

证券代码：000558

证券简称：莱茵置业

公告编号：2011-005

莱茵达置业股份有限公司 2010 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

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

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	莱茵置业
股票代码	000558
上市交易所	深圳证券交易所
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	浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼
办公地址的邮政编码	310012
公司国际互联网网址	www.lander.com.cn
电子信箱	gufen@zjlander.com

2.2 联系人和联系方式

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

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入 (元)	1,823,787,313.80	1,121,811,234.28	62.58%	861,813,135.41
利润总额 (元)	235,147,635.03	202,788,787.88	15.96%	155,511,824.51
归属于上市公司股东的净利润 (元)	169,102,594.34	130,250,369.15	29.83%	104,534,158.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	157,869,606.99	122,800,998.64	28.56%	107,233,048.02
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-292,107,218.58	-44,817,107.79	-551.78%	14,157,748.08
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产 (元)	3,760,099,685.28	2,544,652,087.52	47.76%	1,952,036,353.67
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	762,965,009.06	630,937,070.62	20.93%	492,676,736.78
股本 (股)	370,746,559.00	370,746,559.00	0.00%	370,746,559.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.4561	0.3513	29.83%	0.28
稀释每股收益 (元/股)	0.4561	0.3513	29.83%	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.4258	0.3312	28.56%	0.29
加权平均净资产收益率 (%)	24.59%	23.02%	1.57%	23.98%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	22.96%	21.70%	1.26%	24.52%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.7879	-0.1209	-551.70%	0.04
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.0579	1.7018	20.92%	1.33

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	286,528.35	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,120,839.55	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,050,000.00	
对外委托贷款取得的损益	1,361,100.00	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,132,289.02	
少数股东权益影响额	11,730.77	
所得税影响额	-729,500.34	
合计	11,232,987.35	-

3.3 境内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

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	246,288,346	66.43%				-244,840,883	-244,840,883	1,447,463	0.39%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	246,288,346	66.43%				-244,840,883	-244,840,883	1,447,463	0.39%
其中：境内非国有法人持股	246,272,419	66.43%				-244,824,956	-244,824,956	1,447,463	0.39%
境内自然人持股	15,927	0.00%				-15,927	-15,927	0	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	124,458,213	33.57%				244,840,883	244,840,883	369,299,096	99.61%
1、人民币普通股	124,458,213	33.57%				244,840,883	244,840,883	369,299,096	99.61%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	370,746,559	100.00%				0	0	370,746,559	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
------	--------	----------	----------	--------	------	--------

莱茵达控股集团 有限公司	244,449,862	244,449,862	0	0	股权分置改革, 2007 年非公开发 行新股	2010-12-27
珠海蓝琴科技投 资有限公司	14,701	129,498	114,797	0	股权分置改革, 新增限售股为华 星东北汽车贸易 公司等 3 家偿还 给珠海蓝琴的股 数	2010-11-5 解除 限售 129,498 股
董国梁	15,927	15,927	0	0	股权分置改革	2011-11-5 解除 限售 15,927
华星东北汽车贸 易公司	272,250	179,233	-93,017	0	股权分置改革	2011-11-5 解除 限售 179,233
沈阳盛合房屋拆 迁有限责任公司	45,375	23,595	-21,780	0	股权分置改革	2011-11-5 解除 限售 23,595
其他 7 家持有限 售条件的原非流 通股股东	1,447,463	0	0	1,447,463	股权分置改革	视解除限售进展 情况而定
原部分高管持有 (注 2)	42,768	42,768	0	0	部分原高管持股 转入	因原高管持有股 的股东不是公司 高管, 已解除高 管股锁定。
合计	246,288,346	244,840,883	0	1,447,463	—	—

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		21,648			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	65.93%	244,449,862		243,000,000
珠海蓝琴科技投资有限公司	境内非国有法人	2.70%	9,999,525		
柳丽青	境内自然人	0.52%	1,928,815		
任春芬	境内自然人	0.45%	1,667,141		
张慧	境内自然人	0.45%	1,652,117		
天津易安物业管理有限公司	境内非国有法人	0.41%	1,507,307		
北京首开天鸿集团有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,089,000		
杨应美	境内自然人	0.29%	1,085,253		
杨忠和	境内自然人	0.28%	1,055,912		
徐美琴	境内自然人	0.28%	1,047,400		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
莱茵达控股集团有限公司		244,449,862		人民币普通股	
珠海蓝琴科技投资有限公司		9,999,525		人民币普通股	

柳丽青	1,928,815	人民币普通股
任春芬	1,667,141	人民币普通股
张慧	1,652,117	人民币普通股
天津易安物业管理有限公司	1,507,307	人民币普通股
北京首开天鸿集团有限公司	1,089,000	人民币普通股
杨应美	1,085,253	人民币普通股
杨忠和	1,055,912	人民币普通股
徐美琴	1,047,400	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中第一大股东莱茵达控股集团有限公司与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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

