

证券代码：000711

证券简称：天伦置业

公告编号：2009-001

黑龙江天伦置业股份有限公司 2008 年年度报告摘要

§ 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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，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，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 公司 2008 年年度报告已经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计并出具标准无保留意见的审计报告。

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：保证年度报告中的财务报告真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	天伦置业
股票代码	000711
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	哈尔滨经济技术开发区
注册地址的邮政编码	150090
办公地址	广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼
办公地址的邮政编码	510060
公司国际互联网网址	www.tlzy.com.cn
电子信箱	hljtlzy@126.com

2.2 联系人和联系方式

	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

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：(人民币)元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
营业收入	52,613,373.04	194,816,688.50	-72.99	11,424,919.93
利润总额	4,533,287.10	20,311,210.68	-77.68	-30,199,209.39
归属于上市公司股东的净利润	5,353,535.38	14,126,455.73	-62.10	-29,129,133.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,290,033.68	15,389,868.04	-85.12	-14,943,913.25
经营活动产生的现金流量净额	-27,787,820.91	169,886,576.69	-116.36	-49,524,542.64
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
总资产	707,838,644.99	709,633,960.05	-0.25	540,870,156.63
所有者权益 (或股东权益)	333,594,683.09	330,295,409.39	1.00	316,168,953.66
股本	107,265,600.00	107,265,600.00		107,265,600.00

3.2 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
基本每股收益 (元/股)	0.05	0.13	-61.54	-0.27
稀释每股收益 (元/股)	0.05	0.13	-61.54	-0.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.02	0.14	-85.71	-0.14
全面摊薄净资产收益率 (%)	1.60	4.28	-2.68	-9.21
加权平均净资产收益率 (%)	1.61	4.37	-2.76	-8.72
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%)	0.69	4.66	-3.97	-4.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.69	4.76	-4.07	-4.48
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.26	1.58	-116.46	-0.46
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.11	3.08	0.97	2.95

非经常性损益项目

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-5,595.88
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,011,009.58

所得税影响额	25,759.39
少数股东权益影响额	32,328.61
合计	3,063,501.70

3.3 境内外会计准则差异

适用 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 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%	0	0	0	-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%	0	0	0	-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%	0	0	0	-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									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	78,372,640	73.06%	0	0	0	322,960	322,960	78,695,600	73.37%
1、人民币普通股	78,372,640	73.06%	0	0	0	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	0	0	0	107,265,600	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天伦控股有限公司	28,570,000	0	0	28,570,000	股改	2008年4月7日起可解限 5,363,280股； 2009年4月7日起可解限 10,726,560股； 2010年4月7日后剩余限售股份全部解限。

深圳市禾海投资发展有限公司	322,960	322,960	0	0	股改	2008年4月7日
合计	28,892,960	322,960	0	28,570,000	—	—

4.2 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						19,140
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	26.63%	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	0	0	
郑嗣武	境内自然人	0.64%	687,000	0	0	
沈丽红	境内自然人	0.47%	508,300	0	0	
曾平	境内自然人	0.46%	496,000	0	0	
龚穗东	境内自然人	0.43%	465,000	0	0	
徐智伟	境内自然人	0.42%	445,198	0	0	
向桂财	境内自然人	0.39%	422,020	0	0	
杨伍碧	境内自然人	0.37%	400,000	0	0	
林正茂	境内自然人	0.36%	388,800	0	0	
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		
郑嗣武	687,000			人民币普通股		
沈丽红	508,300			人民币普通股		
曾平	496,000			人民币普通股		
龚穗东	465,000			人民币普通股		
徐智伟	445,198			人民币普通股		
向桂财	422,020			人民币普通股		
杨伍碧	400,000			人民币普通股		
林正茂	388,800			人民币普通股		
吕晓瑜	325,000			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，上述股东中境内非国有法人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。					

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

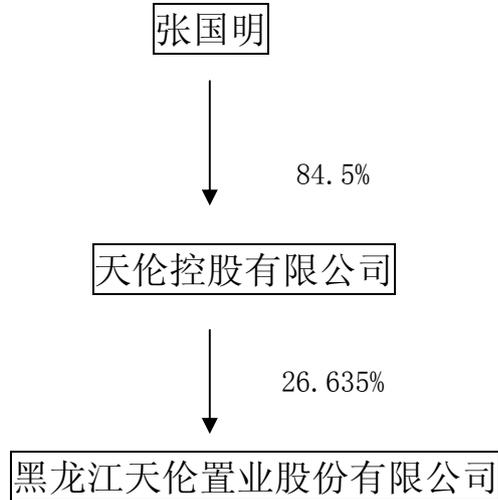
适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为天伦控股有限公司。天伦控股有限公司成立于 1995 年 11 月 8 日，法定代表人张国明，注册资本 2.5 亿元，主要业务为房地产开发经营，基础设施投资开发、电子信息产业等。该公司股东为自然人张国明与广东利新经济发展有限公司，

