

浙江万好万家实业股份有限公司

600576

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	7
六、公司治理结构.....	9
七、股东大会情况简介.....	13
八、董事会报告.....	13
九、监事会报告.....	21
十、重要事项.....	22
十一、财务会计报告.....	27

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
薛涛	董事	因工作原因	张学民

(三) 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	孔德永
主管会计工作负责人姓名	张学民
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	宋雪明

公司负责人孔德永、主管会计工作负责人张学民及会计机构负责人（会计主管人员）宋雪明声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	浙江万好万家实业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	万好万家
公司的法定英文名称	Zhejiang WHWH Industry Co.Ltd
公司的法定英文名称缩写	WHWH
公司法定代表人	孔德永

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	詹纯伟	万彩芸
联系地址	杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼	杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼
电话	0571-85866518	0571-85866518
传真	0571-85866566	0571-85866566
电子信箱	whwj600576@126.com	whwj600576@126.com

(三) 基本情况简介

注册地址	浙江省杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼
注册地址的邮政编码	310005
办公地址	浙江省杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼
办公地址的邮政编码	310005
公司国际互联网网址	www.cnwhwh.com
电子信箱	whwj600576@126.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	证券部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	万好万家	600576	*ST 庆丰

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	2000 年 3 月 28 日	
公司首次注册登记地点	无锡市锡沪西路 203 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 6 月 22 日
	公司变更注册登记地点	浙江省杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼
	企业法人营业执照注册号	330000000000396
	税务登记号码	330100607911599
	组织机构代码	60791159-9
公司聘请的会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海南京东路 61 号 4 楼	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	51,028,730.66
利润总额	45,589,174.06
归属于上市公司股东的净利润	31,003,679.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-9,854,439.10
经营活动产生的现金流量净额	24,585,046.86

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	2,002,044.66
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	112,501.73
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	44,718,685.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,707,812.37
所得税影响额	-1,415,220.04
少数股东权益影响额（税后）	147,918.49
合计	40,858,118.46

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
营业收入	319,094,982.05	423,766,904.82	-24.70	458,358,188.92
利润总额	45,589,174.06	46,550,093.83	-2.06	77,634,928.92

归属于上市公司股东的净利润	31,003,679.36	18,880,738.45	64.21	36,013,284.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,854,439.10	7,904,735.33	-224.67	34,445,803.28
经营活动产生的现金流量净额	24,585,046.86	-53,614,086.78	145.86	81,696,892.94
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	805,172,785.01	872,440,783.14	-7.71	1,254,278,825.34
所有者权益(或股东权益)	552,610,579.04	500,806,899.68	10.34	484,030,875.42

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.14	0.09	55.56	0.17
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.09	55.56	0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.05	0.04	-225	0.16
加权平均净资产收益率(%)	6.00	3.84	增加 2.16 个百分点	7.75
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-1.91	1.61	减少 3.52 个百分点	7.41
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.11	-0.25	144	0.375
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.53	2.30	10	2.22

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					21,738 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
万好万家集团有限公司	境内非国有法人	52.49	114,471,193	0	114,471,193	质押 102,000,000
中国建设银行股份有限公司—民生加银品牌蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.52	1,142,097	1,142,097		无
谈国平	境内自然人	0.45	985,290	113,000		无
无锡市创业投资有限责任公司	境内非国有法人	0.37	800,000	-1,200,000		无
刘艳	境内自然人	0.25	553,300	553,300		无
李志杰	境内自然人	0.25	546,442	546,442		无
江苏宏源纺机股份有限公司	境内非国有法人	0.23	506,241	0		无
赵鹤彬	境内自然人	0.21	447,197	447,197		无
方文革	境内自然人	0.19	424,300	424,300		无
戴志辉	境内自然人	0.18	400,000	400,000		无
前十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的数量		股份种类及数量			
中国建设银行股份有限公司—民生加银品牌蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	1,142,097		人民币普通股			
谈国平	985,290		人民币普通股			
无锡市创业投资有限责任公司	800,000		人民币普通股			

刘艳	553,300	人民币普通股
李志杰	546,442	人民币普通股
江苏宏源纺机股份有限公司	506,241	人民币普通股
赵鹤彬	447,197	人民币普通股
方文革	424,300	人民币普通股
戴志辉	400,000	人民币普通股
叶雷	400,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前十名无限售条件股东关联关系未知 2、前十名无限售条件股东和前十名股东之间关联关系未知	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	万好万家集团有限公司	114,471,193	2010年1月25日		自其所持股份获得上市流通权之日起,在36个月内不上市交易或者转让。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位:元 币种:人民币

名称	万好万家集团有限公司
单位负责人或法定代表人	孔德永
成立日期	2003年10月21日
注册资本	100,000,000
主要经营业务或管理活动	房地产投资、实业投资、基础设施投资、建筑材料、电梯、汽车配件、摩托车配件、机电设备、纺织品、服饰、化工产品(不含危险品)的销售、建筑设备租赁、经济信息咨询、物业管理、装饰装潢等

(2) 实际控制人情况

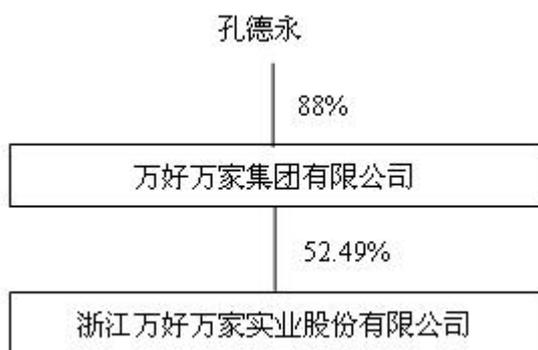
○ 自然人

姓名	孔德永
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近5年内的职业及职务	企业经营管理,任董事长

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
孔德永	董事长	男	42	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		13.8	否
张学民	董事、总经理兼财务负责人	男	45	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		12	否
沈书立	董事	男	27	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		0	否
薛涛	董事	男	43	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		0	否
薛祖云	独立董事	男	48	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		4.5	否
杨飞	独立董事	男	44	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		4.5	否
徐旭青	独立董事	男	42	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		4.5	否
林和国	监事会主席	男	48	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		10	否
谢国双	监事	男	37	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		8	否
朱智勇	监事	男	42	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		5.5	否
詹纯伟	董事会	男	33	2009年	2012年	0	0		6	否

	秘书			6月18日	6月17日					
合计	/	/	/	/	/			/	68.8	/

孔德永：现任本公司董事长。2000年2月至2008年3月，在浙江万家房地产开发有限公司任董事长。2003年10月至今，在万好万家集团有限公司任董事长。

张学民：现任公司董事、总经理。1988年8月至1996年3月，在浙江大学化工系工作，任分团委书记；1996年3月至2000年6月，在浙江大学团委工作，任团委副书记。

沈书立：现任公司董事。曾先后任职万好万家集团有限公司投资发展部、公司项目开发部。

薛涛：现任无锡市国联发展（集团）有限公司高级项目经理。曾任江苏公证会计师事务所有限公司资产评估部副经理、南京栖霞建设股份有限公司证券投资部经理、无锡栖霞建设有限公司副总经理等职。

薛祖云：现任厦门大学管理学院会计学教授，硕士研究生导师。2005年美国康奈尔大学访问学者。2005年至今兼任茂华石化股份有限公司独立董事，2008年至今兼任福建漳州发展股份有限公司独立董事。

杨飞：现任国联信托股份有限公司副总经理。2001年3月至2005年11月，在天同证券任投资银行总部总经理助理、并购部经理及国际业务部负责人等职；2006年2月至2009年曾任宝联投资有限公司任投资银行业务总监。

徐旭青：1991年至2001年为浙江星韵律师事务所律师，2001年起至今担任国浩律师集团（杭州）事务所管理合伙人。

林和国：现任浙江万家房地产开发有限公司董事长。1985年至1993年担任红旗乡政府农科社社长，1993年至1998年任红旗办事处城建办主任，1998年至2005年任锦湖街道副主任。2005年至2008年3月任浙江万家房地产开发有限公司总经理。

谢国双：现任公司万家房产总经理。1993年至1998年在瑞安城关镇开发公司工作；1998年至今任浙江万家房地产开发有限公司台州分公司副总经理。

朱智勇：现任公司万家房产副总经理。1986年至1998年在百好乳品厂工作；1998年至今任浙江万家房地产开发有限公司销售部经理。

詹纯伟：现任公司董事会秘书兼法务部经理。曾任浙江大学药业有限公司总经理助理、浙江浙大药业营销有限公司副总经理等职。

（二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
孔德永	万好万家集团有限公司	董事长	2003年10月21日		否

在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	股东大会决议、董事会决议、公司薪资管理制度
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司经营规模、人才市场价值和全年经营工作目标完成情况，同时由董事会薪酬与考核委员会依据履职情况、工作业绩及行业薪酬水平提出议案，考核综合确定。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

（五）公司员工情况

在职员工总数	860
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数

管理人员	106
财务人员	65
销售人员	60
技术人员	80
服务人员	549
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
本科及以上	50
大专	189
中专	395
中专以下	226

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》等各项法律法规的要求，完善治理结构，规范运作水平，保证了公司持续健康稳定发展。

为完善公司治理机制，加强内部控制建设，充分发挥独立董事以及审计委员会在年报编制和信息披露方面的监督职能，进一步修订了《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年度审计工作规程》。根据中国证监会令第 57 号《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》对公司章程中有关分红、利润分配政策的条款进行了重新修订。为了加强公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，制定了《公司应对突发事件管理制度暨应急预案》，为加强内幕信息管理，做好内幕信息保密工作，制定了《内幕信息管理制度》。通过建立健全内部控制制度，加强对董、监、高的教育培训，公司的规范运作水平有所提高。

报告期内公司治理情况具体如下：

1、关于股东与股东大会：

公司严格按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定召集、召开股东大会，并聘请律师对股东大会的召集、召开各项程序进行见证并出具法律意见书。公司能够平等对待所有股东，特别是确保公司中小股东与大股东享有平等地位，能够公平、充分行使自己的权利。同时公司认真做好股东来访、来信和来电的咨询、接待工作，依据《投资者关系管理制度》不断加强投资者关系管理工作，进一步完善了与股东之间的沟通平台。

2、关于董事和董事会：

2009 年 6 月，公司顺利完成董事会、监事会的换届工作。公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，公司董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 人，董事人数和人员构成符合《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会三个专门委员会，并制订了各专门委员会的实施细则。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度认真出席董事会，积极参加有关培训，勤勉、尽责的履行职责。报告期内，公司董事参加了证监局举办的培训，了解董事的权利、义务和责任，熟悉有关法律法规，掌握董事应具备的相关知识；进一步提高了履行职责的能力。公司三名独立董事能严格按照公司《独立董事制度》要求履行职责，对公司重大决策能发表个人的独立意见，确保公司重大决策的正确性。

3、关于监事和监事会：

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的监事选聘程序选聘公司监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和公司《章程》的要求。监事会按照相关法律法规的规定，本着对股东负责的精神认真履行职责，对公司财务及公司董事、高级管理人员履行职务的行为进行监督，维护公司和股东的利益。

4、关于控股股东与上市公司的关系：

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易决策程序合法、定价合理、披露充分，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面完全做到了“五分开、五独立”。公司董事会、监事会和内部机构能够独立规范运作，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市

公司利益的长效机制。

5、关于绩效评价与激励约束机制：

公司已建立了合理的绩效评价体系，实施按岗位定职、定酬的薪酬体系和管理目标考核责任体系。每年年初，公司明确本年度经营目标和考核指标，年终进行考核，并以此对公司经营管理层的业绩和绩效进行考评和奖励。公司将继续探索更加公正、透明、合理的绩效评价与激励约束机制，从而有效调动管理者的积极性和创造力，更好地促进公司长期稳定发展。

6、关于信息披露与透明度：

公司董事会秘书领导证券事务代表负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《上海证券报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律法规及公司《信息披露管理办法》的要求执行，做到信息披露真实、准确、完整、及时，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系及相关利益者：

公司充分尊重和维护公司股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，认真对待投资者关系管理，努力实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
孔德永	否	9	9	4	0	0	否
张学民	否	9	9	4	0	0	否
沈书立	否	9	9	4	0	0	否
薛涛	否	9	4	4	5	0	否
薛祖云	是	9	9	4	0	0	否
杨飞	是	9	9	4	0	0	否
徐旭青	是	9	9	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

(1) 独立董事相关工作制度的建立健全情况：公司自上市以来先后制定了《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等制度，对独立董事的相关工作进行了规定。

(2) 独立董事相关工作制度的主要内容：《独立董事工作制度》主要从独立董事一般规定、任职条件、独立董事的产生和更换、职权、独立意见以及工作条件等方面对独立董事的相关工作作了规定；《独立董事年报工作制度》主要对独立董事在年报编制和披露过程中了解公司经营以及与年审会计师保持沟通、监督检查等方面进行了要求。

(3) 独立董事履职情况：报告期，全体独立董事认真履行了独立董事的职责，按时出席董事会和股东大会会议，对会议资料进行认真审阅，并提供指导意见；由董事会决策的重大事项，全体独立董事均事先对公司情况和相关资料进行仔细审查；对于公司经营状况、管理和内部控制等制度建设及执行情况，所有独立董事认真听取公司汇报并主动进行了解，发表意见，努力维护公司的整体利益，特别是确保中小股东的合法权益不受损害。

独立声明或独立意见发表情况：2009 年，全体独立董事对公司定期报告、关联交易、聘任公司审计机构、对外担保及关联资金占用情况等事项进行了审查，并对相关事项发表了独立意见。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司自主经营，自负盈亏，与控股股东不存在同业竞争。公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，独立地进行市场运作，具有独立完整的业务和自主营能力。	不适用	不适用
人员方面独立完整情况	是	公司人员独立。公司设立了独立的人力资源部负责劳动、人事及工资管理。公司全部在册职工均在本公司服务并领取报酬。公司总经理、财务负责人等高级管理人员均在公司领取报酬，高级管理人员、财务人员均没有不符合规定的兼职情况。	不适用	不适用
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，资产独立于控股股东，公司对其资产有完全的控制权与支配权，不存在控股股东占用上市公司资产的情形。	不适用	不适用
机构方面独立完整情况	是	公司机构设置独立，各职能机构与控股股东机构完全分开，也不存在隶属关系，依法行使各自职能职权。	不适用	不适用
财务方面独立完整情况	是	公司具有独立的财务核算部门，独立的财务核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策，公司银	不适用	不适用

