



莱茵达置业股份有限公司 二〇〇九年半年度报告

二〇〇九年七月

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、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存异议。

本公司半年度报告未经审计。

公司董事长高继胜先生、财务总监许忠平先生、财务部经理吕顺龙先生声明：保证半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	4-5
第二节	股本变动和主要股东持股情况	6-7
第三节	董事、监事、高级管理人员情况	8-10
第四节	管理层讨论与分析	11-15
第五节	重要事项	16-21
第六节	财务报告	22-82
第七节	备查文件	83

第一节 公司基本情况

一、公司名称:

中文名称: 莱茵达置业股份有限公司

中文简称: 莱茵置业

英文名称: Lander Real Estate Co., Ltd.

英文简称: LANDER

二、法定代表人: 高继胜

三、董事会秘书: 徐逸波

证券事务代表: 赵磊

联系地址: 浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦 20 楼

联系电话: (0571) 87851738

传 真: (0571) 87851739

电子邮箱: lyzy000558@126.com

四、注册地址: 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》

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

半年度报告的备置地点: 公司证券事务部

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

八、主要财务数据和指标

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	2,283,391,074.72	1,952,036,353.67	16.97%
归属于上市公司股东的所有者权益	515,541,992.62	492,676,736.78	4.64%
股本	370,746,559.00	370,746,559.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.3906	1.3289	4.64%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	258,455,600.15	571,882,535.55	-54.81%
营业利润	44,646,805.38	72,391,953.44	-38.33%
利润总额	43,503,807.76	70,441,642.96	-38.24%
归属于上市公司股东的净利润	22,370,688.30	40,687,704.48	-45.02%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	23,534,298.47	42,429,978.79	-44.53%
基本每股收益（元/股）	0.0603	0.1097	-45.03%
稀释每股收益（元/股）	0.0603	0.1097	-45.03%
净资产收益率（%）	4.34%	9.59%	-5.25%
经营活动产生的现金流量净额	77,809,731.67	364,924.27	21,222.16%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.2099	0.0010	20,890.00%

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-322,021.85
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-326,196.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-824,332.18
少数股东权益影响额	15,375.18
所得税影响额	293,565.44
合计	-1,163,610.17

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第九号》要求计算的净资产收益率及每股收益如下：

2008 年 1-6 月	净资产收益率（%）		每股收益（元/股）	
	全面摊簿	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司所有者的净利润	4.34%	4.44%	0.0603	0.0603
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	4.56%	4.67%	0.0635	0.0635

第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、股本变动情况

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	264,070,035	71.23%				-13,073,479	-13,073,479	250,996,556	67.70%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	264,070,035	71.23%				-13,073,479	-13,073,479	250,996,556	67.70%
其中：境内法人持股	264,070,035	71.23%				-13,073,479	-13,073,479	250,996,556	67.70%
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	106,676,524	28.77%				13,073,479	13,073,479	119,750,003	32.30%
1、人民币普通股	106,676,524	28.77%				13,073,479	13,073,479	119,750,003	32.30%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	370,746,559	100.00%				0	0	370,746,559	100.00%

注：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、有限售条件股份可上市交易时间：

序号	股东名称	持有有限售条件的流通股股份数量（股）	持有有限售条件的流通股股份占公司总股本比例（%）	上市时间
1	莱茵达控股集团有限公司	244,449,862	65.93	2010-12-25
2	其他 20 家非流通股股东	5,415,468	1.46%	

注：20 家非流通股股东现持有 5,415,468 股，尚未办理完毕解禁手续，在 2007 年 4 月 19 日法定限售日结束后仍不能上市流通。

三、公司前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位：股

股东总数		26,911			
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	2.84%	10,521,381	1,088,458	0
交通银行股份有限公司一天治核心成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.15%	7,955,000	0	0
中国光大银行股份有限公司一泰信先行策略开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.81%	2,999,906	0	0
管爱丽	境内自然人	0.69%	2,553,700	0	0
陶晓燕	境内自然人	0.50%	1,842,692	0	0
北京首开天鸿集团有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,089,000	0	0
中国人寿保险（集团）公司	境内国有法人	0.29%	1,071,547	1,071,547	0
徐美琴	境内自然人	0.26%	969,750	0	0
海口英乐置业有限公司	境内非国有法人	0.24%	907,500	907,500	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
南京蓝本新型建材有限责任公司	9,432,923		人民币普通股		
交通银行股份有限公司一天治核心成长股票型证券投资基金	7,955,000		人民币普通股		
中国光大银行股份有限公司一泰信先行策略开放式证券投资基金	2,999,906		人民币普通股		
管爱丽	2,553,700		人民币普通股		
陶晓燕	1,842,692		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		
李奇林	844,900		人民币普通股		
舒至刚	800,000		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		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中第一大股东莱茵达控股集团有限公司与其他股东之间不存在关联，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

四、莱茵达控股集团有限公司为公司控股股东，报告期内控股股东未发生变化。

第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 董事、监事、高级管理人员持股情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未持有和买卖本公司股票。

姓名	职务	性别	任职起始日期	任职终止日期	期初持股数	期末持股数
高继胜	董事长	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
蒋威风	副董事长	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
陶 椿	董事、总经理	女	2009-04-08	2012-04-08	0	0
高建平	董事	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
夏建炳	董事	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
黄国梁	董事	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
唐世定	独立董事	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
朱关芝	独立董事	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
张惠忠	独立董事	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
楼晓英	监事会召集人	女	2009-04-08	2012-04-08	0	0
舒晓华	监事	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
胡瑞江	监事	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
许忠平	副总经理 财务总监	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
徐逸波	副总经理 董事会秘书	男	2009-04-08	2012-04-08	0	0
合计	-	-	-	-	0	0

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的变动情况

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

2、公司第五届监事会第十三次会议于 2009 年 2 月 5 日召开，会议审议通过了

《关于许忠平先生辞去监事职务的议案》，同意许忠平先生辞去监事职务。

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

(1)、候选董事：高继胜、陶椿、高建平、夏建炳、黄国梁、蒋威风；

(2)、候选独立董事：唐世定、朱关芝、张惠忠。

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

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

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

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

案》，经公司总经理陶椿女士提名，聘任许忠平先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理兼财务总监，任期三年，与本届董事会相同；审议通过了《关于聘任徐逸波先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理兼董事会秘书的议案》，经公司董事长高继胜先生提名，聘任徐逸波先生为莱茵达置业股份有限公司董事会秘书，任期三年，与本届董事会相同，经公司总经理陶椿女士提名，聘任徐逸波先生为莱茵达置业股份有限公司副总经理，任期三年，与本届董事会相同。

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

第四节 管理层讨论与分析

一、主要经营情况

2009 年上半年，为了应对国内外诸多不利因素的挑战，保持经济平稳较快发展，国家继续实施积极的财政政策，以及宽松的货币政策，在扩大内需、保持经济增长，促进结构调整、转变发展方式和改善保障民生、促进和谐社会建设等方面均发挥了积极的作用。因前期市场成交低迷积累的刚性需求一段时间内也得到释放，使全国房地产市场回暖。2009 年 1-6 月，全国商品房销售面积 34109 万平方米，同比增长 31.7%；商品房销售额 15800 亿元，同比增长 53.0%。6 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 96.55，比 5 月份提高 0.61 点。

报告期内，公司继续坚持以“长三角”地区二线城市为发展重心的战略目标，积极应对市场变化，把握市场发展的有利时机，合理安排项目开发进度，促进各项目销售及资金回笼，为公司后续快速健康发展打下了良好基础。

报告期内，公司还积极增加土地储备，提升了公司可持续发展能力。公司受让杭州中尚蓝达置业有限公司 50% 股权，杭州中尚蓝达置业有限公司目前开发宗地编号为余政挂出(2008)07 号地块，宗地位于杭州五常绕城公路西侧，总面积为 75707 平方米，用途为商住用地。

公司下属全资子公司南京莱茵达置业有限公司联合浙江省二轻房地产开发有限公司竞得编号为杭政储出[2009]8 号地块的土地使用权，受让土地面积为 35805 平方米，用途为住宅（设配套公建）用地。

二、公司本期的经营成果及资产状况

上半年，在国家增强内需的宏观政策的影响下，房地产行业开始回暖。上半年，公司商品房销售回笼 6.3 亿元，较上年同期的 3.2 亿元上升 3.1 亿元，销售回笼符合公司的预期目标。2009 年 6 月 30 日，公司总资产为 228,339.11 万元，负债总额为 174,695.28 万元，归属于母公司的净资产总额为 51,554.20 万元；2009 年 1—6 月，公司商品房结算销售收入 25,845.56 万元，实现归属于母公司的净利润 2,237.07 万元。

