

# 黑龙江天伦置业股份有限公司

## 2009 年第三季度报告

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均出席董事会。

1.4 公司本季度财务报告未经审计。

1.5 公司董事长张雄先生、总经理龙籍轩先生、财务负责人尤孝飞先生、财务部门负责人陈凤林女士声明：保证季度报告中的财务报告真实、完整。

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	819,463,506.62	707,838,644.99	15.77	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	333,059,044.01	333,594,683.09	-0.16	
股本（股）	107,265,600.00	107,265,600.00	0.00	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.105	3.110	-0.16	
	2009 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2009 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	12,896,169.00	-9.19	38,967,228.68	-1.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	-99,675.88	-263.45	-535,639.08	-126.55
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	10,073,736.66	-
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.0939	-
基本每股收益（元/股）	-0.0009	-263.45	-0.005	-126.55
稀释每股收益（元/股）	-0.0009	-263.45	-0.005	-126.55
净资产收益率（%）	-0.030	-0.05	-0.16	-0.77
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-0.014	-0.04	-0.17	-0.80

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	-48,391.77	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	78,093.78	

所得税影响额	681.18	
少数股东权益影响额	613.06	
合计	30,996.25	-

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	21,195 户	
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
深圳市禾海投资发展有限公司	4,066,890	人民币普通股
罗焯	1,784,700	人民币普通股
沈丽红	568,000	人民币普通股
卢菊光	479,400	人民币普通股
龚穗东	455,000	人民币普通股
张国能	425,180	人民币普通股
林正茂	380,000	人民币普通股
成乐辉	363,400	人民币普通股
许信庭	331,455	人民币普通股
王婧彦	320,140	人民币普通股

## § 3 重要事项

### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

项目	本报告期末（元）	上年度期末（元）	同比增减率（%）
货币资金	140,933,846.23	31,655,160.43	345.22
应收账款	941,014.51	603,669.61	55.88
其他应收款	2,847,349.76	1,694,035.89	68.08
工程物资	688,785.06	1,058,895.88	-34.95
长期待摊费用	672,800.00	88,400.00	661.09
递延所得税资产	4,654,655.41	7,515,403.96	-38.07
短期借款	65,000,000.00	35,000,000.00	85.71
应付账款	2,029,164.94	8,126,526.64	-75.03
长期借款	274,700,000.00	179,200,000.00	53.29

项目	报告期（元）	上年同期（元）	同比增减率（%）
销售费用	201,780.24	490,865.89	-58.89
所得税费用	5,426,734.59	402,746.46	1,247.43
现金及现金等价物净增加额	109,278,685.80	-92,388,372.33	

说明：

- 1、本期货币资金大幅增加系本期银行贷款增加所致。
- 2、应收账款增加系天伦大厦项目与租户之间存在租金和管理费结算时间差异所致。
- 3、其他应收款增加系预付股权纠纷诉讼费及增加职工个人借款所致。
- 4、工程物资减少系月度材料采购量减少所致。
- 5、长期待摊费用增加系天伦大厦增加空调整改工程所致。
- 6、递延所得税资产减少是由于子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司所得税征收方式由查帐征收改为核定征收，从而核销前期计提的递延税款所致。
- 7、短期借款增加系公司在报告期内增加流动资金贷款所致。
- 8、应付账款减少主要是广州润龙房地产公司对部分工程项目结算清帐所致。
- 9、长期借款增加系公司在报告期内增加长期资金贷款所致。
- 10、本期销售费用减少主要是天伦大厦项目本期已基本出租完毕，与上年同期相比，招租项目减少导致租售代理费用减少所致。
- 11、本期所得税增加主要是贵州六盘水吉源煤业有限公司核销计提的递延税款所致。
- 12、现金及现金等价物净增加额同比大幅增加，主要原因包括：上年同期清理吉源煤业历史债务导致上年同期的经营性现金流出较大；上年同期支付广西天伦矿业公司股权收购余款及支付吉源煤业股权收购款导致上年同期的投资性现金流出较大；本期取得新增借款导致筹资活动现金流入增加。

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

报告期内，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，其缘由及进展情况公司分别于4月21日、5月20日、6月10日、8月12日、8月26日和9月26日在《中国证券报》和《证券时报》进行了及时和详细披露，现正等待有关司法部门的裁决。由于涉及股权诉讼，致使该项目被迫处于暂停状态，对公司的经营和财务状况产生不利影响。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	天伦控股有限公司承诺所持有限售条件股份自股改方案实施之日（2006年4月7日）起，两年内不上市交易或者转让，第三年可交易数量不超过公司总股本的5%，第四年可交易数量不超过公司总股本的10%，第五年全部解禁。	正在履行
股份限售承诺	无	无
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无
发行时所作承诺	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	无

