

# 浙江万好万家实业股份有限公司

600576

## 2013 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	工作原因	詹纯伟
独立董事	周健	工作原因	韩洪灵

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 2013 年实现合并利润总额为 7,536,928.56 元，扣除所得税费用 4,733,976.69 元，净利润 2,802,951.87 元，其中归属于母公司所有的合并净利润为 8,331,675.19 元。本年末合并未分配利润余额为-70,588,428.81 元。

根据公司目前的经营情况，同时考虑到 2013 年末未分配利润为负数，公司 2013 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。

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？

否

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.....	27
第六节	股份变动及股东情况.....	29
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	33
第八节	公司治理.....	37
第九节	内部控制.....	40
第十节	财务会计报告.....	41
第十一节	备查文件目录.....	118

## 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
铎丰矿业	指	宽城满族自治县铎丰矿业有限公司
铎丰能源	指	浙江铎丰能源有限公司
商业经营公司	指	浙江万好万家商业经营管理有限公司
永德矿业	指	永德万好万家矿业有限公司
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
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。

2013 年 7 月，公司变更经营范围为实业投资、投资管理、建材和矿产品的销售等。

#### (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》（锡国资产[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%。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司控股股东仍为万好万家集团有限公司，持有公司股票 98,101,044 股，占公司总股本的 44.98%。

#### 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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	80,037,573.12	20,602,232.76	288.49	243,219,047.87
归属于上市公司股东的净利润	8,331,675.19	-64,697,319.84	不适用	19,445,008.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-19,753,207.96	-44,428,532.25	不适用	35,437,159.03
经营活动产生的现金流量净额	10,960,642.09	-52,488,359.98	120.88	83,691,603.68
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	501,313,655.90	493,177,397.27	1.65	558,183,193.83
总资产	718,185,472.05	897,399,868.96	-19.97	958,576,031.89

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.04	-0.30	不适用	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.04	-0.30	不适用	0.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.09	-0.20	不适用	0.16
加权平均净资产收益率(%)	1.68	-12.34	增加 14.02 个百分点	3.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-3.98	-8.47	增加 4.49 个百分点	6.46

### 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	2013 年金额	附注(如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	25,578,856.43		-71,026.24	13,483,880.00
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			1,973,600.00	

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				
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	2,512,298.25	交易性金融资产公允价值变动损益 1,024,677.71 元，持有交易性金融资产期间取得的投资收益 1,504,187.20 元，以及处置交易性金融资产取得的投资收益 -16,566.66 元。	-21,274,509.33	-47,089,056.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,930.00		-179,596.54	-181,477.95
其他符合非经常性损益定义的损益项目				12,643,382.70
少数股东权益影响额	72,790.41		-122,302.38	
所得税影响额	-37,131.94		-2,373,226.40	5,151,120.82
合计	28,084,883.15		-20,268,787.59	-15,992,150.91

## 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)	103,918,943.09	44,786,588.46	-59,132,354.63	1,024,677.71
合计	103,918,943.09	44,786,588.46	-59,132,354.63	1,024,677.71



## 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

2013 年，公司围绕着进一步增强盈利能力的经营理念，坚持内抓经营管理促效益，外寻项目资源求发展，确保公司的可持续发展。报告期内公司实现营业收入 80,037,573.12 元；营业利润 7,756,702.43 元；净利润 2,802,951.87 元，其中归属于母公司所有的合并净利润为 8,331,675.19 元，实现扭亏为盈。

在矿业投资方面，为保持铔丰矿业未来的持续稳定发展，积极适应国家对矿山开采的安全和环保准入标准不断提高的要求，公司在 2013 年加大了对地质勘探的投入，累计完成钻探 8000 余米；在试生产过程中，根据公司的矿石特点进行合理改造，以求提供更多的合格铁精粉产品；根据公司的储量分布，调整了对矿山开采布局的安排，按照国家的安全生产标准和环境保护标准进行施工和开采，时刻树立安全生产的观念，加大对安全的投入，从源头上控制安全事故的发生。在经营管理上实现从粗放型管理向精细化管理的转变，加强制度建设，完善公司各项内部控制制度，控制经营风险，努力降低生产经营成本，向管理要效益。

在房地产方面，现代景苑项目主体、附属工程完成并已全部通过相关验收和备案，已经进入交房阶段。马屿大厦已进入外墙施工阶段，主体内部抹灰、群楼花岗岩干挂和玻璃幕墙已完成；门窗安装和外墙涂料完成 60%；水、电安装工程完成 50%；消防安装工程和智能安装工程完成 40%；电梯安装工程完成 20%。另外，马屿大厦售楼部装修以及样板房装修已完成。

在增值电信业务方面，虽然经过一年的努力，2013 年 7 月，公司控股子公司浙江快捷通网络科技有限公司（以下简称“快捷通”）获得了中国人民银行颁发的非金融机构支付业务许可，但是在综合考虑投资成本、行业竞争现状及万好万家网络科技有限公司（即原浙江新华泛信息技术有限公司，以下简称“网络科技”）经营现状之后，经 2013 年 12 月 13 日召开的五届十四次董事会及 2013 年 12 月 29 日召开的 2013 年第二次临时股东大会审议通过，公司将所持有的网络科技公司 60% 的股权转让给了青岛海尔创业投资有限责任公司。本次股权转让将有利于公司聚焦主业、改善公司资金流状况，转让以后，公司不再持有网络科技以及快捷通股份，即公司退出增值电信领域。

为了改善公司资产质量和盈利能力，提升公司持续盈利能力和发展潜力，公司于 2013 年 7 月 3 日召开第五届董事会第十一次会议，审议通过了《关于〈公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案〉的议案》等相关议案。公司拟置出截至评估基准日合法拥有的全部资产和负债，置入莒南浩德投资有限公司（以下简称“浩德投资”）、自然人王文龙合计持有的山东鑫海科技股份有限公司（以下简称“鑫海科技”）；拟置入资产价值与拟置出资产价值之间的差额部分，由公司向浩德投资、王文龙（以下简称“交易对方”）以非公开发行股份的方式购买。

自重组预案发布以来，公司组织相关各方推进本次重大资产重组工作，针对重组方案的细节进行深入的研究论证，先后聘请了独立财务顾问、审计、评估、律师事务所等中介机构开展重组尽职调查工作，并就重组预案中部分重要事项与交易对方进行充分沟通。

但是由于 2013 年度各监管部门就构成借壳上市的重大资产重组出具了一系列指导意见，增加了对申报文件中财务报告期间的要求；同时，鑫海科技在规定时间内无法提供所需的资产审计、评估、盈利预测等相关材料，导致公司不能按期发布召开本次重大资产重组事项的股东大会通知。因此，经 2014 年 1 月 3 日五届十五次董事会审议通过，双方经协商决定终止本次重大资产重组事项。

## (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	80,037,573.12	20,602,232.76	288.49
营业成本	59,210,532.16	20,437,941.29	189.71
销售费用	804,948.34	133,304.00	503.84
管理费用	32,829,238.56	21,942,759.40	49.62
财务费用	1,610,901.12	1,434,145.26	12.32
经营活动产生的现金流量净额	10,960,642.09	-52,488,359.98	120.88
投资活动产生的现金流量净额	52,522,565.88	42,244,330.08	24.33
筹资活动产生的现金流量净额	-94,619,104.94	-69,412,582.93	-36.31

## 2、 收入

## (1) 主要销售客户的情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	3,504,012.80	4.38
第二名	3,393,962.00	4.24
第三名	1,747,670.40	2.18
第四名	1,533,969.95	1.92
第五名	1,312,670.75	1.64
合计	11,492,285.90	14.36

公司销售前五名均为房产购买人。

## (2) 其他

本期销售收入同比增长 288.49%，主要系本期现代景苑房产项目销售收入确认所致。

## 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 (%)
房地产业	材料、人工	51,610,787.44	87.68			
采矿加工业	材料、人工	5,996,799.23	10.19	3,915,922.00	19.16	53.14
增值电信业	服务成本	1,251,767.14	2.13	315,671.54	1.54	296.54
钢材销售业务	材料、人工			16,206,347.75	79.30	
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(%)
房地产业	材料、人工	51,610,787.44	87.68			
铁精粉销售业务	材料、人工	5,996,799.23	10.19	3,915,922.00	19.16	53.14
增值电信业务	服务成本	1,251,767.14	2.13	315,671.54	1.54	53.14
钢材销售业务	材料、人工			16,206,347.75	79.30	

材料、人工：本期销售增加所致

服务成本：本期销售增加所致

材料、人工：本期销售增加所致

服务成本：本期销售增加所致

#### 4、 费用

本期销售费用比上年增加 503.84%，主要系主机托管费增加所致。

本期管理费用比上年增加 49.61%，主要系新增合并范围内公司管理成本增加所致。

#### 5、 现金流

本期经营活动产生的现金流量净额比上年增加 63449002.07 元，主要因为本期房产项目开发收尾工程款支出较少和本期上交税费相对减少所致。

本期投资活动产生的现金流量净额比上年增加 10278235.80 元，主要因为本期处置部分交易性金融资产收回投资所致。

本期筹资活动产生的现金流量净额比上年减少-25206522.01 元，主要因为本期收到的投资款减少所致。

### (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(%)
房地产业	68,686,649.60	51,610,787.44	24.86			
采矿加工业	9,505,651.55	5,996,799.23	36.91	140.67	53.14	增加 36.06 个百分点
增值电信业务	1,545,271.97	1,251,767.14	18.99	261.95	296.54	减少 7.07 个百分点
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(%)
房地产业	68,686,649.60	51,610,787.44	24.86			
铁精粉销	9,505,651.55	5,996,799.23	36.91	140.67	53.14	增加 36.06

售业务						个百分点
增值电信业	1,545,271.97	1,251,767.14	18.99	261.95	296.54	减少 7.07 个百分点

## 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
境内	79,737,573.12	287.03

## (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比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	45,444,319.64	6.33	87,580,216.61	9.76	-48.11
交易性金融资产	44,786,588.46	6.24	103,918,943.09	11.58	-56.9
应收账款	10,224.51	0.01	582,765.62	0.06	-98.25
预付款项	232,271.16	0.03	1,935,992.24	0.22	-88
其他应收款	38,665,625.40	5.38	23,430,102.93	2.61	65.03
持有至到期投资			53,000,000.00	5.91	-100
长期股权投资	26,910,000.00	3.75	15,000,000.00	1.67	79.4
短期借款	15,000,000.00	2.09	50,000,000.00	5.57	-70
应付账款	21,460,849.86	2.99	56,825,678.23	6.33	-62.23
预收款项	24,769.32	0.01	26,318,698.32	2.93	-99.91
应付职工薪酬	461,406.26	0.06	1,187,921.87	0.13	-61.16
应付利息	567,506.85	0.08	2,117,260.27	0.24	-73.2
其他应付款	63,551,982.65	8.85	136,835,645.25	15.25	-53.56
长期借款	35,000,000.00	4.87			100