		行开户独立，纳税独立。	
--	--	-------------	--

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，以《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》为指导，以提升企业管理水平，确保企业合法合规经营和实现资产安全，促进企业提高经营效率和效果，实现战略目标为最终目的，结合公司实际情况，不断建立健全内部控制制度，形成了较为完善的法人治理结构。内控制度涵盖了公司内部的各项业务、各个部门和各个岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，将内部控制制度落实到决策、执行、监督、检查、反馈等各个环节。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司已根据各项法律法规和规范性文件的要求，结合公司实际情况，按照全面、制衡、适用、成本效益等原则，建立健全了较为完善的内部控制制度管理体系，涉及到经营管理、业务管理控制、财务控制、重大投融资控制、关联交易控制、对外担保控制、募集资金使用控制等，涵盖了公司、下属部门及子公司各层面、各业务环节及各项相关管理活动的内部控制体系。2009年，公司对《公司章程》、《董事会审计委员会年报工作规程》等制度作出了修订，制定了《应对突发事件管理制度暨应急预案》和《内幕信息管理制度》。
内部控制检查监督部门的设置情况	董事会是公司内控管理的决议决策机构，负责公司与内控有关的重大事项的决定；公司董事会审计委员会是公司内部控制体系的管理部门。同时公司将审计部作为常设机构，独立开展公司内部审计、督查工作。定期或不定期对公司内部各单位财务收支、生产经营活动进行审计、核查，对经济效益的真实性、合法性、合理性做出合理评价，并对公司内部管理体系以及各单位内部控制制度的情况进行监督检查，通过内部审计，促进了内控制度的完善和业务管理水平的提高。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司依据相关内控制度，对公司及公司所属分子公司的经营活动、财务收支等进行内部跟踪监督，并对公司内部控制制度的建立和执行情况监督检查。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会要求进一步完善相关内部控制制度，加强内部控制的监督检查，分析内部控制存在的缺陷和原因，并跟踪内部控制整改情况。董事会审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	认真执行国家财经政策和各项法律法规，严格按照《会计法》、《企业会计准则》等相关规定来处理相关会计事项，公司的会计管理程序完整、合理、有效。针对公司下属子公司量多点散的现状，公司按照《会计法》、《企业会计准则》等有关规定，统一了子公司的会计核算方法，采用统

	一的会计政策和会计估计,健全了会计核算体系。
内部控制存在的缺陷及整改情况	经自查,未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。公司将进一步完善内控制度,推进内部控制各项工作的不断深化,确保内部控制机制健全有效。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内,公司依据《绩效考核管理制度》并结合年度财务状况、经营成果、安全生产和服务质量等目标的综合完成情况对公司高级管理人员进行绩效考核与绩效工资分配。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告: 否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

信息披露义务人或知情人因工作失职或违反本制度规定,致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的,就查明原因,依情节轻重追究当事人的责任。同时公司在第四届董事会第六次会议上,通过了《年报信息披露重大责任追究制度》。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年年度股东大会	2009 年 6 月 18 日	上海证券报	2009 年 6 月 19 日

2008 年年度股东大会审议通过了以下议案: 1、《2008 年年度董事会工作报告》; 2、《公司 2008 年年度报告及摘要》; 3、《2008 年监事会工作报告》; 4、《公司 2008 年年度财务决算报告》; 5、《公司 2008 年度利润分配预案》; 6、《2008 年度审计机构费用及聘请公司 2009 年度审计机构》; 7、《公司章程》(2009 年修订); 8、以累计投票制审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》; 9、审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度第一次临时股东大会	2009 年 1 月 13 日	上海证券报	2009 年 1 月 14 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 12 月 30 日	上海证券报	2009 年 12 月 31 日

2009 年第一次临时股东大会审议通过了关于为控股股东万好万家集团有限公司提供担保的议案。

2009 年度第二次临时股东大会审议通过了以下议案: (1) 审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股份购买资产条件的议案》; (2) 审议通过了《关于公司重大资产重组具体方案的议案》; (3) 审议通过了《关于〈公司资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)〉的议案》; (4) 审议通过了《关于〈资产置换协议〉的议案》; (5) 审议通过了《关于〈发行股份购买资产协议〉的议案》; (6) 审议通过了《关于〈盈利预测补偿协议〉的议案》; (7) 审议通过了《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产定价依据及公平合理性的议案》; (8) 审议通过了《关于提请股东大会审议福建天宝矿业集团股份有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》; (9) 审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理重大资产重组的议案》。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、公司总体经营情况

2009 年是公司开展“创新”年活动、加大房地产运作力度、改进酒店运营模式的一年,通过大家的努力工作,经受住金融危机的考验,有效实现了在经营方式上由探索经营向专业经营方向转变;

在管理机制上由人管人向制度管人方向转变；在经营规模上由扩张数量向提高质量方向转变；在经营效益上由规模效应向管理效益方向转变。2009 年公司实现营业收入 31909.50 万元，营业利润 5102.87 万元，利润总额 4558.92 万元，净利润 3084.13 万元，归属于上市公司股东的净利润 3100.37 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润-985.44 万元，与 2008 年度相比分别增长 -24.70%、35.85%、-2.06%、65.92%、64.21%、-224.67%。报告期，公司主要采取了以下措施：

一是调整战略，迎难而上促发展。针对不同情况，适时对所属企业进行了撤、并、转，如江宁店因政府规划安排搬迁等。立足于公司正常营业的 20 家酒店，在质量上做文章。据国家有关数据显示，2009 年的金融危机导致了酒店行业的客房入住率下滑、价格下跌，当期市场开始面临结构性过剩，行业竞争过度、成本过高，投资回报率降低。回过头来看，09 年初我们决定暂停扩张酒店数量，转而在质量上做文章的举措，是及时有效的。

二是抓基础建设，完善现代企业制度。一方面为提高市场竞争力，解决连锁酒店标准要求与单店运行效率之间的矛盾，09 年我们对酒店管理运营模式进行了改进，重新界定了总部与各酒店之间的权限、职责等，加大对管理人员的考核力度，每季度进行现场检查与考核各项工作，推进创新运营模式的开展。另一方面继续完善各项经营管理制度，保障经营运作，全面推行了以 GOP 考核为中心的经营预算管理制度，对所属各企业进行常规性审计，重点对应收款催收、前台控制、维修房、财务审批制度的执行情况进行审计检查。加强知识产权保护，抓紧做好申报“万好万家”商标工作。加强对各类合同的审定，做到防范风险在前，维护企业利益。注重劳动关系管理，做好前瞻性工作。完善上市公司治理结构，促进规范运作。09 年公司共计召开 3 次股东大会，9 次董事会，6 次监事会，信息披露 38 份。

在酒店经营方面，通过以下措施改善经营，相比 2008 年均取得了较好效果：1、加强组织建设，加强人才的选拔和考核，对经营层面进行了必要的调整和充实；2、实行酒店经营报表分析，进行经营数据同比与环比的对照和分析，从而发现问题和解决问题，也促进了各酒店之间更多的信息交流，为酒店提供了相互学习、取长补短的平台；3、改革收入分配形式，实行利益捆绑，充分调动员工工作积极性；4、加大宣传企业和营销力度，因地制宜结合当地文化和特点，创新营销思路，多途径改善了经营；5、制定节能降耗措施，降低运营成本。

在房地产经营方面，在建系列项目进展顺利，同时进一步规范工作流程，做好内部管理工作。建立工程成本三级明细备查帐制度，设置《预收帐款、已转、已交房款明细表》，严格审核各项发票、收据，控制非生产性开支，不断完善组织架构，优化人力资源，狠抓管理，精细化运作，提升了管理水平。

2、公司财务状况及经营成果

截止 2009 年报告期末，公司总资产为 80517.28 万元，比上年度减少 7.71%，其中：流动资产为 61485.28 万元，固定资产净值为 3458.32 万元，长期待摊费用 7572.19 万元。本年末公司资产总额减少的主要原因是台州万家华庭项目部分住宅销售于本年确认收入同时存货结转成本，以及长期待摊费用-装修费摊销减少所致。

公司年末负债总额为 25177.80 万元，均为流动负债，无银行借款余额。

公司年末股东权益为 55339.48 万元，其中归属公司股东权益为 55261.06 万元，比上年增加 10.34%，少数股东权益 78.42 万元。年末总股本 21809.31 万元，资本公积 29255.87 万元，盈余公积 2391.39 万元，未分配利润 1804.50 万元。

本年度实现归属母公司的净利润为 3100.37 万元，同比增加 1212.30 万元，增长率为 64.21%，主要是在房产收入减少酒店营业收入与上年基本持平的基础上，收到闽发证券破产分配的股票确认收益 4471.87 万元，从而大幅增加了公司净利润。

3、公司现金流量状况

公司现金流量状况：本期现金净流出为 769.08 万元。经营活动产生现金净流入为 2458.50 万元。投资活动产生现金净流入 3360.54 万元，主要系转让子公司瑞安万好万家酒店有限公司股权收回现金 3000 万元。筹资活动产生现金净流出 6588.13 万元，主要为归还银行借款 27950 万元及支付银行借款利息 518.14 万元，收到银行借款 10000 万元，收到浙江万家投资有限公司暂借款 9800 万元，收到履行利润承诺补入资金 2080 万元。

4、报告期内，公司未披露过盈利预测或经营计划。

5、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
(1) 房地产业	207,515,826.91	151,017,583.45	27.23	-33.24	-25.92	减少 7.18 个百分点
(2) 酒店服务业	111,218,816.67	5,042,924.36	95.47	-0.24	-54.55	增加 5.42 个百分点
(3) 建筑安装业	360,338.47	311,105.47	13.66			

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江省内	286,345,957.73	-27.51
浙江省外	32,749,024.32	13.80

(3) 主要客户情况

单位:元 币种:人民币

前五名客户销售金额合计	126,290,853.00	占销售总额比重	39.57%
-------------	----------------	---------	--------

6、报告期末公司资产构成同比发生重大变化的说明

单位:元 币种:人民币

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率 (%)	变动原因
应收账款	1,619,929.66	14,181,926.48	-88.58	本年收回较多以前年度购房款所致
预付款项	4,952,731.70	9,370,716.27	-47.15	本年酒店装修工程完工, 预付装修款相应结转
其他应收款	40,253,837.42	25,593,496.12	57.28	本年暂付瑞立集团项目清算款项
长期股权投资		378,338.82	-100.00	本年出售万好万家-蓉湖店股权
在建工程		6,792,921.31	-100.00	本年酒店装修工程完工, 在建工程相应结转
递延所得税资产	2,495,998.42	3,660,409.60	-31.81	开办费形成的递延所得税资产减少
应付账款	8,014,616.78	29,911,181.01	-73.21	本年万家房产项目结算支付较多工程款项
应交税费	54,951,099.23	40,400,044.25	36.02	本年所得税及土地增值税增加所致
应付利息		392,229.84	-100.00	期末应付利息减少
其他应付款	150,512,071.09	64,039,217.34	135.03	本年向浙江万好万家投资有限公司借款增加
长期借款		198,500,000.00	-100.00	本年归还长期借款
未分配利润	18,044,975.67	-12,958,703.69	239.25	系公司实现的利润增加所致

7、报告期公司主要财务数据同比发生重大变化的说明

单位：元 币种：人民币

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率（%）	变动原因
财务费用	4,349,191.57	8,327,077.25	-47.77	本年归还较多银行借款
资产减值损失	-41,753,994.13	718,059.45	-5,914.84	本年闽发证券破产清算获得分配的股票，相应冲回原提取的资产减值准备
投资收益	5,789,137.13	-3,220,175.26	-279.78	本年出售万好万家-瑞安店股权
营业外收入	1,770,110.43	17,298,925.34	-89.77	上年部分酒店拆迁，非流动资产处置利得和拆迁补偿款较多
所得税费用	14,747,882.50	27,962,572.59	-47.26	本年万家房产利润总额减少所致
净利润	30,841,291.56	18,587,521.24	65.92	本期公司利润增长所致
归属于母公司股东的净利润	31,003,679.36	18,880,738.45	64.21	本期公司利润增加所致
少数股东损益	-162,387.80	-293,217.21	-44.62	子公司诚意装饰亏损减少所致

8、报告期公司现金流量构成情况的说明

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年度	2008 年度	本年比上年增减额	本年比上年增减比例（%）
一、经营活动				
经营活动现金流入小计	516,111,420.83	293,107,378.44	223,004,042.39	76.08
经营活动现金流出小计	491,526,373.97	346,721,465.22	144,804,908.75	41.76
经营活动产生的现金流量净额	24,585,046.86	-53,614,086.78	78,199,133.64	-145.86
二、投资活动				
投资活动现金流入小计	41,311,597.95	89,533,755.49	-48,222,157.54	-53.86
投资活动现金流出小计	7,706,179.16	42,859,692.89	-35,153,513.73	-82.02
投资活动产生的现金流量净额	33,605,418.79	46,674,062.60	-13,068,643.81	-28.00
三、筹资活动				
筹资活动现金流入小计	218,800,000.00	309,500,000.00	-90,700,000.00	-29.31
筹资活动现金流出小计	284,681,306.20	237,998,114.92	46,683,191.28	19.61
筹资活动产生的现金流量净额	-65,881,306.20	71,501,885.08	-137,383,191.28	-192.14

(1) 公司经营活动现金流入小计较上年增加 76.08%，主要系本期台州房开项目预收款增加所致。经营活动现金流出小计较上年增加 41.76%，主要系本期较多支付房开项目工程款所致。

(2) 公司投资活动现金流入小计较上年减少 53.86%，主要系本期转让子公司瑞安万好万家酒店有限公司股权收回现金，比上期少处置公司收回现金所致。公司投资活动现金流出小计较上年减少 82.02%，主要系本期暂停扩张酒店数量，减少酒店装修支出所致。