2、控股股东（第一大股东）情况介绍

公司控股股东（第一大股东）名称：莱茵达控股集团有限公司

法定代表人：高继胜

成立日期：1995 年 4 月 20 日

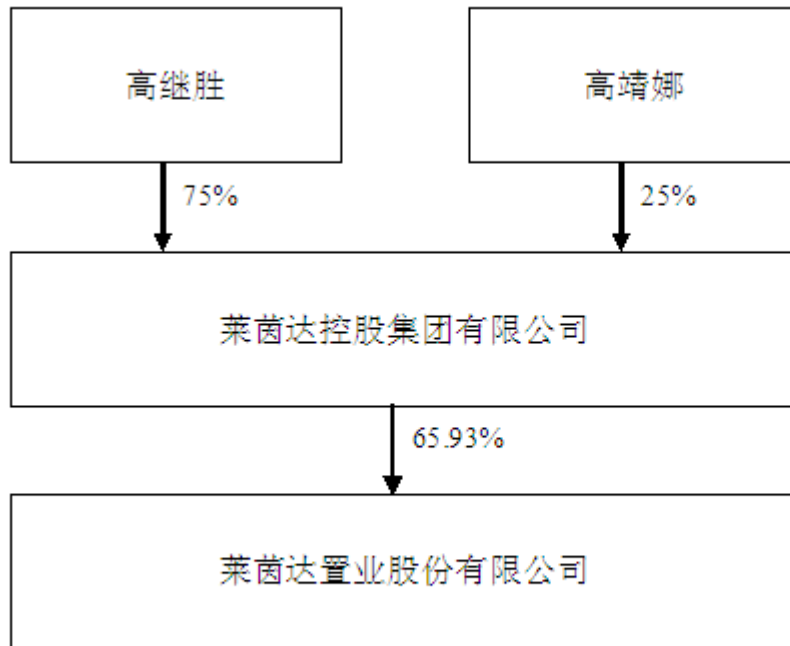
注册资本：10,000 万元

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

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

高靖娜女士与公司实际控制人高继胜先生为父女关系，系一致行动人。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
高继胜	董事长	男	59	2009年04月08日	2012年04月08日	0	0		39.04	否
蒋威风	副董事长	男	39	2009年04月08日	2012年04月08日	0	0		0.00	是
陶椿	董事、总经理	女	39	2009年04月08日	2012年04月08日	0	0		30.80	否
高建平	董事	男	53	2009年04月08日	2012年04月08日	0	0		0.00	是
黄国梁	董事	男	41	2009年04月08日	2012年04月08日	0	0		0.00	是
酆琦	董事	女	35	2010年03月02日	2012年04月08日	0	0		0.00	是
唐世定	独立董事	男	69	2009年04月08日	2012年04月08日	0	0		5.00	否
朱关芝	独立董事	男	68	2009年04月08日	2012年04月08日	0	0		5.00	否

张惠忠	独立董事	男	45	2009 年 04 月 08 日	2012 年 04 月 08 日	0	0		5.00	否
丁士威	监事	男	38	2010 年 03 月 02 日	2012 年 04 月 08 日	0	0		0.00	是
舒晓华	监事	男	34	2009 年 04 月 08 日	2012 年 04 月 08 日	0	0		0.00	是
胡瑞江	监事	男	45	2009 年 04 月 08 日	2012 年 04 月 08 日	0	0		13.41	否
许忠平	副总经理、财务总监	男	50	2009 年 04 月 08 日	2012 年 04 月 08 日	0	0		26.94	否
徐逸波	副总经理、董事会秘书	男	43	2009 年 04 月 08 日	2012 年 04 月 08 日	0	0		25.39	否
楼晓英	副总经理	女	51	2010 年 03 月 02 日	2012 年 04 月 08 日	0	0		24.38	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	174.96	-

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

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
高继胜	董事长	15	2	13	0	0	否
蒋威风	副董事长	15	2	13	0	0	否
陶椿	董事/总经理	15	2	13	0	0	否
高建平	董事	15	2	13	0	0	否
黄国梁	董事	15	2	13	0	0	否
酆琦	董事	15	2	13	0	0	否
唐世定	独立董事	15	2	13	0	0	否
朱关芝	独立董事	15	2	13	0	0	否
张惠忠	独立董事	15	2	13	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

无。

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)经营环境变化情况及公司看法

2010 年，中国房地产市场在遭遇“史上最严厉”调控政策下波动显著。具体如下：

1、政策环境：经济手段和行政措施并用，综合调控力度空前。

为遏制房价过快上涨，2010 年中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，从遏制需求，增加供给，加强监管等方面对中国房地产进行了全方位的调控，与往年不同，2010 年的房地产政策紧盯市场变化持续出台，政策力度不断加强并一直延续到 2011 年初：其中经济手段包括不断地强化和严格实施差别化信贷和税收制度，如全国范围内提高首次购房和二套住房的首付比例和利率，停止对家庭第三套住房的贷款等；行政措施方面，在部分城市限定家庭购房套数、限制外地人购房贷款，以问责省级政府和力促地方政府及各部委出台配套措施的方式落实等。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、开发企业、商业银行、购房者在内的各个相关主体行为均产生了显著影响，综合调控力度空前。

2、土地市场：上半年供应量增长显著，下半年增速显著下行，地价水平高位震荡。

2010 年全年全国土地出让金达 2.7 万亿元，主要源自成交面积的增长，土地供应计划完成率接近 70%。120 个城市住宅用地供应同比增加 38.1% 和 31.2%。从不同季度来看，一季度同比增加超过 1 倍，二季度增速下降到 20-50%，7 月以后同比增速下降至 10% 左右，部分月份甚至出现下降。从地价水平来看，120 个城市的住宅用地楼面地价为 1818 元/平方米，同比上涨 6.1%，从同比涨幅来看，1-5 月地价同比涨幅均在 60% 以上，但逐月缩小，6 月后涨跌幅均在 10% 以下。上半年住宅用地平均溢价水平持续下降，三季度正当明显，四季度有所上升，但低于上年同期水平。

