

美都控股股份有限公司

600175

2011 年半年度报告



美都控股  
MEIDU HOLDING

## 目录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、 董事会报告.....	7
六、 重要事项.....	9
七、 财务会计报告.....	15
八、 备查文件目录.....	92

**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) 公司半年度财务报告未经审计。

(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：保证本半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	王勤	张莉
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	0571-88301613	0571-88301615
传真	0571-88301607	0571-88301607
电子信箱	wangqin5182@sohu.com	zhangl_chenjh@hotmail.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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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

(六) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	3,984,853,904.29	3,632,224,110.94	9.71
所有者权益(或股东权益)	1,914,137,172.25	1,862,533,904.09	2.77
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	1.535	1.49	3.02
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	70,887,288.74	87,746,467.15	-19.21
利润总额	69,932,062.36	98,863,929.28	-29.26
归属于上市公司股东的 净利润	62,936,154.56	86,582,062.16	-27.31
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	63,653,113.99	78,331,109.89	-18.74
基本每股收益(元)	0.05	0.07	-28.57
扣除非经常性损益后 的基本每股收益(元)	0.05	0.06	-16.67
稀释每股收益(元)	0.05	0.07	-28.57
加权平均净资产收益率(%)	3.34	4.94	减少 1.6 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	33,725,668.51	-249,302,371.54	不适用
每股经营活动产生的现金流量 净额(元)	0.027	-0.20	不适用

2、 非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-61,175.81
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)	36,402.00

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-930,452.57
所得税影响额	237,175.23
少数股东权益影响额（税后）	1,091.72
合计	-716,959.43

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,133,288,640	100		56,664,432	56,664,432		113,328,864	1,246,617,504	100
1、人民币普通股	1,133,288,640	100		56,664,432	56,664,432		113,328,864	1,246,617,504	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	1,133,288,640	100		56,664,432	56,664,432		113,328,864	1,246,617,504	100

#### 股份变动的批准情况

公司于 2011 年 5 月 13 日召开 2010 年度股东大会，会议审议通过《公司 2010 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 2010 年度末总股本 1,133,288,640 股为基数，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；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。

股东大会决议公告刊登在 2011 年 5 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上。

股份变动的过户情况

公司于 2011 年 6 月 2 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上发布《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》。本次利润分配及资本公积金转增股本实施的股权登记日为 2011 年 6 月 8 日，除权除息日为 2011 年 6 月 9 日，新增可流通股份上市流通日为 2011 年 6 月 10 日。

(二) 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				135,556 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	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	365,728,784	0	质押 311,437,500
北京首都开发控股（集团）有限公司	国有法人	9.11	113,623,840	0	未知
浙江天成投资管理有限公司	境内非国有法人	2.72	33,874,221	0	质押 24,200,000
京华房产有限公司	境内非国有法人	1.48	18,490,226	0	未知
何学智	未知	0.19	2,424,050	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	1,968,230	0	未知
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.13	1,591,029	0	未知
仇棋	未知	0.13	1,582,130	0	未知
中国建设银行－上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.12	1,513,721	0	未知
中国银行－万家 180 指数证券投资基金	未知	0.11	1,366,649	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	365,728,784		人民币普通股	365,728,784	
北京首都开发控股（集团）有限公司	113,623,840		人民币普通股	113,623,840	
浙江天成投资管理有限公司	33,874,221		人民币普通股	33,874,221	
京华房产有限公司	18,490,226		人民币普通股	18,490,226	

何学习	2,424,050	人民币普通股	2,424,050
佛山市鼎胜房产开发投资有限公司	1,968,230	人民币普通股	1,968,230
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,591,029	人民币普通股	1,591,029
仇棋	1,582,130	人民币普通股	1,582,130
中国建设银行—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	1,513,721	人民币普通股	1,513,721
中国银行—万家 180 指数证券投资基金	1,366,649	人民币普通股	1,366,649
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、北京首都开发控股（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。		

