无锡庆丰股份有限公司收购报告书

（上接 A19）

固定资产原价	15,663,385.80	33,678,619.92	16,242,385.07	190,298,060.49	长期应付款		157,293.20		-
减:累计折旧	188,063.97	4,372,633.15	1,070,909.45	60,521,183.83	专项应付款				-
固定资产净值	15,475,321.83	29,305,986.77	15,171,475.62	129,776,876.66	其他长期负债				-
减:固定资产减值准备					长期负债合计	-	80,157,293.20		193,000,000.00
固定资产净额	15,475,321.83	29,305,986.77	15,171,475.62	129,776,876.66	递延税项:				
工程物资					递延税款贷项		91,616,118.00		
在建工程				2,636,171.72	负债合计	28,890,704.32	963,673,425.16	55,794,375.13	962,890,128.04
固定资产清理									
固定资产合计	15,475,321.83	29,305,986.77	15,171,475.62	132,413,048.38	所有者权益:				
					实收资本	61,000,000.00	61,000,000.00	61,000,000.00	61,000,000.00
无形资产及递延资产:					减:已归还投资				
无形资产			33,150.00	33,150.00	实收资本净额	61,000,000.00	61,000,000.00	61,000,000.00	61,000,000.00
长期待摊费用		875,781.20		1,145,483.48	资本公积	169,420,821.34	169,420,821.34	62,611,300.06	62,611,300.06
其他长期资产			-		盈余公积				8,218,704.45
无形及其他资产合计		875,781.20	33,150.00	1,178,633.48	其中:公益金				-
递延税项:					未分配利润	-5,056,852.10	-5,056,852.10	44,865,653.24	36,628,105.98
递延税款借项					所有者权益合计	225,363,969.24	225,363,969.24	168,476,953.30	168,458,110.49
					少数股东权益		34,056,083.93		74,726,931.77
资产总计	254,254,673.56	1,123,093,478.33	224,271,328.43	1,206,075,170.30	负债及所有者权益合计	254,254,673.56	1,123,093,478.33	224,271,328.43	1,206,075,170.30

表二:合并损益表 （单位:元）

项　　目	2004年		2005年	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入		22,881,015.87		861,586,773.52
减:主营业务成本		18,817,822.31		685,129,319.11
主营业务税金及附加		242,403.58		48,562,184.11
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	-	3,820,789.98	-	127,895,270.30
加:其他业务利润（亏损以“-”号填列）				3,997,058.50
减:营业费用		184,393.80		6,900,142.65
管理费用	1,806,166.40	7,263,796.21	1,906,305.93	31,688,025.63
财务费用	270,616.49	612,270.01	-4,867.24	1,254,474.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,076,782.89	-4,239,670.04	-1,901,438.69	92,049,685.73
加:投资收益（损失以“-”号填列）	-2,979,469.21	-711,024.28	55,277,908.38	-657,809.22
补贴收入				-
营业外收入		4,878.32	4,200.00	5,695.50
减:营业外支出	600.00	339,932.39	3,232,425.00	3,455,258.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,056,852.10	-5,285,748.39	50,148,244.69	87,942,313.61
减:所得税		196,724.53		30,852,411.57
少数股东收益		-425,620.82		6,921,995.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,056,852.10	-5,056,852.10	50,148,244.69	50,167,906.31
加:年初未分配利润			-5,056,852.10	-5,056,852.10
其他转入			-225,739.35	750,226.94
六、可供分配的利润	-5,056,852.10	-5,056,852.10	44,865,653.24	45,861,281.15
减:提取法定盈余公积				5,479,136.30
提取法定公益金				2,739,568.15
提取职工奖励及福利基金				-
提取储备基金				
提取企业发展基金				-
利润归还投资				-
其他				101,222.44
七、可供投资者分配的利润	-5,056,852.10	-5,056,852.10	44,865,653.24	37,541,354.26
减:应付优先股股利				913,248.28
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-5,056,852.10	-5,056,852.10	44,865,653.24	36,628,105.98

