（上接B9版）

单位：万元

单位名称	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
其他应付款-南京美园达	4,899.26	4,899.26	2,382.65	1,705.78
其他应收款-二轻房地产			11,570.00	
其他应付款-二轻房地产	14,310.00	14,310.00		14,061.82
长期借款（委托贷款）-二轻房地产			18,530.00	

该项应收“二轻房地产的款项系保证二轻房地产对杭州莱德的资金投入余额不低于其所持股权的比例的前提下形成，实质并未占用上市公司资金，因此不存在侵害上市公司利益的情况。

②公司与万马房地产发生资金往来的原因

公司与万马房地产共同出资设立杭州莱薇。根据杭州莱薇股东会决议，如杭州莱薇因经营收益等因素出现资金结余，且公司与万马房地产存在资金需求时，杭州莱薇应将结余资金按照股权比例向公司与万马房地产无偿上存。

2012年度，杭州莱薇根据上述约定，向莱美置业借款1,289.49万元，向万马房地产借款1,164.35万元。2013年度，杭州莱薇根据上述约定，向莱美置业借款4,857.28万元，向万马房地产4,594.35万元。杭州莱薇向莱美置业提供的借款，在编制合并报表时已通过内部往来予以抵销。而公司与万马房地产发生资金往来为未抵销的于公司应收少数股东款项。该项借款系由于子公司自身闲置资金理财用形成，不存在侵害上市公司权益的情况。

2）上述资金往来不属于关联方往来，未损害上市公司利益

①《深圳证券交易所股票上市规则》（2012年修订）对关联方的界定

根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2012年修订）“第十章 关联交易”对关联人进行了界定，主要内容如下：

“10.1.3 具有下列情形之一的法人或者其他组织，为上市公司的关联法人：

（一）直接或者间接地控制上市公司的法人或者其他组织；

（二）由前项所述法人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织；

（三）由本规则10.1.5条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织；

（四）持有上市公司5%以上股份的法人或者其他组织及其一致行动人；

（五）中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人或者其他组织。”

根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2012年修订）的上述规定，二轻房地产和万马房地产不属于公司的关联方。

②《企业会计准则》对关联方的界定

根据《企业会计准则第36号——关联方披露》对关联方的界定如下：

“第三条：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。”

“第四条：下列各方构成企业的关联方：

（一）该企业的母公司。

（二）该企业的子公司。

（三）与该企业受同一母公司控制的其他企业。

（四）对该企业实施共同控制的投资方。

（五）对该企业施加重大影响的投资方。

（六）该企业的合营企业。

（七）该企业的联营企业。

（八）该企业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。（九）该企业或其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。

（十）该企业主要投资者个人、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。”

“第五条：以与企业存在下列关系的各方，不构成企业的关联方：

（一）与该企业发生日常往来的资金提供者，公用事业部门、政府部门和机构。

（二）与该企业发生大量交易而存在经济依存关系的单个客户、供应商、特许商、经销商或代理商。

（三）与该企业共同控制合营企业的合营者。”

《企业会计准则讲解2010》第三十七章《关联方披露》第二节一、（五）；对企业实施重大影响的投资方与该企业之间是关联方关系，但这些投资方之间不能因为对同一家企业具有重大影响而视为存在关联方关系，例如A企业和B企业均能对C企业实施重大影响，如同A企业和B企业不存在其他关联方关系，则A和B不构成关联方关系。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2012年修订）、《企业会计准则第36号——关联方披露》和《企业会计准则讲解2010》的上述规定，二轻房地产和万马房地产不属于公司的关联方。

③上述交易未损害上市公司利益

根据杭州莱德股东会决议，公司在运营期内，保证股东二轻房地产对杭州莱德的资金投入余额不低于其所持股权的比例；而且杭州莱德应付二轻房地产和二轻广杰工贸的款项，可直接扣除杭州莱德应收二轻房地产和二轻广杰工贸的款项后再予以偿还。因此，实质上公司对少数股东的债权债务相抵冲后不存在对少数股东的应收款，不存在损害上市公司利益的情况。