1、公司的财务状况及主要科目变动情况

单位金额：万元

项目	期末数	年初数	增减幅度	原因分析
其他应收款	15,729.90	3,732.57	321.42%	(1)
存货	152,793.89	133,721.27	14.26%	(2)
长期股权投资	2,043.69	1,443.97	41.53%	(3)
预收账款	93,480.95	52,112.31	79.38%	(4)
应交税费	-3,694.46	64.28	-5,847.45%	(5)
未分配利润	12,130.93	9,893.86	22.61%	(6)
总资产	228,339.11	195,203.64	16.97%	
总负债	174,695.28	143,807.51	21.48%	
归属于母公司的净资产	51,554.20	49,267.67	4.64%	
资产负债率	76.51%	73.67%	上升 2.84%	
流动比率	1.42	1.44	下降 0.02	
项目	本期数	上年同期数	增减幅度	原因分析
营业收入	25,845.56	57,188.25	-54.81%	(7)
营业成本	16,823.16	41,553.49	-59.51%	(7)
营业税金及附加	1,413.00	3,744.16	-62.26%	(7)
销售费用	1,001.41	2,221.35	-54.92%	(8)
投资收益	49.72	-366.29	113.57%	(9)
归属于母公司净利润	2,237.07	4,068.77	-45.02%	
销售毛利率	34.91%	27.34%	上升 7.57%	(10)
销售净利率	9.86%	7.53%	上升 2.32%	
经营活动产生的现金净流量	7,780.97	36.49	21,222.16%	(11)

原因分析：

(1)、其他应收款增加主要是因为本期收购杭州中尚蓝达置业有限公司股权后对项目公司的债权性投入。

(2)、存货增加主要是因为本期公司所开发的项目正常经营所致。

(3)、长期股权投资增加是因为本期公司收购杭州中尚蓝达置业有限公司 50%股权和收购仪征莱茵达置业有限公司 5%股权所致。

(4)、预收账款增加是因为本期销售回笼的原因所致。

(5)、应交税金的减少主要是因为本期预收房款的原因而缴纳的各项税金所致。

(6)、未分配利润增加是因为本期实现利润所致。

(7)、营业收入的减少、营业成本的减少、营业税金及附加的减少主要是因为本期结算面积的减少所致；

(8)、销售费用的减少主要是因为本期广告费等营销费用减少所致。

(9)、投资收益的增加主要是因为本期公司的联营公司嘉兴市东方莱茵达置业有限公司盈利所致。

(10)、销售毛利率上升主要原因是上年同期商品房结转收入主要为扬州的“莱茵苑”项目、杭州的“都市春天”项目、上海的“东林坊”和仪征的“都市枫林”项目，这些项目的毛利率均较低。而本期结转收入主要为南通的“凤凰莱茵苑”项目，该项目单价售价较高，其毛利率也较高，导致了本期较上年同期的销售毛利率有较大幅度的上升；同时本期贸易销售的增加，因其毛利率较低，抵销了部分商品房毛利率的上升，因而公司本期整体毛利率较上年同期上升幅度小于商品房毛利率的上升幅度。

(11)、经营活动产生的现金净流量增加主要是因为本期的销售回笼额较上年同期有较大幅度的增加所致。

2、主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务范围：房地产开发，档口使用权出租、出售，家具、装饰材料等批发零售，商品配送、仓储运输等业务。

按行业划分主营业务收入、主营业务构成情况如下：

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
商品房销售	20,312.06	114,78.44	43.49%	-64.45%	-72.38%	16.23%
贸易销售	5,449.50	5,341.57	1.98%	100.00%	100.00%	1.98%
出租经营	84.00	3.16	96.24%	40.00%	100.00%	-3.76%

按地区划分营业收入、营业利润构成情况如下：（金额单位：万元）

地区	营业收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)	营业成本	主营业务成本比上年同期增减 (%)
辽宁地区	60.00	0.00%		
江苏地区	19,830.38	-42.14%	11,009.45	-53.78%
浙江地区	5,955.18	-22.12%	5,813.72	-18.74%
上海地区		-100.00%		-100.00%
合计	25,845.56	-54.81%	16,823.16	-59.51%

(2) 报告期内主要经营活动为商品房销售，属于房地产行业。其营业收入、产品营业成本、毛利率分别为：

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	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 (%)
商品房销售	20,312.06	114,78.44	43.49%	-64.45%	-72.38%	16.23%

三、下半年展望

短期内由于市场需求仍然较为旺盛，加上购房者对住房保值增值的预期增加，以及上半年存量房的消化导致未来有效供给的不足，仍会助推房地产市场的平稳发展。2009 年下半年，预计国家仍将延续积极的财政政策，但由于今年以来部分地区房价增长过快，不排除对房地产市场进行必要的政策调整，以维持房地产市场的良性发展。

下半年，公司将积极推进资本导向型加产品附加值盈利模式，通过战略投资模式标准化、集团化管控标准化、后评估模式批准化等有效措施提升公司运营管理的精细化水平，以有效把握市场发展趋势，控制经营风险。

四、报告期内投资情况

- 1、报告期内公司无募集资金或以前期间募集资金使用延续至报告期的情况
- 2、非募集资金投资的重大项目进度、收益情况。

(1) 报告期内，公司受让杭州中尚蓝达置业有限公司 50% 股权，转让价格为人民币 550 万元，杭州中尚蓝达置业有限公司于 2008 年 8 月 25 日成立，注册资本

1000 万元，其余 50%的股权由杭州中尚联合置业有限公司持有。目前开发宗地编号为余政挂出（2008）07 号地块，宗地位于杭州五常绕城公路西侧，总面积为 75707 平方米，用途为商住用地。

（2）报告期内，公司下属全资子公司南京莱茵达置业有限公司联合浙江省二轻房地产开发有限公司以总价 88000 万元的价格竞得编号为杭政储出[2009]8 号地块的土地使用权，受让土地面积为 35805 平方米，用途为住宅（设配套公建）用地，地上建筑面积不大于 100254 平方米，规划建筑密度不大于 28%，绿地率 30%。土地使用权出让年限为住宅用地 70 年，配套商业、办公用地 40 年。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司修订并经董事会审议通过了《莱茵达置业股份有限公司募集资金专项存储及使用管理制度》，公司董事会披露了《莱茵达置业股份有限公司内部控制制度自我评价报告》，华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具了《内部控制鉴证报告》，公司进一步健全完善内部控制制度。报告期内，公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》明确股东大会、董事会和监事会的相关职能和责任，按规则开好“三会”。严格执行《信息披露事务管理制度》。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、报告期内利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案情况

报告期内不存在以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案的情况，2009 年上半年度公司无利润分配预案、公积金转增股本的预案，未实施股权激励方案。

2009 年 6 月 18 日，公司第六届董事会第三次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》等议案，审议通过了公司拟非公开发行境内上市人民币普通股（A 股），发行对象面向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构、信托投资公司、合格的境外机构投资者以及其他机构投资者、自然人等不超过十名的特定对象。本次发行股票的数量不超过 12,500 万股（含 12,500 万股），发行所募集资金净额不超过 69,000 万元。

本次会议决议公告刊登在 2009 年 6 月 19 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

三、重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项，也无以前期间发生但持续到报告期内的重大诉讼、仲裁事项。

四、证券投资情况

报告期内公司不存在持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权，以及参股拟上市公司等投资情况。

五、重大资产收购、出售或处置

报告期内，公司于 3 月 16 日与杭州拉多纳实业有限公司签订股权转让协议，公司以 550 万元的价格受让杭州中尚蓝达置业有限公司 50% 股权；本期为公司实现的净利润为 -20.46 万元。

六、重大关联交易事项

1、提供资金

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使用资金，本报告期初借入资金余额 41,784,752.07 元，本报告期内共借入资金 179,091,309.89 元，共偿还资金 186,611,011.27 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 34,265,050.69 元。

2、担保

(1)、本报告期内，公司第一大股东莱茵达控股集团有限公司、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，向中行广陵支行借款 10,500 万元；

(2)、本报告期内，公司第一大股东莱茵达控股集团有限公司、公司之实际控制人高继胜为本公司之子公司泰州莱茵达置业有限公司提供担保，向中信银行泰州分行借款 15,000 万元；

(3)、本报告期内，公司之实际控制人高继胜为本公司之子公司仪征莱茵达置业有限公司提供担保，向江苏仪征农村合作银行借款 300 万元；

(4)、本报告期内，公司第一大股东莱茵达控股集团有限公司为本公司之子公司浙江蓝凯贸易有限公司在杭州银行西湖支行的综合授信提供 3,000 万的担保；

(5)、2008 年，莱茵达控股集团有限公司为本公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保，向江苏银行扬州分行借款 1,500 万元，截止本报告期末，此担保仍有效；

3、租赁

公司承租莱茵达集团拥有的莱茵达大厦20-21层用于总部办公，报告期内公司支付其租金970,633.16元。

公司与公司控股股东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（以下简称“轻工业公司”）签订租赁协议，将浑河大市场 2 号厅部分租赁给轻工业公司，租期自 2009 年 1 月 1 日起三年，年租金 120 万元。

七、控股股东及其子公司占用公司资金情况

报告期内，公司未发生控股股东及其子公司占用上市公司资金的情况。

八、重大担保事项

1、2008 年 12 月，公司以持有位于沈阳苏家屯区雪松东路 104-1 号的房地产为全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司向杭州银行股份有限公司西湖支行申请总额为人民币 6,000 万元的综合授信提供抵押担保。截止本报告期末，此担保仍有效，如全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。

2、本报告期内，公司为全资子公司仪征莱茵置业有限公司向仪征农村合作银行借款 1,700 万元提供连带责任担保，但保期限至 2010 年 8 月 24 日；目前，全资子公司已归还借款 7,979,400 元，尚未偿还 9,020,600 元，如全资子公司仪征莱茵达置业有限公司到期未能偿还债务，公司将承担连带还款责任。

