
美都控股股份有限公司

600175

2010 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	3
三、 会计数据和业务数据摘要.....	3
四、 股本变动及股东情况.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构	15
七、 股东大会情况简介.....	20
八、 董事会报告	20
九、 监事会报告	32
十、 重要事项	33
十一、 财务会计报告	40
十二、 备查文件目录	132

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	王爱明
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王爱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	2010 年 8 月 5 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	2010 年 7 月 28 日公司第一次临时大会审议通过《关于变更公司注册资本及总股本的议案》，因实施 2009 年度资本公积金转增股本方案，公司注册资本由 51513.12 万元增至 113328.864 万元，总股本亦增至 113328.864 股。	

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	174,353,698.95
利润总额	183,771,803.41
归属于上市公司股东的净利润	151,174,690.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	144,170,267.70
经营活动产生的现金流量净额	-616,057,365.17

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-83,086.99
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）	12,078,993.35
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	41,424.65
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,384,286.00
所得税影响额	-2,703,770.71
少数股东权益影响额（税后）	55,148.67
合计	7,004,422.97

(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	2010 年	2009 年	本期比上年同期 增减(%)	2008 年
营业收入	2,827,533,019.44	2,044,714,699.06	38.28	1,560,431,557.87
利润总额	183,771,803.41	145,685,224.86	26.14	75,999,918.80
归属于上市公司股东的净利润	151,174,690.67	123,412,783.72	22.50	59,259,764.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	144,170,267.70	80,731,009.58	78.58	45,767,254.91
经营活动产生的现金流量净额	-616,057,365.17	75,572,943.21	-915.18	-133,398,992.73
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2008 年末
总资产	3,632,224,110.94	3,387,176,021.82	7.23	2,605,700,962.59
所有者权益（或股东权益）	1,862,533,904.09	1,707,890,660.52	9.05	620,702,577.33

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年 同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.13	0.11	18.18	0.17
稀释每股收益（元 / 股）	0.13	0.11	18.18	0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.13	0.07	85.71	0.13
加权平均净资产收益率（%）	8.47	10.6	减少 2.13 个百分点	9.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	8.08	6.93	增加 1.15 个百分点	7.37
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.54	6.67	-108.1	-0.39
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	1.64	1.51	8.61	1.80

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	322,127,597	62.53			386,553,116	-708,680,713	-322,127,597	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股	80,000,000	15.53			96,000,000	-176,000,000	-80,000,000	0	0
3、其他内资持股	242,127,597	47.00			290,553,116	-532,680,713	-242,127,597	0	0
其中：境内非国有法人持股	174,127,597	33.80			208,953,116	-383,080,713	-174,127,597	0	0
境内自然人持股	68,000,000	13.20			81,600,000	-149,600,000	-68,000,000	0	0
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	193,003,603	37.47			231,604,324	708,680,713	940,285,037	1,133,288,640	100
1、人民币普通股	193,003,603	37.47			231,604,324	708,680,713	940,285,037	1,133,288,640	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	515,131,200	100			618,157,440	0	618,157,440	1,133,288,640	100

股份变动的批准情况

(1) 2010年4月19日，公司召开2009年年度股东大会，审议通过《公司2009年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，主要内容为：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618,157,400元。资本公积转增股本后，公司总股本变更为1,133,288,640股。相关决议公告于2010年4月20日登载在《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站。

(2)公司于 2009 年 6 月向中投信托有限责任公司等十家股东非公开发行股份 171,000,000 股,并承诺锁定期为 12 个月,2010 年 4 月实施 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本后,非公开发行股票对象持有的有限售条件的流通股数增至 376,200,000 股。2010 年 6 月 17 日,非公开发行的有限售条件流通股获准上市流通。详见公告(2010 年 6 月 9 日登载在《上海证券报》、《中国证券报》和上海交易所网站)。

(3)根据股权分置改革及 2007 年公司定向增发承诺,公司第一大股东美都集团股份有限公司所持有的公司 332,480,713 股限售流通股于 2010 年 12 月 28 日起上市流通。详见公告(2010 年 12 月 21 日登载在《上海证券报》、《中国证券报》和上海交易所网站)。

股份变动的过户情况

公司 2009 年年度股东大会审议通过《公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》,上述预案实施股权登记日为 2010 年 4 月 28 日,转增的 618,157,440 股股份由中国证券登记结算公司上海分公司根据股权登记日在册的股东持股数,按比例直接计入股东的证券账户,新增可流通股份上市流通日为 2010 年 4 月 30 日。

股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

2010 年 4 月,公司实施 2009 年度资本公积金每 10 股转增 12 股的方案后,总股本由 515,131,200 股增至 1,133,288,640 股,按此新股本摊薄计算,2009 年度(调整后)和 2010 年度的每股收益和每股净资产分别为 0.11 元、1.51 元和 0.13 元、1.64 元。

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
美都集团股份有限公司	56,627,597	124,580,713	67,953,116	0	股改承诺,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010年12月28日
美都集团股份有限公司	94,500,000	207,900,000	113,400,000	0	2007 年定向增发股份限售 36 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010年12月28日
范立欣	28,000,000	61,600,000	33,600,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010年6月17日
中信建投证券有限责任公司	20,000,000	44,000,000	24,000,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因	2010年6月17日

					年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	
钱海平	20,000,000	44,000,000	24,000,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010 年 6 月 17 日
兵器财务 责任有限 公司	20,000,000	44,000,000	24,000,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010 年 6 月 17 日
中投信托 责任有限 公司	20,000,000	44,000,000	24,000,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010 年 6 月 17 日
上海大正 投资有限 公司	20,000,000	44,000,000	24,000,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010 年 6 月 17 日
彭锡明	20,000,000	44,000,000	24,000,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010 年 6 月 17 日
中国人民 人寿保险 股份有限 公司-分红- 个险分红	10,000,000	22,000,000	12,000,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010 年 6 月 17 日
中国人民 健康保险 股份有限 公司-自有 资金	10,000,000	22,000,000	12,000,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年	2010 年 6 月 17 日

					限售股数增加。	
兴业银行股份有限公司-兴业有机增长灵活配置混合型证券投资基金	3,000,000	6,600,000	3,600,000	0	2009 年非公开发行股票承诺发行股份锁定 12 个月,因年度内实施公积金转增股本导致本年限售股数增加。	2010 年 6 月 17 日
合计	322,127,597	708,680,713	386,553,116	0	/	/

(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	207,900,000	
人民币 A 股	2009 年 6 月 17 日	5.31	171,000,000	2010 年 6 月 17 日	376,200,000	

(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 63,000,000 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。2008 年 5 月 28 日,公司实施了 2007 年资本公积金转增股本方案,以 2007 年度末总股本为基数,每 10 股送红股 2.5 股并以资本公积金每 10 股转增 2.5 股。2010 年 4 月 29 日,公司实施了 2009 年资本公积金转增股本方案,以公司 2009 年度末总股本为基数,每 10 股转增 12 股的比例向全体股东转增股本。以上两次公积金转增股本后,向美都集团非公开发行的 63,000,000 股增至 207,900,000 股。

(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 171,000,000 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。2010 年 4 月 29 日,公司实施了 2009 年资本公积金转增股本方案,以公司 2009 年度末总股本为基数,每 10 股转增 12 股的比例向全体股东转增股本。本次公积金转增股本后,此次非公开发行的 171,000,000 股增至 376,200,000 股。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

(1)报告期内,公司实施完成 2009 年年度利润分配及资本公积转增股本方案,以公司总股本 515,131,200 股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 12 股,转增股本后,公司总股本由 515,131,200 股变更为 1,133,288,640 股。转增后,公司股份结构未发生变动,未导致公

司资产负债结构重大变动。

(2)报告期内,根据股改及定向增发承诺,公司限售流通股股东美都集团股份有限公司所持有的 332,480,713 股限售流通股于 2010 年 12 月 28 日解禁上市流通; 2009 年非公开发行 376,200,000 股于 2010 年 6 月 17 日锁定期满解禁上市流通; 至此, 公司全部限售流通股股份均已解禁上市流通, 但未导致资产负债结构的重大变动。

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					150,733 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	332,480,713	181,353,116	0	质押 315,051,000
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	9.11	103,294,431	56,342,417	0	未知
浙江天成投资管理有限公司	境内非国有法人	2.72	30,794,746	11,372,746	0	质押 22,000,000
京华房产有限公司	境内非国有法人	1.48	16,809,296	9,168,707	0	未知
佛山市鼎胜房产开发投资有限公司	境内非国有法人	0.16	1,789,300	1,059,300	0	未知
仇棋	境内自然人	0.15	1,701,900	1,701,900	0	未知
池立君	境内自然人	0.11	1,200,000	1,200,000	0	未知
房玲	境内自然人	0.11	1,200,000	1,200,000	0	未知
中国工商银行股份有限公司-易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.10	1,107,800	1,107,800	0	未知
陈翠珊	境内自然人	0.09	1,066,240	-918,040	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
美都集团股份有限公司	332,480,713	人民币普通股
北京首开天鸿集团有限公司	103,294,431	人民币普通股
浙江天成投资管理有限公司	30,794,746	人民币普通股
京华房产有限公司	16,809,296	人民币普通股
佛山市鼎胜房产开发投资有限公司	1,789,300	人民币普通股
仇棋	1,701,900	人民币普通股
池立君	1,200,000	人民币普通股
房玲	1,200,000	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司－易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	1,107,800	人民币普通股
陈翠珊	1,066,240	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。	

截止本报告披露日，北京首开天鸿集团有限公司所持国有股份已无偿划转给北京首都开发控股（集团）有限公司，并于 2011 年 3 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了过户登记手续。有关本次国家股东股份无偿划转的详细情况，请参阅 2010 年 10 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站上的公告及相关权益变动报告书。

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

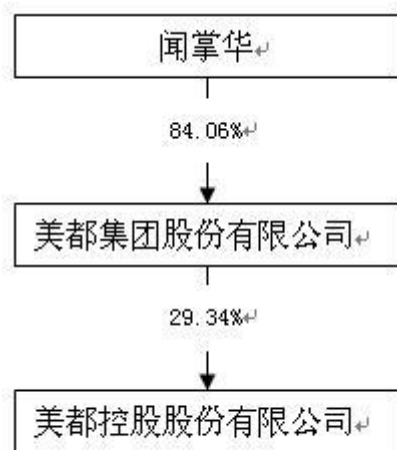
自然人

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	47	2008年5月9日	2011年5月8日	0	0	无	90	否
潘刚升	副董事长	男	50	2008年5月9日	2011年5月8日	14,625	32,175	公积金转增		是
王爱明	董事、董秘、总裁	男	34	2008年5月9日	2011年5月8日	0	0	无	70	否
戴肇辉	董事	男	44	2009年7月21日	2011年5月8日	14,625	32,175	公积金转增	86.3	否
翁永堂	董事、	男	34	2009年	2011年	0	0	无	60	否

	副总裁			7月2日	5月8日					
陈东东	董事、财务总监	女	42	2009年7月2日	2011年5月8日	0	0	无	53.5	否
吴伟强	独立董事	男	48	2008年5月9日	2011年5月8日	0	0	无	4	否
姜晏	独立董事	男	36	2008年5月9日	2011年5月8日	0	0	无	4	否
何江良	独立董事	男	49	2009年5月21日	2011年5月8日	0	0	无	4	否
孟勇明	董事、总裁(离任)	男	54	2008年5月9日	2010年7月28日	0	0	无	90	否
陈杭生	董事(离任)	男	48	2008年5月9日	2010年7月28日	0	0	无		否
金利国	监事会召集人	男	56	2009年7月21日	2011年5月8日	0	0	无	17	否
张卫平	职工监事	男	57	2008年5月9日	2011年5月8日	0	0	无	15.7	否
边海峰	监事	女	35	2008年5月9日	2011年5月8日	0	0	无		是
余荣生	副总裁	男	61	2010年6月8日	2011年5月8日	0	0	无	33	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：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。

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

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。

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；2010年7月起，担任公司董事。

陈东东：2003年至2009年6月，任公司财务部经理；2009年7月至今，任公司财务总监；2010年7月起，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。

孟勇明：2002年11月至2010年7月，历任公司副总裁、执行总裁、总裁，2010年7月因

个人原因不再担任公司董事、总裁。

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 2010 年 7 月，任公司董事；2010 年 7 月因工作安排，不再担任公司董事。

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：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。

余荣生：2006 年 1 月起，任公司总工程师；2010 年 6 月至今，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		否
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	天津海景实业有限公司	董事			否
潘刚升	北京宝辰饭店有限公司	执行董事			否
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	合伙人、律师			是

	杭州分所				
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。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	本年度公司董事、监事和高级管理人员的报酬合计：527.5 万元(税前)。

(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
孟勇明	董事、总裁	离任	个人原因
陈杭生	董事	离任	工作安排
翁永堂	董事	聘任	增补
陈东东	董事	聘任	增补
余荣生	副总裁	聘任	工作需要

(五) 公司员工情况

在职员工总数	533
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	45
行政人员	28
财务人员	42
工程人员	40
销售人员	32
其他	346
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
研究生	7
本科学历	40
专科学历	126
中等学历教育水平及以下	360

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》、《上市公司章程指引》等有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作。2010 年公司治理情况和措施主要体现在：

根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》（证监公司字[2007]56 号）的要求，公司制定了《美都控股股份有限公司董事、监事和高级管理人员持有和买卖本公司股票管理办法》，规范了对董、监、高人员持股及变动的管理。根据《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》公司制定了《美都控股股份有限公司内幕信息知情人管理制度》和《美都控股股份有限公司外部信息使用人管理制度》，完善信息保密管理，建立内幕信息知情人备案管理制度，杜绝内幕知情人利用公司内幕信息买卖公司股票的行为。根据《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》（证监会公告[2009]34 号）的要求，公司制定了《美都控股股份有限公司年度信息披露重大差错责任追究制度》，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。为进一步公司年度报告的编制和披露流程,确保公司披露信息的真实、准确、完整、及时和公平,根据《上市公司信息披露管理办法》、《公司章程》及《信息披露制度》的相关规定,制定了《美都控股股份有限公司年报报告制度》。

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两次临时股东大会。公司严格按照《公司章程》和有关法律法规的要求，确保所有股东，尤其是中小股东的合法权益，确保所有股东能够充分行使自己的权利。严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会，并严格遵守表决事项和表决程序的规定，股东大会由律师出席并见证。

2、控股股东与上市公司：公司和控股股东在人员、资产、机构、业务、财务等方面做到分开，各自独立核算，独立承担责任和风险。公司总裁等高级管理人员均在本公司领取报酬。

3、董事与董事会：报告期内，公司共召开十次董事会会议。公司严格按照《公司章程》规定程序选举董事，公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会人数及人员构成均符合法律、法规的要求。董事会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》及有关法律法规开展工作，各位董事勤勉尽职履行董事职责，未发生无故不到会，或连续 3 次不参加会议的情况。董事会下设审计委员会、提名、薪酬与考核委员会、投资与战略委员会三个委员会。董事会委员会在其各自实施细则的规范下行使职责，使董事会的工作更加高效、科学；独立董事恪尽职守，独立履行职责，对重大事项发表独立意见，充分维护了公司的整体利益及广大中小投资者的合法权益。

4、监事与监事会：报告期内，公司共五次监事会会议。公司监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》规定组织召开监事会会议，监事会成员构成符合法律法规的要求。公司监事熟悉有关法律、法规，了解其权利、义务，能本着对全体股东负责的精神，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，忠实、诚信、勤勉地履行职责。

5、总经理和经营领导班子：公司制定了《总经理议事制度》，公司经营领导班子定期召开总裁办公会议讨论相关应由经营领导班子决定的事项，公司经营领导班子严格按照《公司章程》的规定履行职责，严格执行董事会决议。公司经营领导班子在日常经营过程中，规范运作，诚信经营，不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

6、信息披露与透明度：公司十分重视信息披露工作，严格按照法律、法规、《公司信息披露制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获取信息。报告期内公司总共发布定期报告 4 篇，临时公告 39 篇，圆满完成了 2010 年度的信息披露工作。

