



# 莱茵达置业股份有限公司

## 2014 年年度报告

2015 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以截至 2014 年 12 月 31 日公司总股本为基数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.21 元（含税），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徐兰芝及会计机构负责人(会计主管人员)高天洁声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及的经营计划、发展规划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介 .....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	8
第四节 董事会报告 .....	10
第五节 重要事项 .....	34
第六节 股份变动及股东情况 .....	45
第七节 优先股相关情况 .....	51
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第九节 公司治理 .....	58
第十节 内部控制 .....	63
第十一节 财务报告 .....	65
第十二节 备查文件目录 .....	188

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
浙江证监局	指	中国证监会浙江监管局
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司或莱茵置业	指	莱茵达置业股份有限公司
莱茵达控股集团，集团，控股集团	指	莱茵达控股集团有限公司
杭州莱德	指	杭州莱德房地产开发有限公司
枫潭置业	指	杭州莱茵达枫潭置业有限公司
莱骏置业	指	杭州莱骏置业有限公司
枫凯置业	指	杭州莱茵达枫凯置业有限公司
上海莱德	指	上海莱德置业有限公司
上海勤飞	指	上海勤飞置业有限公司
南京莱茵达	指	南京莱茵达置业有限公司
扬州莱茵达	指	扬州莱茵达置业有限公司
扬州西湖	指	扬州莱茵达西湖置业有限公司
南通莱茵达	指	南通莱茵达置业有限公司
南通洲际	指	南通莱茵达洲际置业有限公司
泰州莱茵达	指	泰州莱茵达置业有限公司
蓝凯贸易	指	浙江蓝凯贸易有限公司
贵州矿业	指	贵州莱茵达矿业发展有限公司
中尚蓝达	指	杭州中尚蓝达置业有限公司
枫郡置业	指	杭州枫郡置业有限公司
新能源公司	指	浙江莱茵达新能源发展有限公司
洛克能源	指	浙江洛克能源有限公司
华普天健会计师事务所	指	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
莱茵达基金	指	横琴莱茵达基金管理有限公司
江苏能源	指	江苏莱茵达投资能源有限公司

## 重大风险提示

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

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐超	李钢孟
联系地址	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 21 楼	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 21 楼
电话	0571-87851738	0571-87851738
传真	0571-87851739	0571-87851739
电子信箱	lyzy000558@126.com	lyzy000558@126.com

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1988 年 03 月 31 日	沈阳	2101001104242	210102351008308	24349001-6
报告期末注册	2014 年 11 月 02 日	杭州	210100000006526	330100243490016	24349001-6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变化				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1998 年经财政部批准，原控股股东沈阳资产经营公司与沈阳万华建设投资有限公司就定向转让公司股权签订协议，并与沈阳万华建设投资有限公司进行资产置换，2001 年 1 月 17 日沈阳万华建设投资有限公司以协议转让方式将所持有的公司限售流通股 26,747,600 股，占总股本的 22.83%，转让给辽宁韦叶物业发展有限公司，沈阳万华建设投资有限公司仍持有公司限售流通股 7,739,150 股占总股本 6.60%。2001 年 5 月 16 日辽宁韦叶物业发展有限公司以协议方式将所持有的公司限售流通股 26,747,600 股，占总股本的 22.83%，转让给华顿国际投资有限公司。2001 年 12 月 20 日华顿国际投资有限公司和浙江莱茵达投资有限公司（现已更名为“莱茵达控股集团有限公司”）签订公司股权转让协议，以协议方式将其所持有的公司的限售流通股 26,747,600 股，占总股本的 22.83%，全部转让给莱茵达控股集团。2002 年 1 月 22 日沈阳万华建设投资有限公司和莱茵达控股集团签订股权转让协议，以协议方式将其所持有的公司的限售流通股 7,739,150 股，占总股本的 6.60%，全部转让给莱茵达控股集团。莱茵达控股集团成为公司第一大股东，共持有本公司总股本的 29.43%。2007 年，公司向莱茵达控股集团发行 13,000 万股股份收购其拥有的优质房地产资产，其持股比例提高至 65.93%。2012 年 10 月 19 日，莱茵达控股集团通过有偿协议出让本公司股份 100,000,000 股给高靖娜女士，持本公司比例由 65.93% 降至 50.07%，仍为本公司控股股东。2014 年，公司非公开发行股票 229,213,483 股，其中莱茵达控股集团认购 94,382,022 股，发行完成后占公司总股本的 47.70%，仍为本公司控股股东。</p>				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号外经贸大厦 920-926
签字会计师姓名	吴宇、张立志、李志刚

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
西南证券股份有限公司	北京市西城区金融大街 35 号 国际企业大厦 A 座 4 层	张海安、侯力	2014 年 9 月 25 日-2015 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	3,717,361,041.15	2,095,233,455.50	2,097,294,054.18	77.25%	1,175,660,214.06	1,175,660,214.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	43,001,624.15	67,507,643.05	68,720,334.19	-37.43%	62,895,594.71	62,895,594.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	15,697,706.34	59,933,587.82	59,933,587.82	-73.81%	54,957,910.48	54,957,910.48
经营活动产生的现金流量净额（元）	-119,903,593.90	755,111,380.29	760,192,731.43	-115.77%	307,509,425.34	307,509,425.34
基本每股收益（元/股）	0.06	0.11	0.11	-45.45%	0.1	0.1
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.11	0.11	-45.45%	0.1	0.1
加权平均净资产收益率	3.71%	7.65%	7.59%	-3.88%	7.60%	7.60%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	4,678,030,329.38	6,263,797,508.56	6,359,640,371.97	-26.44%	5,877,880,771.98	5,877,880,771.98
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,646,099,612.38	895,456,774.48	983,779,051.76	67.32%	869,566,574.25	869,566,574.25

#### 二、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-380,540.95	-230,801.92	-412,264.63	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	126,543.30	5,380,386.51	5,558,359.07	

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	21,903,858.00			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,226,624.00	452,487.52	720,085.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	5,614,069.43	1,212,691.14		
对外委托贷款取得的损益	3,489,024.00	4,837,056.00	5,045,663.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,736,893.38	-221,874.80	-350,773.42	
减：所得税影响额	6,657,153.74	2,657,126.41	2,640,267.39	
少数股东权益影响额（税后）	-1,718,387.15	-13,928.33	-16,882.01	
合计	27,303,917.81	8,786,746.37	7,937,684.23	--

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

#### 1、政策及宏观环境分析

2014年无疑是中国房地产市场调控政策的“拐点”，由强力行政干预走向市场化，由令出中央到下放地方。在“分类调控”原则主导下，自下而上的“救市”措施频出，超过市场预期。但也在情理之中，前期“微刺激”的边际效应递减，经济下行压力与日俱增，稳定住房消费旨在防止房地产市场进一步下滑，刺激房地产市场以保经济增速。2014年房地产市场投资增速持续回落，房屋销售面积、新开工面积以及土地购置面积等多项指标出现负增长。随着地方政府陆续松绑限购政策、央行放松房贷政策以及降息等，市场出现企稳迹象，销售降幅有所缩小，房价环比降幅连续三个月小幅收窄。

作为公司重点布局的杭州房地产市场，市场成交情况则经历了一个“前低后高”的走势。受2013年底信贷紧缩和持续收紧的政策调控的影响，杭州楼市供需失衡的矛盾急剧凸显，年初成交量从2013年的历史高位大幅回落，上半年持续低迷，而由7月份起，随着限购的大范围退出，930房贷新政和新一轮降息周期开启，成交量持续回升，迭创年内新高，由此全年楼市成交稳中略升。房价方面，2月份起开始第一轮全面降价后，10月份以后也出现筑底企稳的态势，12月住宅价格指数连续下滑10个月之后首次回涨。尽管成交面表现尚好，但市场供过于求的压力依旧凸显，住宅库存仍处在1200万平方米左右的历史高位，2015年去库存仍将是楼市的主旋律，在高库存压力下房价整体波动幅度有限，但市场分化将进一步加剧。

#### 2、2014年公司经营情况回顾

在上述严峻的房地产宏观行业形势下，公司通过积极的战略调整探寻适合自身发展的转型之路。在坚持稳健发展房地产业务、积极调整公司地产业务结构的同时，着重推进天然气领域投资步伐及研究新的行业投资机会。天然气经营层面上公司按照年初制定的经营目标精心打造天然气网络平台建设，通过收购控股、合资设立等方式成功布局天然气中下游产业链，同时公司在具有政策、地域多重优势的珠海市横琴新区设立横琴莱茵达能源基金管理有限公司（已获得中国证券投资基金业协会私募基金管理人资格），为公司后续储备项目库搭建了坚实的平台。遵循年初计划，报告期内公司文化事业部门亦积极探索文化产业发展方向，于2014年底与香港天马影视子公司合资设立文化产业影视公司，并在上海迅速落地首个文化产业项目。2014年，公司在资本市场获得重大突破，公司非公开发行股票顺利完成，带来了大量的现金及优质的商业地产资产，既降低了资产负债率，优化了资本结构，也为公司再次发展打下坚实基础。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

受宏观经济环境及房地产行业形势影响，2014年整体而言，公司控制范围内各项目商品房合同成交额 13.3116亿元，同比上年合同成交额 18.0652亿元下降26.31%；商品房销售回笼11.9042 亿元，同比上年回笼额 18.8395亿元下降36.81%。合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司年度商品房合同成交额 0.8146亿元，商品房销售回笼额1.2478亿元。公司控制范围内尚有已认购但未签约的商品房合同总额 1.2220 亿元，合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司尚有已认购但未签约的商品房合同总额 0.7757亿元。

截至报告期末，公司合并报表总资产为4,678,030,329.38元，负债总额为2,928,913,899.75元，归属于母公司的净资产总额为1,646,099,612.38元；2014年，公司实现营业收入总额为3,717,361,041.15元，同比上年度增长77.25%；实现归属于母公司的净利润43,001,624.15元，同比上年度下降37.43%。

报告期内公司资本市场取得较大突破，非公开发行顺利完成带来了积极影响，期末公司的资产负债率为62.61%，较年初83.23%下降20.62，公司资产结构得到较好优化。

报告期内，公司根据年初经营计划，加速推进公司清洁能源市场占有率，在报告期初成功控股浙江洛克能源集团有限公司，随后在积极通过洛克能源与省内多家优质企业合作开展天然气业务的同时，还通过联合浙北、江苏、安徽等地的国有、民营企业共同开发当地及周边天然气市场，并落地包括湖州母站等多个天然气项目。

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

适用  不适用

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

## 2、收入

说明

行业名称	2014年		2013年		同比增减
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	
房地产销售	2,997,521,006.96	80.71%	1,495,993,531.97	71.39%	100.37%
贸易销售	614,836,634.37	16.56%	595,269,657.61	28.41%	3.29%
能源销售	77,539,772.08	2.09%		0.00%	
租赁收入	17,476,934.43	0.47%	1,985,372.68	0.09%	780.28%
餐饮服务	850,587.04	0.02%	160,540.40	0.01%	429.83%
物业管理	5,501,736.27	0.15%	2,004,629.12	0.10%	174.45%
合计	3,713,726,671.15	100.00%	2,095,413,731.78	100.00%	77.23%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产	销售量	平方米	83,089.47	119,764.49	-30.62%
	生产量	平方米	620,148.53	276,734.93	124.09%

	库存量	元	3,287,419,658.75	4,810,194,122.18	-31.66%
--	-----	---	------------------	------------------	---------

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

公司房地产销售业务同比增加100.37%，主要系当期莱骏泊悦府、枫潭矩阵国际、莱德绅华府和泰州莱茵东郡三期项目集中交房所致，而2013年度上述项目均未交房确认相关房地产销售收入；仅仅泊悦府、矩阵国际和绅华府三个项目就同比上年增加25.8539亿元的房地产销售收入；租赁收入同比增加780.28%，主要系公司因同一控制下企业合并，将莱骏投资纳入合并范围，莱骏投资系2013年9月成立，2013年租赁收入197万元，而2014年租赁收入为1572万元；物业管理收入的大幅增加也系并入莱骏投资的物业管理收入所致。

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	523,952,631.21
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	14.10%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	浙江东缘油脂有限公司	243,514,063.92	6.55%
2	上海台鑫实业有限公司	134,568,169.57	3.62%
3	西湖电子集团有限公司	64,126,488.93	1.73%
4	江苏润之源国际贸易有限公司	57,238,937.83	1.54%
5	数源久融技术有限公司	24,504,970.96	0.66%
合计	--	523,952,631.21	14.10%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	房地产销售	2,405,903,369.66	77.01%	1,095,186,205.80	64.76%	119.68%
贸易销售	贸易销售	629,344,598.68	20.14%	591,338,986.31	34.97%	6.43%
能源销售	能源销售	74,926,995.93	2.40%			

租赁收入	租赁收入	5,283,555.71	0.17%	631,385.82	0.04%	736.82%
餐饮服务	餐饮服务	87,994.70	0.00%	24,690.30	0.00%	256.39%
物业管理	物业管理	8,552,445.37	0.27%	3,863,476.98	0.23%	121.37%
合计		3,124,098,960.05	100.00%	1,691,044,745.21	100.00%	84.74%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		2,405,903,369.66	77.01%	1,095,186,205.80	64.76%	119.68%
贸易销售		629,344,598.68	20.14%	591,338,986.31	34.97%	6.43%
能源销售		74,926,995.93	2.40%			
租赁收入		5,283,555.71	0.17%	631,385.82	0.04%	736.82%
餐饮服务		87,994.70	0.00%	24,690.30	0.00%	256.39%
物业管理		8,552,445.37	0.27%	3,863,476.98	0.23%	121.37%
合计		3,124,098,960.05	100.00%	1,691,044,745.21	100.00%	84.74%

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	884,381,433.02
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	56.19%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	浙江省轻纺供销有限公司	425,035,651.92	27.00%
2	浙江振丰建设有限公司	167,437,540.51	10.64%
3	上海鑫泓皖金属材料有限公司	157,441,400.00	10.00%
4	杭州解百集团股份有限公司	108,704,272.00	6.91%
5	温州易玖贸易有限公司	25,762,568.59	1.64%
合计	--	884,381,433.02	56.19%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

#### 4、费用

(1) 销售费用

项目	2014年	2013年	增减额	增减幅度	主要原因分析
----	-------	-------	-----	------	--------

业务宣传费	16,758,561.76	10,185,973.10	6,572,588.66	64.53%	新开盘项目增加所致
广告费	14,015,741.98	17,805,399.67	-3,789,657.69	-21.28%	通过媒体的宣传所动减少所致
销售服务费	4,442,740.86	9,844,285.16	-5,401,544.30	-54.87%	本期通过代理公司的销售项目结算减少所致
工资及其附加	9,332,975.76	8,112,721.57	1,220,254.19	15.04%	14年工资水平较13年提高所致
展览费	330,200.00	296,950.00	33,250.00	11.20%	参加房交会增加所致
办公费	2,012,332.80	928,967.52	1,083,365.28	116.62%	四个项目集中交房所致
工程后续维修费	134,200.74	1,124,075.00	-989,874.26	-88.06%	13年较大系南京莱茵东郡项目工程后续维修费用增加所致
楼盘沙盘制作费	204,424.89	137,900.00	66,524.89	48.24%	新开盘项目增加所致
前期物管费	1,494,093.05	238,689.53	1,255,403.52	525.96%	枫凯、枫郡等项目提升售楼处品质，努力增加销售所致
其他	1,347,538.68	577,495.38	770,043.30	133.34%	
折旧及摊销	733,076.29		733,076.29		洛克公司天然气销售对应的加气站及设备折旧
合计	50,805,886.81	49,252,456.93	1,553,429.88	3.15%	

## (2) 管理费用

项目	2014年	2013年	增减额	增减幅度	主要原因分析
交通差旅费	3,069,303.80	2,234,874.91	834,428.89	37.34%	实现多元化，大力拓展开发应项目及能源合作项目所致
业务招待费	5,615,319.23	6,580,570.64	-965,251.41	-14.67%	开源节流，严格控制费用支出所致
办公经费	4,571,407.15	4,954,543.08	-383,135.93	-7.73%	
工资及其附加	27,307,293.21	21,943,006.88	5,364,286.33	24.45%	工资水平提高所致
税金及附加	7,498,783.72	5,255,486.05	2,243,297.67	42.68%	本期销售额增加导致缴纳水利基金增加所致
车辆费用	1,576,887.62	1,456,897.95	119,989.67	8.24%	增加项目公司所致
房屋租赁费	2,190,340.04	3,321,316.46	-1,130,976.42	-34.05%	江苏片区均接近尾盘，调整办公场所所致
会议费	430,717.20	383,816.40	46,900.80	12.22%	公司为增加品牌维护，提升市场形象而增加召开会议
中介服务费	9,264,323.02	5,875,393.22	3,388,929.80	57.68%	公司增发而导致
固定资产折旧	8,540,459.67	7,927,746.55	612,713.12	7.73%	正常经营活动引起的增加
长期待摊费用摊销	822,496.11	874,738.45	-52,242.34	-5.97%	正常经营活动引起的下降
物业管理费	2,678,464.99	2,297,973.49	380,491.50	16.56%	
其他	1,642,534.44	2,076,278.75	-433,744.31	-20.89%	
合计	75,208,330.20	65,182,642.83	10,025,687.37	15.38%	

## (3) 财务费用

项目	2014年	2013年	增减额	增减幅度	主要原因分析
利息支出	24,106,846.07	54,738,518.12	-30,631,672.05	-55.96%	子公司归还借款减少利息支出所致
减：利息收入	8,336,646.42	5,528,904.36	2,807,742.06	50.78%	往来借款利息收入增加所致
利息净支出	15,770,199.65	49,209,613.76	-33,439,414.11	-67.95%	
汇兑损失					
减：汇兑收益					

汇兑净损失					
手续费支出	1,269,117.87	3,252,260.17	-1,983,142.30	-60.98%	融资规模降低所致
其他			0.00		
合计	17,039,317.52	52,461,873.93	-35,422,556.41	-67.52%	

## (4) 资产减值损失

项目	2014年	2013年	增减额	增减幅度	主要原因分析
一、坏账损失	1,583,231.58	7,796,411.61	-6,213,180.03	-79.69%	本期较上期往来款变动不大，所以当期计提坏账变动较大
二、存货跌价损失	11,342,759.85		11,342,759.85		泰州公司计提存货跌价准备所致
三、可供出售金融资产减值损失					
四、持有至到期投资减值损失					
五、长期股权投资减值损失					
六、投资性房地产减值损失					
七、固定资产减值损失					
八、工程物资减值损失					
九、在建工程减值损失					
十、生产性生物资产减值损失					
十一、油气资产减值损失					
十二、无形资产减值损失					
十三、商誉减值损失					
十四、其他					
合计	12,925,991.43	7,796,411.61	5,129,579.82	65.79%	

## 5、现金流

单位：元

项目	2014年	2013年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,711,870,708.20	3,353,877,145.04	-19.14%
经营活动现金流出小计	2,831,774,302.10	2,593,684,413.61	9.18%
经营活动产生的现金流量净额	-119,903,593.90	760,192,731.43	-115.77%
投资活动现金流入小计	73,939,200.00	11,699,448.53	531.99%

投资活动现金流出小计	59,571,301.97	187,815,300.57	-68.28%
投资活动产生的现金流量净额	14,367,898.03	-176,115,852.04	-108.16%
筹资活动现金流入小计	1,334,036,506.44	1,656,000,000.00	-19.44%
筹资活动现金流出小计	1,441,854,652.05	2,268,257,417.06	-36.43%
筹资活动产生的现金流量净额	-107,818,145.61	-612,257,417.06	-82.39%
现金及现金等价物净增加额	-213,353,999.80	-28,180,537.67	657.10%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额较上期减少115.77%，主要系本期在售项目多数已于上期收款所致，同时本期按工程进度支付工程款，且支付往来款增加；

投资活动现金流入小计较上期增加531.99%，主要系收到合营企业中尚蓝达委托贷款本金及利息所致；

投资活动现金流出小计较上期减少68.28%，主要系上期对联营企业投资所致；

筹资活动现金流出小计较上期减少36.43%，主要系支付借款利息和其他客户利息减少，且上期杭州莱德减资导致该项现金流量较大，而本期无此类业务所致；

现金及现金等价物净增加额较上期减少657.10%，主要系经营活动产生的现金流量较上期大幅减少所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内经营活动产生的现金净流量为-11990.36万元，归属于母公司的净利润为4300.16万元，差异较大，形成该差异主要是由于房地产开发在项目竣工交付之前预收客户的房款计入经营活动流量，但当期并不同比结转到相应的净利润，而本期在售项目多数已于上期收款所致，同时本期按工程进度支付工程款，且支付往来款增加。

### 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	2,997,521,006.96	2,405,903,369.66	19.74%	100.37%	119.68%	-26.33%
贸易销售	614,836,634.37	629,344,598.68	-2.36%	3.29%	6.43%	-457.35%
能源销售	77,539,772.08	74,926,995.93	3.37%			
租赁收入	17,476,934.43	5,283,555.71	69.77%	780.28%	736.82%	2.30%
餐饮服务	850,587.04	87,994.70	89.65%	429.83%	256.39%	5.95%
物业管理	5,501,736.27	8,552,445.37	-55.45%	174.45%	121.37%	-40.20%
合计	3,713,726,671.15	3,124,098,960.05	15.88%	77.23%	84.74%	-17.73%
分产品						

房地产销售	2,997,521,006.96	2,405,903,369.66	19.74%	100.37%	119.68%	-26.33%
贸易销售	614,836,634.37	629,344,598.68	-2.36%	3.29%	6.43%	-457.35%
能源销售	77,539,772.08	74,926,995.93	3.37%			
租赁收入	17,476,934.43	5,283,555.71	69.77%	780.28%	736.82%	2.30%
餐饮服务	850,587.04	87,994.70	89.65%	429.83%	256.39%	5.95%
物业管理	5,501,736.27	8,552,445.37	-55.45%	174.45%	121.37%	-40.20%
合 计	3,713,726,671.15	3,124,098,960.05	15.88%	77.23%	84.74%	-17.73%
分地区						
江苏地区	474,125,435.29	485,909,202.05	-2.49%	-71.39%	-63.43%	-112.53%
浙江地区	3,041,654,172.47	2,451,752,972.42	19.39%	2,609.09%	2,132.95%	779.15%
上海地区	157,111,856.49	146,750,110.65	6.60%	-26.91%	3.30%	-80.55%
其他地区	40,835,206.90	39,686,674.93	2.81%	-63.16%	-64.13%	1,316.02%
合 计	3,713,726,671.15	3,124,098,960.05	15.88%	77.23%	84.74%	-17.73%

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

适用  不适用

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	271,478,207.14	5.80%	519,832,206.94	8.17%	-2.37%	各项目公司归还借款
应收账款	15,809,523.85	0.34%	13,303,568.46	0.21%	0.13%	子公司蓝凯贸易、江苏能源和洛克能源确认应收货款
存货	3,287,419,658.75	70.27%	4,810,194,122.18	75.64%	-5.37%	矩阵国际、泊悦府、绅华府和莱茵东郡交付并结转
投资性房地产	112,038,008.29	2.39%	77,478,200.32	1.22%	1.17%	嘉禾北京城商铺确认为投资性房地产
长期股权投资	161,736,243.06	3.46%	130,663,504.67	2.05%	1.41%	按权益法确认对高胜和中尚的投资收益
固定资产	270,500,826.14	5.78%	254,188,252.69	4.00%	1.78%	合并洛克能源并入固定资产
在建工程	1,161,313.87	0.02%			0.02%	合并洛克能源并入在建工程

预付账款	80,054,508.98	1.71%	19,623,567.48	0.31%	1.40%	主要是子公司扬州西湖预付扬州市土地交易中心的土地保证金和子公司枫凯置业、洛克能源预付的工程款、货款所致；
其他应收款	396,716,276.18	8.48%	337,280,961.51	5.30%	3.18%	主要是应收合营企业中尚蓝达借款及子公司扬州西湖应收扬州国土资源管理局的土地补偿款所致；
其他流动资产	2,660,089.79	0.06%	70,000,000.00	1.10%	-1.04%	本期偿还合营企业中尚蓝达委托贷款所致
长期待摊费用	1,483,324.45	0.03%	228,640.51	0.00%	0.03%	本期合并洛克能源并入的长期待摊费用所致
递延所得税资产	31,446,853.30	0.67%	90,144,240.64	1.42%	-0.75%	本年度预收账款减少所致

