

浙江万好万家实业股份有限公司

600576

2012 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	薛涛	因工作原因	詹纯伟

三、 立信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人孔德永、主管会计工作负责人高朝晖及会计机构负责人（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、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案： 经立信会计师事务所审计，公司 2012 年实现合并利润总额为-51,053,787.20 元，扣除所得税费用 14,564,553.09 元，归属于母公司所有的合并净利润为-64,697,319.84 元。本年末合并未分配利润余额为-78,920,104.00 元。根据公司目前的经营情况，同时考虑到 2012 年末未分配利润为负数，公司 2012 年度利润分配预案为：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

此方案尚需提交公司 2012 年度股东大会审议。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

是

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	32
第八节 公司治理	37
第九节 内部控制	41
第十节 财务会计报告	42
第十一节 备查文件目录.....	113

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司	指	浙江万好万家实业股份有限公司
万好万家集团	指	万好万家集团有限公司
万家房产	指	浙江万家房地产开发有限公司
台州房产	指	浙江台州万家房地产开发有限公司
股权投资公司	指	杭州万好万家股权投资有限公司
上海投资公司	指	上海万好万家投资管理有限公司
矿业投资公司	指	浙江万好万家矿业投资有限公司
铨丰矿业	指	宽城满族自治县铨丰矿业有限公司
铨丰能源	指	浙江铨丰能源有限公司
新华泛信息	指	浙江新华泛信息技术有限公司
快捷通网络	指	浙江快捷通网络技术有限公司
万好万家酒店	指	浙江万好万家连锁酒店有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所

二、 重大风险提示：

公司在本报告中已详细描述存在的行业风险，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	浙江万好万家实业股份有限公司
公司的中文名称简称	万好万家
公司的外文名称	Zhejiang WHWH Industry Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	WHWH
公司的法定代表人	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	irm@cn-pg.cn	irm@cn-pg.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼
公司注册地址的邮政编码	310005
公司办公地址	浙江省杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼
公司办公地址的邮政编码	310005
公司网址	www.cn-pg.cn;www.cnwhwh.cn
电子信箱	peoplegroup@cn-pg.cn

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	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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2003 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司前身为无锡庆丰股份有限公司，主营业务为针纺织品、服装及其他缝纫制品、纱、线、布的生产、加工、销售；化工产品（危险品除外）、纺织原料（皮棉除外）、印染助剂、普通机械及配件、仪器仪表的销售；棉花的收购、加工、销售；印染的生产加工及销售；房屋、设备租赁，经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营进料加工和“三来一补”。

2006年12月25日公司完成了重大资产重组，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。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司前身为无锡庆丰股份有限公司，2003年1月27日，公司获准在上交所发行6000万股社会公众股（A股），2003年2月20日，6000万股社会公众股获准在上交所挂牌交易，总股本为194,093,090股，当时公司控股股东为无锡庆丰集团有限公司，持有公司限售股114,471,193股，占公司总股本的58.98%。

2005年10月10日，公司控股股东无锡庆丰集团有限公司（以下称庆丰集团）收到无锡市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意划拨重组无锡庆丰集团有限公司的批复》（锡国资权[2005]130号），该文批准庆丰集团成建制划拨进入无锡市国联发展(集团)有限公司(简称国联集团)。2006年3月21日，公司接到国联集团的通知，国联集团因行政划转而成为本公司实际控制人的收购报告书及豁免要约收购的申请已获中国证监会的批准（证监公司字【2006】25号）。2005年11月21日，经江苏省无锡市工商行政管理局核准，庆丰集团更名为“无锡国联纺织集团有限公司”，并重新换发了营业执照。因此，公司控股股东为无锡国联纺织集团有限公司，持有公司限售股114,471,193股，占公司总股本的58.98%。

2006年12月25日，公司实施了重大资产置换，公司控股股东无锡国联纺织集团有限公司将其持有的公司114,471,193股国有法人股（占公司股份总额的58.98%）转让给万好万家集团有限公司，至此万好万家集团有限公司成为公司控股股东。

2007年1月23日，公司实施股权分置改革，实施后公司总股本变更为218,093,090股，控股股东万好万家集团有限公司持股比例变更为52.49%。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所
	办公地址	杭州庆春东路 1-1 号西子联合大厦 19 楼
	签字会计师姓名	朱伟 唐吉鸿

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	20,602,232.76	243,219,047.87	-91.53	330,881,587.76
归属于上市公司股东的净利润	-64,697,319.84	19,445,008.12	-432.72	-26,444,793.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-44,428,532.25	35,437,159.03	-225.37	-33,294,177.16
经营活动产生的现金流量净额	-52,488,359.98	83,691,603.68	-162.72	73,471,875.37
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	493,177,397.27	558,183,193.83	-11.65	538,738,185.71
总资产	897,399,868.96	958,576,031.89	-6.38	617,602,042.37

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.30	0.09	-433.33	-0.12
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.30	0.09	-433.33	-0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.20	0.16	-225.00	-0.15
加权平均净资产收益率 (%)	-12.34	3.55	减少 15.89 个百分点	-4.82
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-8.47	6.46	减少 14.93 个百分点	-6.07

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	2012 年金额	附注 (如适用)	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-71,026.24			
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的	1,973,600.00			

政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,778,273.30			
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	-21,274,509.33	包括：交易性金融资产公允价值变动损益 38,301,737.63 元，持有交易性金融资产期间取得的投资收益 3,749,154.66 元，持有至到期投资期间取得的投资收益 2,440,000.00 元，以及处置交易性金融资产取得的投资收益 -65,765,401.62 元。		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-179,596.54			
少数股东权益影响额	-122,302.38			
所得税影响额	-2,373,226.40			
合计	-20,268,787.59			

三、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）	141,264,702.91	103,918,943.09	-37,345,759.82	-23,714,509.33
合计	141,264,702.91	103,918,943.09	-37,345,759.82	-23,714,509.33

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年以来,在公司董事会的领导下,公司积极贯彻“稳定优势行业、关注潜力行业”的发展战略,密切关注宏观经济和行业政策调控的影响,狠抓管理,扎实工作,在公司全体员工的辛勤努力下,各项工作稳步进行,有所收获。同时,公司也面临许多难题和挑战,仍待进一步突破和改善。报告期内,公司实现营业收入 20,602,232.76 元,营业利润-52,757,974.38 元,实现净利润-65,618,340.29 元,归属于母公司所有者净利润-64,697,319.84 元。

2012 年,为了改变公司行业单一的局面,增强企业发展的综合竞争优势,公司一直在关注有发展潜力、有盈利潜力的行业,希望能够不断探索、创新发展模式,稳步拓展多渠道投资领域。

2012 年 6 月,公司与金禾丰投资有限公司(以下简称“金禾丰公司”)共同投资设立了“浙江万好万家矿业投资有限公司”(以下简称“矿业投资公司”)。2012 年 10 月 29 日,矿业投资公司通过增资 7300 万元取得宽城满族自治县铔丰矿业有限公司 70% 股权,至此公司正式涉足矿业投资领域,目前已引进多名经验丰富的专业人才,矿业投资公司将依靠规范运作和专业团队,继续在矿产行业深入拓展。

2012 年 7 月,浙江万好万家实业股份有限公司增资浙江新华泛信息技术有限公司(以下简称“新华泛信息”)6600 万元,占其增资后注册资本的 60%。新华泛信息拥有丰富电信行业经验的运营与管理团队,拥有各项行业资源,拥有增值电信业务经营许可证,目前已与多家网络公司达成了合作,业务发展良好。公司希望通过增资的方式进一步扩大经营范围,在业务方面开拓新市场。

在房地产经营上,鉴于 2012 年我国房地产行业依然是以坚持调控为主线,整个房地产行业普遍出现销售业绩大幅下滑的局面。面对严峻形势,浙江万家房地产开发有限公司(以下简称“万家房产”)全体员工上下一心,迎难而上,一步一个脚印地扎实工作,在工程建设、楼盘销售及资金回笼、处理历史遗留问题、规范内部管理方面圆满地完成了年初制订的各项任务。目前,公司在建的两个项目现代景苑、马屿大厦均按时、按质、按预算顺利推进。其中现代景苑项目主体工程已完工,现已进入附属工程施工阶段,该楼盘将于 2013 年 12 月份交付。马屿大厦已办理了建筑方案审核和物业三到位,1#楼、2#楼主体工程已结顶,样板房的装修设计方案正在完善中,后续将进行主体装修工程。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	20,602,232.76	243,219,047.87	-91.53
营业成本	20,437,941.29	40,301,254.98	-49.29
销售费用	133,304.00	78,156,297.04	-99.83
管理费用	21,942,759.40	17,842,690.42	22.98
财务费用	1,434,145.26	9,089,514.81	-84.22
经营活动产生的现金流量净额	-52,488,359.98	83,691,603.68	-162.72
投资活动产生的现金流量净额	42,244,330.08	-237,627,731.04	117.78
筹资活动产生的现金流量净额	-69,412,582.93	214,220,808.49	-132.40

2、 收入

(1) 其他

本期销售收入同比减少 91.53%,主要系本期无房地产销售收入所致。

3、成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
钢材销售业务	材料成本	16,206,347.75	79.30			
铁精粉销售业务	材料、人工	3,915,922.00	19.16			
增值电信业	服务成本	315,671.54	1.54			
房地产业	材料、人工			36,995,417.77	91.80	
酒店服务业	材料			2,886,171.20	7.16	
建筑安装业	材料、人工			419,666.01	1.04	
合计		20,437,941.29	100.00	40,301,254.98	100.00	
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
钢材销售业务	材料成本	16,206,347.75	79.30			
铁精粉销售业务	材料、人工	3,915,922.00	19.16			
增值电信业	服务成本	315,671.54	1.54			
房地产业	材料、人工			36,995,417.77	91.80	
酒店服务业	材料			2,886,171.20	7.16	
建筑安装业	材料、人工			419,666.01	1.04	
合计		20,437,941.29	100.00	40,301,254.98	100.00	

(2) 其他

本期成本变动较大，主要因为公司业务正处于转型时期，公司业务拟由房地产、酒店业向矿产行业和第三方支付产业转型，因此两期成本不可比。

4、费用

本期销售费用比上年减少 99.83%，主要因为合并范围变动，本期酒店业务已出售，无大量销售费用发生所致。

本期财务费用比上年减少 84.22%，主要因为本期归还信托融资，利息支出减少所致。

5、 现金流

本期经营活动产生的现金流量净额比上年减少 162.72%，主要因为本期房产项目开发工程款支出较多和上交税费较多所致。

本期投资活动产生的现金流量净额比上年增加 117.78%，主要因为本期减少投资支出所致。

本期筹资活动产生的现金流量净额比上年减少 132.40%，主要因为本期归还信托融资款所致。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
钢材销售业务	16,225,642.00	16,206,347.75	0.12			
铁精粉销售业务	3,949,655.44	3,915,922.00	0.85			
增值电信业	426,935.32	315,671.54	26.06			
合计	20,602,232.76	20,437,941.29				
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
钢材销售业务	16,225,642.00	16,206,347.75	0.12			
铁精粉销售业务	3,949,655.44	3,915,922.00	0.85			
增值电信业	426,935.32	315,671.54	26.06			
合计	20,602,232.76	20,437,941.29				

本期公司业务均为转型后的新业务，因此无上年同期对比数。

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 (%)
境内	20,602,232.76	-91.53

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的	本期期末金额较上期
------	-------	------------------	-------	------------	-----------

				比例 (%)	未变动比例 (%)
货币资金	87,580,216.61	9.76	156,236,829.44	16.30	-43.94
应收账款	582,765.62	0.06	91,166,364.63	9.51	-99.36
预付款项	1,935,992.24	0.22	31,865,011.61	3.32	-93.92
其他应收款	23,430,102.93	2.61	57,461,033.13	5.99	-59.22
存货	385,377,201.43	42.94	295,464,829.30	30.82	30.43
持有至到期投资	53,000,000.00	5.91	81,000,000.00	8.45	-34.57
长期股权投资	15,000,000.00	1.67	23,500,000.00	2.45	-36.17
固定资产	117,562,305.14	13.10	19,364,988.29	2.02	507.09
在建工程	6,569,864.56	0.73	582,649.50	0.06	1,027.58
无形资产	30,383,957.78	3.39			
长期待摊费用	18,070,711.04	2.01			
递延所得税资产	9,760,798.73	1.09	24,313,113.58	2.54	-59.85
短期借款	50,000,000.00	5.57			
应付账款	56,825,678.23	6.33	38,651,872.55	4.03	47.02
预收款项	26,318,698.32	2.93			
应付职工薪酬	1,187,921.87	0.13	525,079.60	0.05	126.24
应交税费	43,293,896.90	4.82	94,752,283.89	9.88	-54.31
应付利息	2,117,260.27	0.24	5,483,606.22	0.57	-61.39
一年内到期的非流动负债			103,376,793.00	10.78	-100.00

