

## 浙江杭萧钢构股份有限公司

### 关于对控股子公司增资的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容真实、准确、完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●交易内容：公司拟以现金方式对万郡房产增资9175万元，广东杭萧钢构有限公司以现金方式增资990万元，河北杭萧钢构有限公司以现金方式增资540万元，河南杭萧钢构有限公司以现金方式增资540万元，山东杭萧钢构有限公司以现金方式增资540万元，考虑原始出资的资金成本，本次增资采取溢价增资的形式，增资价格为1:1.09，此次增资的认购价款为：本公司10000.75万元，广东杭萧钢构有限公司1079.1万元，河北杭萧钢构有限公司588.6万元，河南杭萧钢构有限公司588.6万元，山东杭萧钢构有限公司588.6万元。该增资行为尚需本公司股东大会审议通过，万郡房产最终增资结果由万郡房产股东会审议决定。

●关联人回避事宜：2名关联董事单银木先生、张振勇先生依照有关规定在董事会上回避表决。

●交易对公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：公司对万郡房产增资是为积极实施落实国家住宅产业化基地要求（2010年3月，中华人民共和国住房和城乡建设部批复同意我司为国家住宅产业化基地，并要求我司积极实施落实，确保国家住宅产业化基地的顺利实施，为加快推进住宅产业化、引导住宅建设方式转变发挥示范作用），加快推广钢结构住宅，其是符合国家倡导的“循环经济”、“生态节能降耗技术”及“低碳经济”要求的，增强万郡房产资金实力，加快树立钢结构住宅样板工程，符合公司战略发展的思路。

#### 一、关联交易概述

万郡房产是公司的控股子公司，该公司主营为钢结构房地产开发。截至目前，该公司注册资本4.5亿元，本公司持有37.78%股权，杭州正大纺织有限公司持有6.67%股权，任建林持有6.67%股权，傅金荣持有6.22%股权，广东杭萧钢构有限公司持有4.89%股权，吴伟娟持有4.44%股权，杭州弹簧垫圈有限公司持有4.44%股权，山东杭萧钢构有限公司持有2.67%股权，河北杭萧钢构有限公司持有2.67%股权，河南杭萧钢构有限公司持有2.67%股权，杨强跃持有2.59%股权，倪妙祥持有2.11%股权，冯绍持有1.78%股权，张琼持有1.77%股权，王庆礼持有1.43%股权，陆拥军持有1.33%股权，蒋建军持有1.17%股权，潘明持有1.11%股权，寿

林平持有1.11%股权，钱柏根持有1.11%股权，浙江金溢投资有限公司持有1.11%股权，杭州顶耐建材有限公司持有1.11%股权，许超群持有1.11%股权，俞斌荣持有0.76%股权，张德才持有0.72 %股权，陈瑞持有0.56%股权，

截至2010年12月31日，万郡房地产有限公司的总资产为：443,974,086.14元，净资产为：442,910,166.96元，负债为：1,063,919.18元（以上数据已经立信大华会计师事务所有限公司审计【立信大华审字[2011]970号】）。

我司为积极实施落实国家住宅产业化基地要求（2010年3月，中华人民共和国住房和城乡建设部批复同意我司为国家住宅产业化基地，并要求我司积极实施落实，确保国家住宅产业化基地的顺利实施，为加快推进住宅产业化、引导住宅建设方式转变发挥示范作用），加快推广钢结构住宅，其是符合国家倡导的“循环经济”、“生态节能降耗技术”及“低碳经济”要求的，增强万郡房产资金实力，加快树立钢结构住宅样板工程，公司拟以现金方式对万郡房产增资 9175 万元，广东杭萧钢构有限公司以现金方式增资 990 万元，河北杭萧钢构有限公司以现金方式增资 540 万元，河南杭萧钢构有限公司以现金方式增资 540 万元，山东杭萧钢构有限公司以现金方式增资 540 万元，考虑原始出资的资金成本，本次增资采取溢价增资的形式，增资价格为 1:1.09，此次增资的认购价款为：本公司 10000.75 万元，广东杭萧钢构有限公司 1079.1 万元，河北杭萧钢构有限公司 588.6 万元，河南杭萧钢构有限公司 588.6 万元，山东杭萧钢构有限公司 588.6 万元。

