



莱茵达置业股份有限公司 二〇〇九年年度报告

Lander Real Estate Co., Ltd.
2009 ANNUAL REPORT

二〇一〇年二月

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

出席董事会的董事应到八人，实到董事八人。

没有董事对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存异议。

本公司年度财务报告经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计并出具标准无保留意见的审计报告。

公司董事长高继胜先生、财务总监许忠平先生、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。

目 录

| | | |
|------|-------------------|-----|
| 第一节 | 公司基本情况 | 4 |
| 第二节 | 会计数据和业务数据摘要 | 6 |
| 第三节 | 股本变动及股东情况 | 8 |
| 第四节 | 董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 13 |
| 第五节 | 公司治理结构 | 18 |
| 第六节 | 股东大会情况简介 | 29 |
| 第七节 | 董事会报告 | 32 |
| 第八节 | 监事会报告 | 46 |
| 第九节 | 重要事项 | 48 |
| 第十节 | 财务报告 | 53 |
| 第十一节 | 备查文件 | 130 |

第一节 公司基本情况

一、公司名称：

中文名称：莱茵达置业股份有限公司

中文简称：莱茵置业

英文名称：Lander Real Estate Co., Ltd.

英文简称：LANDER

二、法定代表人：高继胜

三、董事会秘书：徐逸波

证券事务代表：赵磊

联系地址：浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼

联系电话：(0571) 87851738

传 真：(0571) 87851739

电子邮箱：lyzy000558@126.com

四、注册地址：浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦

办公地址：浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼

邮政编码：310012

公司国际互联网网址：www.lander.com.cn

公司电子信箱：gufen@zjlander.com

五、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

登载年度报告的指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

年度报告的备置地点：公司证券事务部办公室

六、股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：莱茵置业

股票代码：000558

七、其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1988 年 3 月 31 日

公司首次注册登记地点：辽宁省沈阳市

企业法人营业执照注册号：210100000006526

税务登记号：210111243490016

公司聘请会计师事务所名称：华普天健会计师事务所（北京）有限公司

公司聘请会计师事务所办公地址：辽宁沈阳市沈河区北站路 146 号嘉兴
国际大厦 5 层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、本报告期主要财务数据

单位：（人民币）元

| 项目 | 金额 |
|-------------------------|----------------|
| 营业利润 | 204,451,733.90 |
| 利润总额 | 202,788,787.88 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 130,250,369.15 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 122,800,998.64 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -44,817,107.79 |

二、扣除非经常性损益项目和金额

单位：（人民币）元

| 非经常性损益项目 | 金额 |
|-----------------------|---------------|
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 13,021,164.78 |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | -406,587.76 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -1,662,946.02 |
| 少数股东权益影响额 | -9,469.29 |
| 所得税影响额 | -3,492,791.20 |
| 合计 | 7,449,370.51 |

三、截止报告期末公司前 3 年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：（人民币）元

| | 2009 年 | 2008 年 | 本年比上年增减（%） | 2007 年 |
|------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| 营业总收入 | 1,121,811,234.28 | 861,813,135.41 | 30.17% | 992,354,495.04 |
| 利润总额 | 202,788,787.88 | 155,511,824.51 | 30.40% | 183,411,547.53 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 130,250,369.15 | 104,534,158.31 | 24.60% | 108,923,691.26 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 122,800,998.64 | 107,233,048.02 | 14.52% | -7,756,183.85 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -44,817,107.79 | 14,157,748.08 | -416.56% | -99,963,493.91 |
| | 2009 年末 | 2008 年末 | 本年末比上年末增减（%） | 2007 年末 |
| 总资产 | 2,544,652,087.52 | 1,952,036,353.67 | 30.36% | 1,959,637,528.86 |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 | 630,937,070.62 | 492,676,736.78 | 28.06% | 383,642,578.47 |
| 股本 | 370,746,559.00 | 370,746,559.00 | 0.00% | 247,164,373.00 |

(二) 主要财务指标

单位：(人民币)元

| | 2009 年 | 2008 年 | 本年比上年增减 (%) | 2007 年 |
|---------------------------------|---------|---------|-------------------|---------|
| 基本每股收益 (元/股) | 0.35 | 0.28 | 25.00% | 0.30 |
| 稀释每股收益 (元/股) | 0.35 | 0.28 | 25.00% | 0.30 |
| 扣除非经常性损益后的 基本每股收益 (元/股) | 0.33 | 0.29 | 13.79% | 0.26 |
| 加权平均净资产收益率 (%) | 23.02% | 23.98% | -0.96% | 34.16% |
| 扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%) | 21.70% | 24.52% | -2.82% | -2.43% |
| 每股经营活动产生的现 金流量净额 (元/股) | -0.12 | 0.04 | -400.00% | -0.40 |
| | 2009 年末 | 2008 年末 | 本年末比上年末增 减 (%) | 2007 年末 |
| 归属于上市公司股东的 每股净资产 (元/股) | 1.70 | 1.33 | 27.82% | 1.55 |

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

| | 本报告期变动前 | | 本报告期变动增减(+, -) | | | | | 本报告期变动后 | |
|------------|-------------|---------|----------------|----|-------|-------------|-------------|-------------|---------|
| | 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 | 264,070,035 | 71.23% | | | | -17,781,689 | -17,781,689 | 246,288,346 | 66.43% |
| 1、国家持股 | | | | | | | | | |
| 2、国有法人持股 | | | | | | | | | |
| 3、其他内资持股 | 264,070,035 | 71.23% | | | | -17,781,689 | -17,781,689 | 246,288,346 | 66.43% |
| 其中：境内法人持股 | 264,070,035 | 71.23% | | | | -17,797,616 | -17,797,616 | 246,272,419 | 66.43% |
| 境内自然人持股 | | | | | | +15,927 | +15,927 | 15,927 | 0.00% |
| 4、外资持股 | | | | | | | | | |
| 其中：境外法人持股 | | | | | | | | | |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | |
| 二、无限售条件股份 | 106,676,524 | 28.77% | | | | +17,781,689 | +17,781,689 | 124,458,213 | 33.57% |
| 1、人民币普通股 | 106,676,524 | 28.77% | | | | +17,781,689 | +17,781,689 | 124,458,213 | 33.57% |
| 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% | | | | | | 370,746,559 | 100.00% |

报告期内，公司有限售条件股份减少，无限售条件股份相应增加，为有限售条件股份上市流通所致。

(二) 股票发行与上市情况：

1、截止本报告期末前 3 年股票发行情况

2007 年，公司向莱茵达控股集团有限公司非公开发行新股，发行证券种类为人民币普通股，发行价格 4.41 元/股，发行数量 130,000,000 股，上市日期为 2008 年 1 月 2 日，锁定期为股权登记完成之日起 36 个月，实际可流通日为 2010 年 12 月 25 日。

2、公司无现存的内部职工股。

(三) 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 | 0 | 0 | 244,449,862 | 股权分置改革, 2007 年非公开发行新股 | 2010-12-25 |
| 南京蓝本新型建材有限责任公司 | 11,480,998 | 14,146,917 | 2,680,620 | 14,701 | 股权分置改革, 新增限售股为中国人寿保险(集团)公司等 38 家偿还给南京蓝本的股数 | 2009-5-6 解除限售 12,042,923 股 2009-8-4 解除限售 1,358,194 股 2009-11-3 解除限售 745,800 股 |
| 杨健 | 5,082 | 5,082 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 柳继增 | 15,246 | 15,246 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 文治喜 | 10,164 | 10,164 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 李乃文 | 2,541 | 2,541 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 刘明洋 | 7,623 | 7,623 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 回君茗 | 7,623 | 7,623 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 耿孟慧 | 7,623 | 7,623 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 尚伟丽 | 15,246 | 15,246 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 宋艳兰 | 7,623 | 7,623 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 朱俊江 | 25,410 | 25,410 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 由宝巨 | 50,820 | 50,820 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 侯日辉 | 254,100 | 254,100 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 葛业香 | 5,082 | 5,082 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 刘恬 | 5,082 | 5,082 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 张元贵 | 2,541 | 2,541 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 孙濛 | 235,600 | 122,512 | -113,088 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 赵杰 | 78,533 | 40,837 | -37,696 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 郑铁泉 | 54,973 | 28,586 | -26,387 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 韩艳华 | 78,533 | 40,837 | -37,696 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 张敬生 | 39,266 | 20,418 | -18,848 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 高品 | 39,266 | 20,418 | -18,848 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 宋淑荣 | 39,266 | 20,418 | -18,848 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 |
| 唐声振 | 227,319 | 118,206 | -109,113 | 0 | 股权分置改革 | 2009-1-20 解除限售 45,741 股 2009-8-4 解除限售 72,465 股 |
| 中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司 | 45,375 | 23,595 | -21,780 | 0 | 股权分置改革 | 2009-5-6 |
| 沈阳市皇姑区房产局 | 181,500 | 94,380 | -87,120 | 0 | 股权分置改革 | 2009-5-6 |
| 辽宁企联实业总公司 | 108,900 | 56,628 | -52,272 | 0 | 股权分置改革 | 2009-5-6 |
| 王多林 | 181,500 | 94,380 | -87,120 | 0 | 股权分置改革 | 2009-5-6 |
| 王树军 | 38,394 | 19,965 | -18,429 | 0 | 股权分置改革 | 2009-8-4 |
| 王占勇 | 69,807 | 36,300 | -33,507 | 0 | 股权分置改革 | 2009-8-4 |
| 王建祥 | 453,750 | 235,950 | -217,800 | 0 | 股权分置改革 | 2009-8-4 |
| 中国人寿保险(集团)公司 | 1,815,000 | 1,071,547 | -743,453 | 0 | 股权分置改革 | 2009-8-4 |
| 沈阳佛彼印务有限公司 | 383,942 | 199,650 | -184,292 | 0 | 股权分置改革 | 2009-8-4 |
| 薛辉 | 158,812 | 82,582 | -76,230 | 0 | 股权分置改革 | 2009-8-4 |
| 杨旭东 | 36,649 | 19,057 | -17,592 | 0 | 股权分置改革 | 2009-8-4 |

| | | | | | | |
|----------------------|-------------|------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| 沈阳万众企业集团股份有限公司 | 907,500 | 471,900 | -435,600 | 0 | 股权分置改革 | 2009-11-3 |
| 万科企业股份有限公司 | 705,000 | 394,800 | -310,200 | 0 | 股权分置改革 | 2009-11-3 |
| 其他10家持有有限售条件的原非流通股股东 | 1,795,716 | 0 | -14,701 | 1,781,015 | 股权分置改革 | |
| 原部分高管持有 | 42,768 | 0 | 0 | 42,768 | 部分原高管持股转入 | |
| 合计 | 264,070,035 | 17,781,689 | 0 | 246,288,346 | — | — |

注：1、本公司第二大股东南京蓝本新型建材有限责任公司（简称“南京蓝本”）股权分置改革中送出 1,005,044 股，同时因代其他非流通股股东垫付 6,384,117 股，股权分置改革实施首日，其持股数变为 2,610,839 股，在股权分置改革方案实施后其持股数会随着收回部分所垫付的股份而增加。南京蓝本同意为截止至本次股权分置改革方案实施登记日未明确表示同意方案的、存有历史遗留问题的、及股权权属存在争议、质押、冻结等情形无法执行对价安排的非流通股股东，先行代为垫付该部分股东持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的对价。代为垫付后，该部分非流通股股东所持股份如上市流通，应当向南京蓝本偿还代为垫付的股份，或者取得南京蓝本的书面同意。

二、公司股东情况

（一）截至本报告期末股东情况表

单位：股

| 股东总数 | | | | | | 29,979 |
|-----------------------------|-------------|--------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 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 | 244,449,862 | 241,430,000 | |
| 南京蓝本新型建材有限责任公司 | 境内非国有法人 | 2.91% | 10,778,918 | 14,701 | | |
| 中国银行—友邦华泰积极成长混合型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.44% | 1,646,994 | | | |
| 刘朝晖 | 境内自然人 | 0.35% | 1,284,143 | | | |
| 北京首开天鸿集团有限公司 | 境内非国有法人 | 0.29% | 1,089,000 | | | |
| 中国人寿保险（集团）公司 | 境内非国有法人 | 0.29% | 1,071,547 | | | |
| 海口英乐置业有限公司 | 境内非国有法人 | 0.24% | 907,500 | 907,500 | | |
| 中国建设银行—华商动态阿尔法灵活配置混合型证券投资基金 | 境内非国有法人 | 0.24% | 900,000 | | | |
| 徐美琴 | 境内自然人 | 0.22% | 820,000 | | | |
| 吴燕萍 | 境内自然人 | 0.17% | 633,133 | | | |
| 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 | | | |
| 南京蓝本新型建材有限责任公司 | 10,764,217 | | 人民币普通股 | | | |
| 中国银行—友邦华泰积极成长混合型证券投资基金 | 1,646,994 | | 人民币普通股 | | | |
| 刘朝晖 | 1,284,143 | | 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 | | | |
| 中国人寿保险（集团）公司 | 1,071,547 | | 人民币普通股 | | | |
| 中国建设银行—华商动态阿尔法灵活配置混合型证券投资基金 | 900,000 | | 人民币普通股 | | | |
| 徐美琴 | 820,000 | | 人民币普通股 | | | |

| | | |
|------------------|--|--------|
| 吴燕萍 | 633,133 | 人民币普通股 |
| 张鹏 | 491,050 | 人民币普通股 |
| 沈阳万众企业集团股份有限公司 | 470,900 | 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。 | |

(二) 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

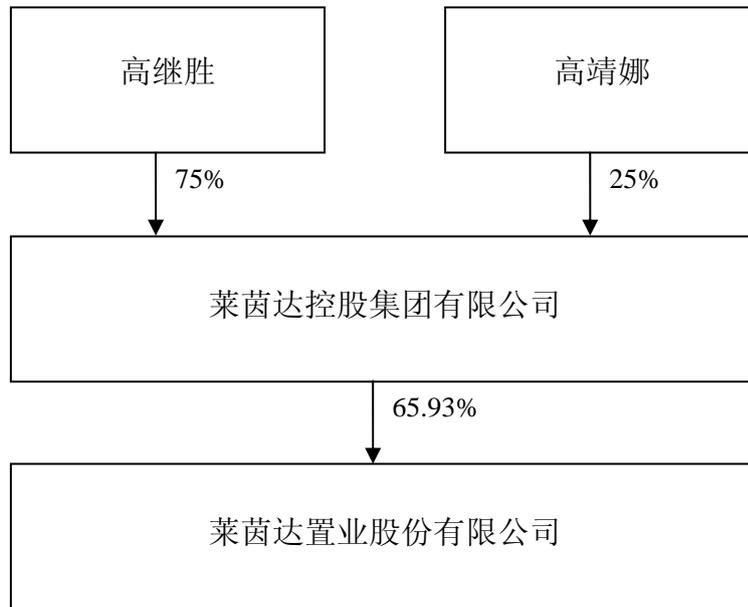
经营范围:房地产开发经营;实业投资;纺织原料,建筑材料,金属材料,化工原料(不含危险品及易制毒品)的销售,物业管理及仓储服务,计算机软件设计及系统集成工程;经营进出口业务(国家法律、法规禁止限制除外),停车服务。

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%。

报告期内控股股东未发生变化。

本公司无其它持股在 10% 以上的法人股东。

本公司实际控制人与公司之间的产权和控制关系图:



第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任职起始日期 | 任职终止日期 | 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) | 是否在股东单位或其他关联单位领取 |
|-----|---------------|----|----|------------|------------|-------|-------|------|--------------------|------------------|
| 高继胜 | 董事长 | 男 | 58 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 28.58 | 是 |
| 蒋威风 | 副董事长 | 男 | 38 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 陶椿 | 董事/总经理 | 女 | 38 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 25.00 | 否 |
| 高建平 | 董事 | 男 | 52 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 夏建炳 | 董事 | 男 | 47 | 2009-04-08 | 2009-12-24 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 黄国梁 | 董事 | 男 | 40 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 唐世定 | 独立董事 | 男 | 68 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 5.00 | 否 |
| 朱关芝 | 独立董事 | 男 | 67 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 5.00 | 否 |
| 张惠忠 | 独立董事 | 男 | 44 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 5.00 | 否 |
| 楼晓英 | 监事 | 女 | 50 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 18.00 | 否 |
| 舒晓华 | 监事 | 男 | 33 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 16.00 | 否 |
| 胡瑞江 | 监事 | 男 | 44 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 23.20 | 否 |
| 许忠平 | 副总经理 财务总监 | 男 | 49 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 15.57 | 否 |
| 徐逸波 | 副总经理 董事会秘书 | 男 | 42 | 2009-04-08 | 2012-04-08 | 0 | 0 | | 19.60 | 否 |
| 合计 | - | - | - | - | - | - | - | - | 160.95 | - |

(二) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在其他单位的任职或兼职情况:

高继胜, 男, 董事长, 1952年10月出生, 本科学历, 毕业于上海师范大学, 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。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/总裁。

蒋威风, 男, 副董事长, 1972年1月出生, 硕士研究生毕业, 2002至2005年任上海泛瑞物流公司董事长、2005年至2006年12月任杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司总经理。曾任本公司常务副总经理。现任莱茵达控股集团有限公司副总裁。

陶椿, 女, 董事, 总经理, 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。现任本公司总经理、南通莱茵达置业有限公司董事长、扬州莱茵达置业有限公司董事长、仪征莱茵达置业有限公司董事长、泰州莱茵达置业有限公司执行董事。

高建平，男，董事，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。

夏建炳，男，董事，1963 年 8 月出生。大专学历。曾在浙江萧山市委党校学习，并赴日本爱媛县、岐阜县研修，曾就职于浙江萧山树脂厂、浙江莱茵达房地产开发有限公司。2006 年至 2007 年任莱茵达置业股份有限公司总经理。已于 2009 年 12 月 24 日辞去董事职务。

黄国梁，男，董事，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副总裁。

唐世定，男，独立董事，1942 年 2 月出生，大专，曾任杭州市下城区教育局副局长，下城区人民政府区长，浙江省建设厅副厅长，现任浙江省房地产业协会会长。

朱关芝，男，独立董事，1943 年 6 月出生，曾任杭州建材冶金工业公司总经理，杭州市下城区区委书记，杭州市人民政府秘书长，浙江省建材工业总公司副总经理、副书记；浙江省轻纺集团公司副董事长、副书记。

张惠忠，男，独立董事，1966 年 1 月出生，嘉兴学院商学院教授，校中青年学科带头人，嘉兴学院企业理财研究所所长，1986 年 7 月毕业于浙江冶金经济专科学校财会系工业财务与会计专业留校任教至今。获嘉兴学院“教学优秀奖”“嘉兴市优秀青年”“浙江省优秀教师”等。

楼晓英，女，监事会召集人，大专，曾任杭州东方实业集团人力资源部经理，总裁办主任，杭州临界企业管理咨询公司办公室主任、项目经理；浙江康莱特集团人力资源部经理。现任本公司总经理助理。

舒晓华，男，监事，1977 年 9 月出生，硕士研究生。曾任浙江金华职业技术

学院教师，曾任南通莱茵达置业有限公司总经理，现任本公司总经理助理、杭州中尚蓝达置业有限公司总经理。

胡瑞江，男，监事，1966 年 4 月出生，大专文化。曾任浙江莱茵达房地产有限公司副总经理，浙江莱茵东郡房地产开发有限公司总经理，扬州莱茵达置业有限公司总经理。现任扬州莱茵西湖置业有限公司总经理。

许忠平，男，副总经理，财务总监，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、财务总监。

徐逸波，男，副总经理，董事会秘书，1968 年 9 月出生，大学文化。曾任浙江中远房地产有限公司销售部副经理、浙江豪乐旅游置业有限公司发展部经理、莱茵达控股集团有限公司总裁办公室主任、扬州莱茵达置业有限公司副总经理。现任本公司副总经理、董事会秘书。

（三）董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

1、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。

2、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 160.95 万元。

3、独立董事的津贴：每位独立董事年度津贴为 5 万元。

（四）变更董事、监事、高级管理人员姓名及变更原因

1、公司第五届董事会第二十四次会议于 2009 年 2 月 5 日召开，会议审议通过了《关于蒋威风先生辞去公司常务副总裁职务的议案》，同意蒋威风先生因工作调动原因辞去公司常务副总裁职务。审议通过了《关于聘任许忠平先生为公司副总裁的议案》，经公司董事会提名委员会提名，公司董事会全体董事表决，同意聘任许忠平先生为公司副总裁。

2、公司第五届监事会第十三次会议于 2009 年 2 月 5 日召开，会议审议通过了《关于许忠平先生辞去监事职务的议案》，同意许忠平先生辞去监事职务。

3、公司第五届董事会第二十五次会议于 2009 年 3 月 16 日召开，会议审议通过了《关于第五届董事会换届选举的议案》，公司第五届董事会已任期届满，公司董事会将换届选举，组成公司第六届董事会。公司第六届董事会由 9 名董事组成，提名候选董事、独立董事如下：

(1)、候选董事：高继胜、陶椿、高建平、夏建炳、黄国梁、蒋威风；

(2)、候选独立董事：唐世定、朱关芝、张惠忠。

会议审议通过了《关于李晓荣先生辞去公司财务总监职务，聘任许忠平先生为公司财务总监的议案》。同意李晓荣先生因工作调动原因辞去公司财务总监职务。经公司董事会提名委员会提名，公司董事会全体董事表决，同意聘任许忠平先生为公司财务总监。

4、公司第五届监事会第十四次会议于 2009 年 3 月 16 日召开，会议审议并通过了《关于监事会换届选举的议案》。第五届监事会已任期届满，公司监事会将换届选举，组成公司第六届监事会。公司第六届监事会由 3 名监事组成，提名候选监事如下：楼晓英、舒晓华、胡瑞江。

5、公司 2008 年度股东大会于 2009 年 4 月 8 日召开，会议审议通过了《关于董事会换届选举的议案》，公司第五届董事会已任期届满。公司董事会进行换届选举，组成公司第六届董事会。公司第六届董事会由 9 名董事组成，董事：高继胜、陶椿、高建平、夏建炳、黄国梁、蒋威风；独立董事：唐世定、朱关芝、张惠忠。审议通过了《关于监事会换届选举的议案》，公司第五届监事会已任期届满，公司监事会进行换届选举，组成公司第六届监事会。公司第六届监事会由 3 名监事组成：楼晓英、舒晓华、胡瑞江。

6、公司第六届董事会第一次会议于 2009 年 4 月 8 日召开，会议审议通过了《关于选举高继胜先生为莱茵达置业股份有限公司董事长的议案》，董事会选举高继胜先生为莱茵达置业股份有限公司第六届董事会董事长；审议通过了《关于选举蒋威风先生为莱茵达置业股份有限公司副董事长的议案》，董事会选举蒋威风先生为莱茵达置业股份有限公司第六届董事会副董事长；审议通过了《关于聘任陶椿女士为莱茵达置业股份有限公司总经理的议案》，经公司董事长高继胜先生提名，聘任陶椿女士为莱茵达置业股份有限公司总经理，任期三年，与本届董事会相同；审议通过了《关于聘任许忠平先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理兼财务总监的议案》，经公司总经理陶椿女士提名，聘任许忠平先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理兼财务总监，任期三年，与本届董事会相同；审议通过了《关于聘任徐逸波先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理兼董事会秘书的议案》，经公司董事长高继胜先生提名，聘任徐逸波先生为莱茵达置业股份有限公司董事会

秘书，任期三年，与本届董事会相同，经公司总经理陶椿女士提名，聘任徐逸波先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理，任期三年，与本届董事会相同。

7、公司第六届监事会第一次会议于 2009 年 4 月 8 日召开，会议审议通过了《关于选举楼晓英女士为莱茵达置业股份有限公司监事会召集人的议案》，选举楼晓英女士为莱茵达置业股份有限公司第六届监事会召集人。

8、公司董事夏建炳先生因个人工作原因，于2009年12月24日向公司董事会提交了书面辞职报告，请求辞去本公司董事职务。根据公司章程的有关规定，董事辞职自辞职报告送达董事会时生效。该董事的辞职不会导致公司董事会低于法定最低人数。

二、公司员工情况

（一）员工数量：

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司在职员工 186 人。

（二）员工结构：

1、员工专业构成情况：

| | 专业构成 | | | | |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 管理 | 技术 | 财务 | 销售 | 行政 |
| 人数 | 33 | 68 | 26 | 34 | 25 |
| 比重 (%) | 17.74 | 36.56 | 13.98 | 18.28 | 13.44 |

2、员工教育程度构成情况：

| | 教育程度构成 | | | |
|--------|--------|-------|-------|-------|
| | 研究生 | 本科 | 大专 | 其他 |
| 人数 | 9 | 63 | 89 | 25 |
| 比重 (%) | 4.84 | 33.87 | 47.85 | 13.44 |

公司无需承担费用的退休职工。

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规等的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作，并结合中国证券监督管理委员会浙江监管局于2009年7月13日至17日对公司进行了现场检查，进一步提高了公司治理水平，目前公司的治理结构情况符合中国证监会的相关要求。

（一）关于股东与股东大会

报告期内，公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定召集、召开股东大会和临时股东大会，维护了公司和全体股东的合法权益。

（二）关于董事与董事会

报告期内，公司董事会认真履行了诚信勤勉的义务与责任，董事会成员均能按规定参加董事会会议，并以合理的谨慎态度对会议所议事项充分发表明确意见；董事会成员均能认真阅读公司财务报表和关注公共传媒有关公司的重大报道，及时了解并持续关注公司业务经营管理状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响。公司董事会能够认真执行股东大会决议，未出现董事会越权行使股东大会权力的行为，未出现董事会越权干预监事会运作的行为，未出现董事会越权干预管理层运作的行为。

（三）关于监事与监事会

报告期内，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会议以及对公司财务状况、董事及高级管理人员职务行为的监督等履行职责，维护了公司和全体股东的合法权益。

（四）关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格执行《信息披露管理制度》。专人专职负责信息披露管理工作，严格按照有关规定及时披露公司信息，保证了公司信息披露内容的真实、准确、完整，没有出现任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形，使公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。

二、董事履行职责情况

(一)、独立董事履行职责情况

报告期内，公司共召开了 12 次董事会会议，独立董事均亲自出席了会议。所有独立董事勤勉尽责，积极参与了董事会决策，维护了公司和广大股东的整体利益，切实履行了独立董事的职责。三名独立董事对公司涉及聘任高级管理人员、公司担保情况等事项在进行客观判断后均发表了独立意见。

