



莱茵达置业股份有限公司

2013 年度报告

2014 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、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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。

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)刘阳芝声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

2013 年度报告	1
一、重要提示、目录和释义.....	1
二、公司简介.....	2
三、会计数据和财务指标摘要.....	2
四、董事会报告.....	3
五、重要事项.....	6
六、股份变动及股东情况.....	8
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
八、公司治理.....	10
九、内部控制.....	12
十、财务报告.....	12
十一、备查文件目录.....	51

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
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
中尚蓝达	指	杭州中尚蓝达置业有限公司
枫郡置业	指	杭州枫郡置业有限公司
新能源公司	指	浙江莱茵达新能源发展有限公司
洛克能源	指	浙江洛克能源有限公司
华普天健会计师事务所	指	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

重大风险提示

公司年度报告中部分章节涉及对于未来经营计划或经营工作安排的描述，相关计划或安排的落实受到多方面因素的影响，并不构成公司对于投资者的实质承诺，在此提请广大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 21 楼	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 21 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	2013 年 06 月 06 日	杭州	210100000006526	330100243490016	24349001-6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>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 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。</p>				

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（特殊普通合伙）
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、李忠刚

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	2,095,233,455.50	1,175,660,214.06	78.22%	993,312,062.79
归属于上市公司股东的净利润（元）	67,507,643.05	62,895,594.71	7.33%	61,624,202.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	59,933,587.82	54,957,910.48	9.05%	56,176,443.02
经营活动产生的现金流量净额（元）	755,111,380.29	307,509,425.34	145.56%	-439,877,921.34
基本每股收益（元/股）	0.11	0.1	10%	0.1
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.1	10%	0.1
加权平均净资产收益率（%）	7.65%	7.6%	0.05%	7.96%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	6,263,797,508.56	5,877,880,771.98	6.57%	4,622,233,383.51
归属于上市公司股东的净资产（元）	895,456,774.48	869,566,574.25	2.98%	795,670,979.54

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 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）	-230,801.92	-412,264.63	-151,111.14	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	5,380,386.51	288,359.07		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		5,270,000.00		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	452,487.52	720,085.00	2,380,188.08	
对外委托贷款取得的损益	4,837,056.00	5,045,663.59	7,306,658.89	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-221,874.80	-350,773.42	-2,420,329.85	
减：所得税影响额	2,657,126.41	2,640,267.39	1,778,851.50	
少数股东权益影响额（税后）	-13,928.33	-16,882.01	-111,204.58	
合计	7,574,055.23	7,937,684.23	5,447,759.06	--

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

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1.董事会分析与讨论

2013年，新一届中央政府积极推动宏观经济转型与产业升级，制定“稳增长、调结构、促转型、惠民生”的发展目标。全年宏观经济环境运行状况总体平稳，政策基调“以稳为主”，继续坚持积极的财政政策和稳健的货币政策。房地产行业政策经历了从“调短期”到“利长远”的重大转变，中央政府持续探索市场化的长效管理机制，不同城市的政策调控体系日趋差异化、市场化，共同促进房地产市场的平稳健康发展。

从供应层面上看，二三线城市市场供应总体充足，个别城市在前两年整个行业投资倾向下目前甚至出现库存过剩的情况，因此2014年市场将进入调整期，成交规模扩张进度将停滞。而部分近两年市场投资过热、房价快速上涨的三线城市未来1-2年内都将进入阶段性盘整状态。

资本市场方面，2013年下半年以来房地产再融资的预期渐强，包括本公司在内的多家上市房企启动了房地产再融资方案，再融资的开闸，能使优质房企获得宝贵的资金，加快成长速度，尽管短期内房企集中兑现再融资方案的可能性不大，但一定程度上有助于增强上市公司经营积极性。

2. 报告期内重点工作

(1) 报告期内，公司 2013 年度非公开发行股票预案经 2013 年 11月25日召开的 2013 年度第一次临时股东大会审议通过，并于 2013 年 12 月 11日收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》（131652 号）。公司拟以不低于3.00元/股的价格非公开发行不超过 34,000万股，募集资金总额不超过102,000.00 万元。其中，公司控股股东莱茵达控股集团将其持有的杭州莱骏投资管理有限公司 100%的股权和嘉禾北京城商铺参与认购，其他特定对象拟以现金进行认购。莱骏投资 100%的股权和嘉禾北京城商铺最终作价 42,000.00 万元，本次非公开发行可募集的现金扣除发行费用后预计不超过 60,000.00 万元，将全部用于开发余政挂出（2013）7 号地块及余政挂出（2010）128 号地块。

(2) 2013年4月2日，公司以总价26,000.00万元的价格竞得编号为余政挂出（2013）7号地块的土地使用权，受让土地面积为27,383平方米，位于余杭经济技术开发区东湖路东超峰路南地块，容积率为1.0-2.5。目前项目已开工建设，项目名为“铂郡阁”。2013 年 9 月 11 日，公司联合杭州高运房地产开发有限公司、杭州新坐标房地产有限公司以 97,500.00 万元竞得萧政储出（2013）26 号地块的土地使用权，地块出让面积 45,084 平方米，位于萧山区青年路以东，容积率为 1.5-2.2。目前项目正处在规划设计阶段，项目名为“高胜·莱茵传奇园”。

(3)为提升上市公司可持续发展能力，公司在经营房地产主业之外开始涉足能源产业。2013年5月公司成立了全资子公司

—浙江莱茵达新能源发展有限公司，在新能源领域展开了首次重要布局。2013 年 12 月 30 日，公司与浙江洛克能源有限公司（以下简称“洛克能源”）的股东签订《股权转让合同》，受让其持有的洛克能源 51%的股权，洛克能源成为公司之控股子公司。目前，洛克能源首个LNG加气站正在建设之中，公司将力争确保其准时达产。

二、主营业务分析

1、概述

基于近两年采取的以价换量、聚焦营销、快速去化的销售策略，报告期内公司取得了较好的销售业绩。同时报告期内南京“铂郡”、勤飞“莱茵美墅”二期、南通“雅苑”等项目迎来集中交房期，扬州“瘦西湖唐郡”和泰州“莱茵东郡”继续保持着上一年度良好的销售势头，当年度同比上年大幅增加了房产销售结转的收入。公司加强内控管理，强化管理机制，着力于提高项目开发周转速度。

2013年整体而言，公司合并范围内各项目商品房合同成交额18.07亿元，同比上年合同成交额23.3亿元下降22.45%；商品房销售回笼18.84亿元，同比上年回笼额21.88亿元下降13.89%。合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司年度商品房合同成交额2.8亿元，商品房销售回笼额3.96亿元。公司合并范围内尚有已认购但未签约的商品房合同总额1.46亿元，合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司尚有已认购但未签约的商品房合同总额1.19亿元。

截至报告期末，公司合并报表总资产为626,379.75万元，负债总额为528,586.34万元，归属于母公司的净资产总额为89,545.68万元；2013年，公司实现营业收入总额为209,523.35万元，同比上年度增长91,957.33万元，增幅78.22%；实现归属于母公司的净利润6,750.76万元，同比上年度增长462.1万元，增幅7.33%；其中实现房地产销售收入149,599.35万元，同比上年度增长82,160.72万元，增幅121.83%。

2013年末，公司的资产负债率为84.39%，较年初80.65%上升3.74%；扣除预收账款后的资产负债率为72.28%，较年初的67.83%上升4.45%。

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，完成矩阵国际、莱茵知己高层等项目的开盘，并不断提升销售力度和回笼力度，全年全系统实现合同签约及认购签约金额合计23.52亿元。

公司按既定发展战略持续布局长三角二三线城市，深耕具有相对优势的区域市场，并成立了杭州枫郡置业有限公司、杭州高胜置业有限公司，分别开发报告期内新取得的临平余政挂出（2013）7号地块及萧山萧政储出（2013）26号地块。

2013年，公司不断增强房地产项目运作能力和品牌影响力。在此基础上，积极拓展新项目、新渠道，成立新能源公司拓展新能源业务，并于2013年底成功签约收购浙江洛克能源有限公司，完成了新业务的拓展，为上市公司未来的业绩提升带来积极影响。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

行业名称	2013年		2012年		同比增减
	金额(元)	占比	金额(元)	占比	
房地产销售	1,495,993,531.97	71.40%	674,386,347.64	57.36%	121.83%
贸易销售	595,269,657.61	28.41%	500,389,811.76	42.56%	18.96%
餐饮服务	160,540.40	0.01%	216,274.50	0.02%	-25.77%
物业管理	2,004,629.12	0.10%	117,780.16	0.01%	1602.01%
其他业务收入	1,805,096.40	0.09%	550,000.00	0.05%	228.20%
合计	2,095,233,455.50	100.00%	1,175,660,214.06	100.00%	78.22%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013年	2012年	同比增减(%)
房地产	销售量			
	开工量	121,022	115,118	5.13%
	房地产营业收入	1,495,993,531.97	674,386,347.64	121.83%
	存货余额	4,810,194,122.18	4,583,067,610.91	4.96%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

公司房地产销售业务同比上年增加121.83%，主要是当期南京“莱茵铂郡”、“勤飞”莱茵美墅“二期”、南通“雅苑”项目迎来集中交房期，而2012年度上述项目均未交房确认相关房地产销售收入，三个项目同比上年度增加10.30亿元房地产销售收入；物业管理收入同比增加1602.01%，主要是公司2012年度成立杭州蓝盛物业管理有限公司后随公司业务发展稳步承接相关物业管理项目而增加的营业收入。

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)	487,148,543.80
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	23.26%

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	南通凯塔化工科技有限公司	193,577,991.40	9.24%
2	天津油缘贸易有限公司	88,320,839.35	4.22%
3	如皋市双马化工有限公司	74,332,651.11	3.55%

4	江苏丰谷油脂有限公司	71,814,159.25	3.43%
5	浙江东缘油脂有限公司	59,102,902.69	2.82%
合计	--	487,148,543.80	23.26%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 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	1,095,186,205.80	64.78%	421,348,877.85	45.78%	159.92%
贸易销售	贸易销售	591,338,986.31	34.98%	498,282,517.84	54.14%	18.68%
餐饮服务	餐饮服务	24,690.30	0%	74,498.61	0.01%	-66.86%
物业管理	物业管理	3,863,476.98	0.23%	136,763.71	0.01%	2,724.93%
其他业务成本	其他业务成本	101,085.40	0.01%	577,677.29	0.06%	-82.5%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 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	1,095,186,205.80	64.78%	421,348,877.85	45.78%	159.92%
贸易销售	贸易销售	591,338,986.31	34.98%	498,282,517.84	54.14%	18.68%
餐饮服务	餐饮服务	24,690.30	0%	74,498.61	0.01%	-66.86%
物业管理	物业管理	3,863,476.98	0.23%	136,763.71	0.01%	2,724.93%
其他业务成本	其他业务成本	101,085.40	0.01%	577,677.29	0.06%	-82.5%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	923,414,201.85
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	55.86%

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	浙江省轻纺供销有限公司	379,503,895.94	22.96%
2	杭州市余杭区国土资源局	314,077,544.00	19%
3	浙江钰华贸易有限公司	90,961,456.26	5.5%

4	浙江省赞成集团有限公司	77,707,907.73	4.7%
5	成就控股集团有限公司	61,163,397.92	3.7%
合计	--	923,414,201.85	55.86%

4、费用

(1)、营销费用

单位：元

项目	2013年	2012年	增减额	增减幅度	主要原因分析
业务宣传费	10,185,973.10	9,328,721.66	857,251.44	9.19%	通过除媒体外的宣传活动相应增加所致
广告费	17,805,399.67	16,774,557.85	1,030,841.82	6.15%	本期因矩阵国际、莱茵知己项目新开对外广告费增加所致
销售服务费	9,844,285.16	8,106,141.30	1,738,143.86	21.44%	本期通过代理公司的销售项目结算增加所致
工资及其附加	8,112,721.57	6,065,403.52	2,047,318.05	33.75%	销售人员及销售提成增加所致
展览费	296,950.00	948,302.00	-651,352.00	-68.69%	参加房交会减少所致
办公费	928,967.52	443,406.89	485,560.63	109.51%	在售项目增加以及案场办公费增加所致
工程后续维修费	1,124,075.00	365,816.60	758,258.40	207.28%	主要系南京莱茵东郡项目工程后续维修费用增加所致
楼盘沙盘制作费	137,900.00	326,500.00	-188,600.00	-57.76%	用于销售的楼盘沙盘制作减少所致
前期物管费	238,689.53	37,657.15	201,032.38	533.85%	售楼处物业管理费用增加所致
其他	577,495.38	797,645.88	-220,150.50	-27.60%	
合计	49,252,456.93	43,194,152.85	6,058,304.08	14.03%	

(2)、管理费用

单位：元

项目	2013年	2012年	增减额	增减幅度	主要原因分析
交通差旅费	2,234,874.91	3,000,316.24	-765,441.33	-25.51%	管理手段上通过部分视频会议等降低相应差旅费用
业务招待费	6,580,570.64	6,147,412.46	433,158.18	7.05%	正常经营活动引起的上升
办公经费	4,954,543.08	4,538,311.55	416,231.53	9.17%	正常经营活动引起的上升
工资及其附加	21,894,400.93	20,587,737.41	1,306,663.52	6.35%	人员增加及劳动力成本上升引起的增加
税金及附加	4,867,111.49	3,078,079.80	1,789,031.69	58.12%	本期销售额增加导致缴纳水利基金增加所致
车辆费用	1,456,897.95	1,494,118.46	-37,220.51	-2.49%	公司加强车辆管理引起的下降
房屋租赁费	4,525,887.76	4,089,425.59	436,462.17	10.67%	房租成本增加引起的上升
会议费	383,816.40	389,356.57	-5,540.17	-1.42%	公司加强费用管理，控制会议费用
中介服务费	5,875,393.22	7,505,180.00	-1,629,786.78	-21.72%	加强费用控制，致使本期中介服务产生咨询费减少
固定资产折旧	7,927,746.55	8,021,814.17	-94,067.62	-1.17%	正常经营活动引起的下降
长期待摊费用摊销	874,738.45	1,190,308.49	-315,570.04	-26.51%	正常经营活动引起的下降

物业管理费	2,297,973.49	448,952.83	1,849,020.66	411.85%	主要系库存商品增加导致本期未售房物业费增加所致
其他	1,900,615.13	2,535,969.52	-635,354.39	-25.05%	正常经营活动引起的下降
合计	65,774,570.00	63,026,983.09	2,747,586.91	4.36%	

(3)、财务费用

单位：元

项目	2013年	2012年	增减额	增减幅度	主要原因分析
利息支出	54,738,518.12	21,877,232.04	32,861,286.08	150.21%	项目交付后相应贷款利息终止资本化导致财务利息支出所致
减：利息收入	5,523,328.12	7,860,868.81	-2,337,540.69	-29.74%	
手续费支出	3,251,597.92	1,280,682.62	1,970,915.30	153.90%	结算手续费增加所致
合计	52,466,787.92	15,297,045.85	37,169,742.07	242.99%	

(4)、资产减值损失

单位：元

项目	2013年	2012年	增减额	增减幅度	主要原因分析
一、坏账损失	7,573,393.79	3,962,032.37	3,611,361.42	91.15%	本期主要系对子公司少数股东浙江万马、联营企业股东杭州新坐标房产、以及联营企业贵州华益矿业等增加的应收款计提相应坏账准备所致
合计	7,573,393.79	3,962,032.37			

5、现金流

单位：元

项目	2013年	2012年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	3,345,113,026.90	3,411,785,371.08	-1.95%
经营活动现金流出小计	2,590,001,646.61	3,104,275,945.74	-16.57%
经营活动产生的现金流量净额	755,111,380.29	307,509,425.34	145.56%
投资活动现金流入小计	11,699,448.53	83,057,219.65	-85.91%
投资活动现金流出小计	196,633,795.02	93,447,159.53	110.42%
投资活动产生的现金流量净额	-184,934,346.49	-10,389,939.88	-1,679.94%
筹资活动现金流入小计	1,656,000,000.00	1,704,350,000.00	-2.84%
筹资活动现金流出小计	2,268,257,417.06	1,808,086,519.70	25.45%
筹资活动产生的现金流量净额	-612,257,417.06	-103,736,519.70	-490.2%
现金及现金等价物净增加额	-42,080,383.26	193,382,965.76	-121.76%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长145.56%，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。本期，贸易公司采购支付的现金同期对比减少288,001,102.67元；同时南京的铂郡，泰州的莱茵东郡项目进入竣工期，相应购买商品、接受劳务支付的现金减少95,501,747.85元。

2、投资活动现金流入小计较上年同期减少85.91%，主要系收到其他与投资活动有关的现金减少，具体是上年同期收回杭州莱德委托贷款本金180,000,000.00元所致。

3、投资活动现金流出小计较上年同期增加110.42%，主要系投资支付的现金增加，具体是本期收购上海爱建对枫潭置业的股权120,000,000.00元，以及新增对联营企业高胜置业、南通沿海的投资分别为36,000,000.00元和21,204,000.00元所致。

4、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少1679.94%，主要系投资活动现金流出增加，具体是本期收购上海爱建对枫潭置业的股权，以及新增对联营企业高胜置业、南通沿海的投资所致。

5、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少490.2%，主要系本期偿还债务支付的现金增加，具体是本期偿还杭州莱德、杭州莱骏到期银行借款、以及枫潭公司和南通公司的信托借款等所致。

6、现金及现金等价物净增加额较上年同期减少121.76%，主要系本期偿还杭州莱德、杭州莱骏到期银行借款、以及枫潭公司和南通公司的信托借款等所致。

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母公司的净利润为67,507,643.05元，而本年度公司经营活动的现金流量净额为755,111,380.29元，两者存在较大差异，形成该差异主要是由于房地产开发在项目竣工交付之前预收客户的房款计入经营活动流量，但当期并不同比结转到相应的净利润；同时竣工之前的借款利息系予以资本化计入存货，而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	1,495,993,531.97	1,095,186,205.80	26.79%	121.83%	159.92%	-28.59%
贸易销售	595,269,657.61	591,338,986.31	0.66%	18.96%	18.68%	56.8%
餐饮服务	160,540.40	24,690.30	84.62%	-25.77%	-66.86%	29.09%
物业管理	2,004,629.12	3,863,476.98	-92.73%	1,602.01%	2,724.93%	475.31%
分产品						
房地产销售	1,495,993,531.97	1,095,186,205.80	26.79%	121.83%	159.92%	-28.59%
贸易销售	595,269,657.61	591,338,986.31	0.66%	18.96%	18.68%	56.8%