## 2、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。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内，公司董事会和监事会进行了换届选举。

公司于 2011 年 5 月 13 日召开了 2010 年度股东大会，本次会议审议通过了《提名新一届董事会候选人的议案》和《提名新一届监事会候选人的议案》，以累积投票方式选举闻掌华、潘刚升、王爱明、翁永堂、陈东东、戴肇辉为公司第七届董事会董事；以累积投票方式选举吴伟强、姜晏、何江良为公司第七届董事会独立董事；以累积投票方式选举金利国、边海峰为公司第七届监事会监事；公司职工代表大会选举张卫平为公司第七届监事会职工监事。

公司于 2011 年 5 月 13 日召开七届一次董事会，本次会议选举闻掌华为公司第七届董事会董事长，潘刚升为副董事长；聘任王爱明为公司总裁；根据总裁提名，聘请翁永堂、余荣生为公司副总裁；聘请陈东东为公司财务总监；聘任王勤为公司第七届董事会秘书。本次会议选举闻掌华、潘刚升、王爱明、翁永堂四位董事及独立董事吴伟强为新一届“战略与投资委员会”成员。根据《战略与投资委员会实施细则》，闻掌华董事长为“战略与投资委员会”主任；选举何江良、姜晏独立董事、王爱明董事为新一届“提名、薪酬与考核委员会”成员，独立董事何江良为“提名、薪酬与考核委员会”主任；选举吴伟强、姜晏独立董事、陈东东董事为新一届“审计委员会”成员，独立董事吴伟强为“审计委员会”主任。

公司于 2011 年 5 月 13 日召开七届一次监事会，本次会议选举金利国为公司第七届监事会主席。

## 五、 董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、 总体经营情况

报告期内，在国家宏观紧缩政策下，面对日益激烈的市场竞争和不利的市场形势，在董事会的正确领导下，公司紧紧围绕年初提出的工作方针，采取切实有效的应对措施，加大市场开拓力度，保持了公司经营的稳定和连续性。

报告期内，公司实现营业收入 137,508 万元，营业利润 7,089 万元，归属于母公司所有者的净利润 6,294 万元，基本每股收益 0.05 元。至报告期末，公司总资产 39.85 亿，净资产 19.14 亿，资产负债率为 49.87%。

#### 2、 主要经营业绩

报告期内，公司积极拓宽贸易渠道，完成贸易销售额 11.82 亿，其中钢材销售 4.21 亿，石油销售 7.61 亿，完成全年工作目标的 59%。

报告期内，公司在股权投资领域取得了良好的收益。其中：首开股份实现投资收益 833 万元；中新力合担保实现投资收益 719 万元；湖州商业银行实现投资收益 3,226 万元。

报告期内，房地产市场的调控政策继续升级，限购、限贷政策扩大执行范围，各类政策产生的叠加效应对市场需求产生了显著影响，公司房地产项目的销售呈现不同程度的下滑。上半年，公司房地产业务完成销售收入 15,623 万元，主要来源于千岛湖商城、宝华酒店二期等项目的结转。

报告期内，尽管宝华海景大酒店正值装修期，但仍实现主营业务收入 2,887 万元,较去年同期略有递增。

### (二) 公司主营业务及其经营情况

#### 1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
商业	1,182,136,139.37	1,178,700,514.68	0.29	-7.38	-7.53	增加 0.16 个百分点
房地产业	156,229,733.43	86,575,515.36	44.58	-5.61	-18.87	增加 9.05 个百分点
服务业	32,808,068.38	7,197,249.67	78.06	19.64	68.00	减少 6.32 个百分点

#### 2、 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减 (%)
浙江	709,002,252.99	150.24
海南	53,036,058.46	-69.84
上海	605,883,840.73	-39.92

