

美都控股股份有限公司

600175

2009 年年度报告



美都控股  
MEIDU HOLDING

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、公司治理结构.....	14
七、股东大会情况简介.....	17
八、董事会报告.....	18
九、监事会报告.....	30
十、重要事项.....	31
十一、财务会计报告.....	39
十二、备查文件目录.....	115

**一、重要提示**

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 中汇会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	闻掌华
主管会计工作负责人姓名	孟勇明
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	陈东东

公司负责人闻掌华、主管会计工作负责人孟勇明及会计机构负责人（会计主管人员）陈东东声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	美都控股股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	美都控股
公司的法定英文名称	MEIDU HOLDING CO., LTD
公司法定代表人	闻掌华

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王爱明	王勤
联系地址	杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼	杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼
电话	0571-88301388	0571-88301613
传真	0571-88301607	0571-88301607
电子信箱	wam53158@hotmail.com	wangqin5182@sohu.com

(三) 基本情况简介

注册地址	湖州市德清县武康镇英溪南路 289 号
注册地址的邮政编码	313200
办公地址	杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼
办公地址的邮政编码	310005
公司国际互联网网址	www.chinameidu.com
电子信箱	chinameidu@vip.163.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《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	公司董事会办公室

(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	美都控股	600175	宝华实业、G 美都

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1993 年 4 月 20 日
公司首次注册登记地点		海南省工商行政管理局
最新变更	公司变更注册登记日期	2009 年 11 月 23 日
	公司变更注册登记地点	浙江省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	330000000018153
	税务登记号码	330521201258550
	组织机构代码	20125855-0
公司聘请的会计师事务所名称		中汇会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		杭州市解放路 18 号铭扬大厦 3-4 层
公司其他基本情况		2009 年 6 月, 经中国证监会批准, 美都控股向 9 名特定投资者非公开定向发行股票 17,100 万股。该次定向增发完成后, 美都控股注册资本变更为人民币 51513.12 万元。

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
营业利润	147,626,965.00
利润总额	145,685,224.86
归属于上市公司股东的净利润	123,412,783.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	80,731,009.58
经营活动产生的现金流量净额	75,572,943.21

(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	金额
非流动资产处置损益	58,827,867.78
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	692,000.00
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	360,185.11
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,701,376.94
所得税影响额	-14,443,395.85
少数股东权益影响额(税后)	-53,505.96
合计	42,681,774.14

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
营业收入	2,044,714,699.06	1,560,431,557.87	31.04	2,291,759,295.59
利润总额	145,685,224.86	75,999,918.80	91.69	141,851,441.58
归属于上市公司股东的净利润	123,412,783.72	59,259,764.26	108.26	77,985,312.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	80,731,009.58	45,767,254.91	76.39	35,834,703.64
经营活动产生的现金流量净额	75,572,943.21	-133,398,992.73	不适用	-24,253,232.92
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	3,387,176,021.82	2,605,700,962.59	30	2,102,339,455.59
所有者权益 (或股东权益)	1,707,890,660.52	620,702,577.33	175.15	591,170,726.69

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.29	0.17	70.59	0.34
稀释每股收益 (元 / 股)	0.29	0.17	70.59	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.19	0.13	46.15	0.16
加权平均净资产收益率 (%)	10.60	9.61	增加 0.99 个百分点	13.68
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.93	7.37	减少 0.44 个百分点	6.06
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.15	-0.39	不适用	-0.11
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	3.32	1.80	84.44	2.58

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	173,116,491	50.31	171,000,000			-21,988,894	149,011,106	322,127,597	62.53
1、国家持股									
2、国有法	21,988,894	6.39	80,000,000			-21,988,894	58,011,106	80,000,000	15.53

人持股									
3、其他内 资持股	151,127,597	43.92	91,000,000			91,000,000	242,127,597	47.00	
其中：境 内非国有 法人持股	151,127,597	43.92	23,000,000			23,000,000	174,127,597	33.80	
境 内自然人 持股			68,000,000			68,000,000	68,000,000	13.20	
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 通股份	171,014,709	49.69			21,988,894	21,988,894	193,003,603	37.47	
1、人民币 普通股	171,014,709	49.69			21,988,894	21,988,894	193,003,603	37.47	
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	344,131,200	100	171,000,000			171,000,000	515,131,200	100	

股份变动的批准情况

1、公司非公开发行股票方案于 2008 年 7 月 30 日经公司六届六次董事会审议通过，并于 2008 年 8 月 15 日经公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过。2009 年 1 月 6 日，中国证券监督管理委员会股票发行审核委员会有条件通过了公司本次非公开发行申请。2009 年 3 月 5 日，中国证券监督管理委员会出具《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2009】201 号），核准公司非公开发行新股不超过 20,000 万股。

2、根据股改承诺，公司限售流通股股东北京首开天鸿集团有限公司所持有的 21,988,894 股限售流通股于 2009 年 7 月 28 日起上市流通。

股份变动的过户情况

本次非公开发行新增 17,100 万股股份已于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
美都集团	56,627,597	0	0	56,627,597	股改承诺	2009 年 1 月 12 日

股份有限 公司						
美都集团 股份有限 公司	94,500,000			94,500,000	2007 年定向 增发承诺发 行股份限售 三十六个 月。	2010 年 12 月 28 日
北京首开 天鸿集团 有限公司	21,988,894	21,988,894	0	0	股改承诺	2009 年 7 月 28 日
范立欣	0	0	28,000,000	28,000,000	2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
中信建投 证券有限 责任公司	0	0	20,000,000	20,000,000	2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
钱海平	0	0	20,000,000	20,000,000	2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
兵器财务 责任有限 公司	0	0	20,000,000	20,000,000	2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
中投信托 责任有限 公司	0	0	20,000,000	20,000,000	2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
上海大正	0	0	20,000,000	20,000,000	2009 年公司	2010 年 6 月 17 日

投资有限 公司						非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	
彭锡明	0	0	20,000,000	20,000,000		2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
中国人民 人寿保险 股份有限 公司一分 红一个险 分红	0	0	10,000,000	10,000,000		2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
中国人民 健康保险 股份有限 公司一自 有资金	0	0	10,000,000	10,000,000		2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
兴业银行 股份有限 公司一兴 业有机增 长灵活配 置混合型 证券投资 基金	0	0	3,000,000	3,000,000		2009 年公司 非公开发行 股票, 承诺 发行股份自 发行结束之 日起十二个 月内不得转 让。	2010 年 6 月 17 日
合计	173,116,491	21,988,894	171,000,000	322,127,597	/	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终止日 期
股票类						
人民币 A 股	2007 年 12 月 28 日	4.25	63,000,000	2010 年 12 月 28 日	63,000,000	
人民币 A 股	2009 年 6 月 17 日	5.31	171,000,000	2010 年 6 月 17 日	171,000,000	

(1)经中国证监会核准,公司于 2007 年 12 月 28 日完成了向美都集团股份有限公司非公开发行 6300 万股股票的事项。本次非公开发行的股票,于 2007 年 12 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了股份变动的过户登记手续。

(2)2009 年 3 月 5 日,中国证券监督管理委员会出具《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可【2009】201 号),核准公司非公开发行新股不超过 20,000 万股。公司实际发行 17100 万股,并于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了股份变动的过户登记手续。

2、公司股份总数及结构的变动情况

(1)报告期内,公司完成了非公开发行股票方案,实际发行股份 171,000,000 股,公司总股本由 344,131,200 股增加到 515,131,200 股。

(2)报告期内,根据股改承诺,公司限售流通股股东北京首开天鸿集团有限公司所持有的 21,988,894 股限售流通股解禁上市流通;非公开发行股份 171,000,000 股承诺在十二个月内不上市流通。至报告期末,公司共有 322,127,597 股限售股份,占公司股份总数的 62.53%。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位: 股

报告期末股东总数				17,760 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
美都集团股份有限公司	境内非国有法人	29.34	151,127,597		151,127,597	质押 116,520,000
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	9.11	46,952,014			未知
范立欣	境内自然人	5.44	28,000,000	28,000,000	28,000,000	未知
彭锡明	境内自然人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	质押 20,000,000
上海大正投资有限公司	境内非国有法人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
中投信托有限责任公司	国有法人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
中信建投证券有限责任公司	国有法人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
兵器财务有限责任公司	国有法人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
钱海平	境内自然人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
浙江天成投资管理有限公司	境内非国有法人	3.77	19,422,000			质押 19,422,000
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量			股份种类及数量		

	量	
北京首开天鸿集团集团有限公司	46,952,014	人民币普通股
浙江天成投资管理有限公司	19,422,000	人民币普通股
京华房产有限公司	7,640,589	人民币普通股
许汝旦	1,485,000	人民币普通股
中国银行股份有限公司-金鹰行业优势股票型证券投资基金	1,080,000	人民币普通股
陆雪英	800,000	人民币普通股
郑健	730,000	人民币普通股
佛山市鼎胜房产开发投资有限公司	730,000	人民币普通股
潘小良	717,637	人民币普通股
上海九嘉九商务咨询有限公司	713,976	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、北京首开天鸿集团有限公司与京华房产有限公司存在关联关系。 2、公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	美都集团股份有限公司	151,127,597	2009年1月12日 2010年12月28日	56,627,597 94,500,000	1、56,627,597股限售条件详见公司股改说明书之股权分置改革方案; 2、2007年12月28日, 公司经中国证监会审核批准, 采取非公开发行股票方式向美都集团股份有限公司定向增发63,000,000万股, 承诺自发行结束之日起三十六个月内不得转让; 公司实施2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案后, 此63,000,000万股相应增至94,500,000股。
2	范立欣	28,000,000	2010年6月17日	28,000,000	2009年非公开发行的股份, 承诺自发行结束之日起十二个月内不上市流通。
3	彭锡明	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年非公开发行的股份, 承诺自发行结束之日起十二个

					月内不上市流通。
4	上海大正投资有限公司	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年非公开发行的股份,承诺自发行结束之日起十二个月内不上市流通。
5	中投信托有限责任公司	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年非公开发行的股份,承诺自发行结束之日起十二个月内不上市流通。
6	中信建投证券有限责任公司	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年非公开发行的股份,承诺自发行结束之日起十二个月内不上市流通。
7	兵器财务有限责任公司	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年非公开发行的股份,承诺自发行结束之日起十二个月内不上市流通。
8	钱海平	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年非公开发行的股份,承诺自发行结束之日起十二个月内不上市流通。
9	中国人民人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	10,000,000	2010年6月17日	10,000,000	2009年非公开发行的股份,承诺自发行结束之日起十二个月内不上市流通。
10	中国人民健康保险股份有限公司-自有资金	10,000,000	2010年6月17日	10,000,000	2009年非公开发行的股份,承诺自发行结束之日起十二个月内不上市流通。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	美都集团股份有限公司
单位负责人或法定代表人	胡镜初
成立日期	1998年1月24日
注册资本	7,000
主要经营业务或管理活动	主要从事实业投资、基础建设投资、房地产开发、投资管理、物业管理、建筑材料、装潢材料、百货、纺织品、汽车（不含小轿车）、服装的销售。

(2) 实际控制人情况

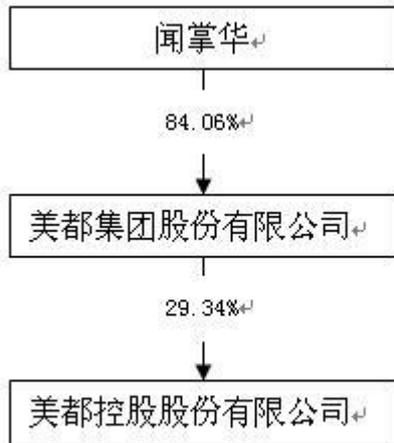
○ 自然人

姓名	闻掌华
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	美都控股股份有限公司董事长，美都集团股份有限公司总裁。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
闻掌华	董事长	男	46	2008年5月9日	2011年5月8日				47	是
潘刚升	副董事长	男	49	2008年5月9日	2011年5月8日	14,625	14,625			是
孟勇明	董事、总裁	男	53	2008年5月9日	2011年5月8日				47	否
王爱明	董事、董秘、副总裁	男	33	2008年5月9日	2011年5月8日				35	否
陈杭生	董事	男	47	2008年5月9日	2011年5月8日					是
戴肇辉	董事	男	43	2009年7月21日	2011年5月8日	14,625	14,625		29.7	否
吴伟强	独立董事	男	47	2008年5月9日	2011年5月8日				4	否
姜晏	独立董事	男	35	2008年5月9日	2011年5月8日				4	否
何江良	独立董事	男	48	2009年5月21日	2011年5月8日					否
杜归真	独立董	女	47	2008年	2009年				4	否

	事(离任)			5月9日	5月21日					
金利国	监事会召集人	男	55	2009年7月21日	2011年5月8日				16.6	否
张卫平	职工监事	男	56	2008年5月9日	2011年5月8日				9.6	否
边海峰	监事	女	34	2008年5月9日	2011年5月8日					是
樊觉鸣	监事会召集人(离任)	女	36	2008年5月9日	2009年7月21日				10.22	否
翁永堂	副总裁	男	33	2009年7月2日	2011年5月8日				28	否
陈东东	财务总监	女	41	2009年7月2日	2011年5月8日				20.4	否
汪卫民	副总裁(离任)	男	41	2008年5月9日	2009年7月2日	14,625	14,625		19.4	否

闻掌华: 2002年10月至今,任美都集团股份有限公司总裁; 2002年11月至今,任美都控股股份有限公司董事长。

潘刚升: 2003年至2005年,任北京天鸿集团公司副总经理; 2006年9月至2008年2月,任北京首都开发控股(集团)有限公司副总经理; 2008年2月至今,任北京首都开发股份有限公司副总经理。

孟勇明: 2002年11月出任公司董事至今,历任公司副总裁、执行总裁; 目前任公司总裁。

王爱明: 2003年1月至今,历任公司办公室主任、证券事务代表,目前任公司董事、副总裁兼董事会秘书。

陈杭生: 2002年11月至2008年5月,任公司董事、副总裁; 2008年5月至今,任公司董事。

戴肇辉: 1993年至2009年6月,任公司总裁; 2009年7月至今,任公司董事。

吴伟强: 2003年9月至今,浙江工业大学政治与公共管理学院教育培训中心主任、教授; 2008年5月至今,任公司独立董事。

姜晏: 2004年8月至今,杭州明德会计师事务所合伙人; 2008年5月至今,任公司独立董事。

何江良: 1997年9月至2008年6月,浙江九曜律师事务所合伙人律师; 2008年6月至今,北京市大成律师事务所杭州分所合伙人、律师; 2009年5月至今,任公司独立董事。

杜归真: 2002年至今,任浙江省律师协会副秘书长; 2009年5月因任期届满,不再担任公司独立董事。

金利国: 2003年至今,任湖州凤凰东园建设有限公司董事长; 2003年至2009年7月,任公司董事; 2009年7月至今,任公司监事会召集人。

张卫平: 2003年5月至今,历任公司投资发展部经理、董事长办公室主任; 2008年5月至今,任公司职工监事。

边海峰: 2003年6月至2006年1月,北京天鸿集团有限公司资产管理部从事股权管理工作; 2006年1月至2007年5月,北京首开集团资产管理部从事改革改制工作; 2007年5月至2008年3月,北京首开集团资产管理部副经理; 2008年4月至今,北京首都开发股份有限公司资产管理部副经理; 2008年5月至今,任公司监事。

樊觉鸣: 2002年10月至2007年12月,任美都集团股份有限公司财务部副经理; 2008年至今,任浙江恒升投资开发有限公司财务部经理; 2009年7月,因工作原因不再担任公司监事会召集人。

翁永堂: 2006年至今,历任公司营销策划部经理、总裁助理; 2009年7月至今,任公司副总裁。

陈东东: 2003年至2009年6月,任公司财务管理部经理; 2009年7月至今,任公司财务总监。

汪卫民: 2002年至2009年6月,任公司副总裁; 2009年7月因工作原因,不再担任公司副总裁。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
闻掌华	美都集团股份有限公司	总裁	1993年1月8日		是

金利国	美都集团 股份有限公司	董事	1997 年 8 月 25 日		否
-----	----------------	----	-----------------	--	---

在其他单位任职情况

姓名	其他单位 名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬 津贴
闻掌华	宣城美都建 设开发有限 公司	董事长			否
潘刚升	北京城市开 发集团有限 责任公司	董事			否
潘刚升	北京首都开 发股份有限 公司	副总经理			是
潘刚升	北京宝辰饭 店有限公司	执行董事			否
杜归真	浙江省律师 协会	副秘书长			是
吴伟强	浙江工业大 学政治与公 共管理学院	教育培训中 心主任、教 授			是
姜晏	杭州明德会 计师事务所	合伙人			是
何江良	北京市大成 律师事务所 杭州分所	合伙人、律 师			是
边海峰	北京首都开 发股份有限 公司	资产管理部副 经理			是
陈杭生	浙江中新力 合担保有限 公司	董事长			是

(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	公司只发放在公司任职的董事、监事的薪酬；独立董事津贴经公司股东大会研究决定；高管人员报酬按公司制定的薪酬制度及考核办法执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 在公司任职的董事、监事按其任职情况领取薪酬； (2) 公司高级管理人员实行月工资加年终奖金的报酬方案，其年终奖金结合本公司员工平均收入，并综合本年度企业目标完成情况、个人绩效考核结果确定。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
金利国	监事会召集人	聘任	工作原因
金利国	董事	离任	工作原因
樊觉鸣	监事会召集人	离任	工作原因
杜归真	独立董事	离任	任期届满
何江良	独立董事	聘任	增补
戴肇辉	董事	聘任	增补

戴肇辉	总裁	离任	工作安排
汪卫民	副总裁	离任	工作安排
孟勇明	执行总裁	离任	工作安排
孟勇明	总裁	聘任	工作需要
翁永堂	副总裁	聘任	工作需要
陈东东	财务总监	聘任	工作需要

(五) 公司员工情况

在职员工总数	551
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	48
行政人员	26
财务人员	62
工程人员	63
销售人员	50
其他	302
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	7
本科学历	46
专科学历	128
中等学历教育水平及以下	370

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求，修订了《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

制定了《内幕信息知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，进一步强化了内幕信息知情人和外部信息人的登记管理，防止内幕交易行为；为加大对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》；为进一步规范公司年度报告的编制和披露流程，制定了《年报报告制度》；同时，对《公司管理制度》也进行了修订。上述制度于 2010 年 3 月 25 日经公司六届 25 次董事会审议通过。

公司法人治理情况符合中国证监会的有关要求，公司治理的主要情况如下：

1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了一次年度股东大会和四次临时股东大会。公司严格按照有关规定召集、召开股东大会，公司股东大会的召开和表决程序规范，每次股东大会均经律师现场见证。公司建立健全了与股东沟通的有效渠道，积极听取股东的意见和建议，确保所有股东对公司重大事项的知情权、参与权和表决权。

2、董事与董事会

报告期内，公司共召开十四次董事会会议，公司董事能忠实、诚信、勤勉地履行职责，未发生无故不到会，或连续 3 次不参加会议的情况。公司董事会严格按照《公司章程》等国家法律法规的规定履行职责，对公司重大事项作出决策。独立董事在工作中勤勉尽责，维护全体股东利益，特别是中小股东的利益。目前公司独立董事人员数达到董事会成员的三分之一，在董事会下设立了各专业委员会，各专业委员会均按规定正常运行。

3、监事与监事会

报告期内，公司共召开五次监事会会议。公司监事能忠实、诚信、勤勉地履行职责，公司监事会按照《公司章程》和国家法律法规的规定，对公司经营、财务和董事及其他高级管理人员的合法合规性进行监督，维护了公司和股东的合法权益。

