

黑龙江天伦置业股份有限公司
二 00 八年年度报告

董事长签名：

重要提示

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。

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。

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。

目 录

一、	公司基本情况简介	3
二、	会计数据和业务数据摘要	4
三、	股本变动及股东情况	6
四、	董事、监事、高级管理人员和员工情况	8
五、	公司治理结构	11
六、	股东大会情况简介	19
七、	董事会报告	19
八、	监事会报告	29
九、	重要事项	30
十、	财务报告	33
十一、	备查文件目录	76

一、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：黑龙江天伦置业股份有限公司
公司英文名称：HEILONGJIANG TIANLUN REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.
公司英文名称缩写：TianLun Real Estate
- 2、公司法定代表人：张雄
- 3、公司董事会秘书：赵润涛
地址：广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼
电话：020-38303068
传真：020-38303000
电子信箱：zrt0001@sina.com
公司证券事务代表：刘捷
地址：广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼
电话：020-38303219
传真：020-38303000
电子信箱：Jessie88520@hotmail.com
- 4、公司注册地址：哈尔滨经济技术开发区
办公地址：广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼
邮政编码：510060
公司网址：www.tlzy.com.cn
电子信箱：hljtlzy@126.com
- 5、公司信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》
中国证监会指定登载公司年度报告的网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处
- 6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：天伦置业
股票代码：000711
- 7、其他有关资料：
公司首次注册登记日期：1993 年 3 月 31 日

公司首次注册登记地点：哈尔滨经济技术开发区

企业法人营业执照注册号：2300001100930

税务登记号码：230109126976973

组织机构代码：12697697-3

聘请的会计师事务所名称：广东正中珠江会计师事务所有限公司

办公地址：广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 10 楼

二、会计数据和业务数据摘要

（一）本年度主要会计数据

名 称	金 额（元）
营业利润	1,527,873.40
利润总额	4,533,287.10
归属于上市公司股东的净利润	5,353,535.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,290,033.68
经营活动产生的现金流量净额	-27,787,820.91

说明：扣除的非经常性损益项目

项目名称	金额（元）
非流动资产处置损益	-5,595.88
其他营业外收支净额	3,011,009.58
减：所得税影响数	-25,759.39
减：少数股东损益影响数	-32,328.61
合计	3,063,501.70

(二) 公司近三年主要会计数据和财务指标

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

2、主要财务指标：

	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

三、股本变动及股东情况

(一) 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									
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%

(二) 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	—	—

(三) 证券发行与上市情况

1、截止报告期末前三年公司无股票发行情况。

2、2006年2月27日公司进入股改程序，4月7日完成股改工作。股改方案为10送3股，公司全体非流通股股东向全体流通股股东总计送股1533.168万股。股改后公司股份总数未变，股份结构发生变动。

除此之外，报告期内公司无因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行业股票、权证行权、实施股权激励计划、吸收合并、可转换公司债券转股、减资、内部职工股上市或其他原因引起公司股份总数和结构及公司资产负债结构变动的事项。

3、报告期末公司无内部职工股。

(四) 股东数量和持股情况

单位：股

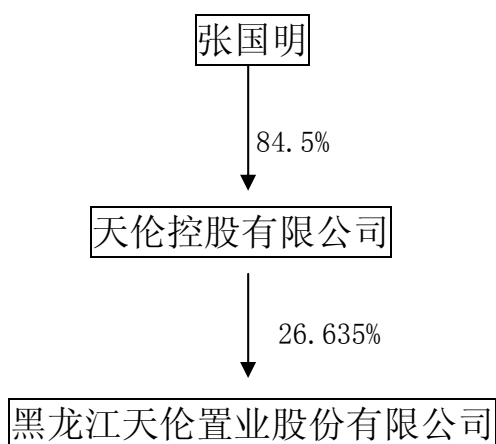
股东总数	19140 户				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天伦控股有限公司	境内非国有法人	26.635%	28,570,000	28,570,000	质押
深圳市禾海投资发展有限公司	境内非国有法人	4.835%	5,186,240	0	无
郑嗣武	境内自然人	0.640%	687,000	0	无
沈丽红	境内自然人	0.474%	508,300	0	无
曾平	境内自然人	0.462%	496,000	0	无
龚穗东	境内自然人	0.434%	465,000	0	无
徐智伟	境内自然人	0.415%	445,198	0	无
向桂财	境内自然人	0.393%	422,020	0	无
杨伍碧	境内自然人	0.373%	400,000	0	无
林正茂	境内自然人	0.362%	388,800	0	无
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。				

(五) 控股股东及实际控制人情况

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。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系如图所示：



(六) 除控股股东外，公司无其他持股 10%以上（含 10%）法人股东。

(七) 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	天伦控股有限公司	28,570,000	2008年4月7日	5,363,280	股改(2006年4月7日)后24个月内不上市交易或者转让。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%。其对价股份由深圳市禾海投资发展有限公司垫付，已偿还完毕。
			2009年4月7日	10,726,560	
			2010年4月7日	28,570,000	
2	深圳市禾海投资发展有限公司	322,960	2008年4月7日	322,960	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%。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 现任董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	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)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
张雄	董事长	男	45	2006.11.11-2009.11.11	0	0	无	15.90		无			否
龙籍轩	副董事长 总经理	男	46	2006.11.11-2009.11.11	0	0	无	16.00		无			否
尤孝飞	董事 副总经理 财务负责人	男	46	2006.11.11-2009.11.11	0	0	无	13.08		无			否
赵润涛	董事 董事会秘书	男	42	2008.5.5-2009.11.11	0	0	无	11.50		无			否
卫建国	独立董事	男	52	2008.5.5-2009.11.11	0	0	无	4.63		无			否
丘海雄	独立董事	男	55	2006.11.11-2009.5.24	0	0	无	7.52		无			否
李新春	独立董事	男	47	2006.11.11-2009.11.11	0	0	无	7.52		无			否
周鹏	监事会主席	男	45	2008.4.10-2009.11.11	0	0	无	10.66		无			否
张海	监事	男	35	2006.11.11-2009.11.11	0	0	无	0		无			是
陈惠芳	监事	女	35	2006.11.11-2009.11.11	0	0	无	0		无			是
合计	-	-	-	-	0	0	-	86.81					-

(二) 现任董事、监事、高级管理人员最近五年主要工作经历和在股东单位及其他单位任职或兼职情况

1、张雄：曾任职于海南省文昌市农机局、天伦控股有限公司董事、副总裁、广州天伦物业管理有限公司董事长、总裁。现任公司董事长、天伦控股有限公司董事，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

2、龙籍轩：曾任职于广州珠江实业集团有限公司、上海山河实业公司、广东兰贝斯信息科技有限公司、天伦控股有限公司综合事业部总经理助理、副总裁、公司监事会主席。现任公司副董事长兼总经理，未在股东单位或其他单位任职或兼职。

3、尤孝飞：曾任职于香港粤海轻工业品有限公司财务部经理、波兰GD分拨中心财务部经理、新粤华有限公司助理总经理、粤海东欧实业有限公司副总经理、广东旅游（香港）集团有限公司财务部经理、香港粤海资产管理有限公司财务部副总经理。现任公司董事、副总经理兼财务负责人，未在股东单位或其他单位任职或兼职。

4、赵润涛：曾任职于黑龙江省第一建筑工程公司技校、黑龙江省

建设开发实业总公司综合部主任。现任公司董事、董事会秘书，未在股东单位或其他单位任职或兼职。

5、卫建国：曾任职于青岛海洋大学会计学系。现任公司独立董事、广州中山大学管理学院会计学系副主任、副教授、硕士生导师、广东省会计学会理事、副会长、广东省审计学会理事。

6、丘海雄：曾任职于中山大学社会学系、中山大学广东发展研究院。现任公司独立董事、中山大学广东发展研究院常务副院长、社会发展研究所所长、社会学系主任。

7、李新春：近五年内任中山大学管理学院院长，现任公司独立董事。2003 年至今任中山公用科技独立董事、2004 年至今任佛山塑料独立董事。

8、周鹏：曾任职于昆明市税务局、中国银行广州分行白云支行国际结算部、中国长城工业广州公司财务部、民安证券审计部、财务部、资金部。现任公司监事会主席、审计管理部经理。未在股东单位或其他单位任职或兼职。

9、陈惠芳：近五年内任天伦控股有限公司总裁办公室秘书、现任公司监事，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

10、张海：曾任职于中国建设银行广州经济技术开发区支行、广州旭佑财务咨询有限公司。现任天伦控股有限公司财务部资金经理、公司监事，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

（三）董事、监事在股东单位任职情况

姓名	任职的股东名称	职务	任职期间
张 雄	天伦控股有限公司	董 事	1995 年至今
张 海	天伦控股有限公司	财务部资金经理	2003 年至今
陈惠芳	天伦控股有限公司	总裁办公室秘书	1997 年至今

（四）董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序及确定依据

按照公司劳动人事工资制度和有关的规章制度执行。不在公司领取报酬、津贴的监事中，张海和陈慧芳在股东单位领取。

（五）报告期内公司选举或离任的董事和监事及聘任或解聘高管情况

1、公司独立董事卫宗萍先生任公司独立董事已满六年，根据有关规定，已不宜再行公司独立董事之职。根据《公司章程》及有关规定，公司董事会提名卫建国先生为公司独立董事候选人。深圳证券交易所对独立董事候选人任职资格审核后未提出异议。

2、公司董事黄奋先生于 2008 年 4 月 10 日向公司董事会提交了书面辞呈，称因工作关系，已不能保证有足够的时间和精力履行上市公司董事职务，申请辞去董事之职。根据《公司章程》及有关规定，公司董事会提名赵润涛先生为公司董事候选人。公司独立董事均同意该项提名。

3、公司原监事会主席刘永东先生是由公司职工代表出任的监事。由于工作需要，其被派往广西负责公司矿业项目的管理工作。新的工作岗位决定其要长期在外地工作和生活，已不便履行公司监事之职。鉴于此，其提出书面辞呈，申请辞去监事职务。公司职工会议选举周鹏先生为职工代表出任的公司监事。2008 年 4 月 10 日召开的公司五届监事会第五次会议选举周鹏先生为监事会主席。

上述 1、2 项变更事项已经 2008 年 5 月 5 日召开的公司 2007 年年度股东大会审议通过。

（六）公司员工情况

公司现有员工 35 名，其中技术人员 12 名，财务人员 4 名，行政人员 10 名；大中专以上学历 27 名；拥有专业技术职称 18 名；无退休职工。

五、公司治理结构

（一）公司内部控制自我评价报告

1、综述

（1）公司内部控制的组织架构

①公司股东大会是公司的最高权力机构，能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利；

②公司董事会是公司的决策机构，对公司内部控制体系的建立和监督负责，建立和完善内部控制的政策和方案，监督内部控制的执行；董事会秘书负责处理董事会日常事务；

③公司监事会是公司的监督机构，对董事、总经理及其他高级管理人员的行为及各子公司的财务状况进行监督及检查，向股东大会负责并报告工作；

④公司董事会下设提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会四个专业委员会。提名委员会主要负责对公司董事、高级管理人员的人选、选择标准和程序进行研究、审查并提出建议；审计委员会主要负责公司内、外部审计的沟通，对公司的各项业务活动、财务收支、经营管理活动的真实性、合法性、安全性和效益性进行检查评价；薪酬与考核委员会主要负责制订公司董事及高级管理人员的考核标准，进行考核并提出建议，同时负责制订、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案；战略委员会主要负责对公司中、长期发展战略和重大投资决策进行研究并向公司董事会提出建议及方案；

