（上接A33版）

最近三年一期末其他流动均系公司对合营企业杭州中尚蓝达置业有限公司的委托贷款本金。

9、长期股权投资

最近三年一期末，公司长期股权投资账面价值分别为910.82万元、3,611.51万元、13,066.35万元、13,201.52万元；长期股权投资占资产总额的比例分别为0.20%、0.61%、2.09%、2.10%。公司长期股权投资均按权益法进行核算。

最近三年一期末长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位名称	在被投资单位持股比例	核算方法	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
杭州中尚蓝达置业有限公司	50.00%	权益法	6,335.55	6,192.79	3,500.73	652.54
杭州莱茵达南都物业服务有限公司	40.00%	权益法	-	-	-	120.69
贵州黔南华益矿业有限公司	35.00%	权益法	110.39	110.39	110.78	137.59
南通沿海莱茵达投资有限公司	40.00%	权益法	1,885.41	1,885.86	-	-
杭州高胜置业有限公司	36.00%	权益法	4,870.17	4,877.31	-	-
合计			13,201.52	13,066.35	3,611.51	910.82

2011年末长期股权投资较年初减少2,543.78万元，减幅为73.63%，主要原因系嘉兴市东方莱茵达置业有限公司于2011年1月28日注销，以及按权益法核算的杭州中尚蓝达置业有限公司发生亏损所致。

2012年末长期股权投资较年初增加2,700.69万元，增幅为296.51%，主要原因系按权益法核算的杭州中尚蓝达置业有限公司盈利所致。

2013年12月31日长期股权投资较2012年12月31日增加9,454.84万元，增幅为261.80%，主要原因系增加对杭州高胜置业有限公司和南通沿海莱茵达投资有限公司的股权投资，以及按权益法核算的杭州中尚蓝达置业有限公司盈利所致。

2014年一季度公司长期股权投资未发生明显变动。

10、固定资产

最近三年一期末，公司固定资产账面价值分别为27,785.67万元、26,123.32 万元、25,401.65万元25,602.95万元；固定资产占资产总额的比例分别为6.01%、4.44%、4.06%、4.07%。

（1）截至2014年3月31日，公司固定资产情况如下：

单位：万元

类别	折旧年限	原值	累计折旧	减值准备	净值
房屋及建筑物	20-50	5,469.57	551.00	-	4,918.57
机器设备	11	134.52	121.48	-	13.04
电子设备	5	1,057.11	591.57	2.97	462.57
运输工具	9	1,150.43	427.13	19.18	704.12
浑河大市场2#厅	20	25,546.09	6,041.43	-	19,504.65
合计		33,357.70	7,732.61	22.15	25,602.95

莱茵置业固定资产主要为房屋建筑物和浑河大市场2#厅资产，莱茵置业拥有的房屋建筑物主要为扬州瘦西湖唐郡会所。

（2）浑河大市场2#厅资产情况说明

沈阳浑河大市场2#厅原为公司前身辽房天所有，2002年1月莱茵达控股集团成为公司股东时，该资产为运营中的物流中心。该资产包括69,412.00平方米房屋建筑物和46,666.70平方米土地使用权，房屋所有权证、国有土地使用权证齐全，资产取得，置换转入公司等手续合法合规，截至2014年3月31日该资产账面原值25,546.09万元，累计折旧6,041.43万元，账面净值19,504.65万元。从2006年开始，该项资产部分（建筑面积8510.62平方米）作为仓库对外出租，每年租金120万元。真至2012年，公司不再将房地产浑河大市场2#厅用以出租。莱茵达置业股份有限公司于2014年3月31日对浑河大市场2号厅的资产减值测试情况出具了专项说明：