由于万郡房产其他投资方中的张琼、陆拥军、寿林平、俞斌荣、陈瑞、浙江金溢投资有限公司和杭州顶耐建材有限公司为我司的关联方，此次增资构成关联交易。

2011年3月3日，公司第四届董事会第十二次会议审议通过了《关于拟对控股子公司万郡房地产有限公司增资的议案》。关联董事单银木、张振勇回避表决，该议案以同意5票，反对0票，弃权0票审议通过。公司3名独立董事对此项关联交易发表了独立意见，认为本次关联交易的表决程序合法，符合上海证券交易所《股票上市规则》和公司章程的规定。本次交易遵循公允、公平、公正的原则，符合上市公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

此项交易尚须获得本公司股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。万郡房产最终增资结果由万郡房产股东会审议决定。

## 二、关联方介绍

- 1、张琼，女，中国籍，本公司控股股东单银木先生的妻子；
- 2、陆拥军，男，中国籍，本公司副总裁；

3、寿林平，男，中国籍，本公司财务负责人；

4、俞斌荣，男，中国籍，本公司监事；

5、陈瑞，女，中国籍，本公司副总裁兼董事会秘书；

6、浙江金溢投资有限公司

注册地址：杭州市萧山区建设一路66号

企业类型：有限责任公司

法定代表人：潘金水

注册资本：人民币伍仟万元整

主营业务：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询

关联关系：本公司控股股东单银木先生及董事张振勇先生任浙江金溢投资有限公司董事；

7、杭州顶耐建材有限公司

注册地址：萧山区时代广场3幢1单元1302室

企业类型：有限责任公司

法定代表人：孙军华

注册资本：捌佰陆拾万元

主营业务：金属材料、五金交电、建筑装饰材料、化工产品、货物及技术进出口

关联关系：本公司控股股东单银木先生的弟弟单银生持有该公司20%股权，单银生的妻子孙建华持有80%的股权。

### 三、关联交易标的基本情况

公司拟以现金方式对万郡房产增资9175万元，广东杭萧钢构有限公司以现金方式增资990万元，河北杭萧钢构有限公司以现金方式增资540万元，河南杭萧钢构有限公司以现金方式增资540万元，山东杭萧钢构有限公司以现金方式增资540万元，考虑原始出资的资金成本，本次增资采取溢价增资的形式，增资价格为1:1.09，此次增资的认购价款为：本公司10000.75万元，广东杭萧钢构有限公司1079.1万元，河北杭萧钢构有限公司588.6万元，河南杭萧钢构有限公司588.6万元，山东杭萧钢构有限公司588.6万元。

万郡房产是公司的控股子公司，该公司主营为钢结构房地产开发。截至目前，该公司注册资本4.5亿元，本公司持有37.78%股权，杭州正大纺织有限公司持有6.67%股权，任建林持有6.67%股权，傅金荣持有6.22%股权，广东杭萧钢构有限公司持有4.89%股权，吴伟娟持有4.44%股权，杭州弹簧垫圈有限公司持有4.44%股权，山东杭萧钢构有限公司持有2.67%股权，河北杭萧钢构有限公司持有2.67%股权，河南杭萧钢构有限公司持有2.67%股权，杨强跃持

有2.59%股权，倪妙祥持有2.11%股权，冯绍持有1.78%股权，张琼持有1.77%股权，王庆礼持有1.43%股权，陆拥军持有1.33%股权，蒋建军持有1.17%股权，潘明持有1.11%股权，寿林平持有1.11%股权，钱柏根持有1.11%股权，浙江金溢投资有限公司持有1.11%股权，杭州顶耐建材有限公司持有1.11%股权，许超群持有1.11%股权，俞斌荣持有0.76%股权，张德才持有0.72 %股权，陈瑞持有0.56%股权，

#### 四、关联交易的主要内容及定价政策

截至2010年12月31日，万郡房地产有限公司的总资产为：443,974,086.14元，净资产为：442,910,166.96元，负债为：1,063,919.18元（以上数据已经立信大华会计师事务所有限公司审计【立信大华审字[2011]970号】）。

