

# 黑龙江天伦置业股份有限公司

## 二 00 七年第三季度报告

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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 公司本季度财务报告未经审计。

1.5 公司董事长张雄先生、总经理龙籍轩先生、财务负责人尤孝飞先生、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 主要会计数据及财务指标

单位：人民币元

|                      | 本报告期末          | 上年度期末          | 本报告期末比上年度期末增减 (%) |
|----------------------|----------------|----------------|-------------------|
| 总资产                  | 524,216,354.87 | 540,870,156.63 | -3.08             |
| 股东权益                 | 333,122,665.54 | 316,168,953.65 | 5.36              |
| 每股净资产                | 3.11           | 2.95           | 5.42              |
|                      | 年初至报告期期末       |                | 比上年同期增减 (%)       |
| 经营活动产生的现金流量净额        | 115,160,825.44 |                | 790.05            |
| 每股经营活动产生的现金流量净额      | 1.07           |                | 790.05            |
|                      | 报告期            | 年初至报告期期末       | 本报告期比上年同期增减 (%)   |
| 净利润                  | 650,308.39     | 16,953,711.89  | —                 |
| 基本每股收益               | 0.0061         | 0.1581         | —                 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益     | 0.0061         | 0.1581         | —                 |
| 稀释每股收益               | 0.0061         | 0.1581         | —                 |
| 净资产收益率 (%)           | 0.20           | 5.09           | 0.32              |
| 扣除非经常性损益后的净资产收益率 (%) | 0.20           | 5.09           | 0.45              |

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

|                   |             |        |
|-------------------|-------------|--------|
| 股东总数              | 16472 户     |        |
| 前 10 名无限售条件股东持股情况 |             |        |
| 股东名称              | 持有无限售条件股份数量 | 股份种类   |
| 深圳市禾海投资发展有限公司     | 5363280     | 人民币普通股 |
| 佛山市东晖发展有限公司       | 1000900     | 人民币普通股 |
| 云浮市东晟投资发展有限公司     | 837040      | 人民币普通股 |
| 沈丽红               | 479550      | 人民币普通股 |
| 朱志平               | 473000      | 人民币普通股 |
| 龚穗东               | 471200      | 人民币普通股 |
| 林正茂               | 470000      | 人民币普通股 |
| 陈敏丽               | 406300      | 人民币普通股 |
| 高江                | 376600      | 人民币普通股 |
| 曾腊梅               | 366200      | 人民币普通股 |

### § 3 重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

- 1、货币资金期末较期初增长 312%，系本公司销售羊城大厦取得售房款及出租天伦大厦取得租金所致；
- 2、长期股权投资期末较期初减少 100%，系本公司收回对广东银达担保投资有限公司股权投资所致。
- 3、存货期末较期初减少 100%，系本公司结转存货至营业成本、投资性房地产所致。
- 4、营业收入、净利润及经营活动产生现金流量等项目本期数较上年同期实现大幅增长，均系本公司销售羊城大厦取得售楼收入及出租天伦大厦取得租金收入所致。

#### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

报告期内公司羊城大厦项目销售合同履行完毕，未签署其它合同。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

天伦控股有限公司承诺其所持股份在股改实施日后（即 2006 年 4 月 7 日）24 个月内不上市交易或转让，正在履行。

### 3.4 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

由于新增羊城大厦销售收入和天伦大厦租赁收入，较 2006 年相比，公司 2007 年将实现扭亏，盈利金额约 1600 万元左右。

### 3.5 其他需说明的重大事项

#### 3.5.1 证券投资情况

适用  不适用

#### 3.5.2 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

#### 3.5.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

适用  不适用

#### 3.5.4 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

| 接待时间 | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象  | 谈论的主要内容及提供的资料               |
|------|------|------|-------|-----------------------------|
| 报告期  | 董秘处  | 电话沟通 | 个人投资者 | 羊城大厦销售和天伦大厦租赁以及新项目情况，未提供资料。 |

