

# 黑龙江天伦置业股份有限公司

## 二 00 八年第三季度报告

### § 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	713,298,980.29	709,633,960.05	0.52%
所有者权益（或股东权益）	330,167,739.84	330,295,409.39	-0.04%
每股净资产	3.08	3.08	-
	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	-38,414,522.47		-133.36%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.36		-133.36%
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比上年同期增减 (%)
净利润	60,981.69	2,017,642.45	-90.62%
基本每股收益	0.0006	0.0188	-90.16%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-	0.0193	-
稀释每股收益	0.0006	0.0188	-90.16%
净资产收益率	0.02%	0.61%	-0.18%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.03%	0.63%	-0.17%

## 非经常性损益项目及金额

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	183.68
其他营业外收支净额	-82,258.00
减：少数股东损益影响数	-32,070.54
合计	-50,003.78

## 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	18963 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	5186240	人民币普通股
张文素	625690	人民币普通股
曾平	540000	人民币普通股
沈丽红	520800	人民币普通股
徐智伟	485198	人民币普通股
龚穗东	465000	人民币普通股
杨伍碧	400000	人民币普通股
吕晓瑜	373800	人民币普通股
李史进	350000	人民币普通股
林正茂	330000	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

单位：（人民币）元

项目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
货币资金	41,622,441.74	134,010,814.07	-68.94
应收账款	570,191.72	1,600,659.48	-64.38
其他应收款	3,677,480.71	1,893,492.64	94.22
固定资产	25,685,345.43	17,593,606.01	45.99
在建工程	61,695,533.74	1,680,000.00	3,572.35
无形资产	22,515,699.95	112,373.96	19,936.40
递延所得税资产	5,155,347.29	1,094,845.08	370.87
项目	报告期（1-9月）	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	39,386,456.05	184,116,796.19	-78.61
营业成本	11,964,018.08	143,503,109.86	-91.66

销售费用	490,865.89	1,450,681.80	-66.16
管理费用	8,004,565.35	4,581,126.74	74.73
财务费用	12,646,465.29	1,709,433.45	639.80
项目	报告期(1-9月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-38,414,522.47	115,160,825.44	-133.36
投资活动产生的现金流量净额	-50,448,789.11	22,736,371.63	-321.89
筹资活动产生的现金流量净额	-3,525,060.75	-37,043,850.00	-90.48

- 1、货币资金减少主要是公司矿产采掘行业投入及房地产开发投入增加所致。
- 2、应收账款减少主要是公司收回前期售房款所致。
- 3、其他应收款增加主要是公司本期合并范围扩大及员工业务借支增加所致。
- 4、固定资产增加主要是公司本期合并范围扩大以及购置固定资产所致。
- 5、在建工程增加主要是公司本期合并范围扩大以及贵州六盘水吉源煤业有限公司矿区巷道工程、地面工程投入所致。
- 6、无形资产增加主要是收购贵州六盘水吉源煤业有限公司而相应增加采矿权及土地使用权所致。
- 7、递延所得税资产增加主要是部分子公司处于建设期未及产生收益以及本期合并范围扩大导致可弥补亏损额增加所致。
- 8、本期营业收入和营业成本减少是因为本期经营收益主要是房地产项目租赁收入,而上年同期主要是房地产项目销售收入。
- 9、本期销售费用减少主要原因是上年同期的销售费用主要由租售物业业务的相关代理费组成,而本期物业租赁已告结束,因而相关代理费用大幅减少。
- 10、本期管理费用增加主要是天伦大厦出租导致运营费用增加以及合并范围扩大所致。
- 11、本期财务费用增加主要是房地产开发项目完工及出售而停止资本化,借款利息计入当期损益,以及本期贷款增加导致借款利息增加所致。
- 12、经营活动现金净流量减少主要是合并范围变化导致工资性支出和税费增加,以及贵州六盘水吉源煤业有限公司清理历史债务导致经营性现金流出增大所致。

13、投资活动现金净流量减少主要是支付广西田阳叫曼矿业公司和贵州六盘水吉源煤业有限公司股权收购款，以及贵州六盘水吉源煤业有限公司巷道工程和地面工程支出增加所致。

14、筹资活动现金净流量减少主要是公司上年同期银行借款还款额较大所致。

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

2008年4月10日，公司签署了收购贵州六盘水吉源煤业有限公司60%股权的《股权转让协议》，已履行完毕。公司控股子公司广州润龙房地产有限公司获得的深圳发展银行广州分行信源支行为期五年的二亿五千万元的贷款合同正在履行。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用  不适用

### 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2007年新增羊城大厦销售收入，导致公司2008年较上年相比，业绩大幅下降，预计下降幅度约90%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 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	公司经营及项目进展情况，未提供资料。

3.5.4 持股 30%以上股东提出股份增持计划及实施情况

适用  不适用

3.5.5 公司是否存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用  不适用

黑龙江天伦置业股份有限公司董事会

二 00 八年十月二十七日

## 资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司 2008年09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	41,622,441.74	35,432,964.73	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	570,191.72	526,190.72	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	3,677,480.71	142,364,296.35	1,893,492.64	56,748,343.35
买入返售金融资产				
存货	161,624,994.33		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	207,495,108.50	178,323,451.80	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	351,638,727.14	110,039,575.04	359,102,696.51	112,594,042.88
固定资产	25,685,345.43	6,104,063.75	17,593,606.01	6,251,972.16

