

黑龙江天伦置业股份有限公司
二 00 九年年度报告

董事长签名:

重要提示

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。

公司 2009 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。

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及财务部门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。

目 录

一、	公司基本情况简介.....	3
二、	会计数据和业务数据摘要.....	4
三、	股本变动及股东情况.....	6
四、	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	9
五、	公司治理结构	11
六、	股东大会情况简介	18
七、	董事会报告	18
八、	监事会报告.....	28
九、	重要事项	29
十、	财务报告.....	33
十一、	备查文件目录	93

一、公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：黑龙江天伦置业股份有限公司

公司英文名称：HEILONGJIANG TIANLUN REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.

公司英文名称缩写：TianLun Real Estate

2、公司法定代表人：张雄

3、公司董事会秘书：赵润涛

地址：广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼

电话：020-38303068

传真：020-38303000

电子信箱：zrt0001@sina.com

公司证券事务代表：刘捷

地址：广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼

电话：020-38303219

传真：020-38303000

电子信箱：Jessie88520@hotmail.com

4、公司注册地址：哈尔滨经济技术开发区

办公地址：广州市天河路 45 号天伦大厦 25 楼

邮政编码：510060

公司网址：www.tlzy.com.cn

电子信箱：hljtlzy@126.com

5、公司信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》

中国证监会指定登载公司年度报告网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处

6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：天伦置业

股票代码：000711

7、其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1993 年 3 月 31 日

公司首次注册登记地点：哈尔滨经济技术开发区

企业法人营业执照注册号：2300001100930

税务登记号码：230109126976973

组织机构代码：12697697-3

聘请会计师事务所名称：广东正中珠江会计师事务所有限公司

办公地址：广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 10 楼

二、会计数据和业务数据摘要

(一) 本年度主要会计数据

名 称	金 额 (元)
营业利润	4,306,175.21
利润总额	4,332,417.22
归属于上市公司股东的净利润	791,155.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,915,592.60
经营活动产生的现金流量净额	18,037,019.54

说明：扣除的非经常性损益项目

项目名称	金额 (元)
非流动资产处置损益	-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金融资产取得的投资收益	-377,821.66
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
除上述各项之外的营业外收支净额	75,093.78
减：非经常性损益相应的所得税	-4,686.59

减：少数股东损益影响数	-1,342,487.94
合计	-2,124,436.93

(二) 公司近三年主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据：

单位：人民币（元）

	2009 年	2008 年	本年比上年增减（%）	2007 年
营业收入	55,994,810.00	52,613,373.04	6.43	194,816,688.50
利润总额	4,332,417.22	4,533,287.10	-4.43	20,311,210.68
归属于上市公司股东的净利润	791,155.67	5,353,535.38	-85.22	14,126,455.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,915,592.60	2,290,033.68	27.32	15,389,868.04
经营活动产生的现金流量净额	18,037,019.54	-27,787,820.91	-164.91	169,886,576.69
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减（%）	2007 年末
总资产	812,859,299.59	707,838,644.99	14.84	709,633,960.05
所有者权益（或股东权益）	334,385,838.76	333,594,683.09	0.24	330,295,409.39
股本	107,265,600.00	107,265,600.00	-	107,265,600.00

2、主要财务指标：

	2009 年	2008 年	本年比上年增减（%）	2007 年
基本每股收益（元/股）	0.01	0.05	-80.00	0.13
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.05	-80.00	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.03	0.02	50.00	0.14
全面摊薄净资产收益率（%）	0.24	1.60	-1.36	4.28
加权平均净资产收益率（%）	0.24	1.61	-1.37	4.37
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	0.87	0.69	0.18	4.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.87	0.69	0.18	4.76
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.17	-0.26	-165.38	1.58

	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.12	3.11	0.32	3.08

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	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	28,570,000	26.63%	0	0	0	0	0	28,570,000	26.63%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	28,570,000	26.63%	0	0	0	0	0	28,570,000	26.63%
其中：境内非国有法人持股	28,570,000	26.63%	0	0	0	0	0	28,570,000	26.63%
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	78,695,600	73.37%	0	0	0	0	0	78,695,600	73.37%
1、人民币普通股	78,695,600	73.37%	0	0	0	0	0	78,695,600	73.37%
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	107,265,600	100.00%	0	0	0	0	0	107,265,600	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天伦控股有限公司	28,570,000	0	0	28,570,000	股改	2008 年 4 月 7 日可解限 5,363,280 股；2009 年 4 月 7 日可解限 10,726,560 股；2010 年 4 月 7 日限售股份全部解限。
合计	28,570,000	0	0	28,570,000	—	—

(三) 证券发行与上市情况

- 1、截止报告期末前三年公司无股票发行情况。
- 2、报告期内公司无因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票、权证行权、实施股权激励计划、吸收合并、可转换公司债券转股、减资、内部职工股上市或其他原因引起公司股份总数和结构及公司资产负债结构变动事项。
- 3、报告期末公司无内部职工股。

(四) 股东数量和持股情况

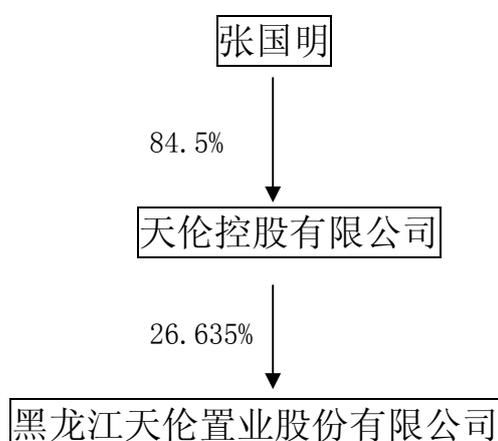
单位：股

股东总数		20443 户			
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	境内非国有法人	26.635%	28,570,000	28,570,000	质押
深圳市禾海投资发展有限公司	境内非国有法人	3.959%	4,246,890	0	无
中海信托股份有限公司-浦江之星 10 号集合资金信托	境内非国有法人	0.932%	1,000,000	0	无
沈丽红	境内自然人	0.530%	568,000	0	无
徐开东	境内自然人	0.464%	497,317	0	无
管开琼	境内自然人	0.426%	456,800	0	无
龚穗东	境内自然人	0.424%	455,000	0	无
张廷勋	境内自然人	0.418%	447,903	0	无
卢菊光	境内自然人	0.407%	437,300	0	无
张国能	境内自然人	0.396%	425,180	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		
深圳市禾海投资发展有限公司	4,246,890		人民币普通股		
中海信托股份有限公司-浦江之星 10 号集合资金信托	1,000,000		人民币普通股		
沈丽红	568,000		人民币普通股		
徐开东	497,317		人民币普通股		
管开琼	456,800		人民币普通股		
龚穗东	455,000		人民币普通股		
张廷勋	447,903		人民币普通股		
卢菊光	437,300		人民币普通股		
张国能	425,180		人民币普通股		
郑桂芳	380,700		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，上述股东中境内非国有法人股东之间无关联关系或属于一致行动人情况，无限售条件股东间及与有限售条件股东间关系未知。				

(五) 控股股东及实际控制人情况

公司控股股东为天伦控股有限公司。天伦控股有限公司成立于1995年11月8日，法定代表人张国明，注册资本2.5亿元，主要业务为房地产开发经营、基础设施投资开发和电子信息产业等。该公司股东为自然人张国明与广东利新经济发展有限公司，其中张国明出资211,166,098元，占84.5%；广东利新经济发展有限公司出资38,833,902元，占15.5%。张国明：中国国籍，无其他国家或地区居留权，最近五年任天伦控股有限公司董事长，现为广州市政协委员。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系如图所示：



(六) 除控股股东外，公司无其他持股10%以上（含10%）法人股东。

(七) 有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

有限售条件股东名称	持有有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
天伦控股有限公司	28,570,000	2008年4月7日	5,363,280	股改(2006年4月7日)后24个月内不上市交易或者转让。禁售期满后出售股份数量占公司股份总数比例12个月内不超过5%、24个月内不超过10%。
		2009年4月7日	10,726,560	
		2010年4月7日	28,570,000	

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 现任董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
张雄	董事长	男	46	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	15.81	无				否
龙籍轩	副董事长 总经理	男	47	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	15.92	无				否
尤孝飞	董事 副总经理 财务负责人	男	47	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	12.94	无				否
赵润涛	董事 董事会秘书	男	43	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	12.72	无				否
卫建国	独立董事	男	53	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	7.52	无				否
王珺	独立董事	男	52	2009.6.5-2012.6.5	0	0	无	4.38	无				否
李新春	独立董事	男	48	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	7.52	无				否
周鹏	监事会主席	男	46	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	10.55	无				否
张海	监事	男	36	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	0	无				是
陈惠芳	监事	女	36	2009.11.11-2012.11.11	0	0	无	0	无				是
合计	-	-	-	-	0	0	-	87.36					-

(二) 现任董事、监事、高级管理人员最近五年主要工作经历和在股东单位及其他单位任职或兼职情况

1、张雄：公司董事长、天伦控股有限公司董事，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

2、龙籍轩：公司副董事长兼总经理，未在股东单位或其他单位任职或兼职。

3、尤孝飞：公司董事、副总经理兼财务负责人，未在股东单位或其他单位任职或兼职。

4、赵润涛：公司董事、董事会秘书，未在股东单位或其他单位任职或兼职。

5、卫建国：公司独立董事、广州中山大学管理学院会计学系副主

任、副教授、硕士导师。兼任广东省会计学会理事、副会长、广东省审计学会理事。

6、王珺：公司独立董事、广州中山大学岭南学院教授、中山大学社会科学高等研究院院长。兼任广东经济学会会长、广州白云机场股份有限公司独立董事、粤电力股份有限公司独立董事、广东美的电器股份有限公司独立董事。

7、李新春：公司独立董事、中山大学管理学院院长。兼任中山公用科技独立董事、佛山塑料独立董事。

8、周鹏：公司监事会主席、审计管理部经理。未在股东单位或其他单位任职或兼职。

9、陈惠芳：公司监事、天伦控股有限公司总裁办公室秘书，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

10、张海：公司监事、天伦控股有限公司财务部资金经理，未在股东单位外的其他单位任职或兼职。

（三）董事、监事在股东单位任职情况

姓名	任职的股东名称	职务	任职期间
张 雄	天伦控股有限公司	董 事	1995 年至今
张 海	天伦控股有限公司	财务部资金经理	2003 年至今
陈惠芳	天伦控股有限公司	总裁办公室秘书	1997 年至今

（四）董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序及确定依据

按照公司劳动人事工资制度和有关的规章制度执行。不在公司领取报酬和津贴的监事中，张海和陈惠芳在股东单位领取。

（五）报告期内公司选举或离任的董事和监事及聘任或解聘高管情况

1、2009 年 5 月 24 日，公司独立董事丘海雄先生任公司独立董事已满六年，不宜再行公司独立董事之职。根据《公司章程》及有关规定，

公司董事会提名王珺先生为公司独立董事候选人。深圳证券交易所对独立董事候选人任职资格审核后未提出异议。

2、2009年11月11日，公司第五届董事会任期届满，根据《公司章程》及有关规定，公司董事会提名张雄、龙籍轩、尤孝飞、赵润涛、卫建国、王珺、李新春为第六届董事会董事候选人，即连选连任。其中：卫建国、王珺、李新春为独立董事候选人。

上述第1项变更事项经2009年6月5日召开的公司2008年年度股东大会审议通过，第2项变更事项经2009年11月11日召开的公司2009年第一次临时股东大会审议通过。

（六）公司员工情况

公司现有员工35名，其中技术人员12名，财务人员4名，行政人员10名；大中专以上学历27名；拥有专业技术职称18名；无退休职工。

五、公司治理结构

（一）公司内部控制自我评价报告

1、综述

（1）公司内部控制组织架构

①、公司股东大会是公司的最高权力机构，能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利；

②、公司董事会是公司的决策机构，对公司内部控制体系的建立和监督负责，建立和完善内部控制的政策和方案，监督内部控制的执行；董事会秘书负责处理董事会日常事务；

③、公司监事会是公司的监督机构，对董事、总经理及其他高级管理人员的行为及各子公司的财务状况进行监督及检查，向股东大会负责并报告工作；

④、公司董事会下设提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会四个专业委员会。提名委员会主要负责对公司董事、高级管理人员的人选、选择标准和程序进行研究、审查并提出建议；审计委

员会主要负责公司内、外部审计的沟通，对公司的各项业务活动、财务收支、经营管理活动的真实性、合法性、安全性和效益性进行检查评价；薪酬与考核委员会主要负责制订公司董事及高级管理人员

的考核标准，进行考核并提出建议，同时负责制订、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案；战略委员会主要负责对公司中、长期发展战略和重大投资决策进行研究并向公司董事会提出建议及方案；

⑤、公司管理层对内部控制制度的制订和有效执行负责，通过指挥、协调、管理、监督各控股子公司和职能部门行使经营管理职权，保证公司的正常经营运转。各控股子公司和职能部门负责具体实施公司股东大会、董事会的各项决策，完成生产经营任务，管理公司日常事务。

(2) 公司内部控制制度建立健全情况

本公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定，根据自身的经营目标和具体情况制定了较为完整的企业内部控制制度：