货币资金：主要系本期归还借款较多所致

应收账款：主要系本期房产销售款收回所致

预付款项：主要系上期预付购房款本期结转固定资产所致

其他应收款：主要系本期收回信托追加资金所致

存货：主要系本期开发成本增加所致

持有至到期投资：期末银行理财产品减少所致

长期股权投资：计提长期股权投资减值准备所致

固定资产：主要系本期合并范围增加所致

在建工程：主要系本期合并范围增加所致

无形资产：主要系本期合并范围增加所致

长期待摊费用：主要系本期合并范围增加所致

递延所得税资产：主要系股票公允价值变动产生的递延所得税资产转回所致

短期借款：本期新增借款所致

应付账款：主要系应付工程款增加所致

预收款项：本期预收房产销售款所致

应付职工薪酬：主要系本期合并范围增加所致

应交税费：主要系应交企业所得税、土地增值税减少所致

应付利息：借款减少所致

一年内到期的非流动负债：本期归还苏州信托所致

(四) 核心竞争力分析

公司合作伙伴金禾丰公司具有丰富的矿产行业运作经验，公司拥有一支经验丰富的业务团队。同时，公司也引进了经验丰富的专业人才，聘请了多名地质工程师及矿业管理人员，公司的矿业运营团队已经组建完成。矿业投资公司将依托母公司的资金实力，依靠规范运作和专业团队，继续在矿产行业深入拓展，预计铈丰矿业的远景储量将达到 2000 万吨，原矿日处理能力将达 1800 吨/日，力争将铈丰矿业打造成承德地区乃至河北省规模较大的铁矿采选企业之一。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

被投单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：营合企其他综合收益中享有份额	期末余额	在投资单持比 (%)	被投单位在表权例 (%)	在被投单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	经营业务
百达太阳能股份有限公司	成本法	8,500,000.00	8,500,000.00	0.00		8,500,000.00	0.50	0.50		8,500,000.00	8,500,000.00	太阳能光伏发电产品销售
北京雷力农用化学有限公司	成本法	15,000,000.00	15,000,000.00	0.00		15,000,000.00	8.8235	8.8235				海洋生物农药的生产销售
合计		23,500,000.00	23,500,000.00	0.00		23,500,000.00				8,500,000.00	8,500,000.00	

中国农业银行 银行短期理财产品 银行教工支行		2011年 12月 31日	2012年 1月 4日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	4,191.00	17,000,000	4,191.00	是	否	否	否
中国农业银行 银行短期理财产品 银行教工支行	30,000,000	2012年 1月 9日	2012年 2月 2日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	98,383.00	30,000,000	98,383.00	是	否	否	否
中国农业银行 银行短期理财产品 银行教工支行	4,000,000	2012年 5月 24日	2012年 6月 8日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	5,823.43	4,000,000	5,823.43	是	否	否	否
中国农业银行 银行短期理财产品 银行教工支行	15,000,000	2012年 6月 18日	2012年 6月 29日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	16,438.36	15,000,000	16,438.36	是	否	否	否
中国农业银行 银行短期理财产品	8,000,000	2012年 12月 31日	2013年 1月 6日	预期收益=理财资金*实际收益率*	3,009.03			是	否	否	否

工支行	品				实际 天数 /365							
农行瑞安支行	银行短期理财产品	50,000,000	2012年7月26日	2012年9月3日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	229,726.03	50,000,000	229,726.03	是	否	否	否
农行瑞安支行	银行短期理财产品	50,000,000	2012年9月14日	2012年9月29日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/366	86,301.37	50,000,000	86,301.37	是	否	否	否
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	8,000,000	2012年11月20日	2012年11月29日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/367	5,523.29	8,000,000	5,523.29	是	否	否	否
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	5,000,000	2012年12月8日	2013年1月4日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/368	10,356.16			是	否	否	否
中信银行	银行短期	5,000,000	2012年12月9日	2013年1月4日	预期收益=理财	9,972.60			是	否	是	否

杭州分行	理财产品		日		金*实际 收益* 实际 天数 /369								
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	5,000,000	2012年12月13日	2013年1月4日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/370	8,438.36				是	否	否	否
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	5,000,000	2012年12月13日	2013年1月4日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/371	8,438.36				是	否	否	否
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	3,000,000	2012年12月13日	2013年1月4日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/372	5,063.01				是	否	否	否
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	1,000,000	2012年12月13日	2013年1月4日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/373	1,687.67				是	否	否	否
中	银	1,000,000	2012	2013	预期	1,687.67				是	否	否	否

信	行		年	年	年							
银	短		12	1	收							
行	期		月	月	益=							
杭	理		13	4	财=							
州	财		日	日	金*							
分	产				际*							
行	品				实收							
					率*							
					实际							
					数							
					/374							
中	银		2011	2012	预	300,487.67	61,000,000	300,487.67	是	否	否	否
国	行		年	年	年							
农	短		12	1	收							
业	期		月	月	益=							
银	理		31	31	财=							
行	财		日	日	金*							
瑞	产				际*							
安	品				实收							
支					率*							
行					实际							
					数							
					/365							
中	银	20,000,000	2012	2012	预	15,130.22	20,000,000	15,130.22	是	否	否	否
国	行		年	年	年							
农	短		2	2	收							
业	期		月	月	益=							
银	理		3	15	财=							
行	财		日	日	金*							
瑞	产				际*							
安	品				实收							
支					率*							
行					实际							
					数							
					/365							
中	银	20,000,000	2012	2012	预	3,808.80	20,000,000	3,808.80	是	否	否	否
国	行		年	年	年							
农	短		6	6	收							
业	期		月	月	益=							
银	理		15	18	财=							
行	财		日	日	金*							
瑞	产				际*							
安	品				实收							
支					率*							
行					实际							
					数							
					/365							
中	银	35,000,000	2012	2012	预	11,109.01	35,000,000	11,109.01	是	否	否	否
国	行		年	年	年							
农	短		6	6	收							
业	期		月	月	益=							
银	理		15	20	财=							
行	财		日	日	金*							
瑞	产				际*							
安	品				实收							
					率*							
					实际							
					数							
					/365							

支行					天 数 /365							
中国农业银行瑞安支行	银行短期理财产品	30,000,000	2012年6月15日	2012年6月27日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 * 实 际 收 益 率 * 实 际 天 数 /365	22,852.81	30,000,000	22,852.81	是	否	否	否
中国农业银行瑞安支行	银行短期理财产品	15,000,000	2012年6月18日	2012年6月29日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 * 实 际 收 益 率 * 实 际 天 数 /365	16,438.36	15,000,000	16,438.36	是	否	否	否
中国农业银行瑞安支行	银行短期理财产品	20,000,000	2012年10月26日	2012年11月1日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 * 实 际 收 益 率 * 实 际 天 数 /365	7,553.83	20,000,000	7,553.83	是	否	否	否
中国农业银行瑞安支行	银行短期理财产品	10,000,000	2012年11月7日	2012年11月26日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 * 实 际 收 益 率 * 实 际 天 数 /365	11,951.20	10,000,000	11,951.20	是	否	否	否
中国农业银行	银行短期理	10,000,000	2012年11月27日	2012年11月28日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 * 实	628.22	10,000,000	628.22	是	否	否	否

行瑞安支行	理财产品		日	日	际收 益率* 实际 天数 /365							
中国农业银行瑞安支行	银行短期理财产品	10,000,000	2012年11月28日	2012年11月30日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	1,256.36	10,000,000	1,256.36	是	否	否	否
中国农业银行瑞安支行	银行短期理财产品	10,000,000	2012年12月7日	2012年12月18日	预期收益=理财资金*实际收益率*实际天数/366	6,906.08	10,000,000	6,906.08	是	否	否	否
合计	/	370,000,000	/	/	/				/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)							0.00					

2012年6月15日,2012年第五届第一次董事会决议通过了《关于运用闲置资金进行低风险银行短期理财产品投资的议案》。同意公司使用额度不超过人民币1亿元的自有闲置资金购买低风险银行短期理财产品,并授权董事长行使相关投资决策权并签署相关合同。在上述额度内,资金可以滚动使用。本授权自董事会通过本议案起一年内有效。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 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。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位:万元

公司	子公司类型	行业	经营范围	注册资 本	总资产	净资产	净利润	是否 新增	新增 目的	新增 方式
股权投资公司	全资子公司	投资业	股权投资、咨询等	3,000	17,115.07	-7,017.39	-5,530.78	否		

上海投资公司	全资子公司	投资业	投资、咨询管理等	5,000	5,021.26	4,983.02	54.80	否		
矿业投资公司	控股子公司	投资业	矿业投资、矿产品销售	10,000	10,835.97	8,205.55	-44.45	是	业务拓展	新设
铤丰矿业	控股子公司的控股子公司	矿业	铁原矿采选、铁精粉购销	5,000	8,949.92	7,265.87	-50.87	是	业务拓展	增资并购
新华泛信息	控股子公司	增值电信业	增值电信业务	11,000	10,352.64	10,337.63	-73.70	是	业务拓展	增资并购
快捷通网络	控股子公司的全资子公司	网络业	支付清算系统的开发及相关服务	10,000	10,026.83	9,977.51	-22.49	是	业务拓展	新设
万家房产	全资子公司	房地产业	房地产开发经营	2,000	56,760.13	7,032.40	1,919.90	否		

5、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。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、矿产行业

矿产行业作为支柱性行业，对我国的经济社会发展具有举足轻重的作用。目前，我国矿产资源的需求持续快速增长，矿产资源保障程度总体不足。铁矿石作为钢铁生产企业的重要原材料，对经济的快速发展有着不可估量的作用。我国作为全球最大钢铁生产国和铁矿石需求国，为满足市场需求，矿商们正在追加投资，铁矿石行业前景可期。第一，十二五期间，我国将建成 2 到 3 个亿吨级铁矿集团；同时，还将组建 6 个 3000 万吨级以上大型铁矿集团、若干个千万吨级铁矿企业，国内铁矿石开发潜力巨大；第二，我国铁矿石走出去战略呈现快速发展态势。目前我国在蒙古、哈萨克斯坦等周边国家均有铁矿勘查开发项目，巩固周边、扩展非洲和开拓美洲之势已基本形成，铁矿来源的多元化将削弱国际大型矿山的垄断地位，预计到 2013 年后，我国铁矿石市场将由供需基本平衡向供大于求转变；第三、2010 年，我国进口的铁矿石比重高达 62.3%，我国钢铁生产仍然严重依赖进口铁矿石，2010 年我国在海外投资的矿山形成权益矿产量 6000 万吨，未来可达到 2 亿吨/年，占进口矿总量的 40% 左右，从而减少铁矿石的对外依赖度。

我公司刚刚进入铁矿开采业，与同行业相比，现有资源优势不明显，在行业竞争中处于劣势。但同时公司也具有一定的竞争优势，主要体现在：①人才优势。公司现在已建立一支涵盖地质、测量、采矿、选矿、安全、化验、设备维护、环境等专业的高级工程师、技术人员的矿山开发技术团队，组建了一支熟悉矿山工作、了解矿业政策法规、适应矿山工作环境的矿业管理团队，且整个管理团队对于矿业企业有着多年丰富的管理经验，对行业具有深刻的理解。②成本优势：公司进入矿产行业的成本较低，且该矿实际的资源储量可能远大于已探明储量，资源开发潜力较大。公司将有针对性地加大勘查深度，重点开展生产性勘探，扩大矿床规模。

2、房地产业

目前，房地产行业继续保持着从紧的楼市调控总基调，同时，因房价、地价的持续走高，房地产行业逐渐成为一个寡头垄断的行业，中小型房企生存困难。公司房地产业务发展自 2010 年以来出现滞缓，2012 年度无新的项目开发，未新增土地储备。鉴于上述市场环境及公司整体战略调整，2013 年公司将通过加强存量项目开发、工程建设、产品销售等工作完成现有项目的开发工作，保持房产公司工作的延续性，并适时逐步退出房地产行业。

3、增值电信业务

在全球经济复苏出现不确定性和我国经济增长下行趋势明显的背景下，我国增值电信业

务仍然显示出良好的增长势头。2011 年，增值电信业务收入达 3796 亿元，同比增长 18.7%¹，远高于 GDP 增速。增值电信业务还带动了商务、物流、金融等关联产业的发展。以电子商务为例，2012 年上半年，电子商务市场交易额达 3.5 万亿元，同比增长 18.6%，相当于国内生产总值的 15.4%。其中 B2B 电子商务市场交易规模达 2.95 万亿元，网络零售市场交易规模达 5119 亿元，在社会消费品零售总额所占比重达到 5.2%。未来五年，我国增值电信市场仍将保持高速增长的态势。预计到 2016 年，增值电信业务收入规模将超过 7700 亿元（不包括基础企业增值电信业务收入），年均复合增长率超过 33%。

公司旗下的新华泛信息拥有富有行业经验的运营与管理团队，拥有各项行业资源，拥有增值电信业务经营许可证，目前已与多家网络公司达成了合作，业务发展良好。在投资设立快捷通网络之后，公司将进一步扩大经营范围，力争成为一家以现代信息技术、通信技术应用为发展方向、集技术开发、电子清算、系统运营为一身的专业公司。

（二）公司发展战略

公司未来的总体发展战略是：坚持“以实业为基础，以资本推动实业”的发展思路，注重资本运作与实体经营的有效结合，提升持续经营能力，回报投资者，成为资产质量、盈利能力优良并能充分担负社会责任的优质上市公司。