⑤公司管理层对内部控制制度的制订和有效执行负责，通过指挥、协调、管理、监督各控股子公司和职能部门行使经营管理职权，保证公司的正常经营运转。各控股子公司和职能部门负责具体实施公司股东大会、董事会的各项决策，完成生产经营任务，管理公司日常事务。

(2) 公司内部控制制度建立健全情况

本公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定，根据自身的经营目标和具体情况制定了较为完整的企业内部管理制度，

①公司方面：制订了《公司章程》、《募集资金使用管理办法》、《关联交易管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《重大事项内部报告制度》、《投资者关系管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》。

②三会方面：制订了《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》、

《监事会议事规则》、《董事会秘书工作细则》、《独立董事工作制度》。

③财务、审计方面：制订了《财务会计管理制度》、《内部审计制度》。

④其他：《劳动人事管理制度》。

其中已审议通过的制度如下：

①公司2006年6月23日召开的2005年度股东大会审议通过了《公司章程》、《公司董事会议事规则》、《公司股东大会议事规则》、《公司监事会议事规则》。

②公司2007年4月9日召开的五届董事会第三次会议审议通过了《公司信息披露事务管理制度》。

③公司2007年6月28日召开的五届董事会第四次会议审议通过了《关联交易决策制度》、《募集资金使用管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《投资者关系管理制度》、《控股子公司管理办法》、修订《独立董事工作制度》、《对外担保管理制度》、《内部信息保密制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《内部审计制度》、《财务会计管理制度》。

④公司2007年10月22日召开的五届董事会第六次会议审议通过了《经营绩效考核办法》。

⑤公司2008年4月10日召开的五届董事会第七次会议审议通过了《独立董事年报工作制度》。

(3) 公司内部审计部门的设立及主要工作情况

为进一步加强公司内部控制，根据中国证监会相关要求，公司设立了内部审计部门并配备了审计人员，负责对公司及控股、参股公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督。内部审计人员具备会计、法律、管理或与公司主营业务相关专业等方面的专业知识，适应内部审计工作的需要，保证了公司内部审计工作的有效运行。

公司内部审计部门独立于公司其他组织机构，直接受公司董事会领导，在公司董事会的监督与指导下，采取定期不定期相结合的方式对各职能部门及分公司、子公司及其他业务进行审计和例行检查，有

效监控公司整体经营风险。

(4) 2008年公司建立和完善内部控制所做的工作及成效

①公司治理专项活动开展情况

根据中国证监会证监公司《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》的要求和黑龙江监管局与深圳证券交易所的具体部署，从2007年起，公司开展了包括自查、接受公众投资者评议、整改提高以及黑龙江监管局检查评议几个阶段的治理专项活动，整改报告已于2007年10月24日在巨潮资讯网上披露。

2008年，公司根据中国证监会黑龙江监管局的有关要求，结合公司实际情况，进一步深入开展了公司治理专项活动，对公司治理专项活动的落实情况以及整改效果进行了核查。经核查，整改报告中所列问题已全部整改完毕，整改完成情况说明已于2008年7月18日在巨潮资讯网上披露。

②继续建立和完善了部分内控制度

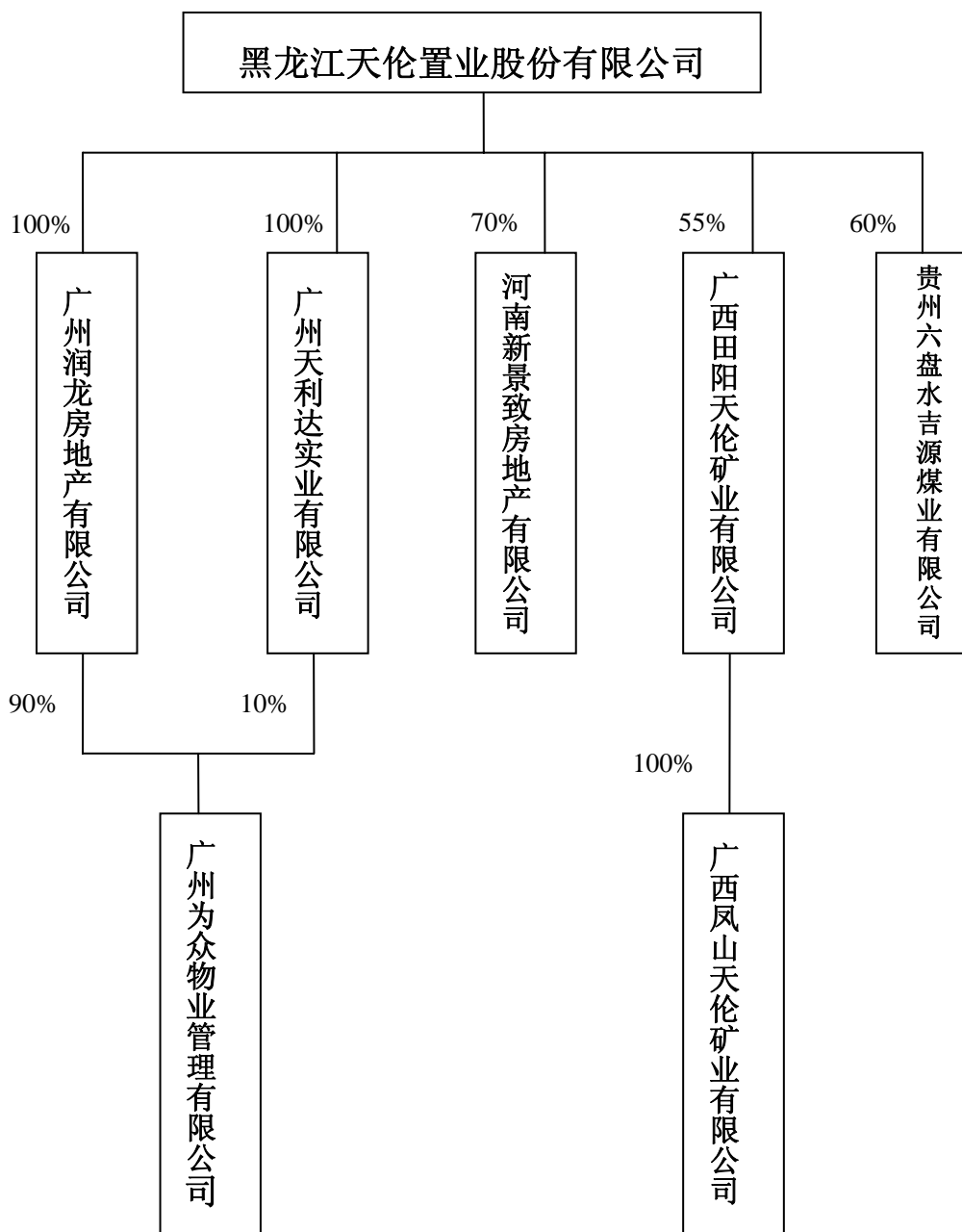
报告期内，公司继续加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展。内部环境方面，公司根据有关法律法规和公司章程，进一步规范和完善公司治理结构和议事规则，组织和指导各部门及子公司相关人员学习有关公司制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，为制度的落实制定进一步的操作细则和规范。

(5) 总体评价

公司通过不断的健全和执行各项内控制度，结合开展公司治理专项活动，使公司的内控制度逐渐覆盖公司运营的各环节，形成了较为规范的管理体系，对预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的风险，起到了较为有效的作用。保证了会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。企业内部控制得到切实加强，企业经营能遵守法律、法规、规章及其他相关规定。

2、重点控制活动

(1) 对控股子公司的管控



①对子公司高级管理人员管理控制

已建立或正在建立健全子公司重要高级管理人员管理制度及其薪酬管理规定，并根据公司流程体系的管理要求，建立了与公司衔接的较为完善的内部控制流程和制度，明确各自的目标、职责、权限、分工，实现经营过程中关键环节的控制。

②建立财务信息网络系统，实行预算控制；加强资金授权使用管理，实行限额控制；委派财务总监，全面实现日常财务监控。对子公司、

分公司重点岗位总公司委派制度，结合公司财务管理制度，信息管理制度，对控股子公司实施“制度、人员、资金、机构、核算”五个统一，强化了对控股子公司的管理，规避了决策分散带来的风险；

（2）关联交易的内部控制

公司建立了《关联交易决策制度》，该制度规定了关联交易及关联人、关联交易的基本原则、关联交易的定价、关联交易的程序和关联交易的披露等。

对照中国证监会、深交所的有关规定，公司对关联交易的内部控制严格、充分、有效，不存在违反相关规定及公司《内部控制制度》的情形。

（3）募集资金使用的内部控制

公司建立了《募集资金管理办法》，结合公司实际情况，制定了公司的募集资金管理制度，对公司募集资金的存储、审批、使用、变更、监督等内容进行明确规定。管理办法规定董事会根据股东大会决议使用资金，对募集资金的使用严格按公司财务审批制度执行。

报告期内，公司无募集资金使用情况。

（4）重大投资的内部控制

《公司章程》明确了股东大会、董事会对重大投资的审批权限和相应的审议程序。对于重大投资项目，公司均指定了专门人员或机构负责对公司重大投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估，监督重大投资项目的执行进展。

（5）对外担保的内部控制

《公司章程》和《董事会议事规则》明确规定了股东大会和董事会对于对外担保事项的审批权限和审议程序，虽然目前公司没有对外担保的业务发生，但从风险控制管理角度出发，公司特别制定了《对外担保管理制度》，要求董事会对外担保事项保持审慎态度，以谨慎判断和严格控制担保风险，并要求董事会指定专人管理担保事项，若出现对外担保情况，则令其妥善管理担保合同及相关原始资料，持续关注 and 跟踪被担保人的生产经营、账务状况、偿债能力及重大事项，一旦发现风险，立即采取有效对策，实施有效控制。

（6）信息披露的内部控制

公司建立了一套行之有效的严格的《重大信息内部报告制度》、《内部保密工作程序》和《信息披露事务管理制度》等管理制度，加强信息事务的管理，确保信息保密，防止披露前被泄露，促使董事、监事、高级管理人员忠实、勤勉地履行职责，以保证公司披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