黑龙江天伦置业股份有限公司董事会

二 00 七年十月二十四日

## 合并资产负债表(一)

企业名称：黑龙江天伦置业股份有限公司

2007年9月30日

单位：人民币元

| 资 产         | 合 并            |                | 母 公 司          |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 期末数            | 期初数            | 期末数            | 期初数            |
| 流动资产：       |                |                |                |                |
| 货币资金        | 133,229,092.62 | 32,375,745.55  | 314,368.66     | 1,526,160.57   |
| 交易性金融资产     | -              | -              | -              | -              |
| 应收票据        | -              | -              | -              | -              |
| 应收帐款        | 2,011,263.23   | 2,156,542.33   | 862,171.77     | 998,976.87     |
| 预付款项        | 21,702.00      | -              | -              | -              |
| 应收利息        | -              | -              | -              | -              |
| 应收股利        | -              | -              | -              | -              |
| 其他应收款       | 13,779,593.59  | 13,379,625.87  | 136,183,487.01 | 170,089,918.01 |
| 存货          | 143,555.00     | 348,251,896.23 | -              | -              |
| 一年内到期的非流动资产 | -              | -              | -              | -              |
| 其它流动资产      | -              | -              | -              | -              |
| 流动资产合计      | 149,185,206.44 | 396,163,809.98 | 137,360,027.44 | 172,615,055.45 |
| 非流动资产：      |                |                |                |                |
| 可供出售金融资产    | -              | -              | -              | -              |
| 持有至到期投资     | -              | -              | -              | -              |
| 长期应收款       | -              | -              | -              | -              |
| 长期股权投资      | -              | 20,000,000.00  | 107,300,861.64 | 146,900,861.64 |
| 投资性房地产      | 366,622,927.57 | 116,000,000.00 | 113,445,532.16 | 116,000,000.00 |
| 固定资产        | 7,837,979.58   | 7,497,887.38   | 6,304,790.88   | 6,531,618.78   |
| 在建工程        | -              | -              | -              | -              |
| 工程物资        | -              | -              | -              | -              |
| 固定资产清理      | -              | -              | -              | -              |
| 生产性生物资产     | -              | -              | -              | -              |
| 油气资产        | -              | -              | -              | -              |
| 无形资产        | 83,552.68      | 18,318.00      | -              | -              |
| 开发支出        | -              | -              | -              | -              |
| 商誉          | -              | -              | -              | -              |
| 长期待摊费用      | -              | -              | -              | -              |
| 递延所得税资产     | 486,688.60     | 1,190,141.27   | 468,046.50     | 468,046.50     |
| 其它非流动资产     | -              | -              | -              | -              |
| 非流动资产合计     | 375,031,148.43 | 144,706,346.65 | 227,519,231.18 | 269,900,526.92 |
|             |                |                |                |                |
| 资产总计        | 524,216,354.87 | 540,870,156.63 | 364,879,258.62 | 442,515,582.37 |

法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并资产负债表(二)