表三:2005 年合并现金流量表 （单位:元）

项　　目	行次	金　额	
		母公司	合并
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	1		572975110.19
收到的税费返还	3		
收到的其他与经营活动有关的现金	8	11728756.30	90385833.70
现金流入小计	9	11728756.30	663360943.89
购买商品、接受劳务支付的现金	10		287289041.34
支付给职工以及为职工支付的现金	12	285219.80	8002845.98
支付的各项税费	13	40001.55	153904667.46
支付的其他与经营活动有关的现金	18	13543513.42	197121557.87
现金流出小计	20	13868734.77	646318112.65
经营活动产生的现金流量净额	21	-2139978.47	17042831.24
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金	22		
取得投资收益所收到的现金	23		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	25		
收到的其他与投资活动有关的现金	28		
现金流入小计	29		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30		2503428.85
投资所支付的现金	31		200000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	35		
现金流出小计	36		2703428.85
投资活动产生的现金流量净额	37		-2703428.85
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资所收到的现金	38		
借款所收到的现金	40		198500000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	43		
现金流入小计	44		198500000.00
偿还债务所支付的现金	45		205500000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46		3082261.45
支付的其他与筹资活动有关的现金	52		
现金流出小计	53		208582261.45
筹资活动产生的现金流量净额	54		-10082261.45
四、汇率变动对现金的影响	55		
五、现金及现金等价物净增加额	56	-2139978.47	4257140.94

2005 年度会计报表附注:

一、公司的基本情况

本公司系经浙江省工商行政管理局批准,由孔德永与刘玉湘出资组建,于 2003 年 10 月 21 日成立,企业法人营业执照号 3300001010138。本公司注册资本为 6100 万元,现法人代表为孔德永。主要经营范围:房地产投资、实业投资、基础设施投资、建筑材料、电梯、汽车配件、摩托件配件、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。

(一)会计制度

公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

(二)会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四)记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

(五)外币业务核算方法

对发生的外币经济业务,按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价折合人民币记帐。对各种外币账户的外币期末余额,按期末市场汇价进行调整,发生的差额,与购建固定资产有关且在其尚未达到预定可使用状态前的,计入有关固定资产的购建成本;与购建固定资产无关,属于筹建期间的计入开办费,属于生产经营期间的计入当期财务费用。

(六)现金等价物的确定标准

现金等价物为从购买日起三个月内到期、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(七)短期投资核算方法

1. 短期投资在取得时按照投资成本计量。

2. 短期投资持有期间取得的利息或股利,冲减短期投资的账面价值。

3. 处置短期投资时,将短期投资的账面价值与实际取得价款的差额,作为当期投资损益。

4. 期末时对短期投资按单个投资、分类投资、投资总体的成本与市价孰低计量,对市价低于成本的差额,计提短期投资跌价准备。

(八)坏账损失核算方法

1. 坏账的确认标准:

(1)债务人破产或者死亡,以其破产财产或者遗产清偿后,仍然无法收回;

(2)债务人逾期未履行其清偿义务,且具有明显特征表明无法收回。

2. 坏账损失核算方法:采用备抵法核算坏账。

3. 坏账准备提取方法:坏账准备按期末应收款项(包括应收账款和其他应收款)余额的 0.5%计提或按个别认定法计提

(九)存货核算方法

1. 存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品等。

2. 存货按实际成本计价。购入并已验收入库原材料按实际成本入账,发出原材料采用加权平均法计价,入库产成品(自制半成品)按实际生产成本核算,发出产成品采用加权平均法计价。

3. 领用低值易耗品按一次摊销法摊销,生产领用的包装物直接计入成本费用。

4. 存货的盘存制度:采用永续盘存制。

5. 期末存货采用成本与可变现净值孰低计价。对由于遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分,按单个存货的成本高于可变现净值的差额提取存货跌价准备。