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

业绩预告情况	亏损		
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动（%）
累计净利润的预计数（万元）	约-100万元至-200万元	535.35万元	-118.68至-137.36
基本每股收益（元/股）	约-0.009元至-0.019元	0.05元	-118.68至-137.36
业绩预告的说明	公司控股子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司和河南新景致房地产有限公司均处于建设期或开发期，其费用的增加预计将导致公司2009年度发生亏损。		

### 3.5 其他需说明的重大事项

#### 3.5.1 公司是否存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用  不适用

#### 3.5.2 报告期内有关方对公司实施股权分置改革、重大资产重组承诺的收益作出补偿的情况

适用  不适用

#### 3.5.3 报告期证券投资情况

适用  不适用

#### 3.5.4 报告期重大合同情况

适用  不适用

#### 3.5.5 报告期衍生品投资情况

适用  不适用

**3.5.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表**

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
报告期	公司董秘处	电话沟通	个人投资者	公司经营和项目情况，未要求提供资料

黑龙江天伦置业股份有限公司  
二〇〇九年十月二十四日

## 资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位：(人民币)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	140,933,846.23	37,839,329.48	31,655,160.43	19,622,298.44
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	941,014.51	870,704.56	603,669.61	548,758.66
预付款项	1,915,624.69		1,739,322.09	
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	2,847,349.76	158,377,135.12	1,694,035.89	157,189,184.65
买入返售金融资产				
存货	167,240,485.61		164,106,464.60	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	313,878,320.80	197,087,169.16	199,798,652.62	177,360,241.75
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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		221,988,271.47
投资性房地产	355,621,856.36	112,329,581.97	357,561,950.41	109,188,085.76
固定资产	19,459,484.49	172,468.25	18,500,825.68	6,056,376.53
在建工程	66,661,301.67		63,385,065.19	
工程物资	688,785.06		1,058,895.88	
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	19,571,953.44		21,675,101.86	
开发支出				
商誉	38,254,349.39		38,254,349.39	
长期待摊费用	672,800.00		88,400.00	
递延所得税资产	4,654,655.41	247,913.37	7,515,403.96	247,913.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	505,585,185.82	250,738,235.06	508,039,992.37	337,480,647.13
资产总计	819,463,506.62	447,825,404.22	707,838,644.99	514,840,888.88
流动负债：				
短期借款	65,000,000.00	65,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00

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	2,029,164.94		8,126,526.64	
预收款项	175,381.00		215,092.52	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	883,463.69	191,006.86	986,082.63	258,690.86
应交税费	14,964,088.57	94,837.18	16,702,472.47	114,708.59
应付利息				
应付股利				
其他应付款	28,669,232.38	81,251,716.15	28,437,085.13	176,052,372.33
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	30,000,000.00		33,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	141,721,330.58	146,537,560.19	122,467,259.39	211,425,771.78
非流动负债：				
长期借款	274,700,000.00		179,200,000.00	
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	33,998,546.31		34,105,135.29	
其他非流动负债				
非流动负债合计	308,698,546.31		213,305,135.29	
负债合计	450,419,876.89	146,537,560.19	335,772,394.68	211,425,771.78
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	114,133,402.86	82,453,253.20	114,669,041.94	84,580,526.27
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	333,059,044.01	301,287,844.03	333,594,683.09	303,415,117.10
少数股东权益	35,984,585.72		38,471,567.22	
所有者权益合计	369,043,629.73	301,287,844.03	372,066,250.31	303,415,117.10
负债和所有者权益总计	819,463,506.62	447,825,404.22	707,838,644.99	514,840,888.88

