

主送机关：_____

编号：_____

黑 龙 江 天 伦 置 业 股 份 有 限 公 司

财 务 报 告

二 0 一 三 年 年 度 报 告

企业名称：黑龙江天伦置业股份有限公司 企业代码：12697697-3 企业负责人： 总会计师：
企业地址：哈尔滨市开发区天顺街副 68 号 开业时间：1993 年 3 月 财务负责人： 会计主管：

报出日期：____年____月____日

（一）审计报告

审计报告

广会审字[2014]G14000760013 号

黑龙江天伦置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的黑龙江天伦置业股份有限公司（以下简称“天伦置业”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表、合并及母公司现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是天伦置业管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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会计政策的恰当性和做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。

三、审计意见

我们认为，天伦置业的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天伦置业 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吉争雄

中国注册会计师：刘 清

中国 广州

二〇一四年四月二十四日

(二) 会计报表附后

(三) 会计报表附注

一、公司的基本情况

1. 公司历史沿革

黑龙江天伦置业股份有限公司（以下简称“公司或本公司”）1993年3月31日经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复[1993]303号文批准，由黑龙江省建设开发实业总公司、黑龙江惠扬房地产开发有限公司、哈尔滨龙江非标工具公司、黑龙江省城乡建设开发公司、黑河经济合作区房地产开发公司作为发起人，以定向募集的方式组建，总股本为3,600万元。1997年3月20日，经中国证券监督管理委员会以证监发字[1997]95号、[1997]96号文批准，公司向社会公众公开发行1,464万股境内上市内资股A股股票，并于同年4月11日在深圳证券交易所上市交易，总股本变更为5,064万元。2000年12月22日由黑龙江省工商行政管理局换发注册号为2300001100930的企业法人营业执照。

经股东大会审议通过，并报经中国证监会批准，本公司先后于1997年向全体股东每10股送3股、于1999年向全体股东每10股送3股转增2股、于1999年向社会公众股股东配售851.76万股，于2012年用资本公积向全体股东每10股转增5股。现注册资本和总股本为人民币16,089万元，法定代表人为许环曜。

2. 公司所属行业类别

公司所属行业为社会服务业。

3. 公司经营范围及主要产品

房地产开发与经营（三级），网络与电子信息技术开发应用，软件开发，对高新技术的投资，旅游基础设施投资经营管理，物业管理，自有房屋租赁，销售建材，化工原料（不含危险品及监控化学品），电子产品。

4. 公司法定地址

黑龙江省哈尔滨市经济技术开发区。

5. 公司的法定代表人

许环曜

6. 公司的基本组织架构

公司已根据《公司法》和公司章程的相关规定，设置了股东大会、董事会、监事会、总经理等组织机构。股东大会是公司的最高权力机构；董事会负责执行股东大会决议及公司日常管理经营的决策，并向股东大会负责；总经理负责公司的日常经营管理事务。

7. 财务报告的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 4 月 24 日批准对外报出。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则体系的要求，真实、公允地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量。

3. 会计期间

自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，母公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并报表采用的会计方法

公司合并会计报表的编制方法为按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的要求，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表及其他相关资料为依据，在抵销母公司与子公司、子公司相互间的债权与债务项目、内部销售收入和未实现的内部销售利润等项目，以及母公司对子公司权益性资本投资项目的数额与子公司所有者权益中母公司所持有的份额的基础上，合并各报表项目数额编制。少数股东权益、少数股东损益在合并报表中单独列示。子公司的主要会计政策按照母公司统一选用的会计政策确定。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项列示。

子公司所有者权益中属于少数股东权益的份额，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

(4) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、成本、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、成本、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、成本、费用、利润纳入合并利润表。

7. 现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

对发生的外币交易按交易发生当日中国人民银行公布的市场汇价的中间价折合为人民币记账；在资产负债表日，分外币货币性项目和非货币性项目进行处理，对于外币货币性项目按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇价的中间价进行调整，并按照资产负债表日汇率折合的记账本位币金额与初始确认时或者前一资产负债表日汇率折合的记账本位币金额之间的差额计入当期损益；对于以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生当日的中国人民银行公布的市场汇价的中间价折算，不改变其记账本位币金额。与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按照借款费用资本化的原则进行处理。

在进行外币报表折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

9. 金融资产和金融负债的核算方法

一金融资产的分类：

本公司根据持有资产的目的、业务本身性质及风险管理要求，将金融资产在初始确认时划分为四类：

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；
- (2) 持有至到期投资：到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产；
- (3) 应收款项：在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产
- (4) 可供出售金融资产。

—金融负债的分类：

本公司根据业务本身性质及风险管理要求，将金融负债在初始确认时划分为两类：

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- (2) 其他金融负债。

—金融资产和金融负债的计量：

(1) 初始计量

企业初始确认金融资产或金融负债，应当按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

(2) 金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：按照公允价值进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。

可供出售金融资产：按照公允价值进行后续计量，除与套期保值有关外，其变动直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认转出时，计入当期损益。

持有至到期投资、应收款项：采用实际利率法，按摊余成本计量。在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益，但该金融资产被指定为套期项目的除外。

（3）金融负债的后续计量

采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量。但是，下列情况除外：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，应当按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

② 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，应当按照成本计量。

③ 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，应当在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

—按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；

—初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法：

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，应当终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不应终止确认该金融资产。在判断是否已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方时，应当比较转移前后该金融资产未来现金流量净现值及时间分布的波动使其面临的风险。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 所转移金融资产的账面价值；

② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 终止确认部分的账面价值；

② 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所该金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融资产的减值

本公司年末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。计提减值准备时，对单项金额重大的进行单独减值测试；对单项金额不重大的，在具有类似信用风险特征的金融资产组中进行减值测试。主要金融资产计提减值准备的具体方法分别如下：

—可供出售金融资产能以公允价值可靠计量的，以公允价值低于账面价值部分计提减值准备，计入当期损益；可供出售金融资产以公允价值不能可靠计量的，以预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值部分计提减值准备，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。

—持有至到期的投资以预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值部分计提减值准备，计入当期损益。

10. 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单项金额重大的应收账款及其他应收款是指单项金额超过 100 万的应收账款和单项金额超过 50 万的其他应收款。

期末对于单项金额重大的应收账款及其他应收款运用个别认定法来评估资产减值损失，单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

(2) 按组合计提坏账准备应收账款

组合的确定依据和计提方法：除单项金额超过 100 万的应收账款和单项金额超过 50 万的其他应收款外的单项金额不重大应收款项，以及经单独测试未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄组合计提坏账准备。组合中，采用账龄分析法计提坏账准备：

(3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

应收账款账龄	应收账款坏账计提比例	其他应收款账龄	其他应收款坏账计提比例
未到期（信用期内）	5%	未到期（信用期内）	5%
1 年以内	5%	1 年以内	5%
1-2 年	10%	1-2 年	10%
2-3 年	30%	2-3 年	30%
3-4 年	50%	3-4 年	50%
4-5 年	80%	4-5 年	80%
5 年以上	100%	5 年以上	100%

(4) 合并报表范围内的关联方往来不计提坏账准备。

(5) 预付款项计提方法如下:

预付款项按个别计提法, 对账龄超过一年的预付款项运用个别认定法单独进行减值测试, 经测试发生了减值的, 按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确定减值损失, 计提坏账准备。

11. 存货核算方法

(1) 存货的分类

对于房地产开发行业, 存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地, 非房地产开发产品分为原材料、半成品、产成品、在产品、库存商品、低值易耗品等六大类。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业; 在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业; 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地, 项目整体开发时全部转入在建开发产品, 项目分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品, 后期未开发土地仍保留在本项目。

对于煤矿资源行业, 存货分为配件及货存商品。

(2) 发出存货的计价方法

公共配套设施按实际成本计入开发成本, 完工时转入可售物业的成本。

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留, 列入“其他应付款”, 待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时, 支付给施工单位。

购入原材料按实际成本入账, 发出原材料的成本采用加权平均法核算; 入库产成品按实际生产成本核算, 发出产成品采用加权平均法核算, 低值易耗品采用一次摊销法核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本低于其可变现净值的差额确定。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

(4) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

确定可变现净值的依据：产成品和用于出售的材料等直接用于出售的，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，则分别确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：期末在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额计提存货跌价准备。但对为生产而持有的材料等，如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料仍然按成本计量，如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量。

(5) 存货的盘存制度：

存货采用永续盘存制，并定期盘点存货。

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品的摊销方法：低值易耗品采用一次摊销法摊销。

包装物的摊销方法：包装物采用一次摊销法摊销。

12. 长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列原则确定其投资成本：同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的投资成本。

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要的支出，但实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

投资人投入的长期股权投资，投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认方法

后续计量：本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

损益确认方法：采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有被投资单位实现净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(3) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

13. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按成本模式计量的投资性房地产、出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认相应的减值损失。

14. 固定资产

(1) 固定资产的初始计量

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产的分类：本公司的固定资产分为：房屋建筑物、构筑物、机器设备、运输工具、办公设备和其他设备。

固定资产折旧一般采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限及预计残值(原价的 5%) 确定其折旧率。固定资产折旧政策如下：

类 别	估计使用年限	年折旧率%
(1) 房屋建筑	30-40	2.375-3.16
(2) 构筑物(井巷工程除外)	5-10	9.5-19
(1) 机器设备	5-20	4.75-19
(2) 运输工具	5-10	9.5-19
(3) 办公设备	5-10	9.5-19
(4) 其他设备	5-10	9.5-19

煤矿矿井下构筑物（井巷工程）在完工后采用产量法计提折旧。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备的计提方法

资产负债表日对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，不得转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。

满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，通常是租赁期大于、等于资产使用年限的 75%，但若标的物系在租赁开始日已使用期限达到可使用期限 75% 以上的旧资产则不适用此标准；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。通常是租赁最低付款额的现值大于、等于资产公允价值的 90%；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：按照实质重于法律形式的要求，企业应将融资租入资产作为一项固定资产计价入账，同时确认相应的负债，并计提固定资产的折旧。在租赁期开始日，承租人应当将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值；承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用也计入资产的价值。

15. 在建工程

(1) 在建工程的分类

在建工程以立项项目分类核算

(2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，在达到预定可使用状态时转作固定资产。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并计提固定资产的折旧，待办理了竣工决算手续后再对原估计值进行调整。

(3) 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日对在建工程逐项进行检查，对长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的或所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性以及其他足以证明在建工程已经发生减值情形的，按单项在建工程可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。减值准备一旦提取，不得转回。

16. 借款费用

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足以下条件时予以资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化应当继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额，并应当在资本化期间内，将其计入符合资本化条件的资产成本。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额应当按照下列公式计算：

一般借款利息费用资本化金额=累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数×所占用一般借款的资本化率

所占用一般借款的资本化率=所占用一般借款加权平均利率

=所占用一般借款当期实际发生的利息之和÷所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数=∑（所占用每笔一般借款本金×每笔一般借款在当期所占用的天数/当期天数）

17. 无形资产核算方法

(1) 无形资产的计量

无形资产同时满足下列条件的，予以确认：①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计价

①外购无形资产的成本，按使该项资产达到预定用途所发生的实际支出计价。

②内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益，开发阶段的支出，能够符合资本化条件的，确认为无形资产成本。

