15	125,792,480.89	129,162,998.15

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 2006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	1,313,430.00	6,512,930.00
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	6,467,531.21	50,723,141.19
现 金 流 入 小 计	7,780,961.21	57,236,071.19
购买商品、接受劳务支付的现金	1,202,728.88	6,089,623.33
支付给职工以及为职工支付的现金	335,279.43	398,343.34
支付的各项税费	139,990.97	203,606.37
支付的其他与经营活动有关的现金	5,170,998.32	22,435,725.93
现 金 流 出 小 计	6,848,997.60	29,127,298.97
经营活动产生的现金流量净额	931,963.61	28,108,772.22
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		5,000,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现 金 流 入 小 计	0.00	5,000,000.00
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	5,000,000.00
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	0.00
偿还债务所支付的现金		
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	1,329,075.00	2,456,255.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现 金 流 出 小 计	1,329,075.00	2,456,255.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,329,075.00	-2,456,255.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-397,111.39	30,652,517.22

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 2006 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	1,218,192.70	1,218,192.70
加：少数股东损益		32,002.28
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	1,403,337.69	1,478,032.41
无形资产摊销		4,995.84
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少(减：增加)	13,773.35	13,773.35
预提费用增加(减：减少)		
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		
投资损失(减：收益)	-1,595,315.70	-350,000.00
递延税款贷项(减：借项)		
存货的减少(减：增加)		44,662,333.39
经营性应收项目的减少(减：增加)	-3,119,168.18	-1,803,713.08
经营性应付项目的增加(减：减少)	3,011,143.75	-17,146,844.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	931,963.61	28,108,772.22
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	1,604,948.04	53,979,947.25
减：现金的期初余额	2,002,059.43	23,327,430.03
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	-397,111.39	30,652,517.22

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

# 利润及利润分配表补充资料

2006年1-3月

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

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	-	-	-	-	-

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_