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款	380,000,000.00	8.12%	265,000,000.00	4.17%	3.95%	枫潭、蓝凯、洛克等子公司借入借款所致
长期借款	653,168,660.00	13.96%	807,416,560.00	12.70%	1.26%	枫凯、蓝凯、南京等子公司归还借款所致
应付票据	104,000,000.00	2.22%	142,000,000.00	2.23%	-0.01%	子公司蓝凯贸易银行承兑汇票到期并支付票款所致；
应付账款	364,710,420.44	7.80%	245,952,368.61	3.87%	3.93%	各项目子公司随项目进展尚未支付工程款增加所致
预收款项	800,167,523.24	17.10%	2,740,918,633.45	43.10%	-26.00%	子公司杭州莱德、枫潭置业、莱骏置业、泰州莱茵达等子公司房地产项目完工交付结转收入所致
应交税费	5,229,007.86	0.11%	-112,616,058.53	-1.77%	1.88%	杭州莱德、枫潭置业等子公司随房地产销售确认收入结转各项税金所致
应付利息	1,057,883.76	0.02%	26,756,428.36	0.42%	-0.40%	前期未支付的借款利息本期支付所致
应付股利	5,936,694.76	0.13%	7,936,694.76	0.12%	0.01%	支付股利所致
其他应付款	499,669,509.65	10.68%	573,303,083.81	9.01%	1.67%	本期杭州莱德等控股子公司偿还少数股东借款所致
一年内到期非流动负债	114,866,228.00	2.46%	622,000,000.00	9.78%	-7.32%	本期偿还借款所致

## 五、核心竞争力分析

- 1、公司十余年来始终坚持以“长三角”二、三线城市为发展重心并深耕布局，树立了一定的知名度和影响力。十余年来，公司致力于向客户提供优秀的产品、细致的服务及先进的理念，“莱茵置业”在公司发展区域中已拥有良好的品牌形象。
- 2、公司上市十余年来，在公司法、证券法等相关法律法规指引及公司管理层励精图治下，建立了完善的组织架构和制度体系，同时依托业内领先的企业信息一体化系统建立了企业标准化作业流程，实现了公司精细化管理，科学化决策。
- 3、在多年的经营和发展过程中，公司形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队，整个团队具有年轻化、高学历的优势。截至报告期末，公司的人才梯队中具有大专及以上学历人员占比 48.46%，本科及以上学历人员占比20.8%。
- 4、公司多个天然气公司已取得危险化学品经营许可证，拥有较大的竞争优势及一定的排他性，提升公司天然气市场竞争力。公司天然气基金管理公司已取得中国证券投资基金业协会颁发的私募基金管理人资格证，有利于公司天然气并购业务的迅速开展。

## 六、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
162,294,870.50	237,160,000.00	-31.57%
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
江苏莱茵达能源投资有限公司	实业投资、天然气项目技术开发	100.00%
浙江洛克能源集团有限公司	批发零售天然气	51.00%
浙江洛克物流有限公司	货运、液化天然气批发	51.00%
浙江洛茵能源科技有限公司	能源设备研发、能源批发零售	51.00%
杭州洛优能源有限公司	能源批发零售	50.00%
浙江洛克泛道能源有限公司	能源批发	90.00%
杭州莱骏投资管理有限公司	投资咨询及管理	100.00%
香港莱茵达投资有限公司	投资管理	100.00%
杭州蓝郡房地产咨询有限公司	房地产咨询	100.00%

## 2、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

### (1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	60,000
报告期投入募集资金总额	20,421.05
已累计投入募集资金总额	20,421.05
募集资金总体使用情况说明	
<p>公司严格按照《募集资金管理办法》使用募集资金。1、余政挂出（2013）7号地块项目（1）上述募集资金到位后，截至2014年9月22日止，公司使用自筹资金对募集资金项目累计已投入12,992.91万元，公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金12,992.91万元，该次置换已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证并出具会审字[2014]3015号《关于莱茵达置业股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的鉴证报告》；（2）自2014年9月23日起至2014年12月31日止，公司直接使用募集资金7,428.14万元；（3）上述募集资金到位后，2014年9月经公司第七届董事会第四十五次会议审议及2014年第二次临时股东大会通过，公司使用“余政挂出（2013）7号地块项目”暂时闲置的募集资金补充流动资金10,000.00万元；（4）截至2014年12月31日止，扣除上述暂时闲置的募集资金补充流动资金，该项目已累计使用募集资金20,421.05万元，募集资金专户余额如下：平安银行股份有限公司杭州黄龙支行（账号11014666207002）余额为2.10万元，全部为账户利息；平安银行股份有限公司杭州黄龙支行（账号11014666817007）余额为260.30万元。2、余政挂出（2010）128号地块项目（1）上述募集资金到位后，2014年9月经公司第七届董事会第四十五次会议审议及2014年第二次临时股东大会通过，公司使用“余政挂出（2010）128号地块项目”暂时闲置的募集资金补充流动资金26,000.00万元；（2）截至2014年12月31日止，扣除上述暂时闲置的募集资金补充流动资金，项目尚未使用募集资金，募集资金专户余额如下：上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行（账号9514015500000694）余额为1.16万元，全部为账户利息；上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行（账号9514015500000709）余额为1,176.18万元（包括账户利息6.61万元）。</p>	

### (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
余政挂出（2013）7号地块项目	否	32,000	32,000	20,421.05	20,421.05	63.82%	2016年03月28日	0		否
余政挂出（2010）128	否	28,000	28,000				2015年	0		否

号地块项目							12月28日			
承诺投资项目小计	--	60,000	60,000	20,421.05	20,421.05	--	--	0	--	--
超募资金投向										
合计	--	60,000	60,000	20,421.05	20,421.05	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 截至 2014 年 9 月 22 日止公司使用自筹资金对“余政挂出（2013）7 号地块项目”募集资金项目累计已投入 12,992.91 万元，公司以募集资金置换该预先已投入募集资金投资项目的自筹资金 12,992.91 元，该次置换已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证并出具会审字[2014]3015 号《关于莱茵达置业股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的鉴证报告》。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 2014 年，公司第七届董事会第四十五次会议审议同意使用暂时闲置的募集资金补充流动资金，总额不超过人民币 36,000 万元(含本数)，分别来源于“余政挂出（2010）128 号地块项目、余政挂出（2013）7 号地块项目”募集资金专户，使用期限为董事会审议批准该议案之日起不超过 6 个月，到期分别归还到募集资金专户账户，并经 2014 年第二次临时股东大会讨论通过，使用“余政挂出（2010）128 号地块项目、余政挂出（2013）7 号地块项目”募集资金 36,000 万元暂时用于补充流动资金。上述事项相关董事会和股东大会决议已分别于 2014 年 9 月 27 日和 10 月 15 日在深圳证券交易所网站及巨潮咨询网予以披露。									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 项目尚未实施完毕。									
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金存放于公司募集资金专户。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司按照相关法律、法规、规范性文件的规定和要求使用募集资金，并对募集资金使用情况及时地进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。									

**(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。

**3、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
沈阳莱茵达商业有限公司	子公司	服务业	房产经纪代理	5,000,000.00	63,093.57	-1,167,716.55		-109,212.10	-109,212.10
浙江蓝凯贸易有限公司	子公司	贸易	商品贸易	80,000,000.00	605,164,668.71	52,500,122.30	634,036,136.23	-3,032,807.62	-3,032,807.62
浙江莱茵达投资管理有限公司	子公司	服务业	股权投资管理及咨询服务	20,000,000.00	145,844,460.58	32,429,260.97		-630,932.84	-670,463.51
上海莱德置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	10,000,000.00	38,739,964.35	17,927,438.32	2,279,600.00	211,466.73	211,466.73
泰州莱茵达置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50,000,000.00	162,631,462.33	-1,695,995.25	295,054,092.96	-71,615,601.22	-73,802,483.53
杭州莱德房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50,000,000.00	601,887,692.91	130,444,135.61	1,581,651,829.00	197,469,376.17	154,653,079.27
杭州莱骏置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	20,000,000.00	242,356,469.01	26,817,726.14	642,388,563.00	39,286,587.35	26,111,511.58
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	196,000,000.00	811,618,915.07	231,646,999.88	361,349,635.00	48,971,961.99	36,416,895.57
南通莱茵洲际置业	子公司	房地产开发	房地产开发	60,000,000.00	245,978,489.20	78,617,861.13	44,992,950.00	-3,001,164.54	-2,778,573.17

有限公司									
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	子公司	服务业	餐饮服务	200,000.00	262,540.11	62,540.11	850,587.04	-77,640.83	-77,640.83
扬州莱茵达置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	20,000,000.00	71,310,298.41	67,916,391.73	22,718,800.00	-2,367,640.37	-2,367,640.37
南通莱茵达置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	20,000,000.00	62,378,376.40	27,858,996.09	30,738,210.00	-2,492,374.62	-5,577,712.65
扬州莱茵西湖置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50,000,000.00	197,652,078.76	130,741,153.48	600,000.00	-44,758,369.55	-21,989,244.45
南京莱茵达置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50,000,000.00	360,779,918.19	128,160,264.68	504,877.00	19,095,473.97	20,623,384.42
上海勤飞置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	10,000,000.00	87,140,172.21	40,942,524.63	19,780,000.00	-523,701.69	-3,804,630.12
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	20,000,000.00	1,009,320,629.11	3,612,701.42		-10,374,930.08	-11,781,562.93
贵州莱茵达矿业发展有限公司	子公司	矿业投资	矿业投资	50,000,000.00	10,412,051.51	9,317,500.36		-17,869.35	-17,869.35
杭州蓝盛物业服务集团有限公司	子公司	物业管理	物业管理	5,000,000.00	7,682,876.25	3,690,310.97	9,334,555.43	-1,250,915.53	-1,236,322.12
浙江莱茵达新能源发展有限公司	子公司	能源	新能源项目的投资、开发、建设和经营	55,800,000.00	12,102,356.01	11,102,356.01		-52,168.85	-52,168.85
杭州枫郡置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50,000,000.00	538,087,321.28	41,727,292.66		-8,857,103.28	-6,743,817.43
江苏莱茵达能源投资有限公司	子公司	能源	实业投资、天然气项目技术开	20,000,000.00	16,655,478.26	5,387,175.05	40,835,206.90	120,137.00	87,175.05

司			发						
浙江洛克能源集团有限公司	子公司	能源	批发、零售天然气	50,000,000.00	141,304,669.07	39,850,258.45	41,460,379.49	-4,696,161.27	-4,619,070.10
浙江洛克物流有限公司	子公司	能源	货运、液化天然气批发	20,000,000.00	42,872,741.58	17,757,594.45	1,950,401.62	-2,242,405.55	-2,242,405.55
浙江洛茵能源科技有限公司	子公司	能源	能源设备研发、能源批发零售	10,000,000.00	10,024,647.88	9,994,647.88		-5,352.12	-5,352.12
杭州洛优能源有限公司	子公司	能源	能源批发零售	10,000,000.00	9,997,686.04	9,909,115.30		-90,884.70	-90,884.70
浙江洛克泛道能源有限公司	子公司	能源	能源批发	10,000,000.00	9,021,083.84	8,848,382.40		-151,617.60	-151,617.60
杭州莱骏投资管理有限公司	子公司	服务业	投资咨询及管理	30,000,000.00	106,067,512.63	97,091,902.30	20,520,575.16	39,286,587.35	8,769,625.02
香港莱茵达投资有限公司	子公司	贸易	进出口贸易和投资咨询	港币 500 万元	2,342.94	2,342.94		-9,441.24	-9,441.24
浙江蓝郡房地产咨询有限公司	子公司	服务业	房地产咨询	500,000.00					
杭州中尚蓝达置业有限公司	参股公司	房地产开发	房地产开发	50,000,000.00	551,638,292.90	178,213,943.11	451,056,587.00	30,671,947.20	28,205,194.95
杭州高胜置业有限公司	参股公司	房地产开发	房地产开发	100,000,000.00	1,348,050,257.95	91,961,324.11		-5,173,151.96	-3,672,211.64
南通沿海莱茵达投资有限公司	参股公司	房地产开发	房地产开发	50,000,000.00	303,060,973.64	49,776,130.66	34,000.00	-436,354.58	-210,355.70
贵州黔南华益矿业有限公司	参股公司	矿业开发	矿业开发	5,000,000.00	39,303,007.88	4,946,146.63		-23,012.33	-28,012.33

主要子公司、参股公司情况说明

无

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
江苏莱茵达能源投资有限公司	发展能源产业，实现一体两翼	投资设立	报告期内亏损 712 万，预计 15 年实现盈利
浙江洛克能源集团有限公司	发展能源产业，实现一体两翼	非同一控制下企业合并	报告期内亏损 461 万，预计 15 年实现盈利
浙江洛克物流有限公司	发展能源产业，实现一体两翼	投资设立	报告期内亏损 224 万，预计 15 年实现盈利
浙江洛茵能源科技有限公司	发展能源产业，实现一体两翼	投资设立	报告期内基本盈亏平衡
杭州洛优能源有限公司	发展能源产业，实现一体两翼	投资设立	报告期内基本盈亏平衡
浙江洛克泛道能源有限公司	发展能源产业，实现一体两翼	投资设立	报告期内基本盈亏平衡
杭州莱骏投资管理有限公司	非公开发行股份	同一控制下企业合并	报告期盈利 877 万元，预计 15 年也会实现 800 多万的利润
香港莱茵达投资有限公司	海外投资	投资设立	当年未产生实质业务，对整体业绩无影响。
杭州蓝郡房地产咨询有限公司	开发房地产服务业务	投资设立	当年未产生实质业务，对整体业绩无影响。

#### 4、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	披露日期（如有）	披露索引（如有）
矩阵国际	104,392	19,455.6	96,677.35	100.00%	3641.69		
量子国际	11,608.66	3,347	4,705	60.00%	2062.34		
莱茵雅苑	41,477.17	1,596.28	38,994.17	100.00%	-557.77		
莱茵濠庭	45,375.36	1,328.86	43,147	100.00%	-277.86		
莱茵东郡	75,970.5	4,159.29	71,370.5	100.00%	-7380.25		
瘦西湖唐郡	100,000	1,952.54	80,692.36	100.00%	-2198.92		
东林坊	17,800		17,800	100.00%	21.15		
莱茵美墅	48,194.72	51.74	48,194.72	100.00%	-380.46		
泊悦府	76,383.65	8,157.17	70,182.09	100.00%	2611.15		
绅华府	178,278.51	13,362	169,187.38	100.00%	15463.31		

合计	699,480.57	53,410.48	640,950.57	--	--	--	--
----	------------	-----------	------------	----	----	----	----

## 七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

业绩预告情况：扭亏

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期		增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	0	--	1,000	-2,778.63	增长	100.00%	--	135.99%
基本每股收益（元/股）	0	--	0.0116	-0.04	增长	100.00%	--	129.00%
业绩预告的说明	2014 年 1-3 月仅南京、南通、泰州等尾盘在售，出现亏损；2014 年下半年，杭州莱德、莱骏和枫潭集中交付，所以 2015 年 1-3 月这几个楼盘继续销售并结转收入，实现扭亏为盈。							

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### 1、公司未来发展战略

过去二十年，在中国城市化进程中，房地产行业得到了空前的发展，本公司在这一轮地产黄金时期中取得了卓越的成就。随着中国经济进入新常态、房地产行业将从高速发展转入到一个持续平稳期，在国家宏观政策调控及银行信贷趋紧的影响下，公司房地产的经营规模遇到了巨大的压力。在这样的严峻形势下，为保证公司可持续健康快速发展，公司董事会经过深入研究、充分论证，未雨绸缪，确定了本公司“一体两翼”的长远发展战略。本年度为公司“一体两翼”新战略规划实施的元年，今后三年将是施行与落地这一新战略的重要历史阶段。

“一体两翼”长远发展战略是以上市公司为投资控股的主体，大力发展文化、体育产业，创造有影响力的文化体育赛事组织、传播品牌为一翼。将组织、承办国际国内的体育赛事与互联网传播相结合；将体育装备、设施投资与金融租赁相结合；将职业联赛和推动全国性非职业赛事相结合；将培养专业体育人才和组织群众性体育活动相结合。文化体育传播事业是一项利国利民的长期战略。对于强健国民体质，减少医疗支出具有重要意义，是一项最大的慈善事业。公司将充分利用现有资源，推动文化体育产业的市场化、商业化、国际化、证券化。公司要以点带面逐步延伸到全国，开展体育赛事的组织与传播工作，积极投入到职业竞赛的传播事业中去。通过三年的努力将公司建设成为全国一流的文化体育产业优质品牌企业。

同时，以莱茵达基金公司为核心，积极拓展天然气终端市场，着力建设清洁能源上下游产业链布局为另一翼。推广使用清洁能源，是国家能源重点战略，是全面建成小康社会，建立环境友好型国民经济体系的关键。我们将通过莱茵达新能源集团公司对能源项目进行筛选，由能源基金作为战略投资者，进行上下游产业的合理布局。在新能源领域将培育终端市场作为我

们的主要目标。

## 2、经营计划

2015年公司将继续以加快销售存量房产，加大回笼力度为重点工作，提高房地产业务周转率，为贯彻施行“一体两翼”长远发展战略提供资金支持。同时根据董事会战略方针及时调整组织架构，形成以能源集团、文化体育事业部为核心的管理体系，确保公司科学管理、高效运作。

文化体育产业领域，公司董事会已确定选择在体育国际化、商业化程度比较高的澳门寻找投资机会并设立专营机构，作为国际赛事组织传播的平台；同时还将在公司拥有优势资源的浙江省内逐步开展体育赛事组织及传播工作，并尽快搭建境内外和全国性的互动平台。

清洁能源投资方面，公司将不断在已开展布局的杭州、湖州、南京、扬州、宣城等长三角区域深耕外，将通过横琴基金公司积极引导海内外资金加大对天然气项目的并购、投资，为上市公司创造效益。

在积极开拓上述产业的同时，公司将切实利用好上市公司平台，继续推进公司资本运作工作，将产业整合与资本运作紧密结合，加快公司战略转型速度。

## 十、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

## 十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

### 1、会计政策变更

中华人民共和国财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则（以下简称“新准则”），本公司已按新准则规定修改、执行相应会计政策，并按照新准则规定对各项新准则施行日之前部分业务进行追溯调整。

根据2014年修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》等准则规定，本公司将原以成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资作为长期股权投资核算的业务追溯调整列入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更，追溯调整影响如下：

被投资单位	持股比例 (%)	2013年1月1日归属 于母公司所有者权 益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股 东权益
沈阳航空工业学院宿舍	24.08				

本次追溯调整前，公司将上述资产纳入长期股权投资项目核算，已全额计提减值准备，由于该资产在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量，故按成本（原账面价值）进行后续计量，账面价值仍为零元，本报告期公司将其列入可供出售金融资产核算。

## 2、会计估计变更

本报告期，公司由于收购洛克能源而新增与能源销售业务相关的天然气特种运输车辆，本报告期末，公司对固定资产-运输设备的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，因据以进行估计的基础发生了变化，故将原固定资产-运输设备的计提折旧年限由9年变更为9-10年，其中天然气特种运输车辆折旧计提年限为10年，其余运输设备折旧计提年限仍为9年。

本报告期内本公司重要会计估计变更如下：

会计估计变更的内容和原因	开始适用的时点	受影响的报表项目	影响金额
因2014年度收购洛克能源，新增天然气特种运输车辆，将运输设备的折旧年限变更为9-10年	2014年1月	无	无

## 十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

### 1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
浙江洛克能源集团有限公司	2014年1月13日	35,500,000.00	51.00	现金购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
浙江洛克能源集团有限公司	2014年1月13日	注	41,460,379.49	-7,116,165.39

注：根据洛克能源修改后的公司章程，本公司能够决定洛克能源的财务与经营决策，故公司拥有对洛克能源的权力，能通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；2014年1月13日，洛克能源完成工商变更登记，且本公司委派的核心管理人员已到岗并实际履行职务。

### 2、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
杭州莱骏投资管理有限公司	100%	注1	2014年9月11日	注2

注1：莱骏投资在合并日前与本公司同受一方（莱茵达集团）控制，且受最终控制方的控制时间在一年以上。

注2：本公司向莱茵达集团非公开发行股份收购莱骏投资，合并日为募集资金专户实际收到募集资金日期（验资基准日）。关于本次非公开发行的具体情况详见“本附注十三、1.非公开发行股份”。

### 3、其他原因的合并范围变动（取得子公司）

新设子公司情况：

(1) 为进一步拓展新能源业务，本报告期，公司控股子公司洛克能源先后成立四家子公司：于2014年2月投资设立浙江洛克物流有限公司，注册资本2000万元，洛克能源占有其注册资本的100.00%；于2014年4月投资设立浙江洛茵能源科技有限公司，注册资本1000万元，洛克能源占有其注册资本的100.00%；于2014年6月投资设立杭州洛优能源有限公司，注册资本1000万元，洛克能源占有其注册资本的51.00%；于2014年6月投资设立浙江洛克泛道能源有限公司，注册资本1000万元，洛克能源占有其注册资本的90.00%。本报告期将其纳入合并报表范围。

2014年4月，本公司投资设立江苏莱茵达能源投资有限公司，注册资本2000万元，公司占有其注册资本的100.00%。本报告期将其纳入合并报表范围。

(2) 为进一步完善公司的房地产业务，公司于2014年12月投资设立杭州蓝郡房地产咨询有限公司，注册资本50万元，公司占有其注册资本的100.00%。本报告期将其纳入合并报表范围。

(3) 为遵循公司适度多元化发展的战略方向，进一步优化公司的产业结构，本公司全资子公司莱茵达投资于2014年1月投资设立香港莱茵达投资有限公司，注册资本港币500万元，由莱茵达投资全部认缴，截至本报告期末，香港莱茵达实收资本港币1.5万元，公司尚有港币498.5万元资本增资承诺。本报告期将其纳入合并报表范围。

根据上述被投资单位的公司章程，公司拥有对上述被投资单位的权力，能通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额，故本报告期将上述被投资单位纳入合并报表范围。

### 4、本期无减少子公司

## 十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

为进一步规范公司现金分红，增强现金分红透明度，切实维护投资者合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等相关规定，公司董事会结合公司实际情况，修订了公司《章程》，对现金分红政策进行了进一步的细化，进一步强化回报股东意识，完善利润分配政策。

公司严格按照公司《章程》执行利润分配政策，公司现金分红政策制定及执行均符合公司《章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事的职责明确并发挥了应有的作用，中小股东有充

分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了维护。

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

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

2012年度，由于公司存在对外投资计划，利润分配方案为：不分配，不转增。

2013年度，由于公司存在对外投资计划，利润分配方案为：不分配，不转增。

2014年度，以公司2014年12月31日总股本为基数，以截至2014年12月31日公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.21元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	18,049,135.29	43,001,624.15	41.97%	0.00	0.00%
2013年	0.00	68,720,334.19	0.00%	0.00	0.00%
2012年	0.00	62,895,594.71	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 十五、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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.21
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	859,482,633
现金分红总额（元）（含税）	18,049,135.29

可分配利润（元）	223,904,953.59
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策：	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2014 年度，以公司 2014 年 12 月 31 日总股本为基数，以截至 2014 年 12 月 31 日公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.21 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。	

## 十六、社会责任情况

适用  不适用

1、公司不断完善治理结构，严格管理，不存在违规担保、关联方违规占用资金、内幕交易等损害投资者债权人等利益相关者的行为。

2、公司积极承担社会责任，投身社会公益事业，在保护股东利益的同时，公司积极维护债权人和职工的合法权益，

3、公司发展清洁能源业务为积极关注环保，防治污染，坚持节能减排，保护生态环境，促进公司与全社会的协调、和谐、可持续发展。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

## 十七、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	公司经营情况及发展战略

				理有限公司	
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
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	机构	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	实地调研	个人	个人	关于召开2013年网上业绩说明会
2014年11月13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11月13日	杭州	实地调研	机构	财通证券股份有限公司	公司经营情况及发展战略

2014年11月13日	杭州	实地调研	机构	民生加银基金管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年11月13日	杭州	实地调研	机构	农银汇理管理有限公司	公司经营情况及发展战略
2014年11月13日	杭州	实地调研	机构	银河证券股份有限公司	公司经营情况及发展战略
接待次数			29		
接待机构数量			28		
接待个人数量			1		
接待其他对象数量			0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、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

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）
莱茵达控股集团有限公司		往来款	395.64	1,798.7	2,165.47	28.87		28.87	
合计			395.64	1,798.7	2,165.47	28.87	--	28.87	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例	0.02%								
相关决策程序	上述发生关联交易金额为公司原先向控股股东承租莱茵达大厦办公场地的承租保证金，报告期内，公司向控股股东非公开发行股份收购莱茵达大厦，莱茵达大厦为本公司资产，因此上述款项已在报告期内偿还。同时公司 2013 年度股东大会审议通过《关于关联交易事项的议案》，已对上述因租金产生的关联交易做了审批，具体参见巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）。								
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明	公司非公开发行股份收购大股东所持莱骏投资公司股权，导致同一控制下合并所致，已履行了相应的决策程序，具体参见巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）。								
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明	无								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期	2015 年 03 月 10 日								
注册会计师对资金占用的专项审核	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )								

意见的披露索引	
---------	--

#### 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

公司报告期末未收购资产。

##### 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

###### (1) 非同一控制下企业合并

2014年1月13日，公司以3550万元的成本购买浙江洛克能源有限公司51%的股权，根据洛克能源修改后的公司章程，本公司能够决定洛克能源的财务与经营决策，故公司拥有对洛克能源的权力，能通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；2014年1月13日，洛克能源完成工商变更登记，且本公司委派的核心管理人员已到岗并实际履行职务。2014年度，洛克公司实现利润总额-710万元，占合并利润总额的-3.37%；