九、重大合同情况

1、报告期内未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。也无以前期间发生租赁但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、公司资产事项；

2、报告期内无委托他人进行现金资产管理事项，也无以前期发生延续到报告期内的重大委托他人进行现金管理的事项。

十、报告期内公司或持有公司股份 5%以上的股东的承诺事项。

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 195,000,000 股 2010 年 12 月 25 日 可上市流通	非公开发行股份已办理锁定手续	未达到履约时间

莱茵达控股集团有限公司	持有公司 49,449,862 股 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
-------------	---	---------	---------

十一、公司独立董事对关联方资金往来和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司独立董事唐世定先生、朱关芝先生、张惠忠先生对关联方资金往来和对外担保情况发表如下专项说明和独立意见：

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发 [2003]56 号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发 [2005]120 号）的相关规定，以及《关于在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》等相关法律法规的要求，对截至报告期末公司对外担保、与关联方资金往来情况进行认真的检查，发表专项说明和独立意见如下：

截止 2009 年 6 月 30 日，公司及下属控股子公司不存在对外担保事项（合并体系之外公司），也不存在公司控股股东及其他关联方占用公司资金的情况。

公司独立董事认为，公司对全资子公司浙江蓝凯贸易有限公司及仪征莱茵置业有限公司的担保事项，主要是为了满足子公司正常生产经营的需要，目前上述公司经营状况稳定，财务风险处于公司可控制范围内，认为其具有实际债务偿还能力，未损害公司及股东的利益。该担保事项符合相关规定，其决策程序合法、有效。

十二、财务报告审计情况

本公司半年度报告未经审计。

十三、报告期内本公司未发生公司及其董事、监事、高级管理人员、实际控制人、受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十四、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
------	------	------	------	---------------

2009-03-13	杭州	实地调研	长城证券有限责任公司研究所黄清林先生 安信证券股份有限公司资产管理部聂世林先生 第一创业证券有限责任公司研究所陈晓波先生	公司发展战略及 发展前景
2009-04-03	杭州	实地调研	申万巴黎基金管理有限公司投资管理总部分析 师孙琳小姐 信诚基金管理有限公司投资分析师谭鹏万先生	公司发展战略及 发展前景
2009-04-27	杭州	实地调研	国信证券股份有限公司经济研究所方琰先生	公司发展战略及 发展前景
2009-05-15	杭州	实地调研	宏源证券股份有限公司研究所地产行业分析师 杨国华先生	公司发展战略及 发展前景
2009-06-19	杭州	实地调研	申银万国证券股份有限公司客户资产管理总部 研究院查文舜先生 证券投资与衍生产品总部投资经理徐毅梁先生	公司发展战略及 发展前景
2009-6-23	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 益民基金管理有限公司研究发展部研究员牛继 中先生 天治基金管理有限公司研究发展部 研究员 周 雪军先生	公司发展战略及 发展前景
2009-06-25	杭州	实地调研	东方证券股份有限公司资产管理业务总部房地 产行业研究员刚登峰先生	公司发展战略及 发展前景

十五、报告期内已披露的重要信息索引

公告编号	披露日期	公告内容	信息披露报纸
2009-001	2009-01-16	限售股份上市流通提示性公告	中国证券报、证券时报
2009-002	2009-01-21	关于第一大股东所持股份解除质押及质押的 公告	中国证券报、证券时报
2009-003	2009-02-07	第五届董事会第二十四次会议决议公告	中国证券报、证券时报
2009-004	2009-02-07	第五届监事会第十三次会议决议公告	中国证券报、证券时报

2009-005	2009-02-07	关于召开公司 2009 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报、证券时报
2009-006	2009-02-07	注册地址变更公告	中国证券报、证券时报
2009-007	2009-02-21	关于控股股东子公司持有股权的公告	中国证券报、证券时报
2009-008	2009-03-17	2009 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、证券时报
2009-009	2009-03-18	第五届董事会第二十五次会议决议公告	中国证券报、证券时报
2009-010	2009-03-18	第五届监事会第十四次会议决议公告	中国证券报、证券时报
2009-011	2009-03-18	2008 年年度报告摘要	中国证券报、证券时报
2009-012	2009-03-18	内控制度自我评价报告	中国证券报、证券时报
2009-013	2009-03-18	股权转让公告	中国证券报、证券时报
2009-014	2009-03-18	关于召开公司 2008 年度股东大会的通知	中国证券报、证券时报
2009-015	2009-04-04	2009 年第一季度业绩预告	中国证券报、证券时报
2009-016	2009-04-09	2008 年度股东大会决议公告	中国证券报、证券时报
2009-017	2009-04-09	第六届董事会第一次会议决议公告	中国证券报、证券时报
2009-018	2009-04-09	第六届监事会第一次会议决议公告	中国证券报、证券时报
2009-019	2009-04-14	涉及筹划重大资产重组的停牌公告	中国证券报、证券时报
2009-020	2009-04-15	2009 年第一季度报告 摘要	中国证券报、证券时报
2009-021	2009-04-20	重大资产重组进展公告	中国证券报、证券时报
2009-022	2009-04-27	重大资产重组进展公告	中国证券报、证券时报
2009-023	2009-05-05	重大资产重组进展公告	中国证券报、证券时报
2009-024	2009-05-05	限售股份解除限售提示性公告	中国证券报、证券时报
2009-025	2009-05-11	关于暂时中止筹划资产重组事项暨公司证券复牌公告	中国证券报、证券时报
2009-026	2009-06-18	关于第一大股东所持股份解除质押及质押的公告	中国证券报、证券时报
2009-027	2009-06-19	第六届董事会第三次会议决议公告	中国证券报、证券时报
2009-028	2009-06-19	非公开发行股票预案	中国证券报、证券时报
2009-029	2009-06-26	关于竞得土地使用权事项的公告	中国证券报、证券时报

以上信息披露网址：巨潮资讯 (<http://www.cninfo.com.cn>)

第六节 财务报告（未经审计）

一、财务报表

二、财务报表附注

一、财务报表

资产负债表

会企01表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2009年6月30日

单位：元

资 产	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	257,009,002.97	564,629.94	244,611,353.33	1,636,054.85
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	1,202,683.07	839,557.64	1,476,919.10	839,557.64
预付款项	9,351,379.12		9,521,699.88	
应收利息				
应收股利				
其他应收款	157,299,007.67	77,621,311.02	37,325,750.02	77,105,403.49
存货	1,527,938,872.90		1,337,212,753.54	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,952,800,945.73	79,025,498.60	1,630,148,475.87	79,581,015.98
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资	4,080.00	4,080.00	4,080.00	4,080.00
长期应收款				
长期股权投资	20,436,866.54	491,040,678.47	14,439,692.61	464,543,504.54
投资性房地产				
固定资产	237,489,915.00	220,096,730.21	240,548,214.96	222,668,377.63
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,854,712.34	1,441,043.34	1,784,646.01	1,374,251.24
开发支出				
商誉	36,318,766.00		36,318,766.00	
长摊待摊费用	4,480,803.31	357,583.90	2,583,543.63	414,044.50
递延所得税资产	30,004,985.80		26,208,934.59	
其他非流动资产				
非流动资产合计	330,590,128.99	712,940,115.92	321,887,877.80	689,004,257.91
资产总计	2,283,391,074.72	791,965,614.52	1,952,036,353.67	768,585,273.89

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

会企01表

编制单位：莱茵达置业股份有限公司 2009年6月30日

单位：元

负债和股东权益	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	32,592,340.00		10,000,000.00	
交易性金融负债				
应付票据	45,690,010.00		63,235,835.00	
应付账款	77,149,197.02	4,604,601.69	100,400,544.55	4,604,601.69
预收款项	934,809,452.51	60,349.00	521,123,087.60	60,349.00
应付职工薪酬	152,874.49		141,139.18	
应交税费	-36,944,589.76	727,994.12	642,810.70	414,542.02
应付利息				
应付股利	1,160,872.08	1,160,872.08	1,160,872.08	1,160,872.08
其他应付款	156,552,089.90	259,073,007.84	140,700,761.50	401,131,166.64
一年内到期的非流动负债	159,870,000.00		294,870,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,371,032,246.24	265,626,824.73	1,132,275,050.61	407,371,531.43
非流动负债:				
长期借款	375,920,600.00		305,800,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	375,920,600.00		305,800,000.00	
负债合计	1,746,952,846.24	265,626,824.73	1,438,075,050.61	407,371,531.43
股东权益:				
股本	22,567,172.98	31,262,247.51	370,746,559.00	370,746,559.00
资本公积	370,746,559.00	370,746,559.00	22,072,605.44	31,262,247.51
减: 库存股	22,567,172.98	31,262,247.51		
盈余公积	918,964.21		918,964.21	
未分配利润	121,309,296.43	124,329,983.28	98,938,608.13	-40,795,064.05
外币报表折算差额				
归属于母公司股东权益合计	515,541,992.62	526,338,789.79	492,676,736.78	361,213,742.46
少数股东权益	20,896,235.86		21,284,566.28	
股东权益合计	536,438,228.48	526,338,789.79	513,961,303.06	361,213,742.46
负债和股东权益总计	2,283,391,074.72	791,965,614.52	1,952,036,353.67	768,585,273.89