③投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按换入无形资产的公允价值入账。

⑤非货币性交易投入的无形资产，以该项无形资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

⑥接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费计价；捐赠方没有提供有关凭据的，如果同类或类似无形资产存在活跃市场的，按同类或类似无形资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费，作为实际成本；如果同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值，作为实际成本；自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费，聘请律师费等费用，作为实际成本。

(3) 无形资产的摊销方法

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内按直线法摊销，来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，企业应当综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产，不作摊销，并于每会计年度内对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，应当估计其使用寿命，并按使用寿命有限的无形资产核算方法进行处理。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但以下情况除外：①有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产；②可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算并按法定受益期摊销。

公司购入的采矿权，在基建过程中（未正式完工出煤）采用直线法按受益期进行摊销。在采矿开始投入运营时的余值按产量法进行摊销。

(4) 划分研究开发项目研究阶段支出和开发阶段的支出的具体标准

公司将内部研究开发项目区分为研究阶段和开发阶段：研究阶段是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查阶段。开发阶段是指已完成研究阶段，在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段。

公司根据上述划分研究阶段、开发阶段的标准，归集相应阶段的支出。研究阶段发生的支出应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，在同时满足下列条件时，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- ③无形资产产生未来经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；无形资产将在内部使用时，证明其有用性。
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算并按法定受益期摊销。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上的各项费用，以实际发生的支出入账并在其预计受益期内按直线法平均法进行摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行精算并初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。③公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

20. 收入

(1) 销售商品

销售商品的收入, 在下列条件均能满足时予以确认: ①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方; ②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施控制; ③与交易相关的经济利益很可能流入公司; ④相关的收入和已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下, 公司于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。如提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 应当分别处理: ①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本; ②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 应当将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指: ①收入金额能够可靠计量; ②相关经济利益很可能流入公司; ③交易的完工进度能够可靠地确定; ④交易已发生和将发生的成本能够可靠计量。

(3) 让渡资产使用权

公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

公司根据不同的业务分类确定的具体收入方法如下:

(1) 房地产销售收入: 房地产销售在房地产完工并验收合格, 达到了销售合同约定的交付条件。在公司取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排), 以及买方签收了收楼确认书时, 确认销售收入的实现。公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目, 待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

(2) 物业出租收入： 物业出租按与承租方签定的合同或协议规定在租赁期内按直线法确认物业出租收入的实现。

(3) 矿产产品销售收入： 公司在矿产品发出并经买方验货签收后，确认营业收入的实现。

21. 政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用企业所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

(1) 递延所得税资产的确认

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易

中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：A：该项交易不是企业合并；B：交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回；未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

1、商誉的初始确认；

2、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

① 该项交易不是企业合并；

② 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

3、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

① 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

② 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：A：企业合并；B：直接在所有者权益中确认的交易或事项。

23. 经营租赁、融资租赁

(1) 融资租赁的主要会计处理

承租人的会计处理：在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

出租人的会计处理：在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

24. 利润分配政策

公司税后利润按以下顺序进行分配：

- (1) 弥补以前年度亏损。
- (2) 按净利润的 10%提取法定盈余公积金。
- (3) 经股东会决议，可提取任意盈余公积金。
- (4) 剩余利润根据股东会决议进行分配。

25. 会计政策及会计估计变更

公司报告期内不存在会计政策及会计估计变更。

26. 前期会计差错更正

公司报告期内不存在前期会计差错更正。

三、税项

主要税种及税率：

1、流转税及附加税费

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
----	---------	-------	----

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
营业税	应税收入	5%	
增值税	应税收入	17%、3%	
城市维护建设税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	
地方教育费附加	应交流转税额	2%	
堤围防护费	应税收入	0.1%	
资源税	采原煤数量	6.35 元/吨	
房产税		1.2%、12%	
土地增值税		2%	预征率 2%，清算时按 30%-60%的超率累进税率

2、企业所得税

公司名称	税率	备注
黑龙江天伦置业股份有限公司	25%	
广州为众物业管理有限公司	25%	
广州润龙房地产有限公司	25%	
广州天利达实业有限公司	25%	

公司名称	税率	备注
贵州六盘水吉源煤矿有限公司		*1
广西田阳天伦矿业有限公司	25%	
广西凤山天伦矿业有限公司	25%	
天和创展（北京）投资有限公司	25%	
贵州天伦矿业投资控股有限公司	25%	
广州市天健投资有限公司	25%	
广州市众达房地产开发有限公司	25%	
贵州永利贸易有限公司	25%	
贵州工建贸易有限公司	25%	
贵州友成技术咨询有限公司	25%	
贵州盘县水塘小凹子煤矿		*2
贵州天伦能源投资控股有限公司	25%	
深圳前海天伦能源投资控股有限公司	25%	

*1 根据 2010 年 1 月 22 日水城县国家税务局《关于贵州六盘水吉源煤业有限公司企业所得税征管情况说明》，本公司子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司自 2008 年度起企业所得税划归地税征管；根据水城县地方税务局的规定，所得税的征收采用核定应税所得率征收方式，该地区煤炭产品应纳税所得

额为计税基价*30%。

*2 根据水塘当地地方税务局的规定，所得税的征收采用核定应税所得率征收方式，该地区煤炭产品应纳所得税额为原煤销售金额*7.7%。

四、企业合并和合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司

(2) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司和其他单位

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本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份额后的余额
广西田阳天伦矿业有限公司	有限公司	广西田阳	矿产品生产	500 万	矿山勘探、矿产品购销	3800 万	-	55%	55%	是	-485 万	56 万	-
贵州六盘水吉源煤业有限公司	有限公司	贵州	煤矿开采销售	1000 万	煤矿的开采和销售	1380 万	-	100%	100%	是	-	58 万	-
贵州盘县水塘小凹子煤矿	私营企业	贵州	煤矿开采销售	20 万元	煤矿的开采和销售	30324 万	-	80%	80%	是	6,962 万	35 万	-

其中：非同一控制下企业合并中商誉的金额和确定方法

子公司名称	商誉
广西田阳天伦矿业有限公司	37,145,823.98
贵州六盘水吉源煤业有限公司	1,108,525.41
贵州盘县水塘小凹子煤矿	23,519,316.57
合 计	61,773,665.96

*商誉的确定方法：收购日，投资成本超过公司应占有的可辨认净资产公允价值份额的部分。

(3) 通过设立或投资方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本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份额后的余额
广州天利达实业有限公司	有限公司	广州	投资	2200 万	利用自有资金投资。加工、生产：建筑材料，装饰材料（另设分支机构经营）。销售：建筑材料	2198.83 万	100%	100%	是	-	-	-
广州为众物业管理有限公司	有限公司	广州	物业管理	50 万	物业管理，房屋租赁，停车场管理，室内水电安装，室内装饰，清洁服务	50 万	100%	100%	是	-	-	-
广州润龙房地产有限公司	有限公司	广州	房产销售	8000 万	利用自有资金投资房地产。销售：建筑材料。房地产信息咨询服务。	8257.59 万	100%	100%	是	-	-	-
广西凤山天伦矿业有限公司	有限公司	广西凤山	矿产品生产	500 万	矿山勘探、矿产品购销	500 万	55%	55%	是	-44 万	-	-
天和创展（北京）投资有限公司	有限公司	北京	项目投资	1000 万	项目投资；投资咨询；投资管理；资产管理	726 万	72.60%	72.60%	是	216 万	53 万	-
广州市天健投资有限公司	有限公司	广州	项目投资	1000 万	房地产项目，矿业项目，实业项目、建设工程项目的投资。项目投资管理及咨询	1000 万	100%	100%	是	-	-	-
贵州天伦矿业投资控股有限公司	有限公司	六盘水	项目投资	2000 万	矿业项目投资及开发；矿产品销售	2000 万	100%	100%	是	-	-	-
广州市众达房地产开发有限公司	有限公司	广州	房地产开发	1000 万	房地产开发；利用自有资金投资房地产；房地产信息咨询；房屋租赁销售建筑材料	1000 万	100%	100%	是	-	-	-
贵州永利贸易有限公司	有限公司	六盘水	材料销售	100 万	建材（不含木材）、矿山设备及配件销售	100 万	100%	100%	是	-	-	-

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本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份额后的余额
贵州工建贸易有限公司	有限公司	六盘水	设备销售	100 万	煤矿机械装备及矿用锚喷支护产品等的矿山设备的销售	100 万	100%	100%	是	-	-	-
贵州友成技术咨询有限公司	有限公司	六盘水	技术咨询	100 万	煤炭工程、开采技术推广；行业政策咨询及资讯与培训服务	100 万	100%	100%	是	-	-	-
贵州天伦能源投资控股有限公司	有限公司	贵阳	投资控股	5000 万	能源开发项目投资；房地产开发；销售；建筑材料	5000 万	100%	100%	是	-	-	-
深圳前海天伦能源投资控股有限公司	有限公司	深圳	投资控股	5000 万	矿产资源投资、建设工程项目投资、项目投资管理与咨询。	5000 万	100%	100%	是	-	-	-

2、报告期合并报表范围的变更情况

①由黑龙江天伦置业股份有限公司于 2013 年 4 月 8 日组建了贵州天伦能源投资控股有限公司。贵州天伦能源投资控股有限公司注册资本为 5000 万元。

②由黑龙江天伦置业股份有限公司于 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。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由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。

3、报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	会计期间	合并当期期末净资产	合并当期净利润
贵州天伦能源投资控股有限公司	2013	4985.72 万	-14.28 万
深圳前海天伦能源投资控股有限公司	2013	4999.53 万	-0.47 万
贵州盘县水塘小凹子煤矿	2013	34810.23 万	-176.28 万

(2) 报告期内无发生不再纳入合并范围的主体。

4、本期发生的同一控制下企业合并

报告期内无发生同一控制下企业合并。

5、本期发生的非同一控制下企业合并

子公司广州天健投资有限公司与兰天雷于 2012 年签订资产转让协议，约定收购兰天雷所持有的贵州盘县水塘小凹子煤矿的 80% 权益。协议中约定，成立新公司并由新公司接收煤矿的约定资产，之后新公司的股比例的 80% 由广州天健投资有限公司直接持有。

贵州煤炭行业于 2012 年开始根据当地政府令进行煤业重整，有关煤业的股权交接和重整等的相关指令仍未明晰，因此双方未能按约定如期完成设立公司接受资产等程序。截至 2013 年 9 月 30 日，该收购已达到以下阶段：子公司广州天健投资有限公司已支付了约定价款的 91%；天伦置业所属的运营团队已接管煤矿的主要的运营事项；贵州盘县水塘小凹子煤矿的核心资产—采矿权证已于 2013 年 9 月完成过户至天伦置业下属的贵州天伦矿业投资有限公司名下并正式运营。由此，管理层将 2013 年 9 月 30 日视同为正式收购日将贵州盘县水塘小凹子煤矿业务纳入合并范围。