浑河大市场2号厅处于沈阳市的苏家屯区，近年来，沈阳市的经济总量（GDP）、房地产市场价格都有较大幅度提升，目前浑河大市场2号厅不存在减值迹象。

查询公开资料，近期沈阳市主核心区域的商业成交均价为9500－15000元/平方米，次核心区域的商业成交均价为8000－9000元/平方米，外部空间和外围的商业成交均价为5500－7500元/平方米；另外，距浑河大市场2号厅以南2公里的“十里锦程”目前商业的售价在7500－9000元/平方米，距浑河大市场2号厅以北2公里的“格林生活坊”目前商业售价在11000元/平方米。假定按沈阳市外围商业的平均成交价格计算，公司所拥有房产的市场价值约为45,000万元，高于公司浑河大市场2号厅的账面价值，所以不存在减值。

另外，假定重新建造同样的房产所需的投入来计量该项资产的市场价值，按照3500元/平方米的建筑成本，该项资产重置价值为2.43亿元。因此，从重置成本角度出发，浑河大市场2号厅资产也未发生减值。

11、无形资产

最近三年一期末，公司无形资产账面价值分别为137.69万元、57.71万元、19.22万元、12.89万元；无形资产占资产总额的比例分别为0.03%、0.01%、0.003%、0.002%，公司无形资产主要为办公软件。

截至2014年3月31日，公司无形资产具体情况如下：

单位：万元

类别	取得方式	初始成本	累计摊销	减值准备	期末摊余价值
软件及其他	外购	251.86	238.97	-	12.89

12、商誉

单位：万元

项目	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
上海勤飞置业有限公司	2,832.00	951.68	951.68	951.68
浙江莱茵达投资管理有限公司	27.09	2,832.00	2,832.00	2,832.00
浙江洛克能源有限公司	951.68	-	-	-
合计	3,810.77	2,859.09	2,859.09	2,859.09

最近三年一期末，公司合并报表商誉金额均为3,810.77万元，主要系非同一控制下企业合并上海勤飞置业有限公司和浙江莱茵达投资管理有限公司和浙江洛克能源有限公司时，将合并成本与被购买方可辨认净资产公允价值的差额确认为商誉。截止2014年3月31日，公司的商誉不存在减值的情况。

13、递延所得税资产

最近三年一期末，公司递延所得税资产分别为4,713.77万元、7,207.69万元、9,008.85万元、9,565.48万元；递延所得税资产占资产总额的比例分别为1.02%、1.23%、1.44%、1.52%。

递延所得税资产的计提好象主要系房地产企业收到的预售房款，以及子公司发生的可弥补应纳税所得额亏损所形成的可抵扣暂时性差异。

14、其他非流动资产

最近三年一期末，公司其他非流动资产分别为2,600.00万元、8,800.00万元、0、0；递延所得税资产占资产总额的比例分别为0.56%、1.50%、0、0。

最近三年一期末，公司其他非流动资产情况如下：

单位：万元

项目	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
委托贷款	-	-	7,000.00	2,600.00
股权维持费	-	-	1,800.00	-
合计	-	-	8,800.00	2,600.00

委托贷款主要系公司对合营企业中尚蓝达的委托贷款本金。根据莱茵置业与中尚蓝达的合营方杭州中尚联合置业有限公司签订的合作协议，双方按同比例向中尚蓝达提供资金支持，因一年内到期转入其他流动资产。

股权维持费主要系公司为取得子公司枫潭置业另外50%股权的优先受让权而支付爱建信托的股权维持费，收购时已转为股权转让款。

（二）负债结构分析

截至报告期末，公司负债总额537,793.52万元，其中流动负债459,517.32万元，占比85.44%，非流动负债78,276.20万元，占比14.56%。最近三年一期末，公司负债的构成及比例情况如下：

