

莱茵达置业股份有限公司 2010 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司董事长高继胜先生、财务总监许忠平先生及财务部经理吕顺龙先生声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	3,258,848,257.28	2,544,652,087.52	28.07%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	644,621,071.16	630,937,070.62	2.17%	
股本 (股)	370,746,559.00	370,746,559.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.7387	1.7018	2.17%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2010 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	226,182,846.42	-33.86%	1,030,271,652.32	71.59%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	10,297,736.80	-71.29%	50,758,656.44	-12.84%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-211,917,878.48	-411.11%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-0.5716	-411.16%
基本每股收益 (元/股)	0.0278	-71.25%	0.1369	-12.86%
稀释每股收益 (元/股)	0.0278	-71.25%	0.1369	-12.86%
加权平均净资产收益率 (%)	1.63%	-4.87%	8.04%	-2.52%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.53%	-5.01%	6.91%	-3.89%

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	9,333.19	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-4,295,295.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	227,754.75	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-4,734,980.92	
对外委托贷款取得的损益	-670,080.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,346,030.32	
少数股东权益影响额	-15,644.22	
所得税影响额	16,882.86	

合计	-7,115,999.02	-
----	---------------	---

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

报告期末股东总数（户）	22,281	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
珠海蓝琴科技投资有限公司	9,870,027	人民币普通股
高有英	1,328,300	人民币普通股
周剑虹	1,202,641	人民币普通股
刘小玲	1,123,300	人民币普通股
北京首开天鸿集团有限公司	1,089,000	人民币普通股
中国人寿保险（集团）公司	1,071,547	人民币普通股
徐美琴	988,400	人民币普通股
上海融凡服饰有限公司	985,789	人民币普通股
沈光男	758,079	人民币普通股
武伟	721,400	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

√ 适用 □ 不适用

项目	本报告期末	上年度期末	变动金额	变动幅度	变动原因说明
货币资金	350,380,494.84	252,306,842.77	98,073,652.07	38.87%	筹资活动取得现金增加所致
应收账款	631,408.33	1,109,557.13	-478,148.80	-43.09%	计提坏账准备
预付账款	4,516,598.90	16,830,568.59	-12,313,969.69	-73.16%	发票开入转开发成本
其他应收款	160,214,724.39	213,280,536.18	-53,065,811.79	-24.88%	收回中尚蓝达应收款
存货	2,357,349,956.73	1,718,896,599.66	638,453,357.07	37.14%	支付杭政储出[2009]8号地块、杭政储出[2010]4号地块、余政挂出[2010]46号地块的土地出让金
持有至到期投资	52,350,000.00	4,080.00	52,345,920.00	1282988.24%	委托贷款至中尚蓝达
短期借款	350,950,000.00	160,000,000.00	190,950,000.00	119.34%	借款增加
应付账款	64,845,516.46	181,302,827.11	-116,457,310.65	-64.23%	工程款支付
应交税费	48,232,846.78	-14,702,678.62	62,935,525.40	-428.05%	南京、南通公司土地增值税清算计提税金
应付股利	13,932,685.68	1,160,872.08	12,771,813.60	1100.19%	南通公司未付少数股东股利
其他应付款	516,219,250.28	141,422,888.91	374,796,361.37	265.02%	杭州莱德公司少数股东借款投入
长期借款	598,000,000.00	395,000,000.00	203,000,000.00	51.39%	借款增加