①、公司方面：制订了《公司章程》，《募集资金使用管理办法》，《关联交易管理制度》，《信息披露事务管理制度》，《重大事项内部报告制度》，《投资者关系管理制度》，《对外担保管理制度》，《总经理工作细则》。

②、三会方面：制订了《董事会议事规则》，《股东大会议事规则》，《监事会议事规则》，《董事会秘书工作细则》，《独立董事工作制度》。

③、财务、审计方面：制订了《财务会计管理制度》、《内部审计制度》。

④、其他：《劳动人事管理制度》。

⑤、2009年公司重点审议并通过了《证券投资内部控制制度》。

(3) 公司内部审计部门的设立及主要工作情况

为进一步加强公司内部控制，根据中国证监会相关要求，公司在设立了内部审计部门并配备了审计人员后，逐步开展了公司内部的常规审计工作，对公司及控股公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督，在公司董事会的监督与指导下，采取定期不定期相结合的方式对各职能部门及分公司、子公司及其他业务进行审计和例行检查，有效监控公司整体经营风险。

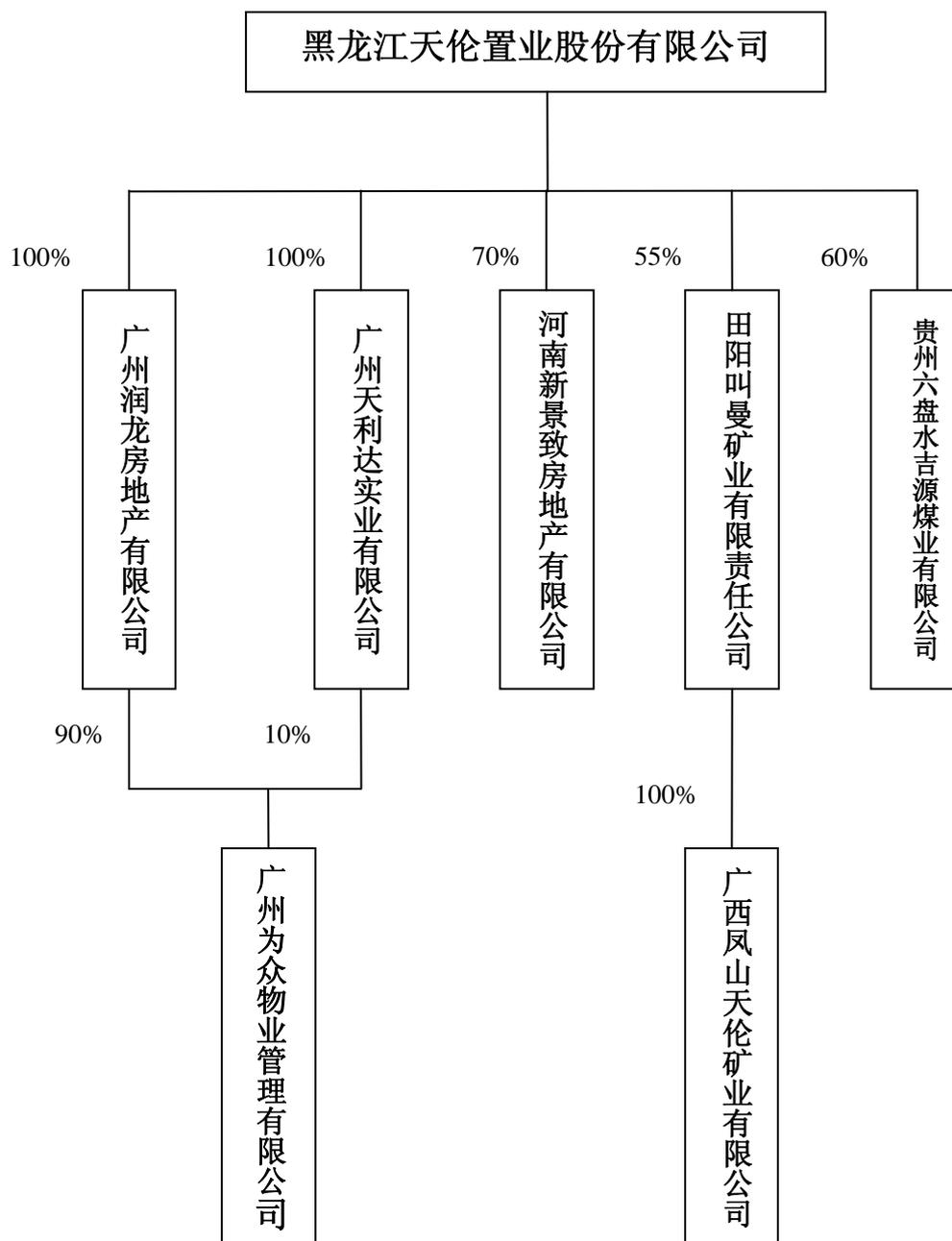
(4) 2009年公司为了建立和完善内部控制,继续建立和完善了部分内控制度,继续加强和规范企业内部控制,提高企业经营管理水平和风险防范能力,促进企业可持续发展。内部环境方面,公司根据有关法律法规和公司章程,进一步规范和完善公司治理结构和议事规则,组织和指导各部门及子公司相关人员学习有关公司制度,明确决策、执行、监督等方面的职责权限,为制度的落实制定进一步的操作细则和规范。

(5) 总体评价

公司通过不断健全和执行各项内控制度,使公司的内控制度逐渐覆盖公司运营的各环节,形成了较为规范的管理体系,对预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的风险,起到了较为有效的作用。保证了会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。2009年度,经过组织对公司内部员工,特别是子公司员工的内部控制的集中学习和培训,统一了员工的认识,企业内部控制得到切实加强。

2、重点控制活动

(1) 对控股子公司的管控



①、对子公司高级管理人员管理控制

已建立或正在建立健全子公司重要高级管理人员管理制度及其薪酬管理规定，并根据公司流程体系的管理要求，建立了与公司衔接的较为完善的内部控制流程和制度，明确各自的目标、职责、权限、分工，实现经营过程中关键环节的控制。

②、建立财务信息网络系统，实行预算控制；加强资金授权使用管理，实行限额控制；委派财务总监，全面实现日常财务监控。对子公司、分公司重点岗位总公司委派制度，结合公司财务管理制度，信息管理制度，对控股子公司实施“制度、人员、资金、机构、核算”五个统一，

强化了对控股子公司的管理，规避了决策分散带来的风险；

（2）、关联交易的内部控制

公司建立了《关联交易决策制度》，该制度规定了关联交易及关联人、关联交易的基本原则、关联交易的定价、关联交易的程序和关联交易的披露等。

对照中国证监会、深交所的有关规定，公司对关联交易的内部控制严格、充分、有效，不存在违反相关规定及公司《内部控制制度》的情形。

报告期内，公司无关联交易发生。

（3）募集资金使用的内部控制

公司建立了《募集资金管理办法》，结合公司实际情况，制定了公司的募集资金管理制度，对公司募集资金的存储、审批、使用、变更、监督等内容进行明确规定。管理办法规定董事会根据股东大会决议使用资金，对募集资金的使用严格按公司财务审批制度执行。

报告期内，公司无募集资金使用情况。

（4）重大投资的内部控制

《公司章程》明确了股东大会、董事会对重大投资的审批权限和相应的审议程序。对于重大投资项目，公司均指定了专门人员或机构负责对公司重大投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估，监督重大投资项目的执行进展。

（5）对外担保的内部控制

《公司章程》和《董事会议事规则》明确规定了股东大会和董事会对于对外担保事项的审批权限和审议程序，虽然目前公司没有对外担保的业务发生，但从风险控制管理角度出发，公司特别制定了《对外担保管理制度》，要求董事会对外担保事项保持审慎态度，以谨慎判断和严格控制担保风险，并要求董事会指定专人管理担保事项，若出现对外担保情况，则令其妥善管理担保合同及相关原始资料，持续关注 and 跟踪被担保人的生产经营、账务状况、偿债能力及重大事项，一旦发现风险，立即采取有效对策，实施有效控制。

报告期内，公司无对外担保业务发生。

（6）信息披露的内部控制

公司建立了一套行之有效的严格的《重大信息内部报告制度》、《内部保密工作程序》和《信息披露事务管理制度》等管理制度，加强信息事务的管理，确保信息保密，防止披露前被泄露，促使董事、监事、高级管理人员忠实、勤勉地履行职责，以保证公司披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

对照中国证监会、深交所的有关规定，公司对信息披露的内部控制严格、充分、有效，不存在违反相关规定及公司《内部控制制度》的情形。

3、2009 年内部控制工作总结

（1）在内部控制制度建设方面：目前公司的制度体系日趋健全，但因公司业务和规模在不断扩大，内部控制制度方面还需进一步完善和提高，特别在可操作性方面有待加强。

（2）在内部控制制度执行方面：经过2009年度的统一集中教育和培训，内部控制的概念在公司员工中得以扎根，风险控制意识得到加强。

（3）进一步发挥审计部门对各项业务的控制与监督作用。

（二）监事会对公司内部控制自我评价意见

公司监事会认为：公司上述内部控制自我评价，对公司内部控制制度体系的建立和完善、重点控制环节和工作总结等几个方面的内容作了详细说明和介绍，是符合公司内部控制活动现状的客观评价。随着公司的快速发展，公司应在进一步完善内部控制制度体系的基础上，加强内部控制的执行力度，切实为企业持续健康发展提供有力保障。

（三）独立董事对公司内部控制自我评价意见

公司独立董事认为：公司上述内部控制自我评价，真实反映了公司内部控制的基本情况，对公司为加强和完善内部控制所进行的重要活动、工作和成效等方面情况作了介绍，就公司组织机构、业务管理流程、控股子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用和信息披露等内部的重点控制活动进行了说明，并进行了客观的总结。希望公司进一步加强

内部控制力度，加强对子公司的管控以提高对外投资的收益水平，继续推进公司内部控制各项工作的开展，不断提高公司治理水平。

（四）公司独立董事履行职责情况

1、独立董事出席董事会情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
卫建国	5	5	0	0	
丘海雄	2	2	0	0	
李新春	5	5	0	0	
王 珺	3	3	0	0	

独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	提出异议的事项	提出异议的具体内容	备注
卫建国	无	无	
丘海雄	无	无	
李新春	无	无	
王 珺	无	无	

2、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及履职情况

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事工作制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定，结合具体工作实际，公司制定了《独立董事工作制度》和《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、产生和更换、行使的职权、履行的义务以及在年报编制和披露过程中的责任和义务进行了详细规定。报告期内，公司独立董事能够按照认真履行职责，勤勉敬业，对公司的决策能够做出客观及独立的判断和表态，进一步促进了公司治理结构的完善。报告期内公司独立董事均能亲自出席每次董事会会议，对所审议事项均未提出异议。

（五）公司“五分开”情况

- 1、业务分开：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
- 2、人员分开：公司在劳动、人事和工资管理等方面完全独立；总

经理及其他高级管理人员未在股东单位兼职。

3、资产完整：公司资产完整。

4、机构分开：公司董事会、监事会及其他内部机构完全独立运作。

5、财务分开：公司按着有关法律、法规的要求建立健全了独立的财务和会计管理体系，依法独立核算和纳税。

(六) 报告期公司高管人员的考评及激励机制、相关奖励制度的建立实施情况。

公司正逐步建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价及激励制度。现主要按照《薪酬与考核委员会工作细则》和《经营绩效考核办法》等相关规定执行。

(七) 报告期公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况。

公司已制定了《信息披露事务管理制度》等管理制度，对年报编制工作进行了明确分工和责任划分，并对相关责任人明确了处罚规定。

六、股东大会情况简介

1、公司于 2009 年 4 月 25 日在《中国证券报》和《证券时报》刊登召开 2008 年年度股东大会会议通知，6 月 2 日刊登召开年度股东大会提示性公告，会议于 2009 年 6 月 5 日召开，股东大会决议公告于 2009 年 6 月 6 日之《中国证券报》和《证券时报》。

2、公司于 2009 年 10 月 24 日在《中国证券报》和《证券时报》刊登召开 2009 年第一次临时股东大会会议通知，11 月 5 日刊登召开股东大会提示性公告，会议于 2009 年 11 月 11 日召开，股东大会决议公告于 2009 年 11 月 12 日之《中国证券报》和《证券时报》。

七、董事会报告

(一) 报告期内公司经营情况回顾

1、报告期整体经营情况

(1) 报告期整体经营情况概述

2009 年，公司物业租赁业务继续保持良好经营状况。计划开工的河南郑州房地产项目，根据公司对当地房地产市场的深入踏查与调研，变更了项目总体规划，将项目部分调整为联排别墅建设方案，致使年内未能如期实现开发建设。贵州煤矿项目主要围绕设计方案和安全专篇的修编工作进行，并按计划完成阶段性工程任务。广西矿业项目突发股权纠纷事项，公司不得不暂停项目的经营工作，全力进行维权活动。

2009 年，公司实现主营业务收入 5,599.48 万元，比上年增加 338.14 万元，同比增加 6.43%；实现利润总额 433.24 万元，比上年减少 20.09 万元，同比减少 4.43%；实现净利润 79.12 万元，比上年减少 456.24 万元，同比减少 85.22%。

