



莱茵达置业股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项	19
第六节 股份变动及股东情况.....	26
第七节 优先股相关情况.....	30
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	31
第九节 财务报告	32
第十节 备查文件目录.....	121

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

第二节 公司简介

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,025,065,490.40	1,196,871,380.51	-14.35%
归属于上市公司股东的净利润（元）	19,593,347.95	32,849,588.65	-40.35%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	16,282,272.61	30,410,962.70	-46.46%
经营活动产生的现金流量净额（元）	71,003,587.39	331,915,590.35	-78.61%
基本每股收益（元/股）	0.030	0.050	-40.00%
稀释每股收益（元/股）	0.030	0.050	-40.00%
加权平均净资产收益率	2.16%	3.71%	-1.55%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,725,611,674.11	6,263,797,508.56	-8.59%
归属于上市公司股东的净资产（元）	915,050,122.43	895,456,774.48	2.19%

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

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）	-331,013.50	
对外委托贷款取得的损益	3,696,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-190,851.06	
减：所得税影响额	-102,304.37	
少数股东权益影响额（税后）	-34,635.53	
合计	3,311,075.34	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益

项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

一、市场概况分析：

2014年上半年，我国宏观经济运行速度缓中趋稳，国内生产总值269,044亿元，按可比价格计算，同比增长为7.4%。而房地产市场未能延续去年的成交走势，全国房屋新开工面积、商品住宅销售金额及面积等重要指标下行压力较大。1-6月份，全国房地产商品房销售面积为48,365万平方米，同比下降6.0%，商品房销售金额31,133亿元，同比下降6.7%。随着上半年政府工作报告中提出的分类调控思路，政策导向亦变得更加市场化和更有针对性。在此宏观背景下，加入政策微调行列的城市正在逐步扩容中。

另一方面，信贷环境的持续趋紧也是制约上半年房地产市场成交的一大重要因素。监管机构积极表态支持首套自住需求与商业银行响应寥寥形成鲜明对比。面对尚未缓解的经济下行压力，中央一系列“微刺激”措施已经浮出水面，但对于房贷仍然难言宽松。

区域市场方面，杭州市场限购放宽，即购买主城区140平方米及以上住房(含商品住房、二手住房)不需提供住房情况查询记录。上半年杭州市人大常委会政情报告会上亦表示下半年将稳定房地产市场：着重提振房地产消费，提高“去化率”，采取供地节奏控制、购房政策调整、房贷利率下浮、相关税收优惠等一系列措施，稳定房地产预期，释放刚性和改善性需求。

随着中央及地方政府关于房地产宏观调控优化政策的逐步推出并加以落实，我们相信这有助于稳定市场预期，推动房地产行业回归稳定发展的轨道，实现房地产市场调整的平稳着陆。

二、报告期内重点工作：

1、**房地产主营业务：**报告期内公司地产板块经营稳定，各项工作根据年初制定计划稳步推进，但市场观望气氛浓厚确实对各项项目的成交产生一定影响。报告期内房地产销售收入为7.54亿元，同比下降25.38%；营业收入为10.25亿元，同比下降14.35%。

2、**能源板块业务：**报告期内，公司以2014年1月收购并控股子公司浙江洛克能源有限公司，积极对外拓展天然气业务，报告期内分别与浙江八方物流有限公司、杭州奎克石化有限公司等企业签订合作协议，大力发展天然气加气站建设、天然气贸易等业务领域，并取得了一定的市场效应。

3、**非公开发行股票项目：**公司已于2014年8月1日收到中国证监会关于核准公司非公开发行股票的批文，公司将按照证监会及交易所有关规定，积极推进项目进程，切实履行信息披露义务。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,025,065,490.40	1,196,871,380.51	-14.35%	营业收入减少主要为上年同期南京铂郡、南通雅苑和上海莱茵美墅交房结转，本期大幅减少上述项目的销售结转所致
营业成本	878,064,022.16	1,000,609,126.51	-12.25%	营业成本减少主要是同比结转项目面积较多，导致成本增加
销售费用	24,065,871.09	20,601,242.34	16.82%	公司枫凯、枫郡公司项目新推盘产生的营销费用支出
管理费用	35,953,218.27	32,734,385.62	9.83%	新增控股子公司洛克能源以及薪资正常增长
财务费用	13,781,870.89	19,132,257.44	-27.97%	财务费用减少主要是本期相应融资规模，以及项目属于建设期相应资本化比例同比上期高所致
所得税费用	15,110,314.44	12,589,251.70	20.03%	所得税费用增加主要是本期同比例利润总额增加，相应所得税费用也增加
经营活动产生的现金流量净额	71,003,587.39	331,915,590.35	-78.61%	销售回笼额减少，以及购买商品和劳务现金支出增加
投资活动产生的现金流量净额	36,633,313.73	-135,908,189.60	-80.53%	本期收回杭州中尚蓝达委托贷款，而上期收购枫潭少数股权支出
筹资活动产生的现金流量净额	-393,220,645.97	-227,470,909.50	27.11%	取得借款收到现金大幅减少
现金及现金等价物净增加额	-285,583,744.85	-31,463,508.75	807.67%	经营活动和筹资活动净现金流量减少所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的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，积极推进各项目工程建设进度，同时完成莱茵知己、铂郡阁等新项目的开盘销售，并举办多种营销活动提升所有在售项目的销售力度和回笼力度。因宏观调控、信贷措施等因素影响，上半年共

实现房地产销售额7.54亿元，同比下降25.38%。公司将在下半年积极开展市场营销方案，以加快库存去化为下半年首要目标。同时在文化地产方面，公司将积极寻找合适投资机会，力争有所突破。

报告期内，公司积极拓展新能源业务，控股子公司洛克能源公司与浙江八方物流有限公司、杭州奎克石化有限公司等企业签订了合作协议，携手布局天然气市场领域；同时报告期内公司在江苏扬州成立了江苏莱茵达新能源投资有限公司，开拓江苏地区天然气相关市场。

报告期内，公司非公开发行项目推进顺利，已与2014年8月1日收到证监会核准公司非公开发行股票的批文，公司将合理安排时间，抓紧项目推进工作，并按照监管部门相关要求履行信息披露义务。

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	754,252,649.00	609,174,131.90	19.23%	-25.38%	-25.62%	0.25%
贸易销售	267,955,654.62	265,408,266.80	0.95%	45.71%	47.73%	-1.35%
餐饮服务	144,704.50	8,699.60	93.99%	223.45%	-48.33%	31.62%
物业管理	1,766,712.28	3,297,456.73	-86.64%	108.60%	69.56%	42.99%
分产品						
房地产销售	754,252,649.00	609,174,131.90	19.23%	-25.38%	-25.62%	0.25%
贸易销售	267,955,654.62	265,408,266.80	0.95%	45.71%	47.73%	-1.35%
餐饮服务	144,704.50	8,699.60	93.99%	223.45%	-48.33%	31.62%
物业管理	1,766,712.28	3,297,456.73	-86.64%	108.60%	69.56%	42.99%
分地区						
江苏地区	83,550,880.73	73,528,362.32	12.00%	-90.44%	-89.60%	-7.11%
浙江地区	938,354,039.67	803,325,980.01	14.39%	407.91%	302.78%	22.35%
上海地区	2,214,800.00	1,034,212.70	53.30%	-98.38%	-98.90%	22.09%

四、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。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

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
37,500,000.00	20,000,000.00	87.50%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
浙江洛克能源有限公司	天然气销售	51.00%
江苏莱茵达能源投资有限公司	实业投资（天然气项目工程技术开发、咨询、服务）	100.00%
香港莱茵达投资有限公司	进出口贸易和投资咨询	100.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况**(1) 募集资金总体使用情况**

□ 适用 √ 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

(4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
非公开发行 A 股股票预案等	2013 年 09 月 18 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
非公开发行 A 股股票预案(修订版)等	2013 年 11 月 09 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
关于收到中国证券监督管理委员会核准非公开发行股票批文的公告	2014 年 08 月 01 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

4、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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	1,175,526,648.33	74,321,800.87	665,741,150.00	64,766,356.86	48,530,744.53
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	1,102,825,943.05	189,004,722.20		-8,255,902.01	-6,225,382.11

司									
杭州莱骏 置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	20,000,000.00	691,419,221.60	967,229.82		490,865.11	261,015.26
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	895,821,146.40	11,687,685.35		-4,931,691.51	-3,706,579.00
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	474,298,787.40	45,543,288.88		-3,808,637.06	-2,927,821.21
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	38,780,947.85	18,260,167.85	2,214,800.00	544,196.26	544,196.26
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	262,290,965.97	79,345,530.44	25,232,950.00	-2,717,013.79	-2,050,903.86
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	437,498,449.87	74,781,802.41	24,378,152.00	3,706,828.21	2,675,314.13
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	303,571,008.21	104,435,929.85	254,877.00	-4,066,155.79	-3,100,950.41
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	73,402,755.96	69,057,771.71	22,123,800.00	-1,226,260.39	-1,226,260.39
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	227,658,982.69	150,884,705.81		-1,610,462.37	-1,845,692.12
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	71,227,189.31	30,928,416.24	15,314,870.00	-3,303,315.17	-2,508,292.50
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	103,789,325.89	43,330,235.45		-1,889,817.20	-1,416,919.30
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	146,191,111.82	32,924,747.17		-174,963.11	-174,977.31
沈阳莱茵	子公司	房产经纪	房产经纪	5,000,000.00	78,378.88	-1,079,483.		-20,979.3	-20,979.34