###### (2) 同一控制下企业合并

公司向莱茵达集团非公开发行股份收购莱骏投资，合并日为所发行股份在中国证券登记结算有限责任公司登记日，相关工商变更登记手续及房产土地证变更登记手续已办理完毕。2014年度，莱骏投资实现利润总额1169万元，占合并利润总额的5.55%。

#### 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	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
莱茵达控股集团有限公司	控股股东	租赁	出租莱茵达大厦 22 楼	市场定价	571,305.30	571,305.3	100.00%	电汇	571,305.3		
合计				--	--	571,305.3	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				本报告期内,经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 号文)(以下简称“证监会批复”)核准,公司完成对莱骏投资的同一控制下企业合并,鉴于莱茵达集团本就在 22 楼办公,以上企业合并完成后,莱骏投资与莱茵达集团签订经营租赁合同,将莱茵达大厦 22 楼租予莱茵达集团使用,同时公司以市场价格收取租金,交易公平,未损害上市公司的利益。							
关联交易对上市公司独立性的影响				公司与莱茵达集团公司仅是租赁关系,对公司的资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立性不产生影响。							
公司对关联方的依赖程度,以及相关解决措施(如有)				不存在依赖							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				公司按市场价出租,不存在差异。							

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产收购、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)
杭州高胜置业有限公司	联营企业	应收关联方债权	项目股东投入	是	13,736.1	-9,672.9	4,063.2
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东	应收关联方债权	往来资金	是	7,612.5		7,612.5
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	是	4,594.35	-4,594.35	
贵州黔南华益矿业有限公司	联营企业	应收关联方债权	往来资金	是	300.85	-180.14	120.71
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	是	164.04	10,500	10,664.04
莱茵达控股集团有限公司	控股股东	应收关联方债权	往来资金	是	442.02	-413.15	28.87
杭州沙丘实业有限公司	与子公司少数股东关系密切的家庭成员实际控制的企业	应收关联方债权	往来资金	是		4,162.42	4,162.42
浙江万马房地产集团有限公司	子公司少数股东	应付关联方债务	减资款	是		1,677.65	1,677.65
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	是	1,780	-1,480	300
浙江二轻广杰工贸有限公司	与子公司少数股东受同一控制	应付关联方债务	往来资金	是	12,530	-8,610	3,920
赵青松	子公司少数股东	应付关联方债务	往来资金	是		1,980.74	1,980.74
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	上述与相关关联方的债权债务是日常经营过程中发生的,不会对公司的经营成果及财务状况产生影响。						

## 5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

### (1) 关联委托贷款情况

2012年5月,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。

2014年5月，该笔委托贷款已偿还。

## (2) 商标使用许可合同

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

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于向子公司提供委托贷款的公告》、《关于关联交易事项的公告》	2012年05月18日	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
	2013年03月28日	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 八、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	2014年01	20,000	2014年04月	9,320	连带责任保	2年	否	是

有限公司	月 06 日		04 日		证			
杭州高胜置业有限 公司	2014 年 01 月 27 日	60,000	2014 年 02 月 18 日	60,000	连带责任保 证;质押	2 年	否	是
杭州高胜置业有限 公司	2014 年 07 月 08 日	30,000	2014 年 07 月 15 日	15,800	连带责任保 证	2 年	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计 (A1)			110,000	报告期内对外担保实际发生 额合计 (A2)				85,120
报告期末已审批的对外担保额 度合计 (A3)			110,000	报告期末实际对外担保余额 合计 (A4)				85,120
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
泰州莱茵达置业有 限公司	2013 年 12 月 02 日	6,000	2014 年 04 月 14 日	5,587	连带责任保 证	18 个月	否	是
泰州莱茵达置业有 限公司	2013 年 12 月 02 日	2,000	2014 年 04 月 28 日	2,000	连带责任保 证	12 个月	否	是
杭州莱茵达枫潭置 业有限公司	2015 年 03 月 14 日	9,500	2014 年 03 月 20 日	9,500	连带责任保 证	12 个月	否	是
杭州莱茵达枫凯置 业有限公司	2013 年 08 月 15 日	35,800	2013 年 08 月 15 日	32,257	连带责任保 证	33 个月	否	是
杭州枫郡置业有限 公司	2013 年 11 月 27 日	26,000	2013 年 11 月 29 日	24,180	连带责任保 证	36 个月	否	是
南京莱茵达置业有 限公司	2014 年 11 月 07 日	6,400	2014 年 11 月 07 日	5,899.63	连带责任保 证	12 个月	否	是
浙江洛克能源集团 有限公司	2014 年 04 月 24 日	2,000	2014 年 04 月 24 日	1,000	连带责任保 证	12 个月	否	是
浙江洛克能源集团 有限公司	2014 年 04 月 24 日	1,500	2014 年 06 月 16 日	1,500	连带责任保 证	12 个月	否	是
浙江洛克能源集团 有限公司	2015 年 04 月 24 日	2,000	2014 年 08 月 12 日	2,000	连带责任保 证	12 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限 公司	2014 年 11 月 05 日	2,000	2014 年 11 月 05 日	2,000	连带责任保 证	6 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限 公司	2014 年 02 月 19 日	5,000	2014 年 02 月 20 日	5,000	连带责任保 证;抵押	12 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限 公司	2014 年 02 月 26 日	3,000	2014 年 02 月 28 日	3,000	连带责任保 证	12 个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限 公司	2014 年 12 月 16 日	6,000	2014 年 12 月 17 日	6,000	连带责任保 证	6 个月	否	是

浙江蓝凯贸易有限公司	2014年07月30日	5,000	2014年07月31日	5,000	连带责任保证	6个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2013年06月17日	8,879.87	2013年06月17日	8,879.87	连带责任保证	42个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2014年10月25日	1,400	2014年10月27日	1,400	连带责任保证	6个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2014年07月28日	3,000	2014年07月28日	3,000	连带责任保证	6个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2014年07月28日	3,000	2014年07月30日	3,000	连带责任保证	6个月	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2014年11月24日	2,000	2014年11月24日	2,000	连带责任保证	6个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			73,879.87	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				57,886.63
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			130,479.87	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				123,203.49
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)			183,879.87	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				143,006.63
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			240,479.87	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				208,323.49
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				126.56%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				193,103.87				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				15,219.62				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				208,323.49				
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

- 1) 公司对杭州高胜置业有限公司在江苏银行借款6亿元, 除承担连带责任保证外, 还用其持有的高胜置业的股权进行质押;
- 2) 公司对浙江蓝凯贸易有限公司在稠州银行借款5000万元, 除承担连带责任保证外, 还用公司资产浑河大市场进行抵押担保。

### (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。

## 九、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
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	莱茵达控股集团有限公司	自莱茵达控股集团有限公司本次非公开发行的股票上市之日起 36 个月内，不转让本公司所认购的股份。	2014 年 09 月 25 日	36 个月	正常履行中
	莱茵达控股集团有限公司	莱茵达控股集团不参与本次发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。若通过上述定价方式无法产生发行价格，则莱茵达控股集团按本次发行的底价，即 3.00	2013 年 09 月 18 日		履行完毕

		元/股的发行价格认购公司本次非公开发行的股票。			
	莱茵达控股集团有限公司及高继胜	莱茵达控股集团自身将不再从事房地产业务，未来所有房地产业务将全部交由莱茵置业经营。自本承诺函出具之日起，莱茵达控股集团将认真履行前述承诺并在其作为莱茵置业第一大股东期间未来不会再以参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事房地产开发及销售业务。	2007年07月20日	长期	正常履行中
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

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

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
莱骏投资和嘉禾北京城商铺资产	2013年11月01日	2016年12月31日	3,106.44	877	预测数据为二年一期的总额，目前尚未到承诺期末	2014年05月20日	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用  不适用

莱骏投资100%的股权和嘉禾北京城商铺资产在2013年11月-12月、2014年、2015年、2016年累计实现的审计后净利润应不低于3,106.44万元。若莱骏投资100%的股权和嘉禾北京城商铺资产在2013年11月-12月、2014年、2015年、2016年累计实现的审计后净利润低于上述承诺业绩，则莱茵达控股集团将以现金回购目标资产。

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	95
境内会计师事务所审计服务的连续年限	13
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴宇 张立志 李忠刚

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

- 1.本年度，公司聘请华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，支付报酬为25万元。
- 2.本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司验资会计师事务所，期间共支付验资费用30万元。
- 3.本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请浙江天册律师事务所为公司法律顾问，期间共支付法律顾问费60万元。
- 4.本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请西南证券股份有限公司为公司保荐人，期间支付共支付保荐费及承销费合计17,863,494.01元。
- 5.本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请中通诚资产评估有限公司为评估机构，支付共支付评估费10万元。

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

适用  不适用

## 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、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 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。

## 十五、公司子公司重要事项

适用  不适用

## 十六、公司发行公司债券的情况

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	0.08%	229,213,483				229,213,483	229,729,044	26.73%
3、其他内资持股	515,561	0.08%	229,213,483				229,213,483	229,729,044	26.73%
其中：境内法人持股	350,111	0.06%	228,797,753				228,797,753	229,147,864	26.66%
境内自然人持股	165,450	0.02%	415,730				415,730	581,180	0.07%
二、无限售条件股份	629,753,589	99.92%						629,753,589	73.27%
1、人民币普通股	629,753,589	99.92%						629,753,589	73.27%
三、股份总数	630,269,150	100.00%	229,213,483				229,213,483	859,482,633	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司非公开发行股票229,213,483股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2014年8月1日，本公司本次非公开发行股票事宜取得中国证监会证监许可[2014]767号《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》。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司股份变动在中国证券登记结算公司深圳分公司办理股份登记。

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

2014年公司非公开发行股份变动导致报告期公司总股本增加,由于增发价高于公司每股净资产,导致报告期公司总股本增加,每股净资产增加,同时摊薄基本每股收益和稀释每股收益。

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

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
莱茵达控股集团有限公司	0	0	94,382,022	94,382,022	认购非公开发行股份承诺	2017年9月25日
诺安基金管理有限公司	0	0	831,461	831,461	认购非公开发行股份承诺	2015年9月25日
国联安基金管理有限公司	0	0	32,600,000	32,600,000	认购非公开发行股份承诺	2015年9月25日
深圳市融通资本财富管理有限公司	0	0	17,700,000	17,700,000	认购非公开发行股份承诺	2015年9月25日
宝盈基金管理有限公司	0	0	16,000,000	16,000,000	认购非公开发行股份承诺	2015年9月25日
申万菱信基金管理有限公司	0	0	33,300,000	33,300,000	认购非公开发行股份承诺	2015年9月25日
南京瑞森投资管理合伙企业(有限合伙企业)	0	0	16,000,000	16,000,000	认购非公开发行股份承诺	2015年9月25日
财通基金管理有限公司	0	0	18,400,000	18,400,000	认购非公开发行股份承诺	2015年9月25日
合计	0	0	229,213,483	229,213,483	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用  不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
非公开发行股票	2014年09月25	4.45	229,213,483	2014年09月25	229,213,483	

	日			日		
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

经中国证券监督管理委员会证监许可【2014】767 号文核准，公司向特定投资者非公开发行发行 229,213,483 股股票，全部股份的股权登记、托管等工作也已完成，并已于 2014 年 9 月 25 日在深圳证券交易所上市。

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

报告期内公司非公开发行增加股份 229,213,483 股，上述事项导致公司股份总数相应增加，同时募集资金相应增加公司股东权益。

## 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	17,881	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	24,439	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	47.70%	409,946,787		94,382,022		质押	405,125,000
高靖娜	境内自然人	11.63%	100,000,000				质押	100,000,000
申万菱信基金— 工商银行—申万 菱信创盈定增 5 号资产管理计划	其他	3.87%	33,300,000		33,300,000			
国联安基金—工 商银行—国联安	其他	3.79%	32,600,000		32,600,000			

一至和一定向增发 22 号资产管理计划							
融通资本财富—兴业银行—广盈 65 号资产管理计划	其他	2.06%	17,700,000		17,700,000		
南京瑞森投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.86%	16,000,000		16,000,000	质押	16,000,000
宝盈基金—平安银行—平安信托—平安财富*创赢一期 142 号集合资金信托计划	其他	1.86%	16,000,000		16,000,000		
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	其他	1.42%	12,177,423				
上海国际信托有限公司-T-0301	境内非国有法人	1.16%	10,000,000				
潘永杰	境内自然人	0.66%	5,694,000				
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）	上述第 3 至第 7 名股东认购本公司非公开发行股票成为公司前 10 名股东，其认购股票上市日期为 2014 年 9 月 25 日						
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—上投摩根中国优势证券投资基金	12,177,423	人民币普通股	12,177,423				
上海国际信托有限公司-T-0301	10,000,000	人民币普通股	10,000,000				
潘永杰	5,694,000	人民币普通股	5,694,000				
中国工商银行—诺安平衡证券投资基金	3,509,826	人民币普通股	3,509,826				

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	3,267,667	人民币普通股	3,267,667
徐美琴	1,992,310	人民币普通股	1,992,310
张中明	1,985,200	人民币普通股	1,985,200
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 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	上述股东中，股东“潘永杰”通过“申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 5,680,000 股；股东“张中明”通过“海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户”持有 1,985,200 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
莱茵达控股集团有限公司	高继胜	1995 年 04 月 20 日	25390651-3	10000 万元	实业投资；纺织原料，建筑材料，金属材料，化工原料（不含危险品及易制毒品）的销售，物业管理及仓储服务，计算机软件设计及系统集成工程；经营进出口业务（国家法律、法规禁止限制除外），停车服务
未来发展战略	控股股东未来的发展战略：一体两翼，三足鼎立，实现四化。即：以莱茵达企业文化为主体，大力发展金融业、清洁能源产业及文化体育事业，深耕立足于江浙沪三地，努力实现金融化、证券化、国际化和人才专业化。				
经营成果、财务状况、现金流等	截止本报告报出日，控股股东尚未完成 2014 年度审计工作。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人情况

自然人

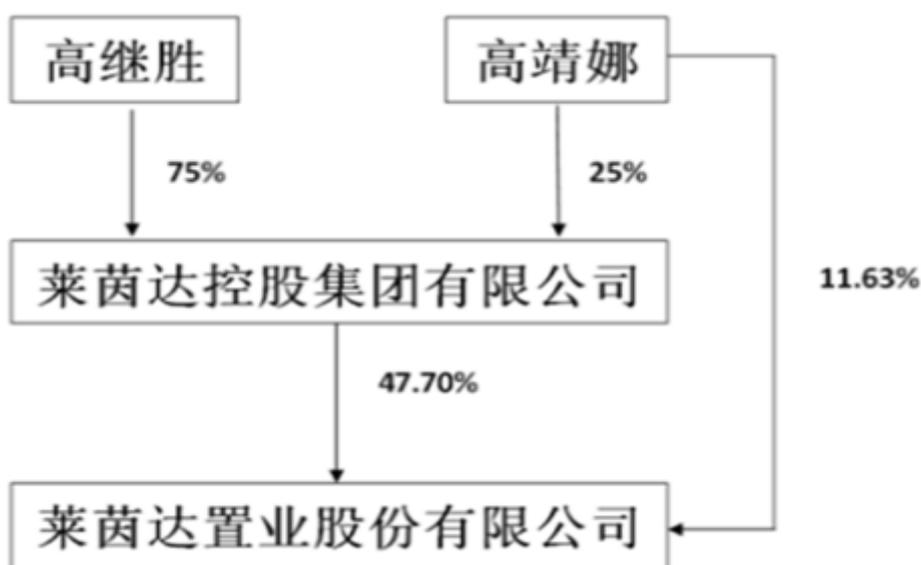
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
高继胜	中国	是
最近 5 年内的职业及职务	莱茵达控股集团有限公司董事长、莱茵达置业股份有限公司董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

## 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

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
高继胜	董事长	现任	男	63	2012年05月08日	2012年05月08日				
陶椿	董事、总经理	现任	女	43	2012年05月08日	2012年05月08日	120,600		30,150	90,450
黄国梁	董事	现任	男	45	2012年05月08日	2012年05月08日				
高建平	董事	现任	男	56	2012年05月08日	2012年05月08日				
酆琦	董事	现任	女	39	2012年05月08日	2012年05月08日				
黄董良	独立董事	现任	男	60	2012年05月08日	2012年05月08日				
朱仁华	独立董事	现任	男	51	2012年05月08日	2012年05月08日				
童祥	独立董事	现任	男	49	2012年05月08日	2012年05月08日				
丁士威	监事会召集人	现任	男	42	2012年05月08日	2012年05月08日				
胡安宏	监事	现任	男	47	2012年05月08日	2012年05月08日				
周小霞	监事	现任	女	39	2012年05月08日	2012年05月08日				
许忠平	副总经理	现任	男	54	2012年05月08日	2012年05月08日	100,000		25,000	75,000
王银海	副总经理	现任	男	42	2014年01月17日	2012年05月08日				
徐兰芝	财务总监	现任	女	38	2014年09月26日	2012年05月08日				
徐超	董事会秘书	现任	男	33	2012年05月08日	2012年05月08日				

合计	--	--	--	--	--	--	220,600	0	55,150	165,450
----	----	----	----	----	----	----	---------	---	--------	---------

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 1、董事会成员

高继胜，董事长，男，1952年10月出生，本科学历，毕业于上海师范大学，所读专业为体育组织管理与工商管理。现为清华大学房地产EMBA班特聘教授，浙江大学经济学院兼职教授，萧山作协名誉主席，国家二级篮球裁判职称。1970年至1977年服役于上海武警总队，历任班长、技师；1977年至1989年在浙江萧山二轻系统工作，历任工会主席、副厂长、书记、供销公司经理、二轻工业局副局长、二轻总公司副总经理；1989年至1990年受浙江省政府派遣前往日本进修；1990年至1994年担任萧山市国营工业总公司总经理/副书记；1995年至今创办莱茵达控股集团有限公司。现任莱茵达控股集团有限公司董事长，莱茵达置业股份有限公司董事长。

陶椿，总经理、董事，女，1972年7月出生，硕士学历。1998年至1999年受浙江省政府派遣到日本福井县学习进修；1999年至2007年历任浙江莱茵达房地产有限公司总经理；南京莱茵达置业有限公司总经理；扬州莱茵达置业有限公司董事长；扬州莱茵西湖置业有限公司总经理；莱茵达控股集团有限公司常务副总裁。现任本公司董事、总经理，杭州市西湖区政协委员。

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

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

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

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

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

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

### 2、监事会成员

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

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

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

### 3、高级管理人员

陶椿，详见董事会成员简历。

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

王银海，男，1973 年 10 月出生，大学文化。曾担任南京莱茵达置业有限公司工程部经理，莱茵达置业股份有限公司成本部副经理、运营总监，扬州莱茵达置业有限公司总经理，现担任莱茵达置业股份有限公司副总经理。

徐兰芝，女，1977年11月出生，大学文化。2001年进入莱茵达系统工作，2005年任职于浙江莱茵达房地产有限公司，2010年担任杭州莱骏置业有限公司常务副总经理一职，2013年起担任莱茵达置业股份有限公司财务副总监，现担任公司财务总监。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄董良	浙江财经大学	教授、高级会计师			是
朱仁华	浙商传媒有限公司	出版人/董事长			是
童祥	云南锡业股份有限公司	副总经理			是

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额为234.65万元。

独立董事的津贴：每位独立董事年度津贴为8万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
高继胜	董事长	男	63	现任	40.1	42.71	82.81
陶椿	董事、总经理	女	43	现任	42		42
黄国梁	董事	男	45	现任		37.1	37.1
高建平	董事	男	56	现任		36.93	36.93
酆琦	董事	女	39	现任		29.76	29.76
黄董良	独立董事	男	60	现任	8		8
朱仁华	独立董事	男	51	现任	8		8
童祥	独立董事	男	49	现任	8		8
丁士威	监事会召集人	男	42	现任			
胡安宏	监事	男	47	现任		14.31	14.31
周小霞	监事	女	39	现任	27.85		27.85
许忠平	副总经理	男	54	现任	33.08		33.08
王银海	副总经理	男	42	现任	31.75		31.75
徐兰芝	财务总监	女	38	现任	13.45		13.45
徐超	董事会秘书	男	33	现任	22.42		22.42
合计	--	--	--	--	234.65	160.81	395.46

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
许忠平	财务总监	离任	2014年09月26日	工作调动辞去财务总监，仍担任副总经理
徐兰芝	财务总监	聘任	2014年09月26日	新任
王银海	副总经理	聘任	2014年01月18日	新任

#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司关键人员任职稳定，未有重大变化，亦对本公司生产经营无重大影响。

## 六、公司员工情况

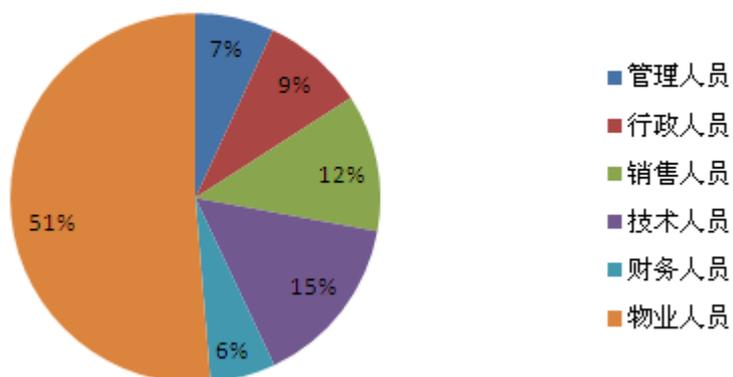
### (一) 在职员工数量及结构

截止2014年12月31日，公司共有在册员工423人。专业构成及受教育程度情况如下：

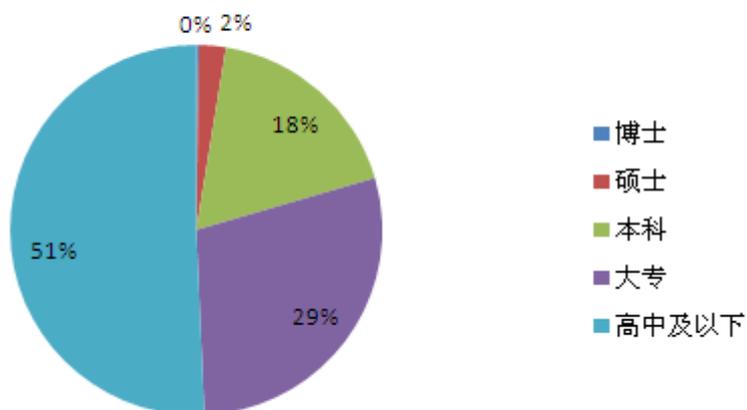
专业划分	管理人员	行政人员	销售人员	技术人员	财务人员	物业人员
人数	29	38	51	64	24	217
占比	6.86%	8.98%	12.06%	15.13%	5.67%	51.30%

教育程度	博士	硕士	本科	大专	高中及以下
人数	1	10	77	124	218
占比	0.24%	2.36%	18.20%	29.31%	51.54%

### 专业划分



### 教育程度



### (二) 员工薪酬政策

明确薪酬分配的导向和分配规则，吸引优秀人才，留住关键员工，提高公司的竞争力和工作效率，并分享公司发展所带来的收益，公司薪酬水平保持在具有相对市场竞争力的水平上，公司内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪

酬相对公平合理，根据员工的贡献度决定员工的薪酬，切实有效地优化落实公司薪酬激励体系。

### （三）培训计划

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

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司严格执行内幕信息管理相关制度，认真做好内幕信息知情人的登记报备工作，对公司定期报告和重大事项建立内幕信息知情人档案，并按规定及时报送备案，严格规范向外部信息使用人报送公司信息的行为。经公司自查，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情况。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 04 月 18 日	《2013 年度董事会工作报告》；《2013 年度监事会工作报告》；《2013 年度财务决算报告》；《2013 年年度报告及摘要》；《公司 2013 年年度利润分配预案》；《关于公司续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》；《关于公司续聘内部控制审计机构及决定其报酬事项的议案》；《关于关联交易事项的议案》；《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》；《关于修订<公司章程>的议案》；	全部通过	2014 年 04 月 19 日	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 02 月 14 日	《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》	表决通过	2014 年 02 月 15 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 10 月 14 日	《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》;《关于修订<公司章程>的议案》	全部通过	2014 年 10 月 15 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

## 3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
黄董良	19	4	15	0	0	否
朱仁华	19	4	15	0	0	否
童祥	19	4	15	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法规、制度要求，关注公司运作的规范性，独立履行职责，勤勉尽责，积极与公司董事、监事、管理层沟通交流，密切关注公司的经营动态。对报告期内公司日常经营决策、公司规范运作、高管聘任、公司与关联方资金往来及对外担保情况、再融资、募集资金使用、关联交易等方面提出专业性建议，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了重要的作用。

