



莱茵达置业股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人高继胜、主管会计工作负责人许忠平及会计机构负责人(会计主管人员)吕顺龙声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	6
第三节 会计数据和财务指标摘要	8
第四节 董事会报告	10
第五节 重要事项	30
第六节 股份变动及股东情况	37
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	42
第八节 公司治理	49
第九节 内部控制	55
第十节 财务报告	57
第十一节 备查文件目录	168

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
浙江证监局	指	中国证监会浙江监管局
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司或莱茵置业	指	莱茵达置业股份有限公司
莱茵达控股集团，集团，控股集团	指	莱茵达控股集团有限公司
杭州莱德	指	杭州莱德房地产开发有限公司
枫潭置业	指	杭州莱茵达枫潭置业有限公司
莱骏置业	指	杭州莱骏置业有限公司
枫凯置业	指	杭州莱茵达枫凯置业有限公司
杭州恒建	指	杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司
上海莱德	指	上海莱德置业有限公司
上海勤飞	指	上海勤飞置业有限公司
南京莱茵达	指	南京莱茵达置业有限公司
扬州莱茵达	指	扬州莱茵达置业有限公司
扬州西湖	指	扬州莱茵达西湖置业有限公司
南通莱茵达	指	南通莱茵达置业有限公司
南通洲际	指	南通莱茵达洲际置业有限公司
泰州莱茵达	指	泰州莱茵达置业有限公司
蓝凯贸易	指	浙江蓝凯贸易有限公司
贵州矿业	指	贵州莱茵达矿业发展有限公司

重大风险提示

《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	莱茵置业	股票代码	000558
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	莱茵达置业股份有限公司		
公司的中文简称	莱茵置业		
公司的外文名称（如有）	Lander Real Estate Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	LANDER		
公司的法定代表人	高继胜		
注册地址	杭州市文三路 535 号莱茵达大厦		
注册地址的邮政编码	310012		
办公地址	杭州市文三路 535 号莱茵达大厦		
办公地址的邮政编码	310012		
公司网址	www.lander.com.cn		
电子信箱	gufen@zjlander.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐超	李钢孟
联系地址	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼
电话	0571-87851738	0571-87851738
传真	0571-87851739	0571-87851739
电子信箱	lyzy000558@126.com	lyzy000558@126.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1988 年 03 月 31 日	沈阳	2101001104242	210102351008308	24349001-6
报告期末注册	2011 年 05 月 27 日	杭州	210100000006526	330100243490016	24349001-6
历次控股股东的变更情况（如有）		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%。2012 年 10 月 19 日，莱茵达控股集团通过有偿协议出让本公司股份 100,000,000 股给高靖娜女士，持股本公司比例由 65.93%降至 50.07%，仍为本公司控股股东。			

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	华普天健会计师事务所（北京）有限公司
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
签字会计师姓名	吴宇 张立志 黄晓

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	1,175,660,214.06	993,312,062.79	18.36%	1,823,787,313.80
归属于上市公司股东的净利润（元）	62,895,594.71	61,624,202.08	2.06%	169,102,594.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	54,957,910.48	56,176,443.02	-2.17%	157,869,606.99
经营活动产生的现金流量净额（元）	307,509,425.34	-439,877,921.34	169.91%	-292,107,218.58
基本每股收益（元/股）	0.0998	0.0978	2.04%	0.2683
稀释每股收益（元/股）	0.0998	0.0978	2.04%	0.2683
净资产收益率（%）	7.6%	7.96%	-0.36%	24.59%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	5,877,880,771.98	4,622,233,383.51	27.17%	3,760,099,685.28
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	869,566,574.25	795,670,979.54	9.29%	762,965,009.06

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	62,895,594.71	61,624,202.08	869,566,574.25	795,670,979.54
按国际会计准则调整的项目及金额				

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	62,895,594.71	61,624,202.08	869,566,574.25	795,670,979.54
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-412,264.63	-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	5,558,359.07			其中 527 万元为本公司控股子公司泰州莱茵达收到泰州市海陵区工业园区管理委员会给予的税收返还
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	720,085.00	2,380,188.08	4,120,839.55	
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	5,045,663.59	7,306,658.89	1,361,100.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-350,773.42	-2,420,329.85	3,132,289.02	
所得税影响额	2,640,267.39	1,778,851.50	729,500.34	
少数股东权益影响额（税后）	-16,882.01	-111,204.58	-11,730.77	
合计	7,937,684.23	5,447,759.06	11,232,987.35	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

1、宏观经济

2012年我国宏观经济形势严峻：外部环境方面，欧债危机愈演愈烈，发达国家经济分化加剧，大多数新兴市场国家经济增长放缓或维持低位运行，全球经济增长明显放缓；内部环境方面，近年来国内生产要素成本持续上涨，使传统制造业和出口面临重压，加上主动调控房地产市场，多方因素合力之下，国内经济增长面临较大下行压力。从数据上看，2012年GDP增速持续放缓，三季度跌至7.4%，形势严峻程度超过预期。

2、行业环境

房地产行业景气度方面，2012年以来以7月份为分水岭呈现先跌后稳，前8个月，全国房地产开发投资增速从27.8%一路下滑至15.4%，全国房屋新开工面积更是由正转负；而由于今年以来整个房地产行业环境的好转，销售指标率先企稳反弹，企业信心逐渐恢复，8月份以后景气指标陆续触底，截止12月，房地产开发投资累积增速已回升至16.2%，而新开工方面，2012全年新开工增速为1997年以来近15年内首次低于零，新开工累计增速-7.3%。总体来看，下半年以来行业景气度回稳的趋势非常稳固。

3、政策环境

2012年，中央政府及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向，一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，调整公积金制度，提高购置首套房贷款额度，信贷环境开始局部趋好；二是严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求；另一方面也加大了土地供应量，尤其是加大了保障房土地供应量及相应资金支持力度，增加了市场供给。

报告期内，在公司董事会的带领下，公司准确把握政策动态和市场走势，由集团高管组成的销售攻坚小组身先士卒，开展公司全员营销，同时针对刚性需求采取各种灵活多样的营销策略，取得了优异的销售业绩，全系统全年实现合同签约及认购签约金额28.31亿元，同比增长108.47%，创造了年度销售额新高。同时2012年，公司的整体运营管理能力在以下几个方面取得了重大突破，为公司下一时期开始快速发展奠定了坚实基础：

1、强化公司规范治理

疏理完善公司各项内控管理制度并规范实施，提高了决策的科学性和工作效率，为公司进一步做大做强夯实了内功基础。报告期内，公司被深交所评为2011年度信息披露工作“良好”企业，并被授予“信息披露直通车”资格。

2、加强标准化建设，提升管理水平

实施投资决策流程标准化程序，由各职能部门提供专业意见形成可行性研究报告，并通过评审会议的形式实现数字决策、

科学化决策，在投资前期科学有效地规避投资风险；进一步优化全面预算管理，在以往三项总控计划的基础上，细化各项预算至部门，并分解到月，在进一步加强预算精细化管理的同时，狠抓计划执行，并落实到年底考核体系中；在强化管理的同时进一步提升公司的经营成本管控能力、资金使用效率和目标管理能力，最终提高公司的整体盈利能力。

3、紧随政策，拓展新资源

围绕十八大提出的城镇化进程的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，公司积极研究城镇化发展模式，并于2013年初与南通市政府旗下的国有独资公司南通沿海集团开发有限公司合作开发南通滨海新区建设，为公司拓展县域综合体积累了宝贵经验。同时在2013年公司将积极拓展县域综合体项目，在顺应国家政策的同时为股东创造持续价值。

4、提升客户服务品质，成立专业物业公司。

为进一步提升公司综合服务能力，进一步贯彻以客户为导向的管理理念。2012年，公司设立全资子公司杭州蓝盛物业服务服务有限公司，主要专注于服务自身项目，以提升整体服务水平，从而提升公司品牌价值。

5、优化人力组织架构，开展各类活动，增强凝聚力

为进一步提高公司运营效率，提升经营效果。2012年公司对组织架构、人员配置等进行优化，并进一步明确权责体系；同时为打造学习型组织，公司高度重视员工的日常培训，2012年通过“内部培训师”、“青年储备干部培训班”等多种形式的交流活动，持续提高员工的专业技能和职业素质。并通过举办莱茵达杯羽毛球职工运动会、微信时代的中秋佳节等形式丰富员工业余生活，大大地增强了企业的凝聚力。

二、主营业务分析

1、概述

(1)、经营概述

2012年，面对严峻的房地产形势，公司上下同心协力，采取全员营销、以价换量等方式，全年取了较好的销售业绩。同时，公司从内部管理着手，进一步加快工程进度、加强成本控制及人力资源管理等，提高项目开发速度，使公司又好又快的发展。

2012，公司主要项目扬州“瘦西湖唐郡”、泰州“莱茵东郡”、南京“莱茵铂郡”、杭州“莱德绅华府”、“杭州泊悦府”项目均取得了较好的销售成绩。整体而言，公司合并范围内各项目商品房合同成交额23.3亿元，商品房销售回笼21.88亿元，合同成交额较上年同期的9.57亿元上升13.73亿元，增幅143.47%，回笼额较上年同期的10.55亿元上升11.33亿元，增幅107.39%。合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司上半年商品房合同成交额3.14亿元，商品房销售回笼额2.92亿元。公司合并范围内尚有已认购但尚未签约的商品房合同总金额1.24亿元，合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司尚有已认购但尚未签约的商品房合同总金额0.63亿元。

截止2012年12月31日，公司总资产为587788.08万元，负债总额为474034.26万元，归属于母公司的净资产总额为86956.66

万元；2012年，公司实现营业收入117566.02万元，较上年同期增长18234.82万元，增幅18.36%；实现归属于母公司的净利润6289.56万元，较上年同期增长127.14万元，增幅2.06%；2012年，实现房地产销售收入67438.63万元，较上年同期增长8930.02万元，增幅15.26%。

2012年末，公司的资产负债率为80.65%，较年初的78.16%上升2.49%；扣除预收账款后的资产负债率为40.81%，较年初的60.09%下降19.28%。

(2)、公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司按照年初制定的各项经营计划，以销售为突破口，完成绅华府、泊悦府、泰州高层等项目开盘，全系统全年实现合同签约及认购签约金额28.31亿元，同比去年增长108.47%。公司按既定发展战略布局长三角二三线城市，深耕现有市场，不断增强项目运作能力和品牌影响力。在此基础上，积极拓展新项目，拓展新渠道，并已取得阶段性突破，和南通沿海集团合作开发南通市滨海新区项目。

2、收入

行业名称	2012年		2011年		同比增减
	金额	占比	金额	占比	
房地产销售	674,386,347.64	57.36%	585,086,095.40	58.90%	15.26%
贸易销售	500,389,811.76	42.56%	406,514,140.39	40.93%	23.09%
餐饮服务	216,274.50	0.02%	46,827.00	0.00%	361.86%
物业管理	117,780.16	0.01%		0.00%	100.00%
其他业务收入	550,000.00	0.05%	1,665,000.00	0.17%	-66.97%
合计	1,175,660,214.06	100.00%	993,312,062.79	100.00%	18.36%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产业	开工量	115,118	426,391	-73%
	房地产营业收入	674,386,347.64	585,086,095.4	15.26%
	存货余额	4,583,067,610.91	3,708,551,741.75	23.58%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

公司重大的在手订单情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	438,931,165.40
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	37.33%

公司前 5 大客户资料

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	杭州舒博特新材料科技有限公司	168,739,339.45	14.35%
2	天津油缘贸易有限公司	143,515,376.39	12.21%
3	浙江东缘油脂有限公司	55,496,162.32	4.72%
4	浙江数源贸易有限公司	42,833,384.65	3.64%
5	德清绿新能源有限公司	28,346,902.59	2.41%
合计	——	438,931,165.40	37.33%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产销售	房地产销售	421,348,877.85	45.78%	320,862,093.50	44.25%	31.32%
贸易销售	贸易销售	498,282,517.84	54.14%	403,681,841.24	55.67%	23.43%
餐饮服务	餐饮服务	74,498.61	0.01%	147,314.90	0.02%	-49.43%
物业管理	物业管理	136,763.71	0.01%			100%
其他业务成本	其他业务成本	577,677.29	0.06%	450,000.00	0.06%	28.37%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产销售	房地产销售	421,348,877.85	45.78%	320,862,093.50	44.25%	31.32%
贸易销售	贸易销售	498,282,517.84	54.14%	403,681,841.24	55.67%	23.43%
餐饮服务	餐饮服务	74,498.61	0.01%	147,314.90	0.02%	-49.43%
物业管理	物业管理	136,763.71	0.01%			100%

其他业务	其他	577,677.29	0.06%	450,000.00	0.06%	28.37%
------	----	------------	-------	------------	-------	--------

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	657,504,291.87
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	38.4%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	杭州市余杭区国土资源局	245,000,000.00	14.31%
2	浙江省轻纺供销有限公司	201,470,760.83	11.77%
3	浙江长城建设集团有限公司	106,757,124.00	6.24%
4	成就控股集团有限公司	53,748,285.25	3.14%
5	浙江国业建设集团有限公司	50,528,121.79	2.95%
合计	——	657,504,291.87	38.4%

4、费用

（1）、营销费用

项目	2012年	2011年	增减额	增减幅度	主要原因分析
业务宣传费	9,328,721.66	13,522,280.98	-4,193,559.32	-31.01%	通过除媒体外的广告宣传活动减少所致
广告费	16,774,557.85	13,191,769.80	3,582,788.05	27.16%	本期泊悦府、绅华府开始对外销售所致
销售服务费	8,106,141.30	10,867,573.91	-2,761,432.61	-25.41%	通过代理公司销售的项目减少所致
工资及其附加	6,065,403.52	3,760,496.26	2,304,907.26	61.29%	销售人员增加及销售提成增加所致
展览费	948,302.00	1,863,111.00	-914,809.00	-49.10%	参加房交会减少所致
办公费	443,406.89	907,418.67	-464,011.78	-51.14%	销售案场办公费用减少所致
工程后续维修费	365,816.60	623,950.94	-258,134.34	-41.37%	用于销售的楼盘沙盘制作减少所致
楼盘沙盘制作费	326,500.00	431,050.00	-104,550.00	-24.25%	蓝盛物业管理收取的物业抵销所致
前期物管费	37,657.15	410,200.74	-372,543.59	-90.82%	
其他	797,645.88	732,578.57	65,067.31	8.88%	
合计	43,194,152.85	46,310,430.87	-3,116,278.02	-6.73%	

（2）、管理费用

项目	2012年	2011年	增减额	增减幅度	主要原因分析
交通差旅费	3,000,316.24	3,142,195.45	-141,879.21	-4.52%	正常经营活动引起的下降
业务招待费	6,147,412.46	7,466,454.51	-1,319,042.05	-17.67%	正常经营活动引起的下降
办公经费	4,538,311.55	5,561,647.06	-1,023,335.51	-18.40%	正常经营活动引起的下降
工资及其附加	20,587,737.41	22,782,549.97	-2,194,812.56	-9.63%	正常经营活动引起的下降
税金及附加	3,078,079.80	4,822,835.70	-1,744,755.90	-36.18%	土地使用税下降所致
车辆费用	1,494,118.46	2,649,436.57	-1,155,318.11	-43.61%	公司加强费用管理，控制用车费用
房屋租赁费	4,089,425.59	4,854,192.82	-764,767.23	-15.75%	正常经营活动引起的下降
会议费	389,356.57	1,121,108.50	-731,751.93	-65.27%	公司加强费用管理，控制会议费用
中介服务费	7,505,180.00	4,192,408.90	3,312,771.10	79.02%	本期中介服务产生的咨询费增加
固定资产折旧	8,021,814.17	8,625,154.36	-603,340.19	-7.00%	正常经营活动引起的下降
长期待摊费用摊销	1,190,308.49	1,217,243.88	-26,935.39	-2.21%	正常经营活动引起的下降
物业管理费	448,952.83	1,254,934.67	-805,981.84	-64.23%	本部办公楼2012年物业费在2011年结算所致
其他	2,535,969.52	2,303,775.35	232,194.17	10.08%	正常经营活动引起的上升
合计	63,026,983.09	69,993,937.74	-6,966,954.65	-9.95%	

(3)、财务费用

项目	2012年	2011年	增减额	增减幅度	主要原因分析
利息支出	21,877,232.04	26,868,844.02	-4,991,611.98	-18.58%	银行贷款利率下降所致
利息收入	7,860,868.81	8,081,999.95	-221,131.14	-2.74%	
手续费支出	1,280,682.62	2,185,733.98	-905,051.36	-41.41%	结算手续费减少所致
合计	15,297,045.85	20,972,578.05	-5,675,532.20	-27.06%	

(4)、资产减值损失

项目	2012年	2011年	增减额	增减幅度	主要原因分析
坏账损失	3,962,032.37	-5,974,218.08	9,936,250.45	166.32%	本期杭州莱骏项目支付股东往来款以及增加对联营企业中尚蓝达公司股东借款投入而导致计提坏账准备所致
合计	3,962,032.37	-5,974,218.08	9,936,250.45	166.32%	

5、研发支出

本期无研发费用支出

6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	3,411,785,371.08	1,993,647,257.77	71.13%
经营活动现金流出小计	3,104,275,945.74	2,433,525,179.11	27.56%
经营活动产生的现金流量净额	307,509,425.34	-439,877,921.34	169.91%
投资活动现金流入小计	83,057,219.65	11,219,103.35	640.32%
投资活动现金流出小计	93,447,159.53	100,635,749.00	-7.14%
投资活动产生的现金流量净额	-10,389,939.88	-89,416,645.65	88.38%
筹资活动现金流入小计	1,704,350,000.00	1,468,450,000.00	16.06%
筹资活动现金流出小计	1,808,086,519.70	1,252,101,497.40	44.4%
筹资活动产生的现金流量净额	-103,736,519.70	216,348,502.60	-147.95%
现金及现金等价物净增加额	193,382,965.76	-312,946,064.39	161.79%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、经营活动现金流入较上年度增长71.13%，主要原因为本期房款销售增加所致。本期，杭州的泊悦府、绅华项目开盘销售，取得了1195482769.49元的销售商品、提供劳务收到的现金。

2、经营活动现金流出较上年度增长27.56%，主要原因为本期杭州的矩阵国际、泊悦府、绅华项目全面进入工程施工，这三项目共有330642415.68元的购买商品、接收劳务支付的现金。

3、经营活动产生的现金流量净额较上年度增长169.91%，主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

4、投资活动现金流入较上年增长640.32%，主要原因是本期收回对中尚蓝达委托贷款所致。

5、投资活动现金流出较上年减少7.14%，主要原因是本期对联营企业委托贷款减少所致。

6、投资活动产生的现金流量净额较上年度增长88.38%，主要原因是本期收回对中尚蓝达委托贷款所致。

7、筹资活动现金流入较上年度增长16.06%，主要原因是本期杭州莱骏、杭州莱德、杭州枫潭公司项目贷款增加所致。

8、筹资活动现金流出较上年增长44.4%，主要原因是本期归还项目贷款及南京莱茵达行使杭州莱德的股权受益权所致。

9、筹资活动产生的现金流量净额较上年度减少147.95%，主要原因是本期归还项目贷款及南京莱茵达行使杭州莱德的股

权受益权所致。

10、现金及现金等价物净增加额较上年度增长161.79%，主要原因是本期商品房销售取得的现金较上年度有较大幅度增长所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本年度公司实现归属于母公司的净利润为49834565.51元，而本年度现金及现金等价物净增加额为307509425.34元，两者存在较大差异，形成该差异是由于房地产开发在项目竣工之前所产生的利息予以资本化、并计入存货中，而在现金流量表中列示为筹资活动。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	674,386,347.64	421,348,877.85	37.52%	15.26%	31.32%	-7.64%
贸易销售	500,389,811.76	498,282,517.84	0.42%	23.09%	23.43%	-0.28%
餐饮服务	216,274.50	74,498.61	65.55%	361.86%	-49.43%	280.15%
物业管理	117,780.16	136,763.71	-16.12%	100%	100%	-16.12%
分产品						
房地产销售	674,386,347.64	421,348,877.85	37.52%	15.26%	31.32%	-7.64%
贸易销售	500,389,811.76	498,282,517.84	0.42%	23.09%	23.43%	-0.28%
餐饮服务	216,274.50	74,498.61	65.55%	361.86%	-49.43%	280.15%
物业管理	117,780.16	136,763.71	-16.12%	100%	100%	-16.12%
分地区						
江苏地区	687,502,614.60	434,576,527.92	36.79%	37.57%	59.57%	-8.71%
浙江地区	339,054,454.56	338,512,030.63	0.16%	-16.95%	-16.37%	-0.7%
上海地区	5,037,768.51	3,500,620.21	30.51%	-93.98%	-92.64%	-12.6%
其他地区	143,515,376.39	143,253,479.25	0.18%	100%	100%	0.18%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近1年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	541,012,744.61	9.2%	382,679,778.85	8.28%	0.92%	增加主要是各项目子公司增加预售款所致
应收账款	2,790,499.20	0.05%	3,405,324.93	0.07%	-0.02%	减少主要是子公司蓝凯贸易应收销售材料款减少所致
存货	4,583,067,610.91	77.97%	3,708,551,741.75	80.23%	-2.26%	增加主要是枫潭矩阵国际、莱骏泊悦府杭庭、洲际莱茵豪庭、莱德绅华府等项目正常投资增加所致
长期股权投资	36,115,087.66	0.61%	9,108,160.86	0.2%	0.41%	增加主要是本年度按权益法确认合营企业中尚蓝达的投资收益所致
固定资产	261,233,241.12	4.44%	277,856,718.22	6.01%	-1.57%	减少主要是本年度计提折旧所致
其他应收款	192,222,583.75	3.27%	28,330,923.10	0.61%	2.66%	增加主要是向子公司杭州莱德股东浙江省二轻房地产开发有限公司借款及向子公司莱骏置业股东浙江万马房地产集团有限公司借款所致
其他流动资产	30,000,000.00	0.51%	70,000,000.00	1.51%	-1%	减少主要是对合营企业中尚蓝达委托贷款减少及新增对联营企业华益矿业委托贷款本金所致
递延所得税资产	72,076,916.73	1.23%	47,137,654.99	1.02%	0.21%	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
其他非流动资产	88,000,000.00	1.5%	26,000,000.00	0.56%	0.94%	增加主要是对联营企业华益矿业的委托贷款本金重分类至其他流动资产及新增对合营企业中尚蓝达委托贷款及预付爱建信托 1800 万元股权维持费所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		