达商业有限公司			代理	0		79		4	
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	649,229,450.77	43,267,768.34	191,418,498.83	-12,265,161.58	-12,265,161.58
杭州蓝盛物业服务集团有限公司	子公司	服务业	物业管理	5,000,000.00	5,781,340.43	3,542,341.28	4,116,156.63	-1,381,441.90	-1,384,291.81
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	子公司	服务	餐饮服务	200,000.00	214,192.49	214,192.49	144,704.50	74,011.55	74,011.55
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	10,430,672.84	9,336,121.69		751.98	751.98
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	11,154,607.68	11,154,607.68		82.82	82.82
浙江洛克能源有限公司	子公司	贸易	天然气销售	50,000,000.00	103,461,233.94	48,978,188.43	82,721,134.16	-1,621,712.30	-1,664,680.97
江苏莱茵达能源投资有限公司	子公司	投资	实业投资（天然气项目技术咨询开发和服务	20,000,000.00	4,678,091.42	3,922,319.60	982,026.56	-77,680.40	-77,680.40
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	736,169,037.90	178,649,843.85	353,598,289.00	44,889,399.45	28,641,095.69
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			
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	73,852,947.66	49,824,777.04	33,900.00	-126,731.17	-161,709.32
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	1,170,704,322.45	92,182,322.45		-3,451,213.30	-3,451,213.30

5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	1,476	30,040	8号楼主体七层结构完成砼浇筑；二次结构施工完成。	3,7201
扬州瘦西湖唐郡项目	100,000	2,104	85,131	已交付	23,273
泰州莱茵东郡项目	70,000	1,785	64,700	一二期已经交付，三期单体完工，景观收尾	3,710
南通凤凰莱茵苑、莱茵雅苑	41,400	1,606.93	39,684	已交付	20,844
南通莱茵濠庭项目	48,000	1,371.98	48,369	已交付	2,140
上海莱茵美墅项目	48,406.45	362.34	48,317	已交付	10,975
杭州绅华府项目	200,000	7,918	172,418	都已达到交付条件，1#5#楼已交付，剩余单元后陆续交付	2,448
杭州矩阵国际项目	93,722.39	2,639	76,413	已结项，幕墙完工70%，精装完工60%	-2,899
杭州泊悦府项目	76,142	4,782	67,374	已竣工，准备验收阶段	-1,903
杭州莱茵知己项目	114,000	7,261	88,710	1#10#15#15层楼面完成，其余全部结项	-830
杭州铂郡阁项目	68,000	5,718	33,220	南面1#、2#七层楼面完成 北面3#、4#商业区域基础施工	-438
合计	891,170.84	37,024.25	754,376	--	--

六、对 2014 年 1-9 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

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

公司上年度利润分配方案为不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014年01月14日	杭州	实地调研	机构	诺安基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年01月14日	杭州	实地调研	机构	上投摩根基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年01月14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
2014年01月14日	杭州	实地调研	机构	天弘基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年01月14日	杭州	实地调研	机构	浦银安盛基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年01月14日	杭州	实地调研	机构	深圳清水源投资管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年01月14日	杭州	实地调研	机构	爱建证券有限责任公司	公司经营情况及发展战略
2014年01月14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
2014年01月14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

				公司	
2014年02月14日	杭州	实地调研	机构	华创证券有限责任公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月18日	杭州	实地调研	机构	农银人寿保险股份有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月18日	杭州	实地调研	机构	建信基金管理公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月18日	杭州	实地调研	机构	景林资产管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月18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
2014年02月18日	杭州	实地调研	机构	中信证券（浙江）有限责任公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月18日	杭州	实地调研	机构	上投摩根基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月18日	杭州	实地调研		广发证券股份有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月18日	杭州	实地调研	机构	安信证券股份有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月21日	杭州	实地调研	机构	海通证券股份有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月21日	杭州	实地调研	机构	汇丰晋信基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年02月21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
2014年02月21日	杭州	实地调研	机构	深圳清水源投资管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年04月08日	杭州	其他	个人	个人	关于召开2013年度网上业绩说明会

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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、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。

三、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。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
浙江洛克能源有限公司		3,550	已完成51%的公司股权收购				否		2014年01月02日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期末未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

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	1296957. 3	1,296,957 .3	100.00%	电汇	1296957. 3	2014 年 03 月 28 日	巨潮资讯 网(http: //www.cn info.com. cn)
合计				--	--	1,296,957 .3	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无。							
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行情况（如有）				无。							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无。							

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

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	4,594.35	-4,460	135.35
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	164.04	7,000	7,164.04
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	46.38		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	项目股东投入	否	7,612.5		7,612.5
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	1,780		1,780
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	-6,000	6,530
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无。						

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

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
关于关联交易事项的公告	2014 年 03 月 28 日	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

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
杭州中尚蓝达置业 有限公司	2014 年 01 月 07 日	20,000	2014 年 04 月 08 日	5,200	连带责任保 证	24 个月	否	否
杭州高胜置业有限 公司	2014 年 01 月 25 日	60,000	2014 年 02 月 18 日	60,000	连带责任保 证;质押	24 个月	否	否
					连带责任保 证			
报告期内审批的对外担保额度		80,000		报告期内对外担保实际发生		65,200		

合计 (A1)				额合计 (A2)				
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		95,000		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				77,700
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
浙江蓝凯贸易有限公司	2014 年 01 月 07 日	2,000	2014 年 01 月 14 日	2,000	连带责任保证	18 个月	否	否
浙江蓝凯贸易有限公司	2014 年 01 月 15 日	6,000	2014 年 01 月 21 日	6,000	连带责任保证	18 个月	否	否
浙江蓝凯贸易有限公司	2014 年 01 月 25 日	3,000	2014 年 02 月 28 日	3,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江蓝凯贸易有限公司	2014 年 02 月 15 日	5,000	2014 年 03 月 04 日	5,000	连带责任保证	12 个月	否	否
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	2014 年 03 月 14 日	9,500	2014 年 03 月 18 日	9,500	连带责任保证	12 个月	否	否
泰州莱茵达置业有限公司	2014 年 04 月 08 日	6,000	2014 年 04 月 14 日	6,000	连带责任保证	18 个月	否	否
泰州莱茵达置业有限公司	2014 年 04 月 08 日	2,000	2014 年 04 月 28 日	2,000	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江蓝凯贸易有限公司	2014 年 04 月 08 日	1,500		0	连带责任保证	12 个月	否	否
浙江洛克能源有限公司	2014 年 04 月 22 日	2,000		1,000	连带责任保证	18 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		37,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				34,500
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		146,300		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				139,548.2
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)		117,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				99,700
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		241,300		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				217,248.2
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				237.49%				
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				216,248.2				

务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	1,000
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	217,248.2
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

采用复合方式担保的具体情况说明

公司向中建投信托有限责任公司申请人民币 8,000 万元的借款，借款期限为 4 个月；公司全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司以持有的位于江苏省扬州市邗江区的土地使用权（地块面积为：24,122 平方米）为本次借款提供抵押担保；公司控股股东莱茵达控股集团有限公司为公司本次借款事项无偿提供连带责任担保。

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

十、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

适用 不适用

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。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
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	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。

		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。			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

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	515,561	0.09%						515,561	0.09%
3、其他内资持股	515,561	0.09%						515,561	0.09%
其中：境内法人持股	350,111	0.06%						350,111	0.06%
境内自然人持股	165,450	0.03%						165,450	0.03%
二、无限售条件股份	629,753,589	99.91%						629,753,589	99.91%
1、人民币普通股	629,753,589	99.91%						629,753,589	99.91%
三、股份总数	630,269,150	100.00%						630,269,150	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

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

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	21,113	报告期末表决权恢复的优先 股股东总数(如有)(参见注8)	0
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
中国建设银行-上海摩根中国优势证券投资基金	其他	2.07%	13,058,180			13,058,180		
上海国际信托有限公司-T-0301	其他	1.59%	10,000,000			10,000,000		
交通银行-华安创新证券投资基金	其他	1.47%	9,236,047			9,236,047		
中国工商银行-诺安平衡证券投资基金	其他	0.67%	4,192,637			4,192,637		
中国建设银行股份有限公司-诺安主题精选股票型证券投资基金	其他	0.61%	3,850,184			3,850,184		
中国建设银行股份有限公司-上投摩根中小盘股票型证券投资基金	其他	0.60%	3,794,506			3,794,506		
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		
中国工商银行股份有限公司-诺安灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.44%	2,754,018			2,754,018		
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
中国建设银行-上海摩根中国优势证券投资基金	13,058,180	人民币普通股	13,058,180
上海国际信托有限公司-T-0301	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
交通银行-华安创新证券投资基金	9,236,047	人民币普通股	9,236,047
中国工商银行-诺安平衡证券投资基金	4,192,637	人民币普通股	4,192,637
中国建设银行股份有限公司-诺安主题精选股票型证券投资基金	3,850,184	人民币普通股	3,850,184
中国建设银行股份有限公司-上投摩根中小盘股票型证券投资基金	3,794,506	人民币普通股	3,794,506
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
中国工商银行股份有限公司-诺安灵活配置混合型证券投资基金	2,754,018	人民币普通股	2,754,018
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

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	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）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
高继胜	董事长	现任	0	0	0	0			
陶椿	董事、总经理	现任	120,600	0	0	120,600			
黄国梁	董事	现任	0	0	0	0			
高建平	董事	现任	0	0	0	0			
郦琦	董事	现任	0	0	0	0			
黄董良	独立董事	现任	0	0	0	0			
朱仁华	独立董事	现任	0	0	0	0			
童祥	独立董事	现任	0	0	0	0			
丁士威	监事会召集人	现任	0	0	0	0			
胡安宏	监事	现任	0	0	0	0			
周小霞	监事	现任	0	0	0	0			
许忠平	副总经理、财务总监	现任	100,000	0	0	100,000			
王银海	副总经理	现任	0	0	0	0			
徐超	董事会秘书	现任	0	0	0	0			
合计	--	--	220,600	0	0	220,600	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