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利 润 表

会企02表
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司 2009年1—6月

项 目	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	258,455,600.15	600,000.00	571,882,535.55	600,000.00
减：营业成本	168,231,644.26		415,534,937.04	
营业税金及附加	14,129,984.06	105,300.00	37,441,636.47	105,300.00
销售费用	10,014,107.01		22,213,544.86	240,000.00
管理费用	21,046,102.45	5,807,451.46	20,562,006.96	5,454,303.90
财务费用	15,244.88	591.02	-130,119.23	19,712.08
资产减值损失	868,886.04	98,593.27	205,679.64	90,193.36
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	497,173.93	170,577,173.93	-3,662,896.37	-619,921.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	497,173.93	497,173.93	-3,672,167.55	-3,672,167.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	44,646,805.38	165,165,238.18	72,391,953.44	-5,929,431.00
加：营业外收入	57,846.11		518,954.39	
减：营业外支出	1,200,843.73	40,190.85	2,469,264.87	49,313.98
其中：非流动资产处置损失	323,476.45			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,503,807.76	165,125,047.33	70,441,642.96	-5,978,744.98
减：所得税费用	18,026,882.36		27,357,614.19	57,168.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,476,925.40	165,125,047.33	43,084,028.77	-6,035,913.04
其中：被合并方在合并前实现的净利润	22,370,688.30		40,687,704.48	
归属于母公司股东的净利润	0.00			
少数股东损益	3,106,237.10		2,396,324.29	
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0603		0.1097	
（二）稀释每股收益	0.0603		0.1097	

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2009年1—6月

项 目	本期金额		上期金额	
	合并数	母公司数	合并数	母公司数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	693,518,577.72		325,587,938.90	
收到的税费返还			30,649.40	
收到其他与经营活动有关的现金	306,048,580.93	35,726,240.68	543,669,379.23	36,434,148.16
经营活动现金流入小计	999,567,158.65	35,726,240.68	869,287,967.53	36,434,148.16
购买商品、接受劳务支付的现金	338,753,754.71		214,185,131.76	
支付给职工以及为职工支付的现金	8,134,392.20	616,543.94	6,649,964.09	205,845.05
支付的各项税费	76,463,812.15	19,981.55	65,033,459.14	2,380,664.40
支付其他与经营活动有关的现金	498,405,467.92	30,657,128.70	583,054,488.27	31,469,808.01
经营活动现金流出小计	921,757,426.98	31,293,654.19	868,923,043.26	34,056,317.46
经营活动产生的现金流量净额	77,809,731.67	4,432,586.49	364,924.27	2,377,830.70
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			3,035,030.00	242,450.77
取得投资收益收到的现金			52,395.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	98,000.00		221,250.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	98,000.00		3,308,675.28	242,450.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	826,887.40	4,011.40	3,188,334.34	
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,000,000.00	5,500,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	8,826,887.40	5,504,011.40	3,223,364.34	4,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-8,728,887.40	-5,504,011.40	85,310.94	-3,757,549.23
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	245,000,000.00		105,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	245,000,000.00		105,000,000.00	
偿还债务支付的现金	287,287,060.00		184,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,396,134.63		11,861,464.18	89,967.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			103,500.98	
筹资活动现金流出小计	301,683,194.63		195,964,965.16	89,967.61
筹资活动产生的现金流量净额	-56,683,194.63		-90,964,965.16	-89,967.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	12,397,649.64	-1,071,424.91	-90,514,729.95	-1,469,686.14
加：年初现金及现金等价物余额	244,611,353.33	1,636,054.85	208,273,571.67	2,228,295.71
六、年末现金及现金等价物余额	257,009,002.97	564,629.94	117,758,841.72	758,609.57

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

会企04表
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2009年1—6月

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	370,746,559.00	22,072,605.44		918,964.21	98,938,608.13		21,284,566.28	513,961,303.06	247,164,373.00	17,572,605.44		12,917,937.05	105,987,662.98		20,572,972.84	404,215,551.31
加：会计政策变更																
前期差错更正																
二、本年初余额	370,746,559.00	22,072,605.44		918,964.21	98,938,608.13		21,284,566.28	513,961,303.06	247,164,373.00	17,572,605.44		12,917,937.05	105,987,662.98		20,572,972.84	404,215,551.31
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		494,567.54			22,370,688.30		-388,330.42	22,476,925.42	123,582,186.00	4,500,000.00	#####	-7,049,054.85		711,593.44	109,745,751.75	
(一)净利润					22,370,688.30		3,106,237.10	25,476,925.40				104,534,158.31		2,711,593.44	107,245,751.75	
(二)直接计入股东权益的 利得和损失		494,567.54					-3,494,567.52	-2,999,999.98		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		494,567.54					-3,494,567.52	-2,999,999.98		4,500,000.00					4,500,000.00	
上述(一)和(二)小计		494,567.54			22,370,688.30		-388,330.42	22,476,925.42		4,500,000.00		104,534,158.31		2,711,593.44	111,745,751.75	
(三)股东投入和减少资本																
1.股东投入资本																
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	
1.提取盈余公积																
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		#####	#####				
1.资本公积转增股本									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	#####	#####				
四、本期年末余额	370,746,559.00	22,567,172.98		918,964.21	121,309,296.43		20,896,235.86	536,438,228.48	370,746,559.00	22,072,605.44		918,964.21	98,938,608.13		21,284,566.28	513,961,303.06

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

会企04表
单位：元

编制单位：莱茵达置业股份有限公司

2009年1—6月

项 目	本 年 金 额						上 年 金 额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	370,746,559.00	31,262,247.51			-40,795,064.05	361,213,742.46	247,164,373.00	150,344,433.51			-32,928,685.40	364,580,121.11
加：会计政策变更												
前期差错更正												
二、本年初余额	370,746,559.00	31,262,247.51			-40,795,064.05	361,213,742.46	247,164,373.00	150,344,433.51			-32,928,685.40	364,580,121.11
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					165,125,047.33	165,125,047.33	123,582,186.00	-119,082,186.00			-7,866,378.65	-3,366,378.65
(一)净利润					165,125,047.33	165,125,047.33					-7,866,378.65	-7,866,378.65
(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					165,125,047.33	165,125,047.33					-7,866,378.65	-7,866,378.65
(三)股东投入和减少股 本								4,500,000.00				4,500,000.00
1.股东投入股本												
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				0.00
1.资本公积转增股本							123,582,186.00	-123,582,186.00				0.00
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			124,329,983.28	526,338,789.79	370,746,559.00	31,262,247.51			-40,795,064.05	361,213,742.46

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

三、财务报表附注

莱茵达置业股份有限公司 二〇〇九年半年度财务报表附注 (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。

二、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2009 年半年度合并及母公司财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了本公司 2009 年 6 月 30 日的财务状况、2009 年年度的经营成果和现金流量等有关信息。

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)商品房销售收入

在商品房完工并验收合格，签订了销售合同，商品房所有权上的主要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品房实施继续管理权和实际控制权，相关收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(2)商品销售收主

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。

(3)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。

(4)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。

(5)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
子公司								
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	5,000.00	100%	100%	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	2,000.00	100%	100%	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)、2009年6月9日，公司下属全资子公司浙江南方莱茵达置业有限公司（以下简称“南方莱茵达”）与江苏汇元房地产有限公司（以下简称“江苏汇元”）签订股权转让协议，以300万元的价格购买江苏汇元持有的仪征莱茵达置业有限公司（以下简称“仪征莱茵达”）5%股权。通过股权转让后，公司直接持有仪征莱茵达95%，通过全资子公司南方莱茵达间接持有仪征莱茵达5%股权，合计持有比例100%；本期按100%股权比例将仪征莱茵达纳入合并报表范围。

(2)、因上述第(1)事项所述的原因，原通过仪征莱茵达间接持有上海莱德置业有限公司（以下简称“上海莱德”）95%股权上升至100%；本期按100%股权比例将上海莱德纳入合并报表范围。

(3)、2009年6月25日，公司与下属子公司南通莱茵达置业有限公司（以下简称“南通莱茵达”）签订股权转让协议，受让南通莱茵达持有的南通莱茵达

洲际置业有限公司（以下简称“莱茵洲际”）100%；本期按100%股权比例将莱茵洲际纳入合并报表范围。

八、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	243,607.70	181,797.48
银行存款	227,997,385.27	196,193,720.85
其他货币资金	28,768,010.00	48,235,835.00
合 计	257,009,002.97	244,611,353.33

(1) 截止 2009 年 6 月 30 日，其他货币资金为银行承兑汇票保证金 28,768,010.00 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. 应收账款

(1) 按照应收账款的类别列示如下：

类 别	期末余额			
	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	2,917,205.96	100.00%	1,714,522.89	1,202,683.07
合 计	2,917,205.96	100.00%	1,714,522.89	1,202,683.07
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	3,191,441.99	100.00%	1,714,522.89	1,476,919.10
合 计	3,191,441.99	100.00%	1,714,522.89	1,476,919.10

(2) 按照应收账款的账龄列示如下：

账龄情况	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	378,125.40	12.96%	14,999.97	363,125.43
一至二年				
二至三年	1,199,368.06	41.11%	359,810.42	839,557.64
三年以上	1,339,712.50	45.93%	1,339,712.50	
合计	2,917,205.96	100.00%	1,714,522.89	1,202,683.07