#### 3、 对净利润产生重大影响的其他经营业务

单位:元 币种:人民币

其他经营业务	产生的损益	占净利润的比重 (%)
投资收益	48,500,047.36	77.06

4、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

单位:万元 币种:人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
北京首都开发股份有限公司	房地产	307,422,426.71	8,331,147.76	13.24
湖州银行股份有限公司	金融	232,263,632.19	32,261,418.51	51.26
浙江中新力合担保有限公司	金融	42,898,444.85	7,194,069.20	11.43

5、报告期内公司主要财务情况变动的原因

单位:元 币种:人民币

(1) 合并资产负债表项目

资产负债类	期末数	年初数	增减额	增减变动比例	说明
应收利息	31,164.38	2,756,189.38	-2,725,025.00	-98.87%	利息收回所致
应收股利	3,686,854.38	5,752,623.58	-2,065,769.20	-35.91%	股利收回
其他应收款	44,181,795.18	19,980,561.27	24,201,233.91	121.12%	主要是本期往来增加所致
在建工程	1,095,706.00	271,880.00	823,826.00	303.01%	主要是下属子公司酒店预付工程款增加
应付帐款	36,395,939.49	82,738,083.90	-46,342,144.41	-56.01%	工程及货款支付
预收款项	694,958,455.18	395,768,688.56	299,189,766.62	75.60%	本期预收房款增加
应交税费	-93,525,794.56	-37,754,608.73	-55,771,185.83	147.72%	本期预交税金增加
应付利息		1,655,213.68	-1,655,213.68	-100.00%	利息支付
应付股利	12,717,740.70	9,483,949.15	3,233,791.55	34.10%	主要是本期实施利润分配所致

(2) 合并利润表项目

损益类	本期数	上年同期数	增减额	增减变动比例	说明
销售费用	10,228,336.70	6,700,706.94	3,527,629.76	52.65%	因本期广告费用增加所致
财务费用	14,866,460.20	10,296,004.11	4,570,456.09	44.39%	因本期利息支出增加所致
资产减值损失	745,556.07	-968,552.09	1,714,108.16	-176.98%	因外部往来增加所致
营业外收入	268,764.26	12,228,851.65	-11,960,087.39	-97.80%	因本期补贴收入减少

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期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	17,235.98	76,451.68	11,548.32	将继续用于募投项目的投入
合计	/	88,000	17,235.98	76,451.68	11,548.32	/

截止 2011 年 6 月 30 日,公司募集资金承诺项目使用金额为 68,451.68 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 76,451.68 万元。详见《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》(公告编号 2011-23)。

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	31,753.41		一、二期 123 万平方米已完工,基本销售完毕;三、四期 23.1 万平方米下正处于施工阶段。		1937.57			无变更
灌云“美都新城”	否	28,000.00	28,420.31		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。		-811.26			无变更
琼海“半岛花园”	否	18,000.00	8,277.96		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。		-263.21			无变更
合计	/	88,000.00	68,451.68	/	/		/	/	/	/

2009 年募集资金承诺项目使用金额为 20,498.22 万元(包括募集资金置换自筹资金预先投入金额 9,054.88 万元), 2010 年使用金额为 30,717.48 万元, 2011 年 1-6 月使用金额为 17,235.98 万元, 合计已投入项目 68,451.68 万元。

3、非募集资金项目情况

报告期内,公司下属全资子公司浙江恒升投资开发有限公司投资成立了浙江德清盈石装饰工程有限公司,注册资本为人民币 100 万元,浙江恒升投资开发有限公司占 100% 股权。

六、重要事项

(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》、上海证券交易所《股票上市规则》等法律法规的要求,不断完善公司法人治理结构,加强信息披露工作,规范公司运作。

报告期内,公司共召开 1 次年度股东大会, 4 次董事会, 4 次监事会,会议的召开均符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》等相关法律法规制度的规定。公司的董事、监事和