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

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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	221,398,208.67	505,932,361.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,450,000.00	1,620,000.00
应收账款	3,290,811.91	12,843,349.53
预付款项	90,834,560.67	19,623,567.48
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	1,144,333.33	6,300,000.00
应收股利		
其他应收款	337,351,121.60	333,503,841.83
买入返售金融资产		
存货	4,536,247,285.45	4,810,194,122.18
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		70,000,000.00
流动资产合计	5,191,716,321.63	5,760,017,242.37

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	152,504,391.91	130,663,504.67
投资性房地产		
固定资产	262,980,053.55	254,016,528.26
在建工程	689,329.96	
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	120,497.34	192,163.82
开发支出		
商誉	38,263,079.36	28,590,942.75
长期待摊费用	1,914,292.28	228,640.51
递延所得税资产	77,423,708.08	90,088,486.18
其他非流动资产		
非流动资产合计	533,895,352.48	503,780,266.19
资产总计	5,725,611,674.11	6,263,797,508.56
流动负债：		
短期借款	320,000,000.00	265,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	120,300,000.00	142,000,000.00
应付账款	156,989,505.63	245,834,673.81
预收款项	2,520,720,041.66	2,735,712,127.87
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	150,012.66	137,088.04
应交税费	-178,674,681.82	-112,830,989.42

应付利息		1,335,616.44
应付股利	5,936,694.76	7,936,694.76
其他应付款	581,674,239.78	571,321,628.95
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	395,000,000.00	622,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,922,095,812.67	4,478,446,840.45
非流动负债：		
长期借款	824,481,960.00	807,416,560.00
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	824,481,960.00	807,416,560.00
负债合计	4,746,577,772.67	5,285,863,400.45
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	22,601,023.54
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	60,866,088.99	60,866,088.99
一般风险准备		
未分配利润	201,313,859.90	181,720,511.95
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	915,050,122.43	895,456,774.48
少数股东权益	63,983,779.01	82,477,333.63
所有者权益（或股东权益）合计	979,033,901.44	977,934,108.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,725,611,674.11	6,263,797,508.56

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	63,570,717.85	28,171,199.94
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	17,174.00
应收利息	1,144,333.33	6,300,000.00
应收股利		
其他应收款	574,910,533.70	516,552,231.08
存货	3,000,000.00	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
流动资产合计	643,236,877.91	624,784,724.05
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	894,130,430.57	912,686,956.85
投资性房地产		
固定资产	196,814,727.66	199,421,240.55
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	113,857.94	183,295.42
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	15,000,000.00
非流动资产合计	1,106,059,016.17	1,127,291,492.82
资产总计	1,749,295,894.08	1,752,076,216.87
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	
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	2,907,910.00	2,890,048.80
应付利息		
应付股利	2,436,694.76	2,436,694.76
其他应付款	741,251,806.90	806,230,112.89
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	806,596,411.66	811,556,856.45
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	806,596,411.66	811,556,856.45
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	218,907,370.51	216,727,248.51
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	942,699,482.42	940,519,360.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,749,295,894.08	1,752,076,216.87

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	1,025,065,490.40	1,196,871,380.51
其中：营业收入	1,025,065,490.40	1,196,871,380.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	993,361,738.57	1,177,985,443.81
其中：营业成本	878,064,022.16	1,000,609,126.51
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	44,479,321.35	85,917,229.25
销售费用	24,065,871.09	20,601,242.34
管理费用	35,953,218.27	32,734,385.62
财务费用	13,781,870.89	19,132,257.44
资产减值损失	-2,974,565.19	18,991,202.65
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）	26,363,214.49	23,132,833.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26,363,214.49	23,132,833.57
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	58,066,966.32	42,018,770.27
加：营业外收入	140,911.85	244,020.44
减：营业外支出	662,776.41	467,424.24
其中：非流动资产处置损失		181,088.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	57,545,101.76	41,795,366.47
减：所得税费用	15,110,314.44	12,589,251.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,434,787.32	29,206,114.77
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	19,593,347.95	32,849,588.65
少数股东损益	22,841,439.37	-3,643,473.88
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.030	0.050
（二）稀释每股收益	0.030	0.050
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	42,434,787.32	29,206,114.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,593,347.95	32,849,588.65
归属于少数股东的综合收益总额	22,841,439.37	-3,643,473.88

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	210,000.00	0.00
减：营业成本	150,000.00	0.00

营业税金及附加	3,360.00	0.00
销售费用	259,700.00	5,000.00
管理费用	13,180,813.93	12,756,886.70
财务费用	-1,160,716.24	-20,473.02
资产减值损失		2,631,635.00
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）	14,489,473.72	23,132,833.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,266,316.03	7,759,784.89
加：营业外收入		
减：营业外支出	86,194.03	27,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,180,122.00	7,732,784.89
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,180,122.00	7,732,784.89
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	2,180,122.00	7,732,784.89

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	986,196,978.90	1,198,498,658.53
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	3,120.22	
收到其他与经营活动有关的现金	695,777,676.06	497,204,521.03
经营活动现金流入小计	1,681,977,775.18	1,695,703,179.56
购买商品、接受劳务支付的现金	706,292,164.47	617,701,277.41
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	24,424,987.06	22,209,155.75
支付的各项税费	120,633,601.77	131,645,376.67
支付其他与经营活动有关的现金	759,623,434.49	592,231,779.38
经营活动现金流出小计	1,610,974,187.79	1,363,787,589.21
经营活动产生的现金流量净额	71,003,587.39	331,915,590.35
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		3,948,477.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	215,000.00	1,121,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	79,996,000.00	
投资活动现金流入小计	80,211,000.00	5,069,977.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,077,686.27	978,167.00

投资支付的现金	33,500,000.00	140,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	43,577,686.27	140,978,167.00
投资活动产生的现金流量净额	36,633,313.73	-135,908,189.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	437,300,000.00	748,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	62,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	499,300,000.00	748,000,000.00
偿还债务支付的现金	726,226,838.19	853,320,395.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,553,807.78	122,150,514.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,196,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	75,740,000.00	
筹资活动现金流出小计	892,520,645.97	975,470,909.50
筹资活动产生的现金流量净额	-393,220,645.97	-227,470,909.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-285,583,744.85	-31,463,508.75
加：期初现金及现金等价物余额	418,932,361.35	461,012,744.61
六、期末现金及现金等价物余额	133,348,616.50	429,549,235.86

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	210,000.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	972,070,464.98	1,416,484,719.64
经营活动现金流入小计	972,280,464.98	1,416,484,719.64
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,655,835.67	5,003,473.43
支付的各项税费	346,414.68	2,648,771.17
支付其他与经营活动有关的现金	1,034,133,842.93	1,273,983,575.14
经营活动现金流出小计	1,039,136,093.28	1,281,635,819.74
经营活动产生的现金流量净额	-66,855,628.30	134,848,899.90
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		3,948,477.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	79,996,000.00	
投资活动现金流入小计	80,053,500.00	3,948,477.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	298,353.79	23,858.00
投资支付的现金	37,500,000.00	130,044,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	37,798,353.79	130,067,858.00
投资活动产生的现金流量净额	42,255,146.21	-126,119,380.60
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	60,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	60,000,000.00	
偿还债务支付的现金		

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,489,058.58
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		8,489,058.58
筹资活动产生的现金流量净额	60,000,000.00	-8,489,058.58
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	35,399,517.91	240,460.72
加：期初现金及现金等价物余额	28,171,199.94	5,612,445.93
六、期末现金及现金等价物余额	63,570,717.85	5,852,906.65

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	22,601,023.54			60,866,088.99		181,720,511.95		82,477,333.63	977,934,108.11
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	22,601,023.54			60,866,088.99		181,720,511.95		82,477,333.63	977,934,108.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							19,593,347.95		-18,493,554.62	1,099,793.33
（一）净利润							19,593,347.95		22,841,439.37	42,434,787.32
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							19,593,347.95		22,841,439.37	42,434,787.32
（三）所有者投入和减少资本									-41,334,9	-41,334,99

									93.99	3.99
1. 所有者投入资本									-66,150,000.00	-66,150,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									24,815,006.01	24,815,006.01
(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		201,313,859.90		63,983,779.01	979,033,901.44

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	41,082,570.13			63,179,678.61		135,035,175.51		267,971,554.43	1,137,538,128.68
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	41,082,570.13			63,179,678.61		135,035,175.51		267,971,554.43
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
（一）净利润							67,507,643.05		-6,715,118.41
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							67,507,643.05		-6,715,118.41
（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
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
（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
----------	----------------	---------------	--	--	---------------	--	----------------	--	---------------	----------------

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	630,269,150.00	31,262,247.51			62,260,714.40		216,727,248.51	940,519,360.42
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	630,269,150.00	31,262,247.51			62,260,714.40		216,727,248.51	940,519,360.42
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,180,122.00	2,180,122.00
（一）净利润							2,180,122.00	2,180,122.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							2,180,122.00	2,180,122.00
（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	630,269,150.00	31,262,247.51			62,260,714.40		218,907,370.51	942,699,482.42

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	630,269,150.00	31,262,247.51			62,260,714.40		234,830,951.15	958,623,063.06
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	630,269,150.00	31,262,247.51			62,260,714.40		234,830,951.15	958,623,063.06
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)							-18,103,702.64	-18,103,702.64
(一) 净利润							-18,103,702.64	-18,103,702.64
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-18,103,702.64	-18,103,702.64
(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	630,269,150.00	31,262,247.51			62,260,714.40		216,727,248.51	940,519,360.42

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21010000006526。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2014年6月30日的财务状况、2014年半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。

一、通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的会计处理

1. 个别财务报表的会计处理

确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。本公司以合并日应享有的被合并方账面所有者权益的份额作为长期股权投资的初始投资成本；同时，对合并前取得的长期股权投资视同取得时即按照同一控制下企业合并的原则处理进行调整，合并日长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值（经调整）加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