6、未纳入合并范围的子公司情况

报告期内无未纳入合并范围的子公司。

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2013. 12. 31			2012. 12. 31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金	-	-	270, 190. 65	-	-	245, 877. 74
银行存款	-	-	21, 809, 055. 44	-	-	31, 754, 361. 74
其他货币资金	-	-	16, 573, 193. 54	-	-	7, 283, 067. 60
合计	-	-	38, 652, 439. 63	-	-	39, 283, 307. 08

(1) 截至报告期末，公司银行存款中限制用途的资金为矿山环境治理恢复保证金和安全生产风险抵押金，金额为 16,573,193.54 元，情况详见附注五、19 所有权受到限制的资产。

(2) 截至报告期末，除上述限制性资金外，公司货币资金期末余额中无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

项目	2013. 12. 31 公允价值	2012. 12. 31 公允价值
1. 交易性债券投资	-	-
2. 交易性权益工具投资	-	-
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	4,632,936.51
4. 衍生金融资产	-	-
5. 套期工具	-	-
6. 其他	-	-
合计	-	4,632,936.51

截至报告期末，本公司不存在变现有限制的交易性金融资产。

3、应收票据

种 类	2013. 12. 31	2012. 12. 31
银行承兑汇票	500,000.00	-

种 类	2013. 12. 31	2012. 12. 31
商业承兑汇票	-	-
合计	500,000.00	-

(1) 截至报告期末，本公司不存在已质押的应收票据。

(2) 截至报告期末，本公司不存在因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据。

4、应收账款

(1) 应收账款按类别列示如下：

类别	2013. 12. 31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	116,301.60	100.00	5,815.08	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	116,301.60	100.00	5,815.08	5.00
类别	2012. 12. 31			

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	615,268.60	100.00	30,763.43	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	615,268.60	100.00	30,763.43	5.00

(2) 组合中采用账龄分析法计提坏账准备明细如下:

账龄	2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	116,301.60	100.00	5,815.08	615,268.60	100.00	30,763.43
合计	116,301.60	100.00	5,815.08	615,268.60	100.00	30,763.43

(3) 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提。

(4) 应收账款金额期末无外币余额。

(5) 截至报告期末，应收账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款及其他关联方款项。

(6) 应收账款期末前五名客户列示如下：

单位名称	与公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
盘县铭杰煤矸石洗选有限公司	客户	57,650.50	一年以内	49.57
广东发展银行	客户	40,600.00	一年以内	34.91
永亨银行	客户	4,000.00	一年以内	3.44
施克传感器	客户	4,000.00	一年以内	3.44
诺特软件	客户	4,000.00	一年以内	3.44
合计		110,250.50		94.80

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,562,776.52	99.05	1,060,599.42	62.74

账龄结构	2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1-2 年	15,000.00	0.95	584,000.00	34.54
2-3 年	-	-	30,000.00	1.77
3-4 年	-	-	16,000.00	0.95
4-5 年	-	-	-	-
减：坏账准备	156,620.40	-	-	-
合计	1,421,156.12	100.00	1,690,599.42	100.00

(2) 预付款项金额期末无外币余额。

(3) 预付款项金额前五名单位明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	说明
山东沃田重工有限公司	业务关系	360,000.00	1 年以内	合同未执行完毕
盘县供电局	业务关系	189,563.51	1 年以内	合同未执行完毕
六盘水市气象科技服务中心	业务关系	140,000.00	1 年以内	合同未执行完毕
杜学金	业务关系	118,937.21	1 年以内	合同未执行完毕

贵州润和科技有限公司	业务关系	114,260.00	1 年以内	合同未执行完毕
合计		922,760.72		

(4) 截至报告期末，对预计无法收回的预付账款进行个别认定，全额计提坏账准备。

(5) 截至报告期末，预付款项余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款及其他关联方款项。

6、其他应收款

(1) 其他应收款按类别列示如下：

类别	2013. 12. 31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,303,766.17	41.08	2,000,000.00	37.71
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	7,439,396.01	57.62	900,071.82	12.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	167,642.80	1.30	167,642.80	100.00
合计	12,910,804.98	100.00	3,067,714.62	23.76
类别	2012. 12. 31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	5,813,264.46	100.00	348,006.96	5.99
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	5,813,264.46	100.00	348,006.96	5.99

(2) 组合中采用账龄分析法计提坏账准备明细如下:

账龄	2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	1,619,211.68	21.77	81,760.60	5,108,404.46	87.87	152,670.22
1-2年	5,133,024.33	69.00	513,302.43	556,731.63	9.58	55,673.16
2-3年	542,731.63	7.30	162,819.49	2,851.10	0.05	1,445.11
3-4年	1,551.10	0.02	775.55	3,317.60	0.06	658.80
4-5年	3,317.60	0.04	2,654.08	22,000.00	0.38	17,600.00
5年以上	139,559.67	1.87	139,559.67	119,959.67	2.06	119,959.67
合计	7,439,396.01	100.00	900,871.82	5,813,264.46	100.00	348,006.96

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提。

内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
北京国新投资管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计收回可能性不大

中天凯旋（北京）投资有限公司	2,055,000.00	-	0.00	小股东投入至子公司的权益大于账面余额，预计可全额收回。
兰天雷	1,248,766.17	-	0.00	小股东投入至子公司的权益大于账面余额，预计可全额收回。
备用金	167,642.80	167,642.80	100.00	待核销备用金
合计	5,471,408.97	2,167,642.80	100.00	

(4) 其他应收款金额期末无外币余额。

(5) 截至报告期末，其他应收款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款及其他关联方款项。

(6) 其他应收款期末前五名列示如下：

单位名称	与公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
贵州天泰能源开发有限公司	无关联关系	5,000,000.00	1-2 年	38.73
中天凯旋（北京）投资有限公司	子公司其他股东	2,055,000.00	1-2 年	15.92
北京国新投资管理有限公司	无关联关系	2,000,000.00	1-2 年	15.49
兰天雷	子公司其他股东	1,248,766.17	1 年以内	9.67
广东发展银行	无关联关系	314,496.00	1 年以内	2.43
合计		10,618,262.17		82.24

7、存货

项目	2013. 12. 31			2012. 12. 31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1, 042, 597. 79	-	1, 042, 597. 79	-	-	-
库存商品	-	-	-	-	-	-
合计	1, 042, 597. 79	-	1, 042, 597. 79	-	-	-

8、其他流动资产

项目	2013. 12. 31	2012. 12. 31
待抵扣进项税及其他附加税	1, 262, 768. 80	614, 798. 24
合计	1, 262, 768. 80	614, 798. 24

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
一、投资性房地产原值合计	397, 521, 291. 65		19, 542, 453. 35	377, 978, 838. 30
1、房屋建筑物	397, 521, 291. 65		19, 542, 453. 35	377, 978, 838. 30
二、投资性房地产累计折旧合计	74, 353, 805. 34	10, 181, 410. 80	5, 853, 933. 28	78, 681, 282. 86
1、房屋建筑物	74, 353, 805. 34	10, 181, 410. 80	5, 853, 933. 28	78, 681, 282. 86
三、投资性房地产账面净值合计	323, 167, 486. 31	-	-	299, 297, 555. 44

项目	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
1、房屋建筑物	323, 167, 486. 31	-	-	299, 297, 555. 44
四、投资性房地产减值准备合计	6, 331, 179. 10	-	-	6, 331, 179. 10
1、房屋建筑物	6, 331, 179. 10	-	-	6, 331, 179. 10
五、投资性房地产账面价值合计	316, 836, 307. 21	-	-	292, 966, 376. 34
1、房屋建筑物	316, 836, 307. 21	-	-	292, 966, 376. 34

(2) 公司的投资性房产均按成本模式计量，本报告期末无迹象表明减值；

(3) 报告期内不存在未办妥产权证书的投资性房地产；

(4) 上述投资性房地产抵押情况详见附注五、19 所有权受到限制的资产。

10、固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项目	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
一、固定资产原值合计	43, 206, 420. 83	47, 404, 975. 97	285, 430. 00	90, 325, 966. 80
1、房屋建筑物	18, 450, 333. 16	-	-	18, 450, 333. 16
2、构筑物		36, 605, 949. 37	-	36, 605, 949. 37
3、机器设备	19, 422, 467. 98	9, 158, 455. 88	221, 940. 00	28, 358, 983. 86
4、运输工具	3, 484, 652. 78	1, 214, 848. 58	-	4, 699, 501. 36
5、其他设备	1, 848, 966. 91	425, 722. 14	63, 490. 00	2, 211, 199. 05

项目	2012. 12. 31	本期增加		本期减少	2013. 12. 31
		本期新增	本期计提		
	-			-	-
二、累计折旧合计	13,056,608.85	2,923,681.64	3,816,728.46	79,124.36	19,717,894.59
1、房屋建筑物	1,967,793.64	-	870,004.92	-	2,837,798.56
2、构筑物	-	734,753.21	202,572.83	-	937,326.04
3、机器设备	7,474,643.62	2,101,071.96	2,075,146.11	18,988.41	11,631,873.28
4、运输工具	2,247,265.84	78,877.97	488,052.57	18,212.45	2,795,983.93
5、其他设备	1,366,905.75	8,978.50	180,952.03	41,923.50	1,514,912.78
三、固定资产账面净值合计	30,149,811.98		-	-	70,608,072.21
1、房屋建筑物	16,482,539.52		-	-	15,612,534.60
2、构筑物	-		-	-	35,668,623.33
3、机器设备	11,947,824.36		-	-	16,727,110.58
4、运输工具	1,237,386.94		-	-	1,903,517.43
5、其他设备	482,061.16		-	-	696,286.27
四、固定资产减值准备合计	-		-	-	-
五、固定资产账面价值合计	30,149,811.98		-	-	70,608,072.21
1、房屋建筑物	16,482,539.52		-	-	15,612,534.60
2、房屋构筑物	-		-	-	35,668,623.33
3、机器设备	11,947,824.36		-	-	16,727,110.58
4、运输工具	1,237,386.94		-	-	1,903,517.43
5、其他设备	482,061.16		-	-	696,286.27

- (2) 本期折旧额为 3,816,728.46 元;
- (3) 报告期末无通过融资租赁租入的固定资产及经营租赁租出的固定资产;
- (4) 报告期末本公司无未办妥产权证书的固定资产情况;
- (5) 报告期末不存在固定资产可收回金额低于账面价值而需计提减值准备的情形。
- (6) 报告期由于非同一控制下合并导致固定资产原值增加额为: 43,087,393.01, 累计折旧增加额为: 2,923,681.64。

11、在建工程

(1) 在建工程明细情况

项目	2013. 12. 31			2012. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
煤矿巷道工程	166,864,969.11	-	166,864,969.11	138,553,727.55	-	138,553,727.55
合计	166,864,969.11	-	166,864,969.11	138,553,727.55	-	138,553,727.55

(2) 在建工程明细项目基本情况及增减变动如下:

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数
煤矿巷道工程	2.1 亿	138,553,727.55	28,311,241.56	-	-	79.46	79.04	26,290,983.23	8,086,843.79	7.45	自筹、借款	166,864,969.11
合计	2.1 亿	138,553,727.55	28,311,241.56	-	-	79.46	79.04	26,290,983.23	8,086,843.79	7.45	自筹、借款	166,864,969.11

(3) 报告期末不存在在建工程可收回金额低于账面价值而需计提减值准备的情形;

