莱茵达置业股份有限公司

证券代码:000558　证券简称:莱茵置业
公告编号:2013-008

2012年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	莱茵置业	股票代码	000558
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
电话	0571-87851738	0571-87851738	
传真	0571-87851739	0571-87851739	
电子信箱	lyzy000558@126.com	lyzy000558@126.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

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

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

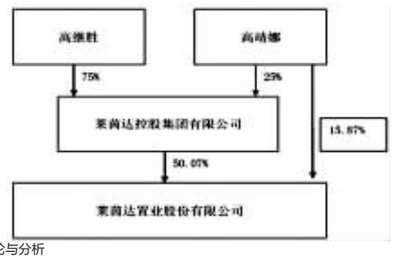
(2)前10名股东持股情况表

报告期股东总数	33,411	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	31,569

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
莱茵达控股集团有限公司	境内非国有法人	50.07%	315,564,765	-100,000,000	质押	292,125,000
高靖娜	境内自然人	15.87%	100,000,000	100,000,000	质押	100,000,000
上海国际信托有限公司-T-0301	其他	1.59%	10,000,000			
珠海蓝琴科技投资有限公司	境内非国有法人	0.54%	3,396,253			
中国农银行-新华优选成长股票型证券投资基金	其他	0.37%	2,338,530			
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	0.29%	1,851,300			
张国珠	境内自然人	0.27%	1,695,640			
张国立	境内自然人	0.2%	1,230,368			
赵英	境内自然人	0.18%	1,120,900			
徐美琴	境内自然人	0.18%	1,112,710			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中第一大股东莱茵达控股集团有限公司与高靖娜女士为一致行动人关系,与上海国际信托有限公司存在委托其购买本公司股票的关联关系,与其他股东之间不存在关联,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;未知其他股东间是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

(1)、概述

A、宏观经济

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

B、行业环境

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

C、政策环境

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

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

A、强化公司规范治理

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

B、加强标准化建设,提升管理水平

实施投资决策流程标准化程序,由各职能部门提供专业意见形成可行性研究报告,并通过评审会议的形式实现数字决策、科学化决策,在投资前期科学有效地规避投资风险;进一步优化全面预算管理,在以往三项总控计划的基础上,细化各项预算至部门,并分解到月,在进一步加强预算精细化管理的同时,狠抓计划执行,并落实到年底考核体系中;在强化管理的同时进一步提升公司的经营成本管控能力、资金使用效率和目标管理能力,最终提高公司的整体盈利能力。

C、紧随政策,拓展新资源

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

D、提升客户服务品质,成立专业物业公司。

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

E、优化人力组织架构,开展各类活动,增强凝聚力

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

(2)、主营业务分析

A、概述

(A)、经营概述

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

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

截止2012年12月31日,公司总资产为587788.08万元,负债总额为474034.26万元,归属于母公司的净资产总额为86956.66万元;2012年,公司实现营业收入117566.02万元,较上年同期增长18234.82万元,增幅18.36%;实现归属于母公司的净利润6289.56万元,较上年同期增长127.14万元,增幅2.06%;2012年,实现房地产销售收入67438.63万元,较上年同期增长8930.02万元,增幅15.26%。

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

(B)、公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

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

B、收入

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

C、成本

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

D、费用

(A)、营销费用

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

(B)、管理费用

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

(C)、财务费用

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

(D)、资产减值损失

项目	2012年	2011年	增减额	增减幅度	主要原因分析
坏账损失	3,962,032.37	-59,74,218.08	9,936,250.45	166.32%	本期杭州莱骏项目支付股东往来款以及增加对联营企业中尚蓝达公司股东借款投入而导致计提坏账准备所致
合计	3,962,032.37	-59,74,218.08	9,936,250.45	166.32%	

E、现金流

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

说明:

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

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

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

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

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

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

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

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

(I)筹资活动产生的现金流量净额较上年度减少147.95%,主要原因是本期归还项目贷款及南京莱茵达行使杭州莱德的股权受益权所致。

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

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

(3)、主营业务构成情况

	营业收入(元)	营业成本(元)	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	674,386,347.64	421,348,877.85	37.52%	15.26%	31.32%	-7.64%
贸易销售	500,389,811.76	498,282,517.84	0.42%	23.09%	23.43%	-0.28%
餐饮服务	216,274.50	74,498.61	65.55%	361.86%	-49.43%	280.15%
物业管理	117,780.16	136,763.71	-16.12%	100%	100%	-16.12%

(4)、资产、负债状况分析

A、资产项目重大变动情况

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

B、负债项目重大变动情况

	2012年		2011年		比重增减(%)	重大变动说明
	金额(元)	占总资产比例(%)	金额(元)	占总资产比例(%)		
短期借款	494,800,000.00	8.42%	741,000,000.00	16.03%	-7.61%	减少主要是杭州莱德、泰州莱茵达等子公司偿还借款所致
长期借款	853,000,000.00	14.51%	637,500,000.00	13.79%	0.72%	增加主要是由于杭州莱德、莱骏置业等子公司融项目开展增加借款所致
应付票据	40,000,000.00	0.68%	109,050,000.00	2.36%	-1.68%	减少主要是子公司蓝凯贸易经营需要开立银行承兑汇票本报告期到期兑付所致
预收款项	2,341,599,478.26	39.84%	834,844,068.11	18.06%	21.78%	增加主要是子公司杭州莱德、莱骏置业等子公司收到项目预售款所致
应付职工薪酬	215,584.06	0%	105,426.87	0%	0%	增加主要是本年度子公司扬州西湖、枫凯置业报告期年末尚未缴纳2012年12月社会保险及公积金所致,该社会保险与公积金已于2013年1月予以缴纳
应交税费	-151,771,323.04	-2.58%	-37,449,237.19	-0.81%	-1.77%	减少主要是杭州莱德、莱骏置业等子公司随房地产销售预缴各项税金所致
应付利息	26,756,428.36	0.46%		0%	0.46%	增加主要是尚未支付莱茵达集团、爱建信托、杭州工商信托股份有限公司的借款利息所致
应付股利	9,936,694.76	0.17%	20,369,321.44	0.44%	-0.27%	减少主要是支付股利所致
其他应付款	395,317,111.41	6.73%	660,898,026.55	14.3%	-7.57%	减少主要是杭州莱德等控股子公司归还向少数股东借款所致
一年内到期的非流动负债	551,000,000.00	9.37%	246,000,000.00	5.32%	4.05%	增加主要是按照贷款期限由长期借款重分类所致
其他非流动负债		0%	250,000,000.00	5.41%	-5.41%	减少是由于本期子公司南京莱茵达回购对杭州莱德股权受益权所致

(5)、核心竞争力分析

A、公司作为以房地产开发为主营业务的上市公司,十余年来公司始终坚持以"长三角"地区受调控程度相对较小的二、三线城市为发展重心,并长期深耕布局,积累了大量的资源、以及开发经验、品牌形象已深入当地人心。在产品战争的打造上,公司积累了高、中端项目以及写字楼项目的开发经验,并已获得市场认可。

B、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。

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

(6)、房地产公司开发项目情况(单位:平方米、万元)

序号	项目	股权比例	占地面积	可售面积	截止2012年12月31日	
					累计结转面积	累计结转收入
1	扬州莱茵苑、莱茵北苑	100.00%	161,928.00	232,432.22	224,975.63	119,163.84
2	扬州瘦西湖唐郡	100.00%	135,554.00	75,910.00	49,472.99	104,695.01
3	泰州莱茵东郡	100.00%	132,865.00	144,525.87	58,479.77	35,327.12
4	南通凤凰莱茵苑、莱茵雅苑	90.00%	231,011.72	314,194.56	278,178.49	154,524.39
5	南通莱茵豪庭(莱茵国际)	100.00%	13,616.38	25,818.33	8,716.81	2,202.74
6	南京莱茵东郡	100.00%	398,322.90	443,681.21	362,236.41	146,009.30
7	上海莱茵美墅	100.00%	72,699.00	35,465.39	25,646.73	52,181.76
8	上海东林坊	100.00%	13,288.60	13,065.00	9,301.76	20,230.61
9	杭州都市春天	65.00%	60,000.00	84,446.36	84,446.36	33,269.05
10	莱德绅华府	51.00%	35,805.00	98,392.15		
11	莱茵矩阵国际	70.00%	17,931.00	53,487.00		
12	泊悦府	51.00%	47,754.00	94,529.71		
13	莱茵知己	100%	49,827.00	119,584.80		
合计			1,370,602.6	1,735,532.6	1,101,454.95	667,603.82

(7)、主要项目预售情况

项目名称	已售面积(㎡)	预售总可售面积(㎡)	期末预收账款余额(万元)	预计全部竣工时间	预售比例(%)
杭州"莱德绅华府"	49,064.22	89,467.24	98,379.71	2013年12月	54.84%
杭州"泊悦府"	45,784.90	68,139.35	38,289.51	2014年4月	67.19%
泰州"莱茵东郡三期"	32,641.48	58,314.09	14,649.07	2014年3月	55.98%
扬州"瘦西湖唐郡三期"	2,698.11	2,698.11	8,095.39	2013年4月	100.00%
南通"莱茵雅苑"	23,261.82	36,140.95	29,985.27	2013年3月	64.36%
南京"莱茵铂郡"	36,499.80	37,410.17	39,116.81	2013年3月	97.57%
上海"莱茵美墅二期"	7,373.90	11,971.86	12,124.79	2013年1月	61.59%

(8)、公司未来发展的展望

A、2013年市场预测:

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

B、公司发展规划及经营计划

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

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

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

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

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

C、公司面临的风险

(A)政策风险。

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

(B)行业与市场风险。

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

(C)财务风险。

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

D、公司将采取的对策

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

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

4、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

本报告期未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

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

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

(4)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

无

莱茵达置业股份有限公司
董事长:高继胜
2013年3月27日

证券代码:000558　证券简称:莱茵置业　公告编号:2013-006

莱茵达置业股份有限公司第七届董事会第十六次会议决议公告

本公司及全体董事保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

莱茵达置业股份有限公司(以下简称"莱茵置业"或"公司")第七届董事会第十六次会议于2013年3月27日以现场方式召开,本次会议已于2013年3月17日以书面形式通知全体董事。会议应到董事9名,实到董事9名,其中,独立董事3名。公司监事和高级管理人员列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议决议合法有效。

会议由董事长高继胜先生主持,经认真审议,通过投票表决方式,逐项审议并通过了以下议案:

1、审议通过了《2012年度董事会工作报告》。

表决结果为:同意9票,反对0票,弃权0票。

2、审议通过了《2012年度财务决算报告》。????

表决结果为:同意9票,反对0票,弃权0票。

3、审议通过了《2012年度报告》及《2012年度报告摘要》。

表决结果为:同意9票,反对0票,弃权0票。

4、审议通过了《2012年度内部控制自我评价报告》。

表决结果为:同意9票,反对0票,弃权0票。

公司独立董事认为:

公司的内部控制制度体系相对比较完备,公司现有的内部控制制度已基本覆盖了公司运营的各层面和各环节,形成了规范的管理体系,符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制各项重点活动(包括对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的内部控制)均能严格按照各项制度的规定进行,未发现有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。公司出具的内部控制自我评价报告能真实反映公司内部控制的实际情况。内容详见同日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露的《2012年度内部控制自我评价报告》。

5、审议通过了《公司2012年度利润分配预案》。

经华普天健会计师事务所(北京)有限公司审计,公司2012年度合并实现净利润62,895,594.71元,母公司实现净利润234,270,410.59元,合并期末未分配利润为135,035,175.51元,合并期末资本公积为41,082,570.13元。

近几年的房地产宏观调控,使得公司的项目储备不足。为使公司能健康、稳健、持续的经营、发展,获取更多的土地资源,为广大股东提供更好的投资回报,2012年公司不进行利润分配、不进行资本公积转增股本。

此议案尚需提请公司2012年度股东大会审议。

表决结果为:同意9票,反对0票,弃权0票。

6、审议通过了《关于公司续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》。

公司同意续聘华普天健会计师事务所(北京)有限公司对公司2013年度的财务报表进行审计,聘期一年。公司支付给华普天健会计师事务所(北京)有限公司2012年度财务审计的费用为人民币80万元。

独立董事认为:华普天健会计师事务所(北京)有限公司执业会计师认真、敬业,对公司财务报告能提出专业的审计意见。公司董事会决定续聘华普天健会计师事务所(北京)有限公司为公司2013年度财务报表进行审计是适宜的。

此议案尚需提请公司2012年度股东大会审议。

表决结果为:同意9票,反对0票,弃权0票。

7、审议通过了《关于关联交易事项的议案》。

审议本议案时,独立董事发表了独立意见,具体内容详见公司在 2013年3月28日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网http://www.cninfo.com.cn上登载的《关于关联交易事项的公告》。

因高继胜先生、蒋威风先生、陶椿女士、高建平先生、黄国梁先生、鄢