我司为积极实施落实国家住宅产业化基地要求（2010年3月，中华人民共和国住房和城乡建设部批复同意我司为国家住宅产业化基地，并要求我司积极实施落实，确保国家住宅产业化基地的顺利实施，为加快推进住宅产业化、引导住宅建设方式转变发挥示范作用），加快推广钢结构住宅，其是符合国家倡导的“循环经济”、“生态节能降耗技术”及“低碳经济”要求的，增强万郡房产资金实力，加快树立钢结构住宅样板工程，公司拟以现金方式对万郡房产增资 9175 万元，广东杭萧钢构有限公司以现金方式增资 990 万元，河北杭萧钢构有限公司以现金方式增资 540 万元，河南杭萧钢构有限公司以现金方式增资 540 万元，山东杭萧钢构有限公司以现金方式增资 540 万元，考虑原始出资的资金成本，本次增资采取溢价增资的形式，增资价格为 1:1.09，此次增资的认购价款为：本公司 10000.75 万元，广东杭萧钢构有限公司 1079.1 万元，河北杭萧钢构有限公司 588.6 万元，河南杭萧钢构有限公司 588.6 万元，山东杭萧钢构有限公司 588.6 万元。

#### 五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对公司的影响

公司对万郡房产增资是为积极实施落实国家住宅产业化基地要求（2010年3月，中华人民共和国住房和城乡建设部批复同意我司为国家住宅产业化基地，并要求我司积极实施落实，确保国家住宅产业化基地的顺利实施，为加快推进住宅产业化、引导住宅建设方式转变发挥示范作用），加快推广钢结构住宅，其是符合国家倡导的“循环经济”、“生态节能降耗技术”及“低碳经济”要求的，增强万郡房产资金实力，加快树立钢结构住宅样板工程，符合公司战略发展的思路。

#### 六、独立董事的意见

公司3名独立董事对此项关联交易发表了独立意见，认为本次关联交易的表决程序合法，符合上海证券交易所《股票上市规则》和公司章程的规定。本次交易遵循公允、公平、

公正的原则，符合上市公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

#### 七、备查文件

- 1、公司四届十二次董事会决议；
- 2、经公司独立董事签字确认的独立董事意见；
- 3、立信大华会计师事务所有限公司审计报告【立信大华审字[2011]970号】（2008）第269号）。

特此公告。

浙江杭萧钢构股份有限公司

董事会

二〇一一年三月四日

万郡房地产有限公司

审计报告

立信大华审字[2011]970号

立信大华会计师事务所有限公司

**BDO CHINA LI XIN DA HUA**

Certified Public Accountants CO., LTD.

**地 址:** 中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

**Address:** 12th/F,7th Building No.16 Xi Si Huan Zhong Road,  
HaiDian District,Beijing,P.R.China

**邮政编码:** 100039

**Postcode:** 100039

**电 话:** 86-10-5835 0011

**Telephone:** 86-10-5835 0011

**传 真:** 86-10-5835 0006

**Fax:** 86-10-5835 0006

万郡房地产有限公司

2010年1月1日至2010年12月31日止

审计报告及财务报表

目 录	页 码
一、 审计报告使用责任	
二、 审计报告	1-2
三、 万郡房地产有限公司财务报表及附注	
1. 资产负债表	1
2. 利润表	2
3. 现金流量表	3
4. 股东权益变动表	4
5. 财务报表附注	5-35
四、 事务所及注册会计师执业资质证明	

## 审计报告使用责任

立信大华审字[2011]970号审计报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审计目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。

立信大华会计师事务所有限公司

二〇一一年一月二十二日

# 审计报告

立信大华审字[2011]970号

万郡房地产有限公司全体股东：

我们审计了后附的万郡房地产有限公司（以下简称万郡公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是万郡公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

## 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，

我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，万郡公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了万郡公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所

中国注册会计师：弓新平

有限公司

中国注册会计师：赵熙

中国 ● 北京

二〇一一年一月二十二日

## 资产负债表

编制单位：万郡房地产有限公司

2010年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目	附注四	年末余额	年初余额	项目	附注四	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(一)	122,793,589.77	-	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据	(二)	-	-	应付票据		-	-
应收账款		-	-	应付账款		-	-
预付款项	(二)	600,000.00	-	预收款项		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	(八)	25,367.14	-
应收股利		-	-	应交税费	(九)	1,035,201.40	-
其他应收款	(三)	175,750,000.00	-	应付利息		-	-
存货		-	-	应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款	(十)	3,350.64	-
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		-	-
流动资产合计		299,143,589.77	-	其他流动负债		-	-
非流动资产：				流动负债合计		1,063,919.18	-
可供出售金融资产		-	-	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款			
长期应收款		-	-	应付债券			
长期股权投资	(四)	142,500,000.00	-	长期应付款			
投资性房地产		-	-	专项应付款			
固定资产	(五)	17,996.37	-	预计负债			
在建工程		-	-	递延所得税负债			
工程物资		-	-	其他非流动负债			
固定资产清理		-	-	非流动负债合计		-	-
生产性生物资产		-	-	负债合计		1,063,919.18	-
油气资产		-	-	股东权益：			
无形资产		-	-	实收资本	(十一)	450,000,000.00	-
开发支出		-	-	资本公积		-	-
商誉		-	-	减：库存股		-	-
长期待摊费用		-	-	专项储备		-	-
递延所得税资产	(六)	2,312,500.00	-	盈余公积		-	-
其他非流动资产				一般风险准备		-	-
非流动资产合计		144,830,496.37	-	未分配利润	(十二)	-7,089,833.04	-
				股东权益合计		442,910,166.96	-
资产总计		443,974,086.14	-	负债和股东权益总计		443,974,086.14	-