高级管理人员均能认真、诚信、尽职地履行职责，对董事会、监事会和股东大会负责。

报告期内，公司继续完善制度，按照交易所统一要求，修订了《董事会秘书工作制度》；及时做好《公司章程》修订的准备工作，新增股份发行完毕后即时完成了《公司章程》中涉及注册资本、股份总数等条款的修订；并制定了《公司突发事件应急处理制度》。

报告期内，公司严格合规进行信息披露。按期保质完成了公司 2 份定期报告、16 份临时公告的编制、报送和披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、全面。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2011 年 5 月 13 日公司召开的 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配的方案，以 2010 年 12 月 31 日公司总股本 1,133,288,640 股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 0.5 股并派送现金红利 0.10 元（含税）进行分配，共计分配利润 67,997,318.40 元。公司于 2011 年 6 月 2 日发布 2010 年度利润分配实施公告，以 2011 年 6 月 8 日为股权登记日，2011 年 6 月 9 日为除权除息日，2011 年 6 月 15 日为现金红利到账日。目前，公司 2010 年度利润分配的方案已经实施完毕。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司根据《公司章程》规定的现金分红政策进行分红。

报告期内，公司执行了 2010 年度利润分配方案：以 2010 年末总股本 1,133,288,640 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.10 元（含税），共计派发现金红利 11,332,886.40 元（含税）。

上述利润分配实施公告刊登于 2011 年 6 月 2 日的《中国证券报》和《上海证券报》上，并于 2011 年 6 月 15 日现金分红到账后实施完毕。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 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	285,933,888.92	8,331,147.76		长期股 权投资	投资
合计		16,952,162.57	/	285,933,888.92	8,331,147.76		/	/

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
湖州银行股份有限公司	145,474,552.74	76,000,000	13.89	247,315,669.76	32,261,418.51		长期股权投资	投资
合计	145,474,552.74	76,000,000	/	247,315,669.76	32,261,418.51		/	/

(七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京首都开发股份有限公司	联营公司		7.87		
北京华澳房地产有限公司	联营公司		99.47		
上海美都太盈创业投资有限公司	联营公司		925.00		
合计			1,032.34		

(九) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

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）							0						
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							8,000						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							28,500						
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）							36,500						
担保总额占公司净资产的比例（%）							19.07						
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）							36,500						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							36,500						

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2011年6月底，实际发生担保额8,000万元。

2、截止公司本报告披露日，新湖中宝股份有限公司2011年中报尚未曾披露，上述有关新湖中宝股份有限公司的资产负债率数据采用该公司2011年第一季度报告所披露的信息，特此说明。

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	是否逾期	是否关联交易	关联关系
浙江新湖集团股份有限公司	10,000	12 个月	0.13	否	否	

4、其他重大合同

(十) 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
发行时所作承诺	<p>2007 年 11 月 9 日，公司向控股股东美都集团股份有限公司发行股份购买资产，美都集团及其关联方对《避免同业竞争函》进行了修订，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>	未见违反相关承诺的事项发生。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 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

(十二) 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

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

(十三) 其他重大事项的说明

报告期内，公司下属子公司湖州凤凰东园建设有限公司（以下简称“凤凰东园”）派生分立，凤凰东园存续，名称、住所、经营范围等均不变。分立后凤凰东园注册资本由 2,000 万元减至 1,000 万元，其中本公司货币出资 900 万元，占公司注册资本的 90%；美都经贸浙江有限公司(以下简称“美都经贸”)货币出资 100 万元，占公司注册资本的 10%。派生出的湖州百汇建设有限公司注册资本为 1,000 万元，其中本公司货币出资 900 万元，占公司注册资本的 90%；美都经贸货币出资 100 万元，占公司注册资本的 10%。派生分立后，凤凰东园原来资产、债权债务和劳动关系由凤凰东园与湖州百汇建设有限公司共同承担，具体划分以两家公司签定的协议为准。

