
浙江万好万家实业股份有限公司

600576

2010 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.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	10
六、 公司治理结构	12
七、 股东大会情况简介.....	16
八、 董事会报告	17
九、 监事会报告	22
十、 重要事项	23
十一、 财务会计报告	27
十二、 备查文件目录	93

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	王建剑

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）王建剑声明：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	-21,621,174.73
利润总额	-22,684,532.64
归属于上市公司股东的净利润	-26,444,793.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-33,294,177.16
经营活动产生的现金流量净额	73,471,875.37

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-309,705.30

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	7,037,442.36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-441,197.11
所得税影响额	560,972.49
少数股东权益影响额（税后）	1,871.39
合计	6,849,383.83

(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	2010 年	2009 年	本期比上年同期 增减(%)	2008 年
营业收入	330,881,587.76	319,094,982.05	3.69	423,766,904.82
利润总额	-22,684,532.64	45,589,174.06	-149.76	46,550,093.83
归属于上市公司股东的净利润	-26,444,793.33	31,003,679.36	-185.29	18,880,738.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-33,294,177.16	-9,854,439.10	-237.86	7,904,735.33
经营活动产生的现金流量净额	73,471,875.37	24,585,046.86	198.85	-53,614,086.78
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2008 年末
总资产	617,602,042.37	805,172,785.01	-23.30	872,440,783.14
所有者权益（或股东权益）	538,738,185.71	552,610,579.04	-2.51	500,806,899.68

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	-0.12	0.14	-185.71	0.09
稀释每股收益（元 / 股）	-0.12	0.14	-185.71	0.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.15	-0.05	-200.00	0.04
加权平均净资产收益率（%）	-4.82	6.00	减少 10.82 个百分点	3.84
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-6.07	-1.91	减少 4.16 个百分点	1.61
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.34	0.11	209.09	-0.25
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	2.47	2.53	-2.37	2.30

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	780,000	780,000		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)		64,439,801.1	8,604,077.10	8,604,077.10
其他	44,718,685.99	0		

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

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	114,471,193	52.49				-114,471,193	-114,471,193	0	0
其中:境内非国有法人持股	114,471,193	52.49				-114,471,193	-114,471,193	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中:境外法人持股									
境外									

自然人持股									
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	103,621,897	47.51				114,471,193	114,471,193	218,093,090	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	218,093,090	100						218,093,090	100

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
万好万家集团有限公司	114,471,193	114,471,193	0	0	股改	2010年7月9日
合计	114,471,193	114,471,193	0	0	/	/

(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

2010年7月9日，公司114,471,193股限售流通股解禁，之后公司所有股份全流通，共计218,093,090股。

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				22,129 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	51.50	112,318,383	-2,152,810		质押 57,000,000
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	境内非国有法人	4.08	8,900,000	8,900,000		无
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	2.29	5,000,000	5,000,000		无
泰康人寿保险股份有限公司—投连—进取—019L—TL002 沪	境内非国有法人	0.50	1,100,848	1,100,848		无
谈国平	境内自然人	0.45	985,290	0		无
中融国际信托有限公司—融新 80 号资金信托合同	境内非国	0.37	814,971	814,970		无

	有法人					
方文革	境内自然人	0.37	814,699	390,399		无
东兴证券股份有限公司	境内非国有法人	0.29	633,100	279,500		无
徐群	境内自然人	0.28	600,000	600,000		无
招商银行股份有限公司—南方策略优化股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.24	516,625	516,625		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		
万好万家集团有限公司		112,318,383		人民币普通股		
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金		8,900,000		人民币普通股		
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金		5,000,000		人民币普通股		
泰康人寿保险股份有限公司—投连—进取—019L—TL002 沪		1,100,848		人民币普通股		
谈国平		985,290		人民币普通股		
中融国际信托有限公司—融新 80 号资金信托合同		814,971		人民币普通股		
方文革		814,699		人民币普通股		
东兴证券股份有限公司		633,100		人民币普通股		
徐群		600,000		人民币普通股		

招商银行股份有限公司—南方策略优化股票型证券投资基金	516,625	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东万好万家集团有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系，公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

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

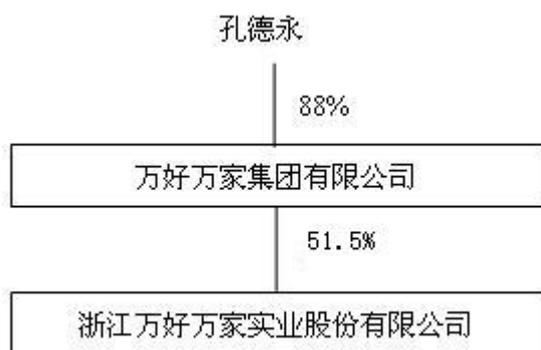
自然人

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	43	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	46	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		12	否
沈书立	董事	男	28	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		0	否
薛涛	董事	男	44	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		0	否
薛祖云	独立董事	男	49	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		4.5	否
杨飞	独立董事	男	45	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	43	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	49	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		12.8	否
谢国双	监事	男	38	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		9	否
朱智勇	监事	男	43	2009年6月18日	2012年6月17日	0	0		8.3	否

				日	日					
詹纯伟	董事会 秘书	男	34	2009 年 6 月 18 日	2012 年 6 月 17 日	0	0		7	否
合计	/	/	/	/	/			/	76.4	/

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系教授，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：现任万家房产公司总经理。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：现任万家房产公司副总经理。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	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

员报酬确定依据	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。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	本报告期内，董事、监事、高级管理人员年度报酬总额 76.4 万元。

(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	835
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	107
财务人员	66
销售人员	64
技术人员	84
服务人员	514
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	80
大专	223
中专	313
中专以下	219

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会和上海证券交易所颁布的相关法律法规的要求，不断地完善公司治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司决策程序，提高公司法人治理水平。2010 年公司制订了《外部信息使用人管理制度》和《年报信息披露重大差错责任追究制度》，加强了公司内幕信息的保密工作和对信息披露期间外部信息使用人的管理，提高了年报信息披露的质量和透明度。同时根据根据浙证监上市字【2010】9 号《关于加强董监高持有并买卖公司证券管理的指导意见》，修订了《关于对公司董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动工作的管理制度，强化了董事、监事、高级管理人员证券账户管理，增加了规范买卖本公司证券的问询、确认流程和责任追究机制。

公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司整体运作比较规范、独立性强、信息披露规范，实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求基本符合。现对公司法人治理的实际情况说明如下：

1、关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规范意见》及《股东大会议事规则》等法律法规的相关规定召集、召开股东大会。公司重视维护所有股东，特别是中、小股东的知情权、参与权及表决权等合法权益，确保所有股东享有平等的地位，能够充分行使自己的权利。公司已制定了《投资者关系管理工作制度》并设立了与股东沟通的有效渠道，确保了公司与投资者之间

能够进行有效的信息沟通。

2、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。

3、关于董事和董事会

公司董事均能忠实、诚信、勤勉地履行职责；公司董事会的人数、人员构成以及任职资格符合法律、法规的有关要求。公司董事依据《董事会议事规则》及其他国家法律法规等制度，行使董事职权。公司董事会下设的三个专门委员会（战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会）严格按照各自的实施细则履职。

4、关于监事和监事会

公司监事会的人数、人员构成以及任职资格符合法律、法规的有关要求。报告期内公司监事依据《监事会议事规则》的相关规定，依法、独立、有效地对公司的重大事项、关联交易、财务状况、信息披露及公司董事和高管人员履行职责的合法合规性进行监督和检查。

5、关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律、法规的规定，制定了《信息披露管理制度》并按照此规定严格规范公司的信息披露行为，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，认真对待股东的来访和咨询，加强与股东交流，增强信息披露的透明度，确保所有股东享有平等获得公司信息的权益。