项目	本报告期	上年同期	变动金额	变动幅度	变动原因说明
营业收入	1,030,271,652.32	600,418,697.58	429,852,954.74	71.59%	可用于结转的项目增加
营业成本	764,162,746.47	410,128,831.77	354,033,914.70	86.32%	可用于结转的项目增加
营业税金及附加	137,589,959.41	33,897,938.96	103,692,020.45	305.89%	土地增值税清算计提及营业收入增加
财务费用	2,155,912.69	-609,394.39	2,765,307.08	-453.78%	银行借款增加
资产减值损失	-6,528,580.00	883,547.49	-7,412,127.49	-838.91%	收回应收款所致
投资收益	2,031,084.56	-471,593.99	2,502,678.55	-530.68%	联营公司嘉兴东方莱茵达利润增加
营业外支出	2,494,455.90	1,446,025.01	1,048,430.89	72.50%	捐赠支出增加
所得税费用	23,181,170.07	39,562,560.04	-16,381,389.97	-41.41%	利润总额减少
少数股东损益	-580,228.31	6,400,180.67	-6,980,408.98	-109.07%	南通公司利润减少
收到其他与经营活动有关的现金	746,959,920.50	471,253,534.93	275,706,385.57	58.50%	杭州莱德公司少数股东投入
购买商品、接受劳务支付的现金	1,393,200,743.61	613,290,114.43	779,910,629.18	127.17%	支付杭政储出[2009]8号地块、杭政储出[2010]4号地块、余政挂出[2010]46号地块的土地出让金
支付其他与经营活动有关的现金	450,712,751.29	700,075,569.68	-249,362,818.39	-35.62%	与相关单位现金支出减少
投资支付的现金	52,350,000.00	28,000,000.00	24,350,000.00	86.96%	新增合并公司杭州枫潭置业有限公司的少数股东投入
取得借款收到的现金	1,045,220,000.00	425,000,000.00	620,220,000.00	145.93%	借款增加
偿还债务支付的现金	605,900,000.00	428,205,468.00	177,694,532.00	41.50%	归还借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,519,567.96	35,144,838.96	63,374,729.00	180.32%	借款增加、2009年现金股利分配

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司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

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

3.2.4 其他

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	莱茵达控股集团 有限公司	持有公司股份 2010 年 12 月 25 日可上市流通	已办理锁定手续

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

适用 不适用

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

3.5.2 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
2010 年 02 月 10 日	杭州	实地调研	东方证券房地产行业高级分析师杨国华；上海天相投资顾问有限公司分析师张会芹	公司发展战略及发展前景
2010 年 04 月 14 日	杭州	实地调研	湖南源乘投资管理有限公司投资研究部总经理王黎	公司发展战略及发展前景
2010 年 04 月 14 日	杭州	实地调研	广发证券股份有限公司销售经理图强和房地产行业研究员徐军平	公司发展战略及发展前景
2010 年 04 月 14 日	杭州	实地调研	华富基金管理有限公司研究员章孝林	公司发展战略及发展前景
2010 年 04 月 14 日	杭州	实地调研	万家基金管理有限公司研究员王鹏	公司发展战略及发展前景
2010 年 04 月 14 日	杭州	实地调研	景林资产管理有限公司分析师李署	公司发展战略及发展前景
2010 年 04 月 14 日	杭州	实地调研	上海诚谦（中国艺海）家具有限公司投	公司发展战略及发展前景

			资部主管孔庆娟	
2010年04月14日	杭州	实地调研	申银万国投资管理(亚洲)有限公司分析师刘勇和分析助理管华	公司发展战略及发展前景
2010年04月14日	杭州	实地调研	光大保德信基金管理有限公司基金经理助理于龙	公司发展战略及发展前景
2010年04月14日	杭州	实地调研	浙江庆盛创业投资有限公司研究总监彭建国	公司发展战略及发展前景
2010年04月14日	杭州	实地调研	华泰资产管理有限公司总经理助理张伟	公司发展战略及发展前景
2010年09月09日	杭州	实地调研	浙商证券有限责任公司戴方研究员	公司发展战略及发展前景

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司
元

2010年09月30日

单位：

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	350,380,494.84	33,665,548.38	252,306,842.77	5,875,143.83
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	631,408.33	594,119.03	1,109,557.13	839,557.64
预付款项	4,516,598.90		16,830,568.59	
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	160,214,724.39	594,611,116.75	213,280,536.18	306,343,256.11