餐饮服务	160,540.40	24,690.30	84.62%	-25.77%	-66.86%	29.09%
物业管理	2,004,629.12	3,863,476.98	-92.73%	1,602.01%	2,724.93%	475.31%
分地区						
江苏地区	1,657,332,846.86	1,328,548,622.94	19.84%	141.07%	205.71%	-46.08%
浙江地区	110,290,309.15	109,167,480.70	1.02%	-67.47%	-67.75%	536.37%
上海地区	214,950,133.02	142,062,374.14	33.91%	4,166.77%	3,958.21%	11.13%
其他地区	110,855,070.07	110,634,881.61	0.2%	-22.76%	-22.77%	8.84%

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

	2013 年末		2012 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	505,932,361.35	8.08%	541,012,744.61	9.2%	-1.12%	减少主要系归还各子公司银行借款所致
应收账款	12,843,349.53	0.21%	2,790,499.20	0.05%	0.16%	增加主要是主要是子公司扬州西湖确认应收瘦西湖唐郡澜湾 39# 的房款所致；
存货	4,810,194,122.18	76.79%	4,583,067,610.91	77.97%	-1.18%	增加主要是枫潭矩阵国际、莱骏泊悦府杭庭、莱德绅华府、枫凯莱茵知己、枫郡铂郡阁等项目正常开发增加所致；
长期股权投资	130,663,504.67	2.09%	36,115,087.66	0.61%	1.48%	增加主要是本年度回购枫潭置业股权，新增对高胜置业、南通沿海的投资，按权益法确认对合营企业中尚蓝达的投资收益所致
固定资产	254,016,528.26	4.06%	261,233,241.12	4.44%	-0.38%	减少主要是本年度计提折旧所致
其他应收款	333,503,841.83	5.32%	192,222,583.75	3.27%	2.05%	增加主要是应收联营企业高胜置业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
其他流动资产	70,000,000.00	1.12%	30,000,000.00	0.51%	0.61%	增加主要是对合营企业中尚蓝达委

			0			托贷款重分类所致
递延所得税资产	90,088,486.18	1.44%	72,076,916.73	1.23%	0.21%	增加主要是本年度预收账款增加所致
其他非流动资产	0.00	0%	88,000,000.00	1.5%	-1.5%	减少主要是主要是对合营企业中尚蓝达委托贷款重分类至一年内到期的非流动资产, 以及预付爱建信托 1800 万元股权维持费转长期股权投资所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 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	265,000,000.00	4.23%	494,800,000.00	8.42%	-4.19%	减少主要是杭州莱德、枫凯等子公司偿还借款所致
长期借款	807,416,560.00	12.89%	853,000,000.00	14.51%	-1.62%	减少主要是由于杭州莱德、枫潭置业等子公司归还借款所致
应付票据	142,000,000.00	2.27%	40,000,000.00	0.68%	1.59%	增加主要是子公司蓝凯贸易经营需要新增开立银行承兑汇票所致
应付账款	245,834,673.81	3.92%	179,488,669.49	3.05%	0.87%	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
预收款项	2,735,712,127.87	43.67%	2,341,599,478.26	39.84%	3.83%	增加主要是子公司杭州莱德、枫潭置业、莱骏置业等子公司收到项目预售款所致
应交税费	-112,830,989.42	-1.8%	-151,771,323.04	-2.58%	0.78%	增加主要是南京莱茵达、南通莱茵达、上海勤飞等子公司随房地产销售确认收入结转各项税金所致
应付利息	1,335,616.44	0.02%	26,756,428.36	0.46%	-0.44%	减少主要前期未支付的借款利息本期支付所致
应付股利	7,936,694.76	0.13%	9,936,694.76	0.17%	-0.04%	减少主要是支付股利所致
其他应付款	571,321,628.95	9.12%	395,317,111.41	6.73%	2.39%	增加主要是杭州莱德等控股子公司新增向少数股东借款所致
一年内到期的非流动负债	622,000,000.00	9.93%	551,000,000.00	9.37%	0.56%	增加主要是按照贷款期限由长期借款重分类所致

五、核心竞争力分析

1、公司十余年来始终坚持以“长三角”二、三线城市为发展重心并深耕布局，树立了一定的知名度和影响力。十余年来。

公司致力于向客户提供优秀的产品、细致的服务及先进的理念，“莱茵置业”在公司发展区域中已拥有良好的品牌形象。

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、在多年的经营和发展过程中，公司形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队，整个团队具有年轻化、高学历的优势。截至报告期末，公司的人才梯队中具有大专及以上学历人员占比62.99%，本科及以上学历人员占比25.98%，硕士及以上学历人员占比3.56%。

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		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
237,160,000.00	35,000,000.00	577.6%
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（%）
杭州枫潭置业有限公司	房地产开发	100%
浙江莱茵达新能源发展有限公司	新能源项目设计、开发和贸易	100%
南通沿海莱茵达投资有限公司	房地产开发	40%
杭州枫郡置业有限公司	房地产开发	100%
杭州高胜置业有限公司	房地产开发	36%

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	50,000,000.00	1,731,189,971.12	25,791,056.34		-2,886,495.62	-3,105,896.65
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	196,000,000.00	948,160,606.15	195,230,104.31		-12,532,949.24	-9,439,544.80
杭州莱骏置	子公司	房地产	房地产开发	155,000,000	850,253,871	135,706,214		-11,045,355	-8,025,858.

业有限公司			销售	.00	.42	.56		.63	88
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	20,000,000. 00	851,333,576 .24	15,394,264. 35		-5,683,583. 43	-4,297,467. 57
杭州枫郡置 业有限公司	子公司	房地产	房地产开发 销售	50,000,000. 00	441,951,467 .25	48,471,110. 09		-1,984,597. 90	-1,528,889. 91
上海莱德置 业有限公司	子公司	房地产	房地产开发 销售	10,000,000. 00	40,038,836. 02	17,715,971. 59		-1,027,118. 88	-1,661,338. 49
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	60,000,000. 00	303,258,774 .12	81,396,434. 30	67,818,494. 00	-10,628,133 .80	-7,770,206. 20
泰州莱茵达 置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发 销售	50,000,000. 00	509,265,945 .23	72,106,488. 28	108,479,521 .64	19,839,271. 52	15,094,094. 19
南京莱茵达 置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发 销售	50,000,000. 00	282,996,488 .93	107,536,880 .26	417,380,968 .00	50,008,220. 28	37,209,062. 77
扬州莱茵达 置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发 销售	20,000,000. 00	87,018,179. 52	70,284,032. 10	3,955,040.0 0	-2,190,362. 91	-2,166,664. 51
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	50,000,000. 00	395,010,151 .10	152,730,397 .93	259,249,394 .00	66,602,325. 50	51,275,989. 46
南通莱茵达 置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发 销售	20,000,000. 00	102,565,864 .41	33,436,708. 74	428,927,191 .00	10,968,025. 75	8,356,641.3 8
上海勤飞置 业有限公司	子公司	房地产	房地产开发 销售	10,000,000. 00	105,963,070 .04	44,747,154. 75	213,147,967 .33	25,913,667. 42	19,278,467. 89
浙江莱茵达 投资管理有 限公司	子公司	投资	投资管理、 咨询	20,000,000. 00	147,143,124 .83	33,099,724. 48	43,450.00	-1,184,634. 87	-1,184,634. 87
沈阳莱茵达 商业有限公 司	子公司	房产经纪	房产经纪代 理	5,000,000.0 0	83,285.82	-1,058,504. 45		-136,902.07	-136,902.07
浙江蓝凯贸 易有限公司	子公司	商品贸易	商品贸易	80,000,000. 00	709,312,160 .53	55,532,929. 92	625,260,303 .34	-20,915,407 .97	-23,256,131 .89
杭州蓝盛物 业服务有限 公司	子公司	服务业	物业管理	5,000,000.0 0	7,405,173.4 1	4,926,633.0 9	8,522,129.2 1	798,886.44	661,874.62
扬州唐郡名	子公司	服务	餐饮服务	200,000.00	140,180.94	140,180.94	160,540.40	48,169.60	48,169.60

流会健身休闲有限公司									
贵州莱茵达矿业发展有限公司	子公司	投资	矿业投资、开发	10,000,000.00	10,429,920.86	9,335,369.71		-8,080.25	-8,080.25
浙江莱茵达新能源发展有限公司	子公司	投资	新能源项目的投资、开发、建设与经营	55,800,000.00	11,154,524.86	11,154,524.86		-5,475.14	-5,475.14
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	50,000,000.00	984,013,373.37	150,008,748.16	315,096,112.16	60,806,826.45	56,093,276.28
贵州黔南华益矿业有限公司	参股公司	开采业	矿山开采	10,000,000.00	39,231,020.21	4,974,158.96		-11,134.37	-11,134.37
南通沿海莱茵达投资有限公司	参股公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000.00	59,561,502.49	49,986,486.36	151,270.00	20,193.72	-13,513.64
杭州高胜置业有限公司	参股公司	房地产	房地产开发销售	100,000,000.00	608,763,535.75	95,633,535.75	0.00	-4,366,464.25	-4,366,464.25

主要子公司、参股公司情况说明

无

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
杭州枫郡置业有限公司	增强主营业务	投资设立	取得杭州余政挂出（2013）7号地块进行房地产业务开发，尚处于项目前期开发阶段，提升未来主营业务业绩。
浙江莱茵达新能源发展有限公司	增加新的利润来源	投资设立	当年未产生实质项目投资经营业务，对整体业绩无影响。

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
南京莱茵东郡项目	31,500	4,705	28,564.34	完成交付	3,720.91
扬州瘦西湖唐郡项	100,000	3,600	83,027.23	完成竣工备案	23,273.05

目					
泰州莱茵东郡项目	70,000	4,400	62,915.3	完成各单体室内外装饰装修	3,710.68
南通凤凰莱茵苑、莱茵雅苑	41,400	500	38,076.6	完成交付	20,843.67
南通莱茵濠庭项目	48,000		46,996.72	完成交付	2,139.63
上海莱茵美墅项目	48,406.45		47,954.28	完成交付	10,974.72
杭州绅华府项目	200,000	14,500	164,500	单体验收完成,景观等外配套工程进场施工	-2,420.90
杭州矩阵国际项目	93,722.39	12,018	73,774.68	主体结构验收完成,进行室内粉刷及幕墙龙骨施工。	-2,276.98
杭州泊悦府项目	76,142	11,078	62,592.14	单体验收完成,景观等外配套工程进场施工	-1,929.38
杭州莱茵知己项目	114,000	14,500	81,448.78	项目整体地下室完成;局部单体结构8-10层;样板房、样板区、售楼部完成并开放	-460.58
杭州铂郡阁项目	68,000	2,000	27,502.26	完成首期开盘区域桩基工程	-152.89
合计	891,170.84	67,301	717,352.33	--	--
临时公告披露的指定网站查询索引(如有)	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)				

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况：亏损

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期		增减变动(%)		
累计净利润的预计数(万元)	-25,000,000	--	-20,000,000	11,102,819.14	下降	-325.17%	--	-280.13%
基本每股收益(元/股)	-0.0397	--	-0.0317	0.0176	下降	-325.37%	--	-280.3%
业绩预告的说明	2014 年 1-3 月南京、南通、泰州等子公司项目基本已销售完毕,仅剩尾盘在售;新增杭州莱茵德、莱茵和枫潭等子公司的销售一季度未达到项目竣工交付日期,上述项目预计在 2014 年度报告期间进行交房结转。							

八、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

九、公司未来发展的展望

（一）所处行业发展趋势和竞争格局

十八届三中全会已对全面深化改革开放、推动体制机制创新做出整体部署，预计未来几年中中国经济将继续保持在合理的区间运行，中央政府将着力深化改革开放、推动结构调整和转型升级，与房地产市场有关的土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步确立。城市化进程仍是我国房地产行业发展的根本驱动力。政府统筹推进城镇化和新农村建设，促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥城市对农村的辐射带动作用。

在此背景下，行业竞争加剧是市场的必然趋势，随着行业集中度的提升，房地产行业正在进行转型升级。房地产开发企业将更加重视品质、重视品牌。作为中小房企更应该苦练内功，结合自身实际，生产提供迎合市场需求的产品与服务。

公司主营业务房地产开发业务深受国家宏观调控的影响之下，公司开始逐步涉足非房地产行业的投资，力求通过培育新业务来确保公司的可持续发展能力。

（二）公司发展战略

1、房地产经营业务

目前公司主要项目位于杭州等调控较为严格的长三角二三线城市，因此公司房地产业务的开展除了需要面对严峻的房地产调控之外，还处于去库存化、去杠杆的压力下，故2014年开始公司对房地产经营业务的目标为稳步发展房地产的节奏，加快开发和销售力度，以节约和减少管理费用与财务成本。同时在未来的房地产经营中，公司将适当调整产品结构，尝试开发既能避开传统住宅产业、传统商业地产的天花板，又能避免与大型开发商在传统住宅领域正面交锋的文化地产业务。

2、继续推进天然气业务

公司控股子公司浙江洛克能源有限公司为一家具有危险化学品经营许可的能源类公司，主要经营业务为天然气贸易、加气站建设及杜瓦瓶分销业务。目前洛克能源公司首个LNG加气站正在建设过程中。公司将力求通过培育天然气业务来拓展新的利润增长点，确保公司长期稳定的发展。

（三）经营计划

控制房地产开发节奏，加快销售存量房产，加大回笼力度，是公司2014年工作的核心。同时公司将积极拓展文化地产类项目，力争在2014年有所突破；公司还将进一步加大对天然气领域的投资，力争在2014年为上市公司创造绩效。公司已于2013年下半年全面启动非公开发行股票项目，并于2013年11月份召开股东大会审议通过非公开发行股票事宜，募集资金将投入到杭州两个项目的开发建设，目前正等待证监会核准。公司将全力推进非公开发行工作，争取在2014年完成。

（四）可能面对的风险

1、宏观经济及政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关,而且作为典型的资源依赖型行业,受政府宏观政策与行业政策影响较大。近年国家陆续出台了“国十一条”、“新国十条”、“新国八条”、“新国五条”等政策法规,利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求,以引导和促进房地产行业持续稳定健康发展。

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。公司将加强成本控制、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,有针对性的开发项目及市场,以应对激烈的市场竞争。

3、财务风险

随着宏观经济和物价指数的筑底回升,货币政策存在微调的空间,房地产开发贷款政策也存在一定的变数。公司将加快销售回款,合理安排融资计划,加强资金管理,确保资金链安全。

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

1、本报告期新增纳入合并财务报表范围的子公司

为开发“余政挂出(2013)7号”地块,本公司全资子公司上海勤飞置业有限公司于2013年4月投资设立杭州枫郡置业有限公司,注册资本5,000万元,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。

为遵循公司适度多元化发展的战略方向,进一步优化公司的产业结构,本公司于2013年5月投资设立全资子公司浙江莱茵达新能源发展有限公司(以下简称“新能源发展”),注册资本5,580万元,由本公司全部认缴,截至本报告期末,新能源发展实收资本1,116万元,公司尚有4,464万元资本增资承诺。根据新能源发展章程规定,本公司在新能源发展董事会占有多数表决权,能够决定新能源发展的财务和经营政策,本报告期将其纳入合并报表范围。

2、本报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

因本公司原控股子公司杭州恒建房地产开发有限公司(以下简称“杭州恒建”)所开发的“都市春天”项目已经开发完成,2013年6月杭州恒建已经杭州市工商行政管理局萧山分局核准注销,故本报告期杭州恒建不再纳入合并范围。

2013年6月，本公司以14,160万元价格向原控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司（以下简称“枫潭置业”）原股东上海爱建信托投资有限责任公司购买其持有的剩余50%股权，本次股权收购后，枫潭置业为公司全资子公司。

根据新的公司章程规定，本公司在枫潭置业董事会占有多数表决权，能够继续决定枫潭置业的财务和经营政策，故本报告期将枫潭置业继续纳入合并报表范围中。

2013年4月，根据本公司控股子公司杭州莱德房地产开发有限公司（以下简称“杭州莱德”）股东会决议，股东南京莱茵达置业有限公司（以下简称“南京莱茵达”，系本公司全资子公司）、浙江省二轻房地产开发有限公司对杭州莱德进行减资，减资后杭州莱德注册资本变更为5,000万元，其中：南京莱茵达出资为2,550万元，占注册资本的51%；浙江省二轻房地产开发有限公司出资为2,450万元，占注册资本的49%。

根据杭州莱德章程修正案规定，本公司全资子公司南京莱茵达在杭州莱德董事会占有多数表决权，能够继续决定杭州莱德的财务和经营政策，故本报告期将杭州莱德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

适用 不适用

1.根据中国证监会《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）的要求，为进一步明确和细化公司的利润分配政策，公司对公司《章程》第一百五十三条进行修订，该修订已通过公司第七届董事会第八次会议、2012年度股东大会审议通过，决策程序透明，符合相关要求的规定，详情请分别参见于2012年9月1日及2013年4月18日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上刊登的《第七届董事会第八次会议决议公告》、《2012年度股东大会决议公告》。

2.现行公司《章程》第一百五十三条明确规定了利润分配的原则、利润分配的形式、现金分配的比例、股票股利分配的条件、利润分配的决策程序和机制等，公司一直严格按照公司《章程》的规定实施利润分配政策，强化保护股东特别是中小股东利益的意识，满足股东的合理投资回报和公司长远发展的要求。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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

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（%）
2013	0	67,507,643.05	0
2012	0	62,895,594.71	0
2011	0	61,624,202.08	0

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（%）
2013 年	0.00	67,507,643.05	0%
2012 年	0.00	62,895,594.71	0%
2011 年	0.00	61,624,202.08	0%

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
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，同时保证公司新项目的顺利运行，加快新项目投资进度，增强公司在日益激烈的市场竞争环境下持续稳定发展能力。经第七届董事会第三十七次会议通过，2013 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及天然气资源用于未来发展。

十四、社会责任情况

报告期内，公司治理规范，全年无重大安全及质量责任事故，全年无重大环保问题。

在未来的经营实践中，公司将进一步推动和完善社会责任工作的科学管理，把满足股东、客户、员工、社会和环境的需要作为企业的自觉行为，为股东创造更大的价值，为客户提供舒适宜居产品，为员工营造全面的发展平台，为社会发展承担起更大的责任。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

□ 是 √ 否 □ 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

□ 是 √ 否 □ 不适用

报告期内是否被行政处罚

□ 是 √ 否 □ 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
2013年02月21日	杭州	实地调研	机构	广发证券股份有限公司	公司经营情况及发展战略
2013年02月25日	杭州	实地调研	机构	金鹰基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2013年02月26日	杭州	实地调研	机构	中信建投证券有限责任公司	公司经营情况及发展战略
2013年02月26日	杭州	实地调研	机构	湘财证券有限责任公司	公司经营情况及发展战略
2013年02月26日	杭州	实地调研	机构	富国基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2013年02月26日	杭州	实地调研	机构	交银施罗德基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2013年05月12日	杭州	实地调研	机构	宏源证券股份有限公司	公司经营情况及发展战略
2013年05月12日	杭州	实地调研	机构	湘财证券有限责任公司	公司经营情况及发展战略
2013年05月12日	杭州	实地调研	机构	财通证券有限责任公司	公司经营情况及发展战略
2013年07月02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
2013年08月09日	杭州	其他	个人	个人	公司 2013 年半年报
2013年08月16日	杭州	其他	个人	个人	公司 2013 年半年报
2013年10月24日	杭州	实地调研	机构	天弘基金管理有限公司	公司发展战略及公司经营