6、关于相关利益者

公司能够做到充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工以及社会等各方利益的协调平衡，在经济交往中共同推动公司持续、和谐地发展。

7、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。

8、公司整改治理总结

报告期内，公司严格遵照各项规章制度，内部治理结构更加规范、完整，不存在新增问题，规范运作水平持续提高。公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题解决问题，夯实管理基础，加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

(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	5	5	4	0	0	否
张学民	否	5	5	4	0	0	否
沈书立	否	5	5	4	0	0	否
薛涛	否	5	4	4	1	0	否
薛祖云	是	5	5	4	0	0	否
杨飞	是	5	5	4	0	0	否
徐旭青	是	5	5	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	1
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：报告期内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，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

(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	公司业务完全独立于控股股东，具有完整的业务及		

		自主经营能力。		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。		
资产方面独立完整情况	是	公司与股东之间的产权权属明确，产权清晰，拥有独立的无形资产。		
机构方面独立完整情况	是	公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东职能部门间的从属关系。		
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立的财务会计职能管理部门，独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户。		

(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	根据《企业内部控制基本规范》等法律法规的要求，建立完善、科学合理的内部控制制度并切实执行。公司内部控制的目的是保证企业经营管理合法合规，提高公司风险管理水平，提高经营效率和效果，确保财务报告及相关信息真实完整，促进企业规范运作、稳健发展。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	根据行业特点及公司实际情况，有针对性地开展评估工作，并确定应对策略，加强内部信息沟通，完善内部监督机制，进一步健全完善公司的内部控制制度，提高公司的经营管理水平和风险防范能力。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司监事会负责对董事、高管人员的履职情况及公司依法运作情况进行监督，对公司股东大会负责；公司董事会审计委员会是董事会下设的专业工作机构，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督等事宜；公司审计部负责公司内部控制日常检查监督工作。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司董事会下设审计委员会对公司及所属单位行使内部审计监督权，公司审计部对审计委员会负责，对公司及下属子、分公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行监督，并对公司内部控制

	制度的建立和执行等情况进行检查和评价。同时，监事会对董事会建立和实施内部控制情况进行监督检查。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会通过下设的审计委员会监督公司内控制度的建立健全情况，公司计划在今年初步建立起一套符合《企业内部控制基本规范》要求的内控制度并切实实施。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司的财务会计制度执行国家规定的企业会计准则和《企业会计制度》及相关规定，并建立了公司具体的财务管理制度，对采购、生产、销售、财务管理各个环节进行有效控制；同时，公司不定期组织财务人员进行专业知识培训，提高财务人员的业务能力，做好公司会计核算工作。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司已初步建立起较为健全的内部控制制度，并得到有效地执行，未发现内部控制存在重大缺陷等问题。根据国家出台的内部控制的相关规定，结合公司经营发展的需要，公司将对内部控制系统不断加以修订和完善，增强风险防范能力，强化内部控制。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作计划完成情况，由董事会薪酬与考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评，并根据考评结果确定对高级管理人员工资及奖金的分配方案。

(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

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，详细规定了公司信息披露的义务人、披露内容及程序，并规定了相关义务人的重大差错责任追究制度。

报告期，公司年报信息披露未出现重大会计差错、重大信息遗漏等情况。

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
2009 年年度股东大会	2010 年 6 月 23 日	上海证券报	2010 年 6 月 24 日

2009 年年度股东大会审议通过了以下议案：1、《2009 年年度董事会工作报告》；2、《公司 2009 年年度报告及摘要》；3、《2009 年监事会工作报告》；4、《公司 2009 年年度财务决算报告》；5、《公司 2009 年度利润分配预案》；6、《2009 年度审计机构费用及聘请公司 2010 年度审计机构》。

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、公司总体经营情况

2010 年，面对复杂多变的市场环境和严峻的行业竞争，公司坚持以经济效益为中心，以稳健发展为原则，紧密结合市场形势，合理把握节奏，努力提高运营效率。一方面，在酒店经营上，公司从基础管理、团队建设、业务拓展等多方面着手，始终本着开源节流的原则，向管理要效益。另一方面，在面对房地产调控政策的全方位出台和市场的诸多不确定因素，公司经营团队始终以董事会的科学决策为指导，以控制风险，稳定和提升经营管理水平为主导开展各项工作。但是由于房地产业务受国家调控政策影响，销售价格下滑；酒店经营性亏损面扩大；收到的闽发证券破产分配的清算款大幅减少等原因的影响，仍然导致本年度出现了经营性亏损，净利润同比大幅减少。报告期内，公司营业收入总额为 33088.16 万元，同比增加 1178.66 万元，增长幅度为 3.69%；净利润为-2646.43 万元，其中归属上市公司股东的净利润为-2644.48 万元，同比减少 185.29%。

2、公司财务状况及经营成果

截止 2010 年末，公司总资产为 61760.20 万元，比上年度减少 23.30%，其中：流动资产为 44293.74 万元，长期股权投资为 850 万元，固定资产净值为 3241.22 万元，长期待摊费用 5526.06 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和瑞安东方商务大厦商铺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 7809.91 万元，均为流动负债，无银行借款余额。

公司年末股东权益为 53950.29 万元，其中归属公司股东权益为 53873.82 万元，比上年减少 2.51%，少数股东权益 76.47 万元。年末总股本 21809.31 万元，资本公积 30513.10 万元，盈余公积 2621.84 万元，未分配利润-1070.44 万元。

本年度实现归属母公司的净利润为-2,644.48 万元，同比减少 5,744.85 万元，主要是在房产成本有所上升的同时，本期收到闽发证券破产分配的清算款大幅减少 2,400 多万元，从而影响了公司净利润。

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 2584.67 万元。经营活动产生现金净流入为 7347.19 万元。投资活动产生现金净流出为 1348.04 万元。筹资活动产生现金净流出 8583.83 万元，主要为归还浙江万好万家投资有限公司暂借款所致。

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						
房地产业	223,840,962.00	214,718,914.29	4.08	7.87	42.18	减少 23.15 个百分点
酒店服务	105,950,331.76	3,926,388.28	96.29	-4.74	-22.14	增加 0.82 个百

业						分点
建筑安装业	1,090,294.00	929,191.72	14.78	202.57	198.67	增加 1.12 个百分点
分产品						
房地产业	223,840,962.00	214,718,914.29	4.08	7.87	42.18	减少 23.15 个百分点
酒店业	105,950,331.76	3,926,388.28	96.29	-4.74	-22.14	增加 0.82 个百分点
建筑安装业	1,090,294.00	929,191.72	14.78	202.57	198.67	增加 1.12 个百分点

(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	299,272,379.12	4.51
浙江省外	31,609,208.64	-3.48

(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	109,345,318.00	占销售总额比重	33.05%
-------------	----------------	---------	--------

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
交易性金融资产	65,219,801.10	45,498,685.99	43.34	本期购入股票较多。
存货	237,498,784.89	400,728,792.65	-40.73	本期销售部分开发产品。
无形资产	127,126.50	187,274.36	-32.12	本年纳入合并报表范围公司减少所致。
递延所得税资产	633,173.54	2,495,998.42	-74.63	主要系预收售房款减少。
应付账款	5,322,500.86	8,014,616.78	-33.59	应付工程款减少。
预收款项	699,815.54	35,973,077.40	-98.05	主要系预收售房款减少。
应交税费	28,655,978.48	54,951,099.23	-47.85	主要系应交企业所得税减少。
其他应付款	41,444,981.01	150,512,071.09	-72.46	本期归还暂借款较多。

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
营业成本	219,574,494.29	156,371,613.28	40.42	本期销售部分开发产品。
财务费用	-717,175.86	4,349,191.57	-116.49	借款利息支出减少。