公司将以铔丰矿业为切入点，将公司主业转型为矿业投资；加强控股矿业公司的管理，加大现有矿区的地质勘察，强化探矿工作，开辟新的采点，持续扩大自有资源储备和产品产量。同时进一步引进和培养专业团队，有计划有步骤地寻找和储备优质的矿产资源和获取具有找矿前景的矿业权，加大投资力度，增加控股或自有矿山的资源储量。依托人才优势、资源优势和技術优势，坚持资源效益、经济效益、社会效益、环境效益和矿后效益的和谐统一、科学发展。

（三）经营计划

公司未来经营模式是：母公司强化投资管理功能，积极推动产业转型，改善资产结构。各控股子公司分别专注于矿业、房地产业和增值电信等业务，致力于持续提高资产质量与盈利能力。其中矿业投资公司 2013 年公司经营计划为：1、狠抓落实铔丰矿业生产工作，确保铔丰矿业按期完成经营计划；2、做好资源勘探和资源储备工作，提高可持续发展能力。3、生产经营目标是：2013 年铁精粉产量（65%品位）达到 15 万吨。房地产公司的经营目标是加强存量项目开发、工程建设、产品销售等工作完成现有项目的开发工作，保持房产公司工作的延续性，并适时逐步退出房地产行业。

为实现上述目标，需做好以下几个方面的工作：

1、夯实基础管理，实现管理水平的再提高、管控能力的再提升。要进一步强化，把基础管理工作提高到一个新的水平。

2、大力推动和完善内控，优化组织机构和方式，强化内部问责和激励机制，强化运营管理和成本管理，探索出一条行之有效的管理模式，有效降低生产经营成本。

3、做好人力资源规划，引进专业人员，建立起一支有战斗力和凝聚力的矿业管理专业队伍。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年公司将通过统筹资金调度，优化资产结构，充分利用各种金融工具降低资金使用成本。同时严格控制公司各项费用支出，加快资金周转速度，合理安排资金使用计划，支持公司的持续健康发展。

（五）可能面对的风险

1、管理风险

公司业务领域的转变和整体规模的提升将增加公司管理及运作的难度，对公司的经营管理层提出更高的能力要求。对此，公司虽然进行了充分的应对准备，但由于公司目前缺乏相关业务领域的运营经验，因此不能保证完全避免因在上述业务的管理、人员、技术上经验缺乏，而对

公司生产经营产生不利影响。

2、经营风险：经营风险主要来自于铁矿石价格波动的风险 公司的主营业务更多的取决于铁矿的销售价格以及国内对铁矿的需求量。

3、政策风险

(1) 行业监管政策变化导致的风险。公司的业务须遵守若干政府对行业的法律、法规及政策。这些法律、法规及政策的变动将可能导致本公司的经营成本上升，从而对公司的经营业绩构成不利影响。

(2) 环保政策变更导致的风险。矿产资源的开采，不仅会产生粉尘及固体废物污染，还可能导致地貌变化、植被破坏、水土流失等现象的发生，进而影响到生态环境的平衡。采矿业是国家环保政策重点监控的行业之一。随着经济的发展，环保标准将不断提高。如果国家提高环保标准或出台更严格的环保政策，将会导致本公司经营成本上升。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

经公司第五届董事会第二次临时会议、公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，公司对《公司章程》现金分红政策部分条款予以修订。具体如下：

第一百五十六条 在公司盈利、现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司将实施积极的利润分配政策：

(一) 利润分配的原则：公司应重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性，同时兼顾公司的可持续发展。

(二) 利润分配的形式：公司利润分配可采用现金、股票、现金和股票相结合或者法律、法规允许的其他方式；在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。

(三) 利润分配的程序：公司管理层、董事会应结合公司盈利情况、资金需求合理提出分红建议和预案。董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和比例，独立董事应当发表明确意见。

公司股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，确需调整或变更利润分配政策的，应当满足公司章程规定的条件，经过董事会详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(四) 现金分红的比例：公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

(五) 公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。公司当年实现盈利，但董事会未提出现金利润分配预案的，应当在定期报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事还应当对此发表独立意见。

(六) 股东违规占有公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的

资金。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	0	0	0	-64,697,319.84	0
2011 年	0	0.15	0	3,271,396.35	19,445,008.12	16.82
2010 年	0	0	0	0	-26,444,793.33	0

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

单位：万元 币种：人民币

控股股东及其他关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
期初金额	报告期内发生额	期末余额	预计偿还方式	清偿时间		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间（月份）
0	569.73	0			569.73	569.73	现金偿还	569.73	2012年4月
控股股东及其关联方非经营性占用资金的决策程序					公司董事长直接指令财务执行。				
报告期内新增非经营性资金占用的原因					在公司重组期间由于上市公司将原贷款归还银行，重组中止后又未能及时获得银行授信额度，为经营需要，由控股股东向上市公司提供借款。由于在财务结算时，双方仅根据月度余额进行管理，所以导致在某些时点及某些时段内，发生了控股股东事实上占用了上市公司资金的情况。				
导致新增资金占用的责任人					公司董事长				

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司子公司浙江万好万家矿业投资有限公司出资 7300 万元，增资并购宽城满族自治县铔丰矿业有限公司。并购完成后，占宽城满族自治县铔丰矿业有限公司 70% 的股权。	http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/stockdetails/announcement/index.shtml?COMPANY_CODE=600576&startDate=2012-01-04&endDate=2013-03-09&productId=600576&startDate=2012-12-09&endDate=2013-03-09&reportType=ALL&reportType2=全部&reportType=ALL&moreConditions=true
公司出资 6600 万元增资并购浙江新华泛信息技术有限公司。并购完成后，占浙江新华泛信息技术有限公司 60% 的股权。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2012-07-14/600576_20120714_1.pdf

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：万元 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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
万好万家集团	控股股东	0	569.73	0	8,570.13	21,808.66	5,100.00
合计		0	569.73	0	8,570.13	21,808.66	5,100.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）				569.73			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）				0.00			
关联债权债务形成原因				在公司重组期间由于上市公司将原贷款归还银行，重组中止后又未能及时获得银行授信额度，为经营需要，由控股股东向上市公司提供借款。由于在财务结算时，双方仅根据月度余额进行管理，所以导致在某些时点及某些时段内，发生了控股股东事实上占用了上市公司资金的情况。			
关联债权债务清偿情况				2012 年 4 月已清偿完毕，从 5 月份开始再未发生占用情况。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响				对 2012 年度公司的经营成果及财务状况未造成不良影响。			

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
本公司	公司本部	万好万家集团	6,523	2011 年 6 月 20 日	2011 年 6 月 20 日	2013 年 6 月 20 日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	6,523
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	6,523
担保总额占公司净资产的比例(%)	11.23
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	6,523
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	6,523

根据 2010 年度股东大会决议, 公司为万好万家集团 1 亿元银行借款提供担保, 截止至 2012 年 12 月 31 日, 实际担保金额为 6,523 万元, 该担保项下借款余额为 5,100 万元, 该借款全部提供给公司使用。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所	立信会计师事务所
境内会计师事务所报酬	70	60
境内会计师事务所审计年限	6 年	7 年

2012 年 6 月 15 日公司召开的 2011 年年度股东大会审议通过了聘任立信会计师事务所为公司 2012 年度审计机构。

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内, 公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

十一、 其他重大事项的说明

2012 年 2 月 21 日, 公告编号: 临 2012-03 《四届十九次董事会决议公告》, 审议通过了《关于聘任詹纯伟先生为公司副总经理的议案》, 上海证券报第 B16 版。

2012 年 5 月 26 日, 公告编号: 临 2012-09 《四届二十二次董事会决议公告》, 审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》, 上海证券报第 22 版。

2012 年 5 月 26 日, 公告编号: 临 2012-10 《四届十二次监事会决议公告》, 审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》, 上海证券报第 22 版。

2012 年 7 月 14 日, 公告编号: 临 2012-19 《万好万家对外投资公告》, 上海证券报第 B25 版。

2012 年 10 月 31 日, 公告编号: 临 2012-26 《五届五次董事会决议公告》, 审议通过了《关于控股子公司增资宽城满族自治县铨丰矿业有限公司的议案》, 上海证券报第 A104 版。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	218,093,090	100						218,093,090	100
1、人民币普通股	218,093,090	100						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

(二) 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

(一) 截至报告期末近 3 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。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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。

(三) 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**(一) 股东数量和持股情况**

单位：股

截止报告期末股东总数		32,311	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		32,298	
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	44.98	98,101,044	1,222,486	0	质押 96,540,000
王转梅	境内自然人	0.54	1,166,910	1,166,910	0	未知
刘丹	境内自然人	0.52	1,141,700	1,141,700	0	未知
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.44	960,801	96,200	0	未知
韩建花	境内自然人	0.34	739,100	739,100	0	未知
刘国发	境内自然人	0.32	688,200	188,300	0	未知
马少英	境内自然人	0.30	662,900	662,900	0	未知
史敏	境内自然人	0.29	630,659	630,659	0	未知
江苏宏源纺机股份有限公司	国有法人	0.23	506,241	0	0	未知
王书航	境内自然人	0.23	494,650	494,650	0	未知
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			

	量		
万好万家集团有限公司	98,101,044	人民币普通股	98,101,044
王转梅	1,166,910	人民币普通股	1,166,910
刘丹	1,141,700	人民币普通股	1,141,700
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	960,801	人民币普通股	960,801
韩建花	739,100	人民币普通股	739,100
刘国发	688,200	人民币普通股	688,200
马少英	662,900	人民币普通股	662,900
史敏	630,659	人民币普通股	630,659
江苏宏源纺机股份有限公司	506,241	人民币普通股	506,241
王书航	494,650	人民币普通股	494,650
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。		

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

单位：万元 币种：人民币

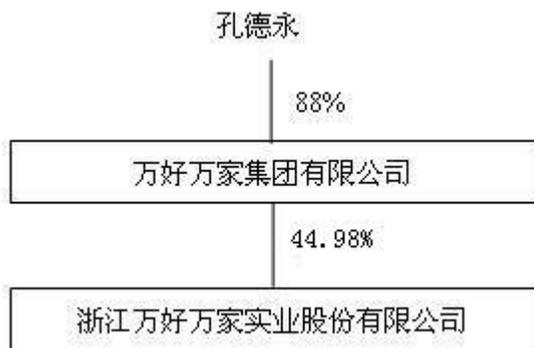
名称	万好万家集团有限公司
单位负责人或法定代表人	孔德永
成立日期	2003 年 10 月 21 日
组织机构代码	75594891-6
注册资本	10,000
主要经营业务	房地产投资、实业投资、基础设施投资、酒店投资、酒店管理、建筑材料、电梯、汽车配件、摩托车配件、机电设备、纺织品、服饰、化工产品（不含危险品）的销售，建筑设备租赁，经济信息咨询（不含证券、期货咨询），物业管理，装饰装潢
经营成果	2012 年度集团公司净利润-4185.56 万元。
财务状况	截至 2012 年 12 月 31 日，资产总计 74493 万元，负债总计 63249.85 万元，所有者权益合计 11243.33 万元。
现金流和未来发展战略	2012 年度现金及现金等价物净增加额 196.7 万元。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，公司控股股东未有控股和参股其他境内外上市公司的股权情况。

(二) 实际控制人情况

1、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
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
孔德永	董事长、总经理	男	45	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		13.8	0
沈书立	董事	男	30	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		0	0
薛涛	董事	男	46	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		0	0
詹纯伟	董事、董事会秘书	男	36	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		12	0
李有星	独立董事	男	41	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		3	0
周健	独立董事	男	38	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		3	0
韩洪灵	独立董事	男	36	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		6	0
林和国	监事会主席	男	50	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		12.8	0
谢国双	监事	男	39	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		10.5	0
朱智勇	监事	男	44	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		8.8	0
高朝晖	财务总监	男	42	2012年10月17日	2015年6月14日	0	0	0		8.6	0
徐旭青	独立董事	男	45	2009年6月18日	2012年6月14日	0	0	0		3	0
杨飞	独立董事	男	47	2009年6月18日	2012年6月14日	0	0	0		3	0

				日	日						
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	84.5	0

孔德永：现任本公司董事长。2003 年 10 月至今，在万好万家集团有限公司任董事长。

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。

詹纯伟：现任公司董事。2007 年至今任公司董事会秘书兼法务总监。

李有星：2007 年至今任职浙江大学法学院教授博导。

周健：2007 年至今任职同济大学机械与能源工程学院副教授。

韩洪灵：2007 年至今任职浙江大学管理学院会计与财务系副教授。

林和国：现任浙江万家房地产开发有限公司董事长。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：现任浙江万家房地产开发有限公司总经理。1998 年至今任浙江台州万家房地产开发有限公司总经理。

朱智勇：现任浙江万家房地产开发有限公司副总经理。

高朝晖：会计师，曾任职浙江中大集团股份有限公司子公司财务总监、浙江省对外经济贸易投资有限公司副总经理。

徐旭青：2001 年起至今担任国浩律师集团（杭州）事务所管理合伙人。

杨飞：现任国联信托股份有限公司副总经理。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。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
孔德永	万好万家集团有限公司	董事长	2003 年 10 月 21 日	

（二）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。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	本报告期内，董事、监事、高级管理人员应付年度报酬总额 84.5 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	本报告期内，实际支付董事、监事、高级管理人员年度报酬总额 84.5 万元。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
徐旭青	原独立董事	离任	任期届满。
杨飞	原独立董事	离任	任期届满。