2. 合并财务报表的会计处理

本公司按照附注二、6、（1）的规定编制合并财务报表。本公司在达到合并之前持有的股权投资，在取得之日与合并日之间已确认有关损益或其他综合收益的，予以冲回。

二、通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的会计处理

1.个别财务报表的会计处理

在个别财务报表中，本公司以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，本公司在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

2.合并财务报表的会计处理

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。

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。

4.可供出售金融资产

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

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：

- A. 所转移金融资产的账面价值。
- B. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A. 终止确认部分的账面价值。
- B. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

- 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。

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

主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法:

- 1.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

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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

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
坏账准备的计提方法	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。

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

(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

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

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	10.00%	4.5-1.8
机器设备	11	10.00%	8.18

电子设备	5	10.00%	18
运输设备	9	10.00%	10
其他设备	3-11	10.00%	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

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；
- 3.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。

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。

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用于发生当期确认为费用。

(3) 暂停资本化期间

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。

(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、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。

19、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。

20、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。

21、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).出租物业收入按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额，在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时，确认出租物业收入的实现。(3).物业管理收入在物业管理服务已经提供，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。(4).销售商品收入公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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。已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

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

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

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

22、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

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。

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。

23、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

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。

24、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

25、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

26、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

27、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%
房产税	房产租金收入的房产税按收入的 12% 计缴房产税；自有房产的房产税按应税房产原值一定比例的 1.2% 计缴。	12%、1.2%
土地使用税	按使用土地面积计征	2-9 元/年/平方米
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	预征率 2%-4%
	按超率累进税率 30%-60%	
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-4%

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、税收优惠及批文

本报告期内，公司的企业所得税税率较上年未发生变化，且未享受企业所得税及其他税种的优惠政策。

3、其他说明

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资	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	从母公司所有者权益冲减子
-------	-------	-----	------	------	------	---------	--------------	------	-------	--------	--------	--------------	--------------

							的其他 项目余 额					数股东 损益的 金额	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 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	51.00%	51.00%	是	36,417, 682.43		
杭州莱 茵达枫 潭置业 有限公 司	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	100.00 %	100.00 %	是			
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	51.00%	51.00%	是	473,942 .62		
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	100.00 %	100.00 %	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	100.00 %	100.00 %	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	100.00 %	100.00 %	是			
南通莱	全资子	南通市	房地 产	60,000,	房地 产	60,000,	100.00	100.00	100.00	是			

茵洲际置业有限公司	公司		开发	000.00	开发	000.00		%	%				
泰州莱茵达置业有限公司	全资子公司	泰州市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00%	100.00%	是			
沈阳莱茵达商业有限公司	全资子公司	沈阳市	房地产经纪代理	5,000,000.00	房地产经纪代理	5,000,000.00	100.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	5,000,000.00	物业管理	5,000,000.00	100.00	100.00%	100.00%	是			
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	全资子公司	扬州市	餐饮服务	200,000.00	餐饮服务	200,000.00	100.00	100.00%	100.00%	是			
贵州莱茵达矿业发展有限公司	全资子公司	贵阳市	矿业投资	10,000,000.00	矿业投资	10,000,000.00	100.00	100.00%	100.00%	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	11,160,000.00	100.00	100.00%	100.00%	是			
浙江洛克能源有限公司	控股子公司	杭州市	批发、零售：天然气（不带储存经营 其他危化	50,000,000	批发、零售：天然气（不带储存经营 其他危化	50,000,000.00	51.00	51.00%	51.00%	是			

			品)		品)								
江苏莱茵达新能源投资有限公司	全资子公司	杭州市	批发、零售：天然气（不带储存经营其他危化品）	20,000,000	批发、零售：天然气（不带储存经营其他危化品）	20,000,000.00	100.00	100.00%	100.00%	是			
香港莱茵达投资有限公司	全资子公司	中国香港	进出口贸易和投资咨询	5,000,000 元港币	进出口贸易和投资咨询		100.00	100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
扬州莱茵达置业有限公司	全资子公司	扬州市	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发	20,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

公司													
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		100.00%	100.00%	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		90.00%	90.00%	是	3,092,841.63		

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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
浙江洛	控股子公司	杭州市	天然气	50,000,	批发、	50,000,		51.00%	51.00%	是	23,999,		

克能源有限公司	公司		销售批发、零售：天然气（不带储存经营其他危化品）	000.00	零售：天然气（不带储存经营其他危化品）	000.00					312.33		
---------	----	--	--------------------------	--------	---------------------	--------	--	--	--	--	--------	--	--

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2、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 3 家，原因为

因公司战略发展需要，积极拓展天然气相关行业的新业务和新渠道，成功收购浙江洛克能源有限公司 51% 的股权和全额投资设立江苏莱茵达能源投资有限公司开展天然气领域的相关项目建设和销售。新设香港莱茵达投资有限公司开展进出口贸易和投资咨询业务。

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。

3、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
浙江洛克能源有限公司	9,672,136.61	企业合并收购日的收购价与被收购企业的可享有的净资产公允价值的差额

非同一控制下企业合并的其他说明

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

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：	--	--	207,444.47	--	--	139,103.44

人民币	--	--	207,444.47	--	--	139,103.44
银行存款：	--	--	174,890,764.20	--	--	438,793,257.91
人民币	--	--	174,890,764.20	--	--	438,793,257.91
其他货币资金：	--	--	46,300,000.00	--	--	67,000,000.00
人民币	--	--	46,300,000.00	--	--	67,000,000.00
合计	--	--	221,398,208.67	--	--	505,932,361.35

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

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	1,450,000.00	1,620,000.00
合计	1,450,000.00	1,620,000.00

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	6,300,000.00		6,300,000.00	0.00
往来款利息		1,144,333.33		1,144,333.33
合计	6,300,000.00	1,144,333.33	6,300,000.00	1,144,333.33

(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”）往来款计提的利息。

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
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	2,188,413.15	41.55%			11,450,000.00	77.26%		
组合 2	1,738,582.55	33.01%	636,183.79	32.20%	2,029,533.32	13.70%	636,183.79	72.32%
组合小计	3,926,995.70	74.56%	636,183.79	32.20%	13,479,533.32	90.96%	636,183.79	72.32%
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	25.44%	1,339,712.50	67.80%	1,339,712.50	9.04%	1,339,712.50	27.68%
合计	5,266,708.20	--	1,975,896.29	--	14,819,245.82	--	1,975,896.29	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	550,344.49	31.65%	42,064.76	841,295.26	41.45%	42,064.76
3 年以上	1,188,238.06	68.35%	594,119.03	1,188,238.06	58.55%	594,119.03
合计	1,738,582.55	--	636,183.79	2,029,533.32	--	636,183.79

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	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳热力开发有限公司	51,180.00	51,180.00	100.00%	账龄较长,收回可能性小

沈阳铁西物业有限公司	40,000.00	40,000.00	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳东升饭店	27,000.00	27,000.00	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳供暖四公司	12,232.50	12,232.50	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳沈洲饭店	9,300.00	9,300.00	100.00%	账龄较长,收回可能性小
合计	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
沈阳莱德家居有限公司	往来单位	1,200,000.00	5 年以上	22.78%
沈阳供暖（集团）有限公司	往来单位	1,188,238.06	5 年以上	22.56%
宁波新捷中油天然气有限公司	客户	593,384.00	1 年以内	11.27%
泰州市百代装饰工程有限公司	客户	500,000.00	1 年以内	9.49%
杭州飞佳装饰工程有限公司	客户	387,588.81	1 年以内	7.36%
合计	--	3,869,210.87	--	73.46%

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
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	176,090,744.88	49.69%			137,361,000.00	38.86%		
组合 2	175,827,263.09	49.61%	14,566,886.37	8.28%	213,684,293.39	60.46%	17,541,451.56	8.21%
组合小计	351,918,007.97	99.30%	14,566,886.37	4.14%	351,045,293.39	99.32%	17,541,451.56	5.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他	2,411,933.36	0.70%	2,411,933.36	100.00%	2,411,933.36	0.68%	2,411,933.36	100.00%

应收款								
合计	354,329,941.33	--	16,978,819.73	--	353,457,226.75	--	19,953,384.92	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	152,872,737.00	86.95%	10,198,975.36	182,552,733.33	85.43%	9,127,636.67
1 至 2 年	11,117,166.95	6.32%	1,149,205.17	16,586,275.45	7.76%	1,658,627.54
2 至 3 年	1,412,394.92	0.80%	423,718.48	2,587,274.81	1.21%	776,182.44
3 年以上	10,424,964.22	5.93%	2,794,987.37	11,958,009.80	5.60%	5,979,004.91
合计	175,827,263.09	--	14,566,886.38	213,684,293.39	--	17,541,451.56

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	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳莱德家居有限公司	580,147.96	580,147.96	100.00%	账龄较长,收回可能性小
其他	939,962.04	939,962.04	100.00%	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	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

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	21.48%
杭州高胜置业有限公司	75,852,000.00	联营企业往来款	21.41%
杭州中尚蓝达置业有限公司	71,640,393.57	合营企业往来款	20.22%
合计	223,617,393.57	--	63.11%

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	21.48%
杭州高胜置业有限公司	联营企业	75,852,000.00	1 年以内	21.41%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	71,640,393.57	1 年以内	20.22%
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	30,000,000.00	1 年以内	8.47%
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	6.49%
合计	--	276,617,393.57	--	78.07%

(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
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东	76,125,000.00	21.48%
杭州高胜置业有限公司	联营企业	75,852,000.00	21.41%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	71,640,393.57	20.22%
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	30,000,000.00	8.47%
莱茵达控股集团有限公司	控股股东	463,780.54	0.13%
南通沿海莱茵达投资有限公司	联营企业	126,136.00	0.04%
杭州莱骏投资管理有限公司	同受一方控制	17,228.90	0.00%
合计	--	254,224,539.01	71.75%