3、房产市场：全国供应指标增速创历史新高，需求类指标小幅增长，部分重点城市需求下降，但房价整体呈上涨之势。

2010 年，全国房地产开发投资额，施工面积、新开工面积等供应类指标增速均显著高于历史水平，而商品房销售面积和商品房销售额同比增速分别为 9.8% 和 17.5%，且全国各月增速基本呈下行趋势（5-8 月各月水平同比有所下降，但 9 月起恢复增长）。从重点城市来看，多数城市住宅成交面积不及 2009 年，其中北京、广州、上海降幅在 30%-40% 之间，南京，杭州等地超过 40%。价格方面，据中国房地产指数系统百城价格指数对 100 个城市的全样本调查数据，100 个城市住宅（新房）平均价格在 7-8 月有所下跌，北京等十大城市 5-8 月房价累计下跌约 3%，但住宅平均价格环比上涨，房价高位震荡，除上海外，典型城市住宅成交均价较 2009 年全年上涨幅度皆超过 20%，其中杭州最高涨幅达到 55%；供应方面，多数城市全年供应量高于上年，住宅可售面积较年初有所上升，且主要集中在下半年。

依据上述分析，公司董事会认为未来 10 年仍然是中国城市化的关键时期，房地产业发展与推进城市化进程、保持经济平稳增长、改善城市居住水平、防范金融风险、协调城乡关系、建设和谐社会等诸多目标密切相关，房地产调控政策在抑制投资过热和房价过快上涨的同时，还要兼顾其他发展目标。由于多重目标之间存在矛盾和冲突，在目标优先次序发展转化时，房地产调控政策也会发生阶段性变化，并对市场产生影响；同时从上述分析也不难看出，长江三角洲的房地产形势虽是国家调控的重点区域，但增长势头依然强劲，这主要源于在人口红利背景下城市化进程提速给二三线城市房地产业的发展提供了重大机遇。因此对于较早布局二三线城市的莱茵达来说将继续坚持“以长江三角洲二三线城市开发”为主的战略，共享城市化进程的丰硕成果。

(二)公司对环境变化的应对措施

莱茵达置业是一家拥有丰富异地管控经验团队的上市公司，早在数年前为提升管理水平，就已经开始大力修炼内功，如今公司已经制定了清晰的战略和市场定位，构筑了夯实的管理架构，以及先进的信息化管控模式，更重要的是多年的项目管控打造出了一只能够在异地深耕细作的优秀团队。2010 年莱茵达置业再次荣获“2010 年度中国最具价值上市房地产企业”的荣誉称号，也说明了莱茵达置业在跌宕起伏的市场环境中取得的业绩和未来的发展潜力。因此面对当前的经营环境，莱茵达置业将继续坚持公司发展战略，秉承“开放、速度、精细、和谐”的精神，坚持三个第一理念。即“社会效益第一、环境效益第一、客户利益第一”。“用建筑诠释品质生活”贯穿于从设计到施工到营销的每个细节。以提供性价比最高的产品来赢得市场，创造公司效益。同时针对当前的宏观环境，公司将积极应对，保障在 2011 年取得更大的进步。

1、坚持战略、稳步发展。公司将继续坚持以“长三角”地区二线城市为发展重心的战略目标，莱茵达过去十五年的发展历程，都是扎根长三角以房地产业为核心，而长期积累的经验和房地产业本身的特点都证实了未来莱茵达还将继续巩固长三角的上海、浙江、江苏区域，并有意识地投资到一些投资价值较大、经济效益较高、市场更加活跃的长三角城市。

按照上述思路，报告期内，公司积极增加土地储备，有效提升了公司可持续发展能力。2010 年 2 月，公司之全资子公司浙江南方莱茵达置业有限公司联合杭州拉多纳实业有限公司以总价 40800 万元的价格竞得编号为杭政储出[2010]4 号地块的土地使用权，受让土地面积为 17931 平方米，用途为商业办公用地。2010 年 6 月，公司以总价 29050 万元的价格竞得编号为余政挂出（2010）46 号地块的土地使用权，总用地面积为 47754 平方米。出让年限为居住柒拾年、商业肆拾年。

2、优化物业结构，加强人力资源建设

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

3、进一步加强集团管控能力

2011 年公司将进一步加强集团管控能力，分别从如下二方面进行：一是提升领导决策的系统化。通过公司的 BI（商务智能决策）系统的趋势分析、预警判断等信息化手段增强公司领导层决策的科学性、全面化和专业化；二是进一步加强业务管控水平，

通过优化 ERP 系统, 增强内控, 提升公司整体的标准化和专业化建设;

(三)2010 年总体经营情况

2010 年, 尽管面临严峻的宏观调控政策, 但公司积极掌握市场动态、控制项目进度、调整产品结构、加强市场营销, 完成了年初制定的各项经营目标。公司主要项目扬州 “瘦西湖唐郡”、上海 “莱茵美墅”、泰州 “莱茵东郡”、扬州 “莱茵北苑” 项目等均取得了较好的业绩。

2010 年, 公司全系统实现商品房合同成交额 15.11 亿元, 实现商品房销售回笼 13.03 亿元, 合同成交、销售回笼符合公司的年初制定计划目标。截至 2010 年 12 月 31 日, 公司总资产为 376,009.97 万元, 负债总额为 287,331.77 万元, 归属于母公司的净资产总额为 76,296.50 万元; 2010 年, 公司商品房结算销售收入 153,622.29 万元, 实现归属于母公司的净利润 16,910.26 万元。

二、对公司未来发展的展望

(一)展望公司所处行业的发展趋势及面临的市场格局

通过上述对国家宏观经济以及房地产经营环境的分析, 分别从政策环境、土地市场、房地产市场、市场关注点等 4 个方面对 2011 年的情况进行如下展望:

1、政策环境展望: 在 “调结构, 稳物价” 的大背景下房地产业调控将持续

在 2011 年 “加强推进经济结构战略性调整, 稳定物价总水平” 的大背景下, 预计 2011 年房地产行业调控不会放松, 房价将趋于理性。

2、土地市场展望: 供应力度继续加大

截止 2010 年 12 月底, 全国仅完成 12.54 万公顷, 完成年度供应计划 (18.5 万公顷) 的 67.9%, 预计增加土地供应仍将是 2011 年房地产调控的重要内容, 2010 年土地出让计划完成率低的省市将会在 2011 年加大土地供应, 给开发企业拓展土地储备提供更多机遇。

3、房地产市场展望: 供求关系得到改善, 价格涨幅下降

根据中国房地产行业中长期发展动态模型, 预计 2011 年全国商品房销售面积和销售价格将分别达到 11.2 至 11.4 亿平方米之间和 5466 至 5496 元/平方米之间, 增长率区间分别为 8.6%-10.9%和 8.3%-8.9%, 虽仍保持增长但是增幅不及 2010 年全年水平。由于 2010 年新开工面积规模和增速均创历史新高, 加之保障性住房建设力度继续加大, 预计 2011 年全国施工面积将达到 48.6 至 51.9 亿平方米。随着 2010 年新开工项目的逐渐入市, 未来供求关系将得到改善, 这也将促进价格水平的平稳。

4、市场关注点: 区域发展分化, 供应结构分化, 物业价值分化

从区域分布来看, 城际高铁和市内轨道交通建设力度加大, 将持续增强交通节点城市或区域的经济活力, 促进城市带的逐步成熟, 为当地房地产市场带来更多机遇, 不同区域的分化将更为显著。除北京, 上海, 广州等中心城市外, 其周边的中心城市也将显著受益。从供应结构来看, 保障性住房建设力度继续加大, 住房供应 “双轨制” 将逐步形成, 供应结构将更加分化。从不同物业类型来看, 普遍商品住房代表的自住型需求将长期大量存在, 价格有望趋于平稳, 而高端住宅在满足高收入群体的特殊需求上具有不可替代性, 未来价格有可能攀升, 而商业地产作为经营性物业, 其供求与住宅市场存在显著差异, 不同物业的分化将更加明显。

(二)公司发展战略及业务发展规划

2011 年公司将积极依托长三角地区积累的各项资源、营销网络和开发经验, 继续坚持公司发展战略, 以杭州、南京、南通、扬州等地为据点, 依靠当地培育的品牌优势继续深耕细作, 努力成为二、三线城市房地产行业中的领先者。

未来几年, 公司的主要资金需求为现有项目的开发和新增土地储备。为保证公司的发展, 解决发展过程的资金需求, 公司将从以下几方面来解决:

- 1、有效应对市场变化发展, 加大市场营销力度, 促进资金回笼;
- 2、积极拓展融资渠道, 扩大融资规模;
- 3、加强计划预算管理, 保证资金有效使用。

(三)风险因素

1、宏观环境风险

当前宏观经济环境对房地产行业的影响将持续常态化, 公司将通过贯彻在发达地区二、三线城市发展房地产主业的战略导向, 不断提高公司治理水平和经营管理能力, 有效应对该宏观经济变化带来的影响。

2、市场风险

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

3、经营风险

房地产开发项目具有周期长、投资大, 受外部因素影响大等特点, 管理中可能会产生质量、进度无法按计划完成等情况, 会对公司整体经营产生影响。经过多年的发展, 公司已经形成了一支经验丰富、年富力强的管理团队, 在战略投资、设计规划、工程管理、成本管理、营销管理等方面也形成了较完备的制度流程, 并通过 OA 及 ERP 信息化系统的应用, 提高了工作效率和提升了工作效果, 同时通过流程固化和系统关联约束等机制大大增强了公司内控, 能够有效应对公司的各项经营风险。

4、财务风险

“调控政策” 出台, 可能促使房地产市场景气下降, 导致公司项目投资收益率下降, 同时给公司销售资金回笼带来不利影响。

公司将在提高资金使用效率的同时，积极探索银行贷款以外的多种筹措资金的方式，保证公司后续发展需要。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产销售	153,622.29	101,872.94	33.69%	57.79%	62.18%	-1.79%
贸易销售	28,614.98	28,146.70	1.64%	94.99%	93.79%	0.62%
餐饮服务	1.96	2.19	-11.73%	100.00%	100.00%	-11.73%
主营业务分产品情况						
房地产销售	153,622.29	101,872.94	33.69%	57.79%	62.18%	-1.79%
贸易销售	28,614.98	28,146.70	1.64%	94.99%	93.79%	0.62%
餐饮服务	1.96	2.19	-11.73%	100.00%	100.00%	-11.73%

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
扬州地区	64,733.55	140.79%
仪征地区	2,361.40	-74.10%
南京地区	17,056.61	-0.88%
南通地区	7,944.17	-82.28%
泰州地区	14,679.32	100.00%
上海地区	46,178.52	24,312.41%
嘉善地区	2.20	-75.11%
杭州地区	29,283.46	112.17%

6.4 采用公允价值计量的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 募集资金使用情况对照表

☐ 适用 ☒ 不适用

变更募集资金投资项目情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
------	------	------	--------