独立董事出席董事会的情况：

| 独立董事姓名 | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 备注 |
|--------|------------|--------|--------|------|---------|
| 唐世定 | 12 | 12 | 0 | 0 | 第六届独立董事 |
| 朱关芝 | 12 | 12 | 0 | 0 | 第六届独立董事 |
| 张惠忠 | 12 | 12 | 0 | 0 | 第六届独立董事 |

报告期内，未发生公司独立董事对公司董事会会议的有关事项提出异议的情况。

(二)、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 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 蒋威风 | 副董事长 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 陶椿 | 董事/总经理 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 高建平 | 董事 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 夏建炳 | 董事 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 黄国梁 | 董事 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 唐世定 | 独立董事 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 朱关芝 | 独立董事 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |
| 张惠忠 | 独立董事 | 12 | 6 | 6 | 0 | 0 | 否 |

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

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。

四、公司对高级管理人员的考评及激励机制

报告期内，公司董事会根据公司的经营情况，对公司高级管理人员在2009年度的工作和经营业绩进行绩效考核，确定相应的薪酬标准；根据《上市公司治理准则》的要求，公司拟在时机成熟时推出管理层股权激励办法。

五、巡检问题整改情况

中国证券监督管理委员会浙江监管局于2009年7月13日至17日对公司进行了现场检查，并于2009年9月14日向公司下达了《关于要求莱茵达置业股份有限公司对巡检问题限期进行整改的通知》（浙证监上市字[2009]113号，以下简称“《通知》”），指出了公司在内控、信息披露、财务核算方面存在的不足，要求公司对存在的问题进行限期整改。

公司接到《通知》后，立即组织全体董事、监事和高级管理人员对《通知》进行了认真的学习、分析和讨论，针对《通知》中指出的公司现阶段存在的问题和不足进行了认真剖析和深刻反思，同时组织公司有关部门成立了董事长任组长的整改工作小组。2009年9月28日，公司召开了第六届董事会第七次会议，根据《通知》中提出的整改要求，依据相关法律法规的规定，本着严格自律、对投资者负责的态度，审议通过了《莱茵达置业股份有限公司巡检整改报告》，对照巡检发现的问题制定了切实可行的整改措施，改进了公司在内部控制方面存在的不足，进一步完善了公司的内部控制体系。

六、公司内部控制自我评价报告

2009年莱茵达置业股份有限公司（以下简称“莱茵置业”或“公司”）稳步发展，管理水平进一步提升。为适应公司发展的需要，有效控制经营风险，保护股东的合法权益，根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的要求以及监管部门的相关内部控制规定，结合公司自身实际情况，公司不断完善各项内部控制制度。现将公司内部控制情况报告如下：

（一）、综述

1、公司内部控制的组织架构

公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规等的要求，不断完善公司治理结构，规范公司内部控制的组织架构，保证公司股东大会、董事会、监事会和管理层等机构的规范运作。

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定召集、召开股东大会；公司董事会认真执行股东大会决议，为公司的决策机构；监事会严格按照规定行使监督职权，对公司财务状况、董事及高级管理人员职务行为的监督等履行职责，维护了公司和全体股东的合法权益；公司管理层严格执行股东大会及董事会决议，执行各项决策；公司各职能部门及各控股子公司负责日常经营工作。

公司制定了各层级和各部门之间的控制程序，明确职责和权限，建立完善的制衡和监督机制。能够保证董事会、管理层的决策能够被严格高效的执行。

2、公司内部控制制度建立健全情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律、法规的要求，修订和完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《关联交易制度》、《董事会战略发展委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》、《董事会审计委员会议事规则》等规范性文件。

公司已建立了较为完善和健全的内部管理制度，涵盖经营环节的各个方面，

主要包括：人力资源管理、财务管理、资产管理、行政管理、投资管理、设计管理、预决算管理、工程管理、营销管理、合同管理、关联交易管理、信息披露管理等。以上各项制度得到有效的贯彻执行，公司定期进行检查、评估和及时的修订完善，对公司的经营起到了重要的指导、规范、控制和监督作用。

3、公司内部审计部门的设立情况、该部门人员配备及工作情况

公司设立了直接对公司董事会负责的监察审计部并配备专门审计人员，该部门3人负责公司的内部审计工作，均要求具备会计等专业知识，负责执行内部控制的监督和检查，保证公司内部审计工作的有效运行。内部审计人员在公司董事会的监督与指导下，依法独立开展公司内部审计、督查工作，采取定期与不定期检查方式，对公司和控股子公司财务、重大项目、生产经营活动等进行审计、核查，对经济效益的真实性、合法性、合理性做出合理评价，并对公司内部管理体系以及子公司内部控制制度的情况进行监督检查。

4、2009年公司建立和完善内部控制所进行的重要活动、工作及成效

华普天健会计师事务所（北京）有限公司于2009年6月30日给公司出具了《内部控制鉴证报告》，按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》对公司管理层于2008年12月31日作出与财务报表相关的内部控制有效性的评估报告进行了鉴证。鉴证结论为，莱茵置业根据财政部颁发的《企业内部控制基本规范》标准建立的与财务报表相关的内部控制于2008年12月31日在所有重大方面是有效的。

中国证券监督管理委员会浙江监管局于2009年7月13日至17日对公司进行了现场检查，并于2009年9月14日向公司下达了《关于要求莱茵达置业股份有限公司对巡检问题限期进行整改的通知》（浙证监上市字[2009]113号，以下简称“《通知》”），指出了公司在内控、信息披露、财务核算方面存在的不足，要求公司对存在的问题进行限期整改。

公司接到《通知》后，立即组织全体董事、监事和高级管理人员对《通知》进行了认真的学习、分析和讨论，针对《通知》中指出的公司现阶段存在的问题和不足进行了认真剖析和深刻反思，同时组织公司有关部门成立了董事长任组长的整改工作小组。2009年9月28日，公司召开了第六届董事会第七次会议，根据《通知》中提出的整改要求，依据相关法律法规的规定，本着严格自律、对投资者负责的态度，审议通过了《莱茵达置业股份有限公司巡检整改报告》，对照巡检发现的问题制定了切实可行的整改措施，改进了公司在内部控制方面存在的不足，

进一步完善了公司的内部控制体系。

2009年，莱茵置业信息一体化一期项目已全面上线、成功应用。基于同一个技术平台上的全流程项目管理平台(支出体系：资金、设计、计划进度、成本、质量、供应商与材料、项目后评估等)、房产经营管理平台(收入体系：售楼、物业、客户关系等)、管理信息平台(协同办公、人力资源、财务管理、知识管理)，相互关联、协同运作。全面实现了企业从传统职能管理转变为面向透明化的系统流程管理，避免由于职能分割而造成的管理真空；缩短了信息沟通的渠道和时间，实现了企业应用资源的汇聚，大大提高了企业资源利用率；为企业经营和决策提供了有效的数字分析，为企业异动多项目的开发和统一管控提供了科学的管理手段，极大增强了企业的综合竞争能力。

2009年，为强化公司的财务相关内部控制制度，修订了《资金管理制度》等财务管理制度。同时加强公司的内部考核制度，优化健全下属子公司总经理及财务负责人的年度考核指标，以及下属公司财务人员的管理。

2009年，公司进一步修订完善了《人事管理制度》《行政、财务管理制度》《设计、运营、采购、营销管理制度》《证券事务管理制度》等制度汇编，各项制度的有效实施，有效加强了公司内部控制，提高了企业运作效率。

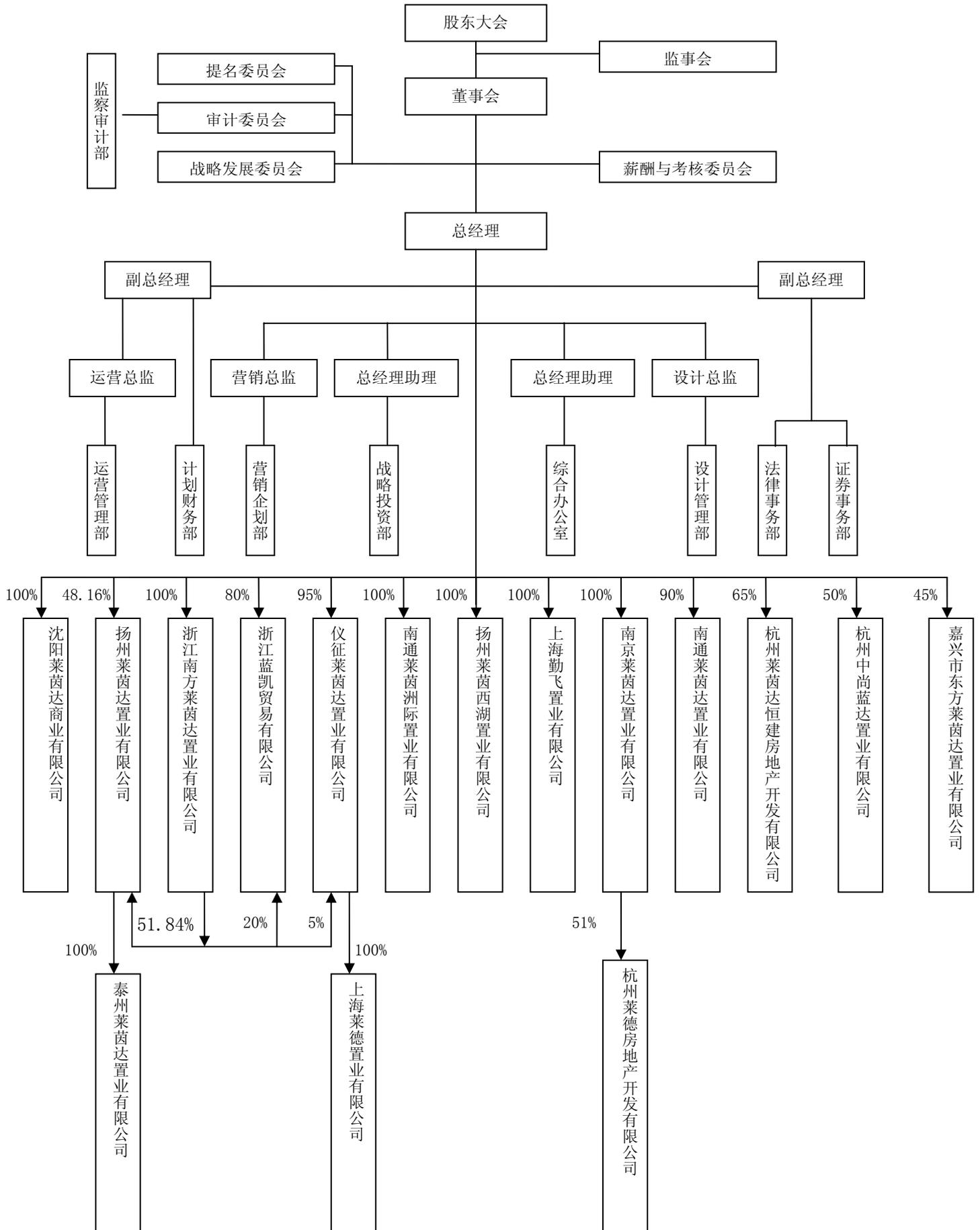
2009年，随着公司进一步完善内部控制制度、健全内控体系，公司的治理水平和规范运作水平得到了较大的提升。

5、公司内部控制情况总体评价。

公司内部控制制度已基本建立健全，现有的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，能够适应公司管理的要求，符合当前公司生产经营实际情况需要和公司发展的需要，在企业管理各个过程、各个关键环节、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用。但因制度有其局限性和时效性，并且公司所处的房地产行业受外界因素影响比较大，可能原有控制环节会出现不适合或达不到预定控制目标的情况，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，持续优化包括经营控制、财务管理控制和信息披露控制在内的内控体系，使内部控制体系在完整性、稳定性等方面更适合公司经营发展的要求，以保障公司战略、经营目标的实现。

(二)、重点控制活动

1、公司控股子公司控制结构及持股比例图表：



2、控股子公司的内部控制情况

公司建立了对控股子公司的内控制度，明确向控股子公司委派的董事、监事及重要高级管理人员的选任方式和职责权限等，总部职能部门向对应控股子公司的对口部门进行专业指导、监督及支持，各控股子公司统一执行总部颁布的各项规章制度等。子公司的财务人员统一由公司财务总部派出任职，子公司资金统一由公司财务总部调配。并要求各控股子公司建立重大事项报告制度和审议程序，子公司财务报表每月报送公司财务总部审阅。及时向公司分管负责人报告重大业务事项、重大财务事项以及其他可能对公司股票价格产生重大影响的信息，并严格按照授权规定将重大事项报公司董事会审议或股东大会审议。

根据市场情况，公司对控股子公司拟定生产经营计划，由控股子公司的经营班子分别分解其任务，安排落实具体的工作。总部各部门根据各个公司的情况定期安排人员去下属公司检查指导，并要求下属公司定期报送经营管理资料，以便总部随时了解下属公司的经营情况。公司单独设立的审计监察部门，定期到下属公司检查，严控可能出现漏洞的环节，从而有效地避免了损害公司利益的行为发生。

3、关联交易的内部控制情况

公司按照有关法律、行政法规、部门规章以及《上市规则》等有关规定，制定了《关联交易制度》，对关联方、关联关系、关联交易价格、关联交易的批准权限、关联交易的回避与决策程序、对控股股东的特别限制、关联交易的信息披露、法律责任做了明确的规定，保证了公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则。公司对关联交易的内部控制严格、充分、有效，未有违反《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》的情形发生。

4、对外担保的内部控制情况

公司按照有关法律、行政法规、部门规章以及《上市规则》等有关规定，明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限。公司严格调查被担保人的经营和信誉情况，董事会认真审议分析被担保方的财务状况、营运状况、行业前景和信用情况，审慎依法作出决定。公司对对外担保的内部控制严格、充分、有效，没有违反《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》的情形发生。

5、募集资金使用的内部控制情况

公司制定了《募集资金管理制度》，明确规定了募集资金的存放、使用、管

理，以及使用过程中的持续信息披露，以规范募集资金的使用，切实保护全体股东的利益。报告期内，公司未出现使用募集资金情况。

6、重大投资的内部控制情况

公司在《公司章程》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限，制定相应的审议程序。公司设立战略投资部，负责对公司重大投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估，监督重大投资项目的执行进展，如发现投资项目出现异常情况，及时向公司董事会报告。

公司严格按《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》及本公司《公司章程》等有关规定对公司重大投资活动的审批权限、审议程序、研究评估、进展跟踪以及责任追究等方面进行有效的内部控制。公司对重大投资内部控制严格、充分、有效，没有违反《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》、本公司《公司章程》有关规定的情形。

7、信息披露的内部控制情况

报告期内，公司对各类应披露信息及时、准确、完整地作了公告。公司建立了信息披露管理制度和重大信息内部报告制度，明确重大信息的范围和内容，指定董事会秘书为公司对外发布信息的主要联系人，并明确各相关部门（包括公司控股子公司）的重大信息报告责任人。当出现、发生或即将发生可能对公司股票交易价格产生较大影响的情形或事件时，及时将相关信息向公司董事会和董事会秘书进行报告。公司按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《深圳证券交易所上市公司投资者关系管理指引》等规定，规范公司对外接待等投资者关系活动，确保信息披露的公平性。

（三）、重点控制活动中的问题及整改计划

1、公司内控制度存在的问题

（1）、在内控制度建设中，为适应新出台的法律、法规，及公司经营规模不断扩大的要求，公司的内控制度体系还需要不断健全和完善。

（2）、中国证券监督管理委员会浙江监管局于2009年7月13日至17日对公司进行了现场检查，并于2009年9月14日向公司下达了《关于要求莱茵达置业股份有限公司对巡检问题限期进行整改的通知》（浙证监上市字[2009]113号），指出了公司在内控、信息披露、财务核算方面存在的不足，要求公司对存在的问题进行限期整改。

2、改进计划和措施

(1)、进一步健全完善内部控制制度，将对不符合新颁布的法律法规以及不适合公司发展现状的内容进行修订，完善内控体系。

(2)、根据中国证监会浙江证监局下发的限期整改通知要求，公司制订了整改方案（已于 2009 年 9 月 29 日披露于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮咨询网），公司将严格按照整改计划完成整改工作，并利用本次整改，进一步健全公司治理，规范公司经营管理。

公司将继续严格按照中国证监会、深圳证券交易所《内部控制指引》的要求，不断建立和完善公司的内部控制制度管理体系，并严格执行和加强监督，保障公司持续、健康、快速发展。

3、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》等有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表如下意见：

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常运行，保护了公司资产的安全和完整。公司内部控制组织机构完整，人员到位，保证了公司内部控制重点活动的执行和监督充分有效。2009年度，公司没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况。

监事会认为：公司内部控制自我评价全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

4、公司独立董事对公司内部控制自我评价意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》等有关规定，公司独立董事对公司内部控制自我评价发表如下独立意见：

2009年度，公司董事会按照深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，结合中国证监会浙江监管局对公司现场检查，修订、完善了一系列公司管理制度，公司现有内部控制制度已基本健全，形成了以公司对控股子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露等为基础的公司内部控制制度体系。公司内部控制组织机构完整，人员到位，保证了公司内部控制重点活动的执行和监督充分有效。

董事会认为：公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

七、华普天健会计师事务所（北京）有限公司为公司2009年度的内控情况出具了会审字[2010]6031号的《内控鉴证报告》。认为公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2009年12月31日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了 2008 年年度股东大会和五次临时股东大会。

1、2009 年 2 月 7 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开莱茵达置业股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会的通知。

2009 年 3 月 16 日，公司 2009 年第一次临时股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 2 人，代表有表决权股份总数为 256,244,493 股，占公司总股本的 69.12%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：《关于变更会计师事务所的议案》。

会议决议公告于 2009 年 3 月 17 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

2、2009 年 3 月 16 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开 2008 年度股东大会的通知。

2009 年 4 月 8 日，公司 2008 年度股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 2 人，代表有表决权股份总数为 256,244,493 股，占公司总股本的 69.12%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：（1）《2008 年度董事会工作报告》；（2）《2008 年度监事会工作报告》；（3）《2008 年度财务决算报告》；（4）《2008 年年度报告》及《2008 年年度报告摘要》；（5）《公司 2008 年度利润分配预案》；（6）《关于公司续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》；（7）《关于修改公司章程的议案》；（8）《关于审议并通过关联交易的议案》；（9）《关于董事会换届选举的议案》；（10）《关于监事会换届选举的议案》。

会议决议公告于 2009 年 4 月 9 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

3、2009 年 7 月 4 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开莱茵达置业股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会的通知。

2009 年 7 月 20 日，公司 2009 年第二次临时股东大会会议如期召开，出席本

次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 33 人，代表有表决权股份总数为 256,098,285 股，占公司总股本的 69.0764%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：（1）《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；（2）《关于公司非公开发行股票方案的议案》；（3）《关于公司非公开发行股票预案的议案》；（4）《关于募集资金使用可行性报告的议案》；（5）《关于前次募集资金使用情况报告的议案》；（6）《关于修订〈莱茵达置业股份有限公司募集资金专项存储及使用管理制度〉的议案》；（7）《关于提请股东大会授权董事会全权决定和办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》。

会议决议公告于 2009 年 7 月 21 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

4、2009 年 9 月 12 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开莱茵达置业股份有限公司 2009 年第三次临时股东大会的通知。

2009 年 9 月 28 日，公司 2009 年第三次临时股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 1 人，代表有表决权股份总数为 244,449,862 股，占公司总股本的 65.93%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：（1）《关于为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保的议案》；（2）《关于为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司综合授信提供担保的议案》。

会议决议公告于 2009 年 9 月 29 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

5、2009 年 9 月 29 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开莱茵达置业股份有限公司 2009 年第四次临时股东大会的通知。

2009 年 10 月 14 日，公司 2009 年第四次临时股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 2 人，代表有表决权股份总数为 244,449,962 股，占公司总股本的 65.93%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：《关于为杭州中尚蓝达置业有限公司提供担保的议案》。

会议决议公告于 2009 年 10 月 15 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

6、2009 年 10 月 30 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上刊登了关于召开莱茵达置业股份有限公司 2009 年第五次临时股东大会的通知。

2009 年 11 月 16 日，公司 2009 年第五次临时股东大会会议如期召开，出席本次股东大会的具有表决权的股东及股东代表共 1 人，代表有表决权股份总数为 244,449,862 股，占公司总股本的 65.93%。符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议合法有效。

本次股东大会审议并通过如下议案：(1)《关于申请信托贷款的议案》；(2)《关于为全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保的议案》。

会议决议公告于 2009 年 11 月 17 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

第七节 董事会报告

一、经营层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况的回顾

2009 年，随着全球性金融危机的阴霾逐渐散去，国家实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策效果的逐步显现，在政府出台的投资刺激、产业振兴、改善民生、稳定出口等应对国际金融危机一揽子方案的作用下，国家宏观经济形势不断企稳好转，全年 GDP 增长 8.7%，经济保增长取得超预期成绩，经济复苏基础得到稳固。

2009 年也是中国房地产行业经历跌宕起伏巨大变化的一年，在国家和地方政府于 2008 年底集中出台的一系列稳定房地产市场的“救市政策”，如放松二套房贷、减免购房税费等优惠措的作用下，及经济复苏的大背景下，刚性需求得到了极大的释放，启动了年初处于严重观望状态的市场，成交量持续放大，迅速走出了调整期。同时，2009 年全年新增信贷规模达到创纪录的 9.59 万亿元，同比多增 4.69 万亿元，大量释放的流动性资金，在推动经济复苏的同时大量资金流入股市楼市，导致全年房地产市场成交量大幅提升。据国家统计局发布的数据显示，2009 年，全国商品房销售面积 93713 万平方米，比上年增长 42.1%，商品房销售额 43995 亿元，比上年增长 75.5%。

随着 2009 年下半年部分热点城市房价大幅上涨，抑制房价上涨的呼声也越来越高。为此，中央政府从 2009 年 12 月开始，连续出台了包括税收、金融、土地在内的一系列政策，“遏制部分城市房价过快上涨”。

在起伏多变的宏观环境中，莱茵置业始终坚持“开放、速度、精细、和谐”的公司精神，坚持的三个第一理念。即“社会效益第一、环境效益第一、客户利益第一”。将“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。

2008 年是公司完成向特定对象发行股份购买优质房地产资产，实现跨越式发展的一年，2009 年则是公司进一步优化区域布局、优化产品结构、优化集团化管理模式，积蓄各项资源，蓄势待发的一年。

报告期内，公司保持了持续、健康的发展态势。扬州“瘦西湖·唐郡”、上海“莱茵美墅”等项目销售形势良好，南京、南通、泰州的新项目也在稳步推进中。同时，公司积极增加优质土地资源储备，为后续发展打下了坚实的基础。公司收购了杭州中尚蓝达置业有限公司 50% 股权，该公司现开发“余政挂出（2008）07

号地块，土地面积75707平方米。公司全资子公司南京莱茵达置业有限公司联合浙江省二轻房地产开发有限公司以总价88000万元的价格竞得编号为杭政储出[2009]8号地块的土地使用权，受让土地面积为35805平方米；公司下属控股子公司南通莱茵达置业有限公司通过挂牌出让方式，竞得南通市R9014号地块土地使用权，该地块与南通莱茵达置业有限公司正在开发的南通凤凰莱茵苑相连，土地面积17492.21平方米，每平方米土地成交价格为人民币8480元/平方米；公司联合杭州中尚联合置业有限公司参加杭州市国土资源局余杭分局组织的国有建设用地使用权挂牌出让活动，竞得编号为余政挂出（2009）37号国有建设用地使用权，该地块与公司子公司杭州中尚蓝达置业有限公司用地相连，总用地面积为23816平方米。

（二）公司本年度的经营成果及资产状况

2009年，房地产市场经历了由冰点到沸点的变化，从年初的成交低迷，到年末的地王频现、商品房价格不断攀升，给公司对市场的把握、自身开发进程的控制等方面都带来了新的要求、挑战。2009年，公司在董事会的正确带领下，面对房地产市场的急剧变化，通过公司全体员工的共同努力，完成了2009年初制定的各项生产、销售目标，本报告期各项经营指标比上一年度都有不同程度的提升。全年新开工面积12.02万平方米，竣工面积22.60万平方米，交付使用面积17.69万平方米。截止报告期末，公司实现营业收入112,181.12万元，同比（去年同期86,181.31万元）上升了30.17%；营业利润为20,445.17万元，同比（去年同期15,825.13万元）上升了29.19%；利润总额为20,278.88万元，同比（去年同期为15,551.18万元）上升了30.40%；归属于母公司的净利润为13,025.04元，同比（去年同期为10,453.42万元）上升了24.60%。

（1）、财务状况方面

| 项目 | 年末数 | 年初数 | 增减变化（%） | 主要变化原因 |
|----------------|------------------|------------------|---------|-----------------------|
| 总资产 | 2,544,652,087.52 | 1,952,036,353.67 | 30.36% | 新增杭州、南通、扬州土地储备，在建工程投入 |
| 股东权益（不含少数股东权益） | 630,937,070.62 | 492,676,736.78 | 28.06% | 本期盈利 |

（2）、经营成果方面

| 项目 | 本年累计数 | 上年同期 | 增减变化（%） | 变化原因 |
|------|----------------|----------------|---------|--------|
| 营业利润 | 204,451,733.90 | 158,251,321.22 | 29.19% | 营业收入增加 |

| | | | | |
|--------------|----------------|----------------|---------|--------------------------|
| 利润总额 | 202,788,787.88 | 155,511,824.51 | 30.40% | 营业收入增加 |
| 净利润 | 141,237,917.43 | 107,245,751.75 | 31.70% | 营业收入增加 |
| 归属于母公司的净利润 | 130,250,369.15 | 104,534,158.31 | 24.60% | 营业收入增加 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 7,695,489.44 | 36,346,847.70 | -78.83% | 新增杭州、南通土地储备,收购杭州中尚蓝达后的投入 |