其中张国明出资 211,166,098 元，占 84.5%；广东利新经济发展有限公司出资 38,833,902 元，占 15.5%。张国明：中国国籍，无其他国家或地区居留权，最近五年任天伦控股有限公司董事长，现为广州市政协委员。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张 雄	董事长	男	45	2006年11月11日	2009年11月11日	0	0	无	15.90	否
龙籍轩	副董事长 总经理	男	46	2006年11月11日	2009年11月11日	0	0	无	16.00	否
尤孝飞	董事 副总经理 财务负责人	男	46	2006年11月11日	2009年11月11日	0	0	无	13.08	否
赵润涛	董事 董事会秘书	男	42	2008年05月05日	2009年11月11日	0	0	无	11.50	否
卫建国	独立董事	男	52	2008年05月05日	2009年11月11日	0	0	无	4.63	否
丘海雄	独立董事	男	55	2006年11月11日	2009年05月24日	0	0	无	7.52	否
李新春	独立董事	男	47	2006年11月11日	2009年11月11日	0	0	无	7.52	否
周 鹏	监事会主席	男	45	2008年04月10日	2009年11月11日	0	0	无	10.66	否
张 海	监事	男	35	2006年11月	2009年11月	0	0	无	0.00	是

				11 日	11 日					
陈惠芳	监事	女	35	2006 年 11 月 11 日	2009 年 11 月 11 日	0	0	无	0.00	是
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	86.81	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
张 雄	董事长	4	3	1	0	0	否
龙籍轩	副董事长	4	3	1	0	0	否
尤孝飞	董事	4	3	1	0	0	否
黄 奋	董事	1	1	0	0	0	否
卫宗萍	独立董事	1	1	0	0	0	否
李新春	独立董事	4	3	1	0	0	否
丘海雄	独立董事	4	3	1	0	0	否
赵润涛	董事	3	2	1	0	0	否
卫建国	独立董事	3	2	1	0	0	否

公司董事均无连续两次未亲自出席董事会会议的情况。

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况的回顾

1、报告期整体经营情况

(1) 报告期整体经营情况概述

2008 年，公司在巩固物业租赁业务稳健运营的同时，继续在矿业领域进行着不懈的努力与尝试，以期在战略转型的探索中，拥有初具规模的项目储备。四月间，公司收购了贵州六盘水吉源煤业有限公司 60% 的股权，加之 2007 年收购的广西矿业项目，基本实现了产业转型的合理布局，希望能为公司和投资者带来好的发展前景和理想的回报。但由于矿业项目的特殊性以及政策环境的不断变化，又适逢金融海啸的冲击等等，诸多原因导致了公司的矿业项目与预期相距较远。河南郑州的房地产项目虽已做好了前期准备，但面对低迷的市场，也不得不暂缓开工。

2008 年，公司实现主营业务收入 5,261.34 万元，比上年减少 14,220.33 万元，同比减少 72.99%；实现利润总额 453.33 万元，比上年

减少 1,577.79 万元，同比减少 77.68%；实现净利润 535.35 万元，比上年减少 877.29 万元，同比减少 62.10%。

(2) 公司经营和盈利能力连续性和稳定性分析

公司经营的项目中，用于租赁经营的天伦大厦和天誉花园五楼资产，形成了公司经营收入的稳定来源。郑州的房地产项目如果开工，将会陆续推出五十万平方米左右的规模住宅，能够在较长时期成为公司业绩的有力支撑。公司的矿业项目将视 2009 年的实际工作进展，才能决定其对于公司经营和盈利能力的贡献情况。

2、公司主营业务及其经营状况分析

(1) 按行业划分的经营情况

单位：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	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
物业租赁及管理	5,077.41	1,100.43	78.33	131.17	37.79	14.69
煤矿产品销售	183.93	152.76	16.95			
金属矿产品		169.20				
主营业务分产品情况						
天伦大厦	4,573.41	944.59	79.35	167.14	106.50	6.07

