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:2014-022

2013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

☐ 是 √ 否

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

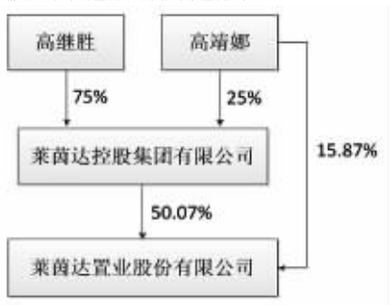
(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	28,149	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	24,464

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		质押	315,125,000
高靖娜	境内自然人	15.87%	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			
齐鲁证券有限公司约定购回专用账户	境内非国有法人	0.54%	3,396,200			
暨明良	境内自然人	0.44%	2,804,530			
中国建设银行-诺安主题精选股票型证券投资基金	其他	0.38%	2,425,689			
徐美琴	境内自然人	0.33%	2,062,310			
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	0.29%	1,851,300			
戚春芳	境内自然人	0.29%	1,830,448			
张国珠	境内自然人	0.27%	1,695,640			
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。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无					

(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

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1.董事会分析与讨论

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

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

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

2. 报告期内重点工作

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

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

(3)为提升上市公司可持续发展能力,公司在经营房地产主业之外开始涉足能源产业。2013年4月公司成立了全资子公司—浙江莱茵达新能源发展有限公司,在新能源领域展开了首次重要布局。2013 年 12月 30 日,公司与浙江洛克能源有限公司(以下简称"洛克能源")的股东签订《股权转让合同》,受让其持有的洛克能源 51%的股权,洛克能源成为公司之控股子公司。目前,洛克能源首个LNG加气站正在建设之中,公司将力争确保其准时达产。

二、主营业务分析

1.概述

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

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

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

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

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内,公司按照年初制定的各项经营计划,完成矩阵国际、莱茵知己高层等项目的开盘,并不断提升销售力度和回笼力度,全年全系统实现合同签约及认购签约金额合计23.52亿元。

公司按既定发展战略持续布局长三角二线城市,深耕具有相对优势的区域市场,并成立了杭州枫郡置业有限公司、杭州高胜置业有限公司,分别开发报告期内新取得的临平余政挂出(2013)7 号地块及萧山萧政储出(2013)26号地块。

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

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

☐ 适用 √ 不适用

2.收入

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

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 ☐ 否

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

相关数据同比发生变动30%以上的原因说明

√ 适用 ☐ 不适用

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

公司重大的在手订单情况

☐ 适用 √ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 √ 不适用

公司主要销售客户情况

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

公司前5大客户资料

√ 适用 ☐ 不适用

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例(%)
1	南通凯塔化工科技有限公司	193,577,991.40	9.24%
2	天津油缘贸易有限公司	88,320,839.35	4.22%
3	如皋市双马化工有限公司	74,332,651.11	3.55%
4	江苏丰谷油脂有限公司	71,814,159.25	3.43%
5	浙江东缘油脂有限公司	59,102,902.69	2.82%
合计	--	487,148,543.80	23.26%

3.成本

行业分类

单位:元

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

产品分类

单位:元

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

公司主要供应商情况

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

公司前5名供应商资料

√ 适用 ☐ 不适用

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例(%)
1	浙江省轻纺供销有限公司	379,503,895.94	22.96%
2	杭州市余杭区国土资源局	314,077,544.00	19%
3	浙江钰华贸易有限公司	90,961,456.26	5.5%
4	浙江省赞成集团有限公司	77,707,907.73	4.7%
5	成就控股集团有限公司	61,163,397.92	3.7%
合计	--	923,414,201.85	55.86%

4.费用

(1)营销费用

单位:元

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

(2)管理费用

单位:元

项目	2013年	2012年	增减额	增减幅度	主要原因分析
交通差旅费	2,234,874.91	3,000,316.24	-765,441.33	-25.51%	管理手段上通过部分视频会议等降低相应差旅费用
业务招待费	6,580,570.64	6,147,412.46	433,158.18	7.05%	正常经营活动引起的上升
办公经费	4,954,543.08	4,538,311.55	416,231.53	9.17%	正常经营活动引起的上升
工资及其附加	21,894,400.93	20,587,737.41	1,306,663.52	6.35%	人员增加及劳动力成本上升引起的增加
税金及附加	4,867,111.49	3,078,079.80	1,789,031.69	58.12%	本期销售额增加导致缴纳水利基金增加所致
车辆费用	1,456,897.95	1,494,118.46	-37,220.51	-2.49%	公司加强车辆管理引起的下降
房屋租赁费	4,525,887.76	4,089,425.59	436,462.17	10.67%	房租成本增加引起的上升
会议费	383,816.40	389,356.57	-5,540.17	-1.42%	公司加强费用管理,控制会议费用
中介服务费	5,875,393.22	7,505,180.00	-1,629,786.78	-21.72%	加强费用控制,致使本期中介服务产生咨询费减少
固定资产折旧	7,927,746.55	8,021,814.17	-94,067.62	-1.17%	正常经营活动引起的下降
长期待摊费用摊销	874,738.45	1,190,308.49	-315,570.04	-26.51%	正常经营活动引起的下降
物业管理费	2,297,973.49	448,952.83	1,849,020.66	411.85%	主要系库存商品增加导致本期未售房物业费增加所致
其他	1,900,615.13	2,535,969.52	-635,354.39	-25.05%	正常经营活动引起的下降
合 计	65,774,570.00	63,026,983.09	2,747,586.91	4.36%	

(3)财务费用

单位:元

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

(4)资产减值损失

单位:元

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

5.现金流

单位:元

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

相关数据同比发生变动30%以上的原因说明

√ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

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

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

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 ☐ 不适用

本年度公司实现归属母公司的净利润为67,507,643.05元,而本年度公司经营活动的现金流量净额为755,111,380.29元,两者存在较大差异,形成该差异主要是由于房地产开发在项目竣工交付之前预收客户的房款计入经营活动流量,但当期并不同比结转到相应的净利润;同时竣工之前的借款利息系予以资本化计入存货,而现金流量表中列示为筹资活动。

三、主营业务构成情况

单位:元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	1,495,993,531.97	1,095,186,205.80	26.79%	121.83%	159.92%	-28.59%
贸易销售	595,269,657.61	591,338,986.31	0.66%	18.96%	18.68%	56.8%
餐饮服务	160,540.40	24,690.30	84.62%	-25.77%	-66.86%	29.09%
物业管理	2,004,629.12	3,863,476.98	-92.73%	1,602.01%	2,724.93%	475.31%
分产品						
房地产销售	1,495,993,531.97	1,095,186,205.80	26.79%	121.83%	159.92%	-28.59%
贸易销售	595,269,657.61	591,338,986.31	0.66%	18.96%	18.68%	56.8%
餐饮服务	160,540.40	24,690.30	84.62%	-25.77%	-66.86%	29.09%
物业管理	2,004,629.12	3,863,476.98	-92.73%	1,602.01%	2,724.93%	475.31%
分地区						
江苏地区	1,657,332,846.86	1,328,548,622.94	19.84%	141.07%	205.71%	-46.08%
浙江地区	110,290,309.15	109,167,480.70	1.02%	-67.47%	-67.75%	536.37%
上海地区	214,950,133.02	142,062,374.14	33.91%	4,166.77%	3,958.21%	11.13%
其他地区	110,855,070.07	110,634,881.61	0.2%	-22.76%	-22.77%	8.84%

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

☐ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1.资产项目重大变动情况

单位:元

	2013年末		2012年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	505,932,361.35	8.08%	541,012,744.61	9.2%	-1.12%	减少主要系归还各子公司银行借款所致
应收账款	12,843,349.53	0.21%	2,790,499.20	0.05%	0.16%	增加主要是主要是子公司扬州西湖确认应收瘦西湖唐郡澜湾39#的房款所致;
存货	4,810,194,122.18	76.79%	4,583,067,610.91	77.97%	-1.18%	增加主要是枫潭矩阵国际、莱骏泊悦府杭庭、莱德绅华府、枫凯莱茵知己、枫郡铂郡阁等项目正常开发增加所致;
长期股权投资	130,663,504.67	2.09%	36,115,087.66	0.61%	1.48%	增加主要是本年度回购枫潭置业股权,新增对高胜置业、南通沿海的投资,按权益法确认对合营企业中尚蓝达的投资收益所致
固定资产	254,016,528.26	4.06%	261,233,241.12	4.44%	-0.38%	减少主要是本年度计提折旧所致
其他应收款	333,503,841.83	5.32%	192,222,583.75	3.27%	2.05%	增加主要是应收联营企业高胜置业借款及应收子公司莱骏置业股东浙江万马房地产集团有限公司借款所致
其他流动资产	70,000,000.00	1.12%	30,000,000.00	0.51%	0.61%	增加主要是对合营企业中尚蓝达委托贷款重分类所致
递延所得税资产	90,088,486.18	1.44%	72,076,916.73	1.23%	0.21%	增加主要是本年度预收账款增加所致
其他非流动资产	0.00	0%	88,000,000.00	1.5%	-1.5%	减少主要是主要是对合营企业中尚蓝达委托贷款重分类至一年内到期的非流动资产,以及预付爱建信托1800万元股权维持费转长期股权投资所致

2.负债项目重大变动情况

单位:元

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

五、核心竞争力分析

1.公司十余年来始终坚持以"长三角"二、三线城市为发展重心并深耕布局,树立了一定的知名度和影响力。十余年来,公司致力于向客户提供优秀的产品、细致的服务及先进的理念,"莱茵置业"在公司发展区域中已拥有良好的品牌形象。

2.公司上市十余年来,在公司法、证券法等相关法律法规指引及公司管理层励精图治下,建立了完善的组织架构和制度体系,同时依托业内领先的企业信息一体化系统建立了企业标准化作业流程,实现了公司精细化管理,科学化决策。

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

六、投资状况分析

1.对外股权投资情况

(1)对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度(%)
237,160,000.00	35,000,000.00	577.6%

被投资公司情况

公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例(%)
杭州枫潭置业有限公司	房地产开发	100%
浙江莱茵达新能源发展有限公司	新能源项目设计、开发和贸易	100%
南通沿海莱茵达投资有限公司	房地产开发	40%
杭州枫郡置业有限公司	房地产开发	100%
杭州高胜置业有限公司	房地产开发	36%

2.主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位:元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州莱德房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000.00	1,731,189,971.12	25,791,056.34		-2,886,495.62	-3,105,896.65
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	196,000,000.00	948,160,606.15	195,230,104.31		-12,532,949.24	-9,439,544.80
杭州莱骏置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	155,000,000.00	850,253,871.42	135,706,214.56		-11,045,355.63	-8,025,858.88
杭州莱茵达枫凯置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	20,000,000.00	851,333,576.24	15,394,264.35		-5,683,583.43	-4,297,467.57
杭州枫郡置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000.00	441,951,467.25	48,471,110.09		-1,984,597.90	-1,528,889.91
上海莱德置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	10,000,000.00	40,038,836.02	17,715,971.59		-1,027,118.88	-1,661,338.49
南通莱茵洲际置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	60,000,000.00	303,258,774.12	81,396,434.30	67,818,494.00	-10,628,133.80	-7,770,206.20
泰州莱茵达置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000.00	509,265,945.23	72,106,488.28	108,479,521.64	19,839,271.52	15,094,094.19
南京莱茵达置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000.00	282,996,488.93	107,536,880.26	417,380,968.00	50,008,220.28	37,209,062.77
扬州莱茵达置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	20,000,000.00	87,018,179.52	70,284,032.10	3,955,040.00	-2,190,362.91	-2,166,664.51
扬州莱茵西湖置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000.00	395,010,151.10	152,730,397.93	259,249,394.00	66,602,325.50	51,275,989.46
南通莱茵达置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	20,000,000.00	102,565,864.41	33,436,708.74	428,927,191.00	10,968,025.75	8,356,641.38
上海勤飞置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	10,000,000.00	105,963,070.04	44,747,154.75	213,147,967.33	25,913,667.42	19,278,467.89
浙江莱茵达投资管理有限公司	子公司	投资	投资管理、咨询	20,000,000.00	147,143,124.83	33,099,724.48	43,450.00	-1,184,634.87	-1,184,634.87
沈阳莱茵达商业有限公司	子公司	房产经纪	房产经纪代理	5,000,000.00	83,285.82	-1,058,504.45		-136,902.07	-136,902.07
浙江蓝凯贸易有限公司	子公司	商品贸易	商品贸易	80,000,000.00	709,312,160.53	55,532,929.92	625,260,303.34	-20,915,407.97	-23,256,131.89
杭州蓝盛物业服务有限公司	子公司	服务业	物业管理	5,000,000.00	7,405,173.41	4,926,633.09	8,522,129.21	798,886.44	661,874.62
扬州唐郡名流会楚身休闲有限公司	子公司	服务	餐饮服务	200,000.00	140,180.94	140,180.94	160,540.40	48,169.60	48,169.60
贵州莱茵达矿业发展有限公司	子公司	投资	矿业投资、开发	10,000,000.00	10,429,920.86	9,335,369.71		-8,080.25	-8,080.25
浙江莱茵达新能源发展有限公司	子公司	投资	新能源项目的投资、开发、建设与经营	55,800,000.00	11,154,524.86	11,154,524.86		-5,475.14	-5,475.14
杭州中尚蓝达置业有限公司	参股公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000.00	984,013,373.37	150,008,748.16	315,096,112.16	60,806,826.45	56,093,276.28
贵州黔南华益矿业有限公司	参股公司	开采业	矿山开采	10,000,000.00	39,231,020.21	4,974,158.96		-11,134.37	-11,134.37
南通