4、信息披露管理

报告期内，公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和监管部门的有关规定，依法履行信息披露义务，确保信息披露真实、及时、准确、完整，切实维护全体股东利益。公司还认真对待股东的来信、来电、来访和咨询，确保所有股东平等获得信息。积极与投资者沟通，处理好投资者的关系，建立良好的投资者管理关系。

5、公司成立审计工作小组，作为内部控制检查监督部门，独立于公司经营管理层，隶属董事会，对董事会负责，由审计委员会直接领导，向审计委员会报告工作。

6、公司整改治理总结：报告期内，公司在 2008 年度整改完成的基础上进行了巩固和深化，切实保证公司治理结构更加规范、完整。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题解决问题，夯实管理基础，加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
闻掌华	否	14	13	6	1	0	否
潘刚升	否	14	12	6	2	0	否
孟勇明	否	14	14	6	0	0	否
王爱明	否	14	14	6	0	0	否
陈杭生	否	14	14	6	0	0	否
金利国	否	9	9	5	0	0	否
戴肇辉	否	5	5	1	0	0	否
何江良	是	9	9	3	0	0	否
姜晏	是	14	14	6	0	0	否
吴伟强	是	14	14	6	0	0	否
杜归真	是	5	5	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司已制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年度报告工作规程》，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定。

报告期内，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司 2009 年召开的相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司有独立的房地产开发领域，独立的销售系统，自主经营、自负盈亏，有完整的决策机制、运营体系，能自主地进行日常经营与决策。		
人员方面独立完整情况	是	公司劳动、人事、工资管理自主独立，公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书等高管人员在本公司独立任职并在本公司领取报酬，未在股东单位任职。		
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，资产独立于控股股东，公司对其资产有完全的控制权与支配权，不存在控股股东占用上市公司资产的情况。		
机构方面独立完整情况	是	公司在生产经营和行政管理方面独立于控股股东，有独立的办公机构和经营场所。各职能机构与控股股东机构完全分开，不存在隶属关系，依法行使各自的职能职权。		
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务会计部门，建立健全的财务管理制度和会计核算体系，独立作出财务决策，在银行有独立的账户并依法纳税。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，建立有效的考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司依据《公司法》和公司章程，结合房地产业务的特点，对现有的业务流程和管理制度进行了重新制订和完善，各部门分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督；通过制订业务流程和能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，使内部控制更加完整、合理、有效；公司还建立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实、准确和及时，从而，保证了内部控制目标的达成。
内部控制检查监督部门的设置情况	董事会下设立审计委员会，协调内部控制审计及其他相关事宜。公司设立审计工作小组，由各部门业务骨干组成，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见。

内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司审计工作小组定期不定期对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。审计委员会对审计工作小组的审计工作予以指导，协调内部控制审计工作及其他事宜。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会下设审计委员会，每年听取公司内部控制的自我评价报告，并定期组织公司内部审计工作小组对公司内部控制制度执行情况进行检查。加强和完善相关内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，明确分工与责任。强化内部控制的培训宣传工作，加强公司各级管理人员及新员工对公司内控制度的学习掌握和落实。对内部监督中发现的重大缺陷，追究相关责任单位或者责任人的责任。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律法规，建立了较为完善的财务会计制度和内部控制体系，并且这些制度均得到较好的执行。
内部控制存在的缺陷及整改情况	随着公司经营规模的扩大，公司的审计职能还需要进一步加强，会计内部流程还需要进一步梳理清晰。公司将继续完善内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，不断强化公司内部控制。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

根据董事会提出的公司年度经营目标, 经营班子制定年度责任考核指标, 年终视经营指标完成情况, 对高管人员进行考核。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

经公司六届二十五次董事会审议通过，公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对于在年报信息披露工作中有关人员因未正确履行职责造成年报信息出现重大差错的，将按照制度严格追究责任。

公司在报告期内未发生年报信息重大差错情况。

**七、股东大会情况简介**

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 5 月 21 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 5 月 23 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 3 月 9 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 7 月 21 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 22 日
2009 年第三次	2009 年 9 月 4 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 9 月 5 日

临时股东大会			
2009 年第四次临时股东大会	2009 年 11 月 16 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 11 月 17 日

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内经营情况回顾

##### 1、报告期内总体经营情况

回顾2009年，为抵御全球金融危机对我国的不利影响，促进经济平稳发展，政府果断采取了积极有效的财政政策和适度宽松的货币政策，在一揽子经济计划的刺激下，中国成功完成了经济“保八”的目标。

2009年，公司在董事会正确领导下，通过全体员工齐心协力的努力，管理层紧紧抓住房地产市场量价齐升、供不应求的有利时机，实现了良好的销售业绩；贸易、酒店及其他业务也得到平衡发展；公司整体效益得到大幅提升。

报告期内，公司实现主营业务收入20.4亿元，较上年同期增长31.04%；利润总额1.46亿元，较上年同期增长91.69%；归属于公司股东净利润1.23亿元，较上年同期增长108.26%；基本每股收益0.29元。2009年末，公司总资产33.87亿，净资产17.08亿，分别比上年增长30%和175.15%。

报告期内，公司抓住资本市场发展带来的机遇，积极拓展融资渠道，圆满完成了向特定对象非公开发行股票募集资金工作，实际发行股份17100万股，募集资金净额88000万元。本次发行后，公司资产质量得到进一步提升；公司将会进一步做大做强公司房地产业务，提升公司业绩；募集资金将有效改善公司的现金流情况，对公司的后续发展产生重要推动作用。

#### 二、报告期内主营业务及其经营情况

##### 1、房地产业务经营情况表

项目状态	序号	项目名称	负责开发的公司	区域	规划的建筑面积 (m <sup>2</sup> )	进度情况
已完工项目	1	美都广场	美都置业浙江有限公司	浙江杭州	78600	已完工, 大部分实现销售
	2	千岛湖碧云天	美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	浙江千岛湖	43000	已完工, 基本销售完毕
	3	百合公寓	湖州凤凰东园建设有限公司	浙江湖州	36700	已完工, 基本销售完毕
	4	丁香家园(三期)	美都美控股海南分公司	海南海口	44900	已完工, 基本销售完毕
	5	宁国项目	宁国美都置业有限公司	安徽宁国	53500	已完工, 大部分实现销售
	6	蓝色港湾	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	197000	已完工, 大部分实现销售

	7	美都现代城	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	82000	已完工, 基本销售完毕
	8	三墩美都公寓	杭州美都投资开发有限公司	浙江杭州	6200	已完工, 基本销售完毕
	9	恒升商业大厦	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	44500	已完工, 部分未售
	10	兴康南路项目	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	9500	已完工, 基本销售完毕
	11	后珠·美都雅苑	杭州美都房地产开发有限公司	浙江杭州	100000	已完工, 大部分实现销售
	12	宣城·美都新城(一期)	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	66000	已完工, 大部分实现销售
目前正在开发项目	13	千岛湖商城	杭州中梦置业有限公司	浙江千岛湖	70500	已预售, 预计 2010 年四季度部分交付
	14	宝华酒店(二期)	海南分公司	海南海口	35000	已预售, 09 年度已竣工, 2010 年年初部分交付
	15	宣城·美都新城	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	35390 0	一期共 66000 平方米, 已交付, 二、三期 146500 平方米正处于施工阶段
	16	灌云·美都新城	灌云美都置业有限公司	江苏灌云	267600	一期 60000 平方米, 年度内交付, 二期 85000 平方米正处于施工阶段
	17	半岛花园	海南美都置业有限公司	海南琼海	120000	一期 45000 平方米, 处于施工阶段, 二期预计 10 年 9 月开工
待建项目	18	余杭(2009)19号地块	杭州鼎玉房地产开发有限公司	浙江杭州	62500	待开工
	19	余杭(2009)62号地块	杭州鼎成房地产开发有限公司	浙江杭州	62500	待开工
	20	金尚海湾	惠州健风置业有限公司	惠州大亚湾	240000	待开工

21	宣城 (2009)09 028 号地 块	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	154300	待开工
----	-------------------------------	------------	------	--------	-----

报告期内，房地产项目实现销售收入 57628 万元，主要来源于房地产项目宣城·美都新城(一期)、后珠·美都雅苑、美都广场等结转的利润。

## 2、其他业务经营情况

报告期内，公司下属子公司美都经贸浙江有限公司稳健经营，超额完成了全年的工作目标，完成销售额 14 亿，其中：钢材销售 4.08 亿，石油销售 9.92 亿。

报告期内，公司酒店服务业在全体员工的努力下，经营收入达 4606 万元，实现经营利润 1036 万元，完成了公司下达的经营指标。公司下属民兴担保及金盛典当经营稳定，实现利润 369 万元。

报告期内，公司所投资的首开股份、中新力合担保及湖州商业银行均取得了良好的效益。其中：首开股份实现投资收益 3208 万元；中新力合实现投资收益 1145 万元；湖州商业银行实现投资收益 1529 万元。

报告期内，总裁在董事会的授权范围内，行使了以下职权：

(1)、同意下属子公司上海美都太盈创业投资有限公司（简称：美都太盈）参股上海美辰星矿业投资控股有限公司，该公司注册资本为 1 亿元人民币，美都太盈出资 2000 万，占注册资本的 20%；

(2)、同意公司将持有的美都太盈 6%的股权以 180 万元的价格转让给自然人高江，本次转让完成后，本公司持有该公司 45%的股权；

(3)、同意下属控股子公司浙江美都投资开发有限公司收购恒升商业大厦二、三层业主物业，总面积 9561.95 平方米，总额不超过 4000 万；

(4)、同意公司下属全资子公司浙江恒升投资开发有限公司以每方米 19950 元的价格收购二位自然人分别购置的美都商业广场 A-787（911.74 平方米）、A-789（268.57 平方米）号商业用房；

(5)、同意与浙江宝华建设集团有限公司一起投资成立杭州鼎成房地产开发有限公司，注册资本 3000 万元，公司占 60%的股权。

## 3、报告期内公司主要控股、参股公司的经营情况及业绩表

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	资产规模	持股比例%	营业收入	净利润
海南美都置业有限公司	房地产开发经营	1200	3334	95		-25
美都置业浙江有限公司	房地产开发经营	2000	11217	70	8404	1469
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	房地产开	3000	5470	91.67	552	87

	发经营					
杭州美都房地产有限公司	房地产开发经营	8000	11360	85%	23861	288
湖州凤凰东园建设有限公司	房地产开发经营	2000	4663	90	2524	799
宣城美都置业有限公司	房地产开发经营	3000	29842	100	17522	2124
宁国美都置业有限公司	房地产开发经营	1000	2101	80	1144	-44
惠州健风置业有限公司	房地产开发经营	5000	13299	51		
灌云美都置业有限公司	房地产开发经营	7000	28108	100		
浙江恒升投资开发有限公司	房地产开发经营	2000	15534	100	4619	642
浙江美都投资开发有限公司	房地产开发经营	2000	10762	90		
杭州中梦置业有限公司	房地产开发经营	300 美元	23076	33		-409
海南宝华海景大酒店有限公司	酒店服务业	1200 美元	8999	75	4606	-36
美都经贸浙江有限公司	贸易服务	5000	33130	90	40849	-182
德清美都控股投资有限公司	实业投资	2000	2530	90		156
北京首都开发股份有限公司	房地产开发经营	114975	3310259	2.71	519408	93170
浙江中新力合担保有限公司	担保	29597	58738	23.65	11551	4651

	业					
湖州商业银行有限公司	银行业	42802	1451050	7.71	62011	15280

### 三、财务状况分析

#### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产业	576,282,101.77	439,467,485.47	23.74	278.19	542.90	减少 31.4 个百分点
商业	1,411,607,271.42	1,411,971,755.65	-0.03	4.35	4.85	减少 0.48 个百分点

#### 2、主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江	798,296,634.15	83.37
海南	46,028,390.13	8.90
上海	1,003,120,500.04	-2.65
安徽	186,472,239.00	373.96

#### 3、报告期内公司资产构成同比发生变动的说明

单位:元 币种:人民币

资产	年末数	年初数	增减额	增减比率	变动的的原因
流动资产:					
货币资金	1,182,434,412.27	557,753,460.04	624,680,952.23	112	主要系本期非公开发行募集资金,截止期末尚未使用所致。
应收利息	2,708,626.67	8,954,936.73	-6,246,310.06	-69.75	主要系未结算利息收入减少所致。
预付账款	254,801,462.97	106,307,882.41	148,493,580.56	139.68	主要系本期预付土地款增加所致。
应收股利	3,687,090.38	9,871,705.73	-6,184,615.35	-62.65	主要系本期收回北京首都开发股份有限公司股利所致。
长期股权投资	485,635,441.22	346,532,979.73	139,102,461.49	40.14	主要系本期按权益法核算的被投资单位净利大幅增加,本公司长期股权投资相应做损益调整所致。

流动负债：					
应付票据		40,000,000.00	-40,000,000.00	-100	主要系本期到期解付所致。
短期借款	650,130,000.00	1,111,200,000.00	-461,070,000.00	-41.49	主要系销售回笼后大幅减少流动资金借款所致。
应付账款	48,002,415.18	28,979,153.36	19,023,261.82	65.64	主要系尚未结算的工程款增加所致。
应付利息	1,300,823.42	2,428,528.54	-1,127,705.12	-46.44	主要系本期借款期末余额减少，相应未结算利息也减少所致。
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	25,000,000.00	10,000,000.00	-40	系本期长期借款中一年内到期转入1,500万元，同时归还期初一年内到期的长期借款2,500万元所致。
长期借款	140,000,000.00	65,500,000.00	74,500,000.00	113.74	主要系本期新增工行德清支行长期借款14,000万元所致。
实收资本	515,131,200.00	344,131,200.00	171,000,000.00	49.69	主要系本期非公开发行股票17,100股所致。
未分配利润	183,721,415.58	66,750,595.32	116,970,820.26	175.24	主要系本期净利润计入所致。
资本公积	926,150,089.09	133,374,789.62	792,775,299.47	594.40	主要系本期非公开发行股票产生的资本溢价以及对联营企业除净损益外其他所有者权益的变动增加所致。

## 4、报告期内主要财务数据同比发生变化的说明

单位：元 币种：人民币

项 目	本年数	上年数	增减额	增减比率	变动原因
营业收入	2,044,714,699.06	1,560,431,557.87	484,283,141.19	31.04	主要系本期子公司杭州美都房地产开发有限公司、宣城美都置业有限公司本期竣工交付确认房地产销售收入所致。
营业成本	1,864,690,904.58	1,426,667,246.52	438,023,658.06	30.70	主要系本期房地产竣工交付确认销售收入增加，相应结转成本也增加所致。
资产减值损失	-4,630,913.97	3,495,333.61	-8,126,247.58	-232.49	主要系本期公司3年以上应收款项减少，计提的坏账准备转回所致。
投资收益	118,848,069.15	56,616,887.31	62,231,181.84	109.92	主要系本期出售首开股份股票获得的收益计入以及权益法核算的被投资单位净利大幅增加，公司按应享有的份额计入所致。
营业外收入	1,219,469.71	6,852,678.50	-5,633,208.79	-82.20	主要系本期取得的政府补助利得减少所致。
营业外支出	3,161,209.85	945,125.25	2,216,084.60	234.48	主要系本期发生的房地产项目违约金增加所致。

所得税费用	24,057,035.07	15,567,343.99	8,489,691.08	54.54	主要系本期应确认可抵扣递延税款减少以及本期房地产销售净利增加相应导致当期所得税费用增加所致。
-------	---------------	---------------	--------------	-------	--

#### 四、公司未来发展的展望

##### 1、行业发展趋势：

2009 年是公司经营管理充满挑战和机遇的一年。为克服金融危机对经济发展造成的不利局面，政府出台了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，实施了4万亿投资计划。随着政策和措施效果的逐步显现，国内经济实现触底反弹。在此契机下，房地产市场出现了量价齐升、供不应求的局面，房价经历了一个从低谷到高峰的V型反转，房价不断创出新高；而且土地市场的成交价格不断刷新，在部份城市频现“地王”。

2010 年，房地产行业将面临机遇与挑战并存的格局，由于2009年底至2010年初国家密集出台房地产调控政策、遏制房价增长过快的措施，将对公司房地产业务的发展产生一定影响。

我们判断：从短期看，国家调控政策的实施，在一定程度上抑制了投资需求，也给刚性需求增加了交易成本；但是，随着上述政策的有效实施，能促使房地产市场回归理性发展，有利于房地产市场长期健康发展。

从中长期看，随着中国经济的高速发展，在政府扩大内需、城市化进程、城际地铁轻轨建设提速、居民消费水平提高等的带动下，中国房地产市场在未来相当长时间将保持增长态势。

面对较为复杂的房地产市场环境，公司将通过成熟的经营管理模式和成功的经验，统筹安排，确保房地产业务顺利发展。

##### 2、公司发展的机遇及优势：

近年来，公司根据自身实际情况出发，逐步确立了房地产二、三线城市的发展战略。避免了房地产竞争激烈一线城市，从而投向竞争不太充分的二、三线城市，公司房地产业务逐步向浙江周边、安徽、江苏转移并利用优势拓展海南和大亚湾区块。根据公司项目所处的二、三线城市情况来看，需求结构总体表现良好，在城市化进程、城际地铁轻轨建设提速和居民生活水平不断提高等有利因素驱动下，二、三线城市刚性自住需求不断增加，市场相对健康，泡沫较小。为公司平稳快速发展提供了广阔的空间，公司将紧紧把握市场机遇，提高公司产品质量与服务水平，巩固并扩大公司所开发城市的市场占有率，确立公司的品牌优势。目前公司已逐步在这些地区树立了美都房地产的品牌效应，赢得了良好的企业形象和客户口碑，为公司在这些地区下一步发展奠定了良好的发展基础，公司将争取在这些地区做房地产业的龙头企业。

##### 公司存在的主要优势分析

经过2008至2009年份的市场急变，公司意识到企业的生存与动力源泉来自于危机年份的修炼和蜕变，唯有此，才能于市场低谷期，以审慎而不失灵活的心态，审时度势，尽最大努力克服其对公司的

不利影响，增强公司对环境变化的应对能力，力求更大的发展空间。2009年，公司继续精耕细作，各项经济指标都取得了明显的增长，取得这一成绩与我们正确的市场定位、良好的品牌形象、完善的管理制度等方面紧密相关，主要体现在以下几个方面：

(1) 明确的市场定位：公司立足于经济发展迅速、目前房价相对较低、发展潜力较强的二、三线城市。目前二、三线城市房价总体不高，需求结构总体表现良好，在城市化进程、城际地铁轻轨建设提速和居民生活水平不断提高等有利因素驱动下，从中长期来看，二、三线城市量价上涨潜力较大。

(2) 良好的品牌影响力：公司通过加强品牌建设、人性化的产品设计及严格的品质控制等方面的管理，赢得了良好的企业形象和客户口碑，为公司在二、三线城市开发奠定了良好的发展基础，公司产品的客户认可度与满意度越来越高，加快了各项目楼盘的销售。

(3) 较强的成本控制能力：公司通过房地产项目授权经营责任制、工程管理制度、营销策划管理制度和销售管理制度等制度的实施，严格控制各环节的成本；更好地进行管理与控制；不但提高了工作效率，项目成本更是得到了有效的控制。

(4) 良好的激励机制：公司绝大部分项目实施了授权经营责任制，明确责、权、利，使公司的发展和项目经营层的利益一致，提高企业凝聚力与向心力，极大地调动项目公司经营层工作的积极性与创造性，使得公司经营业绩得到实实在在的提高。