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略发展委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。各专门委员会依据工作细则规定的职权范围，在报告期内勤勉尽职，规范公司运作，提高了公司的治理水平。

战略发展委员会通过积极研究宏观经济的变化，加强对市场形势的研判，有效引导公司及时应对市场变化，进一步明确了公司发展的战略构想，有效地推动了公司战略的实施，对公司未来的发展部署发挥了重要作用。

提名委员会严格按照中国证监会、深圳证券交易所有关规定，认真勤勉地履行职责，提名委员会对于董监高的任职资格和胜任能力进行严格的审核。

审计委员会参与制定年审计划、审核年度审计报告并对公司财务报告发表了审阅意见、督促审计工作的进展；审计委员会负责指导、推进、监督公司内部控制规范工作实施方案及相关配套管理制度的制定、实施；评价公司内部控制体系的完整性、安全性、有效性；为公司选聘审计机构发表相关意见。

薪酬与考核委员会切实履行职责，负责对激励对象进行考核，结合公司的实际情况，制定了公司高管人员的考核标准，并对公司高管人员的薪酬情况进行了审核。

#### 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

（一）业务方面：本公司具有独立完整的业务和自主经营能力，在业务上完全独立于公司控股股东。

（二）人员方面：本公司在劳动、人事、工资管理等方面与本公司控股股东完全分开，公司总裁及副总裁、财务负责人、董事会秘书均在本公司领取薪酬，不在控股股东单位担任任何职务。

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

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

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

## 七、同业竞争情况

适用  不适用

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

根据公司薪酬制度，对于公司引进高管人员或对公司有杰出贡献的人员，其个人报酬由董事会或总裁决定，公司独立董事应对该薪酬方案发表意见。年终按照高管人员绩效考评，发放绩效奖金；高管人员的个人绩效奖金与公司经营目标挂钩；完成公司年度经营目标后，对上述人员进行个人绩效奖金发放。在每个完整的会计年度结束后，董事会薪酬与考核委员会根据上年生产经营计划对公司高管人员进行考核，在不超过规定的年薪总额度范围内，具体确定各高管人员的年薪数额及发放方式。任何高管人员都未参与其自身薪酬的决定过程。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

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

报告期内，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等相关规定，公司董事会结合公司实际情况，修订了公司《章程》，对现金分红政策进行了进一步的细化，进一步强化回报股东意识，完善利润分配政策。

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

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

### 三、建立财务报告内部控制的依据

根据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》以及监管部门相关规范性文件要求，以真实的交易事项以及完整、准确的会计账簿记录等资料为依据，按照国家统一会计制度规定的编制基础、编制依据、编制原则和方法进行编制财务报告内部控制。报告期内，公司财务报告内部控制不存在重大缺陷。

### 四、内部控制评价报告

#### 内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部

控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 03 月 10 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 五、内部控制审计报告或鉴证报告

### 内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)认为,莱茵达公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 03 月 10 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已于 2010 年 2 月 7 日第六届董事会第十一次会议审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定，进一步加强了公司对年报等定期报告信息披露的管理，提高年报等定期报告披露质量，提升公司透明度。公司信息披露的指定媒体为《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。报告期内，公司年报信息披露未发生重大差错、重大遗漏信息补充等情况。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 03 月 09 日
审计机构名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	会审字[2015]1120 号
注册会计师姓名	吴宇 张立志 李忠刚

审计报告正文

莱茵达置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的莱茵达置业股份有限公司（以下简称莱茵达公司）财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，莱茵达公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了莱茵达公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	271,478,207.14	519,832,206.94
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	4,025,299.75	1,620,000.00
应收账款	15,809,523.85	13,303,568.46
预付款项	80,054,508.98	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		6,300,000.00
应收股利		
其他应收款	396,716,276.18	337,280,961.51
买入返售金融资产		
存货	3,287,419,658.75	4,810,194,122.18
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,660,089.79	70,000,000.00
流动资产合计	4,058,163,564.44	5,778,154,426.57
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	161,736,243.06	130,663,504.67
投资性房地产	112,038,008.29	77,478,200.32

固定资产	270,500,826.14	254,188,252.69
在建工程	1,161,313.87	
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	62,829.28	192,163.82
开发支出		
商誉	41,437,366.55	28,590,942.75
长期待摊费用	1,483,324.45	228,640.51
递延所得税资产	31,446,853.30	90,144,240.64
其他非流动资产		
非流动资产合计	619,866,764.94	581,485,945.40
资产总计	4,678,030,329.38	6,359,640,371.97
流动负债：		
短期借款	380,000,000.00	265,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	104,000,000.00	142,000,000.00
应付账款	364,710,420.44	245,952,368.61
预收款项	800,167,523.24	2,740,918,633.45
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	107,972.04	137,088.04
应交税费	5,229,007.86	-112,616,058.53
应付利息	1,057,883.76	1,335,616.44
应付股利	5,936,694.76	7,936,694.76
其他应付款	499,669,509.65	573,303,083.81
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	114,866,228.00	622,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,275,745,239.75	4,485,967,426.58
非流动负债：		
长期借款	653,168,660.00	807,416,560.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	653,168,660.00	807,416,560.00
负债合计	2,928,913,899.75	5,293,383,986.58
所有者权益：		
股本	859,482,633.00	630,269,150.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	499,790,440.11	109,710,609.68
减：库存股		
其他综合收益	-158.32	
专项储备	25,781.36	
盈余公积	62,895,962.64	60,987,358.10
一般风险准备		
未分配利润	223,904,953.59	182,811,933.98
归属于母公司所有者权益合计	1,646,099,612.38	983,779,051.76
少数股东权益	103,016,817.25	82,477,333.63

所有者权益合计	1,749,116,429.63	1,066,256,385.39
负债和所有者权益总计	4,678,030,329.38	6,359,640,371.97

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：徐兰芝

会计机构负责人：高天洁

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	15,618,407.70	28,171,199.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	594,119.03	594,119.03
预付款项	915,207.00	17,174.00
应收利息		6,300,000.00
应收股利		
其他应收款	942,783,287.75	516,552,231.08
存货	2,850,000.00	3,150,000.00
划分为持有待售的资产		
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	962,761,021.48	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	1,011,614,000.30	912,686,956.85
投资性房地产	38,348,122.89	
固定资产	194,409,679.94	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	57,933.34	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	1,259,429,736.47	1,127,291,492.82
资产总计	2,222,190,757.95	1,752,076,216.87
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	3,980,830.04	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	548,552,236.74	806,230,112.89
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	554,969,761.54	811,556,856.45
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		

预计负债		
递延收益		
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	554,969,761.54	811,556,856.45
所有者权益：		
股本	859,482,633.00	630,269,150.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	515,278,424.65	31,262,247.51
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	63,607,911.99	62,260,714.40
未分配利润	228,852,026.77	216,727,248.51
所有者权益合计	1,667,220,996.41	940,519,360.42
负债和所有者权益总计	2,222,190,757.95	1,752,076,216.87

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,717,361,041.15	2,097,294,054.18
其中：营业收入	3,717,361,041.15	2,097,294,054.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,560,204,819.15	2,034,424,491.96
其中：营业成本	3,124,584,205.26	1,691,145,830.61
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	279,641,087.93	168,585,276.05
销售费用	50,805,886.81	49,252,456.93
管理费用	75,208,330.20	65,182,642.83
财务费用	17,039,317.52	52,461,873.93
资产减值损失	12,925,991.43	7,796,411.61
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）	36,425,067.72	34,892,582.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	34,680,555.72	29,973,967.87
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	193,581,289.72	97,762,144.96
加：营业外收入	22,528,305.06	5,806,512.34
其中：非流动资产处置利得		44,477.68
减：营业外支出	5,615,338.09	878,802.55
其中：非流动资产处置损失	380,540.95	275,279.60
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	210,494,256.69	102,689,854.75
减：所得税费用	82,993,119.91	40,684,638.97
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	127,501,136.78	62,005,215.78
归属于母公司所有者的净利润	43,001,624.15	68,720,334.19
少数股东损益	84,499,512.63	-6,715,118.41
六、其他综合收益的税后净额	-158.32	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-158.32	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他	-158.32	

综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-158.32	
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	127,500,978.46	62,005,215.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	43,001,465.83	68,720,334.19
归属于少数股东的综合收益总额	84,499,512.63	-6,715,118.41
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.06	0.11
（二）稀释每股收益	0.06	0.11

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：5,614,069.43 元，上期被合并方实现的净利润为：1,212,691.14 元。

法定代表人：高继胜

主管会计工作负责人：徐兰芝

会计机构负责人：高天洁

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	2,174,275.69	0.00
减：营业成本	648,267.51	0.00
营业税金及附加	102,719.42	
销售费用	623,705.00	
管理费用	25,843,027.77	26,300,660.77
财务费用	-7,375,078.10	15,372,128.47
资产减值损失	5,329,143.34	4,488,746.99
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)	36,529,720.74	28,311,019.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,040,696.74	25,348,696.48
二、营业利润（亏损以“—”号填列)	13,532,211.49	-17,850,517.04
加：营业外收入	29,917.14	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	90,152.78	27,000.00
其中：非流动资产处置损失	87,552.78	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列)	13,471,975.85	-17,877,517.04
减：所得税费用		226,185.60
四、净利润（净亏损以“—”号填列)	13,471,975.85	-18,103,702.64
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	13,471,975.85	-18,103,702.64
七、每股收益：		

(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	1,914,386,162.05	2,538,008,368.79
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	126,543.30	640,491.78
收到其他与经营活动有关的现金	797,358,002.85	815,228,284.47
经营活动现金流入小计	2,711,870,708.20	3,353,877,145.04
购买商品、接受劳务支付的现金	1,573,926,693.89	1,444,536,902.88
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	50,615,068.74	43,594,556.35
支付的各项税费	203,028,351.46	201,927,434.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,004,204,188.01	903,625,519.59

经营活动现金流出小计	2,831,774,302.10	2,593,684,413.61
经营活动产生的现金流量净额	-119,903,593.90	760,192,731.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	243,200.00	1,479,448.53
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	73,696,000.00	10,220,000.00
投资活动现金流入小计	73,939,200.00	11,699,448.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,247,374.14	2,215,300.57
投资支付的现金		185,600,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	33,323,927.83	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	59,571,301.97	187,815,300.57
投资活动产生的现金流量净额	14,367,898.03	-176,115,852.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	587,036,506.44	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,900,000.00	
取得借款收到的现金	660,000,000.00	1,576,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	87,000,000.00	80,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,334,036,506.44	1,656,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,211,381,672.00	1,780,383,440.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	168,452,980.05	319,777,310.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	24,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	62,020,000.00	168,096,666.67
筹资活动现金流出小计	1,441,854,652.05	2,268,257,417.06
筹资活动产生的现金流量净额	-107,818,145.61	-612,257,417.06

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-158.32	
五、现金及现金等价物净增加额	-213,353,999.80	-28,180,537.67
加：期初现金及现金等价物余额	432,832,206.94	461,012,744.61
六、期末现金及现金等价物余额	219,478,207.14	432,832,206.94

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,100,257.26	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,001,053,180.80	2,343,689,653.17
经营活动现金流入小计	2,003,153,438.06	2,343,689,653.17
购买商品、接受劳务支付的现金		2,835.00
支付给职工以及为职工支付的现金	8,625,213.16	9,260,477.21
支付的各项税费	794,516.90	2,815,243.78
支付其他与经营活动有关的现金	2,616,358,102.72	2,112,797,092.18
经营活动现金流出小计	2,625,777,832.78	2,124,875,648.17
经营活动产生的现金流量净额	-622,624,394.72	218,814,005.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57,700.00	
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	73,696,000.00	10,220,000.00
投资活动现金流入小计	73,753,700.00	10,220,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,319,602.08	316,733.00
投资支付的现金	5,300,000.00	184,644,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	33,500,000.00	

支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	41,119,602.08	184,960,733.00
投资活动产生的现金流量净额	32,634,097.92	-174,740,733.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	582,136,506.44	
取得借款收到的现金	80,000,000.00	
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	662,136,506.44	
偿还债务支付的现金	80,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,699,001.88	21,514,517.99
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	84,699,001.88	21,514,517.99
筹资活动产生的现金流量净额	577,437,504.56	-21,514,517.99
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	-12,552,792.24	22,558,754.01
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	15,618,407.70	28,171,199.94

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	630,269,150.00				22,601,023.54				60,866,088.99		181,720,511.95	82,477,333.63	977,934,108.11
加：会计政策变更													
前期差错更正													

同一控制下企业合并					87,109,586.14				121,269.11		1,091,422.03		88,322,277.28
其他													
二、本年期初余额	630,269,150.00				109,710,609.68				60,987,358.10		182,811,933.98	82,477,333.63	1,066,256,385.39
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	229,213,483.00				390,079,830.43		-158.32	25,781.36	1,908,604.54		41,093,019.61	20,539,483.62	682,860,044.24
(一)综合收益总额							-158.32				43,001,624.15	84,499,512.63	127,500,978.46
(二)所有者投入和减少资本	229,213,483.00				484,016,177.14							-39,484,799.33	673,744,860.81
1. 股东投入的普通股	229,213,483.00				484,016,177.14							4,900,000.00	718,129,660.14
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-44,384,799.33	-44,384,799.33
(三)利润分配									1,347,197.59		-1,347,197.59	-24,500,000.00	-24,500,000.00
1. 提取盈余公积									1,347,197.59		-1,347,197.59		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-24,500,000.00	-24,500,000.00
4. 其他													
(四)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													
(五) 专项储备							25,781.36				24,770.32	50,551.68	
1. 本期提取							25,781.36				24,770.32	50,551.68	
2. 本期使用													
(六) 其他					-93,936,346.71			561,406.95		-561,406.95		-93,936,346.71	
四、本期期末余额	859,482,633.00				499,790,440.11	-158.32	25,781.36	62,895,962.64		223,904,953.59	103,016,817.25	1,749,116,429.63	

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	630,269,150.00				41,082,570.13				63,179,678.61		135,035,175.51	267,971,554.43	1,137,538,128.68	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	630,269,150.00				41,082,570.13				63,179,678.61		135,035,175.51	267,971,554.43	1,137,538,128.68	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					68,628,039.55				-2,192,320.51		47,776,758.47	-185,494,220.80	-71,281,743.29	
(一) 综合收益总额											68,720,334.19	-6,715,118.41	62,005,215.78	

(二)所有者投入和减少资本					-18,481,546.59				-2,313,589.62		-20,822,306.61	-99,982,557.18	-141,600,000.00
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-18,481,546.59				-2,313,589.62		-20,822,306.61	-99,982,557.18	-141,600,000.00
(三)利润分配												-78,796,545.21	-78,796,545.21
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												-78,796,545.21	-78,796,545.21
4. 其他													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他					87,109,586.14				121,269.11		-121,269.11		87,109,586.14
四、本期期末余额	630,269,150.00				109,710,609.68				60,987,358.10		182,811,933.98	82,477,333.63	1,066,256,385.39

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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）	229,213,483.00				484,016,177.14				1,347,197.59	12,124,778.26	726,701,635.99
（一）综合收益总额										13,471,975.85	13,471,975.85
（二）所有者投入和减少资本	229,213,483.00				484,016,177.14						713,229,660.14
1. 股东投入的普通股	229,213,483.00				484,016,177.14						713,229,660.14
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									1,347,197.59	-1,347,197.59	
1. 提取盈余公积									1,347,197.59	-1,347,197.59	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											

(四)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											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	859,482,633.00				515,278,424.65				63,607,911.99	228,852,026.77	1,667,220,996.41

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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)综合收益总额										-18,103,702.64	-18,103,702.64
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普											

普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 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

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

莱茵达置业股份有限公司（以下简称本公司或公司）原为沈阳房产股份有限公司，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产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，发行后公司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2014年12月31日，公司总股本为859,482,633股，2014年11月3日取得浙江省工商行政管理局换发的企业法人营业执照，注册号为210100000006526。

公司的注册地址为杭州市西湖区文三路535号莱茵达大厦。法定代表人为高继胜。

公司属房地产行业，主要经营房地产开发及经营；实业投资；房产租赁经营；家具、日用杂品、建筑装饰材料、纺织原料、金属材料、化工原料（不含化学危险品和易制毒品）的销售；物业管理；室内装饰工程的设计、施工；商务咨询；投资咨询；建筑技术咨询；企业管理咨询；投资管理；仓储服务（不含危险品）。新能源技术开发、技术咨询服务；批发零售天然气、煤炭、燃料油、润滑油；经营性危险货物运输（剧毒化学品除外）。

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”），公司实际控制人为高继胜先生。

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于2015年3月9日决议批准报出。

## 2. 合并财务报表范围：

本公司本期纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	杭州莱德房地产开发有限公司	杭州莱德		51.00
2	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	枫潭置业	50.00	50.00
3	杭州莱骏置业有限公司	莱骏置业	51.00	
4	杭州莱茵达枫凯置业有限公司	枫凯置业	100.00	
5	杭州枫郡置业有限公司	枫郡置业		100.00
6	上海莱德置业有限公司	上海莱德	100.00	
7	上海勤飞置业有限公司	上海勤飞	100.00	
8	南京莱茵达置业有限公司	南京莱茵达	100.00	
9	扬州莱茵达置业有限公司	扬州莱茵达	48.16	51.84
10	扬州莱茵西湖置业有限公司	扬州西湖	100.00	
11	南通莱茵洲际置业有限公司	南通洲际	100.00	
12	南通莱茵达置业有限公司	南通莱茵达	90.00	
13	泰州莱茵达置业有限公司	泰州莱茵达	100.00	
14	浙江莱茵达新能源发展有限公司	新能源	90.00	10.00

15	江苏莱茵达能源投资有限公司	江苏能源	100.00	
16	浙江洛克能源集团有限公司	洛克能源	51.00	
17	浙江洛克物流有限公司	洛克物流		100.00
18	浙江洛茵能源科技有限公司	洛茵能源		100.00
19	杭州洛优能源有限公司	洛优能源		51.00
20	浙江洛克泛道能源有限公司	洛克泛道		90.00
21	浙江莱茵达投资管理有限公司	莱茵达投资	100.00	
22	杭州莱骏投资管理有限公司	莱骏投资	100.00	
23	香港莱茵达投资有限公司	香港莱茵达		100.00
24	杭州蓝郡房地产咨询有限公司	蓝郡房地产	100.00	
25	杭州蓝盛物业服务有限公司	蓝盛物业	100.00	
26	扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	唐郡名流会		100.00
27	沈阳莱茵达商业有限公司	沈阳商业	100.00	
28	浙江蓝凯贸易有限公司	蓝凯贸易	80.00	20.00
29	贵州莱茵达矿业发展有限公司	贵州矿业	100.00	

上述子公司具体情况详见“本附注九、在其他主体中的权益”。

### 3. 本公司本期合并财务报表范围变化

本期新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
1	江苏莱茵达能源投资有限公司	江苏能源	投资设立
2	浙江洛克能源集团有限公司	洛克能源	非同一控制下企业合并取得的子公司
3	浙江洛克物流有限公司	洛克物流	投资设立
4	浙江洛茵能源科技有限公司	洛茵能源	投资设立
5	杭州洛优能源有限公司	洛优能源	投资设立

6	浙江洛克泛道能源有限公司	洛克泛道	投资设立
7	杭州莱骏投资管理有限公司	莱骏投资	同一控制下企业合并取得的子公司
8	香港莱茵达投资有限公司	香港莱茵达	投资设立
9	杭州蓝郡房地产咨询有限公司	蓝郡房地产	投资设立

本期新增子公司的具体情况详见“本附注八、合并范围的变更”，本期无减少的子公司。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、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、持续经营

公司对自本报告期末起12个月内的持续经营能力进行了评估，未发现影响公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

### 1、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的要求，真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

#### 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外(分)子公司按所在国家或地区的货币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

#### 6、合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

##### (2) 关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处

理方法进行处理。

### (3) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

- 1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。
- 2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。
- 3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。
- 4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

### (4) 报告期内增减子公司的处理

#### ① 增加子公司或业务

##### A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

##### B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### ② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### (5) 合并抵销中的特殊考虑

1) 子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

2) “专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

3) 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时

性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

4) 本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

5) 子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

#### (6) 特殊交易的会计处理

##### 1) 购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

##### 2) 通过多次交易分步取得子公司控制权的

###### A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易进行处理。在个别财务报表中，在合并日之前的每次交易中，股权投资均确认为长期股权投资且其初始投资成本按照所对应的持股比例计算的对被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定，长期股权投资的初始成本与支付对价的账面价值的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。在后续计量时，长期股权投资按照成本法核算，但不涉及合并财务报表编制问题。在合并日，本公司对子公司的长期股权投资初始成本按照对子公司累计持股比例计算的对被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定，初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值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（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时编制合并日的合并财务报表，并且本公司在合并财务报表中，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

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

不属于“一揽子交易”的，在合并日之前的每次交易中，本公司所发生的每次交易按照所支付对价的公允价值确认为金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产）或按照权益法核算的长期股权投资。在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在合并财务报表中，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制合并财务报表时，以不早于合并方和被合并方处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。因合并方的资本公积（资

本溢价或股本溢价)余额不足,被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分在合并财务报表中未予以全额恢复的,本公司在报表附注中对这一情况进行说明,包括被合并方在合并前实现的留存收益金额、归属于本公司的金额及因资本公积余额不足在合并资产负债表中未转入留存收益的金额等。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

#### B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

属于“一揽子交易”的,本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易进行处理。在个别财务报表中,在合并日之前的每次交易中,股权投资均确认为长期股权投资且其初始投资成本按照所支付对价的公允价值确定。在后续计量时,长期股权投资按照成本法核算,但不涉及合并财务报表编制问题。在合并日,在个别财务报表中,按照原持有的长期股权投资的账面价值加上新增投资成本(进一步取得股份所支付对价的公允价值)之和,作为合并日长期股权投资的初始投资成本。在合并财务报表中,初始投资成本与对子公司可辨认净资产公允价值所享有的份额进行抵销,差额确认为商誉或计入合并当期损益。

不属于“一揽子交易”的,在合并日之前的每次交易中,投资方所发生的每次交易按照所支付对价的公允价值确认为金融资产(以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产)或按照权益法核算的长期股权投资。在合并日,在个别财务报表中,按照原持有的股权投资(金融资产或按照权益法核算的长期股权投资)的账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算长期股权投资的初始成本。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,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权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益,但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

#### 3) 本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

#### 4) 本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

##### A. 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,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或合并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,同时冲减商誉(注:如果原企业合并为非同一控制下的且存在商誉的)。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资收益。

此外,与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动,在丧失控制权时转入当期损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

##### B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中,应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的,则在丧失对子公司控制权之前的各项交易,应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的,应当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;其中,对

于丧失控制权之前每一次交易，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，在合并财务报表中应当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。

#### 5) 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ① 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ② 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 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) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币。

### (2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。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。

### (3) 外币报表折算方法

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

- 1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。
- 2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。
- 3) 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。
- 4) 外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 10、金融工具

### (1) 金融资产的分类：

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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，前者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投资。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。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。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。

#### (2) 金融负债的分类：

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

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

#### (3) 金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

#### (4) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

① 如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

② 如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

#### (5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

##### ① 终止确认所转移的金融资产

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的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的

控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

② 继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③ 继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得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。

#### （6）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，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。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

#### (8) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

##### ① 金融资产发生减值的客观证据：

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 金融资产的减值测试（不包括应收款项）

###### A. 持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时，将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改，在确认减值损失时，仍用条款修改前所计算的该金融资产的原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

a. 持有至到期投资发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

###### b. 可供出售金融资产减值测试

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。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值，可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

#### (9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

#### 1) 估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

#### 2) 公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 11、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>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。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>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。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。</p>

**(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项**

组合名称	坏账准备计提方法
合并范围内关联方企业之间的应收款项以及根据业务性质和客户的历史交易情况，认定无回款风险的应收款项	其他方法
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。	账龄分析法

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%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 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

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
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	0.00%	0.00%

**(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

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（开发成本）、产成品（开发产品）、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:

房地产开发产品: 采用个别计价法; 其他存货: 采用加权平均法计价。

(3) 开发土地的核算方法:

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

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

(4) 公共配套设施费用的核算方法:

1) 不能有偿转让的公共配套设施: 按收益比例分配计入商品房成本。

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

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

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

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

(8) 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。

(9) 周转材料的摊销方法:

1) 低值易耗品摊销方法: 在领用时采用一次转销法。

2) 包装物的摊销方法: 在领用时采用一次转销法。

### 13、划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的本公司组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- （1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；
- （2）本公司已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得了股东大会或相应权力机构的批准；
- （3）本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- （4）该项转让将在一年内完成。

### 14、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

#### （1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

#### （2）初始投资成本确定

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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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；资本公积不足冲减的，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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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；资本公积不足冲减的，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。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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。初始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；