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 本报告期利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：(人民币) 元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	12,896,169.00	1,425,000.00	14,201,245.74	1,260,000.00
其中：营业收入	12,896,169.00	1,425,000.00	14,201,245.74	1,260,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	12,588,671.70	2,279,443.64	14,493,768.41	1,470,557.62
其中：营业成本	3,409,943.48	896,908.89	5,129,845.13	864,089.28
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	1,867,698.68	164,695.50	1,863,877.19	140,959.44
销售费用	67,492.28	65.00	87,879.89	
管理费用	3,608,891.20	357,180.22	3,225,491.83	467,136.02
财务费用	3,634,646.06	860,594.03	4,186,674.37	-1,627.12
资产减值损失				
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)				
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)	307,497.30	-854,443.64	-292,522.67	-210,557.62
加：营业外收入				
减：营业外支出	53,000.00		44,798.00	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	254,497.30	-854,443.64	-337,320.67	-210,557.62
减：所得税费用	689,555.09		229,028.52	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-435,057.79	-854,443.64	-566,349.19	-210,557.62
归属于母公司所有者的净利润	-99,675.88	-854,443.64	60,981.69	-210,557.62
少数股东损益	-335,381.91		-627,330.88	
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	-0.001		0.001	
(二) 稀释每股收益	-0.001		0.001	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-435,057.79	-854,443.64	-566,349.19	-210,557.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	-99,675.88	-854,443.64	60,981.69	-210,557.62
归属于少数股东的综合收益总额	-335,381.91		-627,330.88	

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_



## 年初到报告期末利润表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：(人民币) 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	38,967,228.68	3,930,000.00	39,386,456.05	3,780,000.00
其中：营业收入	38,967,228.68	3,930,000.00	39,386,456.05	3,780,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	36,592,816.68	6,321,355.18	38,632,858.32	4,070,295.66
其中：营业成本	10,754,543.47	2,690,726.67	11,964,018.08	2,572,195.84
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	5,573,963.27	433,560.00	5,526,943.71	412,435.44
销售费用	201,780.24	65.00	490,865.89	
管理费用	8,944,838.10	1,206,914.76	8,004,565.35	1,090,429.12
财务费用	11,038,742.07	1,977,139.22	1,911,139.22	-4,764.74
资产减值损失	78,949.53	78,949.53		
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)				
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)	2,374,412.00	-2,391,355.18	753,597.73	-290,295.66
加：营业外收入	174,743.78	174,743.78	183.68	
减：营业外支出	145,041.77	45,667.07	82,258.00	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	2,404,114.01	-2,262,278.47	671,523.41	-290,295.66
减：所得税费用	5,426,734.59	-135,005.40	402,746.46	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-3,022,620.58	-2,127,273.07	268,776.95	-290,295.66
归属于母公司所有者的净利润	-535,639.08	-2,127,273.07	2,017,642.45	-290,295.66
少数股东损益	-2,486,981.50		-1,748,865.50	
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	-0.005		0.019	
(二) 稀释每股收益	-0.005		0.019	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-3,022,620.58	-2,127,273.07	268,776.95	-290,295.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	-535,639.08	-2,127,273.07	2,017,642.45	-290,295.66
归属于少数股东的综合收益总额	-2,486,981.50		-1,748,865.50	

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 年初到报告期末现金流量表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）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	38,428,713.10	3,443,054.10	42,529,679.85	3,644,452.80
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	592,444.15	24,798,191.66	1,790,776.08	100,547,795.13
经营活动现金流入小计	39,021,157.25	28,241,245.76	44,320,455.93	104,192,247.93
购买商品、接受劳务支付的现金	6,599,661.74		7,674,112.98	15,600.00
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	5,775,678.26	969,848.21	8,216,481.60	943,377.70
支付的各项税费	11,609,535.03	531,367.00	12,947,110.61	585,178.46
支付其他与经营活动有关的现金	4,962,545.56	120,470,824.51	53,897,273.21	87,540,239.80
经营活动现金流出小计	28,947,420.59	121,972,039.72	82,734,978.40	89,084,395.96
经营活动产生的现金流量净额	10,073,736.66	-93,730,793.96	-38,414,522.47	15,107,851.97
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
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		84,000,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		84,000,000.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,611,751.64		38,669,070.25	
投资支付的现金				
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			11,779,718.86	14,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	11,611,751.64		50,448,789.11	14,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-11,611,751.64	84,000,000.00	-50,448,789.11	-14,000,000.00
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	377,200,000.00	65,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
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	377,200,000.00	65,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
偿还债务支付的现金	254,700,000.00	35,000,000.00	22,800,000.00	2,145,312.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,683,299.22	2,052,175.00	15,725,060.75	
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	266,383,299.22	37,052,175.00	38,525,060.75	2,145,312.00
筹资活动产生的现金流量净额	110,816,700.78	27,947,825.00	-3,525,060.75	32,854,688.00
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	109,278,685.80	18,217,031.04	-92,388,372.33	33,962,539.97
加：期初现金及现金等价物余额	31,655,160.43	19,622,298.44	134,010,814.07	1,470,424.76
六、期末现金及现金等价物余额	140,933,846.23	37,839,329.48	41,622,441.74	35,432,964.73

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_