



# 莱茵达置业股份有限公司 二〇一一年年度报告

Lander Real Estate Co., Ltd.  
2011 ANNUAL REPORT

二〇一二年四月

## 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。

出席董事会的董事应到九人，实到董事九人。

没有董事对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存异议。

本公司年度财务报告经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计并出具标准无保留意见的审计报告。

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

## 目 录

序号	内 容	页次
第一节	公司基本情况	4
第二节	会计数据和业务数据摘要	6
第三节	股本变动及股东情况	8
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	12
第五节	公司治理结构	16
第六节	股东大会情况简介	28
第七节	董事会报告	30
第八节	监事会报告	50
第九节	重要事项	52
第十节	财务报告	58
第十一节	备查文件	143

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司名称：

中文名称：莱茵达置业股份有限公司

中文简称：莱茵置业

英文名称：Lander Real Estate Co., Ltd.

英文简称：LANDER

### 二、法定代表人：高继胜

### 三、董事会秘书：徐逸波

证券事务代表：徐超

联系地址：浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼

联系电话：(0571) 87851738

传 真：(0571) 87851739

电子邮箱：lyzy000558@126.com

### 四、注册地址：浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦

办公地址：浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼

邮政编码：310012

公司国际互联网网址：www.lander.com.cn

公司电子信箱：gufen@zjlander.com

### 五、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

登载年度报告的指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

年度报告的备置地点：公司证券事务部办公室

### 六、股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：莱茵置业

股票代码：000558

### 七、其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1988 年 3 月 31 日

公司首次注册登记地点：辽宁省沈阳市

企业法人营业执照注册号：210100000006526

税务登记号：210111243490016

公司聘请会计师事务所名称：华普天健会计师事务所（北京）有限公司

公司聘请会计师事务所办公地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号外经贸大厦 920—926

## 第二节 会计数据和业务数据摘要

### 一、本报告期主要财务数据

单位：（人民币）元

项目	金额
营业利润	73,740,153.53
利润总额	71,389,784.39
归属于上市公司股东的净利润	61,624,202.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	56,176,443.02
经营活动产生的现金流量净额	-439,877,921.34

### 二、扣除非经常性损益项目和金额

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-151,111.14
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,380,188.08
对外委托贷款取得的损益	7,306,658.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,420,329.85
少数股东权益影响额	111,204.58
所得税影响额	-1,778,851.50
合计	5,447,759.06

### 三、截止报告期末公司前 3 年主要会计数据和财务指标

#### （一）主要会计数据

单位：（人民币）元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入	993,312,062.79	1,823,787,313.80	-45.54%	1,121,811,234.28
利润总额	71,389,784.39	235,147,635.03	-69.64%	202,788,787.88
归属于上市公司股东的净利润	61,624,202.08	169,102,594.34	-63.56%	130,250,369.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	56,176,443.02	157,869,606.99	-64.42%	122,800,998.64
经营活动产生的现金流量净额	-439,877,921.34	-292,107,218.58	50.59%	-44,817,107.79
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
总资产	4,622,233,383.51	3,760,099,685.28	22.93%	2,544,652,087.52
归属于上市公司股东的所有者权益	795,670,979.54	762,965,009.06	4.29%	630,937,070.62
股本	630,269,150.00	370,746,559.00	70.00%	370,746,559.00

(二) 主要财务指标

单位：(人民币)元

项目	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.10	0.27	-62.96%	0.21
稀释每股收益 (元/股)	0.10	0.27	-62.96%	0.21
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.09	0.25	-64.00%	0.19
加权平均净资产收益率 (%)	7.96%	24.59%	-16.63%	23.02%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	7.25%	22.96%	-15.71%	21.70%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.70	-0.79	-11.39%	-0.12
项目	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.26	2.06	-38.83%	1.70
资产负债率	78.16%	76.42%	1.74%	73.58%

注：因本期实施每 10 股送 7 股的利润分配方案，使公司的总股本增加至 630,269,150.00 股，上年同期的基本每股收益及稀释每股收益按最新股本计算。

### 第三节 股本变动及股东情况

#### 一、股本变动情况

##### (一) 股份变动情况表

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减(+, -)					本报告期变动后	
	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	1,447,463	0.39%		1,013,224		-462,826	550,398	1,997,861	0.32%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,447,463	0.39%		1,013,224		-462,826	550,398	1,997,861	0.32%
其中：境内法人持股	1,447,463	0.39%		1,013,224		-462,826	550,398	1,997,861	0.32%
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	369,299,096			258,509,367		462,826	258,972,193	628,271,289	99.68%
1、人民币普通股	369,299,096			258,509,367		462,826	258,972,193	628,271,289	99.68%
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	370,746,559	100.00%		259,522,591			259,522,591	630,269,150	100.00%

注：(1) 报告期内，公司实施 2010 年度权益分派方案，向全体股东每 10 股送 7 股，公司股份总数相应增加。

(2) 报告期内，公司有限售条件股份减少，无限售条件股份相应增加，为有限售条件股份上市流通所致。

##### (二) 股票发行与上市情况：

- 1、截止本报告期末，公司前三年未进行股票发行。
- 2、公司无现存的内部职工股。

##### (三) 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
沈阳兴合开关厂	212,128	212,128			股权分置改革	



梁东平	38,570	38,570			股权分置改革	
珠海蓝琴科技投资有限公司 (注 1)	212,128	212,128	786,802	786,802	股权分置改革, 新增限售股为沈阳兴合开关厂等偿还给珠海蓝琴的股数权益分派后所得	视代垫股份偿还情况而定
其他 5 家持有有限售条件的原非流通股股东	984,637		226,422	1,211,059	股权分置改革	视代垫股份偿还情况而定
合计	1,447,463	462,826	1,013,224	1,997,861	—	—

注 1: 本公司第四大股东珠海蓝琴科技投资有限公司 (原名为“南京蓝本建材科技有限公司, 简称“珠海蓝琴”) 股权分置改革中送出 1,005,044 股, 同时因代其他非流通股股东垫付 6,384,117 股, 股权分置改革实施首日, 其持股数变为 2,610,839 股, 在股权分置改革方案实施后其持股数会随着收回部分所垫付的股份而增加。珠海蓝琴同意为截止至本次股权分置改革方案实施登记日未明确表示同意方案的、存有历史遗留问题的、及股权权属存在争议、质押、冻结等情形无法执行对价安排的非流通股股东, 先行代为垫付该部分股东持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的的对价。代为垫付后, 该部分非流通股股东所持股份如上市流通, 应当向珠海蓝琴偿还代为垫付的股份, 或者取得珠海蓝琴的书面同意。

## 二、公司股东情况

### (一) 截至本报告期末股东情况表

单位: 股

股东总数	28,549				
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
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	65.93%	415,564,765		389,375,000
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	境内非国有法人	3.57%	22,493,869		
上海国际信托有限公司-T-0301	境内非国有法人	1.59%	10,000,000		
珠海蓝琴科技投资有限公司	境内非国有法人	1.27%	7,998,122		
仇元方	境内自然人	0.58%	3,686,460		
中国农业银行—新华优选成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.55%	3,451,185		
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.37%	2,323,500		
北京首开天鸿集团有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,851,300		
朱朝华	境内自然人	0.29%	1,821,320		

徐美琴	境内自然人	0.29%	1,812,710	
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
莱茵达控股集团有限公司		415,564,765		人民币普通股
中国民生银行股份有限公司－华商领先企业混合型证券投资基金		22,493,869		人民币普通股
上海国际信托有限公司-T-0301		10,000,000		人民币普通股
珠海蓝琴科技投资有限公司		7,211,320		人民币普通股
仇元方		3,686,460		人民币普通股
中国农业银行－新华优选成长股票型证券投资基金		3,451,185		人民币普通股
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		2,323,500		人民币普通股
北京首开天鸿集团有限公司		1,851,300		人民币普通股
朱朝华		1,821,320		人民币普通股
徐美琴		1,812,710		人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中第一大股东莱茵达控股集团有限公司与上海国际信托有限公司存在委托其购买本公司股票的关联关系，与其他股东之间不存在关联，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

## （二）控股股东及实际控制人具体情况介绍

1、高继胜持有莱茵达控股集团有限公司 75%股份，莱茵达控股集团有限公司持有本公司 65.93%股份，高继胜间接持有本公司 49.45%股份，为本公司实际控制人。

### 2、控股股东（第一大股东）情况介绍

公司控股股东（第一大股东）名称：莱茵达控股集团有限公司

法定代表人：高继胜

成立日期：1995 年 4 月 20 日

注册资本：10,000 万元

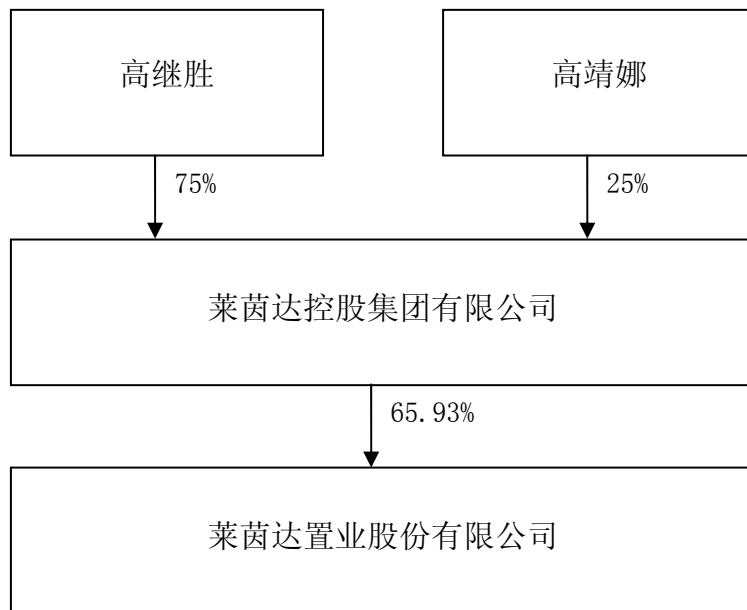
经营范围：房地产开发经营；实业投资；纺织原料，建筑材料，金属材料，化工原料（不含危险品及易制毒品）的销售，物业管理及仓储服务，计算机软件设计及系统集成工程；经营进出口业务（国家法律、法规禁止限制除外），停车服务。

莱茵达控股集团有限公司股权结构：高继胜出资 7,500 万元，占总股本的 75%；高靖娜出资 2,500 万元，占总股本的 25%。

报告期内控股股东未发生变化。

本公司无其它持股在 10%以上的法人股东。

本公司实际控制人与公司之间的产权和控制关系图：



高靖娜女士与公司实际控制人高继胜先生为父女关系，系一致行动人。

## 第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	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）	是否在股东单位或其他关联单位领取
高继胜	董事长	男	60	2009-04-08	2012-04-08				38.00	是
蒋威风	副董事长	男	40	2009-04-08	2012-04-08					是
陶椿	董事/总经理	女	40	2009-04-08	2012-04-08				39.25	否
高建平	董事	男	54	2009-04-08	2012-04-08					是
黄国梁	董事	男	42	2009-04-08	2012-04-08					是
郦琦	董事	女	36	2010-03-02	2012-04-08					是
唐世定	独立董事	男	70	2009-04-08	2012-04-08				5.00	否
朱关芝	独立董事	男	69	2009-04-08	2012-04-08				5.00	否
张惠忠	独立董事	男	46	2009-04-08	2012-04-08				5.00	否
丁士威	监事	男	39	2010-03-02	2012-04-08					是
胡安宏	监事	男	44	2011-03-22	2012-04-08					是
胡瑞江	监事	男	46	2009-04-08	2012-04-08					否
许忠平	副总经理 财务总监	男	51	2009-04-08	2012-04-08				32.70	否
徐逸波	副总经理 董事会秘书	男	44	2009-04-08	2012-04-08				32.73	否
楼晓英	副总经理	女	52	2010-03-02	2012-04-08				33.12	否
合计	-	-	-	-	-			-	190.80	-

(二) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在其他单位的任职或兼职情况：

高继胜，男，董事长，1952年10月出生，本科学历，毕业于上海师范大学，现为清华大学房地产EMBA班特聘教授，浙江大学经济学院兼职教授，萧山作协名誉主席。1970年至1977年服役于上海武警总队，历任班长、技师；1977年至1989年在浙江萧山二轻系统工作，历任工会主席、副厂长、书记、供销公司经理、二轻工业局副局长、二轻总公司副总经理；1989年至1990年受浙江省政府派遣前往日本进修；1990年至1994年担任萧山市国营工业总公司总经理/副书记；1995年至今创办莱茵达控股集团有限公司。现任莱茵达控股集团有限公司董事长/总裁。

蒋威风，男，副董事长，1972年1月出生，硕士研究生毕业，2002至2005年任上海泛瑞物流公司董事长、2005年至2006年12月任杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司总经理。曾任本公司常务副总经理。现任莱茵达控股集团有限公司副总裁。

陶椿，女，董事、总经理，1972年7月出生，硕士学历，1998年至1999年

受浙江省政府派遣到日本福井县学习进修；1999 年至 2007 年历任浙江莱茵达房地产有限公司总经理；南京莱茵达置业有限公司总经理；扬州莱茵达置业有限公司董事长；扬州莱茵西湖置业有限公司总经理；莱茵达控股集团有限公司常务副总裁。现任本公司总经理、南通莱茵达置业有限公司董事长、扬州莱茵达置业有限公司董事长、仪征莱茵达置业有限公司董事长、泰州莱茵达置业有限公司执行董事。

高建平，男，董事，1958 年 8 月出生，大专学历，会计师。1980 年至 1995 年就职于萧山长途汽车运输有限公司。1996 年至 2002 年就职于莱茵达控股集团有限公司，任财务总监。现任莱茵达控股集团有限公司副总裁。

黄国梁，男，董事，1970 年 10 月出生，经济学学士。1992 年至 1994 年就职于浙江省经济信息中心，任《浙江经济信息》编辑部副主任；1994 年至 1999 年就职于浙江金城开发公司，任办公室主任；2000 年就职于浙江有线电视台，任新闻栏目制片人，现任莱茵达控股集团有限公司副总裁。

郦琦，女，董事，1976 年 2 月出生，大学文化。曾就职于浙江省轻工业公司财务部、航天通信控股集团有限公司财务部。历任莱茵达控股集团有限公司财务部副经理、经理，现任莱茵达控股集团有限公司财务总监。

唐世定，男，独立董事，1942 年 2 月出生，大专，曾任杭州市下城区教育局副局长，下城区人民政府区长，浙江省建设厅副厅长，现任浙江省房地产业协会会长。

朱关芝，男，独立董事，1943 年 6 月出生，曾任杭州建材冶金工业公司总经理，杭州市下城区区委书记，杭州市人民政府秘书长，浙江省建材工业总公司副总经理、副书记；浙江省轻纺集团公司副董事长、副书记。

张惠忠，男，独立董事，1966 年 1 月出生，嘉兴学院商学院教授，校中青年学科带头人，嘉兴学院企业理财研究所所长，1986 年 7 月毕业于浙江冶金经济专科学校财会系工业财务与会计专业留校任教至今。获嘉兴学院“教学优秀奖”“嘉兴市优秀青年”“浙江省优秀教师”等。

丁士威，男，监事，1973 年 2 月出生，大专文化，中级会计师，注册会计师，中共党员，曾就职于浙江亚卫通科技有限公司，美都置业浙江有限公司，现任莱茵达控股集团有限公司财务金融部经理。

胡瑞江，男，监事，1966 年 4 月出生，大专文化。曾任浙江莱茵达房地产有

有限公司副总经理，浙江莱茵东郡房地产开发有限公司总经理，扬州莱茵达置业有限公司总经理，扬州莱茵西湖置业有限公司总经理。

胡安宏，男，1968 年 7 月出生，大专文化，注册会计师，曾就职于宝应城郊房地产开发公司，天正集团有限公司，浙江万邦会计师事务所，现任莱茵达控股集团有限公司审计监察中心总监。

许忠平，男，副总经理、财务总监，1961年10月出生，大专文化。曾任浙江省轻工业公司副总经理，浙江省轻纺集团轻工业有限公司副总经理，南通莱茵达置业有限公司总经理。现任本公司副总经理、财务总监。

徐逸波，男，副总经理、董事会秘书，1968 年 9 月出生，大学文化。曾任浙江中远房地产有限公司销售部副经理、浙江豪乐旅游置业有限公司发展部经理、莱茵达控股集团有限公司总裁办公室主任、扬州莱茵达置业有限公司副总经理。现任本公司副总经理、董事会秘书。

楼晓英，女，副总经理，大专，曾任杭州东方实业集团人力资源部经理，总裁办主任，杭州临界企业管理咨询咨询公司办公室主任、项目经理；浙江康莱特集团人力资源部经理，莱茵达置业股份有限公司总经理助理，现任公司副总经理。

### （三）董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

1、本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员报酬按公司统一的薪酬管理制度规定的标准确定。

2、本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额为 190.8 万元。

3、独立董事的津贴：每位独立董事年度津贴为 5 万元。

### （四）变更董事、监事、高级管理人员姓名及变更原因

1、公司第六届监事会第十次会议于 2011 年 02 月 28 日召开，会议审议通过了《关于舒晓华先生辞去监事职务的议案》，同意舒晓华先生辞去监事职务。审议通过了《关于提名胡安宏先生为监事候选人的议案》，同意提名胡安宏先生为第六届监事会由股东代表担任的监事候选人，任期至六届监事会届满止。

2、公司第六届监事会第十一次会议于 2011 年 03 月 22 日召开，会议审议并通过了《关于选举丁士威先生为莱茵达置业股份有限公司监事会召集人的议案》，选举丁士威先生为莱茵达置业股份有限公司第六届监事会召集人。

## 二、公司员工情况

### (一) 员工数量:

截止 2011 年 12 月 31 日, 本公司在职员工 236 人。

### (二) 员工结构:

员工教育程度构成情况:

	教育程度构成			
	中专及以下	大专	本科	研究生
人数	26	111	90	9
比重 (%)	11.02	47.03	38.14	3.81

公司无需承担费用的退休职工。

## 第五节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和中国证监会有关法律法规等的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作，进一步提高了公司治理水平，目前公司的治理结构情况符合中国证监会的相关要求。

#### （一）关于股东与股东大会

报告期内，公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定召集、召开股东大会和临时股东大会，维护了公司和全体股东的合法权益。

#### （二）关于董事与董事会

报告期内，公司董事会认真履行了诚信勤勉的义务与责任，董事会成员均能按规定参加董事会会议，并以合理谨慎的态度对会议所议事项充分发表明确意见；董事会成员均能认真阅读公司财务报表和关注公共传媒有关公司的重大报道，及时了解并持续关注公司业务经营管理状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响。公司董事会能够认真执行股东大会决议，未出现董事会越权行使股东大会权力的行为，未出现董事会越权干预监事会运作的行为，未出现董事会越权干预管理层运作的行为。

#### （三）关于监事与监事会

报告期内，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会议以及对公司财务状况、董事及高级管理人员职务行为的监督等履行职责，维护了公司和全体股东的合法权益。

#### （四）关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格执行《信息披露管理制度》。专人专职负责信息披露管理工作，严格按照有关规定及时披露公司信息，保证了公司信息披露内容的真实、准确、完整，没有出现任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形，使公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。

### 二、董事履行职责情况

#### （一）、独立董事履行职责情况



报告期内，公司共召开了 16 次董事会会议，独立董事均亲自出席了会议。所有独立董事勤勉尽责，积极参与了董事会决策，维护了公司和广大股东的整体利益，切实履行了独立董事的职责。三名独立董事对公司涉及聘任高级管理人员、公司担保情况等事项在进行客观判断后均发表了独立意见。

独立董事出席董事会的情况：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	备注
唐世定	16	16	0	0	第六届独立董事
朱关芝	16	16	0	0	第六届独立董事
张惠忠	16	16	0	0	第六届独立董事

报告期内，未发生公司独立董事对公司董事会会议的有关事项提出异议的情况。

## （二）、董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
高继胜	董事长	16	6	10	0	0	否
蒋威风	副董事长	16	6	10	0	0	否
陶椿	董事/总经理	16	6	10	0	0	否
高建平	董事	16	6	10	0	0	否
黄国梁	董事	16	6	10	0	0	否
郦琦	董事	16	6	10	0	0	否
唐世定	独立董事	16	6	10	0	0	否
朱关芝	独立董事	16	6	10	0	0	否
张惠忠	独立董事	16	6	10	0	0	否

## 三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

公司与大股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面五分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力，实行独立核算，大股东没有超越股东大会权限直接或间接干涉公司的生产经营。

### （一）业务方面：

本公司具有独立完整的业务和自主经营能力，在业务上完全独立于公司控股股东。

### （二）人员方面：

本公司在劳动、人事、工资管理等方面与本公司控股股东完全分开，公司总裁及副总裁、财务负责人、董事会秘书均在本公司领取薪酬，不在控股股东单位

担任任何职务。

(三) 机构方面:

本公司依照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定,建立了完全独立于控股股东的适应公司发展需要的组织机构。

(四) 资产方面:

本公司的资产与控制人产权关系明确,拥有独立的经营体系。完全独立于控股股东,不存在控股股东占用上市公司资产的情况。

(五) 财务方面:

本公司建立独立的财务部,建立了一整套的财会体系和财务管理制度,取得独立的银行帐号和税务登记号,独立经营纳税,独立核算,完全与控股股东独立分开。

#### 四、公司对高级管理人员的考评及激励机制

报告期内,公司董事会根据公司的经营情况,对公司高级管理人员在 2011 年度的工作和经营业绩进行绩效考核,确定相应的薪酬标准;根据《上市公司治理准则》的要求,公司拟在时机成熟时推出管理层股权激励办法。

#### 五、公司内部控制自我评价报告

根据财政部颁发的《内部会计控制规范》及相关具体规范和深圳证券交易所发布的《上市公司内部控制指引》,对公司 2011 年度的内部控制的有效性评价如下:

(一)、公司建立内部控制体系的目标和遵循的原则

为促进公司规范运作与健康发展,健全自我约束机制,提高决策效率和公司盈利能力,保障公司经营战略目标的实现,根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》和其他相关法律、法规、规章、以及《莱茵达置业股份有限公司章程》等有关规定,按照建立现代企业制度的要求,制订了公司内部控制相关管理制度。

1、内部控制的目标

公司建立内部控制制度的目的为合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进公司实现发展战略。

2、内部控制建立和实施的原则

(1)、全面性原则。公司内部控制贯穿公司决策、执行和监督全过程,覆盖公

司及子公司的各种业务和事项。

(2)、重要性原则。公司内部控制在全方位控制的基础上，着重关注重要业务事项。

(3)、制衡性原则。公司内部控制在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的同时兼顾运营效率。

(4)、适应性原则。公司内部控制的建立与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

(5)、成本效益原则。公司在内部控制的建立与实施中，权衡实施成本与预期效益，以合理的成本实现有效控制。

## (二)、公司内部控制框架

### 1、内部控制环境

#### (1)、公司治理与组织结构

公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规等的要求，不断完善公司治理结构，规范公司内部控制的组织架构，保证公司股东大会、董事会、监事会和管理层等机构的规范运作。

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定召集、召开股东大会；公司董事会认真执行股东大会决议，为公司的决策机构；监事会严格按照规定行使监督职权，对公司财务状况、董事及高级管理人员职务行为的监督等履行职责，维护了公司和全体股东的合法权益；公司管理层严格执行股东大会及董事会决议，执行各项决策；公司各职能部门及各控股子公司负责日常经营工作。

公司制定了各层级和各部门之间的控制程序，明确职责和权限，建立完善的制衡和监督机制，同时通过考核及事后评估机制不断提升公司的执行效率和效果，保证了董事会、管理层的决策严格高效的落实。

#### (2)、内部审计

公司设立了直接对公司董事会负责的监察审计中心并配备专门审计人员，该部门 3 人负责公司的内部审计工作，均要求具备会计等专业知识，负责执行内部控制的监督和检查，保证公司内部审计工作的有效运行。内部审计人员在公司董事会的监督与指导下，依法独立开展公司内部审计、督查工作，采取定期与不定

期检查方式，对公司和控股子公司财务、重大项目、生产经营活动等进行审计、核查，对经济效益的真实性、合法性、合理性做出合理评价，并对公司内部管理体系以及子公司内部控制制度的情况进行监督检查。

### (3)、人力资源政策与企业文化

公司有完善的人力资源政策，坚持“以人为本”，积极倡导“开放、速度、精细、和谐”的企业文化，公司不断改善员工的工作环境、重视员工的健康与安全，并建立了畅通的员工沟通渠道。公司制订了《招聘与录用管理办法》、《晋升和调动管理办法》、《员工奖惩管理条例》、《培训管理制度》、《考勤与休假管理规定》、《保密制度》、《公司绩效管理考核办法》、《员工手册》、《员工职业道德准则》等制度与办法，对公司员工的招聘、选拔、培训、考核、激励与职业生涯的设计建立了制度保证和体系保障，对员工行为准则以及企业文化建设作出了明确规定，提高了员工绩效和职业化程度，也提高了员工对公司的满意度。同时公司通过员工培训、内部网络、内部刊物、体育文化活动宣传等倡导上述企业文化，并取得积极成效。

## 2、风险评估

公司在制订战略规划与经营计划时，对公司所面临的行业系统风险、技术风险、经营风险、财务风险等均进行充分的评估，并制订相应的风险管理措施。对重要的经营活动，公司的重大项目，在事前、事中与事后，公司均对风险进行识别、估与分析，采取积极有效的应对措施，保证公司稳定健康发展。

公司对人力资源、经济法律环境、经营方针及投资计划、重大的资产购置及出售、对外担保、关联交易、募集资金等重要事项中存在的内部和外部风险建立了识别、收集与分析机制。

## 3、控制活动

结合风险评估，公司通过手工控制与自动控制、预防性控制与发现性控制相结合的方法，运用相应的控制措施，将风险控制在可承受度之内。公司的主要控制措施包括：

### (1)、不相容职位分离

公司在各业务领域均对不相容职位进行识别与梳理，通过制度，组织结构与岗位职责等的规定，保证业务审批与业务实施的职位相分离、业务实施与相关信息记录相分离。对业务实施中的各个环节中的不相容职务，如销售政策制订与销

售、销售与收款、招标询价与招标实施等，公司进行识别，并通过流程规定和岗位设置与职责明确保证不相容职位相分离。

#### (2)、授权审批控制

公司有完善的授权审批控制体系。《公司章程》、《关联交易制度》、《独立董事工作制度》、《募集资金专项存储及使用管理办法》、《总经理工作细则》等规定了股东会、董事会、独立董事、监事会及总经理在经营方针及投资计划、重大的资产购置及出售、募集资金使用、对外担保、关联交易、财务预决算、利润分配、聘用会计师事务所等公司重要事务的审批权限；同时建立健全的各业务线规章制度规定了日常经营管理中各种事项的审批权限，公司有专门的部门和岗位保证经过授权审批的业务方能进行办理。