(2) 按地区划分的经营情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广东省	5,077.41	-73.93
贵州省	183.93	

(3) 占公司营业收入或营业利润 10%以上项目经营情况

单位：万元

项目	营业收入	营业成本	营业利润率(%)
天伦大厦	4,573.41	944.59	79.35

(4) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(万元)	671.06	占采购总额比重(%)	82.58
前五名销售客户销售金额合计(万元)	3,697.17	占销售总额比重(%)	70.27

3、报告期公司资产构成与费用变动情况

(1) 资产构成同比发生重大变化情况

资产构成	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		占总资产比重的增减(%)
	金额(元)	占总资产比重(%)	金额(元)	占总资产比重(%)	

资产总计	707,838,644.99	100.00	709,633,960.05	100.00	
货币资金	31,655,160.43	4.47	134,010,814.07	18.88	-14.41
存货	164,106,464.60	23.18	155,399,648.32	21.90	1.28
在建工程	63,385,065.19	8.95	1,680,000.00	0.24	8.71
短期借款	35,000,000.00	4.94	-	-	4.94
长期借款	179,200,000.00	25.32	212,500,000.00	29.95	-4.63

变动原因说明:

①货币资金减少系公司收购六盘水吉源煤业有限公司股权并对煤矿在建工程及河南新景致房地产项目增加资金投入以及支付广西田阳天伦矿业公司股权转让余款所致；(说明：田阳叫曼矿业有限责任公司于 2009 年 3 月 2 日更名为广西田阳天伦矿业有限公司)

②存货增加系公司增加房地产项目投入所致；

③在建工程增加系公司收购六盘水吉源煤业公司，并增加对煤矿在建工程投入所致；

④短期借款增加系公司取得银行流动资金贷款所致；

⑤长期借款减少系归还银行长期贷款所致。

(2) 公司将天伦大厦等出租物业计入投资性房地产，并采用成本模式计价；对河南新景致房地产有限公司所拥有的郑州龙湖地块土地使用权采用公允价值计价，该公允价值取自中盛联盟（北京）A 评报字[2007]第 031 号资产评估报告书评估结果。

(3) 公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

项目	2008 年(元)	2007 年(元)	同比增减额(元)
销售费用	569,852.35	2,121,355.20	-1,551,502.85
管理费用	12,258,812.05	8,007,730.07	4,251,081.98
财务费用	16,463,831.10	5,095,712.59	11,368,118.51
所得税	1,009,774.64	6,421,830.78	-5,412,056.14

变动原因说明:

①销售费用减少系天伦大厦项目已基本出租完毕，由于本期招租项目减少从而租售代理费用减少所致；

②管理费用增加系公司本期收购六盘水吉源煤业，合并范围增大所致；

③财务费用增加系银行借款利息资本化减少，记入财务费用所致；

④所得税减少系报告期主营业务收入及利润同比大幅减少所致。

4、现金流量构成情况

项目	2008 年(元)	2007 年(元)	同比增减额(元)
----	-----------	-----------	----------

经营活动产生的现金流量净额	-27,787,820.91	169,886,576.69	-197,674,397.60
投资活动产生的现金流量净额	-58,782,979.48	-120,848,798.54	62,065,819.06
筹资活动产生的现金流量净额	-15,784,853.25	52,597,290.37	-68,382,143.62

现金净流量变动原因说明:

- (1) 经营活动现金净流入减少系公司本期对比上年未产生房产销售收入以及增加对河南新景致房地产项目投入所致;
- (2) 投资活动现金净流出减少系公司本期支付的股权投资款比上年减少所致;
- (3) 筹资活动现金净流入减少系公司归还银行借款比上年减少所致。

5、主要控股公司经营情况及业绩

(1) 公司全资子公司广州润龙房地产有限公司, 经营范围为利用自有资金投资房地产, 销售建筑材料, 房地产信息咨询服务。注册资本 8,000 万元。截至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 38,829.15 万元, 净资产 9,870.11 万元。其开发的天伦大厦项目租赁效果良好。本年度天伦大厦项目实现营业收入 4,573.41 万元, 实现营业利润 3,628.82 万元。

(2) 公司全资子公司广州天利达实业有限公司, 经营范围为利用自有资金投资、加工、生产建筑材料、装饰材料; 销售建筑材料。注册资本 2,200 万元。截至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 4,947.14 万元, 净资产 2,181.46 万元。该公司报告期内无营业收入。

