

## (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

一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、半产品、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：

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

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

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

### **职工薪酬**

—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。

—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**

—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。

—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。

—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。

--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 帐面净利润</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	<u>635,441.70</u>	<u>100.00</u>	<u>31,772.09</u>	<u>5.00</u>	<u>411,219.70</u>	<u>25.36</u>	<u>20,560.18</u>	<u>5.00</u>
合 计	<u>635,441.70</u>	<u>100.00</u>	<u>31,772.09</u>		<u>1,621,219.66</u>	<u>100.00</u>	<u>20,560.18</u>	

\*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	<u>635, 441. 70</u>	<u>100. 00</u>	<u>31, 772. 09</u>	<u>1, 621, 219. 66</u>	<u>100. 00</u>	<u>20, 560. 18</u>

(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>	<u>-</u>	<u>-</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>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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	1,994,638.57	100.00	300,602.68		2,058,597.31	100.00	165,104.67	

(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	10,443.37	0.52	10,443.37	-	-	-
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	<u>1,290,645.00</u>	<u>610,645.00</u>	<u>80,000.00</u>	<u>600,000.00</u>	<u>-</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。

## 5、存 货

(1) 存货明细列示如下：

项 目	2008.12.31	2007.12.31
-----	------------	------------

	<u>金 额</u>	<u>存货跌价准备</u>	<u>金 额</u>	<u>存货跌价准备</u>
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	<u>54,368.49</u>	-	-	-
合 计	<u>164,106,464.60</u>	<u>-</u>	<u>155,399,648.32</u>	<u>-</u>

\*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	<u>155,399,648.32</u>	-	<u>8,652,447.79</u>	<u>509,185.35</u>	-	-	<u>164,052,096.11</u>	<u>509,185.35</u>
合计	<u>155,399,648.32</u>	-	<u>8,652,447.79</u>	<u>509,185.35</u>	-	-	<u>164,052,096.11</u>	<u>509,185.35</u>

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	<u>138,984,246.49</u>	-	-	<u>138,984,246.49</u>
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	23, 332, 025. 53	10, 296, 136. 61	-	33, 628, 162. 14

### (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	6, 331, 179. 10	-	-	6, 331, 179. 10
<b>投资性房地产净额</b>	<b>359, 102, 696. 51</b>			<b>357, 561, 950. 41</b>

\*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**

<u>类 别</u>	<u>2007. 12. 31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008. 12. 31</u>
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	<u>1, 690, 163. 50</u>	<u>385, 184. 91</u>	<u>6, 500. 00</u>	<u>2, 068, 848. 41</u>
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**

<u>类 别</u>	<u>2007. 12. 31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008. 12. 31</u>
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	<u>757, 451. 99</u>	<u>314, 159. 10</u>	<u>720. 44</u>	<u>1, 070, 890. 65</u>
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>
<b>固定资产净值</b>	<u>17, 593, 606. 01</u>			<u>18, 500, 825. 68</u>

**(3) 减值准备**

<u>类 别</u>	<u>2007. 12. 31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008. 12. 31</u>
房屋及建筑物	-	-	-	-

机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-
<b>固定资产净额</b>	<b>17,593,606.01</b>			<b>18,500,825.68</b>

\*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	<u>116,860,000.00</u>	-	<u>63,606,192.19</u>	<u>221,127.00</u>	<u>63,385,065.19</u>	自筹、贷款	54.24%
合 计	<u>118,540,000.00</u>	<u>1,680,000.00</u>	<u>63,606,192.19</u>	<u>1,901,127.00</u>	<u>63,385,065.19</u>		

\*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	-	<u>8,392,816.65</u>	<u>7,333,920.77</u>	<u>1,058,895.88</u>
合 计	-	<u>8,392,816.65</u>	<u>7,333,920.77</u>	<u>1,058,895.88</u>

### 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	<u>6,584,655.84</u>	-	<u>6,584,655.84</u>	<u>131,693.12</u>	<u>6,452,962.72</u>	<u>588 个月</u>	购买
合 计	<u>22,983,175.27</u>	<u>112,373.96</u>	<u>22,852,225.27</u>	<u>1,289,497.37</u>	<u>21,675,101.86</u>		

\*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	<u>38,254,349.39</u>	<u>37,145,823.98</u>

\*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	<u>7,515,403.96</u>	<u>1,094,845.08</u>