孔德永	董事长	聘任	换届选举。
詹纯伟	董事、董事会秘书	聘任	换届选举。
沈书立	董事	聘任	换届选举。
薛涛	董事	聘任	换届选举。
李有星	独立董事	聘任	换届选举。
周健	独立董事	聘任	换届选举。
韩洪灵	独立董事	聘任	换届选举。
林和国	监事会主席	聘任	换届选举。
谢国双	监事	聘任	换届选举。
朱智勇	监事	聘任	换届选举。
高朝晖	财务总监	聘任	新聘任。

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，本公司不存在核心技术团队或关键技术人员变动的情况。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	22
主要子公司在职员工的数量	145
在职员工的数量合计	167
母公司及主要子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
生产人员	61
销售人员	20
技术人员	25
财务人员	20
行政人员	41
合计	167
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	8
本科	28
本科大专	42
大专及以下	89
合计	167

(二) 薪酬政策

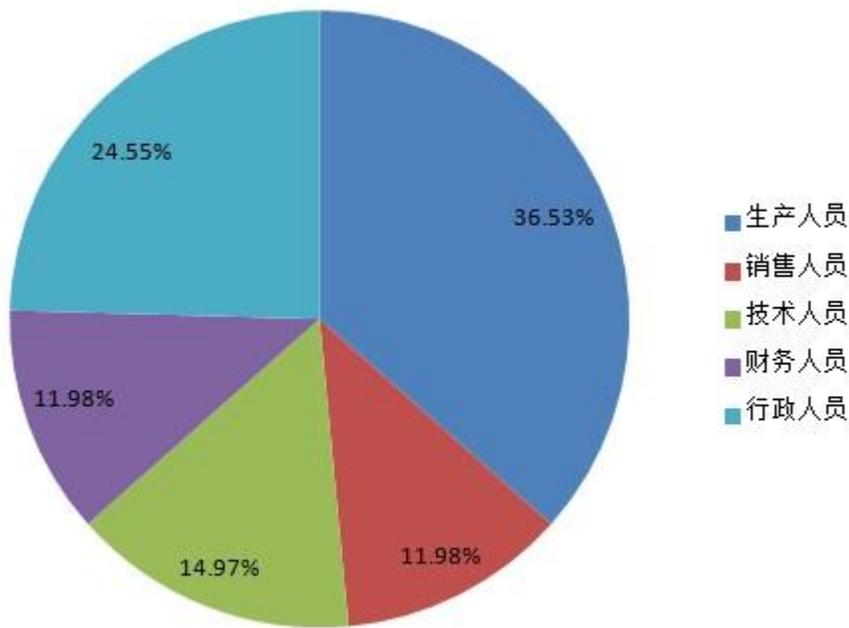
公司制定了《薪酬管理制度》，员工薪资预算、调整及发放等实行严格的审核报批制度，基本原则为对内保证公平性，对外保持竞争力，根据不同岗位所承担的职责，所需要的技能和经验，工作环境以及对公司的相对贡献价值规划出职位梯级序列，并以此评定薪资等级。管理目标是

(1) 建立以职位价值评估为基础的薪资等级评定依据；(2) 建立以员工业绩考核为结果的薪酬给付制度；(3) 建立既遵循市场规律又符合法律法规的薪酬动态评估机制，以保持行业竞争优势；(4) 薪资的增长幅度与公司经济效益增长水平相宜。

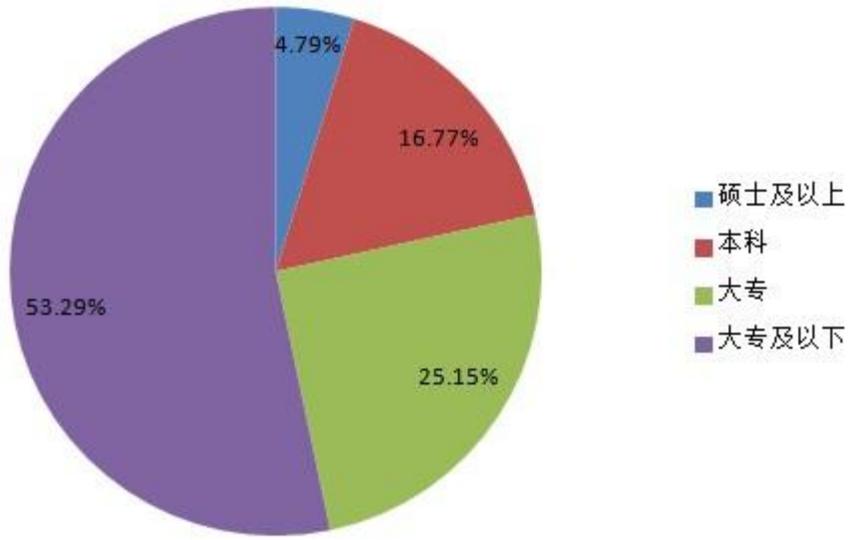
(三) 培训计划

公司确立了基于提升企业竞争力与员工职业发展有机结合的培训方针，明确了培训工作的目的是：1、传递公司文化和企业价值观；2、沟通公司新的战略目标；3、在变革期改变员工观念；4、协助新项目推广、解决眼前问题；5、提高员工岗位工作技能；6、推广新的观念、知识和技能；7、提高团队整体素质水平；8、个人职业生涯发展。公司制定了以业务为导向的三大培训要求：1、业务维持：专业知识、企业文化、品质水准、激励士气；2、业务改善：解决问题、提升效率、团队合作、品质改善；3、业务创新：产品创新、激发创意、突破瓶颈、勇于冒险。同时公司《员工培训管理手册》为员工培训工作的开展指明了具体操作的制度、办法、流程、评估考核标准等。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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。报告期内，公司进一步加强了制度建设，进一步修订了公司《内幕信息管理制度》、《总经理办公会议工作细则》、《财务管理制度》、《会计核算制度》、《子公司管理制度》，并于 2012 年 8 月 30 日开始实施。

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、关于股东和股东大会：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。报告期内，公司召开了 1 次临时股东大会和 1 次年度股东大会。

2、关于控股股东与上市公司：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，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、关于董事与董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定选聘程序选举董事。报告期内，公司完成董事会的换届选举工作，并选举新的董事会专业委员会，其中审计委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任主任委员。公司全体董事能够依据相关法规和制度规定开展工作，认真出席董事会和股东大会会议，积极参加相关培训，熟悉有关法律法规政策规定。报告期内，共召开了 9 次董事会会议。

4、关于监事和监事会：公司监事会由 3 名监事组成，其中 2 名为职工代表，各监事能够认真履行职责，本着对股东负责的态度，依法监督董事会执行股东大会决议情况、公司日常工作、公司重大投资、财务支出等各项日常事务，切实有效地发挥了应有的作用，维护了公司和广大股东的合法权益，保证了公司的规范运作。报告期内，共召开了 5 次监事会会议。

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》，指定董事会秘书为公司投资者关系管理负责人，负责公司的信息披露和投资者关系管理工作；指定《上海证券报》和上海证券交易所网站为公司信息披露的报纸和网站。公司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，认真接待投资者来访、来电咨询，能够与利益相关者积极合作，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、内幕信息知情人登记管理建设情况：根据《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（中国证监会公告[2011]30 号文），公司对《内幕信息管理制度》进行了修订，进一步完善了内幕信息管理，做好内幕信息保密工作，加强了对外部信息使用人的管理，该修订已经公司董事会第四届二十次临时会议审议通过。报告期内，公司严格按照上述制度加强内幕信息的保密管理，完善内幕信息知情人登记备案，在定期报告披露期间，对于未公开信息，公司董事会办公室都会严格控制知情人范围并组织相关内幕信息知情人填写《内幕信息知情人档案》，如实、完整记录上述信息在公开前的所有内幕信息知情人名单，以及知情人知悉内幕信息的时间。经公司自查，未发现内幕信息知情人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。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 6 月 15 日	1、审议《公司 2011 年董事会工作报告》；2、审议《公司 2011 年年度报告》及摘要；3、审议《公司 2011 年监事会工作报告》；4、审议《公司 2011 年年度财务决算报告》；5、审议《公司 2011 年年度利润分配预案》；6、审议《2011 年度审计机构费用及聘公司 2012 年度审计机构》；7、审议《关于董事会换届选举的议案》；8、审议《关于监事会换届选举的议案》。	全部通过	www.sse.com.cn	2012 年 6 月 16 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 8 月 27 日	1、审议了《关于<浙江万好万家实业股份有限公司章程>（2012 修	全部通过	www.sse.com.cn	2012 年 8 月 28 日

		订)的议案》; 2、审议了《关于<浙江万好万家实业股份有限公司股东大会议事规则>(2012 修订)的议案》			
--	--	--	--	--	--

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
孔德永	否	9	9	6	0	0	否	2
詹纯伟	否	9	9	6	0	0	否	2
沈书立	否	9	8	6	1	0	否	0
薛涛	否	9	6	6	3	0	否	1
杨飞	是	4	4	3	0	0	否	0
徐旭青	是	4	4	3	0	0	否	0
韩洪灵	是	9	9	6	0	0	否	2
周健	是	5	4	3	1	0	否	2
李有星	是	5	5	3	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 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。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会审计委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会根据《公司章程》、《董事专业委员会实施细则》的规定正常工作，暂无重要建议和意见。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能独立的情况，也不存在不能保持自主经营能力的情况。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司董事会根据有关标准对高级管理人员的业绩和绩效进行考评，公司每年制定具体的经营目标责任指标，并根据实际完成的情况，对公司的高级管理人员进行考评。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

2012 年 3 月 21 日，公司召开四届二十次董事会，审议通过了《浙江万好万家实业股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。

按照方案要求公司于 2012 年 4 月已正式启动了内部控制规范实施工作。截至目前，公司开展的主要工作有：（1）成立了内控实施领导小组和工作小组；（2）进行了《企业内部控制基本规范》及相关配套指引等政策法规的学习；（3）明确了内部控制实施范围。公司内控实施工作小组制订内控制度设计及运行情况的梳理表格，并召开了启动会议，将内控全面梳理工作布置落实到各个部门，要求各部门按照现行的制度和业务流程如实编写《内控手册》。2013 年，公司将继续扎实有序地推进内部控制规范实施工作，继续完成编制《内控手册》、《制度汇编》，编制风险清单，并制定方案，落实缺陷整改，开展内控评价和内控审计工作，持续提升公司治理水平和经营管理效率,增强风险管控能力。

二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师朱伟、唐吉鸿审计，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[2013]第 610011 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 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所

中国注册会计师：朱伟

(特殊普通合伙)

中国注册会计师：唐吉鸿

中国 o 上海

二〇一三年三月十一日

二、 财务报表

合并资产负债表

2012 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		87,580,216.61	156,236,829.44
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		103,918,943.09	141,264,702.91
应收票据			
应收账款		582,765.62	91,166,364.63
预付款项		1,935,992.24	31,865,011.61
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		23,430,102.93	57,461,033.13
买入返售金融资产			
存货		385,377,201.43	295,464,829.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		602,825,221.92	773,458,771.02
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		53,000,000.00	81,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		15,000,000.00	23,500,000.00
投资性房地产			
固定资产		117,562,305.14	19,364,988.29

在建工程		6,569,864.56	582,649.50
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		30,383,957.78	
开发支出			
商誉		44,227,009.79	36,356,509.50
长期待摊费用		18,070,711.04	
递延所得税资产		9,760,798.73	24,313,113.58
其他非流动资产			
非流动资产合计		294,574,647.04	185,117,260.87
资产总计		897,399,868.96	958,576,031.89
流动负债：			
短期借款		50,000,000.00	
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		56,825,678.23	38,651,872.55
预收款项		26,318,698.32	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,187,921.87	525,079.60
应交税费		43,293,896.90	94,752,283.89
应付利息		2,117,260.27	5,483,606.22
应付股利			
其他应付款		136,835,645.25	157,603,202.80
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			103,376,793.00
其他流动负债			
流动负债合计		316,579,100.84	400,392,838.06
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		316,579,100.84	400,392,838.06
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	305,131,059.35
减：库存股			
专项储备		2,962,919.63	
盈余公积		45,910,432.29	27,673,674.61
一般风险准备			
未分配利润		-78,920,104.00	7,285,369.87
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		493,177,397.27	558,183,193.83
少数股东权益		87,643,370.85	
所有者权益合计		580,820,768.12	558,183,193.83
负债和所有者权益 总计		897,399,868.96	958,576,031.89

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：高朝晖 会计机构负责人：王建剑

母公司资产负债表

2012 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		18,399,186.10	72,745,307.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		6,666.64	6,666.63
应收利息			
应收股利			
其他应收款		279,645,817.90	204,869,243.06
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		298,051,670.64	277,621,217.12
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		20,000,000.00	20,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		505,344,141.14	374,344,141.14

投资性房地产			
固定资产		15,652,245.72	16,675,947.38
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		30,240.00	
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		541,026,626.86	411,020,088.52
资产总计		839,078,297.50	688,641,305.64
流动负债：			
短期借款		20,000,000.00	
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		273,508.00	46,324.00
应交税费		1,346,365.05	797,481.22
应付利息			
应付股利			
其他应付款		52,613,584.38	102,048,840.81
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		74,233,457.43	102,892,646.03
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		74,233,457.43	102,892,646.03
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	306,143,509.76
减：库存股			