### 3、公司面临的挑战

#### (1) 宏观调控政策风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行调控。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的调控将成为行业的常态。如果公司不能适应调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

#### (2) 房地产市场波动的风险

随着国家一系列政策法规的实施，以及市场预期的变化，不同地区的房价走势呈现差异化。2009年，公司项目所在地的商品房销售量相当好，但如果房地产市场再度低靡，楼价下降，成交量萎缩，将对公司的收益产生较大的影响，公司面临收益波动的风险。

#### (3) 公司业务快速拓展所引致的风险

近三年，公司发展速度较快，归属于母公司股东的净利润由2007年度0.78亿元增长到2009年度的1.23亿元；净资产从2007年的5.91亿增加至2009年的17.08亿元。未来几年，公司仍将继续保持快速发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

### 4、公司未来发展战略所需资金及使用计划、以及资金来源情况

(1) 争取充分运用增发、公司债等资本市场融资渠道，加快直接融资步伐；

(2) 加速项目开发，加快销售速度与销售资金的快速回笼；

(3) 通过合作开发方式，降低市场及经营风险，实现强强联合，进一步提高市场地位；

(4) 加强银行与非银行金融机构的良好合作，开展多样化的融资方式来补充公司项目开发资金；

(5) 加强对公司资金的管理与监控, 使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致, 提高公司资金的使用效率。

#### 五、公司2010年度的工作计划

面对复杂多变的经济形势和房地产市场环境, 公司将根据既定的发展战略, 进一步夯实发展基础、强化整合, 全力推进公司持续稳定健康发展。

##### 1、加快房地产项目开发进度, 做精做强房地产主业

2010 年, 公司建设开发规模将大幅增长, 面对机遇和挑战, 我们将积极稳妥地推进各项目的建设开发工作, 加大营销推广工作力度, 提升公司房产品质, 提高行业知名度。

在项目开发上, 加快工程进度是2010年工作的重点, 充分利用自身在房地产项目开发建设方面的丰富经验, 进一步增强开发能力, 降低成本, 增加收益。同时, 进一步加强质量安全监控, 提升公司品牌形象; 在项目营销上, 大力提升服务品质, 加大营销力度, 加快资金回笼。

在项目获取上, 公司将继续坚持稳健的投资风格, 以自主开发为主的同时适时有条件地开展联合竞买和合作开发, 完善多元化的土地储备和开发体系。今后土地储备项目将主要集中在以浙江为主的长三角区域和海南国际旅游岛等区域, 确保已进入地区项目的可持续发展及盈利成长性。土地储备总体规模将以满足未来五年左右的发展需求为目标。

##### 2、坚持多元化融资策略, 进一步扩大融资规模。

继续加强和拓展多元化融资。在进一步巩固银行融资渠道的基础上, 积极推动直接融资, 债券、信托及合作开发等形式拓宽资金来源, 为公司的可持续发展提供充裕的资金支持。

##### 3、适时增加股权类投资, 平滑房地产行业经营风险。

公司将继续把握金融、资源等成长性行业的高效投资机会, 逐步实现资产的最优配置, 确保公司在周期性波动中持续、稳定增长。

##### 4、健全法人治理结构, 强化制度建设, 进一步提高公司治理水平。

科学的法人治理结构和内控制度保证了公司的持续健康稳定发展。公司严格按照法律法规及监管要求, 将进一步完善制度流程建设, 全面提高公司管控能力并严格规范分子公司经营管理, 建立健全检查制度, 保障公司规范、有序的运行。

##### 5、进一步加强投资者关系管理, 提高股东和投资者的满意度。

不断完善与投资者的沟通机制, 拓宽与投资者的沟通渠道, 增进公司与投资者之间的互动, 通过多种方式让投资者更多地了解公司的经营状况, 增强信息披露的有效性, 努力形成规范透明的管理体系。

#### (二) 公司投资情况

单位: 万元

报告期内投资额	8,000
投资额增减变动数	530
上年同期投资额	7,470
投资额增减幅度(%)	7.10

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
上海美辰星矿业投资控股有限公司	对矿业的投资（除股权投资和股权投资管理），国内贸易。	20	公司下属子公司上海美都太盈创业投资有限公司与海南星华集团投资有限公司、上海煜辰投资有限责任公司共同组建上海美辰星矿业投资控股有限公司，该公司注册资本为一亿元人民币，海南星华出资 2800 万，占注册资本的 28%；上海煜辰出资 5200 万，占注册资本的 52%；美都太盈出资 2000 万，占注册资本的 20%。
杭州鼎玉房地产开发有限公司	房地产开发、经营	60	公司与浙江宝华建设集团有限公司一起投资成立杭州鼎玉房地产开发有限公司，注册资本 5000 万元，公司占 60% 的股权。新成立的公司主要负责余政挂出（2009）19 号地块房地产项目的开发经营。
杭州鼎成房地产开发有限公司	房地产开发、经营	60	公司与浙江宝华建设集团有限公司一起投资成立杭州鼎成房地产开发有限公司，注册资本 5000 万元，公司占 60% 的股权。新成立的公司主要负责余政挂出（2009）62 号地块房地产项目的开发经营。

1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	88,000	20,498.22	20,498.22	67,501.78	未使用
合计	/	88,000	20,498.22	20,498.22	67,501.78	/

详见《2009 年度公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

## 2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
宣城“美都新城”	否	42,000	10,282.92	是	在建		2124.41			无变更
灌云“美都新城”	否	28,000	9,757.31	是	在建		-91.63			无变更
琼海“半岛花园”	否	18,000	457.99	是	在建		-25.25			无变更
合计	/	88,000	20,498.22	/	/		/	/	/	/

## 3、非募集资金项目情况

公司非募集资金项目具体情况详见董事会报告中公司主要控股、参股公司的经营情况及业绩表。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

## (四) 董事会日常工作情况

## 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
六届十一次	2009年2月16日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年2月17日
六届十二次	2009年2月20日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年2月21日
六届十三次	2009年3月5日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年3月6日
六届十四次	2009年4月13日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年4月14日
六届十五次	2009年4月27日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年4月29日
六届十六次	2009年6月4日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年6月6日
六届十七次	2009年6月26日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009年6月27日
六届十八次	2009年7月2日	详见披露报纸	《中国证券报》、	2009年7月3日

			《上海证券报》	
六届十九次	2009 年 7 月 6 日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 7 日
六届二十次	2009 年 8 月 18 日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 8 月 20 日
六届二十一次	2009 年 8 月 28 日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 8 月 29 日
六届二十二次	2009 年 9 月 15 日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 9 月 16 日
六届二十三次	2009 年 10 月 26 日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 10 月 28 日
六届二十四次	2009 年 10 月 29 日	详见披露报纸	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 10 月 30 日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了一次年度股东大会，四次临时股东大会。董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议，公司董事会在履行职责过程中未超越股东大会授权范围。

2008 年第二次临时股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票相关事项。2009 年 3 月 5 日，公司经证监会以证监许可[2009]201 号文核准，以非公开发行股票的方式发行股票 17,100 万股，每股发行价格为人民币 5.31 元，募集资金净额为人民币 88,000 万元。

## 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司董事会下设的审计委员会由三名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。审计委员会在报告期内积极履职，完成了本职工作。

报告期内，审计委员会召开审计委员会会议 2 次，表决审议事项 4 项。对定期财务报告、年度审计工作总结报告、审计机构聘任等事项进行审议。

2009 年审计工作开展以来，审计委员会认真履行相关职责，并积极参与公司年度审计的各项工作事项。在与年度财务报告审计机构、公司内部审计机构进行充分磋商后，确认并批准年度财务报告审计的工作计划。在年度审计过程中，多次与外部审计机构沟通，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。同时，认真审阅公司财务报表和外部审计机构出具的审计意见，客观公正的予以评议，并形成相关决议或书面记录，呈报董事会审核。

通过审计委员会的日常履职，保证董事会对管理层的有效监督，进一步完善了公司治理结构。

## 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司六届董事会下设的薪酬和考核委员会由三名董事组成，召集人由独立董事担任。薪酬和考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行审核，认为：2009 年年报中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬与绩效考评结果相符。

## (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经中汇会计师事务所有限公司审计，公司 2009 年度实现净利润 64,419,634.56 元，提取 10%法定盈余公积金后，2009 年末累计可分配利润 62,122,277.82 元。本年拟不提取法定公益金与任意公积金。以公司 2009 年度末总股本 515,131,200 股为基数，拟每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），共计分配利润 15,453,936.00 元，剩余未分配利润 46,668,341.82 元结转以后年度。

以公司 2009 年度末总股本 515,131,200 股为基数，每 10 股转增 12 股的比例向全体股东转增股本，共转资本公积 618,157,440.00 元。

本次利润分配及资本公积金转增股本方案实施后，公司总股本将由 515,131,200 股增至 1,133,288,640 股。

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	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(%)
2007 年度	6,882,624.00	77,985,312.05	8.83
2006 年度	4,992,624.00	17,012,470.22	29.35

(七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司已制定了《外部信息使用人管理制度》，并于 2010 年 3 月 25 日公司六届二十五次董事会上审议通过。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 4 月 27 日召开公司六届四次监事会会议	《2008 年年度报告及摘要》、《2008 年年度监事会工作报告》、《2008 年年度财务决算报告》、《2008 年年度利润分配预案》、《2009 年第一季度报告全文及正文》。
2009 年 7 月 2 日召开公司六届五次监事会会议	《关于更换公司监事的议案》
2009 年 7 月 21 日召开公司六届六次监事会会议	选举金利国先生为公司第六届监事会主席。
2009 年 8 月 18 日召开公司六届七次监事会会议	《公司 2009 年半年度报告全文及摘要》
2009 年 10 月 29 日召开公司六届八次监事会会议	《公司 2009 年第三季度报告全文及正文》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规规范运作，公司决策程序合法，并且公司已建立了完善的内部控制制度，公司董事、高级管理人员执行公司职务时勤勉诚信，无违反法律法规、公司章程及损害公司利益的行为，公司在报告期内无违法违规事件发生。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司财务账目清楚，会计档案及财务管理符合公司财务管理制度的要求。中汇会计师事务所有限公司出具的无保留意见的审计报告如实反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

2010 年 3 月 25 日，公司针对 2009 年非公开发行股票募集资金使用情况，出具了《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》，保荐人金元证券股份有限公司出具了《美都控股股份有限公司 2009 年度募集资金存放与使用情况的核查报告》。

监事会认为：截至 2009 年 12 月 31 日，公司根据募集资金投资项目实施进度进行投资，募集资金的存放与使用情况符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》及《募集资金管理制度》的要求。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司无重大收购及出售资产的行为发生，所发生的标的金额较小的收购及出售资产事项皆按照公平市场原则进行，监事会认为不存在损害股东利益或造成公司资产流失的行为。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司无重大关联交易行为发生，所发生的标的金额较小的关联交易遵循公平、公正、公开的原则进行，监事会认为没有损害公司利益或其他损害股东特别是中小股东利益的情况。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 1、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600376	首开股份	1,882,945.70	2.71	252,967,095.98	32,079,602.60	95,443,992.78	长期股权投资	投资

#### 2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
湖州市商业银行	30,000,000	33,000,000	7.71	80,907,479.79	15,285,725.20	20,419,081.55	长期股权投资	投资

#### 3、买卖其他上市公司股份的情况

买卖方向	股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入/卖出股份数量 (股)	期末股份数量 (股)	使用的资金数量 (元)	产生的投资收益 (元)
卖出	首开股份	34,615,384	3,500,000	31,115,384		58,410,858.64

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
自然人高江	上海美都太盈创业投资有限公司 6% 的股权	2009 年 11 月 16 日	1,800,000			是	按账面原值	是	是		其他关联人

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
自然人高江	其他关联人	股权转让	公司向高江个人转让所持控股子公司上海美都太盈创业投资有限公司 6% 的股权	按账面原值	1,800,000		1,800,000		现金结算	

2、关联债权债务往来

单位：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	
		发生额	余额	发生额	余额
德清金盛典当有限公司	联营公司			6,500,000	0
德清县民兴担保有限公司	联营公司			27,660,000	0
海南汉丰工程建设管理有限公司	联营公司	18,573.96	0		
上海美都太盈创业投资有限公司	联营公司	9,250,000	9,250,000		
杭州广都房地产开发有限公司	母公司的控股子公司			20,000	0

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
美都控股股份有限公司	公司本部	新湖中宝股份有限公司	10,000		2009年11月1日	2010年10月31日	连带责任担保	否	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									10,000				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									10,000				
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计									20,600				

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	18,600
<b>公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)</b>	
担保总额 (A+B)	28,600
其中:	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	18,600
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	18,600

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	美都集团股份有限公司：1、其持有的非流通股股份自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或转让；2、在 1 项规定期满后，其持有的非流通股股份，在二十四个月内不上市交易或转让挂牌向社会公众出售其所持股份。	未见违反相关承诺的事项发生
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	经中国证券监督管理委员会（证监公司字[2007]224 号文）核准，本公司向美都集团股份有限公司（以下简称“美都集团”）定向发行 6,300 万股股票购买资产。本次收购完成后，美都集团持有美都控股 43.916% 的股份。截至 2007 年 12 月 28 日，本公司向美都集团购买的浙江恒升投资开发有限公司 100% 股权已全部变更到本公司名下，完成了工商变更登记程序。2007 年 12 月 28 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了本次非公开发行业股票的登记手续，同时承诺美都集团所认购的上述股份自发行结束之日起，三十六个月内不得转让。 二、2009 年 6 月 17 日，自然人范立欣先生认购的公司非公开发行股票 2,800 万股（占公司总股本比例为 5.44%）在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，范立欣先生认购的此部分股份自发行结束之日起，十二个月内不得转让。	未见违反相关承诺的事项发生
发行时所作承诺	一、2007 年 11 月 9 日，美都集团股份有限公司及其关联方对《避免同业竞争函》进行了修订，美都集团及承诺主要内容如下： “（1）本公司现有房地产项目完成后，在中国境内及境外将不再新增房地产项目的开发及销售业务，包括但不限于参股、控股、合作、联营、租赁、承包、合伙等方式，直接或间接增加房地产项目的开发及销售业务； （2）从事房地产业务的本公司控股子公司等关联方（除贵公司外从事房地产业务的企业）同时出具避免同业竞争函。避免同业竞争函中应至少包括以下内容：“本公司现有房地产项目完成后，在中国境内及境外将不再新增房地产项目的开发及销售业务，包括但不限于参股、控股、合作、联营、租赁、承包、合伙等方式，直	未见违反相关承诺的事项发生

	<p>接或间接增加房地产项目的开发及销售业务。如违反上述承诺，则应对贵公司因此遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿”。</p> <p>(3) 本公司实际控制人闻掌华先生在本次定向发行股份后，不以参股、控股、合作、联营、租赁、承包、合伙等方式，直接或间接增加房地产项目的开发及销售业务。</p> <p>(4) 如违反上述承诺，则应对贵公司因此遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。”</p> <p>本公司实际控制人闻掌华先生对上述内容亦予以确认。</p> <p>二、根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2009]201 号文）批准，公司向符合相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股（A 股）17,100 万股，每股发行价 5.31 元，募集资金净额为 88,000 万元。本次非公开发行股份已于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。本次非公开发行股份自发行结束之日起，十二个月内不得转让。</p>	
--	---	--

(八) 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:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中准会计师事务所有限公司	中汇会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	40	40
境内会计师事务所审计年限	2	1

报告期内，考虑地域性因素，方便审计沟通工作，公司 2009 年第三次临时股东大会审议通过聘任中准会计师事务所有限公司为公司 2009 年度审计机构。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2009]201 号文）批准，公司向符合相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股（A 股）17,100 万股，每股发行价 5.31 元，募集资金净额为 88,000 万元。本次非公开发行股份已于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。本次非公开发行股份自发行结束之日起，十二个月内不得转让。

本次发行后，公司的自有资金得以大幅增加，资产负债率下降，财务结构更加合理，偿债能力得以提高；同时公司持续盈利能力得以增强，公司近几年的利润来源得以保证；现金流入的增加可以提高公司在行业调控、银根紧缩背景下的抗风险能力。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
01-关于本次非公开发行股票获得中国证监会发审会审核通过的	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

公告			
02-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
03-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
04-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
05-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
06-六届十一次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 2 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
07-六届十二次董事会决议公告暨召开 2009 年第一次临时股东大会会有通知	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 2 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
08-六届十八次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 3 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
09-2009 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
10-关于核准公司非公开发行股票的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
11-关于非公开发行股票相关事宜的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 3 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
12-关于首开股份股权质押的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
13-六届十四次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
14-首开股份股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
15-六届十五次董事会决议公告暨召开 2008 年度股东大会的通知	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
16-六届四次监事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
17-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 5 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
18-2008 年度股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 5 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
19-六届十六次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
20-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
21-非公开发行股票发行结果暨股份变动公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
22-关于签署募集资金专户存储监管协议的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
23-六届十七次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
24-六届十八次董事会	《中国证券报》、	2009 年 7 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

决议公告暨召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》		
25-六届五次监事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
26-六届十九次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
27-担保事项补充说明	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
28-首开股份股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
29-有限售条件流通股上市流通的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
30-2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
31-六届六次监事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
32-天成股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 7 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
33-首开股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 8 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
34-六届二十次董事会决议公告暨召开 2009 年第三次临时股东大会的通知	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 8 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
35-六届二十一次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 8 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
36-对外投资公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 8 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
37-2009 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 9 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
38-六届二十二次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 9 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
39-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 9 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
40-六届二十三次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
41-下属公司对外投资公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
42-对外投资公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
43-六届二十四次董事会决议公告暨召开 2009 年第四次临时股东大会的通知	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 10 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
44-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 11 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
45-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 11 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
46-2009 年第四次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 11 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

47-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 11 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
48-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 12 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、财务会计报告

### (一) 审计报告

# 审计报告

中汇会审[2010]408号

## 美都控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的美都控股股份有限公司(以下简称美都控股)财务报表，包括2009年12月31日的资产负债表和合并资产负债表，2009年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是美都控股管理层的责任。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，美都控股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美都控股2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所有限公司

中国·杭州

中国注册会计师：宋新潮

中国注册会计师：杨建平

中国注册会计师：周海斌

报告日期：2010年3月25日

## (二) 财务报表

合并资产负债表  
2009 年 12 月 31 日

编制单位:美都控股股份有限公司

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	1,182,434,412.27	557,753,460.04
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2		727,754.79
应收票据			
应收账款	3	30,135,530.30	32,812,053.70
预付款项	4	254,801,462.97	106,307,882.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	5	2,708,626.67	8,954,936.73
应收股利	6	3,687,090.38	9,871,705.73
其他应收款	7	53,404,752.27	65,243,415.96
买入返售金融资产			
存货	8	1,064,108,896.52	1,175,955,387.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,591,280,771.38	1,957,626,596.60
<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			
长期应收款			
长期股权投资	9	485,635,441.22	346,532,979.73
投资性房地产	10	94,822,926.99	76,662,857.73
固定资产	11	187,071,829.76	195,574,698.21
在建工程	12	515,082.00	53,964.40
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	13	12,990,350.26	13,272,750.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14	503,047.26	350,822.96
递延所得税资产	15	7,669,049.95	8,938,769.88
其他非流动资产	16	6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		795,895,250.44	648,074,365.99
资产总计		3,387,176,021.82	2,605,700,962.59
<b>流动负债:</b>			