短期借款	494,800,000.00	8.42%	741,000,000.00	16.03%	-7.61%	减少主要是杭州莱德、泰州莱茵达等子公司偿还借款所致
长期借款	853,000,000.00	14.51%	637,500,000.00	13.79%	0.72%	增加主要是由于杭州莱德、莱骏置业等子公司随项目开展增加借款所致
应付票据	40,000,000.00	0.68%	109,050,000.00	2.36%	-1.68%	减少主要是子公司蓝凯贸易经营需要开立银行承兑汇票本报告期到期兑付所致
预收款项	2,341,599,478.26	39.84%	834,844,068.11	18.06%	21.78%	增加主要是子公司杭州莱德、莱骏置业等子公司收到项目预售款所致
应付职工薪酬	215,584.06	0%	105,426.87	0%	0%	增加主要是本年度子公司扬州西湖、枫凯置业报告期年末尚未缴纳 2012 年 12 月社会保险及公积金所致，该社会保险与公积金已于 2013 年 1 月予以缴纳
应交税费	-151,771,323.04	-2.58%	-37,449,237.19	-0.81%	-1.77%	减少主要是杭州莱德、莱骏置业等子公司随房地产销售预缴各项税金所致
应付利息	26,756,428.36	0.46%		0%	0.46%	增加主要是尚未支付莱茵达集团、爱建信托、杭州工商信托股份有限公司的借款利息所致
应付股利	9,936,694.76	0.17%	20,369,321.44	0.44%	-0.27%	减少主要是支付股利所致
其他应付款	395,317,111.41	6.73%	660,898,026.55	14.3%	-7.57%	减少主要是杭州莱德等控股子公司归还向少数股东借款所致
一年内到期的非流动负债	551,000,000.00	9.37%	246,000,000.00	5.32%	4.05%	增加主要是按照贷款期限由长期借款重分类所致
其他非流动负债		0%	250,000,000.00	5.41%	-5.41%	减少是由于本期子公司南京莱茵达回购对杭州莱德股权受益权所致

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

五、核心竞争力分析

1、公司作为以房地产开发为主营业务的上市公司，十余年来公司始终坚持以“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并长期深耕布局，积累了大量的资源、以及开发经验，品牌形象已深入当地人心。在产品线的打造上，公司积累了高、中端项目以及写字楼项目的开发经验，并已获得市场认可。

2、公司上市十余年来，在公司法、证券法等相关法律法规指引及公司管理层励精图治下，建立了完善的组织架构和制度体系，同时依托业内领先的企业信息一体化系统建立了企业标准化作业流程，实现了公司精细化管理，科学化决策。

3、在多年的发展历程中，公司始终注重文化建设与公司经营管理紧密结合，努力将企业文化融入生产经营活动，深植于员工行动之中，使其成为推动公司发展的软实力。同时，公司致力于将“用建筑诠释品质生活”的理念透过品牌，传递给客户，亦被客户广泛认同。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

（1）对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
35,000,000.00	157,800,000.00	-77.82%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
浙江蓝凯贸易有限公司	商品贸易	100%
杭州蓝盛物业服务有限公司	物业服务	100%

（2）持有金融企业股权情况

不适用

（3）证券投资情况

不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

（1）委托理财情况

单位：万元

不适用

(2) 衍生品投资情况

不适用

(3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途	展期、逾期或诉讼事项	展期、逾期或诉讼事项等风险的应对措施
杭州中尚蓝达置业有限公司	是	7,000	14.4%	无	西溪玫瑰上庄项目开发	无	无
贵州黔南华益矿业有限公司	是	3,000	19%	吴子华、邱洪、黄晨、宋少华为该借款提供连带责任担保，同时上述自然人将持有贵州黔南华益矿业有限公司的 65% 股权提供股权质押	矿业开发	无	无
合计	--	10,000	--	--	--	--	--

3、募集资金使用情况

不适用

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
杭州莱德房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	200000000	1,673,607,461.05	178,896,952.99		-10,691,105.76	-7,105,894.54
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	196000000	611,429,955.40	204,669,649.11		-8,352,098.31	-6,506,501.63
杭州莱骏置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	155000000	596,277,717.80	143,732,073.44		-8,951,400.01	-6,926,563.70
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	20000000	701,319,835.06	19,691,731.92		213,785.26	117,582.06
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	20000000	14,686,609.10	14,401,429.10	12,000.00	-741,881.69	-2,197,745.53
上海莱德置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	10000000	41,168,694.25	19,377,310.08	2,212,320.00	-2,142,975.72	-1,643,690.62
上海勤飞置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	10000000	206,617,432.13	25,468,686.86		-4,017,863.82	56,307.07
南京莱茵达置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50000000	531,734,879.88	70,327,817.49	26,259,388.00	8,009,080.70	5,955,252.69
扬州莱茵达置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	20000000	93,786,660.49	72,450,696.61	8,134,157.00	12,665,956.83	13,335,856.54
扬州莱茵西湖置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50000000	471,789,332.24	101,454,408.47	294,003,592.00	38,866,930.98	27,200,254.86
南通莱茵达置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	20000000	563,657,791.98	25,080,067.36	3,080,000.00	-8,357,157.50	-7,978,930.50
南通莱茵洲际置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	60000000	343,897,024.63	89,166,640.50	220,274,734.55	51,810,635.90	37,586,446.96
泰州莱茵达置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50000000	422,712,645.23	57,012,394.09	119,465,156.09	2,631,003.34	4,855,767.99

司									
浙江莱茵达投资管理有限公司	子公司	投资	投资管理、咨询	20000000	146,196,925.89	34,284,359.35	1,395,000.00	-1,511,018.87	-1,465,516.06
沈阳莱茵达商业有限公司	子公司	房产经纪	房产经纪代理	5000000	99,176.89	-921,602.38		-133,048.59	-10,118.63
浙江蓝凯贸易有限公司	子公司	商品贸易	商品贸易	80000000	304,209,149.87	78,789,061.81	538,646,370.05	6,526,849.87	6,458,849.87
杭州蓝盛物业服务有限公司	子公司	服务业	物业管理	5000000	4,495,191.66	4,264,758.47	1,511,810.35	-734,774.25	-735,241.53
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	子公司	服务	餐饮服务	200000	92,011.34	92,011.34	216,274.50	58,247.62	58,247.62
贵州莱茵达矿业发展有限公司	子公司	投资	矿业投资、开发	10000000	9,503,449.96	9,343,449.96		-284,524.93	-284,524.93
杭州中尚蓝达置业有限公司	参股公司	房地产	房地产开发销售	50000000	997,463,458.92	93,915,471.88	406,270,286.84		60,570,014.48
贵州黔南华益矿业有限公司	参股公司	开采业	矿山开采	5000000	39,785,058.33	4,985,293.33			-4,306.89

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
杭州蓝盛物业服务有限公司	提升公司开发项目的服务品质	投资设立	有利于提升公司的楼盘开发品质，实现公司对房地产全过程管理的经营思路。本期实现净利润-73.52 万元，对本期合并净利润影响不大。

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	注册资本投资总额 (万元)	本年度投入的注册 资本金额	截至期末累计实际 投入的注册资本金 额	项目进度	项目收益情况
南京莱茵东郡项目	5,000		5,000	已完成一至五期住宅、苹果都市、莱茵小镇的建设；目前，处于莱茵铂郡项目的建设中和酒店项目前期设计	累计实现净利润 23632.79 万元
扬州瘦西湖唐郡项目	5,000		5,000	已完成项目一、二期的建设，目前处于三期、四期的建设中	累计实现净利润 18145.45 万元
泰州莱茵东郡项目	5,000		5,000	已完成一、二期的建设，目前处于三期的建设中	累计实现净利润 2201.27 万元
南通凤凰莱茵苑、莱茵雅苑	2,000		2,000	已完成凤凰莱茵达苑的开发，目前处于莱茵雅苑项目的建设	累计实现净利润 20008.01 万元
南通莱茵豪庭项目	6,000		6,000	已开发完成	累计实现净利润 2916.65 万元
上海莱茵美墅项目	1,000		1,000	已完成一期的建设，目前处于二期的建设中	累计实现净利润 9046.87 万元
杭州绅华府项目	20,000		20,000	项目处于建设中	累计实现净利润 -2110.31 万元
杭州矩阵国际项目	14,000	5,600	19,600	项目处于建设中	累计实现净利润 -1333.03 万元
杭州泊悦府项目	15,500		15,500	项目处于建设中	累计实现净利润 -1126.79 万元
杭州西溪玫瑰上庄项目	5,000		5,000	项目处于建设中	
杭州莱茵知己项目	2,000		2,000	项目处于建设前的行政报批阶段	累计实现净利润 -30.83 万元
合计	80,500	5,600	86,100	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					
上述项目资金来源通过自有资金、银行贷款及销售回笼款解决。					

6、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 2012 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	224,975.63	119,163.84
2	扬州瘦西湖唐郡	100.00%	135,554.00	75,910.00	49,472.99	104,695.01
3	泰州莱茵东郡	100.00%	132,865.00	144,525.87	58,479.77	35,327.12
4	南通凤凰莱茵苑、莱茵雅苑	90.00%	231,011.72	314,194.56	278,178.49	154,524.39
5	南通莱茵濠庭（莱茵国际）	100.00%	13,616.38	25,818.33	8,716.81	2,202.74
6	南京莱茵东郡	100.00%	398,322.90	443,681.21	362,236.41	146,009.30
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	9,301.76	20,230.61
9	杭州都市春天	65.00%	60,000.00	84,446.36	84,446.36	33,269.05
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	莱茵知己	100%	49,827.00	119,584.80		
合计			1,370,602.6	1,735,532.6	1,101,454.95	667,603.82

7、主要项目预售情况

项目名称	已售面积（m ² ）	预售总可售面积（m ² ）	期末预收账款余额（万元）	预计全部竣工时间	预售比例（%）
杭州“莱德绅华府”	49,064.22	89,467.24	98,379.71	2013年12月	54.84%
杭州“泊悦府”	45,784.90	68,139.35	38,289.51	2014年4月	67.19%
泰州“莱茵东郡三期”	32,641.48	58,314.09	14,649.07	2014年3月	55.98%
扬州“瘦西湖唐郡三期”	2,698.11	2,698.11	8,095.39	2013年4月	100.00%
南通“莱茵雅苑”	23,261.82	36,140.95	29,985.27	2013年3月	64.36%
南京“莱茵铂郡”	36,499.80	37,410.17	39,116.81	2013年3月	97.57%
上海“莱茵美墅二期”	7,373.90	11,971.86	12,124.79	2013年1月	61.59%

注：预售比例是指已售面积占预售总可售面积的比例。

七、公司控制的特殊目的主体情况

无公司控制的特殊目的主体。

八、公司未来发展的展望

1、2013年市场预测：

展望2013年，虽然国内外经济形势依然复杂，全球经济低速增长态势仍将延续，但总体来看，我国仍然处在重要的战略发展期，经济社会基本面长期向好的趋势没有改变，我国内需潜力将进一步释放。国内经济“稳增长”的政策调控目标以及十八大提出由“城市化”向“新型城镇化”转变的发展思路，确立了房地产行业仍是未来拉动国内经济增长的重要产业。

2、公司发展规划及经营计划

2012年取得的优异销售业绩为公司2013年的发展打下了坚实的基础，2013年将是公司稳步发展的关键一年。面对未来一年房地产行业宏观环境、政策调控、市场供求的变化，公司将在以下方面把握市场机会，采取积极的经营策略：提升项目管理水平，加强对项目成本控制，提升营销能力，强化销售力度，提高项目盈利能力；拓展融资渠道；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。

（1）项目管理：完善项目内控管理，提高精细化管理水平，严格控制成本，同时，积极跟随市场的变化，做好项目投资、质量、进度、销售等环节的有效衔接，提高资产的经营效率。

（2）市场销售：全力抓好销售工作，根据市场变化制定合理灵活的销售策略，加大高端产品的去化力度，加快资金回笼，同时，多渠道盘活存量资产，实现销售的多元化，提高资产周转效率。

（3）综合管理：继续完善企业内部控制管理体系，使管理规范化、流程化、有效化，防范企业的经营风险。

（4）财务管理：继续多渠道筹措资金，不断优化公司的现金流量和财务状况，保证公司资金安全、高效运转，并满足拓展新项目的融资需要。

3、公司面临的风险

（1）政策风险。

持续多年的主要以控制价格和抑制投资需求为导向的房地产调控政策导致市场自身调节功能降低，随着宏观经济的回暖，一旦房价快速上涨，可能招致更严厉的政策调控；

（2）行业与市场风险。

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力的竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险；

（3）财务风险。

由于限贷、限购、限售及预售、按揭等标准的提高，使市场交易量下降，项目的销售回款压力加大，从而增加项目财务成本，并且国家对房地产行业的宏观调控已使房地产企业资本市场融资暂停多年，这些因素都加大了公司财务风险。

4、公司将采取的对策

(1) 动态地把握宏观经济形势及市场变化趋势，顺应政策导向和市场变化，加速适销产品开发，积极促销盘活存量，提高资产周转率，以规避宏观环境和市场变化带来的风险。

(2) 加强对成本控制、产品质量、综合配套、工程进度、市场营销等方面的管理，提升公司综合经营能力，利用自身形成的区域深耕细作优势，有针对性的开发区域市场，以应对激烈的市场竞争。

(3) 充分利用公司在金融机构形成的良好资信，积极寻求融资创新业务，多渠道筹措资金，不断改善公司的现金流量和财务状况，满足开发和业务拓展的需要，并保证公司资金使用安全、高效，防范财务风险。

九、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

本报告期末发生重大会计差错更正需追溯重述的情况

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

为提升公司开发项目的服务品质，本公司于2012年3月投资设立杭州蓝盛物业服务有限公司，注册资本500万元，本公司占有其注册资本的100%，本报告期将其纳入合并报表范围。

2012年5月，杭州拉多纳实业有限公司将原持有本公司控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司30%股权转让给上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称“爱建信托”），同时爱建信托对杭州莱茵达枫潭置业有限公司进行增资，增资金额为人民币5,600万元。本次增资后，杭州莱茵达枫潭置业有限公司注册资本增至人民币19,600万元，至此本公司持有杭州莱茵达枫潭置业有限公司的股权变更为50%。根据新的公司章程规定，本公司在杭州莱茵达枫潭置业有限公司董事会占有多数表决权，能够继续决定杭州莱茵达枫潭置业有限公司的财务和经营政策，故本报告期将杭州莱茵达枫潭置业有限公司继续纳入合并报表范围中。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证券监督管理委员会下发的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）和浙江证监局下发的《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（浙证监上市字[2012]138号）相关要求，为建

立科学、持续、稳定的股东回报机制，增强现金分红的透明度，更好地维护中小股东的合法权益，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，综合考虑公司实际，制定了《莱茵达置业股份有限公司未来三年股东回报规划（2012-2014年）》。同时对《公司章程》的部分内容修订，在原《公司章程》第八章“财务会计制度、利润分配和审计”的基础上将利润分配方案进一步详细说明。上述两项议案已在2012年8月31日经第七届董事会第八次会议审议通过，仍需提交至公司股东大会审议。具体内容详见公司2012年9月1日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上登载的《莱茵达置业股份有限公司章程（草案）》、《莱茵达置业股份有限公司未来三年股东回报规划（2012-2014）》。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2010年度：经公司第六届董事会第二十八次会议通过，以截止2010年12月31日总股本370,746,559股为基数，每10股送7股并派发现金0.78元（含税）。

2011年度：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。

2012年度：公司第七届董事会第十六次会议通过，2012年公司不进行利润分配、不进行资本公积转增股本。

公司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（%）
2012 年	0.00	62,895,594.71	0%
2011 年	0.00	61,624,202.08	0%
2010 年	28,918,231.60	169,102,594.34	17.1%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

√ 适用 □ 不适用

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
近几年的房地产宏观调控，使得公司的项目储备不足。为使公司能健康、稳健、持续的经营、发展，获取更多的土地资源，为广大股东提供更好的投资回报，经第七届董事会第十六次会议通过，2012 年公司不进行利润分配、不进行资本公积转增股本。	充实目前在建项目的投资来源，以及获取更多的土地储备用于未来发展。

十四、社会责任情况

不适用

十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 05 月 16 日	杭州	实地调研	机构	红塔证券股份有限公司	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 08 月 07 日	杭州	实地调研	机构	上海泽熙投资管理有限公司	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 08 月 07 日	杭州	实地调研	机构	东兴证券股份有限公司	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 08 月 15 日	杭州	实地调研	机构	上海大智慧股份有限公司	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 08 月 21 日	杭州	实地调研	机构	湘财证券有限责任公司	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 09 月 10 日	杭州	实地调研	机构	每日商报财经部	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 10 月 11 日	杭州	实地调研	机构	华夏基金管理有限公司	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 10 月 11 日	杭州	实地调研	机构	光大证券资产管理有限公司	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 10 月 11 日	杭州	实地调研	机构	中信建投证券股份有限公司	公司发展战略及公司经营状况
2012 年 12 月 13 日	杭州	实地调研	机构	中原证券股份有限公司	公司发展战略及公司经营状况

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项，亦无媒体质疑事项。

二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

不适用

三、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整相关事项。

四、资产交易事项

1、收购资产情况

报告期内，公司无收购资产情况。

2、出售资产情况

报告期内，公司无出售资产情况。

3、企业合并情况

报告期内，公司无企业合并情况。

五、公司股权激励的实施情况及其影响

2012年6月14日，公司第七届董事会第三次会议审议并通过了《公司股权激励计划（草案）》，具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上登载的《莱茵达置业股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及其摘要等公告；

公司在推出股权激励计划后，宏观经济和市场环境发生较大变化，公司依据二级市场的股价表现判断，预期原设计的股权激励计划的激励效果不明显。经过审慎考虑，公司认为继续推进原定的股权激励计划难以达到预期的激励效果。2012年11月2日，公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于撤销〈莱茵达置业股份有限公司股票期权激励计划（草案）〉的议案》，具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上登载的《莱茵达置业股份有限公司关于撤销股票期权激励计划（草案）的公告》。

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	关联交易结算方式	市场价格	披露日期	披露索引
莱茵达控股集团有限公司	控股股东	租赁	承租莱茵达大厦 20、21 楼	市场定价	2,518,363.07	2,518,363.07	100%	电汇	2,518,363.07	2012 年 04 月 05 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn), 公告编号 2012-012
合计				--	--	2,518,363.07	100%	--	--	--	--
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				公司自 2008 年注册地址从沈阳变更为杭州后，为解决办公场所问题，租用了控股集团所有的莱茵大厦 20、21 楼。莱茵大厦处于杭州的核心区域，有利于提升公司的整体形象；同时，控股集团以市场价格收取租金，交易公平，未损害上市公司的利益。							
关联交易对上市公司独立性的影响				公司与控股集团仅是租赁关系，对公司的资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立性不产生影响。							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				不存在依赖							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				公司按市场价承租，不存在差异。							

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，公司无资产收购、出售发生的关联交易。

3、共同对外投资的重大关联交易

报告期内，公司无共同对外投资的重大关联交易。

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
-----	------	--------	------	--------------	----------	-----------	----------

莱茵达控股集团有限 公司	控股股东	应付关联方 债务	控股股东财 务资助	否	4,740.95	2,629.19	7,370.14
浙江轻纺集团轻工业 有限公司	受同一方控 制	应付关联方 债务	往来资金	否	1,000	-1,000	
莱茵达控股集团有限 公司	控股股东	应收关联方 债权	租赁保证金	否	50.14		50.14
杭州中尚蓝达置业有 限公司	联营公司	应收关联方 债权	项目股东投 入	否	682.54	1,100	1,782.54
浙江省二轻房地产开 发有限公司	子公司少数 股东	应收关联方 债权	往来资金	否		11,570	11,670
浙江万马房地产集团 有限公司	子公司少数 股东	应收关联方 债权	往来资金	否		1,164.35	1,164.35
关联债权债务对公司经营成果及财 务状况的影响		除控股股东的财务资助外，其他上述与相关关联方的债权债务是日常经营过程中发生的，不会对公司的经营成果及财务状况产生影响。 控股股东对本公司财务资助，需按月息千分之十支付利息，本年共计提应付利息 5039990 元，对本年的损益影响为-5039990 元。					