7、投资者关系：公司重视投资者关系，认真对待股东的来电、来访和咨询，积极与投资者沟通，处理好与投资者的关系，切实加强投资者关系的管理工作。

8、相关利益者：公司充分尊重和维持债权人、员工、消费者、供应商、社区等利益相关者的合法权利，与各利益相关者积极合作。在保持公司持续健康发展、实现股东利益最大化的同时，重视环保、节能减排，热心公益事业，积极承担社会责任。

9、公司治理专项活动：公司自 2007 年 3 月以来开展了公司治理专项活动，经过了公司自查、公众评议和整改提高三个阶段。针对所存在的问题，结合公司的实际情况，采取了一系列的整改措施，完成了上市公司治理专项活动的相关工作。本报告期内，根据中国证监会《上市公司现场检查办法》和《关于做好上市公司 2009 年年报监管工作的通知》等有关要求，浙江监管局于 2010 年 5 月对我公司进行了年报专项现场检查，并出具了现场检查反馈意见。我公司就现场检查反馈意见，及时组织相关部门和人员进行了认真地学习和讨论，对相应问题作出了整改计划与措施，并已于 7 月底前完成全部整改措施。

至本报告期末，公司内部控制制度健全，执行有效，能够按照有关法律法规和有关部门的要求，建立健全了完整的、合理的内部控制，总体上保证了公司生产经营活动的正常开展，降低了管理风险，信息披露、财务报告可靠，资产安全，业务合法合规，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

公司将进一步提高公司董事、监事和高级管理人员规范化运作的意识和风险控制意识，把提高公司治理水平、完善公司内控制度建设作为一项长期持续性工作，促进公司健康、平稳发展，切实维护中小股东利益。

年内完成整改的治理问题	
编号	问题说明
1、	《公司章程》第四十条（十三）与第一百一十条关于股东大会对收购出售资产审批权限不一致，《章程》第四十一条与第一百一十条关于公司是否能为资产负债率超过 70%的担保对象提供担保的规定存在矛盾。公司按有关要求于 2010 年 7 月份提出修订公司章程议案，将《章程》第一百一十条中公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财运用资金超过公司最近一期审计总资产的比例修订为 30%，与《章程》第四十条（十三）的规定相符；并将《章程》第一百一十条修订为“公司对外担保事项必须经过股东大会或董事会批准。除本公司章程第四十一条规定应由股东大会审议批准以外的其他对外担保事项由董事会审议决定。”此两项修订议案经公司六届三十次董事会审议通过，并于 2010 年 7 月底前整改完毕。
2、	截止 2010 年 5 月年报专项现场检查日，公司尚未建立董事、监事、高级管理人员买卖股票管理制度。公司根据有关法律法规等文件要求，结合公司实际情况，制订了《美都控股股份有限公司董事、监事和高级管理人员持有和买卖本公司股票管理办法》。2010 年 6 月 24 日，经公司六届二十八次董事会会议审议通过，并于 6 月 26 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上发布公告。此事项已整改完毕。
3、	公司向控股、参股子公司委派董事、高管人员时未按公司《对外投资管理制度》第二十八条的有关规定形成董事会决议。结合公司实际情况，公司已修改《对外投资管理制度》第二十八条为：“向对外投资组建控股及参股公司派出董事、监事、总经理及其他高级管理人员（副总经理、财务总监等），由公司人力资源

	管理部门提出推荐人选，经公司总裁办公会审议通过，控股及参股公司履行法定程序。”此项修改已于 2010 年 7 月底前经公司六届三十次董事会审议通过。今后，公司将严格按照规定执行。对新投资组建控股及参股的公司，统一按照相关程序派出相关人员。
--	---

(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	10	10	2	0	0	否
潘刚升	否	10	10	2	0	0	否
王爱明	否	10	10	2	0	0	否
戴肇辉	否	10	10	2	0	0	否
翁永堂	否	4	4	0	0	0	否
陈东东	否	4	4	0	0	0	否
吴伟强	是	10	10	2	0	0	否
姜晏	是	10	10	2	0	0	否
何江良	是	10	10	2	0	0	否
孟勇明	否	6	6	2	0	0	否
陈杭生	否	6	6	2	0	0	否

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	2
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

(1) 独立董事相关工作制度的建立健全情况：公司自上市以来先后制定了《公司章程》、《董事会专门委员会工作实施细则》、《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年度报告工作规程》等制度，对独立董事的相关工作进行了规定。

(2) 独立董事相关工作制度的主要内容：对公司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、应发表的独立意见等作出了规定。。明确了独立董事在年报编制和披露过程中及时了解公司经营以及与年审会计师保持沟通、监督检查等方面的职责。

(3) 报告期内，独立董事本着对全体股东负责的态度，认真履行了独立董事的职责，勤勉尽职，及时了解公司的经营情况，全面关注公司的发展状况。认真审阅各项董事会议案，积极为公司的经营发展和风险管理提出专业性意见；本着审慎、负责的原则对公司董事会审议

的相关事项发表独立意见，维护公司整体利益，促进董事会的科学决策、规范运作，有效维护了公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。年报期间，认真听取公司管理层关于本年度的经营情况和有关事项的进展情况的汇报，加强与年审注册会计师的持续沟通交流，充分发挥独立董事的独立作用。

(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	<p>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。</p> <p>本年度，公司制订、修订了《公司章程》、《董事、监事和高级管理人员持有和</p>

	买卖本公司股票管理办法》、《内幕信息知情人管理制度》、《年度信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息使用人管理制度》、《年报报告制度》。
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	公司董事会下设立审计委员会，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。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司设置了独立的会计机构。在财务管理方面和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的人员以保证财务工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到互相牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。公司的财务会计制度执行国家规定的企业会计准则和有关财务会计补充规定，并建立了公司具体的财务管理制度，并明确制订了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，对规范公司会计核算、加强会计监督、保障财务会计数据准确，防止舞弊和堵塞漏洞提供了有力保证。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司尚未发现存在内部控制设计或执行方面重大缺陷。随着国家法律法规的进一步完善和企业的不断发展壮大，外部环境的变化和管理要求的不断提高，公司将根据需要进行补充、修订与完善，增强防范风险能力，使内部控制制度发挥其应有的作用，提高内部控制的效率和效益。

(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，对高级管理人员进行考核。

(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

2010年3月25日，公司六届二十五次董事会审议通过了《美都控股股份有限公司年度信息披露重大差错责任追究制度》，主要针对年报信息披露中可能出现的有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或不良社会影响的情况，规定了差错责任的认定和追究以及责任的形式和种类，明确了对年报信息披露责任人的问责措施，有利于提高年报信息披露的质量和透明度。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

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
2009 年年度股东大会	2010 年 4 月 19 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 20 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
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 7 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 29 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 11 月 16 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 11 月 17 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况的回顾

1、2010 年宏观经济情况

2010 年中国经济受外部环境改善、政策刺激和低基数等因素影响，实现了高速平稳发展。2010 年全年国内生产总值达 397983 万亿元，比上年增长 10.3%；CPI 全年上涨 3.3%；城镇居民人均可支配收入 19,109 元，同比增长 11%；农村居民人均纯收入 5,919 元，同比增长 10.9%；全国社会消费品零售额 156,998 亿元，同比增长 18.3%；固定资产投资 278,140 亿元，同比增长 23.8%；全年货物进出口 29,728 亿美元，增长 34.7%；财政收入 83,080 亿元，增长 21.3%。2010 年中国经济首次超越日本成为全球第二大经济体。

2、房地产行业形势

2010 年，全国房地产延续 2009 年末的快速增长趋势，房地产市场需求旺盛，开发企业库存消化迅速，房价快速上涨。报告期内，全国实现商品房销售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.1%；实现商品住宅销售额 5.25 万亿元，同比增长 18.3%；商品住宅销售均价 5034 元/平方米，同比增长 7.2%。2010 年全国房地产开发投资 4.83 万亿元，同比增长 33.2%，其中，商品住宅投资 3.4 万亿元，同比增长 32.9%；房屋新开工面积 16.38 亿平方米，同比增长 40.7%，创历史新高。

为了抑制过热的市场，国家和地方政府出台了一系列房地产调控政策。从 2010 年 1 月国务院发布“国十一条”，到 4 月份出台了“新国十条”、再到 9 月份出台的“国五条”，并延续到 2011 年 1 月出台“新国八条”，调控措施多管齐下，从限购、限贷、试点增收房产税、加息、上调存款准备金率、增加保障房供应、严控土地闲置、限制资本市场融资、预售资金监管等方面进行了全方位的调控。房地产市场的调控将成为一种常态，今后将不断持续。

3、公司的总体经营情况

面对错综复杂的市场环境和密集政府调控政策，公司保持淡定稳健的姿态来面对市场的挑战，不断致力于提升治理水平和加强主业经营，坚持以发展为主题，紧密结合政策和市场形势，合理把握经营力度。报告期内，取得营业收入 282,753.3 万元，利润总额 18,377.18 万元，归属于母公司的净利润 15,117.47 万元，基本每股收益 0.13 元。2010 年末，公司总资产 36.32 亿，净资产 18.63 亿，资产负债率 46.4%，继续保持在 50% 以下。

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 ²)	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	基本销售完毕
	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	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	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	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	销售完毕
	6	蓝色港湾	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	197000	基本销售完毕
	7	美都现代城	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	82000	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	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	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	基本销售完毕
	11	宝华酒店二期	海南分公司	海南海口	35000	基本销售完毕
	12	后珠·美都雅苑	杭州美都房地产开发有限公司	浙江杭州	100000	部分商业未售
	13	千岛湖商城	杭州中梦置业有限公司	浙江千岛湖	70500	基本销售完毕
目前正在开发项目	14	宣城·美都新城	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	353900	一、二期 12.3 万 M ² 已完工，基本销售完毕；三、四期 23.1 万 M ² 正处于施工阶段
	15	灌云·美都新城	灌云美都置业有限公司	江苏灌云	267600	一期 6 万 M ² 已交付；二、三期 20.7 万 M ² 正处于施工阶段，其中二期多层 4.5 万 M ² 主体已完成
	16	半岛花园	海南美都置业有限公司	海南琼海	120000	一期 4.5 万 M ² 主体已结项；二期 4.5 万 M ² 正处于施工阶段；三期 3 万 M ² 待开工
	17	良渚·望城	杭州鼎玉房地产开发有限公司	浙江杭州	62500	正处于施工阶段，其中一期 2 万 M ² 已预售
	18	德清·美都御府	美都控股德清置业有限公司	浙江德清	200000	已开工，预计 2011 年 7 月部分预售
	19	德清·美都中心	美都控股德清置业有限公司	浙江德清	89000	已开工，正处于施工阶段

待 建 项 目	20	良渚·石榴派	杭州鼎成房地产开发有 限公司	浙江杭州	62500	预计 2011 年 5 月 正式开工
	21	金尚海湾	惠州健风置业有限公司	惠州大亚 湾	240000	待开工
	22	宣城(2009)028 号地块	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	154300	待开工
	23	德清 (2009) 010-2 号地块	美都控股德清置业有限 公司	浙江德清	60000	待开工

报告期内，房地产项目全年完成销售收入 59869.4 万元，主要来源于房地产项目千岛湖商城、宝华酒店二期等项目的结转。

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超额完成了全年的工作目标，完成销售额 21 亿，其中：钢材销售 5 亿，石油销售 16 亿。

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 3696 万元；中新力合实现投资收益 1300 万元；湖州商业银行实现投资收益 1717 万元。

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 5587 万元，实现经营利润 308 万元，超额完成了公司下达的各项经营指标，并荣获中国旅游饭店业最高荣誉——首届中国饭店业“金星奖”。公司下属民兴担保及金盛典当经营稳定，风险可控，实现利润 173 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) 同意投资成立金讯国际有限公司，注册资本为 300 万美元，公司占 100% 股权。
- (2) 同意下属全资子公司金讯国际有限公司以 10 万美元的价格，收购香港中梦有限公司 100% 的股权。
- (3) 同意参股公司浙江中新力合担保有限公司增资，注册资本由人民币 295,971,068.59 元增至人民币 417,471,068.59 元。公司未参与本次增资，增资后公司所占股权比例由 23.65% 降至 16.77%。

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	8334	99.5		-61
美都置业浙江有限公司	房地产 开发经营	2000	6667	97	-268	1530
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	房地产 开发经营	3000	3294	99.17	178	-63
杭州美都房地产有限公司	房地产 开发经营	8000	9235	100	1783	564
湖州凤凰东园建设有限公司	房地产 开发经营	2000	2673	99	498	-68
宣城美都置业有限公司	房地产	3000	39019	100	853	71

	开发经营					
宁国美都置业有限公司	房地产开发经营	1000	1390	80	1194	5
惠州健风置业有限公司	房地产开发经营	5000	17080	51		
灌云美都置业有限公司	房地产开发经营	7000	30195	100	10467	-705
杭州鼎玉房地产开发有限公司	房地产开发经营	5000	25375	60		-63
杭州鼎成房地产开发有限公司	房地产开发经营	5000	16781	60		-23
美都控股德清置业有限公司	房地产开发经营	10000	25531	100		-111
浙江恒升投资开发有限公司	房地产开发经营	2000	3659	100	3573	-641
浙江美都投资开发有限公司	房地产开发经营	2000	11918	99	40	-37
杭州中梦置业有限公司	房地产开发经营	300 万美元	21274	100	23649	5231
海南宝华海景大酒店有限公司	酒店服务业	1200 美元	5614	75	5587	308
美都经贸浙江有限公司	贸易服务	5000	33378	90	60201	376
德清美都控股投资有限公司	实业投资	2000	2459	99		45
北京首都开发股份有限公司	房地产开发经营	114975	4274128	2.71	776549	133738
浙江中新力合担保有限公司	担保业	41747	102852	16.77	16613	6779
湖州商业银行有限公司	银行业	54702	1837687	13.89	64213	24315

三、财务状况分析

1、主营业务分行业、产品情况表

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	598,693,831.40	411,802,892.89	31.22	3.89	-6.3	提高 7.48 个百分点
商业	2,162,255,709.36	2,159,648,521.60	0.12	53.18	52.95	提高 0.15 个百分点

单位:元 币种:人民币

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	886,523,741.35	11.05
海南	245,482,861.02	433.33
上海	1,560,002,777.41	55.51
安徽	20,439,124.00	-89.04

3、 报告期内公司资产构成同比发生变动的说明

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	下降 37%	主要系募集资金投入使用所致。
应收股利	增长 56%	主要系应收首开股份现金股利增加所致。
其他应收款	下降 56%	主要系往来款收回所致。
存货	增长 58%	主要系开发项目投入增加所致。
长期股权投资	增长 38%	主要系增资湖州商业银行所致。
短期借款	增长 37%	主要系母公司短期借款增加所致。
应付账款	增长 72%	主要系尚未结算的工程款增加所致。
预收账款	下降 35%	主要系本期楼盘交付结转收入金额大于新开盘预售金额所致。
应交税费	大幅度下降	主要系本期新开盘预售，预缴税金增加；子公司土地增值税清算，预提数冲回所致。
应付股利	大幅度增长	主要系本期现金分红尚未支付部分所致。
一年内到期的非流动负债	下降 100%	系一年内到期的流动负债到期偿还所致。
长期借款	增长 66%	主要系子公司新增长期借款 12,000 万元所致。
股本	增长 120%	本期资本公积转增股本所致。
资本公积	下降 65%	本期资本公积转增股本所致。
未分配利润	增长 69%	主要系本期净利润计入所致。

4、 报告期内主要财务数据同比发生变化的说明

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	增加 38%	主要系本期楼盘竣工交付所致。
营业成本	增加 39%	主要系本期楼盘竣工交付所致。
营业税金及附加	下降 40%	主要系子公司土地增值税清算，预提数冲回所致。
财务费用	下降 35%	主要系 2010 年度借款月平均余额降低所致。
资产减值损失	下降 100%	主要系本期其他应收款大量收回，坏账准备相应减少所致。
投资收益	下降 42%	主要系本期无处置长期股权投资收益所致。
营业外收入	大幅度增长	主要系子公司收到政府补助所致。
所得税费用	增加 35%	主要系利润总额增加所致。