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
资产减值损失	-17,679,800.21	-41,753,994.13	57.66	主要上期收回破产清算款较多。
公允价值变动收益	8,604,077.10	30,000.00	28580.26	股票公允价值变动收益较多。
投资收益	-1,566,634.74	5,789,137.13	-127.06	主要系股票交易收益减少。
营业外支出	2,227,737.24	7,209,667.03	-69.10	主要本期对外捐赠减少。
所得税费用	3,779,741.57	14,747,882.50	-74.37	主要系本期利润总额减少。

8、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
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 %	27349.25	31435.07	11359.47
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 %	3474.94	3742.86	11024.62

9、对公司未来发展的展望

(1) 公司目前存在的主要问题

- 1) 酒店经营业绩虽然基本稳定，但酒店整体仍未彻底摆脱亏损局面。
- 2) 酒店管理上仍然存在问题，与同类品牌酒店的比较中，RevPar 相差非常大，需要较大的改进和完善。
- 3) 企业文化建设较落后，创新进取能力不足。需要加强沟通与协调，明确职责，相互支持。

(2) 公司未来发展计划

2011 年是公司发展关键之年，为了实现经营任务，需要公司内外兼修，保持稳健发展的态势。

1) 在酒店方面要改变经营思路，认真做好各项基础管理工作，稳步提升经营利润，提高管理水平，争取实现大的改观，归纳起来就是“五个要”，即：要管理、要效益、要创新、要发展。

2) 调整房地产业务发展思路，明确科学业务的发展战略。提高集中管控的管理水平，优化管理模式，从而提高管理效率。

3) 加强企业文化建设，增强团队凝聚力。

4) 为了增加企业发展后劲，公司 2009 年 12 月 31 日已经向中国证监会重组提交与天宝矿业进行重大资产重组的申请资料。经过 2010 年 1 月对中国证监会 092179 号《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》内容中要求的补正材料报送后，公司于 2010 年 3 月收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》。2010 年 4 月 16 日公司收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》，并于 2010 年 5 月 14 日将一次反馈意见回复材料提交中国证监会。2010 年 6 月 18 日公司收到《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》（以下简称《反馈意见》），《反馈意见》需要公司对本次重大资产重组申请材料中的有关问

题提交书面回复意见。目前,《反馈意见》有关回复尚未提交。

(3) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	850
投资额增减变动数	850

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
百力达太阳能股份有限公司	太阳能电池生产	0.5	

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
四届六次董事会	2010年3月10日	1、审议通过了《公司2009年总经理工作报告》; 2、审议通过了《公司2009年董事会工作报告》; 3、审议通过了《公司2009年年度报告及摘要》; 4、审议通过了《公司2009年年度财务决算报告》; 5、审议通过了《公司2009年度利润分配预案》; 6、审议通过了《2009年度审计机构费用及聘公司2010年度审计机构》; 7、审议通过了《关于公司未完成业绩承诺的议案》; 8、审议通过了《公司	上海证券报	2010年3月12日

		年报信息披露重大差错责任追究制度》；9、审议通过了公司《公司外部信息使用人管理制度》；10、审议通过了《召开公司 2009 年年度股东大会的议案》。		
四届七次董事会	2010 年 4 月 23 日	1、审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》；2、审议通过了《关于对公司董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动工作的管理制度》（修订）。	上海证券报	2010 年 4 月 26 日
四届八次董事会	2010 年 5 月 11 日	1、审议通过《关于〈盈利预测补偿协议之补充协议〉的议案》；2、审议通过了《关于〈资产托管协议〉的议案》。	上海证券报	2010 年 5 月 12 日
四届九次董事会	2010 年 8 月 30 日	审议通过了《公司 2010 年半年度报告》及摘要。	上海证券报	2010 年 8 月 31 日
四届十次董事会	2010 年 10 月 29 日	审议通过了《浙江万好万家实业股份有限公司 2010 年第三季度报告》。	上海证券报	2010 年 10 月 30 日

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司仅召开了一次年度股东大会。董事会严格执行、认真落实了股东大会的各项决议，严格在股东大会授权的范围内进行决策，公司董事会在履行职责过程中未超越股东大会授权范围。

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

公司董事会审计委员会委员由 3 名董事组成，其中 2 名为独立董事，并由其担任主任委员。报告期内，公司董事会审计委员会认真履行职责，对公司的财务状况进行了审慎的核查并对公司编制的财务报表进行了审核，认为公司财务体系运营稳健，财务状况良好。根据上海证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告及相关工作的通知》的要求，对审计委员会履职情况和立信会计师事务所的审计工作情况总结如下：

（1）确定总体审计计划

在会计师事务所正式进场审计前，审计委员会与立信会计师事务所、公司财务部经过协商，确定了公司 2010 年度审计工作的安排。

（2）预审财务会计报表，形成书面意见。

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 2010 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 2010 年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果；同意将公司编制的 2010 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) 会计师事务所出具初步审计意见, 审计委员会再次审阅财务会计报表, 形成书面意见。

2011 年 4 月 22 日, 会计师事务所出具了初步审计意见, 委员会再次审阅了公司财务会计报表, 认为: 公司 2010 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 年度生产经营成果, 并同意以此财务报表为基础制作公司 2010 年度报告及年度报告摘要经本委员会审阅后提交董事会审议。

(4) 公司 2010 年度财务报表的审计报告定稿。

2011 年 4 月 26 日, 会计师事务所完成了审计报告定稿, 审计委员会于 2011 年 4 月 26 日召开会议, 同意将其出具的 2010 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 2011 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 2011 年度审计事务所。

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, 公司董事会下设的薪酬与考核委员会就公司董事及其他管理人员年度考核与薪酬情况进行了审查, 认真履行职责, 完成了本职工作。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为进一步加强对外部单位报送信息的管理、披露, 报告期内, 公司制定了《外部信息使用人管理制度》, 并经公司四届六次董事会审议通过。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

(1) 公司按照相关法律法规的要求规范运作, 通过建立有效的内部控制制度, 保证了公司资产安全、财务报告及所披露信息真实、准确、完整。

(2) 公司董事会将以《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》为指导, 结合公司实际情况, 逐步完善公司的各项内部控制制度。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查, 内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况? 否

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
四届四次监事会	1、审议通过了《公司 2009 年年度报告》及摘要; 2、审议通过了《2009 年度监事会工作报告》。
四届五次监事会	审议通过了《公司 2010 年度一季度报告》。
四届六次监事会	审议通过了《公司 2010 年度半年度报告》及摘要。
四届七次监事会	审议通过了《公司 2010 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 2010 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。2010 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

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	000551	创元科技	44,835,724	3,070,940	53,342,228	100	8,506,504

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(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 2009 年实现的净利润将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。	2009 年度依据承诺应达到净利润 4357.61 万元，实际净利润为 3100.37 万元。2010 年 3 月 18 日，集团公司向浙江万好万家实业股份有限公司补足了差额人民币 1257.24 万元。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

	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
境内会计师事务所报酬	700,000
境内会计师事务所审计年限	5 年

(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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 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
万好万家关于闽发债权初步清算获分配股份的公告	第 B24 版	2010 年 1 月 14 日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大资产重组进展及延期上报补正材料的公告	第 B32 版	2010 年 2 月 25 日	http://www.sse.com.cn
万好万家四届六次董事会决议公告暨召开 2009 年年度股东大会的通知	第 B17 版	2010 年 3 月 12 日	http://www.sse.com.cn
万好万家第四届监事会第四次会议决议公告	第 B17 版	2010 年 3 月 12 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	第 B88 版	2010 年 3 月 23 日	http://www.sse.com.cn
万好万家重大资产重组进展公告	第 B88 版	2010 年 3 月 23 日	http://www.sse.com.cn
万好万家四届七次董事会决议公告	第 42 版	2010 年 4 月 26 日	http://www.sse.com.cn
万好万家四届八次董事会决议公告	第 B16 版	2010 年 5 月 12 日	http://www.sse.com.cn
万好万家公告	B9	2010 年 6 月 2 日	http://www.sse.com.cn
万好万家 2009 年年度股东大会决议公告	B6	2010 年 6 月 24 日	http://www.sse.com.cn
万好万家股改限售流通股上市公告	第 B11 版	2010 年 7 月 6 日	http://www.sse.com.cn
万好万家关于延期报送重大资产重组申请材料反馈意见回复的公告	第 B22 版	2010 年 7 月 30 日	http://www.sse.com.cn
万好万家关于闽发债权清算获分配资金的公告	第 38 版	2010 年 7 月 31 日	http://www.sse.com.cn