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初始投资成本；

C. 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。

D. 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。

### (3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的部分，以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

#### ① 成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### ② 权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照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，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实行内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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计算折旧或摊销，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	10.00%	4.5%-1.8%
机器设备	年限平均法	11	10.00%	8.18%
电子设备	年限平均法	5	10.00%	18%
运输设备	年限平均法	9-10	10.00%	10%-9%
其他设备	年限平均法	3-11	10.00%	30%-8.18%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 17、在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 18、借款费用

### (1)借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

### (2)借款费用资本化率以及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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 19、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

#### 1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

#### 2) 无形资产使用寿命及摊销

##### 1. ①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于在资产负债表日进行减值测试。

##### ③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内系统合理直线法摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

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

#### (3) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

#### (4) 开发阶段支出资本化的具体条件

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。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

## 20、长期资产减值

### (1) 长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

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。

### (2) 投资性房地产减值测试方法及会计处理方法

*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。*

### (3) 固定资产的减值测试方法及会计处理方法

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

- ①长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ② 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；

- ③虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

#### (4) 在建工程减值测试方法及会计处理方法

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。

#### (5) 无形资产减值测试方法及会计处理方法

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。

#### (6) 商誉减值测试

企业合并形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。本公司在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关资产账面价值比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，就其差额确认减值损失。减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

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

## 22、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

- ① 职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

#### ② 职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

#### ③ 医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### ④ 短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

#### ⑤ 短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A. 企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B. 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

## (2) 离职后福利的会计处理方法

#### ① 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### ② 设定受益计划

##### A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

##### B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

##### C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

#### D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

- (a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；
- (b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；
- (c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

- ① 本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

- ② 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

- ① 符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

- ② 符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- A.服务成本；
- B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 23、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

### (2) 预计负债的计量方法

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

## 24、 维修基金的核算方法

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

## 25、 质量保证金的核算方法

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

## 26、收入

### (1) 收入确认

#### 1) 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) 提供劳务收入

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

### 3) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

A.利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

B.使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

### 4) 建造合同收入

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

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

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

#### (2) 具体收入确认

##### 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) 能源销售收入

在能源类产（商）品已经交付客户，销售收入已经收到或取得了可以收款的凭据，并且相关成本能够可靠计量时，确认能源销售收入的实现。

##### 3) 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。

##### 4) 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。

## 27、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

## (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- ① 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；
- ② 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

## 28、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

### (1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司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。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- 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）。

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，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

### 2. 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

- ① 因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

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 本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

① 与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

② 直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③ 可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④ 合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤ 以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所得税权益。

## 29、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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) 融资租赁的会计处理方法

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。

## 30、安全生产费用

本公司根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》(财企[2012]16号)有关规定, 按上年度实际营业收入的4%提取安全生产费用。

安全生产费用于提取时计入相关产品的成本或当期损益, 同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费按规定范围使用时, 属于费用性支出的, 直接冲减专项储备; 形成固定资产的, 先通过“在建工程”科目归集所发生的支出, 待项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产; 同时, 按照形成固定资产的成本冲减专项储备, 并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

### 31、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2014 年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则		

中华人民共和国财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则（以下简称“新准则”），本公司已按新准则规定修改、执行相应会计政策，并按照新准则规定对各项新准则施行日之前部分业务进行追溯调整。

根据2014年修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》等准则规定，本公司将原以成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资作为长期股权投资核算的业务追溯调整列入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更，追溯调整影响如下：

被投资单位	持股比例 (%)	2013年1月1日归属 于母公司所有者权 益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股 东权益
沈阳航空工业学院宿舍	24.08				

本次追溯调整前，公司将上述资产纳入长期股权投资项目核算，已全额计提减值准备，由于该资产在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量，故按成本（原账面价值）进行后续计量，账面价值仍为零元，本报告期公司将其列入可供出售金融资产核算。

#### (2) 重要会计估计变更

√ 适用 □ 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注
收购洛克能源新增天然气特种运输车辆		2014年01月01日	

本报告期，公司由于收购洛克能源而新增与能源销售业务相关的天然气特种运输车辆，本报告期末，公司对固定资产-运输设备的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，因据以进行估计的基础发生了变化，故将原固定资产-运输设备的计提折旧年限由9年变更为9-10年，其中天然气特种运输车辆折旧计提年限为10年，其余运输设备折旧计提年限仍为9年。

本报告期内本公司重要会计估计变更如下：

会计估计变更的内容和原因	开始适用的时点	受影响的报表项 目	影响金额
因2014年度收购洛克能源，新增天然气特种运输车辆，将运输设备的折旧年限变更为9-10年	2014年1月	无	无

## 32、前期会计差错更正

本报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按商品销售收入计征（天然气 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 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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

### 2、税收优惠

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。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	112,556.49	147,724.44
银行存款	229,365,650.65	452,684,482.50

其他货币资金	42,000,000.00	67,000,000.00
合计	271,478,207.14	519,832,206.94

其他说明

(1) 其他货币资金包括为开具银行承兑汇票而质押的定期存单10,000,000.00元，以及为开具银行承兑汇票而存入的保证金42,000,000.00元。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(2) 本报告期末货币资金中存放在境外的款项详见“本附注七、50外币货币性项目”。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	4,025,299.75	1,620,000.00
合计	4,025,299.75	1,620,000.00

### (2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	0.00
商业承兑票据	0.00
合计	0.00

### (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	16,457,744.14	4,025,299.75
合计	16,457,744.14	4,025,299.75

### (4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	0.00

合计	0.00
----	------

其他说明

无

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,230,769.46	92.79%	1,421,245.61	8.25%	15,809,523.85	13,963,974.30	91.25%	660,405.84	4.73%	13,303,568.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,339,712.50	7.21%	1,339,712.50	100.00%	0.00	1,339,712.50	8.75%	1,339,712.50	100.00%	0.00
合计	18,570,481.96	100.00%	2,760,958.11	14.87%	15,809,523.85	15,303,686.80	100.00%	2,000,118.34	13.07%	13,303,568.46

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	15,542,531.40	777,126.58	5.00%
1 年以内小计	15,542,531.40	777,126.58	5.00%
1 至 2 年	500,000.00	50,000.00	10.00%
3 年以上	1,188,238.06	594,119.03	50.00%
合计	17,230,769.46	1,421,245.61	8.25%

确定该组合依据的说明：

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：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 760,839.77 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
廊坊市浩鑫燃气销售有限公司	客户	2,508,709.40	1年以内	13.51
陕西润锴能源有限公司	客户	2,224,953.20	1年以内	11.98
浙江振丰建设有限公司	客户	1,000,000.00	1年以内	5.38
上海深友建设发展有限公司	客户	938,275.46	1年以内	5.05
淮安庆鹏广汇燃气有限公司	客户	908,648.00	1年以内	4.90
合计		7,580,586.06		40.82

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

其他说明：

**4、预付款项****(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	75,090,840.56	93.80%	15,550,882.53	79.24%
1 至 2 年	3,945,173.21	4.93%	3,802,099.04	19.38%
2 至 3 年	747,909.30	0.93%	270,585.91	1.38%
3 年以上	270,585.91	0.34%		
合计	80,054,508.98	--	19,623,567.48	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
扬州市土地交易中心	30,424,577.70	38.01
浙江振丰建设有限公司	7,655,928.61	9.57
江苏金地建设工程有限公司	2,940,000.00	3.67
佛山市中定贸易有限公司	2,498,156.32	3.12
包头市新源天然气有限责任公司	2,412,854.20	3.01
合计	45,931,516.83	57.38

其他说明：

**5、应收利息****(1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

委托贷款	0.00	6,300,000.00
合计		6,300,000.00

## (2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

无

## 6、其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	421,510,224.75	99.43%	24,793,948.57	5.88%	396,716,276.18	355,021,208.84	99.33%	17,740,247.33	5.00%	337,280,961.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,411,933.36	0.57%	2,411,933.36	100.00%	0.00	2,411,933.36	0.67%	2,411,933.36	100.00%	0.00
合计	423,922,158.11	100.00%	27,205,881.93	6.42%	396,716,276.18	357,433,142.20	100.00%	20,152,180.69	5.64%	337,280,961.51

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	34,578,894.63	1,728,944.73	5.00%
1 年以内小计	34,578,894.63	1,728,944.73	5.00%
1 至 2 年	157,593,598.30	15,759,359.84	10.00%
2 至 3 年	1,899,355.75	569,806.73	30.00%

3 年以上	13,471,674.50	6,735,837.27	50.00%
合计	207,543,523.18	24,793,948.57	11.95%

确定该组合依据的说明：

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

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 822,391.81 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

无

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州中尚蓝达置业有限公司	往来款	106,640,393.57	1 年以内	25.16%	
杭州新坐标房地产有限公司	往来款	76,125,000.00	1 至 2 年	17.96%	7,612,500.00
扬州国土资源局	土地补偿款	66,694,308.00	1 年以内	15.73%	
杭州沙丘实业有限	往来款	41,624,167.00	1 年以内/1 至 2 年	9.82%	4,122,416.70

公司					
杭州高胜置业有限公司	往来款	40,632,000.00	1 年以内	9.58%	
合计	--	331,715,868.57	--	78.25%	11,734,916.70

**(5) 涉及政府补助的应收款项**

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

无

**(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

无

**(7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

其他说明：

**7、存货****(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	185,469.81		185,469.81	186,529.81		186,529.81
库存商品	4,076,563.87		4,076,563.87	6,393,837.89		6,393,837.89
建造合同形成的已完工未结算资产	0.00		0.00	0.00		0.00
开发成本	1,446,263,504.42		1,446,263,504.42	4,338,024,731.29		4,338,024,731.29
开发产品	1,848,236,880.50	11,342,759.85	1,836,894,120.65	465,589,023.19		465,589,023.19
合计	3,298,762,418.60	11,342,759.85	3,287,419,658.75	4,810,194,122.18		4,810,194,122.18

**(2) 存货跌价准备**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	0.00	11,342,759.85				11,342,759.85
合计		11,342,759.85				11,342,759.85

本报告期，泰州莱茵东郡项目按照期末成本高于可变现净值所提取存货跌价准备11,342,759.85元。

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额含有借款费用资本化金额为358,502,366.84元。

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		70,000,000.00
待抵扣税金	2,660,089.79	
合计	2,660,089.79	70,000,000.00

其他说明：

## 9、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	3,128,976.00	3,128,976.00		3,128,976.00	3,128,976.00	
按成本计量的	3,128,976.00	3,128,976.00		3,128,976.00	3,128,976.00	
合计	3,128,976.00	3,128,976.00		3,128,976.00	3,128,976.00	

### (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
沈阳航空工业学院	3,128,976.00			3,128,976.00	3,128,976.00			3,128,976.00	24.08%	

宿舍										
合计	3,128,976.00			3,128,976.00	3,128,976.00			3,128,976.00	--	

## (3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
可供出售权益工具	3,128,976.00					3,128,976.00
合计	3,128,976.00					3,128,976.00

## 10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
杭州中尚蓝达置业有限公司	61,927,931.92			34,362,692.93						96,290,624.85	
小计	61,927,931.92			34,362,692.93						96,290,624.85	
二、联营企业											
南通沿海莱茵达投资有限公司	18,858,587.20			-1,407,322.28						17,451,264.92	
杭州高胜置业有限公司	48,773,103.23			-1,872,827.94						46,900,275.29	
贵州黔南华益矿业有限公司	1,103,882.32			-9,804.32						1,094,078.00	
小计	68,735,572.75			-3,289,954.54						65,445,618.21	
合计	130,663,504.67			31,072,738.39						161,736,243.06	

其他说明

**11、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.期初余额	78,109,586.14			78,109,586.14
2.本期增加金额	38,696,390.40			38,696,390.40
(1) 外购	38,696,390.40			38,696,390.40
4.期末余额	116,805,976.54			116,805,976.54
1.期初余额	631,385.82			631,385.82
2.本期增加金额	4,136,582.43			4,136,582.43
(1) 计提或摊销	4,136,582.43			4,136,582.43
4.期末余额	4,767,968.25			4,767,968.25
1.期末账面价值	112,038,008.29			112,038,008.29
2.期初账面价值	77,478,200.32			77,478,200.32

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

**(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

无

**12、固定资产****(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
1.期初余额	51,752,630.74	1,342,104.92	7,706,455.53	13,597,690.98	255,460,885.49	329,859,767.66
2.本期增加金额	3,370,772.33	3,814,107.98	3,643,932.00	15,466,302.36		26,295,114.67

(1) 购置		3,814,107.98	562,895.59	14,516,302.36		18,893,305.93
(2) 在建工程转入	3,124,325.90					3,124,325.90
(3) 企业合并增加			3,081,036.41	950,000.00		4,031,036.41
(4) 库存商品 转入	246,446.43					246,446.43
3.本期减少金额			193,390.58	946,133.11		1,139,523.69
(1) 处置或报废			193,390.58	946,133.11		1,139,523.69
4.期末余额	55,123,403.07	5,156,212.90	11,156,996.95	28,117,860.23	255,460,885.49	355,015,358.64
1.期初余额	3,530,792.04	1,187,207.05	5,729,091.78	5,723,447.23	59,253,195.67	75,423,733.77
2.本期增加金额	1,250,385.24	52,766.68	1,286,482.93	2,084,089.22	4,598,295.96	9,272,020.03
(1) 计提	1,250,385.24	52,766.68	1,187,164.32	2,055,589.22	4,598,295.96	9,144,201.42
(2) 企业合并 增加			99,318.61	28,500.00		127,818.61
3.本期减少金额			173,372.95	255,629.55		429,002.50
(1) 处置或报废			173,372.95	255,629.55		429,002.50
4.期末余额	4,781,177.28	1,239,973.73	6,842,201.76	7,551,906.90	63,851,491.63	84,266,751.30
1.期初余额			56,024.07	191,757.13		247,781.20
4.期末余额			56,024.07	191,757.13		247,781.20
1.期末账面价值	50,342,225.79	3,916,239.17	4,258,771.12	20,374,196.20	191,609,393.86	270,500,826.14
2.期初账面价值	48,221,838.70	154,897.87	1,921,339.68	7,682,486.62	196,207,689.82	254,188,252.69

## (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	账面价值	备注
浑河大市场 2#厅	255,460,885.49	63,851,491.63		191,609,393.86	

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

本期计提折旧额9,144,201.42元。

本报告期由在建工程转入的固定资产为3,124,325.90元。

## 13、在建工程

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
下沙汤氏物流 LNG 加气站	1,161,313.87		1,161,313.87			
合计	1,161,313.87		1,161,313.87			

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
下沙汤氏物流 LNG 加气站	1,700,000.00		1,161,313.87			1,161,313.87	68.31%	68.31				其他
江东 LNG 加气站	3,200,000.00		3,124,325.90	3,124,325.90			97.64%	100.00				其他
合计	4,900,000.00		4,285,639.77	3,124,325.90		1,161,313.87	--	--				--

## 14、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额				2,556,890.00	2,556,890.00
4.期末余额				2,556,890.00	2,556,890.00
1.期初余额				2,364,726.18	2,364,726.18
2.本期增加金额				129,334.54	129,334.54
(1) 计提				129,334.54	129,334.54
4.期末余额				2,494,060.72	2,494,060.72
1.期末账面价值				62,829.28	62,829.28
2.期初账面价值				192,163.82	192,163.82

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## 15、商誉

### (1) 商誉账面原值

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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
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
浙江洛克能源集 团有限公司		12,846,423.80				12,846,423.80
合计	28,590,942.75	12,846,423.80				41,437,366.55

### (2) 商誉减值准备

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
		计提	其他	处置	其他	

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

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。

其他说明

## 16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼水电安装工程	3,321.00		2,214.00		1,107.00
办公楼装修工程	225,319.51	2,077,180.05	820,282.11		1,482,217.45
合计	228,640.51	2,077,180.05	822,496.11		1,483,324.45

其他说明

无

## 17、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,996,187.96	999,046.99	9,406,715.96	2,351,678.99
内部交易未实现利润	46,514,592.20	11,628,648.05	91,612,964.12	22,903,241.03
可抵扣亏损	16,256,497.00	4,064,124.25	28,486,143.20	7,121,535.80
预收账款	59,020,135.99	14,755,034.01	230,417,841.96	57,604,460.49
广告及业务宣传费			653,297.32	163,324.33
合计	125,787,413.15	31,446,853.30	360,576,962.56	90,144,240.64

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		31,446,853.30		90,144,240.64

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	41,236,142.35	16,187,106.14
可抵扣亏损	249,206,983.37	92,475,482.49
合计	290,443,125.72	108,662,588.63

## (5) 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	期末金额	期初金额	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	163,335,815.22		主要系公司确认但尚未收到投资收益及部分子公司亏损所致
合计	249,206,983.37	92,475,482.49	--

其他说明：

递延所得税资产的说明：

1) 根据国家税务总局有关文件（国税发[2006]31号文及相关规定等），房地产企业按取得预售房款一定比例扣除预交税金后计入当期应纳税所得额，计缴企业所得税，公司确认收入后，转回抵缴企业所得税，属于可抵扣暂时性差异，故形成递延所得税资产。

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

3) 本报告期末无递延所得税资产和递延所得税负债相互抵销的情况。

## 18、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	205,000,000.00	160,000,000.00
保证借款	175,000,000.00	105,000,000.00
合计	380,000,000.00	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

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

资产负债表日后已偿还金额130,000,000.00元。

## 19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	104,000,000.00	142,000,000.00
合计	104,000,000.00	142,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 20、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
材料款	17,906,776.02	21,670,240.05
工程款	345,420,373.82	223,117,213.72
广告款	432,596.73	708,080.84
天然气货款/运输款	843,119.95	
其他	107,553.92	456,834.00

合计	364,710,420.44	245,952,368.61
----	----------------	----------------

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南通建工集团有限公司	6,380,977.00	未到结算期
浙江天乔装饰成套有限公司	3,776,445.65	未到结算期
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	3,510,847.15	未到结算期
棕榈园林股份有限公司上海分公司	2,581,393.33	未到结算期
浙江省建工集团有限公司	2,277,375.83	未到结算期
合计	18,527,038.96	--

其他说明：

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、预收款项****(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	463,185,235.90	1,333,289,681.51
1-2 年	217,723,619.63	1,334,206,837.94
2-3 年	117,456,148.71	70,080,892.00
3 年以上	1,802,519.00	3,341,222.00
合计	800,167,523.24	2,740,918,633.45

**(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	336,982,287.34	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、枫凯置业等开发项目的预售房款。
合计	336,982,287.34	--

## 22、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	39,595.79	47,223,667.07	47,252,783.07	10,479.79
二、离职后福利-设定提存计划	97,492.25	2,365,736.81	2,365,736.81	97,492.25
三、辞退福利		896,522.00	896,522.00	
合计	137,088.04	50,485,925.88	50,515,041.88	107,972.04

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		39,459,668.00	39,459,668.00	
2、职工福利费		3,760,748.63	3,760,748.63	
3、社会保险费	-472.46	1,752,352.90	1,752,352.90	-472.46
其中：医疗保险费	-1,641.86	1,460,443.72	1,460,443.72	-1,641.86
工伤保险费	578.70	95,427.66	95,427.66	578.70
生育保险费	590.70	196,481.52	196,481.52	590.70
4、住房公积金	40,068.25	2,072,631.00	2,101,747.00	10,952.25
5、工会经费和职工教育经费		178,266.54	178,266.54	
合计	39,595.79	47,223,667.07	47,252,783.07	10,479.79

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	95,991.55	2,108,810.26	2,108,810.26	95,991.55
2、失业保险费	1,500.70	256,926.55	256,926.55	1,500.70
合计	97,492.25	2,365,736.81	2,365,736.81	97,492.25

其他说明：

截至本报告期末，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付职工款项。

## 23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	615,070.59	5,321.58
营业税	-29,070,685.66	-113,601,844.61
企业所得税	36,789,099.30	41,519,053.86
个人所得税	2,951,050.28	1,103,470.36
城市维护建设税	-1,853,705.32	-7,885,339.40
教育费附加	-1,481,253.20	-5,766,234.09
土地增值税	-5,371,759.39	-29,465,181.26
土地使用税	1,057,235.25	1,474,695.03
房产税	485,660.72	
印花税	34,531.20	
地方政府各项基金	1,073,764.09	
合计	5,229,007.86	-112,616,058.53

其他说明：

## 24、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,050,944.33	
短期借款应付利息	6,939.43	
杭州工商信托股份有限公司		1,335,616.44
合计	1,057,883.76	1,335,616.44

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

截至本报告期末，无已逾期未支付利息情况。

## 25、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(1) 本报告期末，公司应付限售流通股股利和流通股股利合计为 2,436,694.76 元。其中 1,160,872.08 元为在 1995 年对 1994 年利润进行分配时因法人股东各方面原因未能支付的股利，其中 1,275,822.68 元为公司在 2011 年实施的 2010 年利润分配方案中未支付的股利。

(2) 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) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	441,435,672.57	471,548,840.28
代收代缴款项	8,036,470.67	7,821,766.18
物业维修基金	1,241,783.02	10,208,047.40
保证金	36,578,153.41	70,650,941.99
其他	12,377,429.98	13,073,487.96
合计	499,669,509.65	573,303,083.81

### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
周俊杰	25,950,000.00	未到期
徐林灿	24,571,846.61	未到期
王飞	16,994,318.92	未到期
查筱佳	13,977,088.27	未到期
杨建法	11,150,000.00	未到期
合计	92,643,253.80	--

其他说明

金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	款项性质	账龄
浙江高新建设有限公司	60,000,000.00	工程往来款	1年以内
浙江二轻广杰工贸有限公司	39,200,000.00	资金往来款	1年以内
南京方山森林公园管理有限公司	29,000,000.00	资金往来款	1年以内
张怡乐	28,070,000.00	个人往来款	1年以内
周俊杰	25,950,000.00	个人往来款	1年以内、1-2年
合计	182,220,000.00		

## 27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	114,866,228.00	622,000,000.00
合计	114,866,228.00	622,000,000.00

其他说明：

### (1) 1年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	114,866,228.00	622,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	114,866,228.00	622,000,000.00

1年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的借款。

### (2) 金额前五名的1年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额		期初余额	
					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5月14 日	2014年11月 14日	人民币	13.00				300,000,000.00
杭州工商信托股 份有限公司	2012年9月6 日	2014年3月6 日	人民币	13.00				150,000,000.00
中国银行股份有 限公司杭州余杭	2012年3月23 日	2014年6月30 日	人民币	7.98				80,000,000.00

支行								
中投信托有限责 任公司	2012年11月 30日	2014年5月29 日	人民币	12.00				80,000,000.00
江苏扬州农村商 业银行	2012年9月25 日	2014年9月24 日	人民币	8.61				12,000,000.00
杭州银行股份有 限公司江城支行	2014年4月10 日	2015年10月 16日	人民币	13.30		55,870,000.00		
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	9.00		58,996,228.00		
合 计						114,866,228.00		622,000,000.00

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	653,168,660.00	807,416,560.00
合计	653,168,660.00	807,416,560.00

长期借款分类的说明：

金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华一银行上 海徐汇支行	2013年6月17 日	2016年12月 31日	人民 币	7.80		88,798,660.00		124,416,560.00
中国民生银 行股份有限 公司杭州分 行	2013年8月15 日	2016年5月15 日	人民 币	6.15		322,570,000.00		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	6.77		241,800,000.00		260,000,000.00
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	9.00				65,000,000.00
合 计						653,168,660.00		807,416,560.00

其他说明，包括利率区间：

本报告期末无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

## 29、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	630,269,150.00	229,213,483.00				229,213,483.00	859,482,633.00

其他说明：

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

本报告期，经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号文）（以下简称“证监会批复”）核准，同意公司非公开发行股份。本次发行后，公司新增股本229,213,483.00元，其中新增有限售条件的境内法人持股228,797,753股，新增有限售条件的境内自然人持股415,730股。本次增资业经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）于2014年9月11日出具的会验字[2014]2974号验资报告验证。2014年9月，公司在中国证券登记结算有限责任公司完成本次非公开发行股份登记。

截至本报告期末，尚余有限售条件的境内法人持股229,147,864股未上市流通。

截至本报告期末，有限售条件的境内自然人持股中，高管人员陶椿、许忠平分别持有为90,450股、75,000股，其他自然人持有415,730股。

(2)截至本报告期初，莱茵达集团共持有315,125,000股无限售条件流通股（占总股本的50.00%）被冻结或质押。本报告期莱茵达集团在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司共计办理了142,500,000.00股无限售条件流通股（占总股本的16.58%）股权解质手续，同时新增办理了232,500,000.00股无限售条件流通股（占总股本的27.05%）股权质押手续。截至本报告期末，莱茵达集团共持有405,125,000.00股无限售条件流通股（占总股本的47.14%）被冻结或质押。

(3)截至本报告期初，公司股东高靖娜女士共持有100,000,000股无限售条件流通股（占总股本的15.87%）被冻结或质押。本报告期公司股东高靖娜女士在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司共计办理了50,000,000股无限售条件流通股（占总股本的5.82%）股权解质手续，同时新增办理了50,000,000股无限售条件流通股（占总股本的5.82%）股权质押手续。截至本报告期末，公司股东高靖娜女士共持有100,000,000股无限售条件流通股（占总股本的11.63%）被冻结或质押。