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、资产交易事项

四、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	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
杭州莱骏投资管理有限公司	同一控制	租赁	承租莱茵达大厦 20、21 楼	市场定价	2,593,914.61	2,593,914.61	100%	电汇	2,593,914.61	2013 年 03 月 28 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
合计				--	--	2,593,914.61	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
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(本报告期内,莱茵达集团已将莱茵达大厦作价出资投入杭州莱骏投资管理有限公司)。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,控股集团全资子公司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				公司与杭州莱骏投资管理有限公司仅是租赁关系,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							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履				无							

行情情况（如有）	
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	公司按市场价承租，不存在差异。

2、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）
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	3,430.00	4,594.35
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营公司	应收关联方债权	项目股东投入	否	1,782.54	-1,618.50	164.04
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	-3.76	46.38
杭州莱骏投资管理有限公司	受同一方控制	应收关联方债权	租赁水电押金	否	-	1.72	1.72
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业少数股东	应收关联方债权	往来资金	否	-	7,612.50	7,612.50
浙江省二轻房地产开发有限公司	子公司少数股东	应付关联方债务	往来资金	否	-11,570.00	13,350.00	1,780.00
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	7,370.15	-7,370.15	-
浙江二轻广杰工贸有限公司	与子公司少数股东受同一方控制	应付关联方债务	往来资金	否	-	12,530.00	12,530.00
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		控股股东的财务资助与本期已经全部偿还；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。					

3、其他重大关联交易

(1)、关联委托贷款情况

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2013年12月31日提供的委托贷款本金为人民币70,000,000.00元。

(2)、商标使用许可合同

公司及子公司经莱茵达控股集团许可无偿使用其持有的第4139697、4139705、4139747、4139750、4139754 号五项商标，《商标使用许可合同》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。此外，根据莱茵达控股集团与公司签署的相关《商标使用许可合同》，莱茵达控股集团许可公司及其下属公司无偿使用其持有的第1559968、1511887、4139700、4139749号商标。莱茵达控股集团已就许可公司使用该等商标向国家工商行政管理总局商标局提交备案申请，许可期限至该等商标有效期届满之日。

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
《关于向子公司提供委托贷款的公告》、《关于关联交易事项的公告》	2012年05月18日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
	2013年03月28日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

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）
杭州中尚蓝达置业有限公司	2012年04月13日	15,000	2012年04月25日	12,500	连带责任保证	9个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			20,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				12,500
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）
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	2013年03月28日		2013年05月14日	30,000	连带责任保证	18个月	否	是
杭州莱骏置业有限公司	2013年03月28日		2012年03月23日	8,000	连带责任保证	27个月	否	是
杭州莱茵达枫凯置	2013年03		2013年08月	35,800	连带责任保	33个月	否	是

业有限公司	月 28 日		15 日		证			
扬州莱茵达置业有限公司	2013 年 03 月 28 日		2012 年 09 月 25 日	1,200	连带责任保证	24 个月	否	是
扬州莱茵西湖置业有限公司	2013 年 03 月 28 日		2012 年 11 月 30 日	8,000	连带责任保证	19 个月	否	是
扬州莱茵西湖置业有限公司	2013 年 03 月 28 日		2013 年 12 月 27 日	1,500	连带责任保证	24 个月	否	是
泰州莱茵达置业有限公司	2013 年 03 月 28 日		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	2013 年 03 月 28 日		2013 年 08 月 01 日	3,000	连带责任保证	6 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2013 年 03 月 28 日		2013 年 09 月 03 日	5,000	连带责任保证	11 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2013 年 03 月 28 日		2013 年 02 月 21 日	5,000	连带责任保证	12 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2013 年 03 月 28 日		2013 年 04 月 03 日	3,000	连带责任保证	10 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司			2013 年 03 月 18 日	3,000	连带责任保证	9 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司			2013 年 06 月 17 日	12,441.66	连带责任保证	38 个月	否	是
杭州枫郡置业有限公司			2013 年 11 月 21 日	26,000	连带责任保证	36 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司			2013 年 11 月 18 日	1,000	连带责任保证	6 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司			2013 年 09 月 23 日	1,500	连带责任保证	6 个月	是	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			320,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				128,800
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			142,300	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				159,441.66
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)			340,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				128,800
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			142,300	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				171,941.66
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				192.02%				
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）	161,241.66
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	10,700
上述三项担保金额合计（C+D+E）	171,941.66
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

六、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	莱茵达控股集团	持有的莱茵置业非流通股股份自获得上市流通权之日起,在三十六个月内不上市交易或转让。	2006年04月19日	2006年4月19日至2009年4月19日	至2009年4月19日,持有的公司限售股份由中国证券登记结算公司深圳分公司锁定,限售期内未上市交易,该限售股份也未发生转让。该项承诺事项已履行完毕。
	南京蓝本新型建材有限责	持有的莱茵置业非流通股股份自获得上市流通权之日起,在三十六个月内不上市交易或转让。	2006年04月19日	2006年4月19日至2009年4月19日	至2009年4月19日,持有的公司限售股份由中国证券登记结算公司深圳分公司锁定,限售期内未上市交易,该限售股份也未发生转让。该项承诺事项已履行完毕。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	莱茵达控股集团	本次向特定对象发行股份完成后,莱茵达控股集团持有的全部	2007年12月25日	2007年12月25日至2010年12月25日	至2010年12月25日,持有的公司限售股份由中国证券登记结算公司深

		162,966,575 股股份自新增股份之股权登记完成之日起 36 个月内不予转让。			圳分公司锁定，限售期内未上市交易，该限售股份也未发生转让。该项承诺事项已履行完毕。
	莱茵达控股集团及高继胜先生	避免同业竞争承诺函	2007 年 07 月 11 日	长期有效	截至目前，承诺人均严格履行上述承诺。
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	莱茵达控股集团	不参与本次非公开发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。	2013 年 09 月 18 日	2013 年非公开发行股票期间	截至目前，承诺人严格履行上述承诺。
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

七、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（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	85
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴宇 张立志 李忠刚

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

1. 本年度，公司聘请华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，支付报酬为25万元。
2. 本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请西南证券股份有限公司为财务顾问，期间共支付财务顾问费 100 万元。

八、处罚及整改情况

无

九、其他重大事项的说明

无

十、公司子公司重要事项

无

十一、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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	590,261	0.1%					-74,700	515,561	0.09%
3、其他内资持股	590,261						-74,700	515,561	
其中：境内法人持股	350,111	0.06%						350,111	0.06%
境内自然人持股	240,150	0.04%					-74,700	165,450	0.03%
二、无限售条件股份	629,678,889	99.9%					74,700	629,753,589	99.91%
1、人民币普通股	629,678,889	99.9%					74,700	629,753,589	99.91%
三、股份总数	630,269,150	100%						630,269,150	100%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内，公司副总经理徐逸波先生，副总经理楼晓英女士辞去了副总经理职务。徐逸波先生持有50,000股公司股票，楼晓英女士持有49,600股公司股票，其中属于高管限售股的分别为37,500股和37,200股，在其离职后六个月该部分股票解除了限售，合计为74,700股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

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

报告期末股东总数	28,149		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	24,464				
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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			315,564,765	质押	315,125,000
高靖娜	境内自然人	15.87%	100,000,000			100,000,000	质押	100,000,000
上海国际信托有限公司-T-0301	其他	1.59%	10,000,000			10,000,000		
齐鲁证券有限公司约定购回专用账户	境内非国有法人	0.54%	3,396,200	3,396,200		3,396,200		
暨明良	境内自然人	0.44%	2,804,530	2,804,530		2,804,530		
中国建设银行一诺安主题精选股票型证券投资基金	其他	0.38%	2,425,689	2,425,689		2,425,689		
徐美琴	境内自然人	0.33%	2,062,310	949,600		2,062,310		
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	0.29%	1,851,300			1,851,300		
戚春芳	境内自然人	0.29%	1,830,448	134,114		1,830,448		
张国珠	境内自然人	0.27%	1,695,640			1,695,640		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
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	报告期末持有无限售条件股份数量	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
齐鲁证券有限公司约定购回专用账户	3,396,200	人民币普通股	3,396,200
暨明良	2,804,530	人民币普通股	2,804,530
中国建设银行一诺安主题精选股票型证券投资基金	2,425,689	人民币普通股	2,425,689
徐美琴	2,062,310	人民币普通股	2,062,310
北京首开天鸿集团有限公司	1,851,300	人民币普通股	1,851,300
戚春芳	1,830,448	人民币普通股	1,830,448
张国珠	1,695,640	人民币普通股	1,695,640
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。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

报告期内，公司股东珠海蓝琴科技投资有限公司与齐鲁证券进行了约定式回购交易，质押股份数量：3,396,200股，占公司总股本：0.54%，截止报告期末，珠海蓝琴科技投资有限公司尚持有公司股份53股，占公司总股本的0.00%。

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	10000万元	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), 停车服务
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				

控股股东报告期内变更

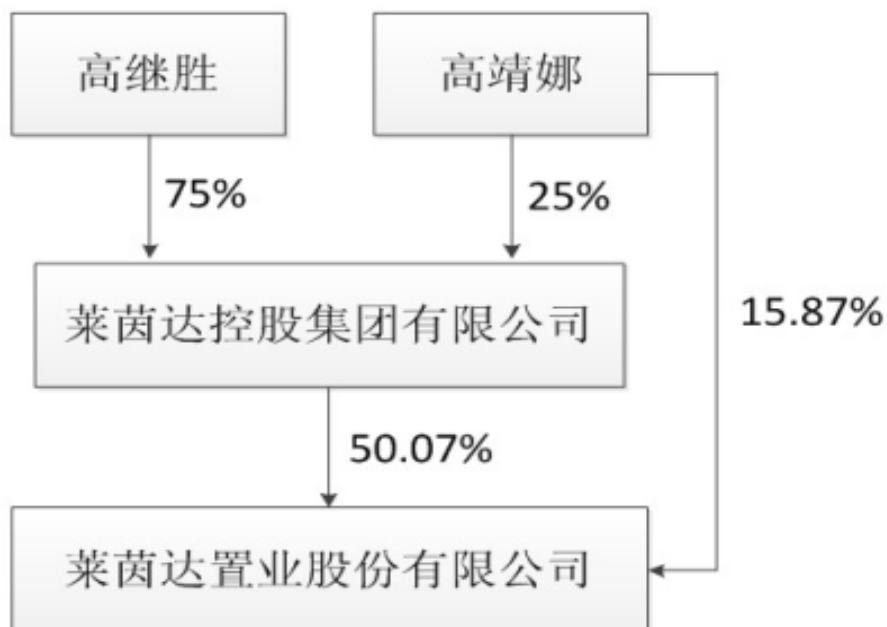
□ 适用 √ 不适用

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、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	

实际控制人报告期内变更

□ 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

无

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	62	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	42	2012年05月08日	2015年05月08日	120,600	0	0	120,600
黄国梁	董事	现任	男	44	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
高建平	董事	现任	男	56	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
酆琦	董事	现任	女	38	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	59	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	50	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	48	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
丁士威	监事会召集人	现任	男	41	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
胡安宏	监事	现任	男	46	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
周小霞	监事	现任	女	38	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	53	2012年05月08日	2015年05月08日	100,000	0	0	100,000
王银海	副总经理	现任	男	41	2014年01月17日	2015年05月08日	0	0	0	0
徐超	董事会秘书	现任	男	32	2012年05月08日	2015年05月08日	0	0	0	0
蒋威风	副董事长	离任	男	42	2012年05月08日	2013年09月11日	0	0	0	0

徐逸波	副总经理	离任	男	46	2012年05月08日	2013年04月17日	50,000		50,000	0
楼晓英	副总经理	离任	女	54	2012年05月08日	2013年04月17日	49,600		49,600	0
合计	--	--	--	--	--	--	320,200	0	99,600	220,600

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。

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。现任本公司董事、总经理，杭州市西湖区政协委员。

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执行总裁。

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。

郦琦，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。

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。现任浙江财经大学校长助理、东方学院院长，浙江省会计学会副秘书长。

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。

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。

周小霞，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。

王银海，男，1973年10月出生，大学文化。曾担任南京莱茵达置业有限公司工程部经理，莱茵达置业股份有限公司成本部副经理、运营总监，扬州莱茵达置业有限公司总经理，现担任莱茵达置业股份有限公司副总经理，杭州莱茵达枫凯置业有限公司总经理，杭州枫郡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			是
黄国梁	莱茵达控股集团有限公司	执行总裁			是
高建平	莱茵达控股集团有限公司	副总裁			是
郦琦	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
黄董良	浙江财经大学	校长助理、东方学院院长			是
朱仁华	浙商传媒有限公司	出版人/董事长			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219.59万元。

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

单位：万元

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	62	现任	40.05	37.9	77.95
陶椿	董事、总经理	女	42	现任	40.15		40.15
黄国梁	董事	男	44	现任		33.6	33.6
高建平	董事	男	56	现任		32.6	32.6
郦琦	董事	女	38	现任		23.6	23.6
黄董良	独立董事	男	59	现任	8		8
朱仁华	独立董事	男	50	现任	8		8
童祥	独立董事	男	48	现任	8		8
丁士威	监事会召集人	男	41	现任			
胡安宏	监事	男	46	现任		22.8	22.8
周小霞	监事	女	38	现任	26.6		26.6
许忠平	副总经理、财务总监	男	53	现任	32.28		32.28

王银海	副总经理	男	41	现任	30.01		30.01
徐超	董事会秘书	男	32	现任	20.1		20.1
蒋威风	副董事长	男	42	离任			
徐逸波	副总经理	男	46	离任			
楼晓英	副总经理	女	54	离任	6.4		6.4
合计	--	--	--	--	219.59	150.5	370.09

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、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王银海	副总经理	聘任	2014年01月16日	新任
蒋威风	副董事长	离任	2013年09月11日	个人原因
徐逸波	副总经理	离任	2013年04月17日	工作调动
楼晓英	副总经理	离任	2013年04月17日	个人原因

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，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员无变动情况。

六、公司员工情况

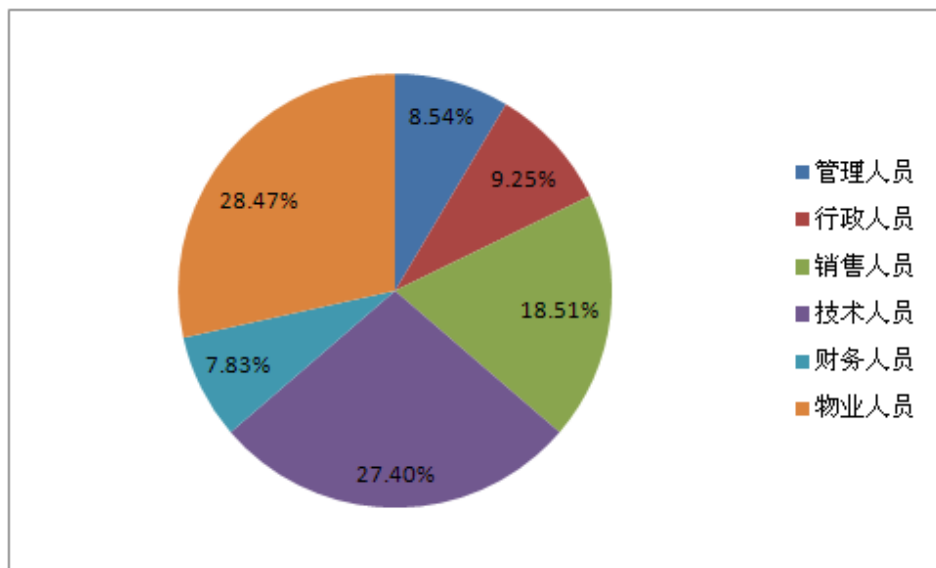
（一）在职员工数量

截止2013年12月31日，公司共有在册员工281人。专业构成及受教育程度情况如下：

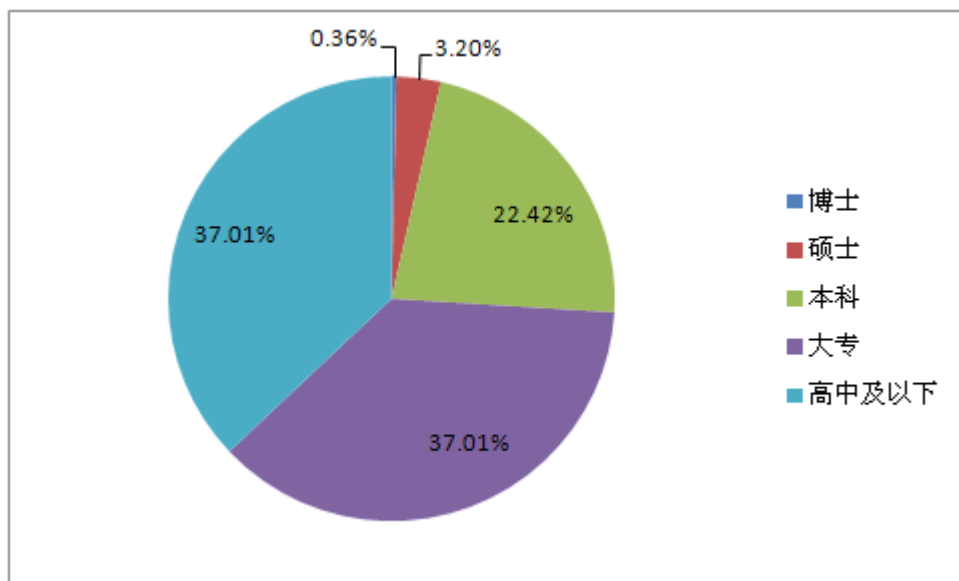
专业划分	管理人员	行政人员	销售人员	技术人员	财务人员	物业人员
人数	24	26	52	77	22	80
占比	8.54%	9.25%	18.51%	27.4%	7.83%	28.47%

教育程度	博士	硕士	本科	大专	高中及以下
人数	1	9	63	104	104
占比	0.36%	3.2%	22.42%	37.01%	37.01%

专业划分



教育程度



（二）员工薪酬政策

明确薪酬分配的导向和分配规则，吸引优秀人才，留住关键员工，提高公司的竞争力和工作效率，并分享公司发展所带来的收益，公司薪酬水平保持在具有相对市场竞争力的水平上，公司内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理，根据员工的贡献度决定员工的薪酬，切实有效地优化落实公司薪酬激励体系。