(十)长期股权投资核算方法

1. 长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。

2. 公司持有被投资企业有表决权资本总额 20%以下,或虽占 20%或 20%以上,但不具有重大影响的,按成本法核算;持有被投资企业有表决权资本总额 20%或 20%以上,或虽投资不足 20%但具有重大影响的,采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资,在被投资单位宣告分派利润或现金股利时确认投资收益;采用权益法核算的长期股权投资 ,期末按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额,确认投资损益。

3. 长期股权投资采用权益法核算时,初始投资成本高于享有被投资单位所有者权益份额的差额记入“股权投资差额”,在合同规定的投资期限内平均摊销,合同没有规定投资期限的,按不超过 10 年的期限平均摊销;初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额,在财政部 财会[2003]10 号文发布以前产生的记入“股权投资差额”,按不低于 10 年的期限平均摊销;在财政部 财会[2003]10 号文发布以后产生的增加投资成本,同时增加“资本公积——股权投资准备”。

4. 处置长期股权投资时,将投资的账面价值与实际取得价款的差额,作为当期投资损益。

5. 长期股权投资期末由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因,导致长期投资可收回金额低于账面价值的,按单项投资可收回金额低于账面价值的差额提取长期投资减值准备。

(十一)长期债权投资核算方法

1. 长期债权投资在取得时,按取得时的实际成本作为初始投资成本入账。

2. 长期债权投资的初始投资成本减去尚未到期债券利息和计入初始投资成本的相关税费,与债券面值之间的差额,作为债券溢价或折价;债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时按直线法摊销。

3. 长期债权投资按照票面价值与票面利率按期计算确认利息收入;处置长期债权投资时,按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额,作为当期投资损益。

4. 长期债权投资期末时按照其账面价值与可收回金额孰低计量,对单项投资可收回金额低于账面价值的差额,计提长期投资减值准备。

(十二)固定资产及累计折旧核算方法

1. 固定资产标准:

使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具和其他与生产经营有关的设备、器具、工具等,以及不属于生产经营主要设备,但单位价值在 2,000 元以上,并且使用期限超过两年的物品。

2. 固定资产的主要计价方法:

(1)购置的不需要经过建造过程即可使用的固定资产,按实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等作为入账价值;

(2)自行建造的固定资产,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入账价值;

(3)投资者投入的固定资产,按投资各方确认的价值作为入账价值;

(4)企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产,或以非货币性交易换入的固定资产,按债务重组和非货币交易准则规定的方法确定入账价值。

3. 固定资产折旧采用平均年限法。按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率(原值的 %)确定折旧率如下:

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	4.75%
办公设备设施	5	19%
电器影视设备	5	19%
通用设备	5	19%
运输设备	5	19%
机器设备	5	19%
其他设备	5	19%

4. 期末固定资产的计价及固定资产减值准备的计提方法:

期末固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。对于由于市价持续下跌,或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于账面价值的,按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。对于符合全额计提固定资产减值准备条件的固定资产,按照该项固定资产的账面价值全额计提固定资产减值准备:

(十三)在建工程核算方法

1. 在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本,确认工程实际支出的方法如下:

(1)发包的基建工程,按应支付的工程价款、交付安装的需安装设备成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出;

(2)自营的基建工程,按领用的工程物资成本、原材料成本及不能抵扣的进项税额、库存商品成本及应交的相关税费、公司辅助生产部门提供的各项劳务成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出。

2. 所建造的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,待办理了竣工决算手续后再作调整。

3. 期末在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量。如果有证据表明在建工程已经发生了减值,则对其计提在建工程减值准备。

(十四)借款费用的会计处理方法

1. 借款费用包括因借款而发生的利息、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。因专门借款而发生的借款费用,在同时具备相关条件时,予以资本化,其他的借款费用在发生的当期确认为费用。

2. 借款费用资本化率及资本化金额的确定,按照《企业会计准则——借款费用》的规定执行。

3. 借款费用资本化期间:

(1)开始资本化:当以下三个条件同时具备时,借款费用开始资本化:1)资本支出已经发生;2)借款费用已经发生;3)为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2)暂停资本化:若固定资产的购建活动发生非正常中断,并且时间连续超过 3 个月,则暂停借款费用的资本化,将其确认为当期费用,直至资产的购建活动重新开始。