对照中国证监会、深交所的有关规定，公司对信息披露的内部控制严格、充分、有效，不存在违反相关规定及公司《内部控制制度》的情形。

3、存在的问题及改进计划

本公司内部控制在实施过程中，尚有以下方面有待加强和完善：

（1）在内部控制制度建设方面：目前公司的制度体系日趋健全，但因公司业务和规模在不断扩大，内部控制制度方面还需不断完善和提高，个别管理制度制订不够细化，可操作性有待加强。因此，公司计划进一步参照《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《企业内部控制应用指引》及《企业内部控制基本规范》等文件的要求，强化内部环境、目标设定、事项识别、风险评估、风险对策、控制活动、信息沟通、检查督促等控制系统建设，进一步提高内部控制的层次性、系统性和有效性

（2）在内部控制制度执行方面：公司需不断加强内部控制教育和培训，进一步提高员工特别是管理层对风险控制意识。加强公司员工依法运作意识，提高内部控制的法律效力。

（3）进一步充实内部审计机构的力量，发挥审计部门对各项业务的控制与监督作用。加强内部控制制度的执行力。

（二）监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司监事会认为：公司上述内部控制自我评价，对公司内部控制制度体系的建立和完善、重点控制环节、存在的问题以及整改措施等几个方面的内容作了详细说明和介绍，是符合本公司内部控制活动现状的客观评价。随着公司的快速发展，公司应在进一步完善内部控制制度体系的基础上，加强内部控制的执行力度，切实为企业持续健康

发展提供有力保障。

（三）独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司独立董事认为：公司上述内部控制自我评价，真实反映了本公司内部控制的基本情况，对公司为加强和完善内部控制所进行的重要活动、工作和成效等方面情况作了介绍，就公司组织机构、业务管理流程、控股子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、信息披露等内部的重点控制活动进行了说明，并对存在的问题提出了整改措施。希望公司进一步加强内部控制力度，加强对子公司的管控以提高对外投资的收益水平，继续推进公司内部控制各项工作的开展，不断提高公司治理水平。

（四）公司独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事能够按照《关于在上市公司建立独立董事工作制度的指导意见》、《公司章程》和《独立董事工作制度》的规定，认真履行职责，勤勉敬业。对公司的决策能够做出客观及独立的判断和表态，进一步促进了公司治理结构的完善。报告期内公司独立董事均能亲自出席每次董事会会议，对所审议事项均未提出异议。

独立董事出席董事会情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
卫宗萍	1	1	0	0	
卫建国	3	3	0	0	
丘海雄	4	4	0	0	
李新春	4	4	0	0	

独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	提出异议的事项	提出异议的具体内容	备注
卫宗萍	无	无	
卫建国	无	无	
丘海雄	无	无	
李新春	无	无	

（五）公司“五分开”情况

1、业务分开：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员分开：公司在劳动、人事和工资管理等方面完全独立；总经理及其他高级管理人员未在股东单位兼职。

3、资产完整：公司资产完整。

4、机构分开：公司董事会、监事会及其他内部机构完全独立运作。

5、财务分开：公司按着有关法律、法规的要求建立健全了独立的财务和会计管理体系，依法独立核算和纳税。

(六) 报告期公司高管人员的考评及激励机制、相关奖励制度的建立实施情况

公司正逐步建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价及激励制度。现主要按照《薪酬与考核委员会工作细则》和《经营绩效考核办法》等相关规定执行。

六、股东大会情况简介

公司于 2008 年 4 月 12 日在《中国证券报》和《证券时报》刊登召开 2007 年年度股东大会会议通知，4 月 26 日刊登召开年度股东大会提示性公告，会议于 2008 年 5 月 5 日召开，股东大会决议公告于 2008 年 5 月 6 日之《中国证券报》和《证券时报》。

七、董事会报告

(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有限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，公司不得不再一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限内经营，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、锑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。

（三）报告期公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期公司未募集资金，亦未有前次募集资金延续使用的情况。

2、报告期内公司非募集资金投资项目

公司五届董事会第七次会议（4 月 10 日召开）审议通过了收购贵州六盘水吉源煤业有限公司股权事项。2008 年 4 月 10 日，公司于广州

与自然人龙红阳、周锦城、刘宏、张邻及贵州六盘水吉源煤业有限公司等五方签署了《股权转让协议》，收购贵州六盘水吉源煤业有限公司 60%的股权，股权收购价格为 600 万元。本次股权收购事项内容详见公司 2008 年 4 月 12 日之《黑龙江天伦置业股份有限公司收购股权公告》。该公司报告期无营业收入。

3、分析报告期投资增减变动情况

公司报告期投资额为 818.83 万元，其中出资 600 万元收购六盘水吉源煤业公司 60%股权，出资 218.83 万元收购广州天利达实业有限公司 10%股权。2007 年投资额为 12,200 万元，2008 年投资额同比减少 11,381.37 万元，减少幅度为 93.29%。

（四）本报告期，广东正中珠江会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

（五）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会会议情况及决议内容

报告期公司共召开了四次董事会会议。

（1）五届董事会第七次会议于 2008 年 4 月 10 日召开，本次董事会决议公告于 2008 年 4 月 12 日《中国证券报》和《证券时报》。

（2）五届董事会第八次会议于 2008 年 7 月 17 日召开，本次董事会决议公告于 2008 年 7 月 18 日《中国证券报》和《证券时报》。

（3）五届董事会第九次会议于 2008 年 8 月 6 日召开，本次董事会决议公告于 2008 年 8 月 8 日《中国证券报》和《证券时报》。

（4）五届董事会第十次会议于 2008 年 10 月 24 日召开，本次董事会决议公告于 2008 年 10 月 27 日《中国证券报》和《证券时报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况。

（1）报告期内，公司董事会严格执行股东大会决议，按照股东大会的授权从事经营和管理的工作。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。

除此之外，报告期公司无公积金转增股本、股权激励、配股及增发新股等方案的执行情况。

(2) 公司前三年现金分红情况

	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	-	-29,129,133.38	-
2005 年	-	2,350,393.24	-

(六) 董事会审计委员会的履职情况

1、对公司2008 年度财务报告发表两次审阅意见

审计委员会成员以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务会计报告进行审阅。报告期内，按照证监会有关规定要求，审计委员会对年度财务会计报告发表了两次审阅意见。

在年审注册会计师进场前，对未经审计的财务报表发表首次书面意见。审计委员会认为：公司根据新的企业会计准则的有关要求结合公司实际情况，制定了合理的会计政策和恰当的会计估计，公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策变更、会计估计差错调节利润的情况，所披露的会计信息真实可靠、内容完整，2008 年的财务报表的质量是可以保证的。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再次审阅财务报告并发表第二次书面意见。审计委员会及时阅读会计师报告初稿，并与注册会计师会谈，公司与注册会计师之间在重要问题上不存在争议，公司财务报告符合企业会计准则和相关法规规定。

2. 对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会提前对年审进行全面部署，与现任会计师事务所商定需要出具审计报告的范围和时间进度。在审计团队进场以后，与主要项目负责人员进行了沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。

3. 对会计师事务所上年度审计工作的总结报告

2008 年年审过程中，现任注册会计师严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司的内部控制的建立健

全和实施情况，也重视保持与审计委员会及法律顾问的交流、沟通，风险意识强。审计委员会认为，现任会计师较好地完成了2008年度公司的财务报表审计工作。

4. 关于续聘正中珠江会计师事务所为2009 年度外部审计机构的提议

审计委员会通过对现任会计师事务所的了解和与经办注册会计师及主要项目负责人员的访谈，审计委员会认为：该所拥有专业的审计团队和雄厚的技术支持力量，审计团队严谨敬业。且在长期稳定的合作中已对公司的经营发展情况较为熟悉，具备承担上市公司审计的胜任能力，审计委员会会议提议续聘正中珠江会计师事务所为2009年度境内审计机构。

（七）董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，公司薪酬与考核委员会通过专门会议听取了公司关于薪酬与考核管理制度实施情况的汇报，对考核范围划分和考核标准制定的合理性提出部分修改意见，以帮助公司健全和完善薪酬与考核体系。薪酬与考核委员会仔细核查了本报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况，认为真实、准确。

（八）公司本次利润分配预案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，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。

（九）其他披露事项

独立董事意见

1、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12月31日，公司对外担保总额为0元，不存在违规情况。

根据公司2008年年报和审计报告，我们对公司的关联方资金往来情况进行了仔细核查，我们认为：公司2008年度未发生与大股东及其他关联方之间的资金往来事项。

2、关于聘任公司2009年度审计机构及费用支付事项

2008年度广东正中珠江会计师事务所有限公司在为公司提供审计服务的过程中，遵循了独立、客观、公正的执业准则，顺利地完成了年度各项审计任务。我们同意续聘其为公司2009年度财务审计中介机构。

独立董事：卫建国 丘海雄 李新春

八、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。

九、重要事项

（一）重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

（二）报告期公司未持有其他上市公司股权，未参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权。

（三）报告期内收购及出售资产、吸收合并事项的简要情况

收购贵州六盘水吉源煤业有限公司股权事项：公司出资 600 万元收购贵州六盘水吉源煤业有限公司 60%的股权（详见前文）。公司与转让方于 2009 年 4 月 10 日签署了《股权转让协议》。此举丰富了公司的矿业项目，将对公司财务状况和经营成果产生影响。该公司报告期产生销售收入 183.93 万元(工程煤)。

除此以外，公司无其他收购及出售资产、吸收合并等事项。

（四）报告期内公司未实施股权激励计划

（五）报告期内发生的重大关联交易事项

1、报告期内公司未发生关联交易事项

2、关联债权债务往来事项

2008 年，公司没有大股东及其附属企业非经营性占用公司资金情况发生。截至 2008 年年底，公司大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金余额为 0 元。

（六）重大合同及其履行情况

1、报告期公司继续将广州天誉花园五楼物业资产租赁经营，报告期实现租赁收入 504 万元，实现营业利润-51.93 万元。

2、报告期内，公司与多家住户签订了天伦大厦租赁合同，报告期天伦大厦实现租赁收入 4,573.41 万元，实现营业利润 3,628.82 万元。

3、报告期公司签署了贵州六盘水吉源煤业有限公司 60%股权的收购协议。

4、报告期内，公司签订了哈尔滨办公楼的租赁合同，年租金 33 万元。

除上述事项以外，公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

（七）贷款事项

1、公司全资子公司广州润龙房地产有限公司获得深圳发展银行广州分行信源支行贷款二亿五千万万元，期限五年（延续到报告期）。广州润龙房地产有限公司以其所有的天伦大厦 1—24 层物业资产为本次贷款提供抵押。

本次贷款事项已经公司五届六次董事会会议和公司 2007 年年度股东大会审议通过。

2、公司广州分公司获得深圳发展银行广州分行信源支行授信额度六千五百万元，期限一年，自 2008 年 9 月 27 日至 2009 年 9 月 27 日，年利率为 7.2%。公司以广州天誉花园五楼物业资产为本次贷款提供抵押，公司控股股东天伦控股有限公司同时提供连带责任保证担保。本次贷款事项已经公司五届十次董事会会议审议通过。

3、公司 2008 年度发生的对控股子公司提供担保的金额为 0 元。公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额为 0 元。公司直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额为 0 元。公司担保总额超过净资产 50%部分的金额为 0 元。

