

证券代码：000711

证券简称：天伦置业

公告编号：2008-015

# 黑龙江天伦置业股份有限公司

## 2008 年半年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 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。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法做出保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 公司半年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及财务部门负责人陈凤林女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 上市公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	天伦置业	
股票代码	000711	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵润涛	刘捷
联系地址	广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼	广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼
电话	020-38303068	020-38303219
传真	020-38303000	020-38303000
电子信箱	zrt0001@sina.com	jessie88520@hotmail.com

## 2.2 主要财务数据和指标

### 2.2.1 主要会计数据和财务指标

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	685,229,114.65	709,633,960.05	-3.44%
所有者权益（或股东权益）	330,106,758.15	330,295,409.39	-0.06%
每股净资产	3.08	3.08	0.00%
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	1,046,120.41	25,120,407.47	-95.84%
利润总额	1,008,844.09	25,119,987.52	-95.98%
净利润	1,956,660.76	16,303,403.50	-88.00%
扣除非经常性损益后的净利润	1,978,785.74	16,303,823.45	-87.86%
基本每股收益	0.02	0.15	-86.67%
稀释每股收益	0.02	0.15	-86.67%
净资产收益率	0.59%	4.90%	-4.31%
经营活动产生的现金流量净额	-42,968,602.01	18,933,980.62	-326.94%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.40	0.18	-322.22%

### 2.2.2 非经常性损益项目

单位：（人民币）元

项目名称	金额
非流动资产处置损益	183.68
其他营业外收支净额	-37,460.00
减：少数股东损益影响数	-15,151.34
合计	-22,124.98

### 2.2.3 国内外会计准则差异

适用  不适用

### § 3 股本变动及股东情况

#### 3.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	28,892,960	26.94%				-322,960	-322,960	28,570,000	26.63%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	28,892,960	26.94%				-322,960	-322,960	28,570,000	26.63%
其中：境内非国有法人持股	28,892,960	26.94%				-322,960	-322,960	28,570,000	26.63%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	78,372,640	73.06%				322,960	322,960	78,695,600	73.37%
1、人民币普通股	78,372,640	73.06%				322,960	322,960	78,695,600	73.37%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	107,265,600	100.00%				0	0	107,265,600	100.00%

#### 3.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		19,380			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结的股份数量
天伦控股有限公司	境内非国有法人	26.64%	28,570,000	28,570,000	28,570,000
深圳市禾海投资发展有限公司	境内非国有法人	4.84%	5,186,240		
曾平	境内自然人	0.73%	780,000		
龚穗东	境内自然人	0.44%	471,200		
沈丽红	境内自然人	0.44%	466,700		
徐智伟	境内自然人	0.39%	415,598		
胡璟	境内自然人	0.31%	332,100		
林正茂	境内自然人	0.31%	330,000		
罗禄青	境内自然人	0.28%	300,000		
张文素	境内自然人	0.27%	293,819		

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	5,186,240	人民币普通股
曾平	780,000	人民币普通股
龚穗东	471,200	人民币普通股
沈丽红	466,700	人民币普通股
徐智伟	415,598	人民币普通股
胡璟	332,100	人民币普通股
林正茂	330,000	人民币普通股
罗禄青	300,000	人民币普通股
张文素	293,819	人民币普通股
张园园	280,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	据了解，上述股东中有限售条件股东之间无关联关系或属于一致行动人的情况，无限售条件股东间及与有限售条件股东间关系未知。	

### 3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

## § 4 董事、监事和高级管理人员情况

### 4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

适用  不适用

## § 5 董事会报告

### 5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
物业租赁及管理	2,518.52	608.99	75.82%	869.37%	233.32%	46.14%
矿产资源开发		74.43			100.00%	
主营业务分产品情况						
物业租赁及管理	2,518.52	608.99	75.82%	869.37%	233.32%	46.14%
矿产品		74.43			100.00%	