5、其他重大关联交易

（1）关联委托贷款情况

（A）、2012年4月19日，本公司子公司杭州莱德股东浙江省二轻房地产开发有限公司与杭州联合农村商业银行吴山支行签订《委托贷款协议》，通过杭州联合农村商业银行吴山支行向杭州莱德提供人民币60,000,000.00元的委托贷款，年利率为16%，贷款期限为12个月。

2012年4月24日，本公司子公司杭州莱德股东浙江省二轻房地产开发有限公司关联企业浙江二轻广杰工贸有限公司与杭州联合农村商业银行吴山支行签订《委托贷款协议》，通过杭州联合农村商业银行吴山支行向杭州莱德提供人民币125,300,000.00元的委托贷款，年利率为16%，贷款期限为12个月。

截止2012年12月31日上述两项委托贷款金额计人民币185,300,000.00元。

（B）、2011年10月9日，本公司委托全资子公司贵州矿业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华益矿业提供不超过人民币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2012年12月31日提供的委托贷款金额计人民币30,000,000.00元。

2012年5月21日，本公司与中国农业银行股份有限公司杭州城西支行签署《委托贷款合同》，由中国农业银行股份有限公司杭州城西支行向本公司的合营企业中尚蓝达提供额度为人民币70,000,000.00元委托贷款，年利率为14.4%，贷款期限为2年。截止2012年12月31日提供的委托贷款本金计人民币70,000,000.00元。

（2）商标使用许可合同

根据公司母公司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。

(3) 其他关联交易

为解决公司股票期权激励计划的部分标的股票来源问题，公司与控股股东莱茵达控股集团有限公司（以下简称“控股集团”）和上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）于2012年6月14日签订了《上海信托·大宗交易投融资集合资金信托计划（上信-T-0301）第11期买断式回购主协议之补充协议》，具体详见公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上登载的《莱茵达置业股份有限公司关于与莱茵达控股集团有限公司和上海国际信托有限公司签署协议暨关联交易事项的公告》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《莱茵达置业股份有限公司关于与莱茵达控股集团有限公司和上海国际信托有限公司签署协议暨关联交易事项的公告》	2012 年 06 月 15 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
《莱茵达置业股份有限公司关于接受控股股东财务资助的关联交易公告》	2012 年 08 月 18 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

报告期内，公司无托管、承包、租赁事项。

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
杭州中尚蓝达置业	2012 年 04	15,000	2012 年 04 月	15,000	连带责任保	18 个月	否	是

有限公司	月 13 日		25 日		证			
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		15,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		15,000		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		15,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		15,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
杭州莱德房地产开发有限公司	2012 年 09 月 26 日	10,000	2012 年 11 月 29 日	5,000	连带责任保证	13 个月	否	是
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	2012 年 05 月 05 日	18,000	2012 年 05 月 15 日	18,000	连带责任保证	24 个月	否	是
杭州莱骏置业有限公司	2012 年 01 月 06 日	25,000	2011 年 12 月 31 日	18,000	连带责任保证	30 个月	否	是
上海勤飞置业有限公司	2010 年 06 月 08 日	10,000	2010 年 07 月 05 日	5,700	连带责任保证	36 个月	否	是
南京莱茵达置业有限公司	2011 年 07 月 12 日	5,400	2011 年 08 月 03 日	4,000	连带责任保证	23 个月	否	是
南京莱茵达置业有限公司	2012 年 07 月 12 日	1,000	2012 年 07 月 20 日	1,000	连带责任保证	12 个月	否	是
南京莱茵达置业有限公司	2012 年 12 月 15 日	2,000	2012 年 12 月 25 日	2,000	连带责任保证	12 个月	否	是
扬州莱茵西湖置业有限公司	2012 年 11 月 28 日	8,000	2012 年 11 月 30 日	8,000	连带责任保证	18 个月	否	是
南通莱茵达置业有限公司	2012 年 01 月 06 日	6,500	2012 年 01 月 17 日	6,500	连带责任保证	18 个月	否	是
南通莱茵洲际置业有限公司	2012 年 01 月 06 日	6,500	2012 年 02 月 09 日	6,500	连带责任保证	18 个月	否	是
泰州莱茵达置业有限公司	2012 年 09 月 01 日	15,000	2012 年 09 月 06 日	15,000	连带责任保证	18 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2012 年 08 月 02 日	3,000	2012 年 08 月 02 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2012 年 02 月 17 日	6,000	2012 年 02 月 20 日	6,000	连带责任保证	12 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2012 年 11 月 28 日	2,000	2012 年 11 月 28 日	2,000	连带责任保证	12 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限	2012 年 07	3,000	2012 年 07 月	3,000	连带责任保	12 个月	否	是

公司	月 12 日		24 日		证			
浙江蓝凯贸易有限公司	2012 年 07 月 12 日	3,000	2012 年 07 月 17 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		109,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		97,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		124,400		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		106,700		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		124,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		112,000		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		139,400		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		121,700		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				139.95%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）				103,700				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）				18,000				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				121,700				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				被担保单位如到期未能偿还债务，公司将承担连带偿还义务。				
违反规定程序对外提供担保的说明				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

本报告期内, 公司不存在违规对外担保情况。

3、其他重大合同

报告期内, 公司无其他重大合同。

八、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

公司或持股 5% 以上股东无在报告期内或持续到报告期内的承诺事项。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

报告期内，公司无存在盈利预测的资产或项目。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	华普天健会计师事务所（北京）有限公司
境内会计师事务所报酬（万元）	80
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴宇 张立志 黄骁

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十一、处罚及整改情况

报告期内，公司不存在处罚及整改情况。

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十三、其他重大事项的说明

无

十四、公司子公司重要事项

无

十五、公司发行公司债券的情况

报告期内，公司无发行公司债券。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	1,997,861	0.32%				-1,407,600	-1,407,600	590,261	0.1%
3、其他内资持股	1,997,861	0.32%				-1,647,750	-1,647,750	350,111	0.06%
其中：境内法人持股	1,997,861	0.32%				-1,647,750	-1,647,750	350,111	0.06%
5、高管股份						240,150	240,150	240,150	0.04%
二、无限售条件股份	628,271,289	99.68%				1,407,600	1,407,600	629,678,889	99.9%
1、人民币普通股	628,271,289	99.68%				1,407,600	1,407,600	629,678,889	99.9%
三、股份总数	630,269,150	100%						630,269,150	100%

股份变动的原因

- 1、公司部分高级管理人员通过二级市场购买公司股票320,200股，新增了240,150股高管锁定股；
- 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。

股份变动的批准情况

√ 是 □ 否

- 1、公司高级管理人员已在购入本公司股票前提前向公司董事会进行了报备，同时公司董事会已向深交所进行了备案。
- 2、公司有限售条件股份上市流通已经深交所及中国登记结算公司深圳分公司审核，核准无误后予以解除限售，详见公司于2012年12月28日在巨潮资讯网上登载的《莱茵达置业股份有限公司限售股份解除限售提示性公告》。

股份变动的过户情况

2011年8月10日，经海口市琼山区人民法院【2011】琼山民二初字第77号民事判决书判决，持有有限售条件的流通股股东海口英乐置业有限公司向珠海蓝琴科技投资有限公司偿还对价293,122股，本次转让类型为司法扣划并于2012年10月31日执行完成；2011年9月15日，经沈阳市沈河区人民法院【2011】沈河民三初字第705号民事判决书判决，持有有限售条件的流通股股东沈阳亚斯达实业总公司向珠海蓝琴科技投资有限公司偿还对价105,000股，本次转让类型为司法扣划并于2012年5月30日执行完毕。

2012年10月19日，公司控股股东莱茵达控股集团通过有偿协议出让本公司股份100,000,000股给高靖娜女士，占莱茵置

业总股本的15.87%。本次出让前，莱茵达控股持有莱茵置业415,564,765股，占本公司总股本的65.93%；本次出让后，莱茵达控股仍为本公司第一大股东，持有莱茵置业315,564,765股，占公司总股本的50.07%，高继胜先生仍为本公司实际控制人。本次协议转让已于2012年10月19日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司执行过户。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

报告期末近三年公司无证券发行事项。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

2012年10月19日，公司控股股东莱茵达控股集团通过有偿协议出让莱茵置业股份100,000,000股给高靖娜女士，高靖娜女士与本公司实际控制人高继胜先生为父女关系，系一致行动人。本次转让后，莱茵达控股集团持有本公司股份比例为50.07%，仍为公司控股股东，高继胜先生仍为本公司实际控制人。

3、现存的内部职工股情况

不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数			33,411	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数			0	
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	50.07%	315,564,765	-100,000,000	0	315,564,765	质押	292,125,000
高靖娜	境内自然人	15.87%	100,000,000	100,000,000	0	100,000,000	质押	100,000,000
上海国际信托	其他	1.59%	10,000,000	无变动	0	10,000,000		

有限公司 -T-0301								
珠海蓝琴科技投资有限公司	境内非国有法人	0.54%	3,396,253		0	3,396,253		
中国农业银行—新华优选成长股票型证券投资基金	其他	0.37%	2,338,530		0	2,338,530		
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	0.29%	1,851,300		0	1,851,300		
张国珠	境内自然人	0.27%	1,695,640		0	1,695,640		
张国立	境内自然人	0.2%	1,230,368		0	1,230,368		
赵英	境内自然人	0.18%	1,120,900		0	1,120,900		
徐美琴	境内自然人	0.18%	1,112,710		0	1,112,710		
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高靖娜女士为一致行动人关系，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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）		股份种类					
			股份种类	数量				
莱茵达控股集团有限公司			315,564,765	人民币普通股	315,564,765			
高靖娜			100,000,000	人民币普通股	100,000,000			
上海国际信托有限公司-T-0301			10,000,000	人民币普通股	10,000,000			
珠海蓝琴科技投资有限公司			3,396,253	人民币普通股	3,396,253			
中国农业银行—新华优选成长股票型证券投资基金			2,338,530	人民币普通股	2,338,530			
北京首开天鸿集团有限公司			1,851,300	人民币普通股	1,851,300			
张国珠			1,695,640	人民币普通股	1,695,640			
张国立			1,230,368	人民币普通股	1,230,368			
赵英			1,120,900	人民币普通股	1,120,900			
徐美琴			1,112,710	人民币普通股	1,112,710			
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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高靖娜女士为一致行动人关系，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。							

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
莱茵达控股集团有限公司	高继胜	1995 年 04 月 20 日	25390651-3	10,000 万元	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
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	截止本报告报出日，控股股东尚未完成 2012 年度审计工作。控股股东未来的发展战略：一体两翼，三足鼎立，实现四化。即：以莱茵达企业文化为主体，大力发展金融业与房地产业，深耕立足于江浙沪三地，努力实现金融化、不动产化、国际化和人才专业化。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

报告期控股股东变更

☐ 适用 ☒ 不适用

3、公司实际控制人情况

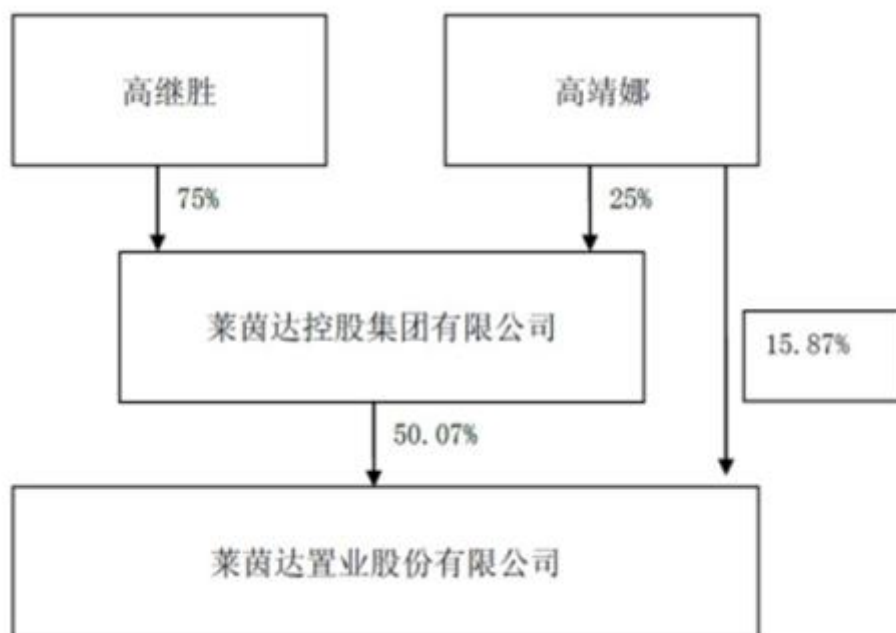
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
高继胜	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	莱茵达控股集团有限公司董事长/总裁、莱茵达置业股份有限公司董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	莱茵达置业股份有限公司	

报告期实际控制人变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

除公司控股股东莱茵达控股集团有限公司以外，公司无其他持股在 10%以上的法人股东。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

公司股东及其一致行动人在报告期末提出或实施股份增持计划。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
高继胜	董事长	现任	男	61	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
蒋威风	副董事长	现任	男	41	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
陶椿	董事、总经理	现任	女	41	2012年05月08日	2015年05月08日	0	120,600	0	120,600
高建平	董事	现任	男	55	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
黄国梁	董事	现任	男	43	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
酆琦	董事	现任	女	37	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
黄董良	独立董事	现任	男	58	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
朱仁华	独立董事	现任	男	49	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
童祥	独立董事	现任	男	47	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
丁士威	监事	现任	男	40	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
胡安宏	监事	现任	男	45	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
周小霞	监事	现任	女	37	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
许忠平	副总经理、财务总监	现任	男	52	2012年05月08日	2015年05月08日	0	100,000	0	100,000
徐逸波	副总经理	现任	男	45	2012年05月08日	2015年05月08日	0	50,000	0	50,000
楼晓英	副总经理	现任	女	53	2012年05月08日	2015年05月08日	0	49,600	0	49,600

徐超	董事会秘书	现任	男	31	2012 年 05 月 08 日	2015 年 05 月 08 日	0	0	0	0
唐世定	独立董事	离任	男	71	2009 年 04 月 08 日	2012 年 05 月 08 日	0	0	0	0
朱关芝	独立董事	离任	男	70	2009 年 04 月 08 日	2012 年 05 月 08 日	0	0	0	0
张惠忠	独立董事	离任	男	47	2009 年 04 月 08 日	2012 年 05 月 08 日	0	0	0	0
胡瑞江	监事	离任	男	47	2009 年 04 月 08 日	2012 年 05 月 08 日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	320,200	0	320,200

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、董事会成员

高继胜，董事长，男，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，副董事长，男，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，总经理、董事，女，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。

黄国梁，董事，男，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。

高建平，董事，男，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。

酆琦，董事，女，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。

朱仁华，独立董事，男，1964年5月出生，硕士学历，高级记者职称。1988年8月参加工作，历任浙江日报社农村部记者、经济周刊部副主任、农村经济部副主任、科教新闻部主任、经济新闻部主任，《浙商》杂志总出版人，2004年1月起任浙商传媒有限公司出版人兼董事长。

黄董良，独立董事，男，1955年9月出生，大学文化，教授，高级会计师，中国注册税务师，中国注册会计师。1978年12月参加工作，历任浙江财政学院教研室副主任，浙江财经学院财政系副主任、科研处处长、教务处处长、会计学院院长、会计学院总支书记。现任浙江财经学院院长助理、东方学院院长，浙江省会计学会副秘书长。

童祥，独立董事，男，1966年10月出生，硕士学历，地质工程学士、高级工程师。历任云南锡业集团（控股）有限责任公司马拉格锡矿总工办副主任，云锡集团公司个旧采矿厂总工办副主任，云南锡业股份有限公司生产委地测科科长，云锡集团公司总工办主任。现任云锡控股公司资源拓展部主任。

2、监事会成员

丁士威，监事，男，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。

胡安宏，监事，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部经理。

周晓霞，职工代表监事，女，1976年12月出生，大学文化，曾任南通莱茵达置业有限公司办公室主任；南通莱茵达置业有限公司副总经理。现任南通莱茵达置业有限公司、南通莱茵达洲际置业有限公司总经理。

3、高级管理人员

陶椿，详见董事会成员简历。

许忠平，副总经理、财务总监，男，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，副总经理，男，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、中尚蓝达置业有限公司总经理。

楼晓英，副总经理，女，1960年9月出生，大专文化，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、上海勤飞置业有限公司总经理。

徐超，董事会秘书，男，1982 年6月出生，大学文化。曾任浙江富轮集团信息化管理中心主任、董事长秘书，莱茵达置业股份有限公司证券事务部经理、信息管理部经理，证券法务部经理，现任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
高继胜	莱茵达控股集团有限公司	董事长/总裁			是
蒋威风	莱茵达控股集团有限公司	副总裁			否
黄国梁	莱茵达控股集团有限公司	副总裁			是
高建平	莱茵达控股集团有限公司	副总裁			是
酆琦	莱茵达控股集团有限公司	财务总监			是
丁士威	莱茵达控股集团有限公司	财务金融部经理			否
胡安宏	莱茵达控股集团有限公司	审计监察部经理			是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
朱仁华	浙商传媒有限公司	出版人/董事长			是
黄董良	浙江财经学院	院长助理、东方学院院长			是
童祥	云南锡业集团（控股）有限责任公司	资源拓展部主任			是
在其他单位任职情况的说明	无				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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。

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215.23万元。

独立董事的津贴：每位独立董事年度津贴为8万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
高继胜	董事长	男	61	现任	400,520.00	356,899.98	757,419.98
蒋威风	副董事长	男	41	现任			
陶椿	董事/总经理	女	41	现任	401,520.00		401,520.00
高建平	董事	男	55	现任		303,200.00	303,200.00
黄国梁	董事	男	43	现任		313,200.02	313,200.02
酆琦	董事	男	37	现任		205,599.98	205,599.98
黄董良	独立董事	男	58	现任	46,669.00		46,669.00
朱仁华	独立董事	男	49	现任	46,669.00		46,669.00
童祥	独立董事	男	47	现任	46,669.00		46,669.00
丁士威	监事	男	40	现任			
胡安宏	监事	男	45	现任		208,600.00	208,600.00
周小霞	监事	女	37	现任	265,920.00		265,920.00
许忠平	副总经理、财务总监	男	52	现任	322,820.00		322,820.00
徐逸波	副总经理	男	45	现任	70,000.00		70,000.00
楼晓英	副总经理	女	53	现任	315,420.00		315,420.00
徐超	董事会秘书	男	31	现任	152,735.00		152,735.00
唐世定	独立董事	男	71	离任	20,835.00		20,835.00
朱关芝	独立董事	男	70	离任	20,835.00		20,835.00
张惠忠	独立董事	男	47	离任	20,835.00		20,835.00
胡瑞江	监事	男	47	离任	20,835.00		20,835.00
合计	--	--	--	--	2,152,282.00	1,387,499.98	3,539,781.98

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
唐世定	独立董事	解聘	2012 年 05 月 08 日	董事会换届
朱关芝	独立董事	解聘	2012 年 05 月 08 日	董事会换届
张惠忠	独立董事	解聘	2012 年 05 月 08 日	董事会换届
胡瑞江	监事	解聘	2012 年 05 月 08 日	监事会换届

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

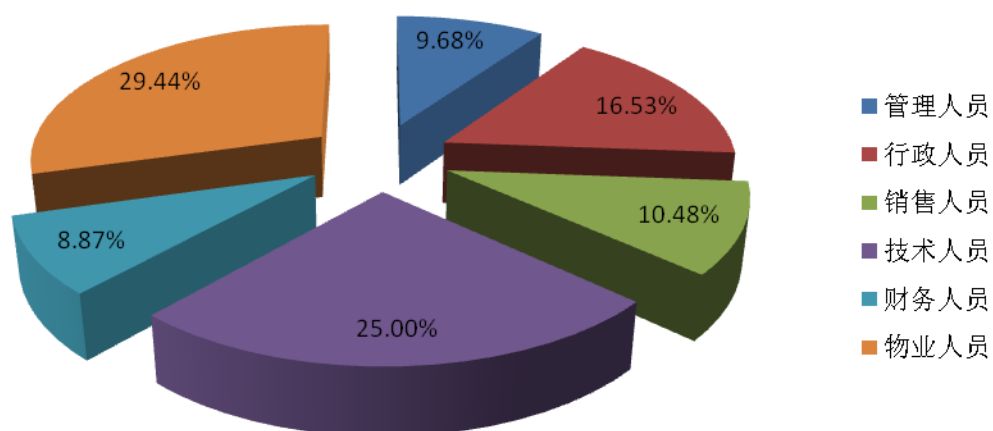
报告期内，公司核心技术团队未发生大幅变动情况。

六、公司员工情况

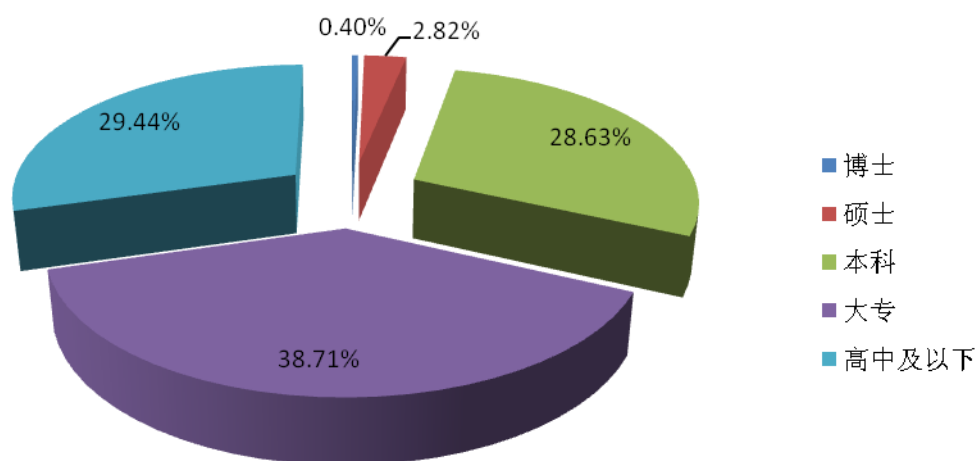
专业划分	管理人员	行政人员	销售人员	技术人员	财务人员	物业人员
人数	24	41	26	62	22	73
占比	9.68%	16.53%	10.48%	25.00%	8.87%	29.44%