货币资金：主要系合并范围变化所致

交易性金融资产：主要系本期处置股票投资所致

应收账款：主要系合并范围变化所致

预付款项：主要系上期预付劳务费结算及预付设备款本期结转固定资产所致

其他应收款：主要系应收股权转让款增加所致

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：系本期新增投资所致

短期借款：借款减少所致

应付账款：主要系应付工程款减少所致

预收款项：主要系上期预收房产销售款本期结转收入所致

应付职工薪酬：主要系合并范围变化所致

应付利息：借款减少所致

其他应付款：本期归还万好万家集团借款及现代景苑项目合作款所致  
 长期借款：本期新增借款所致

#### (四) 核心竞争力分析

在矿业投资方面：依据矿山企业的生产经营特点，按照“确保生产安全，加大投入增加资源储量，保持公司生产经营稳定发展”的经营思路，铨丰矿业 2013 年积极应对相关法律、法规对矿山企业的生产经营要求，在矿山采选方面做好正常生产的准备工作，为公司的持续稳定发展打好坚实的基础。同时针对矿山所在地成矿条件的特性，与主管部门积极沟通协调，以现有矿区范围为基础，力求扩大矿区范围，实现从现有铁资源品种向多金属资源品种的突破，增加公司远景资源储量，实现矿业公司由单一铁精粉产品向多金属产品的转变，相应降低生产经营成本，提高矿业公司的抗风险能力，实现矿业公司健康、稳定、持续发展。

在房地产投资方面：项目均集中于房产公司所在地的瑞安市，公司及管理团队在当地经营运作房地产业务多年，对当地的房产市场、土地价值、客户喜好等方面均有充分的了解，拥有丰富的运作经验。在当前市场状况恶劣的情况下，对控制风险、增加效益等方面均有较大的帮助。另外，由于项目相对集中，对于降低管理成本等方面都有较大优势。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	经营业务
浙江中万隆资本管理服务有 限公司	权益法	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00	20.00	投资管理
浙江游易保网 络科技有限公司	权益法	7,910,000.00		7,910,000.00	7,910,000.00	40.00	网络增值服务
权益法小计		11,910,000.00		11,910,000.00	11,910,000.00		
百力达太阳能 股份有限公司	成本法	8,500,000.00	8,500,000.00		8,500,000.00	0.50	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		15,000,000.00	8.82	海洋生物农药的生产销售
成本法小计		23,500,000.00	23,500,000.00		23,500,000.00		
合计		35,410,000.00	23,500,000.00	11,910,000.00	35,410,000.00		

##### (1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	002206	海利得	43,341,518.72	7,556,000	42,011,360	100	-1,330,158.72
报告期已售证券投资损益				/	/	/	/	2,817,779.26
合计				43,341,518.72	/	42,011,360	100	1,487,620.54

##### 2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

###### (1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
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	预期年收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	10,356.16	5,000,000.00	10,356.16	是	否	否	自有资金
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	5,000,000	2012年12月9日	2013年1月4日	预期年收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	9,972.60	5,000,000.00	9,972.60	是	否	否	自有资金

					率* 实际 天数 /365							
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 年 收益 =理 财 资 金* 实际 收益 率* 实际 天数 /365	8,438.36	5,000,000.00	8,438.36	是	否	否	自有 资金
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 年 收益 =理 财 资 金* 实际 收益 率* 实际 天数 /365	5,063.01	3,000,000.00	5,063.01	是	否	否	自有 资金
中信银	银行短	1,000,000	2012 年 12	2013 年 1 月 4	预期 年	1,687.67	1,000,000.00	1,687.67	是	否	是	自有 资

行 杭州分行	期 理财产品		月 13 日	日	收益 = 理财 资金 * 实际 收益 率 * 实际 天数 /365							金
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	预期年 收益 = 理财 资金 * 实际 收益 率 * 实际 天数 /365	1,687.67	1,000,000.00	1,687.67	是	否	否	自 有 资 金
中 信 银 行 杭 州 分 行	银 行 短 期 理 财 产 品	20,000,000	2013 年 1 月 5 日	2013 年 1 月 10 日	预期年 收益 = 理财 资金 * 实际 收	7,671.23	20,000,000.00	7,671.23	是	否	否	自 有 资 金



					益率* 实际天数 /365							
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	5,000,000	2013年1月14日	2013年1月17日	预期年收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	1,150.68	5,000,000.00	1,150.68	是	否	否	自有资金
中信银行杭州分行	银行短期理财产品	4,000,000	2013年2月8日	2013年2月16日	预期年收益=理财资金*实际收益率*实际天数/365	2,454.79	4,000,000.00	2,454.79	是	否	否	自有资金
中国	银行	8,000,000	2012年	2013年1	预期	3,009.03	8,000,000	3,009.03	是	否	否	自有

农业银行教工支行	短期理财产品		12月31日	月6日	年收益 = 理财资金 * 实际收益率 * 实际天数 / 365							资金
中国农业银行教工支行	银行短期理财产品	10,000,000	2013年2月7日	2013年2月27日	预期年收益 = 理财资金 * 实际收益率 * 实际天数 / 365	12,697.34	10,000,000	12,697.34	是	否	否	自有资金
中国农业银行教工支行	银行短期理财产品	10,000,000	2013年4月3日	2013年4月16日	预期年收益 = 理财资金 * 实际	7,352.93	10,000,000	7,352.93	是	否	否	自有资金

					收 益 率 * 实 际 天 数 / 365								
	中国 农业 银行 教 工 支 行	银 行 短 期 理 财 产 品	4,150,000	2013 年 4 月 3 日	2013 年 4 月 16 日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 * 实 际 收 益 率 * 实 际 天 数 / 365	3,051.47	4,150,000	3,051.47	是	否	否	自 有 资 金
	中国 农业 银行 教 工 支 行	银 行 短 期 理 财 产 品	5,020,000	2013 年 4 月 3 日	2013 年 5 月 2 日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 * 实 际 收 益 率 * 实 际 天 数 / 365	6,775.00	5,020,000	6,775.00	是	否	否	自 有 资 金
中	银		2,000,000	2013	2013	预	11,152.27	2,000,000	11,152.27	是	否	否	自

国 农 业 银 行 教 工 支 行	行 短 期 理 财 产 品		年 4 月 3 日	年 5 月 9 日	期 年 收 益 = 理 财 资 金 实 际 收 益 率 * 实 际 天 数 / 365							有 资 金
中 国 农 业 银 行 教 工 支 行	银 行 短 期 理 财 产 品	300,000	2013 年 4 月 3 日	2013 年 5 月 16 日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 实 际 收 益 率 * 实 际 天 数 / 365	1,852.20	300,000	1,852.20	是	否	否	自 有 资 金
中 国 农 业 银 行 教 工 支 行	银 行 短 期 理 财 产 品	8,530,000	2013 年 4 月 3 日	2013 年 5 月 29 日	预 期 年 收 益 = 理 财 资 金 实 际	24,783.65	8,530,000	24,783.65	是	否	否	自 有 资 金

					际收 益率* 实际 天数 /365							
中国 农业 银行 教工 支行	银行 短期 理财 产品	12,500,000	2013 年 8 月 27 日	2013 年 9 月 12 日	预期 年收 益= 理财 资金* 实际 收益 率* 实际 天数 /365	12,602.74	12,500,000	12,602.74	是	否	否	自有 资金
中信 银行 延安 支行	银行 短期 理财 产品	1,000,000	2013 年 9 月 17 日	2013 年 10 月 9 日	预期 年收 益= 理财 资金* 实际 收益 率* 实际 天数 /365	907.50	1,000,000	907.50	是	否	否	自有 资金

中信银行延安支行	银行短期理财产品	1,000,000	2013年9月17日	2013年10月11日	预期年收益 = 理财资金 * 实际收益率 * 实际天数 /365	990.00	1,000,000	990.00	是	否	否	自有资金
中信银行延安支行	银行短期理财产品	3,000,000	2013年9月17日	2013年10月21日	预期年收益 = 理财资金 * 实际收益率 * 实际天数 /365	4,207.50	3,000,000	4,207.50	是	否	否	自有资金
合计	/	114,500,000	/	/	/	137,863.80	114,500,000	137,863.80	/	/	/	/

(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

##### 1、主要子公司情况

单位：万元

公司	子公司类型	行业	经营范围	注册资本	总资产	净利润	是否新增
万家房产	全资子公司	房地产业	房地产开发经营	2000	55715.82	94.85	否
上海投资公司	全资子公司	投资业	投资、咨询管理等	5000	4717.2	-269.67	否
铎丰矿业	控股子公司	矿业	铁原矿采选、铁精粉购销	5000	8673.37	-697.03	否
矿业投资公司	控股子公司	投资业	矿业投资等	10000	13504.37	-299.94	否

##### 2、本期处置主要子公司情况

2013年12月，公司与青岛海尔创业投资有限责任公司签订股权转让协议，公司以8,890万元的价格，将公司持有的万家网络科技60%股权转让给青岛海尔创业投资有限责任公司。双方以万家网络科技账面净资产为基准，并增加快捷通网络经营资质的溢价后协商确定股权转让价格。2013年12月30日，万家网络科技办妥工商变更登记手续，转让后，公司不再持有万家网络科技的股权。2013年12月，公司根据协议约定，通过债权债务转让的方式，收到股权转让款5,334万元。公司出售万家网络科技股权实现投资收益24,878,991.03元。

#### 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

公司目前主营业务是矿业和房地产业。

在矿产行业方面，2013年国产矿市场先抑后涨，年底市场价格弱势维稳运行为主。2014年国内铁矿石市场仍将以波动盘整为主，波动幅度或有进一步缩减，但是由于供大于需的局面难以打破，铁矿石市场价格持续大幅上涨的可能性不大。不过由于国内保障房建设，以及城镇化建设的逐步展开，势必拉动钢材市场需求。为此在国内钢材市场需求量偏稳定的情况下，钢铁产量难以出现大幅减少，由此对于铁矿石资源的需求将保持稳定态势。总体看，我国仍处于工业化、城市化、消费结构升级、收入较快增长阶段，且一些新的增长拉动因素正在形成，经济基本面仍然良好。加之2013年大商所铁矿石期货的推出，在铁矿石市场金融化更加明显的情况下，对铁矿石价格或形成一定推涨作用。

公司于2012年刚刚进入矿产行业，2013年由于部分矿山安全生产许可证到期，上半年主要忙于各个采区采矿证照的申请，同时进行环保、征地、电力方面的改造，从4月份开始进行试生产。2014年将在2013年的基础上，继续增加公司的探明资源储量，合理安排生产，继续完善公司正常生产经营手续，实现公司的正常生产，提高公司的经济效益。

房地产业方面，随着2013年年初“国五条”及各地细则的出台，房地产行业仍然是继续坚持调控不动摇，在维持宏观政策稳定的基础上，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革，继续推进不动产登记、保障房建设等长效机制工作；而调控政策由于不同城市市场走势分化，政策取向也“有保有压”。市场依然面临越来越大的竞争，中小型开发商在土地市场上拼抢不过大开发商，资金储备也难以和大开发商在同一平台竞争，品牌效应和规模效应都会进一步挤压中小企业的市场份额，中小企业想要发展也是越来越困难。公司房地产业务自2010年以来已出现滞缓，截至2013年度既无新的项目开发，也未新增土地储备。鉴于上述市场环境及公司

