

**黑龙江天伦置业股份有限公司**  
**二 00 六年第三季度报告**

**董事长签名：**

# 黑龙江天伦置业股份有限公司

## 二 00 六年第三季度报告

### § 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9月30日	2005年12月31日	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	563,977,395.92	557,498,553.77	1.16
股东权益 (不含少数股东权益)	347,533,962.51	348,458,727.03	-0.27
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
	2006年7-9月	2006年1-9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	-35,762,452.05	12,938,682.54	119.80
每股收益	-0.004	0.021	-54.35
净资产收益率(%)	-0.12	0.64	-0.77
扣除非经常性损益后 的净资产收益率	-0.25	0.08	-0.50

非经常性损益项目	金额
其他业务利润	1,514,200.00
坏账准备冲回	21,000.00
营业外收入	429,722.00
合计	1,964,922.00

### 2.2.2 利润表

单位：(人民币)元

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	1,433,044.50	1,433,044.50	2,659,676.00	1,659,676.00
减：主营业务成本	1,289,335.29	1,289,335.29	2,066,492.41	2,066,492.41
主营业务税金及附加	145,522.11	145,522.11	56,926.89	56,926.89
二、主营业务利润	-1,812.90	-1,812.90	536,256.70	-463,743.30
加：其他业务利润				
减：营业费用	107,625.00	65,100.00	129,580.70	129,580.70
管理费用	1,078,354.03	638,295.02	1,134,441.04	1,074,721.98
财务费用	-202,180.47	-7,266.37	438,615.77	443,138.64
三、营业利润	-985,611.46	-697,941.55	-1,166,380.81	-2,111,184.62
加：投资收益	39,915.06	-160,946.67	350,000.00	4,166,868.77
补贴收入				
营业外收入	429,722.00	429,722.00	2,910,619.19	
减：营业外支出				
四、利润总额	-515,974.40	-429,166.22	2,094,238.38	2,055,684.15
减：所得税	-83,276.49			
少数股东损益	-3,531.69		38,554.23	
五、净利润	-429,166.22	-429,166.22	2,055,684.15	2,055,684.15

## 2.3 报告期末股东总数及前十名流通股股东持股表

单位：万股

报告期末股东总数	13960 户	
前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	种类
张凤英	110.0000	A 股
上海瑞盈投资管理有限公司	70.7205	A 股
庞彩燕	62.8000	A 股
佛山市东方恒力投资有限公司	58.5000	A 股
林正茂	53.2525	A 股
梁春华	49.5460	A 股
张海红	45.8450	A 股
胡柏君	43.0000	A 股
罗带仙	38.4210	A 股
黄梦思	35.5692	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

报告期公司主营房地产管理业。报告期内，公司实现主营业务收入 1,433,044.50 元，实现净利润-429,166.22 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

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况			
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率（%）
房地产管理业	143.00	129.00	-0.13%
其中：关联交易	-	-	-
主营业务分产品情况			
天誉花园租赁	122.00	92.00	14.36%
松花江索道站房屋租赁	21.00	37.00	-85.22%
其中：关联交易	-	-	-

### 3.1.2 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）

与前一报告期相比，本报告期无房地产中介服务业收入。

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

与前一报告期相比，本报告期无房地产中介服务业收入。

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

#### 3.2.1

公司四届董事会第十九次会议（8月17日召开）审议通过了贷款事项：

1、公司控股子公司广州天利达实业有限公司获得深圳发展银行广州分行信源支行综合授信额度八千万元，期限一年，自2006年7月13日至2007年7月13日，近日放款四千万元。本次综合授信额度贷款由公司控股子公司广州润龙房地产有限公司以其所有的广州天伦大厦3-15层物业资产做抵押，天伦控股有限公司董事长张国明先生同时承担个人连带责任。

2、公司向交通银行哈尔滨分行开发区支行贷款三千五百万元，期限自2006年7月17日至2007年3月20日，年利率为6.435%。天伦控股有限公司为本次贷款提供信用担保，该公司董事长张国明先生同时承担个人连带责任。

本次贷款事项公告于8月19日《中国证券报》和《证券时报》。

### 3.2.2

#### 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	特殊承诺	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 截止本次季报公告日，未进入股改程序公司的情况说明