#### (3)、会计系统控制

公司执行《企业会计准则》，在公司的《财务会计管理制度》中，对公司会计基础工作、财务机构设置、会计电算化内部管理制度、会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序进行了详细的规定，公司的会计事务按照相关规定执行，保证会计资料真实完整，同时公司借助 ERP 系统实现了账实相符、业务和财务相互监督、相互制约的内部控制机制。

#### (4)、预算控制

公司实施全面预算管理，根据公司章程和《全面预算管理制度》对公司年度预算与季度与月度分解进行审定后下达实施，公司每季度对预算执行情况进行回顾，并根据回顾情况进行预算执行偏差管理，同时通过 ERP 中的全面预算系统实现了整个公司全面预算的动态监控、预警、分析及管理。

#### (5)、运营分析控制

公司有专门的部门和岗位，对公司日常运营中的工程、成本、销售、财务等进行专项管理，并通过 ERP 系统的部署，实现了对各项业务日常运营的有效管控，同时对各方面的信息进行自动收集、统计与分析，对发现的问题和运营执行偏差综合分析相关原因，提出解决或改进办法。

公司制定了《总经理工作细则》，规定了总经理办公会制度，定期讨论有关公司日常经营管理中的重要事项，公司还定期和不定期的召开产销协调、重大项目跟踪与回顾等专题会议，及时解决运营过程中存在的问题。

#### (6)、绩效考评控制

公司制定了《绩效管理办法》、《晋升和调动管理办法》及《员工奖惩管理办法》，同时通过 ERP 中的绩效考核系统实现了整个公司绩效指标设定、目标考评、绩效提升的动态分析及管理。经过全套的考评体系，公司对全体员工的业绩进行定期考核和评价，帮助员工改善绩效，并将考评结果作为确定员工薪酬以及职务晋升、评优、降级、调岗、辞退等的依据。

#### (7)、危机管理控制

公司制定了《公司紧急事件处理管理办法》对可能发生的重大风险或突发事件，明确了部门责任、工作程序，提高了公司的应急处理能力。

#### 4、信息与沟通

公司制定了《投资者关系管理》、《信息披露事务管理》等制度，规范公司与投资者和潜在投资者之间信息沟通的事项，按照法律法规与公司制度的规定，公开、公平、及时、准确、真实、完整的披露公司信息。证券事务部是公司信息披露事务的日常工作部门，在董事会秘书直接领导下，统一负责公司的信息披露事务。公司建立了反舞弊机制，规定了对舞弊案件的举报、调查、处理与报告和补救程序。

公司规定了各部门、总经理、员工在信息收集、传递、沟通等方面的职责和权限。对公司高级管理人员、各部门负责人签署了《保密责任书》，明确了信息保密责任。在信息化建设方面，OA 及 ERP 等信息系统，加强了公司基础业务信息和财务信息的及时传递，公司通过内部刊物、内网和邮件系统，保证公司的制度更新、重大业务信息、企业文化信息等及时、有效传递，帮助提高公司管理效率。

#### 5、内部监督

公司不断完善公司法人治理结构，确保监事会、独立董事行使董事、高级管理人员的监督职权。公司制定了“内部审计机制”，公司的监察审计中心在董事会审计委员会直接领导下，依据法律法规和公司制度规章开展内部审计工作，定期、不定期对公司的财务收支、生产经营活动进行审计、核查，对公司及控股子公司内部控制的有效性进行评价。

公司监事会、独立董事履行对公司管理层的监督职责，对公司的内部控制有效性进行独立评价，并提出改进意见。

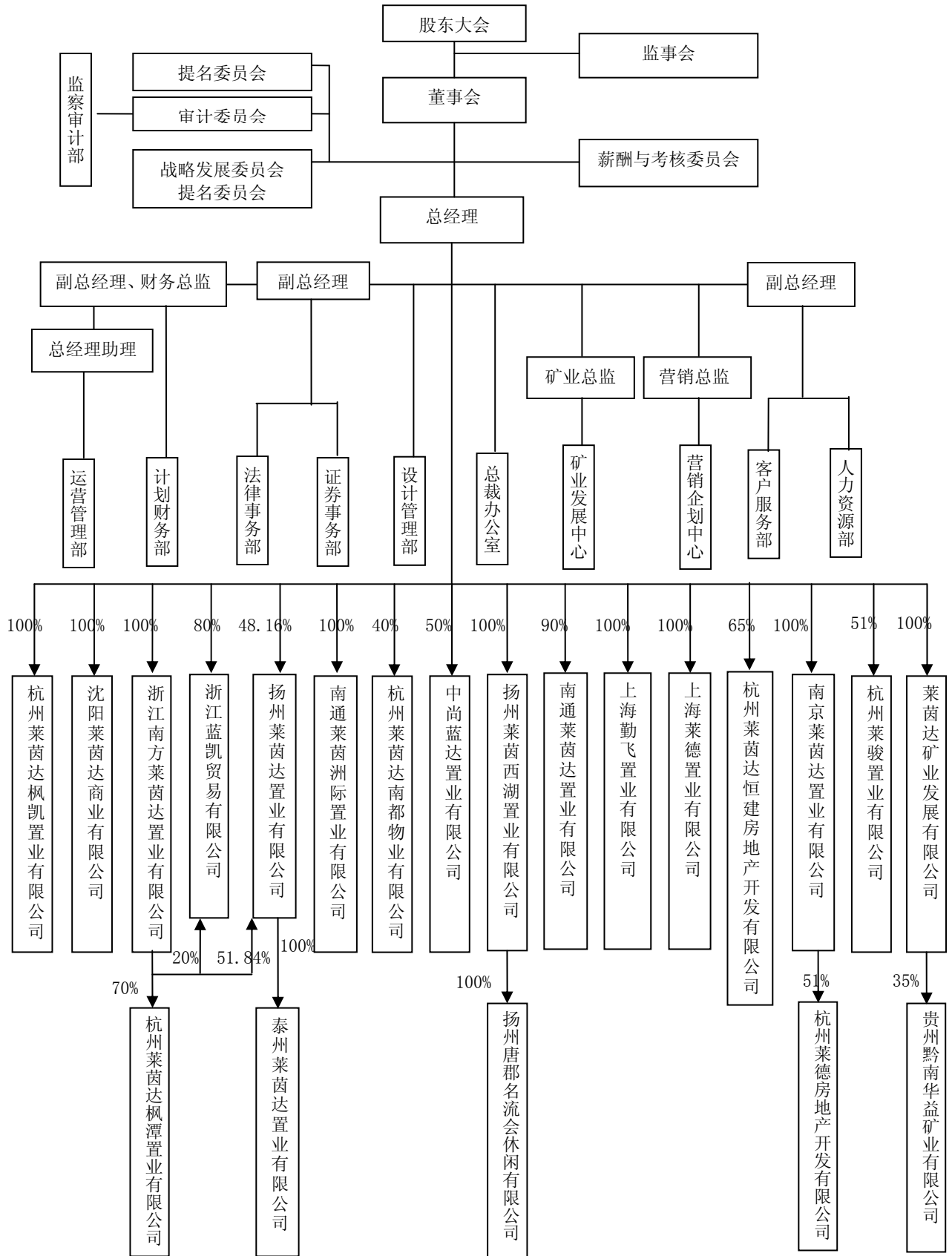
### (三)、公司内部控制的具体实施

#### 1、公司内部控制制度建立健全情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的要求，修订和完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《关联交易制度》、《董事会战略发展委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》、《董事会审计委员会议事规则》等规范性文件，同时为进一步完善公司法人治理结构，提高议事和办事效率，积极宣贯并落实《总经理工作细则》、《信息报告管理制度》、《接待和推广制度》、《投资者关系管理制度》、《突发事件处理制度》《外部信息使用人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《董事、监事和高级管理人员持有和买卖公司股票管理制度》等相关制度。

同时在公司 2011 年的年度制度汇编中，进一步修订《人事管理制度》、《行政、财务管理制度》、《设计、运营、采购、营销管理制度》、《证券事务管理制度》等制度，尤其对《证券事务管理制度》中的《内幕信息管理制度》按照深交所的相关指引进行了修订，并通过培训、考试、定期宣贯、过程考核等措施有效落实公司各项制度，有效地加强了公司内部控制，提高了企业运作效率。

2、公司控股子公司控股结构及持股比例图表：





### 3、控股子公司的内部控制情况

公司建立了对控股子公司的内控制度，明确向控股子公司委派的董事、监事及重要高级管理人员的选任方式和职责权限等，总部职能部门向对应控股子公司的对口部门进行专业指导、监督及支持，各控股子公司统一执行总部颁布的各项规章制度等。子公司的财务人员统一由公司财务部派出任职，子公司资金统一由公司财务部调配。并要求各控股子公司建立重大事项报告制度和审议程序，子公司财务报表每月报送公司财务总部审阅。及时向公司分管负责人报告重大业务事项、重大财务事项以及其他可能对公司股票价格产生重大影响的信息，并严格按照授权规定将重大事项报公司董事会审议或股东大会审议。

根据市场情况，公司对控股子公司拟定生产经营计划，由控股子公司的经营班子分别分解其任务，安排落实具体的工作。总部各部门根据各个公司的情况定期安排人员去下属公司检查指导，并要求下属公司定期报送经营管理资料，以便总部随时了解下属公司的经营情况。公司单独设立的审计监察部门，定期到下属公司检查，严控可能出现漏洞的环节，从而有效地避免了损害公司利益的行为发生。

### 4、关联交易的内部控制情况

公司按照有关法律、行政法规、部门规章以及《上市规则》等有关规定，制定了《关联交易制度》，对关联方、关联关系、关联交易价格、关联交易的批准权限、关联交易的回避与决策程序、对控股股东的特别限制、关联交易的信息披露、法律责任做了明确的规定，保证了公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则。公司对关联交易的内部控制严格、充分、有效，未有违反《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》的情形发生。

### 5、对外担保的内部控制情况

公司按照有关法律、行政法规、部门规章以及《上市规则》等有关规定，明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限。公司严格调查被担保人的经营和信誉情况，董事会认真审议分析被担保方的财务状况、营运状况、行业前景和信用情况，审慎依法作出决定。公司对对外担保的内部控制严格、充分、有效，没有违反《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》的情形发生。

### 6、重大投资的内部控制情况

公司在《公司章程》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限，制定

相应的审议程序。公司设立战略投资部，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，如发现投资项目出现异常情况，及时向公司董事会报告。

公司严格按《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》及本公司《公司章程》等有关规定对公司重大投资活动的审批权限、审议程序、研究评估、进展跟踪以及责任追究等方面进行有效的内部控制。公司对重大投资内部控制严格、充分、有效，没有违反《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》、本公司《公司章程》有关规定的情形。

#### 7、信息披露的内部控制情况

报告期内，公司对各类应披露信息及时、准确、完整地作了公告。公司建立了信息披露管理制度和重大信息内部报告制度，明确重大信息的范围和内容，指定董事会秘书为公司对外发布信息的主要联系人，并明确各相关部门（包括公司控股子公司）的重大信息报告责任人。当出现、发生或即将发生可能对公司股票交易价格产生较大影响的情形或事件时，及时将相关信息向公司董事会和董事会秘书进行报告。公司按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《深圳证券交易所上市公司投资者关系管理指引》等规定，规范公司对外接待等投资者关系活动，确保信息披露的公平性。

#### 8、内幕交易的内部控制情况

为防范内幕交易的发生，公司先后制定了《接待和推广制度》、《外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《董事、监事和高级管理人员持有和买卖公司股票管理制度》等各项规章制度，在 2011 年公司根据深交所的制度指引，进一步修订了《内幕信息知情人登记制度》并组织相关人员接受培训教育，一方面提高公司管理团队处理披露事务的意识和能力，另一方面从思想源头上规避内幕交易的发生。

#### （四）、对公司内部控制的总体评价

建立健全并保证公司内部控制体系有效运行，是公司管理当局的重要职责，公司在所有重大方面建立了相应的管理制度、控制程序，并通过组织机构保障、明确的职责分工、内部审计等保证上述制度和程序得到遵循。根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《内部会计控制规范》等体系标准对公司内部控制设计的合理性和运行的有效性进行评估，公司认为：公司内部控制体系健全有效，

在所有重大方面合理保证了公司合法经营、经营效率、资产安全及财务报告及相关信息真实完整。随着公司的不断发展，公司所处环境的变化，内部控制必将不断更新以适应发展的实际需要。公司将继续强化内部控制，进一步健全和完善内控体系，使内控检查监督方法、评价标准更加科学。

#### （五）、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司 2011 年年度报告工作的通知》等有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表如下意见：

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常运行，保护了公司资产的安全和完整。公司内部控制组织机构完整，人员到位，保证了公司内部控制重点活动的执行和监督充分有效。2011 年度，公司没有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情况。

监事会认为：公司内部控制自我评价全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

#### （六）、公司独立董事对公司内部控制自我评价意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于做好上市公司 2011 年年度报告工作的通知》等有关规定，公司独立董事对公司内部控制自我评价发表如下独立意见：

2011 年度，公司董事会按照深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，修订、完善了一系列公司管理制度，公司现有内部控制制度已基本健全，形成了以公司对控股子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露、防范内幕交易等为基础的公司内部控制制度体系。公司内部控制组织机构完整，人员到位，保证了公司内部控制重点活动的执行和监督充分有效。

董事会认为：公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

## 第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了 2010 年年度股东大会和三次临时股东大会。

1、2011 年 3 月 2 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开莱茵达置业股份有限公司 2010 年年度股东大会的通知。

2011 年 3 月 22 日，公司 2010 年年度股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 4 人，代表有表决权股份总数为 244,616,262 股，占公司总股本的 65.98%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：（1）《2010 年年度董事会工作报告》；（2）《2010 年年度监事会工作报告》；（3）《2010 年年度财务决算报告》；（4）《2010 年年度报告》及《2010 年年度报告摘要》；（5）《公司 2010 年年度利润分配预案》；（6）《关于公司续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》；（7）《关于关联交易事项的议案》；（8）《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》；（10）《关于选举监事的议案》。

会议决议公告于 2011 年 3 月 23 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

2、2011 年 4 月 14 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知。

2011 年 4 月 29 日，公司 2011 年第一次临时股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 2 人，代表有表决权股份总数为 415,564,765 股，占公司总股本的 65.93%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：《关于修订〈公司章程〉的议案》

会议决议公告于 2011 年 4 月 30 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

3、2011 年 5 月 26 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开莱茵达置业股份有限公司 2011 年第二次临时股东大会的通知。

2011 年 6 月 10 日，公司 2011 年第二次临时股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 2 人，代表有表决权股份总数为 415,564,765 股，占公司总股本的 65.93%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：《关于撤销公司 2009 年非公开发行股票方案的议案》。

会议决议公告于 2011 年 6 月 11 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

4、2011 年 8 月 11 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开莱茵达置业股份有限公司 2011 年第三次临时股东大会的通知。

2011 年 8 月 26 日，公司 2011 年第三次临时股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 2 人，代表有表决权股份总数为 415,564,765 股，占公司总股本的 65.93%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：《关于为全资子公司南通莱茵洲际置业有限公司提供担保的议案》。

会议决议公告于 2011 年 8 月 27 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

## 第七节 董事会报告

### 一、经营层讨论与分析

#### (一) 经营环境变化情况及公司看法

2011 年中央在房地产调控上显示了前所未有的决心，在保持银根紧缩、信贷不放松的前提下，“新国八条”、地方限购令、保障房供应等一系列政策组合拳调控着房地产市场。相比 2010 年的房地产市场，目前交易的冷清程度堪称跌至冰点，政府、开发商和普通居民已进入深度博弈之中，部分地区的房价已经开始出现松动。

#### 1、政策环境：房地产调控持续加码，措施进一步落实细化

2011 年，在“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控：1 月，“国八条”、房产税试点改革先后落地，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个大幅增加到 40 多个；7 月初，国务院常务会议明确“二三线城市也要限购”，随后台州、珠海等城市跟进，限购城市数增加到近 50 个；10 月底，1000 万套保障房建设计划提前实现；始于 2010 年的这一轮房地产调控在 2011 年不断细化和落实，抑制需求与增加供给两手抓，行政与经济手段进一步细化。

2、新房：全国投资、新开工增速高位回落，商品房销售面积和销售额再创新高，但调控效果在限购城市显现，成交量下降，百城价格指数连续 3 个月下跌。

从全国来看，2011 年房地产开发投资和新开工面积增速分别为 29.9%和 20.5%，增速在 2010 年 35-40%的历史高位上持续回落；商品房需求在 2010 年的高位基础上继续增长，2011 年销售面积和销售额分别同比增长 8.5%和 16.0%，增速比 2010 年全年略有下降。从重点城市来看，2011 年，一二线代表城市住宅成交面积同比分别下降 15%和 7%，但 9-11 月单月同比降幅均在 30%左右，且降幅有扩大的趋势。从绝对量来看，一线城市近期成交量已低于 2008 年低点，二线城市表现各异，杭州、南京低于 2008 年，武汉、天津好于 2008 年，而唐山等三线城市普遍高于 2008 年。价格方面，9 月百城住宅均价出现近一年来的首次下跌，10-11 月跌幅略有放大；近三个月一二线城市价格均出现一定程度的下跌，特别是东部沿海的上海、南京、杭州、苏州、北京、深圳等地，主流品牌企业纷纷实行“以价换量”策略，部分楼盘价格降幅超过 20%，新开楼盘亦以相对周边较低的价格优势进入市场；而非限购的三线城市价格总体较为平稳。

### 3、二手房：受调控影响更大，主要城市成交量和价格降幅大于新房

成交方面，2011 年，北京等 10 个代表性城市二手房成交套数同比下降 34%，近三个月环比持续下行，同比降幅超过 50%，绝对水平已接近 2008 年低点。价格方面，10 个代表性城市二手房平均价格在 9 月出现近三年来的首次环比下跌，10-11 月降幅持续扩大，到 2011 年底，杭州累计下跌 8%，深圳下跌 5%，其他城市跌幅在 3%以内。

4、土地：土地出让总量略有增长，出让金总额基本持平，但住宅用地量价持续下降。

2011 年，全国 133 个城市土地招拍挂市场各类土地总成交面积同比增长 15.6%，但主要受商办和工业用地增长带动，同时，土地出让金总额小幅下降 1.8%。2011 年，住宅用地量价水平持续低于去年同期，成交面积和楼面地价分别下降 11.0%和 9.9%，而北京等十大城市分别下降 23.5%和 14.1%，降幅大于总体水平，其中天津、杭州成交面积降幅接近或超过 30%，上海、南京平均楼面低价降幅超过 40%。

## （二）公司对环境变化的应对措施

莱茵置业作为一家拥有丰富异地管控经验团队的上市公司，面对纷繁复杂的宏观环境，除进一步加强公司内控管理水平，提升公司管理能力外，在开展房地产业务的同时将积极探索介入资源性行业，走适度多元化的发展战略。同时针对当前的宏观环境，公司将积极应对，保障在 2012 年取得更大的进步。

1、优化战略、稳步发展。公司在房地产方面将继续坚持以“长三角”地区受调控程度相对较小的二、三线城市为发展重心的战略目标，莱茵达过去十五年的发展历程，都是扎根长三角以房地产业为核心，而长期积累的经验和房地产业本身的特点都证实了未来莱茵达还将继续巩固长三角的上海、浙江、江苏区域，并有意识地投资到一些投资价值较大、经济效益较高、市场更加活跃的长三角城市；其次在资源性行业，公司将以贵州黔南华益矿业有限公司为起点，积极拓展公司的矿业发展。

2、通过人力资源建设，提升房产物业服务水平，提高矿业工作的专业性。

在房地产方面，公司将坚定“三足鼎立”发展战略，巩固长三角、围绕房地产这一核心，转变整体发展模式，将公司开发的房地产趋向不动产化，同时在人力资源建设上，积极吸引具有深厚物业经营管理经验和背景的人才加盟莱茵达，

以增强公司的物业服务水平；在矿业发展方面，为加快推进矿业工作，公司成立一级部门矿业发展中心，引进矿业方面的优秀人才，实现公司在矿业发展方面的专业化管理。同时也为公司未来的资源性行业领域的进一步发展培养队伍，积累经验。

### 3、开源节流，进一步加大销售力度，控制公司经营成本。

2012 年公司将在集团化管控的基础上，进一步开源节流，在销售方面公司将开展全员营销，同时成立由集团高管组成的销售攻坚小组，在销售一线与项目公司团队共同直面销售市场，提高决策及响应速度，督促并共谋销售策略，相信在 2012 年公司将在销售方面取得突破。其次在经营成本方面，公司将全面梳理各项目的目标成本，在保质保量的基础上优化成本结构，并积极推行成本标准化管理，在控制成本的同时，提高公司成本管控水平。另外，公司还将在全集团范围内宣贯精简高效、严控费用的企业文化氛围，提高公司的工作水平和工作效率。

### 4、加快资金回笼，关注现金流状况、积极拓展融资渠道。

定期召开关于公司各项目的盈利分析报告会议，梳理各公司的应收应付情况，加快销售的资金回笼，保持公司现金流相对充裕，并积极拓展各类融资渠道，支撑各子公司的资金需求。

## （三）2011 年总体经营情况

2011 年，国家的房地产宏观调控进一步深化，调控给公司的销售带来了一定的影响，尽管面临严峻的宏观调控政策，但公司积极掌握市场动态、控制项目进度、调整产品结构、加强市场营销，积极为完成年初制定的计划目标而努力。

2011 年，在当前严峻的市场形势下，公司虽未完成年初制定的任务目标，但依然取得了较好的成绩。公司全系统实现商品房合同成交额 11.64 亿元，实现商品房销售回笼 12.58 亿元。截至 2011 年 12 月 31 日，公司总资产为 462,223.34 万元，负债总额为 361,252.98 万元，归属于母公司的净资产总额为 79,567.10 万元；2011 年，公司营业收入 99,331.21 万元，其中商品房结算销售收入 58,508.61 万元，实现归属于母公司的净利润 6,162.42 万元。

### （1）、财务状况方面

项目	年末数	年初数	增减变化（%）	主要变化原因
总资产	4,622,233,383.51	3,760,099,685.28	22.93%	新增余政挂出(2010)128号地块土地储备、对联合营公司委托贷



				款增加以及在建设工程投入
股东权益（不含少数股东权益）	795,670,979.54	762,965,009.06	4.29%	本期盈利

(2)、经营成果方面

项目	本年累计数	上年同期	增减变化（%）	变化原因
营业利润	73,740,153.53	231,692,487.94	-68.17%	商品房结转收入减少
利润总额	71,389,784.39	235,147,635.03	-69.64%	商品房结转收入减少
净利润	51,889,760.87	165,657,469.31	-68.68%	商品房结转收入减少
归属于母公司的净利润	61,624,202.08	169,102,594.34	-63.56%	商品房结转收入减少
现金及现金等价物净增加额	-312,946,064.39	328,269,000.47	-195.33%	商品房销售减少、税款支付增加、对联合营公司的委贷增加以及融资增量减少

(3)、利润构成方面

项目	本年累计数		上年同期数		项目增减变化（%）	变化原因
	金额	占净利润（%）	金额	占净利润（%）		
营业收入	993,312,062.79	1914.27%	1,823,787,313.80	1100.94%	-45.54%	房地产周期的影响及房地产宏观调控影响导致本期可用于结转的房产收入减少
营业成本	725,141,249.64	1397.47%	1,300,218,266.96	784.88%	-44.23%	同上
营业税金及附加	65,586,849.75	126.40%	193,666,442.18	116.91%	-66.13%	同上以及2010年度计提土地增值税
期间费用	137,276,946.66	264.55%	106,204,040.44	64.11%	29.26%	应对市场而增加的销售费用支出增加、员工薪酬增加以及不能资本化的利息支出增加

资产减值损失	-5,974,218.08	-11.51%	-5,860,141.79	-3.54%	1.95%	对合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司股东借款的收回而减少的坏账准备
投资收益	2,458,918.71	4.74%	2,133,781.93	1.29%	15.24%	收回联营公司嘉兴市东方莱茵达置业有限公司投资
营业外收支净额	-2,350,369.14	-4.53%	3,455,147.09	2.09%	-168.03%	2010 年度核销无法支付款项
所得税	19,500,023.52	37.58%	69,490,165.72	41.95%	-71.94%	利润减少
少数股东损益	-9,734,441.21	-18.76%	-3,445,125.03	-2.08%	182.56%	南通莱茵达、杭州莱德尚处于前期开发阶段而亏损

(4)、期间费用比较分析

项目	本年累计数	上年同期数	增减变化 (%)	变化原因
销售费用	46,310,430.87	35,317,426.81	31.13%	为应对销售市场而增加的营销费支出、开发项目销售需要而增加的销售费
管理费用	69,993,937.74	62,706,421.45	11.62%	项目日常经营需要增加的支出以及员工薪酬增加
财务费用	20,972,578.05	8,180,192.18	156.38%	不能资本化的利息支出增加
合计	137,276,946.66	106,204,040.44		

(5)、资产负债结构方面

截止 2011 年 12 月 31 日，公司的总资产为 462,223.34 万元，去年年末数为 376,009.97 万元，增加了 86,213.37 万元；负债总额期末数为 361,252.98 万元，去年年末数为 287,331.77 万元，增加了 73,921.21 万元；而所有者权益（包括少数股东权益）较上年末的 88,678.20 万元上升到本年末的 100,970.36 万元，增加了 12,292.16 万元。

资产结构比较：

项目	年末数		年初数		项目增减变化 (%)
	金额	占资产比重 (%)	金额	占资产比重 (%)	
货币资金	382,679,778.85	8.28%	580,575,843.24	15.44%	-34.09%
应收票据	8,638,156.00	0.19%			100.00%
应收账款	3,405,324.93	0.07%	594,119.03	0.02%	473.17%
预付款项	21,023,675.59	0.45%	12,890,170.90	0.34%	63.10%
应收利息	7,675,138.89	0.17%			100.00%
其他应收款	28,330,923.10	0.61%	168,069,481.93	4.47%	-83.14%
存货	3,708,551,741.75	80.23%	2,615,272,880.97	69.55%	41.80%
其他流动资产	70,000,000.00	1.51%			100.00%
长期股权投资	9,108,160.86	0.20%	34,545,916.67	0.92%	-73.63%
固定资产	277,856,718.22	6.01%	283,963,741.75	7.55%	-2.15%
无形资产	1,376,887.63	0.03%	1,678,656.53	0.04%	-17.98%
长期待摊费用	1,858,279.95	0.04%	3,075,523.83	0.08%	-39.58%
递延所得税资产	47,137,654.99	1.02%	30,842,407.68	0.82%	52.83%
其他非流动资产	26,000,000.00	0.56%			100.00%
资产总计	4,622,233,383.51	100.00%	3,760,099,685.28	100.00%	22.93%