（三）培训计划

公司十分注重人才培养，旨在建设与发展相匹配的优秀团队，建立了员工培训和再教育机制，制定并实施与公司业务相关的培训计划。公司对员工培训进行考核，建立了员工培训档案，员工的培训评价结果由人力资源部记录备案，并作为年终绩效考核及岗位或职务调整的依据。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，建立了较为完善的公司法人治理结构和企业管理制度。公司治理的实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司规范性文件的要求。不断建立和完善法人治理结构，规范公司运作，保证公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确，并确保信息披露真实、准确、完整、公平、及时，切实维护公司广大股东的合法权益。截止报告期末，公司的治理状况具体如下：

1. 股东与股东大会：根据《公司章程》规定，公司股东按其持有的股份享有权利并承担相应义务。报告期内，公司召开1次年度股东大会和1次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》和《莱茵达置业股份有限公司股东大会议事规则》的相关规定，规范的召集、召开股东大会，并聘请律师进行现场见证；平等对待所有的股东特别是中小股东能行使权利，充分行使自己的合法权益，不存在损害中小股东利益的情形。

2. 董事与董事会：报告期内，公司共召开16次董事会，公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，确保公司科学决策。公司内部董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、勤勉地履行职责，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的战略与发展委员会、审计、提名与薪酬、战略与投资等四个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。

3. 监事与监事会：报告期内，公司共召开4次监事会，公司监事会严格按照《公司章程》、《莱茵达置业股份有限公司监事会议事规则》的规定，认真履行规定的职责，对公司董事会的规范运作、公司财务制度和经营情况、公司董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4. 控股股东与上市公司：公司在业务、人员、资产、机构和财务方面与控股股东完全分开，公司自主经营、自负盈亏。公司控股股东严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定行使股东权利，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。没有超越股东大会直接或间接干预公司生产经营和重大决策的情况。截止本报告期末，公司未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

5. 总经理与经营领导班子：报告期内，公司经营领导班子定期召开总经理办公会议，切实按照《公司章程》的规定履行职责，严格执行董事会决议。公司经营领导班子在日常经营过程中，规范运作，诚信经营，不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

6. 信息披露与透明度：报告期内，公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《莱茵达置业股份有限公司信息披露管理制度》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。报告期内，公司严格按照《信息披露管理制度》的规定，定期报告等重大披露事项的内幕信息知情人进行了登记备案，并进行事前提醒，杜绝了相关内幕

知情人利用内幕信息进行交易的行为发生。报告期内，未发生任何泄露内幕信息、内幕交易等违法违规行为。

公司治理是一项长期的系统工作，公司将一如既往根据有关规定及时完善公司制度建设，持续提高公司治理水平和规范运作意识，促进公司持续、健康、稳定发展。

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

公司内幕信息知情人登记管理情况。自制度制订以来，得到了切实执行。公司于 2012 年 4 月 5 日经第六届董事会第四十五次议审议通过了《莱茵达置业股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度（修订版）》的议案，详见巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。

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
2012 年年度股东大会	2013 年 04 月 17 日	《2012 年年度董事会工作报告》、《2012 年年度监事会工作报告》、《2012 年年度财务决算报告》、《2012 年度报告》及《2012 年度报告摘要》、《公司 2012 年年度利润分配预案》、《关于公司续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》、《关于关联交易事项的议案》、《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》、《关于公司<未来三年（2012-2014 年）股东回报规划>的议案》、《关于修订<公司章程>的议案》	全部议案审议通过	2013 年 04 月 18 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 11 月 25 日	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案（修订）》、《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案（修订）》、《关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性分析的议案》、《关于与莱茵达控股集团有限公司签署附条件生效的<资产认购股份协议>的议案》、《关于本次非公开发行股票涉及重大关联交易的议案（修订）》、《关于莱茵达控股集团有限公司认购本次非公开发行股票的相关资产审计评估结果的议案》、《关于对评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等事项发表意见的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案》、《关于修订<募集资金专项存储及使用管理制度>的议案》、《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》	全部议案审议通过	2013 年 11 月 26 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

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	16	3	13	0	0	否
朱仁华	16	3	13	0	0	否
童祥	16	3	13	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						1

连续两次未亲自出席董事会的说明

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

无。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会审计委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：在公司 2013 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。审计委员会认为公司 2013 年年度报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，年度报告公允地反映了公司的经营、财务状况。委员会认为公司的外部审计机构华普天健会计师事务所能较好地履行其审计责任，建议公司继续续聘华普天健会计师事务所为公司 2013 年度财务审计机构。

公司薪酬与考核委员会切实履行职责，主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核，制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，并指导董事会完善公司薪酬体系。报告期内，公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责。经审核，2013 年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，同意公司在年度报告中披露对其支付的薪酬。

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房地产业务，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。报告期内，公司修订了《募集资金专项存储及使用管理制度》，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

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、内部控制评价报告

内部控制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	
根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014年03月28日

内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
----------------	---

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
2013 年度，公司已聘请华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行内部控制审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，详见《莱茵达置业股份有限公司 2013 年内部控制审计报告》。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

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 否

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 否

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》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定，进一步加强了公司对年报等定期报告信息披露的管理，提高年报等定期报告披露质量，提升公司透明度。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。报告期内，公司年报信息披露未发生重大差错、重大遗漏信息补充等情况。

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	2014 年 03 月 27 日
审计机构名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	会审字[2014]1241 号
注册会计师姓名	吴宇 张立志 李忠刚

审计报告正文

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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 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。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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 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	505,932,361.35	541,012,744.61
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,620,000.00	10,000,000.00
应收账款	12,843,349.53	2,790,499.20
预付款项	19,623,567.48	24,086,351.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	6,300,000.00	7,004,291.67
应收股利		
其他应收款	333,503,841.83	192,222,583.75
买入返售金融资产		
存货	4,810,194,122.18	4,583,067,610.91
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	70,000,000.00	30,000,000.00
流动资产合计	5,760,017,242.37	5,390,184,081.26
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	130,663,504.67	36,115,087.66
投资性房地产		
固定资产	254,016,528.26	261,233,241.12

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	192,163.82	577,123.50
开发支出		
商誉	28,590,942.75	28,590,942.75
长期待摊费用	228,640.51	1,103,378.96
递延所得税资产	90,088,486.18	72,076,916.73
其他非流动资产		88,000,000.00
非流动资产合计	503,780,266.19	487,696,690.72
资产总计	6,263,797,508.56	5,877,880,771.98
流动负债：		
短期借款	265,000,000.00	494,800,000.00
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	142,000,000.00	40,000,000.00
应付账款	245,834,673.81	179,488,669.49
预收款项	2,735,712,127.87	2,341,599,478.26
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	137,088.04	215,584.06
应交税费	-112,830,989.42	-151,771,323.04
应付利息	1,335,616.44	26,756,428.36
应付股利	7,936,694.76	9,936,694.76
其他应付款	571,321,628.95	395,317,111.41
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	622,000,000.00	551,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	4,478,446,840.45	3,887,342,643.30
非流动负债：		
长期借款	807,416,560.00	853,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	807,416,560.00	853,000,000.00
负债合计	5,285,863,400.45	4,740,342,643.30
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	22,601,023.54	41,082,570.13
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	60,866,088.99	63,179,678.61
一般风险准备		
未分配利润	181,720,511.95	135,035,175.51
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	895,456,774.48	869,566,574.25
少数股东权益	82,477,333.63	267,971,554.43
所有者权益（或股东权益）合计	977,934,108.11	1,137,538,128.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,263,797,508.56	5,877,880,771.98

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：刘阳芝

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	28,171,199.94	5,612,445.93

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	17,174.00	276,255.00
应收利息	6,300,000.00	6,272,000.00
应收股利		
其他应收款	516,552,231.08	830,517,268.08
存货	3,150,000.00	3,150,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	70,000,000.00	30,000,000.00
流动资产合计	624,784,724.05	876,422,088.04
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	912,686,956.85	716,324,049.66
投资性房地产		
固定资产	199,421,240.55	204,677,964.64
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	183,295.42	560,847.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	15,000,000.00	88,000,000.00
非流动资产合计	1,127,291,492.82	1,009,562,861.46
资产总计	1,752,076,216.87	1,885,984,949.50
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	2,890,048.80	4,166,461.64
应付利息		5,039,990.00
应付股利	2,436,694.76	2,436,694.76
其他应付款	806,230,112.89	915,718,740.04
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	811,556,856.45	927,361,886.44
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	811,556,856.45	927,361,886.44
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	62,260,714.40
一般风险准备		
未分配利润	216,727,248.51	234,830,951.15
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	940,519,360.42	958,623,063.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,752,076,216.87	1,885,984,949.50

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：刘阳芝

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	2,095,233,455.50	1,175,660,214.06
其中：营业收入	2,095,233,455.50	1,175,660,214.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,033,980,814.79	1,158,703,760.64
其中：营业成本	1,690,514,444.79	920,420,335.30
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	168,399,161.36	112,803,211.18
销售费用	49,252,456.93	43,194,152.85
管理费用	65,774,570.00	63,026,983.09
财务费用	52,466,787.92	15,297,045.85
资产减值损失	7,573,393.79	3,962,032.37
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）	34,892,582.74	38,802,330.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	29,973,967.87	33,756,666.80
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	96,145,223.45	55,758,783.81
加：营业外收入	5,806,512.34	6,416,260.29
减：营业外支出	878,802.55	1,620,939.27
其中：非流动资产处置损	275,279.60	471,367.47

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	101,072,933.24	60,554,104.83
减：所得税费用	40,280,408.60	10,719,539.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	60,792,524.64	49,834,565.51
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	67,507,643.05	62,895,594.71
少数股东损益	-6,715,118.41	-13,061,029.20
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.11	0.1
（二）稀释每股收益	0.11	0.1
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	60,792,524.64	49,834,565.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	67,507,643.05	62,895,594.71
归属于少数股东的综合收益总额	-6,715,118.41	-13,061,029.20

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：刘阳芝

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	0.00	100,000.00
减：营业成本	0.00	102,092.03
营业税金及附加	0.00	2,800.00
销售费用		
管理费用	26,300,660.77	27,255,778.01
财务费用	15,372,128.47	-2,734,042.04
资产减值损失	4,488,746.99	566,011.78
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）	28,311,019.19	259,747,489.11
其中：对联营企业和合营企	25,348,696.48	28,487,631.61

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,850,517.04	234,654,849.33
加：营业外收入		
减：营业外支出	27,000.00	384,438.74
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）	-17,877,517.04	234,270,410.59
减：所得税费用	226,185.60	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-18,103,702.64	234,270,410.59
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-18,103,702.64	234,270,410.59

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：刘阳芝

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	2,531,225,705.51	2,835,429,043.33
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	640,491.78	99,119.48
收到其他与经营活动有关的现金	813,246,829.61	576,257,208.27
经营活动现金流入小计	3,345,113,026.90	3,411,785,371.08
购买商品、接受劳务支付的现金	1,444,527,997.53	1,712,168,644.72
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	43,411,382.28	35,787,156.84
支付的各项税费	201,097,566.60	277,905,260.49
支付其他与经营活动有关的现金	900,964,700.20	1,078,414,883.69
经营活动现金流出小计	2,590,001,646.61	3,104,275,945.74
经营活动产生的现金流量净额	755,111,380.29	307,509,425.34
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	1,479,448.53	933,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,212,548.02
收到其他与投资活动有关的现金	10,220,000.00	80,911,671.63
投资活动现金流入小计	11,699,448.53	83,057,219.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,033,795.02	1,447,159.53
投资支付的现金	194,600,000.00	
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
投资活动现金流出小计	196,633,795.02	93,447,159.53
投资活动产生的现金流量净额	-184,934,346.49	-10,389,939.88
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

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		78,000,000.00
取得借款收到的现金	1,576,000,000.00	1,551,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	80,000,000.00	75,050,000.00
筹资活动现金流入小计	1,656,000,000.00	1,704,350,000.00
偿还债务支付的现金	1,780,383,440.00	1,277,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	319,777,310.39	224,737,769.37
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	168,096,666.67	306,348,750.33
筹资活动现金流出小计	2,268,257,417.06	1,808,086,519.70
筹资活动产生的现金流量净额	-612,257,417.06	-103,736,519.70
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	-42,080,383.26	193,382,965.76
加：期初现金及现金等价物余额	461,012,744.61	267,629,778.85
六、期末现金及现金等价物余额	418,932,361.35	461,012,744.61

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：刘阳芝

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
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,343,689,653.17	1,752,112,885.09
经营活动现金流入小计	2,343,689,653.17	1,752,212,885.09
购买商品、接受劳务支付的现金	2,835.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	9,260,477.21	8,506,318.58
支付的各项税费	2,815,243.78	1,475,980.34
支付其他与经营活动有关的现金	2,112,797,092.18	1,843,710,929.44

经营活动现金流出小计	2,124,875,648.17	1,853,693,228.36
经营活动产生的现金流量净额	218,814,005.00	-101,480,343.27
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
收到其他与投资活动有关的现金	10,220,000.00	277,318,595.47
投资活动现金流入小计	10,220,000.00	278,917,143.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	316,733.00	210,021.00
投资支付的现金	184,644,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		29,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		88,000,000.00
投资活动现金流出小计	184,960,733.00	117,210,021.00
投资活动产生的现金流量净额	-174,740,733.00	161,707,122.49
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	21,514,517.99	8,839,826.07
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	21,514,517.99	60,738,993.07
筹资活动产生的现金流量净额	-21,514,517.99	-60,738,993.07
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	22,558,754.01	-512,213.85
加：期初现金及现金等价物余额	5,612,445.93	6,124,659.78
六、期末现金及现金等价物余额	28,171,199.94	5,612,445.93

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：刘阳芝

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	41,082,570.13			63,179,678.61		135,035,175.51		267,971,554.43	1,137,538,128.68
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	41,082,570.13			63,179,678.61		135,035,175.51		267,971,554.43	1,137,538,128.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-18,481,546.59			-2,313,589.62		46,685,336.44		-185,494,220.80	-159,604,020.57
（一）净利润							67,507,643.05		-6,715,118.41	60,792,524.64
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							67,507,643.05		-6,715,118.41	60,792,524.64
（三）所有者投入和减少资本		-18,481,546.59			-2,313,589.62		-20,822,306.61		-178,779,102.39	-220,396,545.21
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		-18,481,546.59			-2,313,589.62		-20,822,306.61		-178,779,102.39	-220,396,545.21
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
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	22,601,023.54			60,866,088.99		181,720,511.95		82,477,333.63	977,934,108.11

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	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：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

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：刘阳芝

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	630,269,15 0.00	31,262,247 .51			62,260,714 .40		234,830,95 1.15	958,623,06 3.06
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	630,269,15 0.00	31,262,247 .51			62,260,714 .40		234,830,95 1.15	958,623,06 3.06
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）							-18,103,70 2.64	-18,103,70 2.64
（一）净利润							-18,103,70 2.64	-18,103,70 2.64
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-18,103,70 2.64	-18,103,70 2.64
（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								
1. 提取盈余公积								
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	630,269,15	31,262,247			62,260,714		216,727,24	940,519,36

	0.00	.51			.40		8.51	0.42
--	------	-----	--	--	-----	--	------	------

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	630,269,15 0.00	31,262,247 .51			38,833,673 .34		23,987,581 .62	724,352,65 2.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	630,269,15 0.00	31,262,247 .51			38,833,673 .34		23,987,581 .62	724,352,65 2.47
三、本期增减变动金额（减少以 “－”号填列）					23,427,041 .06		210,843,36 9.53	234,270,41 0.59
（一）净利润							234,270,41 0.59	234,270,41 0.59
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							234,270,41 0.59	234,270,41 0.59
（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		-23,427,04 1.06	
1. 提取盈余公积					23,427,041 .06		-23,427,04 1.06	
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

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：刘阳芝

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2013年12月31日的财务状况、2013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、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

(1) “一揽子交易”的判断原则

本公司在分步处置对子公司的投资至丧失控制权过程中各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明本公司将多次交易事项作为“一揽子交易”进行会计处理：

- 1、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

1、个别财务报表的会计处理

在个别财务报表中，对于处置的股权，结转与所售股权相对应的长期股权投资，出售所得的价款与出售长期股权投资账面价值之间的差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

2、合并财务报表的会计处理

在合并财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

1、个别财务报表的会计处理

在个别财务报表中，对于处置的股权，结转与所售股权相对应的长期股权投资，出售所得的价款与出售长期股权投资账面价值之间的差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

2、合并财务报表的会计处理

在合并财务报表中，丧失控制权之前的各交易将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益，但该部分留存收益的调整不确认为其他综合收益，在丧失控制权时不转入丧失控制权当期损益。在丧失控制权日，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

7、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

8、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。

9、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：

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

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

(2) 外币财务报表的折算

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：

1、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

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

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

10、金融工具

(1) 金融工具的分类

一、金融资产划分为以下四类：

1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、持有至到期投资

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

3、委托贷款和应收款项

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

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

可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

本公司可供出售金融资产为权益投资工具时，如在公开市场交易的股票，期末公允价值按照资产负债表日的收盘价确定。

二、金融负债在初始确认时划分为以下两类：

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

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法：

- 1、存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；
- 2、金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

- 1、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：

所转移金融资产的账面价值。

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：

终止确认部分的账面价值。

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。

- 2、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

- 1、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。

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

- 3、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。

- 4、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

- 1、存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；
- 2、金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

(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

1、本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- A. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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

- A. 交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；
- B. 持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

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期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%，或者持续下跌时间已达到或超过12个月，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**11、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		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，不计提坏账准备。
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，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

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

(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，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。
坏账准备的计提方法	其他方法

12、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：个别认定法

(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。

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

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

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

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

(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

在领用时采用一次转销法\分次摊销法摊销。

包装物

摊销方法：

无

13、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①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益；B.同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益；C.非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。E.通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。①采用成本法核

算的长期投资，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，在计算投资损益时按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，在此基础上再抵销本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有或应分担计算归属于本公司的部分，确认投资损益并调整长期股权投资账面价值。如果本公司取得投资时被投资单位有关资产、负债的公允价值与其账面价值不同的，后续计量计算归属于投资企业应享有的净利润或应承担的净亏损时，应考虑被投资单位计提的折旧额、摊销额以及资产减值准备金额等进行调整。以上调整均考虑重要性原则，在符合下列条件之一的，本公司按被投资单位的账面净利润为基础，经调整未实现内部交易损益后，计算确认投资损益。A.无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。B.投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。C.其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照准则中规定的原则对被投资单位的净损益进行调整的。③在权益法下长期股权投资的账面价值减记至零的情况下，如果仍有未确认的投资损失，应以其他长期权益的账面价值为基础继续确认。如果在投资合同或协议中约定将履行其他额外的损失补偿义务，还按《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定确认预计将承担的损失金额。④按照权益法核算的长期股权投资，投资企业自被投资单位取得的现金股利或利润，抵减长期股权投资的账面价值。自被投资单位取得的现金股利或利润超过已确认损益调整的部分视同投资成本的收回，冲减长期股权投资的成本。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：A.任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；B.涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；C.各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中，或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长限制情况下经营时，通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制，合营各方仍按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。②存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有重大影响：A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。B.参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。C.与被投资单位之间发生重要交易。D.向被投资单位派出管理人员。E.向被投资单位提供关键技术资料。