(3) 公司筹资活动现金流入小计较上年减少 29.31%，主要系本期银行借款减少所致。筹资活动现金流出小计较上年增加 19.61%，主要系偿还银行借款金额增加所致。

9、主要控股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	主营业务范围	公司持股比例	资产总额	净资产	营业收入	净利润
浙江万家房地产开发有限公司	2000	房地产开发经营、建筑材料销售	100%	54012.38	16914.31	9434.14	-276.09

浙江台州万家房地产开发有限 公司	500	房地产开发 经营、建筑 材料销售	100%	13277.88	7488.37	11277.97	918.47
---------------------	-----	------------------------	------	----------	---------	----------	--------

10、对公司未来发展的展望

(1) 公司目前存在的主要问题

1) 酒店经营业绩同比虽有好转，但酒店整体仍未彻底摆脱亏损局面。客观上虽有金融危机等方面外部环境负面影响给我们经营带来不利因素，主观上我们内部在经营上的问题还是比较突出。

2) 各级管理上还存在一些问题。主要表现在团队的执行力还不够；老酒店又遇到瓶颈制约。

3) 企业文化建设较落后，缺乏活力。在理念、价值观、机制等方面存在一定问题，创新进取能力不足。

(2) 2010 年经营计划

2010 年公司发展重点方向仍是商业房产项目和深化酒店经营管理工作。对于酒店业，要对现有酒店的经营环境、经营成本、经营效益、经营趋势以及酒店经营管理人才，进行全面评估，有针对性的采取一些措施，从源头上解决酒店症结。2010 年的经营预算指标已经基本确定，各企业需调整完善考核内容，增强经营活动。推行绿色酒店概念，因地制宜节能降耗，向管理要效益。酒店在抓 GOP 指标完成过程中，要从整体利益出发，统筹兼顾，维护企业利益。各单位要建立健全教育监督、预防、惩治和述职述廉、诫勉谈话、函询等制度，廉政自律，建立内部长效制约机制。对于房地产业，已开工的工程项目，要抓好施工中各环节质量和把握好进度，把好审核和验收关，经常排查安全隐患，杜绝发生重大事故。同时要继续从企业文化建设、品牌建设、团队建设和软硬件建设四个方面加强企业核心竞争力的建设工作。

(3) 公司未来发展计划

公司在连锁酒店和房地产的投资及经营管理方面，随着规模的快速扩张，行业竞争的日趋激烈，以及国家对房地产行业宏观调控政策的等因素的影响，直接制约了公司的业务发展和持续盈利能力，使得公司难以达到市场投资者的期望。为解决上述问题，公司拟通过资产重组增强上市公司的持续发展能力，提高盈利水平，提升公司价值。因此从长远发展上考虑，按照公司战略规划，为了增加企业发展后劲，公司于 2009 年 5 月 18 日拉开了与福建天宝矿业公司的资产重组序幕，于 2009 年 5 月 20 日开始连续停牌，6 月 17 日召开三届三十三次董事会会议，公告了重组预案，经过近 6 个月的审议评估等工作，分别于 12 月 15 日和 12 月 30 日召开四届五次董事会和 2009 年第二次临时股东大会，审议通过重组报告书及摘要等相关内容。2009 年 12 月 31 日，重组相关申请资料已经提交中国证监会。若重组获批如期实现，将是我们企业发展历程中又一个里程碑，为我们今后的发展奠定了更加坚实的基础。

(4) 公司未编制并披露新年度的盈利预测。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披 露报纸	决议刊登的信 息披露日期
------	------	------	-----------------	-----------------

三届三十次董事会	2009年4月27日	1、审议通过了《公司2008年总经理工作报告》；2、审议通过了《公司2008年董事会工作报告》；3、审议通过了《公司2008年年度报告及摘要》；4、审议通过了《公司2008年年度财务决算报告》；5、审议通过了《公司2008年度利润分配预案》；6、审议通过了《2008年度审计机构费用及聘公司2009年度审计机构》；7、审议通过了《独立董事年报工作制度》（修订）；8、审议通过了《审计委员会年度审计工作规程》（修订）；9、审议通过了公司《章程》（2009修订）；10、审议通过了《召开公司2008年年度股东大会的议案》。	上海证券报	2009年4月28日
三届三十一次董事会	2009年4月27日	审议通过了《2009年第一季度报告》。	上海证券报	2009年4月28日
三届三十二次董事会	2009年5月21日	审议通过了《关于公司董事会换届选举并将其作为临时提案提交2008年年度股东大会审议的议案》	上海证券报	2009年5月23日
三届三十三次董事会	2009年6月17日	1、审议通过《关于公司符合向特定对象发行股份购买资产条件的议案》；2、审议通过《关于公司进行重大资产重组的议案》；3、审议通过《关于公司重大资产重组构成关联交易的议案》；4、审议通过《关于公司重大资产重组资产符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》；5、审议通过《关于〈浙江万好万家实业股份有限公司资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案〉的议案》；6、审议通过《关于〈浙江万好万家实业股份有限公司重大资产重组框架协议〉的议案》；7、审议通过《关于提请股东大会审议福建天宝矿业集团股份有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》；8、审议通过《关于提请股	上海证券报	2009年6月19日

		东大会授权董事会全权办理重大资产重组的议案》；9、审议通过《关于暂不召开公司临时股东大会审议重大资产重组事项的议案》。		
四届一次董事会	2009年6月17日	1、审议通过了选举董事长的议案；2、审议通过了选举公司第四届董事会专门委员会组成人员的议案；3、审议通过了《关于聘任公司总经理和财务负责人的议案》；4、审议通过了《关于聘任第四届董事会秘书和证券事务代表的议案》。	上海证券报	2009年6月19日
四届二次董事会	2009年8月4日	1、逐项审议通过了《关于修订公司重大资产重组预案的议案》；2、审议通过《关于〈公司资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案(修订稿)〉的议案》；3、审议通过《关于〈公司重大资产重组框架协议之补充协议〉的议案》。	上海证券报	2009年8月5日
四届三次董事会	2009年8月21日	审议通过了《公司2009年半年度报告》及摘要。	上海证券报	2009年8月24日
四届四次董事会	2009年10月29日	1、审议通过了《浙江万好万家实业股份有限公司2009年第三季度报告》；2、审议通过了《浙江万好万家实业股份有限公司应对突发事件管理制度暨应急预案》；3、审议通过了《浙江万好万家实业股份有限公司内幕信息管理制度》。	上海证券报	2009年10月30日
四届五次董事会	2009年12月12日	1、审议通过《关于公司符合向特定对象发行股份购买资产条件的议案》；2、逐项审议通过了《关于公司重大资产重组具体方案的议案》；3、审议通过《关于〈浙江万好万家实业股份有限公司资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)〉的议案》；4、审议通过《关于〈资产置换协议〉的议案》；5、审议通过《关于〈发行股份购买资产协议〉的议案》；6、审议通过《关于〈盈利预测补偿协议〉的议案》；	上海证券报	2009年12月15日

		7、审议通过《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产定价依据及公平合理性的议案》；8、审议通过《关于提请股东大会审议福建天宝矿业集团股份有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》；9、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理重大资产重组的议案》；10、审议通过《关于召开公司2009年第二次临时股东大会的议案》。		
--	--	--	--	--

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司召开了一次年度股东大会、二次临时股东大会。董事会严格执行、认真落实了股东大会的各项决议。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《审计委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。

审计委员会共由3名成员组成，并由独立董事担任主任委员。审计委员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出内控机制存在的缺陷和改进建议，向管理层及董事会报告内控机制建设与内控制度执行情况。管理层根据内部控制的检查情况和评价结果，研究和提出相应的整改意见和纠正措施，并责成专人组织落实。

审计委员会建立健全了《审计委员会年度审计工作规程》。报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会4次，对定期财务报告、审计会计师聘任、审计费用、内部控制制度建设等事项进行审议。在年报编制期间，审计委员会本着勤勉尽责的原则，两次审阅财务报表，出具审阅意见，并督促审计师严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

(1) 与会计师事务所协商工作计划。2010年1月12日，与公司财务相关人员、负责公司年度审计工作的会计师等会议沟通后，对公司2009年度审计工作计划及相关资料进行了协商确定。

(2) 对公司提交的2009年财务报告的审阅意见。在年审注册会计师进场前公司审计委员会通过邮件方式审阅了公司编制的2009年度财务报表，认为公司能够按照国家有关会计制度、准则和公司相关会计政策编制2009年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果；同意将公司编制的2009年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。

(3) 2010年3月7日，审计注册会计师出具初步审计意见，公司审计委员会审阅后认为：立信会计师事务所能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作，如期出具了公司2009年度财务报表的审计意见；能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作；审计程序符合相关规定的要求；对公司提交的2009年财务报告进行了客观和公正的评价。

(4) 2010年3月9日，审计委员会对经会计师事务所审计的公司2009年财务报告进行了最终审阅，对事务所从事本年度公司审计工作进行了总结，认为该事务所在从事公司2009年各项审计工作中，能够恪尽职守，遵守职业道德规范，遵循独立、客观、公正的职业准则，按照中国注册会计师审计准则执行审计工作，相关审计意见客观和公正，同意将其出具的2009年年度审计报告及报表附注提交公司董事会审议。同时审计委员会就公司董事会聘请2010年度会计师事务所的事宜进行了讨论、表决并形成决议，建议继续聘请立信会计师事务所为公司2010年度审计事务所。

通过审计委员会的日常履职，保证了董事会对管理层的有效监督，进一步完善了公司治理结构。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，本专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责。

本专业委员会共由 3 名成员组成，其中独立董事 2 名，并由独立董事担任主任委员。2009 年公司董事会薪酬与考核委员会积极开展工作，了解公司的经营业绩状况，召开专业委员会会议 1 次，研究了公司薪酬管理过程中的情况和问题，并提出建议性意见。一方面对照公司制定的薪酬分配管理办法，包括《薪资管理制度》和《绩效考核管理制度》等，监督公司员工薪酬制度的执行情况；另一方面，审核了公司 2009 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员薪酬，薪酬与考核委员会认为：董事、监事和高级管理人员在公司领取的报酬符合公司股东大会、董事会的相关决议内容和奖惩暂行规定，与实际发放情况一致，基本按照公司考核奖励办法实施。公司所披露的上述人员报酬真实、准确。

(五) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为进一步规范公司外部信息使用人的管理，公司第四届董事会第六次会议审议通过《关于公司〈外部信息使用人管理制度〉的议案》，进一步强化外部信息使用人的管理，明确规定外部单位或个人不得泄露依据法律法规报送的公司未公开重大信息，不得利用所获取的未公开重大信息进行内幕交易，外部单位或个人本人如违反相关规定使用本公司报送信息，致使公司遭受经济损失的，公司将依法要求其承担赔偿责任，涉嫌犯罪的，应当将案件移送司法机关处理。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议情况	监事会会议议题
三届监事会 2009 年第一次会议	1、审议通过了《公司 2008 年年度报告》及摘要； 2、审议通过了《2008 年度监事会工作报告》。
三届监事会 2009 年第二次会议	审议通过了《公司 2009 年第一季度报告》。
三届监事会 2009 年第三次会议	审议通过了《关于公司监事会换届选举并将其作为临时提案提交 2008 年年度股东大会审议的议案》。
四届监事会第一次会议	审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》。
四届监事会第二次会议	审议通过了《公司 2009 年度半年度报告》及摘要。
四届监事会第三次会议	审议通过了《公司 2009 年度三季度报告》。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内公司召开股东大会和董事会会议的各项程序和决策均符合相关法规和公司章程的规定，按照《上市公司治理准则》要求，公司进一步完善了治理结构，健全内部各项制度并有效执行，公司董事、经理等高管人员在执行公司职务时未有违反法律法规、公司章程及损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

检查公司财务，未发现违法违规和违反公司财务制度的情况。立信会计师事务所有限公司对公司 2009 年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告，真实地反映了公司财务状况和经营成果。2009 年公司没有发生违规对外担保事项，也无公司关联方非经营性占用资金情况的发生。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司不存在募集资金项目相关情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司所有收购和出售资产交易的决策程序符合法律法规和公司章程的规定，收购、出售资产的定价方式公平、公正、公开，无内幕交易，无损害公司股东利益及公司资产流失的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司关联交易决策程序符合规定，交易遵循了公平、公正、合理的原则，未损害公司利益和股东权益。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

报告期内，公司财务报告为标准无保留意见。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
浙江新宇城市酒店有限公司	黄山工商城有限公司和黄山新宇假日有限公司	无	经济类	承包合同违约,要求其承担违约责任	1,179,525.90	尚在审理中		
黄山工商城有限公司和黄山新宇假日酒店有限公司	浙江新宇城市酒店有限公司和浙江万好万家连锁酒店有限公司	无	经济类	拖欠租赁费,承包合同违约,要求其承担违约责任	3,400,000	尚在审理中		

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
包雷、钟金爱	万好万家-瑞安店	2009年12月15日	50,000,000	119,654.34	3,293,282.37	否	市场价	是	是	10.67	控股子公司

	100% 的股 权										司 的 控 股 子 公 司
--	-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联 交易 价格	关联交易金 额	占同 类交 易金 额的 比例 (%)	关联 交易 结算 方式	市 场 价 格	交 易 价 格 与 市 场 参 考 价 格 差 异 较 大 的 原 因
浙江 万好 万家 投资 有限 公司	集团 兄弟 公司	借款	拆入 资金			98,000,000				

2、关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
浙江万好万 家投资有限 公司	集团兄弟公司			151,500,000	98,000,000
万好万家集 团有限公司	控股股东			123,045.84	0
张学民	其他关联人			0	102,000.00
合计				151,623,045.84	98,102,000

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	万好万家集团有限公司承诺自其所持股份获得上市流通权之日起，在 36 个月内不上市交易或者转让。	严格履行承诺。
资产置换时所作承诺	万好万家集团有限公司承诺上市公司 2008 年、2009 年实现的净利润将分别比上年度实现的净利润增加 10%，如未能实现该净利润，万好万家集团有限公司承诺将提供现金予以补足。	2008 年度上市公司实现净利润 1888.07 万元，未能实现利润承诺。2009 年 6 月 29 日，集团公司通过银行转帐向公司补足了差额人民币 2,080 万元。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

