

证券代码：000711

证券简称：天伦置业

公告编号：2014-013

黑龙江天伦置业股份有限公司 2013 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

是 否

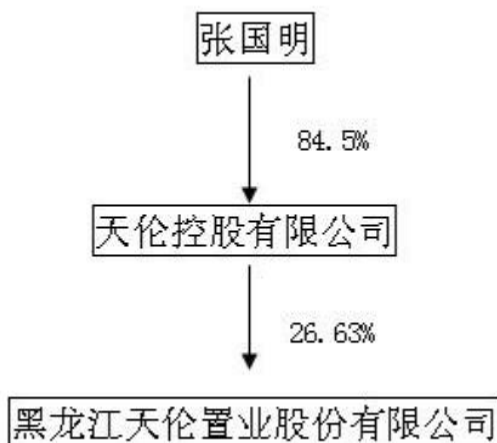
	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	63,207,343.57	61,264,649.70	3.17	59,263,610.02
归属于上市公司股东的净利润(元)	-27,437,219.92	2,198,683.16	-1,347.89	18,632,180.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-29,274,174.80	2,064,522.08	-1,517.96	1,885,860.95
经营活动产生的现金流量净额(元)	16,986,787.34	24,373,528.53	-30.31	82,380,072.52
基本每股收益(元/股)	-0.17	0.01	-1,800.00	0.12
稀释每股收益(元/股)	-0.17	0.01	-1,800.00	0.12
加权平均净资产收益率(%)	-8.09	0.60	-8.69	5.25
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	1,096,400,506.94	778,149,150.00	40.90	810,375,083.51
归属于上市公司股东的净资产(元)	325,410,960.08	365,522,295.98	-10.97	363,323,612.82

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	11,767	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	11,118
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
玉龙在线(北京)科技发展有限公司	境内非国有法人	2.24	3,605,578	0		
深圳市禾海投资发展有限公司	境内非国有法人	2.10	3,380,335	0		
中融国际信托有限公司—中融信北二号证券投资集合资金信托计划	其他	0.84	1,344,456	0		
徐开东	境内自然人	0.68	1,100,000	0		
胡美娟	境内自然人	0.63	1,016,535	0		
范钦彬	境内自然人	0.57	920,585	0		
倪国权	境内自然人	0.56	895,098	0		
张美玲	境内自然人	0.52	829,000	0		
李晴	境内自然人	0.50	800,000	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

2013年, 公司继续推进产业转型战略, 继2012年收购小凹子煤矿和吉源煤矿剩余股权之后, 报告期公司又相继收购了7家煤矿股权(或财产份额), 2014年1月, 又有7家煤矿归于公司名下。大举收购煤矿行为, 旨在满足贵州省煤矿企业兼并重组政策要求, 最终得到主体资格的确认。2014年3月初公司收到主体资格确认文件, 标志着公司的产业转型工作实现了阶段性目标, 取得了重要成果。

报告期内, 公司对于煤矿产业之外的其他项目同样给予高度重视, 以期能够改善公司资产与财务状况。面对年初天伦大

厦十层楼面合同到期撤场的招租考验，公司克服了广州租赁市场低迷和竞争激烈的不利局面，仍然能够完成年终百分之百的出租率，保证了公司主营业务收入的稳定。公司的海口合作项目，启动时间早于煤矿兼并重组政策的出台，当确定产业转型基调之后，公司快速终止了该合作项目，回笼资金用于矿产投资。广西项目由于诉讼原因造成多年无法正常经营以及诸多遗留问题，成为公司和投资者普遍关心的问题。对此，公司一方面积极协调办理相关工作，同时与股权转让方就违约责任多次商榷，就调减股权转让款事项达成共识，为公司挽回投资 1,400 万元。

(2)、主营业务分析

1)、概述

2013 年，公司实现营业收入 6,320.73 万元，比上年增加 194.27 万元，同比增加 3.17%；实现利润总额-2,784.68 万元，比上年减少 3,118.41 万元，同比减少 934.42%；实现净利润-2,743.72 万元，比上年减少 2,963.59 万元，同比减少 1,347.89%。

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 2012 年年度报告披露的 2013 年公司发展战略和经营计划。

①继续推进产业转型战略，按照相关政策要求，努力实现煤矿企业兼并重组主体资格，2014 年 3 月，公司得到了主体资格确认。

②克服大面积租赁合同到期空置率较高的不利局面，保持了租赁收入的基本稳定。

③广西矿业项目签署补充协议，调减股权转让款 1,400 万元，补办相关证照手续成为当期的主要工作。

(3)、公司未来发展展望

1)、行业竞争格局和发展趋势

报告期，公司着力打造煤矿企业兼并重组主体资格，基本确立了从事煤炭产业的发展方向。面对煤炭行业低迷、产业政策和生态文明建设的宏观调控环境，产业发展存在一定难度。公司将努力通过多种方式和手段，通过资本运作和加强煤矿经营管理工作，寻求适合自身条件的发展之路，以改善经营状况。

2)、公司发展战略

未来几年或长期愿景，公司将努力发展煤矿产业，将公司的主营业务定位于煤碳产业。

3)、经营计划

2014 年，公司在力争天伦大厦等租赁项目稳健经营的同时，重点抓好煤矿经营管理工作，提高煤矿产业收入。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 5,300 万元，预计成本 1,400 万元。2014 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)、资金需求说明

公司 2014 年项目所需资金将通过向金融机构借贷等方式筹集。

5)、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，确保实现满租率。

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，在收购多家煤矿之后，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没有发生变化。

(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)、公司于 2013 年 4 月 8 日组建了贵州天伦能源投资控股有限公司，注册资本为 5000 万元。
- 2)、公司于 2013 年 7 月 8 日组建了深圳前海天伦能源投资控股有限公司，注册资本为 5000 万元。
- 3)、控股子公司广州市天健投资有限公司收购贵州盘县水塘小凹子煤矿，并于 2013 年 9 月 30 日作为收购日纳入合并报表范围。

(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

二〇一四年四月二十六日