

证券代码：000711

证券简称：天伦置业

公告编号：2011-002

## 黑龙江天伦置业股份有限公司 2010 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 所有董事均出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 公司 2010 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 公司董事长许环曜先生、总经理李智先生、财务负责人兼会计机构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	<a href="http://www.tlzy.com.cn">www.tlzy.com.cn</a>
电子信箱	hljtlzy@126.com

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵润涛	刘捷
联系地址	广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼	广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼
电话	020-38303068	020-38303219
传真	020-38303000	020-38303000

电子信箱	zrt0001@sina.com	Jessie88520@hotmail.com
------	------------------	-------------------------

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：元

	2010 年	2009 年		本年比上年增减 (%)	2008 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	64,082,839.12	55,994,810.00	55,994,810.00	14.44	52,613,373.04	52,613,373.04
利润总额	11,240,196.31	4,332,417.22	4,332,417.22	159.44	4,533,287.10	4,533,287.10
归属于上市公司股东的净利润	9,475,388.21	791,155.67	2,795,338.25	238.97	5,353,535.38	6,324,870.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,718,074.80	2,915,592.60	4,919,775.18	77.2	2,290,033.68	3,261,368.86
经营活动产生的现金流量净额	10,803,315.56	18,037,019.54	18,037,019.54	-40.1	-27,787,820.91	-27,787,820.91
	2010 年	2009 年		本年末比上年末增减 (%)	2008 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	791,870,960.99	812,859,299.59	812,859,299.59	-2.58	707,838,644.99	707,838,644.99
所有者权益(或股东权益)	346,836,744.73	334,385,838.76	337,361,356.52	2.81	333,594,683.09	334,566,018.27
股本	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00	0	107,265,600.00	107,265,600.00

#### 3.2 主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年		本年比上年增减 (%)	2008 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益 (元/股)	0.09	0.01	0.03	200	0.05	0.06
稀释每股收益 (元/股)	0.09	0.01	0.03	200	0.05	0.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.08	0.03	0.05	60	0.02	0.03
全面摊薄净资产收益率 (%)	2.73	0.24	0.83	1.9	1.6	1.89
加权平均净资产收益率 (%)	2.77	0.24	0.83	1.96	1.61	1.9
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%)	2.51	0.87	1.46	1.05	0.69	0.97
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.55	0.87	1.46	1.11	0.69	0.98
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.10	0.17	0.17	-41.18	-0.26	-0.26
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年末增减 (%)	2008 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.23	3.12	3.15	2.54	3.11	3.12

## 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	-12,325.92	
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	599,574.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	168,518.10	
所得税影响额	347.22	
少数股东权益影响额	1,200.00	
合计	757,313.41	-

## 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%				-28,570,000	-28,570,000	0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	28,570,000	26.63%				-28,570,000	-28,570,000		
其中：境内非国有法人持股	28,570,000	26.63%				-28,570,000	-28,570,000		
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%				28,570,000	28,570,000	107,265,600	100.00%
1、人民币普通股	78,695,600	73.37%				28,570,000	28,570,000	107,265,600	100.00%
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	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	28,570,000	0	0	股份限售	2010年5月7日
合计	28,570,000	28,570,000	0	0	—	—

#### 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	10,725				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天伦控股有限公司	境内非国有法人	26.63%	28,570,000	0	质押
孙宜然	境内自然人	4.26%	4,570,300	0	无
王芬琴	境内自然人	3.87%	4,146,573	0	无
深圳市禾海投资发展有限公司	境内非国有法人	2.88%	3,086,890	0	无
李凤贞	境内自然人	2.39%	2,561,732	0	无
沈利祥	境内自然人	1.94%	2,078,021	0	无
四川银添投资管理有限公司	未知	1.42%	1,520,907	0	无
吴建荣	境内自然人	1.27%	1,358,311	0	无
章艳芳	境内自然人	1.18%	1,269,900	0	无
来福田	境内自然人	0.97%	1,045,551	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	
天伦控股有限公司	28,570,000			人民币普通股	
孙宜然	4,570,300			人民币普通股	
王芬琴	4,146,573			人民币普通股	
深圳市禾海投资发展有限公司	3,086,890			人民币普通股	
李凤贞	2,561,732			人民币普通股	
沈利祥	2,078,021			人民币普通股	
四川银添投资管理有限公司	1,520,907			人民币普通股	
吴建荣	1,358,311			人民币普通股	
章艳芳	1,269,900			人民币普通股	
来福田	1,045,551			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，上述股东中境内一般法人股东之间无关联关系或属于一致行动人情况，境内自然人股东间及与境内一般法人股东间关系未知。				

#### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

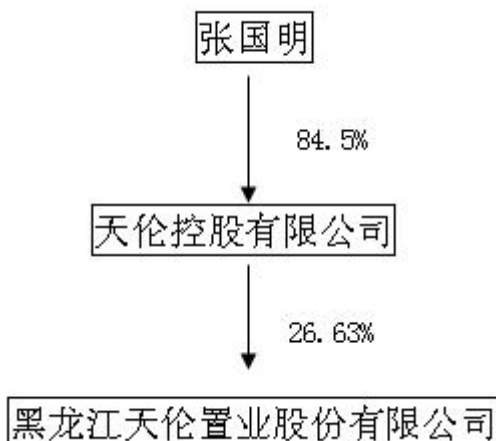
##### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

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
许环曜	董事长	男	47	2010年09月16日	2012年11月11日	0	0	无	6.71	否
李智	董事、总经理	男	48	2010年09月16日	2012年11月11日	0	0	无	7.25	否
杜杰	董事、副总经理	男	47	2010年09月16日	2012年11月11日	0	0	无	6.95	否
赵润涛	董事、董事会秘书	男	44	2009年11月11日	2012年11月11日	0	0	无	13.28	否
卫建国	独立董事	男	54	2009年11月11日	2012年11月11日	0	0	无	7.52	否
王珺	独立董事	男	53	2009年06月05日	2012年06月05日	0	0	无	7.52	否
李新春	独立董事	男	49	2009年11月11日	2012年11月11日	0	0	无	7.52	否
周鹏	监事会主席	男	47	2009年11月11日	2012年11月11日	0	0	无	10.95	否
侯燕玲	监事	女	38	2010年09月16日	2012年11月11日	0	0	无	0.00	是

陈惠芳	监事	女	37	2009年11月11日	2012年11月11日	0	0	无	0.00	是
陈凤林	财务负责人	女	42	2010年09月16日	2012年11月11日	0	0	无	13.36	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	81.06	-

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	前任董事长	4	4	0	0	0	否
许环曜	现任董事长	2	2	0	0	0	否
龙籍轩	前任总经理、董事	4	4	0	0	0	否
李智	现任总经理、董事	2	2	0	0	0	否
尤孝飞	前任副总经理、董事	4	4	0	0	0	否
杜杰	现任副总经理、董事	2	2	0	0	0	否
赵润涛	董事会秘书、董事	6	6	0	0	0	否
卫建国	独立董事	6	5	0	1	0	否
李新春	独立董事	6	6	0	0	0	否
王珺	独立董事	6	5	0	1	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	6
其中：现场会议次数	6
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

2010 年，公司物业租赁业务继续保持良好状况。计划开工的河南郑州房地产项目，公司对当地房地产市场进一步调研后调整了项目总体规划，部分调整为联排别墅建设，致使报告期未能实现开发建设。贵州煤矿项目主要是围绕达到试运转条件开展各项工作。广西矿业项目股权诉讼仍在进行中，项目经营处于停顿状态。

2010 年，公司实现主营业务收入 6,408.28 万元，比上年增加 808.80 万元，同比增加 14.44%；实现利润总额 1,124.02 万元，比上年增加 690.78 万元，同比增加 159.44%；实现净利润 947.54 万元，比上年增加 668 万元，同比增加 238.97%。

## (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收入稳定，而且天伦大厦项目每年有 5% 的租金上涨率，确保了租金收入逐年递增。其他项目如果能够达到开工或生产条件，将会对公司的经营和盈利能力产生贡献。

## 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 (%)
物业租售、咨询及管理	6,408.29	1,917.93	70.07	14.44	48.46	-6.86
金属矿	0.00	35.61	-		-79.19	
主营业务分产品情况						
天伦大厦	5,299.00	1,007.39	80.99	11.56	8.11	0.61
哈尔滨办公楼租售	616.50	568.77	7.74	1,768.18	3,030.27	-37.20
天誉花园五楼	492.67	341.77	30.63	-13.00	-0.03	-9.00