专项储备			
盈余公积		45,910,432.29	27,673,674.61
一般风险准备			
未分配利润		194,697,808.02	33,838,385.24
所有者权益(或股东权益)合计		764,844,840.07	585,748,659.61
负债和所有者权益(或股东权益)总计		839,078,297.50	688,641,305.64

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：高朝晖 会计机构负责人：王建剑

合并利润表
2012 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		20,602,232.76	243,219,047.87
其中：营业收入		20,602,232.76	243,219,047.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		52,085,697.81	188,362,170.55
其中：营业成本		20,437,941.29	40,301,254.98
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		717,837.03	54,105,710.01
销售费用		133,304.00	78,156,297.04
管理费用		21,942,759.40	17,842,690.42
财务费用		1,434,145.26	9,089,514.81
资产减值损失		7,419,710.83	-11,133,296.71
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		38,301,737.63	-59,863,597.14
投资收益（损失以“－”号填列）		-59,576,246.96	26,277,503.59
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）		-52,757,974.38	21,270,783.77
加：营业外收入		1,985,289.86	428,070.35
减：营业外支出		281,102.68	858,075.95

其中：非流动资产处置损失		71,026.24	19,082.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-51,053,787.20	20,840,778.17
减：所得税费用		14,564,553.09	1,942,206.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-65,618,340.29	18,898,571.69
归属于母公司所有者的净利润		-64,697,319.84	19,445,008.12
少数股东损益		-921,020.45	-546,436.43
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.30	0.09
（二）稀释每股收益		-0.30	0.09
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-65,618,340.29	18,898,571.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		-64,697,319.84	19,445,008.12
归属于少数股东的综合收益总额		-921,020.45	-546,436.43

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：高朝晖 会计机构负责人：王建剑

母公司利润表
2012 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			
减：营业成本			
营业税金及附加		548,001.49	586,725.67
销售费用			
管理费用		3,986,797.87	2,590,168.35
财务费用		-9,455,469.18	-10,062,618.20
资产减值损失		292.96	-12,899,107.18
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）		177,440,000.00	-5,239,505.91
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）		182,360,376.86	14,545,325.45
加：营业外收入		7,200.00	7,200.00
减：营业外支出		0.05	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		182,367,576.81	14,552,525.45
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		182,367,576.81	14,552,525.45
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		182,367,576.81	14,552,525.45

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：高朝晖 会计机构负责人：王建剑

合并现金流量表
2012 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		142,362,828.67	149,633,610.08
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		16,327,919.77	131,496,660.21
经营活动现金流入小计		158,690,748.44	281,130,270.29
购买商品、接受劳务支付的现金		110,588,814.74	62,550,267.64
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		6,177,112.86	18,914,637.72
支付的各项税费		53,065,936.65	12,205,998.83
支付其他与经营活动有关的现金		41,347,244.17	103,767,762.42
经营活动现金流出小计		211,179,108.42	197,438,666.61
经营活动产生的现金流量净额		-52,488,359.98	83,691,603.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,168,886,603.45	120,278,986.58
取得投资收益收到的现金		10,599,676.54	12,338,936.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			835,474.89
收到其他与投资活动有关的现金		81,644,219.06	
投资活动现金流入小计		1,261,135,499.05	133,453,398.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,404,412.77	37,772,630.34
投资支付的现金		1,131,986,756.20	333,308,498.95
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		77,500,000.00	
投资活动现金流出小计		1,218,891,168.97	371,081,129.29
投资活动产生的现金流量净额		42,244,330.08	-237,627,731.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		51,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		51,500,000.00	
取得借款收到的现金		50,000,000.00	26,100,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			190,738,129.16
筹资活动现金流入小计		101,500,000.00	216,838,129.16
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,679,107.10	2,617,320.67
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		159,233,475.83	
筹资活动现金流出小计		170,912,582.93	2,617,320.67
筹资活动产生的现金流量净额		-69,412,582.93	214,220,808.49
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		-79,656,612.83	60,284,681.13
加：期初现金及现金等价物余额		156,236,829.44	95,952,148.31
六、期末现金及现金等价物余额		76,580,216.61	156,236,829.44

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：高朝晖 会计机构负责人：王建剑

母公司现金流量表

2012 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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,853,452.59	106,718,827.71
经营活动现金流入小计		2,853,452.59	106,718,827.71
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		1,184,171.27	632,586.09
支付的各项税费		376,711.73	
支付其他与经营活动有关的现金		71,414,184.45	139,603,747.89

经营活动现金流出小计		72,975,067.45	140,236,333.98
经营活动产生的现金流量净额		-70,121,614.86	-33,517,506.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			19,643,382.70
取得投资收益收到的现金		179,218,273.30	40,920,000.00
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		77,500,000.00	
投资活动现金流入小计		256,718,273.30	60,563,382.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,391.00	
投资支付的现金		131,000,000.00	70,000,000.00
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		77,500,000.00	
投资活动现金流出小计		208,566,391.00	70,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		48,151,882.30	-9,436,617.30
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		20,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			85,148,840.81
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	85,148,840.81
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,825,052.61	
支付其他与筹资活动有关的现金		48,551,336.16	
筹资活动现金流出小计		52,376,388.77	

筹资活动产生的 现金流量净额		-32,376,388.77	85,148,840.81
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		-54,346,121.33	42,194,717.24
加：期初现金及现金 等价物余额		72,745,307.43	30,550,590.19
六、期末现金及现金等价 物余额		18,399,186.10	72,745,307.43

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：高朝晖 会计机构负责人：王建剑

他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-64,697,319.84		-921,020.45	-65,618,340.29
(三)所有者投入和减少资本									88,564,391.30	88,564,391.30
1. 所有者投入资本									51,500,000.00	51,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									37,064,391.30	37,064,391.30
(四)利润分配					18,236,757.68		-21,508,154.03			-3,271,396.35
1. 提取盈余公积					18,236,757.68		-18,236,757.68			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-3,271,396.35			-3,271,396.35

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				2,962,919.63						2,962,919.63
1. 本期提取				2,970,427.63						2,970,427.63
2. 本期使用				7,508.00						7,508.00
(七)其他										
四、本期期末余额	218,093,090.00	305,131,059.35		2,962,919.63	45,910,432.29		-78,920,104.00		87,643,370.85	580,820,768.12

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	305,131,059.35			26,218,422.06		-10,704,385.70		764,716.93	539,502,902.64
: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	218,093,090.00	305,131,059.35			26,218,422.06		-10,704,385.70		764,716.93	539,502,902.64
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,455,252.55		17,989,755.57		-764,716.93	18,680,291.19
(一) 净利润							19,445,008.12		-546,436.43	18,898,571.69
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							19,445,008.12		-546,436.43	18,898,571.69

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			45,910,432.29		194,697,808.02	764,844,840.07

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	306,143,509.76			26,218,422.06		20,741,112.34	571,196,134.16
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	306,143,509.76			26,218,422.06		20,741,112.34	571,196,134.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,455,252.55		13,097,272.90	14,552,525.45
（一）净利润							14,552,525.45	14,552,525.45
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							14,552,525.45	14,552,525.45

(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					1,455,252.55		-1,455,252.55	
1. 提取盈余公积					1,455,252.55		-1,455,252.55	
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			27,673,674.61		33,838,385.24	585,748,659.61

法定代表人：孔德永 主管会计工作负责人：高朝晖 会计机构负责人：王建剑

三、 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194,093,090股为基数，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。

公司注册地与总部办公地均为：浙江省杭州市密渡桥路1号白马大厦12楼。

截止2012年12月31日，公司控制的子（孙）公司包括：

子孙公司名称	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
杭州万好万家股权投资有限公司	股权投资公司
上海万好万家投资管理有限公司	上海投资公司
浙江万好万家矿业投资有限公司	矿业投资公司
宽城满族自治县铎丰矿业有限公司	铎丰矿业
浙江铎丰能源有限公司	铎丰能源
浙江新华泛信息技术有限公司	新华泛信息
浙江快捷通网络技术有限公司	快捷通网络

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

（一）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，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则--基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号--财务报告的一般规定》(2010年修订)的披露规定编制财务报表。

（二）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。

（三）会计期间：

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币:

采用人民币为记账本位币。

(五) 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。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，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，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。

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，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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，经复核后，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。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。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。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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，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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 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。

(八) 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将外币金额折合成人民币记账。

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。

(九) 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

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(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严重下降，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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(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。

(十) 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，如有客观证据表明其已发生减值，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。单独测试

	未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。
--	----------------------------

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
以账龄作为信用风险特征组合	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。
合并范围内的应收款项	合并范围内的应收账款、其他应收款。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
以账龄作为信用风险特征组合	账龄分析法
合并范围内的应收款项	其他方法

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%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
合并范围内的应收款项	不计提坏账准备

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。

(十一) 存货：

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以

该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

房地产项目期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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

低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物

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。

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(十二) 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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，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：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

（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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

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。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 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	19.00~6.33
电子设备	4~10	5	23.75~9.50
运输设备	5	5	19.00
固定资产装修	5	5	19.00

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。

(十四) 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。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。

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。

(十五) 借款费用：

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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。

(十六) 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
采矿权	13.53 年	预计开采年限

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:

每期末,对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。
经复核,该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

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。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。

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。

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

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

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。

开发阶段的支出,若不满足上列条件的,于发生时计入当期损益。研究阶段的支出,在发生时计入当期损益。

(十七) 长期待摊费用:

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

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

项 目	摊销年限	依据
经营租赁方式租入的固定资产改良支出	1.75 年	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

土地租赁费	30 年	按协议约定的租赁期与预计收益年限两者中较短的期限平均摊销
房屋建造支出	10 年	预计使用年限

(十八) 收入:

1、 销售商品收入确认和计量原则

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

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) 本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

1) 钢材、铁精粉销售收入：与客户签订了产品销售合同，商品已交付给客户，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

2) 房地产销售收入：在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），确认销售收入的实现。

公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

2、 增值电信业务收入的确认

本公司与电信运营商或第三方支付平台对网络游戏虚拟商品销售数量进行核对结算后，相关收入和成本能可靠计量时，确认增值电信业务收入的实现。

(十九) 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

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。

(二十) 递延所得税资产/递延所得税负债:

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十一) 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。

(二十二) 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

(二十三) 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：**(一) 主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计征	1%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60%
土地使用税	按应税土地面积计征	按各地税务规定的标准
房产税	按房屋计税余值计征	1.2%

矿产资源税	按开采原矿石数量计征	9.6 元/吨
-------	------------	---------

(二) 税收优惠及批文

本期无税收优惠。

(三) 其他说明

- 1、除铎丰矿业按应缴流转税税额的 1% 计缴之外，其余公司均按应缴流转税税额的 7% 计缴；
- 2、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，转让经营用房按实际销售额的 3% 预缴。

六、企业合并及合并财务报表

(一) 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
杭州万好万家股权投资有限公司	全资子公司	杭州	股权投资	3,000	股权投资、咨询等	3,000		100	100	是			
浙江台州万房地	控股子公司的控股	台州	房产	500	房地产开发、	500		100	100	是			

													期初所有者权益中所享有份额后的余额
浙江万好万家实业股份有限公司	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			
宽城满族自治县丰业矿业有限公司	控股子公司的控股子公司	承德	铁矿石采选	5,000	铁原采选、铁粉购销	5,000		70	70	是	2,923.67		
浙江新华泛信息技术有限公司	控股子公司	杭州	增值电信	11,000	增值电信业务	11,000		60	60	是	4,132.27		

(二) 合并范围发生变更的说明

1、与上期相比本期新增合并单位 5 家，原因为：

(1) 2012 年 6 月，公司出资设立矿业投资公司，注册资本为 10,000 万元，公司持有矿业投资公司 65% 股权，截止 2012 年 12 月 31 日，矿业投资公司实际到位出资 8,250 万元，其中本公司出资 6,500 万元，持股比例为 78.79%。公司从矿业投资公司设立开始将其纳入合并报表范围。

(2) 2012 年 7 月，公司以货币资金 6,600 万元增资新华泛信息，增资后新华泛信息注册资本 11,000 万元，公司持有新华泛信息 60% 股权。新华泛信息于 2012 年 7 月办妥工商变更登记手续，公司从 2012 年 7 月开始将新华泛信息纳入合并报表范围。

(3) 2012 年 7 月，新华泛信息出资设立快捷通网络，注册资本 10,000 万元，新华泛信息持有快捷通网络 100% 股权。公司从 2012 年 7 月开始将快捷通网络纳入合并报表范围。

(4) 2012 年 10 月，矿业投资公司以货币资金 7,300 万元增资铔丰矿业，增资后铔丰矿业注册资本 5,000 万元，矿业投资公司持有铔丰矿业 70% 股权。铔丰矿业于 2012 年 12 月办妥工商变更登记手续，公司从 2012 年 12 月开始将铔丰矿业纳入合并报表范围。

(5) 2012 年 12 月，矿业投资公司出资设立铔丰能源，注册资本 1,000 万元，矿业投资公司持有铔丰能源 100% 股权。公司从铔丰能源设立开始将其纳入合并报表范围。

2、本期末减少合并单位。

(三) 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、 本期新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	期末净资产	本期净利润
矿业投资公司	82,055,500.00	-444,500.00
新华泛信息(注1)	103,306,669.17	-755,570.77
快捷通网络	99,775,057.90	-224,942.10
铎丰矿业(注2)	72,658,682.78	-508,709.40
铎丰能源	9,995,835.50	-4,164.50