短期借款	18	650,130,000.00	1,111,200,000.00
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	19		40,000,000.00
应付账款	20	48,002,415.18	28,979,153.36
预收款项	21	612,177,113.19	540,638,960.86
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	22	1,949,892.94	2,008,921.57
应交税费	23	1,097,622.23	-1,868,654.81
应付利息	24	1,300,823.42	2,428,528.54
应付股利	25	1,635,172.98	1,635,172.98
其他应付款	26	109,389,942.66	96,257,575.59
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	27	15,000,000.00	25,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,440,682,982.60	1,846,279,658.09
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	28	140,000,000.00	65,500,000.00
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		140,000,000.00	65,500,000.00
负债合计		1,580,682,982.60	1,911,779,658.09
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	29	515,131,200.00	344,131,200.00
资本公积	30	926,150,089.09	133,374,789.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	31	82,887,955.85	76,445,992.39
一般风险准备			
未分配利润	32	183,721,415.58	66,750,595.32
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,707,890,660.52	620,702,577.33
少数股东权益		98,602,378.70	73,218,727.17
所有者权益合计		1,806,493,039.22	693,921,304.50
负债和所有者权益总计		3,387,176,021.82	2,605,700,962.59

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：孟勇明 会计机构负责人：陈东东

**母公司资产负债表**  
2009 年 12 月 31 日

编制单位:美都控股股份有限公司

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	908,679,162.96	365,930,888.22
交易性金融资产	2		
应收票据			
应收账款	3		
预付款项	4	7,103,696.04	2,431,506.20
应收利息	5	2,708,626.67	7,149,708.75
应收股利	6	33,487,090.38	82,053,761.95
其他应收款	7	421,089,288.01	380,405,203.98
存货	8	134,659,037.58	78,432,495.71
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,507,726,901.64	916,403,564.81
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	9	1,007,879,397.39	823,434,952.69
投资性房地产	10		
固定资产	11	152,840,507.81	159,828,803.95
在建工程	12		
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	13	7,569,647.77	7,686,730.59
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14		
递延所得税资产	15	4,009,748.08	3,560,764.50
其他非流动资产	17	6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		1,178,986,824.05	1,001,198,774.73
资产总计		2,686,713,725.69	1,917,602,339.54
<b>流动负债:</b>			
短期借款	18	328,130,000.00	740,900,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	20	3,420.00	364,166.39
预收款项	21	155,963,331.02	48,865,754.22
应付职工薪酬	22	61,806.54	60,193.45
应交税费	23	-8,699,894.39	-4,806,029.28
应付利息	24	773,011.34	1,550,912.54

应付股利	25	1,635,172.98	1,635,172.98
其他应付款	26	446,752,529.25	489,829,420.19
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		924,619,376.74	1,278,399,590.49
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	28	140,000,000.00	45,000,000.00
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		140,000,000.00	45,000,000.00
负债合计		1,064,619,376.74	1,323,399,590.49
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	29	515,131,200.00	344,131,200.00
资本公积	30	969,403,999.23	176,932,033.89
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	31	75,436,871.90	68,994,908.44
一般风险准备			
未分配利润	32	62,122,277.82	4,144,606.72
所有者权益（或股东权益）合计		1,622,094,348.95	594,202,749.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,686,713,725.69	1,917,602,339.54

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：孟勇明 会计机构负责人：陈东东

### 合并利润表

2009 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	1	2,044,714,699.06	1,560,431,557.87
其中：营业收入	1	2,044,714,699.06	1,560,431,557.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,016,208,048.42	1,546,683,834.42
其中：营业成本	1	1,864,690,904.58	1,426,667,246.52
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	2	43,002,749.31	17,331,779.53
销售费用		14,498,832.77	11,311,316.54
管理费用		63,154,710.93	53,655,834.54
财务费用	3	35,491,764.80	34,222,323.68
资产减值损失	4	-4,630,913.97	3,495,333.61
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	5	272,245.21	-272,245.21
投资收益（损失以“－”号填列）	6	118,848,069.15	56,616,887.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		59,999,898.27	48,587,362.68
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		147,626,965.00	70,092,365.55
加：营业外收入	7	1,219,469.71	6,852,678.50
减：营业外支出	8	3,161,209.85	945,125.25
其中：非流动资产处置损失		-67,636.80	1,728.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		145,685,224.86	75,999,918.80
减：所得税费用	9	24,057,035.07	15,567,343.99
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		121,628,189.79	60,432,574.81
归属于母公司所有者的净利润		123,412,783.72	59,259,764.26
少数股东损益		-1,784,593.93	1,172,810.55
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.29	0.17
（二）稀释每股收益		0.29	0.17
七、其他综合收益	10	83,778,332.81	-13,236,479.56
八、综合收益总额		205,406,522.60	47,196,095.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		205,403,489.26	47,196,095.25
归属于少数股东的综合收益总额		3,033.34	0

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：孟勇明 会计机构负责人：陈东东

母公司利润表  
2009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	1	7,450,000.00	7,454,900.00
减：营业成本	1	557.50	
营业税金及附加	2	444,000.94	424,839.20
销售费用		672,028.94	
管理费用		19,866,389.30	18,543,390.64
财务费用	3	34,791,566.68	35,080,320.33
资产减值损失	4	5,633,844.21	13,017,890.64
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	5		
投资收益（损失以“－”号填列）	6	119,663,524.16	87,511,590.21

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		57,651,799.73	46,161,590.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		65,705,136.59	27,900,049.40
加：营业外收入	7	360,746.39	2,320.00
减：营业外支出	8	782,880.33	412,494.42
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		65,283,002.65	27,489,874.98
减：所得税费用	9	863,368.09	-357,068.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		64,419,634.56	27,846,943.23
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	10	83,471,965.34	-13,236,479.56
七、综合收益总额		147,891,599.90	14,610,463.67

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：孟勇明 会计机构负责人：陈东东

合并现金流量表  
2009 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		2,359,220,559.29	2,046,566,047.20
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		322,321.08	6,430,099.01
收到其他与经营活动有关的现金	1	377,230,035.74	85,316,879.48
经营活动现金流入小计		2,736,772,916.11	2,138,313,025.69

购买商品、接受劳务支付的现金		2,180,549,079.65	1,992,709,140.78
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		25,729,445.53	29,643,907.46
支付的各项税费		70,078,044.36	87,363,996.41
支付其他与经营活动有关的现金	2	384,843,403.36	161,994,973.77
经营活动现金流出小计		2,661,199,972.90	2,271,712,018.42
经营活动产生的现金流量净额		75,572,943.21	-133,398,992.73
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		42,377,297.13	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金		79,200,436.83	1,515,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,000.00	145,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-1,663,158.33	34,997,942.01
收到其他与投资活动有关的现金	3	21,524,773.89	
投资活动现金流入小计		141,511,349.52	37,658,542.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,633,984.50	2,297,604.09
投资支付的现金		12,000,000.00	30,300,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		46,633,984.50	32,597,604.09
投资活动产生的现金流量净额		94,877,365.02	5,060,937.92
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		948,010,000.00	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,353,330,000.00	1,563,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	4	404,849,950.00	25,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,706,189,950.00	1,588,600,000.00
偿还债务支付的现金		1,749,900,000.00	1,124,699,980.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,176,347.26	101,101,293.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			15,928,945.34
支付其他与筹资活动有关的现金	5	41,675,641.57	297,504,550.00
筹资活动现金流出小计		1,859,751,988.83	1,523,305,823.21
筹资活动产生的现金流量净额		846,437,961.17	65,294,176.79
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-3,008.74	-462.31
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,016,885,260.66	-63,044,340.33
加：期初现金及现金等价物余额		47,783,510.04	110,827,850.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,064,668,770.70	47,783,510.04

法定代表人： 闻掌华 主管会计工作负责人： 孟勇明 会计机构负责人： 陈东东

**母公司现金流量表**  
2009 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		107,326,392.80	57,158,464.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	321,118,029.87	203,804,007.78
经营活动现金流入小计		428,444,422.67	260,962,472.53
购买商品、接受劳务支付的现金		57,630,030.40	43,972,443.91
支付给职工以及为职工支付的现金		7,345,154.20	5,112,469.40
支付的各项税费		11,140,731.95	8,727,162.07
支付其他与经营活动有关的现金	2	390,209,049.79	104,607,183.09

经营活动现金流出小计		466,324,966.34	162,419,258.47
经营活动产生的现金流量净额		-37,880,543.67	98,543,214.06
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,877,297.13	
取得投资收益收到的现金		77,598,363.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			32,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		28,410,000.00	35,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	3	19,660,722.94	
投资活动现金流入小计		139,546,383.09	35,032,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,238,828.25	235,593.00
投资支付的现金		72,000,000.00	72,300,000.00
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		78,238,828.25	72,535,593.00
投资活动产生的现金流量净额		61,307,554.84	-37,503,593.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		908,010,000.00	
取得借款收到的现金		818,230,000.00	1,029,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4	252,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,978,240,000.00	1,029,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,136,000,000.00	814,899,980.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		44,008,736.43	78,631,619.76
支付其他与筹资活动有关的现金	5	27,695,447.33	214,500,000.00
筹资活动现金流出小计		1,207,704,183.76	1,108,031,599.76
筹资活动产生的现金流量净额		770,535,816.24	-79,031,599.76
<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</b>		793,962,827.41	-17,991,978.70

<b>增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		10,930,888.22	28,922,866.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		804,893,715.63	10,930,888.22

法定代表人： 闻掌华 主管会计工作负责人： 孟勇明 会计机构负责人： 陈东东

**合并所有者权益变动表**  
2009 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	344,131,200.00	133,374,789.62			76,445,992.39		66,750,595.32		73,218,727.17	693,921,304.50
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	344,131,200.00	133,374,789.62			76,445,992.39		66,750,595.32		73,218,727.17	693,921,304.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	171,000,000.00	792,775,299.47			6,441,963.46		116,970,820.26		25,383,651.53	1,112,571,734.72
(一) 净利润							123,412,783.72		-1,784,593.93	121,628,189.79
(二) 其他综合收益		83,775,299.47							3,033.34	83,778,332.81
上述(一)和(二)小计		83,775,299.47					123,412,783.72		-1,781,560.59	205,406,522.60
(三) 所有者投入和减少资本	171,000,000.00	709,000,000.00							27,165,212.12	907,165,212.12
1. 所有者投入资本	171,000,000.00	709,000,000.00							25,200,000.00	905,200,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									1,965,212.12	1,965,212.12
(四) 利润分配					6,441,963.46		-6,441,963.46			
1. 提取盈余公积					6,441,963.46		-6,441,963.46			
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										
四、本期期末余额	515,131,200.00	926,150,089.09			82,887,955.85		183,721,415.58		98,602,378.70	1,806,493,039.22

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	229,420,800.00	213,575,279.24			76,379,190.24		71,795,457.21		94,137,106.57	685,307,833.26
加:会计政策变更										
前期差错更正					-2,800,000.00		2,800,000.00			
其他										
二、本年初余额	229,420,800.00	213,575,279.24			73,579,190.24		74,595,457.21		94,137,106.57	685,307,833.26
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	114,710,400.00	-80,200,489.62			2,866,802.15		-7,844,861.89		-20,918,379.40	8,613,471.24
(一) 净利润							59,259,764.26		1,172,810.55	60,432,574.81
(二) 其他综合收益		-13,236,479.56								-13,236,479.56
上述(一)和(二)小计		-13,236,479.56					59,259,764.26		1,172,810.55	47,196,095.25
(三) 所有者投入和减少资本		-9,608,810.06							-22,091,189.95	-31,700,000.01
1. 所有者投入资本									-31,700,000.01	-31,700,000.01
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-9,608,810.06							9,608,810.06	
(四) 利润分配	57,355,200.00				2,866,802.15		-67,104,626.15			-6,882,624.00
1. 提取盈余公积					2,866,802.15		-2,866,802.15			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	57,355,200.00						-64,237,824.00			-6,882,624.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	57,355,200.00	-57,355,200.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	57,355,200.00	-57,355,200.00								
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										
四、本期期末余额	344,131,200.00	133,374,789.62			76,445,992.39		66,750,595.32		73,218,727.17	693,921,304.50

法定代表人: 闻掌华 主管会计工作负责人: 孟勇明 会计机构负责人: 陈东东

母公司所有者权益变动表  
2009 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	344,131,200.00	176,932,033.89			68,994,908.44		4,144,606.72	594,202,749.05
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	344,131,200.00	176,932,033.89			68,994,908.44		4,144,606.72	594,202,749.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	171,000,000.00	792,471,965.34			6,441,963.46		57,977,671.10	1,027,891,599.90
(一)净利润							64,419,634.56	64,419,634.56
(二)其他综合收益		83,471,965.34						83,471,965.34
上述(一)和(二)小计		83,471,965.34					64,419,634.56	147,891,599.90
(三)所有者投入和减少资本	171,000,000.00	709,000,000.00						880,000,000.00
1.所有者投入资本	171,000,000.00	709,000,000.00						880,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					6,441,963.46		-6,441,963.46	
1.提取盈余公积					6,441,963.46		-6,441,963.46	
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								
四、本期末余额	515,131,200.00	969,403,999.23			75,436,871.90		62,122,277.82	1,622,094,348.95

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	229,420,800.00	247,523,713.45			69,010,214.12		68,520,181.81	614,474,909.38
加:会计政策变更								
前期差错更正					-2,800,000.00		-25,200,000.00	-28,000,000.00
其他								
二、本年初余额	229,420,800.00	247,523,713.45			66,210,214.12		43,320,181.81	586,474,909.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	114,710,400.00	-70,591,679.56			2,784,694.32		-39,175,575.09	7,727,839.67
(一)净利润							27,846,943.23	27,846,943.23
(二)其他综合收益		-13,236,479.56						-13,236,479.56
上述(一)和(二)小计		-13,236,479.56					27,846,943.23	14,610,463.67
(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	57,355,200.00				2,784,694.32		-67,022,518.32	-6,882,624.00
1.提取盈余公积					2,784,694.32		-2,784,694.32	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配	57,355,200.00						-64,237,824.00	-6,882,624.00
4.其他								
(五)所有者权益内部结转	57,355,200.00	-57,355,200.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	57,355,200.00	-57,355,200.00						
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								
四、本期末余额	344,131,200.00	176,932,033.89			68,994,908.44		4,144,606.72	594,202,749.05

法定代表人: 闻掌华 主管会计工作负责人: 孟勇明 会计机构负责人: 陈东东

## 美都控股股份有限公司 财务报表附注

2009 年度

### 一、公司基本情况

美都控股股份有限公司(以下简称公司或本公司)原名海南宝华实业股份有限公司,系经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办字(1993)16 号文批准,由海南宝华房地产综合开发经营公司、京华房产有限公司和北京市房屋建筑设计院共同发起,在对原海南宝华房地产综合开发经营公司进行规范化股份制改组的基础上,采取定向募集方式设立的股份有限公司。1993 年 4 月 29 日在海南省工商行政管理局登记注册,设立时注册资本为人民币 7,000 万元。1999 年 3 月 23 日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]30 号文批准,向社会公众发行人民币普通股 1,334 万股并于 1999 年 4 月 8 日在上海证券交易所挂牌上市。

本公司分别于 2000 年 6 月 2 日、2005 年 6 月 20 日和 2006 年 7 月 18 日,将资本公积按每 10 股转增 10 股、每 10 股转增 2 股和每 10 股转增 3 股的比例转增股本,经上述发行及转增后的股本总额为 16,642.08 万股;经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]224 号文核准,本公司于 2007 年 12 月向美都集团股份有限公司发行 6,300 万股人民币普通股购买该公司所持有的浙江恒升投资开发有限公司 100%股权,经上述发行后的股本总额为 22,942.08 万股。2008 年 5 月 27 日,公司以资本公积按每 10 股转增 2.5 股及未分配利润按每 10 股送 2.5 股的比例转增股本,经上述转、送后的股本总额为 34,413.12 万股。

根据公司 2008 年 8 月 16 日第二次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]201 号文核准,公司于 2009 年 6 月向特定投资者发行人民币普通股 17,100 万股,截至 2009 年 6 月 8 日,公司共计收到特定投资者认股资金 90,801 万元,扣除承销费等各项发行费用 2,801 万元后,变更增加注册资本(实收资本)合计人民币 17,100 万元,超额部分增加资本公积 70,900 万元,公司于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次特定投资者现金认购的股权登记相关事宜。

截至 2009 年 12 月 31 日,公司注册资本为人民币 51,513.12 万元,总股本为 51,513.12 万股,其中:无限售条件的流通股份 A 股 19,300.36 万股,有限售条件的流通股份 A 股 32,212.76 万股。公司注册地:浙江省德清县县城英溪南路 289 号。法定代表人:闻掌华。

本公司属房地产行业。经营范围为:旅游业开发;海洋资源开发;现代农业开发;房地产开发经营;仓储业;建材、电子产品、现代办公用品、化工产品(专营外)、农副土特产品、纺织品、百货、

五金工具、矿产品的批发、零售、代购代销；实业投资，基础建设投资，投资管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司第一大股东为美都集团股份有限公司，该公司持有本公司股权为 151,127,597 股，持股比例为 29.34%。

本财务报告已于 2010 年 3 月 25 日经公司董事会批准。

## 二、公司主要会计政策和会计估计和前期差错

### （一）财务报表的编制基础

本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 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》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

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （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的会计处理

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。公司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。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日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；对于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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

### （六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司个别财务报表为基础，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，

由母公司按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》编制。

#### **(七) 现金等价物的确定标准**

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 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。

#### **(八) 外币业务折算**

对发生的外币业务,采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额,外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算,除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外,其他汇兑差额计入当期损益;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;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,差额作为公允价值变动损益。

#### **(九) 金融工具的确认和计量**

##### **1. 金融资产和金融负债的分类**

金融资产在初始确认时划分为以下四类:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和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)、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

##### **2. 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法**

公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时,按照公允价值计量;对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量,且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用,但下列情况除外:(1)持有至到期投资以及应收款项采用实际利率法,按摊余成本计量;(2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

公司采用实际利率法,按摊余成本对金融负债进行后续计量,但下列情况除外:(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值计量,且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用;(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量;(3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：

(1)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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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)可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2)未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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之和。

### 4. 金融资产和金融负债的终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现实义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 5. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术(包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### 6. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似

信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，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。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

#### (十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

##### 1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准及其计提方法

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	经单独进行减值测试且有客观证据表明发生了减值。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，以账龄为信用风险组合根据账龄分析法计提坏账准备。

[注]应收款项分类标准如下：

①单项金额重大的应收款项：应收账款——金额500万元以上(含)的款项；其他应收款——金额1,000万元以上(含)的款项。

②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应收款项：除已包含在范围①以外，账龄三年以上的应收款项；

③其他不重大的应收款项：除已包含在范围①②以外的应收款项。

##### 2. 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应收款项坏账准备的确定依据和计提方法

信用风险特征组合的确定依据 根据信用风险特征组合确定的计提方法	按账龄组合在 3 年以上的应收款项  应收账款余额百分比法计提的比例 (%)	按账龄组合在 3 年以上的应收款项  其他应收款余额百分比法计提的比例 (%)
账龄 3-4 年的 40%； 账龄 4-5 年的 50%； 账龄 5 年以上的 100%。	账龄 3-4 年的 40%； 账龄 4-5 年的 50%； 账龄 5 年以上的 100%。	账龄 3-4 年的 40%； 账龄 4-5 年的 50%； 账龄 5 年以上的 100%。

### 3. 以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

#### 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, 下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

#### 计提坏账准备的说明

对于单项金额不重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项 (包括应收账款和其他应收款), 以相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