南京“莱茵东郡”	5,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 24763.35 万元
恒建“都市春天”	1,300.00	开发完成。	累计实现净利润-324.25 万元
南通“凤凰莱茵苑”、南通市 R9014 号地块	1,800.00	凤凰来茵苑已开发完成，南通市 R9014 号地块开发过程中	累计实现净利润 21783.95 万元
扬州“莱茵苑”	2,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 10748.53 万元
上海“东林坊”	1,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 1475.78 万元
南通“莱茵濠庭”	6,000.00	开发过程中。	累计实现净利润-484.18 万元
扬州“瘦西湖唐郡”	5,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 6198.04 万元
上海“莱茵美墅”	1,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 8191.86 万元
泰州“莱茵东郡”	5,000.00	开发过程中，部分开发完成。	累计实现净利润 771.33 万元
杭州“杭政储[2009]8 号地块”	10,200.00	开发过程中。	累计实现净利润-386.05 万元
杭州“杭政储[2010]4 号地块”	4,200.00	开发过程中。	累计实现净利润-146.81 万元
杭州“余政挂出[2010]46 号地块”	2,000.00	开发过程中。	累计实现净利润-65.67 万元
合计	44,500.00	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司审计，公司 2010 年度合并实现净利润 169,102,594.34 元，母公司实现净利润 250,932,726.12 元，合并期末未分配利润为 322,549,577.07 元，合并期末资本公积为 30,082,570.13 元，母公司期末未分配利润为 310,931,391.97 元。

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

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	37,074,655.90	130,250,369.15	28.46%	215,614,911.24
2008 年	0.00	104,534,158.31	0.00%	98,938,608.13
2007 年	0.00	108,923,691.26	0.00%	105,987,662.98
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				32.36%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

☒ 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和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
杭州中尚蓝达置业有限公司	2009年10月14日、2009-053	30,000.00	2009年10月20日	29,588.00	连带责任担保	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		10,000.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		10,000.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		30,000.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		29,588.00		
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和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
浙江蓝凯贸易有限公司	2010年5月19日、2010-022	6,000.00	2010年07月15日	6,000.00	连带责任担保	1年	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2010年3月1日、2010-011	6,000.00	2010年03月01日	6,000.00	抵押担保	1年	否	是
浙江蓝凯贸易有限公司	2010年3月1日、2010-010	3,000.00	2010年03月01日	3,000.00	连带责任担保	1年	否	是
南京莱茵达置业有限公司	2010年10月29日、2010-052	25,000.00	2010年11月19日	25,000.00	连带责任担保	18个月	否	是
扬州莱茵西湖置业有限公司	2010年8月11日、2010-045	10,000.00	2010年08月30日	10,000.00	连带责任担保	2年	否	是
上海勤飞置业有限公司	2010年6月18日、2010-028	10,000.00	2010年07月05日	10,000.00	连带责任担保	3年	否	是
扬州莱茵西湖置业有限公司	2009年11月16日、2009-060	10,000.00	2009年11月30日	10,000.00	连带责任担保、质押担保	2年	否	是

报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	60,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）	60,000.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	70,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）	70,000.00
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）	70,000.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）	70,000.00
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）	100,000.00	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）	99,588.00
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例			130.53%
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）			0.00
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）			99,588.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）			0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）			99,588.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		1、公司以持有位于沈阳苏家屯区雪松东路 104-1 号的房地产为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司向杭州银行股份有限公司西湖支行申请总额为人民币 6000 万元的综合授信提供抵押担保，截止期末，实际借款余额为 6000 万元。如全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。 2、公司为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司向杭州银行西湖支行申请总额为人民币 6000 万元综合授信提供担保，截止期末，实际借款余额 6000 万元。如全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。 3、公司为全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司向杭州工商依托股份有限公司借款 1 亿元提供连带责任担保及 50%杭州中尚蓝达置业有限公司股权质押担保，截止期末，实际借款余额 1 亿元。如全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。 4、公司为合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司向招商银行杭州城东支行申请总额为人民币 30000 万元的综合授信提供连带责任担保，截止期末，实际借款余额 29588 万元。该合营公司的其余股权持有人杭州中尚联合置业有限公司为该综合授信提供连带责任担保。如合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。 5、公司为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司向招商银行杭州城东支行申请总额为人民币 3000 万元综合授信提供担保，截止期末，实际借款余额 3000 万元。如全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。 6、公司为全资子公司上海勤飞置业有限公司向民生银行上海分行申请总额为人民币 10000 万元借款提供担保，截止期末，实际借款余额 10000 万元。如全资子公司上海勤飞置业有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。 7、公司为全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司向华夏银行扬州支行申请总额为人民币 15000 万元借款中的 10000 万元提供担保，截止期末，实际借款余额 10000 万元。如全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。	

	8、公司为全资子公司南京莱茵达置业有限公司对华能贵诚信托有限公司投资南京莱茵达置业有限公司持有的杭州莱茵德房地产开发有限公司 51%股权受益权的行权提供不超过 25000 万元人民币的担保。如果全资子公司南京莱茵达置业有限公司不在期限内行权，公司负有连带行权责任。
--	--

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
莱茵达控股集团有限公司	0.00	0.00	4,915.41	5,000.00
杭州中尚蓝达置业有限公司	0.00	15,625.34	3,395.89	0.00
莱茵达控股集团有限公司	0.00	50.14	0.00	0.00
杭州蓝戴物业管理有限公司	0.25	1.97	0.00	0.00
合计	0.25	15,677.45	8,311.30	5,000.00

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况☐ 适用 ☒ 不适用**7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况**☐ 适用 ☒ 不适用**7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况**☐ 适用 ☒ 不适用**7.8.5 其他综合收益细目**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		10,000,000.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		2,500,000.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		7,500,000.00
合计	0.00	7,500,000.00

