

证券代码：000711

证券简称：天伦置业

公告编号：2012-003

黑龙江天伦置业股份有限公司 2011 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 2011 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

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

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 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年	
				调整前	调整后
营业总收入 (元)	59,263,610.02	64,082,839.12	-7.52	55,994,810.00	55,994,810.00
营业利润 (元)	24,964,403.30	11,084,004.13	125.23	4,306,175.21	4,306,175.21
利润总额 (元)	25,011,109.23	11,240,196.31	122.51	4,332,417.22	4,332,417.22
归属于上市公司股东的净利润 (元)	18,632,180.09	9,475,388.21	96.64	791,155.67	2,795,338.25
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润 (元)	1,885,860.95	8,718,074.80	-78.37	2,915,592.60	4,919,775.18
经营活动产生的现金流量净额 (元)	82,380,072.52	10,803,315.56	662.54	18,037,019.54	18,037,019.54
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2009 年末	
				调整前	调整后
资产总额 (元)	810,375,083.51	791,870,960.99	2.34	812,859,299.59	812,859,299.59
负债总额 (元)	451,008,365.87	414,515,156.33	8.80	442,668,608.79	442,668,608.79
归属于上市公司股东的所有者权 益 (元)	363,323,612.82	346,836,744.73	4.75	334,385,838.76	337,361,356.52
总股本 (股)	107,265,600.00	107,265,600.00	-	107,265,600.00	107,265,600.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年	
				调整前	调整后
基本每股收益 (元/股)	0.17	0.09	88.89	0.01	0.03
稀释每股收益 (元/股)	0.17	0.09	88.89	0.01	0.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/ 股)	0.02	0.08	-75.00	0.03	0.05
加权平均净资产收益率 (%)	5.25	2.77	2.48	0.24	0.83
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收 益率 (%)	0.53	2.55	-2.02	0.87	1.46
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.77	0.10	670.00	0.17	0.17
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末	
				调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.39	3.23	4.95	3.12	3.15
资产负债率 (%)	55.65	52.35	3.30	54.46	54.46

3.3 非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注 (如适用)	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	22,090,726.72	-	-12,325.92	-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 易性金融资产、交易性金融负债和可供出售	-520,833.33	-	599,574.01	-377,821.66

金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	143,111.42	-	168,518.10	75,093.78
所得税影响额	-4,930,564.89	-	347.22	4,686.59
少数股东权益影响额	-36,120.78	-	1,200.00	1,342,487.94
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
合计	16,746,319.14	-	757,313.41	-2,124,436.93

§ 4 股东持股情况和控制框图

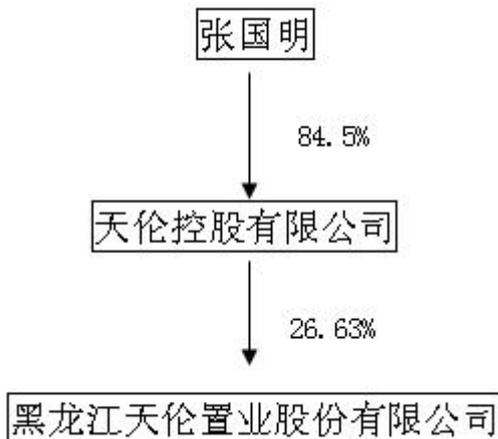
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	8,965	本年度报告公布日前一个月末股东总数	8,962		
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	境内一般法人	26.63	28,570,000	0	质押
平安信托有限责任公司-睿富一号	基金、理财产品等其他	4.29	4,600,000	0	无
上海国际信托有限公司-T-0301	境内非国有法人基金、理财产品等其他	4.21	4,520,200	0	无
深圳市禾海投资发展有限公司	境内一般法人	2.88	3,086,890	0	无
王芬琴	境内自然人	2.63	2,825,832	0	无
李爱娟	境内自然人	2.15	2,309,999	0	无
兴业国际信托有限公司-财富一期新型结构化证券投资集合资金信托	基金、理财产品等其他	1.51	1,616,101	0	无
赵宇红	境内自然人	1.32	1,420,755	0	无
申屠薇	境内自然人	1.01	1,084,927	0	无
姚桂明	境内自然人	0.79	847,500	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		
平安信托有限责任公司-睿富一号	4,600,000		人民币普通股		
上海国际信托有限公司-T-0301	4,520,200		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		
王芬琴	2,825,832		人民币普通股		
李爱娟	2,309,999		人民币普通股		
兴业国际信托有限公司-财富一期新型结构化证券投资集合资金信托	1,616,101		人民币普通股		
赵宇红	1,420,755		人民币普通股		
申屠薇	1,084,927		人民币普通股		
姚桂明	847,500		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。
------------------	---

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

(一) 报告期公司经营情况回顾						
1、报告期整体经营情况						
(1) 报告期整体经营情况概述						
2011 年，公司物业租赁业务继续保持良好态势；河南郑州地产项目成功转让，取得较好的投资收益；贵州煤矿项目达到联合试运转条件进入验收和报批程序；广西矿业项目股权纠纷胜诉。						
2011 年，公司实现营业收入 5,926.36 万元，比上年减少 481.92 万元，同比减少 7.52 %；实现利润总额 2,501.11 万元，比上年增加 1,377.09 万元，同比增加 122.51 %；实现净利润 1,863.22 万元，比上年增加 915.68 万元，同比增加 96.64 %。						
(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，租赁业务收入稳定，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生产条件，将改善公司的经营状况，提高公司的盈利能力。						
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	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	5,890.68	1,509.75	74.37	-8.08	-21.28	4.30
金属矿	-	23.25	-	-	-34.71	-
主营业务分产品情况						
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 (%)
天伦大厦	5,382.35	1,167.00	78.32%	1.57	15.84	-2.67