法定代表人：\_\_\_单银木\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_程凯\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_许琼\_\_\_

## 利润表

编制单位：万郡房地产有限公司

2010年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注四	本年金额	上年金额
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		-	-
管理费用		1,126,396.83	-
财务费用	(十三)	-2,009,259.64	-
资产减值损失	(十四)	9,250,000.00	-
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）		-	-
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）		-8,367,137.19	-
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,367,137.19	-
减：所得税费用	(十五)	-1,277,304.15	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,089,833.04	-
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		-7,089,833.04	-

法定代表人：\_单银木\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_程凯\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_许琼\_\_\_

## 现金流量表

编制单位：万郡房地产有限公司

2010年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注四	本年金额	上年金额
<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	(十六)、1	2,023,758.83	-
经营活动现金流入小计		2,023,758.83	-
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		203,190.57	-
支付的各项税费		238,157.40	-
支付其他与经营活动有关的现金	(十六)、2	186,268,935.62	-
经营活动现金流出小计		186,710,283.59	-
经营活动产生的现金流量净额		-184,686,524.76	-
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,885.47	-
投资支付的现金		142,500,000.00	-
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		-	-
投资活动现金流出小计		142,519,885.47	-
投资活动产生的现金流量净额		-142,519,885.47	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		450,000,000.00	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		450,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(三十四)、3	-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		450,000,000.00	-
<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>			
		122,793,589.77	-
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>			
		-	-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		122,793,589.77	-

法定代表人：\_单银木\_

主管会计工作负责人：\_程凯\_

会计机构负责人：\_许琼

## 股东权益变动表

编制单位：万郡房地产有限公司

2010年度

单位：元 币种：人民币

项目	本金额							
	实收资本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更								-
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	450,000,000.00	-	-	-	-	-	-7,089,833.04	442,910,166.96
（一）净利润							-7,089,833.04	-7,089,833.04
（二）其他综合收益								-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-7,089,833.04	-7,089,833.04
（三）所有者投入和减少资本	450,000,000.00	-	-	-	-	-	-	450,000,000.00
1. 所有者投入资本	450,000,000.00							450,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
3. 其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积					-			-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对所有者（或股东）的分配								-
4. 其他								-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）								-
2. 盈余公积转增资本（或股本）								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
四、本年年末余额	450,000,000.00	-	-	-	-	-	-7,089,833.04	442,910,166.96

法定代表人：\_\_\_单银木\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_程凯\_\_\_

会计机构负责人

## 万郡房地产有限公司 二〇一〇年度财务报表附注

### 一、公司基本情况

万郡房地产有限公司（以下简称公司或本公司）于 2010 年 3 月成立，注册资本 25000 万元，由浙江杭萧钢构股份有限公司与广东杭萧钢构有限公司等 5 家法人单位和张德才等 5 位自然人共同出资成立。其中浙江杭萧钢构股份有限公司持股 59.2%，表决权比例 91.2%。公司的企业法人营业执照注册号：330181000177868。

2010 年 5 月 19 日浙江正大纺织有限公司及任建林等增加投资 20000 万元，公司注册资本达到 45000 万元。其中浙江杭萧钢构股份有限公司持股 37.78%，表决权比例 50.67%。