(4) 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。

14、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：

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

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

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

确认条件：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。②该固定资产的成本能够可靠地计量。固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 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如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	20-50	10%	4.5-1.8

机器设备	11	10%	8.18
电子设备	5	10%	18
运输设备	9	10%	10
其他设备	3-11	10%	30-8.18

(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：

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

(5) 其他说明

无

16、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：

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

其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

17、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：

1. 资产支出已经发生；
2. 借款费用已经发生；
3. 为使资产达到预定可使用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。

(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达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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

购建或者生产的资产的各部分分别完工，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。

18、生物资产

无

19、油气资产

无

20、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。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命不确定的无形资产,公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果重新复核后仍为不确定的,于在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提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

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

2. 在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

3. 开发阶段的支出同时满足下列条件时确认为无形资产:

- A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- C. 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

无

21、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。

22、附回购条件的资产转让

无

23、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

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

(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。

24、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

25、回购本公司股份

26、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 房地产销售收入开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并达到了销售合同约定的交付条件，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且相关的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。(2) 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：

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

（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：

1. 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认

提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

1. 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

- 1、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。

- 2、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。

27、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。与资产相关的政府补助确认的标准：本公司从政府取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的补助，确认为与资产相关的政府补助。与收益相关的政府补助确认的标准：本公司将从政府取得的各种奖励、定额补贴、财政贴息、拨付的研发经费（不包括购建固定资产）等与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

(2) 会计政策

1、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。

2、政府补助的计量

1. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。
2. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，以名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。
3. 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：
 - A. 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
 - B. 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

28、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

①对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：A. 该项交易不是企业合并；B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：A. 暂时性差异在可预见的未来可能转回；B. 未来很可能获得用来抵扣暂时性

差异的应纳税所得额。C. 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。③于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）确认递延所得税负债的依据

(2)递延所得税负债应按各种应纳税暂时性差异确认，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税负债不予确认：①应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：A.商誉的初始确认；B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

29、经营租赁、融资租赁

（1）经营租赁会计处理

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

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

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

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

（2）融资租赁会计处理

1、本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

2、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

30、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

无

(2) 持有待售资产的会计处理方法

无

31、资产证券化业务

无

32、套期会计

无

33、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

本报告期内，公司无重大会计政策变更、会计估计变更事项。

(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

34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

无

(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

35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

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)	5%
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	50,000,000.00	房地产开发	25,500,000.00	51.00	51%	51%	是	1,263.76		
杭州莱茵达枫潭置业	全资子公司	杭州市	房地产开发	196,000,000.00	房地产开发	196,000,000.00	100.00	100%	100%	是			

有限公司													
杭州莱 骏置业 有限公司	控股子 公司	杭州市	房地产 开发	155,000, 000.00	房地产 开发	79,050, 000.00	51.00	51%	51%	是	6,649.6 0		
杭州莱 茵达枫 凯置业 有限公司	全资子 公司	杭州市	房地产 开发	20,000, 000.00	房地产 开发	20,000, 000.00	100.00	100%	100%	是			
杭州枫 郡置业 有限公司	全资子 公司	杭州市	房地产 开发	50,000, 000.00	房地产 开发	50,000, 000.00	100.00	100%	100%	是			
上海莱 德置业 有限公司	全资子 公司	上海市	房地产 开发	10,000, 000.00	房地产 开发	10,000, 000.00	100.00	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	60,000, 000.00	房地产 开发	60,000, 000.00	100.00	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	50,000, 000.00	房地产 开发	50,000, 000.00	100.00	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	5,000,0 00.00	房产经 纪代理	5,000,0 00.00	100.00	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	80,000, 000.00	商品贸 易	80,000, 000.00	100.00	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	5,000,0 00.00	物业管 理	5,000,0 00.00	100.00	100%	100%	是			
扬州唐 郡名流	全资子 公司	扬州市	餐饮服 务	200,000	餐饮服 务	200,000	100.00	100%	100%	是			

会健身 休闲有 限公司				.00		.00							
贵州莱 茵达矿 业发展 有限公 司	全资子 公司	贵阳市	矿业投 资	10,000, 000.00	矿业投 资	10,000, 000.00	100.00	100%	100%	是			
浙江莱 茵达新 能源发 展有限 公司	全资子 公司	杭州市	新能源 项目的 投资、 开发、 建设与 经营	55,800, 000.00	新能源 项目的 投资、 开发、 建设与 经营	11,160,0 00.00	100.00	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
南京莱 茵达置 业有限 公司	全资子 公司	南京市	房地产 开发	50,000, 000.00	房地产 开发	50,000, 000.00		100%	100%	是			
扬州莱 茵达置	全资子	扬州市	房地产	20,000,	房地产	20,000,		100%	100%	是			

业有限公司	公司		开发	000.00	开发	000.00							
扬州莱茵西湖置业有限公司	全资子公司	扬州市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00		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	20,000,000.00	房地产开发	18,000,000.00		90%	90%	是	334.37		

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	10,000,000.00	房地产开发	10,000,000.00		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	20,000,000.00	股权投资管理及咨询服务	20,000,000.00		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

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

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额
----	-----------	----------------------

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的其他说明

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

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 2 家，原因为

1. 为开发“余政挂出（2013）7号”地块，本公司全资子公司上海勤飞置业有限公司于2013年4月投资设立杭州枫郡置业有限公司，注册资本5,000万元，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. 为遵循公司适度多元化发展的战略方向，进一步优化公司的产业结构，本公司于2013年5月投资设立全资子公司浙江莱茵达新能源发展有限公司（以下简称“新能源发展”），注册资本5,580万元，由本公司全部认缴，截至本报告期末，新能源发展实收资本1,116万元，公司尚有4,464万元资本增资承诺。根据新能源发展章程规定，本公司在新能源发展董事会占有多数表决权，能够决定新能源发展的财务和经营政策，本报告期将其纳入合并报表范围。

与上年相比本年（期）减少合并单位 1 家，原因为

因本公司原控股子公司杭州恒建房地产开发有限公司（以下简称“杭州恒建”）所开发的“都市春天”项目已经开发完成，2013年6月杭州恒建已经杭州市工商行政管理局萧山分局核准注销，故本报告期杭州恒建不再纳入合并范围。

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
杭州枫郡置业有限公司	48,471,110.09	-1,528,889.91
浙江莱茵达新能源发展有限公司	11,154,524.86	-5,475.14

本期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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
杭州恒建房地产开发有限公司	15,132,986.34	731,557.24

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

1、2013年6月，本公司以14,160万元价格向原控股子公司杭州莱茵达枫潭置业有限公司（以下简称“枫潭置业”）原股

东上海爱建信托投资有限责任公司购买其持有的剩余50%股权，本次股权收购后，枫潭置业为公司全资子公司。

根据新的公司章程规定，本公司在枫潭置业董事会占有多数表决权，能够继续决定枫潭置业的财务和经营政策，故本报告期将枫潭置业继续纳入合并报表范围中。

2、2013年4月，根据本公司控股子公司杭州莱德房地产开发有限公司（以下简称“杭州莱德”）股东会决议，股东南京莱茵达置业有限公司（以下简称“南京莱茵达”，系本公司全资子公司）、浙江省二轻房地产开发有限公司对杭州莱德进行减资，减资后杭州莱德注册资本变更为5,000万元，其中：南京莱茵达出资为2,550万元，占注册资本的51%；浙江省二轻房地产开发有限公司出资为2,450万元，占注册资本的49%。

根据杭州莱德章程修正案规定，本公司全资子公司南京莱茵达在杭州莱德董事会占有多数表决权，能够继续决定杭州莱德的财务和经营政策，故本报告期将杭州莱德继续纳入合并报表范围中。

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

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用 不适用

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

无

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：	--	--	139,103.44	--	--	145,137.34
人民币	--	--	139,103.44	--	--	145,137.34
银行存款：	--	--	438,793,257.91	--	--	520,867,607.27
人民币	--	--	438,793,257.91	--	--	520,867,607.27
其他货币资金：	--	--	67,000,000.00	--	--	20,000,000.00
人民币	--	--	67,000,000.00	--	--	20,000,000.00
合计	--	--	505,932,361.35	--	--	541,012,744.61

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. 银行存款年末余额中含有用于质押借款的定期存单20,000,000.00元；其他货币资金全部为开具银行承兑汇票存入的保证金。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减少6.48%，主要是由于归还借款所致。

2、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	1,620,000.00	10,000,000.00
合计	1,620,000.00	10,000,000.00

3、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	6,272,000.00	6,300,000.00	6,272,000.00	6,300,000.00
往来款利息	732,291.67	382,222.22	1,114,513.89	

合计	7,004,291.67	6,682,222.22	7,386,513.89	6,300,000.00
----	--------------	--------------	--------------	--------------

(2) 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（以下简称“中尚蓝达”）委托贷款计提的利息。

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2013年12月31日提供的委托贷款本金为人民币70,000,000.00元。

4、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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	11,450,000.00	77.26%						
组合 2	2,029,533.32	13.7%	636,183.79	31.35%	3,500,217.19	72.32%	709,717.99	20.28%
组合小计	13,479,533.32	90.96%	636,183.79	4.72%	3,500,217.19	72.32%	709,717.99	20.28%
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	9.04%	1,339,712.50	100%	1,339,712.50	27.68%	1,339,712.50	100%
合计	14,819,245.82	--	1,975,896.29	--	4,839,929.69	--	2,049,430.49	--

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:	--	--	--	--	--	--
	841,295.26	41.45%	42,064.76	2,311,979.13	66.05%	115,598.96
1 年以内小计	841,295.26	41.45%	42,064.76	2,311,979.13	66.05%	115,598.96
3 年以上	1,188,238.06	58.55%	594,119.03	1,188,238.06	33.95%	594,119.03
合计	2,029,533.32	--	636,183.79	3,500,217.19	--	709,717.99

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) 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 (%)
刘天辰	客户	11,450,000.00	1 年以内	77.26%
沈阳莱德家居有限公司	往来单位	1,200,000.00	5 年以上	8.1%
沈阳供暖(集团)有限公司	往来单位	1,188,238.06	5 年以上	8.02%
泰州市百代装饰工程有限公司	客户	500,000.00	1 年以内	3.37%

上海深友建设发展有限公司	客户	220,261.76	1 年以内	1.49%
合计	--	14,558,499.82	--	98.24%

5、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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00				0.00			
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：组合 1	137,361,000.00	38.86%			126,479,210.00	61.84%		
组合 2	213,684,293.39	60.46%	17,541,451.56	8.21%	75,637,897.32	36.98%	9,894,523.57	13.08%
组合小计	351,045,293.39	99.32%	17,541,451.56	5%	202,117,107.32	98.82%	9,894,523.57	4.9%
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	0.68%	2,411,933.36	100%	2,411,933.36	1.18%	2,411,933.36	100%
合计	353,457,226.75	--	19,953,384.92	--	204,529,040.68	--	12,306,456.93	--

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:						
	182,552,733.33	85.43%	9,127,636.67	51,806,669.37	68.49%	2,590,333.47
1 年以内小计	182,552,733.33	85.43%	9,127,636.67	51,806,669.37	68.49%	2,590,333.47
1 至 2 年	16,586,275.45	7.76%	1,658,627.54	7,902,899.54	10.45%	790,289.96
2 至 3 年	2,587,274.81	1.21%	776,182.44	7,251,320.37	9.59%	2,175,396.11
3 年以上	11,958,009.80	5.6%	5,979,004.91	8,677,008.04	11.47%	4,338,504.03
合计	213,684,293.39	--	17,541,451.56	75,637,897.32	--	9,894,523.57

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	501,417.04	250,708.52
合计	463,780.54	231,890.27	501,417.04	250,708.52

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
杭州高胜置业有限公司	137,361,000.00	联营企业往来款	38.86%

杭州新坐标房地产有限公司	76,125,000.00	联营企业少数股东往来款	21.54%
浙江万马房地产集团有限公司	45,943,494.24	子公司少数股东往来款	13%
合计	259,429,494.24	--	73.4%

说明

杭州高胜置业有限公司（以下简称“高胜置业”）为本公司联营企业，根据股东之间的合作协议，其开发项目所需资金如有不足，由股东按持股比例以借款的形式将不足部分资金提供给高胜置业，如高胜置业资金有剩余，应优先用于归还股东借款。

（4）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(%)
杭州高胜置业有限公司	联营企业	137,361,000.00	1 年以内	38.86%
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东	76,125,000.00	1 年以内	21.54%
浙江万马房地产集团有限公司	子公司少数股东	45,943,494.24	1 年以内/1-2 年	13%
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	30,000,000.00	1 年以内	8.49%
北京泰和恒昌投资管理有限责任公司	往来单位	23,000,000.00	1 年以内	6.51%
合计	--	312,429,494.24	--	88.4%

（5）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(%)
杭州高胜置业有限公司	联营企业	137,361,000.00	38.86%
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东	76,125,000.00	21.54%
浙江万马房地产集团有限公司	子公司少数股东	45,943,494.24	13%
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	30,000,000.00	8.49%
南通沿海莱茵达投资有限公司	联营企业	3,008,494.00	0.85%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	1,640,393.57	0.46%
莱茵达控股集团有限公司	控股股东	463,780.54	0.13%

杭州莱骏投资管理有限公司	同受一方控制	17,228.90	0.01%
合计	--	294,559,391.25	83.34%

6、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	15,550,882.53	79.24%	20,512,123.53	85.16%
1 至 2 年	3,802,099.04	19.38%	3,110,025.68	12.91%
2 至 3 年	270,585.91	1.38%	464,201.91	1.93%
合计	19,623,567.48	--	24,086,351.12	--

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应跨期结算的预付款项，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
杭州飞佳装饰工程有限公司	供应商	4,000,000.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
上海三菱电梯有限公司	供应商	2,961,150.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
浙江天乔装饰成套有限公司	供应商	2,869,983.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
三菱重工空调系统（上海）有限公司	供应商	917,856.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
西子奥的斯电梯有限公司杭州分公司	供应商	700,450.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
合计	--	11,449,439.00	--	--

预付款项主要单位的说明

(3) 预付款项的说明

本报告期无待摊费用性质的预付款项。

7、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	186,529.81		186,529.81	191,492.31		191,492.31
库存商品	6,393,837.89		6,393,837.89	4,622,310.53		4,622,310.53
开发成本	4,338,024,731.29		4,338,024,731.29	3,976,878,365.29		3,976,878,365.29
开发产品	465,589,023.19		465,589,023.19	601,375,442.78		601,375,442.78
合计	4,810,194,122.18		4,810,194,122.18	4,583,067,610.91		4,583,067,610.91

(2) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)

存货的说明

将报告期年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。

8、其他流动资产

单位：元

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

其他流动资产说明

委托贷款为本公司对合营企业中尚蓝达的委托贷款本金。

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2013年12月31日提供的委托贷款本金为人民币70,000,000.00元。

9、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%	984,013,373.37	834,004,625.21	150,008,748.16	315,096,112.16	56,093,276.28
二、联营企业							
南通沿海莱茵达投资有限公司	40%	40%	59,561,502.49	9,575,016.13	49,986,486.36	151,270.00	-13,513.64
杭州高胜置业有限公司	36%	36%	608,763,535.75	513,130,000.00	95,633,535.75	0.00	-4,366,464.25
贵州黔南华益矿业有限公司	35%	35%	39,231,020.21	34,256,861.25	4,974,158.96	0.00	-11,134.37

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。

10、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	35,007,308.31	26,920,623.61	61,927,931.92	50%	50%				
南通沿海莱茵达投资有限公司	权益法	20,000,000.00		18,858,587.20	18,858,587.20	40%	40%				
杭州高胜置业有限公司	权益法	51,000,000.00		48,773,103.23	48,773,103.23	36%	36%				
贵州黔南华益矿业有限公司	权益法	1,750,000.00	1,107,779.35	-3,897.03	1,103,882.32	35%	35%				
沈阳航空工业学院	成本法	3,128,976.00				24.07%	24.07%		3,128,976.00		

学生宿舍											
合计	--	101,378,976.00	36,115,087.66	94,548,417.01	130,663,504.67	--	--	--	3,128,976.00		

11、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：	329,985,193.08	2,453,782.84		2,760,713.81	329,678,262.11
其中：房屋及建筑物	51,262,538.17	490,092.57			51,752,630.74
机器设备	1,321,124.92	20,980.00			1,342,104.92
运输工具	14,149,280.28	1,717,109.27		2,548,338.57	13,318,050.98
电子设备	7,791,364.22	225,601.00		212,375.24	7,804,589.98
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：	68,504,170.76		7,927,746.55	1,017,964.66	75,413,952.65
其中：房屋及建筑物	2,373,447.43		1,157,344.61		3,530,792.04
机器设备	1,078,147.16		109,059.89		1,187,207.05
运输工具	5,340,848.92		1,226,879.63	839,379.80	5,728,348.75
电子设备	5,103,170.83		789,823.17	178,584.86	5,714,409.14
浑河大市场 2#厅	54,608,556.42		4,644,639.25		59,253,195.67
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	261,481,022.32	--			254,264,309.46
其中：房屋及建筑物	48,889,090.74	--			48,221,838.70
机器设备	242,977.76	--			154,897.87
运输工具	8,808,431.36	--			7,589,702.23
电子设备	2,688,193.39	--			2,090,180.84
浑河大市场 2#厅	200,852,329.07	--			196,207,689.82
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	261,233,241.12	--			254,016,528.26

其中：房屋及建筑物	48,889,090.74	--	48,221,838.70
机器设备	242,977.76	--	154,897.87
运输工具	8,616,674.23	--	7,397,945.10
电子设备	2,632,169.32	--	2,034,156.77
浑河大市场 2#厅	200,852,329.07	--	196,207,689.82

本期折旧额 7,927,746.55 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	59,253,195.67		196,207,689.82	

12、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	2,487,290.00	69,600.00		2,556,890.00
软件及其他	2,487,290.00	69,600.00		2,556,890.00
二、累计摊销合计	1,910,166.50	454,559.68		2,364,726.18
软件及其他	1,910,166.50	454,559.68		2,364,726.18
三、无形资产账面净值合计	577,123.50	-384,959.68		192,163.82
软件及其他	577,123.50	-384,959.68		192,163.82
软件及其他				
无形资产账面价值合计	577,123.50	-384,959.68		192,163.82
软件及其他				