（八）报告期内，公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托理财事项。

（九）承诺事项

1、原非流通股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
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。	

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。

（十）聘任、解聘会计师事务所情况

报告期公司聘请的会计师事务所仍为广东正中珠江会计师事务所。公司 2002 年至本年度的审计工作均由广东正中珠江会计师事务所承担。该所为公司提供审计服务的连续年限 7 年（首次签订审计业务约定书时间为 2003 年 1 月 16 日）。

报告期内，公司支付会计师事务所审计报酬 40 万元。

（十一）报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人没有受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

（十二）其他重大事件

公司接待调研及采访等相关情况

报告期，公司未有接待调研情况。只有个人投资者通过电话以口头方式进行沟通，日均 3-5 个电话，沟通内容为公司的经营情况和项目进展情况，没有要求提供资料。公司从未向任何投资者披露、透露或泄漏未公开的重大信息。

报告期内接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
报告期	公司董秘处	口头	个人投资者	公司经营和项目情况，未要求提供资料

十、财务报告

(一) 审计报告

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 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并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

(二) 会计报表附后

(三) 会计报表附注

一、公司基本情况

—本公司系 1993 年 3 月 31 日经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复[1993]303 号文批准，由黑龙江省建设开发实业总公司、黑龙江惠扬房地产开发有限公司、哈尔滨龙江非标工具公司、黑龙江省城乡建设开发公司、黑河经济合作区房地产开发公司作为发起人，以定向募集的方式组建，总股本为 3,600 万元。1997 年 3 月 20 日，经中国证券监督管理委员会以证监发字[1997]95 号、[1997]96 号文批准，公司向社会公众公开发行 1,464 万股境内上市内资股 A 股股票，并于同年 4 月 11 日在深圳证券交易所上市交易，总股本变更为 5,064 万元。2000 年 12 月 22 日由黑龙江省工商行政管理局换发注册号为 2300001100930 的企业法人营业执照。

—经股东大会审议通过，并报经中国证监会批准，本公司先后于 1997 年向全体股东每 10 股送 3 股、于 1999 年向全体股东每 10 股送 3 股转增 2 股、于 1999 年向社会公众股股东配售 851.76 万股，现注册资本和总股本为人民币 10,726.56 万元，法定代表人为张雄。

—本公司经营范围：房地产开发与经营（三级），网络与电子信息技术开发应用，软件开发，对高新技术的投资，旅游基础设施投资经营管理，物业管理，自有房屋租赁，销售建材，化工原料（不含危险品及监控化学品），电子产品。

—本公司住所：黑龙江省哈尔滨市经济技术开发区。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则体系的要求，真实、公允地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量。

四、公司采用的主要会计政策和会计估计

会计年度

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

计量属性

本公司在对会计要素进行计量时采用的会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值，若采用重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量的，本公司确保所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。本报告期间报表项目没有发生计量属性发生变化的情况。

现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的时间短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

外币业务核算方法

—对发生的外币交易按交易发生当日中国人民银行公布的市场汇价的中间价折合为人民币记账；在资产负债表日，分别外币货币性项目和非货币性项目进行处理，对于外币货币性项目按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇价的中间价进行调整，并按照资产负债表日汇率折合的记账本位币金额与初始确认时或者前一资产负债表日汇率折合的记账本位币金额之间的差额计入当期损益；对于以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生当日的中国人民银行公布的市场汇价的中间价折算，不改变其记账本位币金额。与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按照借款费用资本化的原则进行处理。

金融资产和金融负债的核算方法

—本公司将持有的金融资产分成以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；持有至到期投资；应收款项；以及可供出售金融资产。

—对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时以公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益；持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，

期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

-对于持有至到期投资的金融资产，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有至到期投资按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。当持有至到期投资处置时，将所取得价款与投资账面价值之间的差额计入当期损益。

-对于公司通过对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按照从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

-对于可供出售金融资产，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入资本公积；处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的金额，计入当期损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

-金融资产转移的确认依据和计量方法：本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足会计准则规定的金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ①所转移金融资产的账面价值；
- ②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ①终止确认部分的账面价值；
- ②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

-金融资产的减值：本公司在资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。

对于以摊余成本计量的金融资产，如果有客观证据表明应收款项或以摊余成本计量的持有至到期类投资发生减值，则损失的金额以资产的账面金额与预期未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值的差额确定。在计算预期未来现金流量现值时，应采用该金融资产原始有效利率作为折现率。资产的账面价值应通过减值准备科目减计至其预计可收回金额，减计金额计入当期损益。对单项金额重大的金融资产采用单项评价，以确定其是否存在减值的客观证据，并对其他单项金额不重大的资产，以单项或组合评价的方式进行检查，以确定是否存在减值的客观证据。

对于以成本计量的金融资产，如有证据表明由于无法可靠地计量其公允价值所以未以公允价值计量的无市价权益性金融工具出现减值，减值损失的金额应按该金融资产的账面金额与以类似金融资产当前市场回报率折现计算所得的预计未来现金流量现值之间的差额进行计量。

对于可供出售类金融资产，如果可供出售类资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

-本公司将金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

-以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时以公允价值作为初始确认金额，将公允价值变动计入当期损益。其他金融负债以摊余成本计量。

-金融资产和金融负债公允价值的确定方法：本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

坏账核算方法

--本公司坏账损失采用备抵法核算；应收款项（包括应收账款、其他应收款，不含合并会计报表的各企业之间的内部往来及关联企业往来款项）除对特殊项目个别分析计提外，其余按如下计提比例计提。

<u>账 龄</u>	<u>坏账计提比例</u>
未到期（信用期内）	5%
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	30%
3-4 年	50%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

—坏账按下列原则进行确认：

—因债务人破产依照法律程序清偿后，确定无法收回的债权；

—因债务人死亡，不能得到偿还的债权；

—因债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回的款项，经公司董事会批准，列作坏账损失。

存货核算方法

—存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地，非房地产开发产品分为原材料、半成品、产成品、在产品、库存商品、低值易耗品等六大类。

—已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地，项目整体开发时全部转入在建开发产品，项目分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

—公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时转入可售物业的成本。

—质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

—购入原材料按实际成本入账，发出原材料的成本采用先进先出法核算；入库产成品按实际生产成本核算，发出产成品采用先进先出法核算，低值易耗品采用一次摊销法核算。

—期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价

格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本低于其可变现净值的差额确定。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

长期股权投资核算方法

—长期股权投资初始计量：同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

—长期股权投资后续计量：公司对外进行股权投资，根据不同情况，分别采用成本法或权益法核算。投资企业能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，投资企业对被投资单位不具有共同控制或重大影响、并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；投资企业对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

—长期股权投资收益确认方法：采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以

外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

投资性房地产

—投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

—公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按成本模式计量的投资性房地产、出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认相应的减值损失。

固定资产计价和折旧方法

固定资产核算方法

—固定资产的标准和确认条件：固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。

—固定资产的初始计量：固定资产通常按照实际成本作为初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

—固定资产的分类：本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、运输工具和其他设备。

—固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限及预计残值(原价的5%)确定其折旧率。固定资产折旧政策如下：

类 别	估计使用年限	年折旧率(%)
(1)房屋建筑物	30-40	2.375-3.16
(2)机器设备	8-20	4.75-11.875
(4)运输设备	5-10	9.5-19
(4)其他设备	5-10	9.5-19

在建工程核算方法

—本公司在建工程包括建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等；在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

无形资产核算方法

—无形资产同时满足下列条件的，予以确认：（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

—无形资产按取得时的成本计量。自行开发的无形资产，企业内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

—使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内按直线法摊销，来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，企业应当综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产，不作摊销，并于每会计年度内对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，应当估计其使用寿命，并按使用寿命有限的无形资产核算方法进行处理。

—无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但

以下情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产；（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

—公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算并按法定受益期摊销。

长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产等其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

—长期投资减值准备：资产负债表日，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

—固定资产减值准备：资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，不得转回。

—无形资产减值准备：对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日必须进行减值测试。对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

—在建工程减值准备：资产负债表日，对长期停建并计划在 3 年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦提取，不得转回。

长期待摊费用摊销方法

—长期待摊费用均按形成时发生的实际成本计价，并采用直线法在受益年限平均摊销。

—如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全

部转入当期损益。

借款费用核算方法

—公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

—借款费用同时满足以下条件时予以资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

—符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化应当继续进行。

—购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

—为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额，并应当在资本化期间内，将其计入符合资本化条件的资产成本。

—为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额应当按照下列公式计算：

$$\text{一般借款利息费用资本化金额} = \text{累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数} \\ \times \text{所占用一般借款的资本化率。}$$

$$\text{所占用一般借款的资本化率} = \text{所占用一般借款加权平均利率} \\ = \text{所占用一般借款当期实际发生的利息之和} \div \text{所占用一般借} \\ \text{款本金加权平均数}$$

所占用一般借款本金加权平均数 = Σ (所占用每笔一般借款本金 \times 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数)

职工薪酬

一职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关的支出。

一在职工为公司提供服务的会计期间，应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入存货成本或劳务成本；由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；上述情况之外的其他职工薪酬，确认为当期费用。

收入确认原则

一销售商品：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的经济利益很可能流入公司，并且相关的收入和已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

一提供劳务：在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得索取价款的证据时，确认劳务收入；跨年度完成的，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入；在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认收入；并按相同金额结转成本；

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

一让渡资产使用权收入：利息收入按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算；使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

一房地产销售在房产完工并验收、签定了销售合同、取得了买方付款证明并交付使用时确认房地产销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接受的，于书面交房通知

确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

—物业出租收入，按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋租赁收入的实现。

—物业管理收入，在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

所得税的会计处理方法

—所得税的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

合并财务报表的确认原则和编制方法

—合并财务报表范围的确认原则 对拥有超过 50%以上股权并具有实质控制权，或虽然拥有不足 50%以上的股权，但具有实质控制权的被投资单位，纳入合并范围。

—合并财务报表的编制方法 以母公司及纳入合并范围的各子公司的财务报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵消后逐项合并，并计算少数股东权益。

五、税项

税 种	税 率
营 业 税	3%、5%
增 值 税	17%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%、4%
企业所得税	25%
堤围防护费	0.10%、0.13%
房产税	1.2%、12%
土地增值税	预征率 1%，清算时按 30%-60%的超率累进税率

六、利润分配

本公司章程规定的净利润分配政策如下：

- 弥补亏损；
- 按净利润的 10%提取法定盈余公积；
- 提取任意盈余公积；
- 分配股利。

七、企业合并及合并财务报表

非企业合并方式取得的子公司

合并子公司名称	注册地	业务性质	注册资金	实际投资额	实质上构成对子公司净投资额的余额	持股比例	表决权比例	经营范围
*广州天利达实业有限公司	广州	投资	2200 万	2198.83 万	2198.83 万	100%	100%	利用自有资金投资。加工、生产：建筑材料，装饰材料（另设分支机构经营）。销售：建筑材料。
广州为众物业管理有限公司	广州	物业管理	50 万	50 万	50 万	100%	100%	物业管理，房屋租赁，停车场管理，室内水电安装，室内装饰，清洁服务
广西凤山天伦矿业有限公司	广州	矿产品生产	500 万	500 万	500 万	100%	100%	矿山勘探、矿产品购销
广州润龙房地产有限公司	广州	房产销售	8000 万	8257.59 万	8257.59 万	100%	100%	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。