(4) 重大工程的进度情况:

截至报告期末, 本公司属子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司的煤矿巷道工程, 已探明可采各煤层, 尚需建设巷道通往各煤层的回风、运输、瓦斯排放与排水系统。

12、工程物资

项目	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
工程物资	1, 583, 842. 55	5, 275, 861. 21	4, 880, 031. 55	1, 979, 672. 21
合计	1, 583, 842. 55	5, 275, 861. 21	4, 880, 031. 55	1, 979, 672. 21

13、无形资产

(1) 无形资产明细如下:

项目	取得方式	2012. 12. 31	本期增加额		本期减少额	2013. 12. 31
一、原值合计		22, 908, 174. 07	319, 939, 508. 00		-	342, 847, 682. 07
采矿权	购买	17, 390, 169. 43	319, 839, 500. 00		-	337, 229, 669. 43
土地使用权	购买	5, 518, 004. 64	100, 008. 00		-	5, 618, 012. 64
		2012. 12. 31	本年增加	本年计提	本期减少额	2013. 12. 31
二、累计摊销合计		8, 001, 916. 67	26, 056. 60	1, 603, 824. 97	-	9, 631, 798. 24
采矿权		7, 418, 282. 88	26, 056. 60	1, 493, 420. 35	-	8, 937, 759. 83
土地使用权		583, 633. 79	-	110, 404. 62	-	694, 038. 41
三、账面价值合计		14, 906, 257. 40		-	-	333, 215, 883. 83
采矿权		9, 971, 886. 55		-	-	328, 291, 909. 60
土地使用权		4, 934, 370. 85		-	-	4, 923, 974. 23

(2) 土地使用权原值为贵州六盘水吉源煤业有限公司缴交给当地财政的土地征地及购买款，至报告期末土地使用权证仍在办理过程中。

(3) 报告期末无单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的情况而需计提减值准备情形。

14、商誉

被投资单位名称	2012. 12. 31	本期增减变动	2013. 12. 31	期末减值准备
广西田阳天伦矿业有限公司	37, 145, 823. 98	-	37, 145, 823. 98	-
贵州六盘水吉源煤业有限公司	1, 108, 525. 41	-	1, 108, 525. 41	-
贵州盘县水塘小凹子煤矿	-	23, 519, 316. 57	23, 519, 316. 57	-
合计	38, 254, 349. 39	23, 519, 316. 57	61, 773, 665. 96	-

15、长期待摊费用

项目	2012. 12. 31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2013. 12. 31
固定资产改良支出	5, 590, 004. 00	6, 450, 021. 00	1, 479, 996. 00	-	10, 560, 029. 00
合计	5, 590, 004. 00	6, 450, 021. 00	1, 479, 996. 00	-	10, 560, 029. 00

长期待摊费用中的固定资产改良支出按 5 年摊销。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

项目	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
递延所得税资产：				
折旧政策会计与税务差异的影响数	846,931.71	-	-	846,931.71
合计	846,931.71	-	-	846,931.71
递延所得税负债：				
采矿权账面值大于计税值影响数	1,160,635.59	-	1,160,635.59	-
合计	1,160,635.59	-	1,160,635.59	-

(2) 未确认递延所得税资产明细：

项 目	2013. 12. 31	2012. 12. 31
可抵扣暂时性差异	3,230,150.10	378,770.39
可弥补亏损金额	65,212,425.36	16,830,579.97
合计	68,442,575.46	17,209,350.36

上述可抵扣亏损未确认递延所得税资产系由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	2013. 12. 31	2012. 12. 31

年份	2013. 12. 31	2012. 12. 31
2013 年	-	2,937,830.05
2014 年	3,924,726.32	3,924,726.32
2015 年	1,291,039.33	1,291,039.33
2016 年	2,841,429.04	2,841,429.04
2017 年	5,835,555.23	5,835,555.23
2018 年	51,319,675.44	-
合计	65,212,425.36	16,830,579.97

(4) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异:

项目	暂时性差异金额
折旧政策会计与税务差异的金额	3,387,726.84
合计	3,387,726.84

(5) 引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异:

公司 2008 年通过收购股权,取得贵州六盘水吉源煤业有限公司 60%股权,收购日的净资产中,采矿权的账面价值为 8,802,400 元,公允价值为 16,192,569.43 元,按评估值做为无形资产采矿权的公允价值入账,产生暂时性差异 7,390,169.43 元,由此产生递延所得税负债。报告期末该暂时性差异已全部转销。

17、其他非流动资产

项目	2012. 12. 31	本期增加额	本期减少额	2013. 12. 31
收购盘县小凹子煤矿预付款	132,000,000.00	-	132,000,000.00	-
海南鸿天投资有限公司项目保证金及前期开发费用	42,156,514.29	-	42,156,514.29	-
收购贵州六盘水吉源煤业有限公司股权预付款	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
收购水城桑达煤矿预付款	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00
收购水城县勺米关门山煤矿预付款	-	800,000.00	-	800,000.00
收购普定县川黔煤矿预付款	-	605,000.00	-	605,000.00
收购水城县阿戛凉水沟煤矿预付款	-	729,000.00	-	729,000.00
收购毕节市旺达煤矿预付款	-	1,250,000.00	-	1,250,000.00
收购水城县阿戛乡捡材沟煤矿预付款	-	1,490,000.00	-	1,490,000.00
收购赫章县古基乡古基煤矿预付款	-	800,000.00	-	800,000.00
收购娅关煤矿预付款	-	96,078,367.35	-	96,078,367.35
合计	179,156,514.29	104,752,367.35	179,156,514.29	104,752,367.35

公司拟收购娅关等共 8 个煤矿，资产负债表日已预付价款 1.05 亿元；

公司于 2012 年 12 月 31 日前支付给海南陆侨集团 4,215 万元，已经于报告期内收回。

公司于 2012 年 12 月 31 日前支付盘县小凹子煤矿收购款 1.32 亿元，已于报告期完成收购且将其纳入合并报表范围。

18、资产减值准备

项目	2012. 12. 31	本期增加额	本期计提额	本期减少额	2013. 12. 31
----	--------------	-------	-------	-------	--------------

				转回	转销	
坏账准备	378,770.39	172,949.37	2,678,430.34	-	-	3,230,150.10
投资性房地产 减值准备	6,331,179.10	-	-	-	-	6,331,179.10
合 计	6,709,949.49	172,949.37	2,678,430.34	-	-	9,561,329.20

19、所有权受到限制的资产

(1)、所有权受到限制的资产明细如下：

所有权受到限制的 资产类别	2012.12.31	本期增加额	本期减少额	2013.12.31	资产受限制的 原因
(1)、用于担保的资产					
投资性房地产（原值）	377,978,838.30	-	-	377,978,838.30	借款抵押
(2)、其他原因造成所有权受到限制的资产					
其他货币资金	7,283,067.60	9,290,125.94	-	16,573,193.54	矿山环境治理恢复保证金 和安全生产风险抵押金
合计	385,261,905.90	9,290,125.94	-	394,552,031.84	

(2)、上述用于借款抵押的资产说明如下：

a、本公司与平安银行广州信源支行签订了综合授信额度为 6500 万的合同，授信期限从 2013 年 3 月 27 日至 2014 年 3 月 27 日，以本公司所有的“天誉花园一期五楼”作抵押；该项资产目前反映在“投资性房地产”科目中，截止 2013 年 12 月 31 日，本公司在授信额度内的借款为人民币 6,500.00 万元，

该抵押资产账面原值 119,441,793.14 元，账面累计折旧 34,640,833.95 元，减值准备 6,331,179.10 元。

b、子公司广州润龙房地产有限公司与平安银行广州信源支行签订了综合授信额度为 35,000.00 万的合同，授信期限从 2011 年 1 月 4 日至 2021 年 1 月 3 日，由本公司、本公司母公司天伦控股有限公司及本公司属下子公司广州为众物业管理有限公司提供保证担保，并以广州润龙房地产有限公司所有的“天伦大厦”第一至第二十五层的部份单位物业作抵押；子公司广州润龙房地产有限公司与平安银行广州信源支行签订了综合授信额度为 17,580.00 万的合同，授信期限自 2013 年 2 月 1 日至 2023 年 2 月 1 日，由本公司、本公司母公司天伦控股有限公司及本公司属下子公司广州为众物业管理有限公司提供保证担保，并以本公司所有的“天伦大厦”第一至第二十五层的部份单位物业作抵押，该项资产目前反映在“投资性房地产”科目中。

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司在上述授信额度内的借款为人民币 44,200.00 万元，该抵押资产账面原值 258,537,045.16 元，账面累计折旧 44,040,448.91 元。

(3)、本公司属下子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司以及贵州盘县水塘小凹子煤矿根据六盘水国土资源局颁布的市国土资通[2008]8 号文件“关于加强矿山环境治理恢复保证金缴存管理的通知”，以及黔财建【2006】36 号“关于印发《贵州省煤矿企业安全生产风险抵押金专户监管办法》的通知文件，按规定缴存矿山环境治理恢复保证金和安全生产风险抵押金。

20、短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	2013.12.31	2012.12.31
抵押借款 注(2)	65,000,000.00	65,000,000.00
保证借款 注(3)	50,000,000.00	-

委托贷款（关联方提供担保）注(4)	75,000,000.00	-
合计	190,000,000.00	65,000,000.00

(2) 上述抵押借款详见“附注五、19 所有权受到限制的资产（2）、a”；

(3) 本公司下属子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司与招商银行股份有限公司贵阳分行签订综合授信额度为 5000 万的合同，授信期限 2013 年 3 月 21 日至 2014 年 3 月 20 日，由本公司提供保证担保。

(4) 委抵贷款方为华创证券有限公司（华创招商 4 号定向资产管理计划），贷款银行为招商银行股份有限公司贵阳分行。本公司下属子公司贵州天伦矿业股份有限公司与招商银行股份有限公司贵阳分行签订综合授信额度为 7500 万的合同，授信期限 2013 年 10 月 18 日至 2014 年 10 月 17 日，由本公司以及本公司的母公司天伦控股有限公司提供保证担保。

(5) 报告期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款。

21、应付账款

(1) 应付账款按账龄分析列示如下：

账龄	2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)
1 年以内	3,866,080.25	86.38	671,296.31	39.43
1-2 年	82,577.90	1.85	769,458.17	45.19
2-3 年	267,160.17	5.97	217,232.15	12.76
3-4 年	215,189.45	4.80	-	-

4-5 年	-	-	41,378.00	2.43
5 年以上	44,698.00	1.00	3,320.00	0.19
合计	4,475,705.77	100.00	1,702,684.63	100.00

(2) 账龄超过一年的应付账款未偿还或未结转的原因是：公司与部分客户的应付货款合同尚未执行完毕。

(3) 截至报告期末，应付账款余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项及其他关联方款项。

22、预收款项

(1) 预收款项按账龄分析列示如下：

账龄	2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)
1 年以内	4,236,228.15	100.00	2,482,121.00	100.00
合计	4,236,228.15	100.00	2,482,121.00	100.00