根据杭州莱薇股东会决议，如杭州莱薇因经营收益等因素出现资金结余，且公司与万马房地产存在资金需求时，杭州莱薇应将结余资金按照股权比例向公司与万马房地产无偿上存。杭州莱薇向公司支付的资金，在编制合并报表时已通过内部往来予以抵销，并且该项借款系由于子公司自身闲置资金合理使用形成，不存在损害上市公司利益的情况。

3）保荐机构核查意见

本次发行的保荐机构西南证券认为：根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2012年修订）、《企业会计准则第36号——关联方披露》和《企业会计准则讲解2010》的上述规定，二轻房地产和万马房地产不属于莱美置业的关联方，莱美置业与二轻房地产以及万马房地产的资金往来不属于关联往来。杭州莱德应收二轻房地产的款项系保证二轻房地产对杭州莱德的资金投入余额不低于其所持股权的比例的前提下形成，实质并未占用上市公司资金；杭州莱薇应收万马房地产的款项系杭州莱薇按照股权比例向股东无偿上存结余资金，不存在占用上市公司资金，以上行为均不存在损害上市公司利益情形。

7、存货

（1）存货余额

截近三年一期末，公司存货账面价值分别为370,855.17 万元、458,306.76 万元、481,019.41万元、503,517.38万元；存货占资产总额的比例分别为80.23%、77.97%、76.79%、80.05%，存货占资产总额的比例随着公司的项目开发进度而逐年增加，主要原因系公司基于立足“长三角”地区的战略布局，加大了项目开发力度，存货余额随之增加。

截近三年一期末存货情况如下：

单位：万元

项目	2014-3-31		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
原材料	535.78	0.11	18.65	0.00	19.15	0.01	19.70	0.01
开发成本	458,217.14	91.00	433,802.47	90.18	397,687.84	86.77	353,182.93	95.23
开发产品	44,376.58	8.81	46,558.90	9.68	60,137.54	13.12	16,790.41	4.53
库存商品	387.87	0.08	639.38	0.14	462.23	0.10	862.13	0.23
合计	503,517.38	100	481,019.41	100	458,306.76	100	370,855.17	100

截至2014年3月31日，公司各类存货中，已完工的开发产品（现房）44,376.58万元，占存货的8.81%；在建的开发成本458,217.14万元，占存货的91.00%。可见，公司目前处于扩张阶段，在建的项目所占比重较大。

（2）开发成本情况

截至2014年3月31日，公司仍有多个楼盘正在开发，开发成本余额较大，主要系杭州仲年怀、杭州莱茵矩阵国际、杭州泊悦府、杭州莱茵知己等项目。

单位：万元

项目名称	2014/3/31余额	所在区域
杭州仲年怀	155,868.14	杭州地区
杭州莱茵矩阵国际	81,859.04	杭州地区
杭州泊悦府	64,969.19	杭州地区
杭州莱茵知己	85,941.16	杭州地区
南京莱茵东都	4,603.37	南京地区
扬州魔西湖-唐都	1,486.60	扬州地区
南通莱茵雅苑	2,891.05	南通地区
湖南莱茵潭庭	77.77	南通地区
泰州莱茵东都	27,610.28	泰州地区
扬州莱茵北苑	6.92	扬州地区
杭州枫郡项目	32,903.62	杭州地区
合计	458,217.14	

（3）开发产品情况

单位：万元

项目名称	2014/3/31余额	所在区域
上海东林坊	3,896.21	上海地区
上海美园美墅	1,057.72	上海地区
南京莱茵东都	781.39	南京地区
扬州莱茵苑	2,479.58	扬州地区
南通风篁莱茵苑	43.18	南通地区
湖南莱茵潭庭	24,770.82	南通地区
泰州莱茵东都	8,333.33	泰州地区
南通莱茵雅苑	3,014.37	南通地区
合计	44,376.58	