买入返售金融资产				
存货	2,357,349,956.73		1,718,896,599.66	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			100,000.00	100,000.00
流动资产合计	2,873,093,183.19	628,870,784.16	2,202,524,104.33	313,157,957.58
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	52,350,000.00	232,350,000.00	4,080.00	4,080.00
长期应收款				
长期股权投资	34,066,671.92	598,170,483.85	42,490,503.36	576,594,315.29
投资性房地产				
固定资产	233,537,613.40	216,308,706.79	235,158,782.18	217,689,648.43
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,781,902.77	1,373,476.60	1,691,107.14	1,271,619.96
开发支出				
商誉	28,590,942.75		28,590,942.75	
长期待摊费用	3,382,568.93	216,432.40	4,071,424.71	301,123.30
递延所得税资产	32,045,374.32		30,121,143.05	
其他非流动资产				
非流动资产合计	385,755,074.09	1,048,419,099.64	342,127,983.19	795,860,786.98
资产总计	3,258,848,257.28	1,677,289,883.80	2,544,652,087.52	1,109,018,744.56
流动负债：				
短期借款	350,950,000.00		160,000,000.00	
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	60,000,000.00		30,000,000.00	
应付账款	64,845,516.46	4,604,601.69	181,302,827.11	4,604,601.69
预收款项	756,164,965.36		803,450,050.12	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬			118,907.43	
应交税费	48,232,846.78	1,628,498.00	-14,702,678.62	1,100,767.84
应付利息				
应付股利	13,932,685.68	2,432,685.68	1,160,872.08	1,160,872.08
其他应付款	516,219,250.28	1,029,096,253.74	141,422,888.91	564,403,036.04
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	162,500,000.00		174,500,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,972,845,264.56	1,037,762,039.11	1,477,252,867.03	571,269,277.65
非流动负债：				
长期借款	598,000,000.00		395,000,000.00	
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				
其他非流动负债				
非流动负债合计	598,000,000.00		395,000,000.00	
负债合计	2,570,845,264.56	1,037,762,039.11	1,872,252,867.03	571,269,277.65
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	370,746,559.00	370,746,559.00	370,746,559.00	370,746,559.00
资本公积	30,082,570.13	31,262,247.51	30,082,570.13	31,262,247.51
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	14,493,030.25	13,574,066.04	14,493,030.25	13,574,066.04
一般风险准备				
未分配利润	229,298,911.78	223,944,972.14	215,614,911.24	122,166,594.36
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	644,621,071.16	639,527,844.69	630,937,070.62	537,749,466.91
少数股东权益	43,381,921.56		41,462,149.87	
所有者权益合计	688,002,992.72	639,527,844.69	672,399,220.49	537,749,466.91
负债和所有者权益总计	3,258,848,257.28	1,677,289,883.80	2,544,652,087.52	1,109,018,744.56

4.2 本报告期利润表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2010 年 7-9 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	226,182,846.42	300,000.00	341,963,097.43	300,000.00
其中：营业收入	226,182,846.42	300,000.00	341,963,097.43	300,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	212,110,552.35	6,031,736.06	280,142,542.03	3,380,591.18
其中：营业成本	176,021,695.53		241,897,187.51	
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	15,483,146.54	52,650.00	19,767,954.90	52,650.00
销售费用	4,737,212.23		7,465,603.17	
管理费用	13,640,962.88	4,300,758.19	11,621,774.27	3,312,519.74
财务费用	1,910,510.54	1,911,217.75	-624,639.27	759.99
资产减值损失	317,024.63	-232,889.88	14,661.45	14,661.45
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	1,929,941.85	7,267,091.85	-968,767.92	17,031,232.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,929,941.85	1,929,941.85	-968,767.92	-968,767.92
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,002,235.92	1,535,355.79	60,851,787.48	13,950,640.90
加：营业外收入	155,716.61		89,280.51	
减：营业外支出	439,605.68		245,181.28	120,000.00
其中：非流动资产处置损失	17,358.87			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,718,346.85	1,535,355.79	60,695,886.71	13,830,640.90
减：所得税费用	5,852,300.74		21,535,677.68	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,866,046.11	1,535,355.79	39,160,209.03	13,830,640.90
归属于母公司所有者的净利润	10,297,736.80	1,535,355.79	35,866,265.46	13,830,640.90
少数股东损益	-431,690.69		3,293,943.57	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0278		0.0967	
（二）稀释每股收益	0.0278		0.0967	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	9,866,046.11	1,535,355.79	39,160,209.03	13,830,640.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,297,736.80	1,535,355.79	35,866,265.46	13,830,640.90
归属于少数股东的综合收益总额	-431,690.69		3,293,943.57	