§ 8 监事会报告☒ 适用 ☐ 不适用**一、监事会会议情况**

本报告期监事会共召开了五次监事会会议：

（一）本公司第六届监事会第五次会议于 2010 年 2 月 7 日召开，会议审议并通过了如下议案：（1）《2009 年年度监事会工作

报告》；(2)《2009 年年财务决算报告》；(3)《2009 年年度报告》及《2009 年年度报告摘要》；(4)《公司 2009 年年利润分配预案》；(5)《关于楼晓英女士辞去监事职务的议案》；(6)《关于提名丁士威先生为监事候选人的议案》；(7)《莱茵达置业股份有限公司内部控制自我评价报告》。

本次会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 9 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(二) 本公司第六届监事会第六次会议于 2010 年 3 月 1 日召开。会议审议并通过了《关于选举舒晓华先生为莱茵达置业股份有限公司监事会召集人的议案》。

本次会议决议公告刊登在 2010 年 3 月 2 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(三) 本公司第六届监事会第七次会议于 2010 年 4 月 9 日召开。会议审议并通过了《莱茵达置业股份有限公司 2010 年第一季度季度报告》。

(四) 本公司第六届监事会第八次会议于 2010 年 7 月 23 日召开。会议审议通过了《莱茵达置业股份有限公司 2009 年半年度报告》。

(五) 本公司第六届监事会第九次会议于 2010 年 10 月 14 日召开。会议审议通过了《莱茵达置业股份有限公司 2010 年第三季度季度报告》。

二、监事会独立意见

2010 年度公司监事会依据《公司法》、《公司章程》认真履行职责，密切关注公司的经营运作情况，参加股东大会、董事会会议，检查公司财务状况，监督经营管理情况，对公司依法运作情况发表了独立意见，维护了广大股东的利益。

(一) 公司依法运作情况

2010 年度，公司监事会依法对股东大会、董事会召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议执行情况、公司董事、高级管理人员的职务执行情况以及公司管理制度进行了监督。监事会认为，公司董事会能按《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立和完善了各项内部控制制度，公司的经营决策科学合理，公司的管理制度健全规范。公司董事及高级管理人员在执行职务时未发现违反国家法律、法规及《公司章程》的事项，也没有损害股东或公司利益的行为。

(二) 检查公司的财务状况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的审查，认为公司 2010 年的财务报告真实的反映了公司的财务状况和经营成果。华普天健会计师事务所（北京）有限公司出具的审计报告是客观公正的。

(三) 募集资金使用情况

公司无募集资金延续到本报告期使用情况。

(四) 关联交易情况

根据莱茵达控股集团有限公司与本公司签订的《借款协议》，由莱茵达控股集团有限公司向本公司提供资金支持，年利息为 6.732%。上述关联交易未发现损害公司利益的情况。

(五) 本年度华普天健会计师事务所（北京）有限公司为本公司 2010 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	会审字[2011]6053 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	莱茵达置业股份有限公司全体股东
引言段	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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则的规定编制财务报表是莱茵达公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。
注册会计师责任段	我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。 我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
审计意见段	我们认为，莱茵达公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了莱茵达公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。
非标意见	
审计机构名称	华普天健会计师事务所（北京）有限公司
审计机构地址	辽宁省沈阳市沈河区北站路 146 号嘉兴国际大厦 5 层
审计报告日期	2011 年 02 月 28 日
注册会计师姓名	
陆红 宁华	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司
元

2010 年 12 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	580,575,843.24	27,467,763.30	252,306,842.77	5,875,143.83
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	594,119.03	594,119.03	1,109,557.13	839,557.64
预付款项	12,890,170.90	1,988,690.00	16,830,568.59	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	168,069,481.93	868,695,477.86	213,280,536.18	306,343,256.11
买入返售金融资产				
存货	2,615,272,880.97	3,650,000.00	1,718,896,599.66	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			100,000.00	100,000.00
流动资产合计	3,377,402,496.07	902,396,050.19	2,202,524,104.33	313,157,957.58
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				

持有至到期投资			4,080.00	4,080.00
长期应收款				
长期股权投资	34,545,916.67	546,745,090.84	42,490,503.36	576,594,315.29
投资性房地产				
固定资产	283,963,741.75	214,958,616.29	235,158,782.18	217,689,648.43
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	1,678,656.53	1,273,623.39	1,691,107.14	1,271,619.96
开发支出				
商誉	28,590,942.75		28,590,942.75	
长期待摊费用	3,075,523.83	188,202.10	4,071,424.71	301,123.30
递延所得税资产	30,842,407.68		30,121,143.05	
其他非流动资产				
非流动资产合计	382,697,189.21	763,165,532.62	342,127,983.19	795,860,786.98
资产总计	3,760,099,685.28	1,665,561,582.81	2,544,652,087.52	1,109,018,744.56
流动负债：				
短期借款	304,950,000.00		160,000,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	60,000,000.00		30,000,000.00	
应付账款	227,912,704.88		181,302,827.11	4,604,601.69
预收款项	426,996,980.13		803,450,050.12	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	193,134.35		118,907.43	
应交税费	103,896,730.06	3,835,660.08	-14,702,678.62	1,100,767.84
应付利息				
应付股利	13,932,685.68	2,432,685.68	1,160,872.08	1,160,872.08
其他应付款	638,935,416.28	907,685,699.92	141,422,888.91	564,403,036.04
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	240,000,000.00		174,500,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	2,016,817,651.38	913,954,045.68	1,477,252,867.03	571,269,277.65
非流动负债：				
长期借款	606,500,000.00		395,000,000.00	