万好万家独立董事 辞职公告	B14	2010 年 9 月 7 日	http://www.sse.com.cn
万好万家股票交易 异常波动的公告	第 B6 版	2010 年 11 月 3 日	http://www.sse.com.cn
万好万家股权解除 质押公告	第 B27 版	2010 年 12 月 28 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[2011]第 12486 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 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。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是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。

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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

中国注册会计师：张建新

中国·上海

二〇一一年四月二十七日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 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		95,952,148.31	121,798,852.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		65,219,801.10	45,498,685.99
应收票据			
应收账款		1,254,943.21	1,619,929.66
预付款项		5,054,682.81	4,952,731.70
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		37,957,060.36	40,253,837.42
买入返售金融资产			
存货		237,498,784.89	400,728,792.65
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		442,937,420.68	614,852,830.14
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		8,500,000.00	
投资性房地产			
固定资产		32,412,156.15	34,583,208.18
在建工程		400,000.00	

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		127,126.50	187,274.36
开发支出			
商誉		77,331,560.78	77,331,560.78
长期待摊费用		55,260,604.72	75,721,913.13
递延所得税资产		633,173.54	2,495,998.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		174,664,621.69	190,319,954.87
资产总计		617,602,042.37	805,172,785.01
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		5,322,500.86	8,014,616.78
预收款项		699,815.54	35,973,077.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,975,863.84	2,327,143.66
应交税费		28,655,978.48	54,951,099.23
应付利息			
应付股利			
其他应付款		41,444,981.01	150,512,071.09
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		78,099,139.73	251,778,008.16

非流动负债：			
长期借款			
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			
负债合计		78,099,139.73	251,778,008.16
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		305,131,059.35	292,558,659.35
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		26,218,422.06	23,913,854.02
一般风险准备			
未分配利润		-10,704,385.70	18,044,975.67
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		538,738,185.71	552,610,579.04
少数股东权益		764,716.93	784,197.81
所有者权益合计		539,502,902.64	553,394,776.85
负债和所有者权益 总计		617,602,042.37	805,172,785.01

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：王建剑

母公司资产负债表

2010 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		30,550,590.19	31,601,803.28
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	9,666.63
应收利息			
应收股利			
其他应收款		166,548,641.02	138,849,951.89
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		197,108,897.84	215,180,107.79
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		377,503,647.05	350,503,647.05
投资性房地产			
固定资产		17,727,294.14	18,645,844.51
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		395,230,941.19	369,149,491.56

资产总计		592,339,839.03	584,329,599.35
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		28,990.00	77,884.00
应交税费		210,449.64	209,226.44
应付利息			
应付股利			
其他应付款		20,904,265.23	90,580,043.56
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		21,143,704.87	90,867,154.00
非流动负债：			
长期借款			
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			
负债合计		21,143,704.87	90,867,154.00
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		306,143,509.76	293,571,109.76
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		26,218,422.06	23,913,854.02
一般风险准备			
未分配利润		20,741,112.34	-42,115,608.43
所有者权益（或股东权益）合计		571,196,134.16	493,462,445.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计		592,339,839.03	584,329,599.35

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：王建剑

合并利润表
2010 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		330,881,587.76	319,094,982.05
其中：营业收入		330,881,587.76	319,094,982.05
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		359,540,204.85	273,885,388.52
其中：营业成本		219,574,494.29	156,371,613.28
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		35,608,633.41	31,278,636.58
销售费用		85,456,608.62	93,608,517.55
管理费用		37,297,444.60	30,031,423.67
财务费用		-717,175.86	4,349,191.57
资产减值损失		-17,679,800.21	-41,753,994.13
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		8,604,077.10	30,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		-1,566,634.74	5,789,137.13
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）		-21,621,174.73	51,028,730.66
加：营业外收入		1,164,379.33	1,770,110.43
减：营业外支出		2,227,737.24	7,209,667.03
其中：非流动资产处置损失		311,210.35	513,547.10
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-22,684,532.64	45,589,174.06

减：所得税费用		3,779,741.57	14,747,882.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-26,464,274.21	30,841,291.56
归属于母公司所有者的净利润		-26,444,793.33	31,003,679.36
少数股东损益		-19,480.88	-162,387.80
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.12	0.14
（二）稀释每股收益		-0.12	0.14
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-26,464,274.21	30,841,291.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		-26,444,793.33	31,003,679.36
归属于少数股东的综合收益总额		-19,480.88	-162,387.80

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：王建剑

母公司利润表
2010 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		80,000.00	367,500.00
减：营业成本			
营业税金及附加		4,480.00	199,871.74
销售费用			
管理费用		3,050,247.83	3,647,301.79
财务费用		-551,365.22	-3,468,887.41
资产减值损失		-18,013,746.21	-44,667,042.17
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）		49,563,785.21	3,293,282.27
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）		65,154,168.81	47,949,538.32
加：营业外收入		7,200.00	580.00
减：营业外支出		80.00	1,787.50
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		65,161,288.81	47,948,330.82
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		65,161,288.81	47,948,330.82
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		65,161,288.81	47,948,330.82

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：王建剑

合并现金流量表
2010 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		277,866,836.62	438,196,284.72
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		19,419,442.78	77,915,136.11
经营活动现金流入小计		297,286,279.40	516,111,420.83
购买商品、接受劳务支付的现金		60,717,658.36	195,333,943.75
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		21,586,903.43	25,263,703.64
支付的各项税费		64,701,133.26	53,069,936.34
支付其他与经营活动有关的现金		76,808,708.98	217,858,790.24
经营活动现金流出小计		223,814,404.03	491,526,373.97
经营活动产生的现金流量净额		73,471,875.37	24,585,046.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		256,287,775.01	35,482,853.18
取得投资收益收到的现金		83,976.17	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		28,329.92	5,791,684.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,506,555.28	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		265,906,636.38	41,311,597.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,451,282.24	6,926,179.16
投资支付的现金		274,935,724.00	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			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		279,387,006.24	7,706,179.16
投资活动产生的现金流量净额		-13,480,369.86	33,605,418.79
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
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		12,572,400.00	118,800,000.00
筹资活动现金流入小计		12,572,400.00	218,800,000.00
偿还债务支付的现金			279,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		410,609.92	5,181,306.20
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		98,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		98,410,609.92	284,681,306.20
筹资活动产生的现金流量净额		-85,838,209.92	-65,881,306.20
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		-25,846,704.41	-7,690,840.55
加：期初现金及现金等价物余额		121,798,852.72	129,489,693.27
六、期末现金及现金等价物余额		95,952,148.31	121,798,852.72

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：王建剑

母公司现金流量表
2010 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		80,000.00	367,500.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,509,013.02	75,382,199.55
经营活动现金流入小计		17,589,013.02	75,749,699.55
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,039,038.68	1,390,797.87
支付的各项税费		6,270.00	51,417.68
支付其他与经营活动有关的现金		50,669,488.56	6,305,749.65
经营活动现金流出小计		51,714,797.24	7,747,965.20
经营活动产生的现金流量净额		-34,125,784.22	68,001,734.35
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		62,502,171.13	3,293,282.27
取得投资收益收到的现金		50,000,000.00	
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		112,502,171.13	3,293,282.27