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
新华泛信息	3,562,656.04	本公司的合并成本为人民币 6,600 万元,在合并中取新华泛信息 60% 权益,新华泛信息可辨认净资产在购买日的公允价值为人民币 104,062,239.94 元,两者的差额人民币 3,562,656.04 元确认为商誉。
铎丰矿业	4,307,844.24	矿业投资公司的合并成本为人民币 7,300 万元,在合并中取铎丰矿业 70% 权益,铎丰矿业可辨认净资产在购买日的公允价值为人民币 98,131,651.08 元,两者的差额人民币 4,307,844.24 元确认为商誉。

七、 合并财务报表项目注释

(一) 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:	144,556.40	37,271.87
人民币	144,556.40	37,271.87
银行存款:	76,435,660.21	156,199,557.57
人民币	76,435,660.21	156,199,557.57
其他货币资金:	11,000,000.00	
人民币	11,000,000.00	
合计	87,580,216.61	156,236,829.44

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	年初余额
保函保证金	11,000,000.00	

截至 2012 年 12 月 31 日,其他货币资金人民币 1,100 万元为本公司向银行申请开具保函所存入的保证金存款。

(二) 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		
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	103,918,943.09	141,264,702.91
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	103,918,943.09	141,264,702.91

(三) 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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
以账龄作为信用风险特征组合	588,719.97	100.00	5,954.35	1.01	92,087,237.00	100.00	920,872.37	1.00
组合小计	588,719.97	100.00	5,954.35		92,087,237.00	100.00	920,872.37	
合计	588,719.97	/	5,954.35	/	92,087,237.00	/	920,872.37	/

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						
其中:						
1 年以内	587,040.97	99.71	5,870.40	92,087,237.00	100.00	920,872.37
1 年以内小计	587,040.97	99.71	5,870.40	92,087,237.00	100.00	920,872.37
1 至 2 年	1,679.00	0.29	83.95			
合计	588,719.97	100.00	5,954.35	92,087,237.00	100.00	920,872.37

2、本报告期实际核销的应收账款情况

本期未核销应收账款。

3、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。

4、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	512,114.18	1 年以内	86.99
第二名	非关联方	64,651.49	1 年以内	10.98
第三名	非关联方	11,954.30	1 年以内、1-2 年	2.03
合计	/	588,719.97	/	100.00

(四) 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(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
以账龄作为信用风险特征组合	24,176,828.60	100.00	746,725.67	3.09	58,807,677.18	100.00	1,346,644.05	2.29
组合小计	24,176,828.60	100.00	746,725.67	3.09	58,807,677.18	100.00	1,346,644.05	2.29
合计	24,176,828.60	/	746,725.67	/	58,807,677.18	/	1,346,644.05	/

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								
其中：								
1 年以内	21,746,479.23	89.95	217,464.78		50,148,942.00	85.28	501,489.42	
1 年以内小计	21,746,479.23	89.95	217,464.78		50,148,942.00	85.28	501,489.42	
1 至 2 年	121,516.03	0.50	6,075.80		6,977,490.33	11.86	348,874.52	
2 至 3 年	770,295.09	3.19	61,623.61		36,787.91	0.06	2,943.03	
3 年以上	1,538,538.25	6.36	461,561.48		1,644,456.94	2.80	493,337.08	
合计	24,176,828.60	100.00	746,725.67		58,807,677.18	100.00	1,346,644.05	

2、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
台州市墙体改造办公室和台州市散装水泥办公室	保证金	600,096.60	无法收回	否
合计	/	600,096.60	/	/

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	20,000,000.00	1 年以内	82.72
第二名	非关联方	984,336.84	3 年以上	4.07
第三名	非关联方	900,000.00	1 年以内、3 年以上	3.72
第四名	非关联方	642,982.09	2 至 3 年	2.66
第五名	非关联方	552,520.00	1 年以内	2.29
合计	/	23,079,838.93	/	95.46

(五) 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	1,830,597.74	94.56	31,759,617.11	99.67
1 至 2 年			105,394.50	0.33
2 至 3 年	105,394.50	5.44		
合计	1,935,992.24	100.00	31,865,011.61	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	369,311.60	1 年以内	未到期结算
第二名	非关联方	350,000.00	1 年以内	未到期结算
第三名	非关联方	176,575.36	1 年以内	未到期结算
第四名	非关联方	135,063.00	1 年以内	未到期结算
第五名	非关联方	118,589.56	1 年以内	未到期结算
合计	/	1,149,539.52	/	/

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。

(六) 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	3,649,070.68		3,649,070.68			
开发成本	282,479,757.92		282,479,757.92	182,250,882.14		182,250,882.14
开发产品	99,248,372.83		99,248,372.83	113,213,947.16		113,213,947.16
合计	385,377,201.43		385,377,201.43	295,464,829.30		295,464,829.30

(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
马屿大厦	2010 年 6 月	2014 年 6 月	177,132,340.00	134,715,147.26	71,933,337.32
现代景苑	2010 年 6 月	2013 年 12 月	150,960,935.00	147,764,610.66	110,317,544.82
合计				282,479,757.92	182,250,882.14

(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	1,839,594.91			1,839,594.91
新江南人家	2005 年 10 月	12,447,413.62			12,447,413.62
东方商务广场	2006 年 12 月	47,023.95			47,023.95
台州万家华庭	2008 年 6 月	37,103,345.97			37,103,345.97
天地阳光商务楼	2011 年 12 月	61,776,568.71	667,473.99	14,633,048.32	47,810,994.38
合计		113,213,947.16	667,473.99	14,633,048.32	99,248,372.83

2、 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	其他减少		
天地阳光商	1,380,135.58				1,380,135.58	

									说明
百力达太阳能股份有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	0.50	0.50	
北京雷力农用化学有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00				8.8235	8.8235	

(九) 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:	29,344,303.72	108,987,311.34		594,997.49	137,736,617.57
其中: 房屋及建筑物	21,846,296.23	90,105,580.28			111,951,876.51
机器设备		11,428,660.27			11,428,660.27
运输工具	6,611,289.00	213,618.34		594,997.49	6,229,909.85
电子及其他设备	886,718.49	5,783,840.45			6,670,558.94
固定资产装修		1,455,612.00			1,455,612.00
		本期新增	本期计提		
二、 累计折旧合计:	9,979,315.43	6,538,857.04	4,175,111.21	518,971.25	20,174,312.43
其中: 房屋及建筑	5,188,494.66	3,035,572.90	2,800,480.56		11,024,548.12

物					
机器设备		3,305,235.80	90,399.81		3,395,635.61
运输工具	4,167,592.51	75,550.63	589,075.65	518,971.25	4,313,247.54
电子及其他设备	623,228.26	122,497.71	537,390.07		1,283,116.04
固定资产装修			157,765.12		157,765.12
三、固定资产账面净值合计	19,364,988.29	/	/	/	117,562,305.14
其中：房屋及建筑物	16,657,801.57	/	/	/	100,927,328.39
机器设备		/	/	/	8,033,024.66
运输工具	2,443,696.49	/	/	/	1,916,662.31
电子及其他设备	263,490.23	/	/	/	5,387,442.90
固定资产装修		/	/	/	1,297,846.88
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	19,364,988.29	/	/	/	117,562,305.14
其中：房屋及建筑物	16,657,801.57	/	/	/	100,927,328.39
机器设备		/	/	/	8,033,024.66
运输工具	2,443,696.49	/	/	/	1,916,662.31
电子及其他设备	263,490.23	/	/	/	5,387,442.90
固定资产装修		/	/	/	1,297,846.88

本期折旧额：4,175,111.21 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：1,868,828.00 元。

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	尚在办理中	2013 年 12 月 31 日

(十) 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	6,569,864.56		6,569,864.56	582,649.50		582,649.50

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	资金来源	期末数
装饰工程	582,649.50		582,649.50	自有资金	0.00
一采区井巷工程		10,000.00		自有资金	10,000.00
三采区井巷工程		129,403.26		自有资金	129,403.26
选厂改造工程		3,304,861.73		自有资金	3,304,861.73
在安装设备		1,572,649.57		自有资金	1,572,649.57
安捷睿达互联网支付系统项目		1,552,950.00		自有资金	1,552,950.00
合计	582,649.50	6,569,864.56	582,649.50	/	6,569,864.56

(十一) 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		31,311,900.00		31,311,900.00
(1).软件		37,800.00		37,800.00
(2).采矿权		31,274,100.00		31,274,100.00
二、累计摊销合计		927,942.22		927,942.22
(1).软件		7,560.00		7,560.00
(2).采矿权		920,382.22		920,382.22
三、无形资产账面净值合计				30,383,957.78
(1).软件				30,240.00
(2).采矿权				30,353,717.78
四、减值准备合计				
(1).软件				
(2).采矿权				
五、无形资产账面价值合计				30,383,957.78
(1).软件				30,240.00
(2).采矿权				30,353,717.78

本期摊销额: 206,020.74 元。

注: 采矿权本期增加额为本期收购股权的铎丰矿业的采矿权 31,274,100.00 元, 采矿权累计摊销本期增加额中 721,921.48 元系购买铎丰矿业的采矿权累计摊销的金额。

(十二) 商誉:

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备

的事项					
万家房产	36,356,509.50			36,356,509.50	
铎丰矿业		4,307,844.25		4,307,844.25	
新华泛信息		3,562,656.04		3,562,656.04	
合计	36,356,509.50	7,870,500.29		44,227,009.79	

商誉的说明:

1、本期新增商誉的计算过程详见附注“企业合并及合并财务报表”中所述。

2、商誉减值测试的方法

1) 根据收益现值法测算，万家房产公允价值与其账面净资产之间差额大于商誉；且万家房产在开发项目预测均能为公司带来持续盈利能力。故与万家房产相关的商誉本期未减值。

2) 根据收益现值法测算，铎丰矿业公允价值与其账面净资产之间差额大于商誉；且铎丰矿业的采矿权经预测均能为公司带来持续盈利能力，故与铎丰矿业相关的商誉本期未减值。

3) 根据新华泛信息五年期战略规划和经营预算，经预测能为公司带来持续盈利能力。故与新华泛信息相关的商誉本期未减值。

(十三) 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
租入固定资产改良		16,644.44	16,644.44		
土地租赁费 (注1)		14,044,253.05	45,896.67		13,998,356.38
房屋建造支出(注2)		4,120,941.28	48,586.62		4,072,354.66
合计		18,181,838.77	111,127.73		18,070,711.04

注1: 收购铎丰矿业所致。

注2: 公司于租赁的集体土地上建造的房屋，无法办理产权证书。

(十四) 递延所得税资产/递延所得税负债:

1、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	145,508.25	566,879.11
预提土地增值税	8,957,323.02	8,957,323.02
预收售房款	657,967.46	
股票投资公允价值变动损益		14,788,911.45
小计	9,760,798.73	24,313,113.58

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
可抵扣差异项目:	
资产减值准备	582,033.00

预提土地增值税（注 1）	35,829,292.08
预收售房款（注 2）	26,318,698.32
小计	62,730,023.40

注 1：预提土地增值税系本期应计提土地增值税与预缴金额的差异。

注 2：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，计缴企业所得税，在公司开票确认收入后，又可以转回抵缴企业所得税，属于暂时性差异，故形成递延所得税资产。

(十五) 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	2,267,516.42	165,549.37	1,080,289.17	600,096.60	752,680.02
二、存货跌价准备		2,248,436.94		2,248,436.94	
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		8,500,000.00			8,500,000
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	2,267,516.42	10,913,986.31	1,080,289.17	2,848,533.54	9,252,680.02

(十六) 短期借款：

1、短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	20,000,000.00	
信托借款	30,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

(十七) 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	48,110,176.97	37,163,447.51
1-2 年	7,227,076.22	776,197.29
2-3 年	776,197.29	
3 年以上	712,227.75	712,227.75
合计	56,825,678.23	38,651,872.55

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	期末余额	未结转原因
实事集团建设工程有限公司（瑞安分公司）	895,577.29	暂估工程款
台州市三益人防设备有限公司	177,587.00	暂估工程款
浙江开元光电照明科技有限公司	132,540.00	暂估工程款

(十八) 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	26,318,698.32	
合计	26,318,698.32	

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。

(十九) 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	520,156.00	5,416,418.08	4,802,295.14	1,134,278.94
二、职工福利费		427,294.32	427,294.32	
三、社会保险费	3,339.60	731,761.22	707,356.29	27,744.53
四、住房公积金	1,584.00	192,969.00	168,654.60	25,898.40

五、辞退福利				
六、其他		37,786.00	37,786.00	
七、工会经费和职工教育经费		37,737.10	37,737.10	
合计	525,079.60	6,843,965.72	6,181,123.45	1,187,921.87

(二十) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-212,724.53	
营业税	561,544.04	9,019,738.57
企业所得税	-7,276,365.75	19,001,532.21
个人所得税	-120,223.28	-128,561.90
城市维护建设税	39,379.80	631,453.44
土地增值税	49,827,771.28	65,249,956.59
教育费附加	143,125.35	566,683.77
水利建设专项资金	14,259.38	193,101.06
印花税	1,109.52	123,903.04
土地使用税	94,477.11	94,477.11
房产税	183,052.54	
矿产资源税	33,733.44	
车船使用税	4,758.00	
合计	43,293,896.90	94,752,283.89