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0.00 元

## 5.2 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
广东省	2,518.52	-85.54%

## 5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

报告期公司主营收入为物业租赁收入，去年同期主要为房地产销售收入。

## 5.4 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

物业租赁毛利率同比增加系报告期增加天伦大厦租赁收入所致。

## 5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

期间费用占利润总额比例上升，主要原因是合并范围增大；天伦大厦出租增加运营费用；房地产项目因上期已完工及出售而停止资本化，本期借款利息进入损益。

## 5.6 募集资金使用情况

### 5.6.1 募集资金运用

适用  不适用

### 5.6.2 变更项目情况

适用  不适用

## 5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

适用  不适用

## 5.8 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说明

由于 2007 年 1-9 月增加羊城大厦销售收入，导致公司本年度 1-9 月较上年同期相比，业绩大幅下降，预计下降幅度约 80%左右。

## 5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 5.10 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用  不适用

## § 6 重要事项

### 6.1 收购、出售资产及资产重组

#### 6.1.1 收购资产

单位：（人民币）万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至报告期末 为公司贡献的净利润	本年初至本期末为公 司贡献的净利润	是否为关联 交易	定价原则说明	所涉及的资产产权 是否已全部过户	所涉及的债 权债务是否 已全部转移
贵州六盘水吉源煤业有限公司及龙红阳、周锦城、刘宏、张邻	贵州六盘水吉源煤业有限公司 60%股权	2008 年 04 月 10 日	600.00	-64.62	0.00	否	协议价格	是	是

#### 6.1.2 出售资产

适用  不适用

#### 6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

本次股权收购事项已经公司五届七次董事会会议审议通过。贵州六盘水吉源煤业有限公司拥有水城县阿戛乡吉源煤矿的采矿权证，有效期限自 2006 年 7 月至 2020 年 5 月，开采矿种为煤，开采方式为地下开采，生产规模为 30 万吨/年，矿区面积为 2.0609 平方公里。通过本次股权收购，旨在优化公司产业结构，拓展经营领域，增强发展后劲，增加新的利润增长点，确保公司经营稳健与可持续发展，提高公司经营业绩，给投资者以良好回报。报告期内该公司尚属筹建阶段，对公司业绩没有贡献。

### 6.2 担保事项

适用  不适用

### 6.3 非经营性关联债权债务往来

适用  不适用

### 6.4 重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

### 6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

6.5.1 证券投资情况

适用  不适用

6.5.2 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

6.5.3 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关规定，我们作为黑龙江天伦置业股份有限公司第五届董事会独立董事，现就公司 2008 年半年度报告涉及的控股股东及关联方占用资金和担保等相关事项发表独立意见：

经认真审阅公司 2008 年半年度报告，对公司的关联方资金往来情况仔细核查，我们认为：报告期内公司没有发生或以前期间发生延续到报告期的控股股东及其它关联方占用公司资金的情况。

根据《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》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等规定，本着公平、公正、客观的原则，我们对公司对外担保情况进行了认真核查，我们认为：截至 2008 年 6 月 30 日，公司对外担保总额为 0 元，不存在违规情况。

独立董事：卫建国 丘海雄 李新春

6.5.4 公司持股 5%以上股东 2008 年追加股份限售承诺的情况

适用  不适用

6.6 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	公司经营情况，未提供资料。

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	<input checked="" type="checkbox"/> 未经审计 <input type="checkbox"/> 审计
------	--