(3)停止资本化:当所购建的固定资产达到预定可使用状态时,停止其借款费用的资本化,以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(十五)无形资产核算方法

1. 无形资产在取得时,按实际成本计量。

2. 无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。预计使用年限按照不超过相关合同规定的受益年限与法律规定的有效年限二者之中较短者确定。如果合同没有规定受益年限,法律也没有规定有效年限的,摊销年限不超过 10 年。

如果预计某项无形资产已不能给企业带来未来经济利益时,将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 期末无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。对预计可收回金额低于其账面价值的无形资产,按照可收回金额低于账面价值的差额,计提无形资产减值准备。

(十六)长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际支出入账。在费用的受益期内分期平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十七)应付债券的计价及债券溢价或折价的摊销方法

应付债券按照实际的发行价格总额计量, 债券发行价格总额与债券面值总额的差额,作为债券溢价或折价,在债券的存续期间内按直线法于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。

(十八)收入确认原则

1. 销售商品的收入,在下列条件均能满足时予以确认:

(1)已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;

(2)既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已出售的商品实施控制;

(3)与交易相关的经济利益能够流入企业;

(4)相关的收入及成本能够可靠地计量时。

2. 提供劳务的收入,在下列条件均能满足时予以确认:

（1）在同一会计年度内开始并完成的劳务,在收到价款或取得收取款项的证据时,确认劳务收入。

（2）劳务的开始和完成分属不同会计年度的,在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定,与交易相关的价款能够流入,已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时,按完工百分比法,确认劳务收入。

（3）长期合同工程在合同结果已经能够可靠地估计时,营业收入按结账时已完成工程进度的百分比计算;营业成本以预计完工总成本的同一百分比计算。

3. 他人使用本公司资产而发生的收入

他人使用本公司现金资产而发生的利息收入, 按使用现金的时间和适用利率计算确定;他人使用本公司非现金资产,发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

上述收入的确定并应同时满足:(1)与交易相关的经济利益能够流入公司;(2)收入的金额能够可靠地计量。

(十九)所得税的会计处理方法

公司所得税的会计处理采用应付税款法核算。

(二十)会计政策变更说明

说明会计政策变更的内容、影响金额及其对期初留存收益的影响

(二十一)重大会计差错更正

说明重大会计差错的内容、更正金额及其对期初留存收益的影响

(二十二)会计估计变更说明

说明会计估计变更的内容及其对当期损益的影响

(二十三)合并会计报表的编制方法

合并会计报表以母公司、纳入合并范围的子公司的会计报表和其他有关资料为依据,按照《合并会计报表暂行规定》编制。对合营企业,则按比例合并法予以合并。子公司的主要会计政策按照母公司统一选用的会计政策厘定,合并报表范围内各公司间的重大交易和资金往来等,均在合并时抵销。

三、控股子公司及合营企业

(一)列入合并会计报表范围的子公司

（1）公司名称 瑞安市万家物业管理有限公司 注册地址 浙江省瑞安 注册资本 50 万 经营范围 房地产开发 投资额 44 万 拥有其股权比例 88%

（2）公司名称 浙江万家房地产开发有限公司 注册地址 浙江省瑞安 注册资本 2000 万 经营范围 房地产开发 投资额 1760 万 拥有其股权比例 88%

（3）公司名称 安徽万家房地产开发有限公司 注册地址 安徽省合肥市 注册资本 800 万 经营范围 房地产开发 投资额 480 万 拥有权益比例 60%

（4）公司名称 瑞安市陶山农贸市场有限公司 注册地址 浙江省瑞安 注册资本 50 万 经营范围 市场管理 投资额 26 万 拥有其股权比例 52%

（5）公司名称 合肥万家投资有限公司 注册地址 安徽省合肥市 注册资本 2000 万 经营范围 投资投资额 1500 万 拥有其股权比例 75%

（6）公司名称 瑞安国际大酒店有限公司 注册地址 浙江省瑞安 注册资本 9800 万 经营范围 住宿、饮食、商业服务业 投资额 5200 万 控股子公司浙江万家房地产开发有限公司拥有其股权比例 53.06%