(二十一) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
信托借款	2,117,260.27	5,483,606.22
合计	2,117,260.27	5,483,606.22

(二十二) 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	67,968,500.30	154,369,679.47
1-2 年	67,650,000.00	200,922.35
2-3 年	922.35	1,488,137.32
3 年以上	1,216,222.60	1,544,463.66
合计	136,835,645.25	157,603,202.80

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	51,000,000.00	85,701,336.16
合计	51,000,000.00	85,701,336.16

(二十五) 专项储备:

项目	年初余额	本期增加	其他增加	本期减少	期末余额
安全生产费			2,970,427.63	7,508.00	2,962,919.63
合计			2,970,427.63	7,508.00	2,962,919.63

注：其他增加系收购铔丰矿业所致。

安全生产费按开采的矿石产量每吨 10 元计提。

(二十六) 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）	303,572,400.67			303,572,400.67
其他	1,558,658.68			1,558,658.68
合计	305,131,059.35			305,131,059.35

(二十七) 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	27,673,674.61	18,236,757.68		45,910,432.29
合计	27,673,674.61	18,236,757.68		45,910,432.29

(二十八) 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	7,285,369.87	/
调整后 年初未分配利润	7,285,369.87	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-64,697,319.84	/
减：提取法定盈余公积	18,236,757.68	10
应付普通股股利	3,271,396.35	
期末未分配利润	-78,920,104.00	/

(二十九) 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	20,602,232.76	243,219,047.87
营业成本	20,437,941.29	40,301,254.98

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
钢材销售业务	16,225,642.00	16,206,347.75		

铁精粉销售业务	3,949,655.44	3,915,922.00		
增值电信业	426,935.32	315,671.54		
房地产业			157,313,840.00	36,995,417.77
酒店服务业			85,463,930.21	2,886,171.20
建筑安装业			441,277.66	419,666.01
合计	20,602,232.76	20,437,941.29	243,219,047.87	40,301,254.98

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
钢材销售业务	16,225,642.00	16,206,347.75		
铁精粉销售业务	3,949,655.44	3,915,922.00		
增值电信业	426,935.32	315,671.54		
房地产业			157,313,840.00	36,995,417.77
酒店服务业			85,463,930.21	2,886,171.20
建筑安装业			441,277.66	419,666.01
合计	20,602,232.76	20,437,941.29	243,219,047.87	40,301,254.98

4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	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
境内	20,602,232.76	20,437,941.29	243,219,047.87	40,301,254.98
合计	20,602,232.76	20,437,941.29	243,219,047.87	40,301,254.98

5、 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	16,225,642.00	78.76
第二名	1,616,322.20	7.85
第三名	1,666,666.60	8.09
第四名	666,666.64	3.24
第五名	399,956.84	1.94
合计	20,575,254.28	99.88

(三十) 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	608,967.81	12,687,850.70	按应税营业收入计征
城市维护建设税	42,667.29	887,376.11	按实际缴纳的营业税、增值税计征
教育费附加	30,476.65	633,429.02	按实际缴纳的营业税、增值税计征
资源税	33,733.44		按开采原矿石数量计征

土地增值税	1,991.84	39,897,054.18	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征
合计	717,837.03	54,105,710.01	/

(三十一) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主机托管费	65,846.80	
咨询费	12,300.00	
服务费	55,123.20	
酒店装修		15,968,561.72
房租费		26,135,101.91
能耗费		12,349,489.60
职工薪酬		10,420,205.88
客房物料消耗		1,866,667.04
维修费		2,933,058.53
固定资产折旧		3,114,337.14
客房清洗费		1,497,134.18
电讯信息费		1,346,572.76
广告宣传费		498,634.20
其他	34.00	2,026,534.08
合计	133,304.00	78,156,297.04

(三十二) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,974,555.46	6,823,877.26
瑞立集团利润分成	3,965,351.96	
固定资产折旧	3,914,778.73	1,375,642.10
审计咨询费	1,962,529.80	3,784,165.95
办公费	1,201,990.55	1,121,245.50
其他税费	1,025,430.65	229,867.95
业务招待费	585,081.08	860,990.02
汽车费用	576,248.52	515,360.67
差旅费	489,440.74	981,397.60
电讯信息费	146,076.59	313,288.86
物业管理费	629,371.10	
申牌费	426,000.00	
其他	1,045,904.22	1,836,854.51
合计	21,942,759.40	17,842,690.42

(三十三) 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	5,041,375.21	8,144,400.96
减：利息收入	-3,678,461.86	-1,317,021.60
其他	71,231.91	2,262,135.45
合计	1,434,145.26	9,089,514.81

(三十四) 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	38,301,737.63	-59,863,597.14
合计	38,301,737.63	-59,863,597.14

(三十五) 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		13,502,962.93
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	3,749,154.66	1,883,747.90
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	2,440,000.00	1,688,915.95
处置交易性金融资产取得的投资收益	-65,765,401.62	9,201,876.81
合计	-59,576,246.96	26,277,503.59

(三十六) 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	-1,080,289.17	1,510,085.99
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失	8,500,000.00	
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		-12,643,382.70
合计	7,419,710.83	-11,133,296.71

(三十七) 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
政府补助	1,973,600.00		1,973,600.00
其他	11,689.86	428,070.35	11,689.86
合计	1,985,289.86	428,070.35	1,985,289.86

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
投资扶持奖励	1,500,000.00		投资上海虹口区,从上海市虹口区招商服务中心获取的奖励
住房补助	473,600.00		投资上海虹口区,从上海市虹口区招商服务中心获取的住房补助
合计	1,973,600.00		/

(三十八) 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	71,026.24	19,082.93	71,026.24
其中：固定资产处置损失	71,026.24	19,082.93	71,026.24
对外捐赠	100,000.00		100,000.00
水利建设专项资金	18,790.04	229,444.72	
罚款及赔款支出	2,133.38	538,788.47	2,133.38
其他	89,153.02	70,759.83	89,153.02
合计	281,102.68	858,075.95	262,312.64

(三十九) 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	9,969.39	25,622,146.52
递延所得税调整	14,554,583.70	-23,679,940.04
合计	14,564,553.09	1,942,206.48

(四十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

计算公式:

1、基本每股收益

基本每股收益 = $P_0 \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

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； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

稀释每股收益= $P1/(S_0+S_1+S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 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。

计算过程：

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	-64,697,319.84	19,445,008.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-44,428,532.25	35,437,159.03
本公司发行在外普通股的加权平均数	218,093,090.00	218,093,090.00
基本每股收益（元/股）	-0.30	0.09
基本每股收益（元/股）（扣除非经常性损益后）	-0.20	0.16

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	218,093,090.00	218,093,090.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	218,093,090.00	218,093,090.00

(2) 稀释每股收益

本公司不存在稀释性潜在普通股。稀释每股收益指标结果与基本每股收益相同。

(四十一) 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
收到政府补助	1,973,600.00
利息收入	1,900,188.56
收到现代景苑订金	10,000,000.00
收到的其他往来	2,444,257.35
其他	9,873.86
合计	16,327,919.77

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
审计咨询费	1,962,529.80
办公费	1,176,838.11
物业管理费	629,371.10
业务招待费	585,081.08
汽车费用	576,248.52
差旅费	489,440.74
申牌费	426,000.00
电讯信息费	146,076.59
支付尽职调查保证金	20,000,000.00
支付保函保证金	11,000,000.00
支付的其他往来	3,571,314.91
其他	784,343.32
合计	41,347,244.17

3、 收到的其他与投资活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
收回实事集团建设工程有限公司瑞安分公司预借工程款	67,500,000.00
收回温州海米特集团有限公司借款	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,144,219.06
合计	81,644,219.06

4、 支付的其他与投资活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
支付实事集团建设工程有限公司瑞安分公司预借工程款	67,500,000.00
出借温州海米特集团有限公司借款	10,000,000.00
合计	77,500,000.00

5、 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
归还苏州信托计划	56,886,005.06
归还万好万家集团资金拆借	34,701,336.16
铨丰矿业归还借款	67,646,134.61
合计	159,233,475.83

(四十二) 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	-65,618,340.29	18,898,571.69
加：资产减值准备	7,419,710.83	-11,133,296.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,175,111.21	4,489,979.24
无形资产摊销	206,020.74	65,051.70
长期待摊费用摊销	111,127.73	15,968,561.72
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）	71,026.24	19,082.93
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）	-38,301,737.63	59,863,597.14
财务费用（收益以“-”号填列）	3,263,101.91	8,144,400.96
投资损失（收益以“-”号填列）	59,576,246.96	-26,277,503.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	14,554,583.70	-23,679,940.04
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）	-97,396,173.43	-61,267,518.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	67,688,420.98	46,044,937.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,229,950.93	52,555,679.87
其他	-7,508.00	
经营活动产生的现金流量净额	-52,488,359.98	83,691,603.68
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	76,580,216.61	156,236,829.44
减：现金的期初余额	156,236,829.44	95,952,148.31
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	-79,656,612.83	60,284,681.13

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	139,000,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	139,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	143,144,219.06	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-4,144,219.06	
4. 取得子公司的净资产	179,466,712.49	
流动资产	193,050,999.79	
非流动资产	73,210,460.99	

流动负债	83,824,320.66	
非流动负债	2,970,427.63	
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		8,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		8,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		7,164,525.11
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		835,474.89
4. 处置子公司的净资产		-45,739,761.65
流动资产		42,056,734.66
非流动资产		95,871,941.54
流动负债		177,568,437.85
非流动负债		6,100,000.00

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	76,580,216.61	156,236,829.44
其中: 库存现金	144,556.40	37,271.87
可随时用于支付的银行存款	76,435,660.21	156,199,557.57
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	76,580,216.61	156,236,829.44

八、 关联方及关联交易

(一) 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	杭州	孔德永	房地产投资、实业投资等	10,000.00	44.98	44.98	孔德永	75594891-6

(二) 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
杭州万	民营企业	杭州	孔德永	股权投资	3,000	100	100	79668669-2

好万家 股权投资 有限公司	业			资				
浙江万 家房地 产开发 有限公司	民营企 业	温州	孔德永	房地 产 开发	2,000	100	100	14560808-4
上海万 家投资 管理有 限公司	民营企 业	上海	孔德永	投资 管 理咨询	5,000	100	100	58345288-4
浙江万 家矿产 投资有 限公司	民营企 业	杭州	孔德永	矿产 投 资	10,000	65	65	59852601-4
浙江新 华泛信 息技术 有限公 司	民营企 业	杭州	孔德永	增值 电 信业务	11,000	60	60	69953352-0
浙江台 州房地 产开发 有限公司	民营企 业	台州	孔德永	房地 产 开发	500	100	100	67723314-8
宽城满 族自治县 铔丰有 限公司	民营企 业	承德	邓建民	铁矿 石 采选	5,000	70	70	10912238-6
浙江铔 丰能源 有限公 司	民营企 业	杭州	孔德永	煤炭 批 发	1,000	65	65	05673018-4
浙江快 捷网络 技术有 限公司	民营企 业	杭州	孔德永	增值 电 信业务	10,000	60	60	05011705-5

(三) 关联交易情况

1、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
万好万家集团	股权投资公司	44,835,724.00	2011年4月30日~ 2012年10月29日	是
万好万家集团	股权投资公司	93,000,000.00	2011年5月25日~ 2012年11月24日	是
本公司	万好万家集团 (注)	65,230,000.00	2011年6月20日~ 2013年6月20日	否
万好万家集团	本公司	20,000,000.00	2012年7月6日~ 2013年7月6日	否
上海投资公司	本公司	20,000,000.00	2012年7月6日~ 2013年7月6日	否

注：根据 2010 年度股东大会决议，公司为万好万家集团 1 亿元银行借款提供担保，截止至 2012 年 12 月 31 日，实际担保金额为 6,523 万元，该担保项下借款余额为 5,100 万元，该借款全部提供给公司使用。

2、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				
万好万家集团	218,086,592.59			本期公司拆入资金平均天数为 52 天
拆出				
万好万家集团	5,697,327.68			本期公司拆出资金平均天数为 15 天，截至 2012 年 4 月底，万好万家集团已归还。

3、其他关联交易

项目名称	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	785,000.00	696,000.00

(四) 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	万好万家集团	51,000,000.00	85,701,336.16

九、股份支付：

无

十、或有事项：

(一) 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 2012 年 12 月 31 日，万家房产承担的担保金额为 720 万元。

十一、 承诺事项：

(一) 前期承诺履行情况

1、 2011 年 5 月 11 日，万家房产与唐山亿霖文化礼品有限公司、石首市东方广场超市有限公司、瑞安市易丹服饰有限公司、瑞安市通达针织原料有限公司、杭州华蔚园林工程有限公司等 5 家单位就共同开发瑞安市马屿镇现代景苑（马岩地块）事项签订合同。该项目位于瑞安市马屿镇，建筑面积约 19,623 平方米，建设用地面积为 10,794 平方米，项目总投资 6,850 万元，其中：万家房产投入 2,950 万元、唐山亿霖文化礼品有限公司投入 1,900 万元、石首市东方广场超市有限公司投入 1,030 万元、瑞安市易丹服饰有限公司投入 400 万元、瑞安市通达针织原料有限公司投入 340 万元、杭州华蔚园林工程有限公司投入 230 万元，合计 6,850 万元。该项目以万家房产名义与瑞安市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，项目以万家房产名义独立负责运作，双方按照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。上述合作方的出资列于“其他应付款”。