### 负债及股东权益比较

项目	年末数		年初数		项目增减变化 (%)
	金额	占负债及股东权益比重 (%)	金额	占负债及股东权益比重 (%)	
银行借款(包括委托贷款)	1,624,500,000.00	35.15%	1,151,450,000.00	30.62%	41.08%
应付票据	109,050,000.00	2.36%	60,000,000.00	1.60%	81.75%
应付账款	150,212,214.56	3.25%	227,912,704.88	6.06%	-34.09%
预收款项	834,844,068.11	18.06%	426,996,980.13	11.36%	95.52%
应交税费	-37,449,237.19	-0.81%	103,896,730.06	2.76%	-136.04%
应付股利	20,369,321.44	0.44%	13,932,685.68	0.37%	46.20%
其他应付款	660,898,026.55	14.30%	638,935,416.28	16.99%	3.44%
股本	630,269,150.00	13.64%	370,746,559.00	9.86%	70.00%
未分配利润	95,566,621.86	2.07%	322,549,577.07	8.58%	-70.37%
少数股东权益	214,032,583.63	4.63%	123,817,024.84	3.29%	72.86%

通过以上数据分析,公司 2011 年末的总资产较期初增加 86,213.37 万元,增幅 22.93%,应收票据、预付账款、应收账款、存货、其他流动资产、递延所得税资产、其他非流动资产较期初有所增长,而货币资金、其他应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用较期初有所下降。应收票据的增加主要是由于购房客户用银行承兑汇票来支付房款所致。预付账款的增加主要是由于预付材料款及工程款所致;应收账款的增加主要是由于本期期末因贸易而未收回的货款。存货的增加主要是由于本期新增余政挂出(2010)128 号地块土地储备以及在在建项目工程款投入所致。其他流动资产、其他非流动资产增加主要是由于本期对杭州中尚蓝达置业有限公司、贵州黔南华益矿业有限公司提供委托贷款所致。递延所得税的增加主要是预收账款增加而导致预缴所得税增加。货币资金减少主要是由于本期房产销售资金回笼减少、而各项费用及财务成本增加、对外投资增

加所致。其他应收款的减少主要是由于本期合营公司偿还了部分股东借款所致。长期股权投资的减少主要是由于本期因清算注销而收回对联营公司嘉兴市东方莱茵达置业有限公司的投资所致。固定资产、无形资产、长期待摊费用的减少主要是由于本期摊销所致。

期末负债较年初增加 73,921.21 万元，增幅为 25.73%。其中期末流动负债较期初增加 70,821.22 万元，增幅为 35.12%；期末非流动负债较期初增加了 3,100.00 万元，增幅为 3.62%。银行借款、应付票据、预收账款、应付股利、股本、少数股东权益较年初有较大幅度的增加，应付账款、应交税费、未分配利润较年初有较大幅度的减少。银行借款期末合计为 162,450.00 万元，其中短期借款 74,100.00 万元（年初为 30,495.00 万元）、一年内到期的非流动负债 24,600.00 万元（年初为 24,000.00 万元）、长期借款 63,750.00 万元，借款中的短期借款、长期借款期末数较年初数增加较大，分别增加了 43,605.00 万元、31,000.00 万元，短期借款增加主要是由于本期控股子公司杭州莱德房地产开发有限公司新增委托借款 30,000.00 万元、全资子公司泰州莱茵达置业有限公司新增银行借款 10,000.00 万元以及全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司新增委托借款 5,000.00 万元所致；长期借款的增加主要是由于本期控股子公司杭州莱德房地产开发有限公司新增银行借款 20,000.00 万元、控股子公司南通莱茵达置业有限公司新增银行借款 5,000.00 万元以及全资子公司南京莱茵达置业有限公司新增银行借款 5,500.00 万元所致。应付票据的增加主要是由于经营需要开立的银行承兑汇票。预收账款的增加是由于本期扬州瘦西湖唐郡三期、泰州莱茵东郡二期、南京 CBD-A、南通莱茵国际、杭州莱德绅华府等项目预售款增加所致。应付股利的增加是由于实施 2010 年的每 10 股派 0.78 元现金的股利分配方案中未支付部分股利所致。股本的增加是由于 2011 年实施了 2010 年的每 10 股送 7 股的股利分配方案所致。少数股东权益增加主要是由于本期少数股东对杭州莱茵达枫潭置业有限公司、杭州莱茵置业有限公司增资所致。应付账款的减少主要是本期工程款支付所致。应交税费的减少主要是本期缴纳土地增值税清算税款以及其他各项税金预缴税金所致。未分配利润的减少主要是由于 2011 年实施了 2010 年的每 10 股送 7 股、每 10 股派 0.78 元现金的股利分配方案所致。

本期，为应对房地产宏观调控对房地产销售以及信贷规模的影响，同时在市场逆境中寻求更进一步的发展，公司积极通过各种途径寻求资金的来源。过去的

一年，尝试银行借款、信托借款、委托贷款等各种融资途径，并取得了不错的资金流入，有效满足经营及发展对资金的需求。因此，2011 年公司的借款规模较年初有较大幅度的增长。借款规模的上升加之贷款利率的不断上升，导致了财务成本支出的大幅度提升。2012 年，公司将采用积极的营销策略，加大销售力度以及销售资金的回笼力度，调整及优化财务结构、降低财务成本支出，保证公司财务体系健康、有效的运行，促进公司持续、稳定的发展。

所有权益较年初也有 13.86% 的增长，主要是由于本年度实现了 6,162.42 万元的归属于母公司净利润以及少数股东权益的增加所致。

期末，公司的资产负债率为 78.16%，较年初的 76.42% 上升 1.74%；扣除预收账款因素后的资产负债率为 60.09%，较年初的 65.06% 下降 4.97%；流动比率为 1.55，较年初的 1.67 下降 0.12；速动比率为 0.19，较年初的 0.38 下降 0.19。上述各项偿债能力的比率除扣除预收账款因素后的资产负债率外都不略有下降，存在这种原因主要是由于本期预收款规模的增大、公司规模不断扩大对借款需求的增加导致。而扣除预收账款因素后的资产负债率较年初下降了近 5 个百分点，因预收账款是已收房款而商品房并未交付而形成的负债，该负债并不会导致未来的实际对外支付而是作为营业收入结转的减项，因此，从该项指标上看，公司的偿债能力不断提高，这是公司这几年不断发展的结果。

虽然我们处于房地产市场的逆境中，但发展仍将是主旋律，我们将继续寻求更多的土地储备及适当的战略调整，增强营销售能力，强化销售力度，提高项目盈利能力，增加净资产规模，优化财务结构；同时公司将继续优化资产结构，提升公司资产质量，为广大股东取得更多的回报。

#### (6)、现金流量方面

现金流量表项目	本期数	上年同期数	增减率 (%)	增减变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	1,478,851,402.05	1,489,098,062.44	-0.69%	本期房产销售回笼额较上年度减少
收到其他与经营活动有关的现金	514,795,855.72	616,109,169.60	-16.44%	公司往来收入减少
购买商品、接受劳务支付的现金	1,610,929,561.79	1,920,774,253.73	-16.13%	土地出让金支出的减少
支付给职工以及为职工支付的现金	32,455,246.54	24,078,733.22	34.79%	经营规模扩大相应工资、人才引进等增加
支付的各项税费	251,625,589.26	155,166,306.49	62.17%	支付土地增值税清算款及各项税金预缴
支付其他与经营活动有关的现金	538,514,781.52	297,295,157.18	81.14%	公司往来支出增加
收回投资收到的现金	10,860,103.35	788,916.00	1276.59%	收回联营公司嘉兴市东方莱茵达投资
取得投资收益收到的现金		9,000,000.00	-100.00%	上年同期取得联营公司嘉兴市东方莱茵达分红

				款
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	359,000.00	1,039,600.00	-65.47%	固定资产处置减少
收到其他与投资活动有关的现金		65,869,350.01	-100.00%	上年同期收回合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司的委托贷款本金及利息
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,885,749.00	10,247,608.92	-71.84%	固定资产购置减少
投资支付的现金	1,750,000.00	1,200,000.00	45.83%	本期收购贵州华益矿业35%股权
支付其他与投资活动有关的现金	96,000,000.00	52,350,000.00	83.38%	本期对杭州中尚蓝达和贵州华益矿业委托贷款
吸收投资收到的现金	99,950,000.00	101,300,000.00	-1.33%	少数股东对杭州莱茵达置业及杭州莱茵达枫潭增资
偿还债务支付的现金	895,450,000.00	705,500,000.00	26.92%	借款偿还
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	241,601,497.40	165,774,038.04	45.74%	本期借款利率的上升以及借款增加
支付其他与筹资活动有关的现金	115,050,000.00		100.00%	开具应付票据和银行借款支付保证金增加

本年度，受国家对房地产宏观调控的影响，商品房销售受到了一定程度的影响，销售回款额下降，然而已开工项目的建设工程款项支付是刚性的，同时 2011 年公司在杭州新增余政挂出（2010）128 号地块，上述原因导致公司 2011 年度的经营活动产生的净现金流量较 2010 年度有较大幅度的下降。2011 年，公司通过委托贷款对合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司进行投入，以及对新购入的贵州黔南华益矿业有限公司的委托贷款投入，导致 2011 年度的投资活动产生的净现金流量有较大幅度的下降。在商品房销售不景气的情况下，为弥补经营活动及投资活动的资金缺口，只能通过融资去解决。同时，银行对房地产行业信贷的紧缩以及央行对贷款基准利率的不断提高，导致公司的利息支出增加，形成支付利息的现金支出较上年同期有较大幅度的上升。

2012 年，公司将以销售为主要突破口，提升营能力，加大销售回笼速度，以满足经营过程中的资金需求，同时对财务结构进行有效的调整，减少财务成本的支出。

### （三）主营业务的范围及其经营情况

（1）公司经营范围：房地产开发及经营；实业投资；房产租赁经营；家具、日用杂品、建筑装饰材料、纺织材料、金属材料、化工材料（不含化学危险和易制毒品）的销售；物业管理；室内装饰工程的设计、施工；商务咨询；投资咨询；建筑技术咨询；企业管理咨询；投资管理；仓储服务（不含危险品）。

按行业划分主营业务收入、主营业务成本构成情况如下：单位：（人民币）万元

分行业	营业收入	营业成本	毛利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	58,508.61	32,086.21	45.16%	-61.91%	-68.50%	11.47%
贸易销售	40,651.41	40,368.18	0.70%	42.06%	43.42%	-0.94%
餐饮服务	4.68	14.73	-214.74%	138.78%	572.60%	-202.80%
合计	99,164.70	72,469.12				

按地区划分主营业务收入、主营业务成本构成情况如下：(金额单位：万元)

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	营业成本	营业成本比上年增减 (%)
扬州地区	40,927.76	-36.78%	21,849.36	-50.06%
南京地区	324.64	-98.10%	272.38	-97.26%
南通地区	20.5	-99.74%	15.04	-99.74%
泰州地区	8,701.28	-40.72%	5,097.25	-53.15%
上海地区	8,364.01	-81.89%	4,758.02	-83.86%
杭州地区	40,826.52	39.42%	40,477.07	41.17%
合计	99,164.71	-45.59%	72,469.12	-44.26%

(2) 报告期内占公司主营业务收入或者主营业务利润 10%以上的业务经营活动为商品房销售及材料销售，属于房地产行业 and 商品流通业。其销售收入、产品销售成本、毛利率分别为：

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	58,508.61	32,086.21	45.16%	-61.91%	-68.50%	11.47%
贸易销售	40,651.41	40,368.18	0.70%	42.06%	43.42%	-0.94%

(3) 主要供应商、客户情况说明

公司以房地产为核心业务，项目开发以招标方式包给建筑公司，主要材料由建筑商自行采购。公司直接采购金额比较少；

公司房地产以商品房为主，其主力客户群一般为个人，客户较多而且分散，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。

(四) 公司主要控股子公司的经营情况、业绩及房地产公司开发项目情况 (单位：万元)

(1) 公司主要控股子公司的经营情况、业绩情况 (万元)

公司名称	期末总资产	期末净资产	本期利润	开发项目
沈阳莱茵达商业有限公司	12.86	-91.15	-8.16	无
浙江南方莱茵达置业有限公司	14,403.36	3,574.99	-290.92	无
浙江蓝凯贸易有限公司	30,953.89	4,233.02	-89.81	无

扬州莱茵达置业有限公司	9,565.69	5,911.48	662.96	莱茵南苑、莱茵北苑
扬州莱茵西湖置业有限公司	70,217.18	20,425.42	9,227.38	瘦西湖唐郡
泰州莱茵达置业有限公司	31,035.32	6,715.66	944.36	莱茵东郡
南通莱茵达置业有限公司	40,080.94	3,305.90	-978.05	凤凰莱茵苑、莱茵河畔
南通莱茵洲际置业有限公司	34,899.68	5,158.02	-357.81	莱茵濠庭
南京莱茵达置业有限公司	68,175.54	6,437.26	-1,726.09	莱茵东郡
上海勤飞置业有限公司	26,529.09	10,041.24	849.38	莱茵美墅
上海莱德置业有限公司	4,451.27	2,102.10	376.32	东林坊
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	1,633.36	1,659.92	-15.84	都市春天
杭州莱德房地产开发有限公司	116,152.84	18,600.28	-1,013.67	莱德绅华府
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	48,602.62	13,317.62	-535.57	莱茵矩阵国际
杭州莱骏置业有限公司	35,007.47	15,065.86	-368.46	泊悦府
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	3.38	3.38	-16.27	无
贵州莱茵达矿业发展有限公司	962.87	962.80	-37.20	无
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	44,874.26	1,957.41	-42.59	余政挂出(2010)128号地块

(2) 房地产公司开发项目情况 (单位: 平方米、万元)

序号	项目	股权比例	占地面积	可售面积	截止 2011 年 12 月 31 日	
					累计结转面积	累计结转收入
1	扬州莱茵苑、莱茵北苑	100.00%	161,928.00	232,432.22	224,767.07	118,395.42
2	扬州瘦西湖唐郡	100.00%	135,554.00	75,910.00	39,046.19	75,294.65
3	泰州莱茵东郡	100.00%	132,865.00	144,525.87	44,932.47	23,380.60
4	南通凤凰莱茵苑、莱茵河畔	90.00%	231,011.72	314,194.56	277,787.00	154,216.39
5	南通莱茵濠庭(莱茵国际)	100.00%	13,616.38	25,818.33		
6	南京莱茵东郡	100.00%	398,322.90	443,681.21	359,779.68	143,383.36
7	上海莱茵美墅	100.00%	72,699.00	35,465.39	25,646.73	52,181.76
8	上海东林坊	100.00%	13,288.60	13,065.00	9,201.20	20,009.38
9	杭州都市春天	65.00%	60,000.00	84,446.36	84,446.36	33,267.85
10	莱德绅华府	51.00%	35,805.00	98,392.15		
11	莱茵矩阵国际	70.00%	17,931.00	53,487.00		
12	泊悦府	51.00%	47,754.00	94,529.71		
13	余政挂出(2010)128	100%	49,827.00	119,584.80		



	号地块					
	合计		1,370,602.6	1,735,532.6	1,065,606.70	620,129.41

## 二、对公司未来发展的展望

(一) 政策趋势：继续坚持房地产调控政策不动摇，货币政策微调缓解调控压力。

对房地产业而言，本轮房地产调控事关中央政府公信力和中国经济健康发展的大局，中央政治局会议近期定调 2012 年经济工作时明确表示“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”，预计限购、限价等行政性政策在 2012 年不会放松，土地制度完善、房产税试点改革等长效机制建立也有可能落到实处。2011 年 11 月底，央行近三年来首次下调存准率，预计货币政策将在 2012 年继续微调，其微调力度和节奏将是影响 2012 年房地产市场走势的关键。

(二) 总体预判：上半年调控效果进一步显现，投资开工步伐放缓，量价继续下行，下半年逐渐趋好，全年量价难有增长，总体不容乐观也无需过度悲观。

预计在 2012 年上半年，由于调控政策仍将较为严厉，需求仍被抑制，货币政策微调也难以很快缓解房地产业资金压力，而过去两年新开工项目将入市，推动库存量的进一步上升和房价下行。全年来看，在“经济增速稳中有降，货币政策稳中微调，房地产调控政策继续从紧”的假设下，根据“中国房地产中长期动态模型”测算，全年商品房量价难有增长，预计销售面积和价格降幅分别在 3%-6% 和 1%-4% 之间；房地产开发投资和新开工面积增速将进一步回落，分别在 15-20% 和 6%-9% 之间，在 2011 年的基础上增速继续下降。

(三) 关注点：货币政策走向是关键，房产税改革试点范围逐步扩大，不同城市、企业分化加剧。

货币政策微调：2012 年货币政策微调的力度和节奏将是影响房地产业走势的关键，全年房地产信贷将有所增长，但行业资金压力在短期内仍将上升。房产税：改革试点范围逐步扩大，这将为限购等行政手段的逐步退出创造条件，促进房地产业的长期健康发展。城市分化：一二线城市仍将面临较为严厉的调控政策，过去几年土地供应量大、开工高的二线城市可能面临更大风险，东部沿海三四线城市可能因经济基础较好迎来更大发展空间。企业分化：龙头企业领先优势进一步扩大，中小企业面临资金风险。房地产企业应根据其自身优势，顺势而为，合理布局，保持健康发展。

## （二）公司发展战略及业务发展规划

2012 年公司将积极实现适度多元化的发展战略，在发展房地产业务的同时，积极拓展资源性行业，其中房地产方面将继续坚持“长三角区域”受调控程度相对较小的二、三线城市的发展战略，依托长三角地区积累的各项资源、营销网络和开发经验，以杭州、南京、南通、扬州等地为据点，依靠当地培育的品牌优势继续深耕细作，努力成为二、三线城市房地产行业中的领先者；目前针对资源型行业公司将依托贵州黔南华益矿业有限公司，积极探索并积累矿业发展的相关经验，并将矿业发展作为 2012 年的一项重要工作，努力将矿业经营成为上市公司未来业绩的又一贡献点。

2012 年，公司的主要资金需求为现有房产项目的开发、新增土地储备及矿业投资发展，为解决发展过程的资金需求，保证公司的发展，公司将从以下几方面来解决：

- 1、有效应对市场变化发展，加大市场营销力度，促进资金回笼；
- 2、积极拓展融资渠道，扩大融资规模；
- 3、加强计划预算管理，保证资金有效使用。
- 4、在保质保量基础上，进一步控制公司经营的各项成本。

## （三）风险因素

### 1、宏观环境风险

当前宏观经济环境对房地产行业的影响将持续常态化，公司将在坚持长三角房地产方面发展的同时，适度优化公司战略，并不断提高公司治理水平和经营管理能力，有效应对宏观经济变化带来的影响。

### 2、市场风险

在房地产市场方面，随着国家对投资投机需求抑制力度的加大，可能会进一步出台相关调控政策，需求方短期内可能再度进入观望状态，房价也可能面临回调压力，从而影响公司项目的盈利能力和销售进度。公司将通过采取把握市场需求、控制项目进度、调整产品结构、加强市场营销等措施规避市场风险。

### 3、经营风险

房地产开发及矿业项目开发都具有周期长、投资大，受外部因素影响大等特点，管理中可能会产生质量、进度无法按计划完成等情况，会对公司整体经营产生影响。在房产开发方面，经过多年的发展，公司已经形成了一支经验丰富、年

富力强的管理团队，在战略投资、设计规划、工程管理、成本管理、营销管理等方面也形成了较完备的制度流程，并通过 OA 及 ERP 信息化系统的应用，提高了工作效率和提升了工作效果，同时通过流程固化和系统关联约束等机制大大增强了公司内控，能够有效应对公司的各项经营风险。在矿业项目开发方面，公司已积极培养并吸收一批专业的矿业人员，并辅以公司原有的管理框架及体系，在未来的矿业发展过程中，将逐渐积累经验，加强经营水平，有效控制经营风险。

#### 4、财务风险

“调控政策”出台，可能促使房地产市场景气下降，导致公司项目投资收益率下降，同时给公司销售资金回笼带来不利影响。公司将在提高资金使用效率的同时，积极探索银行贷款以外的多种筹措资金的方式，保证公司后续发展需要。

### 三、公司投资情况

(一) 本公司无募集资金延续到本报告期使用的情况。

(二) 非募集资金投资的重大项目进度、收益情况

单位金额：万元

项目名称	公司投入资本金	项目进度	项目收益情况
南京“莱茵东郡”	5,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 23037.26 万元
恒建“都市春天”	1,300.00	开发完成。	累计实现净利润-340.09 万元
南通“凤凰莱茵苑”、南通市 R9014 号地块	1,800.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 20805.90 万元
扬州“莱茵苑”	2,000.00	开发完成。	累计实现净利润 11411.49 万元
上海“东林坊”	1,000.00	开发完成。	累计实现净利润 1852.10 万元
南通“莱茵濠庭”	6,000.00	开发完成。	累计实现净利润-841.99 万元
扬州“瘦西湖唐郡”	5,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 15425.42 万元
上海“莱茵美墅”	1,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 9041.24 万元
泰州“莱茵东郡”	5,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 1715.69 万元
杭州“莱德绅华府”	10,200.00	开发过程中	累计实现净利润-1399.72 万元
杭州“矩阵国际”	9,800.00	开发过程中	累计实现净利润-682.38 万元
杭州“泊悦府”	7,905.00	开发过程中	累计实现净利润-434.13 万元
杭州“余政挂出 2010 (128) 号地块”	2,000.00	开发过程中	累计实现净利润-42.59 万元
合计	58,005.00		

上述开发项目所需资金均由本公司通过自有资金、银行借款及销售回笼款解决。

四、报告期内华普天健会计师事务所（北京）有限公司为本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

(一) 报告期内董事会会议情况及决议内容：

1、第六届董事会第二十六次会议于 2011 年 2 月 18 日召开，会议审议并通

过了《关于为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保的议案》。会议决议公告于 2011 年 2 月 19 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

2、第六届董事会第二十七次会议于 2011 年 2 月 24 日召开，会议审议并通过了《关于参加余政挂出（2010）第 128 号和（2011）第 8 号地块国有建设用地使用权竞买的议案》。会议决议公告于 2011 年 2 月 25 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

3、第六届董事会第二十八次会议于 2011 年 2 月 28 日召开，会议审议并通过如下议案：（1）《2010 年年度董事会工作报告》；（2）《2010 年年度财务决算报告》；（3）《2010 年年度报告》及《2010 年年度报告摘要》；（4）《公司 2010 年年度利润分配预案》；（5）《关于公司续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》（6）《关于关联交易事项的议案》；（7）《公司内部控制自我评价报告》；（8）《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》；（9）《关于召开公司 2010 年度股东大会的议案》。会议决议公告于 2011 年 3 月 2 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

4、第六届董事会第二十九次会议于 2010 年 3 月 30 日召开，会议审议并通过了《关于为子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司提供担保的议案》。会议决议公告于 2011 年 3 月 31 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

5、第六届董事会第三十次会议于 2011 年 4 月 11 日召开，会议审议并通过了《莱茵达置业股份有限公司 2011 年第一季度季度报告》。

6、第六届董事会第三十一次会议于 2011 年 4 月 13 日召开，会议审议并通过如下议案：（1）《关于修订〈公司章程〉的议案》；（2）《关于提请召开莱茵达置业股份有限公司 2011 年第一次临时股东大会的议案》。会议决议公告于 2011 年 4 月 14 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

7、第六届董事会第三十二次会议于 2011 年 4 月 29 日召开，会议审议并通过了《关于聘任徐超先生为莱茵达置业股份有限公司证券事务代表的议案》。会议决议公告于 2011 年 4 月 30 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

8、第六届董事会第三十三次会议于 2011 年 5 月 24 日召开，会议审议并通过如下决议：（1）《审议通过了《关于撤销公司 2009 年非公开发行股票方案的议案》；（2）《关于提请召开公司 2011 年第二次临时股东大会的议案》。会议决议公告于 2011 年 5 月 26 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

9、第六届董事会第三十四次会议于 2011 年 6 月 16 日召开，会议审议并通过了《关于设立全资子公司暨对外投资的议案》。会议决议公告于 2011 年 6 月 17 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

10、第六届董事会第三十五次会议于 2011 年 6 月 28 日召开，会议审议并通过如下决议：（1）《关于控股子公司股权收购的议案》；（2）《关于对外提供财务支持的议案》。会议决议公告于 2011 年 7 月 5 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

11、第六届董事会第三十六次会议于 2011 年 7 月 11 日召开，会议审议并通过了如下议案：（1）《关于为全资子公司南京莱茵达置业有限公司提供担保的议案》；（2）《关于为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保的议案》；（3）《关于延长对子公司委托贷款期限的议案》。会议决议公告于 2011 年 7 月 12 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

12、第六届董事会第三十七次会议于 2011 年 7 月 27 日召开，会议审议并通过了莱茵达置业股份有限公司 2011 年半年度报告。

13、第六届董事会第三十八次会议于 2011 年 8 月 10 日召开，会议审议并通过了如下议案：（1）《关于对控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司增资的议案》；（2）《关于为全资子公司南通莱茵洲际置业有限公司提供担保的议案》；（3）《关于召开莱茵达置业股份有限公司 2011 年第三次临时股东大会的议案》。会议决议公告于 2011 年 8 月 11 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

14、第六届董事会第三十九次会议于 2011 年 9 月 5 日召开，会议审议并通过了《关于向子公司提供委托贷款的议案》。会议决议公告于 2011 年 9 月 6 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

15、第六届董事会第四十次会议于 2011 年 10 月 14 日召开，会议审议并通过了莱茵达置业股份有限公司 2011 年第三季度季度报告。

16、第六届董事会第四十一次会议于 2011 年 12 月 20 日召开，会议审议并通过了《莱茵达置业股份有限公司关于为全资子公司南京莱茵达置业有限公司提供担保的议案》。会议决议公告于 2011 年 12 月 21 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