(二)合并报表范围发生变更情况说明

本年减少瑞安万家混凝土有限公司及瑞安万家装饰设计工程有限公司,减少原因系转让了其所持有的这 2 家公司的所有股权。

本年增加瑞安陶山农贸市场有限公司、合肥万家投资有限公司及瑞安国际大酒店有限公司这 3 家子公司。

(三)公司报告期内因发生购买股权而增加控股子公司:

本年购买了以下 3 家子公司:国际大酒店有限公司、合肥万家投资有限公司及瑞安陶山农贸市场有限公司

四、税项

(一)增值税

根据销售额的 17%计算销项税额,按规定扣除进项税额后缴纳;

(二)营业税

按 5 %的税率计缴。

(三)所得税

按应纳税所得额以 33 %的税率计缴。

五、利润分配

根据公司章程净利润按如下比例分配:

(1)按 10 %提取盈余公积

(2)按 5 %提取公益金

六、合并会计报表主要项目注释 （金额单位:人民币元）

(一)合并资产负债表主要项目注释

1. 货币资金

(1)明细情况

项　目	期末数
现金	172427.56
银行存款	21908488.64
其他货币资金	2769371.11
合　计	24850287.31

2. 应收账款 期末数 168571.00

(1)账龄分析

	期末数		
	金额	比例	坏帐准备
一年以内	172953.73	100%	4382.73
合 计	172953.73	100%	4382.73

3. 其他应收款 期末数 241805001.65

(1)账龄分析

	期末数		
	金额	比例	坏帐准备
一年以内	186864312.89	77.27%	
一至二年	51552499.40	21.32%	
二至三年	3388189.36	1.41%	
合 计	241805001.65	100%	

其中:应收瑞安万家混凝土有限公司往来款 36438138.00,占期末余额 15.07%

4. 预付账款 期末数 416256358.05

(1)账龄分析

	期末数	
	金额	比例
一年以内	174211320.00	41.85%
一至二年	114271461.15	27.45%
二至三年	127773576.90	30.70%
合 计	416256358.05	100%

5. 存货 期末数 351609484.88

(1)明细情况

项　目	期末数
	金额
物资采购	
原材料	108304.96
包装物	
低值易耗品	706737.58
开发成本(在产品)	350586286
库存商品	118508.25
燃料	89648.09
合　计	351609484.88

6. 待摊费用 期末数 735211.96

7. 长期股权投资 期末数 10200000.00

被投资单位名称	持股比例%	投资成本	期末数
合肥万好物业管理公司	40%	200000.00	200000.00
合肥万好置业有限公司	19.48%	10000000.00	10000000.00
合　　计		10200000.00	10200000.00

8. 固定资产及累计折旧 期末数 190298060.49/60521183.83

(1)固定资产原价

1)明细情况

类　别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	14145375.01	13200758.69	2315140.00	143837823.70
其他设备	19533244.91	26985226.32	58234.44	46460236.79
合　计	33678619.92	158992815.01	2373374.44	190298060.49

(1)累计折旧

类　别	期初数	期末数
	4372633.15	60521183.83
合　计	4372633.15	60521183.83

(3)固定资产净值 期末数 129776876.66

9. 在建工程 期末数 2636171.72

(1)明细情况

工程名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
国际大酒店装修工程		2636171.72		2636171.72
合　计		2636171.72		2636171.72

10. 无形资产 期末数 33150.00

(1)无形资产账面价值

项　目	本期增加	本期转出	本期摊销	期末数	剩余摊销年限
商标	39000.00		5850.00	33150.00	
合　计	39000.00		5850.00	33150.00	

11. 长期待摊费用 期末数 1145483.48

项　目	期初数	本期增加	本期减少	本期摊销	期末数	剩余摊销年限
万家商务广场售楼费用	489352.00			157026.52	332325.48	
台州租赁房屋的装修费		813158.00			813158.00	
万家混泥土万家装饰	386429.20		386429.20		0.00	
合　计	875781.20	813158.00	386429.20	157026.52	1145483.48	