说明：以上注释占总股本比例的计算中，期初质押比例根据期初总股本计算，其余比例根据期末总股本计算。

## 30、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	87,109,586.14	484,016,177.14	93,936,346.71	477,189,416.57
其他资本公积	22,601,023.54			22,601,023.54
合计	109,710,609.68	484,016,177.14	93,936,346.71	499,790,440.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本报告期对期初余额的调整

本报告期，公司对期初资本公积调整87,109,586.14元，系根据企业会计准则讲解规定，以对同一控制下的企业合并视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在为假设编制比较财务报表时，因合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的资本公积（资本溢价或股本溢价）所致，具体金额如下：

如“本附注十三、1.非公开发行股份”所述，公司本报告期向莱茵达集团非公开发行股票购买其持有的莱骏投资100%的股权，截至2013年末，莱骏投资账面所有者权益为88,322,277.28元（其中：莱骏投资初始设立时所有者权益为87,109,586.14元，至2013年末新增留存收益1,212,691.14元）。本次非公开发行股票符合《<企业会计准则>第20号-企业合并》中关于同一控制下企业合并的界定，根据《<企业会计准则>第20号-企业合并》规定，对于同一控制下的控股合并并在合并当期编制合并财务报表时应当对合并资产负债表的期初数进行调整，同时应当对比较财务报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，故公司已根据享有的莱骏投资截至2013年末账面所有者权益份额调整比较财务报表数据，调增期初资本公积-股本溢价88,322,277.28元，同时，将被合并方在企业合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分转入留存收益（调整期初盈余公积121,269.11元、调整期初未分配利润1,091,422.03元）后调减期初资本公积-股本溢价1,212,691.14元，综上共计调增期初资本公积87,109,586.14元。

(2) 本期发生额

本报告期，公司向莱茵达集团发行股份购买资产及向特定投资者发行股份共计发行股份229,213,483.00元，并形成股本溢价484,016,177.14元，故本报告期新增资本公积-股本溢价484,016,177.14元。

同一控制下企业合并因编制比较财务报表时而增加的期初资本公积-股本溢价87,109,586.14元在报告期中应予以调整，故本报告期调减资本公积-股本溢价87,109,586.14元。

根据企业会计准则讲解，同一控制下企业合并编制合并日财务报表时需要对被合并方在企业合并前实现的留存收益（盈余公积和未分配利润之和）中归属于合并方的部分进行恢复，自合并方的资本公积转入盈余公积和未分配利润，故本报告期调减资本公积-股本溢价6,826,760.57元。

综上，本报告期共计调减资本公积-股本溢价93,936,346.71元。

### 31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		-158.32			-158.32		-158.32
外币财务报表折算差额		-158.32			-158.32		-158.32
其他综合收益合计		-158.32			-158.32		-158.32

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

### 32、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		25,781.36		25,781.36
合计		25,781.36		25,781.36

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

### 33、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	60,987,358.10	1,908,604.54		62,895,962.64
合计	60,987,358.10	1,908,604.54		62,895,962.64

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积期初余额调整121,269.11元，详见“本附注七、30.资本公积注1”所述。

本报告期，新增盈余公积1,908,604.54元，其中包括母公司提取盈余公积1,347,197.59元及同一控制下企业合并编制合并财务报表时对被合并方在企业合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分进行恢复金额中属于合并日至本报告期期初实现留存收益（盈余公积561,406.95元、未分配利润5,052,662.48元）之盈余公积所调增的金额561,406.95元。

### 34、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	181,720,511.95	135,035,175.51
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减—）	1,091,422.03	
调整后期初未分配利润	182,811,933.98	135,035,175.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	43,001,624.15	68,720,334.19
减：提取法定盈余公积	1,347,197.59	
加：其他转入	-561,406.95	-20,943,575.72
期末未分配利润	223,904,953.59	182,811,933.98

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 1,091,422.03 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 35、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,713,726,671.15	3,124,098,960.05	2,095,413,731.78	1,691,044,745.21
其他业务	3,634,370.00	485,245.21	1,880,322.40	101,085.40
合计	3,717,361,041.15	3,124,584,205.26	2,097,294,054.18	1,691,145,830.61

### 36、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	151,541,332.81	76,327,460.81
城市维护建设税	10,675,756.05	4,775,911.40
教育费附加	7,696,954.16	3,641,890.89
土地增值税	109,706,958.27	83,469,931.57
其他	20,086.64	370,081.38
合计	279,641,087.93	168,585,276.05

其他说明：

### 37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	16,758,561.76	10,185,973.10
广告费	14,015,741.98	17,805,399.67
销售服务费	4,442,740.86	9,844,285.16
工资及其附加	9,332,975.76	8,112,721.57
展览费	330,200.00	296,950.00
办公费	2,012,332.80	928,967.52
工程后续维修费	134,200.74	1,124,075.00
楼盘沙盘制作费	204,424.89	137,900.00
前期物管费	1,494,093.05	238,689.53
其他	1,347,538.68	577,495.38
折旧及摊销	733,076.29	
合计	50,805,886.81	49,252,456.93

其他说明：

### 38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交通差旅费	3,069,303.80	2,234,874.91
业务招待费	5,615,319.23	6,580,570.64
办公经费	4,571,407.15	4,954,543.08
工资及其附加	27,307,293.21	21,943,006.88
税金及附加	7,498,783.72	5,255,486.05
车辆费用	1,576,887.62	1,456,897.95
房屋租赁费	2,190,340.04	3,321,316.46
会议费	430,717.20	383,816.40
中介服务费	9,264,323.02	5,875,393.22
固定资产折旧	8,540,459.67	7,927,746.55
长期待摊费用摊销	822,496.11	874,738.45
物业管理费	2,678,464.99	2,297,973.49
其他	1,642,534.44	2,076,278.75
合计	75,208,330.20	65,182,642.83

其他说明：

### 39、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,106,846.07	54,738,518.12
减：利息收入	8,336,646.42	5,528,904.36
利息净支出	15,770,199.65	49,209,613.76
手续费支出	1,269,117.87	3,252,260.17
合计	17,039,317.52	52,461,873.93

其他说明：

### 40、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、坏账损失	1,583,231.58	7,796,411.61
二、存货跌价损失	11,342,759.85	
合计	12,925,991.43	7,796,411.61

其他说明：

#### 41、投资收益

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	34,680,555.72	29,973,967.87
处置长期股权投资产生的投资收益		81,558.87
其他(委托贷款利息)	1,744,512.00	4,837,056.00
合计	36,425,067.72	34,892,582.74

其他说明：

(1) 本报告期无成本法核算的长期股权投资投资收益。

(2) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
杭州中尚蓝达置业有限公司	36,647,330.26	32,210,167.13
南通沿海莱茵达投资有限公司	-84,142.28	-5,405.46
杭州高胜置业有限公司	-1,872,827.94	-2,226,896.77
贵州黔南华益矿业有限公司	-9,804.32	-3,897.03
合计	34,680,555.72	29,973,967.87

(3) 根据高胜置业各股东间的协议，本公司、杭州高运房地产开发有限公司、杭州新坐标房地产有限公司（以下简称“新坐标房产”）分别持有高胜置业34%、36%、30%的股权，本公司支付新坐标房产款项中的15,000,000.00元实质为支付的新坐标房产对高胜置业的投资款项，本公司最终将回购新坐标房产因该笔出资而持有的高胜置业公司15%股权。因此，本公司在个别报表层面，遵循法律形式，体现为债权；在合并报表层面，根据实质重于形式的会计原则，按其经济实质将其调整为长期股权投资，同时按51%确认对高胜置业的投资收益。

#### 42、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		44,477.68	
其中：固定资产处置利得		44,477.68	

税收返还	126,543.30	5,380,386.51	126,543.30
其他	22,401,761.76	381,648.15	22,401,761.76
合计	22,528,305.06	5,806,512.34	22,528,305.06

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
------	--------	--------	-------------

其他说明：

营业外收入-其他主要为公司全资子公司扬州西湖所开发项目瘦西湖唐郡223号地块C区块土地补偿收入，详见“本附注十三、3.扬州地块土地补偿”。

### 43、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	380,540.95	275,279.60	
其中：固定资产处置损失	380,540.95	275,279.60	380,540.95
对外捐赠	191,000.00	52,800.00	191,000.00
其他	5,043,797.14	550,722.95	5,043,797.14
合计	5,615,338.09	878,802.55	5,615,338.09

其他说明：

营业外支出-其他主要为莱骏泊悦府杭庭项目因恢复设计变更，导致延期交房而向客户支付的违约金。

### 44、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	24,295,732.57	58,751,962.88
递延所得税费用	58,697,387.34	-18,067,323.91
合计	82,993,119.91	40,684,638.97

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
----	-------

利润总额	210,494,256.69
按法定/适用税率计算的所得税费用	52,623,564.17
调整以前期间所得税的影响	-2,987,630.05
非应税收入的影响	-7,908,343.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-7,908,343.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-54,098.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	40,525,138.51
所得税费用	82,993,119.91

其他说明

#### 45、其他综合收益

详见附注七、31.其他综合收益。

#### 46、现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的客户(或关联方)往来款	756,391,609.33	714,216,370.88
收到的客户保证金	20,179,213.38	89,035,252.16
收到的存款利息	14,873,165.44	5,523,328.12
收到的个人往来款(或备用金返还)	4,600,675.19	3,444,067.54
其他	1,313,339.51	3,009,265.77
合计	797,358,002.85	815,228,284.47

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

收到的客户(或关联方)往来款中，公司收到浙江二轻广杰工贸有限公司往来款44,500,000.00元，收到浙江省二轻房地产开发有限公司往来款34,500,000.00元，浙江万马房地产集团有限公司往来款90,766,505.76元，收到高胜置业往来款235,770,000.00元；公司收到杭州方略实业有限公司往来款37,930,000.00元，收到中尚蓝达往来款82,444,333.33元。

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的客户(或关联方)往来款	883,030,474.79	672,092,403.58
退回(或支付)的保证金	53,097,018.33	154,820,346.97

支付的广告费及业务宣传费	30,774,303.74	27,991,372.77
支付的销售服务费	4,442,740.86	9,844,285.16
支付的业务招待费	5,615,319.23	6,580,570.64
支付的审计及咨询费	9,264,323.02	5,875,393.22
支付的办公经费	6,583,739.95	5,883,510.60
支付的交通差旅费	3,069,303.80	2,234,874.91
支付的租赁费	5,114,373.26	3,321,316.46
支付的小车费	1,576,887.62	1,456,897.95
支付的水电费	345,362.36	3,773,764.15
支付的通讯费	679,419.40	1,024,828.80
其他	610,921.65	8,725,954.38
合计	1,004,204,188.01	903,625,519.59

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的客户（或关联方）往来款中，公司支付浙江省二轻房地产开发有限公司49,300,000.00元，支付浙江二轻广杰工贸有限公司130,600,000.00元，支付浙江万马房地产集团有限公司28,046,505.76元，支付高胜置业往来款139,041,000.00元，支付中高蓝达往来款111,144,333.33元，支付杭州沙丘实业有限公司44,270,000.00元。

本报告期退回（或支付）的保证金中包括公司全资子公司扬州西湖支付扬州市土地交易中心土地出让保证金30,424,577.70元。

### （3）收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回委托贷款本金	70,000,000.00	
收到的委托贷款利息	3,696,000.00	10,220,000.00
合计	73,696,000.00	10,220,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

### （4）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
定期存单到期	20,000,000.00	60,000,000.00
票据保证金到期	67,000,000.00	20,000,000.00
合计	87,000,000.00	80,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

## (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的票据保证金	42,000,000.00	67,000,000.00
定期存单存款	10,000,000.00	20,000,000.00
子公司减资支付给少数股东的现金		73,500,000.00
融资财务顾问费	10,020,000.00	7,596,666.67
合计	62,020,000.00	168,096,666.67

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 47、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	127,501,136.78	62,005,215.78
加：资产减值准备	12,925,991.43	7,796,411.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,280,783.85	8,568,913.49
无形资产摊销	129,334.54	454,559.68
长期待摊费用摊销	822,496.11	874,738.45
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）	150,221.20	230,801.92
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	230,319.75	
财务费用（收益以“-”号填列）	24,106,846.07	54,738,518.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-36,425,067.72	-34,892,582.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	58,697,387.34	-18,067,323.91
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,682,029,490.81	-77,074,479.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,763,179,136.71	1,658,452,522.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,766,582,321.54	-902,894,564.14
其他	50,650.77	
经营活动产生的现金流量净额	-119,903,593.90	760,192,731.43

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	219,478,207.14	432,832,206.94
减: 现金的期初余额	432,832,206.94	461,012,744.61
现金及现金等价物净增加额	-213,353,999.80	-28,180,537.67

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	33,500,000.00
其中:	--
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	176,072.17
其中:	--
其中:	--
取得子公司支付的现金净额	33,323,927.83

其他说明:

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	219,478,207.14	432,832,206.94
其中: 库存现金	112,556.49	147,724.44
可随时用于支付的银行存款	219,365,650.65	432,684,482.50
三、期末现金及现金等价物余额	219,478,207.14	432,832,206.94

其他说明:

## 48、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

本报告期“股本—所有者投入的普通股”为本公司向莱茵达集团及其他特定投资者非公开发行股份所增加的股本, 具体详见“本附注七、29.股本”。

本报告期“资本公积—上期期末余额”、“资本公积—所有者投入的普通股”、“资本公积—其他”为本公司向莱茵达集团及其他特定投资者非公开发行股份所增加的资本公积, 具体详见“本附注七、30.资本公积”。

本报告期“专项储备—本期提取”为本公司控股子公司洛克能源根据上期实际营业收入的4%提取的安全生产费。

本报告期“盈余公积—其他”、“未分配利润—其他”为本公司同一控制下企业合并莱骏投资所分别调整的盈余公积、未分

配利润，具体详见“本附注五、30.资本公积”、“本附注七、33.盈余公积”、“本附注七、34.未分配利润”所述。

#### 49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	52,000,000.00	注 1
存货	1,317,720,159.22	注 2
固定资产	238,820,776.06	注 3
长期股权投资	143,190,900.14	注 4
合计	1,751,731,835.42	--

其他说明：

##### 注1 货币资金

货币资金期末余额中包括为开具银行承兑汇票而质押的定期存单10,000,000.00元，以及为开具银行承兑汇票而存入的保证金42,000,000.00元。

##### 注2 存货所有权受限具体情况如下：

抵押物名称	期末账面余额(人民币元)	借款人	贷款银行	抵押金额(万元)	期末贷款余额(万元)	抵押期限
矩阵国际开发项目	176,811,632.70	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	兴业银行股份有限公司杭州分行	9,500.00	9,500.00	2014-3-20/ 2015-3-19
莱茵知己开发项目	566,571,640.77	杭州莱茵达枫凯置业有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州分行	32,257.00	32,257.00	2013-8-15/ 2016-5-15
财富广场二期8号楼	47,708,455.37	南京莱茵达置业有限公司	江苏紫金农村商业银行	5,899.62	5,899.62	2013-12-31/ 2015-12-30
泰州莱茵东郡开发产品	48,920,695.14	泰州莱茵达置业有限公司	杭州银行股份有限公司江城支行	5,587.00	5,587.00	2014-4-10/ 2015-10-16
南通莱茵濠庭开发产品	14,741,269.32	浙江蓝凯贸易有限公司	平安银行股份有限公司杭州萧山支行	5,000.00	5,000.00	2014-7-31/ 2015-1-27
南通莱茵濠庭开发产品	195,036,465.92	浙江蓝凯贸易有限公司	华一银行上海徐汇支行	8,879.87	8,879.87	2013-6-17/ 2016-12-31
杭余出国用(2013)第101-755号土地使用权	267,930,000.00	杭州枫郡置业有限公司	招商银行股份有限公司杭州城东支行	24,180.00	24,180.00	2013-11-21/ 2016-11-20
合计	1,317,720,159.22			91,303.49	91,303.49	

##### 注3 固定资产所有权受限情况如下：

本报告期，公司以持有位于沈阳苏家屯区雪松东路104-1号的房地产浑河大市场2#厅（房屋所有权证号为沈房权证苏家屯字第029020号）为全资子公司蓝凯贸易向浙江稠州商业银行股份有限公司杭州分行申请人民币5,000万元借款提供最高额

抵押担保，截至本报告期末，该担保范围内借款余额为5,000万元。该抵押房地产账面原值为255,460,885.49元，累计折旧为63,851,491.63元，账面价值为191,609,393.86元。

本报告期，公司全资子公司扬州西湖以持有的位于扬州市扬子江北路555-1号的名流会所作为抵押物，向江苏银行股份有限公司扬州方圈门支行申请借款1,000万元。截至本报告期末，该抵押借款余额为1,000万元。该抵押房地产账面原值为51,824,077.14元，累计折旧为4,602,694.97元，账面价值为47,211,382.20元。

注4 长期股权投资所对应股权受限情况如下：

2014年4月，本公司将持有的中尚蓝达50%股权质押给渤海国际信托有限公司，用于为本公司合营企业中尚蓝达借款提供质押担保，质押期限从出质登记日2014年4月4日起至2016年9月17日。截至本报告期末，上述股权仍处于质押状态。2014年2月，本公司将持有的高胜置业36%股权质押给江苏银行股份有限公司深圳分行，用于为本公司联营企业高胜置业借款提供质押担保，质押期限从出质登记日2014年2月19日起至2016年2月18日。截至本报告期末，上述股权仍处于质押状态。

## 50、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港币	2,970.00	0.78887	2,342.94

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

为遵循公司适度多元化发展的战略方向，进一步优化公司的产业结构，本公司全资子公司莱茵达投资于2014年1月投资设立香港莱茵达投资有限公司，注册资本港币500万元，由莱茵达投资全部认缴。香港莱茵达主要经营地在香港特别行政区，记账本位币为港币。

本报告期末编制合并报表时已根据相应汇率折算为人民币。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方	购买日至期末被购买方
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	------------	------------

							的收入	的净利润
浙江洛克能源集团有限公司	2014年01月13日	35,500,000.00	51.00%	现金购买	2014年01月13日	注	41,460,379.49	-7,116,165.39

其他说明：

注：根据洛克能源修改后的公司章程，本公司能够决定洛克能源的财务与经营决策，故公司拥有对洛克能源的权力，能通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；2014年1月13日，洛克能源完成工商变更登记，且本公司委派的核心管理人员已到岗并实际履行职务。

## (2) 合并成本及商誉

合并成本	浙江洛克能源集团有限公司
—现金	35,500,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
合并成本合计	35,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	22,653,576.20
商誉	12,846,423.80

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本公允价值的确定方法：根据本公司与洛克能源原控股股东签订的股权转让合同，本次股权转让款全部以货币资金支付，因此，合同中确认的股权转让价款即为合并成本公允价值。

大额商誉形成的主要原因：

根据本公司与洛克能源原股东签订的股权转让协议，股权转让价款（合并成本）为35,500,000.00元，与取得的合并日可辨认净资产公允价值份额的差额为12,846,423.80元，在本公司合并报表中确认为商誉。

其他说明：

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	浙江洛克能源集团有限公司
----	--------------

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	176,072.17	176,072.17
应收账款	121,680.75	121,680.75
预付款项	2,712,198.09	2,712,198.09
其他应收款	79,072,628.43	79,072,628.43
固定资产	3,903,217.80	3,903,217.80
长期待摊费用	1,700,000.00	1,700,000.00
资产总计	87,685,797.24	87,685,797.24
负债：		
短期借款	5,000,000.00	5,000,000.00
预收款项	32,838,069.48	32,838,069.48
应交税费	235,297.09	235,297.09
其他应付款	5,193,653.80	5,193,653.80
负债合计	43,267,020.37	43,267,020.37
所有者权益合计	44,418,776.87	44,418,776.87
减：少数股东权益		
取得的净资产	44,418,776.87	44,418,776.87

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》，该项收购未达到相关标准，不必经过审计评估。本公司将购买日洛克能源净资产账面价值作为其公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

本公司企业合并中未承担被购买方的或有负债。

其他说明：

#### （4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
杭州莱骏投资管理有限公司	100.00%	注 1	2014 年 09 月 11 日	注 2	14,336,587.84	5,614,069.43	3,265,169.98	1,212,691.14

其他说明：

注1：莱骏投资在合并日前与本公司同受一方（莱茵达集团）控制，且受最终控制方的控制时间在一年以上。

注2：本公司向莱茵达集团非公开发行股份收购莱骏投资，合并日为募集资金专户实际收到募集资金日期（验资基准日）。关于本次非公开发行的具体情况详见“本附注十三、1.非公开发行股份”。

### (2) 合并成本

合并成本	杭州莱骏投资管理有限公司
—现金	
—非现金资产的账面价值	
—发行或承担的债务的账面价值	
—发行的权益性证券的面值	79,382,928.00
—或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	杭州莱骏投资管理有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	7,656,495.39	13,899,845.59
应收账款	2,235,928.37	460,218.93

预付款项	70,841.40	
其他应收款	20,181,659.21	3,777,119.68
投资性房地产	74,952,657.04	77,478,200.32
固定资产	132,599.95	171,724.43
递延所得税资产	14,189.06	55,754.46
资产总计	105,244,370.42	95,842,863.41
负债：		
应付账款		117,694.80
预收款项	5,365,783.17	5,206,505.58
应交税费	3,010,551.71	214,930.89
其他应付款	2,931,688.83	1,981,454.86
负债合计	11,308,023.71	7,520,586.13
所有者权益合计	93,936,346.71	88,322,277.28
减：少数股东权益		
取得的净资产	93,936,346.71	88,322,277.28

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

### 3、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

新设子公司情况：

(1) 为进一步拓展新能源业务，本报告期，公司控股子公司洛克能源先后成立四家子公司：于2014年2月投资设立浙江洛克物流有限公司，注册资本2000万元，洛克能源占有其注册资本的100.00%；于2014年4月投资设立浙江洛茵能源科技有限公司，注册资本1000万元，洛克能源占有其注册资本的100.00%；于2014年6月投资设立杭州洛优能源有限公司，注册资本1000万元，洛克能源占有其注册资本的51.00%；于2014年6月投资设立浙江洛克泛道能源有限公司，注册资本1000万元，洛克能源占有其注册资本的90.00%。本报告期将其纳入合并报表范围。

2014年4月，本公司投资设立江苏莱茵达能源投资有限公司，注册资本2000万元，公司占有其注册资本的100.00%。本报告期将其纳入合并报表范围。

(2) 为进一步完善公司的房地产业务，公司于2014年12月投资设立杭州蓝郡房地产咨询有限公司，注册资本50万元，公司占有其注册资本的100.00%。本报告期将其纳入合并报表范围。

(3) 为遵循公司适度多元化发展的战略方向，进一步优化公司的产业结构，本公司全资子公司莱茵达投资于2014年1月投资设立香港莱茵达投资有限公司，注册资本港币500万元，由莱茵达投资全部认缴，截至本报告期末，香港莱茵达实收资本港币1.5万元，公司尚有港币498.5万元资本增资承诺。本报告期将其纳入合并报表范围。

根据上述被投资单位的公司章程，公司拥有对上述被投资单位的权力，能通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额，故本报告期将上述被投资单位纳入合并报表范围。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州莱德房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		51.00%	投资设立
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00%	50.00%	投资设立
杭州莱骏置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	51.00%		投资设立
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		投资设立
杭州枫郡置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00%	投资设立
上海莱德置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		投资设立
上海勤飞置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		非同一控制下企业合并
南京莱茵达置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并
扬州莱茵达置业有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发	48.16%	51.84%	同一控制下企业合并
扬州莱茵西湖置业有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并
南通莱茵洲际置业有限公司	南通市	南通市	房地产开发	100.00%		投资设立
南通莱茵达置业有限公司	南通市	南通市	房地产开发	90.00%		同一控制下企业合并
泰州莱茵达置业有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发	100.00%		投资设立
浙江莱茵达新能源发展有限公司	杭州市	杭州市	新能源项目的投资、开发、建设	90.00%	10.00%	投资设立