(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，用于租赁经营的天伦大厦和天誉花园五楼资产，形成了公司经营收入的稳定来源。而且，天伦大厦项目保证有每年 5% 的租金上涨率，确保了租金收入逐年递增。郑州的房地产项目如果开工，能够在较长时期成为公司的利润增长点。公司的矿业项目将视 2010 年的实际工作进展，才能决定其对于公司经营和盈利能力的贡献情况。

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						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
物业租赁、咨询及管理	5,599.48	1,291.84	76.93	10.28	17.39	-1.4
金属矿		171.14			1.15	
主营业务分产品情况						
天伦大厦	4,750.21	931.82	80.38	3.87	-1.35	1.03
天誉花园五楼	566.27	341.86	39.63	12.36	-0.15	7.56

(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	5,566.48	9.63
黑龙江省	33.00	

(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	4750.21	931.82	80.38
天誉花园五楼	566.27	341.86	39.63

(4) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(万元)	609.96	占采购总额比重 (%)	64.71
前五名销售客户销售金额合计(万元)	3,657.61	占销售总额比重 (%)	65.32

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	2009 年 12 月 31 日		2008 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	812,859,299.59	100.00	707,838,644.99	100.00	-
货币资金	125,892,909.01	15.49	31,655,160.43	4.47	11.02
应收账款	3,802,112.80	0.47	603,669.61	0.09	0.38
存货	167,730,784.38	20.63	164,106,464.60	23.18	-2.55
投资性房地产	353,031,084.05	43.43	357,561,950.41	50.51	-7.08
短期借款	65,000,000.00	8.00	35,000,000.00	4.94	3.06
长期借款	267,200,000.00	32.87	179,200,000.00	25.32	7.55

变动原因说明：

①货币资金增加系公司及控股子公司广州润龙房地产有限公司和贵州六盘水吉源煤业有限公司新增贷款所致。

②应收账款增加系公司营业收入增加所致。

③存货占总资产比重减少系公司总资产增加所致。

④投资性房地产占总资产比重减少系公司总资产增加所致。

⑤短期借款增加系本公司新增贷款所致。

⑥长期借款增加系广州润龙房地产有限公司新增贷款所致。

(2) 公司将天伦大厦等出租物业计入投资性房地产，并采用成本模式计价；对河南新景致房地产有限公司所拥有的郑州龙湖地块土地使用权采用公允价值计价，该公允价值取自中盛联盟（北京）A 评报字[2007]第 031 号资产评估报告书评估结果。

(3) 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	2009 年(元)	2008 年(元)	同比增减率(%)
销售费用	207,522.50	569,852.35	-63.58
管理费用	12,756,532.20	12,258,812.05	4.06
财务费用	15,494,000.19	16,463,831.10	-5.89
所得税	6,207,976.73	1,009,774.64	514.79

变动原因说明：

①销售费用减少系天伦大厦项目基本出租完毕，本期招租项目减少导致租售代理费用减少。

②所得税增加主要系贵州六盘水吉源煤业有限公司所得税划归地税征管，水城县地方税务局规定所得税征收采用核定征收方式，本期结转了以前年度计提的递延所得税资产 3,255,037.21 元。

4、现金流量构成情况

项目	2009 年(元)	2008 年(元)	同比增减额 (元)
经营活动产生的现金流量净额	18,037,019.54	-27,787,820.91	45,824,840.45
投资活动产生的现金流量净额	-19,629,748.96	-58,782,979.48	39,153,230.52
筹资活动产生的现金流量净额	95,830,478.00	-15,784,853.25	111,615,331.25

现金净流量变动原因说明：

(1) 经营活动现金净流入增加系上年度支付贵州六盘水吉源煤业有限公司历史欠款，导致上年度经营活动现金流出增加。

(2) 投资活动现金净流出减少系报告期贵州六盘水吉源煤业有限公司煤矿在建工程投入比上年度减少所致。

(3) 筹资活动现金净流入增加系公司及广州润龙房地产有限公司报告期新增贷款所致。

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 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 44,271.49 万元，净资产 9,959.07 万元。其开发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 4,750.21 万元，实现营业利润 3,818.39 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 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 3,074.60 万元，净资产 2,158.56 万元。该公司报告期内无营业收入。

(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。截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 4,365.62 万元，净资产 2,222.14 万元。报告期由于调整和变更项目总体规划，致使年内未能按计划实现开发建设，没有产生营业收入。2010 年，公司将尽快启动项目开发，以期早日实现销售收入。

(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 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 741.08 万元，净资产-470.53 万元。报告期内，广西矿业项目突发股权纠纷事项，公司不得不暂停项目的经营工作，全力进行维权活动，致使报告期没有产生营业收入。有关本次股权纠纷事项的进展情况，公司均履行了及时和持续披露，敬请投资者留意公司各期临时报告。

(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 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 11,074.12 万元，净资产-600.40 万元。

2009 年，鉴于煤炭行业和公司煤矿项目的实际情况，公司对项目做出了相应部署，制定了节约生产和谋求修改矿井设计方案的经营原则，在实际工作中得到了较好的贯彻和落实。主要工作包括：

①、精简人员和机构，节约支出。根据公司部署，结合项目的生产现状，精简管理人员和管理机构，做到一职多能和一科多能，充分发挥和挖掘员工的工作潜力，收到了较好效果。2009 年煤矿共精简管理人员 20 多人，每月节约支出 10 余万元。

②、安全生产。通过精简，在仅达到有关安全生产规定最低人员配置要求的情况下，煤矿项目克服了下山深部施工技术难度大、运输困难、煤与瓦斯突出严重，以及瓦斯浓度高通风不易解决等诸多不利因素，完成掘进进尺 260 米，钻探进尺 3000 米，实现全年无重伤以上矿井安全事故，年终被煤炭主管部门考核为三级安全质量标准化达标矿井。

③、完成矿井自能化信息管理系统建设。包括井下通讯系统、自动抽排水系统、矿井视频监控系统和人员定位系统，历时一年，于 2009 年 8 月完成，运行正常。

④、完成设计方案修编。由于原设计方案投资大，工程量大，工期长，施工难度大，不利于建井验收。根据公司安排，煤矿积极与设计单位配合，力争体现公司建井意图。设计方案于 2009 年年末完成修编，并通过省级主管部门评审。该方案最大限度的达到了公司的修改

意图，为尽快验收打下了良好基础。

⑤、完成阶段性工作。继续搞好矿井地面建设，完成新办公楼和职工宿舍楼的水电安装和室内装饰工作，加紧煤矿新村建设。

（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。郑州房地产项目具有一定规模，如能按计划实现分期开发与销售，将会为公司带来较长时期的利润贡献。公司将积极应对广西矿业项目股权纠纷事项，确保公司和投资者的合法权益不受侵害。贵州煤矿项目力争 2010 年实现建井任务目标，达到试生产要求，并争取在年底前通过生产验收，以改善公司投资和财务状况。

2、公司 2010 年经营计划

2010 年，公司在确保天伦大厦等租赁项目稳健经营的前提下，计划郑州房地产项目开工，广西矿业项目股权纠纷争取尽快得到明确结果，贵州煤矿项目按计划顺利实施。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 5,000 万元，预计成本 1,400 万元。郑州房地产项目计划开发一期工程，建筑面积约 6 万平方米，计划投资 1.5 亿元，工程进度及可能产生的销售收入将视实际进展情况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 2010 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

公司从事房地产开发业务，实现多少销售收入或租赁收入，要视实际发生情况而定，具体到某一会计区间具有不确定性。对于矿产项目，其开采效果在时间和数量上也有不确定性。

（三）报告期公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期公司未募集资金，亦未有前次募集资金延续使用的情况。

2、报告期公司无非募集资金投资项目

3、分析报告期投资增减变动情况

公司报告期投资额为 0 万元，2008 年投资额为 818.83 万元。

(四) 本报告期，广东正中珠江会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(五) 董事会日常工作情况

1、报告期内董事会会议情况及决议内容

报告期公司共召开了五次董事会会议。

(1) 五届董事会第十一次会议于 2009 年 3 月 26 日召开，本次董事会决议公告于 2009 年 3 月 28 日《中国证券报》和《证券时报》。

(2) 五届董事会第十二次会议于 2009 年 4 月 23 日召开，本次董事会决议公告于 2009 年 4 月 25 日《中国证券报》和《证券时报》。

(3) 五届董事会第十三次会议于 2009 年 8 月 13 日召开，本次董事会决议公告于 2009 年 8 月 15 日《中国证券报》和《证券时报》。

(4) 五届董事会第十四次会议于 2009 年 10 月 22 日召开，本次董事会决议公告于 2009 年 10 月 24 日《中国证券报》和《证券时报》。

(5) 六届董事会第一次会议于 2009 年 11 月 11 日召开，本次董事会决议公告于 2009 年 11 月 12 日《中国证券报》和《证券时报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况。

(1) 报告期内，公司董事会严格执行股东大会决议，按照股东大会的授权从事经营和管理工作。报告期公司无分红派息、公积金转增股本、股权激励、配股及增发新股等方案的执行情况。

(2) 公司前三年现金分红情况表

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	-	5,353,535.38	-	3,683,261.58
2007 年	2,145,312.00	14,126,455.73	15.19%	1,363,077.23

2006 年	-	-29,129,133.38	-	-
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)			127.54	

(六) 董事会审计委员会的履职情况

1、对公司2009年度财务报告发表两次审阅意见

审计委员会成员以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务会计报告进行审阅。报告期内，按照证监会有关规定要求，审计委员会对年度财务会计报告发表了两次审阅意见。

在年审注册会计师进场前，对未经审计的财务报表发表首次书面意见。审计委员会认为：公司根据新的企业会计准则的有关要求结合公司实际情况，制定了合理的会计政策和恰当的会计估计，公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策变更、会计估计差错调节利润的情况，所披露的会计信息真实可靠、内容完整，2009 年的财务报表的质量是可以保证的。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再次审阅财务报告并发表第二次书面意见。审计委员会及时阅读会计师报告初稿，并与注册会计师会谈，公司与注册会计师之间在重要问题上不存在争议，公司财务报告符合企业会计准则和相关法规规定。

2. 对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会提前对年审进行全面部署，与现任会计师事务所商定需要出具审计报告的范围和时间进度。在审计团队进场以后，与主要项目负责人员进行了沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。

3. 对会计师事务所上年度审计工作的总结报告

2009 年年审过程中，现任注册会计师严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司的内部控制的建立健全和实施情况，也重视保持与审计委员会及法律顾问的交流、沟通，风险意识强。审计委员会认为，现任会计师较好地完成了2009年度公司的财务报表审计工作。

4. 关于续聘正中珠江会计师事务所为2010 年度外部审计机构的提议

审计委员会通过对现任会计师事务所的了解和与经办注册会计师及主要项目负责人员的访谈，审计委员会认为：该所拥有专业的审计团队和雄厚的技术支持力量，审计团队严谨敬业。且在长期稳定的合作中已对公司的经营发展情况较为熟悉，具备承担上市公司审计的胜任能力，审计委员会会议提议续聘正中珠江会计师事务所为2010年度境内审计机构。

（七）董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，公司薪酬与考核委员会通过专门会议听取了公司关于薪酬与考核管理制度实施情况的汇报，对考核范围划分和考核标准制定的合理性提出部分修改意见，以帮助公司健全和完善薪酬与考核体系。薪酬与考核委员会仔细核查了本报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况，认为真实、准确。

（八）公司本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

公司 2009 年度实现净利润 791,155.67 元，加以前未分配利润 114,669,041.94 元，未分配利润合计 115,460,197.61 元。截止 2009 年末，公司资本公积金 81,552,531.68 元。经公司六届二次董事会议研究决定，2009 年度利润分配预案为：不进行利润分配、不进行资本公积金转增股本。

公司董事会认为：公司 2009 年虽盈利但未提出现金利润分配方案，是缘于公司 2009 年盈利水平较低的实际情况，不会给投资者一个较理想的分配方案。公司 2009 年度未分配利润将用于补充公司现有项目的流动资金。公司希望通过努力经营，力争以较好的经营业绩，给投资者带来较好的回报。

（九）其他披露事项

独立董事意见

1、根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等文件的规定，本着公平、公正和客观的原则，我们对公司对外担保情况进行了认真核查，我们认为：截至2009年12月31日，公司对外担保总额为0元，不存在违规情况。

根据公司 2009 年年报和审计报告，我们对公司的关联方资金往来情况进行了仔细核查，我们认为：公司 2009 年度未发生与大股东及其他关联方之间的资金往来事项。

2、关于聘任公司2010年度审计机构及费用支付事项

2009年度广东正中珠江会计师事务所有限公司在为公司提供审计服务的过程中，遵循了独立、客观、公正的执业准则，顺利地完成了年度各项审计任务。我们同意续聘其为公司2010年度财务审计中介机构。

独立董事：卫建国 王珺 李新春

八、监事会报告

（一）报告期内公司监事会会议情况

报告期内公司监事会召开五次会议：

1、五届监事会第八次会议于 2009 年 3 月 26 日召开，审议通过了公司 2008 年年度报告正文及摘要、监事会对公司内部控制自我评价的意见和公司 2008 年监事会工作报告。