在建工程	61,695,533.74		1,680,000.00	
工程物资	765,268.84			
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	22,515,699.95		112,373.96	
开发支出				
商誉	38,254,349.40		37,145,823.98	
长期待摊费用	93,600.00			
递延所得税资产	5,155,347.29	247,913.37	1,094,845.08	247,913.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	505,803,871.79	336,191,552.16	416,729,345.54	332,893,928.41
资产总计	713,298,980.29	514,515,003.96	709,633,960.05	391,503,340.04
流动负债：				
短期借款	35,000,000.00	35,000,000.00		
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	7,152,568.92		6,229,488.41	
预收款项	49,088.00		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	1,194,655.41	191,614.49	1,536,119.83	662,884.26
应交税费	14,150,508.62	-28,950.24	17,907,962.69	144,659.96
应付利息				
应付股利	1,208,981.80	1,208,981.80	1,208,981.80	1,208,981.80
其他应付款	29,702,726.31	179,111,049.34	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	118,458,529.06	215,482,695.39	95,142,596.65	90,035,423.81
非流动负债：				
长期借款	189,700,000.00		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	34,140,664.95		32,376,025.13	
其他非流动负债				
非流动负债合计	223,840,664.95	0.00	244,876,025.13	0.00
负债合计	342,299,194.01	215,482,695.39	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	111,742,400.30	80,606,969.03	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	330,167,739.84	299,032,308.57	330,295,409.39	301,467,916.23
少数股东权益	40,832,046.44		39,319,928.88	
所有者权益合计	370,999,786.28	299,032,308.57	369,615,338.27	301,467,916.23
负债和所有者权益总计	713,298,980.29	514,515,003.96	709,633,960.05	391,503,340.04

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



## 本报告期利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008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、营业总收入	14,201,245.74	1,260,000.00	9,918,689.99	1,260,000.00
其中：营业收入	14,201,245.74	1,260,000.00	9,918,689.99	1,260,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	14,493,768.41	1,470,557.62	9,044,589.82	1,448,800.16
其中：营业成本	5,129,845.13	864,089.28	3,064,135.77	853,085.28
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	1,863,877.19	140,959.44	996,158.88	135,738.00
销售费用	87,879.89		997,216.00	
管理费用	3,225,491.83	467,136.02	2,023,519.33	463,458.87

财务费用	4,186,674.37	-1,627.12	1,963,559.84	-3,481.99
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)				
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-292,522.67	-210,557.62	874,100.17	-188,800.16
加：营业外收入				
减：营业外支出	44,798.00			
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	-337,320.67	-210,557.62	874,100.17	-188,800.16
减：所得税费用	229,028.52		187,027.17	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-566,349.19	-210,557.62	687,073.00	-188,800.16
归属于母公司所有者 的净利润	60,981.69		650,308.39	
少数股东损益	-627,330.88		36,764.61	
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.0006		0.0061	
(二) 稀释每股收益	0.0006		0.0061	

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

## 年初到报告期末利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司      2008年1-9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、营业总收入	39,386,456.05	3,780,000.00	184,116,796.19	3,733,864.20
其中：营业收入	39,386,456.05	3,780,000.00	184,116,796.19	3,733,864.20
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	38,632,858.32	4,070,295.66	158,122,708.50	4,452,754.62
其中：营业成本	11,964,018.08	2,572,195.84	143,503,109.86	2,559,255.84
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	5,526,943.71	412,435.44	6,878,356.65	404,616.57
销售费用	490,865.89		1,450,681.80	
管理费用	8,004,565.35	1,090,429.12	4,581,126.74	1,609,717.94

财务费用	12,646,465.29	-4,764.74	1,709,433.45	-120,835.73
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)				
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	753,597.73	-290,295.66	25,994,087.69	-718,890.42
加：营业外收入	183.68			
减：营业外支出	82,258.00			
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	671,523.41	-290,295.66	25,994,087.69	-718,890.42
减：所得税费用	402,746.46		8,847,733.74	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	268,776.95	-290,295.66	17,146,353.95	-718,890.42
归属于母公司所有者 的净利润	2,017,642.45		16,953,711.89	
少数股东损益	-1,748,865.50		192,642.06	
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.0188		0.1581	
(二) 稀释每股收益	0.0188		0.1581	

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_ 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      2008 年 1-9 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	42,529,679.85	3,644,452.80	180,170,717.66	3,870,669.30
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	1,790,776.08	100,547,795.13	7,752,029.19	55,426,173.67
经营活动现金流入小计	44,320,455.93	104,192,247.93	187,922,746.85	59,296,842.97
购买商品、接受劳务支付的现金	7,674,112.98	15,600.00	46,086,663.79	
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	8,216,481.60	943,377.70	1,798,060.92	744,283.69
支付的各项税费	12,947,110.61	585,178.46	7,875,422.31	615,596.50
支付其他与经营活动有关的现金	53,897,273.21	87,540,239.80	17,001,774.39	26,256,855.69
经营活动现金流出小计	82,734,978.40	89,084,395.96	72,761,921.41	27,616,735.88
经营活动产生的现金流量净额	-38,414,522.47	15,107,851.97	115,160,825.44	31,680,107.09
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			12,508,101.00	12,508,101.00
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	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	38,669,070.25		1,453,535.19	
投资支付的现金	11,779,718.86			
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		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	50,448,789.11	14,000,000.00	1,453,535.19	
投资活动产生的现金流量净额	-50,448,789.11	-14,000,000.00	22,736,371.63	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	35,000,000.00	35,000,000.00	240,000,000.00	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	35,000,000.00	35,000,000.00	240,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金	22,800,000.00		275,000,000.00	115,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,725,060.75	2,145,312.00	2,043,850.00	
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	38,525,060.75	2,145,312.00	277,043,850.00	115,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-3,525,060.75	32,854,688.00	-37,043,850.00	-85,000,000.00
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	-92,388,372.33	33,962,539.97	100,853,347.07	-1,211,791.91
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	41,622,441.74	35,432,964.73	133,229,092.62	314,368.66

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