1、重大资产重组进展说明

公司拟进行重大资产重组（以下简称“本次重大资产重组”），以其拥有的除交易性金融资产之外的全部资产及负债等（以下简称“置出资产”）与福建天宝矿业集团股份有限公司（以下简称“天宝矿业”）所拥有的古田天宝矿业有限公司 100%的股权、武夷山市五夫天宝矿业有限公司 100%的股权、陈巴尔虎天宝矿业有限责任公司 100%的股权（其中，天宝矿业持有 50%的股权，古田天宝矿业有限公司持有 50%的股权）、福建天宝铝业有限公司 100%的股权（其中，天宝矿业持有 99%的股权，武夷山市五夫天宝矿业有限公司持有 1%的股权）、福建武夷山市天宝矿业有限公司 75%的股权、江西天宝矿业有限公司 60%的股权、黑龙江三道湾子金矿有限公司 49%的股权、福建马坑矿业股份有限公司 10%的股份（以下简称“置入资产”）的等值股权进行置换（即资产置换），同时公司向天宝矿业发行股份以认购置入资产高于置出资产之间的差额（即发行股份认购资产）。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2009)第 443 号《资产评估报告》（以下简称“置出资产评估报告”），以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，置出资产的评估值合计为 50,575.30 万元，置出资产的价格确定为 50,575.30 万元。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2009)第 435-1 号、第 435-2 号、第 435-3 号、第 435-4 号、第 435-5 号、第 435-6 号、第 435-7 号、第 435-8 号《资产评估报告》（以下简称“置入资产评估报告”），以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，置入资产的评估值合计为 244,268.90 万元，置入资产的价格确定为 244,268.90 万元。置入资产与置出资产的差额部分 193,693.60 万元，由万好万家向天宝矿业共发行股份进行购买。

本次重大资产重组完成后，除交易性金融资产之外的全部资产及负债等置出公司，公司将取得古田天宝矿业有限公司 100%的股权、武夷山市五夫天宝矿业有限公司 100%的股权、陈巴尔虎天宝矿业有限责任公司 100%的股权（其中，公司持有 50%的股权，古田天宝矿业有限公司持有 50%的股权）、福

建天宝铝业有限公司 100%的股权（其中，公司持有 99%的股权，武夷山市五夫天宝矿业有限公司持有 1%的股权）、福建武夷山市天宝矿业有限公司 75%的股权、江西天宝矿业有限公司 60%的股权、黑龙江三道湾子金矿有限公司 49%的股权、福建马坑矿业股份有限公司 10%的股份。

公司于 2009 年 6 月 17 日与天宝矿业签署了《浙江万好万家实业股份有限公司重大资产重组框架协议》，同时召开了第三届董事会第三十三次会议审议通过了本次重大资产重组的相关议案。2009 年 8 月 4 日召开第四届董事会第二次会议审议通过了关于修订公司重大资产重组预案的相关议案。2009 年 12 月 15 日，公司与天宝矿业、万好万家集团有限公司签订《资产置换协议》、《发行股份购买资产协议》等协议。同日，公司召开第四届董事会第五次会议，审议通过了《关于〈浙江万好万家实业股份有限公司资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书〉的议案》等议案。2009 年 12 月 30 日召开公司 2009 年度第二次临时股东大会审议通过本次重大资产重组相关事项。2009 年 12 月 31 日向中国证券监督管理委员会提交了本次重大资产重组的申请材料，并于 2010 年 1 月 8 日收到中国证监会 092179 号《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》。

2、闽发债权清算事宜

2009 年 12 月 12 日，闽发证券第二次债权人会议审议通过了闽发证券破产管理人（以下称“管理人”）提交的《闽发证券有限责任公司第一次破产财产分配方案》（以下称“分配方案”），管理人将以闽发证券及其通过其他主体名义合计重仓持有的部分“双鹤药业”与“辽宁成大”股票以实物分配的方式清偿债务。根据《企业破产法》第一百一十六条之规定，该分配方案已由福州市中级人民法院于 2009 年 12 月 31 日作出（2008）榕民破字第 2-7 号《民事裁定书》予以认可，并自该日起生效。上述股票已于 2010 年 1 月 11 日过户至公司指定的证券账户。公司已于 2010 年 1 月 12 日和 1 月 13 日将上述股票卖出并收到款项 45,434,393.94 元。

（十一）信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
万好万家 2009 年度第一次临时股东大会决议公告	上海证券报第 C9 版	2009 年 1 月 14 日	http://www.sse.com.cn
万好万家诉讼进展公告	上海证券报第 C9 版	2009 年 2 月 12 日	http://www.sse.com.cn
万好万家诉讼进展公告	上海证券报第 C8 版	2009 年 2 月 24 日	http://www.sse.com.cn
万好万家股权解除质押及股权质押公告	上海证券报第 16 版	2009 年 3 月 21 日	http://www.sse.com.cn
万好万家关于获得银行授信的公告	上海证券报第 C8 版	2009 年 4 月 1 日	http://www.sse.com.cn
万好万家诉讼进展公告	上海证券报第 C11 版	2009 年 4 月 9 日	http://www.sse.com.cn
万好万家三届三十次董事会决议公告暨召开 2008 年年度股东大会的公告	上海证券报第 C88 版	2009 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn
万好万家三届监事会 2009 年第一次会议决议公告	上海证券报第 C88 版	2009 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大事项暨停牌公告	上海证券报第 C8 版	2009 年 5 月 20 日	http://www.sse.com.cn
万好万家三届三十二次董事会决议公告	上海证券报第 14 版	2009 年 5 月 23 日	http://www.sse.com.cn
万好万家三届监事会 2009 年第三次会	上海证券报第 14 版	2009 年 5 月 23 日	http://www.sse.com.cn

议决议公告			
万好万家关于增加2008年年度股东大会临时提案的公告	上海证券报第14版	2009年5月23日	http://www.sse.com.cn
万好万家诉讼进展公告	上海证券报第C14版	2009年5月26日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大事项进展公告	上海证券报第C17版	2009年5月27日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大事项进展公告	上海证券报第C17版	2009年6月3日	http://www.sse.com.cn
万好万家关于选举职工代表监事的公告	上海证券报第33版	2009年6月6日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大事项进展公告	上海证券报第C9版	2009年6月10日	http://www.sse.com.cn
万好万家第三届董事会第三十三次会议决议公告	上海证券报第C9版	2009年6月19日	http://www.sse.com.cn
万好万家2008年年度股东大会决议公告	上海证券报第C9版	2009年6月19日	http://www.sse.com.cn
万好万家四届一次董事会决议公告	上海证券报第C9版	2009年6月19日	http://www.sse.com.cn
万好万家第四届监事会第一次会议决议公告	上海证券报第C9版	2009年6月19日	http://www.sse.com.cn
万好万家董事会秘书、证券事务代表及联系方式公告	上海证券报第C9版	2009年6月19日	http://www.sse.com.cn
万好万家股票交易异常波动的公告	上海证券报第C9版	2009年6月24日	http://www.sse.com.cn
万好万家股票交易异常波动的公告	上海证券报第A16版	2009年6月29日	http://www.sse.com.cn
万好万家关于公司控股股东万好万家集团有限公司履行资产置换承诺进展情况的公告	上海证券报第C8版	2009年6月30日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大资产重组进展公告	上海证券报第68版	2009年7月18日	http://www.sse.com.cn
万好万家四届二次董事会决议公告	上海证券报第C25版	2009年8月5日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大资产重组进展公告	上海证券报第C91版	2009年8月18日	http://www.sse.com.cn
万好万家自查公告	上海证券报第A38版	2009年8月24日	http://www.sse.com.cn
万好万家股权解除质押及股权质押公告	上海证券报第B16版	2009年9月18日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大资产重组进展公告	上海证券报第B16版	2009年9月18日	http://www.sse.com.cn

万好万家重大资产重组进展公告	上海证券报第 24 版	2009 年 10 月 17 日	http://www.sse.com.cn
万好万家四届四次董事会决议公告	上海证券报第 B46 版	2009 年 10 月 30 日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大资产重组进展公告	上海证券报第 B16 版	2009 年 11 月 18 日	http://www.sse.com.cn
万好万家股权质押公告	上海证券报第 B13 版	2009 年 12 月 3 日	http://www.sse.com.cn
万好万家第四届董事会第五次临时会议决议公告	上海证券报第 B41 版	2009 年 12 月 15 日	http://www.sse.com.cn
万好万家关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	上海证券报第 B41 版	2009 年 12 月 15 日	http://www.sse.com.cn
万好万家 2009 年度第二次临时股东大会决议公告	上海证券报第 B43 版	2009 年 12 月 31 日	http://www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司注册会计师朱伟、张建新审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

信会师报字（2010）第 10444 号

浙江万好万家实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江万好万家实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2009 年度的利润表和合并利润表、2009 年度的现金流量表和合并现金流量表、2009 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：朱伟、张建新

中国 上海

2010 年 3 月 10 日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：浙江万好万家实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	121,798,852.72	148,489,693.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	45,498,685.99	
应收票据			
应收账款	(三)	1,619,929.66	14,181,926.48
预付款项	(五)	4,952,731.70	9,370,716.27
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	40,253,837.42	25,593,496.12
买入返售金融资产			
存货	(六)	400,728,792.65	453,258,737.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		614,852,830.14	650,894,569.15
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)		378,338.82
投资性房地产			
固定资产	(八)	34,583,208.18	40,125,796.03
在建工程	(九)		6,792,921.31
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	(十)	187,274.36	217,049.00
开发支出			
商誉	(十一)	77,331,560.78	77,331,560.78
长期待摊费用	(十二)	75,721,913.13	93,040,138.45
递延所得税资产	(十三)	2,495,998.42	3,660,409.60
其他非流动资产			
非流动资产合计		190,319,954.87	221,546,213.99
资产总计		805,172,785.01	872,440,783.14
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(十五)	8,014,616.78	29,911,181.01
预收款项	(十六)	35,973,077.40	35,072,510.78
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十七)	2,327,143.66	2,372,114.63
应交税费	(十八)	54,951,099.23	40,400,044.25
应付利息	(十九)		392,229.84
应付股利			
其他应付款	(二十)	150,512,071.09	64,039,217.34
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		251,778,008.16	172,187,297.85
非流动负债:			
长期借款	(二十一)		198,500,000.00
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			198,500,000.00
负债合计		251,778,008.16	370,687,297.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(二十二)	218,093,090.00	218,093,090.00
资本公积	(二十三)	292,558,659.35	271,758,659.35
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(二十四)	23,913,854.02	23,913,854.02
一般风险准备			
未分配利润	(二十五)	18,044,975.67	-12,958,703.69
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		552,610,579.04	500,806,899.68
少数股东权益		784,197.81	946,585.61
所有者权益合计		553,394,776.85	501,753,485.29
负债和所有者权益总计	(二十一)	805,172,785.01	872,440,783.14

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：张学民 会计机构负责人：宋雪明

母公司资产负债表

2009年12月31日

编制单位：浙江万好万家实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		31,601,803.28	75,730,311.20
交易性金融资产		44,718,685.99	
应收票据			
应收账款			
预付款项		9,666.63	103,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	138,849,951.89	181,648,703.76
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		215,180,107.79	257,482,014.96
非流动资产：			

可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	350,503,647.05	350,503,647.05
投资性房地产			
固定资产		18,645,844.51	19,740,005.24
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		369,149,491.56	370,243,652.29
资产总计		584,329,599.35	627,725,667.25
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		77,884.00	69,545.00
应交税费		209,226.44	25,361.72
应付利息			327,525.00
应付股利			
其他应付款		90,580,043.56	4,089,121.00
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		90,867,154.00	4,511,552.72
非流动负债：			
长期借款			198,500,000.00
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			198,500,000.00
负债合计		90,867,154.00	203,011,552.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		218,093,090.00	218,093,090.00
资本公积		293,571,109.76	272,771,109.76
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		23,913,854.02	23,913,854.02
一般风险准备			
未分配利润		-42,115,608.43	-90,063,939.25
所有者权益（或股东权益）合计		493,462,445.35	424,714,114.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计		584,329,599.35	627,725,667.25

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：张学民 会计机构负责人：宋雪明

合并利润表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		319,094,982.05	423,766,904.82
其中：营业收入	(二十六)	319,094,982.05	423,766,904.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		273,885,388.52	382,985,012.29
其中：营业成本	(二十六)	156,371,613.28	215,668,046.07
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(二十七)	31,278,636.58	34,684,844.58
销售费用		93,608,517.55	90,849,669.46
管理费用		30,031,423.67	32,737,315.48
财务费用	(三十)	4,349,191.57	8,327,077.25
资产减值损失	(二十九)	-41,753,994.13	718,059.45

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		30,000.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	(二十八)	5,789,137.13	-3,220,175.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		51,028,730.66	37,561,717.27
加：营业外收入	(三十一)	1,770,110.43	17,298,925.34
减：营业外支出	(三十二)	7,209,667.03	8,310,548.78
其中：非流动资产处置损失		559,018.65	6,289,805.02
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		45,589,174.06	46,550,093.83
减：所得税费用	(三十三)	14,747,882.50	27,962,572.59
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		30,841,291.56	18,587,521.24
归属于母公司所有者的净利润		31,003,679.36	18,880,738.45
少数股东损益		-162,387.80	-293,217.21
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.14	0.09
（二）稀释每股收益		0.14	0.09
七、其他综合收益	(三十五)		-40,883.85
八、综合收益总额		30,841,291.56	18,546,637.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		31,003,679.36	18,839,854.60
归属于少数股东的综合收益总额		-162,387.80	-293,217.21

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：张学民 会计机构负责人：宋雪明

母公司利润表
2009年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	367,500.00	736,580.00
减：营业成本			
营业税金及附加		199,871.74	44,048.48
销售费用			
管理费用		3,647,301.79	3,685,092.17
财务费用		-3,468,887.41	-84,303.82
资产减值损失		-44,667,042.17	244.57
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）	(四)	3,293,282.27	6,154,716.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		47,949,538.32	3,246,214.81
加：营业外收入		580.00	
减：营业外支出		1,787.50	716.58
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		47,948,330.82	3,245,498.23
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		47,948,330.82	3,245,498.23
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		47,948,330.82	3,245,498.23