整体战略调整，2014 年公司仍然只是继续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。

## (二) 公司发展战略

面对愈加复杂的外部环境，公司将继续坚持“以实业为基础，以资本推动实业”的发展思路，注重实体经营与资本运作的有效结合，提升持续经营能力。同时公司将抱着“稳中求进”的态度，关注一些新行业，将尝试产业上的创新，深入稳妥地深化产业转型。

## (三) 经营计划

2014 年，公司将密切关注政策变化和市场走向，积极调整公司产业结构，落实内部控制规范各项要求，不断提升公司管理水平和整体竞争力，促进公司各项业务稳健增长。矿业投资方面，公司将在 2013 年的基础上继续增加公司的探明资源储量，合理安排生产，继续完善公司正常生产经营手续，同时进一步努力降低产品生产成本与经营成本，提高产品市场竞争力，实现公司的正常生产，提高公司的经济效益。

## (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

2014 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、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。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。

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、安全风险：作为采矿企业，存在一定的安全风险。公司将严格按照国家的安全生产标准和环境保护标准进行施工和开采，时刻树立安全生产的观念，加大对安全的投入，从源头上控制安全事故的发生。

## 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

根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》、上海证券交易所《上市公司现金分红指引》等文件的相关要求，经公司第五届董事会第十六次临时会议审议通过，公司



对《公司章程》现金分红政策部分条款予以了修订，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：公司的利润分配应符合法律、法规的相关规定，重视对股东的合理投资回报和公司的可持续发展需要，保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。

（二）利润分配的形式及时间间隔：在符合本条第一款规定原则的情况下，公司利润分配可以采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司进行利润分配，现金分红优于股票股利。公司具备现金分红条件时，应当采用现金分红进行利润分配。公司原则上每年实施一次利润分配，在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。

（三）现金分红条件及比例：

公司实施现金分红时须同时满足下列条件：

- 1、公司上一会计年度盈利且累计可分配利润为正；
- 2、审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- 3、公司在未来 12 个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

在满足公司持续经营和长期发展需要的前提下，公司原则上每年进行一次现金分红，且每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%，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%。

在实际分红时，公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，并按照本章程规定的程序，区分下列情况，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（四）股票股利分配条件：

在保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，基于回报投资者和分享企业价值的考虑，当公司股票估值处于合理范围内，公司可以发放股票股利。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。具体分配比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

（五）决策机制与程序：

1、董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，制定分配方案后提交董事会审议。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。董事会在审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。利润分配预案经董事会过半数以上表决通过，方可提交股东大会审议。

2、股东大会审议利润分配方案需履行的程序和要求：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（包括但不限于提供网络投票的方式、电话、传真、邮件、公司网站、邀请中小股东参会等方式），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。

（六）利润分配政策的调整：根据生产经营情况、投资规划、长期发展的需要以及外部经营环境，确有必要对本章程确定的利润分配政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，独立董事应当对此发表独立意见。股东大会审议调整利润分配政策的议案需经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(七) 利润分配的监督约束机制: 独立董事应对公司分红预案发表独立意见; 公司符合现金分红条件但未提出现金分红预案的, 独立董事应当对此发表独立意见并公开披露; 监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策的情况及决策程序进行监督。

(八) 有关利润分配的信息披露:

1、公司应当在年度报告中详细披露报告期内现金分红政策的制定及执行情况, 并对下列事项进行专项说明: (1) 是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求; (2) 分红标准和比例是否明确和清晰; (3) 相关的决策程序和机制是否完备; (4) 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用; (5) 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会, 中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。(6) 对现金分红政策进行调整或变更的, 还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

2、公司当年实现盈利且母公司未分配利润为正, 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。

(九) 股东违规占用公司资金的, 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。

上述修订后的条款尚需提交 2013 年年度股东大会审议。

(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 (%)
2013 年	0	0	0	0	8,331,675.19	0
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

## 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

√ 不适用

### 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

√ 不适用

### 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
万好万家集团有限公司	母公司				5,100	-5,100	0
合计					5,100	-5,100	0
关联债权债务形成原因		公司上期向万好万家集团有限公司借入暂借款所致。					
关联债权债务清偿情况		本期公司归还万好万家集团有限公司暂借款5100万元。截至2013年12月31日，关联往来款已全部结清。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无影响。					

### 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

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	3,500
报告期末对子公司担保余额合计（B）	3,500
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	

担保总额 (A+B)	3,500
担保总额占公司净资产的比例(%)	6.98

## (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
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	8

## 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

2013 年 1 月 9 日,公告编号:临 2013-02《万好万家关于控股股东终止增持公司股份的公告》,详见上海证券报第 A24 版。

2013 年 3 月 23 日,公告编号:临 2013-11《五届八次董事会决议公告》以及临 2013-12《万好万家关于为控股子公司浙江万好万家矿业投资有限公司提供担保的公告》,详见上海证券报第 54 版。

2013 年 7 月 5 日,公告编号:临 2013-35《五届十一次董事会决议公告》及临 2013-36《五届六次监事会决议公告》、临 2013-37《万好万家重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案》,详见上海证券报第 A25 版和第 A26 版。

2013 年 12 月 14 日,公告编号:临 2013-51《万好五届十四次董事会决议公告》及临 2013-52《万好万家转让控股子公司股权公告》,公司将所持万好万家网络科技有限公司 60%股权转让给青岛海尔创业投资有限责任公司,详见上海证券报第 32 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									
股份	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		27,438		年度报告披露日前第 5 个交易日 末股东总数		26,326	
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	0	0	质押	87,740,000
周玉杰	境内自然人	0.43	927,900	927,900	0	未知	
李鸿雁	境内自然人	0.42	916,261	916,261	0	未知	
方文革	境内自然人	0.40	882,100	882,100	0	未知	
吴昕	境内自然人	0.35	754,000	754,000	0	未知	
林洞渲	境内自然人	0.34	747,066	747,066	0	未知	
刘国发	境内自然人	0.32	688,200	0	0	未知	
程圣森	境内自然人	0.30	660,000	660,000	0	未知	
张红	境内自然人	0.29	630,000	630,000	0	未知	
江苏宏源纺机股份有限公司	境内非国有法人	0.23	506,241	0	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
万好万家集团有限公司	98,101,044	人民币普通股 98,101,044
周玉杰	927,900	人民币普通股 927,900
李鸿雁	916,261	人民币普通股 916,261
方文革	882,100	人民币普通股 882,100
吴昕	754,000	人民币普通股 754,000
林洞渲	747,066	人民币普通股 747,066
刘国发	688,200	人民币普通股 688,200
程圣森	660,000	人民币普通股 660,000
张红	630,000	人民币普通股 630,000
江苏宏源纺机股份有限公司	506,241	人民币普通股 506,241
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

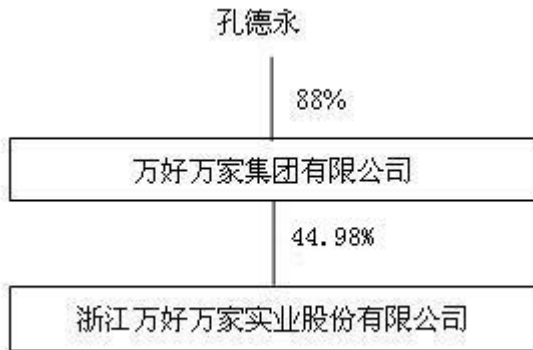
名称	万好万家集团有限公司
单位负责人或法定代表人	孔德永
成立日期	2003 年 10 月 21 日
组织机构代码	75594891-6
注册资本	10,000
主要经营业务	房地产投资、实业投资、基础设施投资、酒店投资、酒店管理、建筑材料、电梯、汽车配件、摩托车配件、机电设备、纺织品、服饰、化工产品（不含危险品）的销售，建筑设备租赁，经济信息咨询（不含证券、期货咨询），物业管理，装饰装潢
经营成果	2013 年度集团公司净利润-4187.84 万元。
财务状况	截至 2013 年 12 月 31 日，资产总计 59833.30 万元，负债总计 48777.81 万元，所有者权益合计 11055.49 万元。
现金流和未来发展战略	2013 年度现金及现金等价物净增加额 1375.22 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、 持股变动及报酬情况

#### (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)	报告期内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		14.6	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	47	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	37	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		14.5	0
李有星	独立董事	男	52	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		6	0
周健	独立董事	男	39	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		6	0
韩洪灵	独立董事	男	38	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	52	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		14.4	0
谢国双	监事	男	41	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		10.8	0
朱智勇	监事	男	46	2012年6月15日	2015年6月14日	0	0	0		10	0
高朝晖	财务总监	男	43	2012年10月17日	2015年6月14日	0	0	0		14	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	96.3	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。2008 年至今任公司董事会秘书兼法务总监。  
 李有星：2008 年至今任职浙江大学法学院教授博导。  
 周健：2008 年至今任职同济大学机械与能源工程学院副教授。  
 韩洪灵：2008 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：2008 年至今任浙江万家房地产开发有限公司董事长。  
 谢国双：2008 年至今任浙江万家房地产开发有限公司总经理。  
 朱智勇：2008 年至今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。

## 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 96.3 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 96.3 万元。

## 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## 五、 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	20
主要子公司在职员工的数量	119
在职员工的数量合计	139
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	69
销售人员	6
技术人员	14
财务人员	15
行政人员	35
合计	139
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	6
本科	16
本科大专	25
大专及以下	92
合计	139

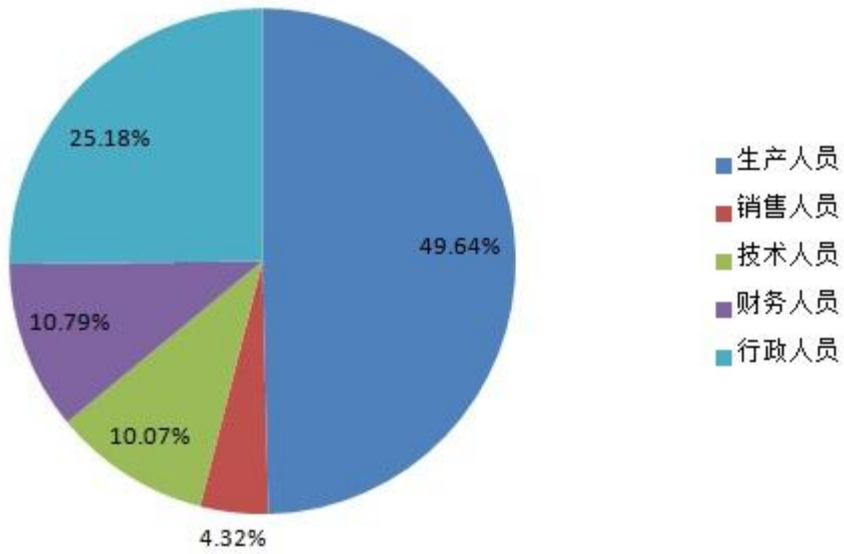
## （二）薪酬政策

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）建立以员工绩效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。