四、公司未来发展的展望

1、行业发展趋势

2011 年 1 月 26 日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(新“国八条”)为全年的市场调控确定了基调,本轮调控除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外,还新增了“限购令”和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求,加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。系列调控政策的叠加,将会对市场产生较大影响。

随着我国经济的快速发展,居民可支配收入的快速增长,人口红利作用以及不断提速的城市化进程来看,房地产行业长期向好的条件依然存在,首次购房需求以及住房改善性需求正处于快速增长期,所以目前的房地产调控,不会改变行业中长期向好的发展趋势。

公司对 2011 年的房地产市场持谨慎乐观的态度。2011 年依然是复杂、多变的一年,市场和企业面临非常严峻的挑战。面对市场,公司需不断分析,调整自身适应市场,确保稳健经营,始终保持头脑清醒、理智,不做力所不及的事,但同时也不放过可能的机会。

2、公司的优势与风险分析

(1) 公司的主要优势

①明确的市场定位: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的一线城市,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。目前公司的平稳发展正是得益于明确的市场定位。

②良好的可持续发展能力:2010 年,公司抓住机遇,以较低成本受让德清城东新区(2009)010-1、2、3 号地块,有效补充了公司项目资源,公司可持续发展能力进一步增强。

③相对稳健的资产结构:2009 年,公司抓住资本市场发展带来的机遇,积极拓展融资渠道,经中国证监会批准,以非公开发行方式募集资金净额 88,000 万元,用于募集资金项目的开发建设。募集资金有效改善了公司的现金流情况,资产结构得到较大改善,资产负债率大幅度下降,增强了公司的偿债能力,降低了财务风险,对公司今后的发展产生了重要的推动作用。

④良好的激励机制:公司绝大部分房地产项目实施了授权经营机制,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。

(2) 风险与对策

①政策风险

近年以来,政府陆续出台一系列宏观调控措施,特别是 2010 年以来,密集的调控政策在一定程度上将会限制和制约房地产企业的快速发展。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、未来发展都将造成不利的影响。

对策:公司将密切关注经济形势和政策走向,采取相对应的“稳中求快,顺势而为”的方针政策。一方面加快现有开发项目的开发节奏和销售,以快速回笼支撑公司稳健发展;另一方面要考虑宏观形势,积极、快速进行市场应变。

②市场风险

2011 年随着紧缩货币政策、信贷政策、“限购令”和保障房供应等房地产调控政策的实施,调控效果将逐步显现,将使得市场观望气氛渐浓,市场景气指数下降,市场持币观望普遍,进而对房地产市场带来冲击,公司就有可能面对收益波动的风险。

对策:面对复杂的市场环境和激烈的市场竞争,公司将充分运用自身的品牌优势和管理经验,不断提高自身经营能力,坚持营销创新,细化落实任务,强化薄弱环节,充分挖掘潜力,保持公司持续稳定发展。

③公司业务拓展导致的管控风险

近几年,公司保持了快速发展的趋势。公司总资产从 2007 年的 21 亿增加至 2010 年末的 36

亿，经营业务涉及房地产、酒店服务、贸易及准金融等多个领域。随着公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽，公司的管理难度和管控风险在增加。

对策：公司将以加强法人治理和内部控制为契机，加强制度建设，优化组织结构，规范管理。

④资金和财务风险

公司的快速成长，需要有大量的资金投入，产业政策、信贷政策和资本市场政策的不确定性，也将对公司的外部资金筹措产生影响。

对策：一方面通过加大销售力度，及时回笼资金；另一方面公司将进一步扩展资本融资渠道，提高直接和间接的融资能力，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源，为公司的稳定发展提供资金支持。

五、公司 2011 年度经营计划

2011 年，公司面临的经营压力将进一步加大，但公司有信心迎难而上，积极应对，努力实现公司的经营目标，为股东创造应有的价值和回报。

2011 年公司重点工作：

1、密切关注政策走向，顺应市场调整变化，把握公司发展机遇，确保年度经营任务圆满完成。

2、加大营销力度，加快销售资金回笼。

销售工作成为公司 2011 年的首要工作，要转变营销思路，将营销理念快速提高到“以客户为中心”的战略高度上来，提高客户满意度，提高自身销售团队的营销能力，采取更加积极与灵活地措施加大在售项目销售及回款力度，争取销售上有新的突破。

3、积极谋划，做好新项目储备与战略性新兴产业的培育工作

首先是在国家政策明朗化以及公司资金条件允许的情况下，在浙江周边地区和长三角地区，以适当的时机、合理的价格做好土地储备工作；其次培育符合十二五规划的战略新兴产业和高端制造业，公司要将从战略角度考虑培育新兴产业提上日程。

4、拓宽融资渠道，扩大融资规模。

在政策及资本市场允许的情况下，公司将进一步扩展融资渠道，提高公司的直接和间接融资能力，结合公司自有资金，为公司的可持续发展提供资金保障。

5、完善公司治理结构和规范运作，努力实现公司价值最大化和股东利益最大化。

公司严格按照法律法规及监管要求，强化和完善内控体系建设，进一步建立健全内部控制制度，提高公司经营的效果与效率，积极推进公司治理水平的提高，实现企业持续健康发展的目标。

2011 年，是公司推进实施“十二五”发展规划的开局之年，必须创造性地开展工作，坚定信心、开拓创新、务求实效，努力打造主业突出、资产优良、治理规范的优质上市公司。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	11,987
投资额增减变动数	3,987
上年同期投资额	8,000
投资额增减幅度(%)	49.84

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
美都控股德清置业有限公司	房地产开发、实业投资、房屋租赁、物业管理。	100	公司注册地址已搬迁至德清县县城,为进一步发展的需要,公司决定出资成立美都控股德清置业有限公司,注册资金为 10000 万元,法定代表人为:陈峰,公司占 100% 股权。新成立的公司主要负责德清县武康镇城东新区(2009)010-1、2、3 号三幅地块的开发与建设。
金讯国际有限公司	装修、装饰、建筑材料、涂料、面砖等进出口贸易。	100	根据董事会的授权,公司投资成立金讯国际有限公司,注册资本 300 万美元,法定代表人:王爱明。

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	88,000.00	30,717.48	59,215.70	28,784.30	未使用

截止 2010 年 12 月 31 日,公司募集资金承诺项目使用金额为 51,215.70 万元,用闲置资金暂时补充流动资金 8,000 万元,已累计使用募集资金总额为 59,215.70 万元。详见《2010 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	42,000.00	23,745.91		一、二期 12.3 万平方米已完工，基本销售完毕；三、四期 23.1 万平方米正处于施工阶段。		2195.42			
灌云“美都新城”	否	28,000.00	22,413.89		一期 6 万平方米已交付；二、三期 20.7 万平方米正处于施工阶段，其中二期多层 4.5 万平方米主体已完成。		-796.32			
琼海“半岛花园”	否	18,000.00	5,055.90		一期 4.5 万平方米主体已结项；二期 4.5 万平方米正处于施工阶段；三期 3 万平方米待开工。		-86.25			
合计	/	88,000.00	51,215.70	/	/		/	/	/	/

2009 年募集资金承诺项目使用金额为 20,498.22 万元，2010 年使用金额为 30,717.48 万元，合计已投入项目 51,215.70 万元。

2、 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
六届二十五次	2010年3月25日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年3月27日
六届二十六次	2010年4月26日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年4月27日
六届二十七次	2010年6月8日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年6月9日
六届二十八次	2010年6月24日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年6月26日
六届二十九次	2010年7月6日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年7月8日
六届三十次	2010年7月12日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年7月13日
六届三十一次	2010年8月25日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年8月27日
六届三十二次	2010年9月8日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年9月10日
六届三十三次	2010年9月20日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010年9月21日
六届三十四次	2010年10月29日	详见披露报纸	《中国证券报》《上海证券报》	2010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,二次临时股东大会。董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《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曾超越股东大会的授权范围。

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。2010年度,审计委员会按照《董事会审计委员会工作细则》和《审计委员会年度报告工作规程》的具体要求逐项落实相关工作,共计召开了3次会议以监督和审议公司定期财务报告的编制工作。针对2010年度审计工作,具体情况如下:

(1) 审计计划的确定

2010 年 12 月 23 日，中汇会计师事务所有限公司派出审计组对部分公司进行预审，并根据预审的情况和公司的实际情况编制初步的审计计划。2011 年 1 月 7 日，董事会审计委员会在公司会议室召开 2011 年第一次董事会审计委员会会议，审议公司 2010 年年度审计计划事项。在审查审计工作计划过程中，审计委员会对中汇会计师事务所有限公司拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通和协商。经审计委员会与中汇会计师事务所有限公司沟通协商，最终确定 2011 年 3 月 25 日出具 2010 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。

公司财务总监陈东东女士按规定在中汇会计师事务所有限公司进场审计前向每位独立董事书面提交了本年度审计工作的具体安排。

(2) 未审财务报表的审阅

2011 年 1 月 15 日，审计委员会委员收到公司提交的 2010 年度财务报告（未经审计）。2011 年 1 月 16 日，董事会审计委员会在公司会议室召开 2011 年第二次董事会审计委员会，公司财务总监陈东东女士汇报了公司 2010 年主要经营状况、未经审计财务指标情况。同时，中汇会计师事务所有限公司汇报了 2010 年审计最新进展情况以及在审计过程中发现的内部控制、会计核算方面的问题。

董事会审计委员会认为：公司编制的财务报告（未经审计）基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报告为基础进行 2010 年度财务审计。

(3) 审计过程中的监督与沟通

在前期对部分公司已进行预审的基础上，中汇会计师事务所有限公司派出 6 个审计小组对公司本级和各子公司全面开展审计。审计过程中，中汇会计师事务所有限公司定期向审计委员会汇报审计进展情况以及审计结果，审计委员会根据审计完成进度，分别采取书面方式、电话沟通方式跟进审计工作计划的进程，督促中汇会计师事务所有限公司严格按照审计计划安排审计工作，确保在约定时间内完成审计工作。

2011 年 2 月 28 日，中汇会计师事务所有限公司对公司 2010 年度财务审计的现场审计工作结束。

(4) 审计报告初稿的审阅

2011 年 3 月 25 日，中汇会计师事务所有限公司向审计委员会提交《美都控股股份有限公司审计报告》（初稿，下同），同时提交的还有《美都控股股份有限公司前次募集资金使用情况审核报告》、《关于美都控股股份有限公司控股股东及其关联方占用资金情况的专项审核说明》等专项报告。2011 年 4 月 12 日，审计委员会在公司会议室召开审计委员会 2011 年第三次会议，审阅中汇会计师事务所有限公司提交的审计报告和其他相关报告初稿。经表决，审计委员会一致通过上述报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会下设的提名、薪酬与考核委员会由三名董事组成，召集人由独立董事担任。2010 年度，提名、薪酬与考核委员会共计召开 2 次会议，对有关董事、高级管理人员的任免提名并进行了审议。在认真审核了 2010 年公司实际经营业绩后，对公司 2010 年年度报告中披露的董事、监事、高级管理人员的薪酬进行了审核，认为：2010 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。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

2010 年 3 月 25 日召开的公司六届二十五次董事会会议审议通过了《外部信息使用人管理制度》，对向外部报送信息进行了规范，详细地统计报送依据、报送对象等信息，并书面告知外部信息使用人的保密义务。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司严格按照相关法律法规的要求规范运作，通过建立有效的内部控制制度，保证了公司资产安全、财务报告及所披露信息及时、真实、准确、完整，并树立良好的企业形象。随着公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部控制还需不断修订和完善。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

公司于 2010 年 3 月 25 日召开的公司六届二十五次董事会会议上审议通过了《内幕信息知情人管理制度》。报告期内，公司遵照上述制度加强内幕信息的保密管理，完善内幕信息知情人登记备案，经公司自查，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，公司亦未有被监管部门的查处和整改的情况。

(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 2010 年度实现母公司净利润 109,051,004.66 元，提取 10%法定盈余公积金后,2010 年末累计可分配利润 144,814,246.01 元。本年拟不提取法定公益金与任意公积金。

以公司 2010 年度末总股本 1,133,288,640 股为基数，拟每 10 股送红股 0.5 股并派送现金红利 0.10 元（含税），共计分配利润 67,997,318.40 元，剩余未分配利润 76,816,927.61 元结转以后年度。

以公司 2010 年度末总股本 1,133,288,640 股为基数，每 10 股转增 0.5 股的比例向全体股东转增股本，共转资本公积 56,664,432.00 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 1,133,288,640 股增至 1,246,617,504 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(%)
2009 年度	15,453,936.00	123,412,783.72	12.52
2007 年度	6,882,624.00	77,985,312.05	8.83

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
2010 年 3 月 25 日召开公司六届九次监事会会议	《公司 2009 年度报告及摘要》、《公司 2009 年年度监事会工作报告》、《公司 2009 年年度财务决算报告》、《公司 2009 年度利润分配以及资本公积金转增股本的预案》、《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于用部分闲置募集资金暂时补充公司流动资金的议案》
2010 年 4 月 26 日召开公司六届十次监事会会议	《公司 2010 年第一季度报告全文及正文》
2010 年 8 月 25 日召开公司六届十一次监事会会议	《公司 2010 年半年度报告全文及摘要》、《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》
2010 年 9 月 20 日召开公司六届十二次监事会会议	《关于用部分闲置募集资金暂时补充公司流动资金的议案》
2010 年 10 月 29 日召开公司六届十三次监事会会议	《公司 2010 年第三季度报告全文及正文》

公司报告期内共召开 5 次监事会，全体监事均出席了会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了决议。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2010 年度，公司能严格遵守国家各项法律、法规和《公司章程》，依法规范运作，公司内部控制制度得到进一步完善，内控机制运行良好。公司董事会和经营层认真履行职责，决策程序合规。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

本年度监事会检查了公司业务和财务情况，审核了公司的季度、半年度、年度财务报告及其它文件。监事会认为，报告期内公司财务行为严格遵照公司财务管理及内控制度进行。中汇会计师事务所有限公司为本公司年度财务报告出具的审计意见客观、真实地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

2011 年 4 月 13 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 2010 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 2010 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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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	16,952,162.57	2.71	283,825,817.96	3,690,330.86	30,858,721.98	长期股权投资	投资
合计		16,952,162.57	/	283,825,817.96	3,690,330.86	30,858,721.98	/	/

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	145,474,552.74	76,000,000	13.89	215,054,251.25	17,172,974.47	134,146,771.46	长期股权投资	投资
合计	145,474,552.74	76,000,000	/	215,054,251.25	17,172,974.47	134,146,771.46	/	/

因业务发展需要,经公司六届二十五次董事会审议通过向湖州市商业银行增资扩股的议案。

公司以每股 2.60 元的价格，出资 11180 万元，认购湖州商行 4300 万股股份。本次增资扩股方案经银监部门批准后已于 2010 年底实施完毕。

(四) 资产交易事项

1、 收购资产情况

单位:元 币种:美元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
香港中梦有限公司	香港中梦有限公司 100% 股权	2010 年 4 月 16 日	100,000.00			否	协议收购	是	是		

香港中梦有限公司注册资本为 5 万美元，香港居民王振雄先生占 100% 的股权，截止 2010 年 3 月底，香港中梦有限公司账面净资产为 5 万美元。2010 年 4 月 16 日，公司下属子公司金讯国际有限公司与王振雄先生签订股权转让协议，金讯国际有限公司以 10 万美元的价格，溢价收购香港中梦有限公司 100% 的股权。

(五) 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	8,000	2010年12月1日	2010年12月1日	2013年4月30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）									8,000				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									8,000				
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									22,200				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									22,200				
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）									30,200				
担保总额占公司净资产的比例（%）									16.21				
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）									22,200				
上述三项担保金额合计（C+D+E）									22,200				

（1）公司对外担保情况说明：2010年11月16日，经公司2010年第二次临时股东大会审议通过《关于与新湖中宝股份有限公司新增互保额度并提供相互经济担保的议案》，公司与新湖中宝在现有以人民币10,000万元额度为限的互保关系基础上，增加互保额度至人民币20,000万元，互为对方贷款提供信用保证；双方在额度内可一次性提供保证，也可分数次提供保证；互保的贷款合同仅限于各自向债权银行签订的贷款到期日在2013年4月30日之前的贷款合同。2010年12月1日，双方在杭州签订担保协议。至2010年底，实际发生担保额8000万元。