#### 其他计提方法说明

对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项, 单独进行减值测试, 并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。因房地产销售所形成的应收账款 (由银行提供按揭且账龄在一年以内的) 不计提坏账准备。

4. 对于应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### (十一) 存货的确认和计量

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、在提供劳务过程中耗用的材料和物料; 在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品以及意图出售而暂时出租的开发产品和在开发过程中的开发成本等。

#### 2. 存货取得和发出的成本计量方法

(1) 购入并已验收入库外购商品、材料按实际成本入账, 发出外购商品、材料采用加权平均法计算。

(2) 开发用土地按实际成本入账, 在项目开发时, 按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 开发产品按实际成本入账, 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的, 在公共配套设施

完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 包装物和低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

4. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、产成品和商品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；在开发过程中的开发成本，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

## **(十二) 长期股权投资的确认和计量**

### **1. 长期股权投资初始投资成本的确定**

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### **2. 长期股权投资的后续计量及收益确认方法**

(1) 对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对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。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(3) 采用权益法核算的长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。投资企业与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益应予以抵销。

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位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的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政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的，认定为重大影响。

### 4. 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本法核算的、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，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；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，计提长期股权投资减值准备。

## **(十三) 投资性房地产的确认和计量**

1. 投资性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。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 以成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按单项资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的差额计提投资性房地产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## **(十四) 固定资产的确认和计量**

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-40	3	9.70-2.43
机器设备	10-20	3	9.70-4.85
运输工具	6	3	16.17
其他设备	5-10	3	19.40-9.70

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

4. 固定资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6. 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

**(十五) 在建工程的确认和计量**

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按单项资产的可收回金额低于其账面价值的

差额计提在建工程减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## **(十六) 借款费用的确认和计量**

### **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。

### **2. 借款费用资本化期间**

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所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。

### **3. 借款费用资本化金额**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

## **(十七) 无形资产的确认和计量**

### **1. 无形资产按成本进行初始计量。**

### **2. 无形资产使用寿命及摊销**

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展

趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

### 3. 无形资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明无形资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年年末都进行减值测试。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### (十八) 长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

### (十九) 维修基金和质量保证金的确认和计量

#### 1. 维修基金

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

#### 2. 质量保证金

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期到期后，将质量保证金余额返还给施工单位。

### (二十) 收入确认原则

#### 1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

## 2. 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)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；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

## 3. 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(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

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：若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；若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。

## 4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；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。

出租物业收入按租赁合同、协议约定的承租日期与租金金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

## 5. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

## (二十一) 政府补助的确认和计量

1. 政府补助在同时满足下列两个条件时予以确认：(1) 能够满足政府补助所附条件；(2) 能够收到政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。

3. 政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。企业取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。企业取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：(1) 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；(2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## **(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量**

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## **(二十三) 主要会计政策和会计估计变更说明**

### **1. 会计政策变更**

本期公司无会计政策变更事项。

### **2. 会计估计变更说明**

本期公司无会计估计变更事项。

## **(二十四) 前期差错更正说明**

本期公司无重要前期差错更正事项。

## **三、税项**

### **(一) 主要税种及税率**

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%、3%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 1]
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的,按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%[注 2]、 25%

[注 1]根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定,房地产开发企业出售普通标准住宅增值额,未超过扣除项目金额之和 20%的,免缴土地增值税;增值额超过 20%的,按税法规定的税率,即按增值额与扣除项目金额的比率,实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定,从事房地产开发的公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例(0.5%-2%)计提和预缴土地增值税,待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

[注 2]本公司海南分公司系根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》(国发[2007]39 号文)规定,享受企业所得税 15%税率的企业,2008 年按 18%税率执行,2009 年按 20%税率执行。

#### 四、企业合并及合并财务报表

本节所列数据除非特别说明,金额单位为人民币万元。

##### (一) 子公司情况

###### 1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

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
海南美都置业有限公司	子公司	海口	房地产业	1,200.00	房地产开发、经营
美都置业浙江有限公司	子公司	杭州	房地产业	2,000.00	房地产开发、经营

杭州美都房地产开发有限公司	子公司	杭州	房地产业	8,000.00	房地产开发、经营
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	惠州	房地产业	5,000.00	房地产开发、经营
灌云美都置业有限公司	子公司	灌云	房地产业	7,000.00	房地产开发、经营
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	子公司	淳安	房地产业	3,000.00	房地产开发、经营
宣城美都置业有限公司	子公司	宣城	房地产业	3,000.00	房地产开发、经营
杭州中梦置业有限公司	子公司	淳安	房地产业	USD300.00	房地产开发、经营
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	杭州	房地产业	5,000.00	房地产开发、经营
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	杭州	房地产业	5,000.00	房地产开发、经营
海南宝华海景大酒店管理有限公司	子公司	海口	酒店业	USD1,200.00	旅游资源开发经营、旅游宾馆开发经营等
美都经贸浙江有限公司	子公司	杭州	商业	5,000.00	建筑材料、电子产品等销售
德清美都控股投资有限公司	子公司	德清	实业投资	2,000.00	实业投资、资产管理及咨询服务
上海美能石油化工有限公司	孙公司	上海	商业	100.00	石油制品、化工产品等销售

(续上表)

子公司全称	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
海南美都置业有限公司	1,200.00		99.5[注1]	100	是
美都置业浙江有限公司	2,000.00		97[注2]	100	是
杭州美都房地产开发有限公司	8,000.00		100	100	是
美都健风置业(惠州)有限公司	2,550.00		51	51	是
灌云美都置业有限公司	7,000.00		100	100	是
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	3,000.00		99.17[注3]	100	是
宣城美都置业有限公司	3,000.00		100	100	是
杭州中梦置业有限公司	USD100.00		33	33	是
杭州鼎成房地产开发有限公司	3,000.00		60	60	是
杭州鼎玉房地产开发有限公司	3,000.00		60	60	是
海南宝华海景大酒店管理有限公司	USD900.00		75	75	是
美都经贸浙江有限公司	4,500.00		90	90	是
德清美都控股投资有限公司	2,000.00		99[注4]	100	是
上海美能石油化工有限公司	35.00		35	35	是

(续上表)

子公司全称	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中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在期初所有者权益中所享有份额后的余额
海南美都置业有限公司	5.85		
美都置业浙江有限公司	154.95		
杭州美都房地产开发有限公司			
美都健风置业（惠州）有限公司	2,450.00		
灌云美都置业有限公司			
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	27.97		
宣城美都置业有限公司			
杭州中梦置业有限公司	1,344.11		
杭州鼎成房地产开发有限公司	2,000.00		
杭州鼎玉房地产开发有限公司	2,000.00		
海南宝华海景大酒店管理有限公司	827.60		
美都经贸浙江有限公司	484.27		
德清美都控股投资有限公司	23.04		
上海美能石油化工有限公司	106.54		

持股比例和表决权比例不一致的说明：

[注 1] 本公司持有该公司 95% 的股权，子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 5% 的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90% 的子公司，故本公司实际持有该公司 99.5% 的股权。

[注 2] 本公司持有该公司 70% 的股权，子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 30% 的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90% 的子公司，故本公司实际持有该公司 97% 的股权。

[注 3] 本公司持有该公司 91.67% 的股权，子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 8.33% 的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90% 的子公司，故本公司实际持有该公司 99.17% 的股权。

[注 4] 本公司持有该公司 90% 的股权，子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 10% 的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90% 的子公司，故本公司实际持有该公司 99% 的股权。

## 2. 同一控制下的企业合并取得的子公司

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
湖州凤凰东园建设有限公司	子公司	湖州	房地产业	2,000.00	房地产开发、经营
宁国美都置业有限公司	子公司	宁国	房地产业	1,000.00	房地产开发、经营
浙江美都投资开发有限公司	子公司	德清	房地产业	2,000.00	房地产开发、经营

浙江恒升投资开发有限公司	子公司	杭州	房地产业	2,000.00	房地产开发、经营
杭州美都投资开发有限公司	孙公司	杭州	房地产业	1,000.00	房地产开发、经营

(续上表)

子公司全称	期末实际投资额	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
湖州凤凰东园建设有限公司	2,155.08		99[注 5]	100	是
宁国美都置业有限公司	800.00		80	80	是
浙江美都投资开发有限公司	2,028.09		99[注 6]	100	是
浙江恒升投资开发有限公司	3,307.55		100	100	是
杭州美都投资开发有限公司	1,000.00		100	100	是

(续上表)

子公司全称	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中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在期初所有者权益中所享有份额后的余额
湖州凤凰东园建设有限公司	36.10		
宁国美都置业有限公司	379.71		
浙江美都投资开发有限公司	20.10		
浙江恒升投资开发有限公司			
杭州美都投资开发有限公司			

[注 5]本公司持有该公司 90%的股权，子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 10%的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90%的子公司，故本公司实际持有该公司 99%的股权。

[注 6]本公司持有该公司 90%的股权，子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 10%的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90%的子公司，故本公司实际持有该公司 99%的股权。

## (二) 本期合并范围发生变更的说明

### 1. 本期新纳入合并财务报表范围的主体

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明：

(1)2009 年 10 月，本公司与浙江宝华建设集团有限公司共同出资设立杭州鼎玉房地产开发有限公司。该公司于 2009 年 10 月 16 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 5,000 万元，其中本公司出资人民币 3,000 万元，占其注册资本的 60%，对其拥有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2009 年 12 月 31 日，杭州鼎玉房地产开发有限公司的净资产为 5,000 万元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。

(2) 2009 年 12 月, 本公司与浙江宝华建设集团有限公司共同出资设立杭州鼎成房地产开发有限公司。该公司于 2009 年 12 月 21 日完成工商设立登记, 注册资本为人民币 5,000 万元, 其中本公司出资人民币 3,000 万元, 占其注册资本的 60%, 对其拥有实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。截止 2009 年 12 月 31 日, 杭州鼎玉房地产开发有限公司的净资产为 5,000 万元, 成立日至期末的净利润为 0.00 元。

## 2. 本期不再纳入合并财务报表范围的主体

### (1) 出售股权而减少子公司的情况说明

本公司原持有上海美都太盈创业投资有限公司 51% 的股权, 根据本公司与自然人高江于 2009 年 11 月 16 日签订的《上海美都太盈创业投资有限公司股权转让合同》, 公司将所持有的上海美都太盈创业投资有限公司 6% 的股权作价 180 万元转让给自然人高江, 股权转让基准日为 2009 年 12 月 31 日。公司已于 2009 年 12 月 29 日收到股权转让款 91 万元。股权转让后, 本公司对该公司控股比例下降至 45%, 同时根据该公司 2009 年 12 月 19 日股东会决议, 本公司在该公司的董事会 5 名成员中由 3 名改为 2 名, 不再具有实质控制权, 该公司故自 2009 年 12 月起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

### (2) 因其他原因减少子公司的情况说明

2008 年 11 月 1 日, 子公司浙江美都企划有限公司股东会决议该公司进行解散。该公司已于 2009 年 1 月 31 日清算完毕, 并于 2009 年 6 月 12 日办妥工商注销手续。故自该公司注销之日时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

## 3. 母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司, 纳入合并财务报表范围的原因

本公司持有杭州中梦置业有限公司 33% 的股权, 其董事会 3 名成员中本公司派出 2 名, 董事长兼总经理由本公司派出的董事担任, 本公司对其具有实质控制权, 故将其纳入合并财务报表范围。

子公司美都经贸浙江有限公司持有上海美能石油化工有限公司 35% 的股权, 为该公司的第一大股东, 其董事会 3 名成员中美都经贸浙江有限公司派出 2 名, 董事长由本公司派出的董事担任, 对其具有实质控制权, 故将其纳入合并财务报表范围。

## 4. 母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

子公司德清美都控股投资有限公司持有德清金盛典当有限公司 51% 的股权, 但在其董事会 3 名成员中仅派出 1 人, 对其不具有实质控制权, 故未将其纳入合并财务报表范围。

子公司德清美都控股投资有限公司持有德清县民兴担保有限公司 50.25% 的股权, 但在其董事会 5 名成员中仅派出 2 人, 对其不具有实质控制权, 故未将其纳入合并财务报表范围。

## (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

名 称	期末净资产	本期净利润
杭州鼎玉房地产开发有限公司	50,000,000.00	0.00
杭州鼎成房地产开发有限公司	50,000,000.00	0.00

[注]本期净利润系指新纳入合并范围的子公司自成立日至期末实现的净利润。

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海美都太盈创业投资有限公司	26,047,964.05	-2,127,417.55
浙江美都企划有限公司	682,521.38	-111.61

**(四) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司**

公司原持有上海美都太盈创业投资有限公司 51%的股权，本期出售该公司 6%的股权导致持股比例下降而丧失控制权，详见本财务报表附注四(二)2(1)之说明。

**五、合并财务报表项目注释**

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2009 年 1 月 1 日，期末系指 2009 年 12 月 31 日；本期系指 2009 年度，上年系指 2008 年度。金额单位为人民币元。

**(一) 合并资产负债表项目注释**

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金			775,090.17			1,737,509.79
银行存款			1,166,893,680.53			543,895,950.25
其他货币资金			14,765,641.57			12,120,000.00
合 计			<u>1,182,434,412.27</u>			<u>557,753,460.04</u>

(2) 因抵押、质押、冻结等对使用有限制的款项说明

1) 期末银行存款中包含已用于质押的银行定期存款 103,000,000.00 元。

2) 期末其他货币资金中包含按揭担保保证金 14,692,041.57 元，保函保证金 73,600.00 元，因尚未到期而使用受限。

2. 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
指定为以公允价值计量且其变动计入本期损益的金融资产		727,754.79

3. 应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大	5,530,000.00	16.60			5,000,000.00	11.93	250,000.00	5.00
单项金额不重大但组合风险较大	2,805,866.24	8.42	2,795,615.68	99.63	11,436,657.03	27.28	6,709,937.30	58.67
其他不重大	24,978,590.25	74.98	383,310.51	1.53	25,483,140.11	60.79	2,147,806.14	8.43
合 计	<u>33,314,456.49</u>	<u>100.00</u>	<u>3,178,926.19</u>	<u>9.54</u>	<u>41,919,797.14</u>	<u>100.00</u>	<u>9,107,743.44</u>	<u>21.73</u>

[注] 单项金额不重大但组合风险较大是指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应收账款，即按账龄组合在 3 年以上的应收款项。

(2) 账龄分析

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	28,944,681.83	86.88	121,299.72	18,484,350.34	44.09	859,717.51
1-2 年	507,708.93	1.52	50,770.89	8,616,693.31	20.56	861,669.33
2-3 年	1,056,199.49	3.17	211,239.90	3,382,096.46	8.07	676,419.29
3-4 年				6,982,858.00	16.66	2,793,143.20
4-5 年	20,501.13	0.06	10,250.57	1,074,009.85	2.56	537,004.93
5 年以上	2,785,365.11	8.37	2,785,365.11	3,379,789.18	8.06	3,379,789.18
合 计	<u>33,314,456.49</u>	<u>100.00</u>	<u>3,178,926.19</u>	<u>41,919,797.14</u>	<u>100.00</u>	<u>9,107,743.44</u>

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
韩铭	房租及水电费	356,360.00	无法收回	否

(4) 期末无应收持有本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

(5) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
1. 陆姚松	非关联方	5,530,000.00	1 年以内	16.60
2. 徐鹰	非关联方	2,350,000.00	1 年以内	7.05
3. 海南海洋世界经营公司	非关联方	2,333,466.24	5 年以上	7.00
4. 鲍和根	非关联方	1,713,383.00	1 年以内	5.14
5. 吴雄飞	非关联方	1,131,040.00	1 年以内	3.40
小 计		<u>13,057,889.24</u>		<u>39.19</u>

(6) 期末无应收关联方账款。

#### 4. 预付款项

##### (1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	249,594,074.29	97.94	103,942,060.76	97.77
1-2 年	4,831,082.48	1.90	965,505.45	0.91
2-3 年	374,800.00	0.15	20,350.00	0.02
3 年以上	1,506.20	0.01	1,379,966.20	1.30
合 计	<u>254,801,462.97</u>	<u>100.00</u>	<u>106,307,882.41</u>	<u>100.00</u>

##### (2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	预付账款性质
杭州市国土资源局余杭分局	非关联方	107,150,000.00	1 年以内	预付土地款
宣城市国土资源局	非关联方	58,000,000.00	1 年以内	预付土地款
浙江高荣琪青建设有限公司	非关联方	13,851,280.80	1 年以内	工程款
浙江策利建设有限公司	非关联方	10,480,000.00	1 年以内	工程款
上海威元石油化工有限公司	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	货款
小 计		<u>199,481,280.80</u>		

(3) 期末无预付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 账龄超过 1 年且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明。

债权人	金 额	未及时结算的原因
灌云县人民防空办公室	3,000,000.00	预付保证金

5. 应收利息

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
定期存款利息	8,954,936.73	2,708,626.67	8,954,936.73	2,708,626.67

(2) 期末无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东利息。

6. 应收股利

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄 1 年以内						
其中:湖州市商业银行股份有限公司	3,300,236.00	450,000.00	3,750,000.00	236.00	未结算	否
账龄 1 年以上						
其中:北京首都开发股份有限公司	2,884,615.35		2,884,615.35			
北京华澳房产有限公司	3,686,854.38			3,686,854.38	未结算	否
小 计	<u>6,571,469.73</u>		<u>2,884,615.35</u>	<u>3,686,854.38</u>		
合 计	<u>9,871,705.73</u>	<u>450,000.00</u>	<u>6,634,615.35</u>	<u>3,687,090.38</u>		

7. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大	41,600,000.00	69.30	2,080,000.00	5.00	37,500,000.00	49.97	1,875,000.00	5.00
单项金额不重大但组合风险较大	3,494,097.23	5.82	3,112,172.94	89.07	7,449,939.64	9.92	5,886,984.63	79.02
其他不重大	14,936,485.02	24.88	1,433,657.04	9.60	30,102,379.09	40.11	2,046,918.14	6.80
合 计	<u>60,030,582.25</u>	<u>100.00</u>	<u>6,625,829.98</u>	<u>11.04</u>	<u>75,052,318.73</u>	<u>100.00</u>	<u>9,808,902.77</u>	<u>13.07</u>

(2) 账龄分析

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	50,284,463.72	83.76	2,514,223.19	61,444,943.41	81.87	3,072,247.17
1-2 年	2,509,704.21	4.18	250,970.43	3,817,161.78	5.09	381,716.18

2-3 年	3,742,317.09	6.23	748,463.42	2,340,273.90	3.12	467,954.79
3-4 年	298,602.28	0.50	119,440.91	475,113.90	0.63	190,045.56
4-5 年	405,525.85	0.68	202,762.93	2,555,773.35	3.40	1,277,886.68
5 年以上	2,789,969.10	4.65	2,789,969.10	4,419,052.39	5.89	4,419,052.39
合 计	<u>60,030,582.25</u>	<u>100.00</u>	<u>6,625,829.98</u>	<u>75,052,318.73</u>	<u>100.00</u>	<u>9,808,902.77</u>

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
广西四建海南分公司	工程款	1,387,000.00	5 年以上无法收回	否
深圳装饰总公司	工程款	1,387,000.00	5 年以上无法收回	否
海南威龙计算机系统工程有 限公司	工程款	30,000.00	5 年以上无法收回	否
小 计		<u>2,804,000.00</u>		