(2) 截至报告期末，预收款项余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项及其他关联方款项。

23、应付职工薪酬

项目	2012. 12. 31	本期计提	本期支付	2013. 12. 31
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,915,235.66	15,777,759.26	11,621,326.73	6,071,668.19
二、职工福利费	-	-	-	-

项目	2012. 12. 31	本期计提	本期支付	2013. 12. 31
三、社会保险费	-	937, 646. 49	935, 534. 49	2, 112. 00
其中：基本养老保险费	-	520, 989. 96	519, 789. 96	1, 200. 00
失业保险费	-	42, 347. 20	42, 187. 20	160. 00
工伤保险费	-	22, 330. 49	22, 234. 49	96. 00
生育保险费	-	28, 803. 21	28, 747. 21	56. 00
医疗保险费	-	300, 290. 11	299, 690. 11	600. 00
补充医疗保险	-	11, 045. 17	11, 045. 17	-
重大医疗补助金	-	11, 840. 35	11, 840. 35	-
四、住房公积金	30, 912. 00	432, 372. 00	418, 208. 00	45, 076. 00
五、工会经费及职工教育经费	135, 399. 78	3, 521. 36	3, 521. 36	135, 399. 78
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳务关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
合计	2, 081, 547. 44	17, 151, 299. 11	12, 978, 590. 58	6, 254, 255. 97

报告期末无拖欠性质的应付职工薪酬，应付职工薪酬预计发放时间为 2014 年 1 月。

24、应交税费

税种	2013. 12. 31	2012. 12. 31
营业税	342,048.98	486,069.18
城建税	23,943.41	25,274.83
教育费附加	10,261.51	10,832.11
地方教育费	6,840.96	7,221.38
房产税	240,000.00	261,600.00
个人所得税	96,291.95	10,437.20
所得税	1,504,312.53	1,975,727.17
土地增值税	-	7,451,889.02
堤围防护费	29,023.73	31,847.62
印花税	2,521.56	750.00
资源税	38,755.70	-
价格调节基金	2,439.06	-
合计	2,296,439.39	10,261,648.51

25、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄分析列示如下：

种类	2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)

1 年以内	51,626,760.40	94.22	12,530,302.97	39.40
1-2 年	621,379.84	1.13	133,561.68	0.42
2-3 年	133,561.68	0.24	449,350.00	1.41
3 年以上	2,413,948.39	4.41	18,687,892.26	58.77
合计	54,795,650.31	100.00	31,801,106.91	100.00

(2) 截至报告期末，其他应付款期末余额无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权的股东款项。

26、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债系一年内到期的长期借款：

项目	2013.12.31	2012.12.31
抵押及保证借款	39,000,000.00	28,500,000.00
合计	39,000,000.00	28,500,000.00

(2) 一年内到期的长期借款明细如下：

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	2013.12.31		2012.12.31	
				贷款金额	贷款利率(%)	贷款金额	贷款利率(%)
平安银行广州信源支行	2011.3.7	2014.12.31	人民币	30,000,000.00	7.76	28,500,000.00	7.26
平安银行广州信源支行	2013.2.1	2014.12.31	人民币	9,000,000.00	7.86	-	-
合计				39,000,000.00		28,500,000.00	

(3) 报告期末本公司不存在已逾期的一年内到期的长期借款。

27、长期借款

(1) 长期借款按借款种类的分类:

借款种类	2013. 12. 31	2012. 12. 31
抵押及保证借款	403, 000, 000. 00	275, 700, 000. 00
合计	403, 000, 000. 00	275, 700, 000. 00

(2) 长期借款明细如下:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	2013. 12. 31		2012. 12. 31	
				贷款金额	贷款利率(%)	贷款金额	贷款利率(%)
深圳发展银行广州信源支行	2011. 3. 7	2021. 3. 6	人民币	245, 200, 000. 00	7. 76	275, 700, 000. 00	7. 26
平安银行股份有限公司广州信源支行	2013. 2. 1	2023. 2. 1	人民币	157, 800, 000. 00	7. 86	-	-
合计				403, 000, 000. 00		275, 700, 000. 00	

(3) 子公司广州润龙房地产有限公司与平安银行广州信源支行签订了综合授信额度为 35,000 万元的合同, 授信期限从 2011 年 1 月 4 日至 2021 年 1 月 3 日, 由本公司、本公司母公司天伦控股有限公司及本公司属下子公司广州为众物业管理有限公司提供保证担保, 并以广州润龙房地产有限公司所有的“天伦大厦”第一至第二十五层部份物业单位作抵押。

截止报告期末本公司在此授信额度内的借款为人民币 35,000 万元, 已归还 7,480 万元, 剩余 27,520 万元未归还, 其中一年内到期的长期借款为 3,000 万元,

(4) 子公司广州润龙房地产有限公司与平安银行股份有限公司广州信源支行签订了综合授信额度为 17,580 万的合同，授信期限从 2013 年 2 月 1 日至 2023 年 2 月 1 日，由本公司、本公司母公司天伦控股有限公司及本公司属下子公司广州为众物业管理有限公司提供保证担保，并以广州润龙房地产有限公司所有的“天伦大厦”第一至第二十五层的部份物业单位作抵押。

截止报告期末本公司在此授信额度内的借款为人民币 17,580 万元，已归还 900 万元，剩余 16,680 万元未归还，其中一年内到期的长期借款为 900 万元，

(5) 抵押情况详见附注五、19 所有权受到限制的资产 (2)。

28、股本

项目	期初数		本次变动增减 (+, -)					期末数	
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	160,898,400.00	100.00	-	-	-	-	-	160,898,400.00	100.00

1、人民币普通股	160,898,400.00	100.00	-	-	-	-	-	160,898,400.00	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	160,898,400.00	100.00	-	-	-	-	-	160,898,400.00	100.00

本公司股本业经广东正中珠江会计师事务所广会所验字[2012]第 12001160115 号验证。

29、资本公积

项 目	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
股本溢价	27,268,940.00	-	12,845,507.06	14,423,432.94
其他	650,791.68	-	-	650,791.68
合计	27,919,731.68	-	12,845,507.06	15,074,224.62

本公司于 2013 年 12 月 31 日确认购买子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司余下的 40%的股权，所增加的长期股权投资成本与按照新取得的股权比例计算确定应享有贵州六盘水吉源煤业有限公司的自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额 12,845,507.06 元，在合并资产负债表调减资本公积。

30、专项储备

项 目	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
矿井维简费	-	171,391.08	-	171,391.08
合计	-	171,391.08	-	171,391.08

本公司下属贵州盘县水塘小凹煤矿在本报告期内正式投产，根据实际原煤产量按规定计提矿井维简费。

31、盈余公积

项 目	2012. 12. 31	本期增加	本期减少	2013. 12. 31
法定盈余公积	30,351,919.86	-	-	30,351,919.86
合计	30,351,919.86	-	-	30,351,919.86

32、未分配利润

项目	2013. 12. 31	2012. 12. 31
期初未分配利润	146,352,244.44	144,153,561.28
加：本期净利润	-27,437,219.92	2,198,683.16
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
期末未分配利润	118,915,024.52	146,352,244.44

33、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项目	2013 年度	2012 年度
营业收入	63,207,343.57	61,264,649.70
主营业务收入	63,207,343.57	61,264,649.70

其他业务收入	-	-
营业成本	20,860,126.04	16,547,908.74
主营业务成本	20,860,126.04	16,547,908.74
其他业务支出	-	-

(2) 主营业务收入按业务列示如下:

项 目	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁、咨询及管理	57,135,173.02	15,441,957.92	61,264,649.70	16,323,820.28
房产销售	-	-	-	-
煤炭销售	6,072,170.55	5,189,584.18	-	-
金属矿	-	228,583.94	-	224,088.46
合 计	63,207,343.57	20,860,126.04	61,264,649.70	16,547,908.74

(3) 主营业务收入按地区列示如下:

地区	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广东省	57,135,173.02	15,441,957.92	61,264,649.70	16,323,820.28

广西省	-	228,583.94	-	224,088.46
贵州省	6,072,170.55	5,189,584.18	-	-
合计	63,207,343.57	20,860,126.04	61,264,649.70	16,547,908.74

(4) 公司前五名客户的营业收入情况如下:

项目	2013 年度	2012 年度
对前五名客户销售总额	34,115,497.83	47,420,921.63
占全部营业收入的比例 (%)	53.97	77.40

2013 年度公司前五名客户的营业收入情况:

客户名称	收入金额	占全部营业收入的比例 (%)
广发银行股份有限公司	18,130,716.00	28.68
广东恒健投资控股有限公司	7,558,958.00	11.96
中银国际证券有限责任公司广州天河路证券营业部	3,120,927.83	4.94
广州市西克传感器有限公司	2,734,813.00	4.33
永亨银行(中国)有限公司广州分行	2,570,083.00	4.06
合计	34,115,497.83	53.97

34、营业税金及附加

项目	2013年度	2012年度
城建税	293,640.34	307,176.28
教育费附加	125,845.86	134,146.97
地方教育费	83,897.30	85,264.70
堤围费	83,897.25	88,201.55
营业税	4,194,862.08	4,388,232.50
房产税	3,069,218.88	3,139,200.00
土地使用税	-	5,221.44
资源税	101,663.94	-
合计	7,953,025.65	8,147,443.44

35、销售费用

项目	2013年度	2012年度
物业代理费	1,157,460.50	-
职工薪酬	302,013.36	293,723.52
运输费	72,602.91	-
接待费	29,676.00	-
折旧费	1,504.80	-

其他	45,863.40	10,624.80
合计	1,609,120.97	304,348.32

36、管理费用

项目	2013年度	2012年度
工资及职工福利	12,312,194.25	6,647,190.83
折旧及摊销	3,158,932.02	2,182,727.57
审计及咨询费	2,977,321.42	1,616,050.00
业务招待费	1,802,126.84	1,845,378.62
差旅费	1,176,674.10	718,451.73
租赁费	1,153,148.00	66,500.00
办公费	1,128,016.57	905,348.41
汽车费用	997,861.05	579,909.94
信息披露费	676,127.00	404,032.80
水电费	233,526.04	150,398.00
税金	394,958.59	179,594.04
董事会经费	311,999.35	328,666.66
会议招聘费	92,400.00	20,236.70

项目	2013年度	2012年度
其他	889,952.79	395,917.69
合计	27,305,258.02	16,040,402.99

37、财务费用

项目	2013年度	2012年度
利息支出	33,838,415.10	22,711,031.93
减：利息收入	1,484,049.38	2,910,930.08
加：其他	58,941.34	16,753.61
合计	32,413,307.06	19,816,855.46

38、资产减值损失

项目	2013 年度	2012 年度
坏账准备	2,678,430.34	119,610.82
合计	2,678,430.34	119,610.82

39、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2013 年度	2012 年度
---------------	---------	---------

交易性金融资产	327,380.95	153,769.84
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
合计	327,380.95	153,769.84

40、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
银行理财收益	-	2,927,860.36
处置交易性金融资产取得的投资收益	64,335.32	-
合计	64,335.32	2,927,860.36

41、营业外收入

项目	2013年度	2012年度
非流动资产处置利得合计	-	20,000.00
其中：固定资产处置利得	-	20,000.00
收购股权款核减*	14,000,000.00	-
经清算完毕无须支付的土地增值税	1,206,565.64	-