（2）公司对控股子公司的担保情况说明：2010年，公司董事会在股东大会的授权范围内，审议通过为下属控股子公司提供的担保额度为25400万元，全年实际担保发生额为22200万元。

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。

(六) 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	<p>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。</p>	<p>本报告期内，美都集团股份有限公司股改相关承诺已全部履行完毕，未见违反相关承诺的事项发生。</p>
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	<p>一、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。</p> <p>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。</p>	<p>本报告期内，上述两项承诺已全部履行完毕，未见违反相关承诺的事项发生。</p>
发行时所作承诺	<p>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：</p> <p>“（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；</p> <p>（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</p>	<p>未见违反相关承诺的事项发生。</p>

	<p>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的批复》（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>	
--	--	--

(七) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中汇会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	2

(八) 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。

(九) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(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-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 1 月 9 日	http://www.sse.com.cn
02-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 1 月 19 日	http://www.sse.com.cn
03-2009 年年度业绩预增公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 1 月 30 日	http://www.sse.com.cn
04-股权权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 3 月 13 日	http://www.sse.com.cn
05-股权质押登记解除公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 3 月 23 日	http://www.sse.com.cn
06-六届二十五次董事会决议公告暨召开 2009 年度股东大会	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 3 月 27 日	http://www.sse.com.cn

会的通知			
07-六届九次监事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年3月27日	http://www.sse.com.cn
08-关于募集资金存放与实际使用情况的专项报告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年3月27日	http://www.sse.com.cn
09-权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年3月30日	http://www.sse.com.cn
10-关于首开股份股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年4月10日	http://www.sse.com.cn
11-2010年第一季度业绩预增公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年4月13日	http://www.sse.com.cn
12-2009年年度股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年4月20日	http://www.sse.com.cn
13-2009年度利润分配及资本公积转增股本实施公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年4月24日	http://www.sse.com.cn
14-非公开发行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》	2010年6月9日	http://www.sse.com.cn
15-六届二十七次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年6月9日	http://www.sse.com.cn
16-六届二十八次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年6月26日	http://www.sse.com.cn
17-关于股东减持公司股份的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年7月2日	http://www.sse.com.cn
18-六届二十九次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年7月8日	http://www.sse.com.cn
19-六届三十次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年7月13日	http://www.sse.com.cn
20-股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年7月17日	http://www.sse.com.cn
21-2010年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年7月29日	http://www.sse.com.cn
22-股票交易异常波动公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年8月4日	http://www.sse.com.cn
23-六届三十一次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年8月27日	http://www.sse.com.cn
24-六届十一次监事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年8月27日	http://www.sse.com.cn
25-关于公司募集资金存放与实际使用	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年8月27日	http://www.sse.com.cn

情况的专项报告			
26-六届三十二次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年9月10日	http://www.sse.com.cn
27-对外投资公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年9月10日	http://www.sse.com.cn
28-股价异常波动公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年9月10日	http://www.sse.com.cn
29-关于归还募集资金的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年9月18日	http://www.sse.com.cn
30-六届三十三次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年9月21日	http://www.sse.com.cn
31-六届十二次监事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年9月21日	http://www.sse.com.cn
32-股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年9月21日	http://www.sse.com.cn
33-关于公司国有股东所持股份无偿划转的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年10月22日	http://www.sse.com.cn
34-六届三十四次董事会决议公告暨召开2010年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年10月30日	http://www.sse.com.cn
35-股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年11月12日	http://www.sse.com.cn
36-2010年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年11月17日	http://www.sse.com.cn
37-股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年11月20日	http://www.sse.com.cn
38-股权质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年11月27日	http://www.sse.com.cn
39-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》	2010年12月21日	http://www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经中汇会计师事务所有限公司注册会计师杨建平、林鹏飞、周海滨审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一)审计报告

审 计 报 告

中汇会审[2011]0936 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(以下简称美都控股公司)财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 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公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

中汇会计师事务所有限公司

中国·杭州

中国注册会计师：杨建平

中国注册会计师：林鹏飞

中国注册会计师：周海滨

报告日期：2011 年 4 月 13 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2010 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
流动资产:			
货币资金		742,404,003.41	1,182,434,412.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		20,196,438.65	30,135,530.30
预付款项		190,807,703.57	254,801,462.97
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		2,756,189.38	2,708,626.67
应收股利		5,752,623.58	3,687,090.38
其他应收款		19,980,561.27	53,404,752.27
买入返售金融资产			
存货		1,680,485,451.02	1,064,108,896.52
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,662,382,970.88	2,591,280,771.38
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		669,923,841.12	485,635,441.22
投资性房地产		89,730,866.24	94,822,926.99
固定资产		180,831,600.73	187,071,829.76
在建工程		271,880.00	515,082.00
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		14,121,794.07	12,990,350.26
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		221,495.64	503,047.26
递延所得税资产		8,052,139.26	7,669,049.95
其他非流动资产		6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		969,841,140.06	795,895,250.44
资产总计		3,632,224,110.94	3,387,176,021.82
流动负债：			
短期借款		888,000,000.00	650,130,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		82,738,083.90	48,002,415.18
预收款项		395,768,688.56	612,177,113.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		2,098,869.31	1,949,892.94
应交税费		-37,754,608.73	1,097,622.23
应付利息		1,655,213.68	1,300,823.42
应付股利		9,483,949.15	1,635,172.98
其他应付款		111,680,134.54	109,389,942.66
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			15,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,453,670,330.41	1,440,682,982.60
非流动负债：			
长期借款		232,000,000.00	140,000,000.00
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		232,000,000.00	140,000,000.00
负债合计		1,685,670,330.41	1,580,682,982.60
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,133,288,640.00	515,131,200.00

资本公积		326,915,137.99	926,150,089.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		93,793,056.32	82,887,955.85
一般风险准备			
未分配利润		308,537,069.78	183,721,415.58
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,862,533,904.09	1,707,890,660.52
少数股东权益		84,019,876.44	98,602,378.70
所有者权益合计		1,946,553,780.53	1,806,493,039.22
负债和所有者权益 总计		3,632,224,110.94	3,387,176,021.82

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

母公司资产负债表

2010 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
流动资产：			
货币资金		570,812,783.35	908,679,162.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		12,587,096.20	7,103,696.04
应收利息		2,725,025.00	2,708,626.67
应收股利		34,042,623.58	33,487,090.38
其他应收款		895,602,841.76	421,089,288.01
存货		66,111,759.65	134,659,037.58
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,581,882,129.54	1,507,726,901.64
非流动资产：			
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		1,307,648,231.18	1,007,879,397.39
投资性房地产			
固定资产		146,038,339.00	152,840,507.81
在建工程			

工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		7,469,478.33	7,569,647.77
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,009,748.08	4,009,748.08
其他非流动资产		6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		1,471,853,319.59	1,178,986,824.05
资产总计		3,053,735,449.13	2,686,713,725.69
流动负债：			
短期借款		576,000,000.00	328,130,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		9,548,862.75	3,420.00
预收款项		50,244,439.45	155,963,331.02
应付职工薪酬		90,801.11	61,806.54
应交税费		-38,686,516.91	-8,699,894.39
应付利息		997,467.00	773,011.34
应付股利		7,883,949.15	1,635,172.98
其他应付款		598,060,434.65	446,752,529.25
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,204,139,437.20	924,619,376.74
非流动负债：			
长期借款		112,000,000.00	140,000,000.00
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		112,000,000.00	140,000,000.00
负债合计		1,316,139,437.20	1,064,619,376.74
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,133,288,640.00	515,131,200.00
资本公积		373,151,153.55	969,403,999.23
减：库存股			

专项储备			
盈余公积		86,341,972.37	75,436,871.90
一般风险准备			
未分配利润		144,814,246.01	62,122,277.82
所有者权益(或股东权益)合计		1,737,596,011.93	1,622,094,348.95
负债和所有者权益(或股东权益)总计		3,053,735,449.13	2,686,713,725.69

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

合并利润表
2010 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		2,827,533,019.44	2,044,714,699.06
其中：营业收入		2,827,533,019.44	2,044,714,699.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,719,907,929.82	2,016,208,048.42
其中：营业成本		2,587,397,572.53	1,864,690,904.58
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		25,836,884.00	43,002,749.31
销售费用		15,472,841.99	14,498,832.77
管理费用		68,276,411.53	63,154,710.93
财务费用		22,930,326.87	35,491,764.80
资产减值损失		-6,107.10	-4,630,913.97
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			272,245.21
投资收益（损失以“－”号填列）		66,728,609.33	118,848,069.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		66,687,184.68	59,999,898.27
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		174,353,698.95	147,626,965.00

加：营业外收入		12,813,865.62	1,219,469.71
减：营业外支出		3,395,761.16	3,161,209.85
其中：非流动资产处置损失		130,774.18	-67,636.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		183,771,803.41	145,685,224.86
减：所得税费用		32,538,877.92	24,057,035.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		151,232,925.49	121,628,189.79
归属于母公司所有者的净利润		151,174,690.67	123,412,783.72
少数股东损益		58,234.82	-1,784,593.93
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.13	0.11
（二）稀释每股收益		0.13	0.11
七、其他综合收益		21,943,286.82	83,778,332.81
八、综合收益总额		173,176,212.31	205,406,522.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		173,117,590.57	207,188,083.19
归属于少数股东的综合收益总额		58,621.74	-1,781,560.59

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

母公司利润表
2010 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		196,778,357.00	7,450,000.00
减：营业成本		115,678,070.85	557.50
营业税金及附加		14,615,793.55	444,000.94
销售费用			672,028.94
管理费用		21,551,037.49	19,866,389.30
财务费用		25,055,575.33	34,791,566.68
资产减值损失		34,911,014.68	5,633,844.21
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		124,059,365.72	119,663,524.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		65,817,941.07	57,651,799.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		109,026,230.82	65,705,136.59
加：营业外收入		120,000.00	360,746.39
减：营业外支出		95,226.16	782,880.33
其中：非流动资产处置损失		10,226.16	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		109,051,004.66	65,283,002.65

填列)			
减：所得税费用			863,368.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		109,051,004.66	64,419,634.56
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		21,904,594.32	83,471,965.34
七、综合收益总额		130,955,598.98	147,891,599.90

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

合并现金流量表

2010 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,980,915,276.63	2,359,220,559.29
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		408,494.65	322,321.08
收到其他与经营活动有关的现金		531,754,756.94	377,230,035.74
经营活动现金流入小计		3,513,078,528.22	2,736,772,916.11

购买商品、接受劳务支付的现金		3,453,292,381.07	2,180,549,079.65
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		44,711,913.38	25,729,445.53
支付的各项税费		136,138,777.04	70,078,044.36
支付其他与经营活动有关的现金		494,992,821.90	384,843,403.36
经营活动现金流出小计		4,129,135,893.39	2,661,199,972.90
经营活动产生的现金流量净额		-616,057,365.17	75,572,943.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			42,377,297.13
取得投资收益收到的现金		14,117,963.05	79,200,436.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		44,815.35	72,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-1,663,158.33
收到其他与投资活动有关的现金		10,837,279.63	21,524,773.89
投资活动现金流入小计		25,000,058.03	141,511,349.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,331,278.70	34,633,984.50
投资支付的现金			12,000,000.00
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		112,483,970.00	
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		125,815,248.70	46,633,984.50
投资活动产生的现金流量净额		-100,815,190.67	94,877,365.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		400,000.00	948,010,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		400,000.00	40,000,000.00
取得借款收到的现金		1,090,000,000.00	1,353,330,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		110,980,713.83	404,849,950.00
筹资活动现金流入小计		1,201,380,713.83	2,706,189,950.00
偿还债务支付的现金		775,130,000.00	1,749,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		38,390,522.30	68,176,347.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		14,284,419.86	41,675,641.57
筹资活动现金流出小计		827,804,942.16	1,859,751,988.83
筹资活动产生的现金流量净额		373,575,771.67	846,437,961.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-37,330.72	-3,008.74
五、现金及现金等价物净增加额		-343,334,114.89	1,016,885,260.66
加：期初现金及现金等价物余额		1,064,668,770.70	47,783,510.04
六、期末现金及现金等价物余额		721,334,655.81	1,064,668,770.70

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

母公司现金流量表

2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		91,059,465.43	107,326,392.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		165,973,374.85	321,118,029.87
经营活动现金流入小计		257,032,840.28	428,444,422.67
购买商品、接受劳务支付的现金		37,528,955.33	57,630,030.40
支付给职工以及为职工支付的现金		5,994,262.60	7,345,154.20
支付的各项税费		48,472,718.31	11,140,731.95
支付其他与经营活动有关的现金		535,860,275.10	390,209,049.79
经营活动现金流出小计		627,856,211.34	466,324,966.34
经营活动产生的现金流量净额		-370,823,371.06	-37,880,543.67
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			41,377,297.13
取得投资收益收到的现金		71,802,963.05	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			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			910,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		10,837,279.63	19,660,722.94
投资活动现金流入小计		82,640,242.68	139,546,383.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,885,999.00	6,238,828.25
投资支付的现金			72,000,000.00
取得子公司及其他营		226,163,370.00	

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		233,049,369.00	78,238,828.25
投资活动产生的现金流量净额		-150,409,126.32	61,307,554.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			908,010,000.00
取得借款收到的现金		638,000,000.00	818,230,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		103,785,447.33	252,000,000.00
筹资活动现金流入小计		741,785,447.33	1,978,240,000.00
偿还债务支付的现金		418,130,000.00	1,136,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,503,882.23	44,008,736.43
支付其他与筹资活动有关的现金		2,811,132.89	27,695,447.33
筹资活动现金流出小计		457,445,015.12	1,207,704,183.76
筹资活动产生的现金流量净额		284,340,432.21	770,535,816.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-236,892,065.17	793,962,827.41
加：期初现金及现金等价物余额		804,893,715.63	10,930,888.22
六、期末现金及现金等价物余额		568,001,650.46	804,893,715.63

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

合并所有者权益变动表

2010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	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
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	618,157,440.00	-599,234,951.10			10,905,100.47		124,815,654.20		-14,582,502.26	140,060,741.31
(一)净利润							151,174,690.67		58,234.82	151,232,925.49
(二)其他综合收益		21,942,899.90							386.92	21,943,286.82

上述(一)和 (二)小计		21,942,899.90				151,174,690.67		58,621.74	173,176,212.31
(三)所有者 投入和减少 资本		-3,020,411.00						-13,041,124.00	-16,061,535.00
1. 所有者投 入资本								400,000.00	400,000.00
2. 股份支付 计入所有者 权益的金额									
3. 其他		-3,020,411.00						-13,441,124.00	-16,461,535.00
(四)利润分 配				10,905,100.47		-26,359,036.47		-1,600,000.00	-17,053,936.00
1. 提取盈余 公积				10,905,100.47		-10,905,100.47			
2. 提取一般 风险准备									
3. 对所有 者(或股 东)的分 配						-15,453,936.00		-1,600,000.00	-17,053,936.00
4. 其他									
(五)所有者 权益内部结 转	618,157,440.00	-618,157,440.00							
1. 资本公 积转增资 本(或	618,157,440.00	-618,157,440.00							

股本)										
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)										
3. 盈余公积 弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储 备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末 余额	1,133,288,640.00	326,915,137.99			93,793,056.32		308,537,069.78		84,019,876.44	1,946,553,780.53

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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)		83,775,299.47					123,412,783.72		-1,781,560.59	205,406,522.60

小计										
(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										
(七) 其他										
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

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

母公司所有者权益变动表

2010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	515,131,200.00	969,403,999.23			75,436,871.90		62,122,277.82	1,622,094,348.95
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	515,131,200.00	969,403,999.23			75,436,871.90		62,122,277.82	1,622,094,348.95
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	618,157,440.00	-596,252,845.68			10,905,100.47		82,691,968.19	115,501,662.98
(一) 净利润							109,051,004.66	109,051,004.66
(二) 其他综合收益		21,904,594.32						21,904,594.32
上述(一)和(二)小计		21,904,594.32					109,051,004.66	130,955,598.98
(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					10,905,100.47		-26,359,036.47	-15,453,936.00
1. 提取盈余公积					10,905,100.47		-10,905,100.47	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-15,453,936.00	-15,453,936.00