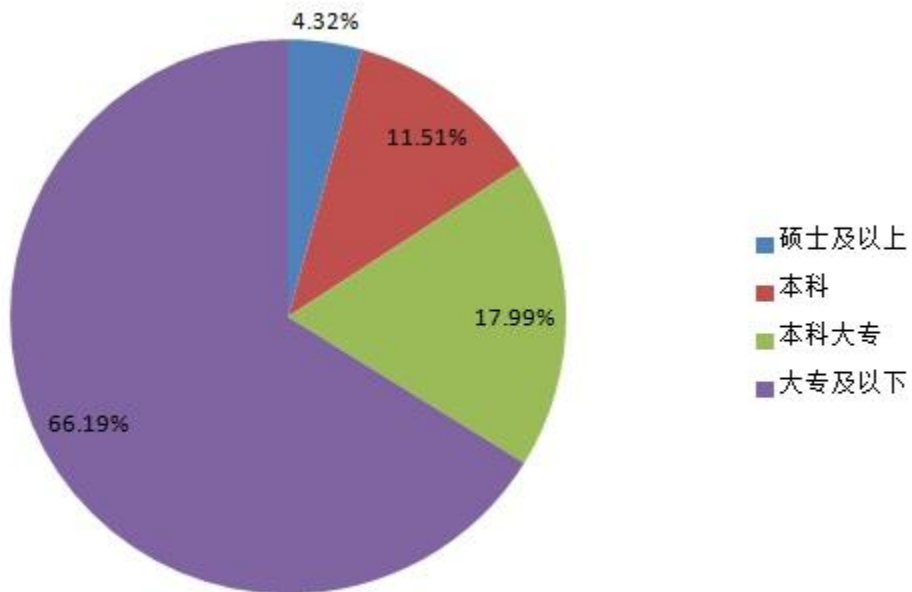
## （三）培训计划

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。

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 2 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：公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司各专业委员会均严格按照相应实施细则开展工作，每位独立董事能够严格尊重《独立董事工作制度》认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责。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工作职责，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、法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》和上海证券交易所网站披露相关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。同时公司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。报告期内，公司共计发布临时公告 55 个。

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。报告期内，公司召开 2012 年度现金分红和有关重组的专项说明会，就投资者关心的问题展开了交流，促进了公司于投资者之间的良性互动，有利于切实保护投资者利益。

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：公司严格按照《内幕信息管理制度》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。

9、关于内控制度的建立健全：报告期内，公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，根据《内部控制规范实施工作方案》，进一步强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，对公司的关键业务流程、关键控制环节内部控制的有效性进行了自我检查和评价。目前，公司已初步形成内控手册，并准备开始到试运行阶段。

## 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
2012 年年度股东大会	2013 年 4 月 12 日	1、审议《公司 2012 年董事会工作报告》；2、审议《公司 2012 年年度报告》及摘要；3、审议《公司 2012 年监事会工作报告》；4、审议《公司 2012 年年度财务决算报告》；5、审议《公司 2012 年年度利润分配预案》；6、审议《2012 年度审计机构费用及聘公司 2013 年度审计机构》。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 4 月 13 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 7 月 8 日	审议《关于修订公司章程部分条款的议案》。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 7 月 9 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 12 月 29 日	审议《关于转让控股子公司股权的议案》。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 31 日

## 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	7	0	0	否	3
詹纯伟	否	9	9	7	0	0	否	3
沈书立	否	9	9	7	0	0	否	2
薛涛	否	9	7	7	2	0	否	0
韩洪灵	是	9	9	7	0	0	否	1
周健	是	9	8	7	1	0	否	2
李有星	是	9	9	7	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	7
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》、《董事会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

为贯彻落实五部委颁布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等文件的要求，加强和规范公司的内部控制体系建设，提高企业经营管理水平和风险防范能力，维护投资者的合法权益，促进公司可持续发展，公司制定了内控规范实施工作方案，并成立了以董事长为组长、审计委员会主任委员为副组长、副总经理及各部门负责人为组员的内部控制规范领导小组，制定了内部控制建设工作计划与内部控制自我评价工作计划。

公司制定的内部控制建设工作计划概要如下：（一）确定内部控制实施的范围，对纳入实施范围的子公司和重要业务流程进行风险评估、梳理，完成编制风险清单。（二）梳理流程，识别风险。（三）查找内控缺陷。（四）制定内控缺陷整改方案。（五）落实缺陷整改工作。（六）检查整改效果。（七）按照要求披露内控实施工作情况。

公司制定的内部控制自我评价工作计划概要如下：（一）确定内部控制缺陷的评价标准。（二）编制公司《内控自我评价工作计划》。（三）组织实施自我评价工作，编制内部控制评价工作底稿。（四）对发现的缺陷进行评价，编制缺陷评价汇总表，同时提出整改建议，编制整改任务单。（五）编制内部控制自我评价报告。（六）经审核后按要求披露内部控制自我评价报告。

报告期内，公司按照以上计划切实地推进内部控制建设。

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司将聘请会计师事务所进行内部控制审计，并出具审计报告。内部控制审计计划在公司完成内部控制自我评价工作之后进行，并将按照要求披露内部控制审计报告。

### 三、 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[2014]第 610060 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 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 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 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：朱伟

中国注册会计师：唐吉鸿

中国 o 上海

二〇一四年三月十八日

## 二、 财务报表

## 合并资产负债表

2013 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		45,444,319.64	87,580,216.61
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		44,786,588.46	103,918,943.09
应收票据			
应收账款		10,224.51	582,765.62
预付款项		232,271.16	1,935,992.24
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		38,665,625.40	23,430,102.93
买入返售金融资产			
存货		328,556,885.95	385,377,201.43
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		457,695,915.12	602,825,221.92
<b>非流动资产:</b>			
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
长期应收款			
长期股权投资		26,910,000.00	15,000,000.00
投资性房地产		6,404,201.54	
固定资产		112,155,283.22	117,562,305.14
在建工程		4,685,962.00	6,569,864.56
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		27,994,868.90	30,383,957.78
开发支出			

商誉		40,664,353.75	44,227,009.79
长期待摊费用		21,154,118.88	18,070,711.04
递延所得税资产		8,120,140.64	9,760,798.73
其他非流动资产		12,400,628.00	
非流动资产合计		260,489,556.93	294,574,647.04
资产总计		718,185,472.05	897,399,868.96
<b>流动负债：</b>			
短期借款		15,000,000.00	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		21,460,849.86	56,825,678.23
预收款项		24,769.32	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		461,406.26	1,187,921.87
应交税费		40,482,728.70	43,293,896.90
应付利息		567,506.85	2,117,260.27
应付股利			
其他应付款		63,551,982.65	136,835,645.25
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		141,549,243.64	316,579,100.84
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		35,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		35,000,000.00	
负债合计		176,549,243.64	316,579,100.84
<b>所有者权益（或股东权</b>			

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		2,767,503.07	2,962,919.63
盈余公积		45,910,432.29	45,910,432.29
一般风险准备			
未分配利润		-70,588,428.81	-78,920,104.00
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		501,313,655.90	493,177,397.27
少数股东权益		40,322,572.51	87,643,370.85
所有者权益合计		541,636,228.41	580,820,768.12
负债和所有者权益 总计		718,185,472.05	897,399,868.96

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

2013 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,262,270.87	18,399,186.10
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			6,666.64
应收利息			
应收股利			
其他应收款		263,335,869.77	279,645,817.90
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		264,598,140.64	298,051,670.64
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			20,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		258,500,480.55	505,344,141.14
投资性房地产			
固定资产		14,603,393.82	15,652,245.72
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		22,680.00	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		273,126,554.37	541,026,626.86
资产总计		537,724,695.01	839,078,297.50
<b>流动负债:</b>			
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		75,764.00	273,508.00
应交税费		1,346,254.74	1,346,365.05
应付利息			
应付股利			
其他应付款		20,975,068.49	52,613,584.38
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		22,397,087.23	74,233,457.43
<b>非流动负债：</b>			
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		22,397,087.23	74,233,457.43
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
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	45,910,432.29
一般风险准备			
未分配利润		-54,819,424.27	194,697,808.02
所有者权益（或股东权益） 合计		515,327,607.78	764,844,840.07
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		537,724,695.01	839,078,297.50

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**  
2013 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		80,037,573.12	20,602,232.76

其中：营业收入		80,037,573.12	20,602,232.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		100,463,854.66	52,085,697.81
其中：营业成本		59,210,532.16	20,437,941.29
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		4,883,749.45	717,837.03
销售费用		804,948.34	133,304.00
管理费用		32,829,238.56	21,942,759.40
财务费用		1,610,901.12	1,434,145.26
资产减值损失		1,124,485.03	7,419,710.83
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		1,024,677.71	38,301,737.63
投资收益（损失以“－”号填列）		27,158,306.26	-59,576,246.96
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）		7,756,702.43	-52,757,974.38
加：营业外收入		3,600.00	1,985,289.86
减：营业外支出		223,373.87	281,102.68
其中：非流动资产处置损失		91,829.29	71,026.24
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		7,536,928.56	-51,053,787.20
减：所得税费用		4,733,976.69	14,564,553.09
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,802,951.87	-65,618,340.29
归属于母公司所有者的净利润		8,331,675.19	-64,697,319.84
少数股东损益		-5,528,723.32	-921,020.45
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.04	-0.30
（二）稀释每股收益		0.04	-0.30
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		2,802,951.87	-65,618,340.29
归属于母公司所有者的综合收益		8,331,675.19	-64,697,319.84



总额			
归属于少数股东的综合收益总额		-5,528,723.32	-921,020.45

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

**母公司利润表**  
2013 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
销售费用			
管理费用		3,275,218.15	3,986,797.87
财务费用		308,592.58	-9,455,469.18
资产减值损失		269,288,354.89	292.96
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）		23,351,333.33	177,440,000.00
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）		-249,520,832.29	182,360,376.86
加：营业外收入		3,600.00	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）		-249,517,232.29	182,367,576.81
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-249,517,232.29	182,367,576.81
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		-249,517,232.29	182,367,576.81

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**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		48,190,605.42	142,362,828.67
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		46,231,538.27	16,327,919.77
经营活动现金流入小计		94,422,143.69	158,690,748.44
购买商品、接受劳务支付的现金		36,207,604.25	110,588,814.74
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		11,296,743.38	6,177,112.86
支付的各项税费		12,450,157.48	53,065,936.65
支付其他与经营活动有关的现金		23,506,996.49	41,347,244.17
经营活动现金流出小计		83,461,501.60	211,179,108.42
经营活动产生的现金流量净额		10,960,642.09	-52,488,359.98
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		296,434,584.67	1,168,886,603.45
取得投资收益收到的现金		3,763,832.54	10,599,676.54
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			
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		300,198,417.21	1,261,135,499.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,681,414.47	9,404,412.77
投资支付的现金		200,165,115.43	1,131,986,756.20
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		17,829,321.43	77,500,000.00
投资活动现金流出小计		247,675,851.33	1,218,891,168.97
投资活动产生的现金流量净额		52,522,565.88	42,244,330.08
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		73,907,070.55	50,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		73,907,070.55	101,500,000.00
偿还债务支付的现金		73,907,070.55	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,619,104.94	11,679,107.10
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		90,000,000.00	159,233,475.83
筹资活动现金流出小计		168,526,175.49	170,912,582.93
筹资活动产生的现金流量净额		-94,619,104.94	-69,412,582.93
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-31,135,896.97	-79,656,612.83
加：期初现金及现金等价物余额		76,580,216.61	156,236,829.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		45,444,319.64	76,580,216.61

