

证券代码：000711

证券简称：天伦置业

公告编号：2010-002

黑龙江天伦置业股份有限公司 2009 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

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

1.3 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 公司 2009 年年度报告已经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计并出具标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司董事长张雄先生、总经理龙籍轩先生、财务负责人尤孝飞先生及财务部门负责人陈凤林女士声明：保证年度报告中的财务报告真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵润涛	刘捷
联系地址	广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼	广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼
电话	020-383030068	020-38303219
传真	020-38303000	020-38303000
电子信箱	zrt0001@sina.com	Jessie88520@hotmail.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	55,994,810.00	52,613,373.04	6.43	194,816,688.50
利润总额	4,332,417.22	4,533,287.10	-4.43	20,311,210.68
归属于上市公司股东的净利润	791,155.67	5,353,535.38	-85.22	14,126,455.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,915,592.60	2,290,033.68	27.32	15,389,868.04
经营活动产生的现金流量净额	18,037,019.54	-27,787,820.91	-164.91	169,886,576.69
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	812,859,299.59	707,838,644.99	14.84	709,633,960.05
归属于上市公司股东的所有者权益	334,385,838.76	333,594,683.09	0.24	330,295,409.39
股本	107,265,600.00	107,265,600.00	-	107,265,600.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.01	0.05	-80.00	0.13
稀释每股收益 (元/股)	0.01	0.05	-80.00	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.03	0.02	50.00	0.14
加权平均净资产收益率 (%)	0.24	1.61	-1.37	4.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.87	0.69	0.18	4.76
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.17	-0.26	-165.38	1.58
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.12	3.11	0.32	3.08

非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	-48,851.77	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易	-377,821.66	

性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-3,120,031.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	75,093.78	
所得税影响额	4,686.59	
少数股东权益影响额	1,342,487.94	
合计	-2,124,436.93	-

3.3 境内外会计准则差异

适用 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

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

限售股份变动情况表

单位：股

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

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	20,443				
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	28,570,000
深圳市禾海投资发展有限公司	境内非国有法人	3.959%	4,246,890	0	0
中海信托股份有限公司-浦江之星 10 号集合资金信托	境内非国有法人	0.932%	1,000,000	0	0
沈丽红	境内自然人	0.530%	568,000	0	0
徐开东	境内自然人	0.464%	497,317	0	0
管开琼	境内自然人	0.426%	456,800	0	0
龚穗东	境内自然人	0.424%	455,000	0	0
张廷勋	境内自然人	0.418%	447,903	0	0
卢菊光	境内自然人	0.407%	437,300	0	0
张国能	境内自然人	0.396%	425,180	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
深圳市禾海投资发展有限公司	4,246,890		人民币普通股		
中海信托股份有限公司-浦江之星 10 号集合资金信托	1,000,000		人民币普通股		
沈丽红	568,000		人民币普通股		
徐开东	497,317		人民币普通股		
管开琼	456,800		人民币普通股		
龚穗东	455,000		人民币普通股		
张廷勋	447,903		人民币普通股		
卢菊光	437,300		人民币普通股		
张国能	425,180		人民币普通股		

郑桂芳	380,700 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情况，无限售条件股东间及与有限售条件股东间关系未知。

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

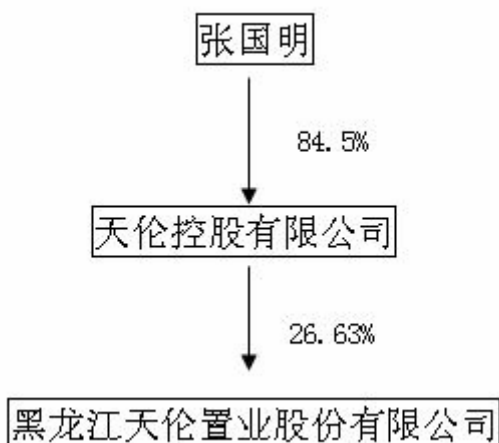
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为天伦控股有限公司。天伦控股有限公司成立于 1995 年 11 月 8 日，法定代表人张国明，注册资本 2.5 亿元，主要业务为房地产开发经营、基础设施投资开发和电子信息产业等。该公司股东为自然人张国明与广东利新经济发展有限公司，其中张国明出资 211,166,098 元，占 84.5%；广东利新经济发展有限公司出资 38,833,902 元，占 15.5%。张国明：中国国籍，无其他国家或地区居留权，最近五年任天伦控股有限公司董事长，现为广州市政协委员。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张雄	董事长	男	46	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	15.81	否
龙籍轩	副董事长、总经理	男	47	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	15.92	否
尤孝飞	董事、副经理	男	47	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	12.94	否