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：张学民 会计机构负责人：宋雪明

合并现金流量表
2009年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		438,196,284.72	259,299,049.32
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(三十六)	77,915,136.11	33,808,329.12
经营活动现金流入小计		516,111,420.83	293,107,378.44
购买商品、接受劳务支付的现金		195,333,943.75	130,578,143.45
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		25,263,703.64	26,945,969.57
支付的各项税费		53,069,936.34	48,072,548.23
支付其他与经营活动有关的现金	(三十六)	217,858,790.24	141,124,803.97
经营活动现金流出小计		491,526,373.97	346,721,465.22
经营活动产生的现金流量净额		24,585,046.86	-53,614,086.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		35,482,853.18	66,239,304.49
取得投资收益收到的现金		37,060.58	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,791,684.19	23,294,451.00
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		41,311,597.95	89,533,755.49

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,926,179.16	40,099,692.89
投资支付的现金		780,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,760,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		7,706,179.16	42,859,692.89
投资活动产生的现金流量净额		33,605,418.79	46,674,062.60
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		100,000,000.00	309,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		118,800,000.00	
筹资活动现金流入小计		218,800,000.00	309,500,000.00
偿还债务支付的现金		279,500,000.00	230,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,181,306.20	7,998,114.92
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			
筹资活动现金流出小计		284,681,306.20	237,998,114.92
筹资活动产生的现金流量净额		-65,881,306.20	71,501,885.08
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		-7,690,840.55	64,561,860.90
加：期初现金及现金等价物余额		129,489,693.27	64,927,832.37
六、期末现金及现金等价物余额		121,798,852.72	129,489,693.27

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：张学民 会计机构负责人：宋雪明

母公司现金流量表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		367,500.00	736,580.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		75,382,199.55	4,440,855.18
经营活动现金流入小计		75,749,699.55	5,177,435.18
购买商品、接受劳务支付的现金			103,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		1,390,797.87	1,236,162.37
支付的各项税费		51,417.68	93,387.62
支付其他与经营活动有关的现金		6,305,749.65	138,890,711.74
经营活动现金流出小计		7,747,965.20	140,323,261.73
经营活动产生的现金流量净额		68,001,734.35	-135,145,826.55
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		3,293,282.27	61,739,304.49
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		3,293,282.27	61,739,304.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,530.00	39,800.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,530.00	39,800.00
投资活动产生的现金流量净额		3,291,752.27	61,699,504.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			279,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		85,800,000.00	
筹资活动现金流入小计		85,800,000.00	279,500,000.00
偿还债务支付的现金		179,500,000.00	170,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,721,994.54	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		182,221,994.54	170,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-96,421,994.54	109,500,000.00
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		-25,128,507.92	36,053,677.94
加：期初现金及现金等价物余额		56,730,311.20	20,676,633.26
六、期末现金及现金等价物余额		31,601,803.28	56,730,311.20

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：张学民 会计机构负责人：宋雪明

合并所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	218,093,090.00	271,758,659.35			23,913,854.02		-12,958,703.69		946,585.61	501,753,485.29

加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	218,093,090.00	271,758,659.35			23,913,854.02	-12,958,703.69	946,585.61	501,753,485.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		20,800,000.00				31,003,679.36	-162,387.80	51,641,291.56
（一）净利润						31,003,679.36	-162,387.80	30,841,291.56
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计						31,003,679.36	-162,387.80	30,841,291.56
（三）所有者投入和减少资本		20,800,000.00						20,800,000.00
1. 所有者投入资本		20,800,000.00						20,800,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期末余额	218,093,090.00	292,558,659.35			23,913,854.02	18,044,975.67	784,197.81	553,394,776.85

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	218,093,090.00	273,863,373.54			23,913,854.02		-31,839,442.14		51,479,422.75	535,510,298.17
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	218,093,090.00	273,863,373.54			23,913,854.02		-31,839,442.14		51,479,422.75	535,510,298.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-2,104,714.19					18,880,738.45		-50,532,837.14	-33,756,812.88
（一）净利润							18,880,738.45		-293,217.21	18,587,521.24
（二）其他综合收益		-40,883.85								-40,883.85
上述（一）和（二）小计		-40,883.85					18,880,738.45		-293,217.21	18,546,637.39
（三）所有者投入和减少资本		-2,063,830.34							-50,239,619.93	-52,303,450.27
1. 所有者投入资本									-50,239,619.93	-50,239,619.93
2. 股份支付计入所有者权益的金额										

2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期末余额	218,093,090.00	293,571,109.76			23,913,854.02		-42,115,608.43	493,462,445.35

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	218,093,090.00	272,771,109.76			23,913,854.02		-93,309,437.48	421,468,616.30
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	218,093,090.00	272,771,109.76			23,913,854.02		-93,309,437.48	421,468,616.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							3,245,498.23	3,245,498.23
（一）净利润							3,245,498.23	3,245,498.23
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							3,245,498.23	3,245,498.23
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期末余额	218,093,090.00	272,771,109.76			23,913,854.02		-90,063,939.25	424,714,114.53

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：张学民 会计机构负责人：宋雪明

(三) 公司概况

浙江万好万家实业股份有限公司（以下简称“公司”）前身系无锡庆丰股份有限公司，系经江苏省人民政府苏政复[2000]第 52 号文批复，由无锡庆丰发展有限公司整体变更设立。公司股票于 2003 年 1 月在上海证券交易所上市交易，股票代码 600576。公司主要从事针纺织品、服装及其他缝纫制品、纱、线、布的生产、加工、销售，主要产品有：高支针织、色织用纱，弹力包芯纱、竹节纱；高密、特阔、提花防羽布及装饰用布、多种纤维及细薄两极的服装面料用布。

2006 年 8 月 16 日，公司与万好万家集团有限公司（以下简称“万好万家集团”）签署了《资产置换协议》，公司以全部资产（交易性金融资产除外）和负债，与万好万家集团合法拥有的浙江万家房地产开发有限公司（以下简称“万家房产”）99%的股权、浙江万好万家连锁酒店有限公司（原浙江新宇之星宾馆有限公司，以下简称“万好万家酒店”）100%的股权以及杭州白马大厦写字楼第 12 层进行资产置换。上述资产置换已于 2006 年 12 月 25 日完成，公司主营业务由棉纺织生产加工转变为房地产开发、连锁酒店经营投资等业务。

公司以 2006 年 6 月 30 日股份总额为基数，以资本公积金向全体流通股股东实施定向转增，每 10 股流通股股份定向转增 4 股股份，相当于非流通股股东向流通股股东每 10 股送 2.4594 股股份。上述方案已于 2006 年 12 月 14 日经江苏省人民政府国有资产监督管理委员会以苏国资复[2006]178 号文正式批准，于 2006 年 12 月 21 日经召开的公司股权分置改革相关股东会议审议通过，并于 2007 年 1 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司实施股权登记。业经立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2007）第 23093 号验资报告验证。

2007 年 7 月，公司名称变更为浙江万好万家实业股份有限公司。

公司注册资本为 218,093,090.00 元，经营范围为：房地产投资、酒店投资管理。

截止 2009 年 12 月 31 日，公司控制的子孙公司、分公司和承包经营酒店包括：

子孙公司或分公司名称	简称
浙江万家房地产开发有限公司	万家房产
浙江台州万家房地产开发有限公司	台州房产
瑞安万好万家酒店有限公司	万好万家-瑞安店
浙江诚意装饰工程有限公司	诚意装饰
浙江万好万家连锁酒店有限公司	万好万家连锁酒店
杭州万好万家商务酒店有限公司	万好万家商务酒店
浙江新宇城市酒店有限公司	万好万家-杭州城市店
台州市椒江万好万家商务酒店有限公司	万好万家-台州椒江店
广州万好万家商务酒店有限公司	万好万家-广州店
义乌市万好万家商务酒店有限公司	万好万家-义乌店
杭州万好万家紫玉商务酒店有限公司	万好万家-杭州紫玉店
浙江新宇之星杭大路宾馆有限公司	万好万家-杭大路店
浙江万好万家转塘酒店有限公司	万好万家-杭州转塘店
杭州万好万家北站商务酒店有限公司	万好万家-杭州北站店
南京万好万家快捷酒店连锁有限公司	万好万家-南京江宁店
南京万好万家快捷酒店连锁有限公司中山南路店（分公司）	万好万家-南京长乐店
浙江万好万家连锁酒店有限公司桐庐分公司（分公司）	万好万家-桐庐店
浙江万好万家连锁酒店有限公司嘉兴快捷酒店（分公司）	万好万家-嘉兴店
浙江万好万家连锁酒店有限公司无锡分公司（分公司）	万好万家-无锡梁溪店
苏州万好万家快捷酒店有限公司	万好万家-苏州店
浙江万好万家连锁酒店有限公司常州通江大道分公司（分公司）	万好万家-常州新区店
浙江万好万家连锁酒店有限公司常州鹤园分公司（分公司）	万好万家-常州鹤园店
宁波高新区万好万家商务酒店有限公司	万好万家-宁波高新区店
上海雅高酒店有限公司（承包经营酒店）	万好万家-闸北店
浙江明招温泉国际大酒店有限公司（承包经营酒店）	万好万家-武义明招店
黄山新宇假日酒店有限公司（承包经营酒店）	万好万家-黄山店
杭州健风大厦（承包经营酒店）	万好万家-健风店

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、财务报表的编制基础:

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—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明:

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3、会计期间:

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

4、记账本位币:

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债, 按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值 (或发行股份面值总额) 的差额, 调整资本公积, 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用, 包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等, 于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等, 抵减权益性证券溢价收入, 溢价收入不足冲减的, 冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的, 本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整, 在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额, 计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产 (不仅限于被购买方原已确认的资产), 其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的, 单独确认并按公允价值计量; 公允价值能够可靠计量的无形资产, 单独确认为无形资产并按公允价值计量; 取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债, 履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的, 单独确认并按照公允价值计量; 取得的被购买方或有负债, 其公允价值能可靠计量的, 单独确认为负债并按照公允价值计量。

6、合并财务报表的编制方法:

(1) 本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致, 如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的, 在编制合并财务报表时, 按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 按照权益法调整对子公司的长期股权投资后, 由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额, 若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的, 该余额冲减本公司的所有者权益; 若公司章程或协议规定由少数股东承担的, 该余额冲减少数股东权益。

在报告期内, 若因同一控制下企业合并增加子公司的, 则调整合并资产负债表的期初数; 将子公司合

并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金及现金等价物的确定标准：

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算：

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，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

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报

价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接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，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或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，就认定其已发生减值，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，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10、应收款项：

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	单项金额重大的具体标准为：应收款项余额前五名。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	账龄在 3 年以上且金额不属于重大的应收款项。
根据信用风险特征组合确定的计提方法	
其他	

11、存货：

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

12、长期股权投资：

(1) 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过

多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产：

投资性房地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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

14、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	3—40	5	31.67~2.38
机器设备	5—15	5	19~6.33
电子设备	4—10	5	23.75~9.5
运输设备	5	5	19
固定资产装修	5	5	19

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值(扣除预计净残值)。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费

15、在建工程：

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。

所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

16、 借款费用：

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除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）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17、无形资产：

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
软件	10 年	预计可使用寿命

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

公司无使用寿命不确定的而无形资产。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、 长期待摊费用：

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

- (1) 预付经营租入固定资产的租金和房租，按租赁合同规定的期限或其它合理方法平均摊销。
- (2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。
- (3) 酒店设施在合理的使用年限内平均摊销

19、 收入：

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

20、 政府补助：

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产

使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

21、递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

22、经营租赁、融资租赁：

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

23、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

24、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(五) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	3%

营业税	详见附注三	3%、5%、20%
城市维护建设税	详见附注三	5%、7%
企业所得税	应税所得额	25%
教育费附加	流转税	3%
地方教育附加	流转税	1%、2%
土地使用税	应税土地面积	按各地税务规定的标准
土地增值税	增值额	30%-60%

2、税收优惠及批文

本报告期无税收优惠。

3、其他说明

- 1、 增值税：万好万家-杭州城市店、万好万家健风店系增值税小规模纳税人，按销售收入的 3%计缴；
- 2、 营业税：万好万家-杭州城市店棋牌收入按 3%的税率、万好万家-黄山店舞厅、KTV 按 20%税率计缴，其他公司按营业收入 5%的税率计缴；
- 3、 城市维护建设税：除万好万家-桐庐店、万好万家-南京江宁店、万好万家-黄山店、万好万家-武义明招店、万好万家-义乌店按应缴流转税税额的 5%计缴之外，其余公司均按应缴流转税税额的 7%计缴；
- 4、 教育费附加：按应缴流转税税额的 3%计缴；
- 5、 地方教育费附加：除万好万家-闸北店、万好万家-广州店无需缴纳地方教育费附加，万好万家—南京江宁店、万好万家-南京长乐店、万好万家-黄山店、万好万家-无锡梁溪路店、万好万家-常州新区店和万好万家-常州鹤园店按应缴流转税税额 1%计缴外，其余公司均按应缴流转税税额 2%计缴；
- 6、 土地使用税：按各地税务规定的标准计缴；
- 7、 土地增值税：按房地产开发项目形成的土地增值额，按超率累进税率 30-60%缴纳，在房地产开发项目土地增值税清算前，转让普通标准住宅按预收房款的 1%、转让经营用房按预收房款的 2%预缴；
- 8、 企业所得税：按应纳税所得额的 25%计缴。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
万好万家商务酒店	全资子公司	杭州	酒店	300	住宿、酒店管理等	300		100	100	是			
万好万家-苏州店	控股子公司的控股子公司	苏州	酒店	30	住宿等	30		100	100	是			
万好万家-台州椒江店	控股子公司的控股子公司	台州	酒店	100	住宿、餐饮等	100		100	100	是			
万好万家-杭州紫玉店	控股子公司的控股子公司	杭州	酒店	200	住宿、餐饮等	200		100	100	是			
万好万家-广州店	控股子公司的控股子公司	广州	酒店	300	住宿、西餐等	300		100	100	是			