2、五届监事会第九次会议于 2009 年 4 月 23 日召开，审议通过了公司 2009 年第一季度报告。

3、五届监事会第十次会议于 2009 年 8 月 13 日召开，审议通过了公司 2009 年半年度报告正文及摘要。

4、五届监事会第十一次会议于 2009 年 10 月 22 日召开，审议通过了公司 2009 年第三季度报告全文及正文。

5、六届监事会第一次会议于 2009 年 11 月 11 日召开，会议选举周鹏先生为公司第六届监事会主席。

(二) 公司监事会对下列事项发表独立意见，认为：

1、公司能够依法运作，决策程序合法，已基本建立健全内部控制制度。公司董事、经理执行公司职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为；

2、广东正中珠江会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告，出具的审计意见真实、完整、准确，财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果；

3、公司最近一次募集资金实际投入项目和承诺投入项目有变更，变更程序合法；

4、公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，无损害部分股东权益或造成公司资产流失；

5、公司报告期内没有关联交易。

九、重要事项

(一) 重大诉讼、仲裁事项

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已多次在《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。

除此以外，本年度公司无其他重大诉讼、仲裁事项。

(二) 报告期公司未持有其他上市公司股权，未参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权。

本年度，公司证券投资情况如下：

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有数量	期末帐面值	占期末证券投资比例(%)	报告期损益
1	股票	600000	浦发银行	3,797,200	160,000	3,470,400	45.25	-329,997.76
2	股票	600663	陆家嘴	1,132,000	40,000	1,011,200	13.19	-121,745.60
3	股票	600739	辽宁成大	1,508,000	40,000	1,523,600	19.87	-13,280.35
4	股票	000937	金牛能源	1,593,800	40,000	1,664,000	21.70	87,202.05
期末持有的其他证券投资								
报告期已全部出售的证券投资								
合计				8,031,000	280,000	7,669,200	100.00	-377,821.66

(三) 报告期内公司无收购、出售资产及吸收合并事项。

(四) 报告期内公司未实施股权激励计划

(五) 报告期内发生的重大关联交易事项

- 1、报告期内公司未发生关联交易事项
- 2、关联债权债务往来事项

2009年,公司没有大股东及其附属企业非经营性占用公司资金情况发生。截至2009年年底,公司大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金余额为0元。

(六) 重大合同及其履行情况

1、报告期公司继续将广州天誉花园五楼物业资产租赁经营,报告期实现租赁收入566.27万元,实现营业利润224.41万元。

2、报告期内,公司与多家住户签订了天伦大厦租赁合同,报告期天伦大厦实现租赁收入4,750.21万元,实现营业利润3,818.39万元。

3、报告期内,公司继续将哈尔滨办公楼租赁经营,年租金33万元。

除上述事项以外,公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

（七）贷款事项

1、公司全资子公司广州润龙房地产有限公司获得深圳发展银行广州分行信源支行综合授信额度三亿元，期限八年，广州润龙房地产有限公司以其所有的天伦大厦 1—25 层物业资产为本次贷款提供抵押。

本次贷款事项已经公司五届十三次董事会会议和公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过。

2、公司广州分公司获得深圳发展银行广州分行信源支行授信额度六千五百万元，期限一年，自 2008 年 9 月 27 日至 2009 年 9 月 27 日，年利率为 7.2%。公司以广州天誉花园五楼物业资产为本次贷款提供抵押，天伦控股有限公司同时提供连带责任保证。本次贷款事项已经公司五届十次董事会会议审议通过，已偿还完毕。

3、公司 2009 年度发生的对控股子公司提供担保的金额为 0 元。公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额为 0 元。公司直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额为 0 元。公司担保总额超过净资产 50%部分的金额为 0 元。

（八）报告期内，公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托理财事项。

（九）报告期内，公司无衍生品投资事项。

（十）承诺事项

原非流通股股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及其履行情况

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	-	-	-
股份限售承诺	天伦控股有限公司	所持非流通股股份自股改实施之日起 24 个月内不上市交易或转让。禁售期满后出售股份数量占公司股份总数比例 12 个月内不超过 5%、24 个月内不超过 10%。	于 2006 年 4 月 6 日开始履行，至 2010 年 4 月 6 日期满。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	-	-	-
重大资产重组时所作	-	-	-

承诺			
发行时所作承诺	-	-	-
其他承诺（含追加承诺）	-	-	-

除此以外，根据公司掌握和了解的情况，报告期内公司或持有公司股份 5%以上（含 5%）的股东没有发生或以前期间发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能发生重要影响的承诺事项。

（十一）聘任、解聘会计师事务所情况

报告期公司聘请的会计师事务所仍为广东正中珠江会计师事务所。公司 2002 年至本年度的审计工作均由广东正中珠江会计师事务所承担。该所为公司提供审计服务的连续年限 8 年（首次签订审计业务约定书时间为 2003 年 1 月 16 日）。

报告期内，公司支付会计师事务所审计报酬 40 万元。

（十二）报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人没有受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

（十三）其他重大事件

公司接待调研及采访等相关情况

报告期，公司未有接待调研情况。只有个人投资者通过电话以口头方式进行沟通，日均 3-5 个电话，沟通内容为公司的经营情况和项目进展情况，没有要求提供资料。公司从未向任何投资者披露、透露或泄漏未公开的重大信息。

报告期内接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
报告期	公司董秘处	口头	个人投资者	公司经营和项目情况，未要求提供资料

十、财务报告

(一) 审计报告

审 计 报 告

广会所审字(2010)第 10000590095 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财务报表,包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表,2009 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是黑龙江天伦置业股份有限公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范,计划和实施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,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,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的会计政策的恰当性和作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，黑龙江天伦置业股份有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了黑龙江天伦置业股份有限公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

广东正中珠江会计师事务所有限公司

中国注册会计师：杨文蔚

中国注册会计师：何国铨

中国 广州

二零一零年四月十五日

(二) 会计报表附后

(三) 会计报表附注

一、公司基本情况

1、公司历史沿革

黑龙江天伦置业股份有限公司（以下简称“本公司”）系 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，现注册资本和总股本为人民币 10,726.56 万元，法定代表人为张雄。

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。

二、主要会计政策、会计估计及其变更以及财务报表编制方法

1、财务报表的编制基础

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

公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

公司会计年度为公历年度，即每年 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企业合并成本。

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、金融工具

(1)公司将持有的金融资产分成以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；持有至到期投资；应收款项；以及可供出售金融资产。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时以公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益；持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

对于持有至到期投资的金融资产，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有至到期投资按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。当持有至到期投资处置时，将所取得价款与投资账面价值之间的差额计入当期损益。

对于公司通过对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按照从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

对于可供出售金融资产，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入资本公积；处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的金额，计入当期损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法：公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足会计准则规定的金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。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，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(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，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，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(3) 金融资产的减值: 公司在资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。

对于以摊余成本计量的金融资产, 如果有客观证据表明应收款项或以摊余成本计量的持有至到期类投资发生减值, 则损失的金额以资产的账面金额与预期未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值的差额确定。在计算预期未来现金流量现值时, 应采用该金融资产原始有效利率作为折现率。资产的账面价值应通过减值准备科目减计至其预计可收回金额, 减计金额计入当期损益。对单项金额重大的金融资产采用单项评价, 以确定其是否存在减值的客观证据, 并对其他单项金额不重大的资产, 以单项或组合评价的方式进行检查, 以确定是否存在减值的客观证据。

对于以成本计量的金融资产, 如有证据表明由于无法可靠地计量其公允价值所以未以公允价值计量的无市价权益性金融工具出现减值, 减值损失的金额应按该金融资产的账面金额与以类似金融资产当前市场回报率折现计算所得的预计未来现金流量现值之间的差额进行计量。

对于可供出售类金融资产, 如果可供出售类资产发生减值, 原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失, 予以转出, 计入当期损益。

(4) 公司将金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 取得时以公允价值作为初始确认金额, 将公允价值变动计入当期损益。其他金融负债以摊余成本计量。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法: 公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项是指单项金额超过100 万的应收帐款和单项金额超过50 万的其他应收款(含关联方)。

期末对于单项金额重大的应收款项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, 当应收款项的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值时, 将该应收款项的账面价值减记至该现值, 减记的金额确认为资产减值损失, 计提坏账准备, 计入当期损益。

对于经单独测试未减值的单项金额重大的应收款项按账龄分析法计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

信用风险特征组合的确定依据: 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(含关联方), 账龄超过一年以上的应收款项(不含关联方)划分为单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项, 按信用风险特征(如账龄)组合后的应收款项期末余额的一定比例计提坏账准备。

(3) 账龄分析法

对于单项金额不重大的应收账款和其他应收款, 根据以往的经验、债务单位的财务状况和现金流量等情况以及其他相关信息, 将应收账款和其他应收款以账龄作为类似信用风险特征进行风险组合, 组合方式和计提坏账准备的比例确定如下:

账 龄	坏账计提比例
未到期(信用期内)	5%
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	30%
3-4 年	50%
4-5 年	80%
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。

11、存货核算方法

(1) 存货的分类

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。

（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。

12、长期股权投资核算方法

（1）初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列原则确定其初始投资成本：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初始投资成本，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初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

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初始投资成本。初始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初始投资成本。

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初始投资成本，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初始投资成本，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初始投资成本。

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初始投资成本，初始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：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初始投资成本计价。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) 固定资产的确认条件

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：公司的固定资产分为房屋建筑物、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 (%)	净残值率
(1) 房屋建筑物	30-40	2.375-3.16	5%
(2) 机器设备	8-20	4.75-11.875	5%
(3) 运输设备	5-10	9.5-19	5%
(4) 其他设备	5-10	9.5-19	5%

(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。减值损失一经确认，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：

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

$$\begin{aligned} \text{所占用一般借款的资本化率} &= \text{所占用一般借款加权平均利率} \\ &= \text{所占用一般借款当期实际发生的利息之和} \div \text{所占用一般借款本金加权平均数} \end{aligned}$$

$$\text{所占用一般借款本金加权平均数} = \sum (\text{所占用每笔一般借款本金} \times \text{每笔一般借款在当期所占用的天数} / \text{当期天数})$$

17、无形资产核算方法

(1) 无形资产的确认标准：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。

(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) 提供劳务的确认：①不跨年度劳务收入按完成合同法，即在劳务完成时确认收入；②跨年度劳务收入在资产负债表日，如果提供劳务的结果能够可靠地计量，则采用完工百分比法确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权取得收入的确认：①与交易相关的经济利益很可能流入企业；②收入的金额能够可靠地计量。

21、政府补助

公司在能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时确认政府补助。其中：

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量，政府补助为非货币性资产的，按公允价值计量，如公允价值不能可靠取得，则按名义金额计量。

与资产相关的政府补助，应确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益，其中，按名义金额计量的政府补助直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，应确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益，用于补偿已发生的相关费用或损失的，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，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：A：商誉的初始确认；B：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）；C：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。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%提取法定公积金。

(3) 经股东大会决议，可提取任意公积金。

(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主要的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

税 种	税 率
营 业 税	3%、5%
增 值 税	17%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%、4%
堤围防护费	0.10%、0.13%
房产税	1.2%、12%
土地增值税	预征率 1%，清算时按 30%-60%的超率累进税率
企业所得税	25%

注：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征收方式，该地区煤炭产品应纳税所得额为计税基价*30%（2009 年度计税基价为 500 元/吨）。

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

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额的余额	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	3800 万	55%	55%	是	-	-	120.02 万
河南新景致房地产有限公司	有限公司	郑州	房产销售	2700 万	房地产开发	8400 万	8400 万	70%	70%	是	3580.48 万	49.38 万	-
贵州六盘水吉源煤业有限公司	有限公司	六盘水	煤矿开采销售	1000 万	煤矿的开采和销售	600 万	600 万	60%	60%	是	-	217.29 万	49.72 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

*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	实质上构成对子公司净投资额的余额	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	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	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	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	500万	55%	55%	是	-	-	30.68万

2、报告期合并报表范围的变更情况

报告期内合并报表范围无发生变更

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

报告期内无新纳入合并范围的子公司及不再纳入合并范围的子公司

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

报告期内无发生非同一控制下企业合并。

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、合并财务报表主要项目注释**1、货币资金**

项目	2009.12.31			2008.12.31		
	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	-	-	858,071.82	-	-	288,740.44
银行存款	-	-	125,034,837.19	-	-	31,366,419.99
其他货币资金	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	125,892,909.01	-	-	31,655,160.43

2、交易性金融资产

项目	2009.12.31 公允价值	2008.12.31 公允价值
1. 交易性债券投资	-	-
2. 交易性权益工具投资	7,669,200.00	-

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. 衍生金融资产	-	-
5. 其他	-	-
合计	7,669,200.00	-

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、应收账款

(1) 应收账款按类别列示如下：

类 别	2009.12.31			
	账面余额		坏帐准备	
	金 额	比例	金 额	比例
单项金额重大的应收账款	3,812,170.00	95.25%	190,608.50	95.25%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大的应收账款	190,054.00	4.75%	9,502.70	4.75%
合 计	4,002,224.00	100.00%	200,111.20	100.00%
类 别	2008.12.31			
	账面余额		坏帐准备	
	金 额	比例	金 额	比例
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大的应收账款	635,441.70	100.00%	31,772.09	100.00%
合 计	635,441.70	100.00%	31,772.09	100.00%