账龄情况	年初余额			
	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	
合计	3,191,441.99	100.00%	1,714,522.89	1,476,919.10

(3)应收账款前五名

项 目	期末余额
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00
沈阳供暖（集团）有限公司	1,188,238.06
杭州飞佳装饰工程公司	299,999.40
美都经贸浙江有限公司	78,126.00
沈阳热力开发公司	51,180.00
合计	2,817,543.46

(4)截止 2009 年 6 月 30 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。

3. 预付款项

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	9,351,379.12	100.00%	7,915,894.22	83.14%
一至二年			1,605,805.66	16.86%
二年以上				
合 计	9,351,379.12	100.00%	9,521,699.88	100.00%

(1)预付账款主要为预付开发项目工程款等。

(2)预付账款前五名

项 目	期末余额
西子奥的斯电梯有限公司	1,940,842.00
杭州文雅装饰材料有限公司	853,762.00
杭州群光广告有限公司	785,000.00
泰州日报社	523,100.00
浙江栋梁新材股份有限公司	506,790.74
合 计	4,609,494.74

(3)截止 2009 年 6 月 30 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. 其他应收款

类 别	期末余额			
	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	175,113,060.71	100.00%	17,814,053.04	157,299,007.67
合 计	175,113,060.71	100.00%	17,814,053.04	157,299,007.67
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	54,270,917.02	100.00%	16,945,167.00	37,325,750.02
合 计	54,270,917.02	100.00%	16,945,167.00	37,325,750.02

(2)按照其他应收款的账龄列示如下:

账龄情况	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	146,563,815.55	83.70%	1,619,923.86	144,943,891.69
一至二年	4,494,610.90	2.57%	535,785.11	3,958,825.79
二至三年	6,760,819.56	3.86%	2,020,696.36	4,740,123.20
三年以上	17,293,814.70	9.87%	13,637,647.71	3,656,166.99
合 计	175,113,060.71	100.00%	17,814,053.04	157,299,007.67

账龄情况	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	23,909,947.85	44.06%	1,195,647.37	22,714,300.48
一至二年	7,323,763.69	13.49%	732,376.37	6,591,387.32
二至三年	5,776,700.89	10.64%	1,733,010.27	4,043,690.62
三年以上	17,260,504.59	31.81%	13,284,132.99	3,976,371.60
合 计	54,270,917.02	100.00%	16,945,167.00	37,325,750.02

(3)其他应收款前五名

项 目	期末余额
杭州中尚蓝达置业有限公司	106,471,993.73
杭州市国土资源局	17,850,000.00
省建筑房地产开发公司	7,230,000.00
深圳福田区超城商行	5,000,000.00
沈阳市供暖集团有限公司	3,379,758.58
合计	139,931,752.31

(4)截止 2009 年 6 月 30 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 2009 年 6 月 30 日, 其他应收款余额中有应收关联方款项 107,911,993.73 元, 占其他应收款总额的 62.65%。

5. 存货

(1)存货账面价值

期末余额

项 目	账面金额	跌价准备	账面价值
原材料	1,841,870.82		1,841,870.82
开发成本	1,308,192,565.89		1,308,192,565.89
开发产品	217,904,436.19		217,904,436.19
合 计	1,527,938,872.90		1,527,938,872.90

年初余额

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
合 计	1,337,212,753.54		1,337,212,753.54

(2)开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
仪征都市枫林	2005年6月	2009年6月	1.60亿元	33,958,162.92	10,353,127.66		44,311,290.58
南京莱茵东郡	2002年1月	2009年12月	12亿元	71,147,327.09	22,397,579.89		93,544,906.98
南通凤凰莱茵苑	2004年7月	2009年12月	10亿元	163,312,820.17	77,543,334.71	166,390,458.64	74,465,696.24
扬州莱茵北苑	2003年10月	2009年12月	4.68亿元	186,123,593.25	82,568,391.27	19,839,388.92	248,852,595.60
瘦西湖唐郡	2007年5月	2011年12月	4.57亿元	213,459,582.43	29,649,417.69		243,109,000.12
上海东林坊东区	2009年12月	2011年12月	1.22亿元		30,184,080.50		30,184,080.50
南通莱茵国际	2009年9月	2012年9月	3.50亿元	175,592,564.65	1,981,005.90		177,573,570.55
泰州莱茵东郡	2008年8月	2011年12月	5.94亿元	178,747,807.04	25,106,757.10		203,854,564.14
上海莱茵美墅	2008年7月	2010年12月	2.54亿元	168,795,835.18	23,501,026.00		192,296,861.18
合计				1,191,137,692.73	303,284,720.72	186,229,847.56	1,308,192,565.89

(3)开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
仪征都市枫林	2008年3月	24,759,365.19		7,973,412.64	16,785,952.55
南京莱茵东郡	2007年1月	33,747,000.14		9,971,565.81	23,775,434.33
南通凤凰莱茵苑	2009年6月	17,122,374.95	166,390,458.64	72,687,742.70	110,825,090.89
扬州莱茵苑	2009年3月	49,990,713.83	19,839,388.92	19,664,573.13	50,165,529.62
恒建都市春天	2007年5月	11,539,574.92		2,461,410.49	9,078,164.43
上海东林坊	2008年6月	5,594,360.29			5,594,360.29
南方车库		1,729,256.00		49,351.92	1,679,904.08
合计		144,482,645.32	186,229,847.56	112,808,056.69	217,904,436.19

(4)期末无存货毁损、跌价的情况，故未计提存货跌价准备。

(5)截止 2009 年 6 月 30 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	
	期末余额	年初余额
土地使用权	647,224,205.83	827,465,045.38
开发项目	131,173,052.90	107,699,899.11
存量房产	21,387,939.44	16,083,592.71
合计	799,785,198.17	951,248,537.20

(6)借款费用资本化金额

项目	本期金额	上年同期金额
借款费用资本化金额	24,995,626.54	18,700,451.03
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	97.48%	94.45%

6. 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

7. 长期股权投资

(1)长期股权投资账面价值

被投资单位	期末余额			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						
对联营公司投资	19,506,866.54		19,506,866.54	13,509,692.61		13,509,692.61
其他股权投资	4,058,976.00	3,128,976.00	930,000.00	4,058,976.00	3,128,976.00	930,000.00
合计	23,565,842.54	3,128,976.00	20,436,866.54	17,568,668.61	3,128,976.00	14,439,692.61

(2)长期投资减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
合 计	3,128,976.00	-	-	3,128,976.00

(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%
杭州中尚蓝达置 业有限公司	有限责任 公司	浙江省 杭州市	匡跃芳	房地产开发	1000万元	50%	50%

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入 总额	本期净利润
联营企业					
嘉兴市东方莱茵达 置业有限公司	40,209,136.70	8,627,989.47	31,581,147.23	5,959,857.00	1,559,608.10
杭州中尚蓝达置 业有限公司	448,154,805.44	439,955,487.70	8,200,817.74		-409,299.43

(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	期末投资余额	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	13,509,692.61		14,211,516.26	45%			
杭州中尚蓝达置 业有限公司			5,500,000.00	5,295,350.28	50%			
合 计	17,450,580.59	13,509,692.61	5,500,000.00	19,506,866.54				

8. 固定资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原价				
房屋建筑物	8,815,494.76	329,996.00		9,145,490.76
机器设备	1,906,124.92			1,906,124.92
电子设备	5,864,460.45	90,961.40	13,000.00	5,942,421.85
运输设备	11,708,650.05	592,462.00	1,027,647.00	11,273,465.05
浑河大市场2号厅	255,460,885.49			255,460,885.49
小 计	283,755,615.67	1,013,419.40	1,040,647.00	283,728,388.07
累计折旧				
房屋建筑物	438,041.01	220,623.38		658,664.39
机器设备	680,397.62	76,779.54		757,177.16
电子设备	2,814,441.26	285,867.82	8,644.86	3,091,664.22
运输设备	2,996,533.28	561,777.87	427,625.15	3,130,686.00
浑河大市场2号厅	36,030,206.34	2,322,293.76		38,352,500.10
小 计	42,959,619.51	3,467,342.37	436,270.01	45,990,691.87
减值准备				
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号厅				
小 计	247,781.20	-	-	247,781.20
账面价值				
房屋建筑物	8,377,453.75			8,486,826.37
机器设备	1,225,727.30			1,148,947.76
电子设备	2,993,995.12			2,794,733.56
运输设备	8,520,359.64			7,951,021.92
浑河大市场2号厅	219,430,679.15			217,108,385.39
合 计	240,548,214.96			237,489,915.00

(1)本期固定资产增加数中，因工程决算而增加房屋建筑物329,996.00元；本期增加的运输设备为购入的车辆，本期减少的运输设备为处置的车辆。

(2)年末无闲置资产。

(3)2008年，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2,372.37 m²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432,565.20元，账面价值为5,975,808.21元。截止本报告期末，上述抵押仍然有效。

(4)2008 年,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。截止 2009 年 6 月 30 日,该抵押房地产账面原值 255,460,885.49 元,累计折旧 38,352,500.10 元,账面价值 217,108,385.39 元。截至本报告期末,上述抵押仍然有效。