### (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	5,791.78	4.05
黑龙江省	616.50	1,768.18

### (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	5,299.12	1007.39	80.99
哈尔滨办公楼租售	616.50	568.77	7.74
天誉花园五楼	492.67	341.77	30.63

### (4) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(万元)	538.54 万元	占采购总额比重(%)	67.61
前五名销售客户销售金额合计(万元)	3662.26 万元	占销售总额比重(%)	57.15

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	2010 年 12 月 31 日		2009 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	791,870,960.99	100	812,859,299.59	100	-
货币资金	77,371,886.06	9.77	125,892,909.01	15.49	-5.72
预付账款	21,809,533.50	2.75	2,381,504.84	0.29	2.46
存货	176,988,048.46	22.35	167,730,784.38	20.63	1.72
一年内到期的非流 动负债	38,000,000.00	4.8	30,000,000.00	3.69	1.11
长期借款	229,200,000.00	28.94	267,200,000.00	32.87	-3.93

变动原因说明：

- ①货币资金减少、相应占比下降系控股子公司广州润龙房地产有限公司偿还贷款和利息所致
- ②预付款项增加、相应占比上升系贵州六盘水吉源煤业公司增加工程支出，按合同要求预付部分工程款所致。
- ③存货增加、相应占比上升系河南新景致公司增加房地产项目投入所致
- ④在建工程增加、相应占比上升系贵州六盘水吉源煤业公司新增工程支出所致。
- ⑤一年内到期的非流动负债增加系广州润龙房地产有限公司以及贵州六盘水吉源煤业公司将于一年内到期的借款增加。
- ⑥长期借款减少系广州润龙房地产有限公司归还贷款，以及该公司和贵州六盘水吉源煤业公司将于 2011 年到期的长期借款转入一年内到期的非流动负债共同影响所致。

(2) 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	2010 年 (元)	2009 年(元)	同比增减率(%)
销售费用	230,435.70	207,522.50	11.04
管理费用	11,942,495.63	12,756,532.20	-6.38
财务费用	13,167,671.48	15,494,000.19	-15.01



所得税费用	4,075,082.45	6,207,976.73	-34.36
-------	--------------	--------------	--------

## 变动原因说明:

- ①本期管理费用较上年减少,系公司加强管理力度使车辆使用费和业务招待费较同期下降,以及本期支付的租赁费和审计咨询等费用减少所致。
- ②本期财务费用较上年减少,系广州润龙房地产有限公司归还部分贷款,利息支出相应减少所致。
- ③所得税较上年减少,系贵州六盘水吉源煤业公司所得税划归地税征管后采用核定征收方式,2009年度结转以前年度计提的递延所得税资产导致2009年当年递延所得税费用金额较大所致。

## 4、现金流量构成情况

项目	2010年(元)	2009年(元)	同比增减额(元)
经营活动产生的现金流量净额	10,803,315.56	18,037,019.54	-7,233,703.98
投资活动产生的现金流量净额	-15,214,775.03	-24,564,686.24	9,349,911.21
筹资活动产生的现金流量净额	-47,169,812.45	95,830,478.00	-143,000,290.45

## 现金净流量变动原因说明:

- (1) 经营活动现金净流入减少系河南新景致公司增加房地产项目投入所致。
- (2) 投资活动现金净流入增加系报告期广州润龙房地产有限公司出售所持证券投资股票所致。
- (3) 筹资活动现金净流入减少系广州润龙房地产有限公司归还银行贷款及支付贷款利息所致。

## 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 2010 年 12 月 31 日,该公司总资产 42,695.21 万元,净资产 10,108.57 万元。其拥有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 5,299.12 万元,实现营业利润 4,291.73 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 2010 年 12 月 31 日,该公司总资产 8,661.92 万元,净资产 2,159.82 万元。该公司报告期无营业收入。

(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 2010 年 12 月 31 日,该公司总资产 7,158.31 万元,净资产 2,040.86 万元。报告期由于调整项目总体规划,未能够按计划实现开发建设,没有产生营业收入。