万好万家-义乌店	控股子公司的控股子公司	义乌	酒店	100	住宿等	100		100	100	是			
台州房产	控股子公司的控股子公司	台州	房产	500	房地产开发经营、建筑材料销售	500		100	100	是			

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
万好万家连锁酒店	全资子公司	杭州	酒店	1,600	住宿, 中式餐供应等	1,600		100	100	是			
万家房产	全资子公司	温州	房产	2,000	房地产开发经营、建筑材料销售	2,000		100	100	是			
诚意装饰	控股子公司	杭州	工程设计	500	室内外装饰工程设计	400		80	80	是	94.65		
万好万家-杭大路酒店	控股子公司的控股子公司	杭州	酒店	50	住宿、餐饮等	50		100	100	是			
万好	控股	杭州	酒店	30	住宿	30		100	100	是			

万家-杭州转塘店	子公司的控股子公司				等								
万好万家-杭州北站店	控股子公司的控股子公司	杭州	酒店	200	住宿、棋牌、等	200		65	65	是		35	-742.44
万好万家-南京江宁店	控股子公司的控股子公司	南京	酒店	200	住宿、餐饮等	200		100	100	是			
万好万家-杭州城市店	控股子公司的控股子公司	杭州	酒店	200	住宿、中式餐等	200		100	100	是			
万好万家-宁波高新区店	参股子公司	宁波	酒店	50	住宿、餐饮等	35		70	70	是		30	-241.14

2、合并范围发生变更的说明

1、与上年相比本年无新增合并单位。

2、本年减少合并单位 1 家，原因为：

2009 年 7 月，公司向万家房产收购其持有的万好万家-瑞安店 100% 的股权，收购后，公司持有万好万家-瑞安店 100% 的股权。上述股权转让业已办妥工商变更登记。2009 年 12 月，公司将持有的万好万家-瑞安店 100% 的股权转让给自然人包雷、钟金爱。上述股权转让已于 2009 年 12 月 15 日办妥工商变更登记。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
万好万家-瑞安店	30,053,239.27	119,654.34

(七) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：		
人民币	342,547.71	279,727.23
银行存款：		
人民币	121,456,305.01	129,209,966.04

其他货币资金：		
人民币		19,000,000.00
合计	121,798,852.72	148,489,693.27

2、交易性金融资产：

(1) 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资	44,718,685.99	
2. 交易性权益工具投资		
3. 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		
4. 衍生金融资产		
5. 其他	780,000.00	
合计	45,498,685.99	

(2) 交易性金融资产的说明

1、公司分别于 2003 年 4 月 15 日、4 月 21 日与闽发证券签署了总金额为 15,050 万元的《国债托管协议》。合同共两张，金额分别为 10,000 万元（2003 年第一期记账式国债）、5,050 万元（2003 年第一期记账式国债），期限均为一年，按照协议国债托管于闽发证券上海永嘉路营业部。2003 年 4 月 16 日，公司与闽发证券签署了一份《国债抵押借款协议》。协议约定：闽发证券将公司托管的 10,000 万元国债中的 3,000 万元通过国债回购的方式转给公司，公司同意用 3,000 万元国债作为抵押。同日，闽发证券按约将 3,000 万元资金汇入公司指定账户，其中 2,000 万元划入华泰证券有限责任公司无锡解放西路证券营业部，户名：锡丰国际，该款项于 2003 年 8 月 1 日以“上海锡丰国际贸易有限公司”（以下简称：上海锡丰）名义购买了 19,568 手 01004 国债，再次托管在闽发证券，同时以上海锡丰名义与闽发证券签署了 2,000 万元的《国债托管协议》；另 1,000 万元划入中国太平洋财产保险股份有限公司无锡中心支公司。

闽发证券分别于 2003 年 4 月 18 日、2003 年 12 月 22 日汇入投资回报 245 万元、280 万元；2004 年 4 月 30 日公司收到湘财证券有限责任公司上海营业部汇入款项 1,000 万元，该款项系闽发证券委托上海金石资产管理有限责任公司代还公司款项（由于闽发证券公章已上交，未取得合法委托手续）；2004 年 5 月收回中国太平洋财产保险股份有限公司无锡中心支公司 1,000 万元。

根据公司二届二十三次董事会决议，原以上海锡丰名义投资国债实质上系公司投资行为，应确认为公司投资，上年度将应收上海锡丰 1,920 万元转入短期投资，另外将与闽发证券有关的应付款项冲抵短期投资成本，并补提投资减值准备 7,485.10 万元。根据 2006 年董事会决议，对该项投资再补提减值准备 373.71 万元。截止 2009 年 6 月 30 日，合计计提减值准备 12,457.10 万元，占年末投资成本的 100%。

2009 年 12 月 12 日，闽发证券第二次债权人会议审议通过了闽发证券破产管理人（以下称“管理人”）提交的《闽发证券有限责任公司第一次破产财产分配方案》（以下称“分配方案”），管理人将以闽发证券及其通过其他主体名义合计重仓持有的部分“双鹤药业”与“辽宁成大”股票以实物分配的方式清偿债务。根据《企业破产法》第一百一十六条之规定，该分配方案已由福州市中级人民法院于 2009 年 12 月 31 日作出（2008）榕民破字第 2-7 号《民事裁定书》予以认可，并自该日起生效。上述股票已于 2010 年 1 月 11 日过户至公司指定的证券账户。公司已于 2010 年 1 月 12 日和 1 月 13 日将上述股票卖出并收到款项 45,434,393.94 元。

2、其他系基金投资。

3、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	3,128,877.88	71.25	2,724,088.78	87	10,306,508.00	70.77	299,345.64	3
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	84,581.68	1.93	25,169.90	30	7,000.00	0.05	2,100.00	30
其他不重大应收账款	1,177,938.36	26.82	22,209.58	2	4,249,509.89	29.18	79,645.77	2
合计	4,391,397.92	/	2,771,468.26	/	14,563,017.89	/	381,091.41	/

(1) 单项金额重大的应收款项：余额前五名；

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项：指三年以上应收款项(扣除已包括在范围“(1)”的明细)；

(3) 其他不重大应收款项：除已包括在范围“(1)、(2)”以外的明细。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
谢民强	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00	预计无法收回
蒋欣	520,000.00	520,000.00	100.00	预计无法收回
郭强	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
瑞安万好万家酒店有限公司	300,000.00	3,000.00	1.00	单项金额重大
消防总队	108,877.88	1,088.78	1.00	单项金额重大
合计	3,128,877.88	2,724,088.78	/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 年以上	1,632,081.68	100.00	1,572,669.90	7,000.00	100.00	2,100.00
合计	1,632,081.68	100.00	1,572,669.90	7,000.00	100.00	2,100.00

(3) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的，应说明其原因、确定原坏账准备比例的依据及其合理性。披露本期通过重组等其他方式收回的应收款项金额，重组前累计已计提的坏账准备。

无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

(4) 说明本期通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备
无本期通过重组等其他方式收回的应收款项金额。

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
周春珍	结算款	40,626.00	无法收回	否
海门街道办事处	营业款	34,390.00	无法收回	否
台州广电总台	营业款	25,594.00	无法收回	否
周国明	承包金	219,000.00	无法收回	否
徐国留	承包金	140,000.00	无法收回	否
宋丐科	承包金	100,000.00	无法收回	否
杨月娇	承包金	13,333.33	无法收回	否
合计	/	572,943.33	/	/

(6) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
谢民强	非关联方	1,700,000.00	2-3 年、3 年以上	38.71
蒋欣	非关联方	520,000.00	2-3 年、3 年以上	11.84
郭强	非关联方	500,000.00	2-3 年、3 年以上	11.39
瑞安万好万家酒店有限公司	非关联方	300,000.00	1 年以内	6.83
消防总队	非关联方	108,877.88	1 年以内	2.48
合计	/	3,128,877.88	/	71.25

4、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	21,751,356.94	51.56	1,145,837.30	5	6,172,169.04	22.14	875,332.53	14
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	206,943.45	0.49	41,643.53	20	3,700,406.80	13.27	1,110,122.04	30
其他不重大的其他应收款	20,224,921.62	47.95	741,903.76	4	18,007,177.29	64.59	300,802.44	2
合计	42,183,222.01	/	1,929,384.59	/	27,879,753.13	/	2,286,257.01	/

(1) 单项金额重大的其他应收款：余额前五名；

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：指三年以上其他应收款（扣除已包括在范围“（1）”的明细）；

(3) 其他不重大其他应收款：除已包括在范围“（1）、（2）”以外的明细。

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

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
瑞立集团[注]	17,023,395.31	170,233.95	1.00	单项金额重大
浙江金航实业有限公司	1,500,000.00	450,000.00	30.00	单项金额重大
市墙改办	1,495,568.60	188,983.70	12.64	单项金额重大
万家消费监督站	1,000,000.00	300,000.00	30.00	单项金额重大
宝来纳餐厅	732,393.03	36,619.65	5.00	单项金额重大
麒麟阁餐厅	369,114.04	369,114.04	100.00	预计无法收回
合计	22,120,470.98	1,514,951.34	/	/

[注]：系合作开发房产项目清算暂付款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3年以上	3,307,040.05	100.00	971,672.51	3,700,406.80	100.00	1,110,122.04
合计	3,307,040.05	100.00	971,672.51	3,700,406.80	100.00	1,110,122.04

(3) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的，应说明其原因、确定原坏账准备比例的依据及其合理性。披露本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额，重组前累计已计提的坏账准备。

无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，无在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
叶黎明	承包款	251,345.70	无法收回	否
黄山万宁城市建设有限责任公司	保证金	100,000.00	无法收回	否
温晓帆	往来款	6,106.00	无法收回	否
合计	/	357,451.70	/	/

(5) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
瑞立集团[注]	非关联方	17,023,395.31	1年以内	40.36
浙江金航实业有限公司	非关联方	1,500,000.00	3年以上	3.56
市墙改办	非关联方	1,495,568.60	1年以内、3年以上	3.55
万家消费监督站	非关联方	1,000,000.00	3年以上	2.37
宝来纳餐厅	非关联方	732,393.03	1-2年	1.74
合计	/	21,751,356.94	/	51.58

[注]：系合作开发房产项目清算暂付款。

5、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,952,731.70	100.00	9,359,411.10	99.88
1至2年			7,805.17	0.08
2至3年			3,500.00	0.04
合计	4,952,731.70	100.00	9,370,716.27	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
廖新平（业主）	非关联方	1,600,000.00	1年以内	房租
紫云饭店（业主）	非关联方	250,000.00	1年以内	房租
北京市中伦律师事务所	非关联方	200,000.00	1年以内	律师费
南京交通车灯厂	非关联方	150,000.00	1年以内	房租
椒江区海门街道枫山村民委员会	非关联方	37,500.13	1年以内	房租
合计	/	2,237,500.13	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

6、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,184.20		5,184.20	135,689.52		135,689.52
库存商品	270,593.15		270,593.15	551,608.92		551,608.92
周转材料	1,050,843.36		1,050,843.36	1,018,260.73		1,018,260.73
开发成本	156,971,154.44		156,971,154.44	39,372,332.59		39,372,332.59
开发产品	113,721,469.25		113,721,469.25	411,680,871.25		411,680,871.25
出租开发产品	128,455,392.78		128,455,392.78			
工程施工	254,155.47		254,155.47	499,974.00		499,974.00
合计	400,728,792.65		400,728,792.65	453,258,737.01		453,258,737.01

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
阳光组团	2009年3月	2010年12月	81,230,000.00	44,449,889.31	39,372,332.59
马屿大厦	2010年6月	2012年12月	177,132,340.00	39,989,537.89	
马岩地块	2010年6月	2012年12月	150,960,935.00	72,531,727.24	
合计			409,323,275.00	156,971,154.44	39,372,332.59

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
玉海大厦	2004年12月	1,485,322.91		1,485,322.91	
万家花园	2005年4月	16,653,332.72		16,585,635.70	67,697.01
新江南人家	2005年10月	12,639,512.38		12,639,512.38	
塘下大厦	2005年9月	63,694.19		63,694.19	
东方商务广场	2006年12月	130,692,179.73		130,586,375.83	105,803.90
天天家园	2007年12月	38,532,096.97		38,532,096.97	
万好万家大厦	2007年12月	16,903,359.50		16,903,359.50	
台州万家华庭	2008年6月	194,711,372.86		95,351,934.00	99,359,438.86
合计		411,680,871.25		297,959,402.00	113,721,469.25

(3) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
东方商务广场	2006 年 12 月			130,459,466.80	2,004,074.02	130,459,466.80	2,004,074.02	
合计				130,459,466.80	2,004,074.02	130,459,466.80	2,004,074.02	

(4) 期末无拟开发土地

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 6,707,234.94 元。

7、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利
万好万家-无锡蓉湖店		378,338.82	-378,338.82			

8、固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	61,581,900.92	2,846,150.04	4,943,718.60	59,484,332.36
其中：房屋及建筑物	29,795,648.73			29,795,648.73
机器设备	135,845.00			135,845.00
运输工具	6,544,832.81	3,540.00	1,024,094.28	5,524,278.53
电子及其他设备	25,105,574.38	2,842,610.04	3,919,624.32	24,028,560.10
二、累计折旧合计：	21,456,104.89	5,475,310.84	2,030,291.55	24,901,124.18
其中：房屋及建筑物	3,147,544.19	1,491,072.46		4,638,616.65
机器设备	68,014.28	25,810.68		93,824.96
运输工具	5,461,915.86	404,925.40	639,416.19	5,227,425.07
电子及其他设备	12,778,630.56	3,553,502.30	1,390,875.36	14,941,257.50
三、固定资产账面净值合计	40,125,796.03			34,583,208.18
其中：房屋及建筑物	26,648,104.54			25,157,032.08
机器设备	67,830.72			42,020.04
运输工具	1,082,916.95			296,853.46
电子及其他设备	12,326,943.82			9,087,302.60

四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	40,125,796.03			34,583,208.18
其中：房屋及建筑物	26,648,104.54			25,157,032.08
机器设备	67,830.72			42,020.04
运输工具	1,082,916.95			296,853.46
电子及其他设备	12,326,943.82			9,087,302.60