本公司为有限责任公司，经营期限 20 年，从 2010 年 3 月 15 日至 2030 年 3 月 14 日。

公司法定代表人：单银木

公司注册地址：浙江省杭州市萧山区红垦农场

行业性质：房地产开发

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

#### （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

##### 1. 同一控制下企业合并

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

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

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

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

## **2. 非同一控制下的企业合并**

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

### **(六) 合并财务报表的编制方法**

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

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

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

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

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

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司合并当期

期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

### **（七）现金及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：

(3) 终止确认部分的账面价值；

(4) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **4. 金融负债终止确认条件**

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

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

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

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

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

#### **(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试。单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

对于期末单项金额非重大的应收账款、其他应收款，单独进行减值测试，单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试

单项金额重大是指：应收款项余额前五名；

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，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	15%	15%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

## （十一）存货

### 1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括原材料、库存商品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

### 2. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货以成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。除原材料采购成本外，在产品及产成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。

存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。可变现净值的确定需要采用会计估计。

## **(十二) 长期股权投资**

### **1. 初始投资成本确定**

#### **(1) 企业合并形成的长期股权投资**

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

#### **(2) 其他方式取得的长期股权投资**

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## **2. 后续计量及损益确认**

### **(1) 后续计量**

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

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

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

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

### **(2) 损益确认**

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

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

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

## **3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据**

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

## **4. 减值准备计提**

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

现值之间的差额进行确定。

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### **(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。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### **(十四) 固定资产**

#### **1. 固定资产确认条件**

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### **2. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法**

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

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

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

#### **3. 各类固定资产的折旧方法**

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	15-20 年	5%	6.33%~4.75%
机器设备	5-10 年	5%	19.00%~9.50%
电子设备	5-7 年	5%	19.00%~13.57%
运输设备	5-7 年	5%	19.00%~13.57%

#### 4. 固定资产的减值准备计提

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金

额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## **(十六) 借款费用**

### **1. 借款费用资本化的确认原则**

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

### **2. 借款费用资本化期间**

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

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

### **3. 暂停资本化期间**

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

### **4. 借款费用资本化金额的计算方法**

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## **(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
土地使用权	50	土地使用证使用年限
软件使用权	5	预计使用年限

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：

期末，公司无使用年限不确定的无形资产

### 4. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

### 5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### 6. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市

场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## **(十八) 长期待摊费用**

### **1. 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### **2. 摊销年限**

经营性租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利润实现方式合理摊销。

广告费，按照合同约定的受益期限合理摊销。

## **(十九) 附回购条件的资产转让**

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

## **(二十) 预计负债**

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### **1. 预计负债的确认标准**

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### **2. 预计负债的计量方法**

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额

确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### **（二十一）股份支付及权益工具**

本期未发生此项业务

### **（二十二）回购本公司股份**

本期无回购本公司股份业务

### **（二十三）收入**

#### **1. 销售商品**

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. 提供劳务**

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

#### **3. 让渡资产使用权**

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）出租物业收入：

a.具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

b.履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

c.出租开发产品成本能够可靠地计量。

#### **4. 建造合同收入的确认**

（1）如果工程合同的结果能够可靠的估计则采用完工百分比法确认收入。完工百分比按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定的。

(2) 如果工程合同的结果不能够可靠的估计

a) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；

b) 合同成本不能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。

**(二十四) 政府补助**

**1. 类型**

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

**2. 会计处理方法**

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

除与资产相关之外的政府补助，确认为当期收益，计入营业外收入。

**(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债**

**1. 确认递延所得税资产的依据**

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

**2. 确认递延所得税负债的依据**

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

**(二十六) 经营租赁、融资租赁的会计处理方法**

**1. 经营租赁会计处理**

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

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

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

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

**2. 融资租赁会计处理**

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

### (二十七) 持有待售资产

#### 1. 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

#### 2. 持有待售资产的会计处理方法

本报告期无此项业务

### (二十八) 资产证券化业务

本报告期无此项业务。

### (二十九) 套期会计

本报告期，公司未涉及此项业务。

### (三十) 主要会计政策、会计估计的变更

#### 1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

#### 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

### (三十一) 前期会计差错更正

本报告期未发现重大会计差错。

## 三、税项

### 1. 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
营业税	房地产销售收入等	3%	
城市维护建设税	实际缴纳的营业税	按公司所在地政策缴纳	

税种	计税依据	税率	备注
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%	
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

## 2. 税收优惠

本期无税收优惠

## 四、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	折人民币	原币金额	折算率	折人民币
<b>库存现金</b>						
人民币			200.53			
小计			200.53			
<b>银行存款</b>						
人民币			122,793,389.24			
小计			122,793,389.24			
<b>其他货币资金</b>						
人民币						
小计						
<b>合计</b>			<b>122,793,589.77</b>			