(3) 公司控股子公司河南新景致房地产有限公司, 经营范围为房地产开发, 注册资本 2700 万元, 截至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 3,581.68 万元, 净资产 2,386.74 万元。报告期内, 因受低迷楼市影响, 公司不得不再延迟项目的开工时间, 致使该公司于报告期内无营业收入。2009 年, 随着市场转暖, 公司将尽快启动项目开发, 以期早日实现销售收入。

(4) 公司控股子公司广西田阳天伦矿业有限公司, 经营范围为矿山勘探, 矿产品购销(国家有专项规定的除外), 凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期内经营, 注册资本 500 万元, 截至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 786.93 万元, 净资产-203.81 万元。报告期内, 公司虽几经努力和尝试, 不断追加投入, 投入了大量的人力、物力和财力, 上市公司总经理长期工作在矿区一线。但由于金矿的特质(资料显示该金矿为积窝矿, 不同于颗粒矿。积窝矿黄金品味较高, 开采难度较大, 目前的勘探技术仅能局限到某一区域而不能具体到确定点上, 这样就给该矿的探采工作带来很大难度。开采中, 或深或浅或远或近都可能采不到。), 致使报告期内金矿没有产生收入。

报告期内, 公司的铜矿处于证照的办理阶段, 同时对于铜、铋以及方解石的开采运作, 进行了详实的踏察, 期望能够在 2009 年有所收获。

(5) 公司控股子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司, 经营范围为煤炭的开采及销售(仅供筹建使用, 不得从事生产经营活动), 注册资本 1000 万元, 截至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 9,765.30 万元, 净资产 24.50 万元。

公司于 2008 年 4 月中旬入主经营贵州煤矿项目, 由于受政策因素影响, 煤矿原定的《开采方案》和《安全专篇》按规定要进行修编, 致使施工计划不得不于 9 月中旬暂缓。这之后, 所有的工作都在围绕着跟踪资质部门对煤矿开采设计和安全专篇修编、送审和评审来进行。新的开采方案和安全专篇分别于 2008 年 12 月 31 日和 2009 年 3 月 2 日获得通过, 并于 2009 年 3 月 13 日通过验收, 现已开始重新施工。新的设计要求将会增加更多的投入, 而且会大大增加工程量, 在现有工程量的基础上预计要新增 5000 米左右的巷道工程, 延长工期, 对于煤矿的财务状况和经营成果将产生较大影响。

正是由于上述设计变更的原因, 2008 年煤矿项目的施工计划以及试生产计划均未能实现, 造成该煤矿项目于报告期内仅产生销售收入 183.93 万元(工程煤)。

报告期内(四月中旬至九月中旬), 公司煤矿项目主要完成以下工作:

- ①完成掘进 1373 米, 完成钻勘 14477 米;
- ②完善矿井上下各种生产和辅助系统;

- ③完善矿井机构建设和制度建设，按照 30—60 万吨/年生产矿井的配备要求，建立完善了经理级——矿长级——科长级——科员（班组）四级管理机构，并推进职业健康安全管理体系，建立了一套较完善实用的生产安全管理制度；
- ④积极协调与各级政府、各级管理部门及矿井周边工农关系，努力创造矿井建设宽松和谐的环境；
- ⑤建设污水处理工程、安装矿井视频人员定位系统、地面办公楼和公寓楼（共计 3550 平方米）的建设和装饰工程、地磅安装工程和工业广场硬化工程等。

（二）对公司未来发展的展望

1、公司所处行业的发展趋势及市场竞争格局分析

公司于广州的房地产项目为租赁经营，已实现全部租赁，租金收入成为公司稳定的收入来源。郑州的房地产项目具有一定规模，如果能够按照计划实现分期开发与销售，将会为公司赢得较长时期的利润贡献。广西矿业项目和贵州煤矿项目如前文所述的原因，将导致经营面临困难，公司将积极应对，努力筹划，力争在 2009 年的早些时候，进一步探索和明确矿业项目的经营策略，给矿业项目找到一条妥善的出路，以改善公司的投资和财务状况。