本期摊销额 454,559.68 元。

13、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的和比较，进行商誉减值测试。

14、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	387,336.85		384,015.85		3,321.00	
办公楼装修工程	716,042.11		490,722.60		225,319.51	
合计	1,103,378.96		874,738.45		228,640.51	--

长期待摊费用的说明

15、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：		
资产减值准备	2,295,924.53	1,238,162.21
可抵扣亏损	7,121,535.80	12,104,816.68
预收账款（注1）	57,604,460.49	33,673,946.92
广告费及业务宣传费	163,324.33	1,476,045.50
内部交易未实现收益	22,903,241.03	23,583,945.42
小计	90,088,486.18	72,076,916.73
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	16,187,106.14	12,949,802.81
可抵扣亏损	92,475,482.49	48,672,427.70

合计	108,662,588.63	61,622,230.51
----	----------------	---------------

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
2013		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	27,486,301.98	
2018	50,045,507.48		主要系公司确认但尚未收到投资收益、发生的财务费用及蓝凯贸易本期亏损
合计	92,475,482.49	48,672,427.70	--

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		
应收账款、其他应收款坏账准备	9,183,698.05	4,952,648.80
预收账款	230,417,841.93	134,695,787.67
未弥补的亏损	28,486,143.23	48,419,266.71
广告费及业务宣传费	653,297.30	5,904,182.00
内部交易未实现收益	91,612,964.10	94,335,781.69
小计	360,353,944.61	288,307,666.87

(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	90,088,486.18		72,076,916.73	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

注 1：根据国家税务总局有关文件（国税发[2006]31号文及相关规定等），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。

16、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	14,355,887.42	7,573,393.79			21,929,281.21
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	17,732,644.62	7,573,393.79			25,306,038.41

资产减值明细情况的说明

17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
委托贷款		70,000,000.00
股权维持费		18,000,000.00
合计		88,000,000.00

其他非流动资产的说明

委托贷款为本公司对合营企业中尚蓝达的委托贷款本金，因一年内到期转入其他流动负债。

18、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
抵押借款	160,000,000.00	80,000,000.00
保证借款	105,000,000.00	191,500,000.00
委托借款		185,300,000.00

合计	265,000,000.00	494,800,000.00
----	----------------	----------------

短期借款分类的说明

资产负债表日后已偿还金额 150,000,000.00 元。

19、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	142,000,000.00	40,000,000.00
合计	142,000,000.00	40,000,000.00

下一会计期间将到期的金额 142,000,000.00 元。

应付票据的说明

20、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	224,454,576.45	154,210,523.82
1-2 年	8,076,615.97	15,602,924.10
2-3 年	6,138,824.49	6,791,021.40
3 年以上	7,164,656.90	2,884,200.17
合计	245,834,673.81	179,488,669.49

(2) 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。

21、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	1,328,083,175.93	1,914,215,457.46
1-2 年	1,334,206,837.94	419,541,184.80
2-3 年	70,080,892.00	7,842,836.00

3 年以上	3,341,222.00	
合计	2,735,712,127.87	2,341,599,478.26

(2) 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、莱骏置业、泰州莱茵达正开发项目的预售房款。

22、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		34,461,944.54	34,461,944.54	
二、职工福利费		2,819,965.29	2,819,965.29	
三、社会保险费	143,350.97	2,632,119.47	2,678,450.65	97,019.79
其中：医疗保险费	16,508.67	920,180.84	938,331.37	-1,641.86
基本养老保险费	118,969.23	1,369,379.30	1,392,356.98	95,991.55
年金缴费				
失业保险费	4,709.63	168,252.68	171,461.61	1,500.70
工伤保险费	1,272.09	62,483.76	63,177.15	578.70
生育保险费	1,891.35	111,822.89	113,123.54	590.70
四、住房公积金	72,233.09	1,865,157.24	1,897,322.08	40,068.25
五、辞退福利		623,645.00	623,645.00	
六、其他		433,049.86	433,049.86	
其中：工会经费和职工教育经费		433,049.86	433,049.86	
合计	215,584.06	42,835,881.40	42,914,377.42	137,088.04

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433,049.86元，非货币性福利金额0.00元，因解除劳动关系给予补偿623,645.00元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

无。

23、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	5,321.58	356,592.03

营业税	-113,601,844.61	-107,931,315.42
企业所得税	41,312,277.72	22,059,705.97
个人所得税	1,100,010.61	184,734.26
城市维护建设税	-7,885,339.40	-7,194,574.47
教育费附加	-5,766,234.09	-5,468,004.97
土地增值税	-29,465,181.26	-55,257,975.93
土地使用税	1,470,000.03	1,479,515.49
合计	-112,830,989.42	-151,771,323.04

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

24、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,335,616.44	21,716,438.36
短期借款应付利息	0.00	5,039,990.00
合计	1,335,616.44	26,756,428.36

应付利息说明

25、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	47,652.91	见注 1
流通股股利	2,389,041.85	2,389,041.85	见注 1
子公司少数股东股利	5,500,000.00	7,500,000.00	见注 2
合计	7,936,694.76	9,936,694.76	--

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5,500,000.00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10,000,000.00元）。

26、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	305,652,422.13	342,748,747.32
1-2 年	227,105,243.06	27,263,596.62
2-3 年	16,162,861.48	11,579,937.64
3 年以上	22,401,102.28	13,724,829.83
合计	571,321,628.95	395,317,111.41

(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
浙江二轻广杰工贸有限公司	125,300,000.00	
浙江省二轻房地产开发有限公司	17,800,000.00	
合计	143,100,000.00	73,701,468.58

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	2013 年 12 月 31 日	款项性质	未偿还原因	报表日后是否偿还
徐林灿	22,150,829.88	个人往来款	未到期	否
王飞	16,714,582.04	客户往来款	未到期	否
万强	13,786,624.05	客户往来款	未到期	否
孔逸鸿	5,900,000.00	客户往来款	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
合计	63,552,035.97			

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	2013 年 12 月 31 日	款项性质	账龄
浙江二轻广杰工贸有限公司	125,300,000.00	子公司向关联方借款	1 年以内
浙江振丰建设有限公司	31,835,187.49	工程往来款	1 年以内

周俊杰	30,200,000.00	客户往来款	1 年以内
张怡乐	28,340,000.00	客户往来款	1 年以内
董玉芬	25,200,000.00	客户往来款	1 年以内
合 计	240,875,187.49		

27、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	622,000,000.00	551,000,000.00
合计	622,000,000.00	551,000,000.00

(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	622,000,000.00	551,000,000.00
合计	622,000,000.00	551,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 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
中信银行股份有限公司 杭州分行	2013 年 05 月 14 日	2014 年 11 月 14 日	人民币元	13%		300,000,000.00		
杭州工商信 托股份有限 公司	2012 年 09 月 06 日	2014 年 03 月 06 日	人民币元	13%		150,000,000.00		150,000,000.00
中国银行股 份有限公司 杭州余杭支 行	2012 年 03 月 23 日	2014 年 06 月 30 日	人民币元	7.98%		80,000,000.00		80,000,000.00
中投信托有	2012 年 11 月	2014 年 05 月	人民币元	12%		80,000,000.00		80,000,000.00

限责任公司	30 日	29 日				0		0
江苏扬州农村商业	2012 年 09 月 25 日	2014 年 09 月 24 日	人民币元	8.61%		12,000,000.00		12,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	622,000,000.00	--	322,000,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	--------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额 162,000,000.00 元。

一年内到期的长期借款说明

28、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	807,416,560.00	853,000,000.00
合计	807,416,560.00	853,000,000.00

长期借款分类的说明

(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
中国民生银行股份有限公司杭州分行	2013 年 08 月 15 日	2016 年 05 月 15 日	人民币元	6.15%		358,000,000.00		
招商银行股份有限公司杭州城东支行	2013 年 11 月 21 日	2016 年 11 月 20 日	人民币元	6.77%		260,000,000.00		
华一银行上海徐汇支行	2013 年 06 月 17 日	2016 年 12 月 31 日	人民币元	7.8%		124,416,560.00		
江苏紫金农村商业	2013 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 30 日	人民币元	9%		65,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	807,416,560.00	--	

						00	
--	--	--	--	--	--	----	--

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

29、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。

截止本报告期末，有限售条件的境内自然人持股全部为公司高管持有，其中陶椿、许忠平分别持有为90,450股、75,000股。

注2：截至本报告期初，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。本报告期莱茵达集团在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司共计办理了135,500,000股无限售条件流通股（占总股本的21.50%）股权解质手续，同时新增办理了158,500,000股无限售条件流通股（占总股本的25.15%）股权质押手续。截止本报告期末，莱茵达集团共持有315,125,000股无限售条件流通股（占总股本的50.00%）被冻结或质押。

注3：截至本报告期初，公司股东高靖娜女士共持有100,000,000股无限售条件流通股（占总股本的15.87%）被冻结或质押。本报告期公司股东高靖娜女士在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司共计办理了100,000,000股无限售条件流通股（占总股本的15.87%）股权解质手续，同时新增办理了100,000,000股无限售条件流通股（占总股本的15.87%）股权质押手续。截止本报告期末，公司股东高靖娜女士共持有100,000,000股无限售条件流通股（占总股本的15.87%）被冻结或质押。

30、库存股

库存股情况说明

无。

31、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）	18,481,546.59		18,481,546.59	
其他资本公积	22,601,023.54			22,601,023.54
合计	41,082,570.13		18,481,546.59	22,601,023.54

资本公积说明

本报告期资本公积的减少系因本公司向全资子公司枫潭置业原少数股东上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称“爱建信托”）收购剩余股权所致，根据《企业会计准则解释第2号》规定，因上述收购购买少数股东股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额41,617,442.82元应当调整所有者权益（资本公积）-41,082,570.13元，资本公积不足冲减的，调整留存收益-534,872.69元（其中盈余公积-53,487.27元、未分配利润-481,385.42元）。

32、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	63,179,678.61		2,313,589.62	60,866,088.99
合计	63,179,678.61		2,313,589.62	60,866,088.99

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

本年盈余公积减少系收购子公司少数股东剩余股权所调整的盈余公积，具体详见本节第七项、30说明所述。

33、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	135,035,175.51	--
调整后年初未分配利润	135,035,175.51	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	67,507,643.05	--
其他（溢价收购股权减少）	-20,822,306.61	
期末未分配利润	181,720,511.95	--

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

34、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	2,093,428,359.10	1,175,110,214.06
其他业务收入	1,805,096.40	550,000.00
营业成本	1,690,514,444.79	920,420,335.30

(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	1,495,993,531.97	1,095,186,205.80	674,386,347.64	421,348,877.85
贸易销售	595,269,657.61	591,338,986.31	500,389,811.76	498,282,517.84
餐饮服务	160,540.40	24,690.30	216,274.50	74,498.61
物业管理	2,004,629.12	3,863,476.98	117,780.16	136,763.71
合计	2,093,428,359.10	1,690,413,359.39	1,175,110,214.06	919,842,658.01

(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	1,495,993,531.97	1,095,186,205.80	674,386,347.64	421,348,877.85
贸易销售	595,269,657.61	591,338,986.31	500,389,811.76	498,282,517.84
餐饮服务	160,540.40	24,690.30	216,274.50	74,498.61
物业管理	2,004,629.12	3,863,476.98	117,780.16	136,763.71
合计	2,093,428,359.10	1,690,413,359.39	1,175,110,214.06	919,842,658.01

(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	1,657,332,846.86	1,328,548,622.94	687,502,614.60	434,576,527.92
浙江地区	110,290,309.15	109,167,480.70	339,054,454.56	338,512,030.63
上海地区	214,950,133.02	142,062,374.14	5,037,768.51	3,500,620.21
其他地区	110,855,070.07	110,634,881.61	143,515,376.39	143,253,479.25
合计	2,093,428,359.10	1,690,413,359.39	1,175,110,214.06	919,842,658.01

(5) 公司来自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(%)
南通凯塔化工科技有限公司	193,577,991.40	9.24%
天津油缘贸易有限公司	88,320,839.35	4.22%
如皋市双马化工有限公司	74,332,651.11	3.55%
江苏丰谷油脂有限公司	71,814,159.25	3.43%
浙江东缘油脂有限公司	59,102,902.69	2.82%
合计	487,148,543.80	23.26%

营业收入的说明

35、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	76,164,202.31	32,395,566.33	5%
城市维护建设税	4,764,483.31	2,367,039.90	5%-7%
教育费附加	3,633,864.40	1,623,901.07	5%
土地增值税	83,469,931.57	76,415,011.34	预征率 2%-4%按超率累进税率 30%-60%
其他	366,679.77	1,692.54	
合计	168,399,161.36	112,803,211.18	--

营业税金及附加的说明

36、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	10,185,973.10	9,328,721.66
广告费	17,805,399.67	16,774,557.85
销售服务费	9,844,285.16	8,106,141.30
工资及其附加	8,112,721.57	6,065,403.52
展览费	296,950.00	948,302.00
办公费	928,967.52	443,406.89
工程后续维修费	1,124,075.00	365,816.60
楼盘沙盘制作费	137,900.00	326,500.00
前期物管费	238,689.53	37,657.15
其他	577,495.38	797,645.88
合计	49,252,456.93	43,194,152.85

37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交通差旅费	2,234,874.91	3,000,316.24
业务招待费	6,580,570.64	6,147,412.46
办公经费	4,954,543.08	4,538,311.55
工资及其附加	21,894,400.93	20,587,737.41
税金及附加	4,867,111.49	3,078,079.80
车辆费用	1,456,897.95	1,494,118.46
房屋租赁费	4,525,887.76	4,089,425.59
会议费	383,816.40	389,356.57
中介服务费	5,875,393.22	7,505,180.00
固定资产折旧	7,787,924.59	8,021,814.17
长期待摊费用摊销	874,738.45	1,190,308.49
物业管理费	2,297,973.49	448,952.83
其他	2,040,437.09	2,535,969.52
合计	65,774,570.00	63,026,983.09

38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	54,738,518.12	21,877,232.04
减：利息收入	-5,523,328.12	-7,860,868.81
加：手续费支出	3,251,597.92	1,280,682.62
合计	52,466,787.92	15,297,045.85

39、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	29,973,967.87	33,750,989.41
处置长期股权投资产生的投资收益	81,558.87	5,677.39
其他	4,837,056.00	5,045,663.59
合计	34,892,582.74	38,802,330.39

(2) 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	32,210,167.13	33,752,496.82	
南通沿海莱茵达投资有限公司	-5,405.46		
杭州高胜置业有限公司	-2,226,896.77		
贵州黔南华益矿业有限公司	-3,897.03	-1,507.41	
合计	29,973,967.87	33,750,989.41	--

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。

40、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	7,573,393.79	3,962,032.37
合计	7,573,393.79	3,962,032.37

41、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	44,477.68	59,102.84	44,477.68
其中：固定资产处置利得	44,477.68	59,102.84	44,477.68
税收返还	5,380,386.51	5,558,359.07	5,271,485.00
其他	381,648.15	798,798.38	490,549.66
合计	5,806,512.34	6,416,260.29	5,806,512.34

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建设配套或税收返还形式返还1054万元，2012年5月管委会确认原鑫海投资借与泰州莱茵达的527万元借款直接作为原约定应给予泰州莱茵达的税收返还奖励，2013年5月管委会确认可按原约定返还剩余的建设配套或税收返还奖励527万元。

42、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	275,279.60	471,367.47	275,279.60
其中：固定资产处置损失	275,279.60	471,367.47	275,279.60
对外捐赠	52,800.00	240,000.00	52,800.00
其他	550,722.95	909,571.80	550,722.95
合计	878,802.55	1,620,939.27	878,802.55

营业外支出说明

43、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	58,291,978.05	35,658,801.06
递延所得税调整	-18,011,569.45	-24,939,261.74

合计	40,280,408.60	10,719,539.32
----	---------------	---------------

44、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	2013年	2012年
P0归属于公司普通股股东的净利润	67,507,643.05	62,895,594.71
P0归属于公司普通股股东的净利润(扣除非经常性损益)	59,933,587.82	54,957,910.48
S0期初股份总数	630,269,150.00	630,269,150.00
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		
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		
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)	0.11	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)	0.10	0.09
基本每股收益=P0/S		
$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$		
稀释每股收益的计算	2013年	2012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	59,933,587.82	54,957,910.48

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）	0.11	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）	0.10	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)		

45、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	714,216,370.88
收到的客户保证金	87,053,797.30
收到的存款利息	5,523,328.12
收到的个人往来款	3,444,067.54
其他	3,009,265.77
合计	813,246,829.61

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往来款中，公司控股子公司杭州莱德收到浙江省二轻房地产开发有限公司往来款144,740,731.90元，收到浙江二轻广杰工贸有限公司往来款140,300,000.00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	668,227,012.89
退回（或支付）的保证金	154,820,346.97
支付的广告费及业务宣传费	27,991,372.77
支付的销售服务费	9,844,285.16
支付的业务招待费	6,580,570.64
支付的审计及咨询费	5,786,921.22
支付的办公经费	5,883,510.60
支付的交通差旅费	2,234,874.91
支付的租赁费	4,525,887.76
支付的小车费	1,456,897.95
支付的水电费	773,764.15
支付的通讯费	24,828.80
其他	12,814,426.38
合计	900,964,700.20

支付的其他与经营活动有关的现金说明

本报告期退回（或支付）的保证金中包括公司付萧山区财政局土地出让保证金120,870,000.00元，以及枫凯置业、上海勤飞等子公司退回的保证金。

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的委托贷款利息	10,220,000.00
合计	10,220,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与投资活动有关的现金说明

（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	60,000,000.00

票据保证金到期	20,000,000.00
合计	80,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的票据保证金	67,000,000.00
定期存单存款	20,000,000.00
子公司减资支付给少数股东的现金	73,500,000.00
融资财务顾问费	7,596,666.67
合计	168,096,666.67

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

46、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	60,792,524.64	49,834,565.51
加：资产减值准备	60,792,524.64	49,834,565.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,573,393.79	3,962,032.37
无形资产摊销	7,927,746.55	8,275,590.53
长期待摊费用摊销	454,559.68	612,356.04
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）	874,738.45	1,190,308.49
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	230,801.92	412,264.63
财务费用（收益以“-”号填列）	54,738,518.12	21,877,232.04
投资损失（收益以“-”号填列）	-34,892,582.74	-38,802,330.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-18,011,569.45	-24,939,261.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	-77,074,479.33	-665,566,988.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,658,588,572.02	-143,891,626.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-906,090,843.36	1,094,545,283.36
经营活动产生的现金流量净额	755,111,380.29	307,509,425.34

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	418,932,361.35	461,012,744.61
减：现金的期初余额	461,012,744.61	267,629,778.85
现金及现金等价物净增加额	-42,080,383.26	193,382,965.76

(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

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
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,212,548.02
4. 处置子公司的净资产	15,132,986.34	
流动资产	15,132,986.34	