2、 2011 年 7 月 21 日，万家房产与浙江星海房地产开发有限公司、瑞安市岳社眼镜厂、瑞安市元宝山梅花鹿养殖专业合作社、瑞安市天润投资有限公司、瑞安市国大娱乐有限公司等 5 家单位就共同开发瑞安市马屿镇马屿大厦项目事项签订合同。该项目位于瑞安市马屿镇，建筑面积约 34,590 平方米，建设用地面积为 14,427.85 平方米，项目总投资 3,800 万元，其中，万家房产投入 990 万元、浙江星海房地产开发有限公司投入 1,130 万元、瑞安市岳社眼镜厂投入 770 万元、瑞安市元宝山梅花鹿养殖专业合作社投入 380 万元、瑞安市天润投资有限公司投入 380 万元、瑞安市国大娱乐有限公司投入 150 万元，合计 3,800 万元。该项目以万家房产名义与瑞安市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，项目以万家房产名义独立负责运作，双方按照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。上述合作方的出资列于“其他应付款”。

3、 2012 年 7 月 6 日，上海投资公司与中信银行股份有限公司杭州分行签订编号为（2012）信银杭延最抵字第 000245 号的最高额抵押合同，上海投资公司以原值为 30,553,679.98 元，净值为 29,223,321.83 元的房屋建筑物为公司不高于人民币 2,000 万元的债务提供抵押。截止 2012 年 12 月 31 日，公司在上述最高额抵押合同担保下短期借款余额 2,000 万元，该项短期借款同时由万好万家集团提供担保。

十二、 资产负债表日后事项：

(一) 其他资产负债表日后事项说明

1、 根据公司 2013 年 3 月 11 日第五届董事会第六次会议决议，2012 年度利润分配预案为：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。

2、 2013 年 2 月，股权投资公司与中融国际信托有限公司签订的《中融-增强 12 号融创一期证券投资集合资金信托计划》、《中融-增强 12 号融创一期证券投资集合资金信托合同》存续期限届满，信托计划进行清算，股权投资公司已偿还所有信托资金及信托费用、保管费和优先信托受益。

十三、 其他重要事项：

(一) 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期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	141,264,702.91	-12,347,404.16			103,918,943.09
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产					
金融资产小计	141,264,702.91	-12,347,404.16			103,918,943.09
上述合计	141,264,702.91	-12,347,404.16			103,918,943.09

(二) 其他

1、 信托合同情况

(1) 2011年4月、5月，股权投资公司与苏州信托签订《苏信财富·价值成长1101集合资金信托计划》（以下简称“信托1101计划”）、《苏信财富·价值成长1102集合资金信托计划》（以下简称“信托1102计划”），约定苏州信托分别向公众发行规模为人民币4,483.57万元、9,300.00万元，共计13,783.57万元的信托计划（其中：优先信托资金为信托计划总额的75%为10,337.68万元，劣后信托资金为信托计划总额的25%为3,445.89万元）。股权投资公司以持有的创元科技、海利得限售股为质押，取得苏州信托上述信托计划募集的资金13,783.57万元，同时股权投资公司认购全部劣后信托资金，股权投资公司实际向苏州信托取得信托资金10,337.68万元（优先信托资金部分），期限为18个月。

根据双方签订的信托计划，2012年度股权投资公司共计提信托费用、保管费和优先受益人普通信托收益共计237.04万元，计入“财务费用”科目。

2012年8月，上述信托计划到期清算，股权投资公司已偿还所有信托资金及信托费用、保管费和普通信托受益。

(2) 2012年1月，股权投资公司与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签订《中融-增强12号融创一期证券投资集合资金信托计划》（以下简称“信托计划”）、《中融-增强12号融创一期证券投资集合资金信托合同》（以下简称“信托合同”），约定中融信托向社会公众发行规模为人民币6,000万元的信托计划（其中：优先信托资金3,000万元，一般信托资金3,000万元），信托计划存续期限为12个月，优先信托资金年收益比例为8%，信托资金用于上海或深圳证券交易所上市A股股票投资。股权投资公司认购全部一般信托单位资金3,000万元，为该信托计划的一般信托委托人，股权投资公司实际向中融信托取得信托资金3,000万元（优先信托资金部分），期限12个月，年末在“短期借款”中核算。

信托合同约定：当信托财产单位净值小于0.75元时，一般信托委托人有义务向信托计划追加资金；当信托财产单位净值小于0.70元时，中融信托将对信托财产进行止损变现，若止损变现后10个交易日内一般信托委托人未按合同约定足额追加资金，信托计划将提前终止。截止2012年12月31日，信托财产净值总额为5,328.97万元，信托财产单位净值为0.89元。

根据双方签订的信托计划，2012年度股权投资公司计提优先信托受益211.73万元，计入“财务费用”科目。

2013年2月，上述信托计划已到期清算，股权投资公司已偿还所有信托资金及信托费用、保管

费和优先信托受益。

2、未决仲裁情况

2010年11月，股权投资公司与百力达太阳能股份有限公司（以下简称“百力达公司”）签订《关于杭州万好万家股权投资有限公司增资入股百力达太阳能股份有限公司之投资协议》（以下简称“投资协议”），投资协议约定：股权投资公司出资850万元，取得百力达公司0.5%股权，其中：50万元计入百力达公司新增实收资本，其余800万元计入资本公积；并约定若百力达公司出现累计亏损达净资产10%，或2011年经审计的净利润未达到2.5亿元等8种情形时，股权投资公司可以要求百力达公司股东代表卫松根等25人（以下简称“股东代表”）以现金方式回购股权投资公司持有的百力达公司股权，现金回购价格为股权投资公司投资本金加上按年利10%计算的投资收益。

百力达公司2011年经审计的净利润为-15,648.81万元，净利润未达到2.5亿元，且累计亏损已超过净资产10%。故股权投资公司于2012年2月向百力达公司股东代表发送《关于百力达太阳能股份有限公司之股权回购的函》，要求股东代表以现金方式回购其持有的股权，但百力达公司股东代表未履行投资协议约定的回购股份的义务。

2012年8月，股权投资公司向中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会就上述股份回购事宜提交仲裁申请。截止本报告批准报出日，仲裁尚未裁决。

截至2012年12月31日，公司已对该项长期股权投资计提长期股权投资减值准备850万元。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 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。

(二) 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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
以账龄作为信用风险特征组合	99,754.56	0.04	2,410.59	2.42	81,354.50	0.04	2,117.63	2.60
合并范围内的应收款项	279,548,473.93	99.96			204,790,006.19	99.96		
组合小计	279,648,228.49	100.00	2,410.59		204,871,360.69	100.00	2,117.63	
合计	279,648,228.49	/	2,410.59	/	204,871,360.69	/	2,117.63	/

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						
其中:						
1 年以内	64,428.31	64.59	644.28	48,752.50	59.93	487.53
1 年以内小计	64,428.31	64.59	644.28	48,752.50	59.93	487.53
1 至 2 年	35,326.25	35.41	1,766.31	32,602.00	40.07	1,630.10
合计	99,754.56	100.00	2,410.59	81,354.50	100.00	2,117.63

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	183,942,704.02	1 年以内	65.78
第二名	全资子公司	89,505,769.91	1 年以内	32.01
第三名	控股子公司	6,100,000.00	1 年以内	2.18
第四名	非关联方	88,159.00	1 年以内、1-2 年	0.03
第五名	非关联方	8,094.31	1 年以内	
合计	/	279,644,727.24	/	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(%)
股权投资公司	全资子公司	183,942,704.02	65.78
万家房产	全资子公司	89,505,769.91	32.01
矿业投资公司	控股子公司	6,100,000.00	2.18
合计	/	279,548,473.93	99.97

(三) 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(%)
万家房	294,344,141.14	294,344,141.14		294,344,141.14			100.00	100.00

产								
股权投资公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			100.00	100.00
上海投资公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00
矿业投资公司	65,000,000.00		65,000,000.00	65,000,000.00			78.79	78.79
新华泛信息	66,000,000.00		66,000,000.00	66,000,000.00			60.00	60.00

(四) 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	175,000,000.00	40,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		-46,159,505.91
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	2,440,000.00	920,000.00
合计	177,440,000.00	-5,239,505.91

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	175,000,000.00	40,000,000.00	本期分配以前年度累计利润
合计	175,000,000.00	40,000,000.00	/

(五) 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	182,367,576.81	14,552,525.45

加：资产减值准备	292.96	-12,899,107.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,052,292.66	1,051,346.76
无形资产摊销	7,560.00	
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）	-9,232,074.37	
投资损失（收益以“-”号填列）	-177,440,000.00	5,239,505.91
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）	-66,769,400.07	-38,061,877.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-107,862.85	-3,399,899.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-70,121,614.86	-33,517,506.27
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	18,399,186.10	72,745,307.43
减：现金的期初余额	72,745,307.43	30,550,590.19
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	-54,346,121.33	42,194,717.24

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	附注（如适用）	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-71,026.24			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,973,600.00			
计入当期损益的	1,778,273.30			

对非金融企业收取的资金占用费				
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	-21,274,509.33	包括：交易性金融资产公允价值变动损益 38,301,737.63 元，持有交易性金融资产期间取得的投资收益 3,749,154.66 元，持有至到期投资期间取得的投资收益 2,440,000.00 元，以及处置交易性金融资产取得的投资收益 -65,765,401.62 元。		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-179,596.54			
少数股东权益影响额	-122,302.38			
所得税影响额	-2,373,226.40			
合计	-20,268,787.59			

(二) 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	-12.34	-0.30	-0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.47	-0.20	-0.20

(三) 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
货币资金	87,580,216.61	156,236,829.44	-43.94	主要系本期归还借款较多所致
应收账款	582,765.62	91,166,364.63	-99.36	主要系本期房产销售款收回所致
预付款项	1,935,992.24	31,865,011.61	-93.92	主要系上期预付购房款本期结转固定资产所致
其他应收款	23,430,102.93	57,461,033.13	-59.22	主要系本期收回信托追加资金所致
存货	385,377,201.43	295,464,829.30	30.43	主要系本期开发成本增加所致
持有至到期投资	53,000,000.00	81,000,000.00	-34.57	期末银行理财产品减少所致
长期股权投资	15,000,000.00	23,500,000.00	-36.17	计提长期股权投资减值准备所致

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
固定资产	117,562,305.14	19,364,988.29	507.09	主要系本期合并范围增加所致
在建工程	6,569,864.56	582,649.50	1,027.58	主要系本期合并范围增加所致
无形资产	30,383,957.78			主要系本期合并范围增加所致
长期待摊费用	18,070,711.04			主要系本期合并范围增加所致
递延所得税资产	9,760,798.73	24,313,113.58	-59.85	主要系股票公允价值变动产生的递延所得税资产转回所致
短期借款	50,000,000.00			本期新增借款所致
应付账款	56,825,678.23	38,651,872.55	47.02	主要系应付工程款增加所致
预收款项	26,318,698.32			本期预收房产销售款所致
应付职工薪酬	1,187,921.87	525,079.60	126.24	主要系本期合并范围增加所致
应交税费	43,293,896.90	94,752,283.89	-54.31	主要系应交企业所得税、土地增值税减少所致
应付利息	2,117,260.27	5,483,606.22	-61.39	借款减少所致
一年内到期的非流动负债		103,376,793.00	-100.00	本期归还苏州信托所致
专项储备	2,962,919.63			本期合并范围增加所致
营业收入	20,602,232.76	243,219,047.87	-91.53	主要系本期未实现房产销售所致
营业成本	20,437,941.29	40,301,254.98	-49.29	主要系本期未实现房产销售所致
营业税金及附加	717,837.03	54,105,710.01	-98.67	主要系本期营业税、土地增值税减少所致
销售费用	133,304.00	78,156,297.04	-99.83	主要系合并范围变化所致
财务费用	1,434,145.26	9,089,514.81	-84.22	主要系利息支出减少所致
资产减值损失	7,419,710.83	-11,133,296.71	-166.64	主要系上期收回闽发证券破产清算款, 以及本期计提长期股权投资减值损失所致
公允价值变动收益	38,301,737.63	-59,863,597.14	-163.98	主要系股票处置公允价值变动损益转出至投资收益所致
投资收益	-59,576,246.96	26,277,503.59	-326.72	主要系本期股票处置损失较大所致
营业外收入	1,985,289.86	428,070.35	363.78	主要系本期收到政府补助所致
营业外支出	281,102.68	858,075.95	-67.24	主要系本期罚款赔款支出减少所致
所得税费用	14,564,553.09	1,942,206.48	649.90	主要系股票公允价值变动产生的递延所得税资产转回所致

第十一节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、会计负责人签署并盖章的财务报表；
- 二、 载有会计师事务所盖章，注册会计师签署并盖章的审计报告全文；
- 三、 报告期内公司在上海证券交易所披露过的所有公司文件的正文及报告原件。

董事长：孔德永
浙江万好万家实业股份有限公司
2013 年 3 月 12 日