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	89,929,321.82	99.00%	15,550,882.53	79.24%
1 至 2 年	656,141.60	0.72%	3,802,099.04	19.38%
2 至 3 年	249,097.25	0.27%	270,585.91	1.38%
合计	90,834,560.67	--	19,623,567.48	--

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
温州易玖贸易有限公司	供应商	20,000,000.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
深圳汇恒美科技有限公司	供应商	12,120,000.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
成都章莉商贸有限公司	供应商	9,850,370.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
浙江诚坤贸易有限公司	供应商	4,800,000.00	1 年以内	合同尚未执行完毕
浙江省轻纺供销有限公司	供应商	4,575,072.50	1 年以内	合同尚未执行完毕

合计	--	51,345,442.50	--	--
----	----	---------------	----	----

预付款项主要单位的说明

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	185,789.81		185,789.81	186,529.81		186,529.81
库存商品	9,448,494.75		9,448,494.75	6,393,837.89		6,393,837.89
开发成本	4,103,629,416.68		4,103,629,416.68	4,338,024,731.29		4,338,024,731.29
开发产品	422,983,584.21		422,983,584.21	465,589,023.19		465,589,023.19
合计	4,536,247,285.45		4,536,247,285.45	4,810,194,122.18		4,810,194,122.18

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
委托贷款本金	0.00	70,000,000.00
合计		70,000,000.00

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。本公司实际已经于5月收回该笔委托贷款。

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	50.00%	50.00%	736,169,037.90	557,519,194.05	178,649,843.85	353,598,289.00	28,641,095.69
二、联营企业							

南通沿海莱茵达投资有限公司	40.00%	40.00%	59,561,502.49	9,575,016.13	49,986,486.36	33,900.00	-161,709.32
杭州高胜置业有限公司	36.00%	36.00%	1,170,704,322.45	1,078,522,000.00	92,182,322.45	0.00	-3,451,213.30
贵州黔南华益矿业有限公司	35.00%	35.00%	39,231,020.21	34,256,861.25	4,974,158.96	0.00	0.00

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

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	61,927,931.92	23,665,689.75	85,593,621.67	50.00%	50.00%				
南通沿海莱茵达投资有限公司	权益法	20,000,000.00	18,858,587.20	-64,683.73	18,793,903.47	40.00%	40.00%				
杭州高胜置业有限公司	权益法	51,000,000.00	48,773,103.23	-1,760,118.78	47,012,984.45	36.00%	36.00%				
贵州黔南华益矿业有限公司	权益法	1,750,000.00	1,103,882.32		1,103,882.32	35.00%	35.00%				
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	--	101,378,976.00	130,663,504.67	21,840,887.24	152,504,391.91	--	--	--	3,128,976.00		

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
--------------------------	--------	----------------

长期股权投资的说明

截至本报告期末无有限售条件的长期股权投资。

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：	329,678,262.11	13,745,337.54		773,928.19	342,649,671.46
其中：房屋及建筑物	51,752,630.74				51,752,630.74
机器设备	1,342,104.92	3,055.00			1,345,159.92
运输工具	13,318,050.98	10,815,203.33		773,928.19	23,359,326.12
电子设备	7,804,589.98	2,927,079.21			10,731,669.19
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：	75,413,952.65		4,222,898.47	215,014.41	79,421,836.71
其中：房屋及建筑物	3,530,792.04		584,185.84		4,114,977.88
机器设备	1,187,207.05		55,201.07		1,242,408.12
运输工具	5,728,348.75		829,373.82	215,014.41	6,342,708.16
电子设备	5,714,409.14		431,843.98		6,146,253.12
浑河大市场 2#厅	59,253,195.67		2,322,293.76		61,575,489.43
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	254,264,309.46	--			263,227,834.75
其中：房屋及建筑物	48,221,838.70	--			47,637,652.86
机器设备	154,897.87	--			102,751.80
运输工具	7,589,702.23	--			17,016,617.96
电子设备	2,090,180.84	--			4,585,416.07
浑河大市场 2#厅	196,207,689.82	--			193,885,396.06
四、减值准备合计	247,781.20	--			247,781.20
机器设备	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	254,016,528.26	--	262,980,053.55
其中：房屋及建筑物	48,221,838.70	--	47,637,652.86
机器设备	154,897.87	--	102,751.80
运输工具	7,397,945.10	--	16,798,532.06
电子设备	2,034,156.77	--	4,555,720.77
浑河大市场 2#厅	196,207,689.82	--	193,885,396.06

本期折旧额 4,249,227.24 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	61,575,489.43		193,885,396.06	

12、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
江东加气站	689,329.96		689,329.96			
合计	689,329.96		689,329.96			

(2) 在建工程的说明

13、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	2,556,890.00			2,556,890.00
软件及其他	2,556,890.00			2,556,890.00
二、累计摊销合计	2,364,726.18	71,666.48		2,436,392.66
软件及其他	2,364,726.18	71,666.48		2,436,392.66
三、无形资产账面净值合计	192,163.82	-71,666.48		120,497.34

软件及其他	192,163.82	-71,666.48		120,497.34
软件及其他				
无形资产账面价值合计	192,163.82	-71,666.48		120,497.34
软件及其他	192,163.82	-71,666.48		120,497.34

本期摊销额 71,666.48 元。

14、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	
浙江洛克能源有限公司		9,672,136.61		9,672,136.61	
合计	28,590,942.75	9,672,136.61		38,263,079.36	

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。

15、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	3,321.00		3,321.00		0.00	
办公楼装修工程	225,319.51	2,214,292.28	525,319.51		1,914,292.28	
合计	228,640.51	2,214,292.28	528,640.51		1,914,292.28	--

长期待摊费用的说明

16、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	1,683,375.71	2,295,924.53
可抵扣亏损	16,182,332.54	7,121,535.80
预收账款	41,458,389.12	57,604,460.49
广告费及业务宣传费		163,324.33
内部交易未实现收益	18,099,610.71	22,903,241.03
小计	77,423,708.08	90,088,486.18
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	17,456,178.58	16,187,106.14
可抵扣亏损	127,578,192.52	92,475,482.49
合计	145,034,371.10	108,662,588.63

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
2014		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	50,045,507.48	
2019	41,707,024.37		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	127,578,192.52	92,475,482.49	--

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	6,733,502.84	9,183,698.05
预收账款	165,833,556.48	230,417,841.93
未弥补的亏损	64,729,330.16	28,486,143.23
广告费及业务宣传费		653,297.30
内部交易未实现收益	71,225,791.20	91,612,964.10

小计	308,522,180.68	360,353,944.61
----	----------------	----------------

17、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	21,929,281.21	363,069.75	3,337,634.94		18,954,716.02
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	25,306,038.41	363,069.75	3,337,634.94		22,331,473.22

资产减值明细情况的说明

18、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	170,000,000.00	160,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	105,000,000.00
合计	320,000,000.00	265,000,000.00

短期借款分类的说明

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期

资产负债表日后已偿还金额 50,000,000.00 元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

本报告期末无已逾期未偿还的短期借款情况。

19、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	120,300,000.00	142,000,000.00
合计	120,300,000.00	142,000,000.00

下一会计期间将到期的金额元。

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	114,553,434.98	224,454,576.45
1-2 年	32,015,200.92	8,076,615.97
2-3 年	4,217,640.24	6,138,824.49
3 年以上	6,203,229.49	7,164,656.90
合计	156,989,505.63	245,834,673.81

(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	911,450,635.90	1,328,853,175.93
1-2 年	1,433,216,600.76	1,340,329,302.94
2-3 年	171,670,373.00	63,188,427.00
3 年以上	4,382,432.00	3,341,222.00
合计	2,520,720,041.66	2,735,712,127.87

(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、泰州莱茵达和杭州枫潭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		20,530,098.66	20,530,098.66	
二、职工福利费		1,810,550.98	1,810,550.98	
三、社会保险费	97,019.79	1,905,127.52	1,911,610.90	90,536.41
其中：医疗保险费	-1,641.86	663,533.16	663,219.64	-1,328.34
基本养老保险费	95,991.55	963,201.12	970,154.78	89,037.89
年金缴费				
失业保险费	1,500.70	117,563.35	117,484.97	1,579.08
工伤保险费	578.70	43,841.19	43,802.00	617.89
生育保险费	590.70	116,988.70	116,949.51	629.89
四、住房公积金	40,068.25	974,869.00	955,461.00	59,476.25
五、辞退福利		214,013.50	214,013.50	
合计	137,088.04	25,434,659.66	25,421,735.04	150,012.66

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 269,739.35 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 214,013.50 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

23、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-1,833,226.01	5,321.58
营业税	-118,496,063.23	-113,601,844.61
企业所得税	14,196,897.33	41,312,277.72
个人所得税	8,681,144.66	1,100,010.61
城市维护建设税	-8,164,414.85	-7,885,339.40
教育费附加	-5,161,162.24	-5,766,234.09
土地增值税	-69,362,405.56	-29,465,181.26
土地使用税	1,464,548.08	1,470,000.03
合计	-178,674,681.82	-112,830,989.42

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

合计		1,335,616.44
----	--	--------------

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	
流通股股利	2,389,041.85	2,389,041.85	
子公司少数股东股利	3,500,000.00	5,500,000.00	
合计	5,936,694.76	7,936,694.76	--

应付股利的说明

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。

本报告期末，公司应付少数股东股利3,500,000.00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12,000,000.00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	443,141,143.79	305,652,422.13
1-2 年	107,228,160.90	227,105,243.06
2-3 年	6,643,139.75	16,162,861.48
3 年以上	24,661,795.34	22,401,102.28
合计	581,674,239.78	571,321,628.95

(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
浙江二轻广杰工贸有限公司	65,300,000.00	125,300,000.00
浙江省二轻房地产开发有限公司	17,800,000.00	17,800,000.00
合计	83,100,000.00	143,100,000.00