	理、财务负责人									
赵润涛	董事、董事会秘书	男	43	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	12.72	否
卫建国	独立董事	男	53	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	7.52	否
李新春	独立董事	男	48	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	7.52	否
王珺	独立董事	男	52	2009-06-05	2012-06-05	0	0	无	4.38	否
周鹏	监事	男	46	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	10.55	否
张海	监事	男	36	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	0.00	是
陈惠芳	监事	女	36	2009-11-11	2012-11-11	0	0	无	0.00	是
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	87.36	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
张雄	董事长	5	5	0	0	0	否
龙籍轩	副董事长、总经理	5	5	0	0	0	否
尤孝飞	董事、副总经理、财务负责人	5	5	0	0	0	否
赵润涛	董事、董事会秘书	5	5	0	0	0	否
卫建国	独立董事	5	5	0	0	0	否
丘海雄	独立董事	2	2	0	0	0	否
李新春	独立董事	5	5	0	0	0	否
王珺	独立董事	3	3	0	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况回顾

1、报告期整体经营情况

(1) 报告期整体经营情况概述

2009 年，公司物业租赁业务继续保持良好经营状况。计划开工的河南郑州房地产项目，根据公司对当地房地产市场的深入踏查与调研，变更了项目总体规划，将项目部分调整为联排别墅建设方案，致使年内未能如期实现开发建设。贵州煤矿项目主要围绕设计方案和安全专篇的修编工作进行，并按计划完成阶段性工程任务。广西矿业项目突发股权纠纷事项，公司不得不暂停项目的经营工作，全力进行维权活动。

2009 年，公司实现主营业务收入 5,599.48 万元，比上年增加 338.14 万元，同比增加 6.43%；实现利润总额 433.24 万元，比上年减少 20.09 万元，同比减少 4.43%；实现净利润 79.12 万元，比上年减少 456.24 万元，同比减少 85.22%。

(2) 公司经营和盈利能力连续性和稳定性分析

公司经营项目中，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。而且，天伦大厦项目保证有每年 5% 的租金上涨率，确保了租金收入逐年递增。郑州的房地产项目如果开工，能够在较长时期成为公司的利润增长点。公司的矿业项目将视 2010 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	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业租赁、咨询及管理	5,599.48	1,291.84	76.93	10.28	17.39	-1.40
金属矿	-	171.14	-	-	1.15	-
主营业务分产品情况						
天伦大厦	4,750.21	931.82	80.38	3.87	-1.35	1.03
天誉花园五楼	566.27	341.86	39.63	12.36	-0.15	7.56

(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	5,566.48	9.63
黑龙江省	33.00	-

(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	4750.21	931.82	80.38
天誉花园五楼	566.27	341.86	39.63

(4) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(万元)	609.96	占采购总额比重(%)	64.71
------------------	--------	------------	-------

前五名销售客户销售金额合计(万元)	3,657.61	占销售总额比重(%)	65.32
-------------------	----------	------------	-------

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	2009年12月31日		2008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	812,859,299.59	100.00	707,838,644.99	100.00	-
货币资金	125,892,909.01	15.49	31,655,160.43	4.47	11.02
应收账款	3,802,112.80	0.47	603,669.61	0.09	0.38
存货	167,730,784.38	20.63	164,106,464.60	23.18	-2.55
投资性房地产	353,031,084.05	43.43	357,561,950.41	50.51	-7.08
短期借款	65,000,000.00	8.00	35,000,000.00	4.94	3.06
长期借款	267,200,000.00	32.87	179,200,000.00	25.32	7.55