2、公司 2009 年经营计划

2009 年，公司在确保天伦大厦等租赁项目正常运营的前提下，计划郑州房地产项目开工，广西矿业项目和贵州煤矿项目尽早走出经营困境。天伦大厦和天誉花园五楼资产租金及管理费等预计年收入 4,800 万元，预计成本 1,400 万元。郑州房地产项目计划开发一期工程，建筑面积约 10 万平方米，计划投资 1 亿元，工程进度及可能产生的销售收入将视实际进展情况在其后的临时报告或定期报告中予以及时披露。

3、公司实现未来发展战略所需资金及使用计划

公司 2009 年项目所需资金将通过向金融机构借贷等方式筹集。

4、影响公司未来发展战略和经营目标实现的风险因素分析

公司从事房地产开发业务，实现多少销售收入或租赁收入，要视实际发生情况而定，具体到某一会计区间具有不确定性。对于矿产资源，其开采效果在时间和数量上也有不确定性。

6.2 主营业务分行业、产品情况表（详见 6.1）

6.3 主营业务分地区情况（详见 6.1）

6.4 采用公允价值计量的项目

单位：（人民币）元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00

金融负债				
投资性房地产				
生产性生物资产				
其他	155,399,648.32			164,052,096.11
合计	155,399,648.32			164,052,096.11

6.5 募集资金使用情况

- 适用 不适用
- 变更项目情况
- 适用 不适用

6.6 非募集资金项目情况

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
贵州六盘水吉源煤业有限公司	600.00	探矿和施工	报告期实现收入 183.93 万元
合计	600.00	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

- 适用 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

- 适用 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司 2008 年度实现净利润 5,353,535.38 元，提取法定盈余公积 409,251.29 元，加以前年度未分配利润 111,870,069.85 元，分配 2007 年度股利 2,145,312.00 元，未分配利润合计 114,669,041.94 元。截止 2008 年末，公司资本公积金 81,552,531.68 元。经公司五届十一次董事会议研究决定，2008 年度利润分配预案为：不进行利润分配、不进行资本公积金转增股本。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2007 年	2,145,312.00	14,126,455.73	15.19
2006 年	0.00	-29,129,133.38	-
2005 年	0.00	2,350,393.24	-

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司董事会认为：公司 2008 年虽盈利但未提出现金利润分配方案，是缘于公司 2008 年盈利水平较低的实际情况下，不会给投资者一个较理想的分配方案。	公司 2008 年度未分配利润将用于补充公司现有项目的流动资金。公司希望通过努力经营，力争以较好的经营业绩，给投资者带来较好的回报。

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

单位：(人民币) 万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	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	关联关系
贵州六盘水吉源煤业有限公司	60%的股权	2008年03月01日	600.00	-236.49	0.00	否	以协议价格为准	是	是	无

7.2 出售资产

适用 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

公司收购贵州六盘水吉源煤业有限公司，基本实现了产业转型的合理布局，希望能为公司和投资者带来好的发展前景和理想的回报。

7.3 重大担保

适用 不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

1. 公司 2007 年分红派息[每 10 股派发现金 0.20 元（含税）]事项已于 2008 年 5 月实施完毕。
2. 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。

3. 深圳市禾海投资发展有限公司：其同意为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，已于 2006 年 4 月 6 日完成垫付。其所持股份股改后 12 个月内不上市交易或转让。禁售期满后出售股份数量占天伦置业股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%、24 个月内不超过 10%，已履行完毕。
除此以外，根据公司掌握和了解的情况，报告期内，公司或持有公司股份 5% 以上（含 5%）的股东没有发生或以前期间发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能发生重要影响的承诺事项。

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

§ 8 监事会报告

（一）报告期内公司监事会会议情况

报告期内公司监事会召开三次会议。

- 1、五届监事会第五次会议于 2008 年 4 月 10 日召开，审议通过了公司 2007 年年度报告正文及摘要、2008 年第一季度报告、监事会对公司内部控制自我评价的意见、监事会关于公司会计估计变更事项的意见、变更公司职工代表出任的监事议案以及公司 2007 年监事会工作报告。
- 2、五届监事会第六次会议于 2008 年 8 月 6 日召开，审议通过了公司 2008 年半年度报告正文及摘要。
- 3、五届监事会第七次会议于 2008 年 10 月 24 日召开，审议通过了公司 2008 年第三季度报告全文及正文。