- 单项金额重大的应收账款是指金额大于或等于 100 万元的款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款是指金额虽小于 100 万元，但应收账款的账龄大于 1 年的款项；其他不重大的应收账款是指除上述情况外的款项。

(2) 报告期末应收账款余额账龄全部为一年以内；

(3) 报告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) 报告期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款；

(5) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	2009.12.31	账龄	占总额的比例
郑州鸿猷置业公司	业务关系	2,500,000.00	1年以内	62.47%
凯悦酒家	业务关系	1,312,170.00	1年以内	32.79%
广东电信广州分公司	业务关系	117,054.00	1年以内	2.92%
广东发展银行	业务关系	43,000.00	1年以内	1.07%
恒大地产集团	业务关系	8,000.00	1年以内	0.20%
合计	-	3,980,224.00		99.45%

(6) 截至报告期末, 应收账款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款和其他关联方欠款。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下:

账龄结构	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,457,696.00	61.21%	1,597,535.34	91.85%
1-2年	923,808.84	38.79%	141,786.75	8.15%
2-3年	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	2,381,504.84	100.00%	1,739,322.09	100.00%

(2) 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	2009.12.31	账龄	占总额的比例	未结算原因
贵州贵航能发装备制造有限公司	业务关系	771,000.00	1至2年	32.37%	合同未执行完毕
盘县华阳煤业	业务关系	500,000.00	1年以内	21.00%	合同未执行完毕
广西宇达水处理设备工程有限公司	业务关系	452,000.00	1年以内	18.98%	合同未执行完毕
商水县电力电器安装工程公司	业务关系	422,646.00	1年以内	17.75%	合同未执行完毕
贵州博宏实业	业务关系	51,400.00	1至2年	2.16%	合同未执行完毕
合计		2,197,046.00		92.26%	

(3) 截至报告期末, 预付款项余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款和其他关联方欠款。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按类别列示如下:

类 别	2009. 12. 31			
	账面金额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	600,000.00	32.38	300,000.00	69.84
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	180,333.42	9.74	75,966.39	17.68
其他不重大的其他应收款	1,072,439.22	57.88	53,621.97	12.48
合 计	1,852,772.64	100.00	429,588.36	100.00
类 别	2008. 12. 31			
	账面金额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	600,000.00	30.08	180,000.00	59.88
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	290,974.59	14.59	83,010.51	27.61
其他不重大的其他应收款	1,103,663.98	55.33	37,592.17	12.51
合 计	1,994,638.57	100.00	300,602.68	100.00

- 单项金额重大的其他应收款是指金额大于或等于 50 万元的款项; 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款是指金额虽小于 50 万元, 但其他应收款的账龄大于 1 年的款项; 其他不重大的其他应收款是指除上述情况外的款项。

(2) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账 龄	2009. 12. 31			2008. 12. 31		
	账面金额		坏账准备	账面金额		坏账准备
	金 额	比例 (%)		金 额	比例 (%)	
1、单项金额重大的其他应收款						
1年以内	-	-	-	-	-	-
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	600,000.00	30.00	180,000.00
3-4年	600,000.00	32.38	300,000.00	-	-	-
4-5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-
小计	600,000.00	32.38	300,000.00	600,000.00	30.00	180,000.00
2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款						
1年以内	-	-	-	-	-	-
1-2年	22,850.00	1.23	2,285.00	143,740.03	7.21	13,235.50
2-3年	102,860.05	5.55	30,858.02	53,064.14	2.66	2,400.00
3-4年	11,000.00	0.60	5,500.00	33,500.00	1.68	16,750.00
4-5年	31,500.00	1.70	25,200.00	50,227.05	2.52	40,181.64
5年以上	12,123.37	0.66	12,123.37	10,443.37	0.52	10,443.37
小计	180,333.42	9.74	75,966.39	290,974.59	14.59	83,010.51
3、其他金额不重大的其他应收款						
1年以内	1,072,439.22	57.88	53,621.97	1,103,663.98	55.33%	37,592.17
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3-4年	-	-	-	-	-	-
4-5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-
小计	1,072,439.22	57.88	53,621.97	1,103,663.98	55.33%	37,592.17

合计	1,852,772.64	100.00	429,588.36	1,994,638.57	100.00	300,602.68
----	--------------	--------	------------	--------------	--------	------------

(3) 其他应收款金额前五名单位明细如下:

客户类别	与本公司关系	2009.12.31	欠款年限	占总额比例
攀枝花同道钒钛公司	业务关系	600,000.00	3至4年	32.38%
广东发展银行	业务关系	300,236.00	1年以内	16.20%
水城县地方电力公司	业务关系	100,000.00	2至3年	5.40%
恒大地产集团	业务关系	62,866.00	1年以内	3.39%
恒大盛宇	业务关系	38,732.00	1年以内	2.09%
合计		1,101,834.00		59.46%

(4) 截至报告期末, 其他应收款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款和其他关联方欠款。

6、存 货

(1) 存货明细列示如下:

存货种类	2009.12.31			2008.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发产品	-	-	-	-	-	-
未完工开发产品	167,730,784.38	-	167,730,784.38	164,052,096.11	-	164,052,096.11
非房地产开发产品	-	-	-	-	-	-
低值易耗品及其他	-	-	-	54,368.49	-	54,368.49
合计	167,730,784.38	-	167,730,784.38	164,106,464.60	-	164,106,464.60

(2) 未完工开发产品明细如下:

项目名称	2008.12.31		本期增加		2009.12.31	
	金 额	其中: 利息	金 额	其中: 利息	金 额	其中: 利息
郑州龙湖地块	164,052,096.11	509,185.35	3,678,688.27	1,096,658.49	167,730,784.38	1,605,843.84
合计	164,052,096.11	509,185.35	3,678,688.27	1,096,658.49	167,730,784.38	1,605,843.84

(3) 截止报告期末, 不存在存货可变现净值低于其账面价值而需计提存货跌价准备的情形;

(4) 截止报告期末, 上述存货无用于债务担保。

7、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 12. 31
一、投资性房地产原值合计	397, 521, 291. 65	7, 649, 620. 00	-	405, 170, 911. 65
1、房屋建筑物	397, 521, 291. 65	7, 649, 620. 00	-	405, 170, 911. 65
二、投资性房地产累计折旧合计	33, 628, 162. 14	12, 180, 486. 36	-	45, 808, 648. 50
1、房屋建筑物	33, 628, 162. 14	12, 180, 486. 36	-	45, 808, 648. 50
三、投资性房地产账面净值合计	363, 893, 129. 51	-	-	359, 362, 263. 15
1、房屋建筑物	363, 893, 129. 51	-	-	359, 362, 263. 15
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	357, 561, 950. 41	-	-	353, 031, 084. 05
1、房屋建筑物	357, 561, 950. 41	-	-	353, 031, 084. 05

(2) 本期摊销额 12,180,486.36 元;

(3) 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;

(4) 报告期内不存在未办妥产权证书的投资性房地产;

(5) 上述投资性房地产抵押情况详见附注五、16 所有权受到限制的资产。

8、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	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 12. 31
一、固定资产原值合计	25, 226, 440. 18	8, 831, 853. 64	8, 312, 666. 50	25, 745, 627. 32
1、房屋建筑物	10, 032, 074. 00	5, 535, 576. 00	7, 649, 620. 00	7, 918, 030. 00

项 目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 12. 31
2、机器设备	7,576,862.77	2,203,411.64	-	9,780,274.41
3、运输工具	5,548,655.00	974,460.00	-	6,523,115.00
4、其他设备	2,068,848.41	118,406.00	663,046.50	1,524,207.91
二、累计折旧合计	6,725,614.50	2,654,287.08	2,431,591.85	6,948,309.73
1、房屋建筑物	1,933,100.16	272,593.84	1,817,397.12	388,296.88
2、机器设备	1,083,232.98	1,246,123.76	-	2,329,356.74
3、运输工具	2,638,390.71	871,911.60	-	3,510,302.31
4、其他设备	1,070,890.65	263,657.88	614,194.73	720,353.80
三、固定资产账面净值合计	18,500,825.68			18,797,317.59
1、房屋建筑物	8,098,973.84			7,529,733.12
2、机器设备	6,493,629.79			7,450,917.67
3、运输工具	2,910,264.29			3,012,812.69
4、其他设备	997,957.76			803,854.11
四、固定资产减值准备合计	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	18,500,825.68			18,797,317.59
1、房屋建筑物	8,098,973.84			7,529,733.12
2、机器设备	6,493,629.79			7,450,917.67
3、运输工具	2,910,264.29			3,012,812.69
4、其他设备	997,957.76			803,854.11

(2) 本期折旧额为 2,654,287.08 元;

(3) 本期在建工程完工转入固定资产的金额为 4,391,512.41 元;

(4) 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;

(5) 报告期末本公司无未办妥产权证书的固定资产情况;

(6) 报告期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。

9、在建工程

(1) 在建工程明细情况

项目	2009.12.31			2008.12.31		
	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	69,077,502.81	-	69,077,502.81	63,385,065.19	-	63,385,065.19
合计	69,077,502.81	-	69,077,502.81	63,385,065.19	-	63,385,065.19

(2) 在建工程明细项目基本情况及增减变动如下:

工程 项目	预算数	2008.12.31		本期增加额	
		金 额	其中:利息资本化	金 额	其中:利息资本化
煤矿巷道工程	1.03 亿	63,385,065.19	396,864.65	10,083,950.03	2,158,243.54
合 计		63,385,065.19	396,864.65	10,083,950.03	2,158,243.54

续上表:

工 程 项目	本期减少		2009.12.31		资金 来源	工程投入占 预算比例
	结转入固定资 产	其中:利 息资本化	金 额	其中:利息资本 化		
煤矿巷道工程	4,391,512.41	-	69,077,502.81	2,555,108.19	自筹、借款	63%
合 计	4,391,512.41	-	69,077,502.81	2,555,108.19		

(3) 报告期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:

本公司属下的子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司 2009 年度修正了煤矿工程的开采设计方案,修改后的开采方案改进了原设计技术上的不足,减少了开采工程量,建设期也相应缩短,在安全上、经济上都更为优化。上述变更后的开采方案已于 2010 年 1 月 28 日取得贵州煤矿安监局水城分局的《安全专篇》批复。

10、工程物资

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31
工程物资	1,058,895.88	1,254,408.90	1,649,927.83	663,376.95
合 计	1,058,895.88	1,254,408.90	1,649,927.83	663,376.95

11、无形资产

(1) 无形资产明细如下:

项 目	取得方式	2008.12.31	本期增加额	本期减少额	2009.12.31
一、原值合计		24,195,825.27	11,800.00	1,066,651.20	23,140,974.07
电脑软件	购买	221,000.00	11,800.00	-	232,800.00
采矿权	购买	17,390,169.43	-	-	17,390,169.43
土地使用权	购买	6,584,655.84	-	1,066,651.20	5,518,004.64
二、累计摊销合计		2,520,723.41	1,495,364.42	-	4,016,087.83
电脑软件		118,898.76	86,452.72	-	205,351.48
采矿权		2,270,131.53	1,287,037.84	-	3,557,169.37
土地使用权		131,693.12	121,873.86	-	253,566.98
三、账面价值合计		21,675,101.86	-	-	19,124,886.24
电脑软件		102,101.24	-	-	27,448.52
采矿权		15,120,037.90	-	-	13,833,000.06
土地使用权		6,452,962.72	-	-	5,264,437.66

(2) 本期减少额系本公司属下子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司报告期收到当地国土局退回的以前年度多缴的土地出让补偿款;

(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。

12、商誉

被投资单位名称	2008.12.31	本期增减变动	2009.12.31	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	-
合 计	38,254,349.39	-	38,254,349.39	-

报告期末不存在包含商誉的资产组或资产组合预计可收回金额低于其账面价值的情况,故不需计提商誉减值准备。

13、长期待摊费用

项目	2008.12.31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2009.12.31
租入固定资产改良支出	88,400.00	600,000.00	20,800.00	-	667,600.00
合计	88,400.00	600,000.00	20,800.00	-	667,600.00

长期待摊费用中的租入固定资产改良支出按 5 年摊销。

14、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	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31
递延所得税资产:				
可抵扣亏损影响数	6,668,472.25	548,662.74	3,720,579.45	3,496,555.54
折旧政策会计与税务差异的影响数	846,931.71	-	-	846,931.71
合计	7,515,403.96	548,662.74	3,720,579.45	4,343,487.25
递延所得税负债:				
土地账面值大于计税值影响数	32,376,025.13	-	-	32,376,025.13
采矿权账面值大于计税值影响数	1,729,110.16	-	142,118.64	1,586,991.52
合计	34,105,135.29	-	142,118.64	33,963,016.65

(2) 未确认递延所得税资产明细:

项 目	2009.12.31	2008.12.31
可抵扣暂时性差异金额	-	-
可抵扣亏损金额	20,512,816.99	16,602,043.47
合计	20,512,816.99	16,602,043.47

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	2009.12.31	2008.12.31

2009 年	-	-
2010 年	-	-
2011 年	9,587,364.89	9,587,364.89
2012 年	4,076,848.53	4,076,848.53
2013 年	2,937,830.05	2,937,830.05
2014 年	3,910,773.52	-
合计	20,512,816.99	16,602,043.47