教育程度	博士	硕士	本科	大专	高中及以下
人数	1	7	71	96	73
占比	0.40%	2.82%	28.63%	38.71%	29.44%

专业划分



教育程度



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和中国证监会有关公司治理规范性文件，坚持规范运作，不断完善公司法人治理结构，提高公司治理水平，公司管理状况与法律法规及规范性文件不存在差异。

股东与股东大会：公司平等对待所有股东，确保所有股东能够公平行使权利。公司严格按照《上市公司股东大会规则》和本公司《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，召集、召开股东大会，并聘请律师进行法律见证。公司还通过网络投票方式为股东参加股东大会提供便利，保证股东对公司重大事项的知情权和参与权。

公司与关联方的交易行为严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，无损害公司利益的情形。公司资产完整安全，无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情形，亦不存在公司违规对外担保。

控股股东与公司：公司与控股股东在业务、人员、资产、机构和财务方面各自独立。公司控股股东无滥用股东权利、支配地位损害公司及其他股东利益的行为。董事与董事会：公司董事会构成符合有关法律、法规的要求，董事成员具备履行职务所必需的知识、技能和素质，忠实勤勉、尽职尽责。公司建立了独立董事制度，独立董事比例符合相关规定。董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核委员会。董事会和各专门委员会权责清晰，会议召集、召开和表决程序合法合规。

监事与监事会：报告期内，公司监事会共有3名监事，其中职工代表监事1名。公司监事会构成符合法律、法规的要求，监事成员具有相应的专业知识和工作经验，忠实勤勉、尽职尽责。监事会会议召集、召开程序合法合规，能独立有效地行使对董事、高管、公司财务和重大事项的监督和检查。

信息披露与透明度：公司严格按照法律规定真实、准确、完整、及时地披露信息。公司的投资者关系活动按照公平、公正、公开的原则开展，确保股东知情权平等。公司重视内幕信息管理工作，杜绝内幕交易。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司按照《内幕信息知情人登记管理制度》和监管机构的有关规定，如实记录公司重大事项各环节的内幕信息知情人档案。报告期内，公司未有相关人员利用内幕信息进行内幕交易的事项。按照中国证监会《关于在上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，经公司第六届董事会第四十五次会议审议通过，公司对《内幕信息知情人登记管理制度》进行了修订完善。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 05 月 08 日	《2011 年度董事会工作报告》、《2011 年度监事会工作报告》、《2011 年度财务决算报告》、《2011 年年度报告》及《2011 年年度报告摘要》、《公司 2011 年度利润分配预案》、《关于公司续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》、《关于审议并通过关联交易的议案》、《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》、《关于第六届董事会换届选举的议案》、《关于第六届监事会换届选举的议案》、《关于调整独立董事津贴的议案》	会议以记名投票方式进行表决,审议通过了有关议案。	2012 年 05 月 10 日	详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《2011 年度股东大会决议公告》(公告编号: 2012-030)

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 05 月 03 日	《关于为合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司提供担保的议案》	审议通过了本次股东大会全部议案	2012 年 05 月 04 日	详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《2012 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2012-022)
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 09 月 04 日	《关于接受控股股东财务资助的关联交易的议案》	审议通过了本次股东大会全部议案	2012 年 09 月 05 日	详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《2012 年第二次临时股东大会决议公告》(公

告编号：2012-053)

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
黄董良	13	1	12	0	0	否
朱仁华	13	1	12	0	0	否
童祥	13	1	12	0	0	否
唐世定（报告期内离任）	7	2	5	0	0	否
朱关芝（报告期内离任）	7	2	5	0	0	否
张惠忠（报告期内离任）	7	2	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

连续两次未亲自出席董事会的说明

公司独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，独立董事就公司是否发生控股股东及其关联方非经营性资金占用、对外担保、高级管理人员薪酬方案、董事会换届选举、聘请公司高级管理人员、关联交易事项及其他需要独立董事发表意见的事项出具了独立、公正的意见，为维护公司和全体股东的合法权益发挥了作用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

战略委员会履职情况：

公司董事会战略委员会由2名独立董事及1名董事组成，其中主任委员由具有公司董事长担任。报告期内委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行了职责，在增强公司核心竞争力，布局公司发展规划等方面做了大量的工作，提出了主要建议如下：

1、国内经济“稳增长”的政策调控目标以及十八大提出由“城市化”向“新型城镇化”转变的发展思路，公司应将城镇化改造作为今后公司业务发展的战略重点；

2、考虑到房地产开发建设及城镇基础建设投资业务周期长、资金需求量大的特点，公司应积极拓宽融资渠道，以保证项目的顺利进展。

3、公司可适时增加其他业务类型，开拓适度多元化发展方向，以规避宏观调控和单一业务对公司造成的不稳定影响。

审计委员会履职情况：

公司董事会审计委员会由2名独立董事及1名董事组成，其中主任委员由具有专业会计资格的独立董事担任。根据证监会、深交所及公司《董事会审计委员会议事规则》的相关规定，公司董事会审计委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行了职责，履职情况如下：

2012 年，审计委员会共召开3次会议，所有委员均出席了并认真履行职责。

在年度审计过程中，分别于2012年12月3日、2013年1月30日、2013年3月13日与华普天健会计师事务所项目负责人进行了充分沟通，有力地保障了2012年度财务报表审计工作的顺利完成。审计委员会重点询问四大问题：1、所有财务数据是否核对无误；2、公司年度盘点工作结论是否充分反映了资产质量；3、公司内部会计控制制度是否建立健全；4、是否有重大问题须提交公司董事会审议。年审注册会计师就以上几点问题均给予了积极的肯定，并于2013年3月27日出具了标准无保留意见结论的审计报告。

薪酬与考核委员会履职情况：

公司薪酬与考核委员会由2名独立董事及1名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。报告期内，公司薪酬与考核委员会严格按照公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，切实履行职责，负责审查公司董事及高级管理人员的履行职责的考核。报告期内，薪酬与考核委员会于2012年6月6日、2012年6月8日两次召开会议讨论公司股票期权激励计划方案，并于2012年6月8日审核通过《莱茵达置业股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，提交至公司董事会审议。

提名委员会履职情况：

公司提名委员会由2名独立董事及1名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。董事会提名委员会严格按照公司《董事会提名委员会工作细则》，切实履行职责，主要负责对公司董事和总经理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议，同时对董事长提名的董事会秘书人选、总经理提名其他高级管理人员等进行审查并提出建议。

报告期内，公司董事会提名委员会审议通过了公司新一届领导班子成员组成。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

七、同业竞争情况

1、目前，本公司与控股股东莱茵达控股集团不存在同业竞争。

2、避免同业竞争承诺：为避免今后可能出现的同业竞争情形，公司控股股东莱茵达控股集团于2007 年7月11日向莱茵置业出具了《避免同业竞争承诺函》：莱茵达控股集团自身将不再从事地产业务，未来所有房地产业务将全部交由莱茵置业经营。

同时上市公司实际控制人高继胜先生承诺：自本承诺函出具之日起，高继胜先生在其作为莱茵置业实际控制人期间未来不会再以参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事房地产的开发及销售业务，未来所有房地产业务将全部交由莱茵置业经营。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的报酬由基本薪酬和考核薪酬两部分组成，薪酬支付坚持战略性原则、内部公平性原则、绩效导向性原则、经济性原则。其中，考核薪酬是公司根据当年公司经营业绩情况以及高级管理人员年度履职表现情况综合考核确定。

为充分调动高级管理人员的工作积极性及创造性，未来公司将结合实际情况，探索建立更为完善、科学的高级管理人员激励约束机制以及绩效考核机制。

激励方面：

- （1）为岗位付薪，体现职位所承担责任与贡献的差别，实行以岗定薪，合理拉开薪酬差距；
- （2）为能力付薪，体现个人能力、经验、资历不同而产生的差异，实现合理的薪酬差距；
- （3）为业绩付薪，根据工作业绩的优劣决定每个高管的考核薪酬额度。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司已根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《企业内部控制基本规范》等相关法律、法规和规章制度的要求，结合公司实际情况和经营特点，基本建立健全内部控制体系，并对其运行情况进行持续检查和监督，及时进行修订完善，确保了股东大会、董事会、监事会和经理层的规范运作，有效防范了经营决策及管理风险，确保了公司发展目标的实现。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织和领导公司内部控制的日常运行。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司按照财政部颁发的《内部会计控制规范—基本规范》及内部会计控制具体规范建立了与财务报表相关的有效的内部控制。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
公司现有内部控制体系较为完整、合理，内部控制制度符合国家有关法律、法规和规章的要求。公司的法人治理、经营管理、信息披露和重大事项等活动较严格的按照公司各项内控制度的规定进行，内外部风险得到了合理控制，公司各项活动的预定目标基本实现。内部控制体系能够适应公司现行管理的要求和发展的需要。公司将根据经营管理和发展需要，不断完善内部控制制度和程序，提高内控管理水平，保障和推动公司持续健康发展。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 03 月 28 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）上的《莱茵达置业股份有限公司内部控制自我评价报告》

五、内部控制审计报告

☐ 适用 ☒ 不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 不适用

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☐ 是 ☒ 不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010 年 2 月 7 日第六届董事会第十一次会议审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司信息披露的指定媒体为《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。公司能够严格按照法律、法规及公司信息披露制度的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，没有出现年报信息披露重大差错。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 03 月 27 日
审计机构名称	华普天健会计师事务所（北京）有限公司
审计报告文号	会审字[2013]1096 号

审计报告正文

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（以下简称莱茵达公司）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012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达公司管理层的责任，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，莱茵达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，公允反映了莱茵达公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	541,012,744.61	382,679,778.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	10,000,000.00	8,638,156.00
应收账款	2,790,499.20	3,405,324.93
预付款项	24,086,351.12	21,023,675.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	7,004,291.67	7,675,138.89
应收股利		
其他应收款	192,222,583.75	28,330,923.10
买入返售金融资产		
存货	4,583,067,610.91	3,708,551,741.75
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	30,000,000.00	70,000,000.00
流动资产合计	5,390,184,081.26	4,230,304,739.11
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	36,115,087.66	9,108,160.86
投资性房地产		
固定资产	261,233,241.12	277,856,718.22

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	577,123.50	1,376,887.63
开发支出		
商誉	28,590,942.75	28,590,942.75
长期待摊费用	1,103,378.96	1,858,279.95
递延所得税资产	72,076,916.73	47,137,654.99
其他非流动资产	88,000,000.00	26,000,000.00
非流动资产合计	487,696,690.72	391,928,644.40
资产总计	5,877,880,771.98	4,622,233,383.51
流动负债：		
短期借款	494,800,000.00	741,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	40,000,000.00	109,050,000.00
应付账款	179,488,669.49	150,212,214.56
预收款项	2,341,599,478.26	834,844,068.11
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	215,584.06	105,426.87
应交税费	-151,771,323.04	-37,449,237.19
应付利息	26,756,428.36	
应付股利	9,936,694.76	20,369,321.44
其他应付款	395,317,111.41	660,898,026.55
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	551,000,000.00	246,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	3,887,342,643.30	2,725,029,820.34
非流动负债：		
长期借款	853,000,000.00	637,500,000.00
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		250,000,000.00
非流动负债合计	853,000,000.00	887,500,000.00
负债合计	4,740,342,643.30	3,612,529,820.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	630,269,150.00	630,269,150.00
资本公积	41,082,570.13	30,082,570.13
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	63,179,678.61	39,752,637.55
一般风险准备		
未分配利润	135,035,175.51	95,566,621.86
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	869,566,574.25	795,670,979.54
少数股东权益	267,971,554.43	214,032,583.63
所有者权益（或股东权益）合计	1,137,538,128.68	1,009,703,563.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,877,880,771.98	4,622,233,383.51

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：许忠平

会计机构负责人：吕顺龙

2、母公司资产负债表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,612,445.93	6,124,659.78

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	594,119.03	594,119.03
预付款项	276,255.00	366,945.00
应收利息	6,272,000.00	7,675,138.89
应收股利		
其他应收款	830,517,268.08	729,416,719.84
存货	3,150,000.00	3,200,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	30,000,000.00	250,000,000.00
流动资产合计	876,422,088.04	997,377,582.54
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	716,324,049.66	610,048,966.07
投资性房地产		
固定资产	204,677,964.64	211,085,783.63
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	560,847.16	976,576.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		75,280.90
递延所得税资产		
其他非流动资产	88,000,000.00	26,000,000.00
非流动资产合计	1,009,562,861.46	848,186,607.23
资产总计	1,885,984,949.50	1,845,564,189.77
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	4,166,461.64	3,759,526.51
应付利息	5,039,990.00	
应付股利	2,436,694.76	10,869,321.44
其他应付款	915,718,740.04	1,106,582,689.35
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	927,361,886.44	1,121,211,537.30
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	927,361,886.44	1,121,211,537.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	630,269,150.00	630,269,150.00
资本公积	31,262,247.51	31,262,247.51
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	62,260,714.40	38,833,673.34
一般风险准备		
未分配利润	234,830,951.15	23,987,581.62
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	958,623,063.06	724,352,652.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,885,984,949.50	1,845,564,189.77

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：许忠平

会计机构负责人：吕顺龙

3、合并利润表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,175,660,214.06	993,312,062.79
其中：营业收入	1,175,660,214.06	993,312,062.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,158,703,760.64	922,030,827.97
其中：营业成本	920,420,335.30	725,141,249.64
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	112,803,211.18	65,586,849.75
销售费用	43,194,152.85	46,310,430.87
管理费用	63,026,983.09	69,993,937.74
财务费用	15,297,045.85	20,972,578.05
资产减值损失	3,962,032.37	-5,974,218.08
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）	38,802,330.39	2,458,918.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,756,666.80	-1,318,818.51
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	55,758,783.81	73,740,153.53
加：营业外收入	6,416,260.29	376,293.14
减：营业外支出	1,620,939.27	2,726,662.28
其中：非流动资产处置损	471,367.47	167,076.14

失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	60,554,104.83	71,389,784.39
减：所得税费用	10,719,539.32	19,500,023.52
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	49,834,565.51	51,889,760.87
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	62,895,594.71	61,624,202.08
少数股东损益	-13,061,029.20	-9,734,441.21
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0998	0.0978
（二）稀释每股收益	0.0998	0.0978
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	49,834,565.51	51,889,760.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	62,895,594.71	61,624,202.08
归属于少数股东的综合收益总额	-13,061,029.20	-9,734,441.21

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：许忠平

会计机构负责人：吕顺龙

4、母公司利润表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	100,000.00	1,665,000.00
减：营业成本	102,092.03	450,000.00
营业税金及附加	2,800.00	67,200.00
销售费用		1,445,000.00
管理费用	27,255,778.01	24,799,470.12
财务费用	-2,734,042.04	-2,654,570.49
资产减值损失	566,011.78	-7,469,470.22
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）	259,747,489.11	16,735,976.35

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28,487,631.61	-12,436,021.42
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	234,654,849.33	1,763,346.94
加：营业外收入		
减：营业外支出	384,438.74	100,000.00
其中：非流动资产处置损失	368,438.74	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	234,270,410.59	1,663,346.94
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	234,270,410.59	1,663,346.94
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.3717	0.0026
（二）稀释每股收益	0.3717	0.0026
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	234,270,410.59	1,663,346.94

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：许忠平

会计机构负责人：吕顺龙

5、合并现金流量表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,835,429,043.33	1,478,851,402.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

收到的税费返还	99,119.48	
收到其他与经营活动有关的现金	576,257,208.27	514,795,855.72
经营活动现金流入小计	3,411,785,371.08	1,993,647,257.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,712,168,644.72	1,610,929,561.79
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	35,787,156.84	32,455,246.54
支付的各项税费	277,905,260.49	251,625,589.26
支付其他与经营活动有关的现金	1,078,414,883.69	538,514,781.52
经营活动现金流出小计	3,104,275,945.74	2,433,525,179.11
经营活动产生的现金流量净额	307,509,425.34	-439,877,921.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	933,000.00	359,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,212,548.02	10,860,103.35
收到其他与投资活动有关的现金	80,911,671.63	
投资活动现金流入小计	83,057,219.65	11,219,103.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,447,159.53	2,885,749.00
投资支付的现金		1,750,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	92,000,000.00	96,000,000.00
投资活动现金流出小计	93,447,159.53	100,635,749.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,389,939.88	-89,416,645.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	78,000,000.00	99,950,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	78,000,000.00	99,950,000.00
取得借款收到的现金	1,551,300,000.00	1,368,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	75,050,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,704,350,000.00	1,468,450,000.00
偿还债务支付的现金	1,277,000,000.00	895,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,737,769.37	241,601,497.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	306,348,750.33	115,050,000.00
筹资活动现金流出小计	1,808,086,519.70	1,252,101,497.40
筹资活动产生的现金流量净额	-103,736,519.70	216,348,502.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	193,382,965.76	-312,946,064.39
加：期初现金及现金等价物余额	267,629,778.85	580,575,843.24
六、期末现金及现金等价物余额	461,012,744.61	267,629,778.85

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：许忠平

会计机构负责人：吕顺龙

6、母公司现金流量表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	100,000.00	1,665,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,752,112,885.09	942,365,694.35
经营活动现金流入小计	1,752,212,885.09	944,030,694.35
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	8,506,318.58	7,460,972.45
支付的各项税费	1,475,980.34	3,024,545.56
支付其他与经营活动有关的现金	1,843,710,929.44	778,609,756.63

经营活动现金流出小计	1,853,693,228.36	789,095,274.64
经营活动产生的现金流量净额	-101,480,343.27	154,935,419.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	386,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,212,548.02	10,860,103.35
收到其他与投资活动有关的现金	277,318,595.47	101,926,666.66
投资活动现金流入小计	278,917,143.49	112,786,770.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	210,021.00	1,172,388.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	29,000,000.00	89,050,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	88,000,000.00	176,000,000.00
投资活动现金流出小计	117,210,021.00	266,222,388.00
投资活动产生的现金流量净额	161,707,122.49	-153,435,617.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,839,826.07	22,842,905.24
支付其他与筹资活动有关的现金	51,899,167.00	
筹资活动现金流出小计	60,738,993.07	22,842,905.24
筹资活动产生的现金流量净额	-60,738,993.07	-22,842,905.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-512,213.85	-21,343,103.52
加：期初现金及现金等价物余额	6,124,659.78	27,467,763.30
六、期末现金及现金等价物余额	5,612,445.93	6,124,659.78

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：许忠平

会计机构负责人：吕顺龙

7、合并所有者权益变动表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		11,000,000.00			23,427,041.06		39,468,553.65		53,938,970.80	127,834,565.51
（一）净利润							62,895,594.71		-13,061,029.20	49,834,565.51
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							62,895,594.71		-13,061,029.20	49,834,565.51
（三）所有者投入和减少资本		11,000,000.00							67,000,000.00	78,000,000.00
1．所有者投入资本									56,000,000.00	56,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他		11,000,000.00							11,000,000.00	22,000,000.00
（四）利润分配					23,427,041.06		-23,427,041.06			
1．提取盈余公积					23,427,041.06		-23,427,041.06			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	630,269,150.00	41,082,570.13			63,179,678.61		135,035,175.51		267,971,554.43	1,137,538,128.68

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	370,746,559.00	30,082,570.13			39,586,302.86		322,549,577.07		123,817,024.84	886,782,033.90
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	259,522,591.00				166,334.69		-226,982,955.21		90,215,558.79	122,921,529.27
（一）净利润							61,624,202.08		-9,734,441.21	51,889,760.87

(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
(三) 所有者投入和减少资本									99,950,000.00	99,950,000.00
1. 所有者投入资本									99,950,000.00	99,950,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					166,334.69		-29,084,566.29			-28,918,231.60
1. 提取盈余公积					166,334.69		-166,334.69			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-28,918,231.60			-28,918,231.60
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	259,522,591.00						-259,522,591.00			
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他	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、本期期末余额	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

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：许忠平

会计机构负责人：吕顺龙

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	630,269,150.00	31,262,247.51			38,833,673.34		23,987,581.62	724,352,652.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	630,269,150.00	31,262,247.51			38,833,673.34		23,987,581.62	724,352,652.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					23,427,041.06		210,843,369.53	234,270,410.59
（一）净利润							234,270,410.59	234,270,410.59
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							234,270,410.59	234,270,410.59
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					23,427,041.06		-23,427,041.06	
1．提取盈余公积					23,427,041.06		-23,427,041.06	
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								

3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	630,269,150.00	31,262,247.51			62,260,714.40		234,830,951.15	958,623,063.06