单位：万元

项目	2014-3-31		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	28,000.00	5.21%	26,500.00	5.01%	49,480.00	10.44%	74,100.00	20.51%
应付票据	11,000.00	2.05%	14,200.00	2.69%	4,000.00	0.84%	10,905.00	3.02%
应付账款	21,232.94	3.95%	24,583.47	4.65%	17,948.87	3.79%	15,021.22	4.16%
预收款项	308,494.57	57.36%	273,571.21	51.76%	234,159.95	49.40%	83,484.41	23.11%
应付职工薪酬	14.96	0.00%	13.71	0.00%	21.56	0.01%	10.54	0.01%
应交税费	-15,975.98	-2.97%	-11,283.10	-2.13%	-15,177.13	-3.20%	-3,744.92	-1.04%
应付利息	133.56	0.02%	133.56	0.03%	2,675.64	0.56%		
应付股利	593.67	0.11%	793.67	0.15%	993.67	0.21%	2,036.93	0.56%
其他应付款	51,623.60	9.60%	57,132.16	10.81%	39,531.71	8.34%	66,089.80	18.29%
一年内到期的非流动负债	54,400.00	10.12%	62,200.00	11.77%	55,100.00	11.62%	24,600.00	6.81%
流动负债：	459,517.32	85.44%	447,844.68	84.72%	388,734.26	82.01%	272,502.98	75.43%
长期借款	78,276.20	14.56%	80,741.66	15.28%	85,300.00	17.99%	63,750.00	17.65%
其他非流动负债							25,000.00	6.92%
非流动负债：	78,276.20	14.56%	80,741.66	15.28%	85,300.00	17.99%	88,750.00	24.57%
负债合计	537,793.52	100.00%	528,586.34	100.00%	474,034.26	100.00%	361,252.98	100.00%

最近三年一期末，流动负债占负债总额的比重逐年增加，是公司主要负债类型，这与公司流动资产比重较高的资产结构相对应。流动负债中，预收账款所占比重较大，符合房地产以预售为主要销售方式的经营模式。具体分析如下：

1、对金融机构借款情况

最近三年一期末，对金融机构借款总额分别为162,450.00万元、189,880.00万元、169,441.66万元、160,676.20万元，分别占当年负债总额的44.97%、40.06%、32.06%、29.88%。最近三年一期末对金融机构借款的结构如下：

单位：万元

项目	2014-3-31		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	28,000.00	17.43%	26,500.00	15.64%	49,480.00	26.06%	74,100.00	45.61%
一年内到期的长期借款	54,400.00	33.86%	62,200.00	36.71%	55,100.00	29.02%	24,600.00	15.14%
长期借款	78,276.20	48.72%	80,741.66	47.65%	85,300.00	44.92%	63,750.00	39.24%
合计	160,676.20	100.00%	169,441.66	100.00%	189,880.00	100%	162,450.00	100%
占负债总额的比例	29.88%		32.06%		40.06%		44.97%	

由于公司项目开发周期相对较长，相应的报告期内公司对金融机构借款主要是长期借款。此外，公司一贯坚持稳健经营，保持了良好的信用形象，所以融资渠道逐渐多样化，对金融机构的借款占负债总额的比重呈下降趋势。

（1）短期借款

最近三年一期末短期借款分类明细如下：

单位：万元

借款类别	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
质押借款	-	-	3,800.00	8,800.00
抵押借款	15,000.00	16,000.00	8,000.00	16,000.00
保证借款	13,000.00	10,500.00	19,150.00	9,000.00
委托借款	-	-	18,530.00	40,300.00
合计	28,000.00	26,500.00	49,480.00	74,100.00

报告期末，公司无逾期未偿还的短期借款。

（2）一年内到期的非流动负债

最近三年一期末一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
一年内到期的长期借款	54,400.00	62,200.00	55,100.00	24,600.00

报告期末，公司无逾期未偿还的长期借款。

（3）长期借款

最近三年一期末长期借款如下：

单位：万元

借款类别	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-1-31
抵押借款	78,276.20	80,741.66	85,300.00	63,750.00
保证借款			-	-
合计	78,276.20	80,741.66	85,300.00	63,750.00