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

3年以上的其他应付款中12,488,066.29元系公司前身沈阳房天股份有限公司遗留下的未付款项，其余主要为公司全资子公司南京莱茵达应付个人往来款。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	2014年6月30日	款项性质	账龄
浙江二轻广杰工贸有限公司	65,300,000.00	子公司向关联方借款	1年以内
浙江振丰建设有限公司	22,660,428.79	工程往来款	1年以内

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	395,000,000.00	622,000,000.00
合计	395,000,000.00	622,000,000.00

(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	395,000,000.00	622,000,000.00
合计	395,000,000.00	622,000,000.00

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	13.00%		300,000,000.00		300,000,000.00
兴业银行股	2014年03月	2015年03月	人民币元	11.20%		95,000,000.0		

份有限公司	18 日	17 日				0		
合计	--	--	--	--	--	395,000,000.00	--	300,000,000.00

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 0.00 元。

一年内到期的长期借款说明

本报告期末末无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

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	824,481,960.00	807,416,560.00
合计	824,481,960.00	807,416,560.00

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%		340,870,000.00		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%		254,800,000.00		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	7.80%		104,811,960.00		124,416,560.00
江苏紫金农村商业银行	2013年12月31日	2015年12月30日	人民币元	9.00%		64,000,000.00		65,000,000.00
杭州市金融投资集团有限公司	2014年04月14日	2015年10月16日	人民币元	13.30%		60,000,000.00		

合计	--	--	--	--	--	824,481,960.00	--	807,416,560.00
----	----	----	----	----	----	----------------	----	----------------

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

30、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	22,601,023.54			22,601,023.54
合计	22,601,023.54			22,601,023.54

资本公积说明

31、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	60,866,088.99			60,866,088.99
合计	60,866,088.99			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

32、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	181,720,511.95	--
调整后年初未分配利润	181,720,511.95	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,220,534.46	--
期末未分配利润	201,313,859.90	--

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

33、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,024,119,720.40	1,195,630,648.61
其他业务收入	945,770.00	1,240,731.90
营业成本	878,064,022.16	1,000,609,126.51

(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	754,252,649.00	609,174,131.90	1,010,838,674.05	818,984,889.28
贸易销售	267,955,654.62	265,408,266.80	183,900,314.34	179,662,651.24
餐饮服务	144,704.50	8,699.60	44,737.40	16,836.30
物业管理	1,766,712.28	3,297,456.73	846,922.82	1,944,749.69
合计	1,024,119,720.40	877,888,555.03	1,195,630,648.61	1,000,609,126.51

(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	754,252,649.00	609,174,131.90	1,010,838,674.05	818,984,889.28
贸易销售	267,955,654.62	265,408,266.80	183,900,314.34	179,662,651.24
餐饮服务	144,704.50	8,699.60	44,737.40	16,836.30
物业管理	1,766,712.28	3,297,456.73	846,922.82	1,944,749.69

合计	1,024,119,720.40	877,888,555.03	1,195,630,648.61	1,000,609,126.51
----	------------------	----------------	------------------	------------------

(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	83,550,880.73	73,528,362.32	873,799,062.04	706,859,447.98
浙江地区	938,354,039.67	803,325,980.01	184,747,237.16	199,446,336.59
上海地区	2,214,800.00	1,034,212.70	137,084,349.41	94,303,341.94
合计	1,024,119,720.40	877,888,555.03	1,195,630,648.61	1,000,609,126.51

(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
浙江东缘油脂有限公司	61,609,291.89	6.01%
江苏润之源国际贸易有限公司	57,238,937.83	5.58%
武汉苏泊尔炊具有限公司	48,163,770.34	4.70%
数源久融技术有限公司	28,789,329.93	2.81%
浙江苏泊尔股份有限公司	28,002,034.23	2.73%
合计	223,803,364.22	21.83%

营业收入的说明

34、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	37,857,358.82	51,642,462.71	
城市维护建设税	2,663,867.52	3,200,940.33	
教育费附加	2,601,174.86	2,608,662.74	
土地增值税	587,929.19	28,333,490.99	
其他	768,990.96	131,672.48	
合计	44,479,321.35	85,917,229.25	--

营业税金及附加的说明

35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	5,477,781.23	3,640,400.80
广告费	8,207,065.98	7,446,078.92
销售服务费	951,538.02	537,781.60
工资及其附加	4,622,068.64	4,218,010.45
销售代理顾问费	1,704,756.71	3,152,617.48
办公费	133,591.39	180,041.51
工程后续维修费	39,746.40	409,996.00
楼盘沙盘制作费	196,424.89	44,000.00
前期物管费	322,691.67	77,191.00
场租及展览费	109,620.00	330,000.00
运输装卸费		248,677.97
其他	2,300,586.16	316,446.61
合计	24,065,871.09	20,601,242.34

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交通差旅费	1,276,136.72	995,441.46
业务招待费	3,028,729.54	3,354,432.16
办公经费	1,009,847.62	1,187,436.45
工资及其附加	12,922,198.07	11,804,234.53
税金及附加	872,745.22	1,777,799.12
车辆费用	653,448.84	705,440.14
房屋租赁费	1,803,024.21	1,448,489.50
会议费	401,174.00	301,146.40
中介服务费	5,868,250.00	4,161,244.00
固定资产折旧	4,159,267.62	4,012,743.80
待摊费用摊销	386,731.19	775,274.37
通讯费	472,389.14	429,757.72
评估保险费	221,789.19	364,988.20
物业管理及水电费	1,843,041.58	765,204.23

其他	1,034,445.33	650,753.54
合计	35,953,218.27	32,734,385.62

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	16,295,534.51	21,078,040.43
减：利息收入	3,094,995.25	-2,466,937.34
加：手续费支出	581,331.63	521,154.35
合计	13,781,870.89	19,132,257.44

38、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	21,840,887.24	20,612,356.17
其他	4,522,327.25	2,520,477.40
合计	26,363,214.49	23,132,833.57

(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

(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	23,665,689.75	20,612,356.17	
贵州黔南华益矿业有限公司			
杭州高胜置业有限公司	-1,760,118.78		
南通沿海莱茵达投资有限公司	-64,683.73		
合计	21,840,887.24	20,612,356.17	--

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

39、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	-2,974,565.19	4,242,974.31
十三、商誉减值损失		14,748,228.34
合计	-2,974,565.19	18,991,202.65

40、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
政府补助	30,000.00	100,000.00	
其他	110,911.85	144,020.44	
合计	140,911.85	244,020.44	

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益

子公司杭州莱骏置业有限公司收到余杭区优秀房产企业奖励30,000.00元。

41、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		181,088.10	
其中：固定资产处置损失	331,013.50	181,088.10	
对外捐赠	182,600.00	50,000.00	
其他	149,162.91	236,336.14	
合计	662,776.41	467,424.24	

营业外支出说明

42、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	2,917,842.78	16,282,034.93
递延所得税调整	12,192,471.66	-3,692,783.23
合计	15,110,314.44	12,589,251.70

43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1)、基本每股收益（归属于公司普通股股东的净利润）=归属于公司普通股股东的净利润18875504.10元/期初股份总数630269150股=0.0299元/股；

(2)、基本每股收益（扣除非经常性损益）=归属于公司普通股股东的净利润15564428.76元/期初股份总数630269150股=0.0247元/股；

(3)、稀释基本每股收益（归属于公司普通股股东的净利润）=归属于公司普通股股东的净利润18875504.10元/期初股份总数630269150股=0.0299元/股；

(4)、稀释基本每股收益（扣除非经常性损益）=归属于公司普通股股东的净利润15564428.76元/期初股份总数630269150股=0.0247元/股。

44、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	673,965,798.59
收到的客户保证金	15,195,908.80
收到的存款利息	3,252,165.15
收到的个人往来款	1,724,560.14
其他	1,639,243.38
合计	695,777,676.06

收到的其他与经营活动有关的现金说明

（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	596,760,555.74
退回（或支付）的保证金	125,886,316.82

支付的广告费及业务宣传费	13,684,847.21
支付的销售服务费	951,538.02
支付的业务招待费	3,028,729.54
支付的审计及咨询费	5,868,250.00
支付的办公经费	1,143,439.01
支付的交通差旅费	1,814,282.17
支付的租赁费	1,803,024.21
支付的小车费	1,007,357.10
支付的水电费	1,927,720.28
支付的通讯费	472,389.14
其他	5,274,985.25
合计	759,623,434.49

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回委托贷款本金	70,000,000.00
收到的委托贷款利息	9,996,000.00
合计	79,996,000.00

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

无。

(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	
票据保证金到期	62,000,000.00
合计	62,000,000.00

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
支付的借款保证金	
支付的票据保证金	62,000,000.00
定期存单存款	
子公司减资支付给少数股东的现金	
信用证保证金	4,300,000.00
融资财务顾问费	9,440,000.00
合计	75,740,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

45、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	42,434,787.32	29,206,114.77
加：资产减值准备	-2,982,565.19	18,991,202.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,007,884.06	3,926,184.56
无形资产摊销	71,666.48	322,022.62
长期待摊费用摊销	528,640.51	453,251.75
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）	331,013.50	184,088.10
财务费用（收益以“-”号填列）	13,781,870.89	19,132,257.44
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,664,778.10	3,692,783.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	273,946,836.73	137,367,632.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-60,350,068.67	-203,906,747.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-213,431,256.34	322,546,800.27
经营活动产生的现金流量净额	71,003,587.39	331,915,590.35
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	133,348,616.50	429,549,235.86
减：现金的期初余额	418,932,361.35	461,012,744.61
现金及现金等价物净增加额	-285,583,744.85	-31,463,508.75

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

(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	133,348,616.50	418,932,361.35
三、期末现金及现金等价物余额	133,348,616.50	418,932,361.35

现金流量表补充资料的说明

46、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

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	51.00%	51.00%	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	100.00%	100.00%	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	51.00%	51.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	90.00%	90.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	70190041-5