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	370,746,559.00	31,262,247.51			38,667,338.65		310,931,391.97	751,607,537.13
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	370,746,559.00	31,262,247.51			38,667,338.65		310,931,391.97	751,607,537.13
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	259,522,591.00				166,334.69		-286,943,810.35	-27,254,884.66
（一）净利润							1,663,346.94	1,663,346.94
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,663,346.94	1,663,346.94
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					166,334.69		-29,084,566.29	-28,918,231.60
1. 提取盈余公积					166,334.69		-166,334.69	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-28,918,231.60	-28,918,231.60
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	259,522,591.00						-259,522,591.00	
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	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、本期期末余额	630,269,150.00	31,262,247.51			38,833,673.34		23,987,581.62	724,352,652.47

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：许忠平

会计机构负责人：吕顺龙

三、公司基本情况

莱茵达置业股份有限公司（以下简称本公司或公司）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。2002年3月26日，公司更名为“莱茵达置业股份有限公司”。经过历次变更，截止2012年12月31日，公司总股本为630,269,150股，2011年5月27日取得浙江省工商行政管理局换发的企业法人营业执照，注册号为210100000006526。

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）（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

本公司的母公司为莱茵达控股集团有限公司（以下简称“莱茵达集团”），公司最终控制人为高继胜先生。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》及其应用指南和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2012年12月31日的财务状况、2012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。

6、合并财务报表的编制方法

（1）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。

（2）对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

7、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金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）外币业务

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：

A、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。

B、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）外币财务报表的折算

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：

A、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。

B、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。

C、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) 金融工具的分类

A、金融资产划分为以下四类：

(A)、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。

(B)、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。

(C)、委托贷款和应收款项

委托贷款、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。

(D)、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。

B、金融负债在初始确认时划分为以下两类：

(A)、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。

(B)、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。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

A、金融资产

(A)、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。

(B)、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。

（C）、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。

（D）、可供出售金融资产

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。

B、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。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

A、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。

B、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。

（4）金融负债终止确认条件

A、金融负债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。

B、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。

C、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。

D、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。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

A、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；

B、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。

（6）金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

A、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。

B、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。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将 500 万元以上应收账款，500 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，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

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	其他方法	合并范围内关联方企业之间的应收款项以及根据业务性质和客户的历史交易情况，认定无回款风险的应收款项
组合 2	账龄分析法	对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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

☒ 适用 ☐ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上	50%	50%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

☒ 适用 ☐ 不适用

组合名称	方法说明
组合 1	该组合由于信用风险特征明显较低，认定无回款风险的应收款项，根据实际情况不计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	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，包括原材料、在产品、半成品、产成品、库存商品、周转材料等。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) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

A、开发土地的核算方法：

(A)、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。

(B)、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，按实际建筑面积分摊计入“开发产品”。

B、公共配套设施费用的核算方法：

(A)、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。

(B)、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。

C、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。

D、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。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

(A)、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。

(B)、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。

(C)、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。

(D)、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。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

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。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

分别下列情况对长期股权投资进行计量A、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。B、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

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。A、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。B、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准，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

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。C、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。D、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

A、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期限制情况下经营时,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。B 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) 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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。主要包括:

- A、已出租的土地使用权。
- B、持有并准备增值后转让的土地使用权。
- C、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）固定资产确认条件

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：A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。B、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）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

（3）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。

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。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	10%	4.5%
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	10%	30%

（4）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：

- A、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；
- B、由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- C、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；；
- D、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；
- E、其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

（5）其他说明

15、在建工程

（1）在建工程的类别

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）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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：

- A、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；
- B、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；

C、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

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：

资产支出已经发生；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用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。

（2）借款费用资本化期间

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。

（3）暂停资本化期间

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的各部分分别完工，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。

（4）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、生物资产

18、油气资产

19、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) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

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

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

(4) 无形资产减值准备的计提

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。

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，同时计提相应的无形资产减值准备。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。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

A、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。

B、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。

C、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；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

20、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。

21、附回购条件的资产转让

22、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) 预计负债的确认标准

A、该义务是本公司承担的现时义务；

B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

C、该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行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。

23、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

（2）权益工具公允价值的确定方法

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

24、回购本公司股份

25、收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

A、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。B、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。C、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。D、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买方；公司既没有保留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。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

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：

- A、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。
- B、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

(3) 确认提供劳务收入的依据

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:

A、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。

B、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。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时,确定合同完工进度的依据和方法

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。

26、政府补助

(1) 类型

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) 会计处理方法

A、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。

B、政府补助的计量

C、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。

D、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。

E、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。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

A、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）。B、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。C、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) 确认递延所得税负债的依据

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：A、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。B、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。

28、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

A、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。

B、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）融资租赁会计处理

A、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。

B、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/业务业务收入。

(3) 售后租回的会计处理

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

(2) 持有待售资产的会计处理方法

30、资产证券化业务

31、套期会计

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

☐ 是 ☒ 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

☐ 是 ☒ 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

☐ 是 ☒ 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

☐ 是 ☒ 否

本报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

☐ 是 ☒ 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

☐ 是 ☒ 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1)、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。

(2)、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。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按商品销售收入计征（农产品 13%）	13%、17%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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应税房产原值一定比例的 1.2%计缴。	12%、1.2%
土地使用税	按使用土地面积计征	2-9 元/年/平方米
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%

各分公司、分厂执行的所得税税率

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及其他税种的优惠政策。

3、其他说明

六、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

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 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 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
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		51%	51%	是	8,765.9 5		
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	19,600. 00	房地产 开发	9,800.0 0		50%	50%	是	10,233. 48		
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	7,905.0 0		51%	51%	是	7,042.8 7		
杭州莱 茵达枫	全资子 公司	杭州市	房地产 开发	2,000.0 0	房地产 开发	2,000.0 0		100%	100%	是			

凯置业有限公司													
上海莱茵德置业有限公司	全资子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100%	100%	是			
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		100%	100%	是			
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		100%	100%	是			
沈阳莱茵达商业有限公司	全资子公司	沈阳市	房产经纪代理	500.00	房产经纪代理	500.00		100%	100%	是			
浙江蓝凯贸易有限公司	全资子公司	杭州市	商品贸易	8,000.00	商品贸易	8,000.00		100%	100%	是			
杭州蓝盛物业服务有限公司	全资子公司	杭州市	物业管理	500.00	物业管理	500.00		100%	100%	是			
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		100%	100%	是			
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		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 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 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 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	2,000.0 0	房地产 开发	1,300.0 0		65%	65%	是	504.05		
南京莱茵达置业有限公司	全资子 公司	南京市	房地产 开发	5,000.0 0	房地产 开发	5,000.0 0		100%	100%	是			
扬州莱茵达置业有限公司	全资子 公司	扬州市	房地产 开发	2,000.0 0	房地产 开发	2,000.0 0		100%	100%	是			
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	5,000.0 0	房地产 开发	5,000.0 0		100%	100%	是			
南通莱茵达置业有限公司	控股子 公司	南通市	房地产 开发	2,000.0 0	房地产 开发	1,800.0 0		90%	90%	是	250.80		

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 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 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
上海勤 飞置业 有限公司	全资子 公司	上海市	房地产 开发	1,000.0 0	房地产 开发	1,000.0 0		100%	100%	是			
浙江莱 茵达投 资管理 有限公 司	全资子 公司	杭州市	股权投 资管理 及咨询 服务	2,000.0 0	股权投 资管理 及咨询 服务	2,000.0 0		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

本报告期，公司控股子公司浙江南方莱茵达置业有限公司名称变更为“浙江莱茵达投资管理有限公司”，其经营范围由房地产开发变更为股权投资管理及咨询服务。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

无

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

(1)、本报告期新增纳入合并财务报表范围的子公司

为提升公司开发项目的服务品质，本公司于2012年3月投资设立杭州蓝盛物业服务有限公司，注册资本500万元，本公司占有其注册资本的100%，本报告期将其纳入合并报表范围。

(2)、2012年5月，杭州拉多纳实业有限公司将原持有本公司控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司30%股权转让给上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称“爱建信托”），同时爱建信托对杭州莱茵达枫潭置业有限公司进行增资，增资金额为人民币5,600万元。本次增资后，杭州莱茵达枫潭置业有限公司注册资本增至人民币19,600万元，至此本公司持有杭州莱茵达枫潭置业有限公司的股权变更为50%。根据新的公司章程规定，本公司在杭州莱茵达枫潭置业有限公司董事会占有多数表决权，能够继续决定杭州莱茵达枫潭置业有限公司的财务和经营政策，故本报告期将杭州莱茵达枫潭置业有限公司继续纳入合并报表范围中。

☐ 适用 ☒ 不适用

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
杭州蓝盛物业服务有限公司	4,264,758.47	-735,241.53

本期无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

无

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

无 7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

无 8、报告期内发生的反向购买

无 9、本报告期发生的吸收合并

无 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	145,137.34	--	--	262,212.00
人民币	--	--	145,137.34	--	--	262,212.00
银行存款：	--	--	520,867,607.27	--	--	380,367,566.85
人民币	--	--	520,867,607.27	--	--	380,367,566.85
其他货币资金：	--	--	20,000,000.00	--	--	2,050,000.00
人民币	--	--	20,000,000.00	--	--	2,050,000.00
合计	--	--	541,012,744.61	--	--	382,679,778.85

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

(1)、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20,000,000.00元。其他货币资金20,000,000.00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)、本报告期年末货币资金中无存放在境外的款项。

(3)、本报告期年末货币资金较期初增加41.37%，主要是由于预收房款增加所致。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

无 (2) 变现有限制的交易性金融资产

无 (3) 套期工具及对相关套期交易的说明

无

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	10,000,000.00	8,638,156.00
商业承兑汇票		
合计	10,000,000.00	8,638,156.00

(2) 期末已质押的应收票据情况

无 (3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
湖北亨鑫达贸易有限公司	2012 年 11 月 22 日	2013 年 05 月 21 日	500,000.00	
合计	--	--	500,000.00	--

4、应收股利

无

5、应收利息

(1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

委托贷款利息	7,675,138.89	6,272,000.00	7,675,138.89	6,272,000.00
往来款利息		732,291.67		732,291.67
合计	7,675,138.89	7,004,291.67	7,675,138.89	7,004,291.67

(2) 逾期利息

无

(3) 应收利息的说明

本报告期末, 应收利息系本公司对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司委托贷款计提的利息及对浙江省长城建设集团股份有限公司、杭州飞佳装饰工程有限公司的往来借款利息。

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
其中：组合 1								
组合 2	3,500,217.19	72.32%	709,717.99	20.28%	4,147,402.17	75.58%	742,077.24	17.89%
组合小计	3,500,217.19	72.32%	709,717.99	20.28%	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	27.68%	1,339,712.50	100%	1,339,712.50	24.42%	1,339,712.50	100%
合计	4,839,929.69	--	2,049,430.49	--	5,487,114.67	--	2,081,789.74	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	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						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	2,311,979.13	66.05%	115,598.96	2,959,164.11	71.35%	147,958.21
3 年以上	1,188,238.06	33.95%	594,119.03	1,188,238.06	28.65%	594,119.03
合计	3,500,217.19	--	709,717.99	4,147,402.17	--	742,077.24

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	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%	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%	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%	账龄较长,收回可能性小
沈阳东升饭店	27,000.00	27,000.00	100%	账龄较长,收回可能性小
沈阳供暖四公司	12,232.50	12,232.50	100%	账龄较长,收回可能性小
沈阳沈洲饭店	9,300.00	9,300.00	100%	账龄较长,收回可能性小
合计	1,339,712.50	1,339,712.50	--	--

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

本报告期，无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况。

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

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	24.79%
沈阳供暖（集团）有限公司	往来单位	1,188,238.06	5 年以上	24.55%
上海深友建设发展有限公司	客户	583,184.84	1 年以内	12.05%
杭州飞佳装饰工程有限公司	客户	515,945.67	1 年以内	10.66%
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	9.4%
合计	--	3,942,223.01	--	81.45%

(6) 应收关联方账款情况

无 (7) 终止确认的应收款项情况

无 (8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无 7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：组合 1	126,479,210.00	61.84%	0.00	0%				
组合 2	75,637,897.32	36.98%	9,894,523.57	13.08%	34,231,055.05	93.42%	5,900,131.95	17.24%
组合小计	202,117,107.32	98.82%	9,894,523.57	4.9%	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	1.18%	2,411,933.36	100%	2,411,933.36	6.58%	2,411,933.36	100%

合计	204,529,040.68	--	12,306,456.93	--	36,642,988.41	--	8,312,065.31	--
----	----------------	----	---------------	----	---------------	----	--------------	----

其他应收款种类的说明

给合1的账面余额为126479210元，其他应收浙江省二轻房地产开发有限公司115700000元，应收中原信托有限公司10,779,210.00元，未计提坏账准备，说明如下：

A、对应收浙江省二轻房地产开发有限公司的款项，根据公司子公司杭州莱德股东会决议，杭州莱德股东浙江省二轻房地产开发有限公司委托银行借与杭州莱德用于项目开发的资金到期时可直接扣除杭州莱德借与浙江省二轻房地产开发有限公司的往来借款后再予以偿还；

B、对应收中原信托有限公司公司的款项为公司子公司南通洲际向中原信托有限公司借款的保证金，该借款到期后可直接抵减借款本金。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：						
1 年以内小计	51,806,669.37	68.49%	2,590,333.47	16,693,932.95	48.76%	812,963.35
1 至 2 年	7,902,899.54	10.45%	790,289.96	7,979,354.55	23.31%	794,070.49
2 至 3 年	7,251,320.37	9.59%	2,175,396.11	2,428,928.38	7.1%	728,678.52
3 年以上	8,677,008.04	11.47%	4,338,504.03	7,128,839.17	20.83%	3,564,419.59
合计	75,637,897.32	--	9,894,523.57	34,231,055.05	--	5,900,131.95

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	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%	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%	账龄较长,收回可能性小
其他	939,962.04	939,962.04	100%	账龄较长,收回可能性小
合计	2,411,933.36	2,411,933.36	--	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

本报告期,无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本年又全额收回或转回,或在本年收回或转回比例较大的其他应收款。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(4) 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： 元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
莱茵达控股集团有限公司	501,417.04	250,708.52	501,417.04	243,181.22
合计	501,417.04	250,708.52	501,417.04	243,181.22

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无 (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位： 元

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(%)
浙江省二轻房地产开发有限公司	子公司少数股东	115,700,000.00	1 年以内	56.57%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	17,825,393.57	1 年以内	8.72%
浙江万马房地产集团有限公司	子公司少数股东	11,643,494.24	1 年以内	5.69%
中原信托有限公司	往来单位	10,779,210.00	1 年以内	5.27%
浙江省长城建设集团股份有限公司	往来单位	9,705,057.42	1 年以内	4.74%

合计	--	165,653,155.23	--	80.99%
----	----	----------------	----	--------

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
浙江省二轻房地产开发有限公司	子公司少数股东	115,700,000.00	56.57%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	17,825,393.57	8.72%
浙江万马房地产集团有限公司	子公司少数股东	11,643,494.24	5.69%
莱茵达控股集团有限公司	控股股东	501,417.04	0.25%
合计	--	145,670,304.85	71.23%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

无 (9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无 8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	20,512,123.53	85.16%	20,411,392.61	97.09%
1 至 2 年	3,110,025.68	12.92%	602,962.41	2.87%
2 至 3 年	464,201.91	1.93%	9,320.57	0.04%
合计	24,086,351.12	--	21,023,675.59	--

预付款项账龄的说明

预付账款主要包括预付材料款、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，待货到或结算时予以结转。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
昆山钢达钢铁贸易有限	供应商	3,400,003.00	2013 年 02 月 01 日	合同尚未执行完毕

公司				
日立电梯(中国)有限公司杭州营销有限公司	供应商	2,587,200.00	2013 年 02 月 01 日	合同尚未执行完毕
杭州飞佳装饰工程有限公司	供应商	2,504,517.00	2013 年 02 月 01 日	合同尚未执行完毕
浙江天乔装饰成套有限公司	供应商	2,200,000.00	2013 年 02 月 01 日	合同尚未执行完毕
合计	--	10,691,720.00	--	--

预付款项主要单位的说明

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无 (4) 预付款项的说明

本报告期无待摊费用性质的预付款项。

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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	191,492.31		191,492.31	196,992.31		196,992.31
库存商品	4,622,310.53		4,622,310.53	8,621,289.03		8,621,289.03
开发成本	3,976,878,365.29		3,976,878,365.29	3,531,829,329.64		3,531,829,329.64
开发产品	601,375,442.78		601,375,442.78	167,904,130.77		167,904,130.77
合计	4,583,067,610.91		4,583,067,610.91	3,708,551,741.75		3,708,551,741.75

(2) 存货跌价准备

无

(3) 存货跌价准备情况

无

A、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	2012年12月31日	2011年12月31日
莱茵绅华府	2010年12月	2013年12月	18亿元	1, 259, 279, 597. 60	1, 065, 660, 031. 35

枫潭矩阵国际	2011年8月	2013年12月	9.77亿元	582,654,709.75	464,919,169.40
莱骏泊悦府杭庭	2011年8月	2014年4月	7.5亿元	491,718,590.31	339,140,564.52
莱茵知己（余政挂出[2010]128号地块）	2013年3月	2016年3月	11.4亿元	657,600,453.18	407,576,962.52
上海莱茵美墅	2008年11月	2013年1月	4.5亿元	124,418,503.58	100,923,793.48
南京莱茵东郡	2002年1月	2013年3月	14.1亿元	292,943,976.62	154,848,210.66
扬州瘦西湖-唐郡	2007年5月	2014年4月	6.5亿元	75,137,225.74	173,781,861.71
南通莱茵雅苑	2010年11月	2013年3月	4亿元	327,847,628.00	259,079,672.20
洲际莱茵濠庭	2009年9月	2012年4月	3.5亿元		333,869,098.91
泰州莱茵东郡	2008年11月	2014年3月	5.94亿元	165,277,680.51	232,029,964.89
合计				3,976,878,365.29	3,531,829,329.64

B、房地产开发产品

项目名称	竣工时间	2011年12月31日	本年增加	本年减少	2012年12月31日
上海东林坊	2008年6月 2011年7月	39,782,051.08	361,349.60	1,131,538.30	39,011,862.38
上海莱茵美墅	2010年12月	16,855,146.57	-179,238.39	-179,238.39	16,855,146.57
南京莱茵东郡	2009年12月	724,147.64	11,742,217.75	11,972,534.05	493,831.34
扬州莱茵苑	2009年3月2010年 12月 2011年7月	37,519,076.92	-120,595.76	7,189,044.81	30,209,436.35
扬州瘦西湖-唐郡	2010年12月	35,963,477.30	167,583,247.12	164,894,192.07	38,652,532.35
南通凤凰莱茵苑	2009年12月	3,227,845.70	-77,185.30	2,105,185.58	1,045,474.82
洲际莱茵濠庭	2012年6月		453,678,875.67	141,779,513.69	311,899,361.98
泰州莱茵东郡	2010年12月 2012年6月	33,832,385.56	219,787,249.51	91,168,397.58	162,451,237.49
恒建都市春天	项目已清算		344,097.62	344,097.62	
格林春天	项目已清算		1,700,172.04	943,612.54	756,559.50
合计		167,904,130.77	854,820,189.86	421,348,877.85	601,375,442.78

C、借款费用的资本化金额

项目	2012年度	2011年度
借款费用资本化金额	289,643,520.03	213,215,510.54

占利息支出总额的比例	92.98%	91.25%
------------	--------	--------

D、将报告期末存货可变现净值与存货成本进行比较，未发现存货存在可能发生减值的情况，故未对存货计提跌价准备。

E、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
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	35,000.00	35,000.00	2011-1-4/ 2014-12-14
枫潭矩阵国际土地使用权	420,533,655.00	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	上海爱建信托投资有限公司	18,000.00	18,000.00	2012-5-15/ 2014-5-14
杭州泊悦府杭庭土地使用权	299,395,125.00	杭州莱骏置业有限公司	中国银行股份有限公司杭州余杭支行	18,000.00	18,000.00	2011-12-31/ 2014-6-30
上海莱茵美墅土地使用权及开发项目	124,418,503.58	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	5,700.00	5,700.00	2010-7-5/ 2013-7-5
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	4,000.00	4,000.00	2011-8-3/ 2013-7-20
扬州莱茵北苑净菜市场	20,661,538.05	扬州莱茵达置业有限公司	江苏扬州农村商业银行	1,300.00	1,300.00	2012-9-25/ 2014-9-24
扬国用(2009)第719号土地使用权	41,610,450.00	扬州莱茵西湖置业有限公司	中原信托有限公司	8,000.00	8,000.00	2012-11-30/ 2014-5-29
紫庐35#、臻州15#	13,386,040.39	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	2,000.00	2,000.00	2012-3-14/ 2013-3-13
扬国用(2010)第0446号(1-11-222)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	2010-1-27/ 2013-1-26
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光华支行	10,000.00	10,000.00	2010-8-5/ 2013/8/3
南通莱茵雅苑开发项目	175,016,812.03	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光华支行	5,000.00	5,000.00	2011-7-22/ 2013-4-22
南通莱茵雅苑开发项目	175,016,812.03	南通莱茵达置业有限公司	中原信托有限公司	6,500.00	6,500.00	2012-1-17/ 2013-7-16
洲际莱茵濠庭开发项目	270,347,695.97	南通莱茵达洲际置业有限公司	中原信托有限公司	6,500.00	6,500.00	2012-2-9/ 2013-8-8