(4) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(5) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质或内容	账龄
1. 浙江宝华建设集团有限公司	非关联方	41,600,000.00	69.30	暂借款	1 年以内
2. 德清县华燊燃气开发有限公司	非关联方	2,407,500.00	4.01	保证金	2-3 年
3. 杭五建	非关联方	1,879,827.51	3.13	保证金	1-2 年
4. 香港中碧公司	非关联方	1,389,314.60	2.31	往来款	5 年以上
5. 北京华澳房产有限公司	非关联方	994,656.05	1.66	往来款	5 年以上
小 计		<u>48,271,298.16</u>	<u>80.41</u>		

(6) 其他应收关联方账款情况详见本财务报表附注七(三)之说明。

## 8. 存货

(1) 明细情况

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	1,935,976.63	387,747.98	1,548,228.65	2,287,067.11	526,229.02	1,760,838.09
库存商品	1,725,413.22		1,725,413.22	7,257,372.99		7,257,372.99
开发成本	863,150,336.54		863,150,336.54	961,981,018.88		961,981,018.88

开发产品	197,684,918.11		197,684,918.11	204,956,157.28		204,956,157.28
合 计	<u>1,064,496,644.50</u>	<u>387,747.98</u>	<u>1,064,108,896.52</u>	<u>1,176,481,616.26</u>	<u>526,229.02</u>	<u>1,175,955,387.24</u>

[注]期末存货中用于债务担保的账面价值为 74,638,784.55 元。

(2) 存货—开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末数	期初数
宣城美都新城一期	2007 年 9 月	已竣工	18,525		119,203,858.37
宣城美都新城二期	2008 年 10 月	2010 年 12 月	15,675	61,951,003.77	21,802,673.45
宣城美都新城三期	2009 年 12 月	2011 年 12 月	31,350	38,081,751.75	25,335,316.65
宣城美都新城四期	2010 年 8 月	2012 年 12 月	37,050	63,523,869.53	50,670,633.30
琼海半岛花园	2009 年 11 月	2011 年 12 月	28,710	30,571,041.35	26,888,792.09
宝华酒店二期	2007 年 3 月	2010 年 6 月	13,000	132,363,131.49	76,144,975.79
美都丁桥华庭	2006 年 10 月	已竣工	21,000		216,742,734.18
千岛湖商城	2008 年 2 月	2010 年 12 月	22,675	149,652,175.55	118,975,998.64
金尚海湾项目	2010 年 7 月	2013 年 12 月	80,083	132,731,168.56	126,959,471.69
灌云美都新城	2008 年 5 月	2011 年 12 月	70,200	252,385,714.69	177,576,564.72
美都 7 号楼		已竣工		1,780,000.00	1,680,000.00
杭州良渚地块	2010 年 5 月	2013 年 9 月	79,030	110,479.85	
合 计				<u>863,150,336.54</u>	<u>961,981,018.88</u>

(3) 存货—开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
百合公寓	2005 年 9 月	9,717,439.82		7,861,119.29	1,856,320.53
阳光名苑及嘉苑	2005 年 5 月	14,735,557.49		6,614,820.72	8,120,736.77
美都商业广场	2006 年 12 月	50,481,275.85		33,254,566.89	17,226,708.96
千岛碧云天	2006 年 7 月	1,209,192.21		457,751.23	751,440.98
丁香家园三期	2006 年 8 月	2,287,519.92	8,386.17		2,295,906.09
恒升商业大厦	2005 年 1 月	71,540,623.95	30,079,630.03	3,392,589.51	98,227,664.47
现代城	2004 年 9 月	4,075,458.76	2,817,708.94	1,950,879.93	4,942,287.77
兴康南路	2006 年 12 月	713,941.11	430,208.19	44,125.20	1,100,024.10
蓝色港湾一期、二期	2006 年 9 月	34,273,288.99		21,098,868.55	13,174,420.44
蓝色港湾 12 号楼	2007 年 12 月	5,550,427.61		5,132,968.91	417,458.70

群益街项目		2,532,644.30		250,152.00	2,282,492.30
三墩项目	2007年10月	3,995,060.78	233,163.40	193,882.00	4,034,342.18
阳光商城	2007年11月	3,843,726.49		3,530,504.26	313,222.23
美都丁桥华庭	2009年11月		256,142,514.14	222,389,263.59	33,753,250.55
宣城美都新城一期	2009年10月		143,582,332.79	134,393,690.75	9,188,642.04
合计		<u>204,956,157.28</u>	<u>433,293,943.66</u>	<u>440,565,182.83</u>	<u>197,684,918.11</u>

(4) 存货跌价准备

1) 增减变动情况

类别	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
原材料	526,229.02	198,670.01		337,151.05	387,747.98

2) 本期计提、转回情况说明

类别	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料	成本与可变现净值孰低		

(5) 期末存货余额中借款费用资本化金额为 39,461,231.42 元。

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按权益法核算的长期股权投资						
其中：对联营企业投资	485,635,441.22		485,635,441.22	346,532,979.73		346,532,979.73

(2) 联营企业主要财务信息

详见本财务报表附注七(一)3 之说明。

(3) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
北京首都开发股份有限公司	权益法[注 1]	16,952,162.57	157,523,103.20	95,443,992.78	252,967,095.98
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法	480,000.00	168,921.79	-138.06	168,783.73
北京华澳房产有限公司	权益法	6,000,000.00	21,021,924.43	-210,293.58	20,811,630.85
湖州市商业银行股份有限公司	权益法[注 2]	33,674,552.74	60,488,398.24	20,419,081.55	80,907,479.79

浙江中新力合担保有限公司	权益法	70,000,000.00	88,682,292.23	11,549,139.91	100,231,432.14
上海美都太盈创业投资有限公司	权益法	13,500,000.00		11,721,583.82	11,721,583.82
德清金盛典当有限公司	权益法	5,100,000.00	6,560,610.77	100,197.94	6,660,808.71
德清县民兴担保有限公司	权益法	5,050,000.00	12,087,729.07	78,897.13	12,166,626.20
合 计			<u>346,532,979.73</u>	<u>139,102,461.49</u>	<u>485,635,441.22</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	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
北京首都开发股份有限公司	2.71	2.71				
海南汉丰工程建设管理有限公司	40.00	40.00				
北京华澳房产有限公司	30.00	30.00				
湖州市商业银行股份有限公司	7.71	7.71				450,000.00
浙江中新力合担保有限公司	23.65	23.65				
上海美都太盈创业投资有限公司	45.00	45.00				
德清金盛典当有限公司	51.00	51.00				510,000.00
德清县民兴担保有限公司	50.25	50.25				1,005,000.00

[注 1]截至 2009 年 12 月 31 日，公司持有北京首都开发股份有限公司 2.71%的股权，因在该公司董事会成员中派出 1 名，具有重大影响，故采用权益法核算。

[注 2]截至 2009 年 12 月 31 日，公司持有湖州市商业银行股份有限公司 7.71%的股权，因在该公司董事会成员中派出 1 名，具有重大影响，故采用权益法核算。

(4) 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## 10. 投资性房地产

### (1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	96,751,847.31	27,969,016.50	5,375,306.40	119,345,557.41
2) 累计折旧/摊销				
房屋及建筑物	20,088,989.58	4,531,211.20	97,570.36	24,522,630.42
3) 账面净值				
房屋及建筑物	76,662,857.73	27,969,016.50	9,808,947.24	94,822,926.99

(2) 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末已有账面原值为 84,087,916.26 元的投资性房地产用于抵押担保。

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况说明

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司原值为 11,217,001.40 元的投资性房地产，尚未办妥相关产权证书。

## 11. 固定资产

(1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	254,350,700.09	3,272,397.88		257,623,097.97
机器设备	45,392,633.65	371,361.00		45,763,994.65
运输工具	11,402,832.48	292,445.13	1,415,933.69	10,279,343.92
电子及其他设备	25,503,395.82	778,237.68	134,868.00	26,146,765.50
合 计	<u>336,649,562.04</u>	<u>4,714,441.69</u>	<u>1,550,801.69</u>	<u>339,813,202.04</u>
2) 累计折旧				
房屋及建筑物	74,591,378.32	8,450,691.32		83,042,069.64
机器设备	39,055,093.04	771,652.18		39,826,745.22
运输工具	6,778,221.03	1,273,346.48	489,650.70	7,561,916.81
电子及其他设备	20,650,171.44	1,683,539.76	23,070.59	22,310,640.61
合 计	<u>141,074,863.83</u>	<u>12,179,229.74</u>	<u>512,721.29</u>	<u>152,741,372.28</u>
3) 账面净值				
房屋及建筑物	179,759,321.77	3,272,397.88	8,450,691.32	174,581,028.33
机器设备	6,337,540.61	371,361.00	771,652.18	5,937,249.43
运输工具	4,624,611.45	292,445.13	2,199,629.47	2,717,427.11
电子及其他设备	4,853,224.38	778,237.68	1,795,337.17	3,836,124.89
合 计	<u>195,574,698.21</u>	<u>4,714,441.69</u>	<u>13,217,310.14</u>	<u>187,071,829.76</u>

[注]本期折旧额 12,179,229.74 元。本期增加中由在建工程中转入的固定资产原值 195,318.26 元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 45,731,742.65 元。

(2) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(3) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况说明

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司账面原值为 3,785,946.52 元的房屋建筑物，尚未办妥相关产权证书。

(5) 期末已有账面原值为 243,959,598.92 元的固定资产用于抵押担保。

## 12. 在建工程

### (1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
节能创新技术改造项目工程				53,964.40		53,964.40
霓虹灯装饰工程	104,049.00		104,049.00			
二期宝华厅多媒体工程	411,033.00		411,033.00			
合 计	<u>515,082.00</u>		<u>515,082.00</u>	<u>53,964.40</u>		<u>53,964.40</u>

### (2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末数
节能创新技术改造项目工程	53,964.40	59,616.96	109,749.86	3,831.50	
霓虹灯装饰工程		104,049.00			104,049.00
二期宝华厅多媒体工程		411,033.00			411,033.00
酒店消防设备工程		85,568.40	85,568.40		
合 计	<u>53,964.40</u>	<u>660,267.36</u>	<u>195,318.26</u>	<u>3,831.50</u>	<u>515,082.00</u>

(3) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## 13. 无形资产

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
土地使用权	43,613,913.03			43,613,913.03
软件	56,100.00	50,800.00		106,900.00
合 计	<u>43,670,013.03</u>	<u>50,800.00</u>		<u>43,720,813.03</u>
2) 累计摊销				
土地使用权	631,624.23	315,526.64		947,150.87
软件	17,539.86	17,673.18		35,213.04

合 计	<u>649,164.09</u>	<u>333,199.82</u>		<u>982,363.91</u>
3) 账面净值				
土地使用权	42,982,288.80		315,526.64	42,666,762.16
软件	38,560.14	50,800.00	17,673.18	71,686.96
合 计	<u>43,020,848.94</u>	<u>50,800.00</u>	<u>333,199.82</u>	<u>42,738,449.12</u>
4) 减值准备				
土地使用权	29,748,098.86			29,748,098.86
软件				
合 计	<u>29,748,098.86</u>			<u>29,748,098.86</u>
5) 账面价值				
土地使用权	13,234,189.94		315,526.64	12,918,663.30
软件	38,560.14	50,800.00	17,673.18	71,686.96
合 计	<u>13,272,750.08</u>	<u>50,800.00</u>	<u>333,199.82</u>	<u>12,990,350.26</u>

[注] 本期摊销额为 333,199.82 元。

(2) 未办妥权证的无形资产说明

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司账面原值为 5,917,224.44 元的土地使用权尚未办妥相关产权证书。

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
南丽湖高尔夫球会员卡	350,822.96		59,381.24		291,441.72
专柜装修工程		316,217.00	104,611.46		211,605.54
合 计	<u>350,822.96</u>	<u>316,217.00</u>	<u>163,992.70</u>		<u>503,047.26</u>

15. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
坏账准备的所得税影响	72,982.19	1,791,685.70
未弥补亏损的所得税影响	4,789,254.27	4,340,270.69
内部销售未实现利润的所得税影响	2,806,813.49	2,806,813.49
合 计	<u>7,669,049.95</u>	<u>8,938,769.88</u>

(2) 引起可抵扣暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	期末数
应收款项坏账准备	291,928.78
未弥补亏损	21,344,152.38
内部销售未实现利润	11,227,253.96
合 计	<u>32,863,335.12</u>

16. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	18,916,646.21	10,351,148.20	15,180,732.18	4,282,306.06	9,804,756.17
存货跌价准备	526,229.02	198,670.01		337,151.05	387,747.98
无形资产减值准备	29,748,098.86				29,748,098.86
合 计	<u>49,190,974.09</u>	<u>10,549,818.21</u>	<u>15,180,732.18</u>	<u>4,619,457.11</u>	<u>39,940,603.01</u>

17. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
换地权益证书	6,687,523.00	6,687,523.00

[注]系海南省澄迈县政府发放的换地权益证书，持有人可以凭该凭证从政府换回与换地权益书面价值等价的土地权益，证书持有人为原海南宝华实业股份有限公司，截至 2009 年 12 月 31 日，尚未办妥更名手续。

18. 短期借款

借款类别	期末数	期初数
质押借款	193,830,000.00	635,000,000.00
抵押借款	143,000,000.00	376,200,000.00
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
保证及质押借款	131,000,000.00	
保证及抵押借款	30,000,000.00	
质押及抵押借款	12,300,000.00	
保证及质押并抵押借款	40,000,000.00	
合 计	<u>650,130,000.00</u>	<u>1,111,200,000.00</u>

19. 应付票据

(1) 明细情况

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		40,000,000.00

(2) 期末无应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东票据。

(3) 期末无应付关联方票据。

20. 应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
工程款	42,651,921.14	26,683,221.76
货款	3,981,561.26	2,172,784.28
其他	1,368,932.78	123,147.32
合计	<u>48,002,415.18</u>	<u>28,979,153.36</u>

(2) 期末无应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况。

(3) 期末无账龄超过 1 年的大额应付账款。

21. 预收款项

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
预售房款	610,012,637.45	539,272,959.53
其他	2,164,475.74	1,366,001.33
合计	<u>612,177,113.19</u>	<u>540,638,960.86</u>

(2) 期末无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况。

(3) 期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

(4) 预售房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
灌云美都新城	108,168,492.00	804,626.00	2011 年 12 月	80.60
美都丁桥华庭	16,878,859.92	247,139,479.00	已竣工	93.20

恒升商业大厦		10,154,640.82	已竣工	75.00
美都现代城	7,236.40		已竣工	96.80
蓝色港湾		13,510,783.85	已竣工	97.20
群益街项目	273,618.61	409,963.61	已竣工	98.00
百合公寓	540,000.00	1,053,627.00	已竣工	99.27
宝华酒店二期	155,963,331.02	48,865,754.22	2010年6月	74.45
阳光名苑及嘉苑	518,160.00	718,161.00	已竣工	59.00
阳光商城	50,000.00		已竣工	99.00
美都商业广场	1,524,225.59	26,795,620.59	已竣工	88.56
宣城美都新城一期		132,050,364.85	已竣工	93.60
宣城美都新城二期	112,106,130.00		2010年12月	88.48
美都千岛湖商城	210,427,022.00	57,042,461.00	2010年12月	88.86
千岛碧云天		500,000.00	已竣工	98.00
三墩项目	3,555,561.91	227,477.59	已竣工	97.00
小计	<u>610,012,637.45</u>	<u>539,272,959.53</u>		

## 22. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	1,153,112.04	22,290,477.76	22,429,553.89	1,014,035.91
职工福利费	212,965.88	1,020,640.77	985,363.46	248,243.19
社会保险费	6,502.59	1,564,678.28	1,563,076.72	8,104.15
其中：基本养老保险费	5,751.16	958,788.19	946,924.98	17,614.37
医疗保险费	-100.23	462,627.38	471,120.46	-8,593.31
失业保险费	549.13	98,777.63	99,941.57	-614.81
工伤保险费	248.22	20,778.91	20,916.30	110.83
生育保险费	54.31	23,706.17	24,173.41	-412.93
住房公积金	9,025.00	286,401.00	280,224.00	15,202.00
工会经费	74,133.15	266,158.94	247,131.16	93,160.93
职工教育经费	553,182.91	242,060.15	224,096.30	571,146.76
合 计	<u>2,008,921.57</u>	<u>25,670,416.90</u>	<u>25,729,445.53</u>	<u>1,949,892.94</u>

23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	390,253.16	74,593.93
营业税	-11,485,988.37	-14,455,178.46
城市维护建设税	-102,881.92	-1,014,375.30
企业所得税	12,895,169.56	14,751,449.60
房产税	850,060.30	691,770.97
印花税	36,741.67	-43,668.03
土地增值税	-1,352,451.35	-1,822,289.42
土地使用税	-539,531.00	-359,412.57
教育费附加	-247,261.10	-624,377.21
地方教育附加	30,171.49	264,188.97
水利建设专项资金	455,703.36	452,024.77
河道维护费(防洪)	-73,533.54	639.91
残疾人保障金	-3,044.25	
代扣代缴个人所得税	244,214.22	215,978.03
合 计	<u>1,097,622.23</u>	<u>-1,868,654.81</u>

24. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款	1,015,767.59	2,259,360.69
长期借款	255,190.83	119,392.85
一年内到期的非流动负债	29,865.00	49,775.00
合 计	<u>1,300,823.42</u>	<u>2,428,528.54</u>

25. 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
北京首开天鸿集团有限公司	1,129,186.98	1,129,186.98	未领取
浙江天成投资管理有限公司	388,440.00	388,440.00	未领取
北京京华房产有限公司	117,546.00	117,546.00	未领取
合 计	<u>1,635,172.98</u>	<u>1,635,172.98</u>	

26. 其他应付款

(1) 明细项目

项 目	期末数	期初数
押金保证金	51,810,822.91	37,289,673.05
暂借款	30,072,195.39	8,424,592.87
应付暂收款	18,274,981.33	42,003,779.50
其他	9,231,943.03	8,539,530.17
合 计	<u>109,389,942.66</u>	<u>96,257,575.59</u>

(2) 期末其他应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
北京首开天鸿集团有限公司	1,081,840.71	1,081,840.71
美都集团股份有限公司	1,148,195.39	1,198,195.39
小 计	<u>2,230,036.10</u>	<u>2,280,036.10</u>

(3) 账龄超过 1 年的大额款项金额 15,335,802.69 元，主要系暂收款及工程项目保证金等，尚未到期结算。

(4) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
浙江宝华建设集团有限公司	24,824,000.00	暂借款

27. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期借款	15,000,000.00	25,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款		25,000,000.00
抵押及保证借款	15,000,000.00	

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币 种	年利 率(%)	期末数		期初数	
					原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
中国农业银行宣城 市鳌峰路支行	2007-09-28	2010-03-28	RMB	5.42		15,000,000.00		
杭州联合农村合作 银行九堡支行	2007-01-17	2009-01-14	RMB	6.80				25,000,000.00

28. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
质押借款		62,000,000.00
抵押借款	140,000,000.00	3,500,000.00
合 计	<u>140,000,000.00</u>	<u>65,500,000.00</u>

(2) 金额前五名的长期借款情况

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币 种	年利 率(%)	期末数		期初数	
					原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
中国工商银 行德清支行	2009-08-19	2014-07-10	RMB	5.840		140,000,000.00		
华夏银行建 国支行	2008-11-26	2010-11-26	RMB	7.560				19,000,000.00
华夏银行建 国支行	2008-12-12	2010-12-10	RMB	6.350				10,000,000.00
华夏银行建 国支行	2008-12-12	2010-12-10	RMB	6.350				16,000,000.00
中国农业银 行宣城市鳌 峰路支行	2007-09-29	2010-03-28	RMB	8.217				17,000,000.00
德清农村合 作银行开发 区支行	2008-09-15	2009-09-15	RMB	8.040				3,500,000.00
小 计						<u>140,000,000.00</u>		<u>65,500,000.00</u>