小计			
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
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		27,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		27,000,000.00	1,530.00
投资活动产生的现金流量净额		85,502,171.13	3,291,752.27
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		12,572,400.00	85,800,000.00
筹资活动现金流入小计		12,572,400.00	85,800,000.00
偿还债务支付的现金			179,500,000.00
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		65,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		65,000,000.00	182,221,994.54
筹资活动产生的现金流量净额		-52,427,600.00	-96,421,994.54
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		-1,051,213.09	-25,128,507.92
加：期初现金及现金等价物余额		31,601,803.28	56,730,311.20
六、期末现金及现金等价物余额		30,550,590.19	31,601,803.28

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：王建剑

合并所有者权益变动表

2010 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	292,558,659.35			23,913,854.02		18,044,975.67		784,197.81	553,394,776.85
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	292,558,659.35			23,913,854.02		18,044,975.67		784,197.81	553,394,776.85
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)		12,572,400.00			2,304,568.04		-28,749,361.37		-19,480.88	-13,891,874.21
(一) 净利润							-26,444,793.33		-19,480.88	-26,464,274.21
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-26,444,793.33		-19,480.88	-26,464,274.21
(三) 所有者投入和减少资本		12,572,400.00								12,572,400.00
1. 所有者投入资本		12,572,400.00								12,572,400.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润					2,304,568.04		-2,304,568.04			

分配									
1. 提取盈余公积				2,304,568.04	-2,304,568.04				
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者的分配									
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									
(七) 其他									
四、本期末余额	218,093,090.00	305,131,059.35		26,218,422.06	-10,704,385.70		764,716.93	539,502,902.64	

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	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	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									

浙江万好万家实业股份有限公司 2010 年年度报告

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									
（七）其 他									
四、本期 期末余额	218,093,090	292,558,659.35			23,913,854.02		18,044,975.67	784,197.81	553,394,776.85

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：王建剑

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	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	293,571,109.76			23,913,854.02		-42,115,608.43	493,462,445.35
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	293,571,109.76			23,913,854.02		-42,115,608.43	493,462,445.35
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		12,572,400.00			2,304,568.04		62,856,720.77	77,733,688.81
(一)净利润							65,161,288.81	65,161,288.81
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							65,161,288.81	65,161,288.81
(三)所有者投入和减少资本		12,572,400.00						12,572,400.00
1.所有者投入资本		12,572,400.00						12,572,400.00
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					2,304,568.04		-2,304,568.04	
1.提取盈余公积					2,304,568.04		-2,304,568.04	
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							
（七）其他							
四、本期期末余额	218,093,090.00	306,143,509.76			26,218,422.06	20,741,112.34	571,196,134.16

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		-90,063,939.25	424,714,114.53
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		-90,063,939.25	424,714,114.53
三、本期增减变 动金额(减少以 “－”号填列)		20,800,000.00					47,948,330.82	68,748,330.82
（一）净利润							47,948,330.82	47,948,330.82
（二）其他综合 收益								
上述（一）和 （二）小计							47,948,330.82	47,948,330.82
（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								
(七)其他								
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

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：王建剑

(三) 公司概况

一、 公司基本情况

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，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验证，并出具信会师报字（2007）第23093号验资

报告。

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 2010 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
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
杭州万好万家股权投资有限公司	万好万家股权投资
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
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
上海雅高酒店有限公司（承包经营酒店）	万好万家-闸北店
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。

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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额前五名
单项金额重大并单项计提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。如经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项则按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，参照按组合计提坏账准备的计提方法计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	1	1

1—2 年	5	5
2—3 年	8	8
3 年以上	30	30

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大, 但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试;
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。

11、 存货:

(1) 存货的分类

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) 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) 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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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臵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。

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	预计受益期限

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臵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	应税收入	3、5
城市维护建设税	流转税	5、7
企业所得税	应税所得额	25
教育费附加	流转税	3
地方教育费附加	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

本期无税收优惠。

3、其他说明

公司主要税种和税率说明：

1、 增值税：万好万家-杭州城市店、万好万家-杭州紫玉店、万好万家-转塘店、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，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-无锡梁溪店、万好万家-苏州店、万好万家-常州鹤园店应缴流转税税额的 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-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-无锡梁溪路店、万好万家-苏州店、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: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
万好万家股权投资	全资子公司	杭州	股权投资	30,000,000	股权投资、咨询等	30,000,000		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	300,000	住宿等	300,000		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	1,000,000	住宿、餐饮等	1,000,000		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	2,000,000	住宿、餐饮等	2,000,000		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	3,000,000	住宿、西餐等	3,000,000		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	1,000,000	住宿等	1,000,000		100	100	是			
台州房产	控股子公司的控股子公司	台州	房产	5,000,000	房地产开发经营、建筑材料销售	5,000,000		100	100	是			

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位: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	16,000,000	住宿, 中式餐供应等	16,000,000		100	100	是			
万家房产	全资子公司	温州	房产	20,000,000	房地产开发经营、建筑材料销售	20,000,000		100	100	是			
诚意装饰	控股子公司	杭州	工程设计	5,000,000	室内外装饰工程设计	4,000,000		80	80	是	764,700		
万好万家-杭大路店	控股子公司的控股子公司	杭州	酒店	500,000	住宿、餐饮等	500,000		100	100	是			
万好万家-杭州转塘店	控股子公司的控股子公司	杭州	酒店	300,000	住宿等	300,000		100	100	是			
万好万家-杭州北站店	控股子公司的控股子公司	杭州	酒店	2,000,000	住宿、棋牌等	2,000,000		65	65	是	700,000		-8,404,700
万好万家-南京江宁店	控股子公司的控股子公司	南京	酒店	2,000,000	住宿、餐饮等	2,000,000		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	2,000,000	住宿、中式餐等	2,000,000		100	100	是			

2、合并范围发生变更的说明

1、与上年相比本期无新增合并单位。

2、 本期减少合并单位 3 家， 原因为：

(1)2010 年 4 月， 公司与浙江明招温泉国际大酒店有限公司达成终止承包协议， 公司从 2010 年 4 月份开始不再承包经营万好万家-武义明招店。

(2) 2010 年 5 月， 公司与黄山工商城有限责任公司达成解除租赁的协议， 公司从 2010 年 5 月起不再承包经营万好万家-黄山店。

(3) 2010 年 12 月， 万好万家—宁波高新区店办妥工商注销手续。

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—武义明招店	510.79	49.41
万好万家—黄山店	-384.08	-45.31
万好万家—宁波高新区店	0.00	0.00

(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	207,672.69	342,547.71
银行存款：		
人民币	95,744,475.62	121,456,305.01
合计	95,952,148.31	121,798,852.72

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.套期工具		
6.其他	65,219,801.10	780,000.00
合计	65,219,801.10	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、其他系基金和股票投资。

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 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,720,000.00	68.16	2,720,000.00	100.00	2,720,000.00	61.94	2,720,000.00	100.00
组合小计	1,270,609.93	31.84	15,666.72	1.23	1,671,397.92	38.06	51,468.26	3.08
合计	3,990,609.93	/	2,735,666.72	/	4,391,397.92	/	2,771,468.26	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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
合计	2,720,000.00	2,720,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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(%)	
1 年以内小计	1,219,205.55	95.96	12,192.07	1,351,469.27	80.86	13,486.35
1 至 2 年	35,336.98	2.78	1,766.85	154,972.29	9.27	7,336.62
2 至 3 年	14,147.40	1.11	1,131.80	80,374.68	4.81	5,475.39
3 年以上	1,920.00	0.15	576.00	84,581.68	5.06	25,169.90
合计	1,270,609.93	100.00	15,666.72	1,671,397.92	100.00	51,468.26