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

**母公司现金流量表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
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		99,700,901.04	2,853,452.59
经营活动现金流入小计		99,700,901.04	2,853,452.59
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		1,437,568.24	1,184,171.27
支付的各项税费		190,394.59	376,711.73
支付其他与经营活动有关的现金		46,325,853.43	71,414,184.45
经营活动现金流出小计		47,953,816.26	72,975,067.45
经营活动产生的现金流量净额		51,747,084.78	-70,121,614.86
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		451,333.33	179,218,273.30
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		20,451,333.33	256,718,273.30
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		17,910,000.00	131,000,000.00

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		17,910,000.00	208,566,391.00
投资活动产生的现金流量净额		2,541,333.33	48,151,882.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
筹资活动现金流入小计			20,000,000.00
偿还债务支付的现金		20,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		425,333.34	3,825,052.61
支付其他与筹资活动有关的现金		51,000,000.00	48,551,336.16
筹资活动现金流出小计		71,425,333.34	52,376,388.77
筹资活动产生的现金流量净额		-71,425,333.34	-32,376,388.77
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-17,136,915.23	-54,346,121.33
加：期初现金及现金等价物余额		18,399,186.10	72,745,307.43
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,262,270.87	18,399,186.10

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

**合并所有者权益变动表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	218,093,090.00	305,131,059.35		2,962,919.63	45,910,432.29		-78,920,104.00		87,643,370.85	580,820,768.12
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	305,131,059.35		2,962,919.63	45,910,432.29		-78,920,104.00		87,643,370.85	580,820,768.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填				-195,416.56			8,331,675.19		-47,320,798.34	-39,184,539.71



列)										
(一) 净利润							8,331,675.19		-5,528,723.32	2,802,951.87
(二) 其他综合收益										
上述 (一) 和(二) 小计							8,331,675.19		-5,528,723.32	2,802,951.87
(三) 所有者投入和减少资本									-41,792,075.02	-41,792,075.02
1. 所有者投入资本									-44,000,000.00	-44,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									2,207,924.98	2,207,924.98
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公										

积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）				-195,416.56						-195,416.56

专项储备										
1. 本期提取				149,493.40						149,493.40
2. 本期使用				344,909.96						344,909.96
(七) 其他										
四、本期期末余额	218,093,090.00	305,131,059.35		2,767,503.07	45,910,432.29		-70,588,428.81		40,322,572.51	541,636,228.41

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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			27,673,674.61		7,285,369.87				558,183,193.83
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	305,131,059.35			27,673,674.61		7,285,369.87			558,183,193.83
三、本 期增 减 变 动 金 额（减 少以 “-” 号填 列）				2,962,919.63	18,236,757.68		-86,205,473.87		87,643,370.85	22,637,574.29
（一） 净利润							-64,697,319.84		-921,020.45	-65,618,340.29
（二） 其他综 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

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

**母公司所有者权益变动表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	218,093,090.00	306,143,509.76			45,910,432.29		194,697,808.02	764,844,840.07
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	218,093,090.00	306,143,509.76			45,910,432.29		194,697,808.02	764,844,840.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-249,517,232.29	-249,517,232.29
（一）净利润							-249,517,232.29	-249,517,232.29
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-249,517,232.29	-249,517,232.29
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入								

资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								



2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	218,093,090.00	306,143,509.76			45,910,432.29		-54,819,424.27	515,327,607.78

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			27,673,674.61		33,838,385.24	585,748,659.61
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	218,093,090.00	306,143,509.76			27,673,674.61		33,838,385.24	585,748,659.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					18,236,757.68		160,859,422.78	179,096,180.46
(一) 净利润							182,367,576.81	182,367,576.81
(二) 其								

他综合收益								
上述(一)和(二)小计							182,367,576.81	182,367,576.81
(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					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								

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

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2013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
浙江万好万家商业经营管理有限公司	商业经营公司
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
永德万好万家矿业有限公司	永德矿业

### 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、 1、 合并范围

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。

##### 2、 合并程序

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。

#### (1) 增加子公司

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。

#### (2) 处置子公司

##### ① 一般处理方法

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。

##### ② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按附注二（六）2、（4）"不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资"进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司附注二（六）2、（2）①"一般处理方法"进行会计处理。

#### (3) 购买子公司少数股权

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自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，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。

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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，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

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

## 2、 发出存货的计价方法

加权平均法

## 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

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

一次摊销法

## (2) 包装物

一次摊销法

## (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。

### （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) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

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的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。

## 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

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。

### (十三) 投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### (十四) 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。

### (十五) 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。

## (十六) 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。

#### (十七) 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。

### (十八) 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

### (十九) 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。

### (二十) 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。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

#### 2、 会计处理

与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。

### (二十一) 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，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。

### (二十二) 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。

### (二十三) 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

### (二十四) 前期会计差错更正

#### 1、 追溯重述法

无

#### 2、 未来适用法

无

### (二十五) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

#### 商誉：

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

### 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	17%

	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	
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。

## 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	全资子公司	杭州	股权投资	3,000	股权投资	3,000		100	100	是			

万 家 股 权 投 资 有 限 公 司	司				资、 咨 询 等								
浙 江 台 州 万 家 地 产 开 发 有 限 公 司	全 资 子 公 司	台 州	房 产	500	地 产 开 发 营 、 建 材 销 售	500		100	100	是			
上 海 万 好 家 地 产 投 资 有 限 公 司	全 资 子 公 司	上 海	投 资	5,000	投 资 、 咨 询 等	5,000		100	100	是			
浙 江 万 好 家 地 产 投 资 有 限 公 司	控 股 子 公 司	杭 州	矿 业 投 资	10,000	矿 业 投 资 、 产 品 、 百 货 材 料 销 售	6,500		65	65	是	4,032.26		
浙 江 丰 源 能 源 有 限 公 司	控 股 子 公 司	杭 州	煤 炭 批 发	1,000	煤 炭 批 发 经 营	1,000		100	100	是			
浙 江 万 好 家 地 产 商 业 经 营 有 限 公 司	全 资 子 公 司	杭 州	经 营 管 理 服 务	1,000	商 业 经 营 管 理 服 务	1,000		100	100	是			
永 德 万 好 家 地 产 有 限 公 司	控 股 子 公 司	永 德	铁 矿 采 选	3,000	铁 矿 采 选 、 产 品 、 有 色 金 属 的 销	1,500		100	100	是			

## 2、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公	子公	注册	业务	注册	经营	期末实际	实质	持股	表决	是否	少数	少数	从母
----	----	----	----	----	----	------	----	----	----	----	----	----	----

司全称	司类型	地	性质	资本	范围	出资额	上构成对子公司净投资的其他项目余额	比例 (%)	权比例 (%)	合并报表	股东权益	股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	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
浙江万好万家房地产开发有限公司	全资子公司	温州	房产	2,000	房地产开发经营、建筑材料销售	29,434.41		100	100	是			
宽城满族自治县丰业矿业有限公司	控股子公司	承德	铁矿石采选	5,000	铁矿原采、精选、精粉销售	3,500		70	70	是			

## (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 3 家，原因为：

(1) 2013 年 1 月，公司出资设立商业经营公司，注册资本为 1,000 万元，公司持有商业经营公司 100% 股权，公司从商业经营公司设立开始将其纳入合并报表范围。

(2) 2013 年 8 月，万家网络科技出资设立游易保网络，注册资本 2,000 万元，万家网络科技持有游易保网络 100% 股权。公司从 2013 年 8 月开始将游易保网络纳入合并报表范围。

(3) 2013 年 9 月，矿业投资公司和铎丰能源共同出资设立永德矿业，注册资本 3,000 万元，矿业投资公司和铎丰能源分别持有永德矿业 90%、10% 股权。公司从 2013 年 9 月开始将永德矿业纳入合并报表范围。

### 2、本期减少合并单位 3 家，原因为：

(1) 2013 年 12 月, 公司与万家网络科技签订股权受让协议, 公司以 791 万元的价格, 受让万家网络科技持有的游易保网络 40% 的股权, 卢世源等 4 名自然人受让游易保网络其余 60% 股权, 股权转让后, 公司对游易保网络具有重大影响。2013 年 12 月 17 日, 游易保网络办妥工商变更登记手续, 从股权变更之日起万家网络科技丧失对游易保网络的控制权, 故从丧失对游易保网络控制权之日起, 游易保网络不再纳入公司合并范围。2013 年度, 公司合并游易保网络的 1-12 月份的利润表、现金流量表, 2013 年 12 月 31 日的资产负债表不纳入公司合并范围。

(2) 2013 年 12 月, 公司与青岛海尔创业投资有限责任公司签订股权转让协议, 公司以 8,890 万元的价格, 将公司持有的万家网络科技 60% 股权转让给青岛海尔创业投资有限责任公司。2013 年 12 月 30 日, 万家网络科技办妥工商变更登记手续, 公司丧失对万家网络科技的控制权, 故从丧失对万家网络科技控制权之日起, 万家网络科技及其下属子公司快捷通网络, 共计 2 家单位不再纳入公司合并范围。2013 年度, 公司合并万家网络科技和快捷通网络的 1-12 月份的利润表、现金流量表, 万家网络科技和快捷通网络 2013 年 12 月 31 日的资产负债表不纳入公司合并范围。

(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	购买日
商业经营公司	9,999,138.54	-861.46	2013 年 1 月 1 日
游易保网络	19,432,838.64	-567,161.36	2013 年 8 月 1 日
永德矿业	14,724,096.68	-275,903.32	2013 年 9 月 1 日

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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
游易保网络	19,432,838.64	-567,161.36
万家网络科技	103,738,626.41	431,957.24
快捷通网络	98,511,801.54	-1,263,256.36

(四) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
游易保网络	2013 年 12 月 17 日	转让价与净资产的差额
万家网络科技	2013 年 12 月 30 日	转让价与净资产的差额

(五) 其他

1、 2013 年 12 月, 公司与万家网络科技签订股权受让协议, 公司以 791 万元的价格, 受让万家网络科技持有的游易保网络 40% 的股权, 卢世源等 4 名自然人以 1,186.20 万元的价格, 受让游易保网络其余 60% 股权, 股权转让价格参考游易保网络账面净资产金额, 并经各方协商后确定。股权转让后, 公司对游易保网络具有重大影响。2013 年 12 月 17 日, 游易保网络办妥工商变更登记手续, 万家网络科技丧失对游易保网络的控制权。万家网络科技出售游易保网络股权实现投资收益 340,361.36 元。

2、 2013 年 12 月, 公司与青岛海尔创业投资有限责任公司签订股权转让协议, 公司以 8,890 万元的价格, 将公司持有的万家网络科技 60% 股权转让给青岛海尔创业投资有限责任公司。双方以万家网络科技账面净资产为基准, 并增加快捷通网络经营资质的溢价后协商确定股权转让价格。2013 年 12 月 30 日, 万家网络科技办妥工商变更登记手续, 转让后, 公司不再持有万家网