泰州莱茵东郡开发项目	111,089,780.12	泰州莱茵达置业有限公司	杭州工商信托股份有限公司	15,000.00	15,000.00	2012-9-6/ 2014-3-6
------------	----------------	-------------	--------------	-----------	-----------	-----------------------

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
委托贷款本金	30,000,000.00	70,000,000.00
合计	30,000,000.00	70,000,000.00

其他流动资产说明

本报告期末其他流动资产为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。

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

无 (2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

无 12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

无 (2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

无 13、长期应收款

无 14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
杭州中尚蓝达置业有限公司	50%	50%	997,463,458.92	903,547,987.04	93,915,471.88	406,270,286.84	60,570,014.48
二、联营企业							
贵州黔南华益矿业有限公司	35%	35%	39,785,058.33	34,799,765.00	4,985,293.33		-4,306.89

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、会计估计存在重大差异的说明

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。

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	本期计提减值准备	本期现金红利
杭州中尚蓝达置业有限公司	权益法	25,500,000.00	6,525,354.09	28,481,954.22	35,007,308.31	50%	50%				
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		35%	35%				
贵州黔南华益矿业有限公司	权益法	1,750,000.00	1,375,936.14	-268,156.79	1,107,779.35	24.07%	24.07%		3,128,976.00		
沈阳航空工业学院学生宿舍	成本法	3,128,976.00									
合计	--	31,578,976.00	9,108,160.86	27,006,926.80	36,115,087.66	--	--	--	3,128,976.00		

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

无

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

无 (2) 按公允价值计量的投资性房地产

无 17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	341,118,120.38	1,436,267.82		12,569,195.12	329,985,193.08
其中：房屋及建筑物	60,233,028.93			8,970,490.76	51,262,538.17
机器设备	1,906,124.92	3,000.00		588,000.00	1,321,124.92
运输工具	15,677,886.82	1,258,706.82		2,787,313.36	14,149,280.28
电子设备	7,840,194.22	174,561.00		223,391.00	7,791,364.22
浑河大市场 2#厅	255,460,885.49				255,460,885.49
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	63,013,620.96		8,275,590.53	2,785,040.73	68,504,170.76
其中：房屋及建筑物	2,830,791.17		1,258,262.62	1,715,606.36	2,373,447.43
机器设备	1,162,634.71		119,976.04	204,463.59	1,078,147.16
运输工具	4,638,753.53		1,370,509.77	668,414.38	5,340,848.92
电子设备	4,417,472.65		882,254.58	196,556.40	5,103,170.83
浑河大市场 2#厅	49,963,968.90		4,644,587.52		54,608,556.42
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	278,104,499.42	--			261,481,022.32
其中：房屋及建筑物	57,402,237.76	--			48,889,090.74
机器设备	743,490.21	--			242,977.76
运输工具	11,039,133.29	--			8,808,431.36
电子设备	3,422,721.57	--			2,688,193.39
浑河大市场 2#厅	205,496,916.59	--			200,852,329.07
四、减值准备合计	247,781.20	--			247,781.20
运输工具	191,757.13	--			191,757.13
电子设备	56,024.07	--			56,024.07
浑河大市场 2#厅		--			
五、固定资产账面价值合计	277,856,718.22	--			261,233,241.12
其中：房屋及建筑物	57,402,237.76	--			48,889,090.74
机器设备	743,490.21	--			242,977.76
运输工具	10,847,376.16	--			8,616,674.23
电子设备	3,366,697.50	--			2,632,169.32
浑河大市场 2#厅	205,496,916.59	--			200,852,329.07

本期折旧额 8,275,590.53 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
浑河大市场 2#厅	255,460,885.49	54,608,556.42		200,852,329.07	本报告期,公司调整房地产项目开发计划,公司不再将拥有的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)用以出租。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

无 (4) 通过经营租赁租出的固定资产

无 (5) 期末持有待售的固定资产情况

无 (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

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)为全资子公司蓝凯贸易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,截至本报告期末,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为 255,460,885.49 元,累计折旧为 54,608,556.42 元,账面价值为 200,852,329.07 元。截至本报告期末,上述固定资产尚处于抵押状态。

18、在建工程

(1) 在建工程情况

无 (2) 重大在建工程项目变动情况

无 (3) 在建工程减值准备

无 (4) 重大在建工程的工程进度情况

无

(5) 在建工程的说明

无

19、工程物资

无 20、固定资产清理

无

21、生产性生物资产

(1) 以成本计量

无 (2) 以公允价值计量

无 22、油气资产

无 23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	2,718,433.10	183,990.00	415,133.10	2,487,290.00
土地使用权	410,133.10		410,133.10	
软件及其他	2,308,300.00	183,990.00	5,000.00	2,487,290.00
二、累计摊销合计	1,341,545.47	612,356.04	43,735.01	1,910,166.50
土地使用权	36,456.48	2,278.53	38,735.01	
软件及其他	1,305,088.99	610,077.51	5,000.00	1,910,166.50
三、无形资产账面净值合计	1,376,887.63	-428,366.04	371,398.09	577,123.50
土地使用权	373,676.62	-2,278.53	371,398.09	
软件及其他	1,003,211.01	-426,087.51		577,123.50
土地使用权				
软件及其他				
无形资产账面价值合计	1,376,887.63	-428,366.04	371,398.09	577,123.50
土地使用权	373,676.62			
软件及其他	1,003,211.01			577,123.50

本期摊销额 612,356.04 元。

(2) 公司开发项目支出

无 24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
上海勤飞置业有限公司	28,320,000.00			28,320,000.00	
浙江莱茵达投资管理有限公司	270,942.75			270,942.75	
合计	28,590,942.75			28,590,942.75	

说明商誉的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之和比较，进行商誉减值测试。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
办公楼水电安装工程	1,076,460.73	6,642.00	695,765.88		387,336.85	
办公楼装修工程	706,538.32	428,765.50	419,261.71		716,042.11	
广场道路	75,280.90		75,280.90			
合计	1,858,279.95	435,407.50	1,190,308.49		1,103,378.96	--

长期待摊费用的说明

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 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

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
其他应收款坏账准备	1,238,162.21	568,597.03

预收账款（注 1）	33,673,946.92	10,862,279.60
未弥补亏损（注 2）	12,104,816.68	19,827,378.39
广告费及业务宣传费	1,476,045.50	850,478.05
内部交易未实现收益	23,583,945.42	15,028,921.92
小计	72,076,916.73	47,137,654.99
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	12,949,802.81	12,320,574.98
可抵扣亏损	48,672,427.70	25,657,200.78
合计	61,622,230.51	37,977,775.76

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2012		4,471,075.06	
2013	6,242,452.69	6,242,452.69	
2014	6,604,314.34	6,604,314.34	
2015	1,512,877.11	1,512,877.11	
2016	6,826,481.58	6,826,481.58	
2017	27,486,301.98		主要系公司委托贷款利息尚未收到不计入应纳税所得额
合计	48,672,427.70	25,657,200.78	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
其他应收款坏账准备	4,952,648.80	2,274,388.08
预收账款	134,695,787.67	43,449,118.38
未弥补的亏损	48,419,266.71	79,309,513.52
广告费及业务宣传费	5,904,182.00	3,401,912.20
内部交易未实现收益	94,335,781.69	60,115,687.66
小计	288,307,666.87	188,550,619.84

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的 递延所得税资产或 负债	报告期末互抵后的 可抵扣或应纳税暂 时性差异	报告期初互抵后的 递延所得税资产或 负债	报告期初互抵后的 可抵扣或应纳税暂 时性差异
递延所得税资产	72,076,916.73		47,137,654.99	

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

1：根据国家税务总局有关文件（国税发[2006]31 号等），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。

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。

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,393,855.05	3,962,032.37			14,355,887.42
五、长期股权投资减值准备	3,128,976.00				3,128,976.00
七、固定资产减值准备	247,781.20				247,781.20
合计	13,770,612.25	3,962,032.37			17,732,644.62

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
委托贷款	88,000,000.00	26,000,000.00
合计	88,000,000.00	26,000,000.00

其他非流动资产的说明

本报告期，支付爱建信托款项 1800 万元系公司为取得子公司枫潭置业另 50%股权的优先受让权而支付的维持费，待收购时转为股权转让款。

本报告期，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余额 7000 万元。

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	38,000,000.00	88,000,000.00
抵押借款	80,000,000.00	160,000,000.00
保证借款	191,500,000.00	90,000,000.00
委托借款	185,300,000.00	403,000,000.00
合计	494,800,000.00	741,000,000.00

短期借款分类的说明

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

资产负债表日后已偿还金额 178,000,000.00 元。

30、交易性金融负债

无 31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	40,000,000.00	109,050,000.00
合计	40,000,000.00	109,050,000.00

下一会计期间将到期的金额 40,000,000.00 元。

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	154,210,523.82	132,620,427.11
1-2 年	15,602,924.10	11,961,620.97
2-3 年	6,791,021.40	2,108,435.08
3 年以上	2,884,200.17	3,521,731.40
合计	179,488,669.49	150,212,214.56

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

无 (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

本报告期末账龄超过 1 年的大额应付账款主要是根据合同约定尚未结算的工程尾款。

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,914,215,457.46	736,281,085.11
1-2 年	419,541,184.80	98,180,256.00
2-3 年	7,842,836.00	225,622.00
3 年以上		157,105.00
合计	2,341,599,478.26	834,844,068.11

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

无 (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

本报告期末账龄超过 1 年的大额预收款项情况主要为杭州莱德、上海莱德、上海勤飞、南京莱茵达、南通莱茵达、泰州莱茵达正开发项目的预售房款。

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		27,726,753.75	27,726,753.75	
二、职工福利费		2,514,889.94	2,514,889.94	
三、社会保险费	99,250.39	2,752,948.72	2,708,848.14	143,350.97
其中：医疗保险费	-550.02	989,930.20	972,871.51	16,508.67
基本养老保险费	96,944.39	1,433,045.27	1,411,020.43	118,969.23
年金缴费		11,843.85	11,843.85	
失业保险费	1,593.66	184,830.99	181,715.02	4,709.63
工伤保险费	625.18	56,094.47	55,447.56	1,272.09

生育保险费	637.18	77,203.94	75,949.77	1,891.35
四、住房公积金	6,176.48	1,989,656.84	1,923,600.23	72,233.09
六、其他		913,064.78	913,064.78	
合计	105,426.87	35,897,314.03	35,787,156.84	215,584.06

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 447,193.11 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	356,592.03	-281,778.28
营业税	-107,931,315.42	-30,944,967.96
企业所得税	22,059,705.97	24,241,428.73
个人所得税	184,734.26	468,317.25
城市维护建设税	-7,194,574.47	-2,036,326.15
教育费附加	-5,468,004.97	-1,490,925.31
土地增值税	-55,257,975.93	-28,874,985.50
土地使用税	1,479,515.49	1,470,000.03
合计	-151,771,323.04	-37,449,237.19

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
上海爱建信托投资有限责任公司	20,416,438.36	
莱茵达控股集团有限公司	5,039,990.00	
杭州工商信托股份有限公司	1,300,000.00	
合计	26,756,428.36	

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
限售流通股股利	47,652.91	1,418,520.49	见注 1

流通股股利	2,389,041.85	9,450,800.95	见注 1
子公司少数股东股利	7,500,000.00	9,500,000.00	见注 2
合计	9,936,694.76	20,369,321.44	--

应付股利的说明

注1：本报告期末，公司应付限售流通股股利和流通股股利合计为2,436,694.76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1,275,822.68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：本报告期末，公司应付少数股东股利7,500,000.00元，为公司控股子公司南通莱茵达在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（累计已支付8,000,000.00元）。

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	342,748,747.32	601,030,378.64
1-2 年	27,263,596.62	40,298,322.86
2-3 年	11,579,937.64	2,784,657.79
3 年以上	13,724,829.83	16,784,667.26
合计	395,317,111.41	660,898,026.55

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
莱茵达控股集团有限公司	73,701,468.58	47,409,533.00
浙江轻纺集团轻工业有限公司		10,000,000.00
合计	73,701,468.58	57,409,533.00

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	2012年12月31日	款项性质	未偿还原因	报表日后是否偿还
王飞	15,528,924.44	个人往来款	未到期	否
万强	11,864,800.00	个人往来款	未到期	否

孔逸鸿	5,900,000.00	个人往来款	未到期	否
恒元建设控股集团有限公司	5,000,000.00	工程往来款	未到期	否
浙江中南建设集团有限公司	3,454,500.00	工程往来款	未到期	否
合 计	41,748,224.44			

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说明内容

单位名称	2012年12月31日	款项性质	账龄
莱茵达控股集团有限公司	73,701,468.58	向控股股东借款	1年以内
董玉芬	27,053,555.56	个人往来款	1年以内
张怡乐	26,159,200.00	个人往来款	1年以内
王燕	16,025,866.67	个人往来款	1年以内
王飞	15,528,924.44	个人往来款	1-2年以内
合 计	158,469,015.25		

39、预计负债

无

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位： 元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	551,000,000.00	246,000,000.00
合计	551,000,000.00	246,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位： 元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

抵押借款	551,000,000.00	216,000,000.00
保证借款		30,000,000.00
合计	551,000,000.00	246,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行股份有限公司南通光华支行	2010年08月05日	2013年08月03日	人民币	5.91%		100,000,000.00		100,000,000.00
中国银行股份有限公司杭州市余杭支行	2012年01月21日	2013年12月31日	人民币	9.98%		100,000,000.00		
江苏银行股份有限公司扬州方圈门支行	2010年01月27日	2013年01月26日	人民币	5.4%		74,000,000.00		74,000,000.00
中原信托有限公司	2012年01月17日	2013年07月16日	人民币	13%		65,000,000.00		
中原信托有限公司	2012年02月09日	2013年08月08日	人民币	13%		65,000,000.00		
中国民生银行股份有限公司上海分行	2010年07月05日	2013年07月05日	人民币	9.31%		57,000,000.00		92,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	461,000,000.00	--	266,000,000.00

无一年内到期的长期借款中的逾期借款

资产负债表日后已偿还的金额 130,000,000.00 元。

(3) 一年内到期的应付债券

无 (4) 一年内到期的长期应付款

无 41、其他流动负债

无 42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	853,000,000.00	637,500,000.00
合计	853,000,000.00	637,500,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行股份有限公司 杭州秋涛路支行	2011 年 01 月 04 日	2014 年 12 月 14 日	人民币	7.65%		350,000,000.00		200,000,000.00
上海爱建信托投资有 限责任公司	2012 年 05 月 15 日	2014 年 05 月 14 日	人民币	18%		180,000,000.00		
杭州工商信 托股份有 限公司	2012 年 09 月 06 日	2014 年 03 月 06 日	人民币	13%		150,000,000.00		
中国银行股 份有限公司 杭州市余杭 支行	2012 年 03 月 23 日	2014 年 06 月 30 日	人民币	7.98%		80,000,000.00		
中投信托有 限责任公司	2012 年 11 月 30 日	2014 年 05 月 29 日	人民币	12%		80,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	840,000,000.00	--	200,000,000.00

43、应付债券

无 44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

无 (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

无由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

45、专项应付款

无 46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
华能贵诚信托有限公司（注）		250,000,000.00
合计		250,000,000.00

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额

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持有的本公司另一子公司杭州莱德 51%股权受益权（特定股权受益权）之投资款，双方设立“华能信托·普惠 9 号（杭州莱德股权受益权投资）集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），并将该信托计划项下信托资金用于投资南京莱茵达享有的特定股权受益权转让给华能贵诚，上述受益权期限为 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%。为顺利实施信托计划，除南京莱茵达与华能贵诚签署的上述《股权受益权投资合同》外，本公司与华能贵诚签署了《债务清偿协议》（华能信托【2010】集合信托字第 036 号—合作 001）、南京莱茵达与华能贵诚签署了《股权质押合同》（华能信托【2010】集合信托字第 036 号—质押 001）、本公司法人高继胜与华能贵诚签署了《保证合同》（华能信托【2010】集合信托字第 036 号—保证 001）、本公司控股子公司枫潭置业与华能贵诚签署了《抵押合同》（华能信托【2010】集合信托字第 036 号—抵押 001）。

本报告期，南京莱茵达在信托计划期限内按照上述《股权受益权投资合同》约定的条款和条件支付行权保证金，并以约定的行权价款受让华能贵诚持有的上述特定股权受益权。

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	630,269,150.00						630,269,150.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

注 1：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，该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。截止本报告期末，尚余有限售条件的境内法人持股 350,111 股未上市流通。

2012 年 5 月 29 日，有限售条件的境内法人股东沈阳亚斯达实业总公司通过司法扣划的方式偿还另一有限售条件的境内法人股东珠海蓝琴科技投资有限公司股份 105,000 股，已于 2012 年 5 月 30 日在中国登记结算公司深圳分公司进行登记过户。

本报告期，公司高管陶椿、许忠平、徐逸波、楼晓英购入流通股数分别为 120,600 股、100,000 股、50,000 股和 49,600 股，其购入股份的 75% 为高管锁定股，分别为 90,450 股，75,000 股，37,500 股，37,200 股。

注 2：公司控股股东莱茵达集团于 2012 年 10 月 19 日通过有偿协议出让公司股份 100,000,000 股，占公司总股本的 15.86%。本次协议转让受让方为高靖娜女士，与公司实际控制人高继胜先生为父女关系，系一致行动人。本次出让前，莱茵达集团持有公司 415,564,765 股，占公司总股本的 65.93%；本次出让后，莱茵达集团仍为公司第一大股东，持有公司 315,564,765 股，占公司总股本的 50.07%，高继胜先生仍为公司实际控制人。

2012 年 11 月 8 日，本公司接到股东高靖娜女士通知，其已将持有的本公司 100,000,000 股（占公司股份总数的 15.86%）股权质押给陆家嘴国际信托有限公司，质押期限自 2012 年 11 月 6 日至质权人申请解除质押登记为止。该质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了证券质押登记手续，质押登记日为 2012 年 11 月 6 日。截至本报告期末，高靖娜女士持有本公司股份 100,000,000 股，股份性质为无限售条件流通股份，占公司股份总数的 15.86%。其中质押 100,000,000 股，占公司股份总数的 15.86%。

注 3：本公司于 2012 年 10 月 23 日接到控股股东莱茵达集团通知，莱茵达集团所持有的本公司 102,000,000 股无限售条件流通股（占本公司总股本的 16.18%），因已还清上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行的借款，于 2012 年 10 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了上述股权解质手续。截止本报告期末，莱茵达集团共持有 292,125,000 股无限售条件流通股（占总股本的 46.35%）被冻结或质押。

48、库存股

无

49、专项储备

无

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	7,481,546.59	11,000,000.00		18,481,546.59
其他资本公积	22,601,023.54			22,601,023.54
合计	30,082,570.13	11,000,000.00		41,082,570.13

资本公积说明

本报告期资本公积的增加系上海爱建信托有限责任公司对本公司控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司溢价增资后，公司按照权益比例确认的资本公积。

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	39,752,637.55	23,427,041.06		63,179,678.61
合计	39,752,637.55	23,427,041.06		63,179,678.61

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

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。

52、一般风险准备

无

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	95,566,621.86	--
调整后年初未分配利润	95,566,621.86	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	62,895,594.71	--
减：提取法定盈余公积	23,427,041.06	
期末未分配利润	135,035,175.51	--

调整年初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响年初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更,影响年初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正,影响年初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响年初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明,对于首次公开发行证券的公司,如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有,应明确予以说明;如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有,公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,175,110,214.06	991,647,062.79
其他业务收入	550,000.00	1,665,000.00
营业成本	920,420,335.30	725,141,249.64

(2) 主营业务(分行业)

单位: 元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	674,386,347.64	421,348,877.85	585,086,095.40	320,862,093.50
贸易销售	500,389,811.76	498,282,517.84	406,514,140.39	403,681,841.24
餐饮服务	216,274.50	74,498.61	46,827.00	147,314.90
物业管理	117,780.16	136,763.71		
合计	1,175,110,214.06	919,842,658.01	991,647,062.79	724,691,249.64

(3) 主营业务(分产品)

单位: 元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

房地产销售	674,386,347.64	421,348,877.85	585,086,095.40	320,862,093.50
贸易销售	500,389,811.76	498,282,517.84	406,514,140.39	403,681,841.24
餐饮服务	216,274.50	74,498.61	46,827.00	147,314.90
物业管理	117,780.16	136,763.71		
合计	1,175,110,214.06	919,842,658.01	991,647,062.79	724,691,249.64

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏地区	687,502,614.60	434,576,527.92	499,741,823.40	272,340,290.52
浙江地区	339,054,454.56	338,512,030.63	408,265,140.39	404,770,755.66
上海地区	5,037,768.51	3,500,620.21	83,640,099.00	47,580,203.46
其他地区	143,515,376.39	143,253,479.25		
合计	1,175,110,214.06	919,842,658.01	991,647,062.79	724,691,249.64

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
杭州舒博特新材料科技有限公司	168,739,339.45	14.35%
天津油缘贸易有限公司	143,515,376.39	12.21%
浙江东缘油脂有限公司	55,496,162.32	4.72%
浙江数源贸易有限公司	42,833,384.65	3.64%
德清绿新能源有限公司	28,346,902.59	2.41%
合计	438,931,165.40	37.33%