报告期末，公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

截止2014年3月31日，公司长期借款明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款期间	年利率(%)	借款期末金额	其中：一年内到期的非流动负债
中信银行股份有限公司杭州分行	2013/5/14-2014/11/14	13.00%	30,000.00	30,000.00
中国银行股份有限公司杭州余杭支行	2012/3/23-2014/6/30	7.98%	5,700.00	5,700.00
中投信托有限责任公司	2012/11/30-2014/5/29	12.00%	8,000.00	8,000.00
江苏扬州农村商业银行	2012/9/25-2014/9/24	8.61%	1,200.00	1,200.00
兴业银行股份有限公司杭州分行	2014/3/18-2015/3/17	11.20%	9,500.00	9,500.00
中国民生银行股份有限公司杭州分行	2013/8/15-2016/5/15	6.15%	34,387.00	-
招商银行股份有限公司杭州城东支行	2013/11/21-2016/11/20	6.77%	26,000.00	-
华一银行上海徐汇支行	2013/6/17-2016/12/31	7.80%	11,389.20	-
江苏紫金农村商业银行	2013/12/31-2015/12/30	9.00%	6,500.00	-
合计			132,676.20	54,400.00

2、应付票据

最近三年一期末，应付票据分别为10,905.00万元、4,000.00万元、14,200.00万元、11,000.00万元，分别占当年负债总额的3.02%、0.84%、2.69%、2.05%。

最近三年一期末应付票据明细如下：

单位：万元

项目	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-1-31
银行承兑汇票	11,000.00	14,200.00	4,000.00	10,905.00

公司应付票据主要是在商业贸易业务中形成的，随着贸易额的变动，应付票据余额相应波动。由于公司在采购方面均有长期合作单位，而且公司商业信用良好，目前应付票据均为未到付款期的正常负债。

3、应付账款

最近三年一期末，应付账款分别为15,021.22万元、17,948.87万元、24,583.47万元、21,232.94万元，分别占当年负债总额的4.16%、3.79%、4.65%、3.95%。

最近三年一期末应付账款账龄明细如下：

单位：万元

账龄	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
1年以内	20,335.40	22,445.46	15,421.05	13,262.04
1年以上	897.54	2,138.01	2,527.81	1,759.18
合计	21,232.94	24,583.47	17,948.87	15,021.22

报告期内，公司应付账款较为稳定，主要为房地产开发应付工程款。截止2014年3月31日，账龄超过1年的应付款主要系尚未进入竣工结算程序的工程款。

截止2014年3月31日应付账款余额前五名情况如下：

单位：万元

客户名称	账面余额	账龄	与本公司关系
南通五建宏业建设工程有限公司	3,028.92	1年以内	供应商
南通建工集团股份有限公司	1,906.60	3年以内	供应商
南通海州建设集团有限公司	1,543.50	1年以内	供应商
浙江港立装饰有限公司	616.55	1年以内	供应商
南京金陵装饰工程有限责任公司	582.72	1年以内	供应商
合计	7,678.29	占应付账款总额比例为36.16%	

4、预收款项

最近三年一期末，预收款项总额分别为83,484.41万元、234,159.95万元、273,571.21万元、308,494.57万元，分别占当年负债总额的23.11%、49.40%、51.76%、57.36%。

最近三年一期末预收款项账龄明细如下：

单位：万元

账龄	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
一年以内	93,250.84	132,808.32	191,421.55	73,628.11
一年以上	215,243.73	140,762.89	42,738.40	9,856.30
合计	308,494.57	273,571.21	234,159.95	83,484.41

公司的预收款项主要是客户已签订商品房销售合同并支付购房款，但未达到商品房销售收入确认条件的款项。在开发项目竣工并达到公司销售收入确认条件时，相应的预收款项将结转为主营业务收入。