其中受限制的货币资金：无

### (二) 预付款项

#### 1. 账龄分析

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占预付账款总额的比例	金额	占预付账款总额的比例
1年以内(含1年)	600,000.00	100.00%		
合计	<b>600,000.00</b>	<b>100.00%</b>		

### 3. 期末余额较大的预付款项

#### (1) 前五名欠款单位合计及比例

单位名称	年末余额		年初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
浙江精锐广告策划有限公司	600,000.00	100.00		
合计	600,000.00	100.00		

(2)前五名欠款单位期末余额合计为 600,000.00 元，占全部预付账款期末余额 100%。

4. 年末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

### (三) 其他应收款

#### 1. 其他应收款构成

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备计提比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备计提比例
1. 单项金额重大且单独计提减值准备								
2. 单项金额非重大且单独计提减值准备								
3. 其他划分为类似信用风险特征的组合：	185,000,000.00	100.00%	9,250,000.00	5.00%	-			
其中：单项金额重大								
单项金额非重大	185,000,000.00	100.00%	9,250,000.00	5.00%				
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	185,000,000.00	100.00%	9,250,000.00	5.00%				
合计	185,000,000.00	100.00%	9,250,000.00	5.00%				

#### 2. 其他应收款坏账准备的变动如下：

项目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
2009 年					-
2010 年		9,250,000.00			9,250,000.00

3. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

项目	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备计提比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备计提比例
1 年以内	185,000,000.00	100.00%	9,250,000.00	5%				
<b>合计</b>	<b>185,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,250,000.00</b>	<b>5%</b>				

4. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 期末其他应收中关联方款项为 185,000,000.00 元，占其他应收款期末余额 100%。

关联方名称	年末余额	占年末其他应收款总额的比重
万郡房地产（包头）有限公司	135,000,000.00	72.97%
浙江汉德邦建材有限公司	45,000,000.00	24.32%
江西杭萧钢构有限公司	5,000,000.00	2.70%
<b>合计</b>	<b>185,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

6. 期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
万郡房地产（包头）有限公司	往来款	135,000,000.00	1 年	72.97%
浙江汉德邦建材有限公司	往来款	45,000,000.00	1 年	24.32%
江西杭萧钢构有限公司	往来款	5,000,000.00	1 年	2.71%
<b>合计</b>		<b>185,000,000.00</b>		<b>100.00%</b>

(四) 长期股权投资

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按权益法核算的长期股权投资				
按成本法核算的长期股权投资	142,500,000.00			
<b>合计</b>	<b>142,500,000.00</b>			

万郡房地产有限公司  
2010年度  
财务报表附注

被投资单位名称	核算方法	初始金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
万郡房地产(包头)有限公司	成本法			142,500,000.00		142,500,000.00
<b>合计</b>				<b>142,500,000.00</b>		<b>142,500,000.00</b>

(续表)

被投资单位名称	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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
万郡房地产(包头)有限公司	95%	95%	无	-	-	-
<b>合计</b>	-	-		-	-	-

(五) 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产原价

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
电子设备		19,885.47		19,885.47
<b>合计</b>		<b>19,885.47</b>		<b>19,885.47</b>

2. 累计折旧

类别	年初余额	本年增加	本年提取	本年减少	年末余额
电子设备			1,889.10		1,889.10
<b>合计</b>			<b>1,889.10</b>		<b>1,889.10</b>

3. 固定资产账面价值

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
电子设备		17,996.37		17,996.37
<b>合计</b>		<b>17,996.37</b>		<b>17,996.37</b>

(六) 递延所得税资产和递延所得税负债

已确认的递延所得税资产

万郡房地产有限公司  
2010 年度  
财务报表附注

项 目	年末可抵扣暂时性差 异	年末递延所得税资 产	年初可抵扣暂时性 差异	年初递延所得税 资产
资产减值准备	9,250,000.00	2,312,500.00		
<b>合 计</b>	<b>9,250,000.00</b>	<b>2,312,500.00</b>		

(七) 资产减值准备

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
坏账准备		9,250,000.00			9,250,000.00
<b>合计</b>		<b>9,250,000.00</b>			<b>9,250,000.00</b>