营业收入的说明

公司房地产销售前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司本年全部营业收入的比例(%)
顾泽秀、周小霞、曹小龙	24,322,740.00	2.07
张爱梅	22,000,000.00	1.87
马锐	20,028,195.00	1.70
吕书仪	17,810,313.00	1.51
南通邮政局	17,731,416.00	1.51

合计	101,892,664.00	8.66
----	----------------	------

55、合同项目收入

无 56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	32,395,566.33	29,756,271.99	5%
城市维护建设税	2,367,039.90	1,969,104.18	5%-7%
教育费附加	1,623,901.07	1,354,918.79	4%-5%
土地增值税	76,415,011.34	31,546,102.37	预征率 2%-4%按超率累进税率 30%-60%
其他	1,692.54	960,452.42	
合计	112,803,211.18	65,586,849.75	--

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	9,328,721.66	13,522,280.98
广告费	16,774,557.85	13,191,769.80
销售服务费	8,106,141.30	10,867,573.91
工资及其附加	6,065,403.52	3,760,496.26
展览费	948,302.00	1,863,111.00
办公费	443,406.89	907,418.67
工程后续维修费	365,816.60	623,950.94
楼盘沙盘制作费	326,500.00	431,050.00
前期物管费	37,657.15	410,200.74
其他	797,645.88	732,578.57
合计	43,194,152.85	46,310,430.87

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交通差旅费	3,000,316.24	3,142,195.45

业务招待费	6,147,412.46	7,466,454.51
办公经费	4,538,311.55	5,561,647.06
工资及其附加	20,587,737.41	22,782,549.97
税金及附加	3,078,079.80	4,822,835.70
车辆费用	1,494,118.46	2,649,436.57
房屋租赁费	4,089,425.59	4,854,192.82
会议费	389,356.57	1,121,108.50
中介服务费	7,505,180.00	4,192,408.90
固定资产折旧	8,021,814.17	8,625,154.36
长期待摊费用摊销	1,190,308.49	1,217,243.88
物业管理费	448,952.83	1,254,934.67
其他	2,535,969.52	2,303,775.35
合计	63,026,983.09	69,993,937.74

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	21,877,232.04	26,868,844.02
减：利息收入	-7,860,868.81	-8,081,999.95
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	1,280,682.62	2,185,733.98
合计	15,297,045.85	20,972,578.05

60、公允价值变动收益

无 61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	33,750,989.41	-2,531,493.81
处置长期股权投资产生的投资收益	5,677.39	1,212,675.30
其他	5,045,663.59	3,777,737.22
合计	38,802,330.39	2,458,918.71

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

无 (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
杭州中尚蓝达置业有限公司	33,752,496.82	-2,526,134.47	本期收入结转
贵州黔南华益矿业有限公司	-1,507.41	-12,229.97	正常经常需要
杭州莱茵达南都物业服务有限公司		6,870.63	公司注销

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

本报告期投资收益汇回不存在重大限制。

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,962,032.37	-5,974,218.08
合计	3,962,032.37	-5,974,218.08

63、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	59,102.84	15,965.00	59,102.84
其中：固定资产处置利得	59,102.84	15,965.00	59,102.84
税收返还	5,558,359.07		5,558,359.07
其他	798,798.38	360,328.14	798,798.38
合计	6,416,260.29	376,293.14	6,416,260.29

(2) 政府补助明细

无营业外收入说明

本公司母公司莱茵达集团于2007年7月与江苏泰州海陵工业园区管委会（现更名为“泰州市海陵区工业园区管理委员会”）（以下简称“管委会”）签订了《关于投资开发“江苏海陵工业园区林南地块”的协议书》，该协议书约定莱茵达集团取得林南地块后将以税收返还形式返还527万元，后本公司控股子公司泰州莱茵达于2008年11月签署了借款协议，协议约

定管委会委托泰州市鑫海投资有限公司（以下简称“鑫海投资”）向泰州莱茵达借款527万元，待泰州莱茵达实际产生税收后，管委会以税收返还形式奖励给泰州莱茵达。2012年5月管委会确认原鑫海投资借与泰州莱茵达的款项直接作为原约定应给予泰州莱茵达的税收返还奖励。

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	471,367.47	167,076.14	471,367.47
其中：固定资产处置损失	471,367.47	167,076.14	471,367.47
对外捐赠	240,000.00	930,000.00	240,000.00
罚款支出		1,293,705.43	
其他	909,571.80	335,880.71	909,571.80
合计	1,620,939.27	2,726,662.28	1,620,939.27

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	35,658,801.06	35,795,270.83
递延所得税调整	-24,939,261.74	-16,295,247.31
合计	10,719,539.32	19,500,023.52

66、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	2012年	2011年
P0归属于公司普通股股东的净利润	62,895,594.71	61,624,202.08
P0归属于公司普通股股东的净利润(扣除非经常性损益)	54,957,910.48	56,176,443.02
S0期初股份总数	630,269,150.00	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	630,269,150.00
基本每股收益（归属于公司普通股股东的净利润）	0.10	0.10
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	0.09
基本每股收益=P0/S		
$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$		
稀释每股收益的计算	2012年	2011年
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或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	54,957,910.48	56,176,443.02
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	630,269,150.00
稀释每股收益（归属于公司普通股股东的净利润）	0.10	0.10
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	0.09
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)		

67、其他综合收益

无 68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的客户往来款	409,665,659.97
收到的客户保证金	157,436,000.00
收到的存款利息	5,778,210.54
收到的个人往来款	1,540,811.50
其他	1,836,526.26
合计	576,257,208.27

收到的其他与经营活动有关的现金说明

本报告期收到的客户保证金主要系本公司子公司南通洲际收回中原信托有限公司退回的保证金130,000,000.00元。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的客户往来款	786,998,269.53
退回的客户保证金	212,429,103.02
支付的广告费及业务宣传费	26,103,279.51
支付的销售服务费	8,106,141.30
支付的业务招待费	6,147,412.46
支付的审计及咨询费	8,160,326.00
支付的办公经费	4,981,718.44
支付的交通差旅费	3,000,316.24
支付的租赁费	4,089,425.59
支付的小车费	1,494,118.46
支付的水电费	4,073,832.16
支付的通讯费	1,098,032.02
其他	11,732,908.96
合计	1,078,414,883.69

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回委托贷款本金	70,000,000.00
收到的委托贷款利息	10,911,671.63
合计	80,911,671.63

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的委托贷款本金	74,000,000.00
支付股权优先受让维持费	18,000,000.00
合计	92,000,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
定期存单到期	57,000,000.00
票据保证金到期	18,050,000.00
合计	75,050,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的借款保证金	20,000,000.00
支付的票据保证金	20,000,000.00
行权保证金	260,105,000.33
融资财务顾问费	6,243,750.00
合计	306,348,750.33

69、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	49,834,565.51	51,889,760.87
加: 资产减值准备	3,962,032.37	-5,974,218.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,275,590.53	8,641,153.01
无形资产摊销	612,356.04	463,568.90
长期待摊费用摊销	1,190,308.49	1,217,243.88
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)	412,264.63	107,736.83
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		43,374.31
财务费用(收益以“—”号填列)	21,877,232.04	21,431,502.36
投资损失(收益以“—”号填列)	-38,802,330.39	-2,458,918.71
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-24,939,261.74	-16,295,247.31
存货的减少(增加以“—”号填列)	-665,566,988.55	-876,934,315.89
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-161,891,626.95	128,767,615.63
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,094,545,283.36	249,222,822.86
经营活动产生的现金流量净额	307,509,425.34	-439,877,921.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	461,012,744.61	267,629,778.85
减: 现金的期初余额	267,629,778.85	580,575,843.24
现金及现金等价物净增加额	193,382,965.76	-312,946,064.39

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	1,212,548.02	10,860,103.35
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	1,212,548.02	10,860,103.35
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,212,548.02	10,860,103.35

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	461,012,744.61	267,629,778.85
其中：库存现金	145,137.34	262,212.00
可随时用于支付的银行存款	460,867,607.27	267,367,566.85
三、期末现金及现金等价物余额	461,012,744.61	267,629,778.85

70、所有者权益变动表项目注释

本报告期资本公积—股东投入和减少资本项下“其他”为本公司按照持股比例计算应享有的控股子公司其他股东增资产生的资本溢价。

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

无

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

无九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	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	控股股东	有限责任公司	杭州	高继胜	实业投资等	1 亿元	50.07%	50.07%	高继胜	25390651-3

本企业的母公司情况的说明

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
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	19600	50%	50%	55266172-0
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
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	房地产开发	2000	100%	100%	57146459-7
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
上海莱德置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	陶椿	房地产开发	1000	100%	100%	79894912-6
上海勤飞置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	陶椿	房地产开发	1000	100%	100%	76334143-6
南京莱茵达置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	南京市	高继胜	房地产开发	5000	100%	100%	73057909-3
扬州莱茵达置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	扬州市	陶椿	房地产开发	2000	100%	100%	74311274-0
扬州莱茵西湖置业有限公司	控股子公司	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
南通莱茵洲际置业有限公司	控股子公司	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	控股子公司	有限责任公司	泰州市	杨建法	房地产开发	5000	100%	100%	67250085-X
浙江莱茵达投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	股权投资管理及咨询服务	2000	100%	100%	72008320-3
沈阳莱茵达商业有限公司	控股子公司	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	控股子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	商品贸易	8000	100%	100%	67385866-9
杭州蓝盛物业服务有限公	控股子公司	有限责任公司	杭州市	楼晓英	物业管理服务	500	100%	100%	58985763-X
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	控股子公司	有限责任公司	扬州市	万强	餐饮服务	20	100%	100%	56290734-1
贵州莱茵达矿业发展有限公司	控股子公司	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

单位：元

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	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	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%	50%	合营企业	67679905-1
二、联营企业									
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%	35%	联营企业	67072450-X

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
浙江莱茵达商业发展有限公司	同受一方控制	72585248-9
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
浙江圣仁实业投资有限公司	同受一方控制	00500224-1
杭州莱茵达物业管理有限公司	同受一方控制	70427878-0
杭州格林农庄有限公司	同受一方控制	75954815-1
嘉兴市嘉和北京城购物广场	同受一方控制	73090711-4
上海莱茵达商业保理有限公司	同受一方控制	05934695-4

浙江省二轻房地产开发有限公司	子公司少数股东	14291547-6
浙江万马房地产集团有限公司	子公司少数股东	70456689-7
上海爱建信托投资有限责任公司	子公司少数股东	13220207-7
浙江二轻广杰工贸有限公司	子公司少数股东关联企业	71256139-1

本企业的其他关联方情况的说明

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

无 (2) 关联托管/承包情况

无 (3) 关联租赁情况

公司承租情况表

单位：元

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	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
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	2012 年 10 月 19 日	2017 年 10 月 18 日	市场价	2,518,363.07

关联租赁情况说明

租金自第二年起递增，每年在此基础上环比递增3%。

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
莱茵达置业股份有 限公司	杭州莱德房地产开 发有限公司	50,000,000.00	2012 年 11 月 29 日	2014 年 01 月 04 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	杭州莱茵达枫潭置 业有限公司	180,000,000.00	2012 年 05 月 15 日	2014 年 05 月 14 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	杭州莱骏置业有限 公司	180,000,000.00	2011 年 12 月 31 日	2014 年 06 月 30 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	上海勤飞置业有限 公司	57,000,000.00	2010 年 07 月 05 日	2013 年 07 月 05 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	南京莱茵达置业有 限公司	40,000,000.00	2011 年 08 月 03 日	2013 年 07 月 20 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	南京莱茵达置业有 限公司	10,000,000.00	2012 年 07 月 20 日	2013 年 07 月 20 日	否

限公司	限公司				
莱茵达置业股份有限公司	南京莱茵达置业有限公司	20,000,000.00	2012 年 12 月 25 日	2013 年 12 月 25 日	否
莱茵达控股集团有 限公司	扬州莱茵达置业有 限公司	13,000,000.00	2012 年 09 月 25 日	2014 年 09 月 24 日	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	74,000,000.00	2010 年 01 月 27 日	2013 年 01 月 26 日	否
莱茵达控股集团有 限公司	扬州莱茵西湖置业 有限公司	12,000,000.00	2012 年 11 月 28 日	2013 年 11 月 27 日	否
莱茵达控股集团有 限公司	扬州莱茵西湖置业 有限公司	10,000,000.00	2012 年 12 月 20 日	2013 年 12 月 19 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	扬州莱茵西湖置业 有限公司	80,000,000.00	2012 年 11 月 30 日	2014 年 05 月 29 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	南通莱茵达置业有 限公司	65,000,000.00	2012 年 01 月 17 日	2013 年 07 月 16 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	南通莱茵洲际置业 有限公司	65,000,000.00	2012 年 02 月 09 日	2013 年 08 月 08 日	否
莱茵达控股集团有 限公司	泰州莱茵达置业有 限公司	29,500,000.00	2012 年 04 月 25 日	2013 年 04 月 05 日	否
莱茵达控股集团有 限公司、莱茵达置业 股份有限公司	泰州莱茵达置业有 限公司	150,000,000.00	2012 年 09 月 06 日	2014 年 03 月 06 日	否
莱茵达置业股份有 限公司连带责任保 证	浙江蓝凯贸易有限 公司	30,000,000.00	2012 年 08 月 02 日	2013 年 08 月 02 日	否
莱茵达置业股份有 限公司保证、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	60,000,000.00	2012 年 02 月 20 日	2013 年 02 月 19 日	否
莱茵达置业股份有 限公司保证、高继胜 杭月仙保证	浙江蓝凯贸易有限 公司	20,000,000.00	2012 年 11 月 28 日	2013 年 11 月 27 日	否
莱茵达置业股份有 限公司保证	浙江蓝凯贸易有限 公司	30,000,000.00	2012 年 07 月 24 日	2013 年 04 月 01 日	否
莱茵达置业股份有 限公司保证	浙江蓝凯贸易有限 公司	30,000,000.00	2012 年 07 月 17 日	2013 年 03 月 18 日	否
莱茵达置业股份有 限公司	杭州中尚蓝达置业 有限公司	150,000,000.00	2012 年 04 月 25 日	2014 年 10 月 24 日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
莱茵达控股集团有限公司	73,701,468.58			
拆出				
浙江省二轻房地产开发有限公司	115,700,000.00			浙江省二轻房地产开发有限公司为公司子公司杭州莱德少数股东，于 2012 年 4 月与其关联公司浙江二轻广杰工贸有限公司共同通过杭州联合农村商业银行吴山支行向杭州莱德提供委托贷款 185,300,000.00 元，后浙江省二轻房地产开发有限公司又向杭州莱德借款 115,700,000.00 元，根据公司杭州莱德股东会决议，浙江省二轻房地产开发有限公司委托银行借与杭州莱德用于项目开发的资金到期时可直接扣除杭州莱德借与浙江省二轻房地产开发有限公司的往来借款后再予以偿还
杭州中尚蓝达置业有限公司	17,825,393.57			中尚蓝达为公司的合营企业，根据公司与中尚蓝达股东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
浙江万马房地产集团有	11,643,494.24			浙江万马房地产集团有

限公司				限公司为公司子公司莱茵达置业少数股东
莱茵达控股集团有限公司	501,417.04			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

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无 (7) 其他关联交易

A、关联委托贷款情况

(A)、2012年4月19日，本公司子公司杭州莱德股东浙江省二轻房地产开发有限公司与杭州联合农村商业银行吴山支行签订《委托贷款协议》，通过杭州联合农村商业银行吴山支行向杭州莱德提供人民币60,000,000.00元的委托贷款，年利率为16%，贷款期限为12个月。

2012年4月24日，本公司子公司杭州莱德股东浙江省二轻房地产开发有限公司关联企业浙江二轻广杰工贸有限公司与杭州联合农村商业银行吴山支行签订《委托贷款协议》，通过杭州联合农村商业银行吴山支行向杭州莱德提供人民币125,300,000.00元的委托贷款，年利率为16%，贷款期限为12个月。

截止2012年12月31日上述两项委托贷款金额计人民币185,300,000.00元。

(B)、2011年10月9日，本公司委托全资子公司贵州矿业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华益矿业提供不超过人民币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2012年12月31日提供的委托贷款金额计人民币30,000,000.00元。

2012年5月21日，本公司与中国农业银行股份有限公司杭州城西支行签署《委托贷款合同》，由中国农业银行股份有限公司杭州城西支行向本公司的合营企业中尚蓝达提供额度为人民币70,000,000.00元委托贷款，年利率为14.4%，贷款期限为2年。截止2012年12月31日提供的委托贷款本金计人民币70,000,000.00元。

B、商标使用许可合同

根据公司母公司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

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	上海爱建信托有限责任公司	18,000,000.00			
其他应收款	浙江省二轻房地产开发有限公司	115,700,000.00			
其他应收款	杭州中尚蓝达置业有限公司	17,825,393.57	891,269.68	6,825,393.57	341,269.68
其他应收款	浙江万马房地产集团有限公司	11,643,494.24	582,174.71		
其他应收款	莱茵达控股集团有限公司	501,417.04	250,708.52	501,417.04	243,181.22
应收利息	杭州中尚蓝达置业有限公司	6,272,000.00		6,580,000.00	
应收利息	贵州黔南华益矿业 有限公司			1,095,138.89	
其他流动资产	贵州黔南华益矿业 有限公司	30,000,000.00		26,000,000.00	
其他非流动资产	杭州中尚蓝达置业有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	莱茵达控股集团有限公司	73,701,468.58	47,409,533.00
其他应付款	浙江轻纺集团轻工业有限公司		10,000,000.00
应付利息	莱茵达控股集团有限公司	5,039,990.00	
应付利息	上海爱建信托有限责任公司	20,416,438.36	
应付股利	浙江轻纺集团轻工业有限公司	7,500,000.00	9,500,000.00

十、股份支付

1、股份支付总体情况

无 2、以权益结算的股份支付情况

无 3、以现金结算的股份支付情况

无 4、以股份支付服务情况

无

5、股份支付的修改、终止情况

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。

本公司于2012年6月14日召开第七届董事会第三次会议，通过《关于〈莱茵达置业股份有限公司股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》。本次股权激励计划拟授予激励对象不超过1240万份股票期权，涉及的标的股票数量为不超过1240万股，其中授予董事及高层管理人员股票期权数量710万份、授予中层管理人员（共14人）股票期权数量530万份。本次授予的股票期权的行权价格为5.4元，行权考核指标如下：

行权期	业绩考核目标
第一个行权期	（1）2012年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较2011年的增长率不低于50%； （2）2012年扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率不低于10%。
第二个行权期	（1）2013年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较2011年的增长率不低于69%； （2）2013年扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率不低于10%。
第三个行权期	（1）2014年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较2011年的增长率不低于92%； （2）2014年扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率不低于10%。

在本次激励计划满足行权考核指标的情况下，公司在可行权日内根据期权持有向公司提交的《行权申请书》所确认的行

权数量向上海信托申请回购，并在回购股票登记过户至公司账户之日起的12个月内授予激励对象，已回购未能授予部分由公司予以注销。

公司在推出股权激励计划后，宏观经济和市场环境发生较大变化，公司依据目前二级市场的股价表现判断，预期原设计的股权激励计划的激励效果不明显。经过审慎考虑，公司认为继续推进原定的股权激励计划难以达到预期的激励效果。因此，公司决定撤销股权激励计划，相关的《股票期权激励计划实施考核管理办法》一并撤销。

鉴于上述原因及考虑，本公司于2012年11月2日召开第七届董事会第十一次会议，会议通过了《关于撤销〈莱茵达置业股份有限公司股票期权激励计划（草案）〉的议案》，公司董事会承诺将按照股权激励的相关规定在撤销后的6个月内不再审议股权激励计划。

本公司由于未实施具体股权激励计划，故本报告期终止股份支付计划无任何财务影响。

十一、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

A、本公司于2012年4月26日与建设银行股份有限公司杭州西湖支行签订《担保合同》，本公司为合营企业中尚蓝达向该行获得总计人民币15,000万元的综合授信提供担保，担保期限为2012年4月25日至2014年10月24日，截止2012年12月31日，该项担保余额为人民币15,000万元。

B、截止2012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58,204.80万元，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。

其他或有负债及其财务影响

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

A、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矿业，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2012年12月31日，公司尚有4000万元资本增资承诺。

B、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	2012年12月31日	2011年12月31日
土地受让合同		245,000,000.00
建安工程合同	782,719,536.90	1,100,342,112.04
其他约定支出	91,499,216.02	76,606,162.24

C、合营企业资本性承诺事项

项目	2012年12月31日	2011年12月31日
土地受让合同		
建安工程合同	70,396,843.10	91,350,242.90
其他约定支出	1,778,039.00	3,577,596.60

本公司在中尚蓝达资本承诺中所占的份额为50%。

D、财务承诺事项

2012年4月23日，公司与爱建信托签署了《上海爱建信托投资有限责任公司爱建·杭州莱茵达枫潭项目并购集合资金信托计划之合作议》等系列协议。协议期内，公司对爱建信托持有的公司子公司枫潭置业股权享有优先购买权，为维持优先购买权，公司定期向爱建信托支付优先购买权维持费。未来应支付的优先购买权维持费如下：

项目	金额(万元)
2013年度	1440
2014年度	1080

合计	2520
----	------

E、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
2013年度	4,740,128.03
2014年度	2,642,914.61
2015年度	2,671,732.05
2016年度	2,751,884.01
2017年度	2,834,440.53

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2012年10月19日至2017年10月18日，基础租金2,518,363.70元，从2012年10月19日起在初始租金基础上逐年以3%的幅度环比递增。