司									
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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	06839244-2
浙江洛克能源有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州市	高继胜	天然气经营	5000 万元	51.00%	51.00%	05366369-2
江苏莱茵达能源投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	扬州市	陶椿	实业投资 (天然气项目技术咨询 开发和服务)	2000 万元	100.00%	100.00%	30190074-X
香港莱茵达投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港		进出口贸易 和投资咨询	500 万元(港币)	100.00%	100.00%	

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	50.00%	50.00%	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	40.00%	40.00%	联营企业	06765767-2
杭州高胜	有限责任	杭州市	陶椿	房地产开发	1 亿元	36.00%	36.00%	联营企业	07931321-

置业有限公司	公司								X
贵州黔南华益矿业有限公司	有限责任公司	都匀市	吴子华	矿产品经营销售	500 万元	35.00%	35.00%	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

无

(2) 关联托管/承包情况

无

(3) 关联租赁情况

无

(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	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	95,000,000.00	2014 年 03 月 18 日	2015 年 03 月 17 日	否
莱茵达置业股份有	杭州莱茵达枫凯置	340,870,000.00	2013 年 08 月 15 日	2016 年 05 月 15 日	否

限公司	业有限公司				
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
莱茵达置业股份有 限公司	泰州莱茵达置业有 限公司	20,000,000.00	2014年04月28日	2015年04月23日	否
莱茵达置业股份有 限公司	泰州莱茵达置业有 限公司	60,000,000.00	2014年04月14日	2015年10月16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	2014年03月04日	2015年03月04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	2014年02月28日	2015年02月25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	2014年01月21日	2014年08月20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	2014年02月14日	2014年09月08日	否
莱茵达置业股份有 限公司保证、高继 胜、杭月仙保证	浙江蓝凯贸易有限 公司	20,000,000.00	2014年01月14日	2015年01月13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、南通莱茵洲 际置业有限公司	浙江蓝凯贸易有限 公司	104,811,960.00	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	254,800,000.00	2013年11月29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	杭州中尚蓝达置业 有限公司	52,000,000.00	2014年04月08日	2016年04月08日	否
莱茵达置业股份有 限公司	浙江洛克能源有限 公司	10,000,000.00	2014年04月25日	2015年10月25日	否
莱茵达控股集团有 限公司保证	莱茵达置业股份有 限公司	60,000,000.00	2014年06月30日	2014年10月29日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
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	65,300,000.00			
拆出				
杭州高胜置业有限公司	75,852,000.00			
杭州新坐标房地产有限 公司	76,125,000.00			
浙江万马房地产集团有 限公司	1,353,494.24			
贵州黔南华益矿业有限 公司	30,000,000.00			
杭州中尚蓝达置业有限 公司	71,640,393.57			
莱茵达控股集团有限公 司	463,780.54			
杭州莱骏投资管理有限 公司	17,228.90			

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 其他关联交易

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	75,852,000.00		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	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	1,353,494.24	72,754.71	45,943,494.24	2,879,349.42
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	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	0.00	0.00	3,008,494.00	150,424.70
其他应收款	杭州中尚蓝达置业 有限公司	71,640,393.57	82,019.68	1,640,393.57	82,019.68
其他应收款	莱茵达控股集团有 限公司	463,780.54	231,890.27	463,780.54	231,890.27
其他应收款	杭州莱骏投资管理 有限公司	17,228.90	861.45	17,228.90	861.45
应收利息	杭州中尚蓝达置业 有限公司	1,144,333.33		6,300,000.00	

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	浙江二轻广杰工贸有限公司	65,300,000.00	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	17,800,000.00
应付股利	浙江轻纺集团轻工业有限公 司	3,500,000.00	5,500,000.00

九、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2014年6月30日，该项担

保余额为人民币12,500万元。

2.本公司于2014年2月18日与平安银行股份有限公司杭州分行签订《担保合同》，本公司为联营企业杭州高胜置业有限公司向该行获得总计人民币60,000万元的综合授信提供担保，担保期限为2年，截止2014年6月30日，该项担保余额为人民币60,000万元。

3.截止2014年6月30日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为98,495.10万元，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。

其他或有负债及其财务影响

十、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2014年6月30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；
1. 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。
2. 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3,350万元，剩余200万溢价款计划于2015年有条件支付。

3.经营租赁承诺事项

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。非公开发行情况说明。

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

无。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

无

2、资产负债表日后利润分配情况说明

无

3、其他资产负债表日后事项说明

(1)、公司为参股子公司杭州高胜置业有限公司提供担保

2014年7月7日，莱茵达置业股份有限公司召开第七届董事会第四十二次会议。本次会议审议并通过了《关于为参股子公

司杭州高胜置业有限公司提供担保的议案》。同意公司为参股子公司高胜置业向平安银行股份有限公司杭州分行（以下简称“平安银行杭州分行”）申请总额为人民币30,000万元的借款提供连带责任担保,高胜置业第二大股东方杭州高运房地产开发有限公司(以下简称“高运房产”)的控股股东高运控股集团有限公司（以下简称“高运控股”）及其实际控制人李金洋先生为本次借款事项提供连带责任担保；高胜置业第三大股东方杭州新坐标房地产有限公司（以下简称“新坐标房产”）为本次借款事项提供连带责任担保。同时高胜置业以其所持有的萧政储出【2013】26号地块（位于萧山区青年路东侧，地块面积为45084平方米）为本次借款事项提供第二顺位抵押担保。

本次担保总额为人民币30,000万元，为公司之参股子公司高胜置业向平安银行杭州分行申请总额为人民币30,000万元的借款提供连带责任担保，在上述授权范围以内，符合担保条件，经出席董事会三分之二以上董事审议同意，并经全体独立董事三分之二以上审议同意，已履行了必要的审批程序，该担保事项在公司第七届董事会第四十二次会议审议通过后实施。

(2)、公司为控股子公司浙江洛克能源有限公司提供担保

2014年7月7日，莱茵达置业股份有限公司召开第七届董事会第四十二次会议。本次会议审议并通过了《关于为控股子公司浙江洛克能源有限公司提供担保的议案》，同意公司为控股子公司浙江洛克能源有限公司向中国银行股份有限公司杭州市高新技术开发区（支）行（以下简称“中国银行高新支行”）申请人民币1,500万元的综合授信提供连带责任担保。同时，洛克能源另一自然人股东赵青松先生也为本次洛克能源向中国银行高新支行申请人民币1,500万元的综合授信提供连带责任担保。

本次担保总额为人民币1,500万元，为公司之控股子公司洛克能源向中国银行高新支行申请总额为人民币1,500万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四十二次会议审议通过后实施。

(3)、本公司为控股子公司浙江洛克能源有限公司提供担保

2014年7月24日，莱茵达置业股份有限公司召开第七届董事会第四十三次会议。本次会议审议并通过了《关于为控股子公司浙江洛克能源有限公司提供担保的议案》，同意公司为控股子公司浙江洛克能源有限公司向江苏银行股份有限公司杭州分行（以下简称“江苏银行杭州分行”）申请人民币2,000万元的综合授信提供连带责任担保。同时，洛克能源另一自然人股东赵青松先生也为本次洛克能源向江苏银行杭州分行申请人民币2,000万元的综合授信提供连带责任担保。

本次担保总额为人民币2,000万元，为公司之控股子公司洛克能源向江苏银行杭州分行申请总额为人民币2,000万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四十三次会议审议通过后实施。

十二、其他重要事项

1、非货币性资产交换

无。

2、租赁

3、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。

2014年6月25日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会对公司非公开发行股票的申请进行了审核，公司非公开发行股票的申请获得通过。

2014年8月1日，本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准莱茵达置业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2014】767号）。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款								
除合并范围关联方外，对其他单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收账款	1,188,238.06	47.00%	594,119.03	50.00%	1,188,238.06	47.00%	594,119.03	50.00%
组合小计	1,188,238.06	47.00%	594,119.03	50.00%	1,188,238.06	47.00%	594,119.03	50.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,339,712.50	53.00%	1,339,712.50	100.00%	1,339,712.50	53.00%	1,339,712.50	100.00%
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：	--	--	--	--	--	--
5 年以上	1,188,238.06	100.00%	594,119.03	1,188,238.06	100.00%	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	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳热力开发有限公司	51,180.00	51,180.00	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳铁西物业有限公司	40,000.00	40,000.00	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳东升饭店	27,000.00	27,000.00	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳供暖四公司	12,232.50	12,232.50	100.00%	账龄较长,收回可能性小
沈阳沈洲饭店	9,300.00	9,300.00	100.00%	账龄较长,收回可能性小
合计	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

无

(4) 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	47.47%
沈阳供暖(集团)有限公司	往来单位	1,188,238.06	47.00%
沈阳热力开发有限公司	往来单位	51,180.00	2.02%
沈阳铁西物业有限公司	往来单位	40,000.00	1.58%
沈阳东升饭店	往来单位	27,000.00	1.07%
合计	--	2,506,418.06	99.14%

(5)

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
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	461,119,796.79	79.11%			411,272,890.93	78.40%		
组合 2	121,795,516.84	20.89%	8,004,779.93	6.57%	113,284,120.08	21.60%	8,004,779.93	7.07%
组合小计	582,915,313.63	100.00%	8,004,779.93		524,557,011.01	100.00%	8,004,779.93	1.53%
合计	582,915,313.63	--	8,004,779.93	--	524,557,011.01	--	8,004,779.93	--

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：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	116,594,019.23	95.73%		108,082,622.47	95.40%	5,404,131.12
2 至 3 年	500.00	0.00%	150.00	500.00	0.01%	150.00
3 年以上	5,200,997.61	4.27%	2,600,498.81	5,200,997.61	4.59%	2,600,498.81
合计	121,795,516.84	--	8,004,779.93	113,284,120.08	--	8,004,779.93