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	618,157,440.00	-618,157,440.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	618,157,440.00	-618,157,440.00						
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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,133,288,640.00	373,151,153.55			86,341,972.37		144,814,246.01	1,737,596,011.93

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	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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	515,131,200.00	969,403,999.23			75,436,871.90		62,122,277.82	1,622,094,348.95

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 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

2010 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。

根据公司 2010 年 7 月 28 日第一次临时股东大会决议,公司以资本公积按每 10 股转增 12 股的比例转增股本,共计转增股本 61,815.744 万股。

经上述股本变更后,截止2010年12月31日,公司注册资本为人民币113,328.864万元,总股本为113,328.864万股,均为无限售条件的流通股份A股。

公司注册地:浙江省德清县武康镇英溪南路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)

截止 2010 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 332,480,713 股，持股比例为 29.34%。

本财务报告已于 2011 年 4 月 13 日经公司第六届董事会第三十六次会议批准。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

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

外币业务

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. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——金额 500 万元以上(含)；其他应收款——金额 1,000 万元以上(含)的款项。
单项金额重大并单项计提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。
--	--

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	以账龄为信用风险组合确认依据
按组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

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

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，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。

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等)，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。

5. 房地产销售形成的应收账款(由银行提供按揭且账龄在一年以内的)不计提坏账准备。

(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. 长期股权投资的投资成本的确定

(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。

5. 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. 无形资产的初始计量

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。

(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

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%
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	22% [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, 2010 年按 22% 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注明，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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	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	有限责任公司	上海	商业	100.00	石油制品、化工产品等销售
金讯国际有限公司	有限责任公司	香港	进出口贸易	USD300.00	装修、装饰、建筑材料、涂料、面砖等进出口贸易
上海海孚石油化工有限公司	有限责任公司	上海	商业	100.00	石油制品、化工产品及其原料等的销售
美都控股德清置业有限公司	有限责任公司	德清	房地产业	10,000.00	房地产开发、经营
海南宝华恒欣物业服务服务有限公司	有限责任公司	海口	服务业	200.00	房地产租赁、维修、物业管理等

(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	USD300.00		100	100	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		31.50[注 5]	35	是
金讯国际有限公司	USD210.00		100	100	是
上海海孚石油化工有限公司	60.00		54[注 6]	60	是
美都控股德清置业有限公司	10,000.00		100	100	是
海南宝华恒欣物业服务有限公司	200.00		75[注 7]	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
海南美都置业有限公司	5.55		
美都置业浙江有限公司	98.84		

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	27.34		
宣城美都置业有限公司			
杭州中梦置业有限公司			
杭州鼎成房地产开发有限公司	1,990.89		
杭州鼎玉房地产开发有限公司	1,974.95		
海南宝华海景大酒店管理有限公司	901.42		
美都经贸浙江有限公司	521.29		
德清美都控股投资有限公司	23.53		
上海美能石油化工有限公司	106.45		
金讯国际有限公司			
上海海孚石油化工有限公司	35.87		
美都控股德清置业有限公司			
海南宝华恒欣物业服务有限公司			

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。

[注 5] 本公司之子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 35% 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 31.50% 的股权。

[注 6] 本公司之子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 60% 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 54% 的股权。

[注 7] 本公司之子公司海南宝华海景大酒店管理有限公司持有该公司 100% 的股权，因海南宝华海景大酒店管理有限公司系公司持股 75% 的子公司，故本公司实际持有该公司 75% 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 8]	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 9]	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	25.42		
宁国美都置业有限公司	220.72		
浙江美都投资开发有限公司	19.73		

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 8] 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 9] 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。

3. 非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
香港中梦有限责任公司	孙公司	英属维尔京群岛	投资	5 万美元	购买、出售、认购、投资公债、债券及股票等

(续上表)

子公司全称	至本期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	商誉(负商誉)的金额
香港中梦有限责任公司	10 万美元	10 万美元	100	100	

(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
香港中梦有限责任公司		

(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

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 2010 年 1 月，本公司出资设立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，本公司出资人民币 10,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2010 年 12 月 31 日，该公司的净资产为 98,887,532.47 元，成立日至期末的净利润为 -1,112,467.53 元。

2) 2009 年 12 月 8 日，本公司设立金讯国际有限公司。该公司于 2009 年 12 月 8 日完成工商设立登记，注册资本为美元 300 万元，应均由本公司出资。本公司于 2010 年 4 月 20

日出资美元 210 万元，占其实收资本的 100%，占注册资本的 70%，拥有对其的实质控制权，故自本公司出资之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2010 年 12 月 31 日，该公司的净资产为 13,254,207.02 元，成立日至期末的净利润为-1,109,162.98 元。

3) 2010 年 7 月，本公司之子公司美都经贸浙江有限公司与徐建良和徐迟共同出资设立上海海孚石油化工有限公司。该公司于 2010 年 7 月 28 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 100 万元，美都经贸浙江有限公司出资人民币 60 万元，占其注册资本的 60%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2010 年 12 月 31 日，该公司的净资产为 896,641.44 元，成立日至期末的净利润为-103,358.56 元。

4) 2010 年 8 月，本公司之子公司海南宝华海景大酒店管理有限公司出资设立海南宝华恒欣物业服务有限公司。该公司于 2010 年 8 月 5 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 200 万元，海南宝华海景大酒店管理有限公司出资人民币 200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2010 年 12 月 31 日，该公司的净资产为 1,870,718.71 元，成立日至期末的净利润为-129,281.29 元。

(2) 本期由于非同一控制下的企业合并而增加子公司的情况说明

2010年4月16日，本公司之子公司金讯国际有限公司与自然人王振雄签订《股权转让协议》，金讯国际有限公司以美元10万元受让王振雄持有的香港中梦有限责任公司100%股权。金讯国际有限公司已于2010年4月20日支付上述股权转让款美元10万元，金讯国际有限公司在2010年4月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2010年4月30日确定为购买日，自2010年5月1日起将其纳入合并财务报表范围。

2. 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

本公司之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。

3. 母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

本公司之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。

本公司之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

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
美都控股德清置业有限公司	98,887,532.47	-1,112,467.53
金讯国际有限公司	13,254,207.02	-1,109,162.98
上海海孚石油化工有限公司	896,641.44	-103,358.56
海南宝华恒欣物业服务有限公司	1,870,718.71	-129,281.29
香港中梦有限责任公司	3,257,162.75	2,852,609.75

[注]本期净利润系指新纳入合并范围的子公司自成立日或合并日至期末实现的净利润。

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉(负商誉)金额	商誉(负商誉)计算方法
香港中梦有限责任公司	[注]	[注]

因购买价格系根据香港中梦有限责任公司在购买日的可辨认净资产公允价值按购买股权比例计算的份额确定，故不存在商誉。

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 2010 年 1 月 1 日，期末系指 2010 年 12 月 31 日；本期系指 2010 年度，上年系指 2009 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

币 种	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						
人民币	205,117.82		205,117.82	775,090.17		775,090.17
银行存款						
人民币	720,464,917.18		720,464,917.18	1,166,580,538.85		1,166,588,538.85
美元	75,122.69	6.6227	501,851.71	21,995.91	6.8282	149,343.39

港币	180,100.66	0.85093	158,569.10	176,948.42	0.8805	155,798.29
小计			<u>721,125,337.99</u>			<u>1,166,893,680.53</u>
其他货币资 金						
人民币	21,073,547.60		21,073,547.60	14,765,641.57		14,765,641.57
合计			<u>742,404,003.41</u>			<u>1,182,434,412.27</u>

(2) 期末其他货币资金 21,073,547.60 元，其中：按揭贷款保证金 21,069,347.60 元；其他 4,200.00 元。

2. 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 (%)
单项金额重大并单项 计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	23,607,645.65	100.00	3,411,207.00	14.45	33,314,456.49	100.00	3,178,926.19	9.54
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备								
合 计	<u>23,607,645.65</u>	<u>100.00</u>	<u>3,411,207.00</u>	<u>14.45</u>	<u>33,314,456.49</u>	<u>100.00</u>	<u>3,178,926.19</u>	<u>9.54</u>

[注] 应收账款种类的说明

① 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额 500 万元以上(含)的应收账款。

② 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收账款。

③ 按组合计提坏账准备：除已包含在范围①②以外，以账龄为信用风险组合的应收账款。

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款

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	18,114,887.84	76.73	167,104.73	28,944,681.83	86.88	121,299.72
1-2 年	1,748,401.99	7.41	174,840.20	507,708.93	1.52	50,770.89
2-3 年	500,000.00	2.12	100,000.00	1,056,199.49	3.17	211,239.90

3-4 年	458,489.58	1.94	183,395.83			
4-5 年				20,501.13	0.06	10,250.57
5 年以上	2,785,866.24	11.80	2,785,866.24	2,785,365.11	8.37	2,785,365.11
合 计	<u>23,607,645.65</u>	<u>100.00</u>	<u>3,411,207.00</u>	<u>33,314,456.49</u>	<u>100.00</u>	<u>3,178,926.19</u>

(3) 本期无核销应收账款情况。

(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. 海南海洋世界经营公司	非关联方	2,333,466.24	5 年以上	9.88
2. 徐鹰	非关联方	1,785,420.00	1 年以内	7.56
3. 郭治国	非关联方	900,000.00	1 年以内	3.81
4. 吴燕	非关联方	538,160.00	1 年以内	2.28
5. 杨凤英	非关联方	522,000.00	1 年以内	2.21
小 计		<u>6,079,046.24</u>		<u>25.74</u>

(6) 期末无应收关联方账款。

3. 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	115,601,824.05	60.59	249,594,074.29	97.94
1-2 年	71,485,344.64	37.46	4,831,082.48	1.90
2-3 年	3,586,318.68	1.88	374,800.00	0.15
3 年以上	134,216.20	0.07	1,506.20	0.01
合 计	<u>190,807,703.57</u>	<u>100.00</u>	<u>254,801,462.97</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
1. 浙江宝华建设集团有限公司	非关联方	65,916,000.00	1 年以内	预付工程款
2. 宣城市财政局	非关联方	58,000,000.00	1-2 年	预付土地款
3. 上海金为化工有限公司	非关联方	12,000,000.00	1 年以内	预付货款

4. 海南中荟房地产开发有限公司	非关联方	6,074,025.00	1-2 年	预付购房款
5. 上海通能石油化工有限公司	非关联方	6,000,000.00	1 年以内	预付货款
小 计		<u>147,990,025.00</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
宣城市财政局	58,000,000.00	预付土地款, 拆迁安置尚未结束
海南中荟房地产开发有限公司	6,074,025.00	预付购房款

4. 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	2,708,626.67	10,884,842.34	10,837,279.63	2,756,189.38

(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。

5. 应收股利

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：湖州银行股份有限公司	236.00	9,449,764.00	9,450,000.00			
德清金盛典当有限责任公司		1,020,000.00	510,000.00	510,000.00	未结算	否
德清县民兴担保有限公司		1,005,000.00	1,005,000.00			
北京首都开发股份有限公司		4,667,307.60	3,111,538.40	1,555,769.20	未结算	否
小 计	<u>236.00</u>	<u>16,142,071.60</u>	<u>14,076,538.40</u>	<u>2,065,769.20</u>		
账龄 1 年以上						
其中：北京华澳房产有限公司	3,686,854.38			3,686,854.38	未结算	否
合 计	<u>3,687,090.38</u>	<u>16,142,071.60</u>	<u>14,076,538.40</u>	<u>5,752,623.58</u>		

6. 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	26,343,882.04	100.00	6,363,320.77	24.15	60,030,582.25	100.00	6,625,829.98	11.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>26,343,882.04</u>	<u>100.00</u>	<u>6,363,320.77</u>	<u>24.15</u>	<u>60,030,582.25</u>	<u>100.00</u>	<u>6,625,829.98</u>	<u>11.04</u>

[注]其他应收款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额1,000万元以上(含)的其他应收款。

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异的其他应收款。

③按组合计提坏账准备：除已包含在范围①②以外，以账龄为信用风险组合的其他应收款。

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

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	5,657,862.52	21.48	282,893.13	50,284,463.72	83.76	2,514,223.19
1-2 年	13,319,133.86	50.56	1,331,913.37	2,509,704.21	4.18	250,970.43
2-3 年	567,942.20	2.16	113,588.44	3,742,317.09	6.23	748,463.42
3-4 年	3,548,433.80	13.47	1,419,373.52	298,602.28	0.50	119,440.91
4-5 年	69,914.71	0.27	34,957.36	405,525.85	0.68	202,762.93
5 年以上	3,180,594.95	12.06	3,180,594.95	2,789,969.10	4.65	2,789,969.10
合 计	<u>26,343,882.04</u>	<u>100.00</u>	<u>6,363,320.77</u>	<u>60,030,582.25</u>	<u>100.00</u>	<u>6,625,829.98</u>

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
垃圾清运费	1,532.00	无法收回	否
物业维修基金	250,530.45	无法收回	否
小 计	<u>252,062.45</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. 德清县华燊燃气开发有限公司	非关联方	2,047,500.00	7.77	管道燃气费	3-4 年
2. 杭五建	非关联方	1,638,272.20	6.22	工程款	1-2 年
3. 香港中碧公司	非关联方	1,389,314.60	5.27	往来款	5 年以上
4. 北京华澳房产有限公司	非关联方	994,656.05	3.78	往来款	5 年以上
5. 琼海市人事劳动保障局	非关联方	750,000.00	2.85	工资保障金	1-2 年
小 计		<u>6,819,742.85</u>	<u>25.89</u>		

(6) 其他应收关联方款项情况详见本财务报表附注七(三)之说明。

7. 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	1,732,641.81	159,806.83	1,572,834.98	1,935,976.63	387,747.98	1,548,228.65
库存商品	1,714,726.01		1,714,726.01	1,725,413.22		1,725,413.22
开发成本	1,352,425,702.30		1,352,425,702.30	863,150,336.54		863,150,336.54
开发产品	324,772,187.73		324,772,187.73	197,684,918.11		197,684,918.11
合 计	<u>1,680,645,257.85</u>	<u>159,806.83</u>	<u>1,680,485,451.02</u>	<u>1,064,496,644.5</u>	<u>387,747.98</u>	<u>1,064,108,896.52</u>
				<u>0</u>		

(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
宣城美都新城二期	2008年10月	2010年12月	15,675	97,398,463.34	61,951,003.77
宣城美都新城三期	2009年12月	2011年12月	31,350	122,336,592.38	38,081,751.75
宣城美都新城四期	2010年8月	2012年12月	37,050	74,242,831.80	63,523,869.53
琼海半岛花园	2008年8月	2011年6月	28,710	75,851,388.69	30,571,041.35
宝华酒店二期	2007年3月	已竣工	13,000		132,363,131.49
千岛湖商城	2008年2月	已竣工	22,675		149,652,175.55
金尚海湾项目	2010年7月	2013年12月	80,083	170,325,116.90	132,731,168.56
灌云美都新城	2008年5月	2011年12月	70,200	270,033,986.17	252,385,714.69
美都7号楼		已竣工		1,780,000.00	1,780,000.00
美都望城	2010年9月	2012年2月	35,000	174,696,291.45	106,229.85
美都石榴派	2010年8月	2014年8月	35,000	166,763,688.12	4,250.00
美都御府	2011年6月	2014年12月	110,000	198,997,343.45	
合 计				<u>1,352,425,702.30</u>	<u>863,150,336.54</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	1,856,320.53		1,856,320.53	
阳光名苑及嘉苑	2005年5月	8,120,736.77		8,120,736.77	