销售废品收入	66,300.00	-
其他	-	100.00
合计	15,272,865.64	20,100.00

*公司于 2013 年 7 月 3 日与广西和贵矿业投资有限公司、自然人蓝建明和广西田阳天伦矿业有限公司等签署了《关于<股权转让协议>的补充协议》，就调减公司收购广西田阳天伦矿业有限公司股权转让价款事项达成相关协议，转让价款由 3800 万元调整为 2400 万元，原各转让方确认公司已按调整后的金额支付了标的股权全部转让价款，无需再就该股权向其支付任何款项或补偿。因此无须支付的应付收购尾款 1400 万元于报告期内结转营业外收入。

计入当期非经常性损益项目	2013年度	2012年度
非流动资产处置利得合计	-	20,000.00
其中：固定资产处置利得	-	20,000.00
收购股权款核减*	14,000,000.00	-
经清算完毕无须支付的土地增值税	1,206,565.64	-
销售废品收入	66,300.00	-
其他	-	100.00
合计	15,272,865.64	20,100.00

42、营业外支出

项目	2013年度	2012年度
非流动资产处置损失	13,641,874.12	-
其中：固定资产处置损失	13,641,874.12	-

捐赠支出	-	-
其他	257,632.51	52,535.76
合计	13,899,506.63	52,535.76

计入当期非经常性损益项目	2013年度	2012年度
非流动资产处置损失	13,641,874.12	-
其中：固定资产处置损失	13,641,874.12	-
捐赠支出	-	-
其他	257,632.51	52,535.76
合计	13,899,506.63	52,535.76

43、所得税费用

项目	2013年度	2012年度
当期所得税费用	2,775,374.64	3,386,704.74
递延所得税费用	-1,160,635.59	-142,118.65
合计	1,614,739.05	3,244,586.09

44、每股收益

项目	2013 年度	2012 年度
基本每股收益	-0.17	0.01
稀释每股收益	-0.17	0.01

*基本每股收益的计算参见“附注十二、(二)”。

45、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
物业租赁收取的保证金	676,780.19	1,107,896.32
收到其他单位往来	-	265,090.88
利息收入	1,484,049.38	2,910,930.08
其他	751,980.79	563,685.12
合计	2,912,810.36	4,847,602.40

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
支付的销售费用	1,305,602.81	9,120.00
支付的管理费用	9,811,735.97	5,772,034.41

支付的其他单位往来	4,048,766.17	4,540,792.00
其他	1,052,577.11	1,268,318.28
合计	16,218,682.06	11,590,264.69

(3) 收回的投资所收到的现金

项目	2013 年度	2012 年度
收回购买银行理财产品本金	-	121,000,000.00
收回购买平安先锋基金	4,960,317.46	-
合计	4,960,317.46	121,000,000.00

(4) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
合作项目海南鸿天投资有限公司的代收款	-	7,000,000.00
收回海南鸿天项目投资款	42,156,514.29	
收回的煤矿业务的矿山环境治理恢复保证金和安全生产风险抵押金	-	1,861,221.35
合计	42,156,514.29	8,861,221.35

(5) 投资所支付的现金:

项目	2013 年度	2012 年度
支付购买银行理财产品	-	121,000,000.00
收购贵州六盘水吉源煤业有限公司股权	-	5,000,000.00
收购埡关等煤矿股权	104,752,367.35	-
合计	104,752,367.35	126,000,000.00

(6) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额:

项目	2013 年度	2012 年度
支付购买贵州盘县水塘小凹子煤矿	138,600,000.00	-
合计	138,600,000.00	-

(7) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
支付的煤矿业务的矿山环境治理恢复保证金和安全生产风险抵押金(详见附注五、19 所有权受到限制的资产)	9,290,125.94	-
支付的项目合作及收购前期款项	-	174,156,514.29
合计	9,290,125.94	174,156,514.29

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2013 年度	2012 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-29,461,588.28	92,688.28
加：资产减值准备	2,678,430.34	119,610.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	13,998,139.26	13,877,940.27
无形资产摊销	1,603,824.97	1,397,753.04
长期待摊费用摊销	1,479,996.00	1,479,996.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	13,641,874.12	-20,000.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-327,380.95	-153,769.84
财务费用(收益以“-”号填列)	33,838,415.10	22,711,031.93
投资损失(收益以“-”号填列)	-64,335.32	-2,927,860.36
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,160,635.59	-142,118.65
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,042,597.79	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,288,060.67	-3,343,853.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-14,909,293.85	-8,717,889.96
其他	-	-

补充资料	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	16,986,787.34	24,373,528.53
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	22,079,246.09	32,000,239.48
减: 现金的年初余额	32,000,239.48	249,817,554.06
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-9,920,993.39	-217,817,314.58

(2) 现金和现金等价物

项目	2013 年度	2012 年度
一、现金	22,079,246.09	32,000,239.48
其中: 库存现金	270,190.65	245,877.74
可随时用于支付的银行存款	21,809,055.44	31,754,361.74
可随时用于支付的其他货币资金	-	-

可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	22,079,246.09	32,000,239.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

六、关联方关系及其交易

1、公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	法定 代表人	注册 资本	持股 比例	享有的表决权 比例	公司最终控 制方	组织机构 代码
天伦控股有限公司	广州市天河区 林和西横路 210号	以自有资金投资。房地产开发经营 (二级)。物业管理。实业投资开发。 场地出租(限于天河区林和中路156 号)。室内装饰及设计	张国明	25,000万	26.635%	26.635%	张国明	23123447-X

2、公司的子公司情况

子公司名称 (全称)	子公司 类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册 资本	持股比 例	享有的表 决权比例	组织机构 代码
广州润龙房地产 有限公司	有限责 任公司	广州	许环曜	利用自有资金投资房地产。销售： 建筑材料。房地产信息咨询服务。	8,000 万元	100%	100%	74186801-8
广州天利达实业 有限公司	有限责 任公司	广州	杜杰	利用自有资金投资。加工、生产： 建筑材料，装饰材料（另设分支机 构经营）。销售：建筑材料。	2,200 万元	100%	100%	7118096-X
广州为众物业管 理有限公司	有限责 任公司	广州	杜杰	物业管理，房屋租赁，停车场管理， 室内水电安装，室内装饰，清洁服 务	50 万元	100%	100%	79349316-6
广西田阳天伦矿业有限公司	有限责 任公司	广西 田阳	许环耀	矿山勘探、矿产品购销	500 万元	55%	55%	78212463-X
广西凤山天伦 矿业有限公司	有限责 任公司	广西 凤山	张雄	矿山勘探、矿产品购销	500 万元	55%	55%	66703814-6
贵州六盘水吉源 煤业有限公司	有限责 任公司	贵州 六盘水	龙红阳	煤炭的开采及销售	1,000 万元	100%	100%	78019823-X
天和创展（北京）投资有限 公司	有限责 任公司	北京	许环曜	项目投资；投资咨询；投资管理； 资产管理	1,000 万元	72.60%	72.60%	58771407-9
广州市天健投资有限公司	有限公司	广州	许环曜	房地产项目，矿业项目，实业项目、 建设工程项目的投资。项目投资管 理及咨询	1,000 万元	100%	100%	05060178-7
贵州天伦矿业投资控股有 限公司	有限公司	六盘水	刘平	矿业项目投资及开发；矿产品销售	2,000 万 元	100%	100%	05709826-4
广州市众达房地产开发有 限公司	有限公司	广州	许环曜	房地产开发；利用自有资金投资房 地产；房地产信息咨询；房屋租赁 销售建筑材料	1,000 万 元	100%	100%	050063946-X
贵州永利贸易有限公司	有限公司	六盘水	许环曜	建材（不含木材）、矿山设备及配 件销售	100 万元	100%	100%	06101146-7

子公司名称 (全称)	子公司 类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册 资本	持股比 例	享有的表 决权比例	组织机构 代码
贵州工建贸易有限公司	有限公司	六盘水	许环曜	煤矿机械装备及矿用锚喷支护产品等的矿山设备的销售	100 万元	100%	100%	06101174-X
贵州友成技术咨询有限公司	有限公司	六盘水	许环曜	煤炭工程、开采技术推广；行业政策咨询及资讯与培训服务	100 万	100%	100%	06101167-8
贵州天伦能源投资控股有限公司	有限公司	贵阳	许环曜	能源开发项目投资；房地产开发；销售：建筑材料	5,000 万	100%	100%	06579542-2
深圳前海天伦能源投资控股有限公司	有限公司	深圳	许环曜	矿产资源投资、建设工程项目投资、项目投资管理与咨询	5,000 万	100%	100%	07336946-6

3、公司控制的其他单位情况

单位名称	单位类 型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册 资本	持股比 例	享有的表 决权比例	组织机构 代码
贵州盘县水塘小凹子煤矿	私营企 业	贵州	兰天雷	煤矿采矿	20 万元	80%	80%	无

4、关联方交易情况

1. 关联担保情况：

担保方	被担保方	担保金额	担保期间	担保权人	担保是否履行完毕
天伦控股有限公司、黑龙江天伦置业股份有限公司、广州为众物业管理有限公司	广州润龙房地产有限公司	27,520 万元	2011. 1. 4-2021. 1. 3	平安银行广州信源支行	否

担保方	被担保方	担保金额	担保期间	担保权人	担保是否履行完毕
天伦控股有限公司、黑龙江天伦置业股份有限公司、广州为众物业管理有限公司	广州润龙房地产有限公司	16,680 万元	2013. 2. 1-2023. 2. 1	平安银行广州信源支行	否
天伦控股有限公司、黑龙江天伦置业股份有限公司	贵州天伦矿业投资控股有限公司	7,500 万元	2013. 10. 18-2014. 10. 17	招商银行股份有限公司 贵阳分行	否

七、或有事项

本公司本报告期内无需披露的或有事项。

八、承诺事项

本公司本报告期内无需披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

经公司七届十三次董事会议研究决定，2013 年度利润分配方案为：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

十、其他重要事项

本公司全资子公司广州市众达房地产开发有限公司拟收购贵州龙润德矿业有限责任公司 18%股权。至资产负债表日，已经按计划安排完成 0.96 亿元与此项收购相关的款项支付。至本财务报表报告日，双方交易尚未完成。目前收购仍在进行中。

本公司报告期内新合并的贵州盘县水塘小凹子煤矿，截至报告期末尚未完成新公司注册以及通过新公司进行资产接收等手续。

本公司报告期内确认的收购贵州六盘水吉源煤业有限公司余下所有股权，截至报告期末尚未完成办理工商注册等变更手续。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按类别列示如下：

类别	2013. 12. 31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并进行计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	-	-	-	-

类别	2012. 12. 31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并进行计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	569,268.60	100.00	28,463.43	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	569,268.60	100.00	28,463.43	5.00

(2) 组合中采用账龄分析法计提坏账准备明细如下:

账龄	2013. 12. 31			2012. 12. 31		
	账面余额		坏账准备 金 额	账面余额		坏账准备 金 额
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	-	-	-	569,268.60	100.00	28,463.43
合计	-	-	-	569,268.60	100.00	28,463.43