应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债	250,000,000.00			
非流动负债合计	856,500,000.00		395,000,000.00	
负债合计	2,873,317,651.38	913,954,045.68	1,872,252,867.03	571,269,277.65
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	370,746,559.00	370,746,559.00	370,746,559.00	370,746,559.00
资本公积	30,082,570.13	31,262,247.51	30,082,570.13	31,262,247.51
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	39,586,302.86	38,667,338.65	14,493,030.25	13,574,066.04
一般风险准备				
未分配利润	322,549,577.07	310,931,391.97	215,614,911.24	122,166,594.36
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	762,965,009.06	751,607,537.13	630,937,070.62	537,749,466.91
少数股东权益	123,817,024.84		41,462,149.87	
所有者权益合计	886,782,033.90	751,607,537.13	672,399,220.49	537,749,466.91
负债和所有者权益总计	3,760,099,685.28	1,665,561,582.81	2,544,652,087.52	1,109,018,744.56

9.2.2 利润表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,823,787,313.80	1,215,000.00	1,121,811,234.28	1,200,000.00
其中：营业收入	1,823,787,313.80	1,215,000.00	1,121,811,234.28	1,200,000.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,594,228,607.79	4,554,667.16	919,910,311.13	15,080,448.35
其中：营业成本	1,300,218,266.96		773,417,762.98	
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	193,666,442.18	67,440.00	65,445,848.81	210,600.00

销售费用	35,317,426.81	2,080.00	26,014,131.86	2,346.00
管理费用	62,706,421.45	23,430,007.57	49,396,703.28	19,157,371.81
财务费用	8,180,192.18	-17,135,206.40	-13,430,062.50	-13,967,745.14
资产减值损失	-5,860,141.79	-1,809,654.01	19,065,926.70	9,677,875.68
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）	2,133,781.93	248,478,118.61	2,550,810.75	190,630,810.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	917,846.13	917,846.13	2,550,810.75	2,550,810.75
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	231,692,487.94	245,138,451.45	204,451,733.90	176,750,362.40
加：营业外收入	6,665,319.35	6,178,088.60	264,065.12	38,538.50
减：营业外支出	3,210,172.26		1,927,011.14	253,176.45
其中：非流动资产处置损失	286,528.35		416,462.05	92,985.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	235,147,635.03	251,316,540.05	202,788,787.88	176,535,724.45
减：所得税费用	69,490,165.72	383,813.93	61,550,870.45	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	165,657,469.31	250,932,726.12	141,237,917.43	176,535,724.45
归属于母公司所有者的净利润	169,102,594.34	250,932,726.12	130,250,369.15	176,535,724.45
少数股东损益	-3,445,125.03		10,987,548.28	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.4561		0.3513	
（二）稀释每股收益	0.4561		0.3513	
七、其他综合收益	0.00	0.00	7,500,000.00	
八、综合收益总额	165,657,469.31	250,932,726.12	148,737,917.43	176,535,724.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	169,102,594.34	250,932,726.12	137,750,369.15	176,535,724.45
归属于少数股东的综合收益总额	-3,445,125.03		10,987,548.28	

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：0.00 元。

9.2.3 现金流量表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	1,489,098,062.44	1,226,130.00	1,466,293,851.19	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				

向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			55,360.02	
收到其他与经营活动有关的现金	616,109,169.60	585,278,731.95	787,677,189.70	241,420,890.54
经营活动现金流入小计	2,105,207,232.04	586,504,861.95	2,254,026,400.91	241,420,890.54
购买商品、接受劳务支付的现金	1,920,774,253.73		939,429,130.86	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	24,078,733.22	5,887,774.89	16,207,523.26	2,144,580.80
支付的各项税费	155,166,306.49	885,092.28	156,312,958.53	221,397.47
支付其他与经营活动有关的现金	297,295,157.18	551,813,573.25	1,186,893,896.05	145,311,811.89
经营活动现金流出小计	2,397,314,450.62	558,586,440.42	2,298,843,508.70	147,677,790.16
经营活动产生的现金流量净额	-292,107,218.58	27,918,421.53	-44,817,107.79	93,743,100.38
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	788,916.00	997,052.73		
取得投资收益收到的现金	9,000,000.00	220,540,000.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,039,600.00		247,400.00	
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	65,869,350.01	65,869,350.01		
投资活动现金流入小计	76,697,866.01	287,406,402.74	247,400.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,247,608.92	3,246,562.50	4,880,938.74	4,011.40

投资支付的现金	1,200,000.00	21,200,000.00	28,500,000.00	89,500,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	52,350,000.00	232,350,000.00		
投资活动现金流出小计	63,797,608.92	256,796,562.50	33,380,938.74	89,504,011.40
投资活动产生的现金流量净额	12,900,257.09	30,609,840.24	-33,133,538.74	-89,504,011.40
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	101,300,000.00		14,700,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	101,300,000.00		14,700,000.00	
取得借款收到的现金	1,377,450,000.00		625,000,000.00	
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	1,478,750,000.00		639,700,000.00	
偿还债务支付的现金	705,500,000.00		506,366,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	165,774,038.04	36,935,642.30	44,487,864.03	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,000,000.00		2,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			3,200,000.00	
筹资活动现金流出小计	871,274,038.04	36,935,642.30	554,053,864.03	
筹资活动产生的现金流量净额	607,475,961.96	-36,935,642.30	85,646,135.97	
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	328,269,000.47	21,592,619.47	7,695,489.44	4,239,088.98
加：期初现金及现金等价物余额	252,306,842.77	5,875,143.83	244,611,353.33	1,636,054.85
六、期末现金及现金等价物余额	580,575,843.24	27,467,763.30	252,306,842.77	5,875,143.83

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	370,746,559.00	30,082,570.13			14,493,030.25		215,614,911.24		41,462,149.87	672,399,220.49	370,746,559.00	22,072,605.44			918,964.21		98,938,608.13		21,284,566.28	513,961,303.06
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	370,746,559.00	30,082,570.13			14,493,030.25		215,614,911.24		41,462,149.87	672,399,220.49	370,746,559.00	22,072,605.44			918,964.21		98,938,608.13		21,284,566.28	513,961,303.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					25,093,272.61		106,934,665.83		82,354,874.97	214,382,813.41		8,009,964.69			13,574,066.04		116,676,303.11		20,177,583.59	158,437,917.43
（一）净利润							169,102,594.34		-3,445,125.03	165,657,469.31							130,250,369.15		10,987,548.28	141,237,917.43
（二）其他综合收益												7,500.0								7,500.0

												00.00							00.00
上述（一）和（二）小计						169,10 2,594.3 4		-3,445, 125.03	165,65 7,469.3 1		7,500,0 00.00					130,25 0,369.1 5		10,987, 548.28	148,73 7,917.4 3
（三）所有者投入和减少资本								101,30 0,000.0 0	101,30 0,000.0 0		509,96 4.69							11,190, 035.31	11,700, 000.00
1. 所有者投入资本								101,30 0,000.0 0	101,30 0,000.0 0									14,700, 000.00	14,700, 000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																			
3. 其他											509,96 4.69							-3,509, 964.69	-3,000, 000.00
（四）利润分配					25,093, 272.61	-62,167 ,928.51		-15,500 ,000.00	-52,574 ,655.90									-2,000, 000.00	-2,000, 000.00
1. 提取盈余公积					25,093, 272.61	-25,093 ,272.61			0.00										
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配						-37,074 ,655.90		-15,500 ,000.00	-52,574 ,655.90									-2,000, 000.00	-2,000, 000.00
4. 其他																			
（五）所有者权益内部结转														13,574, 066.04		-13,574 ,066.04			0.00
1. 资本公积转增资本																			

(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他															13,574,066.04		-13,574,066.04			0.00
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	370,746,559.00	30,082,570.13			39,586,302.86		322,549,577.07		123,817,024.84	886,782,033.90	370,746,559.00	30,082,570.13			14,493,030.25		215,614,911.24		41,462,149.87	672,399,220.49

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	370,746,559.00	31,262,247.51			13,574,066.04		122,166,594.36	537,749,466.91	247,164,373.00	150,344,433.51					-40,795,064.05	356,713,742.46
加：会计政策变更																

前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	370,746,559.00	31,262,247.51			13,574,066.04		122,166,594.36	537,749,466.91	247,164,373.00	150,344,433.51					-40,795,064.05	356,713,742.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					25,093,272.61		188,764,797.61	213,858,070.22	123,582,186.00	-119,082,186.00			13,574,066.04		162,961,658.41	181,035,724.45
（一）净利润							250,932,726.12	250,932,726.12							176,535,724.45	176,535,724.45
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							250,932,726.12	250,932,726.12							176,535,724.45	176,535,724.45
（三）所有者投入和减少资本									123,582,186.00	4,500,000.00						128,082,186.00
1. 所有者投入资本									123,582,186.00							123,582,186.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他										4,500,000.00						4,500,000.00
（四）利润分配					25,093,272.61		-62,167,928.51	-37,074,655.90					13,574,066.04		-13,574,066.04	0.00
1. 提取盈余公积					25,093,272.61		-25,093,272.61						13,574,066.04		-13,574,066.04	0.00
2. 提取一般风险准备																

3. 对所有者（或股东） 的分配							-37,074,655.90	-37,074,655.90								
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转										-123,582,186.00						-123,582,186.00
1. 资本公积转增资本（或股本）										-123,582,186.00						-123,582,186.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	370,746,559.00	31,262,247.51			38,667,338.65		310,931,391.97	751,607,537.13	370,746,559.00	31,262,247.51			13,574,066.04		122,166,594.36	537,749,466.91

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

为开发杭政储（2010）4 号地块，2010 年 3 月，公司全资子公司浙江南方莱茵达置业有限公司与杭州拉多纳实业有限公司共同出资设立杭州莱茵达枫潭置业有限公司，注册资本 6000 万元，其中浙江南方莱茵达置业有限公司出资 4200 万元，占注册资本的 70%。本报告期，公司通过浙江南方莱茵达置业有限公司将其纳入合并报表范围。

为开发余政挂出（2010）46 号地块，2010 年 7 月，公司出资 2000 万元设立杭州莱骏置业有限公司，公司占有其 100%股份。本报告期，公司将其纳入合并报表范围。

2010 年 10 月，公司全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司出资 20 万元设立扬州唐郡名流会健身休闲有限公司，出资比例 100%。本报告期，公司通过扬州莱茵西湖置业有限公司将其纳入合并报表范围。

因公司之全资子公司仪征莱茵达置业有限公司所开发的“都市枫林”项目已经开发完成，2010 年 12 月，仪征莱茵达置业有限公司已经仪征市工商行政管理局核准注销，故本报告期仪征莱茵达置业有限公司不再纳入合并报表范围。

莱茵达置业股份有限公司

董事长：高继胜

2011 年 2 月 28 日