（二）公司监事会对下列事项发表独立意见，认为：

- 1、公司能够依法运作，决策程序合法，已基本建立健全内部控制制度。公司董事、经理执行公司职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为；
- 2、广东正中珠江会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告，出具的审计意见真实、完整、准确，财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果；
- 3、公司最近一次募集资金实际投入项目和承诺投入项目有变更，变更程序合法；
- 4、公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，无损害部分股东权益或造成公司资产流失；
- 5、公司报告期内没有关联交易。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见		
审计报告正文			
审 计 报 告			
广会所审字(2009)第 09000510093 号			
黑龙江天伦置业股份有限公司全体股东：			
我们审计了后附的黑龙江天伦置业股份有限公司财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2008 年度的合并利润表、合并股东权益变动表和合并现金流量表，2008 年 12 月 31 日的母公司资产负债表，2008 年度的母公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。			
一、管理层对财务报表的责任			
按照企业会计准则的规定编制财务报表是黑龙江天伦置业股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。			
二、注册会计师的责任			
我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。			
审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用的会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。			
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。			
三、审计意见			
我们认为，黑龙江天伦置业股份有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了黑龙江天伦置业股份有限公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。			
广东正中珠江会计师事务所有限公司	中国注册会计师：杨文蔚	中国注册会计师：何国铨	
中国 广州		二零零九年三月二十六日	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位：(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	31,655,160.43	19,622,298.44	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	603,669.61	548,758.66	1,600,659.48	390,643.52

预付款项	1,739,322.09			
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,694,035.89	157,189,184.65	1,893,492.64	56,748,343.35
买入返售金融资产				
存货	164,106,464.60		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	199,798,652.62	177,360,241.75	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		221,988,271.47		213,800,000.00
投资性房地产	357,561,950.41	109,188,085.76	359,102,696.51	112,594,042.88
固定资产	18,500,825.68	6,056,376.53	17,593,606.01	6,251,972.16
在建工程	63,385,065.19		1,680,000.00	
工程物资	1,058,895.88			
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	21,675,101.86		112,373.96	
开发支出				
商誉	38,254,349.39		37,145,823.98	
长期待摊费用	88,400.00			
递延所得税资产	7,515,403.96	247,913.37	1,094,845.08	247,913.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	508,039,992.37	337,480,647.13	416,729,345.54	332,893,928.41
资产总计	707,838,644.99	514,840,888.88	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	8,126,526.64		6,229,488.41	
预收款项	215,092.52		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	986,082.63	258,690.86	1,536,119.83	662,884.26

应交税费	16,702,472.47	114,708.59	17,907,962.69	144,659.96
应付利息				
应付股利			1,208,981.80	1,208,981.80
其他应付款	28,437,085.13	176,052,372.33	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	33,000,000.00		30,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	122,467,259.39	211,425,771.78	95,142,596.65	90,035,423.81
非流动负债：				
长期借款	179,200,000.00		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	34,105,135.29		32,376,025.13	
其他非流动负债				
非流动负债合计	213,305,135.29	0.00	244,876,025.13	0.00
负债合计	335,772,394.68	211,425,771.78	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	81,552,531.68	81,461,481.36	81,461,481.36	81,461,481.36
减：库存股				
盈余公积	30,107,509.47	30,107,509.47	29,698,258.18	29,698,258.18
一般风险准备				
未分配利润	114,669,041.94	84,580,526.27	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	333,594,683.09	303,415,117.10	330,295,409.39	301,467,916.23
少数股东权益	38,471,567.22		39,319,928.88	
所有者权益合计	372,066,250.31	303,415,117.10	369,615,338.27	301,467,916.23
负债和所有者权益总计	707,838,644.99	514,840,888.88	709,633,960.05	391,503,340.04

法定代表人：_____ 主管会计工作公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

9.2.2 利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	52,613,373.04	7,540,000.00	194,816,688.50	8,372,364.20
其中：营业收入	52,613,373.04	7,540,000.00	194,816,688.50	8,372,364.20
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				