12. 短期借款 期末数 33500000.00

明细情况

借款类别	期初数	期末数
抵押(质押)借款	7000000.00	33500000.00
合　计	7000000.00	33500000.00

13. 应付账款 期末数 5842143.81

14. 预收账款 期末数 195566083.68

系预收的售楼款。

15. 应付股利 期末数 -4191520.21

股　东	期初数	本期增加	本期减少	期末数
预付已转让股份的商城集团公司	-4517732.50			-4517732.50
国际大酒店应付股利		326212.29		326212.29
合　计	-4517732.5	326212.29		-4191520.21

16. 应交税金 期末数 -21539385.00

项　目	期末数
增值税	4150.15
营业税	-9617099.48
企业所得税	-8024440.00
城市建设维护税	-667339.55
代扣代缴个人所得税	-886244.53
土地增值税	-2348411.59
合　计	-21539385.00

17. 其他应交款 期末数 -2282940.92

项　目	期末数
教育费附加	-150084.64
养老金	-1891203.22
水利基金	-218534.26
兵役费	-23118.8
合　计	-2282940.92

18. 其他应付款 期末数 184241577.15

账龄分析		
	期末金额	比例
一年以内	55139232.05	29.93%
一至二年	114897182.96	62.36%
二至三年	14205162.14	7.71%
合 计	184241577.15	100%

19. 预提费用 期末数 377046081.16

类　别	期末数
预提“万家华庭”土建工程	2766665.00
浙江万家房产预提费用	373220000.00
其中:玉海大厦	58520000.00
万家花园	65970000.00
新江南	90200000.00
塘下大厦	83390000.00
东方商务	75140000.00
国际大酒店预提费用（主要为利息、电费及设备使用费	1059416.16
合　计	377046081.16

20. 长期借款 期末数 193000000.00

类别	期初数	期末数
抵押(质押)借款	80000000.00	193000000.00
合　计	80000000.00	193000000.00

21. 实收资本(股本) 期末数 61000000.00

投资人(股东)	期初数	本期增加	本期减少	期末数	出资比例
孔德永	53680000.00			53680000.00	88%
刘玉湘	7320000.00			7320000.00	12%
合　计	61000000.00			61000000.00	100%

22. 资本公积 期末数 62611300.06

(1)明细情况

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权投资准备	63222886.88		611586.82	62611300.06
项目资本金	106197934.46		106197934.46	
合　计	169420821.34		106809521.28	62611300.06

23. 盈余公积 期末数 8218704.45

(1)明细情况

项　目	期末数
法定盈余公积	5479136.30
法定公益金	2739568.13
合　计	8218704.45

24. 未分配利润 期末数 36628105.98

内　　容	金 额
期初未分配利润	-5056852.10
加:本期净利润	50167906.31
其他转入	750226.94
可供分配的利润	45861281.15
减:提取 法定盈余公积	5479136.30
提取法定公益金	2739568.15
提取任意盈余公积	
利润归还投资	
其他	101222.44
可供投资者分配的利润	37541354.26
减:应付股利	913248.28
转作资本的利润	
期末未分配利润	36628105.98

(二)合并利润表主要项目注释

1. 主营业务收入 本期数 861586773.52

分行业(或分大类)	本年数
房地产	828419469.23
物业管理	691014.00
酒店餐饮服务业	32476290.29
合　计	861586773.52

2. 主营业务成本 本期数 685129319.11

分行业(或分大类)	本年数
房地产	679980681.89
物业管理	455708.65
酒店餐饮服务业	4692928.57
合　计	685129319.11

3. 其他业务利润 本期数 3997058.50

(1)明细情况

业务种类	业务收入	业务支出	利润
房屋租金收入	3997058.50		3997058.50
合 计	3997058.50		3997058.50

4. 营业费用 本期数 6900142.65

其中:

项　目	本年数
工资	1281969.78
水电费	3064746.57
广告费	555944.90

5. 管理费用 本期数 31688025.63

其中:

项　目	本年数
工资	5103491.4
折旧费	17726135.74
税金	2248051.92
维修费	779425.66
办公费	759408.84
差旅费	460601.83
业务招待费	881468.83

6. 财务费用 本期数 1254474.79

项　目	本期数
利息支出	1335602.77
减:利息收入	247848.26
汇兑损失	533.32
减:汇兑收益	
其他	167273.60
合　计	1254494.79

7. 投资收益 本期数 -657809.22

项　目	本期数
股票投资收益	
债权投资收益	
联营或合营公司分来的利润	
期末调整的应享有被投资单位本期净利润的金额	
股权投资差额摊销	
股权投资转让收益	-657809.22
合　计	-657809.22

8. 营业外收入 本期数 5695.50

项　目	本期数
固定资产盘盈	4200.00
手续费收入	300.00
其他	1195.50
合　计	5695.50

9. 营业外支出 本期数 3455258.40

项　目	本期数
罚款	88621.65
捐赠	42000.00
固定资产报废损失	7176.30
赞助费	10000.00
违约金	3307460.45
合　计	3455258.40

七、母公司会计报表注释

(1)母公司资产负债表主要项目注释

1. 其他应收款 期末数 56232222.30

(1)账龄分析

	期初数			期末数	
	金额	比例	坏帐准备	金额	比例
一年以内	17191380.00	100%		56232222.30	100%
一至二年					
二至三年					
三到五年					
五年以上					
合 计	17191380.00	100%		56232222.30	100%

其中:应收合肥万好置业有限公司往来款 52700000.00 占期末余额的 93.72%。

2. 长期股权投资 期末数 152783999.88

(1)明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资				
对子公司投资	195269995.81	16370574.06	58856569.99	152783999.88
对合营企业投资				
对联营企业投资	211356.32		211356.32	
其他股权投资				
合　计	195481352.13	16370574.06	59067926.31	152783999.88

(1)长期股权投资——股权投资

被投资单位名称	持股比例%	投资期限	投资成本	被投资单位权益增减额	股权投资 差额	期末数
瑞安市万家物业管理有限公司	88%		388418.82	-44159.21	41264.94	385524.55
浙江万家房地产开发有限公司	88%		11535713.01	109694657.9	4851429.59	126081800.54
安徽万家房地产有限公司	60%		10533357.18	554844.11		11088201.29
瑞安市陶山农贸市场有限公司	52%		260000.00	55.32		260055.32
合肥万家投资有限公司	75%		15000000.00	-31581.82		14968418.18
合　计			37717489.01	110173816.34	4892694.53	152783999.88

3. 固定资产及累计折旧 期末数 16242385.07/1070909.45

(1)固定资产原价

(1)明细情况

类　别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	14145375.01			14145375.01
办公设备设施	201700.49	578999.27		780699.76
电器影视设备	66310.30			66310.30
其他	1250000.00			1250000.00
合　计	15663385.80	578999.27		16242385.07

(2)累计折旧

类　别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	182820.09	731280.36		914100.45
办公设备设施	3095.46	138966.44		142061.90
电器影视设备	2148.42	12598.68		14747.10
合　计	188063.97	882845.48		1070909.45

(3)固定资产净值及固定资产减值准备

类　别	期初数		期末数	
	净　值	减值准备	净　值	减值准备
房屋建筑物	15212554.92		144812274.56	
办公设备设施	198605.03		638637.86	
电器影视设备	64161.88		51563.20	
合　计	15475321.83		15171475.62	

(二)母公司利润及利润分配表主要项目注释

1. 投资收益 本期数 55277908.38

项　目	上年数	本期数
期末调整的应享有被投资单位本期净利润的金额	-2268444.93	55889495.20
股权投资差额摊销	-711024.28	-611586.82
股权投资转让收益		
合　计	-2979469.21	55277908.38

八、关联方关系及其交易

1、存在控制关系的关联方

| 企业名称 | 注册地 | 主营业务 |