9. 无形资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原 价				
管理软件	1,535,160.00	238,460.00		1,773,620.00
土地使用权	410,133.10			410,133.10
小 计	1,945,293.10	238,460.00		2,183,753.10
累计摊销				
管理软件	151,532.97	163,836.61		315,369.58
土地使用权	9,114.12	4,557.06		13,671.18
小 计	160,647.09	168,393.67		329,040.76
资产减值				
账面价值				
管理软件	1,383,627.03	238,460.00	163,836.61	1,458,250.42
土地使用权	401,018.98		4,557.06	396,461.92
合 计	1,784,646.01			1,854,712.34

(1)本期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。

10. 商誉

项 目	期末余额	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
上海勤飞置业有限公司	28,320,000.00	28,320,000.00
合 计	36,318,766.00	36,318,766.00

11. 长期待摊费用

项目	原始发生额	年初余额	本期增加	本期摊销	本年转出	期末余额	累计摊销	剩余摊销年限
办公楼水电安装工程	1,175,400.00	927,947.40		123,726.30		804,221.10	371,178.90	39个月
办公楼装修工程	1,900,000.00	1,241,551.73	600,000.00	180,342.08		1,661,209.65	238,790.35	53个月
办公楼装修工程	1,566,212.00		1,566,212.00	148,751.42		1,417,460.58	148,751.42	54个月
办公楼装修工程(蓝凯)	164,048.00		164,048.00	5,468.26		158,579.74	5,468.26	58个月
办公室装修(仪征)	89,180.00		89,180.00	7,431.66		81,748.34	7,431.66	22个月
广场道路	1,129,212.00	414,044.50		56,460.60		357,583.90	771,628.10	38个月
合计	6,024,052.00	2,583,543.63	2,419,440.00	522,180.32		4,480,803.31	1,543,248.69	

12. 递延所得税资产

项目	期末余额		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	1,030,168.80	4,120,675.20	1,044,694.62	4,178,778.48
预收账款	25,920,926.25	103,683,705.00	22,160,992.70	88,643,970.80
未弥补亏损	1,234,827.21	4,939,308.84	1,234,827.21	4,939,308.84
业务招待费	184,478.70	737,914.80	184,478.70	737,914.80
广告费	1,167,911.05	4,671,644.20	1,117,267.57	4,469,070.28
业务宣传费	462,923.80	1,851,695.20	462,923.80	1,851,695.20
应收账款	3,749.99	14,999.96	3,749.99	14,999.96
合计	30,004,985.80	120,019,943.20	26,208,934.59	104,835,738.36

13. 资产减值准备

项目	年初余额	本期计提数	本期减少数		期末余额
			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	18,659,689.89	868,886.04			19,528,575.93
其中：应收账款	1,714,522.89	-			1,714,522.89
其他应收款	16,945,167.00	868,886.04			17,814,053.04
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	22,036,447.09	868,886.04			22,905,333.13

14. 短期借款

(1) 短期借款按类别列示

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	32,592,340.00	10,000,000.00
保证借款		
合 计	32,592,340.00	10,000,000.00

年末无逾期未偿还的短期借款。

(2) 短期借款明细

项目	借款单位	借款金额	借款期限	年利率	借款条件
短期借款	华夏银行南京分行	10,000,000.00	2008.4.30-2010.4.30	7.56%	抵押借款
短期借款	南京市江宁区农村信用合作社	20,000,000.00	2009.6.30-2010.6.29	7.97%	抵押借款
短期借款	江苏仪征农村信用社	2,592,340.00	2009.1.20-2010.1.9	7.43%	抵押借款
合计		32,592,340.00			

15. 应付票据

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	其中下半年将到期的金额	金额	其中下一会计期间将到期的金额
银行承兑汇票	45,690,010.00	45,690,010.00	63,235,835.00	63,235,835.00
合 计	45,690,010.00	45,690,010.00	63,235,835.00	63,235,835.00

16. 应付账款

(1) 截止 2009 年 6 月 30 日，应付账款余额为 77,149,197.02 元，主要为应付工程款。

(2) 截止 2009 年 6 月 30 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 2009 年 6 月 30 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。

(4)应付账款前五名

项 目	期末余额
南通华荣建设公司	4,421,715.02
南京周岗建筑安装工程有限公司	3,208,766.28
南京市江宁上峰第二建筑工程有限公司	2,214,972.27
凯祥集团有限公司南京分公司	1,824,060.25
浙江天地园林工程有限公司	1,756,190.00
合计	13,425,703.82

17. 预收款项

(1)截止 2009 年 6 月 30 日，预收账款余额为 934,809,452.51 元。

(2)截止2009年6月30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2009年6月30日，预收账款余额中无账龄超过三年的大额款项。

(4)预收账款前五名

项 目	期末余额	开发项目
王宝阳	14,196,000.00	扬州“瘦西湖唐郡”
许芸	9,498,000.00	扬州“瘦西湖唐郡”
庄红才	9,469,000.00	扬州“瘦西湖唐郡”
殷魁芳	8,981,928.70	扬州“瘦西湖唐郡”
李加凤	8,300,000.00	扬州“瘦西湖唐郡”
合计	50,444,928.70	

18. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期支付/减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		6,572,136.29	6,572,136.29	0.00
职工福利费		393,474.20	393,474.20	0.00
社会保险费	123,542.94	495,430.17	482,546.86	136,426.25
其中：医疗保险费	26,920.12	155,952.31	152,260.00	30,612.43
基本养老保险费	87,242.27	289,138.56	283,161.07	93,219.76
失业保险费	4,298.27	31,154.59	29,515.22	5,937.64
工伤保险费	2,281.20	9,186.76	8,407.69	3,060.27
生育保险费	2,801.08	9,997.95	9,202.88	3,596.15
住房公积金	11,912.80	91,908.00	93,056.00	10,764.80
工会经费		1,583.82	1,583.82	0.00
职工教育经费	5,683.44	12,518.00	12,518.00	5,683.44
辞退补偿		326,196.76	326,196.76	0.00
合 计	141,139.18	7,893,247.24	7,881,511.93	152,874.49

19. 应交税费

项 目	期末余额	年初余额
营业税	-39,272,156.07	-17,795,276.97
城建税	-2,535,595.84	-1,237,770.06
教育费附加	-1,202,475.34	-727,260.41
地方教育附加	-390,220.88	-1,894.01
房产税	122,667.50	85,278.86
土地使用税	-137,043.23	627,838.26
印花税	-19,646.54	249,354.41
个人所得税	56,495.90	159,724.44
增值税	-44,909.67	-189,138.50
企业所得税	17,892,981.94	22,211,802.23
土地增值税	-11,109,310.48	-2,576,160.92
地方政府各项基金	-305,377.05	-163,686.63
合 计	-36,944,589.76	642,810.70

20. 应付股利

应付股利期末、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。

21. 其他应付款

(1)截止 2009 年 6 月 30 日，其他应付款余额为 156,552,089.90 元。

(2)截止2009年6月30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35,705,050.69元，占其他应付款年末余额的22.81%。

(3)截止 2009 年 6 月 30 日，账龄超过三年的其他应付款为 13,598,114.50 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。

(4)其他应付款前五名

项 目	期末余额
莱茵达控股集团有限公司	35,705,050.69
扬州建工集团有限公司	30,000,000.00
浙江嘉元贸易有限公司	25,000,000.00
上海市东林投资开发有限公司	10,000,000.00
杭州凯立通信有限公司	10,000,000.00
合 计	110,705,050.69

22. 一年内到期的非流动负债

(1)一年内到期的非流动负债按类别列示

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	159,870,000.00	294,870,000.00
保证借款		
合 计	159,870,000.00	294,870,000.00

年末无逾期未偿还的借款。

(2) 一年内到期的非流动负债明细

项目	借款单位	借款金额	借款期限	年利率	借款条件
一年内到期的非流动负债	南京市江宁区农村信用合作社	10,000,000.00	2008.9.22-2009.9.10	10.80%	抵押
一年内到期的非流动负债	江苏银行南通虹桥支行	50,000,000.00	2008.9.23-2009.12.31	10.94%	抵押
一年内到期的非流动负债	江苏银行南通虹桥支行	31,870,000.00	2008.10.27-2009.12.31	10.53%	抵押
一年内到期的非流动负债	江苏银行南通虹桥支行	53,000,000.00	2008.9.24-2009.12.31	10.94%	抵押
一年内到期的非流动负债	江苏银行扬州方圈门支行	15,000,000.00	2008.1.31-2009.7.31	7.25%	抵押
合 计		159,870,000.00			

23. 长期借款

(1)长期借款按类别列示

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	375,920,600.00	305,800,000.00
合计	375,920,600.00	305,800,000.00

年末无逾期未偿还的长期借款。

(3) 长期借款明细

项目	借款单位	借款金额	借款期限	年利率	借款条件
长期借款	江苏仪征农村信用社	9,020,600.00	2009.3.26-2010.8.24	7.56%	抵押
长期借款	南京市江宁区农村信用合作	9,900,000.00	2008.12.18-2010.10.12	8.50%	抵押
长期借款	中国银行扬州市广陵支行	105,000,000.00	2009.4.20-2012.4.10	5.27%	抵押
长期借款	建设银行上海六里支行	152,000,000.00	2008.6.26-2010.10.24	7.94%	抵押
长期借款	中信银行泰州分行	100,000,000.00	2009.6.19-2011.6.19	6.48%	抵押
合计		375,920,600.00			