2011年末公司预收款项余额较年初增加40,784.71万元，增幅为95.52%，主要原因系南通莱茵河畔、南京莱茵东郡、杭州绅华府等项目开盘预售所致。

2012年末公司预收款项余额较年初增加150,675.54万元，增幅为180.48%，主要原因系2012年下半年开始，国内楼市快速回暖，公司房地产项目销售情况普遍好转，预收账款大幅增加，杭州绅华府、南京莱茵东郡、南通莱茵河畔等项目均取得较好的预售业绩。

2013年末公司预收款项余额较年初增加39,411.26万元，增幅为16.83%，主要原因系杭州绅华府、泰州莱茵东郡、杭州莱茵矩阵国际等项目持续热销，由于项目尚未完成竣工验收，暂未结转收入。

2014年3月31日公司预收款项余额较年初增加34,923.36万元，增幅为12.77%，主要原因系杭州绅华府、泰州莱茵东郡、杭州莱茵矩阵国际等项目持续热销，收到预收房款；浙江蓝凯贸易和浙江洛克能源公司预收大宗商品贸易销售款所致。

最近三年一期末预收商品房销售款的项目明细如下：

单位：万元

项目名称	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
扬州莱茵北苑	46.07	46.17	115.13	264.11
泰州莱茵东郡	25,687.28	25,395.70	16,094.12	7,215.73
上海莱茵美墅	1,665.72	920.72	11,486.59	5,385.34
上海东林坊	392.05	392.05	392.05	502.68
扬州瘦西湖唐郡	1.77	1.77	9,624.99	11,645.80
南通藏珑	440.00	740.00	824.09	20,843.82
南通莱茵河畔	972.53	1,229.03	30,273.29	11,521.89
杭州莱茵矩阵国际	29,566.02	26,732.49	-	-
杭州泊悦府	71,224.94	65,665.61	28,027.61	-
杭州绅华府	158,544.10	148,956.87	97,831.20	6,962.48
南京莱茵东郡及财富广场	-	-	39,116.81	19,061.08
杭州莱茵知己	5,489.35	3,078.74		
其他项目	-	412.06	374.05	81.47
合计	294,029.83	273,571.21	234,159.95	83,484.41

截止2014年3月31日，预收账款前5名情况如下：

单位：万元

客户名称	账面余额	账龄	与本公司关系
江苏润之源国际贸易有限公司	6,468.00	1年以内	客户
宝晶生物化工有限公司	4,648.05	1年以内	客户
浙江东缘油脂有限公司	3,709.15	1年以内	客户
浙江省地下建筑设计研究院	2,159.34	1年以内	客户
杭州康韵生物科技有限公司	2,069.45	1年以内	客户
合计	19,054.00	占预收账款总额比例为6.18%	

5、应付职工薪酬

最近三年一期末，应付职工薪酬分别为10.54万元、21.56万元、13.71万元、14.96万元，占当年负债总额均不足0.01%。分类明细如下：

单位：万元

项目	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
社会保险费	9.70	9.70	14.34	9.93
住房公积金	5.25	4.01	7.22	0.62
合计	14.96	13.71	21.56	10.54

公司的员工工资采用当月计提当月发放的核算方法，所以期末应付工资薪酬中的工资项目无余额。

6、应交税费

最近三年一期末，应交税费分别为-3,744.92万元、-15,177.13万元、-11,283.10万元、-15,975.98万元，分别占当年负债总额的-1.04%、-3.20%、-2.13%、-2.97%。

最近三年一期末公司应交税费分类明细如下：

单位：万元

项目	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
增值税	13.32	0.53	35.66	-28.18
营业税	-14,153.68	-11,360.18	-10,793.13	-3,094.50
企业所得税	3,956.27	4,131.23	2,205.97	2,424.14
城市维护建设税	-984.44	-788.53	-719.46	-203.63
教育费附加	-715.66	-576.62	-546.80	-149.09
土地增值税	-4,301.41	-2,946.52	-5,525.80	-2,887.50
土地使用税	146.50	147.00	147.95	147.00
代扣代缴个人所得税及其他	63.11	110.00	18.47	46.83
合计	-15,975.98	-11,283.10	-15,177.13	-3,744.92