*本期通过非企业合并方式受让广州天利达实业有限公司 10%股权，受让价格 2,188,271.47 元，受让后公司对其持有 100%股权。

非同一控制下的企业合并取得的子公司

合并子公司名称	注册地	业务性质	注册资金	实际投资额	实质上构成对子公司净投资额的余额	持股比例	表决权比例	经营范围
广西田阳天伦矿业有限公司	田阳	矿产品生产	500 万	3800 万	3800 万	55%	55%	矿山勘探、矿产品购销
河南新景致房地产有限公司	郑州	房产销售	2700 万	8400 万	8400 万	70%	70%	房地产开发
贵州六盘水吉源煤业有限公司	六盘水	煤矿的开采和销售	1000 万	600 万	600 万	60%	60%	煤矿的开采和销售

(1) 非同一控制下企业合并中商誉的金额和确定方法

<u>子 公 司 名 称</u>	<u>商 誉</u>
广西田阳天伦矿业有限公司	37,145,823.98
贵州六盘水吉源煤业有限公司	1,108,525.41

*商誉的确定方法：收购日，投资成本超过公司应占有的可辨认净资产公允价值份额的部分。

(2) 非同一控制下企业合并中，购买日或出售日的确定以及公允价值的确定

<u>子 公 司 名 称</u>	<u>购买日或出售日</u>	<u>公允价值的确定方法</u>
广西田阳天伦矿业有限公司	2007 年 11 月	交易价格确认
贵州六盘水吉源煤业有限公司	2008 年 3 月	交易价格确认

*购买日的确定方法为：控制公司董事会，并根据协议享有相关权益。

报告期内合并范围的变更情况

(1) 报告期内新增合并单位 1 家，原因为非同一控制下企业合并取得的子公司 1 家。

(2) 报告期内新纳入合并范围公司情况

<u>子公司名称</u>	<u>收购日净资产</u>		<u>期末净资产</u>		<u>收购日至期末 账面净利润</u>
	<u>帐面价值</u>	<u>公允价值</u>	<u>帐面价值</u>	<u>公允价值</u>	
贵州六盘水吉源煤业有限公司	2,609,830.57	8,152,457.64	244,966.31	5,432,296.77	-2,364,864.26

八、财务报表主要项目注释**(一)、合并财务报表主要项目注释****1、货币资金**

<u>项 目</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>
现 金	288,740.44	72,929.37
银行存款	31,366,419.99	133,919,781.87
其他货币资金	-----	18,102.83
合 计	<u>31,655,160.43</u>	<u>134,010,814.07</u>

2、应收账款

(1) 2008 年 12 月 31 日应收账款按重要性结构列示如下：

种 类	2008. 12. 31				2007. 12. 31			
	账 面 余 额		坏 账 准 备		账 面 余 额		坏 账 准 备	
	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-	1,209,999.96	74.64	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收账款	635,441.70	100.00	31,772.09	5.00	411,219.70	25.36	20,560.18	5.00
合 计	635,441.70	100.00	31,772.09		1,621,219.66	100.00	20,560.18	

*单项金额重大的应收账款指期末余额在 100 万元以上的应收账款；单项金额不重大但风险较大的应收账款指期末余额在 100 万元以下，债务人违反了合同条款，违约偿付欠款，账龄在一年以上的应收账款；其他单项金额不重大的应收账款指账龄在一年以内、期末余额在 100 万元以下的应收账款。

(2) 应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2008. 12. 31			2007. 12. 31		
	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备
1 年以内	635,441.70	100.00	31,772.09	411,219.70	25.36	20,560.18
1—2 年	-	-	-	-	-	-
2—3 年	-	-	-	-	-	-
3—4 年	-	-	-	1,209,999.96	74.64	-
4—5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合 计	635,441.70	100.00	31,772.09	1,621,219.66	100.00	20,560.18

(3) 应收账款期末余额前五名金额合计 623,441.70 元，占应收账款总额的 98.11%，明细及账龄如下：

明细单位	期末余额	账 龄				
		1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4 年以上
凯悦酒家	577,640.70	577,640.70	-	-	-	-
广东发展银行	29,800.00	29,800.00	-	-	-	-
恒大地产集团	8,001.00	8,001.00	-	-	-	-
中银国际	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-
永亨银行	<u>4,000.00</u>	<u>4,000.00</u>	-	-	-	-
合 计	<u>623,441.70</u>	<u>623,441.70</u>	-	-	-	-

(4) 报告期末无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

3、预付账款

(1) 预付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2008. 12. 31		2007. 12. 31	
	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)
1 年以内	1,597,535.34	91.85	-	-
1-2 年	141,786.75	8.15	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	<u>1,739,322.09</u>	<u>100.00</u>	-	-

(2) 预付账款期末余额前五名金额合计 1,357,289.00, 占预付账款总额的 78.04%。明细及账龄如下：

明 细 单 位	期末余额	款项性质	账 龄			
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
贵州贵航能发装备制造有限公司	771,000.00	预付矿山设备款	771,000.00	-	-	-
广西宇达水处理设备工程有限公司	222,000.00	预付矿山设备款	222,000.00	-	-	-
贵州博宏实业	156,000.00	预付水泥款	156,000.00	-	-	-
水城宏电电力公司	108,289.00	预付矿山设备款	108,289.00	-	-	-
贵州工学院采矿工程科技咨询公司	<u>100,000.00</u>	预付咨询费	<u>100,000.00</u>	-	-	-
合 计	<u>1,357,289.00</u>		<u>1,357,289.00</u>	-	-	-

4、其他应收款

(1) 2008 年 12 月 31 日其他应收款按重要性结构列示如下：

项 目	2008.12.31				2007.12.31			
	账面余额		坏 账 准 备		账面余额		坏 账 准 备	
	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)
单项金额重大(50万元及以上)	600,000.00	30.08	180,000.00	30.00	1,528,317.22	74.24	106,415.86	5.00-10.00
单项金额不重大(50万元以下)但按信用风险特征(账龄超过1年)组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他金额不重大	1,394,638.57	69.92	120,602.68	5.00-100.00	530,280.09	25.76	58,688.81	5.00-80.00
合 计	<u>1,994,638.57</u>	<u>100.00</u>	<u>300,602.68</u>		<u>2,058,597.31</u>	<u>100.00</u>	<u>165,104.67</u>	

(2) 其他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2008.12.31			2007.12.31		
	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备
1 年以内	1,103,663.98	55.33	37,592.17	1,310,782.75	63.67	50,110.03
1-2 年	143,740.03	7.21	13,235.50	640,064.14	31.09	64,006.41
2-3 年	653,064.14	32.74	182,400.00	33,500.00	1.63	10,050.00
3-4 年	33,500.00	1.68	16,750.00	62,127.05	3.02	31,063.53
4-5 年	50,227.05	2.52	40,181.64	12,123.37	0.59	9,874.70
5 年以上	<u>10,443.37</u>	<u>0.52</u>	<u>10,443.37</u>	-	-	-
合 计	<u>1,994,638.57</u>	<u>100.00</u>	<u>300,602.68</u>	<u>2,058,597.31</u>	<u>100.00</u>	<u>165,104.67</u>

(3) 其他应收款期末余额前五名金额合计 1,290,645.00 元, 占其他应收款总额的 64.71%。

明细及账龄如下:

明 细 单 位	期末余额	账 龄			
		1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
攀枝花同道钒钛公司	600,000.00	-	-	600,000.00	-
广东发展银行	367,551.00	367,551.00	-	-	-
恒大地产集团	123,094.00	123,094.00	-	-	-
水城县地方电力公司	100,000.00	20,000.00	80,000.00	-	-
彭宇欢	100,000.00	100,000.00	-	-	-
合 计	1,290,645.00	610,645.00	80,000.00	600,000.00	-

(4) 报告期末无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

5、存 货

(1) 存货明细列示如下:

项 目	2008.12.31		2007.12.31	
	金 额	存货跌价准备	金 额	存货跌价准备
已完工开发产品	-	-	-	-
未完工开发产品	164,052,096.11	-	155,399,648.32	-
低值易耗品及其他	54,368.49	-	-	-
合 计	164,106,464.60	-	155,399,648.32	-

*公司期末存货无迹象表明发生减值, 报告期末未计提存货跌价准备。

(2) 未完工开发产品明细如下:

项目名称	2007.12.31		本 期 增 加		本 期 减 少		2008.12.31	
	金 额	其中: 利息	金 额	其中: 利息	金 额	其中: 利息	金 额	其中: 利息
郑州龙湖地块	155,399,648.32	-	8,652,447.79	509,185.35	-	-	164,052,096.11	509,185.35
合计	155,399,648.32	-	8,652,447.79	509,185.35	-	-	164,052,096.11	509,185.35

6、投资性房地产**(1) 投资性房地产原值**

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
天伦大厦*	249,781,654.65	8,755,390.51	-	258,537,045.16
天誉五楼房产	138,984,246.49	-	-	138,984,246.49
合 计	<u>388,765,901.14</u>	<u>8,755,390.51</u>	<u>-</u>	<u>397,521,291.65</u>

*本报告期增加数系将天伦大厦部分写字楼由固定资产转入投资性房地产反映所致。

(2) 投资性房地产累计折旧

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
天伦大厦	3,273,001.02	6,890,179.49	-	10,163,180.51
天誉五楼房产	20,059,024.51	3,405,957.12	-	23,464,981.63
合 计	<u>23,332,025.53</u>	<u>10,296,136.61</u>	<u>-</u>	<u>33,628,162.14</u>

(3) 投资性房地产减值准备

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
天伦大厦	-	-	-	-
天誉五楼房产	6,331,179.10	-	-	6,331,179.10
合 计	<u>6,331,179.10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,331,179.10</u>
投资性房地产净额	<u>359,102,696.51</u>			<u>357,561,950.41</u>

*公司的投资性房产均按成本模式计量，本报告期末无迹象表明减值。

*天伦大厦第一至二十四楼及天誉五楼房产已抵押，抵押情况详见附注十三其他重要事项。

7、固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产原值

类别	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
房屋及建筑物	16,590,010.51	2,197,454.00	8,755,390.51	10,032,074.00
机器设备	240,726.80	7,341,935.97	5,800.00	7,576,862.77
运输设备	3,554,674.00	1,993,981.00	-	5,548,655.00
其他设备	1,690,163.50	385,184.91	6,500.00	2,068,848.41
合计	<u>22,075,574.81</u>	<u>11,918,555.88</u>	<u>8,767,690.51</u>	<u>25,226,440.18</u>