(2) 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。

(3) 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(%)
第一名	非关联方	1,700,000.00	3 年以上	42.60
第二名	非关联方	585,744.21	1 年以内	14.68
第三名	非关联方	520,000.00	3 年以上	13.03
第四名	非关联方	500,000.00	3 年以上	12.53
第五名	非关联方	139,171.20	1 年以内	3.49
合计	/	3,444,915.41	/	86.33

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(%)
组合小计	39,349,893.48	97.33	1,392,833.12	3.54	41,814,107.97	99.12	1,560,270.55	3.73

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	1,078,885.14	2.67	1,078,885.14	100.00	369,114.04	0.88	369,114.04	100.00
合计	40,428,778.62	/	2,471,718.26	/	42,183,222.01	/	1,929,384.59	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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(%)	
1年以内小计	28,312,903.73	71.95	283,129.05	33,488,216.45	80.09	262,205.04
1至2年	6,677,903.06	16.97	333,895.16	2,475,434.10	5.92	118,029.07
2至3年	2,417,805.01	6.15	193,424.41	2,543,417.37	6.08	208,363.93
3年以上	1,941,281.68	4.93	582,384.50	3,307,040.05	7.91	971,672.51
合计	39,349,893.48	100.00	1,392,833.12	41,814,107.97	100.00	1,560,270.55

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
宝来纳餐厅	709,771.10	709,771.10	100.00	预计无法收回
麒麟阁	369,114.04	369,114.04	100.00	预计无法收回
合计	1,078,885.14	1,078,885.14	/	/

(2) 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。

(3) 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(%)
第一名	非关联方	15,000,000.00	1年以内	37.10
第二名	非关联方	6,817,575.33	1年以内	16.86
第三名	非关联方	5,143,360.00	1-2年	12.72
第四名	非关联方	1,200,000.00	1-2年	2.97
第五名	非关联方	1,200,000.00	1年以内	2.97
合计	/	29,360,935.33	/	72.62

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	4,969,827.78	98.32	4,952,731.70	100.00
1 至 2 年	84,855.03	1.68		
合计	5,054,682.81	100.00	4,952,731.70	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
第一名	非关联方	1,900,000.00	1 年以内	房租
第二名	非关联方	537,500.00	1 年以内	房租
第三名	非关联方	250,000.00	1 年以内	房租
第四名	非关联方	200,000.00	1 年以内	房租
第五名	非关联方	175,000.00	1 年以内	房租
合计	/	3,062,500.00	/	/

(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	3,156.00		3,156.00	5,184.20		5,184.20
库存商品	167,269.44		167,269.44	270,593.15		270,593.15
周转材料	727,731.53		727,731.53	1,050,843.36		1,050,843.36
出租开发产品				128,455,392.78		128,455,392.78
工程施工				254,155.47		254,155.47
开发成本	185,517,521.47		185,517,521.47	156,971,154.44		156,971,154.44
开发产品	51,083,106.45		51,083,106.45	113,721,469.25		113,721,469.25
合计	237,498,784.89		237,498,784.89	400,728,792.65		400,728,792.65

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	2011 年 12 月	81,230,000.00	68,992,123.13	44,449,889.31
马屿大厦	2010 年 6 月	2012 年 12 月	177,132,340.00	42,026,442.60	39,989,537.89
马岩地块	2010 年 6 月	2012 年 12 月	150,960,935.00	74,498,955.74	72,531,727.24
合计				185,517,521.47	156,971,154.44

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	67,697.01		67,697.01	
新江南人家	2005 年 10 月	12,639,512.38		192,098.77	12,447,413.62
塘下大厦	2005 年 9 月	63,694.19		63,694.19	
东方商务广场	2006 年 12 月	105,803.90		58,779.95	47,023.95
台州万家华庭	2008 年 6 月	99,359,438.86	1,365,499.65	63,621,592.54	37,103,345.97
合计		113,721,469.25	1,365,499.65	64,003,862.46	51,083,106.45

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	200 年 12 月	130,459,466.80	2,004,074.02		1,145,185.16	127,310,207.62		
合计		130,459,466.80	2,004,074.02		1,145,185.16	127,310,207.62		

4) 期末无拟开发土地

2、存货跌价准备情况

期末存货不存在跌价迹象，故无需计存货跌价准备。

3、存货的说明（计入期末存货余额的借款费用资本化金额）

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期转入存货额	其他减少		
阳光组团	1,380,135.58				1,380,135.58	
马屿大厦	1,890,502.38				1,890,502.38	
马岩地块	3,436,596.98				3,436,596.98	
合计	6,707,234.94				6,707,234.94	

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

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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(%)
百力达太阳能股份有限公司	8,500,000.00		8,500,000.00	8,500,000.00		0.50	0.50

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：	59,484,332.36	2,896,810.00		5,968,480.99	56,412,661.37
其中：房屋及建筑物	29,795,648.73				29,795,648.73
机器设备	135,845.00	4,300.00			140,145.00
运输工具	5,524,278.53	1,517,487.00		700,264.00	6,341,501.53
电子及其他设备	24,028,560.10	1,375,023.00		5,268,216.99	20,135,366.11
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	24,901,124.18		4,264,822.55	5,165,441.51	24,000,505.22
其中：房屋及建筑物	4,638,616.65		1,313,908.25		5,952,524.90
机器设备	93,824.96		32,002.10		125,827.06
运输工具	5,227,425.07		87,152.95	667,075.24	4,647,502.78
电子及其他设备	14,941,257.50		2,831,759.25	4,498,366.27	13,274,650.48
三、固定资产账面净值合计	34,583,208.18	/		/	32,412,156.15
其中：房屋及建筑物	25,157,032.08	/		/	23,843,123.83
机器设备	42,020.04	/		/	14,317.94
运输工具	296,853.46	/		/	1,693,998.75
电子及其他设备	9,087,302.60	/		/	6,860,715.63
四、减值准备合计		/		/	

其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	34,583,208.18	/	/	32,412,156.15
其中：房屋及建筑物	25,157,032.08	/	/	23,843,123.83
机器设备	42,020.04	/	/	14,317.94
运输工具	296,853.46	/	/	1,693,998.75
电子及其他设备	9,087,302.60	/	/	6,860,715.63

本期折旧额：4,264,822.55 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0.00 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	400,000.00		400,000.00			

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	322,298.50		16,900.00	305,398.50
软件	322,298.50		16,900.00	305,398.50
二、累计摊销合计	135,024.14	53,366.28	10,118.42	178,272.00
软件	135,024.14	53,366.28	10,118.42	178,272.00
三、无形资产账面净值合计	187,274.36			127,126.50
软件	187,274.36			127,126.50
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	187,274.36			127,126.50
软件	187,274.36			127,126.50

本期摊销额：53,366.28 元。

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、股权投资	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(交易性金融资产除外)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:

根据收益现值法测算, 万家房产和万好万家连锁、股权投资的公允价值与各自公司净资产之间差额大于商誉; 且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 2010 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	68,726,564.65	1,366,094.80	15,961,326.33	322,028.27	53,809,304.85	见说明
预付承包金	4,554,284.79	261,835.44	265,069.35	4,433,333.38	117,717.50	见说明
酒店设施	2,316,038.84	124,840.00	1,126,813.40	22,158.08	1,291,907.36	见说明
房租	125,024.85		83,349.84		41,675.01	
合计	75,721,913.13	1,752,770.24	17,436,558.92	4,777,519.73	55,260,604.72	

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	633,173.54	693,912.62
开办费		490,062.84
预售房款		1,312,022.96
小计	633,173.54	2,495,998.42

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	4,700,852.85	539,899.72	33,367.59		5,207,384.98
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	4,700,852.85	539,899.72	33,367.59		5,207,384.98

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	3,424,357.77	5,606,804.69
1-2 年	459,451.43	947,912.14
2-3 年	839,998.72	902,645.18
3 年以上	598,692.94	557,254.77
合计	5,322,500.86	8,014,616.78