企业名称：黑龙江天伦置业股份有限公司

2007年9月30日

单位：人民币元

| 负债和所有者权益     | 合 并            |                | 母 公 司          |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 期末数            | 期初数            | 期末数            | 期初数            |
| 流动负债：        |                |                |                |                |
| 短期借款         | 150,000,000.00 | 185,000,000.00 | -              | 85,000,000.00  |
| 交易性金融负债      | -              | -              | -              | -              |
| 应付票据         | -              | -              | -              | -              |
| 应付帐款         | 5,194,941.36   | 5,602,922.36   | -              | -              |
| 预收款项         | 572,438.00     | -              | -              | -              |
| 应付职工薪酬       | 724,786.93     | 638,706.10     | 526,315.57     | 520,897.68     |
| 应交税费         | 19,987,709.45  | 12,881,942.99  | -25,340.61     | 188,407.80     |
| 应付利息         | -              | -              | -              | -              |
| 应付股利         | 1,208,981.80   | 1,208,981.80   | 1,208,981.80   | 1,208,981.80   |
| 其它应付款        | 11,061,912.21  | 8,818,372.21   | 48,433,944.67  | 40,143,047.48  |
| 一年内到期的非流动负债  | -              | -              | -              | -              |
| 其他流动负债       | -              | -              | -              | -              |
| 流动负债合计       | 188,750,769.75 | 214,150,925.46 | 50,143,901.43  | 127,061,334.76 |
| 非流动负债：       |                |                |                |                |
| 长期借款         | -              | -              | -              | -              |
| 应付债券         | -              | -              | -              | -              |
| 长期应付款        | -              | -              | -              | -              |
| 专项应付款        | -              | -              | -              | -              |
| 预计负债         | -              | -              | -              | -              |
| 递延所得税负债      | -              | -              | -              | -              |
| 其它非流动负债      | -              | -              | -              | -              |
| 非流动负债合计      | -              | -              | -              | -              |
| 负债合计         | 188,750,769.75 | 214,150,925.46 | 50,143,901.43  | 127,061,334.76 |
| 股东权益：        |                |                |                |                |
| 股本           | 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  | 81,461,481.36  | 81,461,481.36  |
| 减：库存股        | -              | -              | -              | -              |
| 盈余公积         | 32,114,992.73  | 32,114,992.73  | 32,043,522.13  | 32,043,522.13  |
| 未分配利润        | 112,280,591.45 | 95,326,879.56  | 93,964,753.70  | 94,683,644.12  |
| 归属母公司所有者权益合计 | 333,122,665.54 | 316,168,953.65 | 314,735,357.19 | 315,454,247.61 |
| 少数股东权益       | 2,342,919.58   | 10,550,277.52  | -              | -              |
| 股东权益合计       | 335,465,585.12 | 326,719,231.17 | 314,735,357.19 | 315,454,247.61 |
| 负债和股东权益总计    | 524,216,354.87 | 540,870,156.63 | 364,879,258.62 | 442,515,582.37 |

法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

会计机构负责人：

## 报告期利润表

企业名称：黑龙江天伦置业股份有限公司

2007年7-9月

单位：人民币元

| 项 目                    | 合并           |              | 母公司          |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                        | 2007年7-9月    | 2006年7-9月    | 2007年7-9月    | 2006年7-9月    |
| 一. 营业收入                | 9,918,689.99 | 1,433,044.50 | 1,260,000.00 | 1,433,044.50 |
| 减: 营业成本                | 3,064,135.77 | 1,289,335.29 | 853,085.28   | 1,289,335.29 |
| 营业税金及附加                | 996,158.88   | 145,522.11   | 135,738.00   | 145,522.11   |
| 销售费用                   | 997,216.00   | 107,625.00   | -            | 65,100.00    |
| 管理费用                   | 2,023,519.33 | 1,078,354.03 | 463,458.87   | 638,295.02   |
| 财务费用                   | 1,963,559.84 | -202,180.47  | -3,481.99    | -7,266.37    |
| 资产减值损失                 | -            | -            | -            | -            |
| 加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | -            | -            | -            | -            |
| 投资收益(损失以“-”号填列)        | -            | 39,915.06    | -            | -160,946.67  |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益)   | -            | -            | -            | -            |
| 二. 营业利润(亏损以“-”号填列)     | 874,100.17   | -945,696.40  | -188,800.16  | -858,888.22  |
| 加: 营业外收入               | -            | 429,722.00   | -            | 429,722.00   |
| 减: 营业外支出               | -            | -            | -            | -            |
| 其中: 非流动资产处置损失          | -            | -            | -            | -            |
| 三: 利润总额(亏损以“-”号填列)     | 874,100.17   | -515,974.40  | -188,800.16  | -429,166.22  |
| 减: 所得税费用               | 187,027.17   | -83,276.49   | -            | -            |
| 四. 净利润(净亏损以“-”号填列)     | 687,073.00   | -432,697.91  | -188,800.16  | -429,166.22  |
| (一) 归属于母公司所有者的利润       | 650,308.39   | -429,166.22  | -            | -            |
| (二) 少数股东损益             | 36,764.61    | -3,531.69    | -            | -            |
| 五. 每股收益:               | 0.0061       | -0.0040      |              |              |
| (一) 基本每股收益             | 0.0061       | -0.0040      |              |              |
| (二) 稀释每股收益             | 0.0061       | -0.0040      |              |              |

法定代表人:

主管会计工作公司负责人:

会计机构负责人:

## 年初至报告期末利润表

企业名称：黑龙江天伦置业股份有限公司

2007年 1-9 月

单位：人民币元

| 项 目                   | 合并             |              | 母公司          |              |
|-----------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
|                       | 2007年 1-9 月    | 2006年 1-9 月  | 2007年 1-9 月  | 2006年 1-9 月  |
| 一. 营业收入               | 184,116,796.19 | 8,525,998.50 | 3,733,864.20 | 5,515,998.50 |
| 减：营业成本                | 143,503,109.86 | 3,886,005.87 | 2,559,255.84 | 3,886,005.87 |
| 营业税金及附加               | 6,878,356.65   | 541,643.91   | 404,616.57   | 429,043.91   |
| 销售费用                  | 1,450,681.80   | 109,965.00   | -            | 67,440.00    |
| 管理费用                  | 4,581,126.74   | 2,649,753.65 | 1,609,717.94 | 1,918,527.62 |
| 财务费用                  | 1,709,433.45   | -569,771.56  | -120,835.73  | -18,553.34   |
| 资产减值损失                | -              | -            | -            | -            |
| 加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | -              | -            | -            | -            |
| 投资收益(损失以“-”号填列)       | -              | 739,915.06   | -            | 2,572,619.04 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益)   | -              | -            | -            | -            |
| 二. 营业利润(亏损以“-”号填列)    | 25,994,087.69  | 2,648,316.69 | -718,890.42  | 1,806,153.48 |
| 加：营业外收入               | -              | 429,722.00   | -            | 429,722.00   |
| 减：营业外支出               | -              | -            | -            | -            |
| 其中：非流动资产处置损失          | -              | -            | -            | -            |
| 三. 利润总额(亏损以“-”号填列)    | 25,994,087.69  | 3,078,038.69 | -718,890.42  | 2,235,875.48 |
| 减：所得税费用               | 8,847,733.74   | 824,535.83   | -            | -            |
| 四. 净利润(净亏损以“-”号填列)    | 17,146,353.95  | 2,253,502.86 | -718,890.42  | 2,235,875.48 |
| (一) 归属于母公司所有者的利润      | 16,953,711.89  | 2,235,875.48 | -            | -            |
| (二) 少数股东损益            | 192,642.06     | 17,627.38    | -            | -            |
| 五. 每股收益：              | 0.1581         | 0.0208       |              |              |
| (一) 基本每股收益            | 0.1581         | 0.0208       |              |              |
| (二) 稀释每股收益            | 0.1581         | 0.0208       |              |              |

法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表（一）

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2007年1-9月

单位：人民币元

| 项 目                       | 合并             |                | 母公司            |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | 2007年1-9月      | 2006年1-9月      | 2007年1-9月      | 2006年1-9月      |
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                |                |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 180,170,717.66 | 18,714,160.64  | 3,870,669.30   | 3,873,764.40   |
| 收到的税费返还                   | -              | -              | -              | -              |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 7,752,029.19   | 94,327,644.70  | 55,426,173.67  | 15,319,232.35  |
| 经营活动现金流入小计                | 187,922,746.85 | 113,041,805.34 | 59,296,842.97  | 19,192,996.75  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 46,086,663.79  | 93,409,096.25  | -              | 83,100.00      |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 1,798,060.92   | 1,016,358.49   | 744,283.69     | 797,957.24     |
| 支付的各项税费                   | 7,875,422.31   | 3,678,635.94   | 615,596.50     | 470,987.50     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 17,001,774.39  | 1,999,032.12   | 26,256,855.69  | 30,236,781.35  |
| 经营活动现金流出小计                | 72,761,921.41  | 100,103,122.80 | 27,616,735.88  | 31,588,826.09  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 115,160,825.44 | 12,938,682.54  | 31,680,107.09  | -12,395,829.34 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                |                |                |                |
| 收回投资收到的现金                 | 11,681,805.82  | -              | 39,600,000.00  | -              |
| 取得投资收益收到的现金               | -              | 739,915.06     | -              | 739,915.06     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 12,508,101.00  | 16,597,650.00  | 12,508,101.00  | 16,597,650.00  |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -              | -              | -              | -              |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -              | -              | -              | -              |
| 投资活动现金流入小计                | 24,189,906.82  | 17,337,565.06  | 52,108,101.00  | 17,337,565.06  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,453,535.19   | 2,850.00       | -              | -              |
| 投资支付的现金                   | -              | -              | -              | -              |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -              | -              | -              | -              |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -              | -              | -              | -              |
| 投资活动现金流出小计                | 1,453,535.19   | 2,850.00       | -              | -              |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 22,736,371.63  | 17,334,715.06  | 52,108,101.00  | 17,337,565.06  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |                |                |                |
| 吸收投资收到的现金                 | -              | -              | -              | -              |
| 取得借款收到的现金                 | 240,000,000.00 | 185,000,000.00 | 30,000,000.00  | 850,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -              | -              | -              | -              |
| 筹资活动现金流入小计                | 240,000,000.00 | 185,000,000.00 | 30,000,000.00  | 850,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 | 275,000,000.00 | 184,960,000.00 | 115,000,000.00 | 850,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 2,043,850.00   | 967,835.20     | -              | 967,835.20     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | -              | 3,160,640.00   | -              | 3,160,640.00   |
| 筹资活动现金流出小计                | 277,043,850.00 | 189,088,475.20 | 115,000,000.00 | 854,128,475.20 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -37,043,850.00 | -4,088,475.20  | -85,000,000.00 | -4,128,475.20  |