## 7.2 财务报表

## 7.2.1 资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	21,871,931.73	793,070.42	134,010,814.07	1,470,424.76
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	519,130.42	462,194.42	1,600,659.48	390,643.52
预付款项				
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	3,662,868.83	133,724,296.35	1,893,492.64	56,748,343.35
买入返售金融资产				
存货	161,455,943.63		155,399,648.32	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	187,509,874.61	134,979,561.19	292,904,614.51	58,609,411.63
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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		219,800,000.00		213,800,000.00
投资性房地产	354,126,716.93	110,891,064.32	359,102,696.51	112,594,042.88
固定资产	23,632,283.18	6,151,812.20	17,593,606.01	6,251,972.16
在建工程	53,370,510.97		1,680,000.00	
工程物资	1,054,393.28			
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	22,573,839.74		112,373.96	
开发支出				
商誉	38,254,349.40		37,145,823.98	
长期待摊费用	98,800.00			
递延所得税资产	4,608,346.54	247,913.37	1,094,845.08	247,913.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	497,719,240.04	337,090,789.89	416,729,345.54	332,893,928.41
资产总计	685,229,114.65	472,070,351.08	709,633,960.05	391,503,340.04



流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	5,798,423.99		6,229,488.41	
预收款项	37,500.00		187,918.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,464,003.96	188,485.12	1,536,119.83	662,884.26
应交税费	14,060,124.29	-27,312.24	17,907,962.69	144,659.96
应付股利	1,208,981.80	1,208,981.80	1,208,981.80	1,208,981.80
应付利息				
其他应付款	29,717,750.52	171,457,330.21	38,072,125.92	88,018,897.79
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00		30,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	82,286,784.56	172,827,484.89	95,142,596.65	90,035,423.81
非流动负债：				
长期借款	197,200,000.00		212,500,000.00	
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	34,176,194.61		32,376,025.13	
其他非流动负债				
非流动负债合计	231,376,194.61		244,876,025.13	
负债合计	313,662,979.17	172,827,484.89	340,018,621.78	90,035,423.81
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	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	29,698,258.18	29,698,258.18	29,698,258.18	29,698,258.18
一般风险准备				
未分配利润	111,681,418.61	80,817,526.65	111,870,069.85	83,042,576.69
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	330,106,758.15	299,242,866.19	330,295,409.39	301,467,916.23
少数股东权益	41,459,377.33		39,319,928.88	
所有者权益合计	371,566,135.48	299,242,866.19	369,615,338.27	301,467,916.23
负债和所有者权益总计	685,229,114.65	472,070,351.08	709,633,960.05	391,503,340.04

## 7.2.2 利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008 年 1-6 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、营业总收入	25,185,210.31	2,520,000.00	174,198,106.20	2,473,864.20
其中：营业收入	25,185,210.31	2,520,000.00	174,198,106.20	2,473,864.20
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	24,139,089.90	2,599,738.04	149,077,698.73	3,003,534.51
其中：营业成本	6,834,172.95	1,708,106.56	140,438,974.09	1,706,170.56
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	3,663,066.52	271,476.00	5,882,197.77	268,878.57
销售费用	402,986.00		453,465.80	
管理费用	4,779,073.51	623,293.10	2,557,187.46	1,145,839.12
财务费用	8,459,790.92	-3,137.62	-254,126.39	-117,353.74
资产减值损失				
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益				
三、营业利润	1,046,120.41	-79,738.04	25,120,407.47	-529,670.31
加：营业外收入	183.68			
减：营业外支出	37,460.00		419.95	419.95
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额	1,008,844.09	-79,738.04	25,119,987.52	-530,090.26
减：所得税费用	173,717.94		8,660,706.57	
五、净利润	835,126.15	-79,738.04	16,459,280.95	-530,090.26
归属于母公司所有者的净利润	1,956,660.76		16,303,403.50	
少数股东损益	-1,121,534.61		155,877.45	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.02		0.15	
（二）稀释每股收益	0.02		0.15	