(3) 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

(4) 应收账款金额期末无外币余额。

(5) 截至报告期末，应收账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款及其他关联方款项。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按类别列示如下：

类别	2013. 12. 31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并进行计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	188,651,945.57	100.00	34,540.78	0.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	188,651,945.57	100.00	34,540.78	0.02
类别	2012. 12. 31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并进行计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	221,283,730.00	100.00	31,280.00	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	221,283,730.00	100.00	31,280.00	0.01

(2) 组合中采用账龄分析法计提坏账准备明细如下:

账龄	2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额		坏账准备 金 额	账面余额		坏账准备 金 额
	金 额	比例 (%)		金 额	比例 (%)	
1年以内	9,792,215.57	5.19	2,860.78	146,021,000.00	65.99	100.00
1-2年	104,097,000.00	55.18	200.00	345,000.00	0.15	-
2-3年	345,000.00	0.18	-	65,402,000.00	29.56	450.00
3-4年	65,402,000.00	34.67	750.00	7,235,000.00	3.27	-
4-5年	6,735,000.00	3.57	-	2,250,000.00	1.02	-
5年以上	2,280,730.00	1.21	30,730.00	30,730.00	0.01	30,730.00

账龄	2013. 12. 31			2012. 12. 31		
	账面余额		坏账准备 金 额	账面余额		坏账准备 金 额
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合计	188,651,945.57	100.00	34,540.78	221,283,730.00	100.00	31,280.00

(3) 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提。

(4) 其他应收款金额期末无外币余额。

(5) 本报告期内无实际核销的其他应收款情况

(6) 截至报告期末，其他应收款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(7) 其他应收款期末前五名列示如下:

客户类别	与本公司关系	2013. 12. 31	1 年以内	1 至 2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	占余额比例 (%)	占余额比例 (%)
广州市天健投资有限公司	子公司	86,570,000.00	50,000.00	86,520,000.00	-	-	-		45.89
广州天利达实业有限公司	子公司	81,760,000.00	-	16,760,000.00	-	65,000,000.00	-		43.34
广西田阳天伦矿业有限公司	子公司	10,530,500.00	485,000.00	315,000.00	345,000.00	400,500.00	6,735,000.00	2,250,000.00	5.58
贵州天伦矿业投资控股有限公司	子公司	6,200,000.00	6,200,000.00	-	-	-	-		3.29
贵州六盘水吉源煤业有限公司	子公司	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-	-	-		1.59
合计		188,060,500.00	9,735,000.00	103,595,000.00	345,000.00	65,400,500.00	6,735,000.00	2,250,000.00	99.69

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2012. 12. 31	增减变动	2013. 12. 31	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
广州润龙房地产有限公司	成本法	72,000,000.00	72,000,000.00		72,000,000.00	90.00	90.00	-	-	-	-
广州天利达实业有限公司	成本法	21,988,271.47	21,988,271.47		21,988,271.47	100.00	100.00	-	-	-	-
广西田阳天伦矿业有限公司	成本法	38,000,000.00	38,000,000.00		38,000,000.00	55.00	55.00	-	-	-	-
贵州六盘水吉源煤业有限公司	成本法	13,800,000.00	6,000,000.00	7,800,000.00	13,800,000.00	100.00	100.00	-	-	-	-
广州市天健投资有限公司	成本法	7,000,000.00	7,000,000.00		7,000,000.00	70.00	70.00	-	-	-	-
贵州天伦能源投资控股有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-	-
深圳前海天伦能源投资控股有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-	-
合计		252,788,271.47	144,988,271.47	107,800,000.00	252,788,271.47						

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入明细如下:

项目	2013 年度	2012 年度
营业收入	6,544,794.00	7,837,500.00
主营业务收入	6,544,794.00	7,837,500.00
其他业务收入		-
营业成本	2,570,712.22	3,405,957.12
主营业务成本	2,570,712.22	3,405,957.12
其他业务成本	-	-

(2) 主营业务按业务类别分项列示如下:

业务类别	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁	4,044,794.00	2,570,712.22	5,337,500.00	3,405,957.12
咨询服务	2,500,000.00		2,500,000.00	-
房产销售			-	-
合计	6,544,794.00	2,570,712.22	7,837,500.00	3,405,957.12

(3) 主营业务按地区分项列示如下:

地区	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
黑龙江省	2,500,000.00		2,500,000.00	-
广东省	4,044,794.00	2,570,712.22	5,337,500.00	3,405,957.12
合计	6,544,794.00	2,570,712.22	7,837,500.00	3,405,957.12

(4) 2013 年度公司对客户的销售收入情况如下:

项目	2013 年度	2012 年度
对前五名客户销售总额	6,544,794.00	7,837,500.00
占全部营业收入的比例	100.00%	100.00%

2013 年度公司前五名客户的销售收入情况

客户名称	收入金额	占全部营业收入的比例 (%)
广州市海朗餐饮有限公司	4,044,794.00	61.80
广州为众物业管理有限公司	2,500,000.00	38.20
合计	6,544,794.00	100.00

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
----	---------	---------

银行理财收益	-	1,038,104.14
合计	-	1,038,104.14

6、现金流量表补充资料

补充资料	2013 年度	2012 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-5,384,710.14	-2,944,492.95
加: 资产减值准备	-25,202.65	-66,676.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,406,796.28	3,406,796.28
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	13,638,520.07	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	4,771,216.64	4,916,978.31
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-1,038,104.14
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	-

补充资料	2013 年度	2012 年度
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	30,451,053.03	-83,521,373.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	54,631,799.84	9,525,139.28
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	101,489,473.07	-69,721,732.91
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的期末余额	3,080,426.73	6,362,170.30
减：现金的年初余额	6,362,170.30	87,462,777.38
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,281,743.57	-81,100,607.08

十二、补充资料

（一）非经常性损益明细表

项目	2013 年度	2012 年度
----	---------	---------

项目	2013 年度	2012 年度
1、非流动资产处置损益	-13,641,874.12	20,000.00
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-
3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	-
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
5、公司取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
6、非货币性资产交换损益	-	-
7、委托他人投资或管理资产的损益	-	-
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
9、债务重组损益	-	-
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	15,206,565.64	-
14、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	391,716.27	153,769.84
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-

项目	2013 年度	2012 年度
16、对外委托贷款取得的损益	-	-
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
18、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	-	-
19、受托经营取得的托管费收入	-	-
20、除上述各项之外的营业外收支净额	-191,332.51	-52,435.76
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小计	1,765,075.28	121,334.08
减：非经常性损益相应的所得税	-319.60	25.00
减：少数股东损益影响数	-71,560.00	-12,852.00
非经常性损益影响的净利润	1,836,954.88	134,161.08
归属于母公司普通股股东的净利润	-27,437,219.92	2,198,283.16
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	-29,274,174.80	2,064,522.08

（二）净资产收益率和每股收益

1、计算结果

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
2013 年度			

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-8.09	-0.17	-0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.63	-0.18	-0.18
2012 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	0.60	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.57	0.01	0.01

2、净资产收益率和每股收益的计算过程

①加权平均净资产收益率（ROE）的计算公式如下：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0}$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

②基本每股收益=P÷S

$$S=S_0+S_1+S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

③稀释每股收益的计算公式如下：

稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] \div (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中：P 为报告期利润；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购或缩股等减少股份数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

（三）公司主要会计报表项目的变动情况及原因的说明

- 1、交易性金融资产 2013 年末较 2012 年末减少 4,632,936.51 元，主要系公司于报告期内处置了平安先锋基金。
- 2、其他应收款 2013 年末较 2012 年增加 4,377,832.86，主要是子公司往来款增加所致。
- 3、其他流动资产 2013 年末较 2012 年增加 647,970.56 元，主要是子公司待抵扣进项税增加所致。
- 4、投资性房地产 2013 年末较 2012 年末减少 23,869,930.87 元，是由于报废清理了天誉花园物业的装修以及计提累计折旧所致。
- 5、固定资产 2013 年末较 2012 年末增加了 40,458,260.23 元，主要是由于本年收购了贵州盘县水塘小凹子煤矿的固定资产所致。
- 6、无形资产 2013 年末较 2012 年末增加了 318,309,626.43 元，主要是由于本年收购了贵州盘县水塘小凹子煤矿的采矿权所致。

- 7、商誉 2013 年末较 2012 年末增加了 23,519,316.57 元，主要是由于本年收购了贵州盘县水塘小凹子煤矿，由于购买成本高于其公允价值的差额所致。
- 8、长期待摊费用 2013 年末较 2012 年末增加了 4,970,025.00 元，主要是由于子公司本年增加了物业装修支出所致。
- 9、其他非流动资产 2013 年末较 2012 年末减少了 74,404,146.94，主要是由于本期增加了对龙润德垭关等共 8 个煤矿的收购款 1.04 亿元，以及将 2012 年支付的贵州盘县水塘小凹子煤矿收购款 1.32 亿元、支付的贵州六盘水吉源煤业有限公司股权收购款 500 万元结转长期投资、收回海南鸿天 4200 万元项目合作款的综合影响所致。
- 10、短期借款 2013 年末较 2012 年末增加了 12,500 万元，主要是由于子公司流动资金贷款增加。
- 11、预收账款 2013 年末较 2012 年末增加 1,754,107.15 元，主要是由贵州盘县水塘小凹子煤矿本期增加预收煤款。
- 12、应付职工薪酬 2013 年末较 2012 年末增加 4,172,708.53 元，主要是由于子公司人数增加以致于本期工资相应增加。
- 13、应交税费 2013 年末较 2012 年末减少 7,965,209.12，主要是由于广州润龙房地产有限公司支付了部份房产项目的土地增值税。
- 14、其他应付款 2013 年末较 2012 年末增加 22,994,543.40 元，主要是由于应付未付贵州盘县水塘小凹子煤矿收购款增加所致。
- 15、长期借款 2013 年末较 2012 年末增加了 12,730 万元，主要是由于子公司新增加了长期贷款。
- 16、销售费用 2013 年度较 2012 年度增加了 1,304,772.65 元，系子公司增加了物业代理费所致。
- 17、管理费用 2013 年度较 2012 年度增加了 11,264,855.03 元，系子公司经营规模扩大，增加了人工费用以及发生的收购过程产生的评估等咨询费较多的原因所致。
- 18、财务费用 2013 年度较 2012 年度增加了 12,596,451.60 元，系子公司增加了借款以致于利息支出增加的原因所致。

19、营业外收入 2013 年度较 2012 年度增加了 15,252,765.64 元，是由于子公司结转不需支付的股权收购款与不需支付的土地增值税的影响。

20、营业外支出 2013 年度较 2012 年度增加了 13,846,970.87 元，是由于子公司报废了天誉花园物业的餐饮装修的原因。

备查文件

- (一) 载有法定代表人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

黑龙江天伦置业股份有限公司

二〇一四年四月二十六日

合并资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	38,652,439.63	39,283,307.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		4,632,936.51
应收票据	500,000.00	
应收账款	110,486.52	584,505.17
预付款项	1,421,156.12	1,690,599.42
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	9,843,090.36	5,465,257.50
买入返售金融资产		
存货	1,042,597.79	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,262,768.80	614,798.24
流动资产合计	52,832,539.22	52,271,403.92