单位：元

(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	418,932,361.35	461,012,744.61
其中：库存现金	139,103.44	145,137.34
可随时用于支付的银行存款	418,793,257.91	460,867,607.27
三、期末现金及现金等价物余额	418,932,361.35	461,012,744.61

现金流量表补充资料的说明

47、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

本报告期“资本公积—股东投入和减少资本”项下其他、“盈余公积—股东投入和减少资本”项下其他及“未分配利润—股东投入和减少资本”项下其他为本公司收购子公司剩余少数股东股权所分别调整的资本公积、盈余公积、未分配利润，具体详见本节第七项、30说明所述。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	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

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	5000 万元	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 万元	100%	100%	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 万元	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 万元	100%	100%	57146459-7
杭州枫郡置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	房地产开发	5000 万元	100%	100%	06399655-4
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 万元	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 万元	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 万元	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 万元	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 万元	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 万元	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 万元	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	陶椿	房地产开发	5000 万元	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 万元	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 万元	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 万元	100%	100%	67385866-9
杭州蓝盛物业服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	楼晓英	物业管理服务	500 万元	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 万元	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	1000 万元	100%	100%	57711618-X
浙江莱茵达新能源发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	新能源开发	5580 万元	100%	100%	06839244-2

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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	5000 万元	50%	50%	合营企业	67679905-1
二、联营企业									
南通沿海莱茵达投资有限公司	有限责任公司	南通市	许映斌	房地产开发	5000 万元	40%	40%	联营企业	06765767-2
杭州高胜置业有限公司	有限责任公司	杭州市	陶椿	房地产开发	1 亿元	36%	36%	联营企业	07931321-X
贵州黔南华益矿业有限责任公司	有限责任公司	都匀市	吴子华	矿产品销售	500 万元	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
浙江轻纺集团轻工业有限公司	子公司少数股东	73601488-6
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
浙江二轻广杰工贸有限公司	子公司少数股东关联企业	712561391
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东	67398451-8
杭州莱骏投资管理有限公司	同受一方控制	07733048-9

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

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
出售商品、提供劳务情况表						

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交	金额	占同类交

				易金额的 比例 (%)		易金额的 比例 (%)
--	--	--	--	----------------	--	----------------

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方 名称	受托方/承包方名 称	受托/承包资产类 型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收 益定价依据	本报告期确认的 托管收益/承包 收益
---------------	---------------	---------------	----------	----------	-------------------	--------------------------

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方 名称	受托方/承包方名 称	受托/出包资产类 型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定 价依据	本报告期确认的 托管费/出包费
---------------	---------------	---------------	----------	----------	-----------------	--------------------

关联托管/承包情况说明

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

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	租赁收益定价依 据	本报告期确认的 租赁收益
-------	-------	--------	-------	-------	--------------	-----------------

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
杭州莱骏投资管 理有限公司	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	2,593,914.61

关联租赁情况说明

注1：租金每年环比递增3%。

注2：本报告期内，莱茵达集团已将莱茵达大厦作价出资投入杭州莱骏投资管理有限公司（以下简称“莱骏投资”）。根据莱茵达集团、莱骏投资与本公司三方签订的补充合同，各方同意将原《房屋租赁合同》项下的出租方调整为莱骏投资，同时《房屋租赁合同》规定的出租方一切权利和义务自2013年11月1日起一并转让给莱骏投资。

(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	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	300,000,000.00	2013年05月14日	2014年11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	80,000,000.00	2012年03月23日	2014年06月30日	否
莱茵达置业股份有限公司	杭州莱茵达枫凯置业有限公司	358,000,000.00	2013年08月15日	2016年05月15日	否
莱茵达控股集团有限公司	扬州莱茵达置业有限公司	12,000,000.00	2012年09月25日	2014年09月24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
莱茵达控股集团有限公司	扬州莱茵西湖置业有限公司	15,000,000.00	2013年12月27日	2014年12月26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	浙江蓝凯贸易有限公司	30,000,000.00	2013年08月01日	2014年02月01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	浙江蓝凯贸易有限公司	50,000,000.00	2013年09月03日	2014年08月06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	50,000,000.00	2013年02月21日	2014年02月19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	2013年04月03日	2014年02月10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	2013年03月18日	2014年01月06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	浙江蓝凯贸易有限公司	124,416,600.00	2013年06月17日	2016年12月31日	否
莱茵达置业股份有限公司	杭州枫郡置业有限公司	260,000,000.00	2013年11月21日	2016年11月20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	125,000,000.00	2012年04月25日	2014年10月24日	否
莱茵达置业股份有限公司	浙江蓝凯贸易有限公司	10,000,000.00	2013年11月18日	2014年5月18日	否

莱茵达置业股份有限公司	浙江蓝凯贸易有限公司	15,000,000.00	2013 年 9 月 23	2014 年 3 月 23	否
-------------	------------	---------------	---------------	---------------	---

关联担保情况说明

注 1：公司因蓝凯贸易开具由中信银行杭州余杭支行承兑的汇票 1000 万元而为其提供担保。

注 2：公司因蓝凯贸易开具由浦发银行高新支行承兑的汇票 1500 万元而为其提供担保。

(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				
浙江省二轻房地产开发有限公司	17,800,000.00			
浙江二轻广杰工贸有限公司	125,300,000.00			
拆出				
杭州高胜置业有限公司	137,361,000.00			高胜置业为本公司联营企业，根据股东之间的合作协议，其开发项目所需资金如有不足，由股东按持股比例以借款的形式将不足部分资金提供给高胜置业，如高胜置业资金有剩余，应优先用于归还股东借款
杭州新坐标房地产有限公司	76,125,000.00			杭州新坐标房地产有限公司为高胜置业股东，该款项用于高胜置业项目开发
浙江万马房地产集团有限公司	45,943,494.24			浙江万马房地产集团有限公司为公司子公司莱骏置业少数股东，该款项为向莱骏置业暂借的资金；
贵州黔南华益矿业有限公司	30,000,000.00			贵州黔南华益矿业有限公司（以下简称“华益矿业”）为公司联营企业，该款项用于矿业开发；
南通沿海莱茵达投资有	3,008,494.00			南通沿海莱茵达投资有

限公司				限公司为本公司联营企业；
杭州中尚蓝达置业有限公司	1,640,393.57			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；
莱茵达控股集团有限公司	463,780.54			该款项为公司租用莱茵达大厦 20、21 楼支付的租赁保证金；
杭州莱骏投资管理有限公司	17,228.90			莱骏投资为本公司控股股东的全资子公司；

单位：元

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(7) 其他关联交易**① 关联委托贷款情况**

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 2013 年 12 月 31 日提供的委托贷款本金为人民币 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。

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
其他应收款	杭州高胜置业有限公司	137,361,000.00			
其他应收款	杭州新坐标房地产有限公司	76,125,000.00	3,806,250.00		
其他应收款	浙江万马房地产集团有限公司	45,943,494.24	2,879,349.42	11,643,494.24	582,174.71
其他应收款	贵州黔南华益矿业 有限公司	30,000,000.00	1,500,000.00		
其他应收款	南通沿海莱茵达投 资有限公司	3,008,494.00	150,424.70		
其他应收款	杭州中尚蓝达置业 有限公司	1,640,393.57	82,019.68	17,825,393.57	891,269.68
其他应收款	莱茵达控股集团有 限公司	463,780.54	231,890.27	501,417.04	250,708.52
其他应收款	杭州莱骏投资管理 有限公司	17,228.90	861.45		
其他应收款	浙江省二轻房地产 开发有限公司			115,700,000.00	
应收利息	杭州中尚蓝达置业 有限公司	6,300,000.00		6,272,000.00	
其他流动资产	贵州黔南华益矿业 有限公司			30,000,000.00	
其他非流动资产	杭州中尚蓝达置业 有限公司			70,000,000.00	
其他流动资产	杭州中尚蓝达置业 有限公司	70,000,000.00			
其他非流动资产	上海爱建信托投资 有限责任公司			18,000,000.00	

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
其他应付款	浙江二轻广杰工贸有限公司	125,300,000.00	
其他应付款	浙江省二轻房地产开发有限公司	17,800,000.00	
应付利息	莱茵达控股集团有限公司		5,039,990.00
应付利息	上海爱建信托投资有限责任公司		20,416,438.36
应付股利	浙江轻纺集团轻工业有限公司	5,500,000.00	7,500,000.00

九、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

股份支付情况的说明

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

以权益结算的股份支付的说明

3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

以现金结算的股份支付的说明

4、以股份支付服务情况

单位：元

5、股份支付的修改、终止情况

十、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

(1)、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2013年12月31日,该项担保余额为人民币12,500万元。

(2)、截止2013年12月31日,本公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额为94,188.86万元,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。

十一、承诺事项

1、重大承诺事项

(1)、关于对浙江莱茵达新能源发展有限公司增资的承诺事项

2013年4月26日,公司第七届董事会第十八次会议审议通过了《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新能源发展,其注册资本为5,580万元,以自有资金出资,占注册资本的100%,2013年度公司缴纳出资1,116万元。截止2013年12月31日,公司尚有4,464万元资本增资承诺。

(2)、关于对收购浙江洛克能源有限公司股权的承诺事项

2013年12月31日,公司第七届董事会第三十次会议审议并通过了《关于收购浙江洛克能源有限公司51%股权的议案》,已于2013年12月30日双方签署了《股权转让合同》,根据上述议案与合同约定,公司以3,550万元的价格收购自然人赵青松持有的浙江洛克能源有限公司(以下简称“洛克能源”)51%股权,支付方式如下:

①、在该合同签署之日起10个工作日内,本公司支付赵青松先生定金500万元(该定金在洛克能源51%股权变更登记至本公司名下后转为股权转让款的一部分)。

②、待下列条件同时成立后30日内,本公司向赵青松先生支付股权转让款1,100万元:

A. 洛克能源51%股权已经办理工商变更登记手续,本公司持有洛克能源51%股权,赵青松先生持有洛克能源49%股权,洛克能源已取得新的营业执照;

B. 洛克能源董事、监事等更换为本公司指定人员且相应工商变更登记手续已经完成,本公司委派至洛克能源的核心管理人员(副总经理、财务管理人员)到岗并实际履行职务后;

C. 洛克能源已根据本合同相应修改章程;

③、待前述第2条约定的款项支付后60日内,本公司向赵青松先生支付股权转让款1,450万元。

④、待洛克能源建成第一个加气站（以竣工验收合格并依法投入使用为准）后15天内，本公司向赵青松先生支付股权转让款500万元。

截至本财务报告批准报出日止，合同双方已完成上述约定①、②、③事项，本公司共计支付股权转让款3,050万元。

（3）、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	2013年12月31日	2012年12月31日
土地受让合同		
建安工程合同	688,202,414.98	782,719,536.90
其他约定支出	16,353,168.89	91,499,216.02

（4）、合营企业资本性承诺事项

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
土地受让合同		
建安工程合同	8,291,703.00	70,396,843.10
其他约定支出	153,600.00	1,778,039.00

本公司在中尚蓝达资本承诺中所占的份额为50%。

（5）、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协议》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，根据协议本公司于2012年支付股权维持费1,800万元，于2013年5月支付股权维持费360万元，上述共计支付股权维持费2,160万元。此外，本公司于2013年5月以14,160万元价格（含累计支付的股权维持费2,160万元）向爱建信托购买其持有枫潭置业的剩余50%股权。

（6）、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（单位：元）：

项目	金额
2014年度	5,684,459.61
2015年度	3,396,190.38
2016年度	2,751,884.01

2017年度	2,362,033.78
--------	--------------

公司向莱茵达集团控股子公司莱骏投资租赁莱茵达大厦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2014年1月1日至2014年12月31日, 年租金1,124,905.00元。

公司全资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2014年1月1日至2014年12月31日, 年租金723,140.00元。

公司全资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2014年1月1日至2014年12月31日, 年租金173,500.00元。

公司全资子公司莱骏置业向自然人吴益民租赁余杭街道西目凤都苑四期狮山路房产作为办公用房, 租赁期为2013年9月14日至2015年9月13日, 年租金为170,000.00元。

公司全资子公司南京莱茵达承租苹果都市部分物业用于办公, 租赁期为2012年03月20日至2015年03月19日, 基础租金100,000.00元, 从2012年03月20日起在初始租金基础上逐年以10%的幅度环比递增。

公司全资子公司扬州西湖承租扬州二十四桥宾馆部分客房用于办公, 租赁期为2013年9月10日至2015年9月9日, 年租金320,000.00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。

公司全资子公司枫郡置业向自然人金忠强租赁余杭区东湖街道东湖北路81室商铺作为办公用房和售楼部, 租赁期为2013年7月27日至2016年1月26日, 基础租金100,000.00元, 从2014年7月27日起在初始租金基础上逐年以10%的幅度环比递增。

公司全资子公司枫郡置业向自然人潘国梁租赁余杭区东湖街道东湖北路83室商铺作为办公用房和售楼部, 租赁期为2013年7月27日至2016年1月26日, 基础租金100,000.00元, 从2014年7月27日起在初始租金基础上逐年以10%的幅度环比递增。

公司全资子公司枫郡置业向自然人谢孙洪、潘子品租赁余杭区东湖街道东湖北路79室商铺作为办公用房和售楼部, 租赁期为2013年7月27日至2016年1月26日, 第一年租金222,900.00元, 第二年租金210,000.00元, 第三年租金110,250.00元。

2、前期承诺履行情况

2013年4月, 本公司对贵州矿业公司章程做出如下修改: 将注册资本从5,000万元减少为1,000万元, 修改后贵州矿业注册资本变更为1,000万元, 本公司无需再履行前期相关资本性承诺事项。

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

十二、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、其他资产负债表日后事项说明

(1)、本公司为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司及联营企业杭州中尚蓝达置业有限公司提供担保

2014年1月6日，公司召开第七届董事会第三十一次会议。本次会议审议并通过了《关于为子公司提供担保的议案》，同意公司为全资子公司蓝凯贸易向江苏银行股份有限公司杭州分行（以下简称“江苏银行”）申请人民币2,000万元的综合授信提供连带责任担保；同意公司为合营企业中尚蓝达向渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”）申请总额为人民币20,000万元的借款提供连带责任担保；同意公司以持有的中尚蓝达50%的股权为本次中尚蓝达向渤海信托借款20,000万元提供质押担保。同时，中尚蓝达另一股东杭州中尚联合置业有限公司为本次中尚蓝达向渤海信托借款人民币20,000万元提供连带责任担保及股权质押担保。

本次担保总额为人民币22,000万元，为公司为全资子公司蓝凯贸易向江苏银行申请人民币2,000万元的综合授信提供连带责任担保和公司为合营公司中尚蓝达向渤海信托借款人民币20,000万元提供连带责任担保，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三十一次会议审议通过后实施。

(2)、公司为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保

2014年1月13日，公司召开第七届董事会第三十二次会议。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“杭州银行西湖支行”）申请6,000万元的综合授信提供连带责任担保。

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银行西湖支行申请总额为人民币6,000万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三十二次会议审议通过后实

施。

(3)、本公司为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司及联营企业杭州高胜置业有限公司提供担保

2014年1月24日，公司召开第七届董事会第三十四次会议。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》，同意公司为全资子公司蓝凯贸易向招商银行股份有限公司杭州城东支行（以下简称“招行城东支行”）申请 6,000 万元的综合授信提供连带责任担保，同时为联营企业高胜置业向江苏银行股份有限公司深圳分行（以下简称“江苏银行深圳分行”）申请总额为60,000 万元的借款提供连带责任担保，并同意公司以持有的高胜置业36%的股权为本次借款提供质押担保，并提请公司股东大会授权董事会全权办理本次担保事宜。

本次担保总额为人民币 3,000 万元，为公司之全资子公司蓝凯贸易向杭州银行西湖支行申请总额为人民币 3,000 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三十四次会议审议通过后实施。

此外，公司为联营企业高胜置业担保事项已根据深圳交易所《股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，经2014年2月14日召开的2014年第一次临时股东大会决议通过。

(4)、本公司为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保

2014年2月13日，公司召开第七届董事会第三十五次会议。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 万元的综合授信提供连带责任担保；同意公司以持有位于沈阳苏家屯区雪松东路 104-1 号的房产为本次蓝凯贸易向稠州商业银行申请 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。

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三十五次会议审议通过后实施。

(5)、权担保额度

根据公司 2012 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》及公司 2013 年第一次临时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》，同意授权董事会在 2013 年 4 月 17 日起至召开 2013 年年度股东大会止对子公司提供担保的额度总额为 340,000 万元人民币，其中对蓝凯贸易公司授权担保额度为人民币 60,000 万元，对中尚蓝达授权担保额度为20,000万元。

十三、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、其他

1、非公开发行股份

2013年9月13日，公司第七届董事会第二十五次会议审议并通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等与之相关的议案，并于同日公告了《莱茵达置业股份有限公司非公开发行A股股票预案》，根据预案公司拟发行股票数量不超过34,000.00万股，发行价格不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%，即不低于3.00元/股，本次非公开发行股票的发行为对象为包括公司控股股东莱茵达集团在内的不超过10名特定对象，其中本公司控股股东莱茵达集团将以其拟投资设立并持有的莱骏投资（该公司已于2013年9月经核准成立）100%的股权和嘉禾北京城商铺参与认购。

2013年11月7日，公司第七届董事会第二十七次会议审议并通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案（修订）》等与之相关的议案，并于同日公告了《莱茵达置业股份有限公司非公开发行A股股票预案（修订版）》，根据预案（修订版）公司拟发行股票数量不超过34,000.00万股，发行价格不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%，即不低于3.00元/股，本次非公开发行股票的发行为对象为包括公司控股股东莱茵达集团在内的不超过10名特定对象，其中本公司控股股东莱茵达集团将以其持有的杭州莱骏投资管理有限公司100%的股权和嘉禾北京城商铺参与认购，根据中通诚资产评估有限公司出具的以2013年10月31日为评估基准日的中通评报字〔2013〕277号、中通评报字〔2013〕278号《资产评估报告》，莱骏投资100%的股权和嘉禾北京城商铺的净资产评估值为42,167.59万元，双方协商确定最终作价42,000.00万元，同日公司与莱茵达集团共同签署了《资产认购股份协议》，协议约定莱茵达集团拟以其持有的莱骏投资100%的股权以及嘉禾北京城商铺认购公司本次非公开发行的A股股票，上述股权及资产的交易价格为42,000.00万元。

2013年11月25日，公司2013年第一次临时股东大会审议并通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案（修订）》