本期折旧额：5,475,310.84 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：691,154.04 元。

9、在建工程：

(1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程				6,792,921.31		6,792,921.31

(2) 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程进度	资金来源	期末数
装修工程	6,792,921.31	814,996.76	691,154.04	6,916,764.03		自有资金	
合计	6,792,921.31	814,996.76	691,154.04	6,916,764.03	/	/	

(1) 其他减少系转入“长期待摊费用—装修费”和“开发产品”；

(2) 本年无借款费用资本化金额。

本期末在建工程无减值迹象，故无需计提减值准备。

10、无形资产：

(1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	297,098.50	25,200.00		322,298.50
软件	297,098.50	25,200.00		322,298.50
二、累计摊销合计	80,049.50	54,974.64		135,024.14
软件	80,049.50	54,974.64		135,024.14
三、无形资产账面净值合计	217,049.00			187,274.36
软件	217,049.00			187,274.36

四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	217,049.00			187,274.36
软件	217,049.00			187,274.36

本期摊销额：54,974.64 元。

- (1) 年末无用于抵押或担保的无形资产。
- (2) 年末无形资产未存在减值情况，故未计提无形资产减值准备。

11、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
万好万家连锁、商务酒店	40,482,868.54			40,482,868.54	
万家房产	36,356,509.50			36,356,509.50	
诚意装饰	492,182.74			492,182.74	
合计	77,331,560.78			77,331,560.78	

注 1：2006 年 8 月 16 日，公司与万好万家集团签署了《资产置换协议》，公司以全部资产（短期投资除外）和负债，与万好万家集团合法拥有的万家房产 99% 的股权、万好万家酒店 100% 的股权以及杭州白马大厦写字楼第 12 层进行资产置换，上述资产置换已于 2006 年 12 月 25 日完成。按企业会计准则规定，编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。其中万好万家酒店相关的股权投资差额直接确认为商誉，其余按 2006 年 12 月 31 日公允价值对于万家房产、瑞安国大进行分配，股权投资差额大于公允价值部分确认为商誉。

注 2：商誉的减值测试方法：

根据 2009 年 11 月 20 日北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字（2009）第 443 号《浙江万好万家实业股份有限公司资产重组所涉及公司资产及负债项目资产评估报告书》，万家房产和万好万家连锁、商务酒店的评估价值与各自公司净资产之间差额大于商誉；万家房产在开发项目经预测能为公司带来持续盈利能力，故 2009 年末没有提取减值准备。

12、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
租入固定资产装修	83,967,054.96	5,335,714.17	16,956,789.69	3,619,414.79	68,726,564.65	见说明
预付承包金	4,994,284.29		439,999.50		4,554,284.79	
酒店设施	4,040,583.58	202,088.03	1,923,633.07	2,999.70	2,316,038.84	见说明
房租	38,215.62	166,699.78	79,890.55		125,024.85	
合计	93,040,138.45	5,704,501.98	19,400,312.81	3,622,414.49	75,721,913.13	

长期待摊费用的说明：其他减少额系本年纳入合并报表范围公司减少所致。

13、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	693,912.62	964,054.00
开办费	490,062.84	1,431,542.44
预售房款（注）	1,312,022.96	1,264,813.16
小计	2,495,998.42	3,660,409.60

注：根据国家税务总局有关文件，房地产企业按预售收入一定比例并入当期应纳税所得额，计缴所得税，在公司开票确认收入后，又可以转回抵缴所得税，属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

14、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	2,667,348.42	2,963,899.46		930,395.03	4,700,852.85
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	2,667,348.42	2,963,899.46		930,395.03	4,700,852.85

15、应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	5,606,804.69	28,016,300.35
1-2 年	947,912.14	534,958.44
2-3 年	902,645.18	1,347,337.07
3 年以上	557,254.77	12,585.15
合计	8,014,616.78	29,911,181.01

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况
本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	金 额	未结转原因
浙江实事建筑工程公司	700,000.00	暂估工程款
浙江广艺建筑装饰有限公司	360,000.00	暂估工程款
浙江省二建建设集团有限公司	200,000.00	暂估工程款

16、预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	35,831,671.64	35,009,030.48
1-2 年	109,031.68	34,902.06
2-3 年	3,795.84	9,668.09
3 年以上	28,578.24	18,910.15
合计	35,973,077.40	35,072,510.78

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：
本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

17、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,203,511.20	19,937,763.37	19,996,597.09	2,144,677.48
二、职工福利费		2,195,100.24	2,190,906.24	4,194.00
三、社会保险费	95,335.83	2,622,043.86	2,590,195.43	127,184.26
四、住房公积金	699.00	261,920.00	258,587.00	4,032.00
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	72,568.60	75,776.68	101,289.36	47,055.92
合计	2,372,114.63	25,092,604.15	25,137,575.12	2,327,143.66

18、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	431.53	553.23

营业税	3,172,008.44	765,687.03
企业所得税	35,537,147.58	28,332,313.56
个人所得税	-200,311.27	-188,787.40
城市维护建设税	216,108.23	25,986.83
土地增值税	15,786,717.47	11,272,920.33
教育费附加	271,196.07	156,932.08
水利基金	90,812.00	15,837.95
印花税	38,942.37	5,619.15
其他	38,046.81	12,981.49
合计	54,951,099.23	40,400,044.25

19、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息		392,229.84
合计		392,229.84

20、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	137,626,326.63	29,922,834.02
1-2 年	2,739,000.87	2,259,982.61
2-3 年	2,693,961.55	13,351,502.51
3 年以上	7,452,782.04	18,504,898.20
合计	150,512,071.09	64,039,217.34

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
万好万家集团有限公司		123,000.00
合计		123,000.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	未偿还原因
瑞安市旧城办	4,411,070.82	押金
杭州长运运输集团有限公司	3,150,000.00	往来款

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	金 额	性质或内容
浙江万好万家投资有限公司	98,000,000.00	往来款
钟金爱	16,816,028.00	暂收款
瑞安市旧城办	4,411,070.82	押金

21、长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		100,000,000.00
抵押借款		98,500,000.00
合计		198,500,000.00

22、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	218,093,090.00						218,093,090.00

23、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	270,200,000.67	20,800,000.00		291,000,000.67
其他资本公积	1,558,658.68			1,558,658.68
合计	271,758,659.35	20,800,000.00		292,558,659.35

说明：2006年本公司与万好万家集团有限公司进行资产置换时，万好万家集团有限公司承诺，上市公司2008年、2009年实现的净利润将分别比上年度实现的净利润增长10%，如未能实现该净利润，万好万家集团有限公司承诺将提供现金予以补足。本期公司收到万好万家集团有限公司缴纳2008年度业绩承诺补足款20,800,000.00元，计入资本公积。

24、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	23,913,854.02			23,913,854.02
合计	23,913,854.02			23,913,854.02

25、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	-12,958,703.69	/
调整后 年初未分配利润	-12,958,703.69	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	31,003,679.36	/
期末未分配利润	18,044,975.67	/

26、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	319,094,982.05	422,310,821.32
其他业务收入		1,456,083.50
营业成本	156,371,613.28	215,668,046.07

(2) 主营业务(分行业)

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业	207,515,826.91	151,017,583.45	310,822,783.26	203,869,823.20
(2) 酒店服务业	111,218,816.67	5,042,924.36	111,488,038.06	11,094,657.28
(3) 建筑安装业	360,338.47	311,105.47		
合计	319,094,982.05	156,371,613.28	422,310,821.32	214,964,480.48

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	207,515,826.91	151,017,583.45	310,822,783.26	203,869,823.20
酒店业	111,218,816.67	5,042,924.36	111,488,038.06	11,094,657.28
建筑安装业	360,338.47	311,105.47		
合计	319,094,982.05	156,371,613.28	422,310,821.32	214,964,480.48

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
郑春兰、周海燕、林秀华、陈爱珍	69,700,023.00	21.84
陈林、叶建敏	21,517,800.00	6.74
魏建存、叶安娜、钟金爱	16,510,230.00	5.17
魏建存	9,564,300.00	3.00
叶安娜	8,998,500.00	2.82
合计	126,290,853.00	39.57

27、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	16,211,000.76	21,889,841.61	详见附注三
城市维护建设税	1,115,934.38	1,515,665.72	详见附注三
教育费附加	766,571.02	1,093,658.32	详见附注三
土地增值税	13,185,130.42	10,185,678.93	详见附注三
合计	31,278,636.58	34,684,844.58	/

28、投资收益：

(1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		336,155.24
处置长期股权投资产生的投资收益	5,752,076.55	5,279,529.61
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	37,060.58	
其他		-8,835,860.11
合计	5,789,137.13	-3,220,175.26

本公司投资收益汇回无重大限制。

29、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,964,691.86	718,059.45
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失	-44,718,685.99	
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		

六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-41,753,994.13	718,059.45

30、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	3,558.20	9,873,831.41
其中：固定资产处置利得	3,558.20	9,873,831.41
政府补助	112,501.73	367,104.37
其他	1,654,050.50	157,989.56
赔偿及罚款收入		6,900,000.00
合计	1,770,110.43	17,298,925.34

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
其他	112,501.73	367,104.37	
合计	112,501.73	367,104.37	/

31、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	513,547.10	6,289,805.02
其中：固定资产处置损失	513,547.10	3,533,977.05
对外捐赠	2,311,600.00	1,100,500.00
水利建设基金	334,257.06	409,762.59
罚款及赔款支出	67,611.30	456,869.58
其他	3,982,651.57	53,611.59
合计	7,209,667.03	8,310,548.78

32、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	9,448,244.22	21,510,196.99
递延所得税调整	5,299,638.28	6,452,375.60
合计	14,747,882.50	27,962,572.59

33、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S \quad S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$
其中：P₀ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为

发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

提示：

（根据《企业会计准则第 34 号—每股收益》及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定列示计算公式及相关数据的计算过程。）

34、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		-40,883.85
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		-40,883.85
合计		-40,883.85

35、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
1、利息收入	444,022.34
2、营业外收入	1,056,856.86
3、房租	1,835,132.07
4、补贴收入	49,081.73

5、承包费收入	3,562,383.06
6、收到其他往来	69,787,496.47
7、其他	1,180,163.58
合计	77,915,136.11

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
1、房租费	34,948,360.89
2、能耗费	15,888,588.44
3、客房清洗费	2,486,115.80
4、客房用品	907,469.78
5、运输及维修	1,153,722.00
6、办公费	914,277.92
7、业务招待费	924,078.03
8、营业外支出	6,431,065.79
9、财务费用—手续费	726,013.75
10、电讯信息费	2,865,535.54
11、支付的其他往来	142,235,513.50
12、佣金	811,638.55
13、其他	7,566,410.25
合计	217,858,790.24

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
万好万家集团有限公司缴纳 2008 年度上市公司业绩承诺补偿款	20,800,000.00
浙江万好万家投资有限公司借款	98,000,000.00
合计	118,800,000.00

36、现金流量表补充资料:

(1) 现金流量表补充资料:

单位:元 币种:人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	30,841,291.56	18,587,521.24
加:资产减值准备	-41,753,994.13	718,059.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,475,310.84	5,779,524.16
无形资产摊销	54,974.64	52,939.79
长期待摊费用摊销	19,400,312.81	17,721,472.33
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)	509,988.90	-6,339,854.36
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)	4,789,076.36	8,035,222.79
投资损失(收益以“-”号填列)	-5,789,137.13	3,220,175.26
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,023,190.48	13,711,650.03
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		

存货的减少（增加以“-”号填列）	52,420,682.40	223,248,338.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-14,174,468.49	-241,773,323.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-28,212,181.38	-96,575,811.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	24,585,046.86	-53,614,086.78
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：		
现金的期末余额	121,798,852.72	129,489,693.27
减：现金的期初余额	129,489,693.27	64,927,832.37
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,690,840.55	64,561,860.90

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	50,000,000.00	6,500,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	36,154,913.40	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	672,060.22	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	35,482,853.18	
4. 处置子公司的净资产	30,053,239.27	1,058,079.11
流动资产	25,781,409.93	3,218,777.31
非流动资产	5,498,992.05	4,440,879.48
流动负债	1,227,162.71	6,601,577.68
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	121,798,852.72	129,489,693.27
其中：库存现金	342,547.71	279,727.23
可随时用于支付的银行存款	121,456,305.01	129,209,966.04
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		

存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	121,798,852.72	129,489,693.27

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
万好万家集团有限公司	民营企业	浙江省杭州市	孔德永	房地产投资、物业管理等	10,000.00	52.49	52.49	孔德永	75594891-6

2、本企业的子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
浙江万好万家连锁酒店有限公司	民营企业	杭州	孔德永	住宿，中式餐供应等	1,600.00	100.00	100.00	74901255-6
杭州万好万家商务酒店有限公司	民营企业	杭州	孔德永	住宿、酒店管理等	300.00	100.00	100.00	79668669-2
浙江万好万家房地产开发有限公司	民营企业	温州	孔德永	房地产开发经营、建筑材料销售	2,000.00	100.00	100.00	14560808-4
浙江诚意装饰工程有限公司	民营企业	杭州	陈乃权	室内外装饰工程设计	500.00	80.00	80.00	60944113-X
万好万家-杭大路店	民营企业	杭州	张学民	服务业	50	100	100	72527520
万好万家-杭州转塘店	民营企业	杭州	孔德永	服务业	30	100	100	76799646
万好万家-杭州北站店	民营企业	杭州	孔德永	服务业	130	65	65	77663679

万好万家-南京江宁店	民营企业	南京	孔德永	服务业	200	100	100	78713440
万好万家-苏州店	民营企业	苏州	孔德永	服务业	30	100	100	68162029
万好万家-杭州城市店	民营企业	杭州	张学民	服务业	200	100	100	70466279
万好万家-台州椒江店	民营企业	台州	孔德永	服务业	100	100	100	66170926
万好万家-宁波高新区店	民营企业	宁波	孔德永	服务业	35	70	70	78430874
万好万家-杭州紫玉店	民营企业	杭州	孔德永	服务业	200	100	100	67675499
万好万家-广州店	民营企业	广州	孔德永	服务业	300	100	100	66997932
万好万家-义乌店	民营企业	义乌	孔德永	服务业	100	100	100	67028502
台州房产	民营企业	台州	孔德永	房地产开发经营、建筑材料销售	500	100	100	67723314-8