(3)、利润构成方面

| 项目 | 本年累计数 | | 上年同期数 | | 项目增减变化 (%) | 变化原因 |
|---------|------------------|----------|----------------|----------|------------|--------------------|
| | 金额 | 占净利润 (%) | 金额 | 占净利润 (%) | | |
| 营业收入 | 1,121,811,234.28 | 794.27% | 861,813,135.41 | 803.59% | 30.17% | 房地产市场形势好转以及房地周期的影响 |
| 营业成本 | 773,417,762.98 | 547.60% | 568,344,129.13 | 529.95% | 36.08% | 同上 |
| 营业税金及附加 | 65,445,848.81 | 46.34% | 55,744,276.19 | 51.98% | 17.40% | 营业收入增加 |
| 期间费用 | 61,980,772.64 | 43.88% | 72,149,362.41 | 67.27% | -14.09% | |
| 资产减值损失 | 19,065,926.70 | 13.50% | 1,667,506.83 | 1.55% | 1043.38% | 坏账准备、对仪征莱茵达合并商誉的计提 |
| 投资收益 | 2,550,810.75 | 1.81% | -5,656,539.63 | -5.27% | -145.09% | 联营公司嘉兴东方本期盈利 |
| 营业外收支净额 | -1,662,946.02 | -1.18% | -2,739,496.71 | -2.55% | -39.30% | |
| 所得税 | 61,550,870.45 | 43.58% | 48,266,072.76 | 45.01% | 27.52% | 利润增加 |
| 少数股东损益 | 10,987,548.28 | 7.78% | 2,711,593.44 | 2.53% | 305.21% | 南通公司利润增加 |

(4)、期间费用比较分析

| 项目 | 本年累计数 | 上年同期数 | 增减变化 (%) | 变化原因 |
|------|----------------|---------------|-----------|------------------|
| 销售费用 | 26,014,131.86 | 31,267,488.28 | -16.80% | 费用控制 |
| 管理费用 | 49,396,703.28 | 40,521,136.32 | 21.90% | 合并范围的增加 |
| 财务费用 | -13,430,062.50 | 360,737.81 | -3822.94% | 对合营公司杭州中尚蓝达的资金占用 |

| | | | | |
|----|---------------|---------------|---------|-----|
| | | | | 费收入 |
| 合计 | 61,980,772.64 | 72,149,362.41 | -14.09% | |

(5)、资产负债结构方面

截止 2009 年 12 月 31 日，公司的总资产为 254,465.21 万元，去年年末数为 195,203.64 万元，增加了 59,261.57 万元；负债总额期末数为 187,225.29 万元，去年年末数为 143,807.51 万元，增加了 43,417.78 万元；而所有者权益较上年末的 51,396.13 万元上升到本年末的 67,239.92 万元，增加了 15,843.79 万元。

资产结构比较：

| 项目 | 年末数 | | 年初数 | | 项目增减变化 (%) |
|--------|------------------|-----------|------------------|-----------|------------|
| | 金额 | 占资产比重 (%) | 金额 | 占资产比重 (%) | |
| 应收款项 | 214,390,093.31 | 8.43% | 38,802,669.12 | 1.99% | 452.51% |
| 预付账款 | 16,830,568.59 | 0.66% | 9,521,699.88 | 0.49% | 76.76% |
| 存货 | 1,718,896,599.66 | 67.55% | 1,337,212,753.54 | 68.50% | 28.54% |
| 长期股权投资 | 42,490,503.36 | 1.67% | 14,439,692.61 | 0.74% | 194.26% |
| 固定资产 | 235,158,782.18 | 9.24% | 240,548,214.96 | 12.32% | -2.24% |
| 无形资产 | 1,691,107.14 | 0.07% | 1,784,646.01 | 0.09% | -5.24% |
| 商誉 | 28,590,942.75 | 1.12% | 36,318,766.00 | 1.86% | -21.28% |
| 长期待摊费用 | 4,071,424.71 | 0.16% | 2,583,543.63 | 0.13% | 57.59% |
| 资产总计 | 2,544,652,087.52 | 100.00% | 1,952,036,353.67 | 100.00% | 30.36% |

负债及股东权益比较

| 项目 | 年末数 | | 年初数 | | 项目增减变化 (%) |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| | 金额 | 占负债及股东权益比重 (%) | 金额 | 占负债及股东权益比重 (%) | |
| 短期借款 | 160,000,000.00 | 6.29% | 10,000,000.00 | 0.51% | 1500.00% |
| 应付票据 | 30,000,000.00 | 1.18% | 63,235,835.00 | 3.24% | -52.56% |
| 应付账款 | 181,302,827.11 | 7.12% | 100,400,544.55 | 5.14% | 80.58% |
| 预收账款 | 803,450,050.12 | 31.57% | 521,123,087.60 | 26.70% | 54.18% |
| 应交税费 | -14,702,678.62 | -0.58% | 642,810.70 | 0.03% | -2387.25% |
| 一年内到期的非流动负债 | 174,500,000.00 | 6.86% | 294,870,000.00 | 15.11% | -40.82% |
| 长期借款 | 395,000,000.00 | 15.52% | 305,800,000.00 | 15.67% | 29.17% |
| 股东权益 | 672,399,220.49 | 26.42% | 513,961,303.06 | 26.33% | 30.83% |
| 其中：少 | 41,462,149.87 | 1.63% | 21,284,566.28 | 1.09% | 94.80% |

| | | | | | |
|-------|--|--|--|--|--|
| 数股东权益 | | | | | |
|-------|--|--|--|--|--|

通过以上数据分析，公司 09 年末的总资产较期初增加 59,261.57 万元，增幅 30.36%，应收款项、预付账款、存货、长期股权投资、长期待摊费用较期初有所增长，而固定资产、无形资产、商誉较期初有所下降。上述资产项目中变化较大的有应收款项、预付账款、存货、长期股权投资、长期待摊费用、商誉。应收款项的增加主要是由于本期收购联营公司杭州中尚蓝达公司后按照协议增加的股东投入；预付账款增加主要是由于随着工程的开展，支付工程款项后未开入发票形成的；存货的增加主要是由于本期新增杭政储[2009]8 号地块、南通市 R9014 号地块以及在建工程项入不断投入所致；长期股权投资的增加主要是由于本期收购杭州中尚蓝达 50% 股权以及增资 2000 万所致；长期待摊费用的增加主要是由于经营办公用房装修所致；商誉的减少主要是由于原收购仪征莱茵达时形成的收购溢价减值形成的；固定资产、无形资产的减少主要是由于本期计提折旧及无形资产摊销所致。

期末负债较年初增加 43,417.78 万元，增幅为 30.19%，其中期末流动负债较期初增加 34,497.78 万元，增幅为 30.47%；期末非流动负债较期初增加了 8,920.00 万元，增幅为 29.17%。短期借款、应付账款、预收账款、长期借款较年初有较大幅度的增加，应付票据、应交税费、一年内到期的非流动负债较年初有较大幅度的减少。短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款期末合计为 72,950.00 万元，比期初的 61,067.00 万元增加了 11,883.00 万元，其中短期借款增加 11,000.00 万元主要是由于本期浙江蓝凯新增借款所致，一年内到期的长期负债减少 12,028.00 万元主要由于南通莱茵达本期偿还借款 13,487.00 万元所致，长期借款增加 8920 万元主要是由于本期新增南通洲际公司项目借款 9,000.00 万元、新增杭州工信借款 10,000.00 万元所致；应付账款的增加主要是由于工程的开发过程中工程发票开入而工程款未付所致；预收账款增加主要是由于本期房地产市场好转导致销售增加以及本期新开盘上海勤飞“莱茵美墅”项目、扬州西湖“瘦西湖唐郡”项目所致；应付票据的减少主要是由于本期到期承兑所致；应交税费用的减少主要是由于本期预收账款的增加而预交各项税金所致；

期末借款余额较年初有较大幅度的上升，表现出公司规模不断扩大对资金的需求增加。保持良好的负债结构，一直都是公司在经营过程中考虑的重点。我们将通过寻求优质土地资源、提高市场营销能力、加大销售力度、提高资金的使用

效率、加强集团化的资金管理体系等一系列手段，来保持良好的负债结构，保证公司财务体系健康、有效的运行。

所有者权益较年初增长较大，主要是由于本年度实现 14,123.79 万元的净利润，少数股东权益的增加主要是由于南通茵达置业有限公司实现较高的利润所致。

本年度，实现了 13,025.04 万元的归属于母公司净利润，使得公司的净资产规模进一步增加，公司实力也进一步加强。期末，公司的资产负债率为 73.58%，扣除预收账款因素后的资产负债率为 61.38%，流动比率为 1.49，速动比率为 0.33。我们将继续寻求更多的土地储备，增强营销售能力，强化销售力度，提高项目盈利能力，增加净资产规模，优化财务结构；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。

(6)、现金流量方面

| 现金流量表项目 | 本期数 | 上年同期数 | 增减率 (%) | 增减变动原因 |
|---------------------|------------------|----------------|-----------|---------------------------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,466,293,851.19 | 649,923,334.36 | 125.61% | 本期预售收入增加 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 939,429,130.86 | 528,299,148.24 | 77.82% | 工程款支付增加以及新增杭州、南通、扬州土地储备的土地款支出 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 16,207,523.26 | 12,302,200.29 | 31.74% | 公司日常经营及合并范围增加 |
| 支付的各项税费 | 156,312,958.53 | 97,090,439.74 | 61.00% | 销售收入增加 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,186,893,896.05 | 898,556,932.08 | 32.09% | 公司往来支出增加 |
| 收回投资收到的现金 | | 3,035,030.00 | -100.00% | 本期无收回投资情况 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 9,052,395.28 | -100.00% | 本期无取得投资分红情况 |
| 投资支付的现金 | 28,500,000.00 | 35,030.00 | 81258.84% | 购买杭州中尚蓝达 50%股权支出及其增资支出，收购仪征莱茵达 5%股权支出 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 38,310,933.96 | -100.00% | 本期无收购子公司情况 |
| 吸收投资收到的现金 | 14,700,000.00 | | 100.00% | 本期新增子公司杭州莱德房地产公司中的少数股东投入 |
| 取得借款收到的现金 | 625,000,000.00 | 487,000,000.00 | 28.34% | 本期新增杭州工商信托贷款 1 亿元及南通洲际项目 |

| | | | | |
|-----------|----------------|----------------|--------|-------------------------|
| | | | | 借款 9000 万元 |
| 偿还债务支付的现金 | 506,366,000.00 | 381,330,000.00 | 32.79% | 偿还南通莱茵达项目借款 13487 万元 |

本年度，公司在杭州市、南通市获得新的土地储备，并收购了杭州中尚蓝达 50% 股权，这加大了公司经营活动的现金流支出及投资活动的现金流支出。按照房地产开发的固有资金流动模式，随着项目的逐步销售，经营活动净现金流量会由负数转为正数，而随着项目工程逐步完工，借款数额将会减少，使得筹资活动净现金流量由正数变为负数。在未来的经营过程中，将提升土地储备，保持权益资金、信贷资金等各种资金供给的平衡，从而保持较好的现金流结构。

（三）主营业务的范围及其经营情况

（1）公司经营范围：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、纺织材料、金属材料、化工材料（不含化学危险和易制毒品）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）。

按行业划分主营业务收入、主营业务成本构成情况如下：单位：（人民币）万元

| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 营业利润率（%） | 营业收入比上年 增减（%） | 营业成本比上年 增减（%） | 营业利润率比 上年增减（%） |
|---------|------------|-----------|----------|------------------|------------------|-------------------|
| 房产开发销售 | 97,359.12 | 62,813.97 | 35.48% | 13.87% | 11.47% | 1.39% |
| 贸易-材料销售 | 14,674.88 | 14,524.65 | 1.02% | 2548.23% | 2903.38% | -11.70% |
| 合计 | 112,034.00 | 77,338.62 | 30.97% | 30.19% | 36.08% | -2.99% |

按地区划分主营业务收入、主营业务成本构成情况如下：（金额单位：万元）

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增 减（%） | 营业成本 | 营业成本比上年增 减（%） |
|------|------------|------------------|-----------|------------------|
| 扬州地区 | 26,883.84 | 14.67% | 22,545.69 | 23.83% |
| 仪征地区 | 9,117.02 | 47.67% | 7,401.56 | 67.09% |
| 南京地区 | 17,208.48 | -8.50% | 8,511.53 | 11.35% |
| 南通地区 | 44,824.60 | 340.53% | 24,820.29 | 332.48% |
| 上海地区 | 189.16 | -98.93% | 191.63 | -98.45% |
| 嘉善地区 | 8.84 | -98.25% | 6.97 | -103.28% |
| 杭州地区 | 13,802.06 | 48.47% | 13,860.95 | 59.94% |
| 合计 | 112,034.00 | 30.19% | 77,338.62 | 36.08% |

（2）报告期内占公司主营业务收入或者主营业务利润 10% 以上的业务经营活动为商品房销售及材料销售，属于房地产行业 and 商品流通业。其销售收入、产品销售成本、毛利率分别为：

| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 分产品 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务利润率 (%) | 主营业务收入比上年增减 (%) | 主营业务成本比上年增减 (%) | 主营业务利润率比上年增减 (%) |
| 房产开发销售 | 97,359.12 | 62,813.97 | 35.48% | 13.87% | 11.47% | 1.39% |
| 贸易-材料销售 | 14,674.88 | 14,524.65 | 1.02% | 2548.23% | 2903.38% | -11.70% |

(3) 主要供应商、客户情况说明

公司以房地产为核心业务,项目开发以招标方式包给建筑公司,主要材料由建筑商自行采购。公司直接采购金额比较少;

公司房地产以商品房为主,其主力客户群一般为个人,客户较多而且分散,主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。

(四) 公司主要控股子公司的经营情况、业绩及房地产公司开发项目情况(单位:万元)

(1) 公司主要控股子公司的经营情况、业绩情况

| 公司名称 | 期末总资产 | 期末净资产 | 本期利润 | 开发项目 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 沈阳莱茵达商业有限公司 | 65.41 | -72.93 | -45.96 | 无 |
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | 6,712.13 | 4,663.97 | 1,896.04 | 无 |
| 浙江蓝凯贸易有限公司 | 19,612.14 | 4,991.01 | 25.28 | 无 |
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 28,599.56 | 5,106.84 | 1,362.46 | 莱茵南苑、莱茵北苑 |
| 扬州莱茵西湖置业有限公司 | 52,840.49 | 3,392.04 | -661.57 | 瘦西湖唐郡 |
| 泰州莱茵达置业有限公司 | 26,288.46 | 4,311.73 | -509.16 | 莱茵东郡 |
| 仪征莱茵达置业有限公司 | 10,043.68 | 7,493.28 | 643.73 | 都市枫林 |
| 南通莱茵达置业有限公司 | 36,420.48 | 21,027.01 | 12,257.43 | 凤凰莱茵苑、南通市 R9014 号地块 |
| 南通莱茵洲际置业有限公司 | 20,712.69 | 5,875.26 | -67.31 | 莱茵濠庭 |
| 南京莱茵达置业有限公司 | 35,589.01 | 12,504.87 | 5,005.03 | 莱茵东郡 |
| 上海勤飞置业有限公司 | 31,103.32 | 286.96 | -544.31 | 莱茵美墅 |
| 上海莱德置业有限公司 | 3,778.33 | 1,742.05 | -293.18 | 东林坊 |
| 杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司 | 2,393.01 | 1,767.12 | -234.31 | 都市春天 |
| 杭州莱德房地产开发有限公司 | 10,727.74 | 2,908.20 | -91.80 | 杭政储[2009]8号地块 |

(2) 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 | 规划建筑面积 | 截止 2009 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 | 100.00% | 163,022.00 | 284,422.00 | 185,692.16 | 88,035.41 |

| | 苑 | | | | | |
|----|-----------------------|---------|--------------|--------------|------------|------------|
| 2 | 扬州瘦西湖唐郡 | 100.00% | 135,554.00 | 75,910.00 | | |
| 3 | 泰州莱茵东郡 | 100.00% | 132,865.00 | 180,026.00 | | |
| 4 | 仪征都市枫林 | 100.00% | 62,700.00 | 91,896.03 | 85,280.28 | 18,969.92 |
| 5 | 南通凤凰莱茵苑、南通市 R9014 号地块 | 90.00% | 231,011.72 | 341,255.43 | 249,739.45 | 146,251.72 |
| 6 | 南通莱茵濠庭（莱茵国际） | 100.00% | 13,616.38 | 34,200.00 | | |
| 7 | 南京莱茵东郡 | 100.00% | 386,686.00 | 454,494.42 | 332,018.36 | 126,002.11 |
| 8 | 上海莱茵美墅 | 100.00% | 72,699.00 | 47,465.60 | | |
| 9 | 上海东林坊 | 100.00% | 13,288.60 | 12,934.57 | 8,159.37 | 17,648.62 |
| 10 | 杭州都市春天 | 65.00% | 60,000.00 | 89,381.75 | 82,710.03 | 32,406.27 |
| 11 | 杭政储[2009]8号地块 | 51.00% | 35,805.00 | 100,254.00 | | |
| 合计 | | | 1,307,247.70 | 1,712,239.80 | 943,599.65 | 429,314.05 |

二、对公司未来发展的展望

（一）公司所处行业的发展趋势及面临的市场格局

2010 年，中央将保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，促进经济平稳较快发展。同时，中国经济平稳较快发展的有利条件增多，内需强劲与外需回暖将进一步支持经济持续复苏。

2009 年以来，在经济刺激政策等多种因素影响下，房地产市场急剧升温，出现了投资和价格回升、成交量大幅增加、资金来源充裕等情况。但随着房地产市场快速回暖后房价地价的不断攀升，房地产市场泡沫也有所显现。为稳定房价，抑制投资投机性购房，在中央政府出台新的房地产调控政策的同时，地方政府也纷纷结合各地实际情况，对 2009 年的部分房地产优惠政策做了调整，标志着地方政府的“救市政策”开始退出。

政府希望加大住房保障力度、增加有效供给、加强市场监管，实现房地产市场平稳健康发展，综合运用土地、金融、税收等手段，加强和改善对房地产市场的调控，防止市场大起大落。2010 年宏观经济环境和市场的不确定性有所增加，但从长期看，我国城镇住宅供需不平衡矛盾继续存在，在城镇化进程和住房需求的推动下，房地产行业长期向好趋势未变，国家的调控政策也有利于房地产行业后续健康发展。

（二）公司发展战略及业务发展规划

2009 年 12 月，中央经济工作会议提出，要把重点放在加强中小城市和小城镇发展上。要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制，提高城市规划水平，加强市政基础设施建设，完善城市管理，全方位提高城镇化发展水平。这进一步坚定和印证了公司“长三角经济发达地区二线城市的战略”，公司将积极依托在长三角地区积累的各项资源、营销网络和开发经验，努力成为二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

当前国际金融危机对国内经济的冲击有所减缓，国内经济持续向好，国际宏观经济环境略有好转，但在各项刺激政策的作用下可能出现经济过热和通货膨胀，将进入政策的敏感期，经济复苏有待进一步的考验。公司通过贯彻在发达地区二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，需求方短期内可能进入观望，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，执行力得到了提升，能够有效应对各项经营风险。

4、财务风险

“救市政策”退出、“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方式筹措资金，保证公司后续发展需要。

三、公司投资情况

(一) 本公司无募集资金延续到本报告期使用的情况。

(二) 非募集资金投资的重大项目进度、收益情况

单位金额：万元

| 项目名称 | 公司投入资本金 | 项目进度 | 项目收益情况 |
|-------------------------|-----------|--------------|---------------------|
| 仪征“都市枫林” | 5,822.78 | 开发完成 | 累计实现净利润 993.28 万元 |
| 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 25104.87 万元 |
| 恒建“都市春天” | 1,300.00 | 开发完成 | 累计实现净利润-232.88 万元 |
| 南通“凤凰莱茵苑”、南通市 R9014 号地块 | 1,800.00 | 开发过程中，部分开发完成 | 累计实现净利润 23027.01 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 8106.84 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 1492.05 万元 |
| 南通“莱茵濠庭”(莱茵国际) | 6,000.00 | 开发过程中 | 累计实现净利润-124.74 万元 |
| 扬州“瘦西湖唐郡” | 5,000.00 | 开发过程中 | 累计实现净利润-1607.96 万元 |
| 上海“莱茵美墅” | 1,000.00 | 开发过程中 | 累计实现净利润-713.04 万元 |
| 泰州“莱茵东郡” | 5,000.00 | 开发过程中 | 累计实现净利润-688.27 万元 |
| 杭州“杭政储[2009]8号地块” | 1,530.00 | 开发过程中 | 累计实现净利润-91.80 万元 |
| 合计 | 35,452.78 | | |

上述开发项目所需资金均由本公司通过自有资金、银行借款及销售回笼款解决。

四、报告期内华普天健会计师事务所（北京）有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会会议情况及决议内容：

1、第五届董事会第二十四次会议于 2009 年 2 月 5 日召开，会议审议并通过如下议案：(1)《关于蒋威风先生辞去公司常务副总裁职务的议案》；(2)《关于聘任许忠平先生为公司副总裁的议案》；(3)《关于变更会计师事务所的议案》；(4)《关于提请召开公司 2009 年第一次临时股东大会的议案》。会议决议公告于 2009 年 2 月 7 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

2、第五届董事会第二十五次会议于 2009 年 3 月 16 日召开，会议审议并通过如下议案：(1)《2008 年度董事会工作报告》；(2)《2008 年度财务决算报告》；(3)

《2008 年年度报告》及《2008 年年度报告摘要》；(4)《公司 2008 年度利润分配预案》；(5)《关于公司续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》；(6)《关于修改公司章程的议案》；(7)《关于收购杭州中尚蓝达置业有限公司 50% 股权的议案》；(8)《关于审议并通过关联交易的议案》；(9)《公司内部控制自我评价报告》；(10)《关于第五届董事会换届选举的议案》；(11)《关于李晓荣先生辞去公司财务总监职务，聘任许忠平先生为公司财务总监的议案》；(12)《关于召开公司 2008 年度股东大会的议案》。会议决议公告于 2009 年 3 月 18 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

3、第六届董事会第一次会议于 2009 年 4 月 8 日召开，会议审议并通过如下议案：(1)《关于选举高继胜先生为莱茵达置业股份有限公司董事长的议案》；(2)《关于选举蒋威风先生为莱茵达置业股份有限公司副董事长的议案》；(3)《关于聘任陶椿女士为莱茵达置业股份有限公司总经理的议案》；(4)《关于聘任许忠平先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理兼财务总监的议案》；(5)《关于聘任徐逸波先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理兼董事会秘书的议案》；(6)《关于选举董事会专门委员会的议案》；(7)《关于聘任赵磊先生为莱茵达置业股份有限公司证券事务代表的议案》。会议决议公告于 2009 年 4 月 9 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

4、第六届董事会第二次会议于 2009 年 4 月 14 日召开，会议审议并通过了莱茵达置业股份有限公司 2009 年第一季度季度报告。

5、第六届董事会第三次会议于 2009 年 6 月 18 日召开，会议审议并通过如下议案：(1)《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；(2)《关于公司非公开发行股票方案的议案》；(3)《关于公司非公开发行股票预案的议案》；(4)《关于募集资金使用可行性报告的议案》；(5)《关于前次募集资金使用情况报告的议案》；(6)《关于修订〈莱茵达置业股份有限公司募集资金专项存储及使用管理制度〉的议案》；(7)《关于提请股东大会授权董事会全权决定和办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》。会议决议公告于 2009 年 6 月 19 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

6、第六届董事会第四次会议于 2009 年 7 月 3 日召开，会议审议并通过了关于提请召开公司 2009 年第二次临时股东大会的议案。会议决议公告于 2009 年 7 月 4 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn>

上。

7、第六届董事会第五次会议于 2009 年 7 月 20 日召开，会议审议并通过了莱茵达置业股份有限公司 2009 年半年度报告。

8、第六届董事会第六次会议于 2009 年 9 月 10 日召开，会议审议并通过如下议案：（1）《关于为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保的议案》；（2）《关于参加国有建设用地使用权竞买的议案》；（3）《关于提请召开公司 2009 年第三次临时股东大会的议案》。会议决议公告于 2009 年 9 月 12 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

9、第六届董事会第七次会议于 2009 年 9 月 28 日召开，会议审议并通过如下议案：（1）《关于为杭州中尚蓝达置业有限公司提供担保的议案》；（2）《莱茵达置业股份有限公司巡检整改报告》；（3）《关于提请召开公司 2009 年第四次临时股东大会的议案》。会议决议公告于 2009 年 9 月 29 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

10、第六届董事会第八次会议于 2009 年 10 月 12 日召开，会议审议并通过了关于对全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司增资 3000 万元人民币的议案。

11、第六届董事会第九次会议于 2009 年 10 月 22 日召开，会议审议并通过了莱茵达置业股份有限公司 2009 年第三季度季度报告。

12、第六届董事会第十次会议于 2009 年 10 月 29 日召开，会议审议并通过如下议案：（1）《关于申请信托贷款的议案》；（2）《关于为全资子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保的议案》；（3）《关于提请召开公司 2009 年第五次临时股东大会的议案》。会议决议公告于 2009 年 10 月 30 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

（二）董事会对股东大会决议执行情况

本报告期内，公司董事会按照股东大会的决议和授权，认真履行职责，严格执行股东大会的各项决议，使各项决议得以顺利实施。

（三）董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司董事会审计委员会严格按照《莱茵达置业股份有限公司董事会审计委员会议事规则》履行职责，对公司报告期内的定期报告、内控制度等事项进行了审议。

（四）董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员严格按照《莱茵达置业股份有限公司董事会薪酬与考核委员会议事规则》履行职责，董事会薪酬与考核委员会对 2009 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，认为与实际发放一致，按照公司考核办法进行了实施。

六、本次利润分配预案

经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计，公司 2009 年度合并实现净利润 130,250,369.15 元，母公司实现净利润 176,535,724.45 元，合并期末未分配利润为 215,614,911.24 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 122,166,594.36 元。

经公司第六届董事会第 11 次会议通过，以截止 2009 年 12 月 31 日总股本 370,746,559 股为基数，每 10 股派发现金 1 元（含税）。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

| 项目 | 现金分红金额（含税） | 合并报表中归属于母公司所有者的净利润 | 占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率 |
|--------|------------|--------------------|------------------------|
| 2008 年 | 0.00 | 104,534,158.31 | 0.00 |
| 2007 年 | 0.00 | 108,923,691.26 | 0.00 |
| 2006 年 | 0.00 | 90,256,886.99 | 0.00 |

七、其它事项

- 1、公司 2009 年度选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》。
- 2、报告期内，公司聘任的财务审计机构是华普天健会计师事务所（北京）有限公司。