美都控股股份有限公司 2010 年年度报告

美都商业广场	2006 年 12 月	17,226,708.96	5,819,628.54	3,878,031.55	19,168,305.95
千岛湖碧云天	2006 年 7 月	751,440.98		751,440.98	
丁香家园三期	2006 年 8 月	2,295,906.09	4,200.00	1,380,063.65	920,042.44
恒升商业大厦	2005 年 1 月	98,227,664.47	10,743,904.55	60,395.70	108,911,173.32
现代城	2004 年 9 月	4,942,287.77		1,479,093.63	3,463,194.14
兴康南路	2006 年 12 月	1,100,024.10		305,097.30	794,926.80
蓝色港湾一期、二期	2006 年 9 月	13,174,420.44		9,386,510.61	3,787,909.83
蓝色港湾 12 号楼	2007 年 12 月	417,458.70		417,458.70	
群益街项目		2,282,492.30		591,757.26	1,690,735.04
三墩项目	2007 年 10 月	4,034,342.18	8,269.12		4,042,611.30
阳光商城	2007 年 11 月	313,222.23		313,222.23	
美都丁桥华庭	2009 年 11 月	33,753,250.55	20,070,174.69	20,027,832.40	33,795,592.84
宣城美都新城一期	2009 年 10 月	9,188,642.04		5,930,801.73	3,257,840.31
宝华酒店二期	2010 年 6 月		179,462,313.61	114,270,596.40	65,191,717.21
千岛湖商城	2010 年 9 月		216,218,087.24	148,994,717.95	67,223,369.29
灌云美都新城一期	2010 年 10 月		112,457,417.76	99,932,648.50	12,524,769.26
合 计		<u>197,684,918.11</u>	<u>544,783,995.51</u>	<u>417,696,725.89</u>	<u>324,772,187.73</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	387,747.98		227,941.15		159,806.83

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		13.16%

(5) 期末存货余额中借款费用资本化金额

存货项目名称	期末数	其中借款费用资本化金额
宣城美都新城	297,235,727.83	13,330,261.14
灌云美都新城	282,558,755.43	14,694,704.45

金尚海湾项目	170,325,116.90	13,628,229.62
美都御府	198,997,343.45	1,766,460.00
合计	<u>949,116,943.61</u>	<u>43,419,655.21</u>

(6) 期末有账面价值 154,809,000.00 元的开发成本用于抵押担保, 详见本财务报表附注九(2)之说明; 另有账面价值 51,492,978.28 元的开发产品用于抵押担保, 详见本财务报表附注八(一)2(2)之说明。

8. 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	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	669,923,841.12		669,923,841.12	485,635,441.22		485,635,441.22

(2) 联营企业主要财务信息

表决

被投资单位名称	持股 权		期末资产			本期营业收入总额	本期净利润
	比例 (%)	比例 (%)	总额	期末负债总额	期末净资产总额		
北京首都开发股份有限公司 [注]	2.71	2.71	42,741,284,220.94	31,940,344,034.50	10,473,00,288.18	7,765,492,447.22	1,344,539,666.86
海南汉丰工程建设管理有限 公司	40.00	40.00	777,604.27	358,159.75	419,444.52		-2,514.78
北京华澳房地 产有限公司	30.00	30.00	201,277,748.88	132,524,291.36	68,753,457.52		-618,645.33
湖州银行股份 有限公司	13.89	13.89	18,376,868,234.60	16,828,601,486.93	1,548,266,747.67	642,126,392.70	243,146,767.38
浙江中新力合 担保有限公司 [注]	16.77	16.77	1,028,520,703.96	299,233,631.89	727,240,487.00	166,126,045.67	67,789,550.46
上海美都太盈 创业投资有限 公司	45.00	45.00	32,947,884.18	9,401,437.61	23,546,446.57	1,000,000.00	-2,501,517.48

德清金盛典当 有限责任公司	51.00	51.00	13,062,656.05	1,920,263.31	11,142,392.74	689,740.57	95,201.69
德清县民兴担 保有限公司	50.25	50.25	27,162,333.82	3,211,268.38	23,951,065.44	2,601,776.00	1,633,215.42

[注]该等公司均系合并财务报表数据,本财务报表附注列示的期末净资产总额及本期净利润均为该等公司归属于母公司所有者部分。

(3) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算方法	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	252,967,095.98	30,858,721.98	283,825,817.96
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法	480,000.00	168,783.73	-1,005.91	167,777.82
北京华澳房地产有限公司	权益法	6,000,000.00	20,811,630.85	-185,593.59	20,626,037.26
湖州银行股份有限公司	权益法[注 2]	145,474,552.74	80,907,479.79	134,146,771.46	215,054,251.25
浙江中新力合担保有限公司	权益法[注 3]	70,000,000.00	100,231,432.14	21,712,252.72	121,943,684.86
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	-1,125,682.87	10,595,900.95
德清金盛典当有限责任公司	权益法	5,100,000.00	6,660,808.71	-971,447.14	5,689,361.57
德清县民兴担保有限公司	权益法	10,050,000.00	12,166,626.20	-145,616.75	12,021,009.45
合 计		<u>267,556,715.31</u>	<u>485,635,441.22</u>	<u>184,288,399.90</u>	<u>669,923,841.12</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				4,667,307.60
海南汉丰工程建设管理有限公司	40.00	40.00				
北京华澳房地产有限公司	30.00	30.00				
湖州银行股份有限公司	13.89	13.89				9,449,764.00
浙江中新力合担保有限公司	16.77	16.77				
上海美都太盈创业投资有限公司	45.00	45.00				
德清金盛典当有限责任公司	51.00	51.00				1,020,000.00
德清县民兴担保有限公司	50.25	50.25				1,005,000.00
合 计						<u>16,142,071.60</u>

[注 1]截止 2010 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]截止 2010 年 12 月 31 日,公司持有湖州银行股份有限公司 13.89%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 3]截止 2010 年 12 月 31 日，公司持有浙江中新力合担保有限公司 16.77%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。

9. 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	119,345,557.41	132,690.00		119,478,247.41
2) 累计折旧/摊销				
房屋及建筑物	24,522,630.42	5,224,750.75		29,747,381.17
3) 账面净值				
房屋及建筑物	94,822,926.99	132,690.00	5,224,750.75	89,730,866.24

(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) 期末有原值 3,387,152.98 元，净值 1,436,721.49 元的投资性房地产用于抵押担保，详见本财务报表附注八(一)2(2)之说明。

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况说明

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司原值为 3,938,712.50 元的投资性房地产，尚未办妥相关产权证书。

10. 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	257,733,709.08	3,807,463.49		261,541,172.57
机器设备	45,974,454.80	331,032.37		46,305,487.17
运输工具	10,393,029.60	1,404,041.00	2,090,377.37	9,706,693.23
电子及其他设备	25,712,008.56	1,407,689.78	525,233.03	26,594,465.31
合 计	<u>339,813,202.04</u>	<u>6,950,226.64</u>	<u>2,615,610.40</u>	<u>344,147,818.28</u>

2) 累计折旧

房屋及建筑物	83,175,872.00	9,335,616.73		92,511,488.73
机器设备	39,737,917.78	780,194.25		40,518,112.03
运输工具	7,617,929.91	1,206,241.63	1,868,861.37	6,955,310.17
电子及其他设备	22,209,652.59	1,522,156.96	400,502.93	23,331,306.62
合计	<u>152,741,372.28</u>	<u>12,844,209.57</u>	<u>2,269,364.30</u>	<u>163,316,217.55</u>

3) 账面净值

房屋及建筑物	174,581,028.33	3,807,463.49	9,335,616.73	169,052,875.09
机器设备	5,937,249.43	331,032.37	780,194.25	5,488,087.55
运输工具	2,717,427.11	1,404,041.00	1,427,757.63	2,693,710.48
电子及其他设备	3,836,124.89	1,407,689.78	1,646,887.06	3,596,927.61
合计	<u>187,071,829.76</u>	<u>6,950,226.64</u>	<u>13,190,455.67</u>	<u>180,831,600.73</u>

[注]本期折旧额为 12,840,139.60 元。本期原值增加中包括由在建工程中转入的固定资产 515,082.00 元。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况说明

截止 2010 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。

(6) 期末有原值 230,739,841.20 元，净值 145,977,393.23 元的固定资产用于抵押担保，详见本财务报表附注八(一)2(2)之说明。

11. 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
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
酒店大堂改造项目	271,880.00		271,880.00			
合 计	<u>271,880.00</u>		<u>271,880.00</u>	<u>515,082.00</u>		<u>515,082.00</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
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		
酒店大堂改造项目		271,880.00			271,880.00
合 计	<u>515,082.00</u>	<u>271,880.00</u>	<u>515,082.00</u>		<u>271,880.00</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。

12. 无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值合计				
土地使用权	43,613,913.03	1,410,392.41		45,024,305.44
软件	106,900.00	71,420.00		178,320.00
合 计	<u>43,720,813.03</u>	<u>1,481,812.41</u>		<u>45,202,625.44</u>
2) 累计摊销合计				
土地使用权	947,150.87	328,988.80		1,276,139.67
软件	35,213.04	21,379.80		56,592.84
合 计	<u>982,363.91</u>	<u>350,368.60</u>		<u>1,332,732.51</u>
3) 账面净值合计				
土地使用权	42,666,762.16	1,410,392.41	328,988.80	43,748,165.77
软件	71,686.96	71,420.00	21,379.80	121,727.16
合 计	<u>42,738,449.12</u>	<u>1,481,812.41</u>	<u>350,368.60</u>	<u>43,869,892.93</u>

4) 减值准备合计

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) 账面价值合计

土地使用权	12,918,663.30	1,410,392.41	328,988.80	14,000,066.91
软件	71,686.96	71,420.00	21,379.80	121,727.16
合 计	<u>12,990,350.26</u>	<u>1,481,812.41</u>	<u>350,368.60</u>	<u>14,121,794.07</u>

[注] 本期摊销额 350,368.60 元。

13. 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	291,441.72		69,946.08		221,495.64
专柜装修工程	211,605.54		211,605.54		
合 计	<u>503,047.26</u>		<u>281,551.62</u>		<u>221,495.64</u>

14. 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	115,358.96	72,982.19
未弥补亏损的所得税影响	5,000,314.31	4,789,254.27
合并抵销内部交易未实现利润的所得税影响	2,806,813.49	2,806,813.49
可弥补的广告宣传费	129,652.50	
合 计	<u>8,052,139.26</u>	<u>7,669,049.95</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	期初数
应收款项坏账准备	461,435.84	291,928.78
未弥补亏损	22,188,392.55	21,344,152.38
合并抵消内部交易未实现利润	11,227,253.96	11,227,253.96
可弥补的广告宣传费	518,610.00	
合 计	<u>34,395,692.35</u>	<u>32,863,335.12</u>

15. 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	9,804,756.17	221,834.05		252,062.45	9,774,527.77
存货跌价准备	387,747.98		227,941.15		159,806.83
无形资产减值准备	29,748,098.86				29,748,098.86
合 计	<u>39,940,603.01</u>	<u>221,834.05</u>	<u>227,941.15</u>	<u>252,062.45</u>	<u>39,682,433.46</u>

16. 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,截止2010年12月31日,尚未办妥更名手续。

17. 短期借款

借款类别	期末数	期初数
质押借款	198,000,000.00	193,830,000.00
抵押借款	187,000,000.00	143,000,000.00
保证借款	330,000,000.00	100,000,000.00
保证及质押借款	113,000,000.00	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	60,000,000.00	40,000,000.00
合 计	<u>888,000,000.00</u>	<u>650,130,000.00</u>

18. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	77,639,967.40	42,651,921.14
货款	4,861,427.20	3,981,561.26
其他	236,689.30	1,368,932.78
合 计	<u>82,738,083.90</u>	<u>48,002,415.18</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) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末余额	未支付原因
浙江策利建设有限公司	2,177,809.88	未结算
浙江德盛建设有限公司	1,784,998.08	未结算
天津盛达	1,453,500.00	未结算
现代城工程款	1,164,713.00	未结算
杭州市水业集团有限公司	1,022,040.35	未结算
小 计	<u>7,603,061.31</u>	

19. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房款	382,344,949.13	610,012,637.45
其他	13,423,739.43	2,164,475.74
合 计	<u>395,768,688.56</u>	<u>612,177,113.19</u>

(2) 预售房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间
灌云美都新城	71,644,221.00	108,168,492.00	2011 年 12 月
丁桥美都雅苑	360,028.48	16,878,859.92	已竣工
琼海美都半岛居住区	4,975,133.00		2011 年 6 月
美都现代城	334,847.42	7,236.40	已竣工

蓝色港湾	672,543.20		已竣工
群益街项目	253,618.61	273,618.61	已竣工
百合公寓		540,000.00	已竣工
宝华酒店二期	50,244,439.45	155,963,331.02	已竣工
阳光名苑及嘉苑	7,670.00	518,160.00	已竣工
阳光商城		50,000.00	已竣工
美都商业广场	596,584.59	1,524,225.59	已竣工
宣城美都新城二期	157,711,066.00	112,106,130.00	2011年6月
千岛湖商城	91,990,948.00	210,427,022.00	已竣工
三墩项目	3,553,849.38	3,555,561.91	已竣工
小 计	<u>382,344,949.13</u>	<u>610,012,637.45</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。

20. 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	1,014,035.91	39,343,511.33	39,405,286.80	952,260.44
职工福利费	248,243.19	1,175,666.57	1,182,084.07	241,825.69
社会保险费	8,104.15	2,680,776.99	2,692,832.78	-3,951.64
其中：基本养老保险费	1,658.07	1,718,170.55	1,727,773.13	-7,944.51
医疗保险费	6,240.99	744,958.71	747,486.23	3,713.47
失业保险费	133.19	139,741.42	139,870.44	4.17
工伤保险费	260.43	40,618.94	40,489.68	389.69
生育保险费	-188.53	37,287.37	37,213.30	-114.46
住房公积金	15,202.00	558,746.18	542,120.00	31,828.18
工会经费	93,160.93	324,425.37	270,844.32	146,741.98
职工教育经费	571,146.76	744,163.31	585,145.41	730,164.66
因解除劳动关系给予的补偿		33,600.00	33,600.00	
合 计	<u>1,949,892.94</u>	<u>44,860,889.75</u>	<u>44,711,913.38</u>	<u>2,098,869.31</u>

21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-1,377,704.55	390,253.16
营业税	-9,863,256.51	-11,485,988.37
城市维护建设税	-444,377.03	-102,881.92
企业所得税	-26,635,563.59	12,895,169.56
房产税	834,381.54	850,060.30
印花税	30,174.80	36,741.67
土地增值税	400,625.10	-1,352,451.35
土地使用税	-791,214.68	-539,531.00
教育费附加	-314,941.68	-247,261.10
地方教育附加	-181,142.38	30,171.49
水利建设专项资金	424,880.45	455,703.36
河道维护费(防洪)	-51,747.48	-73,533.54
残疾人保障金		-3,044.25
代扣代缴个人所得税	215,277.28	244,214.22
合 计	<u>-37,754,608.73</u>	<u>1,097,622.23</u>

22. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款	1,263,693.68	1,015,767.59
长期借款	391,520.00	255,190.83
一年内到期的非流动负债		29,865.00
合 计	<u>1,655,213.68</u>	<u>1,300,823.42</u>

23. 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	2,537,747.40	1,129,186.98	未领取
浙江天成投资管理有限公司	465,610.17	388,440.00	
北京京华房产有限公司	346,763.67	117,546.00	未领取

宣城美都建设开发有限公司	1,600,000.00	
美都集团股份有限公司	4,533,827.91	
合 计	<u>9,483,949.15</u>	<u>1,635,172.98</u>

24. 其他应付款

(1) 明细项目

项 目	期末数	期初数
押金保证金	22,840,073.60	51,810,822.91
暂借款	62,599,277.84	30,072,195.39
应付暂收款	5,750,840.14	18,274,981.33
其他	20,489,942.96	9,231,943.03
合 计	<u>111,680,134.54</u>	<u>109,389,942.66</u>

(2) 期末无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。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的其他应付款项目	期末数	未支付原因
徐迟	4,100,000.00	暂借款尚未归还
北京京宝房产有限公司	3,657,764.22	未结算, 暂时无法支付
德清美都控股冷轧制造有限公司	1,050,000.00	暂借款尚未归还
小 计	<u>8,807,764.22</u>	

(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	57,600,000.00	暂借款
浙江展诚建设集团股份有限公司	5,000,000.00	工程保证金
小 计	<u>62,600,000.00</u>	

25. 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

(2) 一年内到期的长期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押及保证借款		15,000,000.00

26. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	112,000,000.00	140,000,000.00
保证及抵押借款	120,000,000.00	
合 计	<u>232,000,000.00</u>	<u>140,000,000.00</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	2009-08-11	2014-07-10	RMB	浮动 利率	112,000,000.00		140,000,000.00	
华夏银行股份有限公司 杭州西湖支行	2010-08-31	2013-08-31	RMB	浮动 利率	60,000,000.00			
华夏银行股份有限公司 杭州西湖支行	2010-09-27	2013-08-31	RMB	浮动 利率	30,000,000.00			
华夏银行股份有限公司 杭州西湖支行	2010-10-29	2013-8-31	RMB	浮动 利率	30,000,000.00			
小 计					<u>232,000,000.00</u>		<u>140,000,000.00</u>	

27. 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									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股	80,000,000	15.53			96,000,000	-176,000,000	-80,000,000		
3. 其他内资持股	242,127,597	47.00			290,553,116	-532,680,713	-242,127,597		
其中:境内法人持股	174,127,597	33.80			208,953,116	-383,080,713	-174,127,597		
境内自然人持股	68,000,000	13.20			81,600,000	-149,600,000	-68,000,000		

份	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	322,127,597	62.53			386,553,116	-708,680,713	-322,127,597		
(二)	1. 人民币普通股	193,003,603	37.47			231,604,324	708,680,713	940,285,037	1,133,288,640	100
无 限 售 条 件 股 份	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	193,003,603	37.47			231,604,324	708,680,713	940,285,037	1,133,288,640	100
(三) 股份总数	515,131,200	100.00			618,157,440		618,157,440	1,133,288,640	100	

(2) 本期股权变动情况说明

1) 根据公司 2010 年 4 月 19 日 2009 年度股东大会通过的 2009 年度利润分配方案,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。本次增资事项业经深圳南方民和会计师事务所深南验字(2010)第 235 号报告审验。

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。

28. 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	713,603,505.33		621,177,851.00	92,425,654.33
其他资本公积	212,546,583.76	21,942,899.90		234,489,483.66
其中:被投资单位其他权益变动	147,275,345.49	21,942,899.90		169,218,245.39
其他	65,271,238.27			65,271,238.27
合 计	<u>926,150,089.09</u>	<u>21,942,899.90</u>	<u>621,177,851.00</u>	<u>326,915,137.99</u>

(2) 资本公积增减变动原因及依据说明

1) 股本溢价本期减少 621,177,851.00 元, 其中: 资本公积转增股本 618,157,440.00 元, 详见本财务报表附注五(一)26(2)之说明; 另 3,020,411.00 元系收购子公司少数股权支付的对价与按新增持股比例计算应享有该子公司自购买日开始持续计算的可辨认账面净资产份额的差异, 冲减资本公积—股本溢价。

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、湖州银行股份有限公司、浙江中新力合担保有限公司和德清金盛典当有限责任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 21,942,899.90 元。

29. 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	82,209,612.48	10,905,100.47		93,114,712.95
任意盈余公积	678,343.37			678,343.37
合 计	<u>82,887,955.85</u>	<u>10,905,100.47</u>		<u>93,793,056.32</u>

(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。

30. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额
上年年末余额	183,721,415.58
加: 年初未分配利润调整	
调整后本年年初余额	<u>183,721,415.58</u>
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	151,174,690.67
减: 提取法定盈余公积	10,905,100.47
应付普通股股利	15,453,936.00
期末未分配利润	<u>308,537,069.78</u>

(2) 利润分配情况说明

根据公司2010年4月19日2009年度股东大会通过的2009年度利润分配方案, 以2009 年12

月31日的总股本515,131,200股为基数,每10股派发现金股利0.3元(含税),合计派发现金股利15,453,936.00元。

根据2011年4月13日公司第六届董事会第三十六次会议通过的2010年度利润分配预案,按2010年度母公司净利润提取10%的法定盈余公积10,905,100.47元;以报告期末总股本1,133,288,640股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.10元(含税),共计11,332,886.40元;以报告期末总股本1,133,288,640股为基数,用未分配利润按每10股转增0.50股的比例向全体股东转增股本,共计56,664,432.00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 11,332,886.40 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	2,817,117,820.78	2,033,917,763.32
其他业务收入	10,415,198.66	10,796,935.74
合 计	<u>2,827,533,019.44</u>	<u>2,044,714,699.06</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	2,581,623,023.74	1,859,800,542.90
其他业务成本	5,774,548.79	4,890,361.68
合 计	<u>2,587,397,572.53</u>	<u>1,864,690,904.58</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	598,693,831.40	411,802,892.89	576,282,101.77	439,467,485.47
商业	2,162,255,709.36	2,159,648,521.60	1,411,607,271.42	1,411,971,755.65
服务业	56,168,280.02	10,171,609.25	46,028,390.13	8,361,301.78
小 计	<u>2,817,117,820.78</u>	<u>2,581,623,023.74</u>	<u>2,033,917,763.32</u>	<u>1,859,800,542.90</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	886,523,741.35	784,871,224.69	798,296,634.15	706,196,980.44
海南地区	245,482,861.02	125,822,269.30	46,028,390.13	8,361,301.78
江苏地区	104,669,317.00	99,932,648.50		
上海地区	1,560,002,777.41	1556,492,273.46	1,003,120,500.04	1,000,157,607.02
安徽地区	20,439,124.00	14,504,607.79	186,472,239.00	145,084,653.66
小 计	<u>2,817,117,820.78</u>	<u>2,581,623,023.74</u>	<u>2,033,917,763.32</u>	<u>1,859,800,542.90</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(%)
德华集团控股股份有限公司	313,025,581.00	11.07
深圳中协油品有限公司	142,663,835.59	5.05
德清绿新能源有限公司	121,337,336.55	4.29
上海申宝是有化工有限公司	95,403,429.89	3.37
上海鑫联石油有限公司	95,403,429.89	3.11
小 计	<u>767,833,612.92</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	34,638,806.81	33,316,595.68
城市维护建设税	1,513,399.30	2,058,934.42
教育费附加	735,232.18	974,475.01
地方教育附加	410,367.35	230,585.84
土地增值税	-12,932,802.92	5,905,215.41
水利建设专项资金	330,036.74	440,007.15
房产税	966,705.64	19,242.20
其他	175,138.90	57,693.60
合 计	<u>25,836,884.00</u>	<u>43,002,749.31</u>

[注]计缴标准详见本财务报表附注三之说明。

3. 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息支出	36,624,199.85	50,565,480.67
减：利息收入	11,991,558.16	15,624,017.83
汇兑损失	436,543.71	
减：汇兑收益	2,863,323.69	3,008.74
其他	724,465.16	547,293.22
合 计	<u>22,930,326.87</u>	<u>35,491,764.80</u>

4. 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	221,834.05	-4,829,583.98
存货跌价损失	-227,941.15	198,670.01
合 计	<u>-6,107.10</u>	<u>-4,630,913.97</u>

5. 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	66,687,184.68	59,999,898.27
处置长期股权投资产生的投资收益		58,760,230.98
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		87,939.90
处置交易性金融资产产生的投资收益	41,424.65	
合 计	<u>66,728,609.33</u>	<u>118,848,069.15</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	36,960,330.86	32,079,602.60	被投资单位本期净利润增加
湖州银行股份有限公司	17,172,974.47	15,285,725.20	被投资单位本期净利润增加
浙江中新力合担保有限公司	12,996,918.11	11,454,241.17	被投资单位本期净利润增加
上海美都太盈创业投资有限公司	-1,125,682.87		自 2009 年 12 月 31 日不纳入

			合并范围, 本期按权益法核算
德清金盛典当有限责任公司	820,690.75	610,197.94	被投资单位本期净利润增加
德清县民兴担保有限公司	48,552.86	780,563.00	被投资单位本期净利润减少
海南汉丰工程建设管理有限公司	-1,005.91	-138.06	被投资单位本期净利润减少
北京华澳房地产有限公司	-185,593.59	-210,293.58	被投资单位本期净利润增加
小 计	<u>66,687,184.68</u>	<u>59,999,898.27</u>	

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6. 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	47,687.19	67,636.80
其中：固定资产处置利得	47,687.19	67,636.80
政府补助	12,078,993.35	692,000.00
罚没及违约金收入	64,265.42	
无法支付的应付款	176,307.19	372,944.27
其他	446,612.47	86,888.64
合 计	<u>12,813,865.62</u>	<u>1,219,469.71</u>

(2) 政府补助说明

1) 公司本期收到德清县外经贸局外贸外经科根据德政发[2008]26号文件以及2009年实施细则发放的2009年度外经奖励款120,000.00元。

2) 上海美能石油化工有限公司本期收到上海浦东新区陆家嘴区域管理委员会支付的2009年度财政扶持款22,381.88元。

3) 杭州美都房地产开发有限公司本期收到杭州市财政局拨付的开发建设项目补助11,936,611.47元。

7. 营业外支出

项 目	本期数	上年数
非流动资产处置损失	130,774.18	
其中：固定资产处置损失	130,774.18	
对外捐赠	945,000.02	361,000.00

盘亏损失	30,000.00	
赔偿金、违约金	1,123,352.62	1,839,040.58
税收滞纳金	802,037.87	867,152.64
水利建设基金	193,515.90	
其他	171,080.57	94,016.63
合计	<u>3,395,761.16</u>	<u>3,161,209.85</u>

8. 所得税费用

项目	本期数	上年数
本期所得税费用	32,921,967.23	22,792,994.01
递延所得税费用	-383,089.31	1,264,041.06
合计	<u>32,538,877.92</u>	<u>24,057,035.07</u>

9. 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	21,943,286.82	2,851,325.33
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>21,943,286.82</u>	<u>2,851,325.33</u>
(2)其他		94,501,424.97
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>
合计	<u>21,943,286.82</u>	<u>83,778,332.81</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	493,460,224.38	351,256,600.00
收到工程保证金	13,643,627.51	14,506,500.00
政府补助	12,078,993.35	670,000.00
其他	12,571,911.70	10,796,935.74
合 计	<u>531,754,756.94</u>	<u>377,230,035.74</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	455,982,581.27	355,506,500.00
期间费用中的付现支出	28,767,222.03	20,349,694.63
其他	10,243,018.60	8,987,208.73
合 计	<u>494,992,821.90</u>	<u>384,843,403.36</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
银行定期存款利息	10,837,279.63	21,524,773.89

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	103,000,000.00	404,849,950.00
收回保函保证金	73,600.00	
收回按揭担保保证金	7,907,113.83	
合 计	<u>110,980,713.83</u>	<u>404,849,950.00</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
按揭担保保证金	14,284,419.86	
非公开发行支付的中介费用		26,910,000.00
合 计	<u>14,284,419.86</u>	<u>41,675,641.57</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	151,232,925.49	121,628,189.79
加: 资产减值准备	-6,107.10	-4,630,913.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,064,890.35	16,710,440.94
无形资产摊销	350,368.60	333,199.82
长期待摊费用摊销	281,551.62	163,992.70
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)	72,627.43	-67,636.80
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	10,459.56	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-272,245.21
财务费用(收益以“-”号填列)	16,769,964.22	34,941,462.84
投资损失(收益以“-”号填列)	-66,728,609.33	-118,848,069.15
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-383,089.31	-1,269,719.93
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)	-616,148,613.35	125,982,061.31
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	107,339,707.74	-188,395,571.83
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-226,913,441.09	89,297,752.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-616,057,365.17	75,572,943.21
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	721,334,655.81	1,064,668,770.70
减：现金的期初余额	1,064,668,770.70	47,783,510.04
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	-343,334,114.89	1,016,885,260.66

(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、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	112,483,970.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	112,483,970.00	
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		1,800,000.00
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
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
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-1,663,158.33
4. 处置子公司的净资产		26,730,485.43

流动资产		12,051,203.75
非流动资产		24,049,975.80
流动负债		9,370,694.12
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	721,334,655.81	1,064,668,770.70
其中：库存现金	205,117.82	775,090.17
可随时用于支付的银行存款	721,125,337.99	1,063,893,680.53
可随时用于支付的其他货币资金	4,200.00	
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	721,334,655.81	1,064,668,770.70

[注]现金流量表补充资料的说明：

2010 年度现金流量表中现金期末数为 721,334,655.81 元,2010 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 742,404,003.41 元,差额 21,069,347.60 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按揭担保保证金 21,069,347.60 元。

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,保函保证金 73,600.00 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 2010 年 1 月 1 日,期末系指 2010 年 12 月 31 日;本期系指 2010 年度,上年系指 2009 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 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备								
按组合计提坏账准备	959,433,414.62	100.00	63,830,572.86	6.65	450,008,846.19	100.00	28,919,558.18	6.43
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备								
合 计	<u>959,433,414.62</u>	<u>100.00</u>	<u>63,830,572.86</u>	<u>6.65</u>	<u>450,008,846.19</u>	<u>100.00</u>	<u>28,919,558.18</u>	<u>6.43</u>

[注]其他应收款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额1,000万元以上(含)的其他应收款。

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异的其他应收款。

③按组合计提坏账准备：除已包含在范围①②以外，以账龄为信用风险组合的其他应收款。

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

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	789,110,871.97	82.25	39,455,543.59	343,060,122.06	76.23	17,153,006.11
1-2 年	106,709,056.12	11.12	10,670,905.61	105,439,191.18	23.43	10,543,919.12
2-3 年	62,155,453.58	6.48	12,431,090.71	350,000.00	0.08	70,000.00
3-4 年	300,000.00	0.03	120,000.00	11,500.00		4,600.00
4-5 年	10,000.00		5,000.00			
5 年以上	1,148,032.95	0.12	1,148,032.95	1,148,032.95	0.26	1,148,032.95
合 计	<u>959,433,414.62</u>	<u>100.00</u>	<u>63,830,572.86</u>	<u>450,008,846.19</u>	<u>100.00</u>	<u>28,919,558.18</u>

(3) 本期无实际核销的其他应收款情况。

(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. 宣城美都置业有限公司	子公司	173,231,206.91	1年以内	往来款	18.06
2. 灌云美都置业有限公司	子公司	167,699,178.34	1年以内	往来款	17.48
3. 美都控股德清置业有限公司	子公司	145,966,460.00	1年以内	往来款	15.21
4. 美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	120,778,229.62	1年以内	往来款	12.59
5. 浙江恒升投资开发有限公司	子公司	82,166,806.57	1年以内	往来款	8.56
小 计		<u>689,841,881.44</u>			<u>71.90</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(%)
宣城美都置业有限公司	子公司	173,231,206.91	18.06
灌云美都置业有限公司	子公司	167,699,178.34	17.48
美都控股德清置业有限公司	子公司	145,966,460.00	15.21
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	120,778,229.62	12.59
浙江恒升投资开发有限公司	子公司	82,166,806.57	8.56
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	81,133,200.00	8.46
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	70,820,600.00	7.38
海南美都置业有限公司	子公司	65,025,801.51	6.78
浙江美都投资开发有限公司	子公司	40,450,000.00	4.22
上海美都太盈创业投资有限公司	联营企业	9,250,000.00	0.96
金讯国际有限公司	子公司	16,244.32	
香港中梦有限责任公司	孙公司	9,715.92	
北京首都开发股份有限公司	联营企业	78,733.60	0.01
北京华澳房地产有限公司	联营企业	994,656.05	0.10
小 计		<u>957,620,832.84</u>	<u>99.81</u>