## （二）董事会对股东大会决议的执行情况

本报告期内，公司董事会按照股东大会的决议和授权，认真履行职责，严格执行股东大会的各项决议，使各项决议得以顺利实施。

### （1）2010 年度权益分派方案的执行情况

公司 2011 年 3 月 22 日召开的 2010 年年度股东大会通过了 2010 年年度利润分配方案。分配方案为：以公司现有总股本 370,746,559 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 7 股，派 0.78 元人民币现金（含税，扣税后，个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每 10 股派 0.002 元）；对于其他非居民企业，我公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。

报告期内上述方案已经实施，股权登记日为：2011 年 4 月 7 日，除息日为：2011 年 4 月 8 日。

### （2）股东大会授权事项的执行情况

2010 年度股东大会审议并通过了关于授权董事会自 2011 年 2 月 28 日起至 2012 年召开 2011 年年度股东大会止对子公司提供的担保额度总额为 180,000 万元人民币。具体如下：

1、第六届董事会第二十九次会议同意为子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司通过中国农业银行杭州城西支行向杭州解百集团股份有限公司借款人民币 5,000 万元人民币提供担保。

2、第六届董事会第三十六次会议同意为全资子公司南京莱茵达置业有限公司通过华夏银行股份有限公司南京江宁支行向江苏梵瑞投资管理有限公司借款 1,000 万元人民币提供担保；同意为全资子公司南京莱茵达向江苏紫金农商银行方山支行借款 5,400 万元人民币提供担保；同意为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司向杭州银行股份有限公司杭州西湖支行借款 6,000 万元人民币提供担保。

3、第六届董事会第三十八次会议同意。同意公司为子公司南通莱茵洲际置业有限公司向中国华融资产管理公司杭州办事处借款 12,000 万元人民币提供担保。该贷款事项现已取消，南通莱茵洲际置业有限公司未与中国华融资产管理公司杭

州办事处发生实际贷款事项。

4、第六届董事会第四十一次会议同意为全资子公司南京莱茵达置业有限公司通过华夏银行南京江宁支行向南京环力建设工程有限公司借款 2,000 万元人民币提供担保。

5、第六届董事会第四十二次会议同意为控股子公司南通莱茵达置业有限公司向中原信托有限公司借款 6,500 万元人民币提供担保；同意为全资子公司南通莱茵洲际置业有限公司向中原信托有限公司借款 6,500 万元人民币提供担保；同意为控股子公司杭州莱骏置业有限公司向中国银行股份有限公司杭州余杭支行借款 25,000 万元人民币提供担保。

6、第六届董事会第四十三次会议同意于为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司向浙江稠州商业银行股份有限公司杭州分行借款 6,000 万元提供担保。

上述董事会审议通过的公司对子公司的担保额合计为 63,400 万元人民币，未超过股东大会的授权额度。

### （三）董事会审计委员会履职情况

审计委员会委员由 3 名董事组成，其中 2 名为公司独立董事。董事会审计委员会严格按照公司制订的《董事会审计委员会议事规则》履行职责，对公司报告期内的定期报告、内控制度等事项进行了审议。

报告期内，审计委员会审议了公司定期报告、对外担保情况、关联交易情况、控股股东及关联方资金占用情况、银行存款存放与支付情况、信息披露情况、内部审计工作报告、修订内部审计制度等事项，有效监督了公司的财务状况和经营情况。根据中国证监会《关于做好上市公司 2011 年年报及相关工作的公告》，审计委员会认真、积极开展年报审计的相关工作，发挥了监督和审核作用：

#### （1）确定总体审计计划，保障审计工作有条不紊地开展。

2011 年 12 月 30 日公司审计委员会与公司财务部门、审计部门以及华普天健会计师事务所年审注册会计师召开了审计事前沟通会，针对 2011 年年度报告审计工作的时间安排进行讨论，确定了公司年度报告审计工作计划。

#### （2）对会计师事务所 2011 年年报审计工作的总结报告

华普天健会计师事务所于 2011 年 12 月对公司进行了预审计，于 2012 年 2 月正式进场审计，在 1 个月的预审计及 2 个多月的外勤审计工作中，审计小组完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了初步审计

意见。在审计过程中，华普天健事务所遵守职业道德基本原则，具备专业胜任能力外还恪守独立性和保持职业谨慎性，按计划完成了 2011 年度财务报告的审计工作，并对公司 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况等进行了核查，出具了鉴证意见和专项审核说明。年度审计结束后，华普天健会计师事务所对公司的年度财务报告出具了无保留意见的审计报告。

### (3) 关于向董事会提议续聘会计师事务所的建议

华普天健会计师事务所有限公司已连续十年对公司的年度报告进行了审计。华普天健会计师事务所在历年的审计工作中认真履行各项职责，很好的遵守了职业道德基本原则，具备较高的专业水平，恪守独立性，保持职业谨慎性，圆满完成各年度报表的审计工作任务。公司董事会审计委员会建议继续聘请华普天健会计师事务所为公司 2012 年度公司年报审计的审计机构。

### (四) 董事会薪酬与考核委员会履职情况

董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中 2 名为公司独立董事。薪酬与考核委员会严格按照《莱茵达置业股份有限公司董事会薪酬与考核委员会议事规则》履行职责。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会对 2011 年年度报告中公司董事、监事和高级管理人员的薪酬发放情况进行了审核，认为公司 2011 年年度报告中披露董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行了公司的薪酬管理制度，并根据规定发放了相关薪酬。

### (五) 董事会战略决策委员会履职情况

董事会战略决策委员会由 5 名董事组成。董事会战略决策委员会严格按照《莱茵达置业股份有限公司董事会战略决策委员会议事规则》履行职责。在报告期初和期末分别针对当前房地产行业形势和未来发展态势进行深度分析和讨论，并为公司制定短期策略和长期战略提供建设性意见。

## 六、本次利润分配预案

经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计，公司 2011 年度合并实现归属于母公司的净利润 61,624,202.08 元，母公司实现净利润 1,663,346.94 元，合并归属于母公司的未分配利润 95,566,621.86 元，合并期末资本公积 30,082,570.13 元。

2010 年度公司已实施了每 10 股送 7 股、每 10 股派 0.78 元的分配方案，同时



考虑到公司目前杭州的 5 个项目处于开发建设阶段需要大量的资金投入以及目前严峻的房地产宏观调控，为保证公司后续的持续健康发展，为广大股东提供更好的投资回报，经公司第六届董事会第四十五次会议通过，2011 年公司不进行利润分配、不进行资本公积转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

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
2010 年	28,918,231.60	169,102,594.34	17.10%	322,549,577.07
2009 年	37,074,655.90	130,250,369.15	28.46%	215,614,911.24
2008 年		104,534,158.31		98,938,608.13
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				49.02%

## 七、其它事项

- 1、公司 2011 年度选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》。
- 2、报告期内，公司聘任的财务审计机构是华普天健会计师事务所（北京）有限公司。

## 第八节 监事会报告

### 一、监事会会议情况

本报告期监事会共召开了五次监事会会议：

(一) 本公司第六届监事会第十次会议于 2011 年 2 月 28 日召开，会议审议并通过了如下议案：(1)《2010 年年度监事会工作报告》；(2)《2010 年年财务决算报告》；(3)《2010 年年度报告》及《2010 年年度报告摘要》；(4)《公司 2010 年年利润分配预案》；(5)《关于舒晓华先生辞去监事职务的议案》；(6)《关于提名胡安宏先生为监事候选人的议案》；(7)《公司内部控制自我评价报告》。

本次会议决议公告刊登在 2011 年 3 月 2 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(二) 本公司第六届监事会第十一次会议于 2011 年 3 月 22 日召开。会议审议并通过了《关于选举丁士威先生为莱茵达置业股份有限公司第六届监事会召集人的议案》。

本次会议决议公告刊登在 2011 年 3 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(三) 本公司第六届监事会第十二次会议于 2011 年 4 月 11 日召开。会议审议并通过了《莱茵达置业股份有限公司 2011 年第一季度季度报告》。

(四) 本公司第六届监事会第十三次会议于 2011 年 7 月 27 日召开。会议审议通过了《莱茵达置业股份有限公司 2010 年半年度报告》。

(五) 本公司第六届监事会第十四次会议于 2011 年 10 月 14 日召开。会议审议通过了《莱茵达置业股份有限公司 2011 年第三季度季度报告》。

### 二、监事会独立意见

2011 年度公司监事会依据《公司法》、《公司章程》认真履行职责，密切关注公司的经营运作情况，参加股东大会、董事会会议，检查公司财务状况，监督经营管理情况，对公司依法运作情况发表了独立意见，维护了广大股东的利益。

#### (一) 公司依法运作情况

2011 年度，公司监事会依法对股东大会、董事会召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议执行情况、公司董事、高级管理人员的职务执行情况以及公司管理制度进行了监督。监事会认为，公司董事会能按《公司法》、

《证券法》、《公司章程》及其他法律法规进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立和完善了各项内部控制制度，公司的经营决策科学合理，公司的管理制度健全规范。公司董事及高级管理人员在执行职务时未发现有违反国家法律、法规及《公司章程》的事项，也没有损害股东或公司利益的行为。

#### （二）检查公司的财务状况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的审查，认为公司 2011 年的财务报告真实的反映了公司的财务状况和经营成果。华普天健会计师事务所（北京）有限公司出具的审计报告是客观公正的。

#### （三）募集资金使用情况

公司无募集资金延续到本报告期使用情况。

#### （四）关联交易情况

依据 2010 年年度股东大会批准的关联企业借款利率水平，由莱茵达控股集团向本公司提供资金支持，年利息为 10.8%。上述关联交易没有发现损害公司利益的情况。

（五）本年度华普天健会计师事务所（北京）有限公司为本公司 2011 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

## 第九节 重要事项

一、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内收购、出售资产的基本情况

2011 年 6 月 20 日公司在贵阳成立全资子公司贵州莱茵达矿业发展有限公司。2011 年 6 月 30 日贵州莱茵达矿业发展有限公司与贵州黔南华益矿业有限公司签订《股权收购协议》，贵州莱茵达矿业发展有限公司出资 175 万元收购贵州黔南华益矿业有限公司 35% 的股权，同时为支持其矿业开发经营，为其提供不少于 3000 万元的财务资助。截止本报告期，贵州黔南华益矿业有限公司的排则矿区经过前期的地质勘查工作，已发现的矿体品位较高，但储量及综合品位尚待进一步探明。

三、报告期内关联交易情况

(一) 关联方资金往来

1、关联方非经营性资金往来

(1)、为支持公司的经营发展，2011 年度公司向莱茵达控股集团有限公司对公司进行资金支持。本报告期初借入资金余额 50,000,000.00 元，本报告期内共借入资金 97,409,533.00 元，共偿还资金 100,000,000 元，截至本报告期末，本公司及本公司之子公司尚未偿还的借入资金共计 47,409,533.00 元。

根据 2010 年年度股东大会批准的关联企业借款利率水平，公司与莱茵达控股集团之间的借款的利率为 10.8%。

(2)、为确保公司控股子公司南通莱茵达置业有限公司所开发“莱茵河畔”项目的顺利进行，该公司的少数股东浙江轻纺集团轻工业有限公司向该项目提供资金支持 1,000.00 万元，截止 2011 年 12 月 31 日，控股子公司南通莱茵达置业有限公司尚未偿还该借款。

(3)、关联方非经营性资金往来表

单位：（人民币）元

关联企业名称	期初占用资金余额	本期占用资金额	本期偿还资金额	年末占用资金余额
莱茵达控股集团有限公司	50,000,000.00	97,409,533.00	100,000,000.00	47,409,533.00
浙江轻纺集团轻工业有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
合计	50,000,000.00	97,409,533.00	100,000,000.00	47,409,533.00

2、其他关联方资金往来

单位：（人民币）元

关联企业名称	期初被占用资金余额	本期被占用资金额	本期偿还被占用资金额	期末被占用资金余额
杭州中尚蓝达置业有限公司（注 1）	156,325,393.57	120,500,000.00	270,000,000.00	6,825,393.57
莱茵达控股集团有限公司（注 2）	501,417.04			501,417.04
杭州蓝戴物业管理有限公司（注 3）	19,738.00			19,738.00

注 1：杭州中尚蓝达置业有限公司为公司的合营公司，根据公司与杭州中尚联合置业有限公司签订的合资合作协议书，为项目开发，双方股东需按股权出资比例投入，该被占用资金为公司除资本投入外的股东借款投入。

注 2：该款项为公司租用莱茵达大厦 8、20、21 楼支付的租赁保证金。

注 3：该款项为公司、杭州莱德房地产开发有限公司租用莱茵达大厦 8、20、21 楼而支付的水电押金。

## （二）担保

（1）、公司、高继胜夫妇为本公司之子公司南京莱茵达置业有限公司对华能贵诚信托有限公司投资南京莱茵达置业有限公司持有杭州莱德房地产开发有限公司 51% 股权受益权的行权提供担保，担保金额不超过 25,000.00 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，华能贵诚信托有限公司实际投资金额 25,000.00 万元。

（2）、公司、莱茵达控股集团有限公司为本公司之子公司上海勤飞置业有限公司提供担保，向民生银行上海分行借款 10,000 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 9,200.00 万元。

（3）、莱茵达控股集团有限公司、高继胜为本公司之子公司泰州莱茵达置业有限公司提供担保，向中信银行泰州分行申请 10,000 万元综合授信，截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 10,000.00 万元。

（4）、莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇为公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保，向浙江稠州商业银行杭州分行申请 6,000.00 万元综合授信，截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 6,000.00 万元。

（5）、莱茵达控股集团有限公司为本公司之子公司泰州莱茵达置业有限公司提供担保，向泰州海阳农村合作银行泰山支行借款 3,000.00 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 3,000.00 万元。

（6）、莱茵达控股集团有限公司为本公司之子公司扬州莱茵达置业有限公司提供担保，向扬州市区农村信用合作联社借款 1,350.00 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 1,350.00 万元。

(7)、公司为公司之合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司提供担保，向招商银行杭州城东支行申请 30,000.00 万元综合授信。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 29,088.00 万元。

(8)、莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保，向江苏银行扬州方圈门支行借款 9,000.00 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 7,400.00 万元。

(9)、莱茵达控股集团有限公司为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司向华夏银行扬州支行借款 15,000.00 万元中的 5,000.00 万元提供担保，公司为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司向华夏银行扬州支行借款 15,000.00 万元中的 10,000.00 万元提供担保。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 15,000.00 万元。

(10)、莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇为公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保，向杭州银行西湖支行申请 6,000.00 万元综合授信，截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 6,000.00 万元。

(11)、莱茵达控股集团有限公司为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保，通过建设银行扬州分行向江苏华融投资有限公司借款 600.00 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 600.00 万元。

(12)、莱茵达控股集团有限公司为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保，通过江苏银行扬州方圈门支行向岳东借款 1,200.00 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 1,200.00 万元。

(13)、莱茵达控股集团有限公司为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保，通过江苏银行扬州方圈门支行向江苏华建集团有限公司借款 5,000.00 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 5,000.00 万元。

### (三) 租赁

(1)、公司承租莱茵达控股集团有限公司拥有的莱茵达大厦 20-21 层用于总部办公，报告期内公司支付其租金 2,373,659.07 元。

(2)、公司控股子公司杭州莱茵德房地产开发有限公司承租莱茵达控股集团有限公司拥有的莱茵达大厦 8 层用于办公，报告期内该公司支付其租金 94,718.55 元。

(3)、公司控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司承租莱茵达控股集团有

限公司拥有的莱茵达大厦 19 层用于办公,报告期内该公司支付其租金 56,672.20 元。

(4)、公司将自有的沈阳浑河大市场部分仓库租赁给莱茵达控股集团有限公司之子公司浙江轻纺集团轻工业有限公司,年租金 120 万元。

#### 四、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内,本公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(二) 报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理或委托贷款事项。

(三) 报告期内公司无重大担保事项。

#### 五、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内有承诺事项。

报告期内无司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内有承诺事项。

#### 六、公司接待调研及采访等相关情况。

报告期内,公司先后分别接待了基金公司、证券公司调研。接待的过程中,公司严格按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》的相关规定,未发生私下、提前或选择性地向特定对象单独披露、透露公司非公开重大信息的情形,保证了公司信息披露的公平性。

#### 报告期内公司接待调研、沟通基本情况表:

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 04 月 07 日	杭州	实地调研	机构	上海泽熙投资管理有限公司徐俊、崔娟	公司发展战略及发展前景
2011 年 04 月 22 日	杭州	实地调研	机构	东方证券股份有限公司证券研究所房地产行业高级分析师杨国华	公司发展战略及发展前景
2011 年 04 月 22 日	杭州	实地调研	机构	华富基金管理有限公司机构投资部副总监胡爱军	公司发展战略及发展前景
2011 年 04 月 22 日	杭州	实地调研	机构	招商基金管理有限公司研究部张笑天	公司发展战略及发展前景
2011 年 04 月 22 日	杭州	实地调研	机构	华泰资产管理有限公司权益组合	公司发展战略及发展前景

				管理部高级投资 经理辛欢	
2011 年 05 月 18 日	杭州	实地调研	机构	盈融达投资（北 京）有限公司副 总经理童健、嘉 实基金管理有限 公司基金经理助 理杨毅	公司发展战略及发展前景
2011 年 05 月 24 日	杭州	实地调研	机构	中信建投证券有 限责任公司研究 发展部高级经 理、房地产行业 分析师陈莹	公司发展战略及发展前景
2011 年 06 月 01 日	杭州	实地调研	机构	上海泽熙投资管 理有限公司投资 研究员洪俊骅	公司发展战略及发展前景
2011 年 08 月 29 日	杭州	实地调研	机构	农银汇理基金管 理有限公司研究 部研究员夏戌罡	公司发展战略及公司经营 状况
2011 年 08 月 29 日	杭州	实地调研	机构	中信证券股份有 限公司有色金属 行业分析师薛峰	公司发展战略及公司经营 状况
2011 年 08 月 29 日	杭州	实地调研	机构	华夏基金管理有 限公司有色金属 研究员王冠苏	公司发展战略及公司经营 状况
2011 年 08 月 29 日	杭州	实地调研	机构	上海泽熙投资管 理有限公司高级 投资研究员周焯	公司发展战略及公司经营 状况
2011 年 08 月 30 日	杭州	实地调研	机构	东兴证券股份有 限公司首席研究 员林阳	公司发展战略及公司经营 状况
2011 年 12 月 28 日	杭州	实地调研	机构	申银万国证券股 份有限公司高级 投资经理赵磊、 研究员刘毅	公司发展战略及公司经营 状况
2011 年 12 月 28 日	杭州	实地调研	机构	银河基金管理有 限公司行业研究 员江宇昆	公司发展战略及公司经营 状况
2011 年 12 月 28 日	杭州	实地调研	机构	东兴证券股份有 限公司房地产高 级研究员郑闵 钢、房地产研究 员张鹏	公司发展战略及公司经营 状况

报告期末至披露日之间公司接待调研、沟通基本情况表：



接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 03 月 03 日	杭州	实地调研	机构	光大证券股份有限公司研究员万知	公司发展战略及公司经营 状况

七、华普天健会计师事务所（北京）有限公司为本公司 2011 年度的审计机构，本公司支付给会华普天健会计师事务所（北京）有限公司的报酬为 85 万元人民币。

八、本年度公司未受到中国证券监督管理委员会稽查、行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责等情形。

## 第十节 财务报告

- 一、审计报告正文
- 二、财务报表
- 三、财务报表附注

## 一、审计报告正文

会审字[2012]1058 号

# 审计报告

莱茵达置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的莱茵达置业股份有限公司（以下简称“莱茵置业公司”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和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，莱茵置业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了莱茵置业公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

华普天健会计师事务所  
(北京) 有限公司

中国·北京

中国注册会计师：张巍

中国注册会计师：黄防震

二〇一二年四月五日

二、财务报表

资产负债表

会企01表  
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2011年12月31日

资 产	合并附注号	母公司附注号	年末余额		年初余额	
			合并数	母公司数	合并数	母公司数
流动资产：						
货币资金	五、1		382,679,778.85	6,124,659.78	580,575,843.24	27,467,763.30
交易性金融资产						
应收票据	五、2		8,638,156.00			
应收账款	五、3	十一、1	3,405,324.93	594,119.03	594,119.03	594,119.03
预付款项	五、4		21,023,675.59	366,945.00	12,890,170.90	1,988,690.00
应收利息	五、5		7,675,138.89	7,675,138.89		
应收股利						
其他应收款	五、6	十一、2	28,330,923.10	729,416,719.84	168,069,481.93	868,695,477.86
存货	五、7		3,708,551,741.75	3,200,000.00	2,615,272,880.97	3,650,000.00
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产	五、8		70,000,000.00	250,000,000.00		
流动资产合计			4,230,304,739.11	997,377,582.54	3,377,402,496.07	902,396,050.19
非流动资产：						
可供出售金融资产						
持有至到期投资						
长期应收款						
长期股权投资	五、9	十一、3	9,108,160.86	610,048,966.07	34,545,916.67	546,745,090.84
投资性房地产						
固定资产	五、10		277,856,718.22	211,085,783.63	283,963,741.75	214,958,616.29
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	五、11		1,376,887.63	976,576.63	1,678,656.53	1,273,623.39
开发支出						
商誉	五、12		28,590,942.75		28,590,942.75	
长摊待摊费用	五、13		1,858,279.95	75,280.90	3,075,523.83	188,202.10
递延所得税资产	五、14		47,137,654.99		30,842,407.68	
其他非流动资产	五、16		26,000,000.00	26,000,000.00		
非流动资产合计			391,928,644.40	848,186,607.23	382,697,189.21	763,165,532.62
资产总计			4,622,233,383.51	1,845,564,189.77	3,760,099,685.28	1,665,561,582.81

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 资产负债表 (续)

会企01表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2011年12月31日

单位：元

负债和股东权益	合并附注	母公司附	年末余额		年初余额	
			合并数	母公司数	合并数	母公司数
流动负债:						
短期借款	五、17		741,000,000.00		304,950,000.00	
交易性金融负债						
应付票据	五、18		109,050,000.00		60,000,000.00	
应付账款	五、19		150,212,214.56		227,912,704.88	
预收款项	五、20		834,844,068.11		426,996,980.13	
应付职工薪酬	五、21		105,426.87		193,134.35	
应交税费	五、22		-37,449,237.19	3,759,526.51	103,896,730.06	3,835,660.08
应付利息						
应付股利	五、23		20,369,321.44	10,869,321.44	13,932,685.68	2,432,685.68
其他应付款	五、24		660,898,026.55	1,106,582,689.35	638,935,416.28	907,685,699.92
一年内到期的非流动负债	五、25		246,000,000.00		240,000,000.00	
其他流动负债						
流动负债合计			2,725,029,820.34	1,121,211,537.30	2,016,817,651.38	913,954,045.68
非流动负债:						
长期借款	五、26		637,500,000.00		606,500,000.00	
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	五、27		250,000,000.00		250,000,000.00	
非流动负债合计			887,500,000.00		856,500,000.00	
负债合计			3,612,529,820.34	1,121,211,537.30	2,873,317,651.38	913,954,045.68
股东权益:						
股本	五、28		630,269,150.00	630,269,150.00	370,746,559.00	370,746,559.00
资本公积	五、29		30,082,570.13	31,262,247.51	30,082,570.13	31,262,247.51
减: 库存股						
盈余公积	五、30		39,752,637.55	38,833,673.34	39,586,302.86	38,667,338.65
未分配利润	五、31		95,566,621.86	23,987,581.62	322,549,577.07	310,931,391.97
外币报表折算差额						
归属于母公司股东权益合计			795,670,979.54	724,352,652.47	762,965,009.06	751,607,537.13
少数股东权益			214,032,583.63		123,817,024.84	
股东权益合计			1,009,703,563.17	724,352,652.47	886,782,033.90	751,607,537.13
负债和股东权益总计			4,622,233,383.51	1,845,564,189.77	3,760,099,685.28	1,665,561,582.81

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 利 润 表

会企02表

单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2011年年度

项 目	合并 附 注号	母公司 附注号	本期金额		上期金额	
			合并数	母公司数	合并数	母公司数
一、营业收入	五、32	十一、4	993,312,062.79	1,665,000.00	1,823,787,313.80	1,215,000.00
减：营业成本	五、32	十一、4	725,141,249.64	450,000.00	1,300,218,266.96	
营业税金及附加	五、33		65,586,849.75	67,200.00	193,666,442.18	67,440.00
销售费用	五、34		46,310,430.87	1,445,000.00	35,317,426.81	2,080.00
管理费用	五、35		69,993,937.74	24,799,470.12	62,706,421.45	23,430,007.57
财务费用	五、36		20,972,578.05	-2,654,570.49	8,180,192.18	-17,135,206.40
资产减值损失	五、37		-5,974,218.08	-7,469,470.22	-5,860,141.79	-1,809,654.01
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）	五、38	十一、5	2,458,918.71	16,735,976.35	2,133,781.93	248,478,118.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-1,318,818.51	-12,436,021.42	917,846.13	917,846.13
二、营业利润（亏损以“-”号填列）			73,740,153.53	1,763,346.94	231,692,487.94	245,138,451.45
加：营业外收入	五、39		376,293.14		6,665,319.35	6,178,088.60
减：营业外支出	五、40		2,726,662.28	100,000.00	3,210,172.26	
其中：非流动资产处置损失			167,076.14			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			71,389,784.39	1,663,346.94	235,147,635.03	251,316,540.05
减：所得税费用	五、41		19,500,023.52		69,490,165.72	383,813.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）			51,889,760.87	1,663,346.94	165,657,469.31	250,932,726.12
其中：被合并方在合并前实现的净利润						
归属于母公司股东的净利润			61,624,202.08	1,663,346.94	169,102,594.34	250,932,726.12
少数股东损益			-9,734,441.21		-3,445,125.03	
五、每股收益：						
（一）基本每股收益			0.10		0.27	
（二）稀释每股收益			0.10		0.27	
六、其他综合收益						
七、综合收益总额			51,889,760.87	1,663,346.94	165,657,469.31	250,932,726.12
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额			61,624,202.08	1,663,346.94	169,102,594.34	250,932,726.12
归属于少数股东的综合收益总额			-9,734,441.21		-3,445,125.03	