变动原因说明:

- ①货币资金增加系公司及控股子公司广州润龙房地产有限公司和贵州六盘水吉源煤业有限公司新增贷款所致。
 ②应收账款增加系公司营业收入增加所致。
 ③存货占总资产比重减少系公司总资产增加所致。
 ④投资性房地产占总资产比重减少系公司总资产增加所致。
 ⑤短期借款增加系公司新增贷款所致。
 ⑥长期借款增加系广州润龙房地产有限公司新增贷款所致。

(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	2009年(元)	2008年(元)	同比增减率(%)
销售费用	207,522.50	569,852.35	-63.58
管理费用	12,756,532.20	12,258,812.05	4.06
财务费用	15,494,000.19	16,463,831.10	-5.89

所得税	6,207,976.73	1,009,774.64	514.79
-----	--------------	--------------	--------

变动原因说明:

- ①销售费用减少系天伦大厦项目基本出租完毕,本期招租项目减少导致租售代理费用减少。
②所得税增加主要系贵州六盘水吉源煤业有限公司所得税划归地税征管,水城县地方税务局规定所得税征收采用核定征收方式,本期结转以前年度计提的递延所得税资产 3,255,037.21 元。

4、现金流量构成情况

项 目	2009 年(元)	2008 年(元)	同比增减额(元)
经营活动产生的现金流量净额	18,037,019.54	-27,787,820.91	45,824,840.45
投资活动产生的现金流量净额	-19,629,748.96	-58,782,979.48	39,153,230.52
筹资活动产生的现金流量净额	95,830,478.00	-15,784,853.25	111,615,331.25

现金净流量变动原因说明:

- (1) 经营活动现金净流入增加系上年度支付贵州六盘水吉源煤业有限公司历史欠款,导致上年度经营活动现金流出增加;
(2) 投资活动现金净流出减少系本期贵州六盘水吉源煤业有限公司煤矿在建工程投入比上年度减少所致;
(3) 筹资活动现金净流入增加系公司及广州润龙房地产有限公司报告期新增贷款所致。

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、销售建筑材料和房地产信息咨询服务,注册资本 8,000 万元。截至 2009 年 12 月 31 日,该公司总资产 44,271.49 万元,净资产 9,959.07 万元。其开发的天伦大厦项目租赁效果良好,报告期该项目实现营业收入 4750.21 万元,实现营业利润 3,818.39 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 2009 年 12 月 31 日,该公司总资产 3,074.60 万元,净资产 2,158.56 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 2009 年 12 月 31 日,该公司总资产 4,365.62 万元,净资产 2,222.14 万元。报告期由于调整和变更项目总体规划,致使年内未能按计划实现开发建设,没有产生营业收入。2010 年,公司将尽快启动项目开发,以期早日实现销售收入。

(4) 公司控股子公司广西田阳天伦矿业有限公司,经营范围为矿山勘探,矿产品购销(国家有专项规定的除外),凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期内经营,注册资本 500 万元。截至 2009 年 12 月 31 日,该公司总资产 741.08 万元,净资产-470.53 万元。报告期内,广西矿业项目突发股权纠纷事项,公司不得不暂停项目的经营工作,全力进行维权活动,致使报告期没有产生营业收入。有关本次股权纠纷事项的进展情况,公司均履行了及时和持续披露,敬请投资者留意公司各期临时报告。

(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 2009 年 12 月 31 日,该公司总资产 11,074.12 万元,净资产-600.40 万元。

2009 年,鉴于煤炭行业和公司煤矿项目的实际情况,公司对项目做出了相应部署,制定了节约生产和谋求修改矿井设计方案的经营原则,在实际工作中得到了较好的贯彻和落实。主要工作包括:

- ①、精简人员和机构,节约支出。根据公司部署,结合项目的生产现状,精简管理人员和管理机构,做到一职多能和一科多能,充分发挥和挖掘员工的工作潜力,收到了较好效果。2009 年煤矿共精简管理人员 20 多人,每月节约支出 10 余万元。
②、安全生产。通过精简,在仅达到有关安全生产规定最低人员配置要求的情况下,煤矿项目克服了下山深部施工技术难度大、运输困难、煤与瓦斯突出严重,以及瓦斯浓度高通风不易解决等诸多不利因素,完成掘进进尺 260 米,钻探进尺 3000 米,实现全年无重伤以上矿井安全事故,年终被煤炭主管部门考核为三级安全质量标准达标矿井。
③、完成矿井智能化信息管理系统建设。包括井下通讯系统、自动抽排水系统、矿井视频监控系统和人员定位系统,历时一年,于 2009 年 8 月完成,运行正常。
④、完成设计方案修编。由于原设计方案投资大,工程量大,工期长,施工难度大,不利于建井验收。根据公司安排,煤矿积极与设计单位配合,力争体现公司建井意图。设计方案于 2009 年年末完成修编,并通过省级主管部门评审。该方案最大限度的达到了公司的修改意图,为尽快验收打下了良好基础。
⑤、完成阶段性工作。继续搞好矿井地面建设,完成新办公楼和职工宿舍楼的水电安装和室内装饰工作,加紧煤矿新村建设。

(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

公司广州房地产项目系租赁经营，已实现全部出租，其租金收入成为公司稳定的收入来源。郑州房地产项目具有一定规模，如能按计划实现分期开发与销售，将会为公司带来较长时期的利润贡献。公司将积极应对广西矿业项目股权纠纷事项，确保公司和投资者的合法权益不受侵害。贵州煤矿项目力争 2010 年实现建井任务目标，达到试生产要求，并争取在年底前通过生产验收，以改善公司投资和财务状况。

2、公司 2010 年经营计划

2010 年，公司在确保天伦大厦等租赁项目稳健经营的前提下，计划郑州房地产项目开工，广西矿业项目股权纠纷争取尽快得到明确结果，贵州煤矿项目按计划顺利实施。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 5,000 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 6 万平方米，计划投资 1.5 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披露。

3、公司实现未来发展战略所需资金及使用计划

公司 2010 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。对于矿产项目，其开采效果在时间和数量上也有不确定性。

6.2 主营业务分行业、产品情况表（详见 6.1）

6.3 主营业务分地区情况（详见 6.1）

6.4 采用公允价值计量的项目

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-361,800.00			7,669,200.00
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	-	-361,800.00			7,669,200.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	-	-361,800.00			7,669,200.00

6.5 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

6.6 非募集资金项目情况

适用 不适用

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

适用 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司 2009 年度实现净利润 791,155.67 元, 加以前未分配利润 114,669,041.94 元, 未分配利润合计 115,460,197.61 元。截止 2009 年末, 公司资本公积金 81,552,531.68 元。经公司六届二次董事会议研究决定, 2009 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。

公司最近三年现金分红情况表

单位: 元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	-	5,353,535.38	-	3,683,261.58
2007 年	2,145,312.00	14,126,455.73	15.19%	1,363,077.23
2006 年	-	-29,129,133.38	-	-
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				127.54

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司 2009 年虽盈利但未提出现金利润分配方案, 是缘于公司 2009 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 2009 年度未分配利润将用于补充公司现有项目的流动资金。公司希望通过努力经营, 力争以较好的经营业绩, 给投资者带来较好的回报。

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

7.2 出售资产

适用 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

适用 不适用

7.3 重大担保

适用 不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

公司股东天伦控股有限公司股改时承诺所持非流通股股份自股改实施之日起 24 个月内不上市交易或转让。禁售期满后出售股份数量占公司股份总数比例 12 个月内不超过 5%、24 个月内不超过 10%。报告期内正在履行。