法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

会计机构负责人：



## 合并现金流量表（二）

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2007年1-9月

单位：人民币元

| 补充资料                             | 合并             |                 | 母公司           |                |
|----------------------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
|                                  | 2007年1-9月      | 2006年1-9月       | 2007年1-9月     | 2006年1-9月      |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响               | -              | -               | -             | -              |
| 五、现金及现金等价物净增加额                   | 100,853,347.07 | 26,184,922.40   | -1,211,791.91 | 813,260.52     |
| 加：期初现金及现金等价物余额                   | 32,375,745.55  | 23,327,430.03   | 1,526,160.57  | 2,002,059.43   |
| 六、期末现金及现金等价物余额                   | 133,229,092.62 | 49,512,352.43   | 314,368.66    | 2,815,319.95   |
| <b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>        |                |                 |               |                |
| 净利润                              | 17,146,353.95  | 2,253,502.86    | -718,890.42   | 2,235,875.48   |
| 加：资产减值准备                         | -              | -               | -             | -              |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 4,571,258.35   | 4,413,856.50    | 2,780,875.79  | 4,189,772.34   |
| 无形资产摊销                           | 35,765.32      | 14,987.52       | -             | -              |
| 长期待摊费用摊销                         | -              | -               | -             | -              |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列） | -              | -               | -             | -              |
| 固定资产报废损失（收益以“一”号填列）              | -              | -               | -             | -              |
| 财务费用（收益以“一”号填列）                  | 2,043,850.00   | -               | -             | -              |
| 投资损失（收益以“一”号填列）                  | -              | -739,915.06     | -             | -2,572,619.04  |
| 递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）             | 703,452.67     | -               | -             | -              |
| 递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）             | -              | -               | -             | -              |
| 存货的减少（增加以“一”号填列）                 | 93,602,794.43  | -133,854,959.54 | -             | -              |
| 经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）            | -13,167,607.66 | 149,135,045.77  | 21,535,135.10 | -14,846,227.63 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）            | 10,224,958.38  | -8,283,835.51   | 8,082,986.62  | -1,402,630.49  |
| 其他                               | -              | -               | -             | -              |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 115,160,825.44 | 12,938,682.54   | 31,680,107.09 | -12,395,829.34 |
| <b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>       |                |                 |               |                |
| 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                         | -              | -               | -             | -              |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>         |                |                 |               |                |
| 现金的期末余额                          | 133,229,092.62 | 49,512,352.43   | 314,368.66    | 2,815,319.95   |
| 减：现金的期初余额                        | 32,375,745.55  | 23,327,430.03   | 1,526,160.57  | 2,002,059.43   |
| 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                     | 100,853,347.07 | 26,184,922.40   | -1,211,791.91 | 813,260.52     |

法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

会计机构负责人：