			与经营			
江苏莱茵达能源投资有限公司	扬州市	扬州市	实业投资、天然气项目技术开发	100.00%		投资设立
浙江洛克能源集团有限公司	杭州市	杭州市	批发零售天然气	51.00%		非同一控制下企业合并
浙江洛克物流有限公司	杭州市	杭州市	货运、液化天然气批发		100.00%	投资设立
浙江洛茵能源科技有限公司	杭州市	杭州市	能源设备研发、能源批发零售		100.00%	投资设立
杭州洛优能源有限公司	杭州市	杭州市	能源批发零售		51.00%	投资设立
浙江洛克泛道能源有限公司	杭州市	杭州市	能源批发		90.00%	投资设立
浙江莱茵达投资管理有限公司	杭州市	杭州市	股权投资管理咨询	100.00%		非同一控制下企业合并
杭州莱骏投资管理有限公司	杭州市	杭州市	投资咨询及管理	100.00%		同一控制下企业合并
香港莱茵达投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00%	投资设立
杭州蓝郡房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产咨询	100.00%		投资设立
杭州蓝盛物业服务服务有限公司	杭州市	杭州市	物业管理	100.00%		投资设立
扬州唐郡名流会健身休闲有限公司	扬州市	扬州市	餐饮服务		100.00%	投资设立
沈阳莱茵达商业有限公司	沈阳市	沈阳市	房产经纪代理	100.00%		投资设立
浙江蓝凯贸易有限公司	杭州市	杭州市	商品贸易	80.00%	20.00%	投资设立
贵州莱茵达矿业发展有限公司	贵阳市	贵阳市	矿业投资	100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州莱德房地产开发有限公司	49.00%	75,780,008.84	24,500,000.00	63,917,626.46
杭州莱骏置业有限公司	49.00%	12,794,640.67		13,140,685.81
南通莱茵达置业有限公司	10.00%	-557,771.26		2,785,899.61
浙江洛克能源集团有限公司	49.00%	-3,517,365.62		23,172,605.37

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州莱德房地产开发有限公司	59,312.69	876.08	60,188.77	47,144.36		47,144.36	170,012.40	3,106.60	173,119.00	170,539.89		170,539.89
杭州莱骏置业有限公司	23,915.66	319.99	24,235.65	21,553.87		21,553.87	83,485.19	1,540.20	85,025.39	71,454.77		71,454.77
南通莱茵达置业有限公司	6,152.88	84.96	6,237.84	3,451.94		3,451.94	9,852.40	404.19	10,256.59	6,912.92		6,912.92
浙江洛克能源集团有限公司	9,086.01	2,629.74	11,715.75	7,490.43		7,490.43	8,208.26	560.32	8,768.58	4,326.70		4,326.70

单位：元

子公司名称	本期发生额	上期发生额
-------	-------	-------

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州莱德房地产开发有限公司	158,165.18	15,465.31	15,465.31	8,015.21		-310.59	-310.59	56,379.75
杭州莱骏置业有限公司	64,238.86	2,611.15	2,611.15	-2,201.13		-802.59	-802.59	16,975.02
南通莱茵达置业有限公司	3,073.82	-557.77	-557.77	-1,523.84	42,892.72	835.66	835.66	23,678.84
浙江洛克能源集团有限公司	4,146.04	-711.62	-711.62	-1,052.38	936.63	-559.96	-559.96	-485.20

其他说明：

#### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

#### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
杭州中尚蓝达置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00%		权益法
联营企业						
杭州高胜置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	36.00%		权益法
南通沿海莱茵达投资有限公司	南通市	南通市	房地产开发	40.00%		权益法
贵州黔南华益矿	贵阳市	贵阳市	矿业开发	35.00%		权益法

业有限公司						
-------	--	--	--	--	--	--

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

### 杭州中尚蓝达置业有限公司

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
流动资产	550,160,529.90	972,818,234.67
其中：现金和现金等价物	14,946,177.89	44,119,909.35
非流动资产	1,477,763.00	11,195,138.70
资产合计	551,638,292.90	984,013,373.37
流动负债	280,224,349.79	774,004,625.21
非流动负债	93,200,000.00	60,000,000.00
负债合计	373,424,349.79	834,004,625.21
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	178,213,943.11	150,008,748.16
按持股比例计算的净资产份额	89,106,971.56	75,004,374.08
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润	-7,183,653.29	13,076,442.16
——其他		
对合营企业权益投资的账面价值	96,290,624.85	61,927,931.92
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	451,056,587.00	315,096,112.16
财务费用	17,772,750.52	-109,602.72
所得税费用	1,926,776.23	2,529,175.57
净利润	28,205,194.95	56,093,276.28
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	28,205,194.95	56,093,276.28

本期收到的来自合营企业的股利		
----------------	--	--

其他说明

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项 目	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	高胜置业	南通沿海	华益矿业	高胜置业	南通沿海	华益矿业
流动资产	133,946.51	30,305.36	1,005.70	60,730.16	6,015.72	998.50
非流动资产	858.52	0.74	2,924.60	146.19	0.92	2,924.60
资产合计	134,805.03	30,306.10	3,930.30	60,876.35	6016.64	3,923.10
流动负债	49,808.89	25,328.48	435.69	51,313.00	1,017.99	425.69
非流动负债	75,800.00		3,000.00			3,000.00
负债合计	125,608.89	25,328.48	3,435.69	51,313.00	1,017.99	3,425.69
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	9,196.13	4,977.61	494.61	9,563.35	4,998.65	497.42
按持股比例计算的净资产份额	4,690.03	1,991.05	173.12	4,877.31	1,999.46	174.10
调整事项						
——商誉						
——内部交易未实现利润		245.92	63.71		113.60	63.71
——其他						
对联营企业权益投资的账面价值	4,690.03	1,745.13	109.41	4,877.31	1,885.86	110.39
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入						
净利润	-367.22	-21.04	-2.80	-436.65	-1.35	-1.11
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-367.22	-21.04	-2.80	-436.65	-1.35	-1.11

本期收到的来自联营企业的股利						
----------------	--	--	--	--	--	--

其他说明

#### (4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

#### (5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

截至本报告期末，合营企业或联营企业未发生超额亏损。

#### (6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

项目	期末余额	期初余额
土地受让合同		
建安工程合同		8,291,703.00
其他约定支出	114,488.00	153,600.00

#### (7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

截至本报告期末，无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
莱茵达控股集团有限公司	杭州	杭州	1 亿元	47.70%	47.70%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是高继胜。

其他说明：

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九.在其他主体中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九.在其他主体中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

无

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江轻纺集团轻工业有限公司	子公司少数股东
浙江省二轻房地产开发有限公司	子公司少数股东
浙江万马房地产集团有限公司	子公司少数股东
浙江二轻广杰工贸有限公司	子公司少数股东关联企业
杭州新坐标房地产有限公司	联营企业股东
杭州沙丘实业有限公司	与子公司少数股东关系密切的家庭成员实际控制的企业
赵青松	子公司少数股东

其他说明

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

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

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本报告期内未发生关联托管、承包情况。

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

本报告期内未发生关联管理、出包情况。

## (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
莱茵达控股集团有限公司	莱茵达大厦 22 楼	571,305.30	

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

本公司作为承租方:

2013年及2013年以前年度公司承租莱茵达大厦20、21楼作为办公用房使用,公司向莱茵达大厦产权所有人莱茵达集团支付租赁费。

2013年度,莱茵达集团将莱茵达大厦作价出资投入莱骏投资。根据莱茵达集团、莱骏投资与本公司三方签订的补充合同,各方同意将原《房屋租赁合同》项下的出租方调整为莱骏投资,同时《房屋租赁合同》规定的出租方权利和义务一并转让给莱骏投资。

本报告期内,经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号文)(以下简称“证监会批复”)核准,公司完成对莱骏投资的同一控制下企业合并,本公司及各子公司作为承租方与莱骏投资相关租赁交易已做抵销。

本公司作为出租方:

以上企业合并完成后,莱骏投资与莱茵达集团签订经营租赁合同,将莱茵达大厦22楼租予莱茵达集团使用。

**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位：元

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
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	9,500.00	2014年03月20日	2015年03月19日	否
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	32,257.00	2013年08月15日	2016年05月15日	否
南京莱茵达置业有限公司	5,899.62	2014年11月07日	2015年12月30日	否
泰州莱茵达置业有限公司	2,000.00	2014年04月28日	2015年04月23日	否
泰州莱茵达置业有限公司	5,587.00	2014年04月10日	2015年10月16日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	3,000.00	2014年02月28日	2015年02月25日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	5,000.00	2014年07月31日	2015年01月27日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	5,000.00	2014年02月20日	2015年02月20日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	6,000.00	2014年12月17日	2015年06月30日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	2,000.00	2014年11月05日	2015年05月04日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	8,879.87	2013年06月17日	2016年12月31日	否
杭州枫郡置业有限公司	24,180.00	2013年11月21日	2016年11月20日	否
杭州中尚蓝达置业有限公司	9,320.00	2014年04月04日	2016年04月04日	否
浙江洛克能源集团有限公司	1,000.00	2014年04月24日	2015年04月23日	否
浙江洛克能源集团有限公司	1,500.00	2014年06月16日	2015年06月15日	否
浙江洛克能源集团有限公司	2,000.00	2014年08月12日	2015年07月09日	否
杭州高胜置业有限公司	15,800.00	2014年07月15日	2017年07月09日	否
杭州高胜置业有限公司	60,000.00	2014年02月19日	2016年02月18日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	3,000.00	2014年07月28日	2015年01月18日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	3,000.00	2014年07月30日	2015年01月30日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	2,000.00	2014年11月24日	2015年05月24日	否
浙江蓝凯贸易有限公司	1,400.00	2014年10月27日	2015年04月27日	否

本公司作为被担保方

单位：元

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
-----	------	-------	-------	------------

## 关联担保情况说明

公司因蓝凯贸易开具由中信银行杭州余杭支行承兑的汇票8000万元而为其提供担保。

公司因蓝凯贸易开具由浦发银行高新支行承兑的汇票1400万元而为其提供担保。

## (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江省二轻房地产开发有限公司	34,500,000.00	2014年01月02日	2015年07月02日	
浙江二轻广杰工贸有限公司	44,500,000.00	2014年09月23日	2015年09月23日	
浙江万马房地产集团有限公司	16,776,505.76	2014年09月19日	2015年09月19日	
浙江万马房地产集团有限公司	73,990,000.00	2013年09月19日	2014年09月19日	
赵青松	29,846,000.00	2014年02月09日	2015年02月09日	
杭州高胜置业有限公司	235,770,000.00	2013年12月12日	2014年12月12日	
杭州中尚蓝达置业有限公司	82,444,333.33	2012年05月21日	2014年11月05日	
莱茵达控股集团有限公司	22,118,510.79	2014年02月28日	2016年02月28日	
杭州沙丘实业有限公司	2,645,833.00	2014年01月03日	2017年01月03日	
南通沿海莱茵达投资有限公司	5,109,345.20	2013年04月30日	2015年04月30日	
贵州黔南华益矿业有限公司	934,551.15	2012年06月26日	2015年06月26日	
拆出				
浙江省二轻房地产开发有限公司	49,300,000.00	2014年01月02日	2015年07月02日	
浙江二轻广杰工贸有限公司	130,600,000.00	2013年09月22日	2014年09月22日	
浙江万马房地产集团有限公司	28,046,505.76	2013年09月19日	2014年09月19日	

浙江轻纺集团轻工业有限公司	2,000,000.00	2010年06月11日		
赵青松	10,038,595.24	2014年02月09日	2015年02月09日	
杭州高胜置业有限公司	139,041,000.00	2014年01月26日	2015年01月26日	
杭州中尚蓝达置业有限公司	111,144,333.33	2014年02月28日	2015年05月30日	
莱茵达控股集团有限公司	17,986,990.97	2014年02月28日	2016年02月28日	
杭州沙丘实业有限公司	44,270,000.00	2014年01月03日	2017年01月03日	
南通沿海莱茵达投资有限公司	3,307,950.00	2014年04月30日	2015年04月30日	

### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

### (7) 其他关联交易

#### 1) 关联委托贷款情况

2012年5月，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。

2014年5月，该笔委托贷款已偿还。

#### 2) 商标使用许可合同

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

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	40,632,000.00		137,361,000.00	

	公司				
其他应收款	杭州新坐标房地产有限公司	76,125,000.00	7,612,500.00	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			45,943,494.24	2,879,349.42
其他应收款	贵州黔南华益矿业集团有限公司	29,065,448.85	198,544.89	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	1,207,098.80	60,354.94	3,008,494.00	150,424.70
其他应收款	杭州中尚蓝达置业有限公司	106,640,393.57		1,640,393.57	
其他应收款	莱茵达控股集团有限公司	288,700.47	14,435.02	4,420,220.29	429,712.26
应收利息	杭州中尚蓝达置业有限公司			6,300,000.00	
其他流动资产	杭州中尚蓝达置业有限公司			70,000,000.00	
其他应收款	杭州沙丘实业有限公司	41,624,167.00	4,122,416.70		

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	浙江万马房地产集团有限公司	16,776,505.76	
其他应付款	浙江二轻广杰工贸有限公司	39,200,000.00	125,300,000.00
其他应付款	浙江省二轻房地产开发有限公司	3,000,000.00	17,800,000.00
其他应付款	赵青松	19,807,404.76	
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

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### (1) 关于对子公司增资的承诺事项

## ① 浙江莱茵达新能源发展有限公司

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12月31日，公司尚有4,464万元资本增资承诺。

## ② 江苏莱茵达能源投资有限公司

2014年4月，公司设立全资子公司江苏莱茵达能源投资有限公司，其注册资本为2000万元，以自有资金出资，占注册资本的100%，2014年度公司缴纳出资530万元。截至2014年12月31日，公司尚有1,470万元增资承诺。

## ③ 香港莱茵达投资有限公司

2014年1月，公司全资子公司浙江莱茵达投资有限公司设立香港莱茵达投资有限公司，其注册资本为港币500万元，莱茵达投资以自有资金出资，占注册资本的100%，2014年度公司缴纳出资港币1.5万元。截至2014年12月31日，公司尚有港币498.5万元增资承诺。

## (2) 关于支付浙江洛克能源集团有限公司原控股股东股权转让款的承诺事项

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集团有限公司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集团有限公司51%股权，截至2014年12月31日，公司已支付股权转让款3,350万元，尚余200万元未支付完毕。

## (3) 子公司资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本性支出承诺：

项目	期末余额	期初余额
土地受让合同		
建安工程合同	415,043,544.33	688,202,414.98
其他约定支出	16,594,961.12	16,353,168.89

(4) 合营企业资本性承诺事项详见本附注九.3(6)与合营企业投资相关的未确认承诺。

## (5) 经营租赁承诺事项

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

年度	金额
2015年	687,750.00

公司全资子公司莱茵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。

#### (6) 前期承诺事项

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

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1) 未决诉讼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

截至本报告期末,本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为41,936.28万元,担保金额为贷款本金、利息(包括罚息)及银行为实现债权而发生的相关费用,担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起,至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记,将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的,本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形,因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

除以上事项外,公司无其他重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位: 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、利润分配情况

单位: 元

拟分配的利润或股利	18,049,135.29
经审议批准宣告发放的利润或股利	18,049,135.29

### 3、其他资产负债表日后事项说明

#### (1) 资产负债表日后抵押、担保及股权质押

##### 1) 全资子公司杭州莱骏投资管理有限公司向银行申请抵押贷款

2015年1月5日，公司召开第七届董事会第四十九次会议。本次会议审议并通过了《关于全资子公司向银行申请抵押贷款的议案》，同意莱骏投资以其持有的位于浙江省杭州市西湖区文三路535号的莱茵达大厦（建筑面积为：16,852.62平方米）向上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行申请额度不超过2亿元抵押贷款。

##### 2) 增加为子公司提供贷款担保额度

2015年1月23日，公司召开2015年第一次临时股东大会。会议表决通过了《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》。同意公司增加为子公司提供贷款担保额度，具体为：

序号	被担保人名称	新增担保额度（万元）
1	扬州莱茵西湖置业有限公司	10,000.00
2	浙江洛克能源集团有限公司	10,000.00
3	江苏莱茵达能源投资有限公司	3,000.00
4	杭州莱骏投资管理有限公司	10,000.00
合计		33,000.00

经本次议案审议通过，新增对子公司贷款担保额度33,000.00万元，连同2013年度股东大会审议通过的额度，总授权担保额度增加至408,000.00万元。

##### 3) 全资子公司为控股子公司提供抵押担保

2015年1月23日，公司召开2015年第一次临时股东大会。会议表决通过了《关于全资子公司为控股子公司提供抵押担保的议案》。同意公司全资子公司莱骏投资以其所有的莱茵达大厦为控股子公司洛克能源向上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行申请5000万元的借款提供第二顺位抵押担保，担保期限五年。

##### 4) 股东所持股份解除质押与重新办理质押

2015年1月22日，高婧娜女士所持有的5000万股本公司无限售条件流通股（占本公司总股本的5.82%），因已还清上海浦东发展杭州文晖支行的借款，于2015年1月20日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股权解质手续。

2015年2月23日，高婧娜女士所持有的5000万股本公司无限售条件流通股（占本公司总股本的5.82%），因融资需要质押给海通证券股份有限公司，并已于2015年1月30日办理了股权质押手续，质押期限为从质押日起至质权人申请解除质押止。

##### 5) 全资子公司为参股孙公司担保

2015年2月11日，本公司第七届董事会第五十二次会议审议通过了《关于全资子公司为参股孙公司提供担保的议案》，该议案已经2015年第二次临时股东大会审议通过，为缓解胜马文化传播（上海）有限公司[以下简称“胜马文化”，具体情况详见“本附注十二、6参股影视公司”]资金压力，北京天马联合影视文化有限公司同意为胜马文化承租上海怡丰城房产事宜提供连带责任担保，担保金额为胜马文化承租上海怡丰城房产之一年期租金人民币 5,897,966.00 元。莱茵达投资拟按照其在胜马文化的股权比例 40%，向天马影视提供上述一年期租金的 40%即 2,359,186.00元人民币的银行保函，并承担相应的保证责任。

### ⑥公司控股股东所持股份解除质押及质押

2015年2月10日，公司控股股东莱茵达控股集团有限公司已将质押给华夏银行股份有限公司杭州解放支行的本公司95,625,000股无限售条件流通股（占本公司总股本的11.13%）解除质押，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了上述股权解质手续。同时，莱茵达控股集团因其融资需要将所持有的本公司95,625,000股无限售流通股（占本公司总股本的11.13%）和4,375,000股有限售条件流通股（占本公司总股本的0.51%）质押给华夏银行股份有限公司杭州解放支行，已于2015年2月12日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了上述股权质押手续，质押期限从2015年2月12日起押至质权人申请解除质押止。

### (2) 终止重大资产重组

因筹划与安徽瑞升新能源科技发展有限公司的重大资产重组事项，本公司股票自2014年11月17日上午开市起停牌，停牌期间，公司聘请了独立财务顾问、法律顾问、审计机构及资产评估机构等中介机构，组织各相关方就本次资产重组的工作计划，开展尽职调查，审计、评估等具体工作。为促进本次重大资产重组事项，公司会同中介机构与交易对手方安徽瑞升新能源科技发展有限公司进行了多次协商，就关键合作条款进行了深入讨论和沟通，但交易双方在核心条款上存在分歧，最终未能达成一致意见。公司经慎重考虑，决定终止实施该重组事项，同时本公司股票于2015年1月13日上午开市起复牌。

### (3) 重大对外投资

#### 1) 拟设立基金管理全资子公司

为进一步落实公司发展战略，迅速扩大市场份额，把握产业整合、并购机会，公司拟在珠海市横琴新区设立全资子公司横琴莱茵达能源基金管理有限公司（以工商行政管理部门最终核准的名称为准），注册资本为人民币10,000.00元。

2015年1月14日，公司召开第七届董事会第五十次会议，会议审议并通过了上述议案，同意授权公司管理层开展横琴莱茵达能源基金管理有限公司的申报和筹建工作。

#### 2) 子公司签署合资协议

为进一步拓展天然气市场份额，优化公司天然气市场布局，本公司控股子公司浙江洛克能源集团有限公司，于2015年2月3日与安徽省国皖液化天然气有限公司（以下简称“安徽国皖”）、合肥兆钧能源投资有限公司（以下简称“合肥兆钧”）签订了《关于合资设立宣城国皖洛克天然气的投资协议》。

#### A. 合资方基本情况

安徽国皖系安徽省能源有限公司、皖能集团与中国国储能源化工集团股份有限公司共同投资设立的国有控股子公司，致力于天然气市场开发，发展城镇居民天然气用户，积极推广天然气应用领域。注册地址合肥市包河区包河工业区大连路九号，新能大厦10楼，法定代表人邱先浩，注册资本人民币8000万元。经营范围：液化天然气投资管理，电子设备、机械设备、化工产品销售。

合肥兆钧注册地址合肥市包河区马鞍山南路680号绿地瀛海国际大厦C座11楼，法定代表人席劲松，注册资本人民币500万元。经营范围：能源项目投资与开发、能源项目咨询。

#### B. 合资协议主要内容

##### a. 合资公司设立背景

安徽国皖先期开发的“国皖郎溪十字LNG/CNG加气合建站”项目已取得安徽省能源局批复，正在开展各项前期工作，为相应国家大力发展混合制经济的号召及其股东方安徽省皖能股份有限公司相关指示，意欲引入合作伙伴共同开发以上项目，拓展开发宣城市、黄山市及浙江部分地区的LNG、CNG市场。

鉴于洛克能源与中石油、中石化、中海油的长期优良合作关系，可为包括上述项目在内的安徽国皖多个天然气项目落实稳定、优质、价廉的气源，同时合肥兆钧在当地拥有较大的影响力，可积极促进项目落地，争取项目优惠，三方拟共同设立合资公司，共谋发展，实现共赢。

**b.拟设立合资公司基本情况**

暂定名：宣城国皖洛克天然气有限公司（以工商行政管理局审核通过为准）；

住所拟设地：宣城市宣城区；

经营范围：LNG、CNG加气站，LNG批发及零售等；

注册资本：首期注册资本为1000万元整（后续视公司发展适时增资扩股），其中宣城国皖出资510万元，占注册资本的51%，洛克能源出资410万元，占注册资本的41%，合肥兆钧出资80万元，占注册资本的8%；

业务范围：不限于宣城市郎溪县的“国皖郎溪十字LNG/CNG加气合建站”项目及广德县的“广德新杭LNG/CNG加气合建站”项目，可在三方有优势资源的宣城市、浙江部分地区投资建设LNG/CNG加气站，或开展其他天然气业务。

**c.其他约定**

合资公司因业务发展需要融资的，由三方按股权比例承担相应义务和责任；

任何一方转让部分或全部出资的，须经其他股东同意，同等条件下其他股东方享有优先受让权。

**C.对本公司的影响**

本次合资协议的签订，旨在通过与国有大型能源集团的合作，依托各自拥有的优势和资源实现共赢，从而进一步完善公司天然气体系建设，扩大公司影响力，提高天然气市场占有率，进而提高公司总体盈利能力。本次签署设立的合资公司是混合所有制企业，结合了国有企业与民营企业的优势特点，在行业内具有示范意义，满足公司实现发展转型，市场拓展的需要。

**3) 公司收购CNG母站项目**

公司全资子公司浙江莱茵达新能源发展有限公司（截至本财务报告批准报出日，已更名为浙江莱茵达能源集团有限公司，以下简称“能源集团”），于2015年2月12日与湖州宏业石油有限公司（以下简称“湖州宏业”）签订了《合作框架协议》，协议约定由湖州宏业将所持有的湖州吴兴宏业（以下简称“吴兴宏业”）CNG母站项目全部资产剥离至其设立的全资子公司。之后，能源集团通过增资方式收购其全资子公司75%股权。

截至本协议签署之日，吴兴宏业CNG母站项目已取得浙江省发改委，浙江省城乡和建设厅、湖州市规划局、湖州市国土资源局等政府部门出具的相关核准文件，并已与浙江省天然气开发有限公司签署《天然气销售与购买意向书》，吴兴宏业CNG母站项目已处于建设阶段，预计该母站将于2015年投产运营。

**(4) 其他事项**

2015年2月10日，本公司第七届董事会第五十一次会议审议通过了《关于全资子公司股权变更、增资并更名的议案》，公司拟将全资子公司浙江莱茵达新能源发展有限公司股权变更为本公司直接持有其100%股权（原为本公司持股90%，本公司全资子公司浙江莱茵达投资管理有限公司持股10%），同时公司拟对其增加投资14,420万元，使其注册资本由现5,580万元变更为20,000万元，并将名称变更为“浙江莱茵达能源集团有限公司”。

**十三、其他重要事项****1、非公开发行股份**

2014年9月，根据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号文）（以下简称“证监会批复”），公司向八名特定对象非公开发行人民币普通股229,213,483股，每股面值1元，每股发行价为4.45元，其中，向莱茵达集团发行人民币普通股94,382,022股购买莱骏投资100%的股权和嘉禾北京城商铺资产，

同时向其他特定投资者发行人民币普通股股票134,831,461股，募集现金。经此次发行，公司募集现金净额人民币582,136,506.44元，同时取得莱骏投资100%股权和嘉禾北京城商铺所有权。本公司与莱茵达集团已完成莱骏投资100%股权及嘉禾北京城商铺资产的交割过户事宜，相关工商变更登记手续及房产土地证变更登记手续已办理完毕。

公司本次申请增加注册资本共计人民币229,213,483元，变更后的注册资本为人民币859,482,633元。公司已于中国证券登记结算有限责任公司完成本次非公开发行股份登记。