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

会企03表  
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2011年度

项 目	合并附注号	母公司附注号	本期金额		上期金额	
			合并数	母公司数	合并数	母公司数
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			1,478,851,402.05	1,665,000.00	1,489,098,062.44	1,226,130.00
收到的税费返还						
收到其他与经营活动有关的现金	五、43（1）		514,795,855.72	942,365,694.35	616,109,169.60	585,278,731.95
经营活动现金流入小计			1,993,647,257.77	944,030,694.35	2,105,207,232.04	586,504,861.95
购买商品、接受劳务支付的现金			1,610,929,561.79		1,920,774,253.73	
支付给职工以及为职工支付的现			32,455,246.54	7,460,972.45	24,078,733.22	5,887,774.89
支付的各项税费			251,625,589.26	3,024,545.56	155,166,306.49	885,092.28
支付其他与经营活动有关的现金	五、43（2）		538,514,781.52	778,609,756.63	297,295,157.18	551,813,573.25
经营活动现金流出小计			2,433,525,179.11	789,095,274.64	2,397,314,450.62	558,586,440.42
经营活动产生的现金流量净额			-439,877,921.34	154,935,419.71	-292,107,218.58	27,918,421.53
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资收到的现金			10,860,103.35	10,860,103.35	788,916.00	997,052.73
取得投资收益收到的现金					9,000,000.00	220,540,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			359,000.00		1,039,600.00	
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	五、43（3）			101,926,666.66	65,869,350.01	65,869,350.01
投资活动现金流入小计			11,219,103.35	112,786,770.01	76,697,866.01	287,406,402.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			2,885,749.00	1,172,388.00	10,247,608.92	3,246,562.50
投资支付的现金			1,750,000.00	89,050,000.00	1,200,000.00	21,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额						
支付其他与投资活动有关的现金	五、43（4）		96,000,000.00	176,000,000.00	52,350,000.00	232,350,000.00
投资活动现金流出小计			100,635,749.00	266,222,388.00	63,797,608.92	256,796,562.50
投资活动产生的现金流量净额			-89,416,645.65	-153,435,617.99	12,900,257.09	30,609,840.24
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金			99,950,000.00		101,300,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			99,950,000.00		101,300,000.00	
取得借款收到的现金			1,368,500,000.00		1,377,450,000.00	
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			1,468,450,000.00		1,478,750,000.00	
偿还债务支付的现金			895,450,000.00		705,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			241,601,497.40	22,842,905.24	165,774,038.04	36,935,642.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					4,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43（5）		115,050,000.00			
筹资活动现金流出小计			1,252,101,497.40	22,842,905.24	871,274,038.04	36,935,642.30
筹资活动产生的现金流量净额			216,348,502.60	-22,842,905.24	607,475,961.96	-36,935,642.30
四、汇率变动对现金及现金等价物						
五、现金及现金等价物净增加额			-312,946,064.39	-21,343,103.52	328,269,000.47	21,592,619.47
加：年初现金及现金等价物余额			580,575,843.24	27,467,763.30	252,306,842.77	5,875,143.83
六、年末现金及现金等价物余额			267,629,778.85	6,124,659.78	580,575,843.24	27,467,763.30

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并股东权益变动表

会企04表  
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2011年度

项 目	本年金额							上年金额								
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	370,746,559.00	30,082,570.13		39,586,302.86	322,549,577.07		123,817,024.84	886,782,033.90	370,746,559.00	30,082,570.13		14,493,030.25	215,614,911.24	0.00	41,462,149.87	672,399,220.49
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	370,746,559.00	30,082,570.13		39,586,302.86	322,549,577.07		123,817,024.84	886,782,033.90	370,746,559.00	30,082,570.13		14,493,030.25	215,614,911.24		41,462,149.87	672,399,220.49
三、本年增减变动金额（减）	259,522,591.00			166,334.69	-226,982,955.21		90,215,558.79	122,921,529.27				25,093,272.61	106,934,665.83		82,354,874.97	214,382,813.41
（一）净利润					61,624,202.08		-9,734,441.21	51,889,760.87					169,102,594.34		-3,445,125.03	165,657,469.31
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计					61,624,202.08		-9,734,441.21	51,889,760.87					169,102,594.34		-3,445,125.03	165,657,469.31
（三）股东投入和减少资本							99,950,000.00	99,950,000.00							101,300,000.00	101,300,000.00
1. 股东投入资本							99,950,000.00	99,950,000.00							101,300,000.00	101,300,000.00
2. 股份支付计入股东权益的																
3. 其他																
（四）利润分配				166,334.69	-29,084,566.29			-28,918,231.60				25,093,272.61	-62,167,928.51		-15,500,000.00	-52,574,655.90
1. 提取盈余公积				166,334.69	-166,334.69							25,093,272.61	-25,093,272.61			
2. 提取一般风险准备																
3. 对股东的分配					-28,918,231.60			-28,918,231.60					-37,074,655.90		-15,500,000.00	-52,574,655.90
4. 其他																
（五）股东权益内部结转	259,522,591.00				-259,522,591.00											
1. 资本公积转增股本																
2. 盈余公积转增股本																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他	259,522,591.00				-259,522,591.00											
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（七）其他																
四、本年年末余额	630,269,150.00	30,082,570.13		39,752,637.55	95,566,621.86		214,032,583.63	1,009,703,563.17	370,746,559.00	30,082,570.13		39,586,302.86	322,549,577.07		123,817,024.84	886,782,033.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司股东权益变动表

会企04表

单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2011年度

项 目	本 年 金 额						上 年 金 额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	370,746,559.00	31,262,247.51		38,667,338.65	310,931,391.97	751,607,537.13	370,746,559.00	31,262,247.51		13,574,066.04	122,166,594.36	537,749,466.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	370,746,559.00	31,262,247.51		38,667,338.65	310,931,391.97	751,607,537.13	370,746,559.00	31,262,247.51		13,574,066.04	122,166,594.36	537,749,466.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”	259,522,591.00			166,334.69	-286,943,810.35	-27,254,884.66				25,093,272.61	188,764,797.61	213,858,070.22
（一）净利润					1,663,346.94	1,663,346.94					250,932,726.12	250,932,726.12
（二）其他综合收益												
上述（一）和（二）小计					1,663,346.94	1,663,346.94					250,932,726.12	250,932,726.12
（三）股东投入和减少股本												
1. 股东投入股本												
2. 股份支付计入股东权益的金额												
3. 其他												
（四）利润分配				166,334.69	-29,084,566.29	-28,918,231.60				25,093,272.61	-62,167,928.51	-37,074,655.90
1. 提取盈余公积				166,334.69	-166,334.69					25,093,272.61	-25,093,272.61	
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配					-28,918,231.60	-28,918,231.60					-37,074,655.90	-37,074,655.90
4. 其他												
（五）股东权益内部结转	259,522,591.00				-259,522,591.00							
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他	259,522,591.00				-259,522,591.00							
（六）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（七）其他												
四、本年年末余额	630,269,150.00	31,262,247.51		38,833,673.34	23,987,581.62	724,352,652.47	370,746,559.00	31,262,247.51		38,667,338.65	310,931,391.97	751,607,537.13

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

### 三、财务报表附注

## 莱茵达置业股份有限公司 二〇一一年年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

#### 一、 公司的基本情况

莱茵达置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原为沈阳房天股份有限公司, 是经沈阳市房产管理局沈房字(1992)183号《关于市房产经理公司进行股份制企业改造的批复》和沈阳市体改委沈体改发(1992)33号《关于改组设立沈阳房天股份有限公司并定向募集股份的批复》批准, 以定向募集方式设立的股份有限公司。公司于1988年在沈阳市工商行政管理局登记注册成立, 取得注册号为2101001104242的企业法人营业执照, 公司设立时的注册资本为人民币6000万元。1993年12月11日至1994年1月5日公司公开发行人民币普通股2000万股, 并在深圳证券交易所上市交易, 注册资本变更为人民币8000万元。

1998年经财政部批准, 原控股股东沈阳资产经营公司与沈阳万华建设投资有限公司就定向转让公司股权签订协议, 并与沈阳万华建设投资有限公司进行资产置换, 2001年1月17日沈阳万华建设投资有限公司以协议转让方式将所持有的公司限售流通股26,747,600股, 占总股本的22.83%, 转让给辽宁韦叶物业发展有限公司, 沈阳万华建设投资有限公司仍持有公司限售流通股7,739,150股占总股本的6.60%。2001年5月16日辽宁韦叶物业发展有限公司以协议方式将所持有的公司限售流通股26,747,600股, 占总股本的22.83%, 转让给华顿国际投资有限公司。2001年12月20日华顿国际投资有限公司和浙江莱茵达投资有限公司(现已更名为“莱茵达控股集团有限公司”, 以下简称“莱茵达集团”)签订公司股权转让协议, 以协议方式将其所持有的公司的限售流通股26,747,600股, 占总股本的22.83%, 全部转让给莱茵达集团。2002年1月22日沈阳万华建设投资有限公司和莱茵达集团签订股权转让协议, 以协议方式将其所持有的公司的限售流通股7,739,150股, 占总股本的6.60%, 全部转让给莱茵达集团。莱茵达集团成为公司第一大股东, 共持有本公司总股本的29.43%。

2002 年 3 月 26 日，公司更名为“莱茵达置业股份有限公司”。

2006 年 4 月 19 日公司完成股权分置改革，莱茵达集团持有公司股权比例由 29.43%变为 28.14%，仍为公司第一大股东。

2007 年 12 月 17 日经中国证券监督管理委员会证监公司字 [2007] 207 号文核准，本公司以向莱茵达集团发行新股作为对价购买莱茵达集团拥有的优质房地产资产，即扬州莱茵达置业有限公司 32.16%股权、南通莱茵达置业有限公司 90%股权、扬州莱茵西湖置业有限公司 100%股权、扬州中茵置业有限公司 100%股权、杭州莱茵达恒建房地产有限公司 65%股权、南京莱茵达置业有限公司 100%股权及嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 45%股权，本次发行新股作后公司总股本增至 247,164,373 股。

截止 2011 年 12 月 31 日，公司总股本为 630,269,150 股。

公司的注册地址为杭州市西湖区文三路 535 号莱茵达大厦；法定代表人为高继胜。

公司属房地产行业，主要经营房地产开发与经营；实业投资；房产租赁经营；家具、日用杂品、建筑装饰材料、纺织原料、金属材料、化工原料（不含化学危险品和易制毒品）的销售；物业管理；室内装饰工程的设计、施工；商务咨询；投资咨询；建筑技术咨询；企业管理咨询；投资管理；仓储服务（不含危险品）。

本公司的母公司为莱茵达控股集团有限公司，公司最终控制人为高继胜先生。

## 二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

本公司下列主要会计政策、会计估计根据《企业会计准则》制定。未提及的会计业务按《企业会计准则》中相关会计政策执行。

### 1. 财务报表的编制基础

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

### 2. 遵循企业会计准则的声明

本公司按上述基础编制的财务报表符合《企业会计准则》及其应用指南和准则解释的要求，真实完整地反映了本公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况、2011

年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 3. 会计期间

本公司会计年度采用公历制，即公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

### 4. 记账本位币

本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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发生股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；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

本公司在购买日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；如果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差额，首先对取得的被购买方的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额应当计入当期损益。

#### (3) 商誉的减值测试

公司对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了进行减值测试，减值测试时结合与其相关的资产组或者资产组组合进行，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### 6. 合并财务报表的编制方法

凡本公司能够控制的子公司以及特殊目的主体（以下简称“纳入合并范围的公司”）都纳入合并范围；纳入合并范围的公司所采用的会计期间、会计政策与母公司不一致的，已按照母公司的会计期间、会计政策对其财务报表进行调整；以母公司和纳入合并范围公司调整后的财务报表为基础，按照权益法调整对纳入合并范围公司的长期股权投资后，由母公司编制；合并报表范围内母公司与纳入

合并范围的公司、纳入合并范围的公司相互之间发生的内部交易、资金往来在合并时予以抵销。

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指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

(1) 本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日，公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

### (2) 外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

① 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。

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③ 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

## 9. 金融工具

(1) 金融资产划分为以下四类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接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。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，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。

② 持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间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。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 委托贷款和应收款项

委托贷款采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④ 可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为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、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取

得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原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，计入投资收益。

**(2) 金融负债在初始确认时划分为以下两类：**

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

② 其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

**(3) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法：**

① 存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

② 金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

**(4) 金融资产转移**

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时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值。

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，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：

A. 终止确认部分的账面价值。

B. 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，将所收到的对价确认为一项金融负债。

#### (5) 金融负债终止确认条件

① 金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

② 对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

① 金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

② 本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (6) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

① 本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

A. 发行方或债务人发生严重财务困难；

B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

② 本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

A. 交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；

B. 持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；

C. 可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

## 10. 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将 500 万元及以上应收账款和其他应收款确定为单项金额重大，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合 1：本公司合并范围内关联方企业之间的应收账款，由于信用风险特征明显较低，根据实际情况不计提坏账准备。

组合 2：除列入组合 1 的合并范围内关联方款项外，对其他单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合，根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

账龄情况	提取比例
一年以内	5%
一至二年	10%
二至三年	30%
三年以上	50%

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

## 11. 存货

(1) 存货的分类：存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括房地产开发产品、房地产开发成本、原材料、周转材料和库存商品等。

房地产开发产品指已建成、待出售的物业；房地产开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业。

房地产开发成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 开发土地的核算方法：

① 土地开发过程中的各种支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他开发支出记入“开发成本—土地开发成本—土地征用及拆迁补偿

费”项目。

② 房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租地价，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本—房屋开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。待开发房产竣工后，按实际占用面积分摊计入“开发产品”。

(3) 公共配套设施费用的核算方法：

① 不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例分配计入商品房成本。

② 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

(4) 开发成本按照实际成本入账，项目完工并验收合格后，若项目尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按照实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

(5) 开发产品按实际成本入账，发出开发产品按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

(6) 存货的盘存制度：采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(7) 资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

② 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③ 存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④ 资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(8) 周转材料的摊销方法：

① 低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

② 包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

## 12. 长期股权投资

(1) 长期股权投资成本确定

分别下列情况对长期股权投资进行计量

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以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确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，

但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；

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

C. 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；

D. 通过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个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本；

E. 通过债务重组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

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

① 采用成本法核算的长期投资，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

② 采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，在计算投资损益时按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，在此基础上再抵销本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有或应分担计算归属于本公司的部分，确认投资损益并调整长期股权投资账面价值。如果本公司取得投资时被投资单位有关资产、负债的公允价值与其账面价值不同的，后续计量计算归属于投资企业应享有的净利润或应承担的净亏损时，应考虑被投资单位计提的折旧额、摊销额以及资产减值准备金额等进行调整。以上调整均考虑重要性原则，在符合下列条件之一的，本公司按被投资单位的账面净利润为基础，经调整未实现内部交易损益后，计算确认投资损益。

A. 无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

B. 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比,两者之间的差额不具有重要性的。

C. 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料,不能按照准则中规定的原则对被投资单位的净损益进行调整的。

③ 在权益法下长期股权投资的账面价值减记至零的情况下,如果仍有未确认的投资损失,应以其他长期权益的账面价值为基础继续确认。如果在投资合同或协议中约定将履行其他额外的损失补偿义务,还按《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定确认预计将承担的损失金额。

④ 按照权益法核算的长期股权投资,投资企业自被投资单位取得的现金股利或利润,抵减长期股权投资的账面价值。自被投资单位取得的现金股利或利润超过已确认损益调整的部分视同投资成本的收回,冲减长期股权投资的成本。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 存在以下一种或几种情况时,确定对被投资单位具有共同控制:

A. 任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动;

B. 涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意;

C. 各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中,或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长限制情况下经营时,通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制,合营各方仍按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

② 存在以下一种或几种情况时,确定对被投资单位具有重大影响: A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。B. 参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。C. 与被投资单位之间发生重要交易。D. 向被投资单位派出管理人员。E. 向被投资单位提供关键技术资料。

### (4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法:

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查,根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时,将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值

损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 13. 投资性房地产

投资性房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。主要包括：

- (1) 已出租的土地使用权。
- (2) 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- (3) 已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

### 14. 固定资产

(1) 确认条件：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ① 与该固定资产有关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地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法：本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	10	4.5-1.8
机器设备	11	10	8.18
电子设备	5	10	18



运输设备	9	10	10
其他设备	3-11	10	30-8.18

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

- ① 长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ② 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③ 虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④ 已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤ 其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法：

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按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确定。融资租入的固定资产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将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；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。

## 15. 在建工程

### (1) 在建工程类别

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标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，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，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### (3) 在建工程减值测试方法、计提方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

- ① 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- ② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③ 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

## 16. 借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款

费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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，借款费用停止资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

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，暂停借款费用的资本化。

当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，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

## (2) 借款费用资本化金额的计算方法

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，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。

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按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

## 17. 无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

### (2) 无形资产使用寿命及摊销

#### ① 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-70 年	法定使用权
计算机软件	3-5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行

复核。经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

② 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

- A. 该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- B. 该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；
- C. 其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

### ③ 无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内系统合理直线法摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体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，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：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或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。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

### (3) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

① 本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

② 在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

③ 开发阶段的支出同时满足下列条件时确认为无形资产：

- A. 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；
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C. 无形资产产生经济利益的方式，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的，能够证明其有

用性；

D. 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；

E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### **18. 长期待摊费用**

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

### **19. 预计负债**

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### **20. 维修基金的核算方法**

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### **21. 质量保证金的核算方法**

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留计入应付款项，在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金，在开发产品约定的保修期到期后，将质量保证金余额支付给施工单位。

### **22. 收入确认原则和计量方法**

- (1) 房地产销售收入

开发产品已经完工并验收合格,签订了销售合同并达到了销售合同约定的交付条件,相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据,并且相关的成本能够可靠计量时,确认销售收入的实现。

#### (2) 出租物业收入

按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额,在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时,确认出租物业收入的实现。

#### (3) 物业管理收入

在物业管理服务已经提供,相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据,并且物业管理服务相关的成本能够可靠计量时,确认物业管理收入的实现。

#### (4) 销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;公司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有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入实现。

#### (5) 提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认

提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

#### (6) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时,分

别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (7) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例\已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例\实际测定的完工进度确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

### 23. 政府补助

#### (1) 范围及分类

公司将从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本作为政府补助核算。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

#### (2) 政府补助的确认条件

公司对能够满足政府补助所附条件且实际收到时，确认为政府补助。

#### (3) 政府补助的计量

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，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。但是，以名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

③ 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确

认相关费用的期间，计入当期损益；

B. 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

#### **24. 递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

##### **(1) 递延所得税资产的确认**

① 对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。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）。

② 本公司对与子公司、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：

A. 暂时性差异在可预见的未来可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

C. 本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。

③ 于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债应按各种应纳税暂时性差异确认，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负债不予确认：

① 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且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。



② 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 25. 经营租赁、融资租赁

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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

① 本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

② 本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

### (2) 融资租赁

① 本公司作为融资租赁承租人时，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。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应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，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入，计入租赁收入/其他业务收入。

## 26. 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期内，公司无重大会计政策变更、会计估计变更事项。

## 27. 前期会计差错更正

本报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

## 三、 税项

### 1. 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	按商品销售收入计征	17%
土地使用税	按使用土地面积计征	2-9 元/年/平方米
营业税	按建筑业、服务业及销售无形资产、不动产等收入	5%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	1%-7%
教育费附加、地方教育费附加	营业税(或已交增值税)	4%-5%
房产税	房产租金收入的房产税按收入的 12%计缴房产税；自有房产的房产税按固定资产原值一定比例的 1.2%计缴。	12%、1.2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	预征率 2%-4% 按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-4%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 2. 税收优惠及批文

本报告期内，公司的企业所得税税率较上年未发生变化，且未享受企业所得税税率优惠政策。

#### 四、 企业合并及合并财务报表

##### 1. 子公司情况

###### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
沈阳莱茵达商业有限公司	全资子公司	沈阳市	房地产经纪代理	500.00	房产经纪代理	500.00	
浙江蓝凯贸易有限公司	全资子公司	杭州市	商品贸易	5,000.00	商品贸易	5,000.00	
上海莱德置业有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地产开发	1,000.00	
泰州莱茵达置业有限公司	全资子公司	泰州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	
杭州莱德房地产开发有限公司	控股子公司	杭州市	房地产开发	20,000.00	房地产开发	10,200.00	
杭州莱骏置业有限公司	控股子公司	杭州市	房地产开发	15,500.00	房地产开发	7,905.00	
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	控股子公司	杭州市	房地产开发	14,000.00	房地产开发	9,800.00	
南通莱茵洲际置业有限公司	全资子公司	南通市	房地产开发	6,000.00	房地产开发	6,000.00	
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	全资子公司	扬州市	餐饮服务	20.00	餐饮服务	20.00	
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	全资子公司	杭州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发	2,000.00	
贵州莱茵达矿业发展有限公司	全资子公司	贵阳市	矿业投资	5,000.00	矿业投资	1,000.00	

(续表)

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(万元)	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

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (万元)	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
沈阳莱茵达商业有限公司	100.00	100.00	是			
浙江蓝凯贸易有限公司	100.00	100.00	是			
上海莱德置业有限公司	100.00	100.00	是			
泰州莱茵达置业有限公司	100.00	100.00	是			
杭州莱德房地产开发有限公司	51.00	51.00	是	9,114.14		
杭州莱骏置业有限公司	51.00	51.00	是	7,382.27		
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	70.00	70.00	是	3,995.28		
南通莱茵洲际置业有限公司	100.00	100.00	是			
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	100.00	100.00	是			
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	100.00	100.00	是			
贵州莱茵达矿业发展有限公司	100.00	100.00	是			

(2) 同一控制下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 (万元)	经营范围	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
扬州莱茵达置业有限公司	全资子公司	扬州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发	2,000.00	
南通莱茵达置业有限公司	控股子公司	南通市	房地产开发	2,000.00	房地产开发	1,800.00	
扬州莱茵西湖置业有限公司	全资子公司	扬州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际出 资额 (万元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	控股子公司	杭州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发	1,300.00	
南京莱茵达置业有限公司	全资子公司	南京市	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	

(续表)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中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
扬州莱茵达置业有限公司	100.00	100.00	是			
南通莱茵达置业有限公司	90.00	90.00	是	330.59		
扬州莱茵西湖置业有限公司	100.00	100.00	是			
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	65.00	65.00	是	580.97		
南京莱茵达置业有限公司	100.00	100.00	是			

(3) 非同一控制下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 (万元)	经营范围	年末实际出 资额 (万元)	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额
上海勤飞置业有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地产开发	1,000.00	
浙江南方莱茵达置业有限公司	全资子公司	杭州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发	2,000.00	

(续表)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从归属母公司当期损益中扣减少数股东承担的超额亏损	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
上海勤飞置业有限公司	100.00	100.00	是				
浙江南方莱茵达置业有限公司	100.00	100.00	是				

## 2. 合并范围发生变更的说明

本报告期新增纳入合并财务报表范围的子公司

### (1) 杭州莱茵达枫凯置业有限公司

为开发余政挂出（2010）128号地块，本公司于2011年3月出资2000万元设立杭州莱茵达枫凯置业有限公司，占其注册资本的100%。本报告期将其纳入合并报表范围。

### (2) 贵州莱茵达矿业发展有限公司

为进行矿业权投资促进上市公司发展，本公司于2011年6月设立贵州莱茵达矿业发展有限公司，其注册资本5000万元，公司占其注册资本的100%。截止本报告期年末公司出资1000万元，本报告期将其纳入合并报表范围。

## 3. 本报告期新纳入和不再纳入合并财务报表范围的主体

本报告期新纳入合并财务报表范围的主体

公司名称	年末净资产	本年净利润
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	19,574,149.86	-425,850.14
贵州莱茵达矿业发展有限公司	9,627,974.89	-372,025.11

## 五、 合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	262,212.00	336,198.97
银行存款	380,367,566.85	580,239,644.27
其他货币资金	2,050,000.00	
合计	<b>382,679,778.85</b>	<b>580,575,843.24</b>

(1) 银行存款年末余额中含有用于质押借款的定期存单 40,000,000.00 元; 用于开具应付票据的定期存单 73,000,000.00 元。其他货币资金 2,050,000.00 元为开具应付票据存入的保证金。除此之外, 年末货币资金中无其他因抵押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(2) 年末货币资金中无存放在境外的款项。

### 2. 应收票据

#### (1) 应收票据分类

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	8,638,156.00	
商业承兑汇票		
合计	<b>8,638,156.00</b>	

#### (2) 已背书尚未到期的应收票据

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
浙江万马电器电缆集团有限公司	2011-12-19	2012-6-19	5,000,000.00	

### 3. 应收账款

(1) 按照应收账款的类别列示如下:

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	4,147,402.17	75.58	742,077.24	17.89
其中:组合 1 合并范围内的关联方组合				
组合 2 以账龄作为信用风险特征的组合	4,147,402.17	75.58	742,077.24	17.89

组合小计	4,147,402.17	75.58	742,077.24	17.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,339,712.50	24.42	1,339,712.50	100.00
合计	<b>5,487,114.67</b>	<b>100.00</b>	<b>2,081,789.74</b>	<b>37.94</b>

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
其中:组合 1 合并范围内的关联方组合				
组合 2 以账龄作为信用风险特征的组合	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
组合小计	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,339,712.50	53.00	1,339,712.50	100.00
合计	<b>2,527,950.56</b>	<b>100.00</b>	<b>1,933,831.53</b>	<b>76.50</b>

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳热力开发有限公司	51,180.00	51,180.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳铁西物业有限公司	40,000.00	40,000.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳东升饭店	27,000.00	27,000.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳供暖四公司	12,232.50	12,232.50	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳沈洲饭店	9,300.00	9,300.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
合计	<b>1,339,712.50</b>	<b>1,339,712.50</b>	<b>100.00</b>	

(3) 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,959,164.11	71.35	147,958.21			
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	1,188,238.06	28.65	594,119.03	1,188,238.06	100.00	
合计	<b>4,147,402.17</b>	<b>100.00</b>	<b>742,077.24</b>	<b>1,188,238.06</b>	<b>100.00</b>	

(4) 本报告期末应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东



单位款项。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海友来门窗有限公司	客户	2,125,759.68	1 年以内	38.74
沈阳莱德家居有限公司	往来单位	1,200,000.00	5 年以上	21.87
沈阳供暖(集团)有限公司	往来单位	1,188,238.06	5 年以上	21.66
南通五建宏叶建设工程有限公司南京分公司	客户	454,854.44	1 年以内	8.29
江苏天宁建设工程有限公司扬州分公司	客户	242,604.32	1 年以内	4.42
合计		<b>5,211,456.50</b>		<b>94.98</b>

(6) 本报告期年末应收账款中无应收关联方款项。

4. 预付款项

(1) 预付账款按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	20,411,392.61	97.09	12,665,714.22	98.26
1 至 2 年	602,962.41	2.87	81,501.41	0.63
2 至 3 年	9,320.57	0.04	142,955.27	1.11
3 年以上				
合计	<b>21,023,675.59</b>	<b>100.00</b>	<b>12,890,170.90</b>	<b>100.00</b>