24. 股本

项目	年初余额		本期变动增减(+,-)				期末余额		
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股	264,070,035.00	71.23%				-13,073,479.00	-13,073,479.00	250,996,556.00	67.70%
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	264,070,035.00	71.23%			-		-13,073,479.00	250,996,556.00	67.70%
二、无限售条件流通股									
1. 人民币普通股	106,676,524.00	28.77%				13,073,479.00	13,073,479.00	119,750,003.00	32.30%
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
无限售条件流通股合计	106,676,524.00	28.77%			-		13,073,479.00	119,750,003.00	32.30%
三、股份总数	370,746,559.00	100.00%			-		-	370,746,559.00	100.00%

25. 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	7,481,546.59			7,481,546.59
其他资本公积	14,591,058.85	494,567.54		15,085,626.39
合 计	<u>22,072,605.44</u>	<u>494,567.54</u>	<u>-</u>	<u>22,567,172.98</u>

(1)如本附注七、2、(1)所述情况，公司收购 5%少数股东股权所对应的仪征莱茵达 2009 年 5 月 31 日可辨认净资产为 3,446,641.43 元，与收购成本之间差额 446,641.43 元，按照《企业会计准则解释第 2 号》中对“企业购买子公司少数股东拥有对子公司的股权”的规定，将差额 446,641.43 元确认为资本公积；

(2)如本附注七、2、(2)所述情况，公司收购 5%少数股东股权所对应的上海莱德 2009 年 5 月 31 日可辨认净资产为 618,478.89 元，与收购成本之间差额 118,478.89 元，按照《企业会计准则解释第 2 号》中对“企业购买子公司少数股东拥有对子公司的股权”的规定，将差额 118,478.89 元确认为资本公积；

(3)如本附注七、2、(3)所述情况，公司收购 10%少数股东股权所对应的莱茵洲际 2009 年 6 月 30 日可辨认净资产为 1,929,447.22 元，与收购成本之间差额-70,552.78 元，按照《企业会计准则解释第 2 号》中对“企业购买子公司少数股东拥有对子公司的股权”的规定，将差额 70,552.78 元冲减资本公积。

26. 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	918,964.21			918,964.21
任意盈余公积				
合 计	<u>918,964.21</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>918,964.21</u>

27. 未分配利润

项 目	期末余额	年初余额
上年年末未分配利润	98,938,608.13	105,987,662.98
加：会计政策变更		
会计差错更正		
其他调整因素		
本年年初未分配利润	98,938,608.13	105,987,662.98
加：本年净利润	22,370,688.30	104,534,158.31
减：提取法定盈余公积金		
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
年末未分配利润	121,309,296.43	98,938,608.13

28. 营业收入及营业成本

(1) 本期金额

业务类型	营业收入	营业成本	销售利润
主营业务-商品房销售	203,120,593.00	114,784,353.16	88,336,239.84
主营业务-贸易销售	54,495,007.15	53,415,701.10	1,079,306.05
其他业务-出租经营	840,000.00	31,590.00	808,410.00
合 计	258,455,600.15	168,231,644.26	90,223,955.89

上年同期金额

业务类型	营业收入	营业成本	销售利润
主营业务-商品房销售	571,282,535.55	415,534,937.04	155,747,598.51
主营业务-贸易销售			-
其他业务-出租经营	600,000.00		600,000.00
合 计	571,882,535.55	415,534,937.04	156,347,598.51

(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
商品房销售：			
江苏地区	198,303,807.00	110,094,467.96	88,209,339.04
浙江地区	59,551,793.15	58,137,176.30	1,414,616.85
辽宁地区	600,000.00		600,000.00
合 计	258,455,600.15	168,231,644.26	90,223,955.89

(3)主营业务收入前五名客户

项 目	期末余额	开发项目
南苑小镇51-25.26王朝江	2,192,045.00	扬州“莱茵苑”
南苑沿河街17#商铺(50-33.34#)	2,189,739.00	扬州“莱茵苑”
刘斌	1,870,208.00	南京“莱茵东郡”
匡厚颐	1,525,010.00	南京“莱茵东郡”
南苑马太路41-104谈顺梅	1,495,011.00	扬州“莱茵苑”
合 计	9,272,013.00	

29. 营业税金及附加

项 目	本期金额	上年同期金额
营业税	10,182,579.65	27,719,678.97
城市维护建设税	693,917.47	1,824,118.39
教育费附加	417,230.21	1,083,066.36
土地增值税	2,629,633.94	6,127,575.92
房地产	72,000.00	72,000.00
地方政府各项基金	134,622.79	615,196.83
合 计	14,129,984.06	37,441,636.47

30. 财务费用

项 目	本期金额	上年同期金额
利息支出	647,415.33	1,115,879.00
减：利息收入	810,374.00	1,304,735.52
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
加：结算手续费	178,203.55	58,737.29
加：其他		
合 计	15,244.88	-130,119.23

31. 资产减值损失

项 目	本期金额	上年同期金额
坏账损失	868,886.04	205,679.64
固定资产减值损失		
无形资产减值损失		
合 计	868,886.04	205,679.64

32. 投资收益

项 目	本期金额	上年同期金额
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	497,173.93	-3,672,167.55
处置长期股权投资产生的投资收益		
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		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		
合 计	497,173.93	-3,662,896.37

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	本期金额	上年同期金额
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	701,823.65	-3,672,167.55
杭州中尚蓝达置业有限公司	-204,649.72	
合 计	497,173.93	-3,672,167.55

33. 营业外收入

项 目	本期金额	上年同期金额
非流动资产处置利得	1,454.60	3,516.13
其中：固定资产处置利得	1,454.60	3,536.13
无形资产处置利得		
无法支付的应付款项		
违约金收入	3,500.00	13,603.60
其他	52,891.51	501,814.66
合 计	57,846.11	518,954.39

34. 营业外支出

项 目	本期金额	上年同期金额
非流动资产处置损失	323,476.45	195,353.90
其中：固定资产处置损失	323,476.45	195,353.90
罚款支出	197,000.00	124,551.65
违约金支出		
对外捐赠		620,000.00
滞纳金	16,490.92	
其他	663,876.36	1,529,359.32
合 计	1,200,843.73	2,469,264.87

35. 所得税费用

项 目	本期金额	上年同期金额
当期所得税费用	23,306,826.91	19,894,999.62
递延所得税费用	-5,279,944.55	7,462,614.57
合 计	18,026,882.36	27,357,614.19

36. 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 306,048,580.93 元，主要为公司收到其他公司的往来款及保证金等。

收到的其他与经营活动有关的现金客户前五名：

项 目	期末余额
莱茵达控股集团有限公司	133,722,462.62
浙江千叶农业科技有限公司	44,616,843.27
浙江嘉元贸易有限公司	25,000,000.00
上海东林投资开发有限公司	10,000,000.00
上海新泾物业发展有限公司	10,000,000.00
合计	223,339,305.89

37. 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 498,405,467.92 元，主要为公司支付其他公司的往来款及保证金等。

支付的其他与经营活动有关的现金客户前五名：

项 目	期末余额
杭州中尚蓝达置业有限公司	106,471,993.73
莱茵达控股集团有限公司	98,000,000.00
浙江千业农业科技有限公司	88,586,843.27
南通海洲建设集团有限公司	30,000,000.00
杭州市国土资源局	17,850,000.00
合计	340,908,837.00

38. 现金和现金等价物

项目	期末余额	年初余额
一、现金	257,009,002.97	244,611,353.33
其中：库存现金	243,607.70	181,797.48
可随时用于支付的银行存款	227,997,385.27	196,193,720.85
可随时用于支付的其他货币资金	28,768,010.00	48,235,835.00
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	257,009,002.97	244,611,353.33
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		

39. 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	本期金额	上年同期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	22,370,688.30	43,084,028.77
加：资产减值准备	868,886.04	205,679.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,467,342.37	3,291,928.67
无形资产摊销	168,393.67	28,360.54
长期待摊费用摊销	522,180.32	180,186.90
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）	323,476.45	184,672.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		1,001,423.77
投资损失（收益以“-”号填列）	-497,173.93	3,662,896.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,796,051.21	6,967,880.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		21,421.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	-190,834,355.16	137,367,519.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	302,553,381.20	-20,054,493.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-59,337,036.38	-175,576,581.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	75,809,731.67	364,924.27
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	257,009,002.97	117,758,841.72
减：现金的年初余额	244,611,353.33	208,273,571.67
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加	12,397,649.64	-90,514,729.95

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	期末余额			
	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
合 计	2,539,080.56	100.00%	1,699,522.92	839,557.64

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	2,539,080.56	100.00%	1,699,522.92	1,242,144.45
合 计	2,539,080.56	100.00%	1,699,522.92	1,242,144.45

(2)按照应收账款的账龄列示如下：

账龄情况	期末余额			
	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	
合 计	2,539,080.56	100.00%	1,699,522.92	839,557.64

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				
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	
合 计	2,539,080.56	100.00%	1,699,522.92	839,557.64

(3)应收账款前五名

项 目	期末余额
沈阳莱德家居有限公司	1,200,000.00
沈阳供暖（集团）有限公司	1,188,238.06
沈阳热力开发公司	51,180.00
沈阳铁西物业公司	40,000.00
沈阳东升饭店	27,000.00
合 计	2,506,418.06