(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 2010 年 12 月 31 日,该公司总资产 659.74 万元,净资产-684.80 万元。报告期项目纠纷仍在持续,经营工作处于停顿状态,没有产生营业收入。公司争取能够在 2011 年解决该事项。

(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 2010 年 12 月 31 日,该公司总资产 13,454.49 万元,净资产-848.55 万元。报告期该项目处于施工阶段,没有产生营业收入。

## (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。基于项目状况和公司产业转型的审慎考虑，公司董事会决定出售郑州房地产项目（股权转让事项详情请见同期公告之《黑龙江天伦置业股份有限公司出售股权公告》）。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 2011 年上半年达到试运转条件，争取尽快验收和取得相关证照，达到生产要求，以改善公司投资和财务状况。

## 2、公司 2011 年经营计划

2011 年，公司在确保天伦大厦等租赁项目稳健经营的前提下，广西矿业项目股权纠纷争取得到明确结果，贵州煤矿项目争取能够达到生产要求，郑州项目实现转让。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 5000 万元，预计成本 1400 万元。2011 年公司项目的具体状况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 2011 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

公司租赁收入取决于出租率的增减变动情况，矿产项目的开采效果在时间和数量上存在不确定因素。

## 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

适用  不适用

## 6.5 募集资金使用情况对照表

适用  不适用

变更募集资金投资项目情况表

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

公司根据财政部《关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》（财会〔2010〕15 号）的有关规定，对子公司少数股东分担的当期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额情况下的会计处理方法进行变更并进行了追溯调整。

## 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 2010 年度实现净利润 9,475,388.21 元，加以前未分配利润 118,435,715.37 元，未分配利润合计 127,911,103.58 元。截止 2010 年末，公司资本公积金 81,552,531.68 元。经公司六届八次董事会议研究决定，2010 年度利润分配预案为：以 2010 年年末总股本 10726.56 万股为基数，每 10 股派发现金 0.20 元（含税），共计派发 2,145,312.00 元。分配后剩余 125,765,791.58 元未分配利润结转至下一年度。本年度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
2009 年	-	2,795,338.25	-	-
2008 年	-	6,324,870.56	-	3,683,261.58
2007 年	2,145,312.00	14,126,455.73	15.19%	1,363,077.20
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

适用  不适用

## § 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。

### 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

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			
股改限售承诺	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 2010 年 5 月 7 日履行完毕。
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，其缘由及进展情况已多次在《中国证券报》和《证券时报》进行及时和详细披露，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	占期末证券投资总比例（%）	报告期损益
期末持有的其他证券投资				-	-	-	-	-
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	599,574.01
合计				-	-	-	100	599,574.01

证券投资情况说明

报告期内公司已将所持有的股票全部出售。

### 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		
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		
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		
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		
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		
合计	0.00	0.00

### § 8 监事会报告

#### （一）报告期内公司监事会会议情况

报告期内公司监事会召开 4 次会议：

- 1、六届监事会第二次会议于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了公司 2009 年年度报告全文及摘要、监事会对公司内部控制自我评价的意见和公司 2009 年监事会工作报告。
- 2、六届监事会第三次会议于 2010 年 8 月 19 日召开，审议通过了公司 2010 年半年度报告正文及摘要。
- 3、六届监事会第四次会议于 2010 年 8 月 31 日召开，审议通过了公司监事变更事项。
- 4、六届监事会第五次会议于 2010 年 10 月 25 日召开，审议通过了公司 2010 年第三季度报告。

（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有限公司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、报告期公司无收购或出售资产事项，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、公司报告期无关联交易事项。

## § 9 财务报告

### 9.1 审计意见

财务报告	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[2011]第 10005710016 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全体股东
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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 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	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。
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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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	中国 广州
审计报告日期	2011 年 03 月 24 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