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	-	-	-
股份限售承诺	天伦控股有限公司	所持非流通股股份自股改实施之日起 24 个月内不上市交易或转让。禁售期满后出售股份数量占公司股份总数比例 12 个月内不超过 5%、24 个月内不超过 10%。	于 2006 年 4 月 6 日开始履行，至 2010 年 4 月 6 日期满。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	-	-	-
重大资产重组时所作承诺	-	-	-
发行时所作承诺	-	-	-
其他承诺（含追加承诺）	-	-	-

7.7 重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司控股子公司广西田阳天伦矿业有限公司涉及股权纠纷事项，其缘由及进展情况公司已多次在《中国证券报》和《证券时报》进行了及时和详细披露，现正等待有关司法部门裁决。由于涉及股权诉讼，致使该项目被迫处于暂停状态，

对公司经营和财务状况产生不利影响。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	股票	600000	浦发银行	3,797,200.00	160,000	3,470,400.00	45.25	-326,800.00
2	股票	600663	陆家嘴	1,132,000.00	40,000	1,011,200.00	13.19	-120,800.00
3	股票	600739	辽宁成大	1,508,000.00	40,000	1,523,600.00	19.87	15,600.00
4	股票	000937	金牛能源	1,593,800.00	40,000	1,664,000.00	21.70	70,200.00
期末持有的其他证券投资				-	-	-	-	-
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	-16,021.66
合计				8,031,000.00	-	7,669,200.00	100	-377,821.66

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计	0.00	0.00
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

§ 8 监事会报告

<p>(一) 报告期公司监事会会议情况</p> <p>报告期公司监事会召开五次会议：</p> <p>1、五届监事会第八次会议于 2009 年 3 月 26 日召开，审议通过了公司 2008 年年度报告正文及摘要、监事会对公司内部控制自我评价的意见和公司 2008 年监事会工作报告。</p> <p>2、五届监事会第九次会议于 2009 年 4 月 23 日召开，审议通过了公司 2009 年第一季度报告。</p> <p>3、五届监事会第十次会议于 2009 年 8 月 13 日召开，审议通过了公司 2009 年半年度报告正文及摘要。</p> <p>4、五届监事会第十一次会议于 2009 年 10 月 22 日召开，审议通过了公司 2009 年第三季度报告全文及正文。</p> <p>5、六届监事会第一次会议于 2009 年 11 月 11 日召开，会议选举周鹏先生为公司第六届监事会主席。</p> <p>(二) 公司监事会对下列事项发表独立意见，认为：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>5、公司报告期内没有关联交易。</p>
--

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	广会所审字(2010)第 10000590095 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	黑龙江天伦置业股份有限公司
引言段	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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 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。
管理层对财务报表的责任段	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。

注册会计师责任段	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
审计意见段	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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。
非标意见	
审计机构名称	广东正中珠江会计师事务所有限公司
审计机构地址	广州市东风中路粤海大厦 9 楼
审计报告日期	2010 年 04 月 15 日
注册会计师姓名	
杨文蔚、何国铨	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：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	125,892,909.01	38,156,270.71	31,655,160.43	19,622,298.44
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	7,669,200.00			
应收票据				
应收账款	3,802,112.80	1,246,561.50	603,669.61	548,758.66
预付款项	2,381,504.84		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	1,423,184.28	159,241,460.12	1,694,035.89	157,189,184.65
买入返售金融资产				
存货	167,730,784.38		164,106,464.60	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	308,899,695.31	198,644,292.33	199,798,652.62	177,360,241.75
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		137,988,271.47		221,988,271.47
投资性房地产	353,031,084.05	111,432,673.08	357,561,950.41	109,188,085.76
固定资产	18,797,317.59	170,227.87	18,500,825.68	6,056,376.53
在建工程	69,077,502.81		63,385,065.19	
工程物资	663,376.95		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	19,124,886.24		21,675,101.86	
开发支出				
商誉	38,254,349.39		38,254,349.39	
长期待摊费用	667,600.00		88,400.00	
递延所得税资产	4,343,487.25	247,913.37	7,515,403.96	247,913.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	503,959,604.28	249,839,085.79	508,039,992.37	337,480,647.13
资产总计	812,859,299.59	448,483,378.12	707,838,644.99	514,840,888.88
流动负债：				
短期借款	65,000,000.00	65,000,000.00	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	1,612,916.92		8,126,526.64	
预收款项	269,709.00		215,092.52	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	872,253.25	258,400.86	986,082.63	258,690.86
应交税费	14,984,674.45	142,412.80	16,702,472.47	114,708.59
应付利息				
应付股利				
其他应付款	28,766,038.52	80,000,503.68	28,437,085.13	176,052,372.33
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00		33,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	141,505,592.14	145,401,317.34	122,467,259.39	211,425,771.78
非流动负债：				
长期借款	267,200,000.00		179,200,000.00	
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	33,963,016.65		34,105,135.29	
其他非流动负债				
非流动负债合计	301,163,016.65		213,305,135.29	
负债合计	442,668,608.79	145,401,317.34	335,772,394.68	211,425,771.78
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	81,552,531.68	81,461,481.36
减：库存股				
专项储备				