## 2、 新能源项目进展

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洛克能源51%股权。

2014年1月，洛克能源修改公司章程，选举产生的全部五名董事中三名来自本公司，本公司委派的核心管理人员已到岗并实际履行职务，同时洛克能源完成工商变更登记。

截至本报告期末，公司已实际支付股权转让款3350万元。

该项收购完成后，为加快向新能源领域的进军步伐，洛克能源先后成立四家子公司，详见“本附注八、3其他原因的合并范围变动”。

## 3、 扬州地块土地补偿

2007年4月，因受重要历史文物--唐朝瓮城遗址考古影响，本公司全资子公司扬州西湖对坐落于扬州扬子江北路东侧（1-11-219）号地块暂停开发，该地块面积24,122平方米，扬州西湖已支付土地出让金等成本合计4,479.04万元。

2014年1月，扬州市政府组织召开《建设项目批后管理第十二次联席会议》并下发会议纪要，决议对扬州瘦西湖唐郡223号地块C区予以补偿，会议要求国土局做好补偿测算，经扬州市政府批准后实施。

截至本报告期末，扬州市审计局完成《关于223地块C区土地使用权收回补偿费用审计情况的报告》，审定补偿金额为6,669.43万元，扬州市相关主管部门批示按审计结果补偿，本公司已于2015年2月13日收到该补偿款。扬州西湖据此确认营业外收入2,190.39万元。

## 4、 竞得扬州土地使用权

为增加土地储备，维持房地产业务的持续发展，根据公司第七届董事会第四十九次会议，公司全资子公司扬州西湖与江苏君明投资有限公司（以下简称“君明投资”）合作，于2014年12月31日以扬州西湖名义参加了扬州市国土资源局组织的土地使用权挂牌出让活动，并以37,752.76万元竞得876号地块的土地使用权。

876号地块位于广陵区运河西路北侧，沙施河西侧，土地出让面积为59081平方米，规划用途为商住，容积率为：大于1.0，小于等于1.57，绿地率大于等于35%，建筑密度小于等于25%。

上述地块将由扬州西湖与君明投资共同出资组建项目公司合作开发，项目公司出资比例为：扬州西湖40%，君明投资60%。具体合作事宜，由双方另行协商，签订项目合作协议。

## 5、 矿业投资进展

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

为进行矿业权投资促进上市公司发展，本公司向华益矿业提供经营借款。截至本报告期末，本公司向华益矿业提供经营借款余额为2,906.54万元。

受制于勘探技术、地质条件、水源问题、当地群众纠纷等原因，经华益矿业子公司贵州虹博矿业有限公司申请，贵州省国土资源厅同意贵州虹博矿业有限公司对贵州省雷山县排则铅锌多金属矿普查探矿权的勘查工作从2012年3月起暂停，2013年8月雷山县国土资源局根据贵州虹博矿业有限公司提出的探矿权延期申请及书面承诺向贵州省国土资源厅提出了《关于启动雷山县排则铅锌多金属矿普查探矿权延期延续相关手续请示》，由于雷山县人民政府未提供书面意见，贵州省国土资源厅于2013年9月下发《省国土资源厅关于对雷山县国土资源局关于启动雷山县排则铅锌多金属矿普查探矿权延期延续相关手续请示的批复》（黔国土资地勘函[2013]550号）未批准同意延期。2014年12月贵州省国土资源厅对雷山县人民政府提交的《关于给予贵州虹博矿业有限公司取得的贵州省雷山县排则铅锌多金属矿普查探矿权延期12个月的函》进行批复，并下发了《省国土资源厅关于对贵州省雷山县排则铅锌多金属矿普查探矿权延期的复函》（黔国土资地勘函[2014]347号）同意受理该探矿权的延续申请，截至本报告期末，贵州虹博矿业有限公司正在积极准备申请延续资料。受制于勘探技术、地质条件及矿址所在地施工审批程序等原因，截至本财务报告批准报出日止，华益矿业所属其他探矿区仍处于探矿阶段，未到探明储量的阶段，暂不清楚其资源储量和品位。

## 6、 参股影视公司

2014年12月24日，公司全资子公司浙江莱茵达投资管理有限公司与北京天马联合影视文化有限公司（以下简称“天马影视”）合资设立了胜马文化传播（上海）有限公司（以下简称“胜马文化”），胜马文化注册资本人民币2000万元，其中莱茵达投资持股 40%。经营范围:文化艺术交流策划、影视策划、影视行业投资，会务服务，展览展示服务，舞台设计、布置，设计、制作、代理各类广告。

## 7、 浑河大市场

本公司所属位于沈阳苏家屯区雪松东路104-1号的房地产浑河大市场2#厅（房屋所有权证号为沈房权证苏家屯字第029020号），因政策性原因已闲置十年以上，现公司正与苏家屯区委等主管部门积极沟通解决该房产及土地闲置问题。

截至本财务报告批准报出日止，除上述事项外本公司无应披露的其他重要事项。

## 十四、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,188,238.06	47.00%	594,119.03	50.00%	594,119.03	1,188,238.06	47.00%	594,119.03	50.00%	594,119.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,339,712.50	53.00%	1,339,712.50	100.00%	0.00	1,339,712.50	53.00%	1,339,712.50	100.00%	0.00
合计	2,527,950.56	100.00%	1,933,831.53	76.50%	594,119.03	2,527,950.56	100.00%	1,933,831.53	76.50%	594,119.03

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
3 年以上	1,188,238.06	594,119.03	50.00%
合计	1,188,238.06	594,119.03	50.00%

确定该组合依据的说明：

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：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

无

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00	47.47	1,200,000.00
沈阳供暖(集团)有限公司	1,188,238.06	47.00	594,119.03
沈阳热力开发有限公司	51,180.00	2.02	51,180.00
沈阳铁西物业有限公司	40,000.00	1.58	40,000.00
沈阳东升饭店	27,000.00	1.07	27,000.00
合计	2,506,418.06	99.14	1,912,299.03

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

其他说明：

**2、其他应收款****(1) 其他应收款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	956,117,211.02	100.00%	13,333,923.27	1.39%	942,783,287.75	524,557,011.01	100.00%	8,004,779.93	1.53%	516,552,231.08
合计	956,117,211.02	100.00%	13,333,923.27	1.39%	942,783,287.75	524,557,011.01	100.00%	8,004,779.93	1.53%	516,552,231.08

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	8,520,396.76	426,019.84	5.00%
1 年以内小计	8,520,396.76	426,019.84	5.00%
1 至 2 年	105,390,448.85	10,539,044.89	10.00%
3 年以上	4,737,717.07	2,368,858.54	50.00%
合计	118,648,562.68	13,333,923.27	11.24%

确定该组合依据的说明：

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

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,329,143.34 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交

					易产生
--	--	--	--	--	-----

其他应收款核销说明：

无

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	往来款	263,798,546.85	1 年以内	27.59%	
浙江莱茵达投资管理有限公司	往来款	113,315,329.81	1 年以内/1 至 2 年	11.85%	
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	往来款	110,905,423.17	1 年以内	11.60%	
杭州中尚蓝达置业有限公司	往来款	106,640,393.57	1 年以内	11.15%	
杭州高胜置业有限公司	往来款	91,581,000.00	1 年以内/1 至 2 年	9.58%	
合计	--	686,240,693.40	--	71.77%	

#### (5) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

无

#### (6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

#### (7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	882,217,298.77		882,217,298.77	816,330,952.06		816,330,952.06
对联营、合营企业投资	129,396,701.53		129,396,701.53	96,356,004.79		96,356,004.79
合计	1,011,614,000.30		1,011,614,000.30	912,686,956.85		912,686,956.85

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	141,600,000.00			141,600,000.00		
杭州莱骏置业有限公司	79,050,000.00		68,850,000.00	10,200,000.00		
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海莱德置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海勤飞置业有限公司	38,320,000.00			38,320,000.00		
南京莱茵达置业有限公司	153,968,956.25			153,968,956.25		
扬州莱茵达置业有限公司	25,699,106.53			25,699,106.53		
扬州莱茵西湖置业有限公司	46,607,191.33			46,607,191.33		
南通莱茵达置业有限公司	77,285,636.54			77,285,636.54		
南通莱茵洲际有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
泰州莱茵达置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
浙江莱茵达投资管理有限公司	19,754,861.41			19,754,861.41		
沈阳莱茵达商业有限公司	5,001,200.00			5,001,200.00		
浙江蓝凯贸易有限公司	64,000,000.00			64,000,000.00		

杭州蓝盛物业服务 有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
贵州莱茵达矿业 发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江莱茵达新能 源发展有限公司	10,044,000.00			10,044,000.00		
杭州莱骏投资管 理有限公司		93,936,346.71		93,936,346.71		
江苏莱茵达能源 投资有限公司		5,300,000.00		5,300,000.00		
浙江洛克能源集 团有限公司		35,500,000.00		35,500,000.00		
合计	816,330,952.06	134,736,346.71	68,850,000.00	882,217,298.77		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
杭州中尚 蓝达置业 有限公司	61,927,93 1.92			34,362.69 2.93						96,290.62 4.85	
小计	61,927,93 1.92			34,362.69 2.93						96,290.62 4.85	
二、联营企业											
杭州高胜 置业有限 公司	34,428.07 2.87			-1,321.99 6.19						33,106.07 6.68	
小计	34,428.07 2.87			-1,321.99 6.19						33,106.07 6.68	
合计	96,356.00 4.79									129,396.7 01.53	

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,754,275.69	348,267.51		
其他业务	420,000.00	300,000.00		
合计	2,174,275.69	648,267.51		

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	33,040,696.74	25,348,696.48
处置长期股权投资产生的投资收益		-6,711,789.29
其他（委托贷款收益）	3,489,024.00	9,674,112.00
合计	36,529,720.74	28,311,019.19

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-380,540.95	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	126,543.30	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	21,903,858.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,226,624.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	5,614,069.43	
对外委托贷款取得的损益	3,489,024.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,736,893.38	
减：所得税影响额	6,657,153.74	
少数股东权益影响额	-1,718,387.15	
合计	27,303,917.81	--

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

## 2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.71%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.35%	0.02	0.02

## 3、会计政策变更相关补充资料

适用  不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	541,012,744.61	519,832,206.94	271,478,207.14
应收票据	10,000,000.00	1,620,000.00	4,025,299.75
应收账款	2,790,499.20	13,303,568.46	15,809,523.85
预付款项	24,086,351.12	19,623,567.48	80,054,508.98
应收利息	7,004,291.67	6,300,000.00	
其他应收款	192,222,583.75	337,280,961.51	396,716,276.18
存货	4,583,067,610.91	4,810,194,122.18	3,287,419,658.75
其他流动资产	30,000,000.00	70,000,000.00	2,660,089.79
流动资产合计	5,390,184,081.26	5,778,154,426.57	4,058,163,564.44
非流动资产：			
长期股权投资	36,115,087.66	130,663,504.67	161,736,243.06
投资性房地产		77,478,200.32	112,038,008.29
固定资产	261,233,241.12	254,188,252.69	270,500,826.14
在建工程			1,161,313.87
无形资产	577,123.50	192,163.82	62,829.28
商誉	28,590,942.75	28,590,942.75	41,437,366.55

长期待摊费用	1,103,378.96	228,640.51	1,483,324.45
递延所得税资产	72,076,916.73	90,144,240.64	31,446,853.30
其他非流动资产	88,000,000.00		
非流动资产合计	487,696,690.72	581,485,945.40	619,866,764.94
资产总计	5,877,880,771.98	6,359,640,371.97	4,678,030,329.38
流动负债:			
短期借款	494,800,000.00	265,000,000.00	380,000,000.00
应付票据	40,000,000.00	142,000,000.00	104,000,000.00
应付账款	179,488,669.49	245,952,368.61	364,710,420.44
预收款项	2,341,599,478.26	2,740,918,633.45	800,167,523.24
应付职工薪酬	215,584.06	137,088.04	107,972.04
应交税费	-151,771,323.04	-112,616,058.53	5,229,007.86
应付利息	26,756,428.36	1,335,616.44	1,057,883.76
应付股利	9,936,694.76	7,936,694.76	5,936,694.76
其他应付款	395,317,111.41	573,303,083.81	499,669,509.65
一年内到期的非流动 负债	551,000,000.00	622,000,000.00	114,866,228.00
流动负债合计	3,887,342,643.30	4,485,967,426.58	2,275,745,239.75
非流动负债:			
长期借款	853,000,000.00	807,416,560.00	653,168,660.00
非流动负债合计	853,000,000.00	807,416,560.00	653,168,660.00
负债合计	4,740,342,643.30	5,293,383,986.58	2,928,913,899.75
所有者权益:			
股本	630,269,150.00	630,269,150.00	859,482,633.00
资本公积	41,082,570.13	109,710,609.68	499,790,440.11
其他综合收益			-158.32
专项储备			25,781.36
盈余公积	63,179,678.61	60,987,358.10	62,895,962.64
未分配利润	135,035,175.51	182,811,933.98	223,904,953.59
归属于母公司所有者权益 合计	869,566,574.25	983,779,051.76	1,646,099,612.38
少数股东权益	267,971,554.43	82,477,333.63	103,016,817.25
所有者权益合计	1,137,538,128.68	1,066,256,385.39	1,749,116,429.63
负债和所有者权益总计	5,877,880,771.98	6,359,640,371.97	4,678,030,329.38

#### 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

比较合并财务报表各科目金额变动幅度超过30%，或占合并财务报表2014年12月31日资产总额5%或占合并财务报表2014年度利润总额10%以上的主要项目列示如下：

序号	项 目	期末余额 /本期发生额	期初余额/上期发生额	变动金额、幅度		说明
				变动金额	变动幅度(%)	
1	货币资金	271,478,207.14	519,832,206.94	-248,353,999.80	-47.78	(1)
2	应收票据	4,025,299.75	1,620,000.00	2,405,299.75	148.48	(2)
3	应收账款	15,809,523.85	13,303,568.46	2,505,955.39	18.84	(3)
4	预付账款	80,054,508.98	19,623,567.48	60,430,941.50	307.95	(4)
5	应收利息	-	6,300,000.00	-6,300,000.00	-100.00	(5)
6	其他应收款	396,716,276.18	337,280,961.51	59,435,314.67	17.62	(6)
7	存货	3,287,419,658.75	4,810,194,122.18	-1,522,774,463.43	-31.66	(7)
8	其他流动资产	2,660,089.79	70,000,000.00	-67,339,910.21	-96.20	(8)
9	长期股权投资	161,736,243.06	130,663,504.67	31,072,738.39	23.78	(9)
10	固定资产	270,500,826.14	254,188,252.69	16,312,573.45	6.42	(10)
11	在建工程	1,161,313.87		1,161,313.87	100.00	(11)
12	无形资产	62,829.28	192,163.82	-129,334.54	-67.30	(12)
13	长期待摊费用	1,483,324.45	228,640.51	1,254,683.94	548.76	(13)
14	递延所得税资产	31,446,853.30	90,144,240.64	-58,697,387.34	-65.11	(14)
15	短期借款	380,000,000.00	265,000,000.00	115,000,000.00	43.40	(15)
16	应付票据	104,000,000.00	142,000,000.00	-38,000,000.00	-26.76	(16)
17	应付账款	364,710,420.44	245,952,368.61	118,758,051.83	48.28	(17)
18	预收款项	800,167,523.24	2,740,918,633.45	-1,940,751,110.21	-70.81	(18)
19	应付职工薪酬	107,972.04	137,088.04	-29,116.00	-21.24	(19)
20	应交税费	5,229,007.86	-112,616,058.53	117,845,066.39	-104.64	(20)
21	应付股利	5,936,694.76	7,936,694.76	-2,000,000.00	-25.20	(21)
22	其他应付款	499,669,509.65	573,303,083.81	-73,633,574.16	-12.84	(22)
23	一年内到期非流动负债	114,866,228.00	622,000,000.00	-507,133,772.00	-81.53	(23)
24	长期借款	653,168,660.00	807,416,560.00	-154,247,900.00	-19.10	(24)
25	股本	859,482,633.00	630,269,150.00	229,213,483.00	36.37	(25)

26	资本公积	499,790,440.11	109,710,609.68	390,079,830.43	355.55	(26)
27	其他综合收益	-158.32		-158.32	100.00	(27)
28	专项储备	25,781.36		25,781.36	100.00	(28)
29	营业收入	3,717,361,041.15	2,097,294,054.18	1,620,066,986.97	77.25	(29)
30	营业成本	3,124,584,205.26	1,691,145,830.61	1,433,438,374.65	84.76	(30)
31	营业税金及附加	279,641,087.93	168,585,276.05	111,055,811.88	65.88	(31)
32	销售费用	50,805,886.81	49,252,456.93	1,553,429.88	3.15	(32)
33	管理费用	75,208,330.20	65,182,642.83	10,025,687.37	15.38	(33)
34	财务费用	17,039,317.52	52,461,873.93	-35,422,556.41	-67.52	(34)
35	资产减值损失	12,925,991.43	7,796,411.61	5,129,579.82	65.79	(35)
36	投资收益	36,425,067.72	34,892,582.74	1,532,484.98	4.39	(36)
37	营业外收入	22,528,305.06	5,806,512.34	16,721,792.72	287.98	(37)
38	营业外支出	5,615,338.09	878,802.55	4,736,535.54	538.98	(38)
39	所得税费用	82,993,119.91	40,684,638.97	42,308,480.94	103.99	(39)
40	销售商品、提供劳务收到的现金	1,914,386,162.05	2,538,008,368.79	-623,622,206.74	-24.57	(40)
41	收到的税费返还	126,543.30	640,491.78	-513,948.48	-80.24	(41)
42	收到其他与经营活动有关的现金	797,358,002.85	815,228,284.47	-17,870,281.62	-2.19	(42)
43	购买商品、接受劳务支付的现金	1,573,926,693.89	1,444,536,902.88	129,389,791.01	8.96	(43)
44	支付给职工以及为职工支付的现金	50,615,068.74	43,594,556.35	7,020,512.39	16.10	(44)
45	支付的税费	203,028,351.46	201,927,434.79	1,100,916.67	0.55	(45)
46	支付其他与经营活动有关的现金	1,004,204,188.01	903,625,519.59	100,578,668.42	11.13	(46)
47	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	243,200.00	1,479,448.53	-1,236,248.53	-83.56	(47)
48	收到其他与投资活动有关的现金	73,696,000.00	10,220,000.00	63,476,000.00	621.10	(48)
49	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,247,374.14	2,215,300.57	24,032,073.57	1,084.82	(49)
50	投资支付的现金	-	185,600,000.00	-185,600,000.00	-100.00	(50)
51	取得子公司及其他营业单位支付的现金净	33,323,927.83	-	33,323,927.83	100.00	(51)

	额					
52	吸收投资收到的现金	587,036,506.44	-	587,036,506.44	100.00	(52)
53	取得借款收到的现金	660,000,000.00	1,576,000,000.00	-916,000,000.00	-58.12	(53)
54	收到其他与筹资活动有关的现金	87,000,000.00	80,000,000.00	7,000,000.00	8.75	(54)
55	偿还债务支付的现金	1,211,381,672.00	1,780,383,440.00	-569,001,768.00	-31.96	(55)
56	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	168,452,980.05	319,777,310.39	-151,324,330.34	-47.32	(56)
57	支付其他与筹资活动有关的现金	62,020,000.00	168,096,666.67	-106,076,666.67	-63.10	(57)

变动说明：

- (1) 货币资金减少主要是各项目子公司归还借款所致；
- (2) 应收票据增加主要是由于子公司莱骏置业销售商品房收取的银行承兑汇票所致；
- (3) 应收账款增加主要是子公司蓝凯贸易、江苏能源、洛克能源确认应收货款所致；
- (4) 预付账款增加主要是子公司扬州西湖预付扬州市土地交易中心的土地保证金和子公司枫凯置业、洛克能源预付的工程款、货款所致；
- (5) 应收利息减少主要是委托贷款利息收回所致；
- (6) 其他应收款增加主要是应收合营企业中尚蓝达借款及子公司扬州西湖应收扬州国土资源管理局的土地补偿款所致；
- (7) 存货的减少主要是枫潭矩阵国际、莱骏泊悦府杭庭、莱德绅华府、泰州莱茵东郡等房地产项目完工交付确认收入并结转成本所致；
- (8) 其他流动资产减少主要是本期偿还合营企业中尚蓝达委托贷款所致；
- (9) 长期股权投资增加主要是按权益法确认对合营企业中尚蓝达和联营企业高胜置业的投资收益所致；
- (10) 固定资产增加主要是本期合并洛克能源并入的固定资产所致；
- (11) 在建工程增加主要是本期合并洛克能源并入的在建工程所致；
- (12) 无形资产减少主要是无形资产正常摊销所致；
- (13) 长期待摊费用增加主要是本期合并洛克能源并入的长期待摊费用所致；
- (14) 递延所得税资产减少主要是本年度预收账款减少所致；
- (15) 短期借款增加主要是枫潭置业、蓝凯贸易、洛克能源等子公司借入借款所致；
- (16) 应付票据减少主要是子公司蓝凯贸易银行承兑汇票到期并支付票款所致；
- (17) 应付账款增加主要是各项目子公司随项目进展尚未支付工程款增加所致；
- (18) 预收账款减少主要是子公司杭州莱德、枫潭置业、莱骏置业、泰州莱茵达等子公司房地产项目完工交付结转收入所致；
- (19) 应付职工薪酬减少主要是本期子公司扬州西湖前期尚未缴纳2013年12月住房公积金已于2014年1月予以缴纳所致；
- (20) 应交税费增加主要是杭州莱德、枫潭置业等子公司随房地产销售确认收入结转各项税金所致；
- (21) 应付股利减少主要是支付股利所致；
- (22) 其他应付款减少主要是本期杭州莱德等控股子公司偿还少数股东借款所致；

- (23) 一年内到期非流动负债减少是本期偿还借款所致；
- (24) 长期借款的减少主要是由于枫凯置业、蓝凯贸易、南京莱茵达等子公司本期归还借款所致；
- (25) 股本增加是本期非公开发行股票所致；
- (26) 资本公积增加主要是本期非公开发行股票增加股本溢价所致；
- (27) 其他综合收益减少是因子公司香港莱茵达期末外币折算产生的汇兑损失所致；
- (28) 专项储备增加是子公司洛克能源计提安全生产费；
- (29) 营业收入增加主要是子公司房地产项目完工交付确认收入所致；
- (30) 营业成本增加是子公司房地产项目完工交付确认收入并结转成本所致；
- (31) 营业税金及附加增加主要是子公司房地产项目确认收入同时结转营业税金及附加所致；
- (32) 销售费用增加主要是业务宣传费、办公费、前期物业管理费增加所致；
- (33) 管理费用增加主要是税金及附加、中介服务等各项目日常经营增加所致；
- (34) 财务费用增加主要是子公司归还借款减少利息支出所致；
- (35) 资产减值损失增加主要是本期子公司泰州公司集体存货跌价准备所致；
- (36) 投资收益增加主要是确认对合营企业中尚蓝达投资收益增加所致；
- (37) 营业外收入增加主要是本期子公司扬州西湖收到的政府补偿款所致，具体情况详见“本附注十二、3.扬州地块土地补偿”。
- (38) 营业外支出增加主要是本期子公司莱骏置业房屋延迟交付违约所致；
- (39) 所得税费用增加主要是各项目公司确认收入所致；
- (40) 销售商品、提供劳务收到的现金减少主要是本期在售项目多数已于上期收款所致；
- (41) 收到的税费返还减少是本期子公司收到税收返还减少所致；
- (42) 收到其他与经营活动有关的现金减少主要是收到客户往来款及保证金减少所致；
- (43) 购买商品、接受劳务支付的现金增加主要是各子公司按照工程进度支付的工程款所致；
- (44) 支付给职工以及为职工支付的现金增加主要是经营规模扩大相应工资、人才引进等增加所致；
- (45) 支付的税费增加主要是各子公司本期房地产销售确认收入同时支付各项税金增加所致；
- (46) 支付其他与经营活动有关的现金的增加主要是支付客户往来款增加所致；
- (47) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少主要是根据需要清理固定资产情况减少所致；
- (48) 收到其他与投资活动有关的现金增加主要是收到合营企业中尚蓝达委托贷款本金及利息所致；
- (49) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加主要是子公司本期增加固定资产购置所致；
- (50) 投资支付的现金减少主要是上期对联营企业投资所致；
- (51) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额增加是购买洛克能源股权所致；
- (52) 吸收投资收到的现金增加是本期非公开发行股票所致；
- (53) 取得借款收到的现金减少主要是各项目公司减少向金融机构借款所致；

- (54) 收到其他与筹资活动有关的现金增加主要是上期票据保证金到期所致；
- (55) 偿还债务支付的现金减少主要是本期根据借款期限偿还借款减少所致；
- (56) 分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少是由于支付借款利息、支付其他客户利息减少所致；
- (57) 支付其他与筹资活动有关的现金减少主要是上期子公司杭州莱德减资导致该项现金流量较大，而本期无此类业务所致。

## 5、 财务报表的批准

本财务报表于2015年3月9 日由董事会通过及批准发布。

## 第十二节 备查文件目录

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

莱茵达置业股份有限公司  
董事长：高继胜  
二〇一五年三月九日