(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	629,214.85	35,831,671.64
1-2 年	38,198.00	109,031.68
2-3 年	3,816.41	3,795.84
3 年以上	28,586.28	28,578.24
合计	699,815.54	35,973,077.40

(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。

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	2,144,677.48	15,803,306.82	16,154,475.37	1,793,508.93
二、职工福利费	4,194.00	1,684,134.28	1,688,328.28	
三、社会保险费	127,184.26	2,326,283.68	2,306,935.33	146,532.61
四、住房公积金	4,032.00	256,416.00	258,587.00	1,861.00
五、辞退福利				
六、其他				

工会经费和职工教育经费	47,055.92	32,398.00	45,492.62	33,961.30
合计	2,327,143.66	20,102,538.78	20,453,818.60	1,975,863.84

18、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	763.08	431.53
营业税	1,944,968.68	3,172,008.44
企业所得税	1,106,441.37	35,537,147.58
个人所得税	-200,263.48	-200,311.27
城市维护建设税	135,501.71	216,108.23
土地增值税	25,389,499.64	15,786,717.47
教育费附加	210,422.15	271,196.07
水利基金	65,812.04	90,812.00
印花税	1,098.02	38,942.37
其他	1,735.27	38,046.81
合计	28,655,978.48	54,951,099.23

19、 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	25,626,808.90	137,626,326.63
1-2 年	6,296,126.91	2,739,000.87
2-3 年	1,647,109.88	2,693,961.55
3 年以上	7,874,935.32	7,452,782.04
合计	41,444,981.01	150,512,071.09

(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
浙江万好万家投资有限公司		98,000,000.00
张学民	102,000.00	102,000.00
合计	102,000.00	98,102,000.00

(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	暂借款

(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
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	暂借款
瑞安市岳社眼镜厂	3,000,000.00	暂借款

20、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

21、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）	291,000,000.67	12,572,400.00		303,572,400.67
其他	1,558,658.68			1,558,658.68
合计	292,558,659.35	12,572,400.00		305,131,059.35

注：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 2009 年度业绩承诺补足款 12,572,400.00 元，计入资本公积。

22、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	2,304,568.04		26,218,422.06
合计	23,913,854.02	2,304,568.04		26,218,422.06

23、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	18,044,975.67	/
调整后 年初未分配利润	18,044,975.67	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-26,444,793.33	/
减：提取法定盈余公积	2,304,568.04	
期末未分配利润	-10,704,385.70	/

24、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	330,881,587.76	319,094,982.05
营业成本	219,574,494.29	156,371,613.28

(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
房地产业	223,840,962.00	214,718,914.29	207,515,826.91	151,017,583.45
酒店服务业	105,950,331.76	3,926,388.28	111,218,816.67	5,042,924.36
建筑安装业	1,090,294.00	929,191.72	360,338.47	311,105.47
合计	330,881,587.76	219,574,494.29	319,094,982.05	156,371,613.28

(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	223,840,962.00	214,718,914.29	207,515,826.91	151,017,583.45
酒店业	105,950,331.76	3,926,388.28	111,218,816.67	5,042,924.36
建筑安装业	1,090,294.00	929,191.72	360,338.47	311,105.47
合计	330,881,587.76	219,574,494.29	319,094,982.05	156,371,613.28

(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（%）
第一名	103,149,722.00	31.17
第二名	1,561,061.00	0.47
第三名	1,547,745.00	0.47
第四名	1,547,082.00	0.47
第五名	1,539,708.00	0.47
合计	109,345,318.00	33.05

25、 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	16,585,008.79	16,211,000.76	应税收入
城市维护建设税	1,158,045.73	1,115,934.38	流转税
教育费附加	887,786.93	766,571.02	流转税
土地增值税	16,977,791.96	13,185,130.42	增值额
合计	35,608,633.41	31,278,636.58	/

26、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
酒店装修摊销	12,140,013.07	12,395,172.51
房租费	24,066,029.69	35,133,596.14
能耗费	14,629,750.72	16,018,583.44
职工薪酬	11,496,826.25	13,696,129.39
客房物料消耗	3,896,081.01	3,387,691.24
维修费	3,567,253.01	1,044,099.65
固定资产折旧	3,015,977.48	4,002,335.18
客房清洗费	1,666,656.69	1,592,040.59
电讯信息费	1,452,647.44	2,071,373.60
广告宣传费	93,467.00	843,518.89
其他	9,431,906.26	3,423,976.92
合计	85,456,608.62	93,608,517.55

27、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
瑞立集团利润分成	13,350,297.41	4,119,216.77
职工薪酬	8,455,836.25	11,204,232.74
东方商务大厦出租开发产品摊销	1,145,185.16	2,004,074.02
固定资产折旧	1,122,368.14	1,643,843.27
审计咨询费	1,300,996.00	1,166,708.74
办公费	852,146.40	732,004.82
业务招待费	686,867.10	973,532.35
差旅费	625,302.23	977,886.80
汽车费用	621,880.77	490,880.53
电讯信息费	362,450.98	645,518.21
其他	8,774,114.16	6,073,525.42
合计	37,297,444.60	30,031,423.67

28、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	345,905.08	4,789,076.36
利息收入	-1,879,822.19	-1,220,060.98
手续费	816,741.25	780,176.19
合计	-717,175.86	4,349,191.57

29、公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	8,604,077.10	30,000.00
合计	8,604,077.10	30,000.00

30、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
处置长期股权投资产生的投资收益		5,752,076.55
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-1,566,634.74	37,060.58
合计	-1,566,634.74	5,789,137.13

31、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	539,899.72	2,964,690.87
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失	-18,219,699.93	-44,718,685.00
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	-17,679,800.21	-41,753,994.13

32、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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,505.05	3,558.20	
其中：固定资产处置利得	1,505.05	3,558.20	
政府补助		112,501.73	
其他	1,162,874.28	1,654,050.50	
合计	1,164,379.33	1,770,110.43	

33、 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	311,210.35	513,547.10	
其中：固定资产处置损失	311,210.35	513,547.10	
对外捐赠		2,311,600.00	
水利基金	312,455.50	334,257.06	
罚款及赔款支出	73,647.24	67,611.30	
其他	1,530,424.15	3,982,651.57	
合计	2,227,737.24	7,209,667.03	

34、 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	5,642,566.45	9,448,244.22
递延所得税调整	-1,862,824.88	5,299,638.28
合计	3,779,741.57	14,747,882.50

35、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S \quad S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

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。

36、 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
利息收入	1,879,822.19
承包费收入	1,911,430.35
收到暂借款	15,628,190.24
合计	19,419,442.78

(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
其中：房租费	30,627,860.11
能耗费	15,986,520.37
客房清洗费	2,212,164.54
运输及维修	2,346,272.82
电讯信息费	1,946,339.43
办公费	923,500.13
客房用品	785,589.37
手续费	722,208.59
业务招待费	686,856.90
支付暂借款	11,127,076.89
其他	9,444,319.83
合计	76,808,708.98

(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 2009 年度上市公司业绩承诺补偿款	12,572,400.00
合计	12,572,400.00

(4) 支付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
归还浙江万好万家投资有限公司借款	98,000,000.00
合计	98,000,000.00

37、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	-26,464,274.21	30,841,291.56
加：资产减值准备	-17,679,800.21	-41,753,994.13

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,264,822.55	5,475,310.84
无形资产摊销	53,366.28	54,974.64
长期待摊费用摊销	17,436,558.92	19,400,312.81
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）	309,705.30	509,988.90
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）	-8,604,077.10	
财务费用（收益以“-”号填列）	345,905.08	4,789,076.36
投资损失（收益以“-”号填列）	1,566,634.74	-5,789,137.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,862,824.88	1,023,190.48
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）	162,914,326.93	52,420,682.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,399,015.45	-14,174,468.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-77,933,133.24	-28,212,181.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	73,471,875.37	24,585,046.86
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	95,952,148.31	121,798,852.72
减：现金的期初余额	121,798,852.72	129,489,693.27
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	-25,846,704.41	-7,690,840.55