二、营业总成本	51,085,499.64	6,615,468.93	171,762,359.68	6,635,125.36
其中：营业成本	14,223,912.69	3,423,685.12	148,369,899.70	3,427,480.99
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	6,475,961.48	689,423.44	8,107,233.35	710,541.32
销售费用	569,852.35	357.00	2,121,355.20	
管理费用	12,258,812.05	1,821,262.67	8,007,730.07	2,619,129.41
财务费用	16,463,831.10	519,204.31	5,095,712.59	-122,026.36
资产减值损失	1,093,129.97	161,536.39	60,428.77	
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）	1,527,873.40	924,531.07	23,054,328.82	1,737,238.84
加：营业外收入	3,168,165.48	3,167,981.80	1,651,663.81	
减：营业外支出	162,751.78		4,394,781.95	2,575.45
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,533,287.10	4,092,512.87	20,311,210.68	1,734,663.39
减：所得税费用	1,009,774.64		6,421,830.78	220,133.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,523,512.46	4,092,512.87	13,889,379.90	1,514,530.26
归属于母公司所有者的净利润	5,353,535.38		14,126,455.73	
少数股东损益	-1,830,022.92		-237,075.83	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.05	0.00	0.13	0.00
（二）稀释每股收益	0.05	0.00	0.13	0.00

法定代表人：_____ 主管会计工作公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

9.2.3 现金流量表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	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	53,666,955.91	7,373,563.00	191,059,169.69	5,512,715.10

现金				
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	7,340,604.54	99,543,594.50	9,893,598.52	133,099,227.60
经营活动现金流入小计	61,007,560.45	106,917,157.50	200,952,768.21	138,611,942.70
购买商品、接受劳务支付的现金	9,337,463.69	15,600.00	6,371,945.83	
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	6,991,349.39	1,041,933.65	2,495,539.58	897,520.31
支付的各项税费	14,877,970.51	790,478.10	13,803,576.09	751,306.75
支付其他与经营活动有关的现金	57,588,597.77	103,034,626.10	8,395,130.02	8,326,952.45
经营活动现金流出小计	88,795,381.36	104,882,637.85	31,066,191.52	9,975,779.51
经营活动产生的现金流量净额	-27,787,820.91	2,034,519.65	169,886,576.69	128,636,163.19
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			20,000,000.00	20,000,000.00
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	5,800.00		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			-8,400,000.00	19,600,000.00
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		24,108,101.00	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	44,820,789.15		49,165,496.03	
投资支付的现金		16,188,271.47		95,800,000.00
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	13,967,990.33		95,791,403.51	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	58,788,779.48	16,188,271.47	144,956,899.54	95,800,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-58,782,979.48	-16,188,271.47	-120,848,798.54	-43,691,899.00
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	340,000,000.00	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	340,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金	30,300,000.00		282,500,000.00	115,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,484,853.25	2,694,374.50	4,902,709.63	
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	50,784,853.25	2,694,374.50	287,402,709.63	115,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-15,784,853.25	32,305,625.50	52,597,290.37	-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	-102,355,653.64	18,151,873.68	101,635,068.52	-55,735.81
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	31,655,160.43	19,622,298.44	134,010,814.07	1,470,424.76

法定代表人：_____ 主管会计工作公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

9.2.4 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 年度

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		29,546,805.15		97,895,067.15		10,550,277.51	326,719,231.17	
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
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（减少以“-”号填列）		91,050.32		409,251.29		2,798,972.09	-848,361.66	2,450,912.04				151,453.03		13,975,002.70		28,769,651.37	42,896,107.10	
（一）净利润						5,353,535.38	-1,830,022.92	3,523,512.46						14,126,455.73		-237,075.83	13,889,379.90	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		91,050.32						91,050.32										
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		91,050.32					91,050.32										
上述（一）和（二）小计		91,050.32			5,353,535.38	-1,830,022.92	3,614,562.78					14,126,455.73		-237,075.83	13,889,379.90		
（三）所有者投入和减少资本						981,661.26	981,661.26							29,006,727.20	29,006,727.20		
1. 所有者投入资本						3,260,983.05	3,260,983.05							29,006,727.20	29,006,727.20		
2. 股份支付计入所有者权益的金额																	
3. 其他						-2,279,321.79	-2,279,321.79										
（四）利润分配			409,251.29	-2,554,563.29			-2,145,312.00			151,453.03	-151,453.03						
1. 提取盈余公积			409,251.29	-409,251.29						151,453.03	-151,453.03						
2. 提取一般风险准备																	
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、本期期末余额	107,265,600.00	81,552,531.68	30,107,509.47	114,669,041.94	38,471,567.22	372,066,250.31	107,265,600.00	81,461,481.36	29,698,258.18	111,870,069.85	39,319,928.88	369,615,338.27					

法定代表人：_____ 主管会计工作公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

报告期公司收购贵州六盘水吉源煤业有限公司导致合并范围发生变化。

黑龙江天伦置业股份有限公司
二〇〇九年三月二十八日