络科技的股权。2013 年 12 月，公司根据协议约定，通过债权债务转让的方式，收到第一期股权转让款 5,334 万元；2014 年 1 月，公司根据协议约定，通过债权债务转让以及银行转账的方式，收到第二期股权转让款 2,667 万元；根据协议约定，剩余第三期股权转让款 889 万元，于万家网络科技和快捷通网络完成机构名称变更、有关证照变更备案等工作后收取，如在交割后 12 个月内，因本公司的原因，造成万家网络科技和快捷通网络未完成上述变更备案等工作的，青岛海尔创业投资有限责任公司可终止本协议，截止本报告批准报出日，部分变更备案工作已完成，剩余内容正按计划进行；本公司将根据协议的约定，全力配合剩余变更工作尽快完成。公司出售万家网络科技股权实现投资收益 24,878,991.03 元。

## 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：		
人民币	178,232.62	144,556.40
银行存款：		
人民币	45,266,087.02	76,435,660.21
其他货币资金：		
人民币		11,000,000.00
合计	45,444,319.64	87,580,216.61

### (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	44,786,588.46	103,918,943.09
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	44,786,588.46	103,918,943.09

### (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	10,762.64	100.00	538.13	5.00	588,719.97	100.00	5,954.35	1.01

组合小计	10,762.64	100.00	538.13	5.00	588,719.97	100.00	5,954.35	1.01
合计	10,762.64	/	538.13	/	588,719.97	/	5,954.35	/

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	坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1 年以内小计					587,040.97	99.71	5,870.40	
1 至 2 年	10,762.64	100.00	538.13		1,679.00	0.29	83.95	
合计	10,762.64	100.00	538.13		588,719.97	100.00	5,954.35	

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

- 3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	非关联方	10,762.64	1-2 年	100.00
合计	/	10,762.64	/	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	39,550,929.87	100.00	885,304.47	2.24	24,176,828.60	100.00	746,725.67	3.09
组合小计	39,550,929.87	100.00	885,304.47	2.24	24,176,828.60	100.00	746,725.67	3.09
合计	39,550,929.87	/	885,304.47	/	24,176,828.60	/	746,725.67	/

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	坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1 年以内小计	36,930,150.87	93.37	369,301.51		21,746,479.23	89.95	217,464.78	



1 至 2 年	1,067,897.00	2.70	53,394.85	121,516.03	0.50	6,075.80
2 至 3 年	14,802.25	0.04	1,184.18	770,295.09	3.19	61,623.61
3 年以上	1,538,079.75	3.89	461,423.93	1,538,538.25	6.36	461,561.48
合计	39,550,929.87	100.00	885,304.47	24,176,828.60	100.00	746,725.67

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

- 3、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
第一名	非关联方	35,560,000.00	1 年以内	89.91
第二名	非关联方	1,240,478.00	1 年以内	3.14
第三名	非关联方	984,336.84	3 年以上	2.49
第四名	非关联方	900,000.00	3 年以上	2.28
第五名	非关联方	121,499.48	1 年以内	0.31
合计	/	38,806,314.32	/	98.13

(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	90,210.00	38.84	1,830,597.74	94.56
1 至 2 年	36,666.66	15.79		
2 至 3 年			105,394.50	5.44
3 年以上	105,394.50	45.37		
合计	232,271.16	100.00	1,935,992.24	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	105,394.50	3 年以上	未到期结算
第二名	非关联方	50,000.00	1 年以内	未到期结算
第三名	非关联方	36,666.66	1-2 年	未到期结算
第四名	非关联方	15,000.00	1 年以内	未到期结算
第五名	非关联方	11,520.00	1 年以内	未到期结算
合计	/	218,581.16	/	/

- 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	2,366,072.43		2,366,072.43	3,649,070.68		3,649,070.68
开发成本	170,042,445.85		170,042,445.85	282,479,757.92		282,479,757.92
开发产品	156,148,367.67		156,148,367.67	99,248,372.83		99,248,372.83
合计	328,556,885.95		328,556,885.95	385,377,201.43		385,377,201.43

## (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	2015年6月	200,000,000.00	170,042,445.85	134,715,147.26
现代景苑	2010年6月	2013年11月	168,000,000.00		147,764,610.66
合计				170,042,445.85	282,479,757.92

## (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	47,810,994.38	3,530,342.74		51,341,337.12
现代景苑	2013年11月		167,231,653.23	113,814,977.18	53,416,676.05
合计		99,248,372.83	170,761,995.97	113,862,001.13	156,148,367.67

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,890,502.38 元。

## (七) 持有至到期投资:

## 1、 持有至到期投资情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
银行理财产品		33,000,000.00
信托计划		20,000,000.00
合计		53,000,000.00

## (八) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润

		比例(%)					
一、合营企业							
二、联营企业							
浙江中万隆资本管理服务有 限公司	20.00	20.00	2,003.14	1.74	2,001.40	57.00	1.40
浙江游易保网络科技有 限公司	40.00	40.00	1,953.57	10.29	1,943.28	0	0

(九) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投 资单 位	投资成本	期初余额	增减 变动	期末余额	减值准备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)	在被 投资 单位 持股 比例 与表 决权 比例 不一 致的 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	0.50	0.50	
北京 雷力 农用	15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00		8.8235	8.8235	

化学有限公司								
--------	--	--	--	--	--	--	--	--

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
浙江中万隆资本管理服务有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00		20.00	20.00	
浙江游易保网络科技有限公司	7,910,000.00		7,910,000.00	7,910,000.00		40.00	40.00	

(十) 投资性房地产：

1、按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计		6,837,225.84		6,837,225.84
1.房屋、建筑物		6,837,225.84		6,837,225.84
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计		433,024.30		433,024.30
1.房屋、建筑物		433,024.30		433,024.30
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计		6,404,201.54		6,404,201.54
1.房屋、建筑物		6,404,201.54		6,404,201.54
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				

五、投资性房地产 账面价值合计		6,404,201.54		6,404,201.54
1.房屋、建筑物		6,404,201.54		6,404,201.54
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：334,078.35 元。

2013 年度本公司将账面价值为 6,738,279.89 元（原值为 6,837,225.84 元，累计折旧为 98,945.95 元）的房屋改为出租；自改变用途之日起，将相应的固定资产转换为投资性房地产核算。

截止 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 6,404,201.54 元（原值为 6,837,225.84 元）的房屋权证尚在办理中，预计在 2014 年办结产权证。

#### (十一) 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：	137,736,617.57	14,776,283.70		12,566,120.68	139,946,780.59
其中：房屋及建筑物	111,951,876.51	2,977,146.77		6,249,217.68	108,679,805.60
机器设备	11,428,660.27	7,782,319.16		48,000.00	19,162,979.43
运输工具	6,229,909.85	2,044,706.99		249,495.00	8,025,121.84
电子及其他设备	6,670,558.94	1,972,110.78		6,019,408.00	2,623,261.72
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：	20,174,312.43		8,939,785.12	1,322,600.18	27,791,497.37
其中：房屋及建筑物	11,024,548.12		5,136,228.46	98,945.95	16,061,830.63
机器设备	3,395,635.61		1,550,832.89	45,600.00	4,900,868.50
运输工具	4,313,247.54		1,133,297.75	15,801.36	5,430,743.93
电子及其他设备	1,283,116.04		946,672.83	1,162,252.87	1,067,536.00
固定资产装修	157,765.12		172,753.19		330,518.31
三、固定资产账面净值合计	117,562,305.14	/		/	112,155,283.22
其中：房屋及建筑物	100,927,328.39	/		/	92,617,974.97
机器设备	8,033,024.66	/		/	14,262,110.93
运输工具	1,916,662.31	/		/	2,594,377.91
电子及其他设备	5,387,442.90	/		/	1,555,725.72
固定资产装修	1,297,846.88	/		/	1,125,093.69
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑		/		/	

物				
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
电子及其他设备		/	/	
固定资产装修		/	/	
五、固定资产账面价值合计	117,562,305.14	/	/	112,155,283.22
其中：房屋及建筑物	100,927,328.39	/	/	92,617,974.97
机器设备	8,033,024.66	/	/	14,262,110.93
运输工具	1,916,662.31	/	/	2,594,377.91
电子及其他设备	5,387,442.90	/	/	1,555,725.72
固定资产装修	1,297,846.88	/	/	1,125,093.69

本期折旧额：8,939,785.12 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：6,242,496.11 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	2014 年 12 月 31 日

## (十二) 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	4,685,962.00		4,685,962.00	6,569,864.56		6,569,864.56

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
探矿工程	3,835,701.74		3,835,701.74			
三采区井巷工程	850,260.26		850,260.26	129,403.26		129,403.26
一采区井巷工程				10,000.00		10,000.00
选厂改造工程				3,304,861.73		3,304,861.73
安捷睿达互联网支付系统项目				1,552,950.00		1,552,950.00
在安装设备				1,572,649.57		1,572,649.57
合计	4,685,962.00		4,685,962.00	6,569,864.56		6,569,864.56

## (十三) 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	84,500.00	84,500.00	31,311,900.00

软件	37,800.00	84,500.00	84,500.00	37,800.00
采矿权	31,274,100.00			31,274,100.00
二、累计摊销合计	927,942.22	2,397,005.55	7,916.67	3,317,031.10
软件	7,560.00	15,476.67	7,916.67	15,120.00
采矿权	920,382.22	2,381,528.88		3,301,911.10
三、无形资产账面净值合计	30,383,957.78			27,994,868.90
软件	30,240.00			22,680.00
采矿权	30,353,717.78			27,972,188.90
四、减值准备合计				
软件				
采矿权				
五、无形资产账面价值合计	30,383,957.78			27,994,868.90
软件	30,240.00			22,680.00
采矿权	30,353,717.78			27,972,188.90

本期摊销额：30,383,957.78 元。

本期减少系合并范围减少所致。

#### (十四) 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
万家房产	36,356,509.50			36,356,509.50	
铎丰矿业	4,307,844.25			4,307,844.25	
万家网络科技	3,562,656.04		3,562,656.04		
合计	44,227,009.79		3,562,656.04	40,664,353.75	

商誉的说明：

##### 1、商誉减值测试的方法

1) 经测算，期末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经预测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) 经测算，期末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。

2、2013 年 12 月，公司与青岛海尔创业投资有限责任公司签订股权转让协议，公司将持有的万家网络科技的全部股权转让给青岛海尔创业投资有限责任公司，转让后，公司不再持有万家网络科技股权，与其相关的商誉全部转销。

#### (十五) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
土地租赁费	13,998,356.38	4,266,400.00	670,058.00		17,594,698.38	
房屋建造支出(注)	4,072,354.66		512,934.16		3,559,420.50	

租入固定 资产装修		292,628.00	24,384.00	268,244.00		合并范围减少
合计	18,070,711.04	4,559,028.00	1,207,376.16	268,244.00	21,154,118.88	

注：公司于租赁的集体土地上建造的房屋，无法办理产权证书。

(十六) 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	131,688.52	145,508.25
预提土地增值税	7,988,452.12	8,957,323.02
预收售房款		657,967.46
小计	8,120,140.64	9,760,798.73

(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	526,754.08
预提土地增值税（注）	31,953,808.48
小计	32,480,562.56

注：预提土地增值税系应计提土地增值税与预缴金额的差额。

(十七) 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	752,680.02	1,124,485.03		991,322.45	885,842.60
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	8,500,000.00				8,500,000.00
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	9,252,680.02	1,124,485.03		991,322.45	9,385,842.60