2010 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	77,371,886.06	37,974,535.35	125,892,909.01	38,156,270.71
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	531,076.22	484,336.22	3,802,112.80	1,246,561.50
预付款项	21,809,533.50		2,381,504.84	
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		2,700,000.00		
其他应收款	1,031,930.22	199,927,988.00	1,423,184.28	159,241,460.12
买入返售金融资产				
存货	176,988,048.46		167,730,784.38	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	277,732,474.46	241,086,859.57	308,899,695.31	198,644,292.33
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
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		137,988,271.47
投资性房地产	337,199,128.81	102,376,171.52	353,031,084.05	111,432,673.08
固定资产	23,970,840.03	109,106.35	18,797,317.59	170,227.87
在建工程	89,784,647.87		69,077,502.81	
工程物资	2,234,274.62		663,376.95	
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	17,708,984.08		19,124,886.24	
开发支出				
商誉	38,254,349.39		38,254,349.39	
长期待摊费用	750,000.00		667,600.00	
递延所得税资产	4,236,261.73		4,343,487.25	247,913.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	514,138,486.53	240,473,549.34	503,959,604.28	249,839,085.79
资产总计	791,870,960.99	481,560,408.91	812,859,299.59	448,483,378.12
流动负债：				
短期借款	65,000,000.00	65,000,000.00	65,000,000.00	65,000,000.00

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	4,336,028.01		1,612,916.92	
预收款项	1,288,004.00		269,709.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,541,201.61	274,226.86	872,253.25	258,400.86
应交税费	16,104,532.77	624,618.03	14,984,674.45	142,412.80
应付利息				
应付股利				
其他应付款	25,224,491.93	110,103,131.81	28,766,038.52	80,000,503.68
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	38,000,000.00		30,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	151,494,258.32	176,001,976.70	141,505,592.14	145,401,317.34
非流动负债：				
长期借款	229,200,000.00		267,200,000.00	
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	33,820,898.01		33,963,016.65	
其他非流动负债				
非流动负债合计	263,020,898.01		301,163,016.65	
负债合计	414,515,156.33	176,001,976.70	442,668,608.79	145,401,317.34
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	127,911,103.58	86,723,841.38	118,435,715.37	84,247,469.95
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	346,836,744.73	305,558,432.21	337,361,356.52	303,082,060.78
少数股东权益	30,519,059.93	0.00	32,829,334.28	0.00
所有者权益合计	377,355,804.66	305,558,432.21	370,190,690.80	303,082,060.78
负债和所有者权益总计	791,870,960.99	481,560,408.91	812,859,299.59	448,483,378.12

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

2010 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	64,082,839.12	13,591,668.00	55,994,810.00	8,492,680.00
其中：营业收入	64,082,839.12	13,591,668.00	55,994,810.00	8,492,680.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	53,598,409.00	13,554,764.25	51,310,813.13	9,089,358.43
其中：营业成本	19,535,368.20	9,105,351.56	14,629,883.50	3,600,235.56
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	8,551,080.69	1,267,681.59	7,802,058.78	755,738.88
销售费用	230,435.70		207,522.50	
管理费用	11,942,495.63	2,141,535.88	12,756,532.20	1,739,539.47
财务费用	13,167,671.48	756,642.34	15,494,000.19	2,740,493.53
资产减值损失	171,357.30	283,552.88	420,815.96	253,350.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	361,800.00		-361,800.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	237,774.01	2,700,000.00	-16,021.66	0.00
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）	11,084,004.13	2,736,903.75	4,306,175.21	-596,678.43
加：营业外收入	215,849.18	6,000.00	174,743.78	174,743.78
减：营业外支出	59,657.00	18,618.95	148,501.77	46,127.07
其中：非流动资产处置损失	18,325.92		48,851.77	46,127.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,240,196.31	2,724,284.80	4,332,417.22	-468,061.72
减：所得税费用	4,075,082.45	247,913.37	6,207,976.73	-135,005.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,165,113.86	2,476,371.43	-1,875,559.51	-333,056.32
归属于母公司所有者的净利润	9,475,388.21	2,476,371.43	2,795,338.25	-333,056.32
少数股东损益	-2,310,274.35		-4,670,897.76	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.09		0.01	
（二）稀释每股收益	0.09		0.01	
七、其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
八、综合收益总额	7,165,113.86	2,476,371.43	-1,875,559.51	-333,056.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,475,388.21	2,476,371.43	2,795,338.25	-333,056.32
归属于少数股东的综合收益总额	-2,310,274.35	0.00	-4,670,897.76	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：\_\_\_\_\_