2. 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
美都控股德清置业有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
金讯国际有限公司	成本法	14,363,370.00		14,363,370.00	14,363,370.00
北京首都开发股份有限公司	权益法	16,952,162.57	252,967,095.98	30,858,721.98	283,825,817.96
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法	480,000.00	168,783.73	-1,005.91	167,777.82
北京华澳房地产有限公司	权益法	6,000,000.00	20,811,630.85	-185,593.59	20,626,037.26
湖州银行股份有限公司	权益法	145,474,552.74	80,907,479.79	134,146,771.46	215,054,251.25
浙江中新力合担保有限公司	权益法	70,000,000.00	100,231,432.14	21,712,252.72	121,943,684.86
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	-1,125,682.87	10,595,900.95
合计		<u>907,841,476.39</u>	<u>1,007,879,397.39</u>	<u>299,768,833.79</u>	<u>1,307,648,231.18</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
海南宝华海景大酒店管理有限公司	75.00	75.00				
海南美都置业有限公司	95.00	95.00				
美都置业浙江有限公司	70.00	70.00			23,800,000.00	
美都经贸浙江有限公司	90.00	90.00				
美都健风置业(惠州)有限公司	51.00	51.00				
灌云美都置业有限公司	100.00	100.00				
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	90.00	90.00				
宣城美都置业有限公司	100.00	100.00			19,000,000.00	
杭州中梦置业有限公司	33.00	33.00				
杭州鼎成房地产开发有限公司	60.00	60.00				
杭州鼎玉房地产开发有限公司	60.00	60.00				
湖州凤凰东园建设有限公司	90.00	90.00			9,000,000.00	
宁国美都置业有限公司	80.00	80.00			6,400,000.00	
浙江美都投资开发有限公司	90.00	90.00				
浙江恒升投资开发有限公司	100.00	100.00				
杭州美都房地产开发有限公司	85.00	85.00				
美都控股德清置业有限公司	100.00	100.00				
金讯国际有限公司	100.00	100.00				
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				
北京华澳房地产有限公司	30.00	30.00				
湖州银行股份有限公司	13.89	13.89				
浙江中新力合担保有限公司	16.77	16.77				
上海美都太盈创业投资有限公司	45.00	45.00				

(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
主营业务收入	196,764,581.00	7,450,000.00
其他业务收入	13,776.00	
合 计	<u>196,778,357.00</u>	<u>7,450,000.00</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	115,650,660.05	557.50
其他业务成本	27,410.80	
合 计	<u>115,678,070.85</u>	<u>557.50</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	189,314,581.00	115,650,660.05		
酒店租赁	7,450,000.00		7,450,000.00	557.50
小 计	<u>196,764,581.00</u>	<u>115,650,660.05</u>	<u>7,450,000.00</u>	<u>557.50</u>

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	58,200,000.00	3,600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	65,817,941.07	57,651,799.43
处置长期股权投资产生的投资收益		58,410,858.64
处置交易性金融资产产生的投资收益	41,424.65	866.09
合 计	<u>124,059,365.72</u>	<u>119,663,524.16</u>

(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	本期未分红
湖州凤凰东园建设有限公司	9,000,000.00		上期未分红
美都置业浙江有限公司	23,800,000.00		上期未分红
宁国美都置业有限公司	6,400,000.00		上期未分红
宣城美都置业有限公司	19,000,000.00		上期未分红
小 计	<u>58,200,000.00</u>	<u>3,600,000.00</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	36,960,330.86	32,079,602.60	被投资单位本期净利润增加
湖州银行股份有限公司	17,172,974.47	15,285,725.20	被投资单位本期净利润增加
浙江中新力合担保有限公司	12,996,918.11	11,454,241.17	被投资单位本期净利润增加
上海美都太盈创业投资有限公司	-1,125,682.87	-957,337.90	被投资单位本期净利润减少
北京华澳房地产有限公司	-185,593.59	-138.06	被投资单位本期净利润减少
海南汉丰工程建设管理有限公司	-1,005.91	-210,293.58	被投资单位本期净利润增加
小 计	<u>65,817,941.07</u>	<u>57,651,799.43</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	109,051,004.66	64,419,634.56
加: 资产减值准备	34,911,014.68	5,633,844.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,094,956.65	7,089,462.68
无形资产摊销	171,589.44	164,362.86
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		

固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	10,226.16	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	16,685,898.43	34,728,300.00
投资损失(收益以“—”号填列)	-124,059,365.72	-119,663,524.16
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		-448,983.58
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)	68,547,277.93	-56,226,541.87
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-491,209,573.00	-17,856,273.87
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	7,973,599.71	44,279,175.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-370,823,371.06	-37,880,543.67
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	568,001,650.46	804,893,715.63
减: 现金的期初余额	804,893,715.63	10,930,888.22
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	-236,892,065.17	793,962,827.41

[注]母公司现金流量表补充资料的说明:

2010 年度现金流量表中现金期末数为 568,001,650.46 元,2010 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 570,812,783.35 元,差额 2,811,132.89 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按揭担保保证金 2,811,132.89 元。

2009 年度现金流量表中现金期末数为 804,893,715.63 元,2009 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 908,679,162.96 元,差额 103,785,447.33 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 785,447.33 元。

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	股份有限公司	杭州	胡镜初	实业投资、基础建设投资、房地产开发等	7,000 万元

(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	翁永堂	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	杨坤山	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	王爱明	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	王爱明	房地产开发、经营
美都控股德清置业有限公司	子公司	有限责任公司	德清	陈峰	房地产投资开发、 实业投资、物业管理
金讯国际有限公司	子公司	有限责任公司	香港	王爱明	装修、装饰、建筑材料、 涂料、面砖等进出口贸易
香港中梦有限责任公司	孙公司	有限责任公司	英属维尔京群岛	王爱明	购买、出售、认购、投资 公债、债券及股票等
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
上海海孚石油化工有限公司	孙公司	有限责任公司	上海	王爱明	石油制品、化工产品 及原料等的销售
海南宝华恒欣物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任公司	海口	张会发	房地产租赁、维修、物 业管理等

(续上表)

子公司名称	注册资本(万元)	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	100	100	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
美都控股德清置业有限公司	10,000.00	100	100	55050741-2
金讯国际有限公司	USD300.00	100	100	无
香港中梦有限责任公司	USD5.00	100	100	无
杭州美都投资开发有限公司	1,000.00	100	100	78828587-2
上海海孚石油化工有限公司	100.00	54	60	55884092-2
海南宝华恒欣物业服务有限公司	200.00	75	100	55738133-0

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(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京首都开发股份有限公司	股份有限公司	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	有限责任公司	海口	汪卫民	建筑工程	120.00	40.00	40.00
北京华澳房地产有限公司	有限责任公司	北京	郎利	房地产	2,000.00	30.00	30.00
湖州银行股份有限公司	股份有限公司	湖州	路国民	金融	54,702.36	13.89	13.89
浙江中新力合担保有限公司	有限责任公司	杭州	陈杭生	金融	41,747.11	16.77	16.77
上海美都太盈创业投资有限公司	有限责任公司	上海	闻掌华	实业投资	3,000.00	45.00	45.00
德清金盛典当有限责任公司	有限责任公司	德清	张为民	金融	1,000.00	51.00	51.00
德清县民兴担保有限公司	有限责任公司	德清	张为民	金融	2,000.00	50.25	50.25

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

(二) 关联方交易情况

关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保方式	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江天成投资管理有限公司	美都经贸浙江有限公司	2,900.00	质押	2010/7/21	2011/7/15	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	2010/9/15	2011/9/15	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	1,300.00	质押	2010/3/26	2011/3/25	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	3,800.00	质押	2010/1/12	2011/2/8	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	2,000.00	保证	2010/3/10	2011/5/1	否
			质押	2010/3/10	2011/5/1	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	3,000.00	保证	2009/9/29	2011/8/31	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	2,000.00	保证	2009/9/29	2011/8/31	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	10,000.00	保证	2009/9/29	2011/8/31	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	3,000.00	保证	2010/9/3	2011/9/1	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	2010/9/21	2011/9/15	否

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收股利	德清金盛典当有限责任公司	510,000.00			
	北京华澳房地产有限公司	3,686,854.38		3,686,854.38	
	湖州银行股份有限公司			236.00	
	北京首都开发股份有限公司	1,555,769.20			
小计		<u>5,752,623.58</u>		<u>3,687,090.38</u>	
(2) 其他应收款					

	北京首都开发股份有限公司	78,733.60	78,733.60	78,733.60	78,733.60
	北京华澳房地产有限公司	994,656.05	994,656.05	994,656.05	994,656.05
	上海美都太盈创业投资有限公司	9,250,000.00	925,000.00	9,250,000.00	462,500.00
小计		<u>10,323,389.65</u>	<u>1,998,389.65</u>	<u>10,323,389.65</u>	<u>1,535,889.65</u>

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1)应付股利					
	北京首开天鸿集团有限公司	2,537,747.40		1,129,186.98	
	浙江天成投资管理有限公司	465,610.17		388,440.00	
	北京京华房产有限公司	346,763.67		117,546.00	
	美都集团股份有限公司	4,533,827.91			
小计		<u>7,883,949.15</u>		<u>1,635,172.98</u>	
(2)其他应付款					
	美都集团股份有限公司			1,148,195.39	
	北京首开天鸿集团有限公司			1,081,840.71	
小计				<u>2,230,036.10</u>	

(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	13	14
在本公司领取报酬人数	11	10
报酬总额(万元)	437.50	241.30

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

截止 2010 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
美都控股股份有限公司	新湖中宝股份有限公司	浙江稠州商业银行杭州分行	3,000.00	2012 年 6 月 30 日
美都控股股份有限公司	新湖中宝股份有限公司	浙江禾城农村合作银行	5,000.00	2011 年 12 月 22 日
小 计			<u>8,000.00</u>	

[注]2010 年 12 月 10 日，本公司与新湖中宝股份有限公司签订互保协议，实行等额互为双方提供信用担保原则，担保贷款本金总额不超过人民币贰亿元整，互保的借款合同限于互保协议签订之日起，各自向债权银行签订的贷款到期日在 2013 年 4 月 30 日之前的借款合同。

2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1)截止 2010 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况(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
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	中国民生银行杭州余杭支行	7,500.00	2011/7/6	
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	华夏银行建国支行	1,700.00	2011/2/8	
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	杭州银行市府大楼支行	1,000.00	2011/9/1	[注]
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	杭州银行市府大楼支行	2,000.00	2011/9/1	[注]
美都控股股份有限公司	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	4,000.00	2011/9/15	
美都控股股份有限公司	杭州鼎玉房地产开发有限公司	华夏银行股份有限公司杭州西湖支行	3,000.00	2013 年 8 月 31 日	
美都控股股份有限公司	杭州鼎玉房地产开发有限公司	华夏银行股份有限公司杭州西湖支行	3,000.00	2013 年 8 月 31 日	
小 计			<u>22,200.00</u>		

[注]该借款同时由美都集团股份有限公司提供保证担保。

(2)截止 2010 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 账面原值	抵押物 账面净值	担保借款余额	借款到期日	备注
浙江恒升投资开发有限公司	美都经贸浙江有限公司	浙商银行杭州分行	美都恒升名楼房屋及土地	7,454.72	5,558.59	7,000.00	2011/11/9	
美都置业浙江有限公司	美都经贸浙江有限公司	上海银行杭州分行	美都广场 A 座 901-913、1002-1013 号 25 间	1,006.25	888.31	1,700.00	2011/3/25	

			商用房				
浙江恒升投资 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	恒升商业大厦 501、601、701	2,907.62	2,907.62	4,000.00	2011/9/15
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)	2,638.82	2,206.91	1,400.00	2011.11.04
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	德清县武康镇英溪 南路 289,291 号的 综合楼	477.06	221.68	600.00	2011/11/4
浙江恒升投资 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	浙江恒升投资开发 有限公司所属房产 抵押(武康镇恒升 商业大厦 801 室、 901 室、1001 室)	2,241.67	2,241.67	3,000.00	2011/5/1
浙江恒升投资 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	浙江恒升投资开发 有限公司所属房产 抵押(武康镇恒升 商业大厦 801 室、 901 室、1001 室)	2,241.67	2,241.67	2,000.00	2011/5/1 [注]
小 计				<u>18,967.81</u>	<u>16,266.45</u>	<u>19,700.00</u>	

[注]该借款同时由美都集团股份有限公司提供保证与质押担保。

(3)截止 2010 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	中国民生银行 杭州余杭支行	北京首都开发股份有限 公司股权 1,000 万股	9,121.72	9,121.72	7,500.00	2011/7/6

(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 2010 年 12 月 31 日, 担保余额总计人民币 27,334 万元。

九、承诺事项

重大承诺事项

(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)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 德清支行	海南宝华 大酒店房 产	22,935.64	14,519.73	2,500.00	2011/1/12
					2,500.00	2011/10/10
					11,200.00	2014/7/10
杭州鼎玉房地产开发有限公司	华夏银行股份 有限公司杭州 西湖支行	美都望城 项目开发 用地使用 权	15,480.90	15,480.90	12,000.00	2013/8/31
小 计					<u>28,200.00</u>	

(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	渤海银行股份有 限公司杭州分行	北京首都开发股份 有限公司 860 万股	7,844.68	7,844.68	4,000.00	2011/4/14
					3,600.00	2011/5/7
美都控股股份有限公司	上海银行杭州分行	北京首都开发股份 有限公司 400 万股	3,648.69	3,648.69	3,000.00	2011/3/30
美都控股股份有限公司	中信银行延安支行	湖州市商业银行股份 3,000 万股	8,488.98	8,488.98	5,000.00	2011/3/12
小 计					<u>15,600.00</u>	

十、资产负债表日后非调整事项

2011年4月13日公司第六届董事会第三十六次会议审议通过2010年度利润分配预案，以报告期末总股本1,133,288,640股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.10元(含税)，共计11,332,886.40元；以报告期末总股本1,133,288,640股为基数，用未分配利润按每10股转增0.50股的比例向全体股东转增股本，共计56,664,432.00元；以报告期末总股本1,133,288,640股为基数，用资本公积按每10股转增0.50股的比例向全体股东转增股本，共计56,664,432.00元。以上股利分配预案尚须提交2010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

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	-83,086.99
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
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	12,078,993.35
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	
非货币性资产交换损益	
委托投资损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	
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	41,424.65
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,384,286.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	

小 计	9,653,045.01
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	2,703,770.71
非经常性损益净额	6,949,274.30
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	7,004,422.97
归属于少数股东的非经常性损益	-55,148.67

(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	8.47	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.08	0.13	0.13

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	151,174,690.67
非经常性损益	2	7,004,422.97
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	144,170,267.70
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	1,707,890,660.52
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	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	
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	15,453,936.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	7
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	18,922,488.90
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
报告期月份数	11	12

加权平均净资产	12[注]	1,783,924,454.31
加权平均净资产收益率	13=1/12	8.47%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	8.08%

[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	151,174,690.67
非经常性损益	2	7,004,422.97
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	144,170,267.70
期初股份总数	4	515,131,200
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	618,157,440
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
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
发行在外的普通股加权平均数	12	1,133,288,640
基本每股收益	13=1/12	0.13
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.13

[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	下降 37%	主要系募集资金投入使用所致。
应收股利	增长 56%	主要系应收首开股份现金股利增加所致。

其他应收款	下降 56%	主要系往来款收回所致。
存货	增长 58%	主要系开发项目投入增加所致。
长期股权投资	增长 38%	主要系增资湖州商业银行所致。
短期借款	增长 37%	主要系母公司短期借款增加所致。
应付账款	增长 72%	主要系尚未结算的工程款增加所致。
预收账款	下降 35%	主要系本期楼盘交付结转收入金额大于新开盘预售金额所致。
应交税费	大幅度下降	主要系本期新开盘预售，预缴税金增加；子公司土地增值税清算，预提数冲回所致。
应付股利	大幅度增长	主要系本期现金分红尚未完全支付所致。
一年内到期的非流动负债	下降 100%	系一年内到期的流动负债到期偿还所致。
长期借款	增长 66%	主要系子公司新增长期借款 12,000 万元所致。
股本	增长 120%	系本期资本公积转增股本所致。
资本公积	下降 65%	系本期资本公积转增股本所致。
未分配利润	增长 68%	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	增加 38%	主要系本期楼盘竣工交付所致。
营业成本	增加 39%	主要系本期楼盘竣工交付所致。
营业税金及附加	下降 40%	主要系美都置业土地增值税清算，预提数冲回所致。
财务费用	下降 35%	主要系 2010 年度借款月平均余额降低所致。
资产减值损失	下降 100%	主要系本期其他应收款大量收回，坏账准备相应减少所致。
投资收益	下降 44%	主要系本期无处置长期股权投资收益所致。
营业外收入	大幅度增长	主要系子公司收到开发项目建设政府补助所致。
所得税费用	增加 35%	主要系本期利润总额增加所致。

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
2011年4月13日