天誉花园五楼	508.33	342.75	32.57%	3.18	0.29	1.94
--------	--------	--------	--------	------	------	------

(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	5,890.68	1.71

(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	5,382.35	1,167.00	78.32
天誉花园五楼	508.33	342.75	32.57

(4) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(万元)	988.17	占采购总额比重 (%)	48.02
前五名销售客户销售金额合计(万元)	3,764.22	占销售总额比重 (%)	63.52

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	2011 年 12 月 31 日		2010 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	810,375,083.51	100.00	791,870,960.99	100	-
货币资金	258,961,843.01	31.96	77,371,886.06	9.77	22.19
预付账款	1,236,927.69	0.15	21,809,533.50	2.75	-2.60
存货	-	-	176,988,048.46	22.35	-22.35
在建工程	121,938,824.52	15.05	89,784,647.87	11.34	3.71
一年内到期的非流动负债	34,000,000.00	4.20	38,000,000.00	4.80	-0.60
长期借款	304,200,000.00	37.54	229,200,000.00	28.94	8.60
递延所得税负债	1,302,754.24	0.16	33,820,898.01	4.27	-4.11

变动原因说明：

- ①货币资金增加、相应占比上升系控股子公司本期转让河南新景致房地产有限公司股权，收回相关代垫款和股权转让款，以及本期银行贷款增加共同影响所致。
- ②预付款项减少、相应占比下降系本期转让河南新景致房地产有限公司股权，该公司账面预付账款不再纳入本期会计报表所致。
- ③存货减少、相应占比下降系本期转让河南新景致房地产有限公司股权，该公司账面存货不再纳入本期会计报表所致。
- 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减少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减少所致。

致。

⑥长期借款增加系广州润龙房地产有限公司本期新增贷款影响所致。

⑦递延所得税负债减少、相应占比下降系本期转让河南新景致房地产有限公司股权，该公司账面递延所得税负债不再纳入本期会计报表所致。

(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	2011 年 (元)	2010 年 (元)	同比增减率 (%)
销售费用	359,314.98	230,435.70	55.93
管理费用	15,263,772.03	11,942,495.63	27.81
财务费用	16,869,426.68	13,167,671.48	28.11
所得税费用	8,532,226.65	4,075,082.45	109.38

变动原因说明：

①本期销售费用和管理费用较上年增加，系公司招聘员工和调升职工薪酬，以及本期支付的审计评估费用增加共同影响所致。

② 财务费用较上年增加，系广州润龙房地产有限公司本期新增贷款导致利息支出相应增加所致。

③所得税费用较上年增加，系广州润龙房地产有限公司转让所持股权实现投资收益导致本期所得税费用相应增加所致。

4、现金流量构成情况

项目	2011 年 (元)	2010 年 (元)	同比增减额 (元)	同比增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	82,380,072.52	10,803,315.56	71,576,756.96	662.54
投资活动产生的现金流量净额	53,622,737.97	-15,214,775.03	68,837,513.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	44,438,043.76	-47,169,812.45	91,607,856.21	-

现金净流量变动原因说明：

(1) 经营活动产生的现金流量净额增加，系本期转让河南新景致房地产有限公司股权，收回相关代垫款所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额增加，系本期转让河南新景致房地产有限公司股权收回股权转让款，以及支付贵州六盘水吉源煤业有限公司工程款共同影响所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额增加，系本期贷款增加所致。

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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 53,467.74 万元，净资产 10,556.20 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 5,382.35 万元，实现营业利润 4,215.35 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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 20,138.06 万元，净资产 2,141.92 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。2011 年 4 月 15 日，经公司 2010 年度股东大会审议通过，转让公司所持其全部股权，产生投资收益 2,218.71 万元。

(4) 公司控股子公司广西田阳天伦矿业有限公司，经营范围为矿山勘探，矿产品购销（国家有专项规定的除外），凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营。注册资本 500 万元。截至 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 620.16 万元，净资产 -813.36 万元。报告期末项目纠纷公司胜诉，期间项目经营工作处于停顿状态，没有产生营业收入。

(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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 17,391.00 万元，净资产 -1,150.03 万元。报告期该项目达到联合试运转条件，进入验收和报批程序，尚未产生营业收入。

6、公允价值计量项目情况

公司交易性金融资产系购入的平安先锋基金，该项资产属于已上市开放式基金，公司采用相关时点交易所收盘价确定其公允价值。

(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；广西矿业项目争取尽快完成股权过户，恢复正常经营管理工作；贵州煤矿项目争取尽快完成验收工作，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 2012 年经营计划

2012 年，公司在确保天伦大厦等租赁项目稳健经营的前提下，争取广西矿业项目经营工作步入正轨，贵州煤矿项目争取能够达到生产要求，同时做好新项目的落实工作。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 1200 万元。2012 年公司项目的具体状况将视实际进展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 2012 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，矿业项目受内外部环境和条件影响，工作计划和进度存在不确定因素。

5.2 主营业务分行业、产品情况表（详见 5.1）**5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明**

适用 不适用

§ 6 财务报告**6.1 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

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

报告期公司根据经营需要，成立了控股子公司天和创展（北京）投资有限公司，同时转让了控股子公司河南新景致房地产有限公司的股权，导致合并范围发生变化。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

黑龙江天伦置业股份有限公司

二〇一二年四月二十一日