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
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	19.55%
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	13.06%
杭州高胜置业有限公司	联营企业	75,852,000.00	1 年以内	13.01%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	71,640,393.57	1 年以内	12.29%
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	12.01%
合计	--	407,562,723.38	--	69.92%

(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
浙江莱茵达投资管理有限公司	全资子公司	113,945,329.81	19.55%
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东	76,125,000.00	13.06%
杭州高胜置业有限公司	联营企业	75,852,000.00	13.01%
杭州中尚蓝达置业有限公司	合营企业	71,640,393.57	12.29%
杭州莱德房地产开发有限公司	控股子公司	70,000,000.00	12.01%
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	30,160,000.00	5.17%
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	全资子公司	47,791,349.26	8.20%
上海勤飞置业有限公司	全资子公司	23,979,904.88	4.11%
上海莱德置业有限公司	全资子公司	13,454,516.71	2.31%
浙江洛克能源有限公司	控股子公司	3,000,000.00	0.51%
沈阳莱茵达商业有限公司	全资子公司	1,141,790.27	0.20%
莱茵达控股集团有限公司	母公司	463,780.54	0.08%
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	--	527,571,293.94	90.51%

(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	100.00%	100.00%				

杭州莱骏 置业有限 公司	成本法	79,050,00 0.00	79,050,00 0.00	-68,850,0 00.00	10,200,00 0.00	51.00%	51.00%				
杭州莱茵 达枫凯置 业有限公 司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	90.00%	90.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
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	100.00%	100.00%				
浙江蓝凯 贸易有限	成本法	64,000,00 0.00	64,000,00 0.00		64,000,00 0.00	100.00%	100.00%				

公司											
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	100.00%	100.00%				
贵州莱茵 达矿业发 展有限公 司	成本法	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	100.00%	100.00%				
浙江莱茵 达新能源 发展有限 公司	成本法	11,160,00 0.00	10,044,00 0.00		10,044,00 0.00	100.00%	100.00%				
杭州中尚 蓝达置业 有限公司	权益法	25,500,00 0.00	61,927,93 1.92	12,035,91 0.51	73,963,84 2.43	50.00%	50.00%				
杭州高胜 置业有限 公司	权益法	36,000,00 0.00	34,428,07 2.87	-1,242,43 6.79	33,185,63 6.08	36.00%	36.00%				
浙江洛克 能源有限 公司	成本法	35,500,00 0.00		33,500,00 0.00	33,500,00 0.00	51.00%	51.00%				
江苏莱茵 达能源投 资有限公 司	成本法	20,000,00 0.00		4,000,000 .00	4,000,000 .00	100.00%	100.00%				
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	--	937,575,9 28.06	912,686,9 56.85	-20,556,5 26.28	892,130,4 30.57	--	--	--		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	210,000.00	
合计	210,000.00	0.00

营业成本	150,000.00	0.00
------	------------	------

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
权益法核算的长期股权投资收益	10,793,473.72	20,612,356.17
其他	3,696,000.00	2,520,477.40
合计	14,489,473.72	23,132,833.57

(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	12,035,910.51	20,612,356.17	本年度西溪玫瑰项目结转利润减少
杭州高胜置业有限公司	-1,242,436.79	0.00	相比上年同期新增投资公司未产生收益
合计	10,793,473.72	20,612,356.17	--

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	2,180,122.00	7,732,784.89
加：资产减值准备		2,631,635.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,755,690.31	2,748,304.24
无形资产摊销	69,437.48	266,292.49
财务费用（收益以“-”号填列）	-1,160,716.24	-20,473.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,489,473.72	-23,132,833.57
存货的减少（增加以“-”号填列）	150,000.00	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-53,202,635.95	-209,660,569.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,158,052.18	354,283,759.80
经营活动产生的现金流量净额	-66,855,628.30	134,848,899.90
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	63,570,717.85	5,852,906.65
减：现金的期初余额	28,171,199.94	5,612,445.93
现金及现金等价物净增加额	35,399,517.91	240,460.72

十四、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）	-331,013.50	
对外委托贷款取得的损益	3,696,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-190,851.06	
减：所得税影响额	-102,304.37	
少数股东权益影响额（税后）	-34,635.53	
合计	3,311,075.34	--

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	2.09%	0.0299	0.0299
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.72%	0.0247	0.0247

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	期末	期初	变动金额	变动幅度	变动原因
货币资金	221,398,208.67	505,932,361.35	-284,534,152.68	-56.24%	货币资金减少主要是由于房产销售回笼减少，同时归还到期借款以及增加对外投资所致；
应收账款	3,290,811.91	12,843,349.53	-9,552,537.62	-74.38%	应收账款减少主要是收回子公司扬州莱茵西湖客户房款。
预付账款	90,834,560.67	19,623,567.48	71,210,993.19	362.89%	预付账款增加主要是收购洛克

					能源公司合并增加预付采购款，以及枫凯等新项目预付工程款所致；
应收利息	1,144,333.33	6,300,000.00	-5,155,666.67	-81.84%	应收利息减少主要是按期收回杭州中尚蓝达置业有限公司年度委托贷款利息；
其他流动资产	-	70,000,000.00	-70,000,000.00	-100.00%	其他流动资产减少主要收回对杭州中尚蓝达置业有限公司的委托借款所致；
长期股权投资	152,504,391.91	130,663,504.67	21,840,887.24	16.72%	长期股权投资增加对杭州中尚蓝达置业有限公司权益法核算的投资收益调整；
商誉	38,263,079.36	28,590,942.75	9,672,136.61	33.83%	商誉增加主要是溢价收购洛克能源公司导致合并商誉增加所致；
短期借款	320,000,000.00	265,000,000.00	55,000,000.00	20.75%	短期借款增加主要是母公司和蓝凯贸易新增所致；
应付账款	156,989,505.63	245,834,673.81	-88,845,168.18	-36.14%	应付账款减少主要支付上年度预提部分工程结算款项所致；
应交税金	-178,674,681.82	-112,830,989.42	-65,843,692.40	58.36%	应交税金增加主要是新增杭州莱德、杭州枫凯等项目销售预缴税金所致；
应付股利	5,936,694.76	9,936,694.76	7,936,694.76	-40.25%	应付股利减少均为子公司南通莱茵达支付少数股东的分红款；
一年内到期的非流动负债	395,000,000.00	622,000,000.00	-227,000,000.00	-36.50%	一年内到期的非流动负债减少是由于项目长期借款因贷款期限小于一年而转入后增加所致；
未分配利润	201,313,859.90	181,720,511.95	19,593,347.95	10.78%	未分配利润增加是由于本期实现利润所致；
少数股东权益	63,983,779.01	82,477,333.63	-18,493,554.62	-22.42%	少数股东权益减少主要子公司杭州莱茵的少数股东减资，以及新收购洛克能源增加的少数股东投入所致；
项目	本报告期	上年同期	变动金额	变动幅度	变动原因
营业收入	1,025,065,490.40	1,196,871,380.51	-171,805,890.11	-14.35%	营业收入减少主要为上年同期南京铂郡、南通雅苑和上海莱茵美墅交房结转，本期大幅减少上述项目的销售结转所致；
营业成本	878,064,022.16	1,000,609,126.51	-122,545,104.35	-12.25%	营业成本减少主要是同比结转项目面积较多，导致成本增加；

营业税金及附加	44,479,321.35	85,917,229.25	-41,437,907.90	-48.23%	主营业务税金及附加减少主要 同比结转收入对应缴纳税金减 少所致；
财务费用	13,781,870.89	19,132,257.44	-5,350,386.55	-27.97%	财务费用减少主要是本期相应 融资规模，以及项目属于建设期 相应资本化比例同比上期高所 致；
资产减值损失	-2,982,565.19	18,991,202.65	-21,973,767.84	-115.70%	资产减值损失增加主要是上期 计提上海勤飞的商誉减值，本期 相应转回浙江万马其他应收款 的减值损失；
所得税费用	15,110,314.44	12,589,251.70	2,521,062.74	20.03%	所得税费用增加主要是本期同 比利润总额增加，相应所得税费 用也增加；
归属于母公司 股东的净利润	19,593,347.95	32,849,588.65	-13,256,240.70	-40.35%	归属于母公司股东的净利润减 少主要是由于本期利润主要为 杭州莱德开发的绅华府项目结 转，该公司为控股子公司，相应 利润中存在归属少数股东的，而 上期基本为全资子公司结转的 利润；
少数股东损益	22,841,439.37	-3,643,473.88	26,484,913.25	726.91%	少数股东损益增加原因同上；
销售商品、提 供劳务收到的 现金	986,196,978.90	1,198,498,658.53	-212,301,679.63	-17.71%	减少主要是由于本期子公司商 品房销售回笼金额同比减少所 致；
购买商品、接 受劳务支付的 现金	706,292,164.47	617,701,277.41	88,590,887.06	14.34%	增加主要是由于本期新增子公 司洛克能源增加购买商品所致；
收到其他与投 资活动有关的 现金	79,996,000.00	-	79,996,000.00	100.00%	增加主要是由于本期收回杭州 中尚蓝达的委托贷款和利息所 致；
购建固定资 产、无形资产 和其他长期资 产支付的现金	10,077,686.27	978,167.00	9,099,519.27	930.26%	增加主要是本期新增洛克能公 司购买设备所致；
投资支付的现 金	33,500,000.00	140,000,000.00	-106,500,000.00	-76.07%	减少主要是上期收购枫潭少数 股权金额较大，而本期无大额投 资；
取得借款收到 的现金	437,300,000.00	748,000,000.00	-310,700,000.00	-41.54%	减少主要是由于本期相应优化 对外的融资规模；

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,553,807.78	122,150,514.50	-31,596,706.72	-25.87%	减少主要是本期融资规模以及优化结构后引起；
房产销售毛利率	19.23%	18.98%	0.25%	1.32%	

第十节 备查文件目录

- 一、 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、 报告期内在中国证监会指定网站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
二零一四年八月十九日