(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
可抵扣亏损金额	13,986,222.14
折旧政策会计与税务差异的金额	3,387,726.84
合计	17,373,948.98

(5) 引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异:

项 目	暂时性差异金额
土地账面价值大于计税值的金额 *1	129,504,100.50
采矿权账面价值大于计税值的金额 *2	6,347,966.06
合计	135,852,066.56

*1、公司 2007 年通过收购股权，取得河南新景致房地产有限公司 70% 股权，收购日的净资产中，土地的账面价值为 2522 万元，评估值为 15472 万元，按评估值做为土地的公允价值入账，由此产生递延所得税负债。

*2、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，按评估值做为土地的公允价值入账，产生暂时性差异 7,390,169.43 元，报告期末该暂时性差异已累计摊销 1,042,203.37 元，由此产生递延所得税负债。

15、资产减值准备

项 目	2008.12.31	本期计提额	本期减少额		2009.12.31
			转回	转销	

项 目	2008. 12. 31	本期计提额	本期减少额		2009. 12. 31
			转回	转销	
坏账准备	332, 374. 77	420, 815. 96	-	123, 491. 17	629, 699. 56
投资性房地产 减值准备	6, 331, 179. 10	-	-	-	6, 331, 179. 10
合 计	6, 663, 553. 87	420, 815. 96	-	123, 491. 17	6, 960, 878. 66

16、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	2008. 12. 31	本期增加额	本期减少额	2009. 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)	369, 223, 447. 79	8, 755, 390. 51	-	377, 978, 838. 30	借款抵押
无形资产-采矿权(原值)	-	17, 390, 169. 43	-	17, 390, 169. 43	借款抵押
(2)、其他原因造成所有权受到限制的资产					
合 计	369, 223, 447. 79	26, 145, 559. 94		395, 369, 007. 73	

(2)、上述用于借款抵押的资产说明如下:

a、本公司广州分公司与深圳发展银行广州分行信源支行分别借入人民币 3000 万和 3500 万短期借款, 其中 3000 万短期借款期限为 2009 年 4 月 27 日至 2010 年 2 月 20 日, 借款年利率为 5. 31%; 3500 万短期借款期限为 2009 年 9 月 10 日至 2010 年 2 月 20 日, 借款年利率为 4. 86%; 上述合同由本公司之母公司天伦控股有限公司作保证担保, 并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 2009 年 12 月 31 日该抵押资产账面原值 119, 441, 793. 14 元, 账面累计折旧 23, 024, 068. 35 元, 减值准备 6, 331, 179. 10 元;

b、本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司与深圳发展银行广州分行信源支行签订了综合授信额度为 30, 000 万的合同, 授信期限从 2009 年 7 月 6 日至 2017 年 4 月 15 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”第一至第二十五层作抵押, 该项资产目前反映在“投资性房地产”科目中; 截止 2009 年 12 月 31 日本公司在授信额度内的借款为人民币 28, 220 万元, 该抵押资产账面原值 258, 537, 045. 16 元, 账面累计折旧 16, 938, 634. 19 元。

c、本公司属下子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司与水城县阿夏农村信用合作社借入人民币 1500 万元，借款期限从 2009 年 4 月 2 日至 2012 年 4 月 1 日，由该子公司采矿权证（权属证号：5200000620223，有效期自 2006 年 7 月至 2020 年 5 月）作质押，该项资产目前反映在“无形资产”科目中；截止 2009 年 12 月 31 日该无形资产账面原值 17,390,169.43 元，账面累计摊销 3,557,169.37 元。

17、短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	2009.12.31	2008.12.31
抵押及保证借款	65,000,000.00	35,000,000.00
合 计	65,000,000.00	35,000,000.00

(2) 上述抵押及保证借款详见“附注五、16 所有权受到限制的资产(2)、a”；

(3) 报告期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款。

18、应付账款

(1) 应付账款按账龄分析列示如下：

账 龄	2009.12.31		2008.12.31	
	账面余额	占总额比例(%)	账面余额	占总额比例(%)
1 年以内	344,017.42	21.33	4,186,047.99	51.51
1-2 年	527,163.50	32.68	1,369,941.60	16.86
2-3 年	741,736.00	45.99	865,389.25	10.65
3 年以上	-	-	1,705,147.80	20.98
合计	1,612,916.92	100.00	8,126,526.64	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。

19、预收款项

(1) 预收款项按账龄分析列示如下:

账 龄	2009.12.31		2008.12.31	
	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)
1 年以内	269,709.00	100.00	215,092.52	100.00
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	269,709.00	100.00	215,092.52	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。

20、应付职工薪酬

项 目	2008.12.31	本期计提	本期支付	2009.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	824,969.85	6,593,011.55	6,690,613.39	727,368.01
二、职工福利费	18,784.87	12,352.70	31,137.57	-
三、社会保险费	-1,318.14	605,724.97	606,496.77	-2,089.94
其中: 基本养老保险费	-695.36	386,739.86	387,108.50	-1,064.00
失业保险费	-112.82	10,777.07	10,821.27	-157.02
工伤保险费	-28.21	11,234.50	11,254.60	-48.31
生育保险费	-15.47	11,992.60	11,992.60	-15.47
医疗保险费	-466.28	184,980.94	185,319.80	-805.14
四、住房公积金	9,231.00	177,068.00	175,529.00	10,770.00
五、工会经费及职工教育经费	134,415.05	43,146.70	41,356.57	136,205.18
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳务关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-

项 目	2008.12.31	本期计提	本期支付	2009.12.31
合 计	986,082.63	7,431,303.92	7,545,133.30	872,253.25

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 2010 年 1 月。

21、应交税费

税 种	2009.12.31	2008.12.31
增 值 税	-16,848.31	-
营 业 税	534,613.04	356,378.39
城 建 税	34,366.34	22,432.29
教育费附加	13,931.72	9,930.18
房 产 税	283,200.00	21,662.15
个 人 所 得 税	9,783.10	10,106.96
所 得 税	1,255,603.64	3,423,331.50
土 地 增 值 税	12,421,889.02	12,421,889.02
堤 围 防 护 费	54,349.33	42,955.41
土 地 使 用 税	393,786.57	393,786.57
合 计	14,984,674.45	16,702,472.47

22、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄分析列示如下:

种 类	2009.12.31		2008.12.31	
	金 额	占总额的比例(%)	金 额	占总额的比例(%)
1 年以内	2,477,071.90	8.61	2,025,978.01	7.12
1-2 年	571,794.49	1.99	26,411,107.12	92.88
2-3 年	25,717,172.13	89.40	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合 计	28,766,038.52	100.00	28,437,085.13	100.00

(2) 截至报告期末, 账龄超过 1 年的大额其他应付款系以前年度收购子公司广西田阳天伦矿业有限公司、河南新景致房地产有限公司的部分应付未付收购款;

(3) 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。

23、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	2009. 12. 31	2008. 12. 31
抵押及保证借款	30,000,000.00	33,000,000.00
合 计	30,000,000.00	33,000,000.00

(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	2009. 12. 31		2008. 12. 31	
				贷款金额	贷款利率 (%)	贷款金额	贷款利率 (%)
深圳发展银行广州分行信源支行	2009. 7. 26	2010. 12. 31	人民币	30,000,000.00	5.94	33,000,000.00	7.56

(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。

24、长期借款

(1) 长期借款按借款种类的分类:

借款种类	2009. 12. 31	2008. 12. 31
抵押及保证借款	252,200,000.00	179,200,000.00
质押借款	15,000,000.00	
合 计	267,200,000.00	179,200,000.00

(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	2009.12.31		2008.12.31	
				贷款金额	贷款利率(%)	贷款金额	贷款利率(%)
深圳发展银行广州分行信源支行	2007.9.26	2012.9.26	人民币			179,200,000.00	5.94%
	2009.7.26	2017.7.26	人民币	152,200,000.00	5.94%		
	2009.8.31	2017.8.31	人民币	100,000,000.00	5.94%		
水城县阿戛农村信用合作社	2009.4.2	2012.4.1	人民币	15,000,000.00	8.64%		
合计				267,200,000.00		179,200,000.00	

(3) 本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司 2009 年 7 月提前归还了原向深圳发展银行广州分行信源支行的长期借款, 并与其重新签订了综合授信额度为 30,000 万的合同, 授信期限从 2009 年 7 月 6 日至 2017 年 4 月 15 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作保证担保, 并以广州润龙房地产有限公司所有的“天伦大厦”第一至第二十五层作抵押, 截止 2009 年 12 月 31 日本公司在授信额度内的借款为人民币 29,720 万元, 已归还 1,500 万元, 剩余 28,220 万元, 其中一年内到期的长期借款为 3,000 万元, 抵押情况详见附注五、16 所有权受到限制的资产(2)、b;

(4) 本公司属下子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司向水城县阿戛农村信用合作社借入人民币 1500 万元, 系用该子公司采矿权证作质押, 详见附注五、16 所有权受到限制的资产(2)、c。

25、股本

	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	28,570,000.00	26.63%	-	-	-	-	-	28,570,000.00	26.63%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	28,570,000.00	26.63%	-	-	-	-	-	28,570,000.00	26.63%
其中: 境内非国有法人持股	28,570,000.00	26.63%	-	-	-	-	-	28,570,000.00	26.63%

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	78,695,600.00	73.37%	-	-	-	-	-	78,695,600.00	73.37%
1、人民币普通股	78,695,600.00	73.37%	-	-	-	-	-	78,695,600.00	73.37%
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	107,265,600.00	100.00%	-	-	-	-	-	107,265,600.00	100.00%

本公司股本业经中庆会计师事务所中庆验字（1999）第 151 号验资报告验证。

26、资本公积

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31
股本溢价	80,901,740.00	-	-	80,901,740.00
其 他	650,791.68	-	-	650,791.68
合 计	81,552,531.68	-	-	81,552,531.68

27、盈余公积

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.12.31
法定盈余公积	30,107,509.47	-	-	30,107,509.47
合 计	30,107,509.47	-	-	30,107,509.47

28、未分配利润

项 目	2009.12.31	2008.12.31
期初未分配利润	114,669,041.94	111,870,069.85
加：本期净利润	791,155.67	5,353,535.38
减：提取法定盈余公积	-	409,251.29

应付普通股股利	-	2,145,312.00
期末未分配利润	115,460,197.61	114,669,041.94

29、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项 目	2009 年度	2008 年度
营业收入	55,994,810.00	52,613,373.04
主营业务收入	55,994,810.00	52,613,373.04
其他业务收入	-	-
营业成本	14,629,883.50	14,223,912.69
主营业务成本	14,629,883.50	14,223,912.69
其他业务支出	-	-

(2) 主营业务收入按业务列示如下:

项目	2009 年度		2008 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	55,994,810.00	12,918,439.09	50,774,055.04	11,004,271.57
房产销售	-	-	-	-
煤炭销售	-	-	1,839,318.00	1,527,619.42
金属矿	-	1,711,444.41	-	1,692,021.70
合 计	55,994,810.00	14,629,883.50	52,613,373.04	14,223,912.69

(3) 主营业务收入按地区列示如下:

地 区	2009 年度		2008 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
黑龙江省	330,000.00	181,678.44	-	-
广东省	55,664,810.00	12,736,760.65	50,774,055.04	11,004,271.57
广西省	-	1,711,444.41	-	1,692,021.70
河南省	-	-	-	-
贵州省	-	-	1,839,318.00	1,527,619.42
合 计	55,994,810.00	14,629,883.50	52,613,373.04	14,223,912.69

(4) 公司前五名客户的营业收入情况如下:

项 目	2009 年度	2008 年度
对前五名客户销售总额	36,576,077.00	38,789,803.00
占全部营业收入的比例	65.32%	73.73%

2009 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 (%)
广东发展银行	14,562,202.00	26.01
恒大地产集团	8,357,762.00	14.93
凯悦酒家	5,662,680.00	10.11
广东恒健投资	4,232,928.00	7.56
荆州市晴川建筑设计院	3,760,505.00	6.71
合计	36,576,077.00	65.32

30、营业税金及附加

项 目	2009年度	2008年度
城建税	288,731.84	258,011.81
教育费附加	125,157.21	115,003.15
堤围费	106,229.23	91,906.31
营业税	4,124,740.50	3,563,702.73
房产税	3,157,200.00	2,419,200.04
资源税	-	22,916.00
土地使用税	-	5,221.44
合计	7,802,058.78	6,475,961.48

31、财务费用

项 目	2009年度	2008年度
利息支出	15,914,619.97	17,433,491.25
减: 利息收入	462,358.37	984,616.10
加: 其他	41,738.59	14,955.95
合 计	15,494,000.19	16,463,831.10

32、资产减值损失

项 目	2009 年度	2008 年度
坏账准备	420,815.96	1,093,129.97
合 计	420,815.96	1,093,129.97

33、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2009 年度	2008 年度
交易性金融资产	-361,800.00	-
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
合计	-361,800.00	

34、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	2009 年度	2008 年度
处置交易性金融资产取得的投资收益	-16,021.66	-
合计	-16,021.66	-

35、营业外收入

项 目	2009年度	2008年度
处置非流动资产收益	-	183.68
无须支付的应付款项	174,743.78	3,167,981.80
合 计	174,743.78	3,168,165.48