本期减少其他系合并范围减少所致。

(十八) 其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预付采矿权费	12,400,628.00	
合计	12,400,628.00	

(十九) 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	15,000,000.00	
抵押借款		20,000,000.00
信托借款		30,000,000.00
合计	15,000,000.00	50,000,000.00

(二十) 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	19,850,805.82	48,110,176.97
1-2 年	915,779.00	7,227,076.22
2-3 年	8,640.00	776,197.29
3 年以上	685,625.04	712,227.75
合计	21,460,849.86	56,825,678.23

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
华中建设开发集团江苏分公司	718,929.00	配电款押金
浙江实事集团建设工程有限公司	195,577.29	暂估工程款
台州市三益人防设备公司	177,587.00	暂估工程款
寰矿集团有限公司	138,000.00	质保金
浙江开元光电照明科技有限公司	132,540.00	暂估工程款

## (二十一) 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	24,769.32	26,318,698.32
合计	24,769.32	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。

## (二十二) 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	1,134,278.94	9,433,771.33	10,107,214.77	460,835.50
二、职工福利费		542,729.42	542,729.42	
三、社会保险费	27,744.53	1,234,221.98	1,261,395.75	570.76
四、住房公积金	25,898.40	296,366.60	322,265	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费		8,290.90	8,290.90	
合计	1,187,921.87	11,515,380.23	12,241,895.84	461,406.26

## (二十三) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税	17,292.19	-212,724.53
营业税	1,945,409.17	561,544.04
企业所得税	-811,692.13	-7,276,365.75
个人所得税	-215,975.25	-120,223.28
城市维护建设税	136,250.22	39,379.80
土地增值税	39,019,508.05	49,827,771.28
教育费附加	212,318.41	143,125.35
水利建设专项资金	41,828.66	14,259.38
印花税	1,098.02	1,109.52
房产税	136,691.36	183,052.54
土地使用税		94,477.11
矿产资源税		33,733.44
车船使用税		4,758.00

合计	40,482,728.70	43,293,896.90
----	---------------	---------------

## (二十四) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	67,506.85	
短期借款应付利息	500,000.00	
信托借款		2,117,260.27
合计	567,506.85	2,117,260.27

## (二十五) 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	34,144,837.70	67,968,500.30
1-2 年	100,000.00	67,650,000.00
2-3 年	28,100,000.00	922.35
3 年以上	1,207,144.95	1,216,222.60
合计	63,551,982.65	136,835,645.25

## 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

本报告期其他应付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 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
浙江星海房地产开发有限公司	11,300,000.00	未到期结算
瑞安市岳社眼镜厂	7,700,000.00	未到期结算
瑞安市元宝山梅花鹿养殖专业合作社	3,800,000.00	未到期结算
瑞安市天润投资有限公司	3,800,000.00	未到期结算
瑞安市国大娱乐有限公司	1,500,000.00	未到期结算

## 4、 对于金额较大的其他应付款, 应说明内容

单位名称	期末余额	性质或内容
浙江快捷通网络技术有限公司	20,975,068.49	暂借款
浙江星海房地产开发有限公司	11,300,000.00	合作开发款
瑞安市岳社眼镜厂	7,700,000.00	合作开发款
唐山亿霖文化礼品有限公司	6,101,345.08	合作分成款
瑞安市元宝山梅花鹿养殖专业合作社	3,800,000.00	合作开发款
瑞安市天润投资有限公司	3,800,000.00	合作开发款

## (二十六) 长期借款:

## 1、 长期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	35,000,000.00	
合计	35,000,000.00	

## 2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数
					本币金额
中信银行杭州分行	2013年3月25日	2018年3月25日	人民币	6.40	35,000,000.00
合计	/	/	/	/	35,000,000.00

## (二十七) 股本：

单位：元 币种：人民币

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

## (二十八) 专项储备：

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	2,962,919.63	149,493.40	344,909.96	2,767,503.07
合计	2,962,919.63	149,493.40	344,909.96	2,767,503.07

安全生产费按开采的矿石产量每吨 10 元计提。

## (二十九) 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
其他资本公积	1,558,658.68			1,558,658.68
合计	305,131,059.35			305,131,059.35

## (三十) 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	45,910,432.29			45,910,432.29
合计	45,910,432.29			45,910,432.29

## (三十一) 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	-78,920,104.00	/
调整后 年初未分配利润	-78,920,104.00	/

加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,331,675.19	/
期末未分配利润	-70,588,428.81	/

## (三十二) 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	79,737,573.12	20,602,232.76
其他业务收入	300,000.00	
营业成本	59,210,532.16	20,437,941.29

## 2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	68,686,649.60	51,610,787.44		
采矿加工业	9,505,651.55	5,996,799.23	3,949,655.44	3,915,922.00
增值电信业	1,545,271.97	1,251,767.14	426,935.32	315,671.54
钢材销售业务			16,225,642.00	16,206,347.75
合计	79,737,573.12	58,859,353.81	20,602,232.76	20,437,941.29

## 3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	68,686,649.60	51,610,787.44		
铁精粉销售业务	9,505,651.55	5,996,799.23	3,949,655.44	3,915,922.00
增值电信业	1,545,271.97	1,251,767.14	426,935.32	315,671.54
钢材销售业务			16,225,642.00	16,206,347.75
合计	79,737,573.12	58,859,353.81	20,602,232.76	20,437,941.29

## 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	79,737,573.12	58,859,353.81	20,602,232.76	20,437,941.29
合计	79,737,573.12	58,859,353.81	20,602,232.76	20,437,941.29

## 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	3,504,012.80	4.38
第二名	3,393,962.00	4.24
第三名	1,747,670.40	2.18
第四名	1,533,969.95	1.92

第五名	1,312,670.75	1.64
合计	11,492,285.90	14.36

## (三十三) 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	4,269,882.09	608,967.81	按应税营业收入计征
城市维护建设税	302,045.00	42,667.29	按实际缴纳的营业税、增值税计征
教育费附加	229,392.55	30,476.65	按实际缴纳的营业税、增值税计征
土地增值税	-61,083.85	1,991.84	按土地增值额超率累进计征
矿产资源税	143,513.66	33,733.44	按开采原矿石数量计征
合计	4,883,749.45	717,837.03	/

## (三十四) 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	722,668.34	65,846.80
服务费	79,930.00	55,123.20
其他	2,350.00	12,334.00
合计	804,948.34	133,304.00

## (三十五) 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	10,051,498.23	5,974,555.46
固定资产折旧	7,684,766.19	3,914,778.73
摊销费用	3,457,105.33	293,406.17
办公费	1,611,547.17	1,201,990.55
其他税费	1,053,944.85	1,025,430.65
审计咨询费	737,027.34	1,962,529.80
业务招待费	486,305.37	585,081.08
汽车费用	843,147.00	576,248.52
差旅费	822,516.90	489,440.74
申牌费	1,705,021.50	426,000.00
其他	4,376,358.68	1,527,945.74
瑞立集团利润分成		3,965,351.96
合计	32,829,238.56	21,942,759.40

## (三十六) 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	3,069,351.52	5,041,375.21
减: 利息收入	-1,880,302.58	-3,678,461.86

其他	421,852.18	71,231.91
合计	1,610,901.12	1,434,145.26

## (三十七) 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	1,024,677.71	38,301,737.63
合计	1,024,677.71	38,301,737.63

## (三十八) 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	25,219,352.39	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	1,504,187.20	3,749,154.66
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	451,333.33	2,440,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	-16,566.66	-65,765,401.62
合计	27,158,306.26	-59,576,246.96

## (三十九) 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	1,124,485.03	-1,080,289.17
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		
合计	1,124,485.03	7,419,710.83

## (四十) 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	
其他	3,600.00	11,689.86	3,600
合计	3,600.00	1,985,289.86	3,600.00

## (四十一) 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	91,829.29	71,026.24	91,829.29
其中: 固定资产处置损失	91,829.29	71,026.24	91,829.29
对外捐赠		100,000.00	
水利建设基金	86,014.58	18,790.04	
罚款及赔款支出	45,530.00	2,133.38	45,530.00
其他		89,153.02	
合计	223,373.87	281,102.68	

## (四十二) 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	3,311,149.21	9,969.39
递延所得税调整	1,422,827.48	14,554,583.70
合计	4,733,976.69	14,564,553.09

## (四十三) 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=PO÷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; Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; Sj 为报告期因回购等减少股份数; Sk 为报告期缩股数; M0 报告期月份数; Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数; Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## 2、稀释每股收益

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

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

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	8,331,675.19	-64,697,319.84
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-19,753,207.96	-44,428,532.25
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）	0.04	-0.30
基本每股收益（元/股）（扣除非经常性损益后）	-0.09	-0.20

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。

#### （四十四）现金流量表项目注释：

##### 1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
利息收入	566,055.50
收回尽职调查保证金	20,000,000.00
收回保函保证金	11,000,000.00
代收合作方现代景苑利润分成款	13,135,404.25
收到的其他往来	1,226,478.52
其他	303,600.00
合计	46,231,538.27

##### 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
申牌费	1,705,021.50
办公费	1,611,547.17
汽车费用	843,147.00
差旅费	822,516.90
审计咨询费	737,027.34
主机托管费	722,668.34
业务招待费	486,305.37
归还暂借款	6,709,616.17
归还现代景苑订金	2,871,524.00

支付的其他往来	1,751,932.31
其他	5,245,690.39
合计	23,506,996.49

## 3、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
出借非关联企业借款	12,000,000.00
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,829,321.43
合计	17,829,321.43

## 4、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
归还现代景苑项目合作款	39,000,000.00
归还万好万家集团资金拆借	51,000,000.00
合计	90,000,000.00

## (四十五) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,802,951.87	-65,618,340.29
加：资产减值准备	1,124,485.03	7,419,710.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,273,863.47	4,175,111.21
无形资产摊销	2,397,005.55	206,020.74
长期待摊费用摊销	1,207,376.16	111,127.73
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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	91,829.29	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,024,677.71	-38,301,737.63
财务费用（收益以“-”号填列）	3,069,351.52	3,263,101.91
投资损失（收益以“-”号填列）	-27,158,306.26	59,576,246.96
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,422,827.48	14,554,583.70
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）	56,478,355.88	-97,396,173.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	10,502,577.19	67,688,420.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-49,031,580.82	-8,229,950.93
其他	-195,416.56	-7,508.00
经营活动产生的现金流量净额	10,960,642.09	-52,488,359.98
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	45,444,319.64	76,580,216.61
减: 现金的期初余额	76,580,216.61	156,236,829.44
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	-31,135,896.97	-79,656,612.83

## 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	100,763,200.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	11,863,200.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	17,692,521.43	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-5,829,321.43	
4. 处置子公司的净资产	121,683,266.59	
流动资产	116,410,842.96	
非流动资产	6,902,956.71	
流动负债	1,630,533.08	
非流动负债		

## 3、 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	45,444,319.64	76,580,216.61
其中: 库存现金	178,232.62	144,556.40
可随时用于支付的银行存款	45,266,087.02	76,435,660.21
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	45,444,319.64	76,580,216.61
----------------	---------------	---------------