## 29. 股本

## (1) 明细情况

项 目	期初数		本期增减变动(+, -)					期末数		
	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	21,988,894	6.39	80,000,000			-21,988,894	58,011,106	80,000,000	15.53
	3. 其他内资持股			91,000,000				91,000,000	242,127,597	47.00
	其中:境内法人持股	151,127,597	43.92	23,000,000				23,000,000	174,127,597	33.80
	境内自然人持股			68,000,000				68,000,000	68,000,000	13.20
	4. 外资持股									
	其中:境外法人持股									
	境外自然人持股									
	有限售条件股份合计	173,116,491	50.31	171,000,000			-21,988,894	149,011,106	322,127,597	62.53
(二) 无限售条件股份	1. 人民币普通股	171,014,709	49.69				21,988,894	21,988,894	193,003,603	37.47
	2. 境内上市的外资股									
	3. 境外上市的外资股									
	4. 其他									
	已流通股份合计	171,014,709	49.69				21,988,894	21,988,894	193,003,603	37.47
(三) 股份总数	344,131,200	100.00	171,000,000				171,000,000	515,131,200	100.00	

## (2) 本期股权变动情况说明

1) 本期公司经中国证券监督管理委员会《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2009]201号)核准,向特定投资者发行人民币普通股(A股)17,100万股,截止2009年6月8日,公司共计收到特定投资者认股资金90,801万元,扣除发行费用后变更增加注册资本17,100万元,超额部分增加资本公积70,900万元。该非公开发行事项业经中准会计师事务所有限公司审验,并出具中准验字(2009)第5002号《验资报告》。

2) 其他增减变动为有限售条件的流通股份满足解禁条件转为无限售条件的流通股股份。

30. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	4,603,505.33	709,000,000.00		713,603,505.33
其他资本公积	128,771,284.29	97,349,716.96	13,574,417.49	212,546,583.76
其中：被投资单位其他权益变动	63,500,046.02	97,349,716.96	13,574,417.49	147,275,345.49
其他	65,271,238.27			65,271,238.27
合 计	<u>133,374,789.62</u>	<u>806,349,716.96</u>	<u>13,574,417.49</u>	<u>926,150,089.09</u>

(2) 资本公积增减变动原因及依据说明

1) 股本溢价本期增加详见本财务报表附注五(一)29(2).1)之说明。

2) 其他资本公积本期增加系公司之联营企业北京首都开发股份有限公司、湖州市商业银行股份有限公司、浙江中新力合担保有限公司本期除净损益外其他所有者权益的变动增加，公司按权益法核算相应增加资本公积(其他资本公积) 97,349,716.96 元；计入其他资本公积。本期减少系公司本期出售所持北京首都开发股份有限公司部分股权将原计入资本公积中的金额与所出售股权相对应的部分在处置时自资本公积转入当期损益，相应减少资本公积(其他资本公积) 13,574,417.49 元。

31. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	76,445,992.39	6,441,963.46		82,887,955.85

(2) 盈余公积增减变动原因及依据说明

本期增加系根据公司章程规定，按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

32. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金额
上年年末余额	66,750,595.32
加：年初未分配利润调整	
调整后本年年初余额	<u>66,750,595.32</u>
加：本期归属于母公司所有者的净利润	123,412,783.72
减：提取法定盈余公积	6,441,963.46

应付普通股股利

期末未分配利润 183,721,415.58

(2) 利润分配情况说明

根据 2010 年 3 月 25 日公司第六届董事会第二十五次会议通过的 2009 年度利润分配预案,按 2009 年度母公司净利润提取 10%的法定盈余公积,以公司 2009 年度末总股本 515,131,200 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利 0.3 元(含税),共计 15,453,936.00 元,剩余未分配利润 46,668,341.82 元结转以后年度;以公司 2009 年度末总股本 515,131,200 股为基数,将资本公积按每 10 股转增 12 股的比例向全体股东转增股本,共计 618,157,440.00 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议批准。

(3) 期末未分配利润说明

期末数中包含拟分配现金股利 15,453,936.00 元。

(二) 合并利润表主要项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

1) 营业收入

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	2,033,917,763.32	1,547,382,468.51
其他业务收入	10,796,935.74	13,049,089.36
合 计	<u>2,044,714,699.06</u>	<u>1,560,431,557.87</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	1,859,800,542.90	1,422,392,846.65
其他业务成本	4,890,361.68	4,274,399.87
合 计	<u>1,864,690,904.58</u>	<u>1,426,667,246.52</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产业	576,282,101.77	439,467,485.47	152,380,525.39	68,357,327.66
商业	1,411,607,271.42	1,411,971,755.65	1,352,734,083.51	1,346,713,274.98

服务业	46,028,390.13	8,361,301.78	42,267,859.61	7,322,244.01
小 计	<u>2,033,917,763.32</u>	<u>1,859,800,542.90</u>	<u>1,547,382,468.51</u>	<u>1,422,392,846.65</u>

(3) 主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

地区名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
浙江地区	798,296,634.15	706,196,980.44	435,357,855.54	360,424,102.50
海南地区	46,028,390.13	8,361,301.78	42,267,859.61	7,322,244.01
上海地区	1,003,120,500.04	1,000,157,607.02	1,030,412,983.36	1,028,186,644.99
安徽地区	186,472,239.00	145,084,653.66	39,343,770.00	26,459,855.15
小 计	<u>2,033,917,763.32</u>	<u>1,859,800,542.90</u>	<u>1,547,382,468.51</u>	<u>1,422,392,846.65</u>

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
莱茵达控股集团有限公司	267,836,519.00	13.10
升华集团控股有限公司	234,864,769.84	11.49
德清绿新能源有限公司	139,749,579.28	6.83
上海鑫联石油有限公司	116,059,618.09	5.68
上海威元石油化工有限公司	99,014,598.90	4.84
小 计	<u>857,525,085.11</u>	<u>41.94</u>

[注]该等前五名客户均系商业销售客户。

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年数
营业税	33,316,595.68	10,956,465.14
城市维护建设税	2,058,934.42	572,004.16
教育费附加	974,475.01	323,862.66
地方教育附加	230,585.84	74,419.99
土地增值税	5,905,215.41	3,978,035.83
水利建设专项资金	440,007.15	494,685.29
房产税	19,242.20	883,215.80
其他	57,693.60	49,090.66
合 计	<u>43,002,749.31</u>	<u>17,331,779.53</u>

[注] 计缴标准详见本附注三税项之说明。

3. 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息支出	50,565,480.67	51,142,163.04
减：利息收入	15,624,017.83	17,470,284.56
汇兑损益	3,008.74	462.31
其他	547,293.22	549,982.89
合 计	<u>35,491,764.80</u>	<u>34,222,323.68</u>

4. 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-4,829,583.98	3,517,203.97
存货跌价损失	198,670.01	-21,870.36
合 计	<u>-4,630,913.97</u>	<u>3,495,333.61</u>

5. 公允价值变动损益

项 目	本期数	上年数
指定为以公允价值计量且其变动计入本期损益的金融资产	272,245.21	-272,245.21

6. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	59,999,898.27	48,587,362.68
处置长期股权投资产生的投资收益	58,760,230.98	8,029,524.63
处置交易性金融资产产生的投资收益	87,939.90	
合 计	<u>118,848,069.15</u>	<u>56,616,887.31</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数	本期比上期增减变动的原因
北京首都开发股份有限公司	32,079,602.60	24,369,686.84	被投资单位本期净利润增加
湖州市商业银行股份有限公司	15,285,725.20	13,518,268.95	被投资单位本期净利润增加
浙江中新力合担保有限公司	11,454,241.17	9,207,996.44	被投资单位本期净利润增加
小计	<u>58,819,568.97</u>	<u>47,095,952.23</u>	

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

7. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
非流动资产处置利得	67,636.80	60,369.99
其中：固定资产处置利得	67,636.80	60,369.99
政府补助利得	692,000.00	6,430,099.01
无法支付的应付款	372,944.27	
赔偿收入		93,609.35
其他	86,888.64	268,600.15
合 计	<u>1,219,469.71</u>	<u>6,852,678.50</u>

(2) 政府补助说明

1) 根据上海石化物资交易中心关于市场内企业“十一五”期间享受财政扶持的办法，公司本期收到政府补贴 22,000.00 元。

2) 根据宁国市国土资源局《关于宣城美都、宁国创美两公司开发优惠政策的报告》（宁国土资字[2003]第 171 号），本期子公司宁国美都置业有限公司收到宁国市财政局财政退税补贴 670,000.00 元。

8. 营业外支出

项 目	本期数	上年数
非流动资产处置损失		62,098.17
其中：固定资产处置损失		62,098.17
捐赠支出	361,000.00	454,600.00
罚款支出		401,669.53

赔偿金、违约金	1,839,040.58	15,597.12
税收滞纳金	867,152.64	
其他	94,016.63	11,160.43
合 计	<u>3,161,209.85</u>	<u>945,125.25</u>

9. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	22,792,994.01	16,505,531.30
递延所得税费用	1,264,041.06	-938,187.31
合 计	<u>24,057,035.07</u>	<u>15,567,343.99</u>

10. 其他综合收益

项 目	本期数	上年数
(1)按权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	2,851,325.33	-7,565,644.86
减：按权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	<u>2,851,325.33</u>	<u>-7,565,644.86</u>
(2)其他	94,501,424.97	-5,670,834.70
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	13,574,417.49	
小 计	<u>80,927,007.48</u>	<u>-5,670,834.70</u>
合 计	<u>83,778,332.81</u>	<u>-13,236,479.56</u>

(三)合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收到往来款项	351,256,600.00	73,012,180.63
收到工程保证金	14,506,500.00	3,840,000.00
政府补助	670,000.00	6,430,099.01
其他	10,796,935.74	2,034,599.84
合 计	<u>377,230,035.74</u>	<u>85,316,879.48</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付往来款项	355,506,500.00	127,770,062.71
期间费用中的付现支出	20,349,694.63	27,316,861.74
其他	8,987,208.73	6,908,049.32
合 计	<u>384,843,403.36</u>	<u>161,994,973.77</u>

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
银行存款利息	21,524,773.89	
合 计	<u>21,524,773.89</u>	

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
解除用于银行借款质押的定期存单	404,849,950.00	25,000,000.00
合 计	<u>404,849,950.00</u>	<u>25,000,000.00</u>

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付筹资保证金	14,765,641.57	297,049,950.00
捐赠支出		454,600.00
非公开发行支付的中介费用	26,910,000.00	
合 计	<u>41,675,641.57</u>	<u>297,504,550.00</u>

6. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	121,628,189.79	60,432,574.81
加: 资产减值准备	-4,630,913.97	3,495,333.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,710,440.94	15,203,117.55
无形资产摊销	333,199.82	326,023.19
长期待摊费用摊销	163,992.70	6,557.04
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)	-67,636.80	1,728.18
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)	-272,245.21	272,245.21
财务费用(收益以“-”号填列)	34,941,462.84	50,393,166.50
投资损失(收益以“-”号填列)	-118,848,069.15	-56,616,887.31
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,269,719.93	-938,187.31
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)	125,982,061.31	-445,363,870.68
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-188,395,571.83	146,202,611.51
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	89,297,752.70	93,186,594.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	75,572,943.21	-133,398,992.73
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,064,668,770.70	47,783,510.04
减: 现金的期初余额	47,783,510.04	110,827,850.37
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,016,885,260.66	-63,044,340.33

## (2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期数	上年数
一、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	1,800,000.00	62,500,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	1,002,582.41	35,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,665,740.74	2,057.99
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-1,663,158.33	34,997,942.01
4. 处置子公司的净资产	26,730,485.43	54,503,692.67
流动资产	12,051,203.75	34,614,057.99
非流动资产	24,049,975.80	19,902,131.88

流动负债	9,370,694.12	12,497.20
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金		
其中：库存现金	775,090.17	1,737,509.79
可随时用于支付的银行存款	1,063,893,680.53	46,046,000.25
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	1,064,668,770.70	47,783,510.04

[注]现金流量表补充资料的说明：

2009 年度现金流量表中现金期末数为 1,064,668,770.70 元，2009 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 1,182,434,412.27 元，差额 117,765,641.57 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的已质押的银行定期存单 103,000,000.00 元、按揭担保保证金 14,692,041.57 元以及保函保证金 73,600.00 元。

2008 年度现金流量表中现金期末数为 47,783,510.04 元，2008 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 557,753,460.04 元，差额 509,969,950.00 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金及已质押的银行定期存单 509,969,950.00 元。

## 六、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2009 年 1 月 1 日，期末系指 2009 年 12 月 31 日；本期系指 2009 年度，上年系指 2008 年度。金额单位为人民币元。

### (一) 母公司资产负债表重要项目注释

#### 1. 其他应收款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大	431,277,930.56	95.84	26,580,048.08	6.16	384,600,978.72	95.26	20,362,425.73	5.29
单项金额不重大但组合风险较大	1,159,532.95	0.26	1,152,632.95	99.40	1,155,673.91	0.29	1,155,673.91	100.00
其他不重大	17,571,382.68	3.90	1,186,877.15	6.75	17,964,265.32	4.45	1,797,614.33	10.00
合 计	<u>450,008,846.19</u>	<u>100.00</u>	<u>28,919,558.18</u>	<u>6.43</u>	<u>403,720,917.95</u>	<u>100.00</u>	<u>23,315,713.97</u>	<u>5.78</u>

(2) 账龄分析

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	343,060,122.06	76.23	17,153,006.11	361,953,443.04	89.65	18,097,672.16
1-2 年	105,439,191.18	23.43	10,543,919.12	40,599,923.00	10.06	4,059,992.30
2-3 年	350,000.00	0.08	70,000.00	11,878.00		2,375.60
3-4 年	11,500.00		4,600.00			
5 年以上	1,148,032.95	0.26	1,148,032.95	1,155,673.91	0.29	1,155,673.91
合 计	<u>450,008,846.19</u>	<u>100.00</u>	<u>28,919,558.18</u>	<u>403,720,917.95</u>	<u>100.00</u>	<u>23,315,713.97</u>

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
海南威龙计算机系统工程有 限公司	预付系统工程款	30,000.00	5 年以上无法收回	否

(4) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(5) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	款项性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
1. 灌云美都置业有限公司	关联方	107,182,939.48	1 年以内	往来款	23.82
2. 宣城美都置业有限公司	关联方	87,366,210.15	1 年以内	往来款	19.41
3. 美都健风置业(惠州)有限公司	关联方	82,983,040.87	1-2 年	往来款	18.44
4. 浙江恒升投资开发有限公司	关联方	75,192,101.06	1-2 年	往来款	16.71
5. 浙江美都投资开发有限公司	关联方	28,500,000.00	1 年以内	往来款	6.33
小 计		<u>381,224,291.56</u>			<u>84.71</u>

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例 (%)
海南美都置业有限公司	子公司	19,525,809.67	4.34
灌云美都置业有限公司	子公司	107,182,939.48	23.82
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	82,983,040.87	18.44
浙江恒升投资开发有限公司	子公司	75,192,101.06	16.71
浙江美都投资开发有限公司	子公司	28,500,000.00	6.33
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	18,043,200.00	4.01

杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	19,207,200.00	4.27
宣城美都置业有限公司	子公司	87,366,210.15	19.41
上海美都太盈创业投资有限公司	联营企业	9,250,000.00	2.06
北京首都开发股份有限公司	联营企业	78,733.60	0.02
北京华澳房产有限公司	联营企业	994,656.05	0.22
小 计		<u>448,323,890.88</u>	<u>99.63</u>

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
海南宝华海景大酒店管理有限公司	成本法	74,833,200.00	74,833,200.00		74,833,200.00
海南美都置业有限公司	成本法	11,400,000.00	11,400,000.00		11,400,000.00
美都置业浙江有限公司	成本法	14,000,000.00	14,000,000.00		14,000,000.00
美都经贸浙江有限公司	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00
美都健风置业（惠州）有限公司	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00
灌云美都置业有限公司	成本法	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	成本法	27,500,000.00	27,500,000.00		27,500,000.00
德清美都控股投资有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00
宣城美都置业有限公司	成本法	42,000,000.00	42,000,000.00		42,000,000.00
杭州中梦置业有限公司	成本法	7,581,795.00	7,581,795.00		7,581,795.00
杭州鼎成房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
杭州鼎玉房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
湖州凤凰东园建设有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00
宁国美都置业有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00
浙江美都投资开发有限公司	成本法	18,180,915.68	18,180,915.68		18,180,915.68
浙江恒升投资开发有限公司	成本法	33,075,480.40	33,075,480.40		33,075,480.40
杭州美都房地产开发有限公司	成本法	68,000,000.00	68,000,000.00		68,000,000.00
北京首都开发股份有限公司	权益法	16,952,162.57	157,523,103.20	95,443,992.78	252,967,095.98
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法	480,000.00	168,921.79	-138.06	168,783.73
北京华澳房产有限公司	权益法	6,000,000.00	21,021,924.43	-210,293.58	20,811,630.85
湖州市商业银行股份有限公司	权益法	33,674,552.74	60,488,398.24	20,419,081.55	80,907,479.79

浙江中新力合担保有限公司	权益法	70,000,000.00	88,682,292.23	11,549,139.91	100,231,432.14
上海美都太盈创业投资有限公司	权益法	13,500,000.00	14,478,921.72	-2,757,337.90	11,721,583.82
合 计		<u>681,678,106.39</u>	<u>823,434,952.69</u>	<u>184,444,444.70</u>	<u>1,007,879,397.39</u>

[注]

(续上表)

被投资单位名称	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	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
海南宝华海景大酒店管理有限公司	75	75				
海南美都置业有限公司	95	95				
美都置业浙江有限公司	70	70				
美都经贸浙江有限公司	90	90				
美都健风置业(惠州)有限公司	51	51				
灌云美都置业有限公司	100	100				
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	91.67	91.67				
德清美都控股投资有限公司	90	90				3,600,000.00
宣城美都置业有限公司	100	100				
杭州中梦置业有限公司	33	33				
杭州鼎成房地产开发有限公司	60	60				
杭州鼎玉房地产开发有限公司	60	60				
湖州凤凰东园建设有限公司	90	90				
宁国美都置业有限公司	80	80				
浙江美都投资开发有限公司	90	90				
浙江恒升投资开发有限公司	100	100				
杭州美都房地产开发有限公司	85	85				
北京首都开发股份有限公司	2.71	2.71				
海南汉丰工程建设管理有限公司	40	40				
北京华奥房产有限公司	30	30				
湖州市商业银行股份有限公司	7.71	7.71				450,000.00
浙江中新力合担保有限公司	23.65	23.65				
上海美都太盈创业投资有限公司	45	45				

[注]本期期初审定数与上年审定数差异 821,078.28 元,系由于公司本期转让原持有上海美都太盈创业投资有限公司 6%的股权后,对其改按权益法核算,将原取得投资后至因处置投资当期期初该公司实现的净损益中应享有的份额 821,078.28 元调整期初留存收益,并相应调整长期股权投资期初数所致。

## (二) 母公司利润表重要项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

##### 1) 营业收入

项 目	本期数	上年数
其他业务收入	7,450,000.00	7,454,900.00

##### 2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
其他业务成本	557.50	

### 2. 投资收益

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	3,600,000.00	29,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	57,651,799.43	46,161,590.21
处置长期股权投资产生的投资收益	58,410,858.64	12,350,000.00
处置交易性金融资产产生的投资收益	866.09	
合 计	<u>119,663,524.16</u>	<u>[注]87,511,590.21</u>