36、营业外支出

项 目	2009年度	2008年度
固定资产清理损失	48,851.77	5,779.56
捐赠支出	-	102,258.00
其他	99,650.00	54,714.22
合计	148,501.77	162,751.78

37、所得税费用

项 目	2009年度	2008年度
当期所得税费用	3,178,178.66	5,085,375.91
递延所得税费用	3,029,798.07	-4,075,601.27
合 计	6,207,976.73	1,009,774.64

38、每股收益

项 目	2009 年度	2008 年度
基本每股收益	0.01	0.05
稀释每股收益	0.01	0.05

*基本每股收益的计算参见“附注十二、(二)”。

39、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	2009年度	2008年度
物业租赁收取的保证金	552,543.00	825,053.00
收到其他单位往来	593,362.18	5,130,000.00
其他	462,358.37	1,385,551.54
合 计	1,608,263.55	7,340,604.54

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年度	2008年度
支付的销售费用	177,522.50	598,301.65
支付的管理费用	5,239,106.17	6,422,629.76
支付的其他单位往来	-	49,184,100.00
其他	1,017,712.60	1,383,566.36
合 计	6,434,341.27	57,588,597.77

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2009年度	2008年度
-----	--------	--------

国土局退回的土地补偿款	1,066,651.20	-
合 计	1,066,651.20	-

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补 充 资 料	2009 年度	2008 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-1,875,559.51	3,523,512.46
加: 资产减值准备	420,815.96	1,093,129.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,680,242.19	11,288,591.25
无形资产摊销	1,495,364.42	1,289,497.37
长期待摊费用摊销	20,800.00	15,600.00
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)	48,851.77	5,595.88
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	361,800.00	-
财务费用(收益以“-”号填列)	15,914,619.97	17,433,491.25
投资损失(收益以“-”号填列)	16,021.66	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	3,171,916.71	-3,957,169.07
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-142,118.64	-118,432.20
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,624,319.78	-8,147,180.33
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,104,810.69	-1,661,743.34
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,346,604.52	-48,552,714.15
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	18,037,019.54	-27,787,820.91
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	125,892,909.01	31,655,160.43
减: 现金的年初余额	31,655,160.43	134,010,814.07
加: 现金等价物的期末余额	-	-

补 充 资 料	2009 年度	2008 年度
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	94,237,748.58	-102,355,653.64

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息:

项 目	2009 年度	2008 年度
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:	-	-
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	-	8,188,271.47
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	8,188,271.47
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	2,220,281.14
3. 支付上年度取得子公司所支付的现金和现金等价物	-	8,000,000.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	13,967,990.33
4. 取得子公司的净资产	-	8,152,457.64
流动资产	-	4,565,807.49
非流动资产	-	71,432,977.57
流动负债	-	35,998,785.06
非流动负债	-	31,847,542.36
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:	-	-
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	-	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
4. 处置子公司的净资产	-	-
流动资产	-	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物

项 目	2009 年度	2008 年度
-----	---------	---------

一、现金	125,892,909.01	31,655,160.43
其中：库存现金	858,071.82	288,740.44
可随时用于支付的银行存款	125,034,837.19	31,366,419.99
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	125,892,909.01	31,655,160.43
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	广州市天河区林和中路168号明林大厦11楼	房地产开发经营(二级)。物业管理。实业投资开发,高科技产品开发。场地出租(限于天河区林和中路156号)。销售:金属材料(贵金属除外)、建筑材料、机电设备、日用百货、五金、交电、电子计算机及配件、办公自动化设备。	张国明	25,000万	26.635%	26.635%	张国明	12697697-3

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	张雄	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

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
广州天利达实业 有限公司	有限责 任公司	广州	张雄	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	张雄	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	张雄	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
河南新景致房地 产有限公司	有限责 任公司	河南郑 州	张雄	房地产开发	2,700 万 元	70%	70%	75225456-4
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	60%	60%	78019823-X

3、关联方交易情况

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	30,000 万 元	2009.7.6- 2017.4.15	深圳发展银 行广州分行 信源支行	否

七、或有事项

本公司子公司广西田阳天伦矿业有限公司（原名称为田阳叫曼矿业有限责任公司，以下简称叫曼公司）原股东陈琳卡因不服被告田阳县工商行政管理局于 2008 年 11 月 6 日作出阳工商决字（2008）第 1 号《维持田阳叫曼矿业有限责任公司 2005 年 11 月 23 日变更登记决定书》，于 2009 年 1 月 19 日向广西田阳县人民法院起诉；2009 年 4 月 17 日，叫曼公司收到田阳县工商局送达的《田阳县工商行政管理局撤销变更登记通知书》，并附有《广西田阳县人民法院行政判决书》（（2009）阳行初字第 53 号），根据该判决书判决如下：1、撤销被告田阳县工商行

政管理局于 2008 年 11 月 6 日作出的阳工商决字（2008）第 1 号维持田阳叫曼矿业有限责任公司 2005 年 11 月 23 日变更登记决定；2、撤销被告田阳县工商行政管理局于 2005 年 11 月 23 日核准的田阳叫曼矿业有限责任公司变更登记，限被告在法定的限期内回复原告陈琳卡为田阳叫曼矿业有限责任公司股东、法定代表人等事项的公司登记。

2009 年 5 月，本公司聘请的法律顾问分别向田阳县工商行政管理局递交了《关于请求暂缓执行阳工商撤字[2009]01 号〈撤销变更登记通知书〉的申请》、向田阳县人民法院递交了《行政再审申请书》、向田阳县人民检察院递交了《申诉书》等。2009 年 8 月 24 日，田阳县人民检察院向田阳县人民法院出具了《广西壮族自治区田阳县人民检察院再审检察建议书》，2009 年 10 月 21 日，广西田阳县人民法院出具了（2009）阳行监字第 1 号《行政裁定书》：1、本案由本院依法另行组成合议庭进行再审；2、再审期间，中止原判决的执行。

2009 年 12 月 19 日，广西田阳县人民法院出具了（2009）阳行再字第 1 号《行政判决书》。该《行政判决书》称：田阳县人民法院认为：2005 年 11 月 23 日的叫曼公司的变更登记中，由于是田阳叫曼矿业有限责任公司提交虚假的申请变更登记材料，因此该核准登记行为是基于虚假的变更登记材料而作出的，故该登记行为是以欺骗手段而取得的，欠缺合法的基础，应当予以撤销；原审第一项判决是正确的应予维持。原审第二项判决超越了原审权限，应予撤销。根据该判决书判决如下：1、维持本院 2009 年 3 月 12 日（2009）阳行初字第 53 号行政判决第一项，即撤销田阳县工商行政管理局于 2008 年 11 月 6 日作出的阳工商决字「2008」第 1 号维持田阳叫曼矿业有限责任公司 2005 年 11 月 23 日变更登记决定；2、撤销本院 2009 年 3 月 12 日（2009）阳行初字第 53 号行政判决第二项，即撤销田阳县工商行政管理局于 2005 年 11 月 23 日核准的田阳叫曼矿业有限责任公司变更登记，限田阳县工商行政管理局在法定的期限内恢复陈琳卡为田阳叫曼矿业有限责任公司股东及法定代表人等事项的公司登记。

该股权纠纷案涉及的陈燕、本公司及广西和贵矿业投资有限公司已分别于 2009 年 12 月 25 日、2009 年 12 月 29 日、2010 年 1 月 3 日向广西百色市中级人民法院提出了上诉，目前该诉讼尚在进行中。

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

根据公司 2010 年第六届第二次董事会决议，公司 2009 年度利润分配预案为：本期经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计的净利润为-1,875,559.51 元，其中归属于母公司股东的净利润为 791,155.67 元，由于母公司存在未弥补亏损，公司未计提盈余公积，不进行利润分配、不进行资本公积转增股本。上述预案尚须提交股东大会审议通过方可实施。

十、其他重要事项

公司期末以公允价值计量的交易性金融资产账面价值 7,669,200.00，其中成本 8,031,000.00，公允价值变动-361,800.00。

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	2009.12.31			
	账面余额		坏帐准备	
	金 额	比 例	金 额	比 例
单项金额重大的应收账款	1,312,170.00	100.00	65,608.50	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大的应收账款	-	-	-	-
合 计	1,312,170.00	100.00	65,608.50	100.00
类 别	2008.12.31			
	账面余额		坏帐准备	
	金 额	比 例	金 额	比 例
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大的应收账款	577,640.70	100.00	28,882.04	100.00
合 计	577,640.70	100.00	28,882.04	100.00

- 单项金额重大的应收账款是指金额大于或等于 100 万元的款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款是指金额虽小于 100 万元，但应收账款的账龄大于 1 年的款项；其他不重大的应收账款是指除上述情况外的款项。

- ① 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。
- ② 期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	2009.12.31	账龄	占总额的比例
凯悦酒家	客户关系	1,312,170.00	一年以内	100.00%
合计	-	1,312,170.00		100.00%

(4) 截至报告期末, 应收账款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 截至报告期末, 应收账款余额中无关联方的欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下:

类 别	2009.12.31			
	账面余额		坏帐准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	159,298,755.12	99.84	300,000.00	93.19
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	20,730.00	0.01	9,730.00	3.02
其他不重大其他应收款	243,900.00	0.15	12,195.00	3.79
合 计	159,563,385.12	100.00	321,925.00	100.00
类 别	2008.12.31			
	账面余额		坏帐准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	157,263,755.12	99.90	180,000.00	78.67

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	154,221.17	0.10	48,791.64	21.33
其他不重大其他应收款	-	-	-	-
合 计	157,417,976.29	100.00	228,791.64	100.00

- 单项金额重大的其他应收款是指金额大于或等于 50 万元的款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款是指金额虽小于 50 万元，但其他应收款的账龄大于 1 年的款项；其他不重大的其他应收款是指除上述情况外的款项。

(2) 其他应收款按账龄分析列示如下：

账 龄	2009.12.31			2008.12.31		
	账面金额		坏账准备	账面金额		坏账准备
	金 额	比例 (%)		金 额	比例 (%)	
1、单项金额重大的其他应收款						
1年以内	36,735,000.00	23.02	-	103,327,953.00	65.63	-
1-2年	101,677,953.00	63.72	-	53,335,802.12	33.88	-
2-3年	20,285,802.12	12.71	-	600,000.00	0.38	180,000.00
3-4年	600,000.00	0.38	300,000.00	-	-	-
4-5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-
小计	159,298,755.12	99.83	300,000.00	157,263,755.12	99.89	180,000.00
2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款						
1年以内	-	-	-	-	-	-
1-2年	-	-	-	49,999.98	0.03	4,000.00
2-3年	10,000.00	0.01	3,000.00	50,064.14	0.03	2,400.00
3-4年	8,000.00	0.01	4,000.00	2,000.00	0.01	1,000.00
4-5年	-	-	-	49,427.05	0.03	39,541.64

5年以上	2,730.00	0.01	2,730.00	2,730.00	0.01	1,850.00
小计	20,730.00	0.03	9,730.00	154,221.17	0.11	48,791.64

3、其他金额不重大的其他应收款

1年以内	243,900.00	0.14	12,195.00	-	-	-
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3-4年	-	-	-	-	-	-
4-5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-
小计	243,900.00	0.14	12,195.00	-	-	-
合计	159,563,385.12	100.00	321,925.00	157,417,976.29	100.00	228,791.64

(3) 其他应收款金额前五名单位明细如下:

客户类别	与本公司关系	2009.12.31	1年以内	1至2年	2-3年	3-4年	占余额比例(%)
贵州六盘水吉源煤业有限公司	子公司	89,071,953.00	5,700,000.00	83,371,953.00	-	-	55.82
广州润龙房地产有限公司	子公司	47,191,802.12	17,900,000.00	10,006,000.00	19,285,802.12	-	29.58
河南新景致房地产有限公司	子公司	12,950,000.00	5,900,000.00	6,050,000.00	1,000,000.00	-	8.12
广西田阳天伦矿业有限公司	子公司	8,985,000.00	6,735,000.00	2,250,000.00	-	-	5.63
攀枝花同道钒钛公司	业务关系	600,000.00	-	-	-	600,000.00	0.38
合计		158,798,755.12	36,235,000.00	101,677,953.00	20,285,802.12	600,000.00	99.53

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

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2008.12.31	增减变动	2009.12.31	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	100.00%	100.00	-	-	-	-
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	-	-	-	-
河南新景致房地产有限公司	成本法	84,000,000.00	84,000,000.00	-84,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
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	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00	60.00%	60.00	-	-	-	-
合计		221,988,271.47	221,988,271.47	-84,000,000.00	137,988,271.47						

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入明细如下:

项 目	2009 年度	2008 年度
营业收入	8,492,680.00	7,540,000.00
主营业务收入	8,492,680.00	7,540,000.00
营业成本	3,600,235.56	3,423,685.12
主营业务成本	3,600,235.56	3,423,685.12

(2) 主营业务按业务类别分项列示如下:

业务类别	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁	5,190,000.00	3,600,235.56	5,040,000.00	3,423,685.12
咨询服务	3,302,680.00	-	2,500,000.00	-
合计	8,492,680.00	3,600,235.56	7,540,000.00	3,423,685.12

(3) 主营业务按地区分项列示如下:

地区	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
黑龙江省	2,830,000.00	181,678.44	2,500,000.00	-
广东省	5,662,680.00	3,418,557.12	5,040,000.00	3,423,685.12
合计	8,492,680.00	3,600,235.56	7,540,000.00	3,423,685.12

(4) 公司前五名客户的营业收入情况如下:

项 目	2009 年度	2008 年度
对前五名客户销售总额	8,492,680.00	7,540,000.00
占全部营业收入的比例	100.00%	100.00%

2009 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 (%)
凯悦酒家	5,662,680.00	66.68
广州为众物业管理有限公司	2,500,000.00	29.44
刘威	330,000.00	3.88

合计	8,492,680.00	100.00
----	--------------	--------

5、现金流量表补充资料

补 充 资 料	2009 年度	2008 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-333,056.32	4,092,512.87
加: 资产减值准备	253,350.99	161,536.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,595,434.27	3,601,552.75
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)	46,127.07	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	
财务费用(收益以“-”号填列)	2,884,825.00	549,062.50
投资损失(收益以“-”号填列)	-	
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)	-	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,750,078.31	-100,760,492.83
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-12,277,805.43	94,390,347.97
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	-8,581,202.73	2,034,519.65
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	38,156,270.71	19,622,298.44
减: 现金的年初余额	19,622,298.44	1,470,424.76
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	18,533,972.27	18,151,873.68

十二、补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项 目	2009 年度	2008 年度
1、非流动资产处置损益	-48,851.77	-5,595.88
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	-	-
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	-377,821.66	-
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-

项 目	2009 年度	2008 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	-3,120,031.81	-
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	75,093.78	3,011,009.58
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小计	-3,471,611.46	3,005,413.70
减：非经常性损益相应的所得税	-4,686.59	-25,759.39
减：少数股东损益影响数	-1,342,487.94	-32,328.61
非经常性损益影响的净利润	-2,124,436.93	3,063,501.70
归属于母公司普通股股东的净利润	791,155.67	5,353,535.38
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	2,915,592.60	2,290,033.68

(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
2009 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	0.24	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	0.87	0.03	0.03
2008 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	1.61	0.05	0.05

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
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.69	0.02	0.02

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：

$$ROE = \frac{P}{E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0}$$

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；Ei 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；Ej 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；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 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

$$S=S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

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：

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

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。

数。

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

- 1、货币资金 2009 年末较 2008 年末增加 94,237,748.58 元, 增长 297.70%, 是由于本公司和属下子公司广州润龙房地产有限公司、贵州六盘水吉源煤业有限公司新增贷款所致。
- 2、应收账款 2009 年末较 2008 年末增加 3,198,443.19 元, 增长 529.83%, 是由于公司营业收入有一定增长, 相应的应收账款也有增加, 报告期末应收账款均属信用期内, 截止财务报告发出日, 大额应收账款已经收回。
- 3、预付账款 2009 年末较 2008 年末增加 642,182.75 元, 增长 36.92%, 主要原因系属下子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司本期增加工程投入, 按合同要求预付部分工程款所致。
- 4、递延所得税资产 2009 年末较 2008 年末减少 3,171,916.71 元, 减少 42.21%, 主要原因系属下子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司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征收方式, 本报告期结转了以前年度计提的递延所得税资产 3,255,037.21 元。
- 5、在建工程 2009 年末较 2008 年末增加 5,692,437.62 元, 增长 8.98%, 是由于属下子公司贵州六盘水吉源煤业有限公司新增工程支出所致。
- 6、短期借款 2009 年末较 2008 年末增加 30,000,000.00 元, 增长 85.71%, 是由于本公司新增贷款所致。
- 7、应付账款 2009 年末较 2008 年末减少 6,513,609.72 元, 减少 80.15%, 主要是由于属下子公司广州润龙房地产有限公司支付了对粤能大厦的应付工程款。
- 8、长期借款 2009 年末较 2008 年末增加 88,000,000.00 元, 增长 49.11%, 是由于属下子公司广州润龙房地产有限公司新增贷款所致。
- 9、销售费用 2009 年度较 2008 年度减少 362,329.85 元, 减少 63.58%, 是由于天伦大厦项目已基本出租完毕, 由于本期招租项目减少从而租售代理费用减少所致。
- 10、资产减值损失 2009 年度较 2008 年度减少 672,314.01 元, 减少 61.5%, 是由于本公司坏账准备本报告期计提减少。
- 11、营业外收入 2009 年度较 2008 年度减少 2,993,421.70 元, 减少 94.48%, 是由于上期有较大的无需支付的款项转入所致。

十一、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
二〇一〇年四月十七日

资产负债表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：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	125,892,909.01	38,156,270.71	31,655,160.43	19,622,298.44
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	7,669,200.00			
应收票据				
应收账款	3,802,112.80	1,246,561.50	603,669.61	548,758.66
预付款项	2,381,504.84		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	1,423,184.28	159,241,460.12	1,694,035.89	157,189,184.65
买入返售金融资产				
存货	167,730,784.38		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	308,899,695.31	198,644,292.33	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	353,031,084.05	111,432,673.08	357,561,950.41	109,188,085.76
固定资产	18,797,317.59	170,227.87	18,500,825.68	6,056,376.53
在建工程	69,077,502.81		63,385,065.19	
工程物资	663,376.95		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	19,124,886.24		21,675,101.86	
开发支出				
商誉	38,254,349.39		38,254,349.39	
长期待摊费用	667,600.00		88,400.00	
递延所得税资产	4,343,487.25	247,913.37	7,515,403.96	247,913.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	503,959,604.28	249,839,085.79	508,039,992.37	337,480,647.13
资产总计	812,859,299.59	448,483,378.12	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	1,612,916.92		8,126,526.64	
预收款项	269,709.00		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	872,253.25	258,400.86	986,082.63	258,690.86
应交税费	14,984,674.45	142,412.80	16,702,472.47	114,708.59
应付利息				
应付股利				
其他应付款	28,766,038.52	80,000,503.68	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	141,505,592.14	145,401,317.34	122,467,259.39	211,425,771.78
非流动负债：				
长期借款	267,200,000.00		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	33,963,016.65		34,105,135.29	
其他非流动负债				
非流动负债合计	301,163,016.65		213,305,135.29	
负债合计	442,668,608.79	145,401,317.34	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	115,460,197.61	84,247,469.95	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	334,385,838.76	303,082,060.78	333,594,683.09	303,415,117.10
少数股东权益	35,804,852.04		38,471,567.22	
所有者权益合计	370,190,690.80	303,082,060.78	372,066,250.31	303,415,117.10
负债和所有者权益总计	812,859,299.59	448,483,378.12	707,838,644.99	514,840,888.88

法定代表人：_____主管会计工作的公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

利 润 表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	55,994,810.00	8,492,680.00	52,613,373.04	7,540,000.00
其中：营业收入	55,994,810.00	8,492,680.00	52,613,373.04	7,540,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	51,310,813.13	9,089,358.43	51,085,499.64	6,615,468.93
其中：营业成本	14,629,883.50	3,600,235.56	14,223,912.69	3,423,685.12
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	7,802,058.78	755,738.88	6,475,961.48	689,423.44
销售费用	207,522.50		569,852.35	357.00
管理费用	12,756,532.20	1,739,539.47	12,258,812.05	1,821,262.67
财务费用	15,494,000.19	2,740,493.53	16,463,831.10	519,204.31
资产减值损失	420,815.96	253,350.99	1,093,129.97	161,536.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-361,800.00			
投资收益（损失以“-”号填列）	-16,021.66			
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）	4,306,175.21	-596,678.43	1,527,873.40	924,531.07
加：营业外收入	174,743.78	174,743.78	3,168,165.48	3,167,981.80
减：营业外支出	148,501.77	46,127.07	162,751.78	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,332,417.22	-468,061.72	4,533,287.10	4,092,512.87
减：所得税费用	6,207,976.73	-135,005.40	1,009,774.64	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,875,559.51	-333,056.32	3,523,512.46	4,092,512.87
归属于母公司所有者的净利润	791,155.67	-333,056.32	5,353,535.38	4,092,512.87
少数股东损益	-2,666,715.18		-1,830,022.92	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.01	-0.003	0.05	0.04
（二）稀释每股收益	0.01	-0.003	0.05	0.04
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-1,875,559.51	-333,056.32	3,523,512.46	4,092,512.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	791,155.67	-333,056.32	5,353,535.38	4,092,512.87
归属于少数股东的综合收益总额	-2,666,715.18		-1,830,022.92	

法定代表人：_____ 主管会计工作的公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

现金流量表

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	52,338,415.70	5,093,150.70	53,666,955.91	7,373,563.00
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	1,608,263.55	25,886,579.85	7,340,604.54	99,543,594.50
经营活动现金流入小计	53,946,679.25	30,979,730.55	61,007,560.45	106,917,157.50
购买商品、接受劳务支付的现金	6,646,233.48	12,600.00	9,337,463.69	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	8,043,722.93	1,090,478.39	6,991,349.39	1,041,933.65
支付的各项税费	14,785,362.03	810,843.90	14,877,970.51	790,478.10
支付其他与经营活动有关的现金	6,434,341.27	37,647,010.99	57,588,597.77	103,034,626.10
经营活动现金流出小计	35,909,659.71	39,560,933.28	88,795,381.36	104,882,637.85
经营活动产生的现金流量净额	18,037,019.54	-8,581,202.73	-27,787,820.91	2,034,519.65
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,591,160.26			
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			5,800.00	
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	1,066,651.20			
投资活动现金流入小计	2,657,811.46		5,800.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,657,342.72		44,820,789.15	
投资支付的现金	9,630,217.70			
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			13,967,990.33	16,188,271.47
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	22,287,560.42		58,788,779.48	16,188,271.47
投资活动产生的现金流量净额	-19,629,748.96		-58,782,979.48	-16,188,271.47
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	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	262,200,000.00	35,000,000.00	30,300,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,169,522.00	2,884,825.00	20,484,853.25	2,694,374.50
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	281,369,522.00	37,884,825.00	50,784,853.25	2,694,374.50
筹资活动产生的现金流量净额	95,830,478.00	27,115,175.00	-15,784,853.25	32,305,625.50
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	94,237,748.58	18,533,972.27	-102,355,653.64	18,151,873.68
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	125,892,909.01	38,156,270.71	31,655,160.43	19,622,298.44

法定代表人：_____ 主管会计工作的公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

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

2009 年度

单位：元

项目	本期金额									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	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			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			30,107,509.47		114,669,041.94		38,471,567.22	372,066,250.31	107,265,600.00	81,461,481.36			29,698,258.18		111,870,069.85		39,319,928.88	369,615,338.27
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	81,552,531.68			30,107,509.47		114,669,041.94		38,471,567.22	372,066,250.31	107,265,600.00	81,461,481.36			29,698,258.18		111,870,069.85		39,319,928.88	369,615,338.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						791,155.67			-2,666,715.18	-1,875,559.51		91,050.32			409,251.29		2,798,972.09		-848,361.66	2,450,912.04
（一）净利润						791,155.67			-2,666,715.18	-1,875,559.51							5,353,535.38		-1,830,022.92	3,523,512.46
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计						791,155.67			-2,666,715.18	-1,875,559.51							5,353,535.38		-1,830,022.92	3,523,512.46
（三）所有者投入和减少资本												91,050.32							981,661.26	1,072,711.58

1. 所有者投入资本																		3,260,983.05	3,260,983.05
2. 股份支付计入所有者权益的金额																			
3. 其他										91,050.32								-2,279,321.79	-2,188,271.47
(四) 利润分配												409,251.29	-2,554,563.29						-2,145,312.00
1. 提取盈余公积												409,251.29	-409,251.29						
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者(或股东)的分配																		-2,145,312.00	-2,145,312.00
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																			
四、本期期末余额	107,265,600.00	81,552,531.68			30,107,509.47	115,460,197.61	35,804,852.04	370,190,690.80	107,265,600.00	81,552,531.68					30,107,509.47	114,669,041.94		38,471,567.22	372,066,250.31

法定代表人: _____

主管会计工作的公司负责人: _____

会计机构负责人: _____

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

2009 年度

单位：元

项目	本期金额								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	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			30,107,509.47		84,580,526.27	303,415,117.10	107,265,600.00	81,461,481.36			29,698,258.18		83,042,576.69	301,467,916.23
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	81,461,481.36			30,107,509.47		84,580,526.27	303,415,117.10	107,265,600.00	81,461,481.36			29,698,258.18		83,042,576.69	301,467,916.23
三、本年增减变动金额（减少以“-” 号填列）							-333,056.32	-333,056.32					409,251.29		1,537,949.58	1,947,200.87
（一）净利润							-333,056.32	-333,056.32							4,092,512.87	4,092,512.87
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-333,056.32	-333,056.32							4,092,512.87	4,092,512.87
（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												409,251.29		-2,554,563.29		-2,145,312.00	
1. 提取盈余公积												409,251.29		-409,251.29			
2. 提取一般风险准备														-2,145,312.00		-2,145,312.00	
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																	
四、本期期末余额	107,265,600.00	81,461,481.36			30,107,509.47	84,247,469.95	303,082,060.78	107,265,600.00	81,461,481.36			30,107,509.47		84,580,526.27	303,415,117.10		

法定代表人：_____

主管会计工作的公司负责人：_____

会计机构负责人：_____

