

证券代码：000711

证券简称：天伦置业

公告编号：2013-004

## 黑龙江天伦置业股份有限公司 2012 年度报告摘要

### 1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	天伦置业	股票代码	000711
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
电话	020-38303068	020-38303219	
传真	020-38303000	020-38303000	
电子信箱	zrt0001@sina.com	Jessie88520@hotmail.com	

### 2、主要财务数据和股东变化

#### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

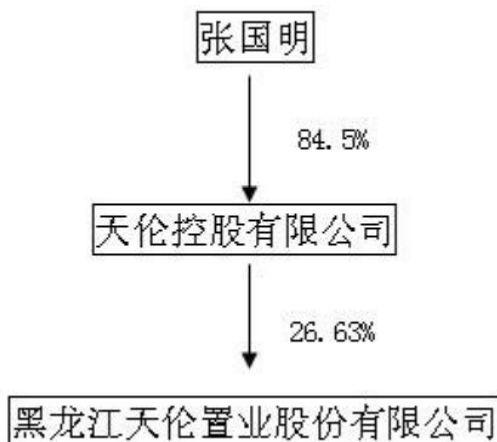
	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	61,264,649.70	59,263,610.02	3.38	64,082,839.12
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,198,683.16	18,632,180.09	-88.20	9,475,388.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,064,522.08	1,885,860.95	9.47	8,718,074.80
经营活动产生的现金流量净额（元）	24,373,528.53	82,380,072.52	-70.41	10,803,315.56
基本每股收益（元/股）	0.01	0.12	-91.67	0.06
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.12	-91.67	0.06
加权平均净资产收益率（%）	0.60	5.25	-4.65	2.77
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	778,149,150.00	810,375,083.51	-3.98	791,870,960.99
归属于上市公司股东的净资产（元）	365,522,295.98	363,323,612.82	0.61	346,836,744.73

#### (2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数	16,185	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	14,894		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况

					股份状态	数量
天伦控股有限公司	境内非国有法人	26.63	42,855,000	0	质押	42,855,000
深圳市禾海投资发展有限公司	境内非国有法人	2.54	4,080,335	0		
赵红莉	境内自然人	0.80	1,290,000	0		
陈文	境内自然人	0.73	1,173,196	0		
胡美娟	境内自然人	0.63	1,016,535	0		
倪国权	境内自然人	0.56	895,098	0		
夏秀娟	境内自然人	0.51	822,500	0		
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	基金、理财产品等	0.47	757,779	0		
沈丽红	境内自然人	0.47	751,700	0		
赵映	境内自然人	0.44	700,000	0		
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，境内自然人股东间及与境内非国有法人股东间关系未知。					

### (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 3、管理层讨论与分析

### (1)、概述

2012 年，公司在确保房地产管理业务稳健运营的同时，签订了合作开发海口地产项目框架合同，期望能够发挥自身专业优势改善公司业绩状况。公司全年的工作重心则主要集中于未来发展战略的探索与尝试。公司先行收购了吉源煤业剩余的全部股权，又斥资收购了小凹子煤矿 80% 的资产，初步明晰了公司的产业发展方向。

### (2)、主营业务分析

#### ①、概述

2012 年，公司实现营业收入 6,126.46 万元，比上年增加 200.10 万元，同比增加 3.38%；实现利润总额 333.73 万元，比上年减少 2167.38 万元，同比减少 86.66 %；实现净利润 219.87 万元，比上年减少 1643.35 万元，同比减少 88.20 %。

## ②、公司前期披露的发展战略和经营计划报告期进展回顾。

报告期公司基本实现了 2011 年年度报告披露的 2012 年公司发展战略和经营计划。

- a、房地产管理业务保持良好态势，稳定的租金回报保证了公司的主营业务收入。
- b、广西矿业项目报告期内完成了股权过户手续，补办相关证照手续成为当期的主要工作，恢复正常的经营管理工作尚需时日。
- c、贵州吉源煤矿项目完成了验收工作，取得了生产经营相关证照，但由于地质构造复杂等原因尚未产煤。
- d、做好新项目的落实工作。报告期公司通过合作和收购等方式，新增了海口项目和小凹子煤矿项目。

## (3)、公司未来发展展望

### ①、行业竞争格局和发展趋势

2013 年，公司的房地产管理业务有部分客户租赁合同期满，面对广州写字楼招租竞争激烈的市场状况，如何解决空置率、招租率和招租价格等实际问题，将成为决定公司当年租赁收入的关键。

2013 年，公司的贵州煤矿项目面临着重组整合的严峻挑战，不进则退，公司选择了前者。3 月 31 日前必须要突破贵州省煤炭行业重组规模底线，难度巨大，时间紧迫。能否完成兼并重组，关系到公司的产业转型，关系到公司未来的生存与发展。公司已经和正在为此进行着不懈地努力。

### ②、公司发展战略

未来几年或长期愿景，公司将着力发展煤矿产业，力争将煤矿产业打造成为公司的主营业务。

### ③、经营计划

2013 年，公司在力争天伦大厦等租赁项目稳健经营的同时，争取广西项目恢复正常经营管理工作，贵州煤矿项目达到兼并重组整合政策要求。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 4500 万元，预计成本 1600 万元。2013 年公司项目的实际进展情况将在今后的临时报告或定期报告中予以披露。

## (4)、可能面对的风险

- ①、公司房地产管理业务收入取决于招租率。公司将加强营销力度，丰富营销手段，签订营销工作责任状，力争尽快实现满租率。
- ②、煤矿项目要面对收购风险、政策风险、行政审批风险、经营管理风险、资金风险和市场风险，等等。总结过去几年经营矿业的经验教训，特别是 2012 年收购小凹子煤矿后，公司已经积累了一定的应对上述风险的能力与资源，基本能够实现风险控制。

#### 4、涉及财务报告的相关事项

##### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化的情况。

##### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

##### (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

①、由公司与子公司广州为众物业管理有限公司于 2012 年 6 月 28 日共同出资组建广州市天健投资有限公司。广州市天健投资有限公司注册资本为 1000 万元，公司现金出资 700 万元，占注册资本的 70%；广州为众物业管理有限公司现金出资 300 万元，占注册资本 30%。

②、由子公司广州天利达实业有限公司与子公司广州为众物业管理有限公司于 2012 年 7 月 25 日共同出资组建广州市众达房地产开发有限公司。广州市众达房地产开发有限公司注册资本为 1000 万元，广州天利达实业有限公司现金出资 700 万元，占注册资本的 70%；广州为众物业管理有限公司现金出资 300 万元，占注册资本 30%。

③、由子公司广州市天健投资有限公司于 2012 年 11 月 23 日全资组建贵州天伦矿业投资控股有限公司。贵州天伦矿业投资控股有限公司注册资本为 2000 万元。

④、由子公司贵州天伦矿业投资控股有限公司于 2012 年 12 月 21 日全资组建贵州永利贸易有限公司。贵州永利贸易有限公司注册资本为 100 万元。

⑤、由子公司贵州天伦矿业投资控股有限公司于 2012 年 12 月 21 日全资组建贵州工建贸易有限公司。贵州工建贸易有限公司注册资本为 100 万元。

⑥由子公司贵州天伦矿业投资控股有限公司于 2012 年 12 月 21 日全资组建贵州友成技术咨询有限公司。贵州友成技术咨询有限公司注册资本为 100 万元。

##### (4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

黑龙江天伦置业股份有限公司

二〇一三年三月二十三日