(2) 累计折旧

类别	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
房屋及建筑物	1,810,004.08	467,273.53	344,177.45	1,933,100.16
机器设备	529.40	1,082,887.26	183.68	1,083,232.98
运输设备	1,913,983.33	724,407.38	-	2,638,390.71
其他设备	757,451.99	314,159.10	720.44	1,070,890.65
合计	<u>4,481,968.80</u>	<u>2,588,727.27</u>	<u>345,081.57</u>	<u>6,725,614.50</u>
固定资产净值	<u>17,593,606.01</u>			<u>18,500,825.68</u>

(3) 减值准备

类别	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
固定资产净额	<u>17,593,606.01</u>			<u>18,500,825.68</u>

*公司期末固定资产无迹象表明发生减值，报告期末未计提固定资产减值准备。

8、在建工程

项 目	2008. 12. 31			2007. 12. 31		
	账面余额	跌价准备	账面净额	账面余额	跌价准备	账面净额
土方、拦沙坝工程	-	-	-	1,680,000.00	-	1,680,000.00
煤矿巷道工程	63,385,065.19	-	63,385,065.19	-	-	-
合计	63,385,065.19	-	63,385,065.19	1,680,000.00	-	1,680,000.00

其中在建工程项目变动情况：

名 称	预算金额	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31	资金来源	投入占 预算比例
土方、拦沙坝工程	1,680,000.00	1,680,000.00	-	1,680,000.00	-	自筹	100%
煤矿巷道工程	116,860,000.00	-	63,606,192.19	221,127.00	63,385,065.19	自筹、贷款	54.24%
合 计	118,540,000.00	1,680,000.00	63,606,192.19	1,901,127.00	63,385,065.19		

*在建工程—煤矿巷道工程本报告期发生利息资本化金额 396,864.65 元，资本化利率为 7.65%。

*公司期末在建工程无迹象表明发生减值，报告期末未计提在建工程减值准备。

9、工程物资

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
工程物资	-	8,392,816.65	7,333,920.77	1,058,895.88
合 计	-	8,392,816.65	7,333,920.77	1,058,895.88

10、无形资产

种 类	原始金额	2007. 12. 31	本期增加	本期摊销	2008. 12. 31	剩余摊 销期限	取得 方式
电脑软件	221,000.00	112,373.96	75,000.00	85,272.72	102,101.24		购买
采矿权	16,192,569.43	-	16,192,569.43	1,072,531.53	15,120,037.90	137 个月	购买
土地使用权	6,584,655.84	-	6,584,655.84	131,693.12	6,452,962.72	588 个月	购买
合 计	22,983,175.27	112,373.96	22,852,225.27	1,289,497.37	21,675,101.86		

*本期无单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的情况，故不需计提无形资产减值准备。

11、商誉

项 目	2008. 12. 31	2007. 12. 31
商誉*	38,254,349.39	37,145,823.98
合 计	38,254,349.39	37,145,823.98

*本期因非同一控制下并购贵州六盘水吉源煤业有限公司,在收购日投资成本超过公司应占有的可辨认净资产公允价值份额,产生商誉 1,108,525.41 元。

*本期不存在包含商誉的资产组或资产组合预计可收回金额低于其账面价值的情况,故不需计提商誉减值准备。

12、递延所得税资产

项 目	2008. 12. 31	2007. 12. 31
未弥补亏损影响数	6,668,472.25	247,913.37
折旧政策会计与税务差异的影响数	846,931.71	846,931.71
合 计	7,515,403.96	1,094,845.08

13、资产减值准备

项 目	2007. 12. 31	本期计提额	本期减少额		2008. 12. 31
			转回	转 销	
坏账准备	185,664.85	1,093,129.97		946,420.05	332,374.77
存货跌价准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
投资性房地产减值准备	63,316,179.10				63,316,179.10
固定资产减值准备	-	-	-	-	-
工程物资减值准备	-	-	-	-	-
在建工程减值准备	-	-	-	-	-
无形资产减值准备	-	-	-	-	-
商誉减值准备	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
合 计	63,501,813.95	1,093,129.97		946,420.05	63,501,813.95

14、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产明细如下：

<u>所有权受到限制的资产类别</u>	<u>2007. 12. 31</u>	<u>本期增加额</u>	<u>本期减少额</u>	<u>2008. 12. 31</u>	<u>资产受限的原因</u>
一、用于担保的资产					
投资性房地产	246,508,653.63	102,642,083.72		349,150,737.35	借款抵押
二、其他原因造成所有权受到限制的资产					
	-	-	-	-	-
合计	<u>246,508,653.63</u>	<u>102,642,083.72</u>		<u>349,150,737.35</u>	-

*抵押情况详见附注十三中其他重要事项。

15、短期借款

按借款条件分类如下：

<u>借款类别</u>	<u>2008. 12. 31</u>	<u>2007. 12. 31</u>
抵押借款	<u>35,000,000.00</u>	-
合计	<u>35,000,000.00</u>	-

*抵押情况详见附注十三中其他重要事项。

16、应付账款

<u>账龄</u>	<u>2008. 12. 31</u>		<u>2007. 12. 31</u>	
	<u>账面余额</u>	<u>占总额比例(%)</u>	<u>账面余额</u>	<u>占总额比例(%)</u>
1年以内	4,186,047.99	51.51	1,723,566.05	27.67
1-2年	1,369,941.60	16.86	865,389.25	13.89
2-3年	865,389.25	10.65	4,133.92	0.07
3年以上	<u>1,705,147.80</u>	<u>20.98</u>	<u>3,636,399.19</u>	<u>58.37</u>
合计	<u>8,126,526.64</u>	<u>100.00</u>	<u>6,229,488.41</u>	<u>100.00</u>

*报告期末无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项，账龄超过一年的应付账款为 3,940,478.65 元，主要系本公司属子公司广州润龙房地产有限公司尚未结算完毕的工程款。

17、预收账款

账 龄	2008. 12. 31		2007. 12. 31	
	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)
1 年以内	215,092.52	100.00	187,918.00	100.00
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	<u>215,092.52</u>	<u>100.00</u>	<u>187,918.00</u>	<u>100.00</u>

*报告期末无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项, 无账龄超过一年的大额预收账款。

18、应付职工薪酬

项 目	2007. 12. 31	本期增加额	本期减少额	2008. 12. 31
一、工资、奖金、津贴和补贴	569,773.74	8,985,213.01	8,730,016.90	824,969.85
二、职工福利费	787,207.84	239,317.41	1,026,525.25	-
三、社会保险费	11,126.66	618,213.71	630,658.51	-1,318.14
四、住房公积金	13,508.00	157,153.00	161,430.00	9,231.00
五、工会经费和职工教育经费	154,503.59	114,191.79	115,495.46	153,199.92
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
其中: 以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合 计	<u>1,536,119.83</u>	<u>10,114,088.92</u>	<u>10,664,126.12</u>	<u>986,082.63</u>

*公司无拖欠性质的应付职工薪酬、无工效挂钩职工薪酬。

19、应交税费

<u>税 种</u>	<u>2008. 12. 31</u>	<u>2007. 12. 31</u>
城 建 税	22, 432. 29	25, 126. 25
营 业 税	356, 378. 39	358, 946. 24
房 产 税	21, 662. 15	7, 452. 62
个人所得稅	10, 106. 96	13, 582. 99
所 得 稅	3, 423, 331. 50	5, 033, 712. 04
土地增值稅	12, 421, 889. 02	12, 421, 909. 02
堤围防护費	42, 955. 41	35, 215. 12
教育費附加	9, 930. 18	12, 018. 41
土地使用稅	<u>393, 786. 57</u>	-----
合 计	<u>16, 702, 472. 47</u>	<u>17, 907, 962. 69</u>

20、应付股利

<u>股东名称</u>	<u>2008. 12. 31</u>	<u>2007. 12. 31</u>
应付股利	-----	<u>1, 208, 981. 80</u>
合 计	<u>-----</u>	<u>1, 208, 981. 80</u>

21、其他应付款

<u>账 龄</u>	<u>2008. 12. 31</u>		<u>2007. 12. 31</u>	
	<u>金 额</u>	<u>占总额的比例 (%)</u>	<u>金 额</u>	<u>占总额的比例 (%)</u>
1 年以内	2, 025, 978. 01	7. 12	38, 072, 125. 92	100. 00
1-2 年	26, 411, 107. 12	92. 88	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-----	-----	-----	-----
合计	<u>28, 437, 085. 13</u>	<u>100. 00</u>	<u>38, 072, 125. 92</u>	<u>100. 00</u>

*其他应付款期末余额无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权的股东款项。

22、一年内到期的非流动负债

报告期末款项 33, 000, 000. 00 元为一年内到期的长期借款，人民币借款，借款条件为抵押保证借款，贷款银行为深圳发展银行广州分行信源支行。详见附注十三中其他重要事项。

23、长期借款

报告期末款项 179,200,000.00 元为人民币借款，借款条件为抵押保证借款，贷款银行为深圳发展银行广州分行信源支行。详见附注十三中其他重要事项。

24、递延所得税负债

项 目	2008.12.31	2007.12.31
土地账面值大于计税值影响数 *1	32,376,025.13	32,376,025.13
采矿权账面值大于计税值影响数*2	<u>1,729,110.16</u>	-----
合 计	<u>34,105,135.29</u>	<u>32,376,025.13</u>

*1、公司 2007 年通过收购股权，取得河南新景致房地产有限公司 70%股权，收购日的净资产中，土地的账面价值为 2522 万元，评估值为 15472 万元，按评估值做为土地的公允价值入账，由此产生递延所得税负债。

*2、公司 2008 年通过收购股权，取得贵州六盘水吉源煤业有限公司 60%股权，收购日的净资产中，采矿权的账面价值为 8,802,400 元，公允价值为 16,192,569.43 元，按评估值做为土地的公允价值入账，由此产生递延所得税负债 1,847,542.36 元，本报告期因摊销转回 118,432.20 元。

25、股本

	期 初 数		本次变动增减(+, -)					期 末 数	
	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%	-	-	-	-	-	107,265,600	100.00%

* 本公司股本业经中庆会计师事务所中庆验字（1999）第 151 号验资报告验证。

26、资本公积

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
股本溢价	80,901,740.00	-	-	80,901,740.00
其 他 *	559,741.36	91,050.32	-	650,791.68
合 计	<u>81,461,481.36</u>	<u>91,050.32</u>	<u>-</u>	<u>81,552,531.68</u>

*本期公司通过非企业合并方式受让广州天利达实业有限公司 10%股权，受让价格与应享有的权益的差额为 91,050.32 元。

27、盈余公积

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
法定盈余公积	29,698,258.18	409,251.29	-	30,107,509.47
合 计	29,698,258.18	409,251.29	-	30,107,509.47

28、未分配利润

项 目	2008. 12. 31	2007. 12. 31
本报告期初未分配利润	111,870,069.85	97,895,067.15
加：本期净利润	5,353,535.38	14,126,455.73
减：提取法定盈余公积	409,251.29	151,453.03
应付普通股股利	2,145,312.00	-
期末未分配利润	114,669,041.94	111,870,069.85