盈余公积	30,107,509.47	30,107,509.47	30,107,509.47	30,107,509.47
一般风险准备				
未分配利润	115,460,197.61	84,247,469.95	114,669,041.94	84,580,526.27
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	334,385,838.76	303,082,060.78	333,594,683.09	303,415,117.10
少数股东权益	35,804,852.04		38,471,567.22	
所有者权益合计	370,190,690.80	303,082,060.78	372,066,250.31	303,415,117.10
负债和所有者权益总计	812,859,299.59	448,483,378.12	707,838,644.99	514,840,888.88

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

9.2.2 利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	55,994,810.00	8,492,680.00	52,613,373.04	7,540,000.00
其中：营业收入	55,994,810.00	8,492,680.00	52,613,373.04	7,540,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	51,310,813.13	9,089,358.43	51,085,499.64	6,615,468.93
其中：营业成本	14,629,883.50	3,600,235.56	14,223,912.69	3,423,685.12
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	7,802,058.78	755,738.88	6,475,961.48	689,423.44
销售费用	207,522.50		569,852.35	357.00
管理费用	12,756,532.20	1,739,539.47	12,258,812.05	1,821,262.67
财务费用	15,494,000.19	2,740,493.53	16,463,831.10	519,204.31
资产减值损失	420,815.96	253,350.99	1,093,129.97	161,536.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”	-361,800.00			
投资收益（损失以“-”号填	-16,021.66			
其中：对联营企业和合营企				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,306,175.21	-596,678.43	1,527,873.40	924,531.07
加：营业外收入	174,743.78	174,743.78	3,168,165.48	3,167,981.80
减：营业外支出	148,501.77	46,127.07	162,751.78	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号	4,332,417.22	-468,061.72	4,533,287.10	4,092,512.87
减：所得税费用	6,207,976.73	-135,005.40	1,009,774.64	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,875,559.51	-333,056.32	3,523,512.46	4,092,512.87
归属于母公司所有者的净利润	791,155.67	-333,056.32	5,353,535.38	4,092,512.87
少数股东损益	-2,666,715.18		-1,830,022.92	

六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.01	-0.003	0.05	0.04
（二）稀释每股收益	0.01	-0.003	0.05	0.04
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-1,875,559.51	-333,056.32	3,523,512.46	4,092,512.87
归属于母公司所有者的综合收	791,155.67	-333,056.32	5,353,535.38	4,092,512.87
归属于少数股东的综合收益总	-2,666,715.18		-1,830,022.92	

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

9.2.3 现金流量表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	52,338,415.70	5,093,150.70	53,666,955.91	7,373,563.00
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,608,263.55	25,886,579.85	7,340,604.54	99,543,594.50
经营活动现金流入小计	53,946,679.25	30,979,730.55	61,007,560.45	106,917,157.50
购买商品、接受劳务支付的现金	6,646,233.48	12,600.00	9,337,463.69	15,600.00
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				