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2010 年 1-9 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	1,030,271,652.32	900,000.00	600,418,697.58	900,000.00
其中：营业收入	1,030,271,652.32	900,000.00	600,418,697.58	900,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	956,673,261.24	8,915,200.88	494,448,510.73	9,392,526.93
其中：营业成本	764,162,746.47		410,128,831.77	
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	137,589,959.41	157,950.00	33,897,938.96	157,950.00
销售费用	16,990,961.19		17,479,710.18	
管理费用	42,302,261.48	15,319,553.25	32,667,876.72	9,119,971.20
财务费用	2,155,912.69	-4,169,355.18	-609,394.39	1,351.01
资产减值损失	-6,528,580.00	-2,392,947.19	883,547.49	113,254.72
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）	2,031,084.56	146,868,234.56	-471,593.99	187,608,406.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,176,248.56	2,176,248.56	-471,593.99	-471,593.99
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	75,629,475.64	138,853,033.68	105,498,592.86	179,115,879.08
加：营业外收入	224,578.46		147,126.62	
减：营业外支出	2,494,455.90		1,446,025.01	160,190.85
其中：非流动资产处置损失	17,358.87		323,476.45	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,359,598.20	138,853,033.68	104,199,694.47	178,955,688.23
减：所得税费用	23,181,170.07		39,562,560.04	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	50,178,428.13	138,853,033.68	64,637,134.43	178,955,688.23
归属于母公司所有者的净利润	50,758,656.44	138,853,033.68	58,236,953.76	178,955,688.23
少数股东损益	-580,228.31		6,400,180.67	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.1369		0.1571	

(二) 稀释每股收益	0.1369		0.1571	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	50,178,428.13	138,853,033.68	64,637,134.43	178,955,688.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	50,758,656.44	138,853,033.68	58,236,953.76	178,955,688.23
归属于少数股东的综合收益总额	-580,228.31		6,400,180.67	

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2010 年 1-9 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	1,007,383,721.68		1,039,088,343.67	
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	746,959,920.50	1,384,608,113.79	471,253,534.93	136,106,540.77
经营活动现金流入小计	1,754,343,642.18	1,384,608,113.79	1,510,341,878.60	136,106,540.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,393,200,743.61		613,290,114.43	
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	15,509,157.38	4,147,856.08	12,391,109.24	765,181.51

付的现金				
支付的各项税费	106,838,868.38	1,145,060.68	116,467,767.08	42,183.72
支付其他与经营活动有关的现金	450,712,751.29	1,091,837,830.68	700,075,569.68	70,905,465.53
经营活动现金流出小计	1,966,261,520.66	1,097,130,747.44	1,442,224,560.43	71,712,830.76
经营活动产生的现金流量净额	-211,917,878.48	287,477,366.35	68,117,318.17	64,393,710.01
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	788,916.00	788,916.00		
取得投资收益收到的现金	9,000,000.00	9,000,000.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,051,610.00		168,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	60,000.00	60,000.00		
投资活动现金流入小计	10,900,526.00	9,848,916.00	168,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,043,215.99	2,416,824.00	1,840,531.40	4,011.40
投资支付的现金	52,350,000.00	252,350,000.00		
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			28,000,000.00	65,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	236,211.50	236,211.50		
投资活动现金流出小计	58,629,427.49	255,003,035.50	29,840,531.40	65,504,011.40
投资活动产生的现金流量净额	-47,728,901.49	-245,154,119.50	-29,672,531.40	-65,504,011.40
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	18,000,000.00		14,700,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	18,000,000.00		14,700,000.00	
取得借款收到的现金	1,045,220,000.00	21,270,000.00	425,000,000.00	
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	1,063,220,000.00	21,270,000.00	439,700,000.00	
偿还债务支付的现金	605,900,000.00		428,205,468.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,519,567.96	35,802,842.30	35,144,838.96	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,000,000.00		2,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,080,000.00		4,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	705,499,567.96	35,802,842.30	467,350,306.96	
筹资活动产生的现金流量	357,720,432.04	-14,532,842.30	-27,650,306.96	

流量净额				
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	98,073,652.07	27,790,404.55	10,794,479.81	-1,110,301.39
加：期初现金及现金等价物余额	252,306,842.77	5,875,143.83	244,611,353.33	1,636,054.85
六、期末现金及现金等价物余额	350,380,494.84	33,665,548.38	255,405,833.14	525,753.46

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

莱茵达置业股份有限公司

董事长：高继胜

2010 年 10 月 14 日