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		
投资性房地产	292,966,376.34	316,836,307.21
固定资产	70,608,072.21	30,149,811.98
在建工程	166,864,969.11	138,553,727.55
工程物资	1,979,672.21	1,583,842.55
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	333,215,883.83	14,906,257.40
开发支出		
商誉	61,773,665.96	38,254,349.39
长期待摊费用	10,560,029.00	5,590,004.00
递延所得税资产	846,931.71	846,931.71
其他非流动资产	104,752,367.35	179,156,514.29
非流动资产合计	1,043,567,967.72	725,877,746.08
资产总计	1,096,400,506.94	778,149,150.00
流动负债：		
短期借款	190,000,000.00	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	4,475,705.77	1,702,684.63
预收款项	4,236,228.15	2,482,121.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	6,254,255.97	2,081,547.44
应交税费	2,296,439.39	10,261,648.51
应付利息		
应付股利		
其他应付款	54,795,650.31	31,801,106.91
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	39,000,000.00	28,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	301,058,279.59	141,829,108.49
非流动负债：		
长期借款	403,000,000.00	275,700,000.00
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		1,160,635.59
其他非流动负债		
非流动负债合计	403,000,000.00	276,860,635.59
负债合计	704,058,279.59	418,689,744.08
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	160,898,400.00	160,898,400.00
资本公积	15,074,224.62	27,919,731.68
减：库存股		
专项储备	171,391.08	
盈余公积	30,351,919.86	30,351,919.86
一般风险准备		
未分配利润	118,915,024.52	146,352,244.44
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	325,410,960.08	365,522,295.98
少数股东权益	66,931,267.27	-6,062,890.06
所有者权益（或股东权益）合计	392,342,227.35	359,459,405.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,096,400,506.94	778,149,150.00

法定代表人：许环曜

主管会计工作负责人：陈凤林

会计机构负责人：刘丹

母公司资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,080,426.73	6,362,170.30
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		540,805.17
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	188,617,404.79	221,252,450.00
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	191,697,831.52	228,155,425.47
非流动资产：		
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	252,788,271.47	144,988,271.47
投资性房地产	78,469,780.09	95,564,257.28
固定资产	1,370.58	2,209.74
在建工程		
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		5,000,000.00
非流动资产合计	331,259,422.14	245,554,738.49
资产总计	522,957,253.66	473,710,163.96
流动负债：		
短期借款	65,000,000.00	65,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	420,928.60	419,692.86
应交税费	8,968.57	186,134.20
应付利息		
应付股利		
其他应付款	159,999,335.45	105,191,605.72
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	225,429,232.62	170,797,432.78
非流动负债：		

长期借款		
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	225,429,232.62	170,797,432.78
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	160,898,400.00	160,898,400.00
资本公积	27,828,681.36	27,828,681.36
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	30,351,919.86	30,351,919.86
一般风险准备		
未分配利润	78,449,019.82	83,833,729.96
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	297,528,021.04	302,912,731.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	522,957,253.66	473,710,163.96

法定代表人：许环曜

主管会计工作负责人：陈凤林

会计机构负责人：刘丹

合并利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	63,207,343.57	61,264,649.70
其中：营业收入	63,207,343.57	61,264,649.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	92,819,268.08	60,976,569.77
其中：营业成本	20,860,126.04	16,547,908.74
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	7,953,025.65	8,147,443.44
销售费用	1,609,120.97	304,348.32
管理费用	27,305,258.02	16,040,402.99
财务费用	32,413,307.06	19,816,855.46
资产减值损失	2,678,430.34	119,610.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	327,380.95	153,769.84

投资收益（损失以“-”号填列）	64,335.32	2,927,860.36
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）	-29,220,208.24	3,369,710.13
加：营业外收入	15,272,865.64	20,100.00
减：营业外支出	13,899,506.63	52,535.76
其中：非流动资产处置损失	13,641,874.12	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-27,846,849.23	3,337,274.37
减：所得税费用	1,614,739.05	3,244,586.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-29,461,588.28	92,688.28
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	-27,437,219.92	2,198,683.16
少数股东损益	-2,024,368.36	-2,105,994.88
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.17	0.01
（二）稀释每股收益	-0.17	0.01
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-29,461,588.28	92,688.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	-27,437,219.92	2,198,683.16
归属于少数股东的综合收益总额	-2,024,368.36	-2,105,994.88

法定代表人：许环曜

主管会计工作负责人：陈凤林

会计机构负责人：刘丹

母公司利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	6,544,794.00	7,837,500.00
减：营业成本	2,570,712.22	3,405,957.12
营业税金及附加	562,272.12	711,158.93
销售费用		
管理费用	4,441,978.02	3,237,155.05
财务费用	4,739,166.78	4,532,502.24
资产减值损失	-25,202.65	-66,676.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		1,038,104.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,744,132.49	-2,944,492.95
加：营业外收入	14,000,000.00	
减：营业外支出	13,640,577.65	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,384,710.14	-2,944,492.95
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,384,710.14	-2,944,492.95
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-5,384,710.14	-2,944,492.95

法定代表人：许环曜

主管会计工作负责人：陈凤林

会计机构负责人：刘丹

合并现金流量表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	64,960,417.72	62,184,061.37
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	2,912,810.36	4,847,602.40
经营活动现金流入小计	67,873,228.08	67,031,663.77
购买商品、接受劳务支付的现金	3,159,195.18	1,917,974.50
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	12,978,590.58	9,706,560.35
支付的各项税费	18,529,972.92	19,443,335.70
支付其他与经营活动有关的现金	16,218,682.06	11,590,264.69
经营活动现金流出小计	50,886,440.74	42,658,135.24
经营活动产生的现金流量净额	16,986,787.34	24,373,528.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,960,317.46	121,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	64,335.32	2,927,860.36

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,000.00
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	42,156,514.29	8,861,221.35
投资活动现金流入小计	47,181,167.07	132,809,081.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,408,039.41	11,065,029.89
投资支付的现金	104,752,367.35	126,000,000.00
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	138,600,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	9,290,125.94	174,156,514.29
投资活动现金流出小计	303,050,532.70	311,221,544.18
投资活动产生的现金流量净额	-255,869,365.63	-178,412,462.47
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	365,800,000.00	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	365,800,000.00	65,000,000.00
偿还债务支付的现金	103,000,000.00	99,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,838,415.10	29,778,380.64
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	136,838,415.10	128,778,380.64
筹资活动产生的现金流量净额	228,961,584.90	-63,778,380.64
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	-9,920,993.39	-217,817,314.58
加：期初现金及现金等价物余额	32,000,239.48	249,817,554.06
六、期末现金及现金等价物余额	22,079,246.09	32,000,239.48

法定代表人：许环曜

主管会计工作负责人：陈凤林

会计机构负责人：刘丹

母公司现金流量表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	7,114,062.60	5,315,625.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	98,724,631.02	117,661,408.76
经营活动现金流入小计	105,838,693.62	122,977,033.76
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,182,134.49	2,407,274.26
支付的各项税费	744,707.19	593,352.47
支付其他与经营活动有关的现金	1,422,378.87	189,698,139.94
经营活动现金流出小计	4,349,220.55	192,698,766.67
经营活动产生的现金流量净额	101,489,473.07	-69,721,732.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		67,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		5,538,104.14
处置固定资产、无形资产和其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		
投资活动现金流入小计		72,538,104.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		

投资支付的现金	100,000,000.00	79,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	100,000,000.00	79,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-100,000,000.00	-6,461,895.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	65,000,000.00	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	65,000,000.00	65,000,000.00
偿还债务支付的现金	65,000,000.00	65,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,771,216.64	4,916,978.31
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	69,771,216.64	69,916,978.31
筹资活动产生的现金流量净额	-4,771,216.64	-4,916,978.31
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	-3,281,743.57	-81,100,607.08
加：期初现金及现金等价物余额	6,362,170.30	87,462,777.38
六、期末现金及现金等价物余额	3,080,426.73	6,362,170.30

法定代表人：许环曜

主管会计工作负责人：陈凤林

会计机构负责人：刘丹

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
本期金额

2013 年 12 月 31 日

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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	160,898,400.00	27,919,731.68			30,351,919.86		146,352,244.44		-6,062,890.06	359,459,405.92
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	160,898,400.00	27,919,731.68			30,351,919.86		146,352,244.44		-6,062,890.06	359,459,405.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-12,845,507.06		171,391.08			-27,437,219.92		72,994,157.33	32,882,821.43
（一）净利润							-27,437,219.92		-2,024,368.36	-29,461,588.28
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-27,437,219.92		-2,024,368.36	-29,461,588.28
（三）所有者投入和减少资本		-12,845,507.06							74,975,677.92	62,130,170.86
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		-12,845,507.06							74,975,677.92	62,130,170.86
（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				171,391.08				42,847.77	214,238.85
1. 本期提取				171,391.08				42,847.77	214,238.85
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	160,898,400.00	15,074,224.62		171,391.08	30,351,919.86		118,915,024.52	66,931,267.27	392,342,227.35

上年金额

单位：元

项目	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
	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			30,351,919.86		144,153,561.28		-3,956,895.18	359,366,717.64
加：同一控制下企业合并产生										
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			30,351,919.86		144,153,561.28		-3,956,895.18	359,366,717.64

三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	53,632,800.00	-53,632,800.00					2,198,683.16		-2,105,994.88	92,688.28
(一) 净利润							2,198,683.16		-2,105,994.88	92,688.28
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							2,198,683.16		-2,105,994.88	92,688.28
(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	53,632,800.00	-53,632,800.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	53,632,800.00	-53,632,800.00								
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	160,898,400.00	27,919,731.68			30,351,919.86		146,352,244.44		-6,062,890.06	359,459,405.92

法定代表人：许环曜

主管会计工作负责人：陈凤林

会计机构负责人：刘丹

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
本期金额

2013 年 12 月 31 日

单位：元

项目	本期金额							
	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
一、上年年末余额	160,898,400.00	27,828,681.36			30,351,919.86		83,833,729.96	302,912,731.18
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	160,898,400.00	27,828,681.36			30,351,919.86		83,833,729.96	302,912,731.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-5,384,710.14	-5,384,710.14
（一）净利润							-5,384,710.14	-5,384,710.14
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-5,384,710.14	-5,384,710.14
（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	160,898,400.00	27,828,681.36			30,351,919.86		78,449,019.82	297,528,021.04

上年金额

单位：元

项目	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
一、上年年末余额	107,265,600.00	81,461,481.36			30,351,919.86		86,778,222.91	305,857,224.13
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	107,265,600.00	81,461,481.36			30,351,919.86		86,778,222.91	305,857,224.13
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	53,632,800.00	-53,632,800.00					-2,944,492.95	-2,944,492.95
(一) 净利润							-2,944,492.95	-2,944,492.95
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-2,944,492.95	-2,944,492.95

(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	53,632,800.00	-53,632,800.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	53,632,800.00	-53,632,800.00						
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	160,898,400.00	27,828,681.36			30,351,919.86	83,833,729.96	302,912,731.18	

法定代表人：许环曜

主管会计工作负责人：陈凤林

会计机构负责人：刘丹