预付账款主要包括预付材料款、地价款、工程款等。账龄超过一年的预付账款主要为跨期预付款项支付，待货到后结转。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
南通海洲建设集团有限公司	供应商	8,999,582.57	1 年以内	合同尚未执行完毕
南京市第七建筑安装工程有限 公司	供应商	2,437,039.30	1 年以内	合同尚未执行完毕
杭州市水业集团有限公司	供应商	1,309,264.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
杭州飞佳装饰工程有限公司	供应商	1,200,000.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
杭州蓝特信息技术有限公司	供应商	787,230.25	1 年以内	合同尚未执行完毕
合计		<b>14,733,116.12</b>		

(3) 本报告期年末预付款项中无预付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东及关联方的款项。

5. 应收利息

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额

委托贷款利息		7,675,138.89		7,675,138.89
合计		<b>7,675,138.89</b>		<b>7,675,138.89</b>

为本公司对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司及联营企业贵州黔南华益矿业有限公同委托贷款计提的利息，详见本附注六、5.（4）。

## 6. 其他应收款

(1) 按照其他应收款的类别列示如下

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	34,231,055.05	93.42	5,900,131.95	17.24
其中:组合 1 合并范围内的关联方组合				
组合 2 以账龄作为信用风险特征的组合	34,231,055.05	93.42	5,900,131.95	17.24
组合小计	34,231,055.05	93.42	5,900,131.95	17.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,411,933.36	6.58	2,411,933.36	100.00
合计	<b>36,642,988.41</b>	<b>100.00</b>	<b>8,312,065.31</b>	<b>22.68</b>

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	180,091,790.17	98.68	12,022,308.24	6.68
其中:组合 1 合并范围内的关联方组合				
组合 2 以账龄作为信用风险特征的组合	180,091,790.17	98.68	12,022,308.24	6.68
组合小计	180,091,790.17	98.68	12,022,308.24	6.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,411,933.36	1.32	2,411,933.36	100.00
合计	<b>182,503,723.53</b>	<b>100.00</b>	<b>14,434,241.60</b>	<b>7.91</b>

(2) 单项金额虽不重大并单项计提坏账准备其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
沈阳中国浑河商品交易市场	891,823.36	891,823.36	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳莱德家居有限公司	580,147.96	580,147.96	100.00	账龄较长,收回

其他	939,962.04	939,962.04	100.00	可能性小 账龄较长,收回 可能性小
合计	<b>2,411,933.36</b>	<b>2,411,933.36</b>	<b>100.00</b>	

(3) 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	16,693,932.95	48.76	812,963.35	170,069,381.06	94.43	8,503,324.46
1 至 2 年	7,979,354.55	23.31	794,070.49	3,114,792.42	1.73	311,479.25
2 至 3 年	2,428,928.38	7.10	728,678.52	1,231,519.08	0.68	369,455.72
3 年以上	7,128,839.17	20.83	3,564,419.59	5,676,097.61	3.16	2,838,048.81
合计	<b>34,231,055.05</b>	<b>100.00</b>	<b>5,900,131.95</b>	<b>180,091,790.17</b>	<b>100.00</b>	<b>12,022,308.24</b>

(4) 年末其他应收款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期末应收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项详见本附注六、6.(1)。该应收款项为公司租用办公用房而支付的保证金,该保证金待租赁期届满时退还。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	6,825,393.57	1 年以内	18.63
南通海洲建设集团	往来单位	3,248,224.40	1 至 3 年	8.86
南通市建筑工程管理处	往来单位	1,818,563.94	1 至 2 年	4.96
陆学琪	个人	1,660,000.00	1 年以内	4.53
泰州嘉峰建筑装饰工程有限公司	往来单位	600,000.00	1 年以内	1.64
合计		<b>14,152,181.91</b>		<b>38.62</b>

(6) 应收关联方账款情况

本报告期末应收关联方款项详见本附注六、6.(1)。

## 7. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	196,992.31		196,992.31	210,016.41		210,016.41
房地产开发成本	3,531,829,329.64		3,531,829,329.64	2,286,130,331.17		2,286,130,331.17

项目	年末余额			年初余额		
	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	167,904,130.77		167,904,130.77	324,642,460.53		324,642,460.53
周转材料				7,468.00		7,468.00
库存商品	8,621,289.03		8,621,289.03	4,282,604.86		4,282,604.86
合计	<b>3,708,551,741.75</b>		<b>3,708,551,741.75</b>	<b>2,615,272,880.97</b>		<b>2,615,272,880.97</b>

### (2) 房地产开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额
上海莱茵美墅	2008年11月	2012年6月	4.5亿元	65,707,882.39	100,923,793.48
扬州瘦西湖-唐郡	2007年5月	2014年4月	6.5亿元	108,381,216.46	173,781,861.71
泰州莱茵东郡	2008年11月	2014年9月	5.94亿元	174,244,754.12	232,029,964.89
南通莱茵雅苑	2010年11月	2013年3月	4亿元	180,927,192.83	259,079,672.20
洲际莱茵濠庭	2009年9月	2012年4月	3.5亿元	251,965,091.52	333,869,098.91
南京莱茵东郡	2002年1月	2013年3月	14.1亿元	41,575,146.32	154,848,210.66
扬州莱茵北苑	2007年8月	2011年7月	4.68亿元	50,308,277.90	
上海东林坊东区	2010年2月	2011年7月	0.5亿元	36,805,760.72	
莱德绅华府	2010年12月	2014年3月	18亿元	938,037,136.21	1,065,660,031.35
莱骏泊悦府杭庭	2011年8月	2014年4月	7.5亿元	148,217,022.50	339,140,564.52
枫谭矩阵国际	2011年8月	2013年12月	9.77亿元	289,960,850.20	464,919,169.40
余政挂出[2010]128号地块	2013年3月	2016年3月	11.4亿元		407,576,962.52
合计				2,286,130,331.17	3,531,829,329.64

### (3) 房地产开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
南通凤凰莱茵苑	2009年12月	2,698,491.30	679,766.00	150,411.60	3,227,845.70
扬州莱茵苑	2009年3月	5,165,877.27		3,274,207.35	1,891,669.92
扬州莱茵北苑	2010年12月 2011年7月	35,547,343.59	60,370,264.61	60,290,201.20	35,627,407.00
南京莱茵东郡	2009年12月	2,692,282.06	755,631.75	2,723,766.17	724,147.64
上海东林坊	2008年6月 2011年7月	2,566,978.39	46,859,209.33	9,644,136.64	39,782,051.08
恒建都市春天	2007年5月	1,088,914.42		1,088,914.42	

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
扬州瘦西湖-唐郡	2010 年 12 月	185,716,292.66	5,029,070.72	154,781,886.08	35,963,477.30
上海莱茵美墅	2010 年 12 月	51,905,436.23	2,885,777.16	37,936,066.82	16,855,146.57
泰州莱茵东郡	2010 年 12 月 2011 年 10 月	37,260,844.61	47,544,044.17	50,972,503.22	33,832,385.56
合计		324,642,460.53	164,123,763.74	320,862,093.50	167,904,130.77

(4) 借款费用的资本化金额

项目	本年金额	上年金额
借款费用资本化金额	213,215,510.54	105,658,847.69
占利息支出总额的比例	91.25%	88.61%

(5) 存货用于抵押、担保、其他所有权受限的情况

为取得银行贷款，本报告期公司将下列资产用于抵押

抵押物名称	年末账面余额 (人民币元)	借款人	贷款银行	抵押金额 (万元)	年末贷款 金额(万 元)	抵押期限
泰州莱茵东郡 土地使用权	119,503,763.22	泰州莱茵达 置业有限公司	中信银行股份有 限公司泰州分行	10,000.00	10,000.00	2011-6-17/ 2012-6-17
南通莱茵雅苑 开发项目	104,010,324.08	南通莱茵达 置业有限公司	中国农业银行股 份有限公司南通 崇川支行	5,000.00	5,000.00	2011-7-22/ 2013-4-22
南通莱茵雅苑 土地使用权	154,582,320.61	南通莱茵达 置业有限公司	中国农业银行股 份有限公司南通 崇川支行	15,000.00	15,000.00	2010-10-8/ 2013-8-2
上海莱茵美墅 土地使用权及 开发项目	100,633,278.99	上海勤飞置 业有限公司	中国民生银行股 份有限公司上海 分行	10,000.00	9,200.00	2010-7-5/ 2013-7-5
杭州莱德绅华 府土地使用权	907,019,025.00	杭州莱德房 地产开发有限 公司	交通银行股份有 限公司秋涛路支 行	20,000.00	20,000.00	2010-12-28/ 2015-12-28
扬州莱茵北苑 净菜市场	20,758,060.49	扬州莱茵达 置业有限公司	江苏扬州农村商 业银行	1,350.00	1,350.00	2011-8-24/ 2012-8-23
南京莱茵东郡 部分开发项目	40,241,075.43	南京莱茵达 置业有限公司	中国银行股份有 限公司南京江宁 支行	3,100.00	3,000.00	2011-6-21/ 2013-12-28
南京莱茵东郡 部分开发项目	38,099,264.04	南京莱茵达 置业有限公司	中国银行股份有 限公司南京江宁 支行	3,400.00	2,400.00	2011-3-24/ 2013-9-28
南京莱茵东郡 部分开发项目	10,501,597.83	南京莱茵达 置业有限公司	华夏银行股份有 限公司南京分行	2,000.00	1,500.00	2011-12-29/ 2012-12-29

南京莱茵东郡 CBD-B 土地使用权	4,553,568.91	南京莱茵达置业有限公司	江苏紫金农村商业银行	5,400.00	5,400.00	2011-8-3/ 2013-7-20
扬州瘦西湖唐郡澜湾 39#	4,453,028.28	扬州莱茵西湖置业有限公司	江苏银行股份有限公司扬州方圈门支行	1,000.00	1,000.00	2011-12-23/ 2012-12-22
扬州瘦西湖唐郡臻州土地使用权	45,401,310.00	扬州莱茵西湖置业有限公司	江苏银行股份有限公司扬州方圈门支行	7,400.00	7,400.00	2010-10-9/ 2013-1-26
枫谭矩阵国际土地使用权	420,533,655.00	南京莱茵达置业有限公司	华能贵城信托有限公司	25,000.00	25,000.00	2010-11-19/ 2012-5-19

## 8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款本金	70,000,000.00	
合计	<b>70,000,000.00</b>	

为本公司对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司的委托贷款本金，详见本附注六、5.（4）。

## 9. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资账面价值

被投资单位	年末余额			年初余额		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对合营公司投资	6,525,354.09		6,525,354.09	20,180,921.14		20,180,921.14
对联营公司投资	2,582,806.77		2,582,806.77	14,364,995.53		14,364,995.53
其他股权投资	3,128,976.00	3,128,976.00		3,128,976.00	3,128,976.00	
合计	<b>12,237,136.86</b>	<b>3,128,976.00</b>	<b>9,108,160.86</b>	<b>37,674,892.67</b>	<b>3,128,976.00</b>	<b>34,545,916.67</b>

### (2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额
杭州中尚蓝达置业有限公司	权益法	25,500,000.00	20,180,921.44	-13,655,567.35	6,525,354.09
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	权益法	8,657,569.26	14,364,995.53	-14,364,995.53	
杭州莱茵达南都物业服务服务有限公司	权益法	1,200,000.00		1,206,870.63	1,206,870.63
贵州黔南华益矿业有限公司	权益法	1,750,000.00		1,375,936.14	1,375,936.14
沈阳航空工业学院学生宿舍	成本法	3,128,976.00	3,128,976.00		3,128,976.00
合计		<b>40,236,545.26</b>	<b>37,674,892.67</b>	<b>-25,437,755.81</b>	<b>12,237,136.86</b>

(续表)

被投资单位	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的说明	减值准备	本年计提减值准备	现金红利
杭州中尚蓝达置业有限公司	50.00	50.00				
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	45.00	45.00				
杭州莱茵达南都物业服务服务有限公司	40.00	40.00				
贵州黔南华益矿业有限公司	35.00	35.00				
沈阳航空工业学院学生宿舍	24.07	24.07		3,128,976.00		
合计				<b>3,128,976.00</b>		

(3)合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)
一、合营企业							
杭州中尚蓝达置业有限公司	有限责任公司	杭州市	匡跃芳	房地产开发	5,000.00	50.00	50.00
二、联营企业							
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	有限责任公司	嘉兴市	胡勇平	房地产开发	2,000.00	45.00	45.00
杭州莱茵达南都物业服务服务有限公司	有限责任公司	杭州市	韩芳	物业管理服务	300.00	40.00	40.00
贵州黔南华益矿业有限公司	有限责任公司	都匀市	吴子华	矿产品经营销售	500.00	35.00	35.00

(续表)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年度营业收入总额	本年度净利润
一、合营企业					
杭州中尚蓝达置业有限公司	993,154,844.62	959,809,387.22	33,345,457.40		-5,052,268.94
二、联营企业					
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司					
杭州莱茵达南都物业服务服务有限公司	3,017,176.57		3,017,176.57		17,176.57

贵州黔南华益矿业 有限公司	43,387,196.23	38,397,596.01	4,989,600.22		-34,942.78
------------------	---------------	---------------	--------------	--	------------

注：嘉兴市东方莱茵达置业有限公司已于2011年1月28日注销。合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计无重大差异。

## 10. 固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	年初账面余额	本年增加		本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<b>339,685,323.36</b>	3,641,344.34		2,208,547.32	<b>341,118,120.38</b>
房屋及建筑物	59,957,005.31	276,023.62			60,233,028.93
机器设备	1,906,124.92				1,906,124.92
电子设备	6,846,378.35	1,214,779.00		220,963.13	7,840,194.22
运输工具	15,514,929.29	2,150,541.72		1,987,584.19	15,677,886.82
浑河大市场 2#厅	255,460,885.49				255,460,885.49
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计	<b>55,473,800.41</b>	8,641,153.01		1,101,332.46	<b>63,013,620.96</b>
房屋及建筑物	1,275,985.01	1,554,806.16			2,830,791.17
机器设备	1,006,679.11	155,955.60			1,162,634.71
电子设备	3,775,866.34	819,195.13		177,588.82	4,417,472.65
运输工具	4,095,888.57	1,466,608.60		923,743.64	4,638,753.53
浑河大市场 2#厅	45,319,381.38	4,644,587.52			49,963,968.90
三、固定资产账面 净值合计	<b>284,211,522.95</b>				<b>278,104,499.42</b>
房屋及建筑物	58,681,020.30				57,402,237.76
机器设备	899,445.81				743,490.21
电子设备	3,070,512.01				3,422,721.57
运输工具	11,419,040.72				11,039,133.29
浑河大市场 2#厅	210,141,504.11				205,496,916.59
四、减值准备合计	<b>247,781.20</b>				<b>247,781.20</b>
房屋及建筑物					
机器设备					
电子设备	56,024.07				56,024.07
运输工具	191,757.13				191,757.13
浑河大市场 2#厅					
五、固定资产账面 价值合计	<b>283,963,741.75</b>				<b>277,856,718.22</b>
房屋及建筑物	58,681,020.30				57,402,237.76
机器设备	899,445.81				743,490.21
电子设备	3,014,487.94				3,366,697.50
运输工具	11,227,283.59				10,847,376.16
浑河大市场 2#厅	210,141,504.11				205,496,916.59

本年计提折旧额 8,641,153.01 元。

### (2) 通过经营租赁租出的固定资产



项目	账面价值
房屋及建筑物（浑河大市场 2#厅）	205,496,916.59

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司账面原值为 50,811,514.55 元的房屋及建筑物的产权证书正在办理中。

(4) 固定资产用于抵押、担保、其他所有权受限的情况说明：

① 本报告期内，公司以持有位于沈阳苏家屯区雪松东路104-1号的房地产浑河大市场2#厅（房屋所有权证号为沈房权证苏家屯字第029020号）为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司向浙江稠州商业银行股份有限公司杭州分行申请人民币6,000万元借款提供最高额抵押担保，截止本报告期末，该担保范围内借款余额为6,000万元。该抵押房地产账面原值255,460,885.49元，累计折旧49,963,968.90元，账面价值205,496,916.59元。截至2011年12月31日止，上述抵押仍然持续。

② 本报告期内，公司子公司南京莱茵达置业有限公司以其位于江宁区科学园天元东路228号的办公用售楼处，总建筑面积为2372.37m<sup>2</sup>的房产（房屋所有权证号为江宁房权证东山字第01087787号）作为抵押，向江苏紫金农村商业银行贷款1,600万元，期限至2012年8月20日止。该抵押房产的账面原值为8,970,490.76元，累计折旧为1,614,688.34元，账面价值为7,355,802.42元。截至2011年12月31日止，上述抵押仍然持续。

11. 无形资产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<b>2,556,633.10</b>	161,800.00		<b>2,718,433.10</b>
管理软件	2,146,500.00	161,800.00		2,308,300.00
土地使用权	410,133.10			410,133.10
二、累计摊销合计	877,976.57	463,568.90		1,341,545.47
管理软件	850,634.21	454,454.78		1,305,088.99
土地使用权	27,342.36	9,114.12		36,456.48
三、无形资产账面净值合计	<b>1,678,656.53</b>			<b>1,376,887.63</b>
管理软件	1,295,865.79			1,003,211.01
土地使用权	382,790.74			373,676.62
四、减值准备合计				
管理软件				
土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	<b>1,678,656.53</b>			<b>1,376,887.63</b>
管理软件	1,295,865.79			1,003,211.01
土地使用权	382,790.74			373,676.62

本年摊销额 463,568.90 元。

## 12. 商誉

### (1) 商誉明细情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
上海勤飞置业有限公司	28,320,000.00			28,320,000.00	
浙江南方莱茵达置业有限公司	270,942.75			270,942.75	
合计	<b>28,590,942.75</b>			<b>28,590,942.75</b>	

### (2) 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

公司商誉全部为非同一控制下企业合并形成的，股权收购定价以双方协议商定后确定，未进行资产评估，股权收购溢价无法分摊至相关的资产组，因此以各子公司的整体作为资产组组合进行资产减值测试。

按照相关子公司未来 3 年盈利预测的净利润及同期银行贷款率折现计算预计可收回金额，加上相关子公司资产组的账面净资产与商誉和资产组账面净资产的和比较，进行商誉减值测试。

## 13. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
办公楼水电安装工程	1,832,982.61		756,521.88		1,076,460.73	
办公楼装修工程	1,054,339.12		347,800.80		706,538.32	
广场道路	188,202.10		112,921.20		75,280.90	
合计	<b>3,075,523.83</b>		<b>1,217,243.88</b>		<b>1,858,279.95</b>	

## 14. 递延所得税资产、递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
其他应收款坏账准备	568,597.03	400,704.23
预收账款（注 1）	10,862,279.60	16,906,690.48
未弥补亏损（注 2）	19,827,378.39	11,823,106.72
广告费及业务宣传费	850,478.05	1,711,906.25
内部交易未实现收益	15,028,921.92	
合计	<b>47,137,654.99</b>	<b>30,842,407.68</b>
<b>递延所得税负债：</b>		
固定资产折旧		

项目	年末余额	年初余额
公允价值变动		
合计		

递延所得税资产的说明：

注 1：根据国家税务总局有关文件，房地产企业按取得预售房款一定比例扣除预交税金后计入当期应纳税所得额，计缴企业所得税，公司确认收入后，转回抵缴企业所得税，属于可抵扣暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注 2：主要为部分子公司发生了可弥补的应纳税所得额亏损，公司预计近期内可以转回抵缴企业所得税，属于可抵扣亏损差异，故形成递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	12,320,574.98	18,142,013.47
可抵扣亏损	25,657,200.78	22,997,111.05
合计	37,977,775.76	41,139,124.52

(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	年末余额	年初余额	备注
2011 年		26,936.34	
2012 年	81,659.95	81,659.95	
2013 年	6,267,382.06	6,267,382.06	
2014 年	8,609,522.44	8,609,522.44	
2015 年	8,011,610.26	8,011,610.26	
2016 年	2,687,026.07		
合计	25,657,200.78	22,997,111.05	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

可抵扣差异项目	暂时性差异金额
其他应收款坏账准备	2,274,388.08
未弥补的亏损	79,309,513.52
预收账款	43,449,118.38
广告费及业务宣传费	3,401,912.20
内部交易未实现收益	60,115,687.66
小计	188,550,619.84

15. 资产减值准备明细

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	16,368,073.13	-5,974,218.08			10,393,855.05
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
五、长期股权投资减值准备	3,128,976.00				3,128,976.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	247,781.20				247,781.20
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	<b>19,744,830.33</b>	<b>-5,974,218.08</b>			<b>13,770,612.25</b>

### 16. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	26,000,000.00	
合计	<b>26,000,000.00</b>	

为本公司对联营企业贵州黔南华益矿业有限公司的委托贷款本金，详见本附注六、5.（4）。

### 17. 短期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	88,000,000.00	57,950,000.00
抵押借款	160,000,000.00	60,000,000.00
保证借款	90,000,000.00	90,000,000.00
信用借款		
委托借款	403,000,000.00	97,000,000.00
合计	<b>741,000,000.00</b>	<b>304,950,000.00</b>

### 18. 应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	109,050,000.00	60,000,000.00
商业承兑汇票		
合计	<b>109,050,000.00</b>	<b>60,000,000.00</b>

下一会计期间（年报）将要到期的金额 109,050,000.00 元。

### 19. 应付账款

#### (1) 账面余额

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	132,620,427.11	220,707,543.51
1 至 2 年	11,961,620.97	2,702,456.58

项目	年末余额	年初余额
2 至 3 年	2,108,435.08	2,226,214.74
3 年以上	3,521,731.40	2,276,490.05
合计	<b>150,212,214.56</b>	<b>227,912,704.88</b>

(2) 本报告期年末应付账款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 年末余额中账龄超过 1 年的款项主要是工程结算尾款。

## 20. 预收款项

### (1) 账面余额

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	736,281,085.11	412,180,315.33
1 至 2 年	98,180,256.00	14,539,106.00
2 至 3 年	225,622.00	277,558.80
3 年以上	157,105.00	
合计	<b>834,844,068.11</b>	<b>426,996,980.13</b>

(2) 本报告期年末预收账款中无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款主要为南通莱茵洲际置业有限公司莱茵濠庭项目上年度预售房款。

## 21. 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴		21,963,222.89	21,963,222.89	
职工福利费		2,764,472.29	2,764,472.29	
社会保险费	97,019.79	2,231,580.59	2,229,349.99	99,250.39
其中：医疗保险费	-1,641.86	712,747.89	711,656.05	-550.02
基本养老保险费	95,991.55	1,247,764.59	1,246,811.75	96,944.39
失业保险费	1,500.70	149,875.31	149,782.35	1,593.66
工伤保险费	578.70	49,395.20	49,348.72	625.18
生育保险费	590.70	71,797.60	71,751.12	637.18
住房公积金	96,114.56	1,354,669.36	1,444,607.44	6,176.48
工会经费		882,553.68	882,553.68	
职工教育经费		57,540.70	57,540.70	
辞退福利		501,352.60	501,352.60	
非货币性福利				
其他				
合计	<b>193,134.35</b>	<b>29,755,392.11</b>	<b>29,843,099.59</b>	<b>105,426.87</b>

截至 2011 年 12 月 31 日止应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付职工款项。

因解除劳动关系给予补偿 501,352.60 元。

## 22. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	-281,778.28	132,538.24
营业税	-30,944,967.96	-5,358,702.79
企业所得税	24,241,428.73	51,781,342.10
城市维护建设税	-2,036,326.15	-658,480.49
土地增值税	-28,874,985.5	56,475,108.91
教育费附加	-1,490,925.31	-274,915.51
土地使用税	1,470,000.03	1,050,000.03
代扣代缴个人所得税	22,997.77	259,518.22
其他	445,319.48	490,321.35
合计	<b>-37,449,237.19</b>	<b>103,896,730.06</b>

## 23. 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额	超过 1 年未支付原因
限售流通股股利	1,418,520.49	1,343,127.78	见注 1
流通股股利	9,450,800.95	1,089,557.90	见注 1
少数股东股利	9,500,000.00	11,500,000.00	见注 2
合计	<b>20,369,321.44</b>	<b>13,932,685.68</b>	

注 1：本报告期年末，公司应付限售流通股股利和流通股股利合计为 10,869,321.44 元。其中 1,160,872.08 元为在 1995 年对 1994 年利润进行分配时因法人股东各方面原因未能支付的股利，其中 9,708,449.36 元为公司在 2011 年实施的 2010 年利润分配方案中未支付的股利。

注 2：本报告期年末，公司应付少数股东股利 9,500,000.00 元，为公司控股子公司南通莱茵达置业有限公司在 2010 年分配 155,000,000.00 元股利中尚未支付给少数股东浙江轻纺集团轻工业有限公司的股利（已支付 6,000,000.00 元）。

## 24. 其他应付款

### (1) 账面余额

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	601,030,378.64	614,350,773.93
1 至 2 年	40,298,322.86	6,394,337.49
2 至 3 年	2,784,657.79	5,665,106.57
3 年以上	16,784,667.26	12,525,198.29
合计	<b>660,898,026.55</b>	<b>638,935,416.28</b>

(2) 本报告期年末其他应付款中应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况

本报告期末应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项详见本附注六、6.(2)。

(3) 年末账龄 1 至 2 年的其他应付款 40,298,322.86 元主要为收到的工程保证金及子公司向股东杭州拉多纳实业有限公司的借款；3 年以上的其他应付款 12,488,066.29 元系公司前身沈阳房天股份有限公司遗留下的未付款项。

(4) 金额较大的其他应付款

单位名称	年末余额	款项性质	账龄
浙江省二轻房地产开发有限公司	140,618,220.00	少数股东借款	1 年以内
浙江万马房地产集团有限公司	105,502,112.00	少数股东借款	1 年以内
杭州拉多纳实业有限公司	65,580,000.00	少数股东借款	2 年以内
浙江省工艺品进出口有限公司	60,000,000.00	少数股东关联方借款	1 年以内
莱茵达控股集团有限公司	47,409,533.00	向控股股东借款	1 年以内
合计	<b>419,109,865.00</b>		

25. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	246,000,000.00	240,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	246,000,000.00	240,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款		
抵押借款	216,000,000.00	140,000,000.00
保证借款	30,000,000.00	
质押借款		100,000,000.00
合计	<b>246,000,000.00</b>	<b>240,000,000.00</b>

② 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额 (万元)	外币金额	本币金额 (万元)
华夏银行股份有限公司南京分行扬州支行	2010-8-30	2012-8-30	人民币	5.9400		5,800.00		5,800.00
中国农业银行股份有限公司南通光华支行	2010-10-8	2012-12-12	人民币	5.9100		5,000.00		5,000.00