(八) 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期支付	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		215,393.66	191,569.70	23,823.96
二、职工福利费		1,100.00	1,100.00	-
三、社会保险费		12,371.65	10,828.47	1,543.18
其中：1. 医疗保险费		5,112.95	4,317.35	795.60
2. 基本养老保险费		5,802.36	5,269.59	532.77
3. 年金缴费				-
4. 失业保险费		837.07	791.16	45.91
5. 工伤保险费		384.37	245.65	138.72
6. 生育保险费		234.90	204.72	30.18
<b>合 计</b>		<b>228,865.31</b>	<b>203,498.17</b>	<b>25,367.14</b>

(九) 应交税费

税种	年末余额	年初余额	计缴标准
企业所得税	1,035,195.85		25.00%
个人所得税	5.55		
<b>合计</b>	<b>1,035,201.40</b>		

(十) 其他应付款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（包括一年）	3,350.64	
合计	3,350.64	

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中无欠关联方款项

（十一）实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
浙江杭萧钢构股份有限公司			170,000,000.00		170,000,000.00	37.78%
杭州正大纺织有限公司			30,000,000.00		30,000,000.00	6.67%
任建林			30,000,000.00		30,000,000.00	6.67%
傅金荣			28,000,000.00		28,000,000.00	6.22%
广东杭萧钢构有限公司			22,000,000.00		22,000,000.00	4.89%
吴伟娟			20,000,000.00		20,000,000.00	4.44%
杭州弹簧垫圈有限公司			20,000,000.00		20,000,000.00	4.44%
山东杭萧钢构有限公司			12,000,000.00		12,000,000.00	2.67%
河北杭萧钢构有限公司			12,000,000.00		12,000,000.00	2.67%
河南杭萧钢构有限公司			12,000,000.00		12,000,000.00	2.67%
安徽杭萧钢结构有限公司			22,000,000.00	22,000,000.00	-	0.00%
杨强跃			11,650,000.00		11,650,000.00	2.59%
倪妙祥			9,500,000.00		9,500,000.00	2.11%
冯绍			8,000,000.00		8,000,000.00	1.78%
王庆礼			6,450,000.00		6,450,000.00	1.43%
陆拥军			6,000,000.00		6,000,000.00	1.33%
张德才			3,250,000.00		3,250,000.00	0.72%
蒋建军			5,250,000.00		5,250,000.00	1.17%
张琼			7,980,000.00		7,980,000.00	1.77%

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
潘明			5,000,000.00		5,000,000.00	1.11%
寿林平			5,000,000.00		5,000,000.00	1.11%
钱柏根			5,000,000.00		5,000,000.00	1.11%
浙江金溢投资有限公司			5,000,000.00		5,000,000.00	1.11%
杭州顶耐建材有限公司			5,000,000.00		5,000,000.00	1.11%
许超群			5,000,000.00		5,000,000.00	1.11%
俞斌荣			3,420,000.00		3,420,000.00	0.76%
陈瑞			2,500,000.00		2,500,000.00	0.56%
合计	-		472,000,000.00	22,000,000.00	450,000,000.00	100.00%

### (十二) 未分配利润

项 目	金额	提取或分配比例
上年年末余额		
加：会计政策变更		
前期差错更正		
本年年初余额		
加：本期归属于母公司的净利润	-7,089,833.04	
减：提取法定盈余公积		10.00%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
加：其他转入		
加：盈余公积弥补亏损		
本年年末余额	-7,089,833.04	

### (十三) 财务费用

类别	本年发生额	上年发生额
利息支出		

万郡房地产有限公司  
2010年度  
财务报表附注

减：利息收入	2,016,921.84
汇兑损失	
减：汇兑收益	
其他(手续费)	7,662.20
<b>合计</b>	<b>-2,009,259.64</b>

(十四) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	9,250,000.00	
<b>合计</b>	<b>9,250,000.00</b>	

(十五) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
本期所得税费用	1,035,198.85	
递延所得税费用	-2,312,500.00	
<b>合计</b>	<b>-1,277,301.15</b>	

所得税费用与会计利润的关系说明：

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	-8,367,137.19	-
按法定税率计算的税额	-2,091,784.30	-
其他子公司适用不同税率的税额影响		
不征税、免税收入的税额影响		
不得扣除的成本、费用和损失的税额影响	3,126,983.15	-
允许弥补以前年度亏损的税额影响	-	
上年度企业所得税清算的税额影响	-	-
递延所得税资产的影响	-2,312,500.00	-
递延所得税负债的影响	-	
<b>所得税费用</b>	<b>-1,277,301.15</b>	<b>-</b>