支付给职工以及为职工支付的现金	8,043,722.93	1,090,478.39	6,991,349.39	1,041,933.65
支付的各项税费	14,785,362.03	810,843.90	14,877,970.51	790,478.10
支付其他与经营活动有关的现金	6,434,341.27	37,647,010.99	57,588,597.77	103,034,626.10
经营活动现金流出小计	35,909,659.71	39,560,933.28	88,795,381.36	104,882,637.85
经营活动产生的现金流量净额	18,037,019.54	-8,581,202.73	-27,787,820.91	2,034,519.65
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,591,160.26			
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	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	1,066,651.20			
投资活动现金流入小计	2,657,811.46		5,800.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,657,342.72		44,820,789.15	
投资支付的现金	9,630,217.70			
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	16,188,271.47
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	22,287,560.42		58,788,779.48	16,188,271.47
投资活动产生的现金流量净额	-19,629,748.96		-58,782,979.48	-16,188,271.47
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	377,200,000.00	65,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
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	377,200,000.00	65,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
偿还债务支付的现金	262,200,000.00	35,000,000.00	30,300,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,169,522.00	2,884,825.00	20,484,853.25	2,694,374.50
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	281,369,522.00	37,884,825.00	50,784,853.25	2,694,374.50
筹资活动产生的现金流量净额	95,830,478.00	27,115,175.00	-15,784,853.25	32,305,625.50

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	94,237,748.58	18,533,972.27	-102,355,653.64	18,151,873.68
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	125,892,909.01	38,156,270.71	31,655,160.43	19,622,298.44

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

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年度

单位：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	专项储备	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	专项储备	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	81,552,531.68			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	
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	81,552,531.68			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	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						791,155.67			-2,666,715.18	-1,875,559.51		91,050.32			409,251.29		2,798,972.09		-848,361.66	2,450,912.04	
（一）净利润						791,155.67			-2,666,715.18	-1,875,559.51							5,353,535.38		-1,830,022.92	3,523,512.46	
（二）其他综合收益																					
上述（一）和（二）小计						791,155.67			-2,666,715.18	-1,875,559.51							5,353,535.38		-1,830,022.92	3,523,512.46	
（三）所有者投入和减少资本												91,050.32								981,661.26	1,072,711.58

1. 所有者投入资本																		3,260,983.05	3,260,983.05
2. 股份支付计入所有者权益的金额																			
3. 其他										91,050.32								-2,279,321.79	-2,188,271.47
(四) 利润分配												409,251.29	-2,554,563.29						-2,145,312.00
1. 提取盈余公积												409,251.29	-409,251.29						
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																			
(六) 专项储备																			
1. 本期提取																			
2. 本期使用																			
四、本期期末余额	107,265,600.00	81,552,531.68			30,107,509.47	115,460,197.61	35,804,852.04	370,190,690.80	107,265,600.00	81,552,531.68					30,107,509.47	114,669,041.94		38,471,567.22	372,066,250.31

法定代表人：_____

主管会计工作的公司负责人：_____

会计机构负责人：_____

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年年末余额	107,265,600.00	81,461,481.36			30,107,509.47		84,580,526.27	303,415,117.10	107,265,600.00	81,461,481.36			29,698,258.18		83,042,576.69	301,467,916.23
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			30,107,509.47		84,580,526.27	303,415,117.10	107,265,600.00	81,461,481.36			29,698,258.18		83,042,576.69	301,467,916.23
三、本年增减变动金额（减少 以“-”号填列）							-333,056.32	-333,056.32					409,251.29		1,537,949.58	1,947,200.87
（一）净利润							-333,056.32	-333,056.32							4,092,512.87	4,092,512.87
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-333,056.32	-333,056.32							4,092,512.87	4,092,512.87
（三）所有者投入和减少资 本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权 益的金额																

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

适用 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用 不适用

黑龙江天伦置业股份有限公司

二〇一〇年四月十七日