(4)截止 2009 年 6 月 30 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	期末余额			
	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	87,978,973.58	100.00%	10,357,662.56	77,621,311.02
合 计	87,978,973.58	100.00%	10,357,662.56	77,621,311.02

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	87,364,472.78	100.00%	10,259,069.29	77,105,403.49
合 计	87,364,472.78	100.00%	10,259,069.29	77,105,403.49

(2)按照其他应收款的账龄列示如下：

账龄情况	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	74,330,000.00	84.49%	31,500.00	74,298,500.00
一至二年	585,780.54	0.67%	58,578.05	527,202.49
二至三年	10,000.00	0.01%	3,000.00	7,000.00
三年以上	13,053,193.04	14.84%	10,264,584.51	2,788,608.53
合 计	87,978,973.58	100.01%	10,357,662.56	77,621,311.02

账龄情况	年初余额			
	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
三年以上	12,744,351.90	14.58%	10,110,163.94	2,634,187.96
合 计	87,364,472.78	99.99%	10,259,069.29	77,105,403.49

(3)其他应收款前五名

项 目	期末余额
泰州莱茵达置业有限公司	30,000,000.00
扬州莱茵西湖置业有限公司	22,700,000.00
上海莱德置业有限公司	21,000,000.00
沈阳市供暖集团有限公司	3,379,758.58
浑河商品交易市场	1,622,990.40
合计	78,702,748.98

(4)截止2009年6月30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2009年6月30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83.77%。

3. 长期股权投资

(1)长期股权投资账面价值

被投资单位	期末余额			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	470,603,811.93		470,603,811.93	450,103,811.93		450,103,811.93
对合营公司投资			-			-
对联营公司投资	19,506,866.54		19,506,866.54	13,509,692.61		13,509,692.61
其他股权投资	4,058,976.00	3,128,976.00	930,000.00	4,058,976.00	3,128,976.00	930,000.00
合计	494,169,654.47	3,128,976.00	491,040,678.47	467,672,480.54	3,128,976.00	464,543,504.54

(2)长期投资减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
合计	5,857,354.99	-	2,728,378.99	3,128,976.00

(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%
杭州中尚蓝达置业有限公司	有限责任公司	浙江省杭州市	匡跃芳	房地产开发	1000万元	50%	50%

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业					
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	40,209,136.70	8,627,989.47	31,581,147.23	5,959,857.00	1,559,608.10
杭州中尚蓝达置业有限公司	448,154,805.44	439,955,487.70	8,200,817.74		-409,299.43

(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	期末投资余额	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	13,509,692.61		14,211,516.26	45%			
杭州中尚蓝达置 业有限公司			5,500,000.00	5,295,350.28	50%			
合 计	17,450,580.59	13,509,692.61	5,500,000.00	19,506,866.54				

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	600,000.00		600,000.00
合 计	600,000.00		600,000.00

(2) 上年同期数

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	600,000.00		600,000.00
合 计	600,000.00		600,000.00

5. 投资收益

项 目	本金额	上年同期金额
成本法核算的长期股权投资收益	170,080,000.00	2,548,428.29
权益法核算的长期股权投资收益	497,173.93	-3,672,167.55
处置长期股权投资产生的投资收益		503,817.60
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		
合 计	170,577,173.93	-619,921.66

(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	本期金额	上年同期金额
南京莱茵达置业有限公司	146,000,000.00	2,548,428.29
扬州莱茵达置业有限公司	24,080,000.00	
南通莱茵达置业有限公司		
合 计	170,080,000.00	2,548,428.29

(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	本期金额	上年同期金额
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	701,823.65	-3,672,167.55
杭州中尚蓝达置业有限公司	-204,649.72	
合 计	497,173.93	-3,672,167.55

6. 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	本期金额	上年同期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	165,125,047.33	-6,035,913.04
加：资产减值准备	98,593.27	90,193.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,575,658.82	2,562,986.04
无形资产摊销	156,207.90	14,783.46
长期待摊费用摊销	56,460.60	56,460.60
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-170,577,173.93	619,921.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		17,572.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		39,595.39
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）	-634,092.47	-24,697,751.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,631,884.97	29,709,982.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,432,586.49	2,377,830.70
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	564,629.94	758,609.57
减：现金的年初余额	1,636,054.85	2,228,295.71
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加	-1,071,424.91	-1,469,686.14

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	房地产经纪代理	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	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30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	50,000,000.00			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	2008年12月31日		本期增加		本期减少		2009年6月30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	244,449,862.00	65.93%					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%
仪征莱茵达置业有限公司	47,500,000.00	95%	2,500,000.00	5%			50,000,000.00	100%
南京莱茵达置业有限公司	50,000,000.00	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%	500,000.00	5%			10,000,000.00	100%
南通莱茵洲际置业有限公司	18,000,000.00	90%	2,000,000.00	10%			20,000,000.00	100%
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 (66521304-3)	同受一方控制
浙江千叶农业科技发展有限公司 (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
杭州中尚蓝达置业有限公司 (67679905-1)	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、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，向中行广陵支行借款10,500万元；

②莱茵达控股集团有限公司为本公司之子公司扬州莱茵西湖置业有限公司提供担保，向江苏银行扬州分行借款1,500万元；

③莱茵达控股集团有限公司、公司之实际控制人高继胜为本公司之子公司泰州莱茵达置业有限公司提供担保，向中信银行泰州分行借款15,000万元；

④公司之实际控制人高继胜为本公司之子公司仪征莱茵达置业有限公司提

供担保，向江苏仪征农村合作银行借款300万元；

⑤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6,000 万元的综合授信提供抵押担保；

⑥公司为仪征莱茵达置业有限公司向江苏仪征农村信用社借款1,700万元提供担保。

(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	本期借入资金	本期偿还资金	期末尚未偿还 资金余额
莱茵达控股集团有限公司	4,752.07	133,724,466.62	98,024,168.00	35,705,050.69
浙江千叶农业科技有限公司	43,220,000.00	45,366,843.27	88,586,843.27	-
杭州千叶农业科技有限公司	-1,440,000.00			-1,440,000.00
合计	41,784,752.07	179,091,309.89	186,611,011.27	34,265,050.69

(3)租赁

公司承租莱茵达集团拥有的莱茵达大厦20-21层用于总部办公，报告期内公司支付其租金970,633.16元。

公司与公司控股股东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（以下简称“轻工业公司”）签订租赁协议，将浑河大市场2号厅部分租赁给轻工业公司，租期自2009年1月1日起三年，年租金120万元，本期租金60万元尚未收到。

(4) 债权债务往来余额

其他应收款	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
杭州千叶农业科技有限公司	1,440,000.00	0.83%	1,440,000.00	2.65%
浙江轻纺集团轻工业有限公司	600,000.00	0.34%		
杭州中尚蓝达置业有限公司	106,471,993.73	60.80%		
莱茵达控股集团有限公司 (租赁保证金)	463,780.54	0.27%	463,780.54	0.85%
合计	108,975,774.27	62.24%	1,903,780.54	3.50%
其他应付款				
莱茵达控股集团有限公司	35,705,050.69	22.81%	4,752.07	0.003%
浙江千叶农业科技有限公司			43,220,000.00	30.72%
合计	35,705,050.69	22.81%	43,224,752.07	30.72%

十一、股份支付

报告期内无股份支付。

十二、或有事项

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	132,173,580.00	204,173,120.00
建安合同	265,815,700.00	253,148,308.84
其他约定支出	94,099,300.00	90,245,287.81
	<u>492,088,580.00</u>	<u>547,566,716.65</u>

扬州“瘦西湖—唐郡”项目因本附注十二所述原因，剩余土地款 105,678,700.00 元的支付时间及金额尚无法确定，公司正就该事项积极与扬州市国土局进行沟通。

扬州“莱茵北苑”项目所在区域因有一户拆迁户已于 09 年 4 月拆迁完成，预计 09 年下半年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	本期金额	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	
合 计	8,006,862.83	

公司向莱茵达控股集团租赁莱茵达大厦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	本期金额		上年同期金额	
	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	4.34%	4.44%	9.59%	10.07%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.56%	4.67%	10.00%	10.50%

(2)每股收益

报告期利润	本期金额		上年同期金额	
	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	0.0603	0.0603	0.1097	0.1097
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0635	0.0635	0.1144	0.1144

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;E₀为归属于普通股股东的期初净资产;E_i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_j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;M₀为报告期月份数;M_i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_j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= $(P + \text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} \times (1 - \text{所得税率}) - \text{转换费用}) / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 + \text{认股权证、期权行权增加股份数})$

发行在外的普通股加权平均数= $S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0$

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;S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数;S_j为报告期因回购或缩股等减少股份数;M₀为报告期月份数;M_i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. 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	本期金额	上年同期金额
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；	-322,021.85	
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；	-326,196.76	
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；		
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；		
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；	-824,332.18	-1,751,545.49
21.其他符合非经常性损益定义的损益项目。		9,271.18
小计	-1,472,550.79	-1,742,274.31
加：所得税影响数	293,565.44	
减：少数股东损益影响数	-15,375.18	
非经常性损益净额	-1,163,610.17	-1,742,274.31

第七节 备查文件

在公司办公地点备有以下备查文件：

- （一）载有董事长签名的半年度报告文本；
- （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 7 月 20 日