## 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
杭州万好万家股权投资有限公司	民营企业	杭州	孔德永	股权投资	3,000	100	100	79668669-2
浙江万好万家房产开发有限公司	民营企业	温州	孔德永	房地产开发	2,000	100	100	14560808-4
上海万好万家投资管理公司	民营企业	上海	孔德永	投资管理咨询	5,000	100	100	58345288-4
浙江万好万家商业经营公司	民营企业	杭州	孔德永	经营管理服务	1,000	100	100	06058201-4
浙江万好万家矿业投资有限公司	民营企业	杭州	孔德永	矿业投资	10,000	65	65	59852601-4

## (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
本公司	矿业投资公司	35,000,000.00	2013年3月25日~ 2018年3月25日	否

## 2、其他关联交易

(1) 本期归还从万好万家集团有限公司上期拆入的资金 5100 万元。

(2) 关键管理人员薪酬如下：

项目名称	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	963,000.00	785,000.00

## (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	0	51,000,000

## 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 2013 年 12 月 31 日，万家房产承担的担保金额为 3,537 万元。

## 十一、承诺事项：

(一) 重大承诺事项

1、2013 年 3 月 21 日，矿业投资公司与中信银行股份有限公司杭州分行签订编号为（2013）信银杭延权质字第 000274 号的权利质押合同，矿业投资公司以其持有的铈丰矿业 70% 的股权为其向中信银行股份有限公司杭州分行借入的人民币 3,500 万借款提供质押担保，借款期限为 2013 年 3 月 25 日至 2018 年 3 月 25 日。本公司同时为上述借款提供信用担保。

2、截止 2013 年 12 月 31 日，股权投资公司以其持有的市值为 42,011,360.00 元的交易性金融资产为其向中国国际金融有限公司融入的人民币 1,500 万元资金提供质押担保，上述融入资金列于“短期借款”。2014 年 1 月，股权投资公司全部归还上述 1,500 万元融入资金。

## 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

根据公司 2014 年 3 月 18 日第五届董事会第十六次会议决议，2013 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。

## 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）	103,918,943.09	-1,948,872.67			44,786,588.46
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产					
金融资产小计	103,918,943.09	-1,948,872.67			44,786,588.46
上述合计	103,918,943.09	-1,948,872.67			44,786,588.46

## (二) 其他

### 1、信托合同情况

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，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。

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、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。

2012年度，公司对该项长期股权投资计提长期股权投资减值准备850万元。

2013年7月，中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会作出裁决，驳回股权投资公司的全部仲裁请求。

### 3、合作开发房地产项目

(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(以下简称“合作方”)就共同开发瑞安市马屿镇现代景苑(马岩地块)事项签订合作合同。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, 项目各投资方总出资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”, 截止本期末, 合作方的出资已全部归还。合作开发项目的资产、负债、现金流量全部纳入合并会计报表范围, 损益按合同约定的比例纳入合并会计报表范围。属于万家房产的部分已在报表中列示, 并纳入合并范围; 属于合作方的部分不在公司报表中列示。2013年度具体情况如下:

项目	报表科目	总金额	计入本公司报表	分配给合作方
现代景苑	营业收入	159,513,817.00	68,686,649.60	90,827,167.40
	营业成本	117,384,345.75	50,545,699.27	66,838,646.48
	营业税金及附加	11,211,488.24	4,827,666.82	6,383,821.42
	营业外支出-水利基金	159,513.82	68,686.65	90,827.17
	所得税费用	7,689,617.28	3,311,149.20	4,378,468.08
	净利润	23,068,851.91	9,933,447.66	13,135,404.25

(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(以下简称“合作方”)就共同开发瑞安市马屿镇马屿大厦项目事项签订合作合同。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, 项目各投资方总出资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”, 截止本期末, 尚未归还合作出资款。合作开发项目的资产、负债、现金流量全部纳入合并会计报表范围, 损益按合同约定的比例纳入合并会计报表范围。截止2013年12月31日, 马屿大厦项目尚在开发中, 尚未确认损益。

### 4、其他

(1) 2012年11月, 铎丰矿业部分坑口安全生产许可证到期。截至本报告批准报出日, 延期手续尚在办理中。

(2) 2013年11月, 浙江新华泛信息技术有限公司更名为万好万家网络科技有限公司。2013年12月, 公司持有的万家网络科技有限公司的全部股权转让给青岛海尔创业投资有限责任公司, 股权转让具体情况详见六(五)2之说明。

## 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	84,369,119.64	25.27	70,179,147.36	83.18				
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	35,683,016.62	10.69	357,957.53	1.00	99,754.56	0.04	2,410.59	2.42
合并范围内的应收款项	213,820,838.40	64.04			279,548,473.93	99.96		
组合小计	249,503,855.02	74.73	357,957.53	0.14	279,648,228.49	100.00	2,410.59	
合计	333,872,974.66	/	70,537,104.89	/	279,648,228.49	/	2,410.59	/

合并范围内的应收款项不计提坏账准备。

## 单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
股权投资公司	84,369,119.64	70,179,147.36	83.18	预计无法收回
合计	84,369,119.64	70,179,147.36	/	/

## 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	35,656,378.37	99.92	356,563.78	64,428.31	64.59	644.28



1 年以内小计	35,656,378.37	99.92	356,563.78	64,428.31	64.59	644.28
1 至 2 年	24,577.00	0.07	1,228.85	35,326.25	35.41	1,766.31
2 至 3 年	2,061.25	0.01	164.90			
合计	35,683,016.62	100.00	357,957.53	99,754.56	100.00	2,410.59

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内的应收款项	213,820,838.40	
合计	213,820,838.40	

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	206,920,838.40	1 年以内	61.98
第二名	全资子公司	84,369,119.64	1 年以内	25.27
第三名	非关联方	35,560,000.00	1 年以内	10.64
第四名	控股子公司	6,900,000.00	1 年以内	2.07
第五名	非关联方	99,721.00	1 年以内	0.03
合计	/	333,849,679.04	/	99.99

4、 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
万家房产	全资子公司	206,920,838.40	61.98
股权投资公司	全资子公司	84,369,119.64	25.27
矿业投资公司	控股子公司	6,900,000.00	2.07
合计	/	298,189,958.04	89.32

(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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
万家房产	294,344,141.14	294,344,141.14		294,344,141.14	166,457,751.48	166,457,751.48	100.00	100.00	
股权投资公司	30,000,000.00	30,000,000.00		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	2,295,909.11	2,295,909.11	65	65	
万家网络科技	66,000,000.00	66,000,000.00	-66,000,000.00						
商业经营公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00			100.00	100.00	

## 按权益法核算

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	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
游易保网络	7,910,000.00		7,910,000.00	7,910,000.00				40.00	40.00	

## 减值准备说明:

(1) 经测算,对万家房产的长期股权投资预计可收回金额小于账面余额的差额为 166,457,751.48 元,故计提长期股权投资减值准备 166,457,751.48 元;

(2) 经测算,对股权投资公司的长期股权投资预计可收回金额小于账面余额的差额为 100,179,147.36 元,故以长期股权投资账面余额为限,计提长期股权投资减值准备 30,000,000.00 元,并计提其他应收款坏账准备 70,179,147.36 元;

(3) 经测算,对矿业投资公司的长期股权投资预计可收回金额小于账面余额的差额为 2,295,909.11 元,故计提长期股权投资减值准备 2,295,909.11 元。

## (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
处置长期股权投资产生的投资收益	22,900,000.00	
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	451,333.33	2,440,000.00
合计	23,351,333.33	177,440,000.00

## 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	
合计		175,000,000.00	/

## (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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-249,517,232.29	182,367,576.81
加:资产减值准备	269,288,354.89	292.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,048,851.90	1,052,292.66
无形资产摊销	7,560.00	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)	425,333.34	-9,232,074.37
投资损失(收益以“-”号填列)	-23,351,333.33	-177,440,000.00
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)	55,656,988.96	-66,769,400.07
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,811,438.69	-107,862.85
其他		

经营活动产生的现金流量净额	51,747,084.78	-70,121,614.86
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,262,270.87	18,399,186.10
减: 现金的期初余额	18,399,186.10	72,745,307.43
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	-17,136,915.23	-54,346,121.33

## 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	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	25,578,856.43		-71,026.24	13,483,880.00
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	2,512,298.25	交易性金融资产公允价值变动损益 1,024,677.71 元, 持有交易性金融资产期间取得的投资收益 1,504,187.20 元, 以及处置交易性金融资产取得的投资收益 -16,566.66 元。	-21,274,509.33	-47,089,056.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,930.00		-179,596.54	-181,477.95
其他符合非经常				12,643,382.70

性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	72,790.41		-122,302.38	
所得税影响额	-37,131.94		-2,373,226.40	5,151,120.82
合计	28,084,883.15		-20,268,787.59	-15,992,150.91

## (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	1.68	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.98	-0.09	-0.09

## (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	年初余额	变动比率 (%)	变动原因
货币资金	45,444,319.64	87,580,216.61	-48.11	主要系合并范围变化所致
交易性金融资产	44,786,588.46	103,918,943.09	-56.90	主要系本期处置股票投资所致
应收账款	10,224.51	582,765.62	-98.25	主要系合并范围变化所致
预付款项	232,271.16	1,935,992.24	-88.00	主要系上期预付劳务费结算及预付设备款本期结转固定资产所致
其他应收款	38,665,625.40	23,430,102.93	65.03	主要系应收股权转让款增加所致
持有至到期投资		53,000,000.00	-100.00	期末银行理财产品减少所致
长期股权投资	26,910,000.00	15,000,000.00	79.40	系本期新增投资所致
短期借款	15,000,000.00	50,000,000.00	-70.00	借款减少所致
应付账款	21,460,849.86	56,825,678.23	-62.23	主要系应付工程款减少所致
预收款项	24,769.32	26,318,698.32	-99.91	主要系上期预收房产销售款本期结转收入所致
应付职工薪酬	461,406.26	1,187,921.87	-61.16	主要系合并范围变化所致
应付利息	567,506.85	2,117,260.27	-73.20	借款减少所致
其他应付款	63,551,982.65	136,835,645.25	-53.56	本期归还万好万家集团借款及现代景苑项目合作款所致
长期借款	35,000,000.00		100.00	本期新增借款所致
营业收入	80,037,573.12	20,602,232.76	288.49	主要系现代景苑实现销售所致
营业成本	59,210,532.16	20,437,941.29	189.71	主要系现代景苑实现销售所致
营业税金及附加	4,883,749.45	717,837.03	580.34	主要系现代景苑实现销售所致
销售费用	804,948.34	133,304.00	503.84	主要系主机托管费增加所致
管理费用	32,829,238.56	21,942,759.40	49.61	主要系新增合并范围公司管理成本增加所致
资产减值损失	1,124,485.03	7,419,710.83	-84.84	主要系上期计提长期股权投资减值准备所致

报表项目	期末余额	年初余额	变动比率 (%)	变动原因
公允价值变动收益	1,024,677.71	38,301,737.63	-97.32	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	27,158,306.26	-59,576,246.96	-145.59	主要系上期股票处置损失较大及本期出售子公司收益所致
营业外收入	3,600.00	1,985,289.86	-99.82	主要系上期收到政府补助所致
所得税费用	4,733,976.69	14,564,553.09	-67.50	主要系上期转回递延所得税资产所致

## 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

2014 年 3 月 20 日