公司作为房地产业企业，每年主要缴纳企业所得税、土地增值税、土地使用税、营业税等。

应交土地增值税、应交营业税余额为大额负数，主要原因系公司已开始预售的项目，按税法要求预缴土地增值税和营业税所致。

7、应付利息

最近三年一期末，应付利息余额较小，占负债总额的比例较低，主要系公司分期付息到期还本的信托借款按合同计提的应付利息。

8、应付股利

截止2014年3月31日，公司应付股利账面余额593.67万元，占负债总额的比例为0.11%，系尚未支付的股东股利。

9、其他应付款

最近三年一期末，其他应付款总额分别为66,089.80万元、39,531.71万元、57,132.16万元、51,623.60万元，分别占当年负债总额的18.29%、8.34%、10.81%、9.60%。报告期内，公司其他应付款余额呈现增长趋势，主要系公司利用良好的信用资质，不断拓宽融资渠道所致。

最近三年一期末，公司其他应付款分类明细如下：

单位：万元

账龄	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
一年以内	43,962.67	30,565.24	34,274.87	60,103.04
一年以上	7,660.93	26,566.92	5,256.84	5,986.76
合计	51,623.60	57,132.16	39,531.71	66,089.80

2012年末公司其他应付款余额较年初减少26,558.09万元，减幅为40.18%，主要原因系当年公司杭州绅华府等项目进入预售阶段，预收款项较大，部分满足了公司的资金需求，从其他渠道融资额所有减少，其他应付款余额随之减少。

2013年12月31日公司其他应付款余额较年初增加17,600.46万元，增幅为44.52%，主要原因系随着杭州莱茵知己等新增项目的开发，资金需求量加大，向浙江二轻广杰工贸有限公司借款，其他应付款余额随之增加。

2014年3月31日公司的其他应付款较年初未发生明显变化。

截止2014年3月31日，余额前五名的其他应付款情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	与本公司关系
浙江二轻广杰工贸有限公司	12,530.00	1年以内	关联方
周俊杰	3,070.00	2年以内	个人往来款
张怡乐	2,822.00	2年以内	个人往来款
浙江振丰建设有限公司	2,770.11	1年以内	供应商
董玉芬	2,285.00	2年以内	个人往来款
合计	23,477.11	占其他付收总额的45.48%	

截止2014年3月31日，公司其他应付款前5名的款项内容如下：

①浙江二轻广杰工贸有限公司

浙江二轻广杰工贸有限公司系公司之子公司杭州莱德的少数权益股东浙江省二轻房地产开发有限公司的关联企业。为加快项目开发，浙江二轻广杰工贸有限公司向公司提供了资金支持。

②浙江振丰建设有限公司

浙江振丰建设有限公司系公司之子公司杭州枫凯置业有限公司莱茵知己项目工程总承包商，为保证项目开发建设进度提供的项目建设保证金。

③周俊杰、张怡乐、董玉芬

系莱茵置业之子公司基于项目开发的资金需求，向个人的借款。借款协议约定到期一次还本付息，公司在支付利息时，代扣代缴个人所得税和营业税。

莱茵置业律师认为，依照最高人民法院相关司法解释的规定，上述企业拆借资金的借款本金应及时返还，借款利息不予保护。上述企业资金拆借行为不会对莱茵置业现时的财务和生产经营产生不利影响，也不会对莱茵置业的本次非公开发行构成法律障碍。

10、其他非流动负债

截止2014年3月31日，公司其他非流动负债账面无余额。最近三年一期期末，公司其他非流动负债明细如下：

项目	2013-4-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
华能贵诚信托有限公司	-	-	-	25,000.00