8、其他流动资产

截近三年一期末其他流动资产情况如下：

单位：万元

项目	2014-3-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
委托贷款本金	7,000.00	7,000.00	3,000.00	7,000.00

截近三年一期末其他流动约合百资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

截近三年一期末，公司长期股权投资账面价值分别为9,910.82万元、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%、2.00%、2.10%。公司长期股权投资均按权益法进行核算。

截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
贵州鹏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

截近三一期末，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
浮河大市场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浮河大市场2#厅资产，莱茵置业拥有的房屋建筑物主要为扬州魔西湖唐都会所。

（2）浮河大市场2#厅资产情况说明

沈阳浮河大市场2#厅取名公司前身辽阳天所有，2002年上月莱茵达控股集团成为公司股东时，该资产为运营中的物业中心。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。直至2012年，公司不再将该地产浮河大市场2#厅用以出租。莱茵达置业股份有限公司于2014年3月31日对浮河大市场2#厅的资产城值测试情况出具了专项说明：

浮河大市场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，目前浮河大市场2号厅不存在减值迹象。

袁湾公开资料，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，外围空间和外围的商业成交均价为5500—7500元/平方米；另外，距浮河大市场2号厅以南2公里的“十里堡”目前商业的售价在7500—9000元/平方米，距浮河大市场2号厅以北2公里的“卷林生活街”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，公司所拥有资产的市场价值约为45,000万元，高于公司浮河大市场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，浮河大市场2号厅资产也未发生减值。

11、无形资产

截近三年一期末，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

截近三年一期末，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入为商誉。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

截近三年一期末，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对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

截近三一期末，公司其他非流动资产分别为2,600.00万元、8,800.00万元、0.0元；递延所得税资产占资产总额的比例分别为0.56%、1.50%、0.0。

截近三一期末，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资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资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受建信托股权维持费，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%。最近三一年期末，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%	

由于公司处于开发周期相对较长，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

截近三一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

截近三一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

截近三一期末长期借款如下：

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，公司长期借款详细如下：

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

截近三一期末，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%。

截近三一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，目前应付票据均为本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详细如下：

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
南通五建安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
南通南州建设集团有限公司	1,543.50	1年以内	供应商
浙江雅立装饰有限公司	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%。

最近三一期末预收款项账龄详细如下：

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年末公司预收款项金额较年初增加40,784.71万元，增幅为95.52%，主要原因系南通美园河畔、南京美园东都、杭州仲年怀等项目开盘预售所致。

2012年末公司预收款项金额较年初增加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，杭州仲年怀、南京美园东都、南通美园河畔等项目均取得较好的预售业绩。

2013年末公司预收款项金额较年初增加39,411.26万元，增幅为16.83%，主要原因系杭州仲年怀、泰州美茵东都、杭州美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%，主要原因系杭州仲年怀、泰州美茵东都、杭州美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。

截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
扬州美茵北苑	46.07	46.17	115.13	264.11
泰州美茵东都	25,687.28	25,395.70	16,094.12	7,215.73
上海美茵美墅	1,665.72	920.72	11,486.59	5,385.34
上海东林坊	392.05	392.05	392.05	502.68
扬州魔西湖唐都	1.77	1.77	9,624.99	11,645.80
南通雅苑	440.00	740.00	824.09	20,843.82
南通美园河畔	972.53	1,229.03	30,273.29	11,521.89
杭州美茵矩阵国际	29,566.02	26,732.49	–	–
杭州泊悦府	71,224.94	65,665.61	28,027.61	–
杭州仲华府	158,544.10	148,956.87	97,831.20	6,962.48
南京美茵东都及财富广场	–	–	39,116.81	19,061.08
杭州美茵知己	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
宝品生物化工有限公司	4,648.05	1年以内	客户
浙江东维油脂有限公司	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

截近三一期末，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，应交营业税金额为大幅度提升，主要原因系公司正开始预售的项目，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仲年怀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，从其他供款渠道资金流入减少，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17,600.45万元，增幅为44.52%，主要原因系随着杭州美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枫潭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。

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潭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孟子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，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：