## 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	-	-	-	-	-

项 目	2007.12.31	本期计提额	本期减少额		2008.12.31
			转回	转销	
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	<u>63,501,813.95</u>	<u>1,093,129.97</u>		<u>946,420.05</u>	<u>63,501,813.95</u>

#### 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：

所有权受到限制的资产类别	2007.12.31	本期增加额	本期减少额	2008.12.31	资产受限制的原因
<b>一、用于担保的资产</b>					
投资性房地产	246,508,653.63	102,642,083.72		349,150,737.35	借款抵押
<b>二、其他原因造成所有权受到限制的资产</b>					
	-	-	-	-	-
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，主要系本公司属下的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

<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	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

税 种	2008.12.31	2007.12.31
-----	------------	------------

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 税	10,106.96	13,582.99
所 得 税	3,423,331.50	5,033,712.04
土 地 增 值 税	12,421,889.02	12,421,909.02
堤 围 防 护 费	42,955.41	35,215.12
教 育 费 附 加	9,930.18	12,018.41
土 地 使 用 税	393,786.57	-
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	-	1,208,981.80
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.

## 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
<b>一、有限售条件股份</b>	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									
<b>二、无限售条件股份</b>	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、股份总数</b>	<b>107,265,600</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107,265,600</b>	<b>100.00%</b>

\* 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	81,461,481.36	91,050.32	-	81,552,531.68

\*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	<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>

**(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**

<u>项 目</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>
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	<u>5,221.44</u>	-
合计	<u>6,475,961.48</u>	<u>8,107,233.35</u>

**31、财务费用**

<u>项 目</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>
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	<u>14,955.95</u>	<u>11,479.98</u>
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	-4,075,601.27	95,296.19
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	<u>1,385,551.54</u>
合 计	<u>7,340,604.54</u>

### 38、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2008年度
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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
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

项 目	2008 年度	2007 年度
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
<b>2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净增加情况</b>		
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
加: 现金等价物的期末余额	-	-

项 目	2008 年度	2007 年度
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
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：</b>	-	-
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
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：</b>	-	-
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

项 目	2008 年度	2007 年度
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
<b>一、现金</b>	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	-	-
<b>二、现金等价物</b>	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	<u>31,655,160.43</u>	<u>134,010,814.07</u>
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	<u>577,640.70</u>	<u>100.00</u>	<u>28,882.04</u>		<u>411,203.70</u>	<u>100.00</u>	<u>20,560.18</u>	

\*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	<u>577,640.70</u>	<u>100.00</u>	<u>28,882.04</u>	<u>411,203.70</u>	<u>100.00</u>	<u>20,560.18</u>
合 计	<u>577,640.70</u>	<u>100.00</u>	<u>28,882.04</u>	<u>411,203.70</u>	<u>100.00</u>	<u>20,560.18</u>

(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	<u>154,221.17</u>	<u>0.10</u>	<u>48,791.64</u>	<u>10.00-100.00</u>	<u>154,221.17</u>	<u>0.27</u>	<u>33,679.94</u>	<u>5.00-100.00</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>	

(2) 其他应收款账龄分析列示如下：

	2008. 12. 31	2007. 12. 31
--	--------------	--------------

账龄	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	1,850.00	0.00	1,850.00	-	-	-
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>	<u>成本法</u>
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**

<u>行 业</u>	<u>营 业 收 入</u>		<u>营 业 成 本</u>		<u>营 业 毛 利</u>	
	<u>2008 年度</u>	<u>2007 年度</u>	<u>2008 年度</u>	<u>2007 年度</u>	<u>2008 年度</u>	<u>2007 年度</u>
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	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

<u>公 司 名 称</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>	<u>备注</u>
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

<u>公 司 名 称</u>	<u>期初持股数</u>	<u>持股比例 (%)</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末持股数</u>	<u>持股比例 (%)</u>
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%
财务费用	223.09%
资产减值损失	1,708.96%
营业外收入	91.82%

<u>会计科目名称</u>	<u>变动比率 (%)</u>
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
<b>2008 年度</b>				
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
<b>2007 年度</b>				
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
<b>分子:</b>			
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
<b>分母:</b>			
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一月份起至报告期年末的月份数	7	-	-
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

项 目	序 号	2008年度	2007年度
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									
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：\_\_\_\_\_