华夏银行股份有限公司南京分行扬州支行	2010-10-13	2012-10-10	人民币	7.3150		4,200.00	4,200.00
泰州海阳银行农村合作银行泰山支行	2010-4-15	2012-4-8	人民币	6.4800		3,000.00	3,000.00
华夏银行股份有限公司南京分行扬州支行	2011-2-15	2012-10-27	人民币	6.1600		2,900.00	

## 26. 长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	637,500,000.00	576,500,000.00
保证借款		30,000,000.00
信用借款		
合计	<b>637,500,000.00</b>	<b>606,500,000.00</b>

### (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额(万元)	外币金额	本币金额(万元)
交通银行股份有限公司杭州秋涛路支行	2011-1-4	2014-12-14	人民币	7.6475		20,000.00		
中国农业银行股份有限公司南通光华支行	2010-8-5	2013-8-3	人民币	5.9085		10,000.00		10,000.00
中国民生银行股份有限公司上海分行	2010-7-5	2013-7-5	人民币	7.5600		9,200.00		10,000.00
江苏银行股份有限公司扬州方圈门支行	2010-1-27	2013-1-26	人民币	5.4000		7,400.00		7,400.00
江苏紫金农村商业银行	2011-8-10	2013-6-16	人民币	9.9750		5,400.00		

## 27. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
华能贵诚信托有限公司(注)	250,000,000.00	250,000,000.00
合计	<b>250,000,000.00</b>	<b>250,000,000.00</b>

注：该款项为华能贵诚信托有限公司（以下简称“华能贵诚”）投资本公司之全资子公司南京莱茵达置业有限公司（以下简称“南京莱茵达”）持有的杭州莱德房地产开发有限公司 51% 股权受益权（特定股权受益权）之投资款，投资期限 18 个月。根据南京莱茵达与华能贵诚签订的编号为华能信托【2010】



集合信托字第 036 号—投资 001 的《股权受益权投资合同》的约定，南京莱茵达对特定股权受益权享有优先权（即“行权”），南京莱茵达需分次向华能贵诚支付行权保证金，间隔 6 个月支付，年行权保证金比例为投资总额的 12.5%。南京莱茵达为了行权，将其所持杭州莱德房地产开发有限公司 51% 股权质押予华能贵诚；同时，本公司、高继胜夫妇为南京莱茵达的行权提供连带责任担保。

## 28. 股本

项目	年初余额		发行新股	本年变动增减（+，-）				年末余额	
	数量	比例（%）		送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股	1,447,463.00	0.39		1,013,224.00		-462,826.00	550,398.00	1,997,861.00	0.32
其中：境内法人持股	1,447,463.00	0.39		1,013,224.00		-462,826.00	550,398.00	1,997,861.00	0.32
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									
有限售条件股份合计	1,447,463.00	0.39		1,013,224.00		-462,826.00	550,398.00	1,997,861.00	0.32
二、无限售条件流通股									
1. 人民币普通股	369,299,096.00	99.61		258,509,367.00		462,826.00	258,972,193.00	628,271,289.00	99.68
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
无限售条件流通股合计	369,299,096.00	99.61		258,509,367.00		462,826.00	258,972,193.00	628,271,289.00	99.68
三、股份总数	370,746,559.00	100.00		259,522,591.00			259,522,591.00	630,269,150.00	100.00

根据 2011 年 3 月 22 日公司股东大会决议，公司决定以 2010 年年末总股本 370,746,559 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 7 股派现金 0.78 元人民币，此次增资业经华普天健会计师事务所（北京）有限公司于 2011 年 4 月 8 日出具的会验字[2011]6112 号验资报告验证。

本报告期内，本公司有限售条件股份减少，无限售条件股份相应增加，为有限售条件股份上市流通所致。

## 29. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	7,481,546.59			7,481,546.59
其他资本公积	22,601,023.54			22,601,023.54
合计	<b>30,082,570.13</b>			<b>30,082,570.13</b>

## 30. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	39,586,302.86	166,334.69		39,752,637.55
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	<b>39,586,302.86</b>	<b>166,334.69</b>		<b>39,752,637.55</b>

本年盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，按本年净利润 10% 提取法定盈余公积金。

## 31. 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
调整前上年末未分配利润	322,549,577.07	215,614,911.24
期初未分配利润调整合计数 (调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	322,549,577.07	215,614,911.24
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	61,624,202.08	169,102,594.34
盈余公积补亏		
其他转入		
减: 提取法定盈余公积	166,334.69	25,093,272.61
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	28,918,231.60	37,074,655.40
转作股本的普通股股利	259,522,591.00	
年末未分配利润	<b>95,566,621.86</b>	<b>322,549,577.07</b>

## 32. 营业收入及营业成本

### (1) 营业收入

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	991,647,062.79	1,822,392,313.80
其他业务收入	1,665,000.00	1,395,000.00
合计	<b>993,312,062.79</b>	<b>1,823,787,313.80</b>

### (2) 营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务成本	724,691,249.64	1,300,218,266.96
其他业务成本	450,000.00	
合计	<b>725,141,249.64</b>	<b>1,300,218,266.96</b>

(3) 主营业务（分行业）

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	585,086,095.40	320,862,093.50	1,536,222,892.84	1,018,729,369.02
贸易销售	406,514,140.39	403,681,841.24	286,149,771.96	281,466,980.54
餐饮服务	46,827.00	147,314.90	19,649.00	21,917.40
合计	<b>991,647,062.79</b>	<b>724,691,249.64</b>	<b>1,822,392,313.80</b>	<b>1,300,218,266.96</b>

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏地区	499,741,823.40	272,340,290.52	1,067,750,545.43	718,752,311.03
浙江地区	408,265,140.39	404,770,755.66	292,856,613.37	286,733,128.01
上海地区	83,640,099.00	47,580,203.46	461,785,155.00	294,732,827.92
合计	<b>991,647,062.79</b>	<b>724,691,249.64</b>	<b>1,822,392,313.80</b>	<b>1,300,218,266.96</b>

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
浙江东缘油脂有限公司	248,542,672.97	25.02
升华集团控股有限公司	137,008,871.00	13.79
个人	22,200,765.00	2.24
个人	21,112,109.00	2.13
个人	17,301,028.00	1.74
合计	<b>446,165,445.97</b>	<b>44.92</b>

33. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	29,756,271.99	76,940,281.85	5%
土地增值税	31,546,102.37	109,915,933.50	预征率 2%-4% 按超率累进税率 30%-60%
城市维护建设税	1,969,104.18	3,913,752.00	5%-7%
教育费附加（含地方）	1,354,918.79	2,896,474.83	4%-5%
其他	960,452.42		
合计	<b>65,586,849.75</b>	<b>193,666,442.18</b>	

34. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
业务宣传费	13,522,280.98	10,427,287.93
广告费	13,191,769.80	8,619,525.65

销售服务费	10,867,573.91	10,668,072.18
工资及其附加	3,760,496.26	3,065,415.20
展览费	1,863,111.00	394,848.80
办公费	907,418.67	324,803.44
工程后续维修费	623,950.94	823,073.93
楼盘沙盘制作费	431,050.00	207,250.00
前期物管费	410,200.74	125,053.38
其他	732,578.57	662,096.30
合计	<b>46,310,430.87</b>	<b>35,317,426.81</b>

### 35. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
交通差旅费	3,142,195.45	2,204,422.74
业务招待费	7,466,454.51	7,351,879.48
办公经费	5,561,647.06	5,075,864.58
工资及其附加	22,782,549.97	17,395,407.43
税金及附加	4,822,835.70	5,984,709.09
车辆费用	2,649,436.57	1,816,061.21
房屋租赁费	4,854,192.82	3,919,784.74
会议费	1,121,108.50	1,485,551.74
中介服务费	4,192,408.9	6,256,901.5
固定资产折旧	8,625,154.36	7,468,394.69
长期待摊费用摊销	1,217,243.88	1,355,463.88
物业管理费	1,254,934.67	1,051,332.60
其他	2,303,775.35	1,340,647.77
合计	<b>69,993,937.74</b>	<b>62,706,421.45</b>

### 36. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	26,868,844.02	13,580,171.44
减：利息收入	8,081,999.95	6,141,683.88
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	2,185,733.98	741,704.62
合计	<b>20,972,578.05</b>	<b>8,180,192.18</b>

### 37. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
一、坏账损失	-5,974,218.08	-5,860,141.79
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		

项目	本年金额	上年金额
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	<b>-5,974,218.08</b>	<b>-5,860,141.79</b>

### 38. 投资收益

#### (1) 投资收益明细

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-2,531,493.81	917,846.13
处置长期股权投资产生的投资收益	1,212,675.30	-145,164.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他(委托贷款利息)	3,777,737.22	1,361,099.80
合计	<b>2,458,918.71</b>	<b>2,133,781.93</b>

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司		4,639,858.79	
杭州中尚蓝达置业有限公司	-2,526,134.47	-3,722,012.66	项目前期经营亏损
贵州黔南华益矿业有限公司	-12,229.97		
杭州莱茵达南都物业服务有限公司	6,870.63		
合计	<b>-2,531,493.81</b>	<b>917,846.13</b>	

#### (3) 投资收益汇回不存在重大限制。

### 39. 营业外收入

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	15,965.00	324,901.52	15,965.00
其中：固定资产处置利得	15,965.00	324,901.52	
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			

无法支付的款项		6,178,088.60	
政府补助			
其他	360,328.14	162,329.23	360,328.14
合计	<b>376,293.14</b>	<b>6,665,319.35</b>	<b>376,293.14</b>

#### 40. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	167,076.14	286,528.35	167,076.14
其中：固定资产处置损失	167,076.14	286,528.35	
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	930,000.00	2,241,860.00	930,000.00
罚款支出	1,293,705.43		1,293,705.43
其他	335,880.71	681,783.91	335,880.71
合计	<b>2,726,662.28</b>	<b>3,210,172.26</b>	<b>2,726,662.28</b>

#### 41. 所得税费用

##### (1) 所得税费用的组成

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	35,795,270.83	70,211,430.35
递延所得税费用	-16,295,247.31	-721,264.63
合计	<b>19,500,023.52</b>	<b>69,490,165.72</b>

##### (2) 当期所得税费用与会计利润的关系

项目	本年金额	上年金额
会计利润	71,389,784.39	235,147,635.03
加：纳税调整增加	85,816,612.17	200,096,123.93
减：纳税调整减少	14,025,313.24	154,398,037.56
应纳税所得额	143,181,083.32	280,845,721.40
乘：所得税税率	25%	25%
应纳所得税额	35,795,270.83	70,211,430.35
减：本年所得税抵免		
抵免后应纳所得税额	35,795,270.83	70,211,430.35
减：递延所得税资产	16,295,247.31	721,264.63
加：递延所得税负债		
所得税费用合计	<b>19,500,023.52</b>	<b>69,490,165.72</b>

#### 42. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益的计算	本年金额	上年金额
P0 归属于公司普通股股东的净利润	61,624,202.08	169,102,594.34
P0 归属于公司普通股股东的净利润 (扣除非经常性损益)	56,176,443.02	157,869,606.99
S0 期初股份总数	370,746,559.00	370,746,559.00

S1 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	259,522,591.00	
Si 报告期因发行新股或债转股等增加股份数		
Sj 报告期因回购等减少股份数		
Sk 报告期缩股数		
M0 报告期月份数	12	12
Mi 增加股份次月起至报告期年末的累计月数	8	
Mj 减少股份次月起至报告期年末的累计月数		
S 发行在外的普通股加权平均数	630,269,150.00	370,746,559.00
基本每股收益(归属于公司普通股股东的净利润)	0.10	0.46
基本每股收益(扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润)	0.09	0.43
基本每股收益=P0/S		
S= S0+S1+Si×Mi÷M0- Sj×Mj÷M0-Sk		
稀释每股收益的计算	本年金额	上年金额
P1 考虑稀释性潜在普通股的影响后归属于公司普通股股东的净利润	61,624,202.08	169,102,594.34
P2 考虑稀释性潜在普通股的影响后归属于公司普通股股东的净利润(扣除非经常性损益)	56,176,443.02	157,869,606.99
X1 已确认为费用的稀释性潜在普通股利息		
X2 稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用		
R 所得税率	25%	25%
所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	630,269,150.00	370,746,559.00
稀释每股收益(归属于公司普通股股东的净利润)	0.10	0.46
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)	0.09	0.43
稀释每股收益=P1/(S+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)		

### 43. 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	本年金额	上年金额
收到的客户往来款	469,494,780.61	580,712,954.70
收到的客户保证金	33,864,732.75	26,771,900.00
收到的存款利息	8,081,999.95	6,141,683.88
收到的个人往来款	620,000.00	182,284.11
其他	2,734,342.41	2,300,346.91
合计	514,795,855.72	616,109,169.60

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	本年金额	上年金额
支付的客户往来款	449,905,824.93	238,440,243.53
退回的客户保证金	9,482,808.88	
支付的广告费及业务宣传费	28,424,143.78	19,246,613.58
支付的销售服务费	12,460,917.40	7,517,696.60
支付的业务招待费	7,520,834.52	7,374,139.68
支付的审计及咨询费	5,506,476.00	6,313,921.50
支付的办公经费	4,434,866.52	4,471,928.34
支付的交通差旅费	3,211,735.32	2,330,639.64
支付的租赁费	4,989,985.57	2,104,203.59
支付的小车费	2,568,050.81	1,853,781.68
支付的水电费	660,450.00	1,187,657.08
支付的通讯费	746,948.69	976,715.84
其他	8,601,739.10	5,477,616.12
合计	<b>538,514,781.52</b>	<b>297,295,157.18</b>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金：

项目	本年金额	上年金额
收回委托贷款本金		52,350,000.00
收到的委托贷款利息		13,519,350.01
合计		<b>65,869,350.01</b>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金：

项目	本年金额	上年金额
支付的委托贷款本金	96,000,000.00	52,350,000.00
合计	<b>96,000,000.00</b>	<b>52,350,000.00</b>

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付的借款保证金	40,000,000.00	
支付的票据保证金	75,050,000.00	
合计	<b>115,050,000.00</b>	

44. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	<b>51,889,760.87</b>	<b>165,657,469.31</b>
加：资产减值准备	-5,974,218.08	-5,860,141.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,641,153.01	7,728,679.62



补充资料	本年金额	上年金额
无形资产摊销	463,568.90	373,750.61
长期待摊费用摊销	1,217,243.88	1,255,463.88
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）	107,736.83	-308,094.92
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	43,374.31	30,310.77
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	21,431,502.36	13,580,171.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,458,918.71	-2,133,781.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,295,247.31	-721,264.63
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）	-876,934,315.89	-896,376,281.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	128,767,615.63	55,527,031.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	249,222,822.86	369,139,468.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<b>-439,877,921.34</b>	<b>-292,107,218.58</b>
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：		
现金的年末余额	267,629,778.85	580,575,843.24
减：现金的年初余额	580,575,843.24	252,306,842.77
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<b>-312,946,064.39</b>	<b>328,269,000.47</b>

## (2) 现金和现金等价物构成情况

项目	年末余额	年初余额
一、现金	267,629,778.85	580,575,843.24
其中：库存现金	315,330.34	336,198.97
可随时用于支付的银行存款	267,314,448.51	580,239,644.27
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、年末现金及现金等价物余额	<b>267,629,778.85</b>	<b>580,575,843.24</b>

## 六、 关联方关系及其交易

### 1. 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
莱茵达控股集团有限公司	母公司	有限责任公司	杭州	高继胜	实业投资等	1 亿元	65.93	65.93	高继胜	25390651-3

## 2. 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
沈阳莱茵达商业有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳市	徐逸波	房产经纪代理	500	100	100	70190041-5
浙江蓝凯贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	商品贸易	5000	100	100	67385866-9
扬州莱茵达置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	扬州市	陶椿	房地产开发	2000	100	100	74311274-0
浙江南方莱茵达置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	房地产开发	2000	100	100	72008320-3
扬州莱茵西湖置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	扬州市	高继胜	房地产开发	5000	100	100	78557325-4
南京莱茵达置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京市	高继胜	房地产开发	5000	100	100	73057909-3
南通莱茵达置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	南通市	陶椿	房地产开发	2000	90	90	75274391-5
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	高兴夫	房地产开发	2000	65	65	76823585-1
上海勤飞置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	陶椿	房地产开发	1000	100	100	76334143-6
上海莱德置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海市	陶椿	房地产开发	1000	100	100	79894912-6
南通莱茵洲际置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南通市	高继胜	房地产开发	6000	100	100	66274571-4
泰州莱茵达置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	泰州市	陶椿	房地产开发	5000	100	100	67250085-X
杭州莱德房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	房地产开发	20000	51	51	69173219-7
杭州莱骏置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	许忠平	房地产开发	15500	51	51	55792949-0
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	高靖娜	房地产开发	14000	70	70	55266172-0
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	全资子公司	有限责任公司	扬州市	万强	餐饮服务	20	100	100	56290734-1
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	房地产开发	2000	100	100	57146459-7
贵州莱茵达矿业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	贵阳市	陶椿	矿业投资	5000	100	100	57711618-X

### 3. 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	组织机构代码
一、合营企业								
杭州中尚蓝达置业有限公司	有限责任公司	杭州市	匡跃芳	房地产开发	5,000.00	50.00	50.00	67679905-1
二、联营企业								
杭州莱茵达南都物业服务服务有限公司	有限责任公司	杭州市	韩芳	物业管理服务	300.00	40.00	40.00	56608610-6
贵州黔南华益矿业有限公司	有限责任公司	都匀市	吴子华	矿产品经营销售	500.00	35.00	35.00	67072450-X

### 4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
杭州莱茵达物业管理有限公司	同受一方控制	70427878-0
浙江轻纺集团轻工业有限公司	同受一方控制	73601488-6
浙江千叶农业科技发展有限公司	同受一方控制	66231440-4
杭州蓝戴物业管理有限公司	同受一方控制	68583420-X
浙江怡和柏洋广告有限公司	同受一方控制	74100969-4
浙江圣仁实业投资有限公司	同受一方控制	00500224-1
杭州千叶农业科技有限公司	同受一方控制	66231440-4
杭州汇莱咨询有限公司	同受一方控制	68452271-4
嘉兴市嘉和北京城购物广场	同受一方控制	73090711-4
莱茵达国际融资租赁有限公司	同受一方控制	56310321-4
浙江莱茵达商业发展有限公司	同受一方控制	72585248-9
杭州格林农庄有限公司	同受一方控制	75954815-1

### 5. 关联交易情况

(1) 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围内的子公司，其相互间的交易及母子公司之间的交易已作抵销，另外，本公司与合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司及联营企业贵州黔南华益矿业有限公司之间的融资业务产生的利息收入按照持股比例予以抵销。除此之外，本报告期内未发生其他购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

(2) 本报告期内未发生关联方承包的情况。

(3) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
莱茵达控股集团有限公司	莱茵达置业股份有限公司	莱茵达大厦 20、21 楼	2009/10/19	2012/10/18	市场价	2,373,659.07
莱茵达置业股份有限公司	浙江轻纺集团轻工业有限公司	浑河大市场 2#厅	2009/1/1	2011/12/31	市场价	1,200,000.00
莱茵达控股集团有限公司	杭州莱德房地产开发有限公司	莱茵达大厦 8 楼	2010/8/1	2011/5/31	市场价	94,718.55
莱茵达控股集团有限公司	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	莱茵达大厦 19 层 1903 室	2010/3/1	2011/5/18	市场价	56,672.20

#### (4) 关联委托贷款情况

2011 年 10 月 9 日，本公司委托全资子公司贵州莱茵达矿业发展有限公司与中国农业银行股份有限公司杭州城西支行签订《委托贷款协议》，通过中国农业银行股份有限公司杭州城西支行向联营企业贵州黔南华益矿业有限公司提供不超过人民币 30,000,000.00 元的委托贷款，年利率为 19%，贷款期限为 18 个月。截止 2011 年 12 月 31 日提供的委托贷款金额计人民币 26,000,000.00 元。

2011 年 5 月 10 日，本公司与深圳发展银行股份有限公司杭州分行签署《委托贷款合同》，由深圳发展银行股份有限公司杭州分行向本公司的合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司提供额度为人民币 70,000,000.00 元委托贷款，年利率为 14.4%，贷款期限为 1 年。截止 2011 年 12 月 31 日提供的委托贷款本金计人民币 70,000,000.00 元。

#### (5) 关联担保情况

担保方	被担保方	借款金额(万元)	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
莱茵达置业股份有限公司	浙江蓝凯贸易有限公司	3,000.00	2011-3-2	2012-3-1	否
莱茵达置业股份有限公司、莱茵达控股集团有限公司保证、高继胜、杭月仙保证	浙江蓝凯贸易有限公司	6,000.00	2011/2/21	2012/8/21	否
莱茵达置业股份有限公司保证、高继胜夫妻连带责任保证担保	浙江蓝凯贸易有限公司	3,000.00	2011/7/15	2012/1/4	否

莱茵达置业股份有限公司保证、高继胜夫妻连带责任保证担保	浙江蓝凯贸易有限公司	3,000.00	2011/7/22	2012/1/21	否
莱茵达置业股份有限公司	南京莱茵达置业有限公司	1,000.00	2011/7/26	2012/7/25	否
莱茵达置业股份有限公司	南京莱茵达置业有限公司	1,500.00	2011/12/29	2012/12/29	否
莱茵达置业股份有限公司	南京莱茵达置业有限公司	5,400.00	2011/8/10	2013/6/10	否
莱茵达置业股份有限公司	上海勤飞置业有限公司	9,200.00	2010/7/5	2013/7/5	否
莱茵达控股集团有限公司	泰州莱茵达置业有限公司	10,000.00	2011/6/17	2012/6/17	否
莱茵达控股集团有限公司	泰州莱茵达置业有限公司	3,000.00	2010/4/15	2012/4/8	否
莱茵达控股集团有限公司	扬州莱茵达置业有限公司	1,350.00	2011/8/24	2014/8/23	否
莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇	扬州莱茵西湖置业有限公司	7,400.00	2010/1/27	2013/1/26	否
莱茵达置业股份有限公司	扬州莱茵西湖置业有限公司	5,800.00	2010/8/27	2012/8/26	否
莱茵达置业股份有限公司	扬州莱茵西湖置业有限公司	4,200.00	2010/10/13	2012/10/10	否
莱茵达控股集团有限公司	扬州莱茵西湖置业有限公司	2,900.00	2011/2/15	2012/10/27	否
莱茵达控股集团有限公司	扬州莱茵西湖置业有限公司	2,100.00	2011/3/4	2012/10/27	否
莱茵达控股集团有限公司	扬州莱茵西湖置业有限公司	600.00	2011/3/25	2012/6/15	否
莱茵达控股集团有限公司	扬州莱茵西湖置业有限公司	1,200.00	2011/11/18	2012/12/17	否
莱茵达控股集团有限公司	扬州莱茵西湖置业有限公司	5,000.00	2011/12/26	2012/12/25	否
莱茵达置业股份有限公司	杭州中尚蓝达置业有限公司	29,088.00	2009/10/20	2012/4/19	否
莱茵达置业股份有限公司、高继胜夫妇	南京莱茵达置业有限公司	25,000.00	2010/11/19	2012/5/19	否
莱茵达置业股份有限公司	杭州莱茵枫潭置业有限公司	5,000.00	2011/3/31	2012/3/30	否

## (6) 关联方资金拆借

### ① 本公司占用资金

关联企业名称	年初 占用资金余额	本年 占用资金额	本年偿还占用资 金额	年末 占用资金余额
莱茵达控股集团有限公司	50,000,000.00	97,409,533.00	100,000,000.00	47,409,533.00
浙江轻纺集团轻工业有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00

### ② 本公司被占用资金

关联企业名称	年初被占用资金余额	本年被占用资金金额	本年偿还被占用资金金额	年末被占用资金余额
杭州中尚蓝达置业有限公司 (注 1)	156,325,393.57	120,500,000.00	270,000,000.00	6,825,393.57
莱茵达控股集团有限公司 (注 2)	501,417.04			501,417.04
杭州蓝戴物业管理有限公司 (注 3)	19,738.00			19,738.00

注 1: 杭州中尚蓝达置业有限公司为公司的合营企业, 根据公司与杭州中尚联合置业有限公司签订的合资合作协议书, 为项目开发, 双方股东需按股权出资比例投入, 该被占用资金为公司除资本投入外的股东有偿借款投入。

注 2: 该款项为公司租用莱茵达大厦 8、20、21 楼支付的租赁保证金。

注 3: 该款项为公司、杭州莱德房地产开发有限公司租用莱茵达大厦 8、20、21 楼而支付的水电押金。

(7) 本报告期内未发生关联方资产转让、债务重组等情况。

(8) 其他关联交易

根据莱茵达集团与本公司签署的《商标使用许可合同》, 莱茵达集团同意本公司及其下属公司许可无偿使用其持有的第 4139697、4139705、4139747、4139750、4139754 号五项商标。根据国家工商行政管理总局商标局 2009 年 6 月 12 日下发的“2008 许 13665HZ”、“2008 许 13666HZ”、“2008 许 13667HZ”、“2008 许 13668HZ”、“2008 许 13669HZ”号《商标使用许可合同备案通知书》, 莱茵达集团许可本公司使用第 4139697、4139705、4139747、4139750、4139754 号注册商标的使用许可合同已经国家工商行政管理总局商标局备案, 许可期限至 2016 年 10 月 27 日。

## 6. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	年末金额		年初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州中尚蓝达置业有限公司	6,825,393.57	341,269.68	156,325,393.57	7,816,269.68
其他应收款	莱茵达控股集团有限公司	501,417.04	243,181.22	501,417.04	235,653.92
其他应收款	杭州蓝戴物业管理有限公司	19,738.00	5,921.40	19,738.00	1,848.35

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	莱茵达控股集团有限公司	47,409,533.00	50,000,000.00
其他应付款	浙江轻纺集团轻工业有限公司	10,000,000.00	

## 七、或有事项

1. 根据 2009 年 10 月 20 日本公司与招商银行股份有限公司杭州分行城东支行签订了《不可撤销担保书》，本公司为杭州中尚蓝达置业有限公司向该行获得总计人民币 30000 万元的借款/商业票据承兑/票据贴现提供担保，担保期限为 2009 年 10 月 20 日至 2014 年 10 月 19 日，截止 2011 年 12 月 31 日，该项担保余额为人民币 29088 万元。

2. 截止 2011 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 21168.50 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