第八节 监事会报告

一、监事会会议情况

本报告期监事会共召开了六次监事会会议：

（一）本公司第五届监事会第十三次会议于 2009 年 2 月 5 日召开，会议审议并通过了关于许忠平先生辞去监事职务的议案。

本次会议决议公告刊登在 2009 年 2 月 7 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

（二）本公司第五届监事会第十四次会议于 2009 年 3 月 16 日召开。会议审议并通过了如下议案：（1）《2008 年度监事会工作报》；（2）《2008 年财务决算报告》；（3）《2008 年年度报告》及《2008 年年度报告摘要》；（4）《公司 2008 年利润分配预案》；（5）《关于监事会换届选举的议案》；（6）《公司内部控制自我评价报告》。

本次会议决议公告刊登在 2009 年 3 月 18 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一次会议于 2009 年 4 月 8 日召开。会议审议并通过了关于选举楼晓英女士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 2009 年 4 月 9 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

（四）本公司第六届监事会第二次会议于 2009 年 4 月 14 日召开。会议审议通过了莱茵达置业股份有限公司 2009 年第一季度季度报告。

（五）本公司第六届监事会第三次会议于 2009 年 7 月 20 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。

（六）本公司第六届监事会第四次会议于 2009 年 10 月 22 日召开。会议审议通过了莱茵达置业股份有限公司 2009 年第三季度季度报告。

二、监事会独立意见

2009 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

2009 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有违反国家法律、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 2009 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）收购、出售资产情况

报告期内公司收购、出售资产的交易价格公平合理，未发现内幕交易，也未发现损害部分股东的利益或造成公司资产流失的现象。

（五）关联交易情况

根据莱茵达控股集团有限公司及其子公司与本公司及本公司之子公司签订的《资金拆借协议书》，由莱茵达控股集团有限公司及其子公司向本公司及本公司之子公司提供无息使用资金。上述关联交易没有发现损害公司利益的情况。

（六）本年度华普天健会计师事务所（北京）有限公司为本公司 2009 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

第九节 重要事项

一、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内收购、出售资产的基本情况

公司于 2009 年 3 月 16 日与杭州拉多纳实业有限公司（以下简称“拉多纳公司”）签定《股权转让协议》。公司以 550 万元价格购买拉多纳公司持有的杭州中尚蓝达置业有限公司（以下简称“中尚蓝达公司”）50%股权，截止 2009 年 12 月 31 日，公司共持有中尚蓝达公司 50%股权。

公司于 2009 年 6 月 3 日与江苏汇元房地产有限公司（以下简称“汇元房产公司”）签订《股权转让协议》。公司以 300 万元价格购买汇元房产公司持有的仪征莱茵达置业有限公司（以下简称“仪征莱茵达”）5%股权，截止 2009 年 12 月 31 日，公司共持有仪征莱茵达 100%股权。

三、报告期内关联交易情况

（一）关联方资金往来

1、关联方非经营性资金往来

根据 2008 年 12 月 25 日莱茵达控股集团有限公司及其子公司与本公司及本公司之子公司签订的《资金拆借协议书》，为支持本公司的发展，在 2009 年度由莱茵达控股集团有限公司及其子公司向本公司及本公司之子公司提供无息使用资金，本报告期初借入资金余额 41,784,752.07 元，本报告期内共借入资金 339,196,586.66 元，共偿还资金 380,135,401.23 元，截至本报告期末，本公司及本公司之子公司尚未偿还的借入资金共计 845,937.50 元。

单位：（人民币）万元

| 关联企业名称 | 期初占用资金余额 | 本期占用资金额 | 本期偿还资金额 | 年末占用资金余额 |
|-------------------|---------------|----------------|----------------|------------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 4,752.07 | 292,389,743.39 | 291,548,557.96 | 845,937.50 |
| 浙江千叶农业科技有限发展公司 | 43,220,000.00 | 45,366,843.27 | 88,586,843.27 | 0.00 |
| 杭州千叶农业科技有限公司（注 1） | -1,440,000.00 | 1,440,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 41,784,752.07 | 339,196,586.66 | 380,135,401.23 | 845,937.5 |

2、其他关联方资金往来

| 关联企业名称 | 期初被占用资金余额 | 本期被占用资金额 | 本期偿还被占用资金额 | 期末被占用资金余额 |
|--------------------|------------|----------------|------------|----------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司（注 2） | 0.00 | 190,285,781.00 | 1,484.00 | 190,284,297.00 |
| 莱茵达控股集团有限公司（注 3） | 0.00 | 501,417.04 | | 501,417.04 |
| 杭州南都大厦有限公司（注 4） | 463,780.54 | 0.00 | 463,780.54 | 0.00 |
| 浙江轻纺集团轻工业有限公司（注 5） | 0.00 | 900,000.00 | 900,000.00 | 0.00 |

| | | | | |
|-------------------|------|----------|------|-----------|
| 杭州蓝戴物业管理有限公司（注 6） | 0.00 | 9,738.00 | 0.00 | 19,738.00 |
|-------------------|------|----------|------|-----------|

注 1: 该款项为 2008 年 9 月 27 日公司原应归还给浙江千叶农业科技有限公司而误支付给该公司, 该公司已于 2009 年 8 月 5 日归还该款项。

注 2: 杭州中尚蓝达置业有限公司为公司的合营公司, 根据与杭州中尚联合置业有限公司签订的合资合作协议书, 为项目开发, 双方股东需按股权出资比例投入, 该被占用资金为公司除资本投入外的股东借款投入。

注 3: 该款项为公司为租用莱茵达大厦 8、20、21 楼支付的租赁保证金。

注 4: 杭州南都大厦有限公司于 2009 年被莱茵达控股集团有限公司吸收合并, 原公司支付的办公用房租赁保证金转至莱茵达控股集团有限公司名下。

注 5: 该项为浙江轻纺集团轻工业有限公司租用公司的浑河大市场 2 号厅部分房产而计提的房屋租金, 该公司已于 2009 年 12 月支付该租金。

注 6: 该款项为公司租用莱茵达大厦 8、20、21 楼而支付的水电押金。

（二）担保

（1）、莱茵达控股集团有限公司为本公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保, 向江苏银行扬州方圈门支行借款**1,500**万元。

（2）、莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇为本公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保, 向中行广陵支行借款**10,500**万元。

（3）、莱茵达控股集团有限公司、高继胜为本公司之子公司泰州莱茵达置业有限公司提供担保, 向中信银行泰州分行申请**15,000**万元综合授信, 截止**2009**年**12**月**31**日, 实际借款余额**10,000.00**万元。

（4）、莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇为本公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保, 向杭州工商信托股份有限公司借款**10,000**万元; 同时, 莱茵达置业股份有限公司为该借款提供连带责任担保以及公司持有的杭州中尚蓝达置业有限公司**50%**股权质押担保。

（5）、莱茵达控股集团有限公司为本公司之子公司南通莱茵洲际置业有限公司提供担保, 向中国银行南通分行营业部申请**12000.00**万元综合授信, 截止**2009**年**12**月**31**日, 实际借款余额**9,000.00**万元。

（6）、莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇为公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保, 向浙江稠州商业银行杭州分行申请**6,000.00**万元综合授信; 同时, 莱茵达置业股份有限公司为该综合授信提供连带责任担保。截止**2009**

年12月31日，实际借款余额3000万元；同时，公司之子公司扬州莱茵达置业有限公司以其拥有的莱茵北苑18幢101、-102及B1-01，B4-101、102、103在建工程为该3,000.00万元借款提供抵押担保。

(7)、高继胜为公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保，向华夏银行杭州解放路支行借款5,000.00万元；同时，莱茵达控股集团有限公司以其持有本公司1875万股权为该笔借款提供质押担保。

(8)、莱茵达控股集团有限公司为公司之子公司扬州莱茵达置业有限公司提供担保，向扬州市华达房地产开发有限责任公司借款2,000.00万元。

(9)、公司为公司之合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司提供担保，向招商银行杭州城东支行申请30,000.00万元综合授信，截止2009年12月31日，实际借款余额25,000.00万元。

(11)、公司以持有位于沈阳苏家屯区雪松东路 104-1 号的房地产为公司之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 2009 年 12 月 31 日，实际借款余额 3,000.00 万元。

(三) 租赁

(1)、公司承租莱茵达控股集团有限公司拥有的莱茵达大厦20-21层用于总部办公，报告期内公司支付其租金2,970,513.80元，其中支付2008年10月19日至2009年4月18日租金973,938.95元，支付2009年4月18日至2010年4月18日租金1,996,574.85元；属于2009年度租金为1,818,019.37元。

(2)、公司控股子公司杭州莱德房地产开发有限公司承租莱茵达控股集团有限公司拥有的莱茵达大厦8层用于办公，报告期内该公司支付其租金114,477.69元，租金支付期限为2009年8月1日至2010年1月30日。

(3)、公司将自有的沈阳浑南大市场部分仓库租赁给莱茵达控股集团有限公司之子公司浙江轻纺集团轻工业有限公司，年租金 120 万元。

四、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内，本公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(二) 报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理或委托贷款事项。

(三) 报告期内公司重大担保事项。

公司为公司之合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司提供担保，向招商银行杭州城东支行申请 30,000.00 万元综合授信，截止 2009 年 12 月 31 日，实际借款余额 25,000.00 万元。

五、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内有承诺事项。

(一)、股份锁定承诺

| 股东名称 | 承诺事项 | 承诺履行情况 | 备注 |
|-------------|------------------------------|---------|---------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 持有公司股份 2010 年 12 月 25 日可上市流通 | 已办理锁定手续 | 未达到履约时间 |

(二)、股改承诺事项

已于2008年度实施完毕。

六、公司接待调研及采访等相关情况。

报告期内，公司先后分别接待了基金公司、证券公司调研。接待的过程中，公司严格按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》的相关规定，未发生私下、提前或选择性地向特定对象单独披露、透露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

报告期内公司接待调研、沟通基本情况表：

| 接待时间 | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象 | 谈论的主要内容及提供的资料 |
|------------|------|------|----------------------------|---------------|
| 2009-03-13 | 杭州 | 实地调研 | 长城证券有限责任公司研究所黄清林先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-03-13 | 杭州 | 实地调研 | 安信证券股份有限公司资产管理部聂世林先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-03-13 | 杭州 | 实地调研 | 第一创业证券有限责任公司研究所陈晓波先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-04-03 | 杭州 | 实地调研 | 申万巴黎基金管理有限公司投资管理总部分析师孙琳小姐 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-04-03 | 杭州 | 实地调研 | 信诚基金管理有限公司投资分析师谭鹏万先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-04-27 | 杭州 | 实地调研 | 国信证券股份有限公司经济研究所方琰先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-05-15 | 杭州 | 实地调研 | 宏源证券股份有限公司研究所房地产行业分析师杨国华先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-06-25 | 杭州 | 实地调研 | 东方证券股份有限公司资产管理业务总部房地产行业研究员 | 公司发展战略及发展前景 |

| | | | | |
|------------|----|------|---|-------------|
| | | | 刚登峰先生 | |
| 2009-7-14 | 杭州 | 实地调研 | 睿浣资本董事总经理孟谨聪先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-7-27 | 杭州 | 实地调研 | 海岸投资有限公司执行董事谢纯峰先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-7-28 | 杭州 | 实地调研 | 江苏瑞华投资发展有限公司副总经理兼研究总监单兵先生 南京证券有限责任公司研究员包晓霞女士 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-8-6 | 杭州 | 实地调研 | 嘉实基金管理有限公司机构投资部投资经理曾鹏先生 | 公司发展战略及发展前景 |
| 2009-10-15 | 杭州 | 实地调研 | 鹏华基金管理有限公司基金管理部基金经理陈鹏 | 公司发展战略及发展前景 |

七、华普天健会计师事务所（北京）有限公司为本公司 2009 年度的审计机构，本公司支付给会华普天健会计师事务所（北京）有限公司的报酬为 85 万元人民币。

八、本年度公司未受到中国证券监督管理委员会稽查、行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责等情形。

第十节 财务报告

- 一、审计报告正文
- 二、财务报表
- 三、财务报表附注

一、审计报告正文

会审字[2010]6029 号

审计报告

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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 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。

一、管理层对财务报表的责任

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。

二、注册会计师的责任

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。

三、审计意见

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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

华普天健会计师事务所
(北京) 有限公司

中国·北京

中国注册会计师：陆红

中国注册会计师：宁华

二〇一〇年二月七日

资产负债表 (续)

会企01表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2009年12月31日

单位：元

| 负债和股东权益 | 合并附注 | 母公司附 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|--------------|------|------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | | | 合并数 | 母公司数 | 合并数 | 母公司数 |
| 流动负债: | | | | | | |
| 短期借款 | 七、13 | | 160,000,000.00 | | 10,000,000.00 | |
| 交易性金融负债 | | | | | | |
| 应付票据 | 七、14 | | 30,000,000.00 | | 63,235,835.00 | |
| 应付账款 | 七、15 | | 181,302,827.11 | 4,604,601.69 | 100,400,544.55 | 4,604,601.69 |
| 预收款项 | 七、16 | | 803,450,050.12 | | 521,123,087.60 | 60,349.00 |
| 应付职工薪酬 | 七、17 | | 118,907.43 | | 141,139.18 | |
| 应交税费 | 七、18 | | -14,702,678.62 | 1,100,767.84 | 642,810.70 | 414,542.02 |
| 应付利息 | | | | | | |
| 应付股利 | 七、19 | | 1,160,872.08 | 1,160,872.08 | 1,160,872.08 | 1,160,872.08 |
| 其他应付款 | 七、20 | | 141,422,888.91 | 564,403,036.04 | 140,700,761.50 | 401,131,166.64 |
| 一年内到期的非流动负债 | 七、21 | | 174,500,000.00 | | 294,870,000.00 | |
| 其他流动负债 | | | | | | |
| 流动负债合计 | | | 1,477,252,867.03 | 571,269,277.65 | 1,132,275,050.61 | 407,371,531.43 |
| 非流动负债: | | | | | | |
| 长期借款 | 七、22 | | 395,000,000.00 | | 305,800,000.00 | |
| 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 | | | | | | |
| 非流动负债合计 | | | 395,000,000.00 | | 305,800,000.00 | |
| 负债合计 | | | 1,872,252,867.03 | 571,269,277.65 | 1,438,075,050.61 | 407,371,531.43 |
| 股东权益: | | | | | | |
| 股本 | 七、23 | | 370,746,559.00 | 370,746,559.00 | 370,746,559.00 | 370,746,559.00 |
| 资本公积 | 七、24 | | 30,082,570.13 | 31,262,247.51 | 22,072,605.44 | 31,262,247.51 |
| 减:库存股 | | | | | | |
| 盈余公积 | 七、25 | | 14,493,030.25 | 13,574,066.04 | 918,964.21 | 0.00 |
| 未分配利润 | 七、26 | | 215,614,911.24 | 122,166,594.36 | 98,938,608.13 | -40,795,064.05 |
| 外币报表折算差额 | | | | | | |
| 归属于母公司股东权益合计 | | | 630,937,070.62 | 537,749,466.91 | 492,676,736.78 | 361,213,742.46 |
| 少数股东权益 | | | 41,462,149.87 | | 21,284,566.28 | |
| 股东权益合计 | | | 672,399,220.49 | 537,749,466.91 | 513,961,303.06 | 361,213,742.46 |
| 负债和股东权益总计 | | | 2,544,652,087.52 | 1,109,018,744.56 | 1,952,036,353.67 | 768,585,273.89 |

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利 润 表

会企02表

单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2009年年度

| 项 目 | 合并 附 注号 | 母公司 附注号 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|-----------------------|------------|------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| | | | 合并数 | 母公司数 | 合并数 | 母公司数 |
| 一、营业收入 | 七、27 | 十四、4 | 1,121,811,234.28 | 1,200,000.00 | 861,813,135.41 | 1,200,000.00 |
| 减：营业成本 | 七、27 | 十四、4 | 773,417,762.98 | | 568,344,129.13 | |
| 营业税金及附加 | 七、28 | | 65,445,848.81 | 210,600.00 | 55,744,276.19 | 210,600.00 |
| 销售费用 | | | 26,014,131.86 | 2,346.00 | 31,267,488.28 | 240,000.00 |
| 管理费用 | | | 49,396,703.28 | 19,157,371.81 | 40,521,136.32 | 11,158,110.67 |
| 财务费用 | 七、29 | | -13,430,062.50 | -13,967,745.14 | 360,737.81 | 17,067.02 |
| 资产减值损失 | 七、30 | | 19,065,926.70 | 9,677,875.68 | 1,667,506.83 | 996,237.43 |
| 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） | 七、31 | 十四、5 | 2,550,810.75 | 190,630,810.75 | -5,656,539.63 | 3,722,575.99 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | 2,550,810.75 | 2,550,810.75 | -1,995,800.55 | -1,995,800.55 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | | 204,451,733.90 | 176,750,362.40 | 158,251,321.22 | -7,699,439.13 |
| 加：营业外收入 | 七、32 | | 264,065.12 | 38,538.50 | 694,686.18 | 75,068.80 |
| 减：营业外支出 | 七、33 | | 1,927,011.14 | 253,176.45 | 3,434,182.89 | 420,701.98 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | 416,462.05 | 92,985.60 | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | | 202,788,787.88 | 176,535,724.45 | 155,511,824.51 | -8,045,072.31 |
| 减：所得税费用 | 七、34 | | 61,550,870.45 | | 48,266,072.76 | -178,693.66 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | | 141,237,917.43 | 176,535,724.45 | 107,245,751.75 | -7,866,378.65 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润 | | | | | | |
| 归属于母公司股东的净利润 | | | 130,250,369.15 | 176,535,724.45 | 104,534,158.31 | -7,866,378.65 |
| 少数股东损益 | | | 10,987,548.28 | | 2,711,593.44 | |
| 五、每股收益： | | | | | | |
| （一）基本每股收益 | 七、35 | | 0.35 | | 0.28 | |
| （二）稀释每股收益 | 七、35 | | 0.35 | | 0.28 | |
| 六、其他综合收益 | 七、36 | | 7,500,000.00 | - | | |
| 七、综合收益总额 | | | 148,737,917.43 | 176,535,724.45 | 107,245,751.75 | -7,866,378.65 |
| 其中：归属于母公司所有者的综合收益总额 | | | 137,750,369.15 | - | 104,534,158.31 | |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | | 10,987,548.28 | | 2,711,593.44 | |

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司 2009年度

| 项 目 | 合并附注号 | 母公司附注号 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|---------------------------|-------|--------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | | | 合并数 | 母公司数 | 合并数 | 母公司数 |
| 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 | | | 1,466,293,851.19 | | 649,923,334.36 | |
| 收到的税费返还 | | | 55,360.02 | | 43,944.13 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 七、37 | | 787,677,189.70 | 241,420,890.54 | 900,439,189.94 | 190,498,073.21 |
| 经营活动现金流入小计 | | | 2,254,026,400.91 | 241,420,890.54 | 1,550,406,468.43 | 190,498,073.21 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | | 939,429,130.86 | | 528,299,148.24 | |
| 支付给职工以及为职工支付的现 | | | 16,207,523.26 | 2,144,580.80 | 12,302,200.29 | 374,853.12 |
| 支付的各项税费 | | | 156,312,958.53 | 221,397.47 | 97,090,439.74 | 2,548,873.64 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 七、37 | | 1,186,893,896.05 | 145,311,811.89 | 898,556,932.08 | 154,588,110.96 |
| 经营活动现金流出小计 | | | 2,298,843,508.70 | 147,677,790.16 | 1,536,248,720.35 | 157,511,837.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | | -44,817,107.79 | 93,743,100.38 | 14,157,748.08 | 32,986,235.49 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | | | 3,035,030.00 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | | | 9,052,395.28 | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | 247,400.00 | | 221,250.00 | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | | | | 858,691.26 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | 247,400.00 | | 12,308,675.28 | 858,691.26 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | 4,880,938.74 | 4,011.40 | 4,587,007.75 | 27,200.00 |
| 投资支付的现金 | | | 28,500,000.00 | 89,500,000.00 | 35,030.00 | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | | | 38,310,933.96 | 34,320,000.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | | 33,380,938.74 | 89,504,011.40 | 42,932,971.71 | 34,347,200.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | -33,133,538.74 | -89,504,011.40 | -30,624,296.43 | -33,488,508.74 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | 14,700,000.00 | | | |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | 14,700,000.00 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | 625,000,000.00 | | 487,000,000.00 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | 639,700,000.00 | | 487,000,000.00 | |
| 偿还债务支付的现金 | | | 506,366,000.00 | | 381,330,000.00 | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | 44,487,864.03 | | 45,904,441.77 | 89,967.61 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | 2,000,000.00 | | 2,000,000.00 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 七、37 | | 3,200,000.00 | | 6,952,162.18 | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 554,053,864.03 | | 434,186,603.95 | 89,967.61 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | 85,646,135.97 | | 52,813,396.05 | -89,967.61 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物 | | | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | | | | |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | | | 244,611,353.33 | 1,636,054.85 | 208,264,505.63 | 2,228,295.71 |
| 六、年末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 |

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

会企04表
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2009年年度

| 项 目 | 本期金额 | | | | | | | | 上期金额 | | | | | | | |
|---------------------------|----------------|---------------|-------|---------------|----------------|----|---------------|----------------|----------------|-----------------|------|----------------|-----------------|----|---------------|----------------|
| | 归属于母公司股东权益 | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 | 归属于母公司股东权益 | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| | 股本 | 资本公积 | 减：库存股 | 盈余公积 | 未分配利润 | 其他 | | | 股本 | 资本公积 | 减：库存 | 盈余公积 | 未分配利润 | 其他 | | |
| 一、上年年末余额 | 370,746,559.00 | 22,072,605.44 | | 918,964.21 | 98,938,608.13 | | 21,284,566.28 | 513,961,303.06 | 247,164,373.00 | 17,572,605.44 | | 12,917,937.05 | 105,987,662.98 | | 20,572,972.84 | 404,215,551.31 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 370,746,559.00 | 22,072,605.44 | | 918,964.21 | 98,938,608.13 | | 21,284,566.28 | 513,961,303.06 | 247,164,373.00 | 17,572,605.44 | | 12,917,937.05 | 105,987,662.98 | | 20,572,972.84 | 404,215,551.31 |
| 三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | 8,009,964.69 | | 13,574,066.04 | 116,676,303.11 | | 20,177,583.59 | 158,437,917.43 | 123,582,186.00 | 4,500,000.00 | | -11,998,972.84 | -7,049,054.85 | | 711,593.44 | 109,745,751.75 |
| (一)净利润 | | | | | 130,250,369.15 | | 10,987,548.28 | 141,237,917.43 | | | | | 104,534,158.31 | | 2,711,593.44 | 107,245,751.75 |
| (二)其他综合收益 | | 7,500,000.00 | | | | | | 7,500,000.00 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | 7,500,000.00 | | | 130,250,369.15 | | 10,987,548.28 | 148,737,917.43 | | | | | 104,534,158.31 | | 2,711,593.44 | 107,245,751.75 |
| (三)股东投入和减少资本 | | 509,964.69 | | | | | 11,190,035.31 | 11,700,000.00 | | 4,500,000.00 | | | | | | 4,500,000.00 |
| 1.股东投入资本 | | | | | | | 14,700,000.00 | 14,700,000.00 | | | | | | | | |
| 2.股份支付计入股东权益 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.其他 | | 509,964.69 | | | | | -3,509,964.69 | -3,000,000.00 | | 4,500,000.00 | | | | | | 4,500,000.00 |
| (四)利润分配 | | | | | | | -2,000,000.00 | -2,000,000.00 | | | | | | | -2,000,000.00 | -2,000,000.00 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.对股东的分配 | | | | | | | -2,000,000.00 | -2,000,000.00 | | | | | | | -2,000,000.00 | -2,000,000.00 |
| 3.其他 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (五)股东权益内部结转 | | | | 13,574,066.04 | -13,574,066.04 | | | | 123,582,186.00 | | | -11,998,972.84 | -111,583,213.16 | | | |
| 1.资本公积转增股本 | | | | | | | | | 123,582,186.00 | -123,582,186.00 | | | | | | |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | 13,574,066.04 | -13,574,066.04 | | | | | | | -11,998,972.84 | -111,583,213.16 | | | |
| 四、本年年末余额 | 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 |

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

会企04表
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2009年度

| 项 目 | 本年金额 | | | | | | 上年金额 | | | | | |
|---------------------------|----------------|---------------|-------|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-------|------|----------------|-----------------|
| | 股本 | 资本公积 | 减：库存股 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 | 股本 | 资本公积 | 减：库存股 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 370,746,559.00 | 31,262,247.51 | | | -40,795,064.05 | 361,213,742.46 | 247,164,373.00 | 150,344,433.51 | | | -32,928,685.40 | 364,580,121.11 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 370,746,559.00 | 31,262,247.51 | | | -40,795,064.05 | 361,213,742.46 | 247,164,373.00 | 150,344,433.51 | | | -32,928,685.40 | 364,580,121.11 |
| 三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | | 13,574,066.04 | 162,961,658.41 | 176,535,724.45 | 123,582,186.00 | -119,082,186.00 | | | -7,866,378.65 | -3,366,378.65 |
| (一)净利润 | | | | | 176,535,724.45 | 176,535,724.45 | | | | | -7,866,378.65 | -7,866,378.65 |
| (二)其他综合收益 | | | | | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | 176,535,724.45 | 176,535,724.45 | | | | | -7,866,378.65 | -7,866,378.65 |
| (三)股东投入和减少股本 | | | | | | | 123,582,186.00 | 4,500,000.00 | | | | 128,082,186.00 |
| 1.股东投入股本 | | | | | | | 123,582,186.00 | | | | | 123,582,186.00 |
| 2.股份支付计入股东权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 3.其他 | | | | | | | | 4,500,000.00 | | | | 4,500,000.00 |
| (四)利润分配 | | | | 13,574,066.04 | -13,574,066.04 | | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | | | | 13,574,066.04 | -13,574,066.04 | | | | | | | |
| 2.对股东的分配 | | | | | | | | | | | | |
| 3.其他 | | | | | | | | | | | | |
| (五)股东权益内部结转 | | | | | | | | -123,582,186.00 | | | | -123,582,186.00 |
| 1.资本公积转增股本 | | | | | | | | -123,582,186.00 | | | | -123,582,186.00 |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 370,746,559.00 | 31,262,247.51 | 0.00 | 13,574,066.04 | 122,166,594.36 | 537,749,466.91 | 370,746,559.00 | 31,262,247.51 | 0.00 | 0.00 | -40,795,064.05 | 361,213,742.46 |

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

三、财务报表附注

莱茵达置业股份有限公司 二〇〇九年年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司的基本情况

莱茵达置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原为沈阳房天股份有限公司, 是经沈阳市房产管理局沈房字(1992)183号《关于市房产经理公司进行股份制企业改造的批复》和沈阳市体改委沈体改发(1992)33号《关于改组设立沈阳房天股份有限公司并定向募集股份的批复》批准, 以定向募集方式设立的股份有限公司。公司于1988年在沈阳市工商行政管理局登记注册, 取得注册号为2101001104242的企业法人营业执照; 公司设立时的注册资本为人民币6000万元。1993年12月11日至1994年1月5日公司公开发行人民币普通股2000万股, 并在深圳证券交易所上市交易, 注册资本变更为人民币8000万元。

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股占总股本的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”, 以下简称“莱茵达集团”)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%, 全部转让给莱茵达集团; 2002年1月22日沈阳万华建设投资有限公司和莱茵达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%, 全部转让给莱茵达集团。莱茵达集团成为公司第一大股东, 共持有本公司总股本的29.43%。

2002年3月26日, 公司更名为“莱茵达置业股份有限公司”。

2006 年 4 月 19 日公司完成股权分置改革，莱茵达集团持有公司股权比例由 29.43%变为 28.14%，仍为公司第一大股东。

经 2007 年 12 月 17 日中国证券监督管理委员会证监公司字 [2007] 207 号文核准，本公司以向莱茵达集团发行新股作为对价购买莱茵达集团拥有的优质房地产资产，即扬州莱茵达置业有限公司 32.16%股权、南通莱茵达置业有限公司 90%股权、扬州莱茵西湖置业有限公司 100%股权、扬州中茵置业有限公司 100%股权、杭州莱茵达恒建房地产有限公司 65%股权、南京莱茵达置业有限公司 100%股权及嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 45%股权。公司总股本增至 370,746,559.00 元。

截至 2009 年 12 月 31 日止，公司注册资本为 370,746,559.00 元。

公司属房地产行业，主要经营房产租赁经营；家具、日用杂品、建筑装饰材料批发、零售；房产开发、物业管理（限下属企业经营）；档口使用权出租、销售。

本财务报告于 2010 年 2 月 7 日经公司董事会批准对外报出。

二、 重要会计政策、会计估计和前期差错

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2009 年年度合并及母公司财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况、2009 年年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2. 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》、应用指南及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。

3. 会计期间

本公司会计年度采用公历制，即公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

- ① 同一控制下的控股合并的会计处理方法详见本附注二、12
- ② 同一控制下的吸收合并的会计处理方法

对同一控制下吸收合并中取得的资产、负债按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。

A. 以发行权益性证券方式进行的该类合并，本公司在合并日以被合并方的原账面价值确认合并中取得的被合并方的资产和负债后，所确认的净资产入账价值与发行股份面值总额的差额，记入资本公积(股本溢价)，资本公积(股本溢价)的余额不足冲减的，相应冲减盈余公积和未分配利润；

B. 以支付现金、非现金资产方式进行的该类合并，所确认的净资产入账价值与支付的现金、非现金资产账面价值的差额，相应调整资本公积(股本溢价)，资本公积(股本溢价)的余额不足冲减的，相应冲减盈余公积和未分配利润。

(2) 非同一控制下的企业合并

- ① 非同一控制下的控股合并的会计处理方法详见本附注二、12
- ② 非同一控制下的吸收合并的会计处理方法

非同一控制下的吸收合并，本公司在购买日将合并中取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，按其公允价值确认为本公司的资产和负债；作为合并对价的有关非货币性资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产处置损益计入合并当期的利润表；确定的企业合并成本与所取得的被购买方可辨认净资产公允价值之间的差额，如为借差确认为商誉，如为贷差计入企业合并当期的损益。

③ 商誉的减值测试

公司对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了进行减值测试，减值测试时结合与其相关的资产组或者资产组组合进行，比较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，确认商誉的减值损失。

6. 合并财务报表的编制方法

凡本公司能够控制的子公司、合营公司以及特殊目的主体（以下简称“纳入合并范围的公司”）都纳入合并范围；纳入合并范围的公司所采用的会计期间、会计政策与母公司不一致的，已按照母公司的会计期间、会计政策对其财务报表进行调整；以母公司和纳入合并范围公司调整后的财务报表为基础，按照权益法调整对纳入合并范围公司的长期股权投资后，由母公司编制；合并报表范围内母公司与纳入合并范围的公司、纳入合并范围的公司相互之间发生的内部交易、资金往来在合并时予以抵销。

7. 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。

8. 外币业务和外币报表折算

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日，公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

(1) 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

9. 金融工具

(1) 金融资产划分为以下四类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣

告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

② 持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项

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

(2) 金融负债在初始确认时划分为以下两类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初

始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

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

(3) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法：

① 存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

② 金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

(4) 金融资产转移

① 已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值。

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

A. 终止确认部分的账面价值。

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

② 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

① 本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

A. 发行方或债务人发生严重财务困难；

B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

② 本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

A. 交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；

B. 持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

C. 可供出售金融资产：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公允价值发生较大幅度下降，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。

10. 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

对于单项金额重大的应收款项（本公司将 500 万元以上应收款项确定为单项金额重大），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。

对单项测试未发生减值的应收款项，汇同单项金额非重大的应收款项，按类

似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

本公司与内部子公司之间的往来不计提坏账准备。

对信用风险较大的往来款项采取个别确认 100%计提坏账准备。

本公司按信用风险特征组合确定的计提方法为账龄分析法，按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备，具体如下：

| 账龄情况 | 提取比例 |
|------|------|
| 一年以内 | 5% |
| 一至二年 | 10% |
| 二至三年 | 30% |
| 三年以上 | 50% |
| 个别确认 | 100% |

11. 存货

(1) 存货的分类：本公司存货包括开发产品、开发成本、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。

开发成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。

(2) 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，按实际占用面积分摊计入“开发产品”。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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 可变现净值按正常经营过程中，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。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 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。

③ 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。

(8) 低值易耗品和包装物的摊销方法：

① 低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

② 周转材料的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

12. 长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

分别下列情况对长期股权投资进行初始计量

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作

为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资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，购买方在购买日以按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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初始投资成本。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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；

D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定；

E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

① 采用成本法核算的长期投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

② 采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，在计算投资损益时按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，在此基础上再抵销本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有或应分担计算归属于本公司的部分，确认投资损益并调整长期股权投资账面价值。如果本公司取得投资时被投资单位有关资产、负债的公允价值与其账面价值不同的，后续计量计算归属于投资企业应享有的净利润或应承担的净亏损时，应考虑被投资单位计提的折旧额、推销额以及资产减值准备金额等进行调整。以上调整均考虑重要性原则，在符合下列条件之一的，本公司按被投资单位的账面净利润为基础，经调整未实现内部交易损益后，计算确认投资损益。

A. 无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

B. 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比,两者之间的差额不具有重要性的。

C. 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照准则中规定的原则对被投资单位的净损益进行调整的。

③ 在权益法下长期股权投资的账面价值减记至零的情况下,如果仍有未确认的投资损失,应以其他长期权益的账面价值为基础继续确认。如果在投资合同或协议中约定将履行其他额外的损失补偿义务，还按《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定确认预计将承担的损失金额。

④ 按照权益法核算的长期股权投资，投资企业自被投资单位取得的现金股利或利润，抵减长期股权投资的账面价值。自被投资单位取得的现金股利或利润超过已确认损益调整的部分视同投资成本的收回，冲减长期股权投资的成本。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：

A. 任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；

B. 涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同；

C. 各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中，或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长期限制情况下经营时，通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制，合营各方仍按照长期股权投资准则

的规定采用权益法核算。

② 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有重大影响：**A.**在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。**B.**参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。**C.**与被投资单位之间发生重要交易。**D.**向被投资单位派出管理人员。**E.**向被投资单位提供关键技术资料。

(4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法：

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13. 投资性房地产

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- (1) 已出租的土地使用权。
- (2) 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- (3) 已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

14. 固定资产

(1) 确认条件：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备等。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) 各类固定资产的折旧方法：本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|--------|---------|--------|---------|
| 房屋及建筑物 | 20-50 | 10 | 4.5-1.8 |
| 机器设备 | 11 | 10 | 8.18 |
| 电子设备 | 5 | 10 | 18 |
| 运输设备 | 9 | 10 | 10 |
| 其他设备 | 3-11 | 10 | 30-8.18 |

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

- ① 长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ② 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③ 虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④ 已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤ 其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

15. 在建工程

(1) 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

(3) 在建工程减值测试方法、计提方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

- ① 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- ② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③ 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

16. 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或可销售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。

17. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

① 对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。

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。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。

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。

18. 长期待摊费用

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

19. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1)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。

20. 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。

21. 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。

22. 收入确认原则和计量方法

(1) 房地产销售收入

开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并达到了销售合同约定的交付条件，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且相关的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

(2) 出租物业收入

按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额，在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时，确认出租物业收入的实现。。

(3) 物业管理收入

在物业管理服务已经提供，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 商品销售收入

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常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。

(5) 提供劳务收入

- A.收入的金额能够可靠地计量；
- B.相关的经济利益很可能流入企业；
- C.交易的完工进度能够可靠地确定；
- D.交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(6) 让渡资产使用权收入

- A.相关的经济利益很可能流入企业；
- B.收入的金额能够可靠地计量。

(7) 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。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

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。

23. 政府补助

(1) 范围及分类

公司将从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本作为政府补助核算。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助的确认条件

公司对能够满足政府补助所附条件且实际收到时，确认为政府补助。

(3) 政府补助的计量

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，以名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

③ 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

B. 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司根据资产与负债于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计提递延所得税。

(1) 递延所得税资产的确认

① 对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C. 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

③ 于资产负债表日，本集团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) 递延所得税负债应按各种应纳税暂时性差异确认，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税负债不予确认：

① 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

② 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

25. 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期内，公司无重大会计政策变更、会计估计变更事项。

26. 前期会计差错更正

本报告期内，公司无前期差错更正事项。

三、 税项

1. 主要税种及税率：

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------------|---|-------------|
| 增值税 | 商品销售收入 | 17% |
| 土地使用税 | 使用土地面积 | 2-9 元/年/平方米 |
| 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 | 实际缴纳流转税额 | 5%-7% |
| 教育费附加、地方教育费附加 | 实际缴纳流转税额 | 4%-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固定资产原值一定比例的 1.2% 计缴。 | 12%、1.2% |
| 土地增值税 | 按预收房款的一定比例（0.5%-2%）预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，对土地增值税进行汇算清缴。 | 0.5%-2% |
| 企业所得税 | 国家税务总局国税函[2008]299 号《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》规定：“房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。” | 25% |

2. 税收优惠及批文

本报告期内，公司的企业所得税税率较上年未发生变化，且未享受企业所得税税率优惠政策。

四、 企业合并及合并财务报表

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 经营范围 | 年末实际出资额(万元) | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 |
|-------------|-------|-----|--------|--------------|--------|-------------|---------------------|
| 沈阳莱茵达商业有限公司 | 有限责任 | 沈阳市 | 房产经纪代理 | 500 | 房产经纪代理 | 500 | |
| 浙江蓝凯贸易有限公司 | 有限责任 | 杭州市 | 商品贸易 | 5000 | 商品贸易 | 5000 | |

| | | | | | | | |
|---------------|------|-----|-------|------|-------|------|--|
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | 有限责任 | 杭州市 | 房地产开发 | 2000 | 房地产开发 | 2000 | |
| 仪征莱茵达置业有限公司 | 有限责任 | 仪征市 | 房地产开发 | 5000 | 房地产开发 | 5000 | |
| 上海莱德置业有限公司 | 有限责任 | 上海市 | 房地产开发 | 1000 | 房地产开发 | 1000 | |
| 泰州莱茵达置业有限公司 | 有限责任 | 泰州市 | 房地产开发 | 5000 | 房地产开发 | 5000 | |
| 杭州莱德房地产开发有限公司 | 有限责任 | 杭州市 | 房地产开发 | 3000 | 房地产开发 | 3000 | |

(续表)

| 子公司全称 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 是否合并报表 | 少数股东权益 (万元) | 少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (万元) | 从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额 |
|---------------|----------|-----------|--------|-------------|---------------------------|---|
| 沈阳莱茵达商业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 浙江蓝凯贸易有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 仪征莱茵达置业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 上海莱德置业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 泰州莱茵达置业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 杭州莱德房地产开发有限公司 | 51 | 51 | 是 | 1,425.02 | | |

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 经营范围 | 年末实际出 资额 (万元) | 实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额 |
|------------------|-------|-----|-------|--------------|-------|---------------------|---------------------------------|
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 有限责任 | 扬州市 | 房地产开发 | 2000 | 房地产开发 | 2000 | |
| 南通莱茵达置业有限公司 | 有限责任 | 南通市 | 房地产开发 | 2000 | 房地产开发 | 2000 | |
| 扬州莱茵西湖置业有限公司 | 有限责任 | 南通市 | 房地产开发 | 6000 | 房地产开发 | 6000 | |
| 杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司 | 有限责任 | 杭州市 | 房地产开发 | 2000 | 房地产开发 | 2000 | |
| 南京莱茵达置业有限公司 | 有限责任 | 南京市 | 房地产开发 | 5000 | 房地产开发 | 5000 | |

(续表)

| 子公司全称 | 持股比 例 (%) | 表决权 比例 (%) | 是否合并报表 | 少数股东权益 | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 | 从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额 |
|------------------|--------------|---------------|--------|----------|----------------------------------|---|
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 南京莱茵达置业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |
| 南通莱茵达置业有限公司 | 90 | 90 | 是 | 2,102.70 | | |
| 杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司 | 65 | 65 | 是 | 618.49 | | |
| 扬州莱茵西湖置业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 经营范围 | 年末实际出 资额 (万元) | 实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额 |
|------------|-------|-----|---------------|--------------|-------|---------------------|-----------------------------|
| 上海勤飞置业有限公司 | 有限责任 | 上海市 | 房地 产开 发 | 1000 | 房地产开发 | 1000 | |

(续表)

| 子公司全称 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 是否合并报表 | 少数股东权益 | 少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 | 从归属母公司当期损益中扣减少数股东承担的超额亏损 | 从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额 |
|------------|----------|-----------|--------|--------|----------------------|--------------------------|---|
| 上海勤飞置业有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | | |

2. 合并范围发生变更的说明

2009年7月23日，公司控股子公司南京莱茵达置业有限公司与浙江省二轻房地产开发有限公司共同出资设立杭州莱德房地产开发有限公司，注册资本为3,000万元，其中：南京莱茵达置业有限公司出资1,530万元，占注册资本51%。本报告期内公司通过南京莱茵达置业有限公司将其纳入合并范围。

3. 本报告期新纳入合并范围的子公司

(1) 本报告期新纳入合并范围的子公司

| 公司名称 | 年末净资产 | 本年净利润 |
|---------------|---------------|-------------|
| 杭州莱德房地产开发有限公司 | 29,082,049.33 | -917,950.67 |

(2) 本报告期无不再纳入合并范围的子公司。

4. 本报告期未发生同一控制下企业合并

5. 本报告期未发生非同一控制下企业合并

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 库存现金 | 183,335.24 | 181,797.48 |
| 银行存款 | 222,123,507.53 | 196,193,720.85 |
| 其他货币资金 | 30,000,000.00 | 48,235,835.00 |
| 合计 | 252,306,842.77 | 244,611,353.33 |

其中受限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 按揭保证金 | 10,006,844.91 | 3,197,682.88 |
| 承兑保证金 | 30,000,000.00 | 33,235,835.00 |
| 合计 | 40,006,844.91 | 36,433,517.88 |

期公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 10,006,844.91 元。在使用前需要征得银行同意外，无其他抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

(1) 按照应收款账的类别列示如下：

| 种类 | 年末余额 | | | |
|---------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 单项金额重大的应收账款 | | | | |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款 | 1,339,712.50 | 47.19 | 1,339,712.50 | 77.46 |
| 其他不重大应收账款 | 1,499,367.49 | 52.81 | 389,810.36 | 22.54 |
| 合计 | 2,839,079.99 | 100.00 | 1,729,522.86 | 100.00 |

| 种类 | 年初余额 | | | |
|---------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 单项金额重大的应收账款 | | | | |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款 | 1,339,712.50 | 41.98 | 1,339,712.50 | 78.14 |
| 其他不重大应收账款 | 1,851,729.49 | 58.02 | 374,810.39 | 21.86 |
| 合计 | 3,191,441.99 | 100.00 | 1,714,522.89 | 100.00 |

(2) 无单项金额重大或虽不重大但应单独进行减值测试的应收账款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

| 账龄 | 年末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1 年以内 | | | | | | |
| 1 至 2 年 | | | | | | |
| 2 至 3 年 | | | | | | |
| 3 年以上 | 1,339,712.50 | 100.00 | 1,339,712.50 | 1,339,712.50 | 100.00 | 1,339,712.50 |
| 合计 | 1,339,712.50 | 100.00 | 1,339,712.50 | 1,339,712.50 | 100.00 | 1,339,712.50 |

本报告期内未发生全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

- (3) 本报告期内未发生通过重组等其他方式收回应收款项。
- (4) 本报告期内未发生核销应收账款。
- (5) 本报告期末应收账款中无持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东欠款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况：

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例(%) |
|--------------|--------|--------------|-------|---------------|
| 沈阳莱德家居有限公司 | 无关联关系 | 1,200,000.00 | 3 年以上 | 42.27 |
| 沈阳供暖（集团）有限公司 | 无关联关系 | 1,188,238.06 | 2-3 年 | 41.85 |
| 杭州飞佳装饰工程有限公司 | 无关联关系 | 299,999.40 | 1-2 年 | 10.57 |
| 沈阳热力开发有限公司 | 无关联关系 | 51,180.00 | 3 年以上 | 1.80 |
| 沈阳铁西物业管理有限公司 | 无关联关系 | 40,000.00 | 3 年以上 | 1.41 |
| 合计 | | 2,779,417.46 | | 97.90 |

(7) 无应收其他关联方款项。

3. 预付款项

(1) 预付账款按账龄列示

| 账龄 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|---------|---------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 12,986,666.73 | 77.17 | 7,915,894.22 | 83.14 |
| 1 至 2 年 | 3,651,384.09 | 21.69 | 1,605,805.66 | 16.86 |
| 2 至 3 年 | 192,517.77 | 1.14 | | |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | 16,830,568.59 | 100.00 | 9,521,699.88 | 100.00 |

预付账款主要包括预付材料款、设备款、地价款、工程款等。账龄超过一年的预付账款主要为跨期预付款项支付，待货到后结转。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 时间 | 未结算原因 |
|---------------|--------|--------------|--------|-------|
| 扬州广源集团有限公司 | 供应商 | 2,800,000.00 | 2009 年 | 货物未到 |
| 南通市海洲建筑公司 | 供应商 | 2,598,524.00 | 2009 年 | 货物未到 |
| 广东棕榈园林公司上海分公司 | 供应商 | 2,206,440.00 | 2009 年 | 货物未到 |
| 西子奥的斯电梯有限公司 | 供应商 | 1,012,023.00 | 2009 年 | 货物未到 |
| 南通通明投资实业有限公司 | 供应商 | 1,000,000.00 | 2009 年 | 货物未到 |
| 合计 | | 9,616,987.00 | | |

(3) 本报告期末预付款项中无预付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东莱茵达集团的款项。

4. 其他应收款

(1) 按照其他应收款的类别列示如下

| 种类 | 年末余额 | | | |
|----------------------------------|----------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 单项金额重大的其他应收款 | 202,514,297.00 | 83.84 | 12,737,214.85 | 45.06 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 17,210,244.31 | 7.12 | 13,549,076.83 | 47.93 |
| 其他不重大其他应收款 | 21,824,265.35 | 9.04 | 1,981,978.80 | 7.01 |
| 合计 | 241,548,806.66 | 100.00 | 28,268,270.48 | 100.00 |

| 种类 | 年初余额 | | | |
|----------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 单项金额重大的其他应收款 | 12,230,000.00 | 22.54 | 2,861,500.00 | 16.89 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 17,260,504.59 | 31.80 | 13,284,132.99 | 78.39 |
| 其他不重大其他应收款 | 24,780,412.43 | 45.66 | 799,534.01 | 4.72 |
| 合计 | 54,270,917.02 | 100.00 | 16,945,167.00 | 100.00 |

(2) 单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 理由 |
|--------------|----------------|---------------|--------|---------------------------------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 190,284,297.00 | 9,514,214.85 | 5.00% | 经减值测试, 预计可以收回, 记入按信用风险特征组合后的应收账款中计提减值 |
| 浙江省建筑房地产开发公司 | 7,230,000.00 | 723,000.00 | 10.00% | |
| 深圳福田区超城商行 | 5,000,000.00 | 2,500,000.00 | 50.00% | |
| 合计 | 202,514,297.00 | 12,737,214.85 | | |

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

| 账 龄 | 年末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|---------------|--------|---------------|---------------|--------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | |
| 1 年以内 | | | | | | |
| 1 至 2 年 | | | | | | |
| 2 至 3 年 | | | | | | |
| 3 年以上 | 17,210,244.31 | 100.00 | 13,549,076.83 | 17,260,504.59 | 100.00 | 13,284,132.99 |
| 合 计 | 17,210,244.31 | 100.00 | 13,549,076.83 | 17,260,504.59 | 100.00 | 13,284,132.99 |

(3) 本报告期内未发生已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(4) 本报告期内未发生通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(5) 本报告期内未发生实际核销其他应收款。

(6) 本报告期末其他应收款中应收持有公司5%以上（含5%）表决权股份的

股东单位莱茵达集团情况

| 单位名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|-----------------|------------|-----------|------------|-----------|
| | 金额 | 计提坏账金额 | 金额 | 计提坏账金额 |
| 莱茵达控股集团有限 公司 | 501,417.04 | 48,259.88 | 463,780.54 | 23,189.03 |
| 合 计 | 501,417.04 | 48,259.88 | 463,780.54 | 23,189.03 |

该应收款项为公司租用办公用房而支付的保证金，该保证金待租赁期届满时退还。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款总额的比例 (%) |
|-----------------|--------|----------------|-------|-----------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司（注） | 合营企业 | 190,284,297.00 | 1 年以内 | 78.78 |
| 浙江省建筑房地产开发公司 | 无关联关系 | 7,230,000.00 | 1-2 年 | 2.99 |
| 深圳福田区超城商行 | 无关联关系 | 5,000,000.00 | 3 年以上 | 2.07 |
| 杭州帝鑫金属有限公司 | 无关联关系 | 4,236,828.50 | 1 年以内 | 1.75 |
| 沈阳供暖工程集团公司 | 无关联关系 | 3,379,758.58 | 3 年以上 | 1.40 |
| 合 计 | | 210,130,884.08 | | |

注：该应收款为对合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司的项目股东借款

投入。

(8) 应收关联方账款情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 占其他应收款总额的比例(%) |
|--------------|---------|----------------|----------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 合营企业 | 190,284,297.00 | 78.78 |
| 杭州蓝戴物业管理有限公司 | 同受母公司控制 | 19,738.00 | 0.01 |
| 合计 | | 190,304,035.00 | 78.79 |

5. 存货与存货跌价准备

(1) 存货分类

| 项目 | 年末余额 | | | 年初余额 | | |
|-------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
| | 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 | 220,756.91 | | 220,756.91 | 1,592,415.49 | | 1,592,415.49 |
| 开发成本 | 1,503,627,101.21 | | 1,503,627,101.21 | 1,191,137,692.73 | | 1,191,137,692.73 |
| 开发产品 | 211,972,190.40 | | 211,972,190.40 | 144,482,645.32 | | 144,482,645.32 |
| 低值易耗品 | 7,468.00 | | 7,468.00 | | | |
| 库存商品 | 3,069,083.14 | | 3,069,083.14 | | | |
| 合计 | 1,718,896,599.66 | | 1,718,896,599.66 | 1,337,212,753.54 | | 1,337,212,753.54 |

(2) 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 年初余额 | 年末余额 |
|--------------|----------|----------|-------|----------------|----------------|
| 上海莱茵美墅 | 2008年11月 | 2010年12月 | 4.5亿元 | 168,795,835.18 | 245,555,139.89 |
| 扬州瘦西湖-唐郡 | 2007年5月 | 2011年12月 | 6.5亿元 | 213,459,582.43 | 374,173,307.39 |
| 泰州莱茵东郡 | 2008年11月 | 2012年12月 | 5.2亿元 | 178,747,807.04 | 228,442,424.59 |
| 南通凤凰莱茵苑 | 2004年7月 | 2009年12月 | 10亿元 | 163,312,820.17 | |
| 南通R9014号地块 | 2010年10月 | 2012年12月 | 4亿元 | | 158,246,455.61 |
| 洲际莱茵濠庭(莱茵国际) | 2009年9月 | 2012年9月 | 3.5亿元 | 175,592,564.65 | 181,734,201.36 |
| 仪征都市枫林 | 2005年6月 | 2009年6月 | 1.6亿元 | 33,958,162.92 | |
| 南京莱茵东郡 | 2002年1月 | 2012年12月 | 12亿元 | 71,147,327.09 | 12,672,578.48 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 年初余额 | 年末余额 |
|--------------|----------|----------|-------|------------------|------------------|
| 扬州莱茵北苑 | 2007年8月 | 2010年12月 | 4.1亿元 | 186,123,593.25 | 183,671,949.89 |
| 上海东林坊东区 | 2010年1月 | 2010年12月 | 0.5亿元 | | 30,591,044.00 |
| 杭政储[2009]号地块 | 2010年10月 | 2013年6月 | 18亿元 | | 88,540,000.00 |
| 合计 | | | | 1,191,137,692.73 | 1,503,627,101.21 |

(3) 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|---------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 南通凤凰莱茵苑 | 2009年12月 | 17,122,374.95 | 272,140,710.79 | 241,581,907.62 | 47,681,178.12 |
| 扬州莱茵苑 | 2008年6月 | 49,990,713.83 | 12,141,048.30 | 40,843,733.26 | 21,288,028.87 |
| 扬州莱茵北苑 | 2009年9月 | | 193,574,193.10 | 181,751,679.38 | 11,822,513.72 |
| 南京莱茵东郡 | 2009年12月 | 33,747,000.14 | 146,092,277.15 | 82,012,617.99 | 97,826,659.30 |
| 仪征都市枫林 | 2009年6月 | 24,759,365.19 | 70,417,165.63 | 74,015,590.73 | 21,160,940.09 |
| 上海东林坊 | 2008年6月 | 5,594,360.29 | -330,403.50 | | 5,263,956.79 |
| 恒建都市春天 | 2007年5月 | 11,539,574.92 | | 6,262,706.89 | 5,276,868.03 |
| 南方车库 | | 1,729,256.00 | | 69,742.52 | 1,652,045.48 |
| 合计 | | 144,482,645.32 | 694,034,991.47 | 626,537,978.39 | 211,972,190.40 |

(4) 存货跌价准备：期末存货不存在减值迹象，本期未计提减值准备。

(5) 存货期末余额中含有借款费用的资本化金额

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|-------------|---------------|---------------|
| 借款费用资本化金额合计 | 50,565,583.69 | 42,086,104.83 |
| 占利息支出总额的比例 | 98.44% | 95.86% |

(6) 存货用于抵押、担保、其他所有权受限的情况

截止2009年12月31日所有权受到限制的资产明细

| 所有者权益受到限制的资产类别 | 所有者权益受到限制的资产的账面价值年末余额 | 所有者权益受到限制的资产的账面价值年初余额 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 开发用土地 | 613,503,598.00 | 827,465,045.38 |
| 在建开发项目 | 63,639,451.41 | 107,699,899.11 |
| 商品房 | | 16,083,592.71 |

具体抵押情况见附注七、13.短期借款（3）；附注七、21.一年到期的非流动负债；附注七、22.长期借款。

6. 长期股权投资

(1) 账面价值

| 被投资单位 | 年末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 账面成本 | 减值准备 | 账面价值 | 账面成本 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对合营公司投资 | 23,902,934.10 | | 23,902,934.10 | | | |
| 对联营公司投资 | 17,657,569.26 | | 17,657,569.26 | 13,509,692.61 | | 13,509,692.61 |
| 其他股权投资 | 4,058,976.00 | 3,128,976.00 | 930,000.00 | 4,058,976.00 | 3,128,976.00 | 930,000.00 |
| 合计 | 45,619,479.36 | 3,128,976.00 | 42,490,503.36 | 17,568,668.61 | 3,128,976.00 | 14,439,692.61 |

(2) 长期投资情况

| 被投资单位 | 核算方法 | 初始投资成本 | 年初余额 | 增减变动 | 年末余额 |
|----------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 权益法 | 25,500,000.00 | | 23,902,934.10 | 23,902,934.10 |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 权益法 | 15,505,493.16 | 13,509,692.61 | 4,147,876.65 | 17,657,569.26 |
| 沈阳航空工业学院 | 成本法 | 3,128,976.00 | 3,128,976.00 | | 3,128,976.00 |

| | | | | | |
|--------------|-----|------------|---------------|---------------|---------------|
| 大连北大科技股份有限公司 | 成本法 | 930,000.00 | 930,000.00 | | 930,000.00 |
| 合计 | | | 17,568,668.61 | 28,050,810.75 | 45,619,479.36 |

(续表)

| 被投资单位 | 在被投资单位持股比例(%) | 在被投资单位表决权比例(%) | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本年计提减值准备 | 现金红利 |
|----------------|---------------|----------------|------------------------|--------------|----------|------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 50 | 50 | | | | |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 45 | 45 | | | | |
| 沈阳航空工业学院学生宿舍 | 24.07 | 24.07 | | 3,128,976.00 | | |
| 大连北大科技股份有限公司 | 0.58 | 0.58 | | | | |
| 合计 | | | | 3,128,976.00 | | |

(3)合营企业、联营企业投资

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本 | 本企业持股比例(%) | 本企业在被投资单位表决权比例(%) |
|----------------|--------|-----|------|-------|------|------------|-------------------|
| 一、合营企业 | | | | | | | |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 有限责任公司 | 杭州市 | 匡跃芳 | 房地产开发 | 5000 | 50 | 50 |
| 二、联营企业 | | | | | | | |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 有限责任公司 | 嘉兴市 | 胡勇平 | 房地产开发 | 2000 | 45 | 45 |

(续表)

| 被投资单位名称 | 本年资产总额 | 本年负债总额 | 本年净资产总额 | 本年营业收入总额 | 本年净利润 |
|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、合营企业 | | | | | |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 676,680,389.44 | 630,838,637.78 | 45,841,751.66 | | -3,194,131.79 |
| 二、联营企业 | | | | | |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 44,539,946.47 | 5,300,903.67 | 39,239,042.80 | 37,009,747.00 | 9,217,503.67 |

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计无重大差异。

7. 固定资产

(1) 固定资产情况

| 项目 | 年初账面余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末账面余额 |
|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值合计: | 283,755,615.67 | 2,646,147.40 | 2,392,893.75 | 284,008,869.32 |
| 房屋及建筑物 | 8,815,494.76 | 329,996.00 | | 9,145,490.76 |
| 机器设备 | 1,906,124.92 | | | 1,906,124.92 |
| 电子设备 | 5,864,460.45 | 268,387.40 | 13,000.00 | 6,119,847.85 |
| 运输工具 | 11,708,650.05 | 2,047,764.00 | 2,379,893.75 | 11,376,520.30 |
| 浑河大市场 2#厅 | 255,460,885.49 | | | 255,460,885.49 |
| 二、累计折旧合计: | 42,959,619.51 | 6,902,823.96 | 1,260,137.53 | 48,602,305.94 |
| 房屋及建筑物 | 438,041.01 | 426,396.92 | | 864,437.93 |
| 机器设备 | 680,397.62 | 153,559.08 | | 833,956.70 |
| 电子设备 | 2,814,441.26 | 643,121.70 | 8,644.86 | 3,448,918.10 |
| 运输工具 | 2,996,533.28 | 1,035,158.74 | 1,251,492.67 | 2,780,199.35 |
| 浑河大市场 2#厅 | 36,030,206.34 | 4,644,587.52 | | 40,674,793.86 |
| 三、固定资产账面净值合计 | 240,795,996.16 | | | 235,406,563.38 |
| 房屋及建筑物 | 8,377,453.75 | | | 8,281,052.83 |
| 机器设备 | 1,225,727.30 | | | 1,072,168.22 |
| 电子设备 | 3,050,019.19 | | | 2,670,929.75 |
| 运输工具 | 8,712,116.77 | | | 8,596,320.95 |
| 浑河大市场 2#厅 | 219,430,679.15 | | | 214,786,091.63 |
| 四、减值准备合计 | 247,781.20 | | | 247,781.20 |
| 房屋及建筑物 | | | | |
| 机器设备 | | | | |
| 电子设备 | 56,024.07 | | | 56,024.07 |
| 运输工具 | 191,757.13 | | | 191,757.13 |
| 浑河大市场 2#厅 | | | | |
| 五、固定资产账面价值合计 | 240,548,214.96 | | | 235,158,782.18 |
| 房屋及建筑物 | 8,377,453.75 | | | 8,281,052.83 |
| 机器设备 | 1,225,727.30 | | | 1,072,168.22 |
| 电子设备 | 2,993,995.12 | | | 2,614,905.68 |
| 运输工具 | 8,520,359.64 | | | 8,404,563.82 |
| 浑河大市场 2#厅 | 219,430,679.15 | | | 214,786,091.63 |

本年计提折旧额 6,902,823.96 元；本报告期无由在建工程转入的固定资产。

固定资产用于抵押、担保、其他所有权受限的情况说明：

①本报告期内，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#厅为控股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6,000 万元的综合授信提供抵押担保，截止本报告期

末，该担保范围内借款余额为3000万元。该抵押房地产账面原值255,460,885.49元，累计折旧40,674,793.86元，账面价值214,786,091.63元。截至2009年12月31日止，上述抵押仍然持续。

②本报告期内，公司子公司南京莱茵达置业有限公司以其位于江宁区科学园天元东路228号的办公用售楼处，总建筑面积为2372.37m²的房产作为抵押，向南京市江宁区农村信用合作联社方山信用社贷款1,000万元，期限至2010年9月20日止。该抵押房产的账面原值为8,970,490.76元，累计折旧为807,344.18元，账面价值为8,163,146.58元。截至2009年12月31日止，上述抵押仍然持续。

8. 无形资产

(1) 无形资产情况

| 项目 | 年初账面余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末账面余额 |
|--------------|--------------|------------|------|--------------|
| 一、账面原值合计 | 1,916,768.10 | 251,145.00 | | 2,167,913.10 |
| 管理软件 | 1,506,635.00 | 251,145.00 | | 1,757,780.00 |
| 土地使用权 | 410,133.10 | | | 410,133.10 |
| 二、累计摊销合计 | 132,122.09 | 344,683.87 | | 476,805.96 |
| 管理软件 | 123,007.97 | 335,569.75 | | 458,577.72 |
| 土地使用权 | 9,114.12 | 9,114.12 | | 18,228.24 |
| 三、无形资产账面净值合计 | 1,784,646.01 | -93,538.87 | | 1,691,107.14 |
| 管理软件 | 1,383,627.03 | -84,424.75 | | 1,299,202.28 |
| 土地使用权 | 401,018.98 | -9,114.12 | | 391,904.86 |
| 四、减值准备合计 | | | | |
| 管理软件 | | | | |
| 土地使用权 | | | | |
| 五、无形资产账面价值合计 | 1,784,646.01 | -93,538.87 | | 1,691,107.14 |
| 管理软件 | 1,383,627.03 | -84,424.75 | | 1,299,202.28 |
| 土地使用权 | 401,018.98 | -9,114.12 | | 391,904.86 |

本年摊销额 344,683.87 元。

(2) 本报告期内未发生开发项目支出。

(3) 本报告期内未发生所有权受到限制的无形资产。

9. 商誉

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 年的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

产的和比较，进行商誉减值测试。具体明细情况如下：

| 商誉 | 年初余额 | 本年增加额 | 本年减少额 | 年末余额 |
|-----------------|---------------|-------|--------------|---------------|
| 一、账面原值： | | | | |
| 上海勤飞置业有限公司 | 28,320,000.00 | | | 28,320,000.00 |
| 仪征莱茵达置业有限公司 | 7,727,823.25 | | | 7,727,823.25 |
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | 270,942.75 | | | 270,942.75 |
| 账面原值合计 | 36,318,766.00 | | | 36,318,766.00 |
| 二、减值： | | | | |
| 上海勤飞置业有限公司 | | | | |
| 仪征莱茵达置业有限公司 | | | 7,727,823.25 | 7,727,823.25 |
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | | | | |
| 减值合计 | | | | 7,727,823.25 |
| 三、商誉账面价值 | | | | |
| 上海勤飞置业有限公司 | 28,320,000.00 | | | 28,320,000.00 |
| 仪征莱茵达置业有限公司 | 7,727,823.25 | | 7,727,823.25 | |
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | 270,942.75 | | | 270,942.75 |
| 商誉账面价值合计 | 36,318,766.00 | | 7,727,823.25 | 28,590,942.75 |

10. 长期待摊费用

| 项目 | 年初余额 | 本年增加额 | 本年摊销额 | 其他减少额 | 年末余额 | 其他减少的原因 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|-------|--------------|---------|
| 办公楼水电安装工程 | 2,169,499.13 | 800,000.00 | 639,557.64 | | 2,329,941.49 | |
| 办公楼装修工程 | | 1,819,440.00 | 379,080.08 | | 1,440,359.92 | |
| 广场道路 | 414,044.50 | | 112,921.20 | | 301,123.30 | |
| 其他 | | | | | | |
| 合计 | 2,583,543.63 | 2,619,440.00 | 1,131,558.92 | | 4,071,424.71 | |

11. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

① 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 递延所得税资产： | | |
| 其他应收款 | 1,399,422.87 | 1,044,694.62 |
| 预收账款（注1） | 23,602,574.55 | 22,160,992.70 |
| 未弥补亏损（注2） | 2,355,928.56 | 1,234,827.21 |
| 业务招待费 | 372,325.98 | 184,478.70 |
| 广告费 | 1,880,794.23 | 1,117,267.57 |
| 业务宣传费 | 502,596.88 | 462,923.80 |
| 应收账款 | 7,499.98 | 3,749.99 |
| 预提利息 | | |
| 长期待摊费用 | | |
| 合计 | 30,121,143.05 | 26,208,934.59 |
| 递延所得税负债： | | |
| 固定资产折旧 | | |
| 公允价值变动 | | |

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-----|------|------|
| 合 计 | | |

递延所得税资产的说明：

注 1：根据国家税务总局有关文件，房地产企业按取得预售房款一定比例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。

注 2：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所得税，属于可抵扣亏损差异，故形成递延所得税资产。

② 未确认递延所得税资产明细

| 项 目 | 年末余额 | 年初余额 |
|----------|---------------|---------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 21,398,820.27 | 11,683,035.58 |
| 可抵扣亏损 | 54,890,150.35 | 40,795,064.05 |
| 合 计 | 76,288,970.62 | 52,478,099.63 |

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损无将在下一年度到期的。

③ 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

| 项 目 | 暂时性差异金额 |
|-------|----------------|
| 其他应收款 | 5,597,691.48 |
| 预收账款 | 94,410,298.20 |
| 未弥补亏损 | 9,423,714.24 |
| 业务招待费 | 1,489,303.92 |
| 广告费 | 7,523,176.92 |
| 业务宣传费 | 2,010,387.52 |
| 应收账款 | 29,999.92 |
| 合 计 | 120,484,572.20 |

12. 资产减值准备明细

| 项 目 | 年初账面余额 | 本年增加 | 本年减少 | | 年末账面余额 |
|----------------|---------------|---------------|------|----|---------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 一、坏账准备 | 18,659,689.89 | 11,338,103.45 | | | 29,997,793.34 |
| 二、存货跌价准备 | | | | | |
| 三、可供出售金融资产减值准备 | | | | | |
| 四、持有至到期投资减值准备 | | | | | |
| 五、长期股权投资减值准备 | 3,128,976.00 | | | | 3,128,976.00 |
| 六、投资性房地产减值准备 | | | | | |

| 项目 | 年初账面余额 | 本年增加 | 本年减少 | | 年末账面余额 |
|------------------|---------------|---------------|------|----|---------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 七、固定资产减值准备 | 247,781.20 | | | | 247,781.20 |
| 八、工程物资减值准备 | | | | | |
| 九、在建工程减值准备 | | | | | |
| 十、生产性生物资产减值准备 | | | | | |
| 其中：成熟生产性生物资产减值准备 | | | | | |
| 十一、油气资产减值准备 | | | | | |
| 十二、无形资产减值准备 | | | | | |
| 十三、商誉减值准备 | | 7,727,823.25 | | | 7,727,823.25 |
| 十四、其他 | | | | | |
| 合计 | 22,036,447.09 | 19,065,926.70 | | | 41,102,373.79 |

13. 短期借款

(1) 短期借款分类：

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------|----------------|---------------|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | 90,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 保证借款 | 70,000,000.00 | |
| 信用借款 | | |
| 合计 | 160,000,000.00 | 10,000,000.00 |

(2) 本报告期内无已到期未偿还的短期借款；未发生资产负债表日后偿还金额。

(3) 短期借款明细情况

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率 (%) | 年末余额 | | 年初余额 | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----|--------|------|-----------|------|-----------|
| | | | | | 外币金额 | 本币金额 (万元) | 外币金额 | 本币金额 (万元) |
| 稠州银行杭州支行 (注 1) | 2009/9/2 | 2010/9/2 | 人民币 | 5.841 | | 1,200.00 | | |
| 稠州银行杭州支行 (注 2) | 2009/9/2 | 2010/9/2 | 人民币 | 5.841 | | 1,800.00 | | |
| 杭州银行西湖支行 (注 3) | 2009/9/23 | 2010/3/20 | 人民币 | 5.391 | | 3,000.00 | | |
| 南京市江宁区农村信用合作联社方山信用社 (注 4) | 2009/6/30 | 2010/6/20 | 人民币 | 7.965 | | 2,000.00 | | |
| 南京市江宁区农村信用合作联社方山信用社 (注 5) | 2009/9/30 | 2010/9/20 | 人民币 | 7.965 | | 1,000.00 | | 1,000.00 |
| 华夏银行杭州解放路支行 (注 6) | 2009/12/4 | 2010/12/4 | 人民币 | 5.31 | | 5,000.00 | | |
| 扬州市华达房地产开发有限责任公司 (注 7) | 2009/11/5 | 2010/5/4 | 人民币 | 9.60 | | 2,000.00 | | |
| 合计 | | | | | | 16,000.00 | | 1,000.00 |

注 1：该借款为公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司的抵押加担保借款，抵押物为：扬州莱茵达置业有限公司拥有的莱茵北苑 18 幢 101、-102 在建工程，莱茵达集团、本公司、高继胜夫妇为该借款提供连带责任担保；

注 2：该借款为公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司的抵押加担保借款，抵押物为：扬州莱茵达置业有限公司拥有的莱茵北苑 B1-01，B4-101、102、103 在建工程，莱茵达集团、本公司、高继胜夫妇为该借款提供连带责任担保；

注 3：该借款为公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司的抵押借款，公司以持有的位于沈阳市雪松东路 104-1 号浑河大市场 2 号厅为该借款提供连带责任担保；

注 4：该借款为公司之子公司南京莱茵达置业有限公司以其拥有的江宁科学园天元东路 228 号土地使用权为抵押所借的款项；

注 5：该借款为公司之子公司南京莱茵达置业有限公司以其拥有的售楼处房产为抵押所借的款项；

注 6：该借款为公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司的保证借款，莱茵达集团以其持有本公司 1875 万股股权为该借款提供担保，高继胜为该借款提供连带责任担保；

注 7：该借款为公司之子公司扬州莱茵达置业有限公司的保证委托借款，莱茵达集团为该借款提供连带责任担保。

14. 应付票据

| 种类 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------|---------------|---------------|
| 银行承兑汇票 | | 63,235,835.00 |
| 商业承兑汇票 | 30,000,000.00 | |
| 合计 | 30,000,000.00 | 63,235,835.00 |

年末应付票据余额 30,000,000.00 元将于 2010 年 3 月 16 日到期。

15. 应付账款

(1) 账面余额

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 1 年以内 | 159,434,852.07 | 77,848,701.65 |
| 1-2 年 | 12,520,900.65 | 17,857,241.21 |
| 2-3 年 | 4,652,372.70 | |
| 3 年以上 | 4,694,701.69 | 4,694,601.69 |
| 合计 | 181,302,827.11 | 100,400,544.55 |

(2) 本报告期末应付账款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股

东单位或关联方的款项。

(3) 应付账款余额中有账龄超过三年的大额应付账款 4,694,601.69 元,系公司收购沈阳房天股份有限公司股权时,由于历史问题遗留下来的未付款项。

16. 预收款项

(1) 账面余额

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 1 年以内 | 733,601,502.52 | 356,605,768.70 |
| 1-2 年 | 69,848,547.60 | 164,456,969.90 |
| 2-3 年 | | 60,349.00 |
| 3 年以上 | | |
| 合计 | 803,450,050.12 | 521,123,087.60 |

(2) 本报告期末预收账款中无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款全部为扬州西湖莱茵达置业有限公司瘦西湖-唐郡项目上年预售房款。

(4) 主要项目预售情况

| 项目名称 | 年初预收账款余额 | 年末预收账款余额 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|-----------|----------------|----------------|-------------|---------|
| 凤凰莱茵苑 E 区 | 179,460,680.00 | 56,252,730.00 | 2010 年 1 月 | 98.56% |
| 瘦西湖唐郡一期 | 14,045,259.70 | 285,414,819.70 | 2010 年 3 月 | 94.20% |
| 莱茵美墅西区 | | 111,821,049.00 | 2010 年 12 月 | 49.07% |
| 泰州莱茵东郡一期 | | 49,873,054.00 | 2010 年 6 月 | 57.65% |
| 南京莱茵东郡五期 | 105,838,397.15 | 144,796,645.00 | 2010 年 3 月 | 100.00% |
| 莱茵苑北苑 | 143,822,380.10 | 143,361,983.00 | 2010 年 12 月 | 86.65% |

注: 预售比例是指已售面积与已取得预售许可证面积之比。

17. 应付职工薪酬

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|-------------|------------|---------------|---------------|------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | | 14,700,216.91 | 14,700,216.91 | |
| 职工福利费 | | 1,345,150.22 | 1,344,963.32 | 186.90 |
| 社会保险费 | 123,542.94 | 1,292,638.97 | 1,345,691.62 | 70,490.29 |
| 其中: 医疗保险费 | 2,400.55 | 289,657.17 | 304,558.29 | -12,500.57 |
| 基本养老保险费 | 119,682.86 | 873,092.51 | 910,648.96 | 82,126.41 |
| 失业保险费 | 438.13 | 84,157.21 | 85,345.91 | -750.57 |
| 工伤保险费 | 510.70 | 21,577.09 | 21,288.28 | 799.51 |
| 生育保险费 | 510.70 | 20,319.39 | 20,014.58 | 815.51 |
| 残疾人保障金 | | 3,835.60 | 3,835.60 | |

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|--------|------------|---------------|---------------|------------|
| 住房公积金 | 11,912.80 | 242,671.52 | 212,037.52 | 42,546.80 |
| 工会经费 | 5,683.44 | 121,820.42 | 121,820.42 | 5,683.44 |
| 职工教育经费 | | | | |
| 辞退福利 | | 406,587.76 | 406,587.76 | |
| 非货币性福利 | | | | |
| 其他 | | 2,879.86 | 2,879.86 | |
| 合计 | 141,139.18 | 18,111,965.66 | 18,134,197.41 | 118,907.43 |

截至 2009 年 12 月 31 日止应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付职工款项。

18. 应交税费

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-----------|----------------|----------------|
| 营业税 | -33,071,387.80 | -17,795,276.97 |
| 企业所得税 | 31,116,012.49 | 22,211,802.23 |
| 城市维护建设税 | -2,046,579.15 | -1,237,770.06 |
| 土地增值税 | -10,156,645.17 | -2,576,160.92 |
| 教育费附加 | -1,318,613.59 | -729,154.42 |
| 土地使用税 | 858,347.28 | 627,838.26 |
| 代扣代缴个人所得税 | 185,129.22 | 159,724.44 |
| 其他 | -268,941.90 | -18,191.86 |
| 合计 | -14,702,678.62 | 642,810.70 |

19. 应付股利

| 单位名称 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------|--------------|--------------|
| 法人股股利 | 1,092,719.00 | 1,092,719.00 |
| 国家股股利 | 68,153.08 | 68,153.08 |
| 合计 | 1,160,872.08 | 1,160,872.08 |

应付股利年末、年初余额均为 1,160,872.08 元，报告期内无发生额。该未付股利系在 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。

20. 其他应付款

(1) 账面余额

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 1 年以内 | 116,074,952.71 | 86,365,521.64 |
| 1-2 年 | 7,599,548.50 | 38,544,912.78 |
| 2-3 年 | 3,499,120.00 | 418,468.39 |
| 3 年以上 | 14,249,267.70 | 15,371,858.69 |
| 合计 | 141,422,888.91 | 140,700,761.50 |

账龄超过 1 年的大额其他应付款为 11,575,267.09 元。系公司前身沈阳房天股份有限公司时期遗留下的未付款项。

(2) 本报告期末其他应付款中应付持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位莱茵达集团的款项

| 单位名称 | 年末余额 | 年初余额 |
|-------------|------------|----------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 845,937.50 | 4,752.07 |
| 合计 | 845,937.50 | 4,752.07 |

(3) 金额较大的其他应付款

| 单位名称 | 年末余额 | 款项性质 | 账龄 |
|--------------|---------------|------|-------|
| 浙江省二轻房地产开发公司 | 33,315,100.00 | 往来款 | 1 年以内 |
| 上海通燃石油化工有限公司 | 30,000,000.00 | 往来款 | 1 年以内 |
| 南通恒谊金属材料有限公司 | 15,000,000.00 | 往来款 | 1 年以内 |
| 杭州凯立通信有限公司 | 10,000,000.00 | 往来款 | 1 年以内 |
| 合计 | 88,315,000.00 | | |

21. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债分类

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年内到期的长期借款 | 174,500,000.00 | 294,870,000.00 |
| 1 年内到期的应付债券 | | |
| 1 年内到期的长期应付款 | | |
| 合计 | 174,500,000.00 | 294,870,000.00 |

一年内到期的长期借款

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | 174,500,000.00 | 294,870,000.00 |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 合计 | 174,500,000.00 | 294,870,000.00 |

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 (%) | 年末余额 | | 年初余额 | |
|--------------------------|------------|------------|-----|--------------|------|-----------|------|-----------|
| | | | | | 外币金额 | 本币金额 (万元) | 外币金额 | 本币金额 (万元) |
| 建设银行上海六里支行(注 1) | 2008/6/26 | 2010/12/24 | 人民币 | 起息日基准利率上浮 5% | | 15,200 | | 15,200 |
| 江苏银行方圈门支行(注 2) | 2008/1/31 | 2010/4/30 | 人民币 | 6.21% | | 1,500 | | 1,500 |
| 南京市江宁区农村信用合作联社方山信用社(注 3) | 2008/12/11 | 2010/12/10 | 人民币 | 8.499% | | 750 | | 1,980 |
| 合计 | | | | | | 17,450 | | 18,680 |

注 1：该借款为公司之子公司上海勤飞置业有限公司公司以其拥有的位于上海市南汇区宣桥镇 23 街坊 67/6，7，8 丘及其在建工程为抵押所借款项；

注 2：该借款为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司以其拥有的扬国用（2007）第 0534 号土地使用权为抵押加保证所借款项，莱茵达集团为该笔借款提供连带责任担保；

注 3：该借款公司之子公司南京莱茵达置业有限公司以其拥有的天元东路以南 228 号财富广场苹果都市大厦及花园沁茵苑部分房产为抵押所借款项。

① 1 年内到期的长期借款中无逾期借款。

22. 长期借款

(1) 长期借款分类

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 质押借款 | 100,000,000.00 | |
| 抵押借款 | 295,000,000.00 | 305,800,000.00 |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 合计 | 395,000,000.00 | 305,800,000.00 |

(2) 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(%) | 年末余额 | | 年初余额 | |
|-------------------|------------|------------|-----|-------|------|-------|------|------|
| | | | | | 外币金额 | 本币金额 | 外币金额 | 本币金额 |
| 中行广陵支行（注 1） | 2009/4/20 | 2012/4/20 | 人民币 | 5.67% | | 10500 | | 7000 |
| 杭州工商信托股份有限公司（注 2） | 2009/11/30 | 2011/11/30 | 人民币 | 12% | | 10000 | | |
| 中信银行泰州分行（注 3） | 2009/6/19 | 2011/6/19 | 人民币 | 6.48% | | 10000 | | |
| 中国银行南通分行营业部（注 4） | 2009/8/28 | 2012/1/27 | 人民币 | 5.4% | | 9000 | | |
| 合计 | | | | | | 39500 | | 7000 |

注 1：该借款为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司以其拥有的扬国用（2006）第 0170 号土地使用权为抵押加担保所借款项，莱茵达集团、高继胜夫妇为该借款提供连带责任担保；

注 2：该借款为公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司的担保借款，本公司以其拥有的杭州中尚蓝达置业有限公司 50% 股权为该借款提供担保，莱茵达集团、本公司、高继胜夫妇为该借款提供连带责任担保；

注 3：该借款为公司之子公司泰州莱茵达置业有限公司以其拥有的泰国用

(2008) 第 9912 号土地使用权为抵押加担保所借款项，莱茵达集团、高继胜为该借款提供连带责任担保；

注 4：该借款为公司之子公司南通莱茵洲际置业有限公司以其拥有的苏通国用(2008)第 0106019 号土地使用权为抵押加担保所借款项，抵押物为：南通莱茵洲际置业有限公司，莱茵达集团为该借款提供连带责任担保。

(3) 本年无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

23. 股本

| 项目 | 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 | | | | | | | | | |
| 1. 国家持股 | | | | | | | | | |
| 2. 国有法人持股 | | | | | | | | | |
| 3. 其他内资持股 | 264,070,035.00 | 71.23% | | | | -17,781,696.00 | -17,781,696.00 | 246,272,419.00 | 66.43% |
| 其中：境内法人持股 | 264,070,035.00 | 71.23% | | | | -17,797,616.00 | -17,797,616.00 | 246,272,419.00 | 66.42% |
| 境内自然人持股 | | | | | | 15,927.00 | 15,927.00 | 15,927.00 | 0.01% |
| 4. 外资持股 | | | | | | | | | |
| 其中：境外法人持股 | | | | | | | | | |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | |
| 有限售条件股份合计 | 264,070,035.00 | 71.23% | | | | -17,781,696.00 | -17,781,696.00 | 246,272,419.00 | 66.43% |
| 二、无限售条件流通股份 | | | | | | | | | |
| 1. 人民币普通股 | 106,676,524.00 | 28.77% | | | | 17,781,689.00 | 17,781,689.00 | 124,458,213.00 | 33.57% |
| 2. 境内上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 3. 境外上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | |
| 无限售条件流通股份合计 | 106,676,524.00 | 28.77% | | | | 17,781,689.00 | 17,781,689.00 | 124,458,213.00 | 33.57% |
| 三、股份总数 | 370,746,559.00 | 100.00% | | | | | | 370,746,559.00 | 100.00% |

24. 资本公积

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|--------|---------------|--------------|------|---------------|
| 股本溢价 | 7,481,546.59 | | | 7,481,546.59 |
| 其他资本公积 | 14,591,058.85 | 8,009,964.69 | | 22,601,023.54 |
| 合计 | 22,072,605.44 | 8,009,964.69 | | 30,082,570.13 |

本年其他资本公积增加是本公司控股子公司上海莱德置业有限公司接受的

相关款项净额 750 万元，以及公司为购买子公司少数股权形成的。

25. 盈余公积

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|--------|------------|---------------|------|---------------|
| 法定盈余公积 | 918,946.21 | 13,574,084.04 | | 14,493,030.25 |
| 任意盈余公积 | | | | |
| 合计 | 918,946.21 | 13,574,084.04 | | 14,493,030.25 |

盈余公积增加系母公司按章程规定提取的法定盈余公积。

26. 未分配利润

| 项目 | 金额 | 提取或分配比例 |
|-----------------------------|----------------|---------|
| 调整前上年末未分配利润 | 98,938,608.13 | |
| 调整年初未分配利润合计余额 (调增+, 调减-) | | |
| 调整后 年初未分配利润 | 98,938,608.13 | |
| 加: 本年归属于母公司所有者的净利润 | 130,250,369.15 | |
| 减: 提取法定盈余公积 | 13,574,066.04 | 10% |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | | |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 年末未分配利润 | 215,614,911.24 | |

本年未发生对年初未分配利润的调整事项。

27. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入及营业成本

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|--------|------------------|----------------|
| 主营业务收入 | 1,120,340,034.28 | 860,513,135.41 |
| 其他业务收入 | 1,471,200.00 | 1,300,000.00 |
| 营业成本 | 773,417,762.98 | 568,344,129.13 |
| 营业利润 | 348,393,471.30 | 293,469,006.30 |

(2) 主营业务 (分行业)

| 行业名称 | 本年金额 | | 上年金额 | |
|-------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产销售 | 973,591,183.05 | 628,139,707.48 | 854,971,763.29 | 563,490,524.90 |
| 贸易销售 | 146,748,851.23 | 145,246,465.50 | 5,541,372.12 | 4,836,054.23 |
| 合计 | 1,120,340,034.28 | 773,386,172.98 | 860,513,135.41 | 568,326,579.13 |

(3) 主营业务（分产品）

| 产品名称 | 本年金额 | | 上年金额 | |
|-------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产销售 | 973,591,183.05 | 628,139,707.48 | 854,971,763.29 | 563,490,524.90 |
| 贸易销售 | 146,748,851.23 | 145,246,465.50 | 5,541,372.12 | 4,836,054.23 |
| 合计 | 1,120,340,034.28 | 773,386,172.98 | 860,513,135.41 | 568,326,579.13 |

(4) 主营业务（分地区）

| 地区名称 | 本年金额 | | 上年金额 | |
|------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 江苏地区 | 980,339,439.93 | 632,790,676.97 | 586,002,247.57 | 360,201,867.46 |
| 浙江地区 | 138,109,034.27 | 138,679,156.34 | 98,024,691.84 | 84,537,913.59 |
| 上海地区 | 1,891,560.08 | 1,916,339.66 | 176,486,196.00 | 123,586,798.08 |
| 合计 | 1,120,340,034.28 | 773,386,172.97 | 860,513,135.41 | 568,326,579.13 |

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

| 客户名称 | 营业收入 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|---------------|---------------|-----------------|
| 浙江新中义商贸股份有限公司 | 51,581,195.73 | 4.60 |
| 宁波浙金钢材有限公司 | 25,728,206.27 | 2.29 |
| 南京都一建设工程有限公司 | 9,718,876.00 | 0.87 |
| 杭州飞佳装饰工程有限公司 | 2,215,683.75 | 0.20 |
| 刘斌 | 1,870,208.00 | 0.17 |
| 合计 | 91,114,169.75 | 8.13 |

28. 营业税金及附加

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 | 计缴标准 |
|------------|---------------|---------------|---------|
| 营业税 | 3,272,650.18 | 41,944,602.32 | 5% |
| 城市维护建设税 | 48,631,973.30 | 2,639,595.03 | 5%-7% |
| 教育费附加（含地方） | 1,973,445.25 | 1,651,807.88 | 4%-5% |
| 土地增值税 | 10,883,739.93 | 8,677,046.51 | 0.5%-2% |
| 其他 | 684,040.15 | 831,224.45 | |
| 合计 | 65,445,848.81 | 55,744,276.19 | |

29. 财务费用

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|----|------|------|
|----|------|------|

| | | |
|--------|---------------|--------------|
| 利息支出 | 2,943,460.58 | 1,818,336.94 |
| 减：利息收入 | 16,779,216.77 | 1,631,775.33 |
| 汇兑损失 | | |
| 减：汇兑收益 | | |
| 手续费支出 | 405,693.69 | 174,176.20 |
| 合计 | -13,430,062.5 | 360,737.81 |

本年利息收入中 13,967,745.14 元为收取合营公司杭州中尚蓝达房地产开发有限公司的资金占用费。

30. 资产减值损失

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|----------------|---------------|--------------|
| 一、坏账损失 | 11,338,103.45 | 1,667,506.83 |
| 二、存货跌价损失 | | |
| 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 | 7,727,823.25 | |
| 十四、其他 | | |
| 合计 | 19,065,926.70 | 1,667,506.83 |

31. 投资收益

(1) 投资收益明细

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|------------------------------|--------------|---------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 2,550,810.75 | -1,995,800.55 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | | -3,670,010.26 |
| 持有交易性金融资产期间取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益 | | |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | | |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资取得的投资收益可供出售金融资产等取得的投资 | | 9,271.18 |

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|----|--------------|---------------|
| 收益 | | |
| 其他 | | |
| 合计 | 2,550,810.75 | -5,656,539.63 |

(2) 本年未取得成本法核算的长期股权投资收益。

(3) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

| 被投资单位 | 本年金额 | 上年金额 | 本年比上年增减变动的原因 |
|----------------|---------------|---------------|--------------|
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 4,147,876.65 | -1,995,800.55 | 销售收入增加 |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | -1,597,065.90 | | 新设公司 |
| 合计 | 2,550,810.75 | -1,995,800.55 | |

(4) 投资收益汇回不存在重大限制。

32. 营业外收入

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|-----------|------------|------------|
| 处理固定资产净收益 | 78,695.11 | 3,536.13 |
| 固定资产盘盈 | | |
| 无法支付的应付款项 | | 461,920.65 |
| 违约金收入 | 67,710.33 | 8,835.60 |
| 其他 | 117,659.68 | 220,393.80 |
| 合计 | 264,065.12 | 694,686.18 |

33. 营业外支出

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|-----------|--------------|--------------|
| 处理固定资产净损失 | 416,462.05 | 207,253.40 |
| 固定资产盘亏 | | |
| 违约金支出 | 757,486.00 | 2,343,455.86 |
| 对外捐赠 | 180,000.00 | 640,000.00 |
| 滞纳金 | 85,916.51 | 216,252.09 |
| 其他 | 487,146.58 | 27,221.54 |
| 合计 | 1,927,011.14 | 3,434,182.89 |

34. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|----|------|------|
|----|------|------|

| | | |
|---------|---------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 65,463,078.91 | 43,569,037.23 |
| 递延所得税费用 | -3,912,208.46 | 4,697,035.53 |
| 合计 | 61,550,870.45 | 48,266,072.76 |

(2) 当期所得税费用与会计利润的关系

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|-----------|----------------|----------------|
| 会计利润 | 202,788,787.87 | 155,511,824.51 |
| 加：纳税调整增加 | 141,622,324.89 | 104,261,500.74 |
| 减：纳税调整减少 | 82,558,797.12 | 85,497,176.33 |
| 应纳税所得额 | 261,852,315.64 | 174,276,148.92 |
| 乘：所得税税率 | 25% | 25% |
| 应纳所得税额 | 65,463,078.91 | 43,569,037.23 |
| 减：本期所得税抵免 | | |
| 抵免后应纳所得税额 | 65,463,078.91 | 43,569,037.23 |
| 减：递延所得税资产 | 3,912,208.46 | -4,697,035.53 |
| 加：递延所得税负债 | | |
| 所得税费用合计 | 61,550,870.45 | 48,266,072.76 |

35. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算过程如下：

| 项 目 | 本年金额 |
|-----------------------------------|----------------|
| 一、分子 | |
| 基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益 | 130,250,369.15 |
| 基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益(扣除非经常性损益) | 122,800,998.64 |
| 调整： | |
| 与稀释性潜在普通股相关的股利和利息 | |
| 因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化 | |
| 稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益 | 130,250,369.15 |
| 稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益(扣除非经常性损益) | 122,800,998.64 |
| 二、分母 | |
| 基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数(股) | 370,746,559 |
| 加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数 | |
| 稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数(股) | 370,746,559 |
| 三、每股收益 | |
| 基本每股收益 | |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 0.3513 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.3312 |
| 稀释每股收益 | |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 0.3513 |

| 项 目 | 本年金额 |
|-------------------------|--------|
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.3312 |

36.其他综合收益

| 项 目 | 本年金额 | 上年金额 |
|--|---------------|------|
| 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 | 7,500,000.00 | |

37.现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 787,677,189.70 元, 主要为:

| 项目 | 金额 |
|--------------|----------------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 302,380,703.39 |
| 上海通燃石油化工有限公司 | 90,000,000.00 |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 76,080,000.00 |

| | |
|----------------|----------------|
| 浙江千叶农业科技发展有限公司 | 45,366,843.27 |
| 浙江省二轻房地产开发有限公司 | 33,315,100.00 |
| 合 计 | 547,142,646.66 |

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 1,186,893,896.05 元，主要为：

| 项目 | 金额 |
|----------------|----------------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 301,538,006.66 |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 250,284,297.00 |
| 浙江千叶农业科技发展有限公司 | 88,586,843.27 |
| 上海通燃石油化工有限公司 | 60,000,000.00 |
| 浙江省二轻房地产开发有限公司 | 43,115,100.00 |
| 合 计 | 743,524,246.93 |

(3) 本报告期内未发生收到其他与投资活动有关的现金。

(4) 本报告期内未发生支付其他与投资活动有关的现金。

(5) 本报告期内未发生收到其他与筹资活动有关的现金。

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金 3,200,000.00 元，主要为：

上海勤飞置业有限公司支付的财务顾问费 200 万元；以及本公司支付非公开发行中介机构费用 120 万元。

38. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本年金额 | 上年金额 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 141,237,917.43 | 107,245,751.75 |
| 加：资产减值准备 | 19,081,866.89 | 1,667,506.83 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 6,856,119.60 | 7,106,222.95 |
| 无形资产摊销 | 344,683.87 | 91,856.49 |
| 长期待摊费用摊销 | 1,131,558.92 | 418,822.07 |
| 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） | 158,903.09 | 203,717.27 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | | 1,798,660.00 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -2,550,810.75 | 5,656,539.63 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -3,912,208.46 | 4,925,317.71 |

| 补充资料 | 本年金额 | 上年金额 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | - | -228,282.18 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -265,510,408.69 | 90,818,373.47 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -20,332,439.00 | 29,599,387.66 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 78,677,709.31 | -235,146,125.57 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -44,817,107.79 | 14,157,748.08 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的年末余额 | 252,306,842.77 | 244,611,353.33 |
| 减：现金的年初余额 | 244,611,353.33 | 208,264,505.63 |
| 加：现金等价物的年末余额 | | |
| 减：现金等价物的年初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 7,695,489.44 | 36,346,847.70 |

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 一、取得子公司及其他营业单位的有关信息： | | |
| 1. 取得子公司及其他营业单位的价格 | 25,500,000.00 | 38,320,000.00 |
| 2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物 | 25,500,000.00 | 38,320,000.00 |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | 1,257,684.08 | 9,066.04 |
| 3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 24,242,315.92 | 38,310,933.96 |
| 4. 取得子公司的净资产 | 9,035,883.45 | 10,000,000.00 |
| 流动资产 | 310,628,886.80 | 147,420,000.00 |
| 非流动资产 | 373,639.37 | |
| 流动负债 | 301,966,642.72 | 137,420,000.00 |
| 非流动负债 | | |
| 二、处置子公司及其他营业单位的有关信息： | | |
| 1. 处置子公司及其他营业单位的价格 | | |
| 2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物 | | |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | | |
| 3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 4. 处置子公司的净资产 | | |
| 流动资产 | | |
| 非流动资产 | | |
| 流动负债 | | |
| 非流动负债 | | |

(3) 现金和现金等价物构成情况

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、现金 | 252,306,842.77 | 244,611,353.33 |
| 其中：库存现金 | 208,749.42 | 181,797.48 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 247,859,004.37 | 196,193,720.85 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | 48,235,835.00 |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、年末现金及现金等价物余额 | 252,306,842.77 | 244,611,353.33 |

六、 关联方关系及其交易

1. 本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 关联关系 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) | 本企业最终控制方 | 组织机构代码 |
|-------------|------|--------|-----|------|-------|------|-----------------|------------------|----------|------------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 母公司 | 有限责任公司 | 杭州 | 高继胜 | 实业投资等 | 1 亿元 | 65.93% | 65.93% | 高继胜 | 25390651-3 |

2. 本企业的子公司情况

| 子公司全称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本(万元) | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 组织机构代码 |
|------------------|-------|--------|-----|------|---------|----------|---------|----------|------------|
| 沈阳莱茵达商业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 沈阳市 | 徐逸波 | 房地产经纪代理 | 500 | 100% | 100% | 70190041-5 |
| 浙江蓝凯贸易有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 杭州市 | 陶椿 | 商品贸易 | 5000 | 100% | 100% | 67385866-9 |
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 扬州市 | 陶椿 | 房地产开发 | 2000 | 100% | 100% | 74311274-0 |
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 杭州市 | 陶椿 | 房地产开发 | 2000 | 100% | 100% | 72008320-3 |
| 仪征莱茵达置业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 仪征市 | 高继胜 | 房地产开发 | 5000 | 100% | 100% | 75640373-1 |
| 南京莱茵达置业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 南京市 | 高继胜 | 房地产开发 | 5000 | 100% | 100% | 73057909-3 |
| 南通莱茵达置业有限公司 | 控股 | 有限责任公司 | 南通市 | 高继胜 | 房地产开发 | 2000 | 90% | 90% | 75274391-5 |
| 杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司 | 控股 | 有限责任公司 | 杭州市 | 高兴夫 | 房地产开发 | 2000 | 65% | 65% | 76823585-1 |
| 上海勤飞置业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 上海市 | 将威风 | 房地产开发 | 1000 | 100% | 100% | 76334143-6 |
| 上海莱德置业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 上海市 | 高继胜 | 房地产开发 | 1000 | 100% | 100% | 79894912-6 |
| 南通莱茵洲际置业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 南通市 | 高继胜 | 房地产开发 | 6000 | 100% | 100% | 66274571-4 |
| 泰州莱茵达置业有限公司 | 全资 | 有限责任公司 | 泰州市 | 陶椿 | 房地产开发 | 5000 | 100% | 100% | 67250085-X |

| 子公司全称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本(万元) | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 组织机构代码 |
|---------------|-------|--------|-----|------|-------|----------|---------|----------|------------|
| 杭州莱德房地产开发有限公司 | 控股 | 有限责任公司 | 杭州市 | 陶椿 | 房地产开发 | 3000 | 51% | 51% | 69173219-7 |

3. 本企业的合营和联营企业情况

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本(万元) | 本企业持股比例(%) | 本企业在被投资单位表决权比例(%) |
|----------------|--------|-----|------|-------|----------|------------|-------------------|
| 一、合营企业 | | | | | | | |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 有限责任公司 | 杭州市 | 匡跃芳 | 房地产开发 | 5000 | 50% | 50% |
| 二、联营企业 | | | | | | | |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 有限责任公司 | 嘉兴市 | 胡勇平 | 房地产开发 | 2000 | 45% | 45% |

(续表)

| 被投资单位名称 | 年末资产总额(万元) | 年末负债总额(万元) | 年末净资产总额(万元) | 本年营业收入总额(万元) | 本年净利润(万元) | 关联关系 | 组织机构代码 |
|----------------|------------|------------|-------------|--------------|-----------|------|------------|
| 一、合营企业 | | | | | | | |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 67,668.04 | 63,083.87 | 4,584.17 | | -319.41 | 合营企业 | 67679905-1 |
| 二、联营企业 | | | | | | | |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 4,454.00 | 530.09 | 3,923.91 | 3,700.97 | 921.75 | 联营企业 | 75303276-0 |

4. 本企业的其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 | 组织机构代码 |
|----------------|-------------|------------|
| 杭州莱茵达物业管理有限公司 | 同受一方控制 | 70427878-0 |
| 浙江轻纺集团轻工业有限公司 | 同受一方控制 | 73601488-6 |
| 浙江千叶农业科技发展有限公司 | 同受一方控制 | 66231440-4 |
| 杭州蓝戴物业管理有限公司 | 同受一方控制 | 68583420-X |
| 浙江怡和柏洋广告有限公司 | 同受一方控制 | 74100969-4 |
| 浙江圣仁实业投资有限公司 | 同受一方控制 | 00500224-1 |
| 杭州千叶农业科技有限公司 | 同受一方控制 | 66231440-4 |
| 浙江汇川担保有限公司 | 同受一方控制 | 68452271-4 |
| 嘉兴市嘉和北京城购物广场 | 同受一方控制 | 73090711-4 |

5. 关联交易情况

(1) 存在控制关系且已纳入本公司合并范围内的子公司，其相互间的交易及

母子公司之间的交易已作抵偿，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) 本报告期内未发生关联方其他承包的情况。

(3) 关联租赁情况

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产情况 | 租赁资产涉及金额 | 租赁起始日 | 租赁终止日 | 租赁收益 | 租赁收益确定依据 | 租赁收益对公司影响 |
|-------------|---------------|---------------|--------------|------------|------------|---------------|----------|-----------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 莱茵达置业股份有限公司 | 莱茵达大厦 20、21 楼 | 2,045,271.79 | 2009/10/19 | 2012/10/18 | -2,045,271.79 | 市场价 | 无重大影响 |
| 莱茵达置业股份有限公司 | 浙江轻纺集团轻工业有限公司 | 浑河大市场 2# 厅 | 1,200,000.00 | 2009/1/1 | 2011/12/31 | 1,200,000.00 | 市场价 | 无重大影响 |
| 莱茵达控股集团有限公司 | 杭州莱德房地产开发有限公司 | 莱茵达大厦 8 楼 | 228,955.38 | 2009/8/1 | 2010/7/31 | -228,955.38 | 市场价 | 无重大影响 |

(4) 关联担保情况

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-------------------|--------------|----------|------------|------------|------------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 扬州莱茵西湖置业有限公司 | 1500 万元 | 2009/7/31 | 2010/4/30 | 否 |
| 莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇 | 扬州莱茵西湖置业有限公司 | 10500 万元 | 2009/4/20 | 2012/4/20 | 否 |
| 莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇 | 扬州莱茵西湖置业有限公司 | 10000 万元 | 2009/11/30 | 2011/11/30 | 否 |
| 莱茵达控股集团有限公司 | 扬州莱茵达置业有限公司 | 2000 万元 | 2009/11/5 | 2010/5/4 | 否 |
| 莱茵达控股集团有限公司 | 南通莱茵洲际置业有限公司 | 9000 万元 | 2009/8/28 | 2012/1/27 | 否 |
| 莱茵达控股集团有限公司、高继胜 | 浙江蓝凯贸易有限公司 | 5000 万元 | 2009/12/4 | 2010/12/4 | 否 |
| 莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇 | 浙江蓝凯贸易有限公司 | 1800 万元 | 2009/9/2 | 2010/9/2 | 否 |
| 莱茵达控股集团有限公司、高继胜夫妇 | 浙江蓝凯贸易有限公司 | 1200 万元 | 2009/9/2 | 2010/9/2 | 否 |
| 莱茵达控股集团有限公司 | 泰州莱茵达置业有限公司 | 10000 万元 | 2009/6/19 | 2011/6/19 | 否 |
| 莱茵达置业股份有限公司 | 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 25000 万元 | 2009/10/20 | 2012/4/19 | 否 |

(5) 关联方资金拆借

① 本公司占用资金

| 关联企业名称 | 年初 占用资金余额 | 本年 占用资金额 | 本年偿还占用资 金额 | 年末 占用资金余额 |
|--------------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| 莱茵达控股集团有限公司 | 4,752.07 | 292,389,743.39 | 291,548,557.96 | 845,937.50 |
| 浙江千叶农业科技发展有限 公司 | 43,220,000.00 | 45,366,843.27 | 88,586,843.27 | |

② 本公司被占用资金

| 关联企业名称 | 年初被占用 资金余额 | 本年被占用资 金额 | 本年偿还被占 用资金额 | 年末被占用资 金余额 |
|--------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司（注 1） | | 190,285,781.00 | 1,484.00 | 190,284,297.00 |
| 莱茵达控股集团有限公司（注 2） | | 501,417.04 | | 501,417.04 |
| 杭州南都大厦有限公司（注 3） | 463,780.54 | | 463,780.54 | |
| 浙江轻纺集团轻工业有限公司（注 4） | | 900,000.00 | 900,000.00 | |
| 杭州千叶农业科技有限公司（注 5） | 1,440,000.00 | | 1,440,000.00 | |
| 杭州蓝戴物业管理有限公司（注 6） | | 19,738.00 | | 19,738.00 |

注 1：杭州中尚蓝达置业有限公司为公司的合营公司，根据公司与杭州中尚联合置业有限公司签订的合资合作协议书，为项目开发，双方股东需按股权出资比例投入，该被占用资金为公司除资本投入外的股东借款投入。

注 2：该款项为公司租用莱茵达大厦 8、20、21 楼支付的租赁保证金。

注 3：杭州南都大厦有限公司于 2009 年被莱茵达集团吸收合并，原公司支付的办公用房租赁保证金转至莱茵达集团名下。

注 4：该款项为浙江轻纺集团轻工业有限公司租用公司的浑河大市场 2 号厅部分房产而计提的房屋租金，该公司已于 2009 年 12 月支付该租金。

注 5：该款项为 2008 年 9 月 27 日公司原应归还给浙江千叶农业科技有限公司而误支付给该公司，该公司已于 2009 年 8 月 5 日归还该款项。

注 6：该款项为公司租用莱茵达大厦 8、20、21 楼而支付的水电押金。

(6) 本报告期内未发生关联方资产转让、债务重组等情况。

6. 其他关联交易：

根据莱茵达集团与发行人签署的《商标使用许可合同》莱茵达集团同意将持有的第 4139697、4139705、4139747、4139750、4139754 号商标许可莱茵置业及其下属公司使用。

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》，

莱茵达集团许可莱茵置业使用第 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。

7. 关联方应收应付款项

| 项目名称 | 关联方 | 年末金额 | 年初金额 |
|----------------|-------------|----------------|---------------|
| 一、其他应收款： | | | |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 莱茵达置业股份有限公司 | 190,284,297.00 | |
| 莱茵达控股集团有限公司 | 莱茵达置业股份有限公司 | 501,417.04 | 463,780.54 |
| 杭州千叶农业科技发展有限公司 | 莱茵达置业股份有限公司 | | 1,440,000.00 |
| 杭州蓝戴物业管理有限公司 | 莱茵达置业股份有限公司 | 19,738.00 | |
| 二、其他应付款： | | | |
| 莱茵达控股集团有限公司 | 莱茵达置业股份有限公司 | 845,937.50 | 4,752.07 |
| 杭州千叶农业科技发展有限公司 | 莱茵达置业股份有限公司 | | 43,220,000.00 |

七、或有事项

(1) 2009 年 9 月 28 日，本公司第六届董事会第七次会议决议，通过了《关于为杭州中尚蓝达置业有限公司提供担保的议案》，为杭州中尚蓝达置业有限公司向招商银行杭州分行城东支行 3 亿元贷款提供连带责任担保。

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 638,665,674.70 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。

八、承诺事项

1. 重大承诺事项

(1) 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承诺：

| 项目 | 年末金额 | 年初金额 |
|--------|----------------|----------------|
| 土地出让合同 | 872,710,000.00 | 204,173,120.00 |
| 建安合同 | 429,667,674.07 | 253,148,308.84 |
| 其他约定支出 | 57,165,312.46 | 90,245,287.81 |

(2) 经营租赁承诺事项

根据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：

| 项目 | 金额 |
|---------|--------------|
| 2010 年度 | 2,291,282.10 |
| 2011 年度 | 2,165,431.51 |
| 2012 年度 | 2,273,703.08 |

公司向莱茵达控股集团之子公司杭州南都大厦有限公司（已被莱茵达集团吸收合并）租赁莱茵达大厦 20、21 层房产作为办公用房，基础租金 2,045,271.79 元，从 2010 年 10 月 19 日起在初始租金基础上逐年以 5% 的幅度环比递增。

公司控股子公司杭州莱德房地产开发有限公司承租莱茵达集团拥有的莱茵达大厦 8 楼用于办公，年租金 228,966.38 元。

2. 前期承诺履行情况

(1) 扬州“莱茵北苑”项目所在区域尚有一户拆迁户未拆迁完成，在 2009 年已拆迁完毕并已支付剩余土地款。

(2) 上海“东林坊”项目剩余土地款在 2009 年已经支付完毕。

(3) 扬州“瘦西湖—唐郡”项目：已与扬州市国土资源局签订补充协议，对土地面积、土地出让金进行了调整，公司已按调整后的出让金补交剩余出让金，并已取得全部的土地使用权证。

除上述事项外，公司无其他重大承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

根据公司 2010 年 2 月 7 日第六届董事会第十一次会议审议通过的利润分配方案，拟以 2009 年度净利润为基础，计提 10% 的法定盈余公积金；另以截止 2009

年 12 月 31 日总股本 370,746,559 股为基数, 每 10 股分派现金股利 1.00 元。此项分配方案尚需股东大会批准。

除以上事项外, 公司无其他资产负债表日后事项的非调整事项。

十、 其他重要事项

1. 公司于2009年3月16日与杭州拉多纳实业有限公司(以下简称“拉多纳公司”)签定《股权转让协议》, 公司以550万元价格购买拉多纳公司持有的杭州中尚蓝达置业有限公司(以下简称“中尚蓝达公司”)50%股权, 截止2009年12月31日, 公司共持有中尚蓝达公司50%股权。

2. 公司于2009年6月3日与江苏汇元房地产有限公司(以下简称“汇元房产公司”)签订《股权转让协议》, 公司以300万元价格购买汇元房产公司持有的仪征莱茵达置业有限公司(以下简称“仪征莱茵达”)5%股权, 截止2009年12月31日, 公司共持有仪征莱茵达100%股权。

十一、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按照应收款账的类别列示如下:

| 种类 | 年末余额 | | | |
|---------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大的应收账款 | | | | |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款 | 1,339,712.50 | 52.76 | 1,339,712.50 | 78.83 |
| 其他不重大应收账款 | 1,199,368.06 | 47.24 | 359,810.42 | 21.17 |
| 合计 | 2,539,080.56 | 100.00 | 1,699,522.92 | 100.00 |

| 种类 | 年初余额 | | | |
|---------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大的应收账款 | | | | |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款 | 1,339,712.50 | 52.76 | 1,339,712.50 | 78.83 |
| 其他不重大应收账款 | 1,199,368.06 | 47.24 | 359,810.42 | 21.17 |
| 合计 | 2,539,080.56 | 100.00 | 1,699,522.92 | 100.00 |

(2) 无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

| 账龄 | 年末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1 年以内 | | | | | | |
| 1 至 2 年 | | | | | | |
| 2 至 3 年 | | | | | | |
| 3 年以上 | 1,339,712.50 | 100.00 | 1,339,712.50 | 1,339,712.50 | 100.00 | 1,339,712.50 |
| 合计 | 1,339,712.50 | 100.00 | 1,339,712.50 | 1,339,712.50 | 100.00 | 1,339,712.50 |

(3) 本报告期未发生前期已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回。

(4) 本报告期内未发生通过重组等其他方式收回的应收款项。

(5) 本报告期内未发生实际核销的应收账款。

(6) 本报告期末应收账款中无应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例(%) |
|--------------|--------|--------------|-------|---------------|
| 沈阳莱德家居有限公司 | 无关联关系 | 1,200,000.00 | 3 年以上 | 47.26 |
| 沈阳供暖(集团)有限公司 | 无关联关系 | 1,188,238.06 | 3 年以上 | 46.80 |
| 沈阳热力开发有限公司 | 无关联关系 | 51,180.00 | 3 年以上 | 2.02 |
| 沈阳铁西物业管理有限公司 | 无关联关系 | 40,000.00 | 3 年以上 | 1.58 |
| 沈阳东升饭店 | 无关联关系 | 27,000.00 | 3 年以上 | 1.06 |
| 合计 | | 2,506,418.06 | | 98.72 |

(8) 本报告期未发生应收关联方账款。

2. 其他应收款

(1) 按照其他应收款的类别列示如下:

| 种类 | 年末余额 | | | |
|----------------------------------|----------------|-------|---------------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大的其他应收款 | 190,284,297.00 | 58.31 | 9,514,214.85 | 47.72 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 13,063,193.04 | 4.01 | 10,269,584.51 | 51.51 |
| 其他不重大其他应收款 | 122,932,711.04 | 37.68 | 153,145.61 | 0.77 |

| | | | | |
|----|----------------|--------|---------------|--------|
| 合计 | 326,280,201.08 | 100.00 | 19,936,944.97 | 100.00 |
|----|----------------|--------|---------------|--------|

| 种类 | 年初余额 | | | |
|----------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大的其他应收款 | 73,700,000.00 | 84.36 | | |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 12,744,351.90 | 14.59 | 10,110,163.94 | 98.55 |
| 其他不重大其他应收款 | 74,620,120.88 | 1.05 | 148,905.35 | 1.45 |
| 合计 | 87,364,472.78 | 100.00 | 10,259,069.29 | 100.00 |

单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 坏账金额 | 计提比例 | 理由 |
|--------------|----------------|--------------|------|-------------------------------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 190,284,297.00 | 9,514,214.85 | 5% | 经减值测试，预计可以收回，记入按信用风险特征组合后的应收账款中计提减值 |
| 合计 | 190,284,297.00 | 9,514,214.85 | | |

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

| 账龄 | 年末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|---------------|--------|---------------|---------------|--------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1 年以内 | | | | | | |
| 1 至 2 年 | | | | | | |
| 2 至 3 年 | | | | | | |
| 3 年以上 | 13,063,193.04 | 100.00 | 10,269,584.51 | 12,744,351.90 | 100.00 | 10,110,163.94 |
| 合计 | 13,063,193.04 | 100.00 | 10,269,584.51 | 12,744,351.90 | 100.00 | 10,110,163.94 |

(2) 本报告期内未发生前期已全额或计提比例较大的坏账准备。

(3) 本报告期内未发生通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(4) 本报告期内未发生实际核销的其他应收款。

(5) 本报告期末其他应收款中应收持有公司5%以上（含5%）表决权股份的

股东单位莱茵达集团款项情况

| 单位名称 | 年末余额 | | 年初余额 | |
|-------------|------------|------------|------|--------|
| | 金额 | 计提坏账金额 | 金额 | 计提坏账金额 |
| 莱茵达控股集团有限公司 | 463,780.54 | 139,134.16 | | |
| 合计 | | | | |

该款项为公司为租用莱茵达大厦20、21楼支付的租赁保证金。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款总额的比例(%) |
|--------------|--------|----------------|-------|----------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 合营公司 | 190,284,297.00 | 1 年以内 | 58.32 |
| 泰州莱茵达置业有限公司 | 子公司 | 63,911,135.00 | 1 年以内 | 19.59 |
| 上海勤飞置业有限公司 | 子公司 | 38,656,333.00 | 1 年以内 | 11.85 |
| 上海莱德置业有限公司 | 子公司 | 10,948,000.00 | 1 年以内 | 3.36 |
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 子公司 | 8,333,407.57 | 1 年以内 | 2.55 |
| 合计 | | 312,133,172.57 | | 95.66 |

(7) 应收关联方账款情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 占其他应收款总额的比例(%) |
|--------------|--------|----------------|----------------|
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 合营公司 | 190,284,297.00 | 58.32 |
| 泰州莱茵达置业有限公司 | 子公司 | 63,911,135.00 | 19.59 |
| 上海勤飞置业有限公司 | 子公司 | 38,656,333.00 | 11.85 |
| 上海莱德置业有限公司 | 子公司 | 10,948,000.00 | 3.36 |
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 子公司 | 8,333,407.57 | 2.55 |
| 沈阳莱茵达商业有限公司 | 子公司 | 449,826.03 | 0.14 |
| 合计 | | 312,582,998.60 | 95.81 |

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

| 被投资单位 | 年末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 账面成本 | 减值准备 | 账面价值 | 账面成本 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对合营公司投资 | 23,902,934.10 | | 23,902,934.10 | | | |
| 对联营公司投资 | 17,657,569.26 | | 17,657,569.26 | 13,509,692.61 | | 13,509,692.61 |
| 对子公司投资 | 534,103,811.93 | | 534,103,811.93 | 450,103,811.93 | | 450,103,811.93 |
| 其他股权投资 | 4,058,976.00 | 3,128,976.00 | 930,000.00 | 4,058,976.00 | 3,128,976.00 | 930,000.00 |
| 合计 | 579,723,291.29 | 3,128,976.00 | 576,594,315.29 | 467,672,480.54 | 3,128,976.00 | 464,543,504.54 |

(2) 长期股权投资明细

| 被投资单位 | 核算方法 | 初始投资成本 | 年初余额 | 增减变动 | 年末余额 |
|---------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | 成本法 | 19,754,861.41 | 19,754,861.41 | | 19,754,861.41 |
| 南通莱茵达置业有限公司 | 成本法 | 77,285,636.54 | 77,285,636.54 | | 77,285,636.54 |
| 南京莱茵达置业有限公司 | 成本法 | 153,968,956.25 | 153,968,956.25 | | 153,968,956.25 |

| 被投资单位 | 核算方法 | 初始投资成本 | 年初余额 | 增减变动 | 年末余额 |
|------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 沈阳莱茵达商业有限公司 | 成本法 | 5,001,200.00 | 5,001,200.00 | | 5,001,200.00 |
| 浙江蓝凯贸易有限公司 | 成本法 | 16,000,000.00 | 16,000,000.00 | 24,000,000.00 | 40,000,000.00 |
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 成本法 | 25,699,106.53 | 25,699,106.53 | | 25,699,106.53 |
| 扬州莱茵西湖置业有限公司 | 成本法 | 46,607,191.33 | 46,607,191.33 | | 46,607,191.33 |
| 仪征莱茵达置业有限公司 | 成本法 | 50,837,070.58 | 50,837,070.58 | | 50,837,070.58 |
| 南通莱茵洲际有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | | 60,000,000.00 | 60,000,000.00 |
| 上海勤飞置业有限公司 | 成本法 | 38,320,000.00 | 38,320,000.00 | | 38,320,000.00 |
| 杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司 | 成本法 | 16,629,789.29 | 16,629,789.29 | | 16,629,789.29 |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 权益法 | 25,500,000.00 | | 23,902,934.10 | 23,902,934.10 |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 权益法 | 15,505,493.16 | 13,509,692.61 | 4,147,876.65 | 17,657,569.26 |
| 沈阳航空工业学院学生宿舍 | 成本法 | 3,128,976.00 | | | |
| 大连北大科技股份有限公司 | 成本法 | 930,000.00 | 930,000.00 | | 930,000.00 |
| 合计 | | 534,923,142.50 | 464,543,504.54 | 112,050,810.75 | 576,594,315.29 |

(续表)

| 被投资单位 | 在被投资单位持股比例(%) | 在被投资单位表决权比例(%) | 与被投资单位持股比例与表决权比例不一致说明 | 减值准备 | 本年计提减值准备 | 现金红利 |
|---------------|---------------|----------------|-----------------------|------|----------|------|
| 浙江南方莱茵达置业有限公司 | 100 | 100 | | | | |
| 南通莱茵达置业有限公司 | 90 | 90 | | | | |
| 南京莱茵达置业有限公司 | 100 | 100 | | | | |
| 沈阳莱茵达商业有限公司 | 100 | 100 | | | | |
| 浙江蓝凯贸易有限公司 | 100 | 100 | | | | |
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 100 | 100 | | | | |
| 扬州莱茵西湖置业有限公司 | 100 | 100 | | | | |
| 仪征莱茵达置业有限 | 100 | 100 | | | | |

| 被投资单位 | 在被投资单位持股比例(%) | 在被投资单位表决权比例(%) | 与被投资单位持股比例与表决权比例不一致说明 | 减值准备 | 本年计提减值准备 | 现金红利 |
|------------------|---------------|----------------|-----------------------|--------------|----------|------|
| 公司 | | | | | | |
| 南通莱茵洲际有限公司 | 100 | 100 | | | | |
| 上海勤飞置业有限公司 | 100 | 100 | | | | |
| 杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司 | 65 | 65 | | | | |
| 杭州中尚蓝达置业有限公司 | 50 | 50 | | | | |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 45 | 45 | | | | |
| 沈阳航空工业学院学生宿舍 | 24.07 | 24.07 | | 3,128,976.00 | | |
| 大连北大科技股份有限公司 | 0.58 | 0.58 | | | | |

4. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入及营业成本:

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|--------|--------------|--------------|
| 主营业务收入 | | |
| 其他业务收入 | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 |
| 营业成本 | | |
| 营业利润 | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 |

其他业务收入为收取关联方浙江轻纺集团轻工业有限公司 2009 年沈阳浑河大市场 2#厅部分场地的租赁费用。

5. 投资收益

投资收益明细

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 188,080,000.00 | 3,118,317.46 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 2,550,810.75 | -1,995,800.55 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | | 2,600,059.08 |
| 持有交易性金融资产期间取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益 | | |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | | |

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 |
|------------------|----------------|--------------|
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资取得的投资收益 | | |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益 | | |
| 其他 | | |
| 合计 | 190,630,810.75 | 3,722,575.99 |

(1) 成本法核算的长期股权投资投资收益

| 被投资单位 | 本年金额 | 上年金额 | 本年比上年上期增减变动的原因 |
|-------------|----------------|--------------|----------------|
| 南京莱茵达置业有限公司 | 146,000,000.00 | 2,548,428.29 | 利润分配 |
| 南通莱茵达置业有限公司 | 18,000,000.00 | 569,889.17 | 利润分配 |
| 扬州莱茵达置业有限公司 | 24,080,000.00 | | 利润分配 |
| 合计 | 188,080,000.00 | 3,118,317.46 | |

(2) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

| 被投资单位 | 本年金额 | 上年金额 | 本年比上年上期增减变动的原因 |
|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 杭州中高蓝达置业有限公司 | -1,597,065.90 | | 本期新设投资 |
| 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 | 4,147,876.65 | -1,995,800.55 | 销售增加 |
| 合计 | 2,550,810.75 | -1,995,800.55 | |

(3) 投资收益汇回不存在重大限制。

6. 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本年金额 | 上年金额 |
|----------------------------------|-----------------|----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | 176,535,724.45 | -7,866,378.65 |
| 加: 资产减值准备 | 9,677,875.68 | 996,237.43 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 5,171,908.00 | 5,122,168.27 |
| 无形资产摊销 | 325,631.38 | 64,865.69 |
| 长期待摊费用摊销 | 146,254.53 | 112,921.20 |
| 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) | 92,985.60 | |
| 固定资产报废损失(收益以“—”号填列) | | |
| 公允价值变动损失(收益以“—”号填列) | | |
| 财务费用(收益以“—”号填列) | | |
| 投资损失(收益以“—”号填列) | -190,630,810.75 | -3,722,575.99 |
| 递延所得税资产减少(增加以“—”号填列) | - | 21,197.67 |
| 递延所得税负债增加(减少以“—”号填列) | | -199,891.33 |
| 存货的减少(增加以“—”号填列) | | |
| 经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列) | -71,474,214.73 | -68,531,427.78 |

| 补充资料 | 本年金额 | 上年金额 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 列) | | |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 163,897,746.22 | 106,989,118.98 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 93,743,100.38 | 32,986,235.49 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况: | | |
| 现金的年末余额 | 5,875,143.83 | 1,636,054.85 |
| 减: 现金的年初余额 | 1,636,054.85 | 2,228,295.71 |
| 加: 现金等价物的年末余额 | | |
| 减: 现金等价物的年初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 4,239,088.98 | -592,240.86 |

十二、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

| 项目 | 金额 | 说明 |
|---|---------------|----|
| 非流动资产处置损益 | | |
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免 | | |
| 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) | | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 13,021,164.78 | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | |
| 非货币性资产交换损益 | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | |
| 因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | |
| 债务重组损益 | | |
| 企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等 | -406,587.76 | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | |
| 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 | | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | |
| 对外委托贷款取得的损益 | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | |
| 受托经营取得的托管费收入 | | |

| 项目 | 金额 | 说明 |
|--------------------|---------------|----|
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -1,662,946.02 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | |
| 所得税影响额 | 3,492,791.20 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 9,469.29 | |
| 合计 | 7,449,370.51 | |

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 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 23.02 | 0.35 | 0.35 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 21.70 | 0.33 | 0.33 |

3. 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2009年12月31日资产总额5%或占合并财务报表2009年度利润总额10%以上的主要项目列示如下：

| 序号 | 项目 | 2009年12月31日/2009年度 | 2008年12月31日/2008年度 | 变动金额、幅度 | | 说明 |
|----|-------------|--------------------|--------------------|-----------------|-----------|----|
| | | | | 变动金额 | 变动幅度 | |
| 1 | 货币资金 | 252,306,842.77 | 244,611,353.33 | 7,695,489.44 | 3.15% | 1 |
| 2 | 预付款项 | 16,830,568.59 | 9,521,699.88 | 7,308,868.71 | 76.76% | 2 |
| 3 | 其他应收款 | 213,280,536.18 | 37,325,750.02 | 175,954,786.16 | 471.40% | 3 |
| 4 | 存货 | 1,718,896,599.66 | 1,337,212,753.54 | 381,683,846.12 | 28.54% | 4 |
| 5 | 长期股权投资 | 42,490,503.36 | 14,439,692.61 | 28,050,810.75 | 194.26% | 5 |
| 6 | 长期待摊费用 | 4,071,424.71 | 2,583,543.63 | 1,487,881.08 | 57.59% | 6 |
| 7 | 短期借款 | 160,000,000.00 | 10,000,000.00 | 150,000,000.00 | 1500.00% | 7 |
| 8 | 应付票据 | 30,000,000.00 | 63,235,835.00 | -33,235,835.00 | -52.56% | 8 |
| 9 | 应付账款 | 181,302,827.11 | 100,400,544.55 | 80,902,282.56 | 80.58% | 9 |
| 10 | 预收款项 | 803,450,050.12 | 521,123,087.60 | 282,326,962.52 | 54.18% | 10 |
| 11 | 应交税费 | -14,702,678.62 | 642,810.70 | -15,345,489.32 | -2387.25% | 11 |
| 12 | 一年内到期的非流动负债 | 174,500,000.00 | 294,870,000.00 | -120,370,000.00 | -40.82% | 12 |
| 13 | 长期借款 | 395,000,000.00 | 305,800,000.00 | 89,200,000.00 | 29.17% | 13 |
| 14 | 资本公积 | 30,082,570.13 | 22,072,605.44 | 8,009,964.69 | 36.29% | 14 |
| 15 | 盈余公积 | 14,493,030.25 | 918,964.21 | 13,574,066.04 | 1477.10% | 15 |
| 16 | 少数股东权益 | 41,462,149.87 | 21,284,566.28 | 20,177,583.59 | 94.80% | 16 |
| 17 | 营业收入 | 1,121,811,234.28 | 861,813,135.41 | 259,998,098.87 | 30.17% | 17 |
| 18 | 营业成本 | 773,417,762.98 | 568,344,129.13 | 205,073,633.85 | 36.08% | 18 |
| 19 | 营业税金及附加 | 65,445,848.81 | 55,744,276.19 | 9,701,572.62 | 17.40% | 19 |
| 20 | 销售费用 | 26,014,131.86 | 31,267,488.28 | -5,253,356.42 | -16.80% | 20 |
| 21 | 管理费用 | 49,396,703.28 | 40,521,136.32 | 8,875,566.96 | 21.90% | 21 |
| 22 | 财务费用 | -13,430,062.50 | 360,737.81 | -13,790,800.31 | -3822.94% | 22 |

| 序号 | 项目 | 2009年12月31日/2009年度 | 2008年12月31日/2008年度 | 变动金额、幅度 | | 说明 |
|----|-----------------|--------------------|--------------------|----------------|-----------|----|
| | | | | 变动金额 | 变动幅度 | |
| 23 | 资产减值损失 | 19,065,926.70 | 1,667,506.83 | 17,398,419.87 | 1043.38% | 23 |
| 24 | 投资收益 | 2,550,810.75 | -5,656,539.63 | 8,207,350.38 | -145.09% | 24 |
| 25 | 所得税费用 | 61,550,870.45 | 48,266,072.76 | 13,284,797.69 | 27.52% | 25 |
| 26 | 少数股东损益 | 10,987,548.28 | 2,711,593.44 | 8,275,954.84 | 305.21% | 26 |
| 27 | 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,466,293,851.19 | 649,923,334.36 | 816,370,516.83 | 125.61% | 27 |
| 28 | 购买商品、接受劳务支付的现金 | 939,429,130.86 | 528,299,148.24 | 411,129,982.62 | 77.82% | 28 |
| 29 | 支付给职工以及为职工支付的现金 | 16,207,523.26 | 12,302,200.29 | 3,905,322.97 | 31.74% | 29 |
| 30 | 支付的各项税费 | 156,312,958.53 | 97,090,439.74 | 59,222,518.79 | 61.00% | 30 |
| 31 | 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,186,893,896.05 | 898,556,932.08 | 288,336,963.97 | 32.09% | 31 |
| 32 | 投资支付的现金 | 28,500,000.00 | 35,030.00 | 28,464,970.00 | 81258.84% | 32 |
| 33 | 吸收投资收到的现金 | 14,700,000.00 | | 14,700,000.00 | 100.00% | 33 |
| 34 | 取得借款收到的现金 | 625,000,000.00 | 487,000,000.00 | 138,000,000.00 | 28.34% | 34 |
| 35 | 偿还债务支付的现金 | 506,366,000.00 | 381,330,000.00 | 125,036,000.00 | 32.79% | 35 |

变动说明：

- (1) 货币资金增加主要是预售房款和筹借短期流动资金增加所致。
- (2) 预付账款增加主要是预付工程款项资金增加所致。
- (3) 其他应收款增加主要是对合营公司杭州中尚蓝达置业有限公司股东借款投入所致。
- (4) 存货增加主要是所属子公司扬州西湖公司及上海勤飞公司本期开发成本增加以及新增杭政储[2009]8号地块、南通市R9014号地块土地储备所致。
- (5) 长期股权投资增加由于本期收购杭州中尚蓝达50%股权以及增资2000万所致。
- (6) 长期待摊费用增加主要是由于办公楼装修费用增加。
- (7) 短期借款增加主要是增加抵押借款。

- (8) 应付票据减少主要是由于到期偿付应付票据。
- (9) 应付账款增加主要是由于应付未付工程款本期增加。
- (10) 预收账款增加主要是由于扬州西湖公司、上海勤飞公司和泰州公司本期预售房款增加所致。
- (11) 应交税费减少主要是由于各项目公司预缴流转税。
- (12) 一年内到期非流动负债的减少主要是由于到期偿付一年内到期的非流动负债。
- (13) 长期借款增加主要是增加抵押借款。
- (14) 资本公积增加主要是由于上海莱德公司接受有关部门对项目开发的无偿支持。
- (15) 盈余公积的增加是由于母公司本期收到子公司分红，计提法定公积金所致。
- (16) 少数股东权益增加是由于本期新投资设立子公司杭州莱德公司少数股东投入49%股权及其他少数股东本期权益增加。
- (17) 营业收入的增加是由于本期完成销售同比上年增加。
- (18) 营业成本的增加是由于本期销售增加，相应结转成本增加。
- (19) 营业税及附加增加的原因为本期销售收入增加。
- (20) 销售收入的减少是由于本期对营销费用的控制以及房地产销售周期对广告投入的影响形成的。
- (21) 管理费用的增加是由于本期新增杭州莱德公司以及各项目日常经营需要所致。
- (22) 财务费用减少是由于本期收取合营公司杭州中尚蓝达公司资金占用费。
- (23) 资产减值损失的增加主要增加商誉减值及对杭州中尚蓝达公司往来计提减值准备。
- (24) 投资收益的增加是由于权益法核算公司本期利润同比上年增涨所致。
- (25) 所得税费用的增加主要原因是本年度利润比上年度增加所致。
- (26) 少数股东损益的增加是由于本期新投资设立子公司杭州莱德公司少数股东投入49%股权及其他少数股东本期权益增加。
- (27) 销售商品、提供劳务收到的现金增加原因是预售收入比上期增加所致。

(28)购买商品、接受劳务支付的现金增加原因是工程支出比上期增加所致。

(29) 支付给职工以及为职工支付的现金主要原因是经营规模扩大相应工资、人才引进等增加所致。

(30) 支付的各项税费增加原因是本期完成销售收入比上期增加所致。

(31) 支付其他与经营活动有关的现金主要增加对杭州中尚蓝达公司的往来。

(32) 投资支付的现金主要增加对杭州中尚蓝达公司的投资。

(33)吸收投资收到的现金主要是本期新增子公司杭州莱德房地产公司中的少数股东投入。

(34) 取得借款收到的现金主要是增加抵押借款。

(35) 偿还债务支付的现金主要是偿还借款。

第十一节 备查文件

在公司办公地点备有以下备查文件：

- （一）载有董事长签名的年度报告文本；
- （二）载有单位负责人、主管会计工作的负责人签名并盖章的财务报告正文；
- （三）报告期内在《中国证券报》、《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- （四）公司章程文本。

莱茵达置业股份有限公司

董事长：高继胜

2010 年 2 月 7 日