该款项为华能贵诚信托有限公司（以下简称“华能贵诚”）投资本公司之全资子公司南京莱茵置业持有的本公司另一子公司杭州莱德51%股权受益权（特定股权受益权）之投资款，双方设立“华能信托－普惠9号集合资金信托计划”（杭州莱德股权受益权投资），并将上述特定股权受益权转让给华能贵诚。根据南京莱茵置业与华能贵诚签订的编号为华能信托【2010】集合信托字第036号－投资001的《股权受益权投资合同》的约定，南京莱茵置业对特定股权受益权享有优先权（即“行权”），南京莱茵置业需分次向华能贵诚支付行权保证金，间隔6个月支付，年行权保证金比例为投资总额的125%。

截止2012年末，南京莱茵置业在信托计划期限内已按照上述《股权受益权投资合同》约定的条款和条件支付行权保证金，并以约定的行权价款受让华能贵诚持有的上述特定股权受益权。

（三）所有者权益分析

最近三年一期期末，公司所有者权益变动情况如下：

单位：万元

项目	2014-3-31		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例	金额	比例
股本	63,026.92	69.13%	63,026.92	64.45%	63,026.92	55.41%	63,026.92	62.42%
资本公积	2,260.10	2.48%	2,260.10	2.31%	4,108.26	3.61%	3,008.26	2.98%
盈余公积	6,086.61	6.68%	6,086.61	6.22%	6,317.97	5.55%	3,975.26	3.94%
未分配利润	15,411.26	16.90%	18,172.05	18.58%	13,503.52	11.87%	9,556.66	9.46%
归属于母公司的股东权益合计	86,784.89	95.19%	89,545.68	91.57%	86,956.66	76.44%	79,567.10	78.80%
少数股东权益	4,387.52	4.81%	8,247.73	8.43%	26,797.16	23.56%	21,403.26	21.20%
股东权益合计	91,172.41	100.00%	97,793.41	100.00%	113,753.81	100.00%	100,970.36	100.00%

1、股本

报告期内，公司股本未发生变化

2、资本公积

2012年末公司资本公积较2011年末增加1,100.00万元，主要原因系爱建信托对公司控股子公司枫潭置业溢价增资后，公司合并报表按照权益比例确认的资本公积。

2013年12月31日公司资本公积较2012年末减少1,848.16万元，主要原因系公司溢价收购枫潭公司的少数股权时冲销资本公积所致。

3、盈余公积

报告期内，公司盈余公积的变动主要系利润分配等原因所致。

4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润的变动主要系公司净利润增加、利润分配等原因所致。

5、少数股东权益

单位：万元

项目	少数股权比例	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
杭州莱德房地产开发有限公司	49%	1,105.29	1,263.76	8,765.95	9,114.14
杭州莱茵达枫潭置业有限公司	50%	-	-	10,233.48	3,995.28
杭州莱薇置业有限公司	49%	-23.28	6,649.60	7,042.87	7,382.27
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	35%	-	-	504.05	580.97
南通莱茵达置业有限公司	10%	334.37	334.37	250.80	330.59
浙江洛克能源有限公司	49%	2,971.15	-	-	-
合计	—	4,387.52	8,247.73	26,797.16	21,403.26

（四）偿债能力指标分析

最近三年一期，公司主要偿债能力指标如下：

指标	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
资产负债率	85.50%	84.39%	80.65%	78.16%
流动比率(倍)	1.25	1.29	1.39	1.55
速动比率(倍)	0.16	0.21	0.21	0.19
指标	2014年度1-3月	2013年度	2012年度	2011年度
利息保障倍数(倍)	-3.64	2.85	5.32	4.80

1、资产负债表项目分析

从莱茵置业最近三年一期偿债指标的变化情况可以看出：

（1）最近三年一期末公司合并报表资产负债率分别为78.16%、80.65%、84.39%、85.50%，呈逐年上升趋势，主要原因系一方面随着公司开发项目陆续进入预售阶段，公司预售收到款项不断增加，最近三年一期末公司预收款项金额分别为83,484.41万元、234,159.95万元、273,571.21万元、308,494.57万元；另一方面，报告期内公司新开发项目的趋势减缓，存货余额的增长率逐年下降，分别为235.58%、4.96%、4.68%，导致了公司资本结构发生变化，资产负债率逐年提高。