除以上事项外，公司无其他重大或有事项。

## 八、承诺事项

### 1. 重大承诺事项

#### (1) 关于对贵州莱茵达矿业发展有限公司增资的承诺事项

2011 年 6 月 16 日，公司第六届董事会第三十四次会议审议通过了《关于设立全资子公司暨对外投资的议案》。公司设立全资子公司贵州莱茵达矿业发展有限公司，其注册资本为 5000 万元，以自有资金出资，占注册资本的 100%，2011 年度公司缴纳出资 1000 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，公司尚有 4000 万元资本增资承诺。

#### (2) 子公司资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本性支出承

诺：

项目	年末金额	年初金额
土地受让合同	245,000,000.00	267,650,000.00
建安工程合同	1,100,342,112.04	403,463,424.96
其他约定支出	76,606,162.24	27,292,754.41

(3) 合营企业资本性承诺事项

项目	年末金额	年初金额
土地受让合同		
建安工程合同	91,350,242.90	43,988,155.43
其他约定支出	3,577,596.60	9,586,039.90

本公司在杭州中尚蓝达置业有限公司资本承诺中所占的份额为50%。

(4) 财务承诺事项

根据本公司的全资子公司南京莱茵达置业有限公司与华能贵诚信托有限公司已签订的股权受益权投资合同，未来应支付的合同行权保证金如下：

项目	金额(万元)
2012 年度	1,075.00
合计	1,075.00

(5) 经营租赁承诺事项

根据本公司与出租方已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金汇总如下：

项目	金额
2012 年度	4,628,853.15
2013 年度	2,388,431.00
2014 年度	49,000.00

公司向莱茵达集团租赁莱茵达大厦 20、21 层房产作为办公用房,租赁期为 2009 年 10 月 19 日至 2012 年 10 月 18 日,基础租金 2,045,271.79 元,从 2010 年 10 月 19 日起在初始租金基础上逐年以 5%的幅度环比递增。

公司控股子公司杭州莱德房地产开发有限公司承租杭州拱墅区城中村改造工程指挥部部分物业用于办公，租赁期为 2011 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，年租金 1,022,641.00 元。

公司控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司承租杭州拱墅区城中村改造



工程指挥部部分物业用于办公，租赁期为 2011 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，年租金 657,400.00 元。

公司控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司承租杭州诚信物业管理有限公司部分物业用于办公，租赁期为 2011 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，年租金 138,000.00 元。第 2 年在上一年的基础上提升 5%，第 3 年在第 2 年的基础上提升 10%。

公司全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司承租扬州蜀岗西峰大酒店有限公司部分物业用于办公，租赁期为 2010 年 9 月 1 日至 2013 年 8 月 31 日，年租金 500,000.00 元。

公司控股子公司南通莱茵达置业有限公司承租南通崇川区文峰街道凤凰莱茵苑办公及配套服务用房，2010 年 11 月 18 日签订移交协议书，南通莱茵达继续使用至 2014 年 12 月 31 日，每年 1 月底前支付 49,000.00 元租赁费。

## 2. 前期承诺履行情况

对于前期承诺的资本性承诺事项、财务承诺事项、经营性租赁承诺事项，本公司已经按照签订的合同如期履行了约定义务。

## 九、 资产负债表日后事项

### 1. 资产负债表日后利润分配情况说明

2012年4月5日公司第六届董事会第四十五次会议建议不进行利润分配，该预案尚需提交公司股东大会审议表决。

### 2. 其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报告批准报出日止，除上述事项外本公司无应披露的其他资产负债表日后非调整事项。

## 十、 其他重要事项

### 1. 关于撤销公司 2009 年非公开发行股票方案的事项

2009年7月20日，公司召开2009年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，确定的发行价格不低于5.96元/股，发行股票数量不超过12,500万股（含12,500万股），发行股份所募集资金净额不超过69,000万元，扣除发行费用后将全部用于公司募投项目的开发建设。2009年9月

27日，中国证监会对公司2009年度非公开发行股票行政许可申请材料予以受理。

2010年7月19日，公司召开2010年第三次临时股东大会，审议通过了《关于延长公司非公开发行股票决议有效期并调整发行底价的议案》，同意将2009年度非公开发行股票方案的有效期限自该次股东大会通过之日起十二个月内有效，同意因定价基准日调整而对2009年度非公开发行股票的发行价格进行调整，发行价格调整为不低于6.76元/股，发行股票数量不超过12,500万股（含12,500万股），发行股份所募集资金总额为70,600万元，扣除发行费用后预计将不超过69,000万元。

2011年6月10日公司2011年第二次临时股东大会，审议通过了《关于撤销公司2009年非公开发行股票方案的议案》，决定向中国证监会申请撤回本次非公开发行股票的申报材料。

## 2. 对公司管理层股权激励计划

莱茵达集团于2011年12月22日和上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）签订《上海信托.大宗交易投融资集合资金信托计划（上信-T-0301）买断式回购主协议》，上海信托于2011年12月22日以每股3.14元的价格通过大宗交易的方式买入1000万股本公司股票，占本公司总股本的1.59%。该部分股票将专项用于本公司后期的股权激励计划。根据本公司未来经批准的股权激励方案，由经股权激励计划方案确定的本公司高管直接回购。

截止2011年12月31日本公司尚无明确的股权激励计划方案。

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

(1) 按照应收账款的类别列示如下：

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
其中：组合1合并范围内的关联方组合				

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合 2 以账龄作为信用风险特征的组合	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
组合小计	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,339,712.50	53.00	1,339,712.50	100.00
合计	<b>2,527,950.56</b>	<b>100.00</b>	<b>1,933,831.53</b>	<b>76.50</b>

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
其中:组合 1 合并范围内的关联方组合				
组合 2 以账龄作为信用风险特征的组合	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
组合小计	1,188,238.06	47.00	594,119.03	50.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,339,712.50	53.00	1,339,712.50	100.00
合计	<b>2,527,950.56</b>	<b>100.00</b>	<b>1,933,831.53</b>	<b>76.50</b>

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳热力开发有限公司	51,180.00	51,180.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳铁西物业有限公司	40,000.00	40,000.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳东升饭店	27,000.00	27,000.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈阳供暖四公司	12,232.50	12,232.50	100.00	账龄较长,收回可能性小
沈洲饭店	9,300.00	9,300.00	100.00	账龄较长,收回可能性小
合计	<b>1,339,712.50</b>	<b>1,339,712.50</b>	<b>100.00</b>	

(3) 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	1,188,238.06	100.00	594,119.03	1,188,238.06	100.00	
合计	<b>1,188,238.06</b>	<b>100.00</b>	<b>594,119.03</b>	<b>1,188,238.06</b>	<b>100.00</b>	

(4) 本报告期应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
沈阳莱德家居有限公司	往来单位	1,200,000.00	5 年以上	47.47
沈阳供暖(集团)有限公司	往来单位	1,188,238.06	4 至 5 年	47.00
沈阳热力开发有限公司	往来单位	51,180.00	5 年以上	2.02
沈阳铁西物业有限公司	往来单位	40,000.00	5 年以上	1.58
沈阳东升饭店	往来单位	27,000.00	5 年以上	1.07
合计		<b>2,506,418.06</b>		<b>99.14</b>

(6) 本报告期应收账款中无应收关联方款项。

2. 其他应收款

(1) 按照其他应收款的类别列示如下：

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	732,366,741.00	100.00	2,950,021.16	0.40
其中:组合 1 合并范围内的关联方组合	720,281,440.92	98.35		
组合 2 以账龄作为信用风险特征的组合	12,085,300.08	1.65	2,950,021.16	24.41
组合小计	732,366,741.00	100.00	2,950,021.16	0.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	<b>732,366,741.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2,950,021.16</b>	<b>0.40</b>

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	879,114,969.24	100.00	10,419,491.38	1.19
其中:组合 1 合并范围内的关联方组合	717,551,349.16	81.62		
组合 2 以账龄作为信用风险特征的组合	161,563,620.08	18.38	10,419,491.38	6.45
组合小计	879,114,969.24	100.00	10,419,491.38	1.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	<b>879,114,969.24</b>	<b>100.00</b>	<b>10,419,491.38</b>	<b>1.19</b>

(2) 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	6,847,073.57	56.65	342,353.68	156,345,393.57	99.41	7,817,269.68
1 至 2 年	20,000.00	0.17	2,000.00	17,228.90	0.00	1,722.89
2 至 3 年	17,228.90	0.14	5,168.67			
3 年以上	5,200,997.61	43.04	2,600,498.81	5,200,997.61	0.59	2,600,498.81
合计	<b>12,085,300.08</b>	<b>100.00</b>	<b>2,950,021.16</b>	<b>161,563,620.08</b>	<b>100.00</b>	<b>10,419,491.38</b>

(3) 本报告期其他应收款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	年末余额		年初余额	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
莱茵达控股集团有限公司	463,780.54	231,890.27	463,780.54	231,890.27
合计	<b>463,780.54</b>	<b>231,890.27</b>	<b>463,780.54</b>	<b>231,890.27</b>

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	全资子公司	391,170,000.00	1 年以内	53.42
浙江南方莱茵达置业有限公司	全资子公司	107,415,329.81	1 年以内	14.67
杭州莱骏置业有限公司	控股子公司	88,200,000.00	1 年以内	12.04
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	控股子公司	54,780,000.00	1 年以内	7.48
南通莱茵洲际有限公司	全资子公司	42,510,000.00	1 年以内	5.80
合计		<b>684,075,329.81</b>		<b>93.41</b>

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	全资子公司	391,170,000.00	53.41
浙江南方莱茵达置业有限公司	全资子公司	107,415,329.81	14.67
杭州莱骏置业有限公司	控股子公司	88,200,000.00	12.04
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	控股子公司	54,780,000.00	7.48
南通莱茵洲际有限公司	全资子公司	42,510,000.00	5.80
杭州莱德房地产开发有限公司	控股子公司	17,057,844.28	2.33
上海莱德置业有限公司	全资子公司	9,560,443.00	1.31
泰州莱茵达置业有限公司	全资子公司	9,481,135.00	1.29
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	6,825,393.57	0.93
莱茵达控股集团有限公司	控股股东	463,780.54	0.06
沈阳莱茵达商业有限公司	全资子公司	106,688.83	0.01
杭州蓝戴物业管理有限公司	受同一方控制	17,228.90	0.00
合计		<b>727,587,843.93</b>	<b>99.35</b>

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

被投资单位	年末余额			年初余额		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对合营公司投资	6,525,354.09		6,525,354.09	20,180,921.44		20,180,921.44
对联营公司投资	1,206,870.63		1,206,870.63	13,297,427.75		13,297,428.05
对子公司投资	602,316,741.35		602,316,741.35	513,266,741.35		513,266,741.35
其他股权投资	3,128,976.00	3,128,976.00		3,128,976.00	3,128,976.00	
合计	<b>613,177,942.07</b>		<b>610,048,966.07</b>	<b>549,874,066.84</b>	<b>3,128,976.00</b>	<b>546,745,090.84</b>

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额
浙江南方莱茵达置业有限公司	成本法	19,754,861.41	19,754,861.41		19,754,861.41
南通莱茵达置业有限公司	成本法	77,285,636.54	77,285,636.54		77,285,636.54
南京莱茵达置业有限公司	成本法	153,968,956.25	153,968,956.25		153,968,956.25
沈阳莱茵达商业有限公司	成本法	5,001,200.00	5,001,200.00		5,001,200.00
浙江蓝凯贸易有限公司	成本法	16,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00
扬州莱茵达置业有限公司	成本法	25,699,106.53	25,699,106.53		25,699,106.53
扬州莱茵西湖置业有限公司	成本法	46,607,191.33	46,607,191.33		46,607,191.33
南通莱茵洲际有限公司	成本法	20,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00
上海勤飞置业有限公司	成本法	38,320,000.00	38,320,000.00		38,320,000.00
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	成本法	16,629,789.29	16,629,789.29		16,629,789.29
杭州莱茵置业有限公司	成本法	79,050,000.00	20,000,000.00	59,050,000.00	79,050,000.00
上海莱德置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
贵州莱茵达矿业发展有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
杭州中尚蓝达置业有限公司	权益法	25,500,000.00	20,180,921.44	-13,655,567.35	6,525,354.09
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	权益法	15,505,493.16	13,297,428.05	-13,297,428.05	
杭州莱茵达南都物业服务有限公司	权益法	1,200,000.00		1,206,870.63	1,206,870.63
沈阳航空工业学院学生宿舍	成本法	3,128,976.00			
合计		<b>583,651,210.51</b>	<b>546,745,090.84</b>	<b>63,303,875.23</b>	<b>610,048,966.07</b>

(续表)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	与被投资单位持股比例与表决权比例不一致说明	减值准备	本年计提减值准备	现金红利
浙江南方莱茵达置业有限公司	100.00	100.00				
南通莱茵达置业有限公司	90.00	90.00				
南京莱茵达置业有限公司	100.00	100.00				
沈阳莱茵达商业有限公司	100.00	100.00				
浙江蓝凯贸易有限公司	100.00	100.00				
扬州莱茵达置业有限公司	100.00	100.00				
扬州莱茵西湖置业有限公司	100.00	100.00				
南通莱茵洲际有限公司	100.00	100.00				
上海勤飞置业有限公司	100.00	100.00				

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	与被投资单位持股比例与表决权比例不一致说明	减值准备	本年计提减值准备	现金红利
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	65.00	65.00				
杭州莱骏置业有限公司	51.00	51.00				
上海莱德置业有限公司	100.00	100.00				
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	100.00	100.00				
贵州莱茵达矿业发展有限公司	100.00	100.00				
杭州中尚蓝达置业有限公司	50.00	50.00				
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	45.00	45.00				
杭州莱茵达南都物业服务有限公司	40.00	40.00				
沈阳航空工业学院学生宿舍	24.07	24.07		3,128,976.00		
合计				<b>3,128,976.00</b>		

#### 4. 营业收入及营业成本

##### (1) 营业收入

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入		
其他业务收入	1,665,000.00	1,215,000.00
合计	<b>1,665,000.00</b>	<b>1,215,000.00</b>

##### (2) 营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务成本		
其他业务成本	450,000.00	
合计	<b>450,000.00</b>	

其他业务收入中的 120 万元为收取关联方浙江轻纺集团轻工业有限公司 2011 年沈阳浑河大市场 2#厅场地的租赁费用,45 万元为销售车位取得的收入。

#### 5. 投资收益

##### (1) 投资收益明细

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益		211,540,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-13,648,696.72	917,846.13
处置长期股权投资产生的投资收益	1,212,675.30	22,500,922.47
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他（委托贷款收益）	29,171,997.77	13,519,350.01
合计	<b>16,735,976.35</b>	<b>248,478,118.61</b>

(2) 成本法核算的长期股权投资投资收益

本报告期内，成本法核算的长期股权投资未进行分红。

(3) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额	本年比上年上期增减变动的原因
杭州中尚蓝达置业有限公司	-13,655,567.35	-3,722,012.66	项目前期亏损
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司		4,639,858.79	经营损益
杭州莱茵达南都物业服务有限公司	6,870.63		
合计	<b>-13,648,696.72</b>	<b>917,846.13</b>	

(4) 投资收益汇回不存在重大限制。

6. 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	<b>1,663,346.94</b>	<b>250,932,726.12</b>
加：资产减值准备	-7,469,470.22	-1,809,654.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,495,313.38	5,616,294.64
无形资产摊销	447,046.76	359,296.57
长期待摊费用摊销	112,921.20	112,921.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,425,268.58	1,132,800.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,735,976.35	-248,478,118.61
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）	450,000.00	-3,650,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-31,630,026.76	-562,285,819.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	200,176,996.18	585,987,974.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<b>154,935,419.71</b>	<b>27,918,421.53</b>
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：		
现金的年末余额	6,124,659.78	27,467,763.30
减：现金的年初余额	27,467,763.30	5,875,143.83
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<b>-21,343,103.52</b>	<b>21,592,619.47</b>

十二、 补充资料



## 1. 当期非经常性损益明细表

(1) 根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》[证监会公告（2008）43号]，本公司非经常性损益如下：

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	-151,111.14	286,528.35	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,380,188.08	4,120,839.55	
企业取得子公司、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			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
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			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
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			
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			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		3,050,000.00	
对外委托贷款取得的损益	7,306,658.89	1,361,100.00	
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			
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			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,420,329.85	3,132,289.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	-1,778,851.50	-729,500.34	
少数股东权益影响额（税后）	111,204.58	11,730.77	
合计	<b>5,447,759.06</b>	<b>11,232,987.35</b>	

(2) 本公司不存在对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自

身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况。

## 2. 净资产收益率及每股收益

本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

### (1) 本年度

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.96	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.25	0.09	0.09

### (2) 上年度

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	24.59	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.96	0.43	0.43

## 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

比较合并财务报表各科目金额变动幅度超过30%，或占合并财务报表2011年12月31日资产总额5%或占合并财务报表2011年度利润总额10%以上的主要项目列示如下：

序号	项 目	2011年12月31日/2011年度	2010年12月31日/2010年度	变动金额、幅度		说明
				变动金额	变动幅度(%)	
1	货币资金	382,679,778.85	580,575,843.24	-197,896,064.39	-34.09	(1)
2	应收票据	8,638,156.00		8,638,156.00	100.00	(2)
3	应收账款	3,405,324.93	594,119.03	2,811,205.90	473.17	(3)
4	预付账款	21,023,675.59	12,890,170.90	8,133,504.69	63.10	(4)
5	应收利息	7,675,138.89		7,675,138.89	100.00	(5)
6	其他应收款	28,330,923.10	168,069,481.93	-139,738,558.83	-83.14	(6)
7	存货	3,708,551,741.75	2,615,272,880.97	1,093,278,860.78	41.80	(7)
8	其他流动资产	70,000,000.00		70,000,000.00	100.00	(8)
9	长期股权投资	9,108,160.86	34,545,916.67	-25,437,755.81	-73.63	(9)
10	长期待摊费用	1,858,279.95	3,075,523.83	-1,217,243.88	-39.58	(10)
11	递延所得税资产	47,137,654.99	30,842,407.68	16,295,247.31	52.83	(11)

序号	项 目	2011 年 12 月 31 日/2011 年度	2010 年 12 月 31 日/2010 年度	变动金额、幅度		说明
				变动金额	变动幅度 (%)	
12	其他非流动资产	26,000,000.00		26,000,000.00	100.00	(12)
13	短期借款	741,000,000.00	304,950,000.00	436,050,000.00	142.99	(13)
14	应付票据	109,050,000.00	60,000,000.00	49,050,000.00	81.75	(14)
15	应付账款	150,212,214.56	227,912,704.88	-77,700,490.32	-34.09	(15)
16	预收款项	834,844,068.11	426,996,980.13	407,847,087.98	95.52	(16)
17	应付职工薪酬	105,426.87	193,134.35	-87,707.48	-45.41	(17)
18	应交税费	-37,190,784.42	103,896,730.06	-141,087,514.48	-135.80	(18)
19	应付股利	20,369,321.44	13,932,685.68	6,436,635.76	46.20	(19)
20	其他应付款	660,898,026.55	638,935,416.28	21,962,610.27	3.44	(20)
21	长期借款	637,500,000.00	606,500,000.00	31,000,000.00	5.11	(21)
22	营业收入	993,132,062.79	1,823,787,313.80	-830,655,251.01	-45.55	(22)
23	营业成本	725,141,249.64	1,300,218,266.96	-575,077,017.32	-44.23	(23)
24	营业税金及附加	65,586,849.75	193,666,442.18	-128,079,592.43	-66.13	(24)
25	销售费用	46,310,430.87	35,317,426.81	10,993,004.06	31.13	(25)
26	管理费用	69,993,937.74	62,706,421.45	7,287,516.29	11.62	(26)
27	财务费用	20,972,578.05	8,180,192.18	12,792,385.87	156.38	(27)
28	资产减值损失	-5,974,218.08	-5,860,141.79	-114,076.29	1.95	(28)
29	投资收益	2,458,918.71	2,133,781.93	325,136.78	15.24	(29)
30	营业外收入	376,293.14	6,665,319.35	-6,289,026.21	-94.35	(30)
31	所得税费用	19,500,023.52	69,490,165.72	-49,990,142.20	-71.94	(31)
32	支付给职工以及为职工支付的现金	32,455,246.54	24,078,733.22	8,376,513.32	34.79	(32)
33	支付的税费	251,625,589.26	155,166,306.49	96,459,282.77	62.17	(33)
34	支付其他与经营活动有关的现金	538,514,781.52	297,295,157.18	241,219,624.34	81.14	(34)
35	收回投资的现金	10,860,103.35	788,916.00	10,071,187.35	1276.59	(35)
36	取得投资收益收到的现金		9,000,000.00	-9,000,000.00	-100.00	(36)
37	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	359,000.00	1,039,600.00	-680,600.00	-65.47	(37)
38	收到其他与投资活动有关的现金		65,869,350.01	-65,869,350.01	-100.00	(38)
39	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,885,749.00	10,247,608.92	-7,361,859.92	-71.84	(39)
40	投资支付的现金	1,750,000.00	1,200,000.00	550,000.00	45.83	(40)
41	支付其他与投资活动有关的现金	96,000,000.00	52,350,000.00	43,650,000.00	83.38	(41)
42	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	241,601,497.40	165,774,038.04	75,827,459.36	45.74	(42)
43	支付其他与筹资活动有关的现金	115,050,000.00		115,050,000.00	100.00	(43)

变动说明：

(1) 货币资金减少主要是子公司杭州莱茵达枫凯置业有限公司支付土地款及其他子公司支付工程款所致；

(2) 应收票据增加主要是子公司扬州莱茵西湖置业有限公司项目销售收款所致；

(3) 应收账款增加主要是子公司浙江蓝凯贸易有限公司应收销售材料款增加所致；

(4) 预付账款增加主要是子公司泰州莱茵达置业有限公司预付工程款和材料款增加所致；

(5) 应收利息增加主要是对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司及对联营企业贵州黔南华益矿业有限公司的委托贷款计提利息所致；

(6) 其他应收款减少主要是收回对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司股东借款所致；

(7) 存货的增加主要是新增余政挂出【2010】128号地块以及枫谭矩阵国际、莱骏泊悦府杭庭、洲际莱茵濠庭、莱德绅华府等项目正常投资增加所致；

(8) 其他流动资产增加主要是对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司委托贷款增加所致；

(9) 长期股权投资减少主要是本年度收回联营企业嘉兴东方莱茵达置业有限公司的投资款以及本年度按权益法确认合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司的投资损失所致；

(10) 长期待摊费用减少主要是长期待摊费用正常摊销所致；

(11) 递延所得税资产增加主要是本年度内部交易未实现的收益及预收账款增加所致；

(12) 其他非流动资产增加主要是对联营企业贵州黔南华益矿业有限公司的委托贷款增加所致；

(13) 短期借款增加主要是杭州莱德房地产开发有限公司、泰州莱茵达置业有限公司等子公司增加借款所致；

(14) 应付票据增加主要是子公司浙江蓝凯贸易有限公司经营需要开立银行承兑汇票所致；

(15) 应付账款减少主要是子公司本年度支付工程款所致；

(16) 预收账款增加主要是南通莱茵达置业有限公司，南通莱茵洲际置业有限公司、杭州莱德房地产开发有限公司、南京莱茵达置业有限公司等子公司收到项目预售款所致；

(17) 应付职工薪酬减少主要是本年度支付职工薪酬所致；

(18) 应交税费减少主要是南京莱茵达置业有限公司、泰州莱茵达置业有限公司、南通莱茵达置业有限公司等子公司缴纳各项税金所致；

(19) 应付股利增加主要是2010年年度现金股利的未支付完毕所致；

(20) 其他应付款增加主要是杭州莱德房地产开发有限公司等控股子公司向少数股东借款所致；

(21) 长期借款的增加主要是由于南京莱茵达置业有限公司、南通莱茵达置业有限公司、杭州莱德房地产开发有限公司等子公司增加借款所致；

(22) 营业收入减少是子公司大部分房地产项目未完工所致；

(23) 营业成本减少是子公司大部分房地产项目未完工所致；

(24) 营业税金及附加减少主要是上年同期计提南京莱茵达置业有限公司、南通莱茵达置业有限公司土地增值税所致；

(25) 销售费用增加主要是子公司新增项目广告费及业务宣传费增加所致；

(26) 管理费用增加主要是子公司新增以及各项目日常经营需要所致；

(27) 财务费用增加主要是支付不能资本化的利息增加所致；

(28) 资产减值损失减少主要是收回合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司应收款冲减坏账准备所致；

(29) 投资收益增加主要是本年度对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司及对联营企业贵州黔南华益矿业有限公司的委托贷款计提利息所致；

(30) 营业外收入减少主要是上年同期核销无法支付的应付款项所致；

(31) 所得税费用减少主要是营业收入减少导致利润总额减少所致；

(32) 支付给职工以及为职工支付的现金增加主要是经营规模扩大相应工资、人才引进等增加所致；

(33) 支付的税费增加主要是子公司南京莱茵达置业有限公司土地增值税汇算清缴支付土地增值税以及其他子公司预收账款增加预交税金所致；

(34) 支付其他与经营活动有关的现金的增加主要是对相关单位现金支出增加以及新增项目广告费及业务宣传费增加所致；

(35) 收回投资的现金增加主要是收回嘉兴东方莱茵达置业有限公司(清算注销)投资款所致;

(36) 取得投资收益收到的现金减少主要是上年同期收到嘉兴市东方莱茵达置业有限公司的分红款所致;

(37) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少主要是处置固定资产减少所致;

(38) 收到其他与投资活动有关的现金减少主要是上年同期收回合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司的委托贷款本金及利息所致;

(39) 购建固定资产以及无形资产和其他长期资产支付的现金减少主要是由于本年度购建固定资产减少所致;

(40) 投资支付的现金增加主要是子公司贵州莱茵达矿业发展有限公司增加对联营企业贵州黔南华益矿业发展有限公司投资所致;

(41) 支付其他与投资活动有关的现金增加主要是对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司和联营企业贵州黔南华益矿业有限公司委托贷款增加所致;

(42) 分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加主要是支付2010年现金股利以及本年度借款增加导致利息增加所致;

(43) 支付其他与筹资活动有关的现金增加主要是子公司浙江蓝凯贸易有限公司、杭州莱茵达枫凯置业有限公司为了开具应付票据和银行借款支付保证金增加所致。

## 第十一节 备查文件

在公司办公地点备有以下备查文件：

- （一）载有董事长签名的年度报告文本；
- （二）载有单位负责人、主管会计工作的负责人签名并盖章的财务报告正文；
- （三）报告期内在《中国证券报》、《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- （四）公司章程文本。

莱茵达置业股份有限公司

董事长：高继胜

2012 年 4 月 5 日