## 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

2010 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	68,822,009.11	11,894,010.40	52,338,415.70	5,093,150.70
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	1,201,707.61	341,946.10	1,608,263.55	25,886,579.85
经营活动现金流入小计	70,023,716.72	12,235,956.50	53,946,679.25	30,979,730.55
购买商品、接受劳务支付的现金	27,289,996.97	48,850.00	6,646,233.48	12,600.00
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	11,351,102.42	1,097,189.96	8,043,722.93	1,090,478.39
支付的各项税费	13,250,386.53	797,326.37	14,785,362.03	810,843.90
支付其他与经营活动有关的现金	7,328,915.24	7,522,220.58	6,434,341.27	37,647,010.99
经营活动现金流出小计	59,220,401.16	9,465,586.91	35,909,659.71	39,560,933.28
经营活动产生的现金流量净额	10,803,315.56	2,770,369.59	18,037,019.54	-8,581,202.73
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	30,826,209.40		1,591,160.26	
取得投资收益收到的现金	237,774.01			
处置固定资产、无形资产和其	60,300.00	60,000.00		

他长期资产收回的现金净额				
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	31,124,283.41	60,000.00	2,657,811.46	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,483,600.07		12,657,342.72	
投资支付的现金	22,795,209.40		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	2,000,000.00	2,000,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金	3,060,248.97		4,934,937.28	
投资活动现金流出小计	46,339,058.44	2,000,000.00	27,222,497.70	
投资活动产生的现金流量净额	-15,214,775.03	-1,940,000.00	-24,564,686.24	
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	130,000,000.00	130,000,000.00	377,200,000.00	65,000,000.00
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	130,000,000.00	130,000,000.00	377,200,000.00	65,000,000.00
偿还债务支付的现金	160,000,000.00	130,000,000.00	262,200,000.00	35,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,169,812.45	1,012,104.95	19,169,522.00	2,884,825.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	177,169,812.45	131,012,104.95	281,369,522.00	37,884,825.00
筹资活动产生的现金流量净额	-47,169,812.45	-1,012,104.95	95,830,478.00	27,115,175.00
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	-51,581,271.92	-181,735.36	89,302,811.30	18,533,972.27
加：期初现金及现金等价物余额	120,957,971.73	38,156,270.71	31,655,160.43	19,622,298.44
六、期末现金及现金等价物余额	69,376,699.81	37,974,535.35	120,957,971.73	38,156,270.71

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

2010 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		118,435,715.37		32,829,334.28	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
加：会计政策变更																	971,335.18		-971,335.18	
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		118,435,715.37		32,829,334.28	370,190,690.80	107,265,600.00	81,552,531.68			30,107,509.47		115,640,377.12		37,500,232.04	372,066,250.31
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							9,475,388.21		-2,310,274.35	7,165,113.86							2,795,338.25		-4,670,897.76	-1,875,559.51
(一) 净利润							9,475,388.21		-2,310,274.35	7,165,113.86							2,795,338.25		-4,670,897.76	-1,875,559.51
(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计							9,475,388.21		-2,310,274.35	7,165,113.86							2,795,338.25		-4,670,897.76	-1,875,559.51
(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																				

3. 其他																			
(四) 利润分配																			
1. 提取盈余公积																			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配																			
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																			
(七) 其他																			
四、本期末余额	107,265,600.00	81,552,531.68		30,107,509.47	127,911,103.58		30,519,059.93	377,355,804.66	107,265,600.00	81,552,531.68		30,107,509.47	118,435,715.37	32,829,334.28	370,190,690.80				

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

2010 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		84,247,469.95	303,082,060.78	107,265,600.00	81,461,481.36			30,107,509.47		84,580,526.27	303,415,117.10
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		84,247,469.95	303,082,060.78	107,265,600.00	81,461,481.36			30,107,509.47		84,580,526.27	303,415,117.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,476,371.43	2,476,371.43							-333,056.32	-333,056.32
（一）净利润							2,476,371.43	2,476,371.43							-333,056.32	-333,056.32
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							2,476,371.43	2,476,371.43							-333,056.32	-333,056.32
（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																
3. 其他																
（四）利润分配																

1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分 配														
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														
（七）其他														
四、本期期末余额	107,265,600.00	81,461,481.36			30,107,509.47	86,723,841.38	305,558,432.21	107,265,600.00	81,461,481.36			30,107,509.47	84,247,469.95	303,082,060.78

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

**9.3 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

二〇一一年三月二十六日