(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	11,244,422.00	50,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	11,124,422.00	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	1,617,866.72	672,060.22
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,506,555.28	35,482,853.18
4. 处置子公司的净资产	-1,144,204.44	30,053,239.27
流动资产	3,497,230.43	25,781,409.93
非流动资产	5,249,305.57	5,498,992.05
流动负债	9,890,740.44	1,227,162.71
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	95,952,148.31	121,798,852.72
其中：库存现金	207,672.69	342,547.71
可随时用于支付的银行存款	95,744,475.62	121,456,305.01
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	95,952,148.31	121,798,852.72

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 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	51.50	51.50	孔德永	75594891-6

2、本企业的子公司情况

单位：万元 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
万好万家连锁酒店	民营企业	杭州	孔德永	住宿，中餐供应等	1,600.00	100.00	100.00	74901255-6
万好万家股权投资	民营企业	杭州	孔德永	股权投资、咨询	3,000.00	100.00	100.00	79668669-2

万家房产	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
诚意装饰	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	住宿、餐饮等	50	100	100	72527520
万好万家-杭州转塘店	民营企业	杭州	孔德永	住宿等	30	100	100	76799646
万好万家-杭州北站店	民营企业	杭州	孔德永	住宿、棋牌、等	200	65	65	77663679
万好万家-南京江宁店	民营企业	南京	孔德永	住宿、餐饮等	200	100	100	78713440
万好万家-苏州店	民营企业	苏州	孔德永	住宿等	30	100	100	68162029
万好万家-杭州城市店	民营企业	杭州	张学民	住宿等	200	100	100	70466279
万好万家-台州椒江店	民营企业	台州	孔德永	住宿等	100	100	100	66170926
万好万家-杭州紫玉店	民营企业	杭州	孔德永	住宿等	200	100	100	67675499
万好万家-广州店	民营企业	广州	孔德永	住宿等	300	100	100	66997932
万好万家-义乌店	民营企业	义乌	孔德永	住宿等	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

张学民系公司董事、万好万家酒店总经理。

4、 关联交易情况

本报告期公司无关联交易事项。

5、 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	张学民	102,000.00	102,000.00
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、 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 2010 年 12 月 31 日, 累计金额为 165,346,948.66 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 50,575.30 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。

截止报告日,该重组事项正在审核中。

3、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”之说明。

(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 2011 年 4 月 27 日公司第四届董事会第十四次会议通过的 2010 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、其他

1、以公允价值计量的资产和负债

单位:人民币元

年初余额	年初余额	本期增加	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	期末余额
金融资产						
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	780,000.00	55,835,724.00	8,604,077.10			65,219,801.10
2.衍生金融资产						
3.可供出售金融资产						
金融资产小计	780,000.00	55,835,724.00	8,604,077.10			65,219,801.10
投资性房地产						
生产性生物资产						
其他	44,718,685.99	-44,718,685.99				
上述合计	45,498,685.99	11,117,038.01	8,604,077.10			65,219,801.10
金融负债						

2、2010 年 9 月，万家房产与北京雷力农用化学有限公司（以下简称“北京雷力”）签订增资合同，合同约定：万家房产出资 1,500 万元，取得北京雷力 8.8235% 股权，其中：360 万元计入北京雷力新增实收资本，其余 1,140 万元计入资本公积。2011 年 1 月 30 日，北京兴华会计师事务所有限责任公司对上述增资进行验证，并出具（2011）京会兴验字第 4-004 号验资报告。截止报告日，工商变更手续尚在办理中。

(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 (%)
组合小计	166,806,483.13	100.00	257,842.11	0.15	138,901,840.28	100.00	51,888.39	0.04
合计	166,806,483.13	/	257,842.11	/	138,901,840.28	/	51,888.39	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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 (%)	
1 年以内小计	37,950,121.78	22.75	674.11	17,750,533.96	12.78	51,888.39
1 至 2 年	17,705,055.03	10.61	257,168.00	121,151,306.32	87.22	
2 至 3 年	111,151,306.32	66.64				
合计	166,806,483.13	100.00	257,842.11	138,901,840.28	100.00	51,888.39

(2) 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。

(3) 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 (%)
第一名	全资子公司	101,352,434.11	1 年以内、1-2 年、2-3 年	60.76
第二名	全资子公司	44,257,197.18	1 年以内、1-2 年、	26.53

			2-3 年	
第三名	全资子公司	15,986,080.84	1 年以内	9.59
第四名	非关联方	5,143,360.00	1-2 年	3.08
第五名	非关联方	67,411.00	1 年以内	0.04
合计	/	166,806,483.13	/	100.00

(4) 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(%)
万好万家连锁酒店	全资子公司	101,352,434.11	60.76
万好万家股权投资	全资子公司	44,257,197.18	26.53
万家房产	全资子公司	15,986,080.84	9.59
合计	/	161,595,712.13	

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	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
万好万家股权投资	30,000,000.00	3,000,000.00	27,000,000.00	30,000,000.00			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	80,000.00	367,500.00

(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	80,000.00		367,500.00	
合计	80,000.00		367,500.00	

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
成本法核算的长期股权投资收益	50,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益		3,293,282.27
处置交易性金融资产取得的投资收益	-436,214.79	
合计	49,563,785.21	3,293,282.27

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
万家房产	50,000,000.00		上期未分配利润
合计	50,000,000.00		/

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	65,161,288.81	47,948,330.82
加：资产减值准备	-18,013,746.21	-44,667,042.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	918,550.37	1,095,690.73
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-49,563,785.21	-3,293,282.27
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）	-27,904,642.85	42,840,441.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,723,449.13	24,077,595.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-34,125,784.22	68,001,734.35
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	30,550,590.19	31,601,803.28

减：现金的期初余额	31,601,803.28	56,730,311.20
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	-1,051,213.09	-25,128,507.92

(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	-309,705.30
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	7,037,442.36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-441,197.11
所得税影响额	560,972.49
少数股东权益影响额（税后）	1,871.39
合计	6,849,383.83

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	-4.82	-0.12	-0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.07	-0.15	-0.15

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 (或上期金额)	变动比率(%)	变动原因
交易性金融资产	65,219,801.10	45,498,685.99	43.34	本期购入股票较多。
存货	237,498,784.89	400,728,792.65	-40.73	本期销售部分开发产品。
无形资产	127,126.50	187,274.36	-32.12	本年纳入合并报表范围公司减少所致。
递延所得税资产	633,173.54	2,495,998.42	-74.63	主要系预收售房款减少。
应付账款	5,322,500.86	8,014,616.78	-33.59	应付工程款减少。
预收款项	699,815.54	35,973,077.40	-98.05	主要系预收售房款减少。
应交税费	28,655,978.48	54,951,099.23	-47.85	主要系应交企业所得税减少。
其他应付款	41,444,981.01	150,512,071.09	-72.46	本期归还暂借款较多。
营业成本	219,574,494.29	156,371,613.28	40.42	本期销售部分开发产品。
财务费用	-717,175.86	4,349,191.57	-116.49	借款利息支出减少。

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率(%)	变动原因
资产减值损失	-17,679,800.21	-41,753,994.13	57.66	主要上期收回破产清算款较多。
公允价值变动收益	8,604,077.10	30,000.00	28580.26	股票公允价值变动收益较多。
投资收益	-1,566,634.74	5,789,137.13	-127.06	主要系股票交易损失较多。
营业外支出	2,227,737.24	7,209,667.03	-69.10	主要本期对外捐赠减少。
所得税费用	3,779,741.57	14,747,882.50	-74.37	主要系本期利润总额减少。

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

2011 年 4 月 27 日