适用 不适用

黑龙江天伦置业股份有限公司

二〇〇六年十月二十七日

# 资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司 2006年9月30日

单位：（人民币）元

项目	期末数		上年度末数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产：</b>				
货币资金	49,512,352.43	2,815,319.95	23,327,430.03	2,002,059.43
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	2,449,942.83	812,234.10	12,222,534.13	399,000.00
其他应收款	1,353,447.25	115,499,179.51	17,613,962.37	105,150,062.63
预付账款			12,505,666.00	12,500,000.00
应收补贴款				
存货	314,656,492.35		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	367,972,234.86	141,493,832.31	357,067,398.69	142,431,994.16
<b>长期投资：</b>				
长期股权投资	20,000,000.00	138,131,827.28	20,000,000.00	136,299,123.30
长期债权投资				
长期投资合计	20,000,000.00	138,131,827.28	20,000,000.00	136,299,123.30
合并价差				
<b>固定资产：</b>				
固定资产原价	205,548,234.56	203,963,865.56	205,545,384.56	203,963,865.56
减：累计折旧	29,566,387.34	29,007,812.82	25,152,530.84	24,818,040.48
固定资产净值	175,981,847.22	174,956,052.74	180,392,853.72	179,145,825.08
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	175,981,847.22	174,956,052.74	180,392,853.72	179,145,825.08
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	175,981,847.22	174,956,052.74	180,392,853.72	179,145,825.08
<b>无形资产及其他资产：</b>				
无形资产	23,313.84		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	23,313.84		38,301.36	
<b>递延税项：</b>				
递延税款借项				
<b>资产总计</b>	<b>563,977,395.92</b>	<b>454,581,712.33</b>	<b>557,498,553.77</b>	<b>457,876,942.54</b>

流动负债：				
短期借款	185,000,000.00	85,000,000.00	165,000,000.00	85,000,000.00
应付票据			19,960,000.00	
应付账款	11,628,816.88		7,979,835.06	
预收账款	394,570.84			
应付工资	-8,400.00	-8,400.00	54,308.00	50,908.00
应付福利费	389,383.17	317,818.89	323,537.19	244,899.51
应付股利	1,208,981.80	1,208,981.80	2,176,817.00	2,176,817.00
应交税金	6,573,843.00	34,863.55	8,793,434.86	-9,096.27
其他应交款	3,944.49	3,944.49	12,387.40	5,615.37
其他应付款	9,028,817.98	20,490,541.09	2,533,659.36	21,949,071.90
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	214,219,958.16	107,047,749.82	206,833,978.87	109,418,215.51
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	214,219,958.16	107,047,749.82	206,833,978.87	109,418,215.51
少数股东权益	2,223,475.25		2,205,847.87	
所有者权益：				
实收资本	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00
减：已归还投资				
实收资本净额	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00
资本公积	81,461,481.36	81,461,481.36	84,622,121.36	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	126,810,163.67	126,810,163.67	124,574,288.19	124,574,288.19
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益合计	347,533,962.51	347,533,962.51	348,458,727.03	348,458,727.03
负债和所有者权益合计	563,977,395.92	454,581,712.33	557,498,553.77	457,876,942.54

法定代表人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

# 报告期利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司 2006年7—9月

单位：（人民币）元

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	1,433,044.50	1,433,044.50	2,659,676.00	1,659,676.00
减：主营业务成本	1,289,335.29	1,289,335.29	2,066,492.41	2,066,492.41
主营业务税金及附加	145,522.11	145,522.11	56,926.89	56,926.89
二、主营业务利润	-1,812.90	-1,812.90	536,256.70	-463,743.30
加：其他业务利润				
减：营业费用	107,625.00	65,100.00	129,580.70	129,580.70
管理费用	1,078,354.03	638,295.02	1,134,441.04	1,074,721.98
财务费用	-202,180.47	-7,266.37	438,615.77	443,138.64
三、营业利润	-985,611.46	-697,941.55	-1,166,380.81	-2,111,184.62
加：投资收益	39,915.06	-160,946.67	350,000.00	4,166,868.77
补贴收入				
营业外收入	429,722.00	429,722.00	2,910,619.19	
减：营业外支出				
四、利润总额	-515,974.40	-429,166.22	2,094,238.38	2,055,684.15
减：所得税	-83,276.49			
少数股东损益	-3,531.69		38,554.23	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润	-429,166.22	-429,166.22	2,055,684.15	2,055,684.15