公司控股子公司杭州莱德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。

公司控股子公司枫潭置业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。

公司控股子公司枫潭置业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西湖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

无

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

无

2、资产负债表日后利润分配情况说明

无

3、其他资产负债表日后事项说明

（1）、公司与南通沿海集团签署战略合作框架协议

2013年2月6日，本公司与南通沿海集团开发有限公司在南通市签署了战略合作框架协议，共同合作开发南通滨海园区。

南通沿海集团系南通市政府批准成立的国有独资公司，注册时间2012年5月18日，注册资本30亿元，主要从事沿海开发的投资及资产管理，同时，南通沿海集团还将承担沿海开发项目的投资管理，沿海开发基础设施建设、港口航道建设、沿海滩涂资源开发利用等业务，最终将形成“港口及园区运营、金融、地产和工程建设”四大产业板块。

该合作项目内容包括土地开发合作、港口合作、产业投资及资源整合。

（2）、资产负债表日后担保事项

A、本公司为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保

（A）、2013年2月19日，公司召开第七届董事会第十四次会议。本次会议审议并通过了《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》，同意公司以持有位于沈阳苏家屯区雪松东路104-1号的房产为全资子公司蓝凯贸易向浙江稠州商业银行股份有限公司杭州分行（以下简称“稠州商业银行”）申请5,000万元人民币的综合授信提供抵押担保，房产总建筑面积为69,412平方米，同时公司为该综合授信提供连带责任担保。

根据公司2011年年度股东大会审议通过的《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》，同意授权董事会于2012年5月8日起至2013年召开2012年年度股东大会止对子公司提供担保的额度总额为325,000万元人民币，其中对蓝凯贸易授权担保额度为30,000万元人民币。

本次担保总额为人民币5,000万元，为公司之全资子公司蓝凯贸易向稠州商业银行申请总额为人民币5,000万元的综合授信提供连带责任担保，在上述授权范围以内，符合担保条件，经出席董事会三分之二以上董事审议同意，并经全体独立董事三分之二以上审议同意，已履行了必要的审批程序，该担保事项在公司第七届董事会第十四次会议审议通过后实施。

（B）、2013年3月13日，公司召开第七届董事会第十五次会议。本次会议审议并通过了《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》，同意公司为全资子公司蓝凯贸易向杭州银行股份有限公司杭州西湖支行（以下简称“杭州西湖支行”）申请总额为人民币6,000万元的借款提供连带责任担保。

本次担保总额为人民币6,000万元，为公司之全资子公司蓝凯贸易向杭州西湖支行申请总额为人民币6,000万元的借

款提供连带责任担保，在上述授权范围以内，符合担保条件，经出席董事会三分之二以上董事审议同意，并经全体独立董事三分之二以上审议同意，已履行了必要的审批程序，该担保事项在公司第七届董事会第十五次会议审议通过后实施。

B、本公司为控股子公司杭州莱德房地产开发有限公司担保

2012年12月31日本公司为子公司杭州莱德向交通银行股份有限公司杭州秋涛路支行借款10,000.00万元提供保证，截至本报告期末实际已发生借款为5,000万元，2013年2月7日杭州莱德收到剩余5,000万元借款。

(3)、拟清算子公司

2012年8月本公司拟清算控股子公司杭州恒建，截至本报告期末，公司已完成税务注销手续，其他手续尚在办理中。

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。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

无

2、债务重组

无

3、企业合并

无

4、租赁

无

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无

6、以公允价值计量的资产和负债

无 7、外币金融资产和外币金融负债

无 8、年金计划主要内容及重大变化

无

9、其他

无

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
其中：组合 1								
组合 2	1,188,238.06	47%	594,119.03	50%	1,188,238.06	47%	594,119.03	50%
组合小计	1,188,238.06	47%	594,119.03	50%	1,188,238.06	47%	594,119.03	50%
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%	1,339,712.50	100%	1,339,712.50	53%	1,339,712.50	100%
合计	2,527,950.56	--	1,933,831.53	--	2,527,950.56	--	1,933,831.53	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
3 年以上	1,188,238.06	100%	594,119.03	1,188,238.06	100%	594,119.03
合计	1,188,238.06	--	594,119.03	1,188,238.06	--	594,119.03

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	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%	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%	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%	账龄较长,收回可能性小
沈阳东升饭店	27,000.00	27,000.00	100%	账龄较长,收回可能性小
沈阳供暖四公司	12,232.50	12,232.50	100%	账龄较长,收回可能性小
沈阳沈洲饭店	9,300.00	9,300.00	100%	账龄较长,收回可能性小
合计	1,339,712.50	1,339,712.50	--	--

（2）本报告期转回或收回的应收账款情况

本报告期，无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款。

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况。

（4）本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无（5）金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

（6）应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

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	5 年以上	47%
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	--	2,506,418.06	--	99.14%

(7) 应收关联方账款情况

无 (8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为0.00元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：组合 1	810,677,180.94	97.2%			720,281,440.92	98.35 %		
组合 2	23,356,120.08	2.8%	3,516,032.94	15.05 %	12,085,300.08	1.65%	2,950,021.16	24.41 %
组合小计	834,033,301.02	100%	3,516,032.94	0.42%	732,366,741.00	100%	2,950,021.16	0.4%
合计	834,033,301.02	--	3,516,032.94	--	732,366,741.00	--	2,950,021.16	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	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						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	18,137,393.57	77.66%	906,869.68	6,847,073.57	56.65%	342,353.68
1 至 2 年	500.00	0.01%	50.00	20,000.00	0.17%	2,000.00
2 至 3 年				17,228.90	0.14%	5,168.67
3 年以上	5,218,226.51	22.33%	2,609,113.26	5,200,997.61	43.04%	2,600,498.81
合计	23,356,120.08	--	3,516,032.94	12,085,300.08	--	2,950,021.16

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

本报告期, 无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本年又全额收回或转回, 或在本年收回或转回比例较大的其他应收款。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款情况。

(4) 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: 元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	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	463,780.54	231,890.27	463,780.54	231,890.27

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元

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	583,870,000.00	1 年以内	70.01%
浙江莱茵达投资管理有限公司	全资子公司	111,815,329.81	1 年以内	13.41%
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	控股子公司	101,326,761.85	1 年以内	12.15%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	17,825,393.57	1 年以内	2.14%
上海莱德置业有限公司	全资子公司	13,454,516.71	1 年以内	1.61%
合计	--	828,292,001.94	--	

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

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	583,870,000.00	70.01%
浙江莱茵达投资管理有限公司	全资子公司	111,815,329.81	13.41%
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	控股子公司	101,326,761.85	12.15%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	17,825,393.57	2.14%
上海莱德置业有限公司	全资子公司	13,454,516.71	1.61%
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	210,572.57	0.03%
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	160,000.00	0.02%
合计	--	829,126,355.05	99.43%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为0.00元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	本期计提减值准备	本期现金红利
杭州莱骏置业有限公司	成本法	79,050,000.00	79,050,000.00		79,050,000.00	51%	51%				
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	100%	100%				
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	65%	65%				
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	100%	100%				
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	100%	100%				75,000,000.00
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	100%	100%				
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	100%	100%				
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	100%	100%				130,000,000.00
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	90%	90%				
南通莱茵洲际有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	100%	100%				

泰州莱茵达置业有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%				
浙江莱茵达投资管理有限公司	成本法	19,754,861.41	19,754,861.41		19,754,861.41	100%	100%				
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	100%	100%				
浙江蓝凯贸易有限公司	成本法	64,000,000.00	40,000,000.00	24,000,000.00	64,000,000.00	100%	100%				
杭州蓝盛物业服务服务有限公司	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%				
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	100%	100%				
杭州中尚蓝达置业有限公司	权益法	25,500,000.00	6,525,354.09	28,481,954.22	35,007,308.31	50%	50%				
杭州莱茵达南都物业服务服务有限公司	权益法		1,206,870.63	-1,206,870.63		24.07%	24.07%		3,128,976.00		
沈阳航空工业学院学生宿舍	成本法	3,128,976.00									
合计	--	709,945,717.35	610,048,966.07	106,275,083.59	716,324,049.66	--	--	--	3,128,976.00		205,000,000.00

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	100,000.00	1,665,000.00

合计	100,000.00	1,665,000.00
营业成本	102,092.03	450,000.00

(2) 主营业务（分行业）

无 (3) 主营业务（分产品）

无 (4) 主营业务（分地区）

无 (5) 公司前五名客户的营业收入情况

无 5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	205,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	28,481,954.22	-13,648,696.72
处置长期股权投资产生的投资收益	5,677.39	1,212,675.30
其他	26,259,857.50	29,171,997.77
合计	259,747,489.11	16,735,976.35

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海勤飞置业有限公司	75,000,000.00		子公司分配利润
扬州莱茵西湖置业有限公司	130,000,000.00		子公司分配利润
合计	205,000,000.00		--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
杭州中尚蓝达置业有限公司	28,481,954.22	-13,655,567.35	收入结转
杭州莱茵达南都物业服务有限公司		6,870.63	公司注销
合计	28,481,954.22	-13,648,696.72	--

投资收益的说明

本报告期投资收益汇回不存在重大限制。

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	234,270,410.59	1,663,346.94
加：资产减值准备	566,011.78	-7,469,470.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,540,986.24	5,495,313.38
无形资产摊销	599,719.47	447,046.76
长期待摊费用摊销	75,280.90	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）	368,438.74	
财务费用（收益以“—”号填列）	5,587,301.01	2,425,268.58
投资损失（收益以“—”号填列）	-259,747,489.11	-16,735,976.35
存货的减少（增加以“—”号填列）	50,000.00	450,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	83,666,011.29	-31,630,026.76
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-190,457,014.18	200,176,996.18
经营活动产生的现金流量净额	-101,480,343.27	154,935,419.71
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	5,612,445.93	6,124,659.78
减：现金的期初余额	6,124,659.78	27,467,763.30
现金及现金等价物净增加额	-512,213.85	-21,343,103.52

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

无十六、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	7.6%	0.1	0.1
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东	6.64%	0.09	0.09

的净利润			
------	--	--	--

2、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2012年12月31日资产总额5%或占合并财务报表2012年度利润总额10%以上的主要项目列示如下：

序号	项 目	2012年12月31日 /2012年度	2011年12月31日 /2011年度	变动金额、幅度		说明
				变动金额	变动幅度(%)	
1	货币资金	541,012,744.61	382,679,778.85	158,332,965.76	41.37	(1)
2	应收票据	10,000,000.00	8,638,156.00	1,361,844.00	15.77	(2)
3	应收账款	2,790,499.20	3,405,324.93	-614,825.73	-18.05	(3)
4	预付账款	24,086,351.12	21,023,675.59	3,062,675.53	14.57	(4)
5	应收利息	7,004,291.67	7,675,138.89	-670,847.22	-8.74	(5)
6	其他应收款	192,222,583.75	28,330,923.10	163,891,660.65	578.49	(6)
7	存货	4,583,067,610.91	3,708,551,741.75	874,515,869.16	23.58	(7)
8	其他流动资产	30,000,000.00	70,000,000.00	-40,000,000.00	-57.14	(8)
9	长期股权投资	36,115,087.66	9,108,160.86	27,006,926.80	296.51	(9)
10	无形资产	577,123.50	1,376,887.63	-799,764.13	-58.08	(10)
11	长期待摊费用	1,103,378.96	1,858,279.95	-754,900.99	-40.62	(11)
12	递延所得税资产	72,076,916.73	47,137,654.99	24,939,261.74	52.91	(12)
13	其他非流动资产	88,000,000.00	26,000,000.00	62,000,000.00	238.46	(13)
14	短期借款	494,800,000.00	741,000,000.00	-246,200,000.00	-33.23	(14)
15	应付票据	40,000,000.00	109,050,000.00	-69,050,000.00	-63.32	(15)
16	应付账款	179,488,669.49	150,212,214.56	29,276,454.93	19.49	(16)
17	预收款项	2,341,599,478.26	834,844,068.11	1,506,755,410.15	180.48	(17)
18	应付职工薪酬	215,584.06	105,426.87	110,157.19	104.49	(18)
19	应交税费	-151,771,323.04	-37,449,237.19	-114,322,085.85	305.27	(19)
20	应付利息	26,756,428.36		26,756,428.36	100.00	(20)

21	应付股利	9,936,694.76	20,369,321.44	-10,432,626.68	-51.22	(21)
22	其他应付款	395,317,111.41	660,898,026.55	-265,580,915.14	-40.18	(22)
23	一年内到期非流动负债	551,000,000.00	246,000,000.00	305,000,000.00	123.98	(23)
24	长期借款	853,000,000.00	637,500,000.00	215,500,000.00	33.80	(24)
25	其他非流动负债		250,000,000.00	-250,000,000.00	-100.00	(25)
26	资本公积	41,082,570.13	30,082,570.13	11,000,000.00	36.57	(26)
27	营业收入	1,175,660,214.06	993,312,062.79	182,348,151.27	18.36	(27)
28	营业成本	920,420,335.30	725,141,249.64	195,279,085.66	26.93	(28)
29	营业税金及附加	112,803,211.18	65,586,849.75	47,216,361.43	71.99	(29)
30	销售费用	43,194,152.85	46,310,430.87	-3,116,278.02	-6.73	(30)
31	管理费用	63,026,983.09	69,993,937.74	-6,966,954.65	-9.95	(31)
32	财务费用	15,297,045.85	20,972,578.05	-5,675,532.20	-27.06	(32)
33	资产减值损失	3,962,032.37	-5,974,218.08	9,936,250.45	-166.32	(33)
34	投资收益	38,802,330.39	2,458,918.71	36,343,411.68	1,478.02	(34)
35	营业外收入	6,416,260.29	376,293.14	6,039,967.15	1,605.12	(35)
36	营业外支出	1,620,939.27	2,726,662.28	-1,105,723.01	-40.55	(36)
37	所得税费用	10,719,539.32	19,500,023.52	-8,780,484.20	-45.03	(37)
38	销售商品、提供劳务收到的现金	2,835,429,043.33	1,478,851,402.05	1,356,577,641.28	91.73	(38)
39	收到的税费返还	99,119.48		99,119.48	100.00	(39)
40	收到其他与经营活动有关的现金	576,257,208.27	514,795,855.72	61,461,352.55	11.94	(40)
41	购买商品、接受劳务支付的现金	1,712,168,644.72	1,610,929,561.79	101,239,082.93	6.28	(41)
42	支付给职工以及为职工支付的现金	35,787,156.84	32,455,246.54	3,331,910.30	10.27	(42)
43	支付的税费	277,905,260.49	251,625,589.26	26,279,671.23	10.44	(43)
44	支付其他与经营活动有	1,078,414,883.69	538,514,781.52	539,900,102.17	100.26	(44)

	关的现金					
45	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,212,548.02	10,860,103.35	-9,647,555.33	-88.83	(45)
46	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	933,000.00	359,000.00	574,000.00	159.89	(46)
47	收到其他与投资活动有关的现金	80,911,671.63		80,911,671.63	100.00	(47)
48	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,447,159.53	2,885,749.00	-1,438,589.47	-49.85	(48)
49	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,750,000.00	-1,750,000.00	-100.00	(49)
50	支付其他与投资活动有关的现金	92,000,000.00	96,000,000.00	-4,000,000.00	-4.17	(50)
51	吸收投资收到的现金	78,000,000.00	99,950,000.00	-21,950,000.00	-21.96	(51)
52	取得借款收到的现金	1,551,300,000.00	1,368,500,000.00	182,800,000.00	13.36	(52)
53	收到其他与筹资活动有关的现金	75,050,000.00		75,050,000.00	100.00	(53)
54	偿还债务支付的现金	1,277,000,000.00	895,450,000.00	381,550,000.00	42.61	(54)
55	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,737,769.37	241,601,497.40	-16,863,728.03	-6.98	(55)
56	支付其他与筹资活动有关的现金	306,348,750.33	115,050,000.00	191,298,750.33	166.27	(56)

变动说明：

1. 货币资金增加主要是各项目子公司增加预售款所致；
2. 应收票据增加主要是由于子公司扬州西湖在2011年销售商品房收取的银行承兑汇票在本期到期兑付，本期子公司蓝凯贸易收到客户的应收票据并背书给其他子公司所致，截至本报告期末该银行承兑汇票尚未到期兑付；
3. 应收账款减少主要是子公司蓝凯贸易应收销售材料款减少所致；
4. 预付账款增加主要是本公司按照合同尚未结算的材料款增加所致；

5. 应收利息减少主要是收回对联营企业华益矿业的委托贷款计提利息所致；
6. 其他应收款增加主要是应收子公司杭州莱德股东浙江省二轻房地产开发有限公司借款及应收子公司莱骏置业股东浙江万马房地产集团有限公司借款所致；
7. 存货的增加主要是枫潭矩阵国际、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. 其他流动资产减少主要是对合营企业中尚蓝达委托贷款减少及新增对联营企业华益矿业委托贷款本金所致；
9. 长期股权投资增加主要是本年度按权益法确认合营企业中尚蓝达的投资收益所致；
10. 无形资产减少主要是无形资产正常摊销所致；
11. 长期待摊费用减少主要是长期待摊费用正常摊销所致；
12. 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；
13. 其他非流动资产增加主要是对联营企业华益矿业的委托贷款本金重分类至其他流动资产及新增对合营企业中尚蓝达委托贷款及预付爱建信托1800万元股权维持费所致；
14. 短期借款减少主要是杭州莱德、泰州莱茵达等子公司偿还借款所致；
15. 应付票据减少主要是子公司蓝凯贸易经营需要开立银行承兑汇票本报告期到期兑付所致；
16. 应付账款增加主要是各项目子公司随项目进展尚未支付工程款增加所致；
17. 预收账款增加主要是子公司杭州莱德、莱骏置业等子公司收到项目预售款所致；
18. 应付职工薪酬增加主要是本年度子公司扬州西湖、枫凯置业报告期年末尚未缴纳2012年12月社会保险及公积金所致，该社会保险与公积金已于2013年1月予以缴纳；
19. 应交税费减少主要是杭州莱德、莱骏置业等子公司随房地产销售预缴各项税金所致；
20. 应付利息增加主要是尚未支付莱茵达集团、爱建信托、杭州工商信托股份有限公司的借款利息所致；
21. 应付股利减少主要是支付股利所致；
22. 其他应付款减少主要是杭州莱德等控股子公司归还向少数股东借款所致；
23. 一年内到期非流动负债增加主要是按照贷款期限由长期借款重分类所致；
24. 长期借款的增加主要是由于杭州莱德、莱骏置业等子公司随项目开展增加借款所致；
25. 其他非流动负债减少是由于本期子公司南京莱茵达回购对杭州莱德股权受益权所致；
26. 资本公积增加是由于控股子公司枫潭置业其他股东增资溢价而公司按照权益比例应确认资本公积所致；
27. 营业收入增加是子公司房地产项目完工交付确认收入所致；
28. 营业成本增加是子公司房地产项目完工交付确认收入并结转成本所致；
29. 营业税金及附加增加主要是扬州西湖与税务局清算前期开发项目缴纳土地增值税所致；
30. 销售费用减少主要是销售服务费减少所致；
31. 管理费用减少主要是业务招待费、办公经费等各项目日常经营减少所致；

32. 财务费用减少主要是子公司蓝凯贸易减少借款使用所致；
33. 资产减值损失增加主要是增加向子公司股东借款相应计提坏账准备所致；
34. 投资收益增加主要是确认对合营企业中尚蓝达投资收益所致；
35. 营业外收入增加主要子公司泰州莱茵达收到大额税收奖励所致；
36. 营业外支出减少主要是本期对外捐赠减少所致；
37. 所得税费用减少主要是各项目公司大额增加预售款从而应确认的递延所得税资产增加所致；
38. 销售商品、提供劳务收到的现金增加主要是各项目公司大额增加预售款所致；
39. 收到的税费返还增加主要是子公司蓝凯贸易收到水利退税所致；
40. 收到其他与经营活动有关的现金增加主要是收到客户保证金增加所致；
41. 购买商品、接受劳务支付的现金增加主要是各子公司增加项目投入所致；
42. 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；
43. 支付的税费增加主要是各子公司预收账款增加预缴税金所致；
44. 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所致；
45. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额减少主要是上期收回嘉兴东方莱茵达置业有限公司（清算注销）投资款所致；
46. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加主要是根据需要清理固定资产所致；
47. 收到其他与投资活动有关的现金增加主要是本期收回委托贷款本金及利息所致；
48. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少主要是本期减少固定资产购置所致；
49. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少是由于本期无该项业务所致；
50. 支付其他与投资活动有关的现金减少主要是委托贷款本金偿还减少所致；
51. 吸收投资收到的现金减少主要是子公司枫潭置业收到股东爱建信托增资款小于上年同期少数股东增资款所致；
52. 取得借款收到的现金增加主要是各项目公司增加项目投入进而向金融机构借款所致；
53. 收到其他与筹资活动有关的现金增加主要是上期定期存单、票据保证金到期所致；
54. 偿还债务支付的现金增加主要是根据借款期限偿还借款所致；
55. 分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少是由于支付借款利息及员工集资款利息减少所致；
56. 支付其他与筹资活动有关的现金增加主要是由于本期子公司南京莱茵达回购对杭州莱德股权受益权所致；

第十一节 备查文件目录

- （一）载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、和巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

莱茵达置业股份有限公司

董 事 会

二〇一三年三月二十七日