[注]上年数和审定数差异 821,078.28 元,详见本财务报表附注六(一)3[注]之说明。

#### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数	本期比上期增减变动的原因
德清美都控股投资有限公司	3,600,000.00		上期未分红
浙江恒升投资开发有限公司		29,000,000.00	本期未分红
小 计	<u>3,600,000.00</u>	<u>29,000,000.00</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数	本期比上期增减变动的原因
北京首都开发股份有限公司	32,079,602.60	24,369,686.84	被投资单位本期净利增加
湖州市商业银行股份有限公司	15,285,725.20	13,518,268.95	被投资单位本期净利增加
浙江中新力合担保有限公司	11,454,241.17	9,207,996.44	被投资单位本期净利增加
小 计	<u>58,819,568.97</u>	<u>47,095,952.23</u>	

(4) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	64,419,634.56	27,846,943.23
加: 资产减值准备	5,633,844.21	13,017,890.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,089,462.68	7,203,785.76
无形资产摊销	164,362.86	160,706.23
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)		-32,000.00
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)	34,728,300.00	72,188,773.65
投资损失(收益以“-”号填列)	-119,663,524.16	-87,511,590.21
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-448,983.58	-357,068.25
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)	-56,226,541.87	-50,885,447.15
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-17,856,273.87	-80,035,269.72
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	44,279,175.50	196,946,489.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-37,880,543.67	98,543,214.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	804,893,715.63	10,930,888.22
减: 现金的期初余额	10,930,888.22	28,922,866.92
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	793,962,827.41	-17,991,978.70

## 七、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

### (一) 关联方关系

#### 1. 本公司的母公司情况

母公司	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
美都集团股份 有限公司	控股股东	股份有限	杭州	胡镜初	实业投资、基础建设 投资、房地产开发等	7,000.00

(续上表)

母公司名称	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
美都集团股份有限公司	29.34	29.34	闻掌华	70420110-X

#### 2. 本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
海南美都置业有限公司	子公司	有限责任公司	海口	戴肇辉	房地产开发、经营
美都置业浙江有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	闻掌华	房地产开发、经营
杭州美都房地产开发有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	孟勇明	房地产开发、经营
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	有限责任公司	惠州	闻掌华	房地产开发、经营
灌云美都置业有限公司	子公司	有限责任公司	灌云	陆锡明	房地产开发、经营
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	子公司	有限责任公司	淳安	戴肇辉	房地产开发、经营
宣城美都置业有限公司	子公司	有限责任公司	宣城	俞建文	房地产开发、经营
杭州中梦置业有限公司	子公司	有限责任公司	淳安	翁永堂	房地产开发、经营
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	王爱明	房地产开发、经营
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	王爱明	房地产开发、经营

海南宝华海景大酒店管理有限公司	子公司	有限责任公司	海口	孟勇明	旅游资源开发经营、旅游宾馆开发经营等
美都经贸浙江有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	孟勇明	建筑材料、电子产品等销售
德清美都控股投资有限公司	子公司	有限责任公司	德清	张为民	实业投资、资产管理及咨询服务
上海美能石油化工有限公司	孙公司	有限责任公司	上海	王爱明	石油制品、化工产品等销售
湖州凤凰东园建设有限公司	子公司	有限责任公司	湖州	金利国	房地产开发、经营
宁国美都置业有限公司	子公司	有限责任公司	宁国	杨坤山	房地产开发、经营
浙江美都投资开发有限公司	子公司	有限责任公司	德清	孟勇明	房地产开发、经营
浙江恒升投资开发有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	闻掌华	房地产开发、经营
杭州美都投资开发有限公司	孙公司	有限责任公司	杭州	闻掌华	房地产开发、经营

(续上表)

子公司名称	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
海南美都置业有限公司	1,200.00	99.5	100	76749475-5
美都置业浙江有限公司	2,000.00	97	100	75399395-9
杭州美都房地产开发有限公司	8,000.00	100	100	78826487-9
美都健风置业(惠州)有限公司	5,000.00	51	51	66495517-6
灌云美都置业有限公司	7,000.00	100	100	66898330-X
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	3,000.00	99.17	100	74945410-0
宣城美都置业有限公司	3,000.00	100	100	78490972-1
杭州中梦置业有限公司	USD300.00	33	33	78237335-3
杭州鼎成房地产开发有限公司	5,000.00	60	60	69708914-7
杭州鼎玉房地产开发有限公司	5,000.00	60	60	69458567-1
海南宝华海景大酒店管理有限公司	USD1,200.00	75	75	62001874-6
美都经贸浙江有限公司	5,000.00	90	90	74902916-3
德清美都控股投资有限公司	2,000.00	99	100	75398466-5
上海美能石油化工有限公司	100.00	35	35	75433767-0
湖州凤凰东园建设有限公司	2,000.00	99	100	72722819-6
宁国美都置业有限公司	1,000.00	80	80	77282225-8
浙江美都投资开发有限公司	2,000.00	99	100	74631885-9
浙江恒升投资开发有限公司	2,000.00	100	100	72893967-8
杭州美都投资开发有限公司	1,000.00	100	100	78828587-2

3. 本公司的联营企业情况

被投资单位名称	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 (%)
北京首都开发股份有限公司	股份有限	北京	刘希模	房地产	114,975.00	2.71	2.71
海南汉丰工程建设管理有限公司	有限责任	海口	汪卫民	建筑工程	120.00	40.00	40.00
北京华澳房产有限公司	有限责任	北京	郎利	房地产	2,000.00	30.00	30.00
湖州市商业银行股份有限公司	股份有限	湖州	王三星	金融	42,802.36	10.00	10.00
浙江中新力合担保有限公司	有限责任	杭州	陈杭生	金融	29,597.11	23.65	23.65
上海美都太盈创业投资有限公司	有限责任	上海	闻掌华	实业投资	3,000.00	45.00	45.00
德清金盛典当有限公司	有限责任	德清	张为民	金融	1,000.00	51	33.33
德清县民兴担保有限公司	有限责任	德清	张为民	金融	2,000.00	50.25	40.00

(续上表)

被投资单位名称	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	关联关系	组织机构代码
北京首都开发股份有限公司[注]	3,310,259.37	2,340,175.06	933,457.92	519,408.82	93,170.23	联营企业	782504544
海南汉丰工程建设管理有限公司	85.99	43.79	42.20		-0.03	联营企业	721296462
北京华澳房产有限公司	20,211.19	13,273.98	6,937.21	50.00	-70.10	联营企业	60000067X
湖州市商业银行股份有限公司	1,451,049.86	1,346,117.48	104,932.38	62,011.25	15,279.75	联营企业	71761121-2
浙江中新力合担保有限公司[注]	58,737.53	16,152.33	42,381.16	11,551.89	4,651.38	联营企业	76251080-8
上海美都太盈创业投资有限公司	3,541.87	937.07	2,604.80		-212.74	联营企业	66939386-2
德清金盛典当有限公司	1,751.56	445.52	1,306.04	246.30	119.65	联营企业	78568516-8
德清县民兴担保有限公司	2,728.39	307.17	2,421.22	120.95	155.34	联营企业	70446097-X

[注]该等公司数据均系合并报表数据，列示的期末净资产总额和本期净利润均为归属于母公司部分。

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系	组织机构代码
浙江天成投资管理有限公司	本公司之股东	74292686-5
杭州广都房地产有限公司	同一母公司	770807513

(二) 关联方交易情况

1. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保方式	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
美都集团股份有限公司	本公司	3,000.00	保证	2009-01-05	2010-03-11	否
浙江天成投资管理有限公司	美都经贸浙江有限公司	4,800.00	质押	2009-07-15	2010-07-15	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	1,770.00	质押	2009-06-16	2010-03-09	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	1,230.00	质押	2009-06-16	2010-03-09	否
美都集团股份有限公司	上海美能石油化工有限公司	4,000.00	质押	2009-09-16	2010-09-16	否

2. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入			
	400	2009-01-04	2009-08-20
德清金盛典当有限公司	100	2009-01-20	2009-08-20
	100	2009-03-31	2009-08-20
	300	2009-01-04	2009-03-11
	400	2009-03-09	2009-03-09
德清县民兴担保有限公司	200	2009-03-13	2009-03-20
	700	2009-03-13	2009-06-30
	700	2009-07-02	2009-08-20
拆出			
德清金盛典当有限公司	50	2009-03-18	2009-03-23
德清县民兴担保有限公司	140	2009-04-20	2009-04-24
	130	2009-06-30	2009-07-02
	50	2009-09-02	2009-09-03

**(三) 关联方应收应付款项**

项目名称	关联方	期末数(元)	期初数(元)
(1) 应收股利			
	北京华澳房地产有限公司	3,686,854.38	3,686,854.38
	北京首都开发股份有限公司		2,884,615.15
	湖州市商业银行股份有限公司	236.00	3,300,236.00
小计		3,687,090.38	9,871,705.53
(2) 其他应收款			
	北京首都开发股份有限公司	78,733.60	78,733.60
	北京华澳房产有限公司	994,656.05	994,656.05
	海南汉丰工程建设管理有限公司		18,573.96
	德清县民兴担保有限公司		2,860,000.00
	上海美都太盈创业投资有限公司	9,250,000.00	
小计		10,323,389.65	3,951,963.61
(3) 应付股利			
	北京首开天鸿集团有限公司	1,129,186.98	1,129,186.98
	浙江天成投资管理有限公司	388,440.00	388,440.00
	北京京华房产有限公司	117,546.00	117,546.00
小计		1,635,172.98	1,635,172.98
(4) 其他应付款			
	美都集团股份有限公司	1,148,195.39	1,198,195.39
	杭州广都房地产有限公司		20,000.00
	湖州市美都房地产开发公司	67,268.26	67,268.26
	北京首开天鸿集团有限公司	1,081,840.71	1,081,840.71
小计		2,297,304.36	2,367,304.36

**(四) 关键管理人员薪酬**

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	14	14

在本公司领取报酬人数	10	11
报酬总额(万元)	241.30	263.45

## 八、或有事项

### (一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

#### 1. 本公司为非关联方提供的担保事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司为非关联方提供保证担保的情况(单位：万元)：

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
本公司	新湖中宝股份有限公司	兴业银行股份有限公司杭州分行	10,000	2010-7-9	银行借款

#### 2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位：万元)：

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物		担保借款		备注
				账面原值	账面净值	余额	借款到期日	
湖州凤凰东园建设有限公司	美都控股股份有限公司	深圳发展银行杭州分行	湖州市美都花苑综合楼(一)	2,625.55	2,273.66	1,400	2010-04-22	
浙江恒升投资开发有限公司	美都控股股份有限公司	深圳发展银行杭州分行	浙江德清县武康镇英溪南路 289、291 号	477.06	244.34	600	2010-04-22	
浙江美都投资开发有限公司	美都控股股份有限公司	上海浦东发展银行杭州求是支行	浙江德清县武康镇恒升商业大厦 801 室、901 室、1001 室	2,241.67	2,241.67	3,000	2010-03-11	[注 1]
浙江恒升投资开发有限公司	美都经贸浙江有限公司	浙商银行股份有限公司杭州分行	杭州市拱墅区美都恒升名楼及湖墅南路 19、21、23、25、70 号	5,100.00	3,585.94	3,000	2010-12-04	
						4,000	2010-11-13	
美都置业浙江有限公司	美都经贸浙江有限公司	上海银行股份有限公司杭州分行	杭州市拱墅区美都广场 A 座九层 901 室至 913 室以及十层 1002 室至 1013 室	1,006.25	937.12	1,230	2010-03-09	[注 2]
浙江美都投资开发有限公司	上海美能石油化工有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州分行	浙江德清县武康镇恒升商业大厦 501 室、601 室、701 室	2,907.62	2,907.62	4,000	2010-09-16	[注 3]

[注 1] 该借款同时由美都集团股份有限公司提供保证担保。

[注 2] 该借款同时由美都集团股份有限公司以美都控股股份有限公司 750 万股股权提供质押担保。

[注 3] 该借款同时由美都集团股份有限公司以美都控股股份有限公司 400 万股股权提供质押担保。

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产质押担保情况(单位：万元)：

担保单位	被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物 账面原值	质押物 账面净值	担保借 款余额	借款到期日
美都控股 股份有限 公司	美都经贸浙 江有限公司	渤海银行股份有 限公司杭州分行	北京首都开发有限公 司流通股 810 万股	6,585.27	6,585.27	3,600	2010-04-14
		中信银行股份有 限公司杭州分行	湖州商业银行股权 3,000 万股	7,354.70	7,354.70	3,000	2010-03-19
		中国民生银行杭 州分行	北京首都开发有限公 司流通股 1,000 万股	7,747.38	7,747.38	6,500	2010-07-07

## (二) 其他或有负债及其财务影响

根据和相关银行签署的协议，本公司下属房产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。截止 2009 年 12 月 31 日，担保余额总计为人民币 15,407.35 万元。

## 九、承诺事项

(一) 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的土地出让合同 45,341.28 万元，已支付 28,830 万元，尚未支付 16,511.28 万元。

### (二) 其他重大财务承诺事项

1. 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注八(一)2 之说明。
2. 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位:万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面净值	担保借款余额	借款到期日
美都控股股份有 限公司	中国工商银行股 份有限公司德清 支行	海口市滨海大道 69 号宝华大厦主 楼 5-29 层、地下 1 层、地上 1 层、地 下室、宝华大厦付 楼 1-8 层	17,654.15	11,697.66	14,000	2014-07-10
		海口市滨海大道 69 号宝华大厦主 楼一到四层	5,281.49	3,499.52	2,500	2010-06-23
					2,500	2010-10-15
宣城美都置业有 限公司	中国农业银行宣 城市鳌峰路支行	宣城市昭亭南路 东、水阳江大道北 (美都新城二期) 3-7-100	2,314.58	2,314.58	1,500	2010-03-28
浙江恒升投资开 发有限公司	浙江德清农村合 作银行	浙江德清县武康镇 中兴南路 111 号、 113 号、115 号、117 号	660.25	328.31	300	2010-04-07

## 3. 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况 (单位:万元)

担保单位	质押权人	质押标的物	质押物 账面原值	质押物 账面净值	担保 借款余额	借款到期日
美都控股股份有限公司	华夏银行股份有限公司杭州建国支行	定期存单	2,000	2,000	1,940	2010.03.24
美都控股股份有限公司	华夏银行股份有限公司杭州建国支行	定期存单	1,500	1,500	1,455	2010.03.27
美都控股股份有限公司	上海浦东发展银行杭州求是支行	定期存单	1,500	1,500	1,350	2010.05.27
美都控股股份有限公司	渤海银行股份有限公司杭州分行	定期存单	1,700	1,700	1,632	2010.05.12
美都控股股份有限公司	渤海银行股份有限公司杭州分行	定期存单	1,600	1,600	1,536	2010.05.14
美都控股股份有限公司	恒丰银行余杭支行	定期存单	2,000	2,000	1,900	2010.01.12
美都控股股份有限公司	上海银行杭州分行	北京首都开发 有限公司流通 股 450 万股	3,658.49	3,658.49	3,000	2010.03.17

## 十、资产负债表日后非调整事项

## (一) 重要的资产负债表日后事项说明

2010年1月15日,本公司出资设立子公司美都控股德清置业有限公司。该公司于2010年1月20日完成工商设立登记,注册资本为人民币10,000万元,均系货币出资。

## (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

2010年3月25日公司第六届董事会第二十五次会议审议通过2009年度利润分配预案,以公司2009年度末总股本515,131,200股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.3元(含税),共计15,453,936.00元;以公司2009年度末总股本515,131,200股为基数,用资本公积按每10股转增12股的比例向全体股东转增股本,共计618,157,440.00元。以上股利分配预案尚须提交2009年度公司股东大会审议通过后方可实施。

## 十一、补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

项 目	本期数
非流动资产处置损益	58,827,867.78
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	692,000.00
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	360,185.11
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,701,376.94
小 计	57,178,675.95
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	14,443,395.85
非经常性损益净额	42,735,280.10
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	42,681,774.14
归属于少数股东的非经常性损益	53,505.96

### (二) 净资产收益率和每股收益

#### 1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	10.60%	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.93%	0.19	0.19

## 2. 计算过程

## (1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	123,412,783.72
非经常性损益	2	42,681,774.14
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	80,731,009.58
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	620,702,577.33
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	880,000,000.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	6.00
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	83,775,299.47
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	6.00
报告期月份数	11	12.00
加权平均净资产	12[注]	1,164,296,618.93
加权平均净资产收益率	13=1/12	10.60%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	6.93%

[注]12=4+1\*0.5+5\*6/11-7\*8/11±9\*10/11

## (2) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	123,412,783.72
非经常性损益	2	42,681,774.14
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=2-1	80,731,009.58
期初股份总数	4	344,131,200.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	171,000,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	6.00
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	

报告期月份数	11	12.00
发行在外的普通股加权平均数	12	429,631,200.00
基本每股收益	13=1/12	0.29
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.19

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

### (3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## (三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

### 1. 合并资产负债表项目

报表项目	期末数较期初数变动幅度	变动原因说明
货币资金	增长 112%	主要系本期非公开发行募集资金，截止期末尚余 67,587.05 万元未使用所致。
预付款项	增长 139.68%	主要系本期预付土地款增加所致。
应收利息	下降 69.75%	主要系未结算利息收入减少所致。
应收股利	下降 62.65%	主要系本期收回北京首都开发股份有限公司股利所致。
长期股权投资	增长 40.14%	主要系本期按权益法核算的被投资单位净利大幅增加，本公司长期股权投资相应做损益调整所致。
短期借款	下降 41.49%	主要系本期非公开发行股票后公司大幅减少流动资金借款所致。
应付票据	下降 100%	主要系本期到期解付所致。
应付账款	增长 65.64%	主要系尚未结算的工程款增加所致。
应付利息	下降 46.44%	主要系本期借款期末余额减少，相应未结算利息也减少所致。
一年内到期的非流动负债	下降 40%	系本期长期借款中一年内到期转入 1,500 万元，同时归还期初一年内到期的长期借款 2,500 万元所致。
长期借款	增长 113.74%	主要系本期新增工行德清支行长期借款 14,000 万元所致。
实收资本	增长 49.69%	主要系本期非公开发行股票 17,100 股所致。
资本公积	增长 594.40%	主要系本期非公开发行股票产生的资本溢价以及对联营企业除净损益外其他所有者权益的变动增加所致。
未分配利润	增长 175.24%	主要系本期净利润计入所致。

2. 合并利润表项目

报表项目	本期数较上年数变动幅度	变动原因说明
营业收入	增长 31.04%	主要系本期子公司杭州美都房地产开发有限公司、宣城美都置业有限公司本期竣工交付确认房地产销售收入所致。
营业成本	增长 30.70%	主要系本期房地产竣工交付确认销售收入增加，相应结转成本也增加所致。
资产减值损失	下降 232.49%	主要系本期公司 3 年以上应收款项减少，计提的坏账准备转回所致。
投资收益	增长 109.92%	主要系本期出售首开股份股票获得的收益计入以及权益法核算的被投资单位净利大幅增加，公司按应享有的份额计入所致。
营业外收入	下降 82.20%	主要系本期取得的政府补助利得减少所致。
营业外支出	增长 234.48%	主要系本期发生的滞纳金及违约金增加所致。
所得税费用	增长 54.54%	主要系本期应确认可抵扣递延税款减少以及本期房地产销售净利增加相应导致当期所得税费用增加所致。

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：闻掌华  
 美都控股股份有限公司  
 2010 年 3 月 25 日