## 7.2.3 现金流量表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008 年 1-6 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	27,211,243.50	2,448,449.10	69,861,019.09	3,055,535.40
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,271,624.38	93,005,420.76	4,606,863.31	14,765,364.24
经营活动现金流入小计	28,482,867.88	95,453,869.86	74,467,882.40	17,820,899.64
购买商品、接受劳务支付的现金	6,621,158.47	3,000.00	44,772,764.10	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	5,535,280.57	798,307.15	972,119.27	456,293.19
支付的各项税费	9,093,188.48	296,699.13	6,358,465.37	478,280.48
支付其他与经营活动有关的现金	50,201,842.37	78,887,905.92	3,430,553.04	64,482,265.00
经营活动现金流出小计	71,451,469.89	79,985,912.20	55,533,901.78	65,416,838.67
经营活动产生的现金流量净额	-42,968,602.01	15,467,957.66	18,933,980.62	-47,595,939.03
二、投资活动产生的现金流量：				
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				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,800.00		12,508,101.00	12,508,101.00
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	5,800.00		24,189,906.82	52,108,101.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,766,841.97		1,403,387.19	
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11,779,718.86	14,000,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	42,546,560.83	14,000,000.00	1,403,387.19	
投资活动产生的现金流量净额	-42,540,760.83	-14,000,000.00	22,786,519.63	52,108,101.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			30,000,000.00	30,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			30,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金	15,300,000.00		95,000,000.00	35,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,329,519.50	2,145,312.00		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	26,629,519.50	2,145,312.00	95,000,000.00	35,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-26,629,519.50	-2,145,312.00	-65,000,000.00	-5,000,000.00
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	-112,138,882.34	-677,354.34	-23,279,499.75	-487,838.03
加：期初现金及现金等价物余额	134,010,814.07	1,470,424.76	32,375,745.55	1,526,160.57
六、期末现金及现金等价物余额	21,871,931.73	793,070.42	9,096,245.80	1,038,322.54

## 7.2.4 所有者权益变动表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他			实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	107,265,600.00	81,461,481.36		29,698,258.18		111,870,069.85		39,319,928.88	369,615,338.27	107,265,600.00	81,461,481.36		31,996,717.48		94,262,402.28		10,542,888.78	325,529,089.90
加: 会计政策变更													-2,449,912.33		3,632,664.87		7,388.73	1,190,141.27
前期差错更正																		
二、本年初余额	107,265,600.00	81,461,481.36		29,698,258.18		111,870,069.85		39,319,928.88	369,615,338.27	107,265,600.00	81,461,481.36		29,546,805.15		97,895,067.15		10,550,277.51	326,719,231.17
三、本年增减变动金额						-188,651.24		2,139,448.45	1,950,797.21						16,303,403.50		-8,244,122.55	8,059,280.95
(一) 净利润						1,956,660.76		-1,121,534.61	835,126.15						16,303,403.50		155,877.45	16,459,280.95
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失																		
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																		
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																		
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响																		
4. 其他																		
上述(一)和(二)小计						1,956,660.76		-1,121,534.61	835,126.15						16,303,403.50		155,877.45	16,459,280.95
(三) 所有者投入和减少资本								3,260,983.06	3,260,983.06								-8,400,000.00	-8,400,000.00
1. 所有者投入资本								3,260,983.06	3,260,983.06								-8,400,000.00	-8,400,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																		
3. 其他																		
(四) 利润分配						-2,145,312.00			-2,145,312.00									
1. 提取盈余公积																		
2. 提取一般风险准备									0.00									
3. 对所有者(或股东)的分配						-2,145,312.00			-2,145,312.00									
4. 其他																		
(五) 所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本(或股本)																		
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
四、本期末余额	107,265,600.00	81,461,481.36		29,698,258.18		111,681,418.61		41,459,377.33	371,566,135.48	107,265,600.00	81,461,481.36		29,546,805.15		114,198,470.65		2,306,154.96	334,778,512.12

### 7.3 报表附注

#### 7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数

适用  不适用

#### 7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数

报告期公司收购了贵州六盘水吉源煤业有限公司，该公司自收购日至报告期末净利润为-1,076,936.23 元。

#### 7.3.3 如果被出具非标准审计报告，列示涉及事项的有关附注

适用  不适用

黑龙江天伦置业股份有限公司

二〇〇八年八月八日