(十六) 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
利息收入	1,624,174.60
内部往来款	399,584.23
<b>合计</b>	<b>2,023,758.83</b>

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
差旅费	64,924.50
业务招待费	18,289.00
办公费	22,846.30
邮电费	71.00
水电费	28,464.63
咨询费	221,000.00
中介费	212,413.50
会议费	800.00
手续费	8,452.20
汽油.养路费	9,336.49
设计费	680,000.00
内部往来款	185,002,338.00
<b>合计</b>	<b>186,268,935.62</b>

## 3. 现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生数
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-7,089,833.04	-
加：资产减值准备	9,250,000.00	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,889.10	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
待摊费用的减少	-	-
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）	-	-

万郡房地产有限公司  
2010年度  
财务报表附注

项目	本年发生额	上年发生数
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,312,500.00	-
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）	-185,600,000.00	-
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,063,919.18	-
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-184,686,524.76	-
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	122,793,589.77	-
减：现金的年初余额	-	-
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	122,793,589.77	-

**4. 现金和现金等价物的构成：**

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	122,793,589.77	-
其中：库存现金	200.53	-
可随时用于支付的银行存款	122,793,389.24	-
可随时用于支付的其他货币资金		
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	<b>122,793,589.77</b>	-

**七、关联方及关联交易**

(一) 关联方情况

1. 控制本公司的关联方情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资 本	母公 司对 本公 司的 持 股 比 例	母公 司对 本公 司的 表 决 权 比 例	本公 司最 终控 制方	组织机 构代 码
浙江杭萧钢构股份有限公 司	母公司	股份有限公司	杭州萧山	单银木	钢结构制 造安装	38,621.5 2	37.78%	50.67%	注	14358744-3

注：本公司最终法人实际控制人为浙江杭萧钢构股份有限公司，最终自然人实际控制人为单银木。

本公司的母公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况

(金额单位：万元)

企业名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
浙江杭萧钢构股份有限公司	32,184.60	6,436.92		38,621.52

2. 本公司的子公司情况：

(金额单位: 万元)

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组合资机构代码
万郡房地产(包头)有限公司	控股子公司	有限责任公司	内蒙古包头市	单银木	房地产开发	15,000.00	95%	95%	55280065-5

本公司的子公司注册资本(或实收资本、股本)变化情况:

(金额单位: 万元)

子公司名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
万郡房地产(包头)有限公司		15,000.00		15,000.00

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
安徽杭萧钢结构有限公司	同一母公司下的子公司	71104092-2
山东杭萧钢构有限公司	同一母公司下的子公司	73350055-5
河北杭萧钢构有限公司	同一母公司下的子公司	75892756-3
江西杭萧钢构有限公司	同一母公司下的子公司	74853256-8
河南杭萧钢构有限公司	同一母公司下的子公司	73386503-6
浙江汉德邦建材有限公司	同一母公司下的子公司	75954691-4
广东杭萧钢构有限公司	同一母公司下的子公司	75831484-7
杭州杭萧钢构有限公司	同一母公司下的子公司	68292131-6

## (二) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

金额单位：万元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期金额		
				金额	占同类交易比例	同类交易额
浙江杭萧钢构股份有限公司	购买商品	固定资产	市场价	0.63	31.88%	1.99
<b>合计</b>				<b>0.63</b>	<b>31.88%</b>	<b>1.99</b>

### 3. 关联方资金拆借

金额单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
浙江汉德邦建材有限公司	4,500.00	2010 年 7 月 30 日		
江西杭萧钢构有限公司	500.00	2010 年 7 月 7 日		
万郡房地产（包头）有限公司	13,500.00	2010 年 8 月 3 日	2010 年 8 月 2 日	

### 4. 关联方应收应付款项

金额单位：万元

项目	关联方	期末金额		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	坏账准备
其他应收款	浙江汉德邦建材有限公司	4,500.00	24.32	225.00
	江西杭萧钢构有限公司	500.00	2.71	25.00
	万郡房地产（包头）有限公司	13,500.00	72.97	675.00
	<b>合计</b>	<b>18,500.00</b>	<b>100.00</b>	<b>925.00</b>

八、无股份支付事项

九、无或有事项

十、无承诺事项

十一、资产负债表日后事项：无

十二、其他重要事项说明：无

十三、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 1 月 22 日批准报出。

万郡房地产有限公司

(加盖公章)

二〇一一年一月二十二日