（2）最近三年一期末公司流动比率分别为1.55、1.39、1.29、1.25，呈下降趋势，主要原因系随着公司新开发项目的节奏放缓，流动资产的增长率处于下降趋势；随着公司预售收到款项不断增加，使流动负债增长率始终高于流动资产增长率，导致了报告期内流动比率逐年下降。

（3）最近三年一期末公司的速动比率较为稳定，分别为0.19、0.21、0.21、0.16，2014年3月31日速动比例有所下降，主要是由于随着公司发地产项目的开发进度推进，部分速动资产转化为存货，非流动资产未发生明显变化，导致速动比率略有下降。

（4）最近三年一期末公司的利息保障倍数分别为4.80、5.32、2.85、-3.64，显示出随着公司的资产负债率升高，公司的利息支付压力逐渐加大。2014年3月31日利息保障倍数为负值，主要是由于公司的多个房地产项目预收款项尚未结转收入导致公司2014年一季度利润为负数造成。根据公司公告，以上项目预收款项将于2014年剩余季度达到竣工交付条件后结转收入，利息保障倍数将会有所改善。通过本次非公开发行股票，可以优化资本结构，改善财务状况，增强公司的抗风险能力，为公司的持续健康发展奠定坚实的基础。

最近三年一期末同行业可比上市公司短期、长期偿债能力指标变动情况如下：

公司名称	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动比率				
万科A	1.34	1.34	1.40	1.41
招商地产	1.65	1.64	1.58	1.86
深长城	2.74	2.10	2.30	2.14
渝开发	1.76	1.64	2.31	2.39
中房地产	5.41	4.59	3.20	3.08
铁岭新城	6.33	3.79	4.57	3.58
嘉凯城	1.81	1.71	1.61	2.03
福星股份	2.35	2.10	1.69	1.96
天保基建	1.76	1.74	1.84	1.93
中弘股份	2.76	2.40	2.12	1.80
滨江集团	1.48	1.45	1.51	1.50
南京高科	1.01	1.02	1.17	1.20
宋都股份	2.13	1.81	2.23	2.30
万通地产	1.96	1.86	1.78	1.53
北京城建	2.10	1.83	1.66	1.84
首开股份	1.54	1.74	1.73	1.64
新黄浦	2.30	2.16	2.63	3.01
陆家嘴	1.47	1.23	1.13	1.11
世茂股份	1.27	1.24	1.30	1.54
北辰实业	2.22	2.10	1.86	2.18
行业平均	2.27	1.98	1.98	2.00
莱茵置业	1.25	1.29	1.39	1.55
速动比率				
万科A	0.34	0.34	0.41	0.37
招商地产	0.52	0.59	0.45	0.57
深长城	0.80	0.45	0.71	0.71
渝开发	0.58	0.48	0.88	1.16
中房地产	0.87	1.20	0.93	0.60
铁岭新城	2.71	1.68	1.72	0.72
嘉凯城	0.42	0.45	0.38	0.45
福星股份	1.13	0.90	0.75	1.11
天保基建	0.38	0.39	0.27	0.41
中弘股份	0.91	0.73	0.87	0.25
滨江集团	0.30	0.29	0.20	0.30
南京高科	0.30	0.29	0.30	0.30
宋都股份	0.34	0.23	0.49	0.55
万通地产	0.63	0.65	0.68	0.51
北京城建	0.47	0.43	0.48	0.41
首开股份	0.35	0.42	0.51	0.39
新黄浦	0.60	0.50	0.67	0.67
陆家嘴	0.16	0.17	0.11	0.22
世茂股份	0.46	0.42	0.39	0.67
北辰实业	0.34	0.38	0.28	0.35
行业平均	0.63	0.55	0.57	0.54
莱茵置业	0.16