法定代表人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

# 年初到报告期末利润及利润分配表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司    2006年1—9月    单位：（人民币）元

项目	年初到报告期末		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	6,265,998.50	4,265,998.50	10,751,951.00	6,991,951.00
减：主营业务成本	3,886,005.87	3,886,005.87	5,338,411.21	5,338,411.21
主营业务税金及附加	541,643.91	429,043.91	453,240.85	358,572.85
二、主营业务利润	1,838,348.72	-49,051.28	4,960,298.94	1,294,966.94
加：其他业务利润	2,260,000.00	1,250,000.00		
减：营业费用	109,965.00	67,440.00	163,665.40	163,665.40
管理费用	2,649,753.65	1,918,527.62	2,511,120.24	2,182,343.62
财务费用	-569,771.56	-18,553.34	1,324,302.18	1,521,536.27
三、营业利润	1,908,401.63	-766,465.56	961,211.12	-2,572,578.35
加：投资收益	739,915.06	2,572,619.04	1,279,400.00	7,536,227.42
补贴收入				
营业外收入	429,722.00	429,722.00	2,910,989.77	370.58
减：营业外支出				
四、利润总额	3,078,038.69	2,235,875.48	5,151,600.89	4,964,019.65
减：所得税	824,535.83		148,874.49	24,493.53
少数股东损益	17,627.38		63,200.28	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润	2,235,875.48	2,235,875.48	4,939,526.12	4,939,526.12
加：年初未分配利润	124,574,288.19	124,574,288.19	127,939,733.93	127,939,733.93

其他转入				
六、可供分配的利润	126,810,163.67	126,810,163.67	132,879,260.05	132,879,260.05
减：提取法定盈余公积				
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	126,810,163.67	126,810,163.67	132,879,260.05	132,879,260.05
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利			5,363,280.00	5,363,280.00
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	126,810,163.67	126,810,163.67	127,515,980.05	127,515,980.05
利润表（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：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

# 年初到报告期末现金流量表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司      2006年1—9月      单位：（人民币）元

项目	年初到报告期末	
	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售产品、提供劳务收到的现金	18,714,160.64	3,873,764.40
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	94,327,644.70	15,319,232.35
现金流入小计	113,041,805.34	19,192,996.75
购买商品、接受劳务支付的现金	93,409,096.25	83,100.00
支付给职工以及为职工支付的现金	1,016,358.49	797,957.24
支付的各项税费	3,678,635.94	470,987.50
支付的其他与经营活动有关的现金	1,999,032.12	30,236,781.35
现金流出小计	100,103,122.80	31,588,826.09
经营活动产生的现金流量净额	12,938,682.54	-12,395,829.34
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	739,915.06	739,915.06
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	16,597,650.00	16,597,650.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	17,337,565.06	17,337,565.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,850.00	
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	2,850.00	
投资活动产生的现金流量净额	17,334,715.06	17,337,565.06
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	185,000,000.00	85,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	185,000,000.00	85,000,000.00
偿还债务所支付的现金	184,960,000.00	85,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	967,835.20	967,835.20
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,160,640.00	3,160,640.00
现金流出小计	189,088,475.20	89,128,475.20
筹资活动产生的现金流量净额	-4,088,475.20	-4,128,475.20

四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	26,184,922.40	813,260.52
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,235,875.48	2,235,875.48
加: 计提的资产减值准备		
固定资产折旧	4,413,856.50	4,189,772.34
无形资产摊销	14,987.52	
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)	-739,915.06	-2,572,619.04
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	-133,854,959.54	
经营性应收项目的减少(减:增加)	149,121,272.42	-14,860,000.98
经营性应付项目的增加(减:减少)	-8,283,835.51	-1,402,630.49
其他		
少数股东损益	17,627.38	
经营活动产生的现金流量净额	12,938,682.54	-12,395,829.34
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. 现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	49,512,352.43	2,815,319.95
减: 现金的期初余额	23,327,430.03	2,002,059.43
加: 现金等价物期末余额		
减: 现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	26,184,922.40	813,260.52

法定代表人:

主管会计机构负责人:

会计机构负责人: