



# 莱茵达置业股份有限公司 二〇〇八年年度报告

Lander Real Estate Co., Ltd.  
2008 ANNUAL REPORT

二〇〇九年三月

## 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九人，实到董事九人。

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高商会计师事务所（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、财务总监李晓荣先生、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	12
第五节	公司治理结构	16
第六节	股东大会情况简介	25
第七节	董事会报告	26
第八节	监事会报告	40
第九节	重要事项	42
第十节	财务报告	45
第十一节	备查文件	106

## 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：谢立

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：华普天健高商会计师事务所（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	158,251,321.22
利润总额	155,511,824.51
归属于上市公司股东的净利润	104,534,158.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	107,233,048.02
经营活动产生的现金流量净额	14,157,748.08

### 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
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-235,935.20
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	9,271.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,739,496.71
所得税影响额	199,807.81
少数股东权益影响额	67,463.21
合计	-2,698,889.71

### 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

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
营业收入	861,813,135.41	992,354,495.04	-13.15%	1,098,080,867.91
利润总额	155,511,824.51	183,411,547.53	-15.21%	145,528,043.17
归属于上市公司股东的净利润	104,534,158.31	108,923,691.26	-4.03%	90,256,886.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	107,233,048.02	-7,756,183.85	1,482.55%	-11,878,921.26
经营活动产生的现金流量净额	14,157,748.08	-99,963,493.91	114.16%	21,816,739.23
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
总资产	1,952,036,353.67	1,959,637,528.86	-0.39%	1,704,562,372.68
所有者权益（或股东权益）	492,676,736.78	383,642,578.47	28.42%	263,448,306.62
股本	370,746,559.00	247,164,373.00	50.00%	238,875,339.00

(二) 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
基本每股收益 (元/股)	0.2820	0.3031	-6.96%	0.2587
稀释每股收益 (元/股)	0.2820	0.3031	-6.96%	0.2587
用最新股本计算的每股 收益 (元/股)	0.2820	-	-	-
扣除非经常性损益后的 基本每股收益 (元/股)	0.2892	-0.0216	1,438.89%	-0.0341
全面摊薄净资产收益率 (%)	21.22%	28.39%	-7.17%	34.26%
加权平均净资产收益率 (%)	23.98%	34.16%	-10.18%	44.80%
扣除非经常性损益后全 面摊薄净资产收益率 (%)	21.77%	-2.02%	23.79%	-4.51%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	24.52%	-2.43%	26.95%	-5.90%
每股经营活动产生的现 金流量净额 (元/股)	0.0382	-0.4044	113.73%	0.0913
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2006 年末
归属于上市公司股东的 每股净资产 (元/股)	1.3289	1.5522	-14.39%	1.1029

### 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	176,827,140	71.54%			+88,023,345	-780,450	+87,242,895	264,070,035	71.23%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	176,827,140	71.54%			+88,023,345	-780,450	+87,242,89	264,070,035	71.23%
其中：境内法人持股	176,827,140	71.54%			+88,023,345	-780,450	+87,242,89	264,070,035	71.23%
境内自然人持股									
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	70,337,233	28.46%			+35,558,841	+780,450	+36,339,291	106,676,524	28.77%
1、人民币普通股	70,337,233	28.46%			+35,558,841	+780,450	+36,339,291	106,676,524	28.77%
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	247,164,373	100.00%			+123,582,186		+123,582,186	370,746,559	100.00%

注：(1) 报告期内，公司实施 2007 年度资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股转增 5 股，公司股份总数相应增加。

(2) 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，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	162,966,575	0	81,483,287	244,449,862	股权分置改革	2010-12-25
南京蓝本新型建材 有限责任公司	6,912,753	0	4,568,245	11,480,998	股权分置改革	2009-4-19
高建民	605,000	363,000	-242,000	0	股权分置改革	2007-4-19
李文业	60,500	36,300	-24,200	0	股权分置改革	2007-4-19
西宁市北大街房管 所	302,500	181,500	-121,000	0	股权分置改革	2007-4-19
沈阳东基工业集团 有限公司	60,500	36,300	-24,200	0	股权分置改革	2007-4-19
沈阳北方医药采购 供应站	30,250	18,150	-12,100	0	股权分置改革	2007-4-19
南京市房产经营有 限公司	121,000	72,600	-48,400	0	股权分置改革	2007-4-19
抚顺房产经营公司	121,000	72,600	-48,400	0	股权分置改革	2007-4-19
其他 35 家持有有限 条件的原非流通股 股东	5,618,550	0	2,477,856	84,507,270	股权分置改革	2007-4-19
原部分高管持有	28,512	0	14,256	42,768	部分原高管持股转 入	
合计	176,827,140	780,450	88,023,345	264,070,035	—	—

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		25,374			
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	242,880,000
南京蓝本新型建材有限责任 公司	境内非国有法人	3.10%	11,480,998	11,480,998	
杭州紫光轩艺术品有限公司	境内非国有法人	0.65%	2,423,600		
李绪英	境内自然人	0.62%	2,288,000		
中国人寿保险股份有限公司 沈分公司	境内非国有法人	0.49%	1,815,000	1,815,000	
北京首开天鸿集团有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,089,000		

徐美琴	境内自然人	0.26%	969,750		
陶晓燕	境内自然人	0.25%	944,350		
海口英乐置业有限公司	境内非国有法人	0.24%	907,500	907,500	
沈阳万众企业股份有限公司	境内非国有法人	0.24%	907,500	907,500	
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	
杭州紫光轩艺术品有限公司		2,423,600		人民币普通股	
李绪英		2,288,000		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	
徐美琴		969,750		人民币普通股	
陶晓燕		944,350		人民币普通股	
成都恒合实业有限责任公司		645,000		人民币普通股	
张惠芳		482,700		人民币普通股	
刘敬成		470,200		人民币普通股	
许信庭		449,700		人民币普通股	
彭绍贤		432,800		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;除前十名股东中陶晓燕为杭州紫光轩艺术品有限公司法定代表人外,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) 公司控股股东（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

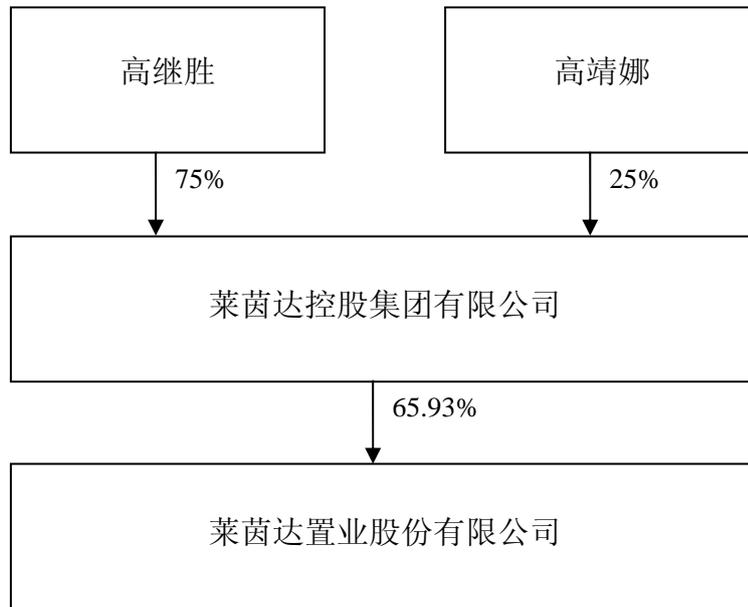
经营范围：房地产开发经营；实业投资；纺织原料，建筑材料，金属材料，化工原料（不含危险品及易制毒品）的销售，物业管理及仓储服务，计算机软件开发及系统集成工程；经营进出口业务（国家法律、法规禁止限制除外）。

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	57	2006-03-19	2009-03-19	0	0		28.58	是
陶椿	董事/总经理	女	37	2006-03-19	2009-03-19	0	0		22.82	否
高建平	董事	男	51	2006-03-19	2009-03-19	0	0			是
夏建炳	董事	男	46	2006-03-19	2009-03-19	0	0			是
黄国梁	董事	男	39	2006-03-19	2009-03-19	0	0			是
蒋威风	董事	男	37	2006-03-19	2009-03-19	0	0		21.46	否
唐世定	独立董事	男	67	2006-03-19	2009-03-19	0	0		5	否
朱关芝	独立董事	男	66	2006-03-19	2009-03-19	0	0		5	否
张惠忠	独立董事	男	43	2006-03-19	2009-03-19	0	0		5	否
楼晓英	监事	女	49	2006-03-19	2009-03-19	0	0		14.72	否
许忠平	副总经理 财务总监	男	48	2009-02-05	2009-03-19	0	0		24.89	否
胡瑞江	监事	男	43	2007-01-30	2009-03-19	0	0		19.3	否
徐逸波	副总经理 董事会秘书	男	41	2006-02-07	2009-02-07	0	0		15.83	否
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	162.6	-

(二) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在股东单位外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任班长，1977年至1989年在浙江萧山二轻工业总公司任书记，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，1994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、扬州莱茵达置业有限公司董事、南通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、上海莱德置业有限公司董事长等。

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、扬州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。

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。

蒋威风，男，董事，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。

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，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。

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。

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。现扬州莱茵西湖置业有限公司总经理。

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 162.6 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

公司第五届董事会第二十四次会议于 2009 年 2 月 5 日审议通过了《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的议案。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。

公司第五届监事会第十三次会议于 2009 年 2 月 5 日通过了《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公司监事职务。

公司第五届董事会第二十五次会议于 2009 年 3 月 16 日审议通过了《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》，公司董事会同意李晓荣先生因工作调动原因辞去公司财务总监职务。另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。

## 二、公司员工情况

### （一）员工数量：

截止 2008 年 12 月 31 日，本公司在职员工 171 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	34	57	18	37	25
比重 (%)	19.88	33.33	10.53	21.63	14.62

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	49	85	28
比重 (%)	5.26	28.65	49.71	16.37

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，并结合公司治理专项活动工作，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）修订和完善公司治理制度

报告期内，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，制定了《突发事件管理制度》、《独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会年度财务报告工作规程》。

#### （二）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。

#### （三）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。

#### （四）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。

#### （五）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、独立董事履行职责情况

报告期内，公司共召开了七次董事会会议，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总经理、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	7	7	0	0	第五届独立董事
朱关芝	7	7	0	0	第五届独立董事
张惠忠	7	7	0	0	第五届独立董事

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。

## 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2008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、公司治理专项活动情况

根据中国证券监督管理委员会公告【2008】27号要求，为进一步提高公司治理水平，在巩固2007年公司治理转向活动成果的基础上，把该项活动积极推向深入，公司对截止2008年6月30日公司治理整改报告中所列事项的整改情况进行了自查，并于2008年7月19日披露了《关于公司治理专项活动整改情况的说明》。对公司治理活动期间完成的主要工作，治理专项活动的整改情况，以及下一步的改进计划进行了说明。

#### 六、公司内部控制自我评价报告

莱茵达置业股份有限公司（以下简称“莱茵置业”或“公司”）于2007年底通过非公开发行购买莱茵达控股集团有限公司拥有的优质房地产资产，使公司的资产规模、盈利水平均得到了大幅的提升。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，认真修订和完善了《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会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会会议事规则》、《董事会提名委员会会议事规则》、《董事会审计委员会会议事规则》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、2008 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

为进一步完善公司内控制度，公司按照中国证监会、深交所有关法律及规范性文件的最新要求，制定了《突发事件管理制度》、《独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会年度财务报告工作规程》。上述制度已在公司 2008 年 3 月 26 日召开的第五届十九次董事会会议上审议通过，并刊登在深交所网站上。

根据中国证券监督管理委员会公告【2008】27 号要求：为进一步提高公司治理水平，在巩固 2007 年公司治理专项活动成果的基础上，把该项活动积极推向深入，公司应对截至 2008 年 6 月 30 日公司治理整改报告中所列事项的整改情况进行说明。公司于 2008 年 7 月 19 日披露了《莱茵达置业股份有限公司关于公司治理专项活动整改情况的说明》，公司进一步提高了公司治理水平。

2008 年，公司根据集团化管理的要求，先后修订完善了《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，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，进一步健全财务制度。

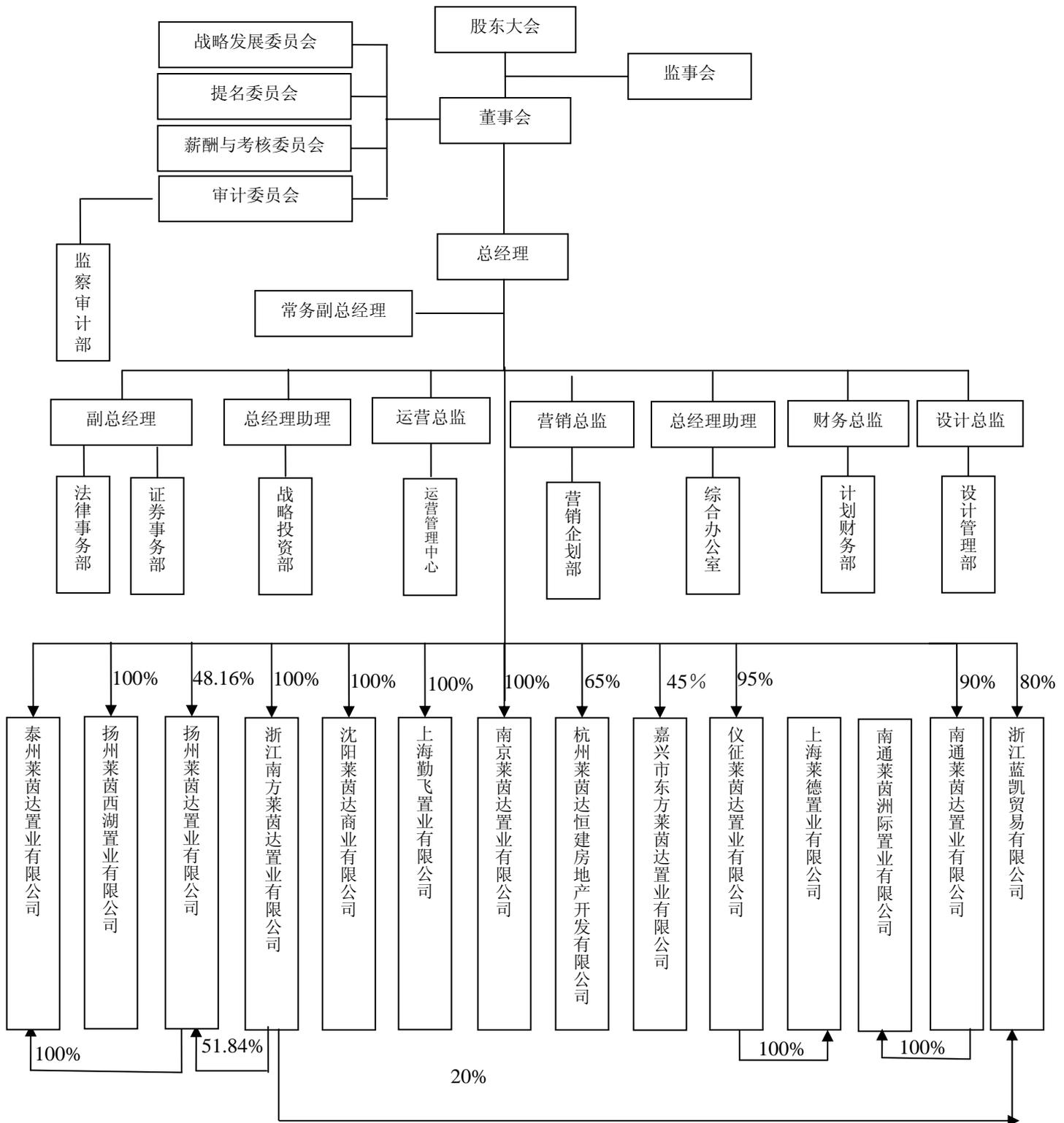
2008 年公司还积极实施了信息化建设，已完成财务管理信息化和行政办公信息化，进一步优化了企业管理流程，提高了行政办公效率，保证了各项数据的及时准确性。

#### 5、公司内部控制情况进行总体评价。

公司构建了较为完备的内部控制组织架构，制订了较为有效的内部控制制度，各项内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，符合当前公司自身发展情况。在公司经营的各环节、各方面发挥了有效的控制作用，较好地保证了公司经营管理的正常运作。为进一步促进了公司稳健发展，随着外部环境的变化和公司生产经营活动的发展，公司将修订和完善内部管理制度，进一步完善内部控制制度，使之始终适应公司发展的需要和国家有关法律法规的要求。

(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计划财务部派出任职，子公司资金统一由公司计划财务部调配。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计划财务部审阅。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。公司单独设立的监察审计部门，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）、公司董事会中各专业委员会的专业能力需进一步充分发挥。

（3）、公司投资者关系管理工作水平有待进一步提高。

## 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)、加强董事会各专业委员会在董事会运作和决策中的作用，充分发挥其专业技术能力，监督规范公司的管理和运作。

(3)、通过多种方式，加强与股东、投资者及时、深入和广泛的沟通，努力提升投资者关系管理水平。

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 2008 年年度报告工作的通知》的有关规定，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。2008 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。

综上所述，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

2008 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，结合中国证监会公司治理专项活动，修订、完善，审议并通过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。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。公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

## 第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了 2007 年年度股东大会和一次临时股东大会。

2008 年 3 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 2007 年度股东大会的通知。

2008 年 4 月 21 日，公司 2007 年度股东大会如期召开，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 170,399,628 股，占公司总股本的 68.94%。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）《2007 年度董事会工作报告》；（2）《2007 年度监事会工作报告》；（3）《2007 年度财务决算报告》；（4）《2007 年年度报告》及《2007 年年度报告摘要》；（5）《关于公司 2007 年利润分配及资本公积金转增股本的预案》；（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）《关于调整独立董事津贴的议案》；（9）《关于审议并通过关联交易的议案》。

会议决议公告于 2008 年 4 月 22 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。

2008 年 12 月 03 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 年第一次临时股东大会的通知。

2008 年 12 月 18 日，公司 2008 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 3 人，代表有表决权股份总数为 255,930,960 股，占公司总股本的 69.03%。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）《关于为控股子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保的议案》；（2）《关于公司变更注册地等事项的议案》；（3）《关于修改公司章程的议案》。

会议决议公告于 2008 年 12 月 19 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

2008年，是不同寻常的一年，美国金融危机爆发，蔓延至全球各个角落，中国也未能幸免。受全球经济下滑的影响，外贸进出口出现了不同程度的下降，再加受雨雪、地震等自然灾害的影响，中国的宏观经济增速明显放缓。房地产作为国民经济的重要支柱产业，同样受到了前所未有的影响，据国家统计局发布的官方数据显示，2008 年全国商品住宅销售面积同比下降20.3%，销售额同比下降20.1%，出现价跌量降的现象。

同时前几年出台的一系列调控政策和措施的余波依然冲击2008年的房地产市场。宏观调控对供给和需求的共同抑制导致房地产投资缩减，消费需求降低，市场交易量下降，房价涨幅也出现明显回落。但在国家10月22日救市新政策出台之后，及11月份各项政策细则基本明确，激发了市场刚性需求的释放。根据国家统计局数据显示，2008年全年房地产开发投资30580亿元，较2007年的25280亿元同比增长20.9%，但增幅回落近10%；全国房地产开发企业房屋施工面积27.4亿平方米，同比增长16%；全国商品房销售面积6.2亿平方米，同比下降19.7%；70个大中城市房屋销售价格较2007年上涨6.5%，全年涨幅比2007年回落1.1个百分点。截至12月末，全国商品房空置面积1.64亿平方米，同比增长21.8%。

2008年，国家的货币政策出现前紧后松现象，上半年宏观政策一直以抑制通货膨胀，严控信贷规模为主。随着宏观经济增速放缓，政府的政策导向逐渐发生改变，以实行宽松的货币政策扩大内需来提升经济增长；在房地产方面，2008年12月21日，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，明确提出将给予房地产企业和购房者更多的信贷支持和税收优惠，进一步鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康发展；央行连续降低了存贷款利率和金融机构存款准备金率；各地方政府也出台各种优惠措施，来提升地方的房地产市场。但由于居民对房地产的观望气氛浓厚，各地的房地产市场仍处于低迷状态。

正是在这样的宏观经济大背景下，公司依然坚持“做精做强房地产主业，将莱茵置业发展成为具有强大竞争力的住宅产业集团”和“坚持长三角为发展中心”的发展战略规划，在中国经济最为活跃地区的二线城市进行项目战略布局，做大主业，提升主业的行业地位和行业影响力。

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后，实施集团化运作的第一年，公司在资产规模、资产质量，及盈利能力等方面具备了更强的抗风险能力。

2008年，围绕集团化管理这一指导思路，在优化公司管理制度、深化改革方面，取得了不错的成绩。在优化公司管理制度上，公司全面梳理了涉及经营各方面的管理制度，根据当前的经济形势及公司自身的实际情况进行修订，进一步加大了制度的可操作性、可执行性；在执行全面预算管理体系建设上，逐步摸索出符合自身的预算管理体系，通过全面预算的执行，有效控制了成本费用；在信息化建设上，通过引入用友NC信息管理平台，有效的提升了工作效率，数据取得更加及时、准确；在关键管理人员的管理上通过委派制，强化了集团化的人员管理；在资金管控上，实行集团全面统筹，有效的提升了资金使用效率。

报告期内，公司扬州“瘦西湖·唐郡”、“莱茵北苑”，南京“莱茵东郡”、南通“凤凰莱茵苑”、仪征“都市枫林”等项目均按计划有序推进；公司泰州“莱茵东郡”、南通“莱茵国际”、上海“东郊庭园”等新项目前期工作也基本完成，能够为公司未来提供新的利润增长点。

2008年，按照公司的战略方向，公司于2008年1月通过挂牌方式在泰州取得了面积132865 平方米的土地使用权；2008年1月以受让上海勤飞置业有限公司100%股权的方式取得上海南汇区面积为72698 平方米的土地使用权。

## （二）公司本年度的经营成果及资产状况

2008年，公司在董事会的正确带领下，面对全球金融危机、国内宏观经济增长放缓等不利因素的影响，通过公司全体员工的共同努力，通过促进销售、控制成本、加强融资等一系列手段，基本完成2008年初制定各项生产、销售目标。截止报告期末，公司实现营业收入86,181.31万元，同比（去年同期99,235.45万元）下降了13.15%；营业利润为15,825.13万元，同比（去年同期18,666.25）下降了15.22%；利润总额为15,551.18万元，同比（去年同期为18,341.15万元）下降了15.21%；归属于母公司的净利润为10,453.42元，同比（去年同期为10,892.37万元）下降了4.03%。

### （1）、财务状况方面

项目	年末数	年初数	增减变化（%）	变化原因
总资产	1,952,036,353.67	1,959,637,528.86	-0.39%	各资产项目共同影响，但变化不大

股东权益（不含少数股东权益）	492,676,736.78	383,642,578.47	28.42%	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	158,251,321.22	186,662,466.88	-15.22%	收入下降及期间费用上升所致
利润总额	155,511,824.51	183,411,547.53	-15.21%	同上
净利润	107,245,751.75	117,995,207.74	-9.11%	收入下降及期间费用上升导致利润下降，所得税率降低致使净利润增加，三者共同影响所致
归属于母公司的净利润	104,534,158.31	108,923,691.26	-4.03%	同上
现金及现金等价物净增加额	36,346,847.70	86,470,905.27	-57.97%	银行借款同比增幅减少以及收购上海勤飞项目所致

(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	861,813,135.41	803.59%	992,354,495.04	841.01%	-13.15%	受房地产宏观政策影响收入下降及收入结转周期的影响
营业成本	568,344,129.13	529.95%	696,962,412.69	590.67%	-18.45%	同上
营业税金及附加	55,744,276.19	51.98%	68,140,443.11	57.75%	-18.19%	营业收入减少
期间费用	72,149,362.41	67.27%	41,997,656.32	35.59%	71.79%	合并报表范围的扩大及公司日常生产营
资产减值损失	1,667,506.83	1.55%	2,585,539.37	2.19%	-35.51%	
投资收益	-5,656,539.63	-5.27%	4,032,404.98	3.42%	-240.28%	嘉兴东方本期亏损

						及对嘉善公司投资时形成的商誉转回
营业外收支净额	-2,739,496.71	-2.55%	-3,250,919.35	-2.76%	-15.73%	
所得税	48,266,072.76	45.01%	65,416,339.79	55.44%	-26.22%	利润减少及所得税率下降
少数股东损益	2,711,593.44	2.53%	9,071,516.48	7.69%	-70.11%	南通、恒建公司利润减少

(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	31,267,488.28	14,806,884.60	111.17%	合并范围变化及新开楼盘广告费增加
管理费用	40,521,136.32	26,342,524.04	53.82%	合并范围变化
财务费用	360,737.81	848,247.68	-57.47%	费用化的借款利息减少
合计	72,149,362.41	41,997,656.32	71.79%	

(5)、资产负债结构方面

截止 2008 年 12 月 31 日，公司的总资产为 195,203.64 万元，去年年末数为 195,963.75 万元，减少了 760.11 万元；负债总额期末数为 143,807.51 万元，去年年末数为 155,542.20 万元，减少了 11,734.69 万元；而所有者权益较上年末的 40,421.56 万元上升到本年末的 51,396.13 万元，增加了 10,974.57 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 (%)	
货币资金	244,611,353.33	12.53%	264,453,427.24	13.50%	-7.50%
交易性金融资产			3,043,124.10	0.16%	-100.00%
应收款项	38,802,669.12	1.99%	54,061,357.99	2.76%	-28.22%
预付账款	9,521,699.88	0.49%	73,605,425.90	3.76%	-87.06%
存货	1,337,212,753.54	68.50%	1,259,614,672.52	64.28%	6.16%
长期股权投资	14,439,692.61	0.74%	17,515,493.16	0.89%	-17.56%

资					
固定资产	240,548,214.96	12.32%	241,705,329.84	12.33%	-0.48%
在建工程			1,862,121.35	0.10%	-100.00%
无形资产	1,784,646.01	0.09%	442,502.50	0.02%	303.31%
商誉	36,318,766.00	1.86%	11,668,776.26	0.60%	211.25%
长期待摊费用	2,583,543.63	0.13%	526,965.70	0.03%	390.27%
递延所得税资产	26,208,934.59	1.34%	31,134,252.30	1.59%	-15.82%
资产总计	1,952,036,353.67	100.00%	1,959,637,528.86	100.00%	-0.39%

### 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	10,000,000.00	0.51%	112,000,000.00	5.72%	-91.07%
应付账款	100,400,544.55	5.14%	188,592,677.10	9.62%	-46.76%
预收账款	521,123,087.60	26.70%	739,593,108.84	37.74%	-29.54%
应付职工薪酬	141,139.18	0.01%	248,969.38	0.01%	-43.31%
应交税费	642,810.70	0.03%	-5,863,641.20	-0.30%	-110.96%
其他应付款	140,700,761.50	7.21%	71,461,709.17	3.65%	96.89%
长期借款 (含一年内到期的非流动负债)	600,670,000.00	30.77%	393,000,000.00	20.05%	52.84%
股东权益	513,961,303.06	26.33%	404,215,551.31	20.63%	27.15%
其中：少数股东权益	21,284,566.28	1.09%	20,572,972.84	1.05%	3.46%

通过以上数据分析，公司 08 年末的总资产较期初减少 760.11 万元，减少 0.39%，存货、无形资产、商誉、长期待摊费用较期初有所的增长，而货币资金、交易性金融资产、预付账款、其他应收款、长期股权投资、递延所得税资产较期初有所幅度的下降。存货的增加主要是由于本期新购入泰州、上海土地所致；无形资产增加主要是由于本期购买了用友信息化管理软件所致；商誉的增加主要是由于收购上海勤飞置业有限公司溢价及转回收购嘉善莱茵达置业有限公司时产生

的溢价所致；长期待摊费用增加主要是公司承租莱茵达大厦而装修所致；货币资金减少主要是由于收购上海勤飞项目及购买泰州土地支出所致；预付账款减少主要是由于随着工程的完工结算，施工单位发票的开具而转入开发成本；在建工程减少主要是由于在建工程转入固定资产所致；长期股权投资减少主要是由于公司的联营公司嘉兴市东方莱茵达亏损所致。

期末负债较年初减少 11,734.69 万元，减幅为 7.54%，其中期末流动负债较期初减少 27,791.86 万元，减幅为 19.71%；期末非流动负债较期初增加了 16,057.17 万元，增幅为 110.57%。短期借款、长期借款（一年内到期的非流动负债）较年初都有较大的幅度的增加，而应付账款、其他应付款、预收账款则有较大的幅度的下降。本年度，短期借款减少了 10,200.00 万元，一年内到期的非流动负债增加 4,687.00 万元，总体上一年内需要偿还的借款下降了 5,513.00 万元，而长期借款则增加了 16,080.00 万元，长期借款的增加主要是由于泰州和上海勤飞两个项目公司新增项目贷款所致，按照房地产开发的特有特性，随着时间的推移，这些长期借款都将转变为短期借款，这要求我们加大销售力度、提高资金的使用效率、加强集团化的资金管理体系，保持良好的负债结构，保证公司财务体系健康、有效的运行。本年度，受全球金融危机及国内经济整体下滑的影响，公司所开发的项目均受到不同程度的影响，致使本年度销售房产所收到的现金较上年度减少，从而影响公司预收账款的减少。本年度，因南京、扬州、南通、恒建有部分工程已进行竣工结算，致使应付账款较上一年度有较大幅度的下降。

所有者权益较年初增长较大，主要是由于本年度实现 10,453.42 万元的净利润。

本年度，实现了 10,453.42 万元的净利润，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 73.67%，扣除预收账款因素后的资产负债率为 64.08%，流动比率为 1.44，速动比率为 0.26。我们将继续寻求更多的土地储备，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
经营活动净现金流量	14,157,748.08	-99,963,493.91	114.16%	公司往来现金流入增加及 税收支出下降
投资活动净现金流量	-30,624,296.43	-2,817,408.83	986.97%	收购上海勤飞项目支出

筹资活动净现金流量	52,813,396.05	189,251,808.01	-72.09%	借款增长率下降
现金净流量	36,346,847.70	86,470,905.27	-57.97%	

本年度，公司在泰州市获得新的土地储备，并收购了上海勤飞位于上海市南汇区的项目，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。按照房地产开发的自有资金流动模式，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）。

按行业划分营业收入、营业成本构成情况如下：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	85,497.17	56,349.05	34.09%	-13.73%	-19.15%	4.42%
房产出租	130	1.76	98.65%	0.00%	100.00%	-1.35%
贸易-材料销售	554.14	483.61	12.73%	100.00%	100.00%	12.73%
合计	86,181.31	56,834.42	34.05%	-13.15%	-18.45%	4.29%

按地区划分营业收入、营业成本构成情况如下：（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（%）
沈阳地区	120.00	0.00%		
扬州地区	23,445.11	311.82%	18,207.57	451.92%
仪征地区	6,173.78	287.37%	4,429.68	239.97%
南京地区	18,816.22	-36.37%	7,645.66	-58.09%
南通地区	10,175.11	-74.10%	5,739.03	-78.96%
嘉善地区	506.07	2103.18%	-212.39	-2029.77%
杭州地区	9,296.40	-59.49%	8,666.19	-55.69%
上海地区	17,648.62	100.00%	12,358.68	100%
合计	86,181.31	-13.15%	56,834.42	-18.45%

(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，属于房地产行业。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	85,497.17	56,349.05	34.09%	-13.73%	-19.15%	4.42%

### (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及业绩

(1)、沈阳莱茵达商业有限公司注册资本 500 万元，为公司全资子公司，主要经营范围：家具、装饰材料、五金交电、日用百货、针纺织品、洗涤用品等批发零售。仓储、货物配送服务。

2008 年末总资产为 427.56 万元，净资产为-26.96 万元，本年度实现净利润-12.55 万元。

(2)、浙江南方莱茵达置业有限公司注册资本为 2,000 万元，为公司全资子公司，主要经营杭州采荷东区住宅项目的开发、经营。

2008 年末总资产为 24,603.39 万元，净资产为 2,767.93 万元，本年度实现净利润-889.65 万元。

(3)、扬州莱茵达置业有限公司注册资本为 2,000 万元，为公司全资子公司，主要经营范围：房地产开发、销售，室内外装饰、物业管理（以上全部范围凭资质证书在核定范围内经营）、自有商业用房租赁，金属材料、建筑装饰材料销售。现开发“莱茵苑”、“莱茵北苑”项目。

2008 年末总资产为 44,744.04 万元，净资产为 8,744.38 万元，实现营业收入 23,445.11 万元，营业利润 3,142.98 万元，净利润 2,395.44 万元。

(4)、上海勤飞置业有限公司注册资本 1,000 万元，为公司全资子公司，主要经营范围：房地产开发、销售，室内外装饰、物业管理（以上全部范围凭资质

证书在核定范围内经营)、自有商业用房租赁,金属材料、建筑装饰材料销售。现开发“莱茵美墅”项目。

2008 年末总资产 22,809.47 万元,净资产为 831.27 万元,净利润为-168.73 万元。

(5)、仪征莱茵达置业有限公司注册资本为 5000 万元,公司拥有 95%的股权,主要经营范围:房地产开发经营、销售,租赁;室内外装饰;物业管理;金属材料、建筑材料、装饰材料销售。现开发“都市枫林”项目

2008 年末总资产 10,391.37 万元,净资产为 6,849.55 万元,实现营业收入 6,173.78 万元,营业利润 2,635.38 万元,净利润为 2,335.39 万元。

(6)、南京莱茵达置业有限公司注册资本为 5,000.00 万元,为公司全资子公司,公司经营范围:房地产开发、室内装潢、物业管理、金属材料和建筑装饰材料销售。现开发“莱茵东郡”项目。

2008 年末总资产 44,830.93 万元,净资产为 22,099.84 万元,实现营业收入 18,816.22 万元,营业利润 9,159.39 万元,净利润为 6,702.95 万元。

(7)、南通莱茵达置业有限公司注册资本为 2000 万元,公司拥有 90%的股权,公司经营范围:房地产开发、销售。现开发“凤凰莱茵苑”项目。

2008 年末总资产 45,718.63 万元,净资产为 10,769.58 万元,实现营业收入 10,175.11 万元,营业利润 3,087.92 万元,净利润为 2,182.29 万元。

(8)、扬州莱茵西湖置业有限公司注册资本为 5000 万元,为公司全资子公司,公司经营范围:房地产开发经营,室内装璜,物业管理,房产中介服务,金属材料、建筑装饰材料的销售,商业用房经营管理。现开发“瘦西湖·唐郡”项目。

2008 年末总资产 22,234.24 万元,净资产为 4,053.61 万元,本年度实现净利润为-498.64 万元。

(9)、泰州莱茵达置业有限公司注册资本 5000 万元,为公司全资子公司,公司经营范围:房地产开发经营,室内装璜,物业管理,房产中介服务,金属材料、建筑装饰材料的销售,商业用房经营管理。现开发“莱茵东郡”项目。。

2008 年末总资产 26,370.67 万元,净资产为 4,820.89 万元,本年度实现净利润为-179.11 万元。

(10)、上海莱茵达置业有限公司注册资本为 1000 万元,公司拥有 95%的股权,主要经营范围:房地产开发经营、销售,租赁;室内外装饰;物业管理;金属材料、建筑材料、装饰材料销售。现开发“东林坊”项目。

2008 年末总资产 4,983.45 万元，净资产为 1,285.23 万元，实现营业收入 17,648.62 万元，营业利润 2,645.97 万元，净利润为 1,966.46 万元。

(11)、杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司注册资本为 2000 万元，公司拥有 65%的股权，公司经营范围：房地产开发、销售。现开发“都市春天”项目。

2008 年末总资产 3,625.08 万元，净资产为 2,001.43 万元，实现营业收入 8,742.27 万元，营业利润-224.69 万元，净利润为-238.66 万元。

(12)、南通莱茵洲际置业有限公司注册资本为 2000 万元，公司拥有 90%的股权，公司经营范围：房地产开发、销售。现开发“莱茵洲际大厦”项目。

2008 年末总资产 17,697.86 万元，净资产为 1,942.57 万元，本年度实现净利润为-36.31 万元。

(13)、浙江蓝凯贸易有限公司注册资本 2000 万元，为公司全资子公司，公司经营范围：金属材料、建筑及装饰材料、橡胶、塑料、化工原料及产品（不含危险品及易制毒品）、纺织原料、陶瓷、玻璃制品、针纺织品、五金交电、包装材料、文教用品、机电产品（不含汽车）、农副产品（不含食品）、苗木（不含种子）的销售及技术咨询、技术服务；经营进出口业务（国家法律、法规禁止限制的除外）。

2008 年末总资产 8,377.29 万元，净资产为 1,965.73 万元，本年度实现净利润为-34.27 万元。

## 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

2009 年宏观经济的调控重点是：在“保增长、扩内需、调结构”的方针指导下，首先落实 2008 年第四季度出台的诸多措施，财政政策方面的“四万亿投资计划”和减税计划等，货币政策方面减息、降存款准备金率、增加货币发行量、增加流动性等。在此基础上，还会有新的补充和追加性质的经济政策出台。2009 年，国外经济危机可能较难见底，国内经济形势也较为严峻的情况下，房地产市场在短期内较难走出行业低迷期。但中央再次强调了房地产业是国民经济的重要支柱产业，必然会使其在扩大内需的过程中扮演重要角色，无论是房地产投资，还是住房消费，都将有效拉动经济增长，政府将出台相关政策，以加大刺激需求和稳定市场的力度。

公司认为陆续出台经济刺激政策和措施将有利于提振市场信心，改善企业生

存环境，同时随着宏观经济形势逐渐转好，被抑制的多种需求，如快速城镇化带来的购房需求，收入增长引致的改善性需求，及投资需求等将进一步释放。而由于 2008 年以来土地购置面积和新开工面积均出现明显下滑的情况，必将影响几年以后的房屋供应量，供求关系有可能得到改善，房地产市场将逐渐转暖。

## （二）公司发展战略及业务发展规划

2009 年，公司将坚持发展战略、保持稳健发展，并力争实现“危机中寻求突破，挑战中再铸辉煌。”的战略方针。一方面面对当前复杂的外部环境及低迷的市场形势，公司将利用多年的项目开发经验和积累的品牌优势，根据各区域市场的发展情况，合理控制现有项目的开发节奏，保证各开发项目的工程质量和开发进度，同时开拓思路，加强存量物业的销售力度；另一方面随着市场竞争加剧，整合速度加快，行业集中度提高，市场资源进一步向优势企业集中，公司将充分利用本次行业调整的机会，积极寻找合适的投资机会，争取以较低的投入获取公司发展所需的各项资源，增加区域市场的土地储备，在有效防范市场风险的同时，争取公司能够实现持续、健康的发展。

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、应对调整中的市场，适应市场需要，加大市场营销力度，促进资金回笼；
- 2、积极拓展融资渠道，保障企业发展对资金的需求；
- 3、加强计划预算管理，做好财务核算工作，保证成本控制及资金有效使用。

## （三）风险因素

### 1、宏观环境风险

当前国际金融危机仍在加深和蔓延，对国内经济的冲击仍在继续。在市场需求、资金等方面会给房地产企业带来一定的影响。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，能够有效应对该宏观经济持续低迷带来的不利影响。

### 2、市场风险

受全球经济危机的影响，国内 2009 年将可能延续 2008 年房市的低迷，需求方短期内难以走出观望，在供需双方作用下，短期内房价面临进一步回调，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

房地产市场的景气下降、量减价跌，可能导致公司项目投资收益率可能下降，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	公司投资入资本金	项目进度	项目收益情况
仪征“都市枫林”	5,522.78	开发过程中，部分开发完成	累计实现净利润 349.55 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 22099.82 万元
恒建“都市春天”	1,300.00	开发完成	累计实现净利润 1.43 万元
南通“凤凰莱茵苑”	1,800.00	开发过程中，部分开发完成	累计实现净利润 10769.58 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 6744.38 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 1785.23 万元
南通“莱茵国际”	1,800.00	开发过程中	累计实现净利润-57.43 万元
扬州“瘦西湖唐郡”	5,000.00	开发过程中	累计实现净利润-946.39 万元
上海“莱茵美墅”	1,000.00	开发过程中	累计实现净利润-168.73 万元
泰州“莱茵东郡”	5,000.00	开发过程中	累计实现净利润-179.11 万元
合计	29,422.78		

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、报告期内华普天健高商会计师事务所（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、第五届董事会第十七次会议于 2008 年 1 月 4 日召开，会议审议并通过如下议案：(1) 同意夏建炳先生因工作调动原因辞去公司总经理职务；(2) 经公司董事会提名委员会提名，公司董事会全体董事表决，同意聘任陶椿女士为公司总经理，任期三年。会议决议公告于 2008 年 1 月 5 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、第五届董事会第十八次会议于 2008 年 1 月 28 日召开，会议审议并通过如下议案：（1）《公司受让上海勤飞置业有限公司 100% 股权的议案》；（2）《对全资子公司南京莱茵达置业有限公司增加注册资本的议案》。会议决议公告于 2008 年 1 月 31 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、第五届董事会第十九次会议于 2008 年 3 月 26 日召开，会议审议并通过如下议案：（1）《2007 年度董事会工作报告》；（2）《2007 年度总经理工作报告》；（3）《2007 年度财务决算报告》；（4）《2007 年年度报告》及《2007 年年度报告摘要》；（5）《公司 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》；（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）《关于对公司 2007 年期初资产负债表进行调整的议案》；（8）《独立董事述职报告》；（9）《关于修改公司章程的议案》；（10）《关于调整公司组织结构的议案》；（11）《关于调整独立董事津贴的议案》；（12）《公司独立董事年报工作制度》；（13）《公司审计委员会年报工作规程》；（14）《公司突发事件处理制度》；（15）《关于投资成立泰州莱茵达置业有限公司及浙江蓝凯贸易有限公司的议案》；（16）《关于审议并通过关联交易的议案》；（17）《公司内部控制自我评价报告》；（18）《关于召开公司 2007 年度股东大会的议案》。会议决议公告于 2008 年 3 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。

4、第五届董事会第二十次会议于 2008 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 2008 年第一季度季度报告。

5、第五届董事会第二十一次会议于 2008 年 7 月 25 日召开，会议审议并通过了莱茵达置业股份有限公司 2008 年半年度报告。

6、第五届董事会第二十二次会议于 2008 年 10 月 14 日召开，会议审议并通过了莱茵达置业股份有限公司 2008 年第三季度季度报告。

7、第五届董事会第二十三次会议于 2008 年 12 月 02 日召开，会议审议并通过如下议案：（1）关于为控股子公司浙江蓝凯贸易有限公司提供担保的议案；（2）关于公司变更注册地等事项的议案；（3）关于修改公司章程的议案；（4）关于提请召开公司 2008 年第一次临时股东大会的议案。会议决议公告于 2008 年 12 月 03

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。

(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 2008 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

1、本年度利润分配及资本公积金转增股本的预案：

公司 2008 年度合并实现净利润 104,534,158.31 元，母公司实现净利润 -7,866,378.65 元，合并期末未分配利润为 98,938,608.13 元，合并期末资本公积为 22,072,605.44 元。

2007 年度公司已实施了资本公积金 10 转增 5 的分配方案，同时公司在 2008 年度新增泰州莱茵达置业有限公司和上海勤飞置业有限公司两个项目，需要较大的资金投入。为保证公司后续的持续发展，同时为广大股东提供更好的投资回报，2008 年度公司暂不进行利润分配、不进行资本公积转增股本。

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
2007 年		108,923,691.26	
2006 年		90,256,886.99	
2005 年		34,697,826.33	

注：2007 年，公司定向增发 13000 万股向公司第一大股东莱茵达控股集团有限公司购买其所拥有的 7 家公司股权。本次定向增发除嘉兴东方外其他 6 家公司属于同一控制下的企业合并，按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定，合并方以被合并方在并购日的期末净资产 377,843,928.57 元（包含了合并企业 2007 年 11 月 30 日前实现的未分配利润）作为投资成本，投资成本扣除发行的股份 13,000 万元及改由公司承担的莱茵达集团对南京莱茵达置业有限公司的

147,025,513.88 元其他应付款后的余额 100,818,414.69 元作为母公司账面资本公积（股本溢价）的增加数。并按照准则要求，对公司的以前年度报表进行了追溯调整，将定向增发购入的公司纳入合并报表范围，追溯前公司 2005 年度、2006 年度的归属于母公司的净利润分配为 2,885,639.35 元和 12,079,740.86 元，2007 年度扣除被合并企业在合并前实现的净利润后余额为-17,115,820.97 元。按照利润分配以母公司为基础的分配原则，2007 年度公司实施了资本公积 10 转 5 的分配方案，已于 2008 年实施。

2、独立董事就本年度利润分配预案发表的独立意见：

根据《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》以及相关法律法规的规定，作为莱茵达置业股份有限公司独立董事，现就 2008 年利润分配预案发表如下意见：

2008 年经过非公开发行，公司的资产规模、净利润水平均得到了大幅的提升。但目前公司的规模与同行业领先企业相比还存在一定的差距。考虑到公司的后续发展，能为广大股东提供更高的投资回报，本期不进行利润分配，前期实现的利润用于现有及后续项目的开发，有助于公司持续稳定发展。

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》。

2、报告期内，公司聘任的财务审计机构是华普天健高商会计师事务所（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四次监事会会议：

（一）本公司第五届监事会第九次会议于 2008 年 3 月 26 日召开，会议审议并通过了如下议案：

- 1、《2007 年度监事会工作报告》
- 2、《2007 年财务决算报告》
- 3、《2007 年年度报告》及《2007 年年度报告摘要》
- 4、《公司 2007 年利润分配及资本公积金转增股本的预案》
- 5、《公司内部控制自我评价报告》

本次会议决议公告刊登在 2008 年 3 月 29 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次会议于 2008 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 2008 年第一季度季度报告。

（三）本公司第五届监事会第十一次会议于 2008 年 7 月 25 日召开。会议审议并通过了莱茵达置业股份有限公司 2008 年半年度报告。

（四）本公司第五届监事会第十二次会议于 2008 年 10 月 14 日召开。会议审议通过了莱茵达置业股份有限公司 2008 年第三季度季度报告。

### 二、监事会独立意见

2008 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

2008 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 2008 年的财务报告真实的反映了公司的财务状况和经营成果。华普天健高商会计师事务所（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) 本年度华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司为本公司 2008 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 2008 年 1 月 28 日与上海华飞置业（集团）有限公司（以下简称甲方或华飞集团）、上海高行华飞房地产有限公司（以下简称乙方或华飞房产）签定《股权转让协议》。甲、乙方将持有的上海勤飞置业有限公司（以下简称勤飞置业）100%的股权，全部转让给本公司。本次股权转让完成后，本公司持有勤飞置业 100%股权。受让股权所需要支付的价款为人民币叁仟捌佰叁拾贰万元(3832 万元)。

三、报告期内关联交易情况

（一）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》，为支持本公司的发展，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 812,439.73 元，本报告期内共借入资金 348,555,922.40 元，共偿还资金 307,583,610.06 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 41,784,752.07 元。

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
莱茵达控股集团有限公司	0.00	0.00	-80.77	0.48
杭州千叶农业科技有限公司	0.00	0.00	4,178.00	4,178.00
合计	0.00	0.00	4,097.23	4,178.48

（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，分别向中行广陵支行贷款7,000万元、向江苏银行扬州分行贷款1,500万元；

（2）、公司之实际控制人高继胜及其妻子为本公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保，向中行广陵支行贷款7,000万元。

（3）、公司之实际控制人高继胜及其妻子为本公司之子公司泰州莱茵达置业有限公司提供担保，向江苏银行泰州分行贷款9,000万元。

（4）、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 6000 万元的综合授信提供抵押担保。

(三) 租赁

(1)、公司承租莱茵达集团之子公司杭州南都大厦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1,479,015.02元。

(2)、公司将自有的沈阳浑南大市场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) 报告期内公司无重大担保事项。

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
南京蓝本新型建材有限责任公司	持有公司股份 2009 年 4 月 19 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

在2006年实施股权分置改革中，公司第一大股东莱茵达控股集团有限公司对追加股份安排作出了承诺，承诺为：若置换入的仪征莱茵达置业有限公司44%股权和扬州莱茵达置业有限公司16%股权合计所产生的经审计后净利润在2007、2008年两年经审计后合计净利润数低于1300万元，则莱茵达控股集团有限公司将向流通股股东追送500万股所持莱茵达置业股份有限公司股份，限追送一次。

根据华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的会审字[2009]6068号《关于莱茵达置业股份有限公司股权分置改革追加对价安排中承诺事项的专项说明》中的说明，公司下属公司仪征莱茵达置业有限公司44%股权和扬州莱茵达置业有限公司16%股权在2007、2008年两个年度共实现净利润15,227,314.66元，完成股改承诺不低于1300万元的要求。

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
2008-03-29	扬州	实地调研	中原证券研究所魏博先生	公司发展战略及发展前景
2008-03-29	扬州	实地调研	南京证券有限责任公司吕乐先生、陈斌先生、包晓霞女士	公司发展战略及发展前景
2008-03-29	扬州	实地调研	光大证券股份有限公司研究所赵强先生	公司发展战略及发展前景
2008-03-29	扬州	实地调研	国信证券经济研究所方琰先生	公司发展战略及发展前景
2008-03-29	扬州	实地调研	东方证券股份有限公司薛和斌先生	公司发展战略及发展前景
2008-06-05	杭州	实地调研	广发证券股份有限公司发展研究中心行业与上市公司研究部花长劲先生	公司发展战略及发展前景
2008-09-22	杭州	实地调研	长江证券股份有限公司苏雪晶先生	公司发展战略及发展前景
2008-11-01	杭州	实地调研	中海基金管理有限公司李延刚先生	公司发展战略及发展前景
2008-11-01	杭州	实地调研	国海富兰克林基金管理有限公司潘江先生	公司发展战略及发展前景
2008-11-01	杭州	实地调研	东吴基金管理有限公司庞良永	公司发展战略及发展前景
2008-11-18	杭州	实地调研	第一创业证券有限责任公司李谭先生	公司发展战略及发展前景

七、华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司为本公司 2008 年度的审计机构，本公司支付给会华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司的报酬为 85 万元人民币；华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司第一年为公司提供审计服务。

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[2009]6066 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 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 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 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

华普天健高商会计师事务所  
(北京) 有限公司

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇〇九年三月十六日

二、财务报表

## 资产负债表

会企01表  
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2008年12月31日

资 产	合并 附注号	母公司 附注号	年末余额		年初余额	
			合并数	母公司数	合并数	母公司数
流动资产：						
货币资金	八、1		244,611,353.33	1,636,054.85	264,453,427.24	2,228,295.71
交易性金融资产	八、2				3,043,124.10	
应收票据						
应收账款	八、3	九、1	1,476,919.10	839,557.64	1,242,144.45	1,242,144.45
预付款项	八、4		9,521,699.88		73,605,425.90	
应收利息						
应收股利						
其他应收款	八、5	九、2	37,325,750.02	77,105,403.49	52,819,213.54	9,167,626.33
存货	八、6		1,337,212,753.54		1,259,614,672.52	
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产						
流动资产合计			1,630,148,475.87	79,581,015.98	1,654,778,007.75	12,638,066.49
非流动资产：						
可供出售金融资产						
持有至到期投资	八、7		4,080.00	4,080.00	4,080.00	4,080.00
长期应收款						
长期股权投资	八、8	九、3	14,439,692.61	464,543,504.54	17,515,493.16	492,460,831.99
投资性房地产			0.00	0.00		
固定资产	八、9		240,548,214.96	222,668,377.63	241,705,329.84	227,555,272.74
在建工程	八、10				1,862,121.35	
工程物资						
固定资产清理						
生产性生物资产						
油气资产						
无形资产	八、11		1,784,646.01	1,374,251.24	442,502.50	10,116.93
开发支出						
商誉	八、12		36,318,766.00		11,668,776.26	
长摊待摊费用	八、13		2,583,543.63	414,044.50	526,965.70	526,965.70
递延所得税资产	八、14		26,208,934.59		31,134,252.30	21,197.67
其他非流动资产						
非流动资产合计			321,887,877.80	689,004,257.91	304,859,521.11	720,578,465.03
资产总计			1,952,036,353.67	768,585,273.89	1,959,637,528.86	733,216,531.52

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 资产负债表 (续)

会企01表  
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2008年12月31日

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	八、16		10,000,000.00		112,000,000.00	
交易性金融负债						
应付票据	八、17		63,235,835.00		55,000,000.00	
应付账款	八、18		100,400,544.55	4,604,601.69	188,592,677.10	4,604,601.69
预收款项	八、19		521,123,087.60	60,349.00	739,593,108.84	60,349.00
应付职工薪酬	八、20		141,139.18		248,969.38	
应交税费	八、21		642,810.70	414,542.02	-5,863,641.20	2,266,278.69
应付利息						
应付股利	八、22		1,160,872.08	1,160,872.08	1,160,872.08	1,160,872.08
其他应付款	八、23		140,700,761.50	401,131,166.64	71,461,709.17	360,344,417.62
一年内到期的非流动负债	八、24		294,870,000.00		248,000,000.00	
其他流动负债			0.00			
流动负债合计			1,132,275,050.61	407,371,531.43	1,410,193,695.37	368,436,519.08
非流动负债:						
长期借款	八、25		305,800,000.00		145,000,000.00	
应付债券						
长期应付款						
专项应付款						
预计负债						
递延所得税负债	八、26				228,282.18	199,891.33
其他非流动负债						
非流动负债合计			305,800,000.00		145,228,282.18	199,891.33
负债合计			1,438,075,050.61	407,371,531.43	1,555,421,977.55	368,636,410.41
股东权益:						
股本	八、27		370,746,559.00	370,746,559.00	247,164,373.00	247,164,373.00
资本公积	八、28		22,072,605.44	31,262,247.51	17,572,605.44	150,344,433.51
减: 库存股						
盈余公积	八、29		918,964.21		12,917,937.05	
未分配利润	八、30		98,938,608.13	-40,795,064.05	105,987,662.98	-32,928,685.40
外币报表折算差额						
归属于母公司股东权益合计			492,676,736.78	361,213,742.46	383,642,578.47	364,580,121.11
少数股东权益			21,284,566.28		20,572,972.84	
股东权益合计			513,961,303.06	361,213,742.46	404,215,551.31	364,580,121.11
负债和股东权益总计			1,952,036,353.67	768,585,273.89	1,959,637,528.86	733,216,531.52

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

2008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	八、31	九、4	861,813,135.41	1,200,000.00	992,354,495.04	1,200,000.00
减：营业成本	八、31	九、4	568,344,129.13		696,962,412.69	
营业税金及附加	八、32		55,744,276.19	210,600.00	68,140,443.11	210,600.00
销售费用			31,267,488.28	240,000.00	14,806,884.60	
管理费用			40,521,136.32	11,158,110.67	26,342,524.04	9,852,954.86
财务费用	八、33		360,737.81	17,067.02	848,247.68	587,840.71
资产减值损失	八、34		1,667,506.83	996,237.43	2,585,539.37	3,910,155.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、35				-38,381.65	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八、36	九、5	-5,656,539.63	3,722,575.99	4,032,404.98	2,693,606.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-1,995,800.55	-1,995,800.55	2,554,912.57	2,554,912.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）			158,251,321.22	-7,699,439.13	186,662,466.88	-10,667,944.54
加：营业外收入	八、37		694,686.18	75,068.80	191,583.86	
减：营业外支出	八、38		3,434,182.89	420,701.98	3,442,503.21	8.22
其中：非流动资产处置损失					1,406.30	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			155,511,824.51	-8,045,072.31	183,411,547.53	-10,667,952.76
减：所得税费用	八、39		48,266,072.76	-178,693.66	65,416,339.79	63,156.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）			107,245,751.75	-7,866,378.65	117,995,207.74	-10,731,109.47
其中：被合并方在合并前实现的净利润			0.00		126,039,512.23	
归属于母公司股东的净利润			104,534,158.31	-7,866,378.65	108,923,691.26	-10,731,109.47
少数股东损益			2,711,593.44		9,071,516.48	
五、每股收益：						
（一）基本每股收益			0.2820		0.3031	
（二）稀释每股收益			0.2820		0.3031	

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

2008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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>						
销售商品、提供劳务收到的现金			649,923,334.36		967,070,177.71	
收到的税费返还			43,944.13		32,248.60	
收到其他与经营活动有关的现金	八、40		900,439,189.94	190,498,073.21	401,451,664.22	20,907,261.73
经营活动现金流入小计			1,550,406,468.43	190,498,073.21	1,368,554,090.53	20,907,261.73
购买商品、接受劳务支付的现金			528,299,148.24		757,948,377.44	
支付给职工以及为职工支付的现金			12,302,200.29	374,853.12	12,779,315.46	2,529,119.42
支付的各项税费			97,090,439.74	2,548,873.64	147,738,144.59	149,252.47
支付其他与经营活动有关的现金	八、41		898,556,932.08	154,588,110.96	550,051,746.95	4,604,526.90
经营活动现金流出小计			1,536,248,720.35	157,511,837.72	1,468,517,584.44	7,282,898.79
经营活动产生的现金流量净额			14,157,748.08	32,986,235.49	-99,963,493.91	13,624,362.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>						
收回投资收到的现金			3,035,030.00		2,900,000.00	
取得投资收益收到的现金			9,052,395.28		1,477,492.41	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			221,250.00		1,100.00	
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			12,308,675.28	858,691.26	4,378,592.41	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			4,587,007.75	27,200.00	4,196,001.24	
投资支付的现金			35,030.00		3,000,000.00	
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			42,932,971.71	34,347,200.00	7,196,001.24	
投资活动产生的现金流量净额			-30,624,296.43	-33,488,508.74	-2,817,408.83	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>						
吸收投资收到的现金						
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金						
取得借款收到的现金			487,000,000.00		469,000,000.00	12,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计			487,000,000.00		469,000,000.00	12,000,000.00
偿还债务支付的现金			381,330,000.00		277,000,000.00	24,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			45,904,441.77	89,967.61	2,748,191.99	671,705.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			2,000,000.00			
支付其他与筹资活动有关的现金	八、42		6,952,162.18			
筹资活动现金流出小计			434,186,603.95	89,967.61	279,748,191.99	24,671,705.33
筹资活动产生的现金流量净额			52,813,396.05	-89,967.61	189,251,808.01	-12,671,705.33
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			36,346,847.70	-592,240.86	86,470,905.27	952,657.61
加：年初现金及现金等价物余额			208,264,505.63	2,228,295.71	121,793,600.36	1,275,638.10
六、年末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

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

2008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：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	247,164,373.00	17,572,605.44		12,917,937.05	105,987,662.98		20,572,972.84	404,215,551.31	117,164,373.00	14,591,058.85			-13,030,263.06		10,998,360.69	129,723,529.48
加：会计政策变更							0.00	0.00				1,411,281.14	21,600,890.69		503,095.67	23,515,267.50
前期差错更正							0.00	0.00								0.00
二、本年初余额	247,164,373.00	17,572,605.44		12,917,937.05	105,987,662.98		20,572,972.84	404,215,551.31	117,164,373.00	14,591,058.85		1,411,281.14	8,570,627.63		11,501,456.36	153,238,796.98
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	123,582,186.00	4,500,000.00		-11,998,972.84	-7,049,054.85		711,593.44	109,745,751.75	130,000,000.00	2,981,546.59		11,506,655.91	97,417,035.35		9,071,516.48	250,976,754.33
(一)净利润					104,534,158.31		2,711,593.44	107,245,751.75					108,923,691.26		9,071,516.48	117,995,207.74
(二)直接计入股东权益的 利得和损失		4,500,000.00						4,500,000.00								
1.可供出售金融资产公允 价值变动净额																
2.权益法下被投资单位其 他所有者权益变动的影 响																
3.与计入股东权益项目相 关的所得税影响																
4.其他		4,500,000.00						4,500,000.00								
上述(一)和(二)小计		4,500,000.00			104,534,158.31		2,711,593.44	111,745,751.75					108,923,691.26		9,071,516.48	117,995,207.74
(三)股东投入和减少资本									130,000,000.00	2,981,546.59						132,981,546.59
1.股东投入资本									130,000,000.00	2,981,546.59						132,981,546.59
2.股份支付计入股东权益																
3.其他																
(四)利润分配							-2,000,000.00	-2,000,000.00				11,506,655.91	-11,506,655.91			
1.提取盈余公积												11,506,655.91	-11,506,655.91			
2.对股东的分配							-2,000,000.00	-2,000,000.00								
3.其他																
(五)股东权益内部结转	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		123,582,186.00		-11,998,972.84	-111,583,213.16											
四、本期年末余额	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

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

2008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	外币报表折算差	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差	股东权益合计	
一、上年年末余额	247,164,373.00	150,344,433.51			-32,928,685.40		364,580,121.11	117,164,373.00	55,706,018.82			-2,595,501.63		170,274,890.19
加：会计政策变更														-19,602,074.30
前期差错更正														
二、本年初余额	247,164,373.00	150,344,433.51			-32,928,685.40		364,580,121.11	117,164,373.00	55,706,018.82			-22,197,575.93		150,672,815.89
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	123,582,186.00	-119,082,186.00			-7,866,378.65		-3,366,378.65	130,000,000.00	94,638,414.69			-10,731,109.47		213,907,305.22
(一)净利润					-7,866,378.65		-7,866,378.65					-10,731,109.47		-10,731,109.47
(二)直接计入股东权益 的利得和损失														
1.可供出售金融资产公 允价值变动净额														
2.权益法下被投资单位 其他所有者权益变动的 影响														
3.与计入股东权益项目 相关的所得税影响														
4.其他														
上述(一)和(二)小计					-7,866,378.65		-7,866,378.65							-10,731,109.47
(三)股东投入和减少股 本	123,582,186.00	4,500,000.00					128,082,186.00	130,000,000.00	94,638,414.69					224,638,414.69
1.股东投入股本	123,582,186.00						123,582,186.00	130,000,000.00	100,818,414.69					230,818,414.69
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														
1.提取盈余公积														
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			-40,795,064.05		361,213,742.46	247,164,373.00	150,344,433.51			-32,928,685.40		364,580,121.11

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 二〇〇八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。经中国证券监督管理委员会批准,公司流通股份于1994年5月9日在深圳证券交易所上市。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6.6%;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。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。按照公司2007年8月6日召开的2007年第一次临时股东大会审议通过《关于公司向特定对象非公开发行股票购买其资产暨关

联交易的议案》的规定及 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《关于核准莱茵达置业股份有限公司向莱茵达控股集团有限公司发行新股购买资产的批复》的核准,并根据北京中锋资产评估有限责任公司以 2007 年 4 月 30 日为基准日对公司已向莱茵达集团非公开发行股票作为对价购买莱茵达集团拥有的优质房地产资产(以下简称“拟购买资产”),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、扬州莱茵达西湖置业有限公司 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%股权进行评估后并于 2007 年 7 月 10 日出具的“中锋评报字[2007]第 052、053、054、055、056、057、058 号”资产评估报告书确定的价格确定了拟购买资产的定价为 720,325,513.88 元人民币。拟购买资产的价值扣除改由公司承担的莱茵达集团对南京莱茵达置业有限公司的 147,025,513.88 元其他应付款后的资产净值为 573,300,000 元。本次发行股份并购买资产的股票发行价格为 2006 年 10 月 24 日召开的公司第五届董事会第八次会议决议公告日前二十个交易日公司股票均价的算术平均值的 100%,即 4.41 元,故公司新增的注册资本为 130,000,000 股(573,300,000÷4.41 元/股)。同时莱茵达集团对南京莱茵达置业有限公司的 147,025,513.88 元其他应付款改由公司承担。新增注册资本业经辽宁天健会计师事务所审验,并出具了辽天会证验字[2007]1283 号验资报告,并完成了工商登记及股权登记手续。截止 2008 年 12 月 31 日,公司总股本为 370,746,559.00 股,其中限售流通股 264,070,035.00 股,无条件限售流通股 106,676,524.00 股。截至 2008 年 12 月 31 日,莱茵达集团拥有公司股份数为 244,449,862.00 股,占总股本的 65.93%,为本公司第一大股东。

公司经营范围: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 2009 年 3 月 16 日经公司董事会批准对外报出。

## 二、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2008 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 2008 年 12 月 31 日的财务状况、2008 年年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 三、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。

### 四、重要会计政策、会计估计

本公司下列主要会计政策、会计估计根据《企业会计准则》制定。未提及的会计业务按《企业会计准则》中相关会计政策执行。

#### 1. 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。

#### 2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3. 记账基础和计量属性

(1) 本公司以权责发生制为记账基础。

(2) 本公司在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的计量属性进行计量，包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，当能够保证取得并可靠计量会计要素的金额时，采用公允价值、重置成本、可变现净值或现值计量。

(3) 本公司本期报表项目的计量属性未发生变化。

#### 4. 现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短（一般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。

#### 5. 外币业务

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。

## **6. 金融资产和金融负债的分类、确认和计量**

(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、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。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。

## **7. 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：

①所转移金融资产的账面价值。

②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。

## 8. 金融资产减值

(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:

- ①发行方或债务人发生严重财务困难;
- ②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;
- ③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;
- ④债务人可能倒闭或进行其他财务重组;
- ⑤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;
- ⑥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;
- ⑦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;
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- ⑨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:

①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;

②应收款项: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 万元以上的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,计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试,确定减值损失,计提坏账准备;也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征

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。

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%

③持有至到期投资：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，应当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。

④可供出售金融资产：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。

## 9. 存货

(1)存货分类：本公司存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。

(2)取得和发出的计价方法：

①开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销

售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

②开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。

(3)周转材料的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

(4)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。可变现净值的确定方法：在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额应当予以恢复，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。

(5)存货的盘存制度：采用永续盘存制。

## 10. 长期股权投资

### (1)初始计量

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

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。

采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

## 11. 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。

## 12. 固定资产的确认条件、分类、折旧方法

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、电子设备及办公设备等。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。

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	预计折旧年限 (年)	年折旧率 (%)	净残值率 (%)
房屋及建筑物	20年-50年	4.5-1.8	10
机械设备	11年	8.18	10
运输设备	9年	10	10
电子设备	5年	18	10
其他	11年	8.18	10

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时应扣除已计提的固定资产减值准备。

每个会计年度终了，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。

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

寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### **13. 在建工程**

在建工程指兴建中或安装中的资本性资产，按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、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，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

当在建工程的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。

### **14. 无形资产**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量。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。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。

每年年度终了，本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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，调整摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间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。

### **15. 资产减值**

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。当资产存在减值迹象时，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1)资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2)企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(3)市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4)有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

(5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6)企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润远远低于预计金额等；

(7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

对于因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

#### **16. 资产组的确定依据**

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组应当由创造现金流入相关的资产组成，并考虑本公司管理经营活动的方式。

#### **17. 借款费用**

(1)借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

(2)借款费用资本化金额的计算方法

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，应当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。

## 18. 股份支付

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

### (1) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

### (2) 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

## 19. 职工薪酬

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、职工福利费、社会保险费、

住房公积金、工会经费和职工教育经费、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

本公司按当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、失业保险、医疗保险、住房公积金及其它社会保障金。社会保险费及住房公积金一般按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构、住房公积金管理机构缴纳；提取比例如下：

项目	计提比例
养老保险	20.00%
失业保险	2.00%
医疗保险	8.00%
工伤保险	0.60%

## 20. 应付债券

本公司发行的应付债券按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

## 21. 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。

## 22. 利润分配

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配：

- (1)弥补以前年度亏损；
- (2)提取 10%的法定盈余公积；
- (3)提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；
- (4)分配股利（由股东大会决定分配方案）。

股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

### 23. 收入确认

#### (1) 销售商品收入

① 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

② 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；

③ 收入的金额能够可靠地计量；

④ 相关的经济利益很可能流入企业；

⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### (2) 提供劳务收入

① 收入的金额能够可靠地计量；

② 相关的经济利益很可能流入企业；

③ 交易的完工进度能够可靠地确定；

④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

#### (3) 让渡资产使用权收入：

① 相关的经济利益很可能流入企业；

② 收入的金额能够可靠地计量。

#### (4) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按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。

### 24. 所得税

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

递延所得税资产的确认：

(1) 公司以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额

为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但是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：

- ①该项交易不是企业合并；
- ②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：

- ①暂时性差异在可预见的未来可能转回；
- ②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3)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。

## 25. 合并财务报表的编制方法

凡本公司能够控制的子公司都纳入合并范围；编制合并报表时以母公司和其子公司的财务报表为基础，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制；子公司所采用的会计期间、会计政策与母公司不一致的，应按照母公司的会计期间、会计政策对子公司财务报表进行调整；合并报表范围内母公司与子公司、子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。

## 五、会计政策、会计估计变更及前期差错

报告期内公司无重大会计政策变更、会计估计变更和前期差错更正事项。

## 六、税项

### 1. 营业税

按建筑业、服务业及销售无形资产、不动产等收入的 5% 计算缴纳。

### 2. 增值税

公司之全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司为增值税一般纳税人，主要从事商品销售业务。相关业务收入按 17% 计算增值税销项税，按销项税额扣除允许抵扣的进项税额后的差额计算缴纳增值税。根据国务院第 538 号令修订的《中华人民共和国增值税暂行条例》，自 2009 年 1 月 1 日起，购置符合条件的固定资产进项税额允许抵扣。

### 3. 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。

#### 4. 企业所得税

本公司自2008年1月1日起执行25%的企业所得税率。

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。”

#### 5. 城市维护建设税、教育费附加和地方教育费

公司按实际缴纳流转税额的7%（公司之子公司上海莱德置业有限公司执行5%的税率）、3%及1%分别计缴城市维护建设税、教育费附加及地方教育费。

#### 6. 土地增值税

按预收房款的一定比例（0.5%-2%）预征，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。

#### 7. 土地使用税

按使用土地面积的2-9元/年/平方米计算缴纳。

### 七、企业合并及合并财务报表

#### 1. 合并财务报表范围及主要控股子公司情况

被投资单位名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	实际投资额 (万元)	投资比例	表决权 比例	是否为通过 企业合并取得 的子公司	是否为通过同一 控制下的企业合 并取得的子公司
<b>子公司</b>								
沈阳莱茵达商业有限公司	沈阳市	500.00	房产经纪代理	500.00	100%	100%	否	否
扬州莱茵达置业有限公司	扬州市	2,000.00	房地产开发	2,000.00	100%	100%	是	是
浙江南方莱茵达置业有限公司	杭州市	2,000.00	房地产开发	2,000.00	100%	100%	否	否
仪征莱茵达置业有限公司	仪征市	5,000.00	房地产开发	4,750.00	95%	95%	是	是
南京莱茵达置业有限公司	南京市	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100%	100%	是	是
南通莱茵达置业有限公司	南通市	2,000.00	房地产开发	1,800.00	90%	90%	是	是
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	杭州市	2,000.00	房地产开发	1,300.00	65%	65%	是	是
扬州莱茵西湖置业有限公司	扬州市	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100%	100%	是	是
上海勤飞置业有限公司	上海市	1,000.00	房地产开发	1,000.00	100%	100%	否	否
上海莱德置业有限公司	上海市	1,000.00	房地产开发	1,000.00	100%	100%	否	否
南通莱茵洲际置业有限公司	南通市	2,000.00	房地产开发	1,800.00	90%	90%	否	否
泰州莱茵达置业有限公司	泰州市	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100%	100%	否	否
浙江蓝凯贸易有限公司	杭州市	2,000.00	商品贸易	2,000.00	100%	100%	否	否

## 2. 合并范围的变化情况

(1)按照公司2008年1月28日召开的第五届董事会第十八次会议决议通过了关于《公司受让上海勤飞置业有限公司100%股权的议案》，本期将上海勤飞置业有限公司纳入合并范围。

(2)2008年2月公司控股子公司扬州莱茵达置业有限公司出资5,000万元成立了泰州莱茵达置业有限公司，本公司间接持有泰州公司100%股权,本期将通过扬州莱茵达置业有限公司将其纳入合并范围。

(3)2008年3月本公司及所属控股子公司浙江南方莱茵达置业有限公司共同出资500万元成立浙江蓝凯贸易有限公司，并于2008年10月增资至2000万元，本公司持有80%股权,本期将其纳入合并范围。

(4)2008年6月16日经扬州市仪征工商行政管理局核准注销扬州中茵置业有限公司，本期将中茵公司剔除合并范围。

(5)2008年12月3日经嘉善县工商行政管理局核准注销嘉善莱茵达置业有限公司，本期将嘉善公司剔除合并范围。

## 八、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	181,797.48	665,892.49
银行存款	196,193,720.85	208,787,534.75
其他货币资金	48,235,835.00	55,000,000.00
合 计	<b>244,611,353.33</b>	<b>264,453,427.24</b>

(1)截止2008年12月31日，其他货币资金包括银行汇票存款15,000,000.00元以及银行承兑汇票保证金33,235,835.00元，将于三个月内到期。除此之外，年末货币资金中无其他因抵押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项；

(2)年末货币资金中无存放在境外的款项。

### 2. 交易性金融资产

项目	年末余额		年初余额	
	余额	公允价值	余额	公允价值
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			3,043,124.10	3,043,124.10
其他				
<b>合计</b>			<b>3,043,124.10</b>	<b>3,043,124.10</b>

### 3. 应收账款

(1)按照应收账款的类别列示如下:

类别	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大具有类似信用风险特征的应收款项				
其他不重大应收款项	3,191,441.99	100.00%	1,714,522.89	1,476,919.10
<b>合计</b>	<b>3,191,441.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,714,522.89</b>	<b>1,476,919.10</b>

类别	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大具有类似信用风险特征的应收款项				
其他不重大应收款项	2,719,873.00	100.00%	1,477,728.55	1,242,144.45
<b>合计</b>	<b>2,719,873.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,477,728.55</b>	<b>1,242,144.45</b>

(2)按照应收账款的账龄列示如下:

账龄情况	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	652,361.43	20.44%	14,999.97	637,361.46
一至二年				
二至三年	1,199,368.06	37.58%	359,810.42	839,557.64
三年以上	1,339,712.50	41.98%	1,339,712.50	
<b>合计</b>	<b>3,191,441.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,714,522.89</b>	<b>1,476,919.10</b>

账龄情况	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内				
一至二年	1,380,160.50	50.74%	138,016.05	1,242,144.45
二至三年				
三年以上	1,339,712.50	49.26%	1,339,712.50	
<b>合计</b>	<b>2,719,873.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,477,728.55</b>	<b>1,242,144.45</b>

(3)应收账款前 5 名单位金额 (个人) 的应收账款总额

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
金额	2,779,417.46		2,687,210.50	
占应收账款总额的比例		87.09%		98.80%

(4)截止 2008 年 12 月 31 日, 应收账款余额中无应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

(5)本公司将 500 万元以上应收账款确定为单项金额重大的款项, 对其按账龄分析法计提坏账准备。

(6)公司应收款主要为房地产销售收入, 公司将除单项金额重大的款项以外的应收款认定为单项金额不重大、具有类似风险信用特征的款项, 并按账龄分析法计提坏账准备。

#### 4. 预付款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	7,915,894.22	83.14%	70,725,743.89	96.09%
一至二年	1,605,805.66	16.86%	2,879,682.01	3.91%
二年以上				
合 计	<b>9,521,699.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>73,605,425.90</b>	<b>100.00%</b>

①预付账款主要为预付开发项目工程款等。

② 预付账款前5名单位金额的应收账款总额

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
金额	4,732,803.20		68,004,000.00	
占预付账款总额的比例		41.85%		92.39%

③截止2008年12月31日, 预付账款余额中无预付持有公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

④账龄超过一年的预付账款主要为跨期预付款支付, 待工程发票到后结转开发成本。

#### 5. 其他应收款

(1)按照其他应收款的类别列示如下:

类 别	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大具有类似信用风险特征的应收款项				
其他不重大应收款	54,270,917.02	100.00%	16,945,167.00	37,325,750.02
<b>合 计</b>	<b>54,270,917.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,945,167.00</b>	<b>37,325,750.02</b>

类 别	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大具有类似信用风险特征的应收款项				
其他不重大应收款	68,333,668.05	100.00%	15,514,454.51	52,819,213.54
<b>合 计</b>	<b>68,333,668.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,514,454.51</b>	<b>52,819,213.54</b>

(2)按照其他应收款的账龄列示如下:

账龄情况	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	23,909,947.85	44.00%	1,195,647.37	22,714,300.48
一至二年	7,323,763.69	13.00%	732,376.37	6,591,387.32
二至三年	5,776,700.89	11.00%	1,733,010.27	4,043,690.62
三年以上	17,260,504.59	32.00%	13,284,132.99	3,976,371.60
<b>合 计</b>	<b>54,270,917.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,945,167.00</b>	<b>37,325,750.02</b>

账龄情况	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	40,186,250.82	59.00%	2,009,451.20	38,176,799.62
一至二年	9,815,066.28	14.00%	731,506.63	9,083,559.65
二至三年	4,585,684.20	7.00%	1,375,705.25	3,209,978.95
三年以上	13,746,666.75	20.00%	11,397,791.43	2,348,875.32
<b>合 计</b>	<b>68,333,668.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,514,454.51</b>	<b>52,819,213.54</b>

(3)其他应收款前 5 名单位金额的其他应收款总额

项 目	年末余额	年初余额
金额	16,315,821.87	26,718,560.00
占其他应收款总额的比例	30.06%	39.10%

(4)截止2008年12月31日, 其他应收款余额中无应收持有公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东款项。

(5)截止 2008 年 12 月 31 日, 其他应收款余额中有应收关联方款项

1,903,780.54元，占其他应收款总额的3.51%。

## 6. 存货

### (1) 存货账面价值

年末余额

项 目	账面金额	跌价准备	账面价值
原材料	1,592,415.49		1,592,415.49
开发成本	1,191,137,692.73		1,191,137,692.73
开发产品	144,482,645.32		144,482,645.32
<b>合 计</b>	<b>1,337,212,753.54</b>		<b>1,337,212,753.54</b>

年初余额

项 目	账面金额	跌价准备	账面价值
原材料	237,605.91		237,605.91
开发成本	883,486,710.38		883,486,710.38
开发产品	375,890,356.23		375,890,356.23
<b>合 计</b>	<b>1,259,614,672.52</b>		<b>1,259,614,672.52</b>

### (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	本年增加	本年减少	年末余额
仪征都市枫林	2005年6月	2009年6月	1.60亿元	50,230,133.30	32,689,639.17	48,961,609.55	33,958,162.92
南京莱茵东郡	2002年1月	2009年12月	12亿元	107,878,673.60	36,695,728.23	73,427,074.74	71,147,327.09
南通凤凰莱茵苑	2004年7月	2009年12月	10亿元	122,785,484.64	44,052,615.68	3,525,280.15	163,312,820.17
扬州莱茵苑	2003年10月	2009年12月	4.68亿元	205,340,073.14	65,317,267.75	84,533,747.64	186,123,593.25
瘦西湖唐郡	2007年5月	2010年12月	4.57亿元	139,335,853.07	74,123,729.36		213,459,582.43
上海东林坊	2007年3月	2008年6月	1.22亿元	106,886,349.70	22,294,808.67	129,181,158.37	-
南通洲际公司	2008年7月	2011年6月	3.37亿元	151,030,142.93	24,562,421.72		175,592,564.65
泰州莱茵东郡	2008年8月	2010年12月	5.94亿元		178,747,807.04		178,747,807.04
上海莱茵美墅	2008年7月	2010年6月	2.54亿元		168,795,835.18		168,795,835.18
<b>合计</b>				<b>883,486,710.38</b>	<b>647,279,852.80</b>	<b>339,628,870.45</b>	<b>1,191,137,692.73</b>

### (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
仪征都市枫林	2008年3月	20,094,572.58	48,961,609.55	44,296,816.94	24,759,365.19
嘉善格林春天	2006年6月	6,522,723.75		6,522,723.75	-
南京莱茵东郡	2007年1月	36,776,542.01	73,427,074.74	76,456,616.61	33,747,000.14
南通凤凰莱茵苑	2007年11月	70,987,348.41	3,525,280.15	57,390,253.61	17,122,374.95
扬州莱茵苑	2007年12月	147,532,696.49	84,533,747.64	182,075,730.30	49,990,713.83
恒建都市春天	2007年5月	93,976,472.99	-611,074.60	81,825,823.47	11,539,574.92
上海东林坊	2008年6月		129,181,158.37	123,586,798.08	5,594,360.29
南方车库			1,729,256.00		1,729,256.00
<b>合计</b>		<b>375,890,356.23</b>	<b>340,747,051.85</b>	<b>572,154,762.76</b>	<b>144,482,645.32</b>

(4)年末无存货毁损、跌价的情况，故未计提存货跌价准备。

(5)截止 2008 年 12 月 31 日，公司以如下存货作为抵押向银行借款

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	年初余额
土地使用权	827,465,045.38	470,887,342.50
开发项目	107,699,899.11	17,819,125.93
存量房产	16,083,592.71	
合计	951,248,537.20	488,706,468.43

(6)借款费用资本化金额

项目	本年金额	上年金额
借款费用资本化金额	42,086,104.83	39,469,438.72
其中：占用一般借款的借款费用资本化金额		
占利息支出总额的比例	95.86%	93.48%

## 7. 持有至到期投资

项目	年末余额	年初余额
沈海债券	4,080.00	4,080.00
合计	4,080.00	4,080.00

## 8. 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
对子公司的投资						
对合营公司投资			0.00			0.00
对联营公司投资	13,509,692.61		13,509,692.61	15,505,493.16		15,505,493.16
其他股权投资	4,058,976.00	3,128,976.00	930,000.00	5,138,976.00	3,128,976.00	2,010,000.00
合计	17,568,668.61	3,128,976.00	14,439,692.61	20,644,469.16	3,128,976.00	17,515,493.16

(2)长期投资减值准备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司的投资				
对合营公司投资				-
对联营公司投资				-
其他股权投资	3,128,976.00			3,128,976.00
<b>合 计</b>	<b>3,128,976.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,128,976.00</b>

(3)合营公司、联营公司的相关情况如下:

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	本公司持 股比例	本公司在被投资 单位表决权比例
联营企业							
嘉兴市东方莱茵达 置业有限公司	有限责任 公司	浙江省 嘉兴市	高继胜	房地产开发	2000万元	45%	45%

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入 总额	当期净利润
联营企业					
嘉兴市东方莱茵达 置业有限公司	52,461,791.26	22,440,252.13	30,021,539.13	17,748,326.00	-4,435,112.32

(4)对合营公司、联营公司的投资

被投资公司名称	初始投资额	年初投资余额	本年度追 加(减 少)投资	年末投资余额	在被投资单 位持股比例	减值 准备	其中本期 减值准备	现金红利
按权益法核算								
嘉兴市东方莱茵 达置业有限公司	17,450,580.59	15,505,493.16		13,509,692.61	45%			4,500,000.00

## 9. 固定资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
<b>原价</b>				
房屋建筑物	6,583,373.41	2,232,121.35		8,815,494.76
机器设备	1,906,124.92			1,906,124.92
电子设备	5,516,883.79	471,221.66	123,645.00	5,864,460.45
运输设备	9,316,750.17	3,533,936.88	1,142,037.00	11,708,650.05
浑河大市场2#厅	255,460,885.49			255,460,885.49
小 计	278,784,017.78	6,237,279.89	1,265,682.00	283,755,615.67
<b>累计折旧</b>				
房屋建筑物	41,343.75	396,697.26		438,041.01
机器设备	526,838.54	153,559.08		680,397.62
电子设备	2,501,471.62	442,321.19	129,351.55	2,814,441.26
运输设备	2,375,634.01	1,469,057.90	848,158.63	2,996,533.28
浑河大市场2#厅	31,385,618.82	4,644,587.52		36,030,206.34
小 计	36,830,906.74	7,106,222.95	977,510.18	42,959,619.51
<b>减值准备</b>				
房屋建筑物				
机器设备				
电子设备	56,024.07			56,024.07
运输设备	191,757.13			191,757.13
浑河大市场2#厅				
小 计	247,781.20			247,781.20
<b>账面价值</b>				
房屋建筑物	6,542,029.66			8,377,453.75
机器设备	1,379,286.38			1,225,727.30
电子设备	2,959,388.10			2,993,995.12
运输设备	6,749,359.03			8,520,359.64
浑河大市场2#厅	224,075,266.67			219,430,679.15
合 计	241,705,329.84			240,548,214.96

(1)本年固定资产增加数中，由在建工程完工转入固定资产2,232,121.35元；

(2)年末无闲置资产。

(3)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、总建筑面积为2,372.37m<sup>2</sup>的房产作为抵押，向南京市江宁区农村信用合作社方山信用社贷款1,000万元，期限至2009年9月15日止。该抵押房产的账面原值为6,408,373.41元，累计折旧为288,376.80元，账面价值为

6,119,996.61 元。截止2008年12月31日，上述抵押仍然有效。

(4)报告期内，公司以位于沈阳市苏家屯区雪松东路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6000万元的综合授信提供抵押担保，担保期限1年。该抵押房地产账面原值255,460,885.49元，累计折旧36,030,206.34元，账面价值219,430,679.15元。截至2008年12月31日，上述抵押仍然有效。

## 10. 在建工程

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	
景观工程	1,862,121.35	370,000.00	2,232,121.35		
其中：借款费用资本化金额					
<b>合计</b>	<b>1,862,121.35</b>	<b>370,000.00</b>	<b>2,232,121.35</b>		

## 11. 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
<b>原 价</b>				
管理软件	101,160.00	1,434,000.00		1,535,160.00
土地使用权	410,133.10			410,133.10
小 计	511,293.10	1,434,000.00		1,945,293.10
<b>累计摊销</b>				
管理软件	68,790.60	82,742.37		151,532.97
土地使用权		9,114.12		9,114.12
小 计	68,790.60	91,856.49		160,647.09
<b>资产减值</b>				
<b>账面价值</b>				
管理软件	32,369.40			1,383,627.03
土地使用权	410,133.10			401,018.98
<b>合 计</b>	<b>442,502.50</b>			<b>1,784,646.01</b>

(1)报告期内增加的无形资产主要为公司采购的用友 ERP-NC 管理信息平台软件。

(2)期末无形资产无抵押、质押和担保情况。

## 12. 商誉

项 目	年末余额	年初余额
浙江南方莱茵达置业有限公司	270,942.75	270,942.75
仪征莱茵达置业有限公司	7,727,823.25	7,727,823.25
嘉善莱茵达置业有限公司		3,670,010.26
上海勤飞置业有限公司	28,320,000.00	
<b>合 计</b>	<b>36,318,766.00</b>	<b>11,668,776.26</b>

### 13. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	年初余额	本年增加	本年摊销	本年转出	年末余额	累计摊销	剩余摊销年限
办公楼水电安装工程	1,175,400.00		1,175,400.00	247,452.60		927,947.40	247,452.60	45个月
办公楼装修工程	1,300,000.00		1,300,000.00	58,448.27		1,241,551.73	58,448.27	59个月
广场道路	1,129,212.00	526,965.70		112,921.20		414,044.50	715,167.50	44个月
<b>合 计</b>	<b>3,604,612.00</b>	<b>526,965.70</b>	<b>2,475,400.00</b>	<b>418,822.07</b>		<b>2,583,543.63</b>	<b>1,021,068.37</b>	

### 14. 递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
其他应收款	1,044,694.62	4,178,778.48	893,872.31	3,575,489.24
预收账款	22,160,992.70	88,643,970.80	28,569,087.43	114,276,349.72
未弥补亏损	1,234,827.21	4,939,308.84	663,055.83	2,652,223.32
业务招待费	184,478.70	737,914.80		
广告费	1,117,267.57	4,469,070.28	985,837.56	3,943,350.24
业务宣传费	462,923.80	1,851,695.20		
应收账款	3,749.99	14,999.96		
预提利息			21,197.67	84,790.68
长期待摊费用			1,201.50	4,806.00
<b>合 计</b>	<b>26,208,934.59</b>	<b>104,835,738.36</b>	<b>31,134,252.30</b>	<b>124,537,009.20</b>

### 15. 资产减值准备

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出(转销)数	
一、坏账准备合计	16,992,183.06	1,667,506.83			18,659,689.89
其中：应收账款	1,477,728.55	236,794.34			1,714,522.89
其他应收款	15,514,454.51	1,430,712.49			16,945,167.00
二、长期股权投资减值准备	3,128,976.00				3,128,976.00
三、固定资产减值准备合计	247,781.20				247,781.20
其中：房屋、建筑物					
电子设备	56,024.07				56,024.07
运输设备	191,757.13				191,757.13
四、商誉减值准备					
五、其他					
合计	<u>20,368,940.26</u>	<u>1,667,506.83</u>			<u>22,036,447.09</u>

### 16. 短期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	10,000,000.00	72,000,000.00
保证借款		40,000,000.00
合计	<u>10,000,000.00</u>	<u>112,000,000.00</u>

年末无逾期未偿还的短期借款。

### 17. 应付票据

项目	年末余额		年初余额	
	金额	其中下一会计期间将到期的金额	金额	其中下一会计期间将到期的金额
银行承兑汇票	63,235,835.00	63,235,835.00	55,000,000.00	55,000,000.00
合计	<u>63,235,835.00</u>	<u>63,235,835.00</u>	<u>55,000,000.00</u>	<u>55,000,000.00</u>

### 18. 应付账款

(1)截止2008年12月31日，应付账款余额为100,400,544.55元。

(2)截止2008年12月31日，应付账款余额无欠持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3)截止2008年12月31日，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，系公司前身沈阳房天股份有限公司时期遗留下的未付款项。

### 19. 预收款项

(1)截止2008年12月31日，预收账款余额为521,123,087.60元。

(2)截止2008年12月31日，预收账款余额中无欠持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3)截止2008年12月31日，预收账款余额中无账龄超过三年的大额款项。

## 20. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本年增加	本年支付 /减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴		11,813,988.80	11,813,988.80	
职工福利费		985,616.88	985,616.88	
社会保险费	85,802.59	1,164,547.66	1,126,807.31	123,542.94
其中：医疗保险费	23,347.73	326,313.05	322,740.66	26,920.12
基本养老保险费	53,230.93	729,105.51	695,094.18	87,242.27
失业保险费	5,157.90	82,184.11	83,043.74	4,298.27
工伤保险费	1,773.47	14,915.48	14,407.75	2,281.20
生育保险费	2,292.56	12,029.51	11,520.98	2,801.08
住房公积金	150,004.05	322,878.40	460,969.65	11,912.80
工会经费	7,479.30	10,412.43	17,891.73	
职工教育经费	5,683.44	96,876.06	96,876.06	5,683.44
辞退福利		350,090.00	350,090.00	
<b>合 计</b>	<b>248,969.38</b>	<b>14,744,410.23</b>	<b>14,852,240.43</b>	<b>141,139.18</b>

## 21. 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
营业税	-17,795,276.97	-25,031,595.21
城建税	-1,237,770.06	-1,529,758.96
教育费附加	-727,260.41	-910,468.73
地方教育附加	-1,894.01	
房产税	85,278.86	153,238.46
土地使用税	627,838.26	587,717.85
印花税	249,354.41	
个人所得税	159,724.44	92,699.58
增值税	-189,138.50	93,396.22
企业所得税	22,211,802.23	21,260,727.35
土地增值税	-2,576,160.92	-391,572.63
防洪保安基金	-127,450.51	-170,707.78
市场物价调节基金	7,329.39	-8,719.53
粮食风险基金	-78,799.29	
水利建设基金	18,341.78	
其他	16,892.00	-8,597.82
<b>合 计</b>	<b>642,810.70</b>	<b>-5,863,641.20</b>

## 22. 应付股利

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。

## 23. 其他应付款

(1)截止2008年12月31日，其他应付款余额为140,700,761.50元。

(2)截止2008年12月31日，其他应付款余额中有应付公司之母公司莱茵达控股集团有限公司款项4,752.07元，占其他应付款年末余额的0.003%；应付莱茵达集团之子公司杭州千叶农业科技有限公司款项43,220,000.00元，占其他应付款年末余额的30.72%。

(3)截止2008年12月31日，账龄超过三年的大额其他应付款为39,995,733.54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。

## 24. 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	294,870,000.00	248,000,000.00
保证借款		
<b>合 计</b>	<b>294,870,000.00</b>	<b>248,000,000.00</b>

年末无逾期未偿还的借款。

## 25. 长期借款

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	305,800,000.00	145,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>305,800,000.00</b>	<b>145,000,000.00</b>

年末无逾期未偿还的长期借款。

## 26. 递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
固定资产折旧			217,501.15	870,004.60
公允价值变动			10,781.03	43,124.12
合 计			<b>228,282.18</b>	<b>913,128.72</b>

## 27. 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	176,046,690.00	71.23%			88,023,345.00		88,023,345.00	264,070,035.00	71.23%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
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	176,046,690.00	71.23%			88,023,345.00		88,023,345.00	264,070,035.00	71.23%
二、无限售条件流通股份									
1. 人民币普通股	71,117,683.00	28.77%			35,558,841.00		35,558,841.00	106,676,524.00	28.77%
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	71,117,683.00	28.77%			35,558,841.00		35,558,841.00	106,676,524.00	28.77%

根据 2008 年 4 月 21 日召开的 2007 年度股东大会决议，公司以现有总股本 247,164,373 股为基数，向全体股东每 10 股用资本公积金转增 5 股，共计转增 123,582,186 股。本次转增后，公司总股本增至 370,746,559 股。

## 28. 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	2,981,546.59	128,082,186.00	123,582,186.00	7,481,546.59
其他资本公积	14,591,058.85			14,591,058.85
合 计	<b>17,572,605.44</b>	<b>128,082,186.00</b>	<b>123,582,186.00</b>	<b>22,072,605.44</b>

如八、27 所述，本因资本公积转增股本，导致可以用于恢复盈余公积和未分配利润的“资本公积—资本溢价”减少，从而需将 2007 年由“资本公积—资本溢价”中恢复的盈余公积及未分配利润调回至资本公积。

## 29. 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	12,917,937.05		11,998,972.84	918,964.21
任意盈余公积				
<b>合 计</b>	<b>12,917,937.05</b>	<b>-</b>	<b>11,998,972.84</b>	<b>918,964.21</b>

本年减少原因如八、28 所述。

### 30. 未分配利润

项 目	年末余额	年初余额
上年年末未分配利润	105,987,662.98	-13,030,263.06
加：会计政策变更		21,600,890.69
会计差错更正		
其他调整因素		
本年年初未分配利润	105,987,662.98	8,570,627.63
加：本年净利润	104,534,158.31	108,923,691.26
减：提取法定盈余公积金		11,506,655.91
提取任意盈余公积金		
转增股本		
现金股利		
股东权益内部结转	111,583,213.16	
<b>年末未分配利润</b>	<b>98,938,608.13</b>	<b>105,987,662.98</b>

### 31. 营业收入及营业成本

(1) 本年数

业务类型	营业收入	营业成本	销售利润
主营业务-房地产销售	860,513,135.41	568,326,579.13	292,186,556.28
其他业务-房地产出租	1,300,000.00	17,550.00	1,282,450.00
<b>合 计</b>	<b>861,813,135.41</b>	<b>568,344,129.13</b>	<b>293,469,006.28</b>

上年数

业务类型	营业收入	营业成本	销售利润
主营业务-房地产销售	991,054,495.04	696,944,862.69	294,109,632.35
其他业务-房地产出租	1,300,000.00	17,550.00	1,282,450.00
<b>合 计</b>	<b>992,354,495.04</b>	<b>696,962,412.69</b>	<b>295,392,082.35</b>

(2)分部信息

分部报告—区域分部

业务（产品）分部	营业收入	营业成本	销售利润
江苏地区	525,564,410.57	315,922,600.52	209,641,810.05
浙江地区	159,762,528.84	128,834,730.53	30,927,798.31
上海地区	176,486,196.00	123,586,798.08	52,899,397.92
<b>合 计</b>	<b>861,813,135.41</b>	<b>568,344,129.13</b>	<b>293,469,006.28</b>

(3)2008年度本公司前五名客户的主营业务收入总额19,858,790.00元，占本公司全部主营业务收入的2.30%。

32. 营业税金及附加

项 目	本年金额	上年金额
营业税	41,944,602.32	49,612,831.13
城市维护建设税	2,639,595.03	3,387,172.45
教育费附加	1,651,807.88	1,991,351.43
土地增值税	8,677,046.51	12,575,865.01
防洪保安基金	275,273.14	91,894.70
粮食风险基金	263,605.76	91,894.70
房产税	231,422.66	144,000.00
水利建设专项资金	10,852.44	
物价调节基金	50,070.45	
其他		245,433.69
<b>合 计</b>	<b>55,744,276.19</b>	<b>68,140,443.11</b>

33. 财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	1,818,336.94	2,753,894.68
减：利息收入	1,631,775.33	2,458,243.51
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
加：结算手续费	174,176.20	552,596.51
加：其他		
<b>合 计</b>	<b>360,737.81</b>	<b>848,247.68</b>

### 34. 资产减值损失

项 目	本年金额	上年金额
坏账损失	1,667,506.83	2,585,539.37
固定资产减值损失		
无形资产减值损失		
<b>合 计</b>	<b>1,667,506.83</b>	<b>2,585,539.37</b>

### 35. 公允价值变动收益

项 目	本年金额	上年金额
交易性金融资产		-38,381.65
其他		
<b>合 计</b>		<b>-38,381.65</b>

### 36. 投资收益

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	-1,995,800.55	2,554,912.57
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		1,477,492.41
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产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	9,271.18	
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
<b>合 计</b>	<b>-5,656,539.63</b>	<b>4,032,404.98</b>

本年发生额主要为公司子公司嘉善莱茵达置业有限公司注销，公司将对其合并的商誉转入投资收益科目以及公司按权益法核算的联营公司本期亏损，公司按比例确认本期投资收益。

按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示的投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	-1,995,800.55	2,554,912.57
<b>合 计</b>	<b>-1,995,800.55</b>	<b>2,554,912.57</b>

### 37. 营业外收入

项 目	本年金额	上年金额
非流动资产处置利得	3,536.13	
其中：固定资产处置利得	3,536.13	
无形资产处置利得		
无法支付的应付款项	461,920.65	
违约金收入	8,835.60	
其他	220,393.80	191,583.86
<b>合 计</b>	<b>694,686.18</b>	<b>191,583.86</b>

### 38. 营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损失	207,253.40	1,406.30
其中：固定资产处置损失	207,253.40	1,406.30
违约金支出	2,343,455.86	
对外捐赠	640,000.00	
滞纳金	216,252.09	1,795,446.39
其他	27,221.54	1,645,650.52
<b>合 计</b>	<b>3,434,182.89</b>	<b>3,442,503.21</b>

### 39. 所得税费用

项 目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	43,569,037.23	68,188,089.75
递延所得税费用	4,697,035.53	-2,771,749.96
<b>合 计</b>	<b>48,266,072.76</b>	<b>65,416,339.79</b>

### 40. 收到的其他与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金为 900,439,189.94 元，主要为公司收到其他公司的往来款及保证金等。

### 41. 支付的其他与经营活动有关的现金

支付的其他与经营活动有关的现金为 898,556,932.08 元，主要为公司支付其他公司的往来款及保证金等。

### 42. 支付的其他与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金为 6,952,162.18 元，主要为公司支付的

增发佣金及财务顾问费。

#### 43. 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
<b>净利润</b>	<b>107,245,751.75</b>	<b>117,995,207.74</b>
加：资产减值准备	1,667,506.83	2,585,539.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,106,222.95	5,645,221.47
无形资产摊销	91,856.49	26,667.45
长期待摊费用摊销	418,822.07	112,921.10
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）	203,717.27	1,406.30
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）		38,381.65
财务费用（收益以“-”号填列）	1,798,660.00	2,678,190.99
投资损失（收益以“-”号填列）	5,656,539.63	-4,032,404.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,925,317.71	6,628,058.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-228,282.18	-257,700.75
存货的减少（增加以“-”号填列）	90,818,373.47	-205,880,205.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	29,599,387.66	39,273,281.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-235,146,125.57	-64,778,058.82
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,157,748.08</b>	<b>-99,963,493.91</b>
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	244,611,353.33	208,264,505.63
减：现金的年初余额	208,264,505.63	121,793,600.36
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
<b>现金及现金等价物净增加</b>	<b>36,346,847.70</b>	<b>86,470,905.27</b>

#### 44. 取得子公司及其他营业单位的有关信息

项目	金额
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	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	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	9,066.04
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	38,310,933.96
4. 取得子公司的净资产	10,000,000.00
流动资产	147,420,000.00
非流动资产	
流动负债	137,420,000.00
非流动负债	

#### 45. 处置子公司及其他营业单位的有关信息

本年公司子公司嘉善莱茵达置业有限公司和扬州中茵置业有限公司清算注  
销。

#### 46. 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
一、现金	244,611,353.33	208,264,505.63
其中：库存现金	181,797.48	665,892.49
可随时用于支付的银行存款	196,193,720.85	207,598,613.14
可随时用于支付的其他货币资金	48,235,835.00	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>244,611,353.33</b>	<b>208,264,505.63</b>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### 九、母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

(1)按照应收账款的类别列示如下：

类 别	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大具有类似信用风险特征的应收款项				
其他不重大应收款项	2,539,080.56	100.00%	1,699,522.92	839,557.64
<b>合 计</b>	<b>2,539,080.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,699,522.92</b>	<b>839,557.64</b>

类 别	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大具有类似信用风险特征的应收款项				
其他不重大应收款项	2,719,873.00	100.00%	1,477,728.55	1,242,144.45
<b>合 计</b>	<b>2,719,873.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,477,728.55</b>	<b>1,242,144.45</b>

(2)按照应收账款的账龄列示如下:

账龄情况	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内				
一至二年				
二至三年	1,199,368.06	47.24%	359,810.42	839,557.64
三年以上	1,339,712.50	52.76%	1,339,712.50	
<b>合 计</b>	<b>2,539,080.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,699,522.92</b>	<b>839,557.64</b>

账龄情况	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内				
一至二年	1,380,160.50	50.74%	138,016.05	1,242,144.45
二至三年				
三年以上	1,339,712.50	49.26%	1,339,712.50	
<b>合 计</b>	<b>2,719,873.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,477,728.55</b>	<b>1,242,144.45</b>

(3)应收账款前 5 名单位金额的应收账款总额

项 目	年末余额	年初余额
金额	2,506,418.06	2,687,210.50
占应收账款总额的比例	98.71%	98.80%

(4)截止 2008 年 12 月 31 日, 应收账款余额中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

## 2. 其他应收款

(1)按照其他应收款的类别列示如下:

类 别	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大具有类似信用风险特征的应收款项				
其他不重大应收款	87,364,472.78	100.00%	10,259,069.29	77,105,403.49
<b>合 计</b>	<b>87,364,472.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,259,069.29</b>	<b>77,105,403.49</b>

类 别	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大具有类似信用风险特征的应收款项				
其他不重大应收款	18,652,252.56	100.00%	9,484,626.23	9,167,626.33
<b>合 计</b>	<b>18,652,252.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,484,626.23</b>	<b>9,167,626.33</b>

(2)按照其他应收款的账龄列示如下:

账龄情况	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	73,837,499.20	84.52%	6,874.96	73,830,624.24
一至二年	463,780.54	0.53%	46,378.05	417,402.49
二至三年	318,841.14	0.36%	95,652.34	223,188.80
三至四年	12,744,351.90	14.59%	10,110,163.94	2,634,187.96
<b>合 计</b>	<b>87,364,472.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,259,069.29</b>	<b>77,105,403.49</b>

账龄情况	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	5,587,459.52	29.96%	279,372.98	5,308,086.54
一至二年	531,552.54	2.85%	53,155.25	478,397.29
二至三年	3,423,858.58	18.36%	1,027,157.57	2,396,701.01
三年以上	9,109,381.92	48.83%	8,124,940.43	984,441.49
<b>合 计</b>	<b>18,652,252.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,484,626.23</b>	<b>9,167,626.33</b>

(3)其他应收款前 5 名单位金额的其他应收款总额

项 目	年末余额	年初余额
金额	78,542,971.87	11,048,708.50
占其他应收款总额的比例	89.90%	59.24%

(4)截止2008年12月31日, 其他应收款余额中无应收持有公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东款项。。

(5)截止2008年12月31日, 其他应收款余额中有应收公司之子公司泰州莱茵

达置业有限公司款项3,000万元，应收扬州莱茵西湖置业公司2,270万元，应收上海莱德置业有限公司款项2,100万元，总计7,370万元，占其他应收款总额的93.83%。

### 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
对子公司的投资	450,103,811.93		450,103,811.93	477,673,717.82	2,728,378.99	474,945,338.83
对合营公司投资			-			-
对联营公司投资	13,509,692.61		13,509,692.61	15,505,493.16		15,505,493.16
其他股权投资	4,058,976.00	3,128,976.00	930,000.00	5,138,976.00	3,128,976.00	2,010,000.00
<b>合计</b>	<b>467,672,480.54</b>	<b>3,128,976.00</b>	<b>464,543,504.54</b>	<b>498,318,186.98</b>	<b>5,857,354.99</b>	<b>492,460,831.99</b>

#### (2)长期投资减值准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司的投资	2,728,378.99		2,728,378.99	-
对合营公司投资				
对联营公司投资				
其他股权投资	3,128,976.00			3,128,976.00
<b>合计</b>	<b>5,857,354.99</b>	<b>-</b>	<b>2,728,378.99</b>	<b>3,128,976.00</b>

#### (3)合营公司、联营公司的相关情况如下：

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	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例
联营企业							
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	有限责任公司	浙江省嘉兴市	高继胜	房地产开发	2000万元	45%	45%

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	当期净利润
联营企业					
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	52,461,791.26	22,440,252.13	30,021,539.13	17,748,326.00	-4,435,112.32

#### (4)对合营公司、联营公司的投资

被投资公司名称	初始投资额	年初投资余额	本年度追加(减少)投资	年末投资余额	在被投资单位持股比例	减值准备	其中本期减值准备	现金红利
按权益法核算								
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	17,450,580.59	15,505,493.16		13,509,692.61	45%			4,500,000.00

#### 4. 营业收入及营业成本

##### (1) 本年数

业务类型	营业收入	营业成本	销售利润
其他业务-房地产出租	1,200,000.00		1,200,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,200,000.00</b>		<b>1,200,000.00</b>

##### (2) 上年数

业务类型	营业收入	营业成本	销售利润
其他业务-房地产出租	1,200,000.00		1,200,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,200,000.00</b>		<b>1,200,000.00</b>

#### 5. 投资收益

项 目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	3,118,317.46	138,693.81
权益法核算的长期股权投资收益	-1,995,800.55	2,554,912.57
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		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
<b>合 计</b>	<b>3,722,575.99</b>	<b>2,693,606.38</b>

##### (1) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示的投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
南京莱茵达置业有限公司	2,548,428.29	
南通莱茵达置业有限公司	569,889.17	
沈阳莱茵达商业有限公司		138,693.81
<b>合 计</b>	<b>3,118,317.46</b>	<b>138,693.81</b>

##### (2) 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示的投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	-1,995,800.55	2,554,912.57
<b>合 计</b>	<b>-1,995,800.55</b>	<b>2,554,912.57</b>

## 6. 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
<b>净利润</b>	<b>-7,866,378.65</b>	<b>-10,731,109.47</b>
加: 资产减值准备	996,237.43	3,910,155.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,122,168.27	5,146,430.32
无形资产摊销	64,865.69	11,899.92
长期待摊费用摊销	112,921.20	112,921.10
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)		
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)		601,704.33
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,722,575.99	-2,693,606.38
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	21,197.67	30,753.54
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-199,891.33	32,403.17
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)	-68,531,427.78	-15,528,101.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	106,985,158.78	32,730,912.06
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>32,982,275.29</b>	<b>13,624,362.94</b>
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	1,636,054.85	2,228,295.71
减: 现金的年初余额	2,228,295.71	1,275,638.10
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
<b>现金及现金等价物净增加</b>	<b>-592,240.86</b>	<b>952,657.61</b>

## 十、关联方关系及其交易

关联方的认定标准：如果甲公司控制、共同控制乙公司或对乙公司施加重大影响，则彼此视为关联方；如果两公司或两公司以上受同一公司控制、共同控制或重大影响的，则亦将对方视为关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 本公司的母公司；
- 本公司的子公司；
- 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 对本公司实施共同控制的投资方；
- 对本公司施加重大影响的投资方；
- 本公司的合营企业；
- 本公司的联营企业；
- 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者；
- 本公司或本公司母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员；
- 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

### 1. 关联方关系的披露

(1) 存在控制关系的关联方

公司名称/组织机构代码	注册地	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
莱茵达控股集团有限公司 (25390651-3) 高继胜夫妇 (自然人)	杭州市	实业投资等	母公司 实际控制人	有限责任	高继胜
沈阳莱茵达商业有限公司 (70190041-5)	沈阳市	房产经纪代理	子公司	有限责任	徐逸波
扬州莱茵达置业有限公司 (74311274-0)	扬州市	房地产开发	子公司	有限责任	陶椿
浙江南方莱茵达置业有限公司 (72008320-3)	杭州市	房地产开发	子公司	有限责任	陶椿
仪征莱茵达置业有限公司 (75640373-1)	仪征市	房地产开发	子公司	有限责任	高继胜
南京莱茵达置业有限公司 (73057909-3)	南京市	房地产开发	子公司	有限责任	高继胜
南通莱茵达置业有限公司 (75274391-5)	南通市	房地产开发	子公司	有限责任	高继胜
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司 (76823585-1)	杭州市	房地产开发	子公司	有限责任	高兴夫
扬州莱茵西湖置业有限公司 (78557325-4)	扬州市	房地产开发	子公司	有限责任	高继胜
上海勤飞置业有限公司 (76334143-6)	上海市	房地产开发	子公司	有限责任	将威风
上海莱德置业有限公司 (79894912-6)	上海市	房地产开发	子公司	有限责任	高继胜
南通莱茵洲际置业有限公司 (66274571-4)	南通市	房地产开发	子公司	有限责任	高继胜
泰州莱茵达置业有限公司 (67250085-X)	泰州市	房地产开发	子公司	有限责任	陶椿
浙江蓝凯贸易有限公司 (67385866-9)	杭州市	商品贸易	子公司	有限责任	陶椿

(2)存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

公司名称	2007年12月31日	本年增加	本年减少	2008年12月31日
莱茵达控股集团有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
沈阳莱茵达商业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
扬州莱茵达置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
浙江南方莱茵达置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
仪征莱茵达置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
南京莱茵达置业有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00		50,000,000.00
南通莱茵达置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
扬州莱茵西湖置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
上海勤飞置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海莱德置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
南通莱茵洲际置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
泰州莱茵达置业有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00
浙江蓝凯贸易有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00

(3)存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

公司名称	2007年12月31日		本年增加		本年减少		2008年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
莱茵达控股集团有限公司	162,966,575.00	65.93%	81,483,287.00				244,449,862.00	65.93%
沈阳莱茵达商业有限公司	5,000,000.00	100%					5,000,000.00	100%
扬州莱茵达置业有限公司	20,000,000.00	100%					20,000,000.00	100%
浙江南方莱茵达有限公司	20,000,000.00	100%					20,000,000.00	100%
嘉善莱茵达置业有限公司	10,000,000.00	100%			10,000,000.00	100%		
仪征莱茵达置业有限公司	47,500,000.00	95%					47,500,000.00	95%
南京莱茵达置业有限公司	20,000,000.00	100%	30,000,000.00	100%			50,000,000.00	100%
南通莱茵达置业有限公司	18,000,000.00	90%					18,000,000.00	90%
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	13,000,000.00	65%					13,000,000.00	65%
扬州莱茵西湖置业有限公司	50,000,000.00	100%					50,000,000.00	100%
上海莱德置业有限公司	9,500,000.00	95%					10,000,000.00	100%
南通莱茵洲际置业有限公司	18,000,000.00	90%					18,000,000.00	90%
上海勤飞置业有限公司			10,000,000.00	100%			10,000,000.00	100%
泰州莱茵达置业有限公司			50,000,000.00	100%			50,000,000.00	100%
浙江蓝凯贸易有限公司			20,000,000.00	100%			20,000,000.00	100%

#### (4)不存在控制关系的关联方关系的性质

名称	与本集团/本公司之关系
杭州千叶农业科技有限公司（66231440-4）	同受一方控制
杭州南都大厦有限公司（74632512-7）	同受一方控制
浙江轻纺集团轻工业有限公司（73601488-6）	同受一方控制
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司（75303276-0）	联营企业

## 2.关联交易披露

### (1)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，分别向中行广陵支行贷款7,000万元、向江苏银行扬州分行贷款1,500万元；

②公司之实际控制人高继胜及其妻子为本公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保，向中行广陵支行贷款7,000万元。

③公司之实际控制人高继胜及其妻子为本公司之子公司泰州莱茵达置业有限公司提供担保，向江苏银行泰州分行贷款9,000万元。

④公司以持有位于沈阳苏家屯区雪松东路104-1号的房地产为控股子公司浙江蓝凯贸易有限公司（以下简称“蓝凯贸易公司”）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。

(2)提供资金（贷款或股权投资）

关联方名称	年初尚未偿还 资金余额	本年借入资金	本年偿还资金	年末尚未偿还 资金余额
莱茵达控股集团有限公司	812,439.73	304,135,922.40	304,943,610.06	4,752.07
杭州千叶农业科技有限公司		43,220,000.00	1,440,000.00	41,780,000.00
浙江轻纺集团有限公司		1,200,000.00	1,200,000.00	
合计	812,439.73	348,555,922.40	307,583,610.06	41,784,752.07

(3)租赁

①公司承租莱茵达集团之子公司杭州南都大厦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1,479,015.02元。

②公司将自有的沈阳浑南大市场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。

(4)关键管理人员报酬

姓名	职务	2008年度	2007年度
高继胜	董事长	28.58万元	
陶椿	总裁	22.82万元	
蒋威风	副总裁	21.46万元	23.07万元
徐逸波	副总裁兼董事会秘书	15.83万元	14.06万元
李晓荣	财务总监	13.65万元	

(5)债权债务往来余额

其他应收款	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
莱茵达控股集团有限公司 <注>			4,500,000.00	6.59%
杭州千叶农业科技有限公司	1,440,000.00	2.65%		
杭州南都大厦有限公司	463,780.54	0.85%	1,045,959.52	1.53%
合计	<b>1,903,780.54</b>	<b>3.51%</b>	<b>5,545,959.52</b>	<b>8.12%</b>
其他应付款				
莱茵达控股集团有限公司	4,752.07	0.003%	812,439.73	1.14%
杭州千叶农业科技有限公司	43,220,000.00	30.72%		
合计	<b>43,224,752.07</b>	<b>30.72%</b>	<b>812,439.73</b>	<b>1.14%</b>
应付账款				
莱茵达控股集团有限公司			797,819.20	0.42%
合计			<b>797,819.20</b>	<b>0.42%</b>

<注>2007 年 8 月 13 日公司的联营公司嘉兴市东方莱茵达置业有限公司召开股东会，决定向股东分配利润，分配方案为每股 0.5 元，按照此方案，公司可分得 450 万元利润。因在该联营企业利润分配期间，公司的非公开发行股票方案尚未得到中国证券监督管理委员会的批准。为了利润分配工作能顺利进行，公司于 2007 年 8 月 10 日致函原股东莱茵达控股集团有限公司，由原股东对利润进行分配，待非公开发行股票方案获得批准后，原股东将所分配款项支付给公司。公司非公开发行股票方案于 2007 年 12 月 17 日获得通过，因此，公司再次致函莱茵达控股集团有限公司，要求归还所分配款项，莱茵达控股集团有限公司回函表示在 2008 年 3 月 25 日前将利润款归还。2008 年 1 月 19 日，莱茵达控股集团有限公司已将该款项划至公司的账户。

## 十一、股份支付

报告期内无股份支付。

## 十二、或有事项

1. 上海莱德置业有限公司所开发的“东林坊”项目土地出让合同金额 1.2 亿元，截止 2008 年 12 月 31 日，已支付土地款 9,040 万元，尚未支付 2,960 万元。因该项目的东区块（涉及土地面积 3,368.00 平方米）属于上海市文物保护单位用地，现公司正与上海市政府相关部门沟通，是否需支付剩余的 2,960 万元土地款尚无法确定。

2. 2006 年 12 月 15 日，扬州莱茵西湖置业有限公司与扬州市国土资源局签订了扬合（2006）第 17 号《国有土地使用权出让合同》，公司取得了扬州 223 号地块的开发使用权，出让土地总面积为 143292 平方米。2006 年末，在该项土地东南一隅发现了重要历史文物——唐朝瓮城遗址，所涉及土地面积 31869 平方米。后经与相关部门沟通，对规划进行了重新调整，并于 2007 年 10 月 17 日获得扬州市规划局的批准。调整后的方案建设用地面积为 111423 平方米，可售建筑面积 44360 平方米。因规划调整，公司尚需与扬州市国土局签订《土地出让合同》补充条款，并对出让面积、土地出让金等作相应的调整。

## 十三、承诺事项

### 1. 资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本支出承

诺:

项目	年末金额	年初金额
土地出让合同	204,173,120.00	250,273,580.00
建安合同	253,148,308.84	223,568,096.11
其他约定支出	90,245,287.81	133,057,819.70
	<b>547,566,716.65</b>	<b>606,899,495.81</b>

扬州“瘦西湖—唐郡”项目、上海“东林坊”项目因本附注十二所述原因，剩余土地款的支付时间及金额尚无法确定，公司正就该事项积极与上海市政府及扬州市国土局进行沟通。

扬州“莱茵北苑”项目所在区域尚有一户拆迁户未拆迁完成，预计在09年将拆迁完毕，到时公司将支付剩余土地款26,494,880.00元。

## 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：

莱茵达大厦20、21层租赁合同	年末金额	年初金额
2009年度最低应支付租金	1,967,623.51	
2010年度最低应支付租金	2,066,004.68	
2011年度最低应支付租金	2,169,304.92	
2012年度最低应支付租金	1,803,929.72	
<b>合 计</b>	<b>8,006,862.83</b>	

公司向莱茵达控股集团之子公司杭州南都大厦有限公司租赁莱茵达大厦20、21层房产作为办公用房。

## 十四、资产负债表日后事项的非调整事项

截止财务报告批准报出日公司无应披露的重大资产负债表日后事项的非调整事项。

## 十五、其他重要事项

截止财务报告批准报出日公司无应披露的其他重要事项。

## 十六、补充资料

1. 按照中国证监会《公开发行证券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（2007年修订）》的要求，本公司净资产收益率

及每股收益如下表所示:

(1)净资产收益率

报告期利润	本金额		上年金额	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
归属于公司普通股股东的净利润	<b>21.2176</b>	<b>23.9807</b>	<b>28.3920</b>	<b>34.1600</b>
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	<b>21.6944</b>	<b>24.5196</b>	<b>-2.0217</b>	<b>-2.4300</b>

(2)每股收益

报告期利润	本金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	<b>0.2820</b>	<b>0.2820</b>	<b>0.3031</b>	<b>0.3031</b>
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	<b>0.2892</b>	<b>0.2892</b>	<b>-0.0216</b>	<b>-0.0216</b>

上述财务指标的计算方法:

全面摊薄净资产收益率计算公式如下:

全面摊薄净资产收益率=归属于普通股股东的净利润÷归属于普通股股东的期末净资产

加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下:

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0)$

其中:P为报告期归属于普通股股东的利润;NP为报告期归属于普通股股东的净利润;E<sub>0</sub>为归属于普通股股东的期初净资产;E<sub>i</sub>为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于普通股股东的净资产;E<sub>j</sub>为报告期回购或现金分红等减少的、归属于普通股股东的净资产;M<sub>0</sub>为报告期月份数;M<sub>i</sub>为归属于普通股股东的、新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数;M<sub>j</sub>为归属于普通股股东的、减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

“归属于普通股股东的净利润”是扣除“少数股东损益”后的金额;“归属于普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益。

基本每股收益的计算公式如下:

基本每股收益=归属于普通股股东的利润÷发行在外的普通股加权平均数

稀释每股收益(EPS)的计算公式如下:

稀释每股收益=(P+已确认为费用的稀释性潜在普通股利息×(1-所得税率)-转换费用)/(S0 + S1 + Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0+认股权证、期权行权增加股份数)

发行在外的普通股加权平均数= S0 + S1 + Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0

其中，S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购或缩股等减少股份数；M0报告期月份数；Mi为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数

## 2. 变动异常的报表项目

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2007年12月31日资产总额5%或占合并财务报表2007年度利润总额10%以上的主要项目列示如下：

项 目	2008年12月31日 /2008年度	2007年12月31日 /2007年度	变动金额、幅度		说明
			变动金额	变动幅度	
货币资金	244,611,353.33	264,453,427.24	-19,842,073.91	-7.50%	(1)
预付款项	9,521,699.88	73,605,425.90	-64,083,726.02	-87.06%	(2)
存货	1,337,212,753.54	1,259,614,672.52	77,598,081.02	6.16%	(3)
商誉	36,318,766.00	11,668,776.26	24,649,989.74	211.25%	(4)
长摊待摊费用	2,583,543.63	526,965.70	2,056,577.93	390.27%	(5)
应付账款	100,400,544.55	188,592,677.10	-88,192,132.55	-46.76%	(6)
预收款项	521,123,087.60	739,593,108.84	-218,470,021.24	-29.54%	(7)
其他应付款	140,700,761.50	71,461,709.17	69,239,052.33	96.89%	(8)
股本	370,746,559.00	247,164,373.00	123,582,186.00	50.00%	(9)
销售费用	31,267,488.28	14,806,884.60	16,460,603.68	111.17%	(10)
管理费用	40,521,136.32	26,342,524.04	14,178,612.28	53.82%	(11)

变动说明：

(1)本年货币资金减少19,842,073.91元，主要原因为本期增加房地产项目投入所致；

(2)本年预付账款减少64,083,726.02元，主要为结转开发成本及收回预付款所致；

(3)本年存货增加77,598,081.02元，主要原因为本期增加房地产项目投入所致；

(4)本年商誉增加24,649,989.74元,主要原因由于本期增加子公司勤飞公司和减少子公司嘉善所致；

(5) 本年长期待摊费用增加 2,056,577.93 元, 主要原因为股份公司本年租用办公房装修费所致;

(6) 本年应付账款增加 88,192,132.55 元, 主要为支付上期工程款所致;

(7) 本年预收账款减少 218,470,021.24 元, 主要原因为本期预售房款结转收入所致;

(8) 本年其他应付款增加 69,239,052.33 元, 主要原因为增加与其他单位往来所致;

(9) 本年股本增加 123,582,186 元, 主要原因为本年公司以资本公积转增股本所致;

(10) 本年销售费用增加 16,460,603.68 元, 主要原因为股份公司本年新增加子公司相应费用增加所致;

(11) 本年管理费用增加 14,178,612.28 元, 主要原因为股份公司本年新增加子公司相应费用增加所致;

**3. 按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号-非经常性损益》的规定, 本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下:**

项目	本年金额	上年金额
1.非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；		
2.越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
3.计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；		
4.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
5.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；		
6.非货币性资产交换损益；		
7.委托他人投资或管理资产的损益；		
8.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；		
9.债务重组损益；		
10.企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	-235,935.20	
11.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；		
12.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；		126,039,512.23
13.与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
14.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；	9,271.18	
15.单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
16.对外委托贷款取得的损益；		
17.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；		
18.根据税收、会计等法律、法规的要求进行一次性调整对当期损益的影响；		
19.受托经营取得的托管费收入；		
20.除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-2,739,496.71	-1,418,089.82
21.其他符合非经常性损益定义的损益项目。		1,666,014.34
小计	-2,966,160.73	126,287,436.75
加：所得税影响数	199,807.81	
减：少数股东损益影响数	-67,463.21	9,607,561.64
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-2,698,889.71</b>	<b>116,679,875.11</b>

## 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会

董事长：高继胜

2009 年 3 月 16 日