29、营业收入、营业成本**(1) 分行业列示：**

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
物业租赁、咨询及管理	50,774,055.04	21,991,984.73	11,004,271.57	8,350,833.19	39,769,783.47	13,641,151.54
房产销售	-	172,824,703.77	-	140,019,066.51	-	32,805,637.26
煤炭销售	1,839,318.00	-	1,527,619.42	-	311,698.58	-
金属矿	-	-	1,692,021.70	-	-1,692,021.70	-
合 计	52,613,373.04	194,816,688.50	14,223,912.69	148,369,899.70	38,389,460.35	46,446,788.80

(2) 分地区列示:

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
黑龙江省	-	28,500.00	-	15,139.87	-	13,360.13
广东省	50,774,055.04	194,788,188.50	11,004,271.57	148,354,759.83	39,769,783.47	46,433,428.67
广西省	-	-	1,692,021.70	-	-1,692,021.70	-
河南省	-	-	-	-	-	-
贵州省	1,839,318.00	-	1,527,619.42	-	311,698.58	-
合 计	<u>52,613,373.04</u>	<u>194,816,688.50</u>	<u>14,223,912.69</u>	<u>148,369,899.70</u>	<u>38,389,460.35</u>	<u>46,446,788.80</u>

*本期本公司对前五名销售商的销售总额为 36,971,701.00 元, 占公司全部销售收入的 70.27%。

30、营业税金及附加

项 目	2008年度	2007年度
城建税	258,011.81	349,603.84
教育费附加	115,003.15	151,094.50
堤围费	91,906.31	126,994.63
营业税	3,563,702.73	4,994,340.38
土地增值税	-	1,716,000.00
房产税	2,419,200.04	769,200.00
资源税	22,916.00	-
土地使用税	5,221.44	-
合计	<u>6,475,961.48</u>	<u>8,107,233.35</u>

31、财务费用

项 目	2008年度	2007年度
利息支出	18,696,461.45	5,949,079.25
减: 利息收入	2,247,586.30	864,846.64
加: 汇兑损益	-	-
加: 其他	14,955.95	11,479.98
合 计	<u>16,463,831.10</u>	<u>5,095,712.59</u>

32、资产减值损失

<u>项 目</u>	<u>2008 年度</u>	<u>2007 年度</u>
坏账准备	<u>1,093,129.97</u>	<u>60,428.77</u>
合 计	<u>1,093,129.97</u>	<u>60,428.77</u>

33、营业外收入

<u>项 目</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>
非同一控制下合并的负商誉	-	1,651,663.81
处置非流动资产收益	183.68	-
无须支付的应付款项*	<u>3,167,981.80</u>	-
合 计	<u>3,168,165.48</u>	<u>1,651,663.81</u>

* 无须支付的应付款项系以前年度政府拨入的科技发展基金 1,959,000.00 元及以前年度形成的无法支付的应付股利 1,208,981.80 元。

34、营业外支出

<u>项 目</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>
固定资产清理损失	5,779.56	-
契税	-	4,392,206.50
捐赠支出	102,258.00	-
其他	<u>54,714.22</u>	<u>2,575.45</u>
合计	<u>162,751.78</u>	<u>4,394,781.95</u>

35、所得税费用

<u>项 目</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>
当期所得税费用	5,085,375.91	6,326,534.59
递延所得税费用	<u>-4,075,601.27</u>	<u>95,296.19</u>
合 计	<u>1,009,774.64</u>	<u>6,421,830.78</u>

36、每股收益

<u>项 目</u>	<u>2008 年度</u>	<u>2007 年度</u>
基本每股收益	0.05	0.13
稀释每股收益	0.05	0.13

*基本每股收益的计算参见“附注十五、1 收益计算指标”。

37、收到的其他与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金有关明细所示如下：

<u>项 目</u>	<u>2008年度</u>
物业租赁收取的保证金	825,053.00
收到其他单位往来	5,130,000.00
其他	1,385,551.54
合 计	<u>7,340,604.54</u>

38、支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项 目</u>	<u>2008年度</u>
支付的销售费用	598,301.65
支付的管理费用	6,422,629.76
支付的其他单位往来	49,184,100.00
其他	1,383,566.36
合 计	<u>57,588,597.77</u>

39、现金流量表附表

项 目	2008 年度	2007 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,523,512.46	13,889,379.90
加：资产减值准备	1,093,129.97	60,428.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,288,591.25	7,339,789.06
无形资产摊销	1,289,497.37	51,944.04
长期待摊费用摊销	15,600.00	-
待摊费用摊销	-	-
预提费用增加（减：减少）	-	-
处置固定资产、无形资产和其他非流动资产的损失（减：收益）	5,595.88	3,176.95
固定资产报废损失（减：收益）	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	-	-
财务费用（减：收益）	18,339,541.25	5,949,068.75
投资损失（减：收益）	-	-
递延所得税资产减少（减：增加）	-3,957,169.07	95,296.19
递延所得税负债增加（减：减少）	-118,432.20	-
存货的减少（减：增加）	-8,147,180.33	133,625,545.49
经营性应收项目的减少（减：增加）	-1,661,743.34	-338,595.69
经营性应付项目的增加（减：减少）	-49,458,764.15	9,210,543.23
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-27,787,820.91	169,886,576.69
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	31,655,160.43	134,010,814.07
减：现金的期初余额	134,010,814.07	32,375,745.55

项 目	2008 年度	2007 年度
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	-102,355,653.64	101,635,068.52

*取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息：

项 目	2008 年度	2007 年度
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	8,188,271.47	122,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	8,188,271.47	95,800,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,220,281.14	8,596.49
3. 支付上年度取得子公司所支付的现金和现金等价物	8,000,000.00	
3. 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
4. 取得子公司的净资产	8,152,457.64	123,912,567.03
流动资产	4,565,807.49	154,738,721.99
非流动资产	71,432,977.57	1,696,102.13
流动负债	35,998,785.06	146,231.96
非流动负债	31,847,542.36	32,376,025.13
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	-	19,600,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	19,600,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	28,000,000.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-8,400,000.00
4. 处置子公司的净资产	-	28,000,000.00
流动资产	-	28,000,000.00
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-

*现金和现金等价物如下：

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一、 现金	31,655,160.43	134,010,814.07
其中：库存现金	288,740.44	72,929.37
可随时用于支付的银行存款	31,366,419.99	133,919,781.87
可随时用于支付的其他货币资金	-	18,102.83
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、 期末现金及现金等价物余额	31,655,160.43	134,010,814.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(二)、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 2008 年 12 月 31 日应收账款按重要性结构列示如下：

种 类	2008.12.31				2007.12.31			
	账 面 余 额		坏 账 准 备		账 面 余 额		坏 账 准 备	
	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收账款	577,640.70	100.00	28,882.04	5.00	411,203.70	100.00	20,560.18	5.00
合 计	577,640.70	100.00	28,882.04		411,203.70	100.00	20,560.18	

*单项金额重大的应收账款指期末余额在 100 万元以上的应收账款；单项金额不重大但风险较大的应收账款指期末余额在 100 万元以下，债务人违反了合同条款，违约偿付欠款，

账龄在一年以上的应收账款；其他单项金额不重大的应收账款指账龄在一年以内、期末余额在 100 万元以下的应收账款。

(2) 应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2008. 12. 31			2007. 12. 31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比 例 (%)	坏账准备
1 年以内	577,640.70	100.00	28,882.04	411,203.70	100.00	20,560.18
合 计	577,640.70	100.00	28,882.04	411,203.70	100.00	20,560.18

(3) 应收账款中，广州凯悦酒家欠款 577,640.70 元，账龄为 1 年以内，占报告期末该科目余额的 100.00%。

(4) 报告期末无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款

(1) 2008 年 12 月 31 日其他应收款按重要性结构列示如下：

项 目	2008. 12. 31				2007. 12. 31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)
单项金额重大 (50 万元及以上)	157,263,755.12	99.90	180,000.00	0.00-30.00	56,687,802.12	99.73	60,000.00	0.00-10.00
单项金额不重大 (50 万元以下) 但按信用风险特征 (账龄超过 1 年) 组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他金额不重大	154,221.17	0.10	48,791.64	10.00-100.00	154,221.17	0.27	33,679.94	5.00-100.00
合 计	157,417,976.29	100.00	228,791.64		56,842,023.29	100.00	93,679.94	

(2) 其他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2008.12.31			2007.12.31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	103,327,953.00	65.64	-	56,147,802.10	98.78	2,000.00
1-2 年	53,396,682.10	33.92	4,000.00	640,064.14	1.13	64,006.41
2-3 年	640,064.14	0.41	182,400.00	2,000.00	0.00	600.00
3-4 年	2,000.00	0.00	1,000.00	49,427.05	0.09	24,713.53
4-5 年	49,427.05	0.03	39,541.64	2,730.00	0.00	2,360.00
5 年以上	<u>1,850.00</u>	0.00	<u>1,850.00</u>	-----	-----	-----
合 计	<u>157,417,976.29</u>	<u>100.00</u>	<u>228,791.64</u>	<u>56,842,023.29</u>	<u>100.00</u>	<u>93,679.94</u>

(3) 其他应收款期末余额前五名金额合计 157,263,755.12, 占其他应收款总额的 99.90%。

明细及账龄如下:

明 细 单 位	期 末 余 额	账 龄			
		1 年 以 内	1-2 年	2-3 年	3 年 以 上
贵州六盘水吉源煤业有限公司	83,371,953.00	83,371,953.00	-	-	-
广州润龙房地产有限公司	59,091,802.12	10,006,000.00	49,085,802.12	-	-
广西田阳天伦矿业有限公司	7,150,000.00	3,900,000.00	3,250,000.00	-	-
河南新景致房地产有限公司	7,050,000.00	6,050,000.00	1,000,000.00	-	-
攀枝花同道钒钛有限公司	<u>600,000.00</u>	-----	-----	<u>600,000.00</u>	-----
合 计	<u>157,263,755.12</u>	<u>103,327,953.00</u>	<u>53,335,802.12</u>	<u>600,000.00</u>	-----

(4) 报告期末无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

3、长期股权投资

(1) 期末余额明细如下:

项 目	2007.12.31		本期增加	本期减少	2008.12.31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
子公司投资	213,800,000.00	-	8,188,271.47	-	221,988,271.47	-
其他股权投资	-	-	-	-	-	-
合 计	<u>213,800,000.00</u>	<u>-</u>	<u>8,188,271.47</u>	<u>-</u>	<u>221,988,271.47</u>	<u>-</u>

(2) 长期股权投资明细如下:

被投资公司 名 称	初始投资 成 本	2007.12.31	本期增减 投资成本	本期损益 调整额	2008.12.31	持股比例 (%)	核算 方法
广州润龙房地产 有限公司	72,000,000.00	100.00%	-	-	72,000,000.00	100.00%	成本法
广州天利达实业 有限公司	19,800,000.00	90.00%	2,188,271.47	-	21,988,271.47	100.00%	成本法
河南新景致房地 产有限公司	84,000,000.00	70.00%	-	-	84,000,000.00	70.00%	成本法
广西田阳天伦矿 业有限公司	38,000,000.00	55.00%	-	-	38,000,000.00	55.00%	成本法
贵州六盘水吉源 煤业有限公司	<u>6,000,000.00</u>	-	<u>6,000,000.00</u>	-	<u>6,000,000.00</u>	<u>60.00%</u>	成本法
合 计	<u>213,800,000.00</u>		<u>8,188,271.47</u>		<u>221,988,271.47</u>		

4、营业收入、营业成本

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
物业租赁、咨询	7,540,000.00	8,372,364.20	3,423,685.12	3,427,480.99	4,116,314.88	4,944,883.21
合 计	<u>7,540,000.00</u>	<u>8,372,364.20</u>	<u>3,423,685.12</u>	<u>3,427,480.99</u>	<u>4,116,314.88</u>	<u>4,944,883.21</u>

九、关联方关系及其交易

①、关联方关系

a. 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
天伦控股有限公司	广州市天河区林和中路168号明林大厦11楼	房地产开发经营（二级）。物业管理。实业投资开发，高科技产品开发。场地出租（限于天河区林和中路156号）。销售：金属材料（贵金属除外）、建筑材料、机电设备、日用百货、五金、交电、电子计算机及配件、办公自动化设备。	公司之第一大股东	有限责任公司	张国明
广州润龙房地产有限公司	广州市天河区林河中路158号六楼C室	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。	公司之控股子公司	有限责任公司	张雄
广州天利达实业有限公司	广州市天河区林河中路156号六楼D室	利用自有资金投资。加工、生产：建筑材料，装饰材料（另设分支机构经营）。销售：建筑材料。	公司之控股子公司	有限责任公司	张雄
广州为众物业管理有限公司	广州市天河区林和中路156号5楼B室	物业管理，房屋租赁，停车场管理，室内水电安装，室内装饰，清洁服务	公司之控股子公司	有限责任公司	张雄
广西田阳天伦矿业有限公司	广西田阳	矿山勘探、矿产品购销	公司之控股子公司	有限责任公司	张雄
广西凤山天伦矿业有限公司	广西凤山	矿山勘探、矿产品购销	公司之控股子公司	有限责任公司	张雄
河南新景致房地产有限公司	河南郑州	房地产开发	公司之控股子公司	有限责任公司	张雄
贵州六盘水吉源煤业有限公司	贵州六盘水	煤炭的开采及销售	公司之控股子公司	有限责任公司	龙红阳

b. 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

公 司 名 称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
天伦控股有限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	
广州润龙房地产有限公司	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00	
广州天利达实业有限公司	22,000,000.00	-	-	22,000,000.00	
广州为众物业管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	
广西田阳天伦矿业有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	
广西凤山天伦矿业有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	
河南新景致房地产有限公司	27,000,000.00	-	-	27,000,000.00	
贵州六盘水吉源煤业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	

c. 存在控制关系的关联方所持股份及变化

公 司 名 称	期初持股数	持股比例 (%)	本期增加	本期减少	期末持股数	持股比例 (%)
天伦控股有限公司	28,570,000.00	26.64 (直接持股)	-	-	28,570,000.00	26.64 (直接持股)
广州润龙房地产有限公司	80,000,000.00	100.00 (含直接和间接持股)	-	-	80,000,000.00	100.00 (含直接和间接持股)
广州天利达实业有限公司	19,800,000.00	90.00 (直接持股)	2,188,271.47	-	21,988,271.47	100.00 (直接持股)
广州为众物业管理有限公司	500,000.00	100.00 (间接持股)	-	-	500,000.00	100.00 (间接持股)
广西田阳天伦矿业有限公司	2,750,000	55.00 (直接持股)	-	-	2,750,000.00	55.00 (直接持股)
广西凤山天伦矿业有限公司	5,000,000	100.00 (间接持股)	-	-	5,000,000.00	100.00 (间接持股)
河南新景致房地产有限公司	18,900,000	70.00 (直接持股)	-	-	18,900,000.00	70.00 (直接持股)
贵州六盘水吉源煤业有限公司	-	-	6,000,000.00	-	6,000,000.00	60.00 (直接持股)

*贵州六盘水吉源煤业有限公司系本公司于本期新收购的子公司。

②、关联方交易

无

十、或有事项

本公司本报告期内无需披露的或有事项。

十一、承诺事项

本公司本报告期内无需披露的承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

根据公司 2009 年第五届第十一次董事会决议，公司 2008 年度利润分配预案为：本期经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计的净利润为 3,523,512.46 元，其中归属于母公司股东的净利润为 5,353,535.38 元，公司计提盈余公积 409,251.29 元，不进行利润分配、不进行资本公积转增股本。上述预案尚须提交股东大会审议通过方可实施。

十三、其他重要事项

1、本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司向深圳发展银行广州分行信源支行借款人民币 2.5 亿元，借款期限 5 年，在 5 年中分批偿还本金，截止至 2008 年 12 月 31 日，尚未偿还的借款余额为人民币 21,220 万元，此项借款由本公司提供保证，同时以广州润龙房地产有限公司所有的“天伦大厦”第一至第二十四层作抵押，该项资产目前反映在“投资性房地产”科目中，2008 年 12 月 31 日账面余额为 239,962,651.59 元。

2、本公司广州分公司与深圳发展银行广州分行信源支行签订了综合授信额度为 6500 万的合同，授信期限从 2008 年 9 月 10 日至 2009 年 9 月 10 日，由本公司之母公司天伦控股有限公司作保证担保，并以本公司所有的天誉花园一期五楼作抵押，该项资产目前反映在“投资性房地产”科目中，2008 年 12 月 31 日账面余额为 109,188,085.76 元；截止 2008 年 12 月 31 日，本公司在授信额度内的借款为人民币 3500 万元。

3、本公司属下子公司田阳叫曼矿业有限公司于 2009 年 3 月更名为广西田阳天伦矿业有限公司，并取得田阳县工商行政管理局于 2009 年 3 月 2 日颁发的更名后的企业法人营业执照。

4、年末数与年初数或本年发生数与上年发生数相比变动较大的会计科目及相关说明如下：

<u>会计科目名称</u>	<u>变动比率 (%)</u>
货币资金	-76.38%
应收账款	-62.29%
在建工程	3,672.92%
无形资产	19,188.37%
递延所得税资产	586.44%
应付账款	30.45%
营业收入	-72.99%
营业成本	-90.41%
销售费用	-73.14%
管理费用	53.09%

会计科目名称	变动比率 (%)
财务费用	223.09%
资产减值损失	1,708.96%
营业外收入	91.82%
营业外支出	-96.30%

*a. 本期货币资金大幅减少主要是本期收购六盘水吉源煤业有限公司股权及之后对煤矿在建工程进一步投入、对河南新景致房地产项目加大投入以及支付广西田阳天伦矿业有限公司股权收购之余款所致。

*b. 应收账款减少主要是因为期初应收马程房款 121 万元本期已收讫。

*c. 预付账款新增的原因是收购六盘水吉源煤业有限公司，将其纳入合并范围所致。

*d. 在建工程增加主要是本期收购六盘水吉源煤业有限公司，将其纳入合并范围所致。

*e. 无形资产增加明显主要是本期收购六盘水吉源煤业有限公司，将其纳入合并范围所致。

*f. 递延所得税资产增加是由于子公司广州润龙房地产有限公司、河南新景致房地产有限公司、贵州六盘水吉源煤业有限公司等形成未来可弥补亏损造成。

*g. 应付账款增加主要是本期收购六盘水吉源煤业有限公司，将其纳入合并范围所致。

*h. 本期营业总收入和营业成本减少的原因主要是本期公司的主营业务仅为投资性房地产的出租和物业管理收入，未产生房地产销售收入。

*i. 本期销售费用减少主要是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。

*j. 本期管理费用增加主要是本期收购六盘水吉源煤业有限公司，将其纳入合并报表范围。

*k. 本期财务费用增加主要是本期借款利息资本化减少所致。

*l. 本期营业外收入增加主要是本期将无需支付的款项转入所致。

*m. 本期营业外支出减少主要是上年补缴已出售项目的契税所致。

十四、非经常性损益明细表

明 细 项 目	2008 年度
1、非流动资产处置损益	-5,595.88
2、其他营业外收支净额	3,011,009.58
非经常性损益合计	<u>3,005,413.70</u>
企业所得税影响	-25,759.39

少数股东影响数	-32,328.61
扣除所得税和少数股东影响后的非经常性损益	<u>3,063,501.70</u>
归属母公司净利润	5,353,535.38
扣除非经常性损益后的净利润	<u>2,290,033.68</u>

十五、补充资料

1、收益计算指标

(1) 净资产收益率和每股收益

报 告 期 利 润	净 资 产 收 益 率		每 股 收 益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
2008 年度				
归属于公司普通股股东的净利润	1.60%	1.61%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.69%	0.69%	0.02	0.02
2007 年度				
归属于公司普通股股东的净利润	4.28%	4.37%	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.66%	4.76%	0.14	0.14

(2) 净资产收益率和每股收益的计算过程

项 目	序 号	2008年度	2007年度
分子:			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	5,353,535.38	14,126,455.73
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	3,063,501.70	-1,263,412.31
归属于本公司普通股股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	2,290,033.68	15,389,868.04
分母:			
年初股份总数	4	107,265,600.00	107,265,600.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-	-
发行新股或债转股等增加股份数	6	-	-
发行新股或债转股等增加股份下	7	-	-

一月份起至报告期年末的月份数			
报告期因回购或缩股等减少股份数	8	-	-
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9	-	-
报告期月份数	10	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$11=4+5+6 \times 7 \div 10-8 \times 9 \div 10$	107,265,600.00	107,265,600.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	12	330,295,409.39	316,168,953.65
发行新股或债转股增加净资产	13	-	-
分配现金红利	14	2,145,312.00	-
分配现金红利下一个月份起至报告期年末的月份数	15	7	-
归属于公司普通股股东的期末净资产	16	333,594,683.09	330,295,409.38
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$17=12+1 \times 50\%+13 \times 7 \div 10-14 \times 15 \div 10$	331,720,745.08	323,232,181.52

十一、备查文件

- (一) 载有法定代表人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

黑龙江天伦置业股份有限公司
二〇〇九年三月二十八日

资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2008 年 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：_____ 主管会计工作的公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

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：_____ 主管会计工作的公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

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、提供劳务收到的现金	53,666,955.91	7,373,563.00	191,059,169.69	5,512,715.10
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：_____ 主管会计工作的公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

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：_____

主管会计工作的公司负责人：_____

会计机构负责人：_____

资产减值准备明细表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：(人民币)元

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	185,664.85	1,093,129.97		946,420.05	332,374.77
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备	6,331,179.10				6,331,179.10
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	6,516,843.95	1,093,129.97		946,420.05	6,663,553.87

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