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
张学民	其他	
浙江万好万家投资有限公司	集团兄弟公司	66915419-1

张学明系公司董事、万好万家酒店总经理。

4、关联交易情况

(1) 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江万好万家投资有限公司	2,000,000.00	2009年8月1日	2009年11月30日	
浙江万好万家投资有限公司	51,500,000.00	2009年11月1日	2009年12月31日	
浙江万好万家投资有限公司	33,000,000.00	2009年11月1日	注	注：浙江万好万家投资有限公司如需本公司归还款，应提前30日通知
浙江万好万家投	38,000,000.00	2009年11月1日	注	注：浙江万好万家

资有限公司				投资有限公司如需本公司归还款，应提前 30 日通知
浙江万好万家投资有限公司	27,000,000.00	2009 年 12 月 1 日	注	注：浙江万好万家投资有限公司如需本公司归还款，应提前 30 日通知

5、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	张学民	102,000.00	102,000.00
其他应付款	万好万家集团有限公司		123,045.84
其他应付款	浙江万好万家投资有限公司	98,000,000.00	

(九) 股份支付：

无

(十) 或有事项：

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

1、2009 年 11 月 13 日，浙江新宇城市酒店有限公司向黄山市中级人民法院提起诉讼，要求黄山工商城有限责任公司和黄山新宇假日有限公司：（1）纠正违约行为，注销“黄山新宇假日酒店有限公司南楼分公司”；（2）不得在休宁县黄山工商城内再设立酒店；（3）赔偿 2009 年 4-6 月损失 1,179,525.90 元；（4）承担诉讼费用。2010 年 1 月 12 日，黄山工商城有限责任公司和黄山新宇假日酒店有限公司向黄山市中级人民法院提起诉讼，要求浙江新宇城市酒店有限公司和浙江万好万家连锁酒店有限公司：（1）立即支付拖欠的 2010 年度黄山新宇假日酒店租赁费 190 万元及逾期滞纳金；（2）依合同履行对酒店物品负责维修、更换义务；（3）承担合同违约责任，不再退回 150 万元保证金；（4）承担诉讼费用。截止 2009 年 12 月 31 日，上述案件尚在审理中。

2、2009 年 8 月 17 日，杭州万好万家商务酒店有限公司向宁波市鄞州区人民法院提交强制清算申请书：因 2009 年 8 月 11 日，宁波市鄞州区人民法院（2009）甬鄞商初字第 1346 号调解书确认宁波万好万家于 2009 年 8 月 11 日解散，但股东之间无法就自行清算事宜达成一致意见，故要求进行司法强制清算。截止 2009 年 12 月 31 日，上述案件尚在审理中。

2、其他或有负债及其财务影响：

万家房产按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止 2009 年末累计金额为 155,686,577.79 元。

(十一) 承诺事项：

1、重大承诺事项

1、已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

2009 年 12 月 12 日，万家房产与温州长城基础工程公司就共同开发瑞安市塘下镇鲍四村 A、B 地块旧村改造建设事项签订合作合同。该项目位于瑞安市塘下镇鲍四村 A、B 地块，建筑面积约 153,804 平方米，建设用地面积为 6.06 公顷，以万家房产名义与鲍四村村民委员会签订代建合作合同，以代建合同要求和条件运作，以万家房产名义参与地块挂牌，双方按照 51%、49%的合作股份比例进行投资，并按股份比例分享合作投资收益，分担投资风险。

2、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

2005 年 7 月 7 日，万好万家连锁酒店和浙江武义明招物资有限公司签订承包经营合同，合同承包期限

为 15 年，承包经营权费为 6,000,000.00 元，另每年支付承包金 325 万元，2005 年 11 月 23 日，双方又签订补充合同，约定前三年承包金为每年 275 万元，此后每年承包金为 325 万元。

3、已签订的正在或准备履行的重组计划

2009 年 12 月 30 日公司 2009 年度第二次临时股东大会通过《关于公司符合向特定对象发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司重大资产重组具体方案的议案》。公司拟进行重大资产重组（以下简称“本次重大资产重组”），以其拥有的除交易性金融资产之外的全部资产及负债等（以下简称“置出资产”）与福建天宝矿业集团股份有限公司（以下简称“天宝矿业”）所拥有的古田天宝矿业有限公司 100%的股权、武夷山市五夫天宝矿业有限公司 100%的股权、陈巴尔虎天宝矿业有限责任公司 100%的股权（其中，天宝矿业持有 50%的股权，古田天宝矿业有限公司持有 50%的股权）、福建天宝铝业有限公司 100%的股权（其中，天宝矿业持有 99%的股权，武夷山市五夫天宝矿业有限公司持有 1%的股权）、福建武夷山市天宝矿业有限公司 75%的股权、江西天宝矿业有限公司 60%的股权、黑龙江三道湾子金矿有限公司 49%的股权、福建马坑矿业股份有限公司 10%的股份（以下简称“置入资产”）的等值股权进行置换（即资产置换），同时公司向天宝矿业发行股份以认购置入资产高于置出资产之间的差额（即发行股份认购资产）。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2009)第 443 号《资产评估报告》（以下简称“置出资产评估报告”），以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，置出资产的评估值合计为 50,575.3 万元，置出资产的价格确定为 50,575.3 万元。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2009)第 435-1 号、第 435-2 号、第 435-3 号、第 435-4 号、第 435-5 号、第 435-6 号、第 435-7 号、第 435-8 号《资产评估报告》（以下简称“置入资产评估报告”），以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，置入资产的评估值合计为 244,268.90 万元，置入资产的价格确定为 244,268.90 万元。置入资产与置出资产的差额部分 193,693.60 万元，由万好万家向天宝矿业共发行股份进行购买。

本次重大资产重组完成后，除交易性金融资产之外的全部资产及负债等置出公司，公司取得古田天宝矿业有限公司 100%的股权、武夷山市五夫天宝矿业有限公司 100%的股权、陈巴尔虎天宝矿业有限责任公司 100%的股权（其中，公司持有 50%的股权，古田天宝矿业有限公司持有 50%的股权）、福建天宝铝业有限公司 100%的股权（其中，公司持有 99%的股权，武夷山市五夫天宝矿业有限公司持有 1%的股权）、福建武夷山市天宝矿业有限公司 75%的股权、江西天宝矿业有限公司 60%的股权、黑龙江三道湾子金矿有限公司 49%的股权、福建马坑矿业股份有限公司 10%的股份。

公司于 2009 年 12 月向中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）提交了本公司重大资产重组的申请材料，并于 2010 年 1 月 8 日收到中国证监会 092179 号《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》（以下简称“《通知书》”），要求本公司在收到上述《通知书》之日起 30 个工作日内向中国证监会提交有关补正材料和说明，其中包括根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》第六条补充提供有效期内的财务资料。

4、其他重大财务承诺事项

公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，详见或有事项。

(十二) 资产负债表日后事项：

1、其他资产负债表日后事项说明

根据 2010 年 3 月 10 日公司第四届董事会第六次会议通过的 2009 年度利润分配预案，不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本，该利润分配预案尚待股东大会审议批准。

(十三) 其他重要事项：

1、以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当		780,000.00			780,000.00

期损益的金融资产(不含衍生金融资产)					
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产					
其他				-44,718,685.99	44,718,685.99
上述合计		780,000.00		-44,718,685.99	45,498,685.99

2、其他

1、2004年2月8日，万家房产与瑞立集团有限公司（以下简称瑞立集团）签订瑞安中心广场4#（天天家园）、5#（万好万家大厦）地块项目共同开发建设房地产的《协议书》，双方约定：

上述项目的总投资额由万家房产出资60%，瑞立集团出资40%；以万家房产名义出面参加地块拍卖、进行投资开发和经营；项目取得的税后利润按6：4比例在万家房产与瑞立集团之间进行分配。上述合作开发项目由万家房产设立账套单独核算，瑞立集团的出资作为“其他应付款”核算，合作开发项目的资产、负债、现金流量全部纳入合并会计报表范围，损益按合同约定的比例纳入合并会计报表范围。属于万家房产的部分已在报表中列示，并纳入合并范围；属于瑞立集团的部分不在公司报表中列示。根据2009年12月13日万家房产与瑞立集团签订的协议书，双方同意对4#（天天家园）、5#（万好万家大厦）进行清算，万家房产应支付瑞立集团上述两项目税后利润61,419,896.22元。

2、2005年2月28日，万家房产（以下简称甲方）与瑞立集团有限公司（以下简称乙方）签订浙江台州1-09地块共同开发建设房地产项目万家华庭（以下简称上述项目）的《协议书》。双方约定：

上述项目的总投资额由万家房产出资60%，瑞立集团出资40%；以万家房产名义出面参加地块拍卖、进行投资开发和经营；项目取得的税后利润按6：4比例在万家房产与瑞立集团之间进行分配。上述合作开发项目由万家房产设立账套单独核算，瑞立集团的出资作为“其他应付款”核算，合作开发项目的资产、负债、现金流量全部纳入合并会计报表范围，损益按合同约定的比例纳入合并会计报表范围。属于万家房产的部分已在报表中列示，并纳入合并范围；属于瑞立集团的部分不在公司报表中列示。根据2009年12月13日万家房产与瑞立集团签订的协议书，双方同意对万家华庭项目进行清算，万家房产应支付瑞立集团上述项目税后利润72,727,014.81元。

（十四）母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款：

（1）本报告期应收账款中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款：

（1）其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	138,901,840.28	100.00	51,888.39	0.04	181,648,948.33	100.00	244.57	0
合计	138,901,840.28	/	51,888.39	/	181,648,948.33	/	244.57	/

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

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
浙江万好万家连锁酒店有限公司	101,095,218.11			合并关联方不计提坏账准备
杭州万好万家商务酒店有限公司	32,617,783.24			合并关联方不计提坏账准备
钟金爱等	5,143,360.00	51,433.60	1.00	
社保	45,478.93	454.79	1.00	
合计	138,901,840.28	51,888.39	/	/

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
浙江万好万家连锁酒店有限公司	子公司	101,095,218.11	1 年以内、1-2 年	72.78
杭州万好万家商务酒店有限公司	子公司	32,617,783.24	1 年以内、1-2 年	23.48
钟金爱	非关联方	5,143,360.00	1 年以内	3.70
社保	非关联方	45,478.93	1 年以内	0.04
合计	/	138,901,840.28	/	100.00

(5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
浙江万好万家连锁酒店有限公司	子公司	101,095,218.11	72.78
杭州万好万家商务酒店有限公司	子公司	32,617,783.24	23.48
合计	/	133,713,001.35	96.26

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
万好万家连锁酒店	49,159,505.91	49,159,505.91		49,159,505.91			100.00	100.00
万好万家商务酒店	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00			100.00	100.00

万家房产	352,928,729.42	294,344,141.14		294,344,141.14			100.00	100.00
诚意装饰	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00			80.00	80.00

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	367,500.00	736,580.00

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商 业	367,500.00		736,580.00	
合计	367,500.00		736,580.00	

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
诚意装饰	137,500.00	37.41
万好万家-杭大路店	150,000.00	40.82
万好万家连锁酒店	60,000.00	16.33
万好万家-转塘店	20,000.00	5.44
合计	367,500.00	100.00

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	3,293,282.27	6,154,716.21
合计	3,293,282.27	6,154,716.21

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	47,948,330.82	3,245,498.23
加：资产减值准备	-44,667,042.17	244.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,095,690.73	1,091,643.00
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		31,330.74

投资损失（收益以“-”号填列）	-3,293,282.27	-6,154,716.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
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）	42,840,441.42	-137,524,711.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	24,077,595.82	4,164,884.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	68,001,734.35	-135,145,826.55
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：		
现金的期末余额	31,601,803.28	56,730,311.20
减：现金的期初余额	56,730,311.20	20,676,633.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-25,128,507.92	36,053,677.94

(十五) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	2,002,044.66
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	112,501.73
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	44,718,685.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,707,812.37
所得税影响额	-1,415,220.04
少数股东权益影响额（税后）	147,918.49
合计	40,858,118.46

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.00	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.91	-0.05	-0.05

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率（%）	变动原因
应收账款	1,619,929.66	14,181,926.48	-88.58	本年收回较多以前年度购房款所致
预付款项	4,952,731.70	9,370,716.27	-47.15	本年酒店装修工程完工，预付装修款相应结转

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率(%)	变动原因
其他应收款	40,253,837.42	25,593,496.12	57.28	本年暂付瑞立集团项目清算款项
长期股权投资		378,338.82	-100.00	本年出售万好万家-蓉湖店股权
在建工程		6,792,921.31	-100.00	本年酒店装修工程完工，在建工程相应结转
递延所得税资产	2,495,998.42	3,660,409.60	-31.81	开办费形成的递延所得税资产减少
应付账款	8,014,616.78	29,911,181.01	-73.21	本年万家房产项目结算支付较多工程款项
应交税费	54,951,099.23	40,400,044.25	36.02	本年所得税及土地增值税增加所致
应付利息		392,229.84	-100.00	期末应付利息减少
其他应付款	150,512,071.09	64,039,217.34	135.03	本年向浙江万好万家投资有限公司借款增加
长期借款		198,500,000.00	-100.00	本年归还长期借款
财务费用	4,349,191.57	8,327,077.25	-47.77	本年归还较多银行借款
资产减值损失	-41,753,994.13	718,059.45	-5,914.84	本年闽发证券破产清算获得分配的股票，相应冲回原提取的资产减值准备
投资收益	5,789,137.13	-3,220,175.26	-279.78	本年出售万好万家-瑞安店股权
营业外收入	1,770,110.43	17,298,925.34	-89.77	上年部分酒店拆迁，非流动资产处置利得和拆迁补偿款较多
所得税费用	14,747,882.50	27,962,572.59	-47.26	本年万家房产利润总额减少所致

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、财务负责人、会计主管签名并盖章的财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 4、公司章程；
- 5、其它备查文件。

董事长：孔德永

浙江万好万家实业股份有限公司
2010 年 3 月 12 日