等与之相关的议案。

截至本财务报告批准日，公司本次非公开发行A股股票事项尚未经中国证券监督管理委员会核准。

1. 新能源项目进展

详见本附注八（承诺事项）、1（重大承诺事项）、（1）关于对浙江莱茵达新能源发展有限公司增资的承诺事项和（2）关于对收购浙江洛克能源有限公司股权的承诺事项所述。

2. 泰州战略合作进展

公司于2013年4月22日与瑞士狄信股份有限公司、泰州亨利房地产开发有限公司签署了《战略合作框架协议》，三方拟通过成立投资公司的方式，从事城镇化开发和城市综合运营。瑞士狄信股份有限公司、泰州亨利房地产开发有限公司拟规划1.5亿欧元的项目总投资，首次投资所在地为江苏省泰州市，首期投资额为3亿元人民币。其中项目公司中，本公司所占股份为51%，瑞士狄信股份有限公司、泰州亨利房地产开发有限公司两方所占股份为49%，截至本财务报告批准报出日止，该合作尚处于前期实施阶段，后续合作项目尚未明确。

3. 矿业投资进展

2011年6月本公司全资子公司贵州矿业出资175万元收购自然人吴子华持有的华益矿业35%股权，贵州矿业受让该股权后，华益矿业注册资本为500万元，其中贵州矿业出资175万元，占注册资本的35%，为第一大股东；吴子华等4名自然人共计出资325万元，占注册资本的65%。贵州矿业取得华益矿业股权时，华益矿业整体采矿业务尚未开展，处于初始探矿阶段，华益矿业拥有二家矿业子公司贵州虹源矿业有限公司、贵州虹博矿业有限公司100%的股权，以及一份国土资源部颁发的锑矿探矿证和三份贵州省国土资源厅颁发的铅锌多金属矿探矿证。

为进行矿业权投资促进上市公司发展，截至2013年12月31日止，本公司共计向华益矿业提供3,000万元经营借款。

受制于勘探技术、地质条件及矿址所在地施工审批程序等原因，截至本财务报告批准报出日止，华益矿业所属探矿区仍处于探矿阶段，未到探明储量的阶段，暂不清楚其资源储量和品位。

4. 浑河大市场

本公司所属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），因政策性原因已闲置十年以上，随着沈阳市房地产价值的整体提升，现公司正与苏家屯区委等主管部门积极沟通解决该房产及土地闲置问题。

5. 其他重要事项

2013年12月，本公司及全资子公司莱茵达投资将持有的枫潭置业100%股权质押给杭州工商信托股份有限公司，用于为本公司全资子公司泰州莱茵达借款提供质押担保，质押期限从出质登记日2013年12月4日起至2014年9月6日。截至本报告期末，上述股权处于质押状态。

2013年11月，本公司全资子公司上海勤飞将持有的枫郡置业100%股权质押给招商银行股份有限公司杭州城东支行，用于为本公司全资子公司枫郡置业借款提供质押担保，质押期限从出质登记日2013年11月21日起至2014年9月6日。截至本报告期末，上述股权处于质押状态。

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重要事项。

十四、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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00				0.00			
按组合计提坏账准备的应收账款								
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) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无。

(3) 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%

(4)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00				0.00			
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：组合 1	411,272,890.93	78.4%			810,677,180.94	97.2%		
组合 2	113,284,120.08	21.6%	8,004,779.93	7.07%	23,356,120.08	2.8%	3,516,032.94	15.05%
组合小计	524,557,011.01	100%	8,004,779.93	1.53%	834,033,301.02	100%	3,516,032.94	0.42%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	524,557,011.01	--	8,004,779.93	--	834,033,301.02	--	3,516,032.94	--

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：	--	--	--	--	--	--	--	--
	108,082,622.47	95.4%	5,404,131.12		18,137,393.57	77.66%	906,869.68	
1 年以内小计	108,082,622.47	95.4%	5,404,131.12		18,137,393.57	77.66%	906,869.68	

2至3年	500.00	0.01%	150.00			
3年以上	5,200,997.61	4.59%	2,600,498.81	5,218,226.51	22.33%	2,609,113.26
合计	113,284,120.08	--	8,004,779.93	23,356,120.08	--	3,516,032.94

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

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(4) 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(%)
杭州高胜置业有限公司	联营企业	188,310,000.00	1年以内	35.9%
浙江莱茵达投资管理有限公司	全资子公司	113,945,329.81	1年以内	21.72%
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东	76,125,000.00	1年以内	14.51%
杭州莱德房地产开发有限公司	控股子公司	70,000,000.00	1年以内	13.34%
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	30,160,000.00	1年以内	5.75%
合计	--	478,540,329.81	--	91.22%

(5) 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(%)
杭州高胜置业有限公司	联营企业	188,310,000.00	35.9%
浙江莱茵达投资管理有限公司	全资子公司	113,945,329.81	21.72%
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东	76,125,000.00	14.51%
杭州莱德房地产开发有限公司	控股子公司	70,000,000.00	13.34%
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	30,160,000.00	5.75%
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	全资子公司	19,281,349.26	3.68%
上海莱德置业有限公司	全资子公司	13,454,516.71	2.56%
上海勤飞置业有限公司	全资子公司	4,979,904.88	0.95%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	1,640,393.57	0.31%
沈阳莱茵达商业有限公司	全资子公司	1,141,790.27	0.22%
莱茵达控股集团有限公司	母公司	463,780.54	0.09%
杭州莱骏投资管理有限公司	同受一方控制	17,228.90	0.01%
合计	--	519,519,293.94	99.04%

(6)

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。

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
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	成本法	141,600,000.00		141,600,000.00	141,600,000.00	100%	100%				
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	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%				

达枫凯置 业有限公司		0.00	0.00		0.00						
杭州莱茵 达恒建房 地产开发 有限公司	成本法	16,629,78 9.29	16,629,78 9.29	-16,629,7 89.29		65%	65%				
上海莱德 置业有限公司	成本法	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	100%	100%				
上海勤飞 置业有限公司	成本法	38,320,00 0.00	38,320,00 0.00		38,320,00 0.00	100%	100%				
南京莱茵 达置业有 限公司	成本法	153,968,9 56.25	153,968,9 56.25		153,968,9 56.25	100%	100%				
扬州莱茵 达置业有 限公司	成本法	25,699,10 6.53	25,699,10 6.53		25,699,10 6.53	100%	100%				
扬州莱茵 西湖置业 有限公司	成本法	46,607,19 1.33	46,607,19 1.33		46,607,19 1.33	100%	100%				
南通莱茵 达置业有 限公司	成本法	77,285,63 6.54	77,285,63 6.54		77,285,63 6.54	90%	90%				
南通莱茵 洲际有限 公司	成本法	60,000,00 0.00	60,000,00 0.00		60,000,00 0.00	100%	100%				
泰州莱茵 达置业有 限公司	成本法	50,000,00 0.00	50,000,00 0.00		50,000,00 0.00	100%	100%				
浙江莱茵 达投资管 理有限公 司	成本法	19,754,86 1.41	19,754,86 1.41		19,754,86 1.41	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	64,000,00 0.00	64,000,00 0.00		64,000,00 0.00	100%	100%				

杭州蓝盛物业服务 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%				
浙江莱茵达新能源发展 有限公司	成本法	11,160,000.00		10,044,000.00	10,044,000.00	100%	100%				
杭州中尚蓝达置业 有限公司	权益法	25,500,000.00	35,007,308.31	26,920,623.61	61,927,931.92	50%	50%				
杭州高胜置业有限公司	权益法	36,000,000.00		34,428,072.87	34,428,072.87	36%	36%				
沈阳航空工业学院学生 宿舍	成本法	3,128,976.00				24.07%	24.07%		3,128,976.00		
合计	--	898,705,717.35	716,324,049.66	196,362,907.19	912,686,956.85	--	--	--	3,128,976.00		

长期股权投资的说明

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
合计		100,000.00
营业成本	0.00	102,092.03

(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

(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

(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

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)

营业收入的说明

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	25,348,696.48	28,481,954.22
处置长期股权投资产生的投资收益	-6,711,789.29	5,677.39
其他	9,674,112.00	26,259,857.50
合计	28,311,019.19	259,747,489.11

(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	
扬州莱茵西湖置业有限公司		130,000,000.00	
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	26,920,623.61	28,481,954.22	
杭州高胜置业有限公司	-1,571,927.13		
合计	25,348,696.48	28,481,954.22	--

投资收益的说明

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	-18,103,702.64	234,270,410.59
加：资产减值准备	4,488,746.99	566,011.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,506,657.09	5,540,986.24
无形资产摊销	444,351.74	599,719.47
长期待摊费用摊销		75,280.90
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）	16,373,059.41	5,587,301.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-28,311,019.19	-259,747,489.11
存货的减少（增加以“-”号填列）		50,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	339,735,371.01	101,666,011.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-101,319,459.41	-190,457,014.18
经营活动产生的现金流量净额	218,814,005.00	-101,480,343.27
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	28,171,199.94	5,612,445.93
减：现金的期初余额	5,612,445.93	6,124,659.78
现金及现金等价物净增加额	22,558,754.01	-512,213.85

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	-230,801.92	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	5,380,386.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	452,487.52	
对外委托贷款取得的损益	4,837,056.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-221,874.80	
减：所得税影响额	2,657,126.41	
少数股东权益影响额（税后）	-13,928.33	
合计	7,574,055.23	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、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	7.65%	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.79%	0.1	0.1

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

比较合并财务报表各科目金额变动幅度超过30%，或占合并财务报表2013年12月31日资产总额5%或占合并财务报表2013年度利润总额10%以上的主要项目列示如下：

序号	项目	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度	变动金额、幅度		说明
				变动金额	变动幅度(%)	
1	货币资金	505,932,361.35	541,012,744.61	-35,080,383.26	-6.48	(1)
2	应收票据	1,620,000.00	10,000,000.00	-8,380,000.00	-83.80	(2)
3	应收账款	12,843,349.53	2,790,499.20	10,052,850.33	360.25	(3)

4	预付账款	19,623,567.48	24,086,351.12	-4,462,783.64	-18.53	(4)
5	应收利息	6,300,000.00	7,004,291.67	-704,291.67	-10.06	(5)
6	其他应收款	333,503,841.83	192,222,583.75	141,281,258.08	73.50	(6)
7	存货	4,810,194,122.18	4,583,067,610.91	227,126,511.27	4.96	(7)
8	其他流动资产	70,000,000.00	30,000,000.00	40,000,000.00	133.33	(8)
9	长期股权投资	130,663,504.67	36,115,087.66	94,548,417.01	261.80	(9)
10	无形资产	192,163.82	577,123.50	-384,959.68	-66.70	(10)
11	长期待摊费用	228,640.51	1,103,378.96	-874,738.45	-79.28	(11)
12	递延所得税资产	90,088,486.18	72,076,916.73	18,011,569.45	24.99	(12)
13	其他非流动资产		88,000,000.00	-88,000,000.00	-100.00	(13)
14	短期借款	265,000,000.00	494,800,000.00	-229,800,000.00	-46.44	(14)
15	应付票据	142,000,000.00	40,000,000.00	102,000,000.00	255.00	(15)
16	应付账款	245,834,673.81	179,488,669.49	66,346,004.32	36.96	(16)
17	预收款项	2,735,712,127.87	2,341,599,478.26	394,112,649.61	16.83	(17)
18	应付职工薪酬	137,088.04	215,584.06	-78,496.02	-36.41	(18)
19	应交税费	-112,830,989.42	-151,771,323.04	38,940,333.62	-25.66	(19)
20	应付利息	1,335,616.44	26,756,428.36	-25,420,811.92	-95.01	(20)
21	应付股利	7,936,694.76	9,936,694.76	-2,000,000.00	-20.13	(21)
22	其他应付款	571,321,628.95	395,317,111.41	176,004,517.54	44.52	(22)
23	一年内到期非流动负债	622,000,000.00	551,000,000.00	71,000,000.00	12.89	(23)
24	长期借款	807,416,560.00	853,000,000.00	-45,583,440.00	-5.34	(24)
25	资本公积	22,601,023.54	41,082,570.13	-18,481,546.59	-44.99	(25)
26	营业收入	2,095,233,455.50	1,175,660,214.06	919,573,241.44	78.22	(26)
27	营业成本	1,690,514,444.79	920,420,335.30	770,094,109.49	83.67	(27)
28	营业税金及附加	168,399,161.36	112,803,211.18	55,595,950.18	49.29	(28)
29	销售费用	49,252,456.93	43,194,152.85	6,058,304.08	14.03	(29)

30	管理费用	65,774,570.00	63,026,983.09	2,747,586.91	4.36	(30)
31	财务费用	52,466,787.92	15,297,045.85	37,169,742.07	242.99	(31)
32	资产减值损失	7,573,393.79	3,962,032.37	3,611,361.42	91.15	(32)
33	投资收益	34,892,582.74	38,802,330.39	-3,909,747.65	-10.08	(33)
34	营业外收入	5,806,512.34	6,416,260.29	-609,747.95	-9.50	(34)
35	营业外支出	878,802.55	1,620,939.27	-742,136.72	-45.78	(35)
36	所得税费用	40,280,408.60	10,719,539.32	29,560,869.28	275.77	(36)
37	销售商品、提供劳务收到的现金	2,531,225,705.51	2,835,429,043.33	-304,203,337.82	-10.73	(37)
38	收到的税费返还	640,491.78	99,119.48	541,372.30	546.18	(38)
39	收到其他与经营活动有关的现金	813,246,829.61	576,257,208.27	236,989,621.34	41.13	(39)
40	购买商品、接受劳务支付的现金	1,444,527,997.53	1,712,168,644.72	-267,640,647.19	-15.63	(40)
41	支付给职工以及为职工支付的现金	43,411,382.28	35,787,156.84	7,624,225.44	21.30	(41)
42	支付的税费	201,097,566.60	277,905,260.49	-76,807,693.89	-27.64	(42)
43	支付其他与经营活动有关的现金	900,964,700.20	1,078,414,883.69	-177,450,183.49	-16.45	(43)
44	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,212,548.02	-1,212,548.02	-100.00	(44)
45	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,479,448.53	933,000.00	546,448.53	58.57	(45)
46	收到其他与投资活动有关的现金	10,220,000.00	80,911,671.63	-70,691,671.63	-87.37	(46)
47	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,033,795.02	1,447,159.53	586,635.49	40.54	(47)
48	投资支付的现金	194,600,000.00		194,600,000.00	100.00	(48)

49	支付其他与投资活动有关的现金		92,000,000.00	-92,000,000.00	-100.00	(49)
50	吸收投资收到的现金		78,000,000.00	-78,000,000.00	-100.00	(50)
51	取得借款收到的现金	1,576,000,000.00	1,551,300,000.00	24,700,000.00	1.59	(51)
52	收到其他与筹资活动有关的现金	80,000,000.00	75,050,000.00	4,950,000.00	6.60	(52)
53	偿还债务支付的现金	1,780,383,440.00	1,277,000,000.00	503,383,440.00	39.42	(53)
54	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	319,777,310.39	224,737,769.37	95,039,541.02	42.29	(54)
55	支付其他与筹资活动有关的现金	168,096,666.67	306,348,750.33	-138,252,083.66	-45.13	(55)

变动说明：

1. 货币资金减少主要是各项目子公司归还借款所致；
2. 应收票据减少主要是由于子公司南京莱茵达、南通莱茵达、泰州莱茵达在2012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公司所致；
3. 应收账款增加主要是子公司扬州西湖确认应收瘦西湖唐郡澜湾39#的房款所致；
4. 预付账款减少主要是本公司按照工程进度结转工程款所致；
5. 应收利息减少主要是委托贷款利息收回所致；
6. 其他应收款增加主要是应收联营企业高胜置业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、莱德绅华府、枫凯莱茵知己等项目正常开发增加所致；
8. 其他流动资产增加主要是对合营企业中尚蓝达委托贷款重分类所致；
9. 长期股权投资增加主要是本年度回购枫潭置业股权，新增对高胜置业、南通沿海的投资，按权益法确认对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预收账款增加所致；
13. 其他非流动资产减少主要是对合营企业中尚蓝达委托贷款重分类至一年内到期的非流动资产及预付爱建信托1800万元股权维持费转长期股权投资所致；
14. 短期借款减少主要是杭州莱德、枫凯置业等子公司偿还借款所致；

15. 应付票据增加主要是子公司蓝凯贸易经营需要开立银行承兑汇票所致；
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、枫潭置业、莱骏置业等子公司收到项目预售款所致；
18. 应付职工薪酬减少主要是本年度子公司扬州西湖、枫凯置业前期尚未缴纳2012年12月社会保险及公积金已于2013年1月予以缴纳所致；
19. 应交税费增加主要是南京莱茵达、南通莱茵达、上海勤飞等子公司随房地产销售确认收入结转各项税金所致；
20. 应付利息减少主要是前期未支付的借款利息本期支付所致；
21. 应付股利减少主要是支付股利所致；
22. 其他应付款增加主要是杭州莱德等控股子公司新增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. 长期借款的减少主要是由于杭州莱德、枫潭置业等子公司归还借款所致；
25. 资本公积减少是由于本公司向子公司枫潭置业原少数股东爱建信托收购剩余股权冲减资本公积所致，详见本附注五、29。
26. 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；
27. 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；
28. 营业税金及附加增加主要是确认收入同时结转营业税金及附加所致；
29. 销售费用增加主要是业务宣传费、广告费工资及附加增加所致；
30. 管理费用增加主要是税金及附加等各项目日常经营增加所致；
31. 财务费用增加主要是子公司蓝凯贸易增加借款使用所致；
32. 资产减值损失增加主要是增加向联营企业股东借款相应计提坏账准备所致；
33. 投资收益减少主要是确认对合营企业中尚蓝达投资收益减少所致；
34. 营业外收入减少主要本期子公司相应事项减少所致；
35. 营业外支出减少主要是本期非流动资产处置损失减少所致；
36. 所得税费用增加主要是各项目公司确认收入所致；
37. 销售商品、提供劳务收到的现金减少主要是本期在售项目多数已于上期收款所致；
38. 收到的税费返还增加主要是原子公司杭州恒建房地产开发有限公司清算收到税收返还所致；
39. 收到其他与经营活动有关的现金增加主要是收到客户往来款增加所致；
40. 购买商品、接受劳务支付的现金减少主要是各子公司部分项目完工所致；
41. 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；
42. 支付的税费减少主要是各子公司本期新增预收房款减少相应减少预缴税金所致；

43. 支付其他与经营活动有关的现金的减少主要是对相关单位现金支出减少所致；
44. 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南都物业投资款所致；
45. 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；
46. 收到其他与投资活动有关的现金减少主要是上期收回委托贷款本金所致；
47. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加主要是本期增加固定资产购置所致；
48. 投资支付的现金增加主要是本期新增对联营企业投资所致；
49. 支付其他与投资活动有关的现金减少主要上期支付委托贷款本金所致；
50. 吸收投资收到的现金减少是本期无该项业务所致；
51. 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；
52. 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；
53. 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；
54. 分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加是由于支付借款利息、支付其他客户利息增加所致；
55. 支付其他与筹资活动有关的现金减少主要是上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) 公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的年度报告原件。
- (四) 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

董事长：高继胜

二〇一四年三月二十七日