(十四) 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-股权质押公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
02-股权质押公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 1 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
03-关于国有股东所持股份无偿划转办理过户手续的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
04-六届三十五次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
05-六届十四次监事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
06-股权质押公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
07-股权质押公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
08-六届三十六次董事会决议公告暨召开 2010 年度股东大会的通知	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
09-六届十五次监事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
10-公司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》	2011 年 4 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
11-六届三十七次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
12-2010 年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
13-七届一次董事会决议公告暨召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
14-七届一次监事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
15-2011 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 6 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
16-公司 2010 年度利润分配与资本公积金转增股本实施公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 6 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 七、 财务会计报告

### (一) 财务报表

#### 合并资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位:美都控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		717,730,660.58	742,404,003.41
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		19,517,165.82	20,196,438.65
预付款项		244,814,416.13	190,807,703.57
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		31,164.38	2,756,189.38
应收股利		3,686,854.38	5,752,623.58
其他应收款		44,181,795.18	19,980,561.27
买入返售金融资产			
存货		1,817,024,556.24	1,680,485,451.02
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		100,000,000.00	
流动资产合计		2,946,986,612.71	2,662,382,970.88
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		712,200,811.68	669,923,841.12
投资性房地产		87,196,160.13	89,730,866.24
固定资产		207,088,381.84	180,831,600.73
在建工程		1,095,706.00	271,880.00
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		13,924,034.87	14,121,794.07

开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,622,534.80	221,495.64
递延所得税资产		8,052,139.26	8,052,139.26
其他非流动资产		6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		1,037,867,291.58	969,841,140.06
资产总计		3,984,853,904.29	3,632,224,110.94
<b>流动负债：</b>			
短期借款		838,000,000.00	888,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		120,000,000.00	
应付账款		36,395,939.49	82,738,083.90
预收款项		694,958,455.18	395,768,688.56
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,604,914.79	2,098,869.31
应交税费		-93,525,794.56	-37,754,608.73
应付利息			1,655,213.68
应付股利		12,717,740.70	9,483,949.15
其他应付款		129,237,787.46	111,680,134.54
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,739,389,043.06	1,453,670,330.41
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		248,000,000.00	232,000,000.00
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		248,000,000.00	232,000,000.00
负债合计		1,987,389,043.06	1,685,670,330.41
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,246,617,504.00	1,133,288,640.00

资本公积		270,250,705.99	326,915,137.99
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		93,793,056.32	93,793,056.32
一般风险准备			
未分配利润		303,475,905.94	308,537,069.78
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,914,137,172.25	1,862,533,904.09
少数股东权益		83,327,688.98	84,019,876.44
所有者权益合计		1,997,464,861.23	1,946,553,780.53
负债和所有者权益总计		3,984,853,904.29	3,632,224,110.94

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

2011 年 6 月 30 日

编制单位:美都控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		444,246,265.42	570,812,783.35
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		22,906,753.35	12,587,096.20
应收利息			2,725,025.00
应收股利		32,486,854.38	34,042,623.58
其他应收款		927,895,709.56	895,602,841.76
存货		41,447,194.31	66,111,759.65
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,468,982,777.02	1,581,882,129.54
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,349,605,581.65	1,307,648,231.18
投资性房地产			
固定资产		173,009,378.22	146,038,339.00
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		7,373,540.29	7,469,478.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		480,000.00	
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		1,541,165,771.24	1,471,853,319.59
资产总计		3,010,148,548.26	3,053,735,449.13
<b>流动负债:</b>			
短期借款		484,000,000.00	576,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		120,000,000.00	

应付账款		5,030,614.36	9,548,862.75
预收款项		34,947,533.45	50,244,439.45
应付职工薪酬		95,402.64	90,801.11
应交税费		-43,367,588.82	-38,686,516.91
应付利息			997,467.00
应付股利		12,717,740.70	7,883,949.15
其他应付款		529,661,158.76	598,060,434.65
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,143,084,861.09	1,204,139,437.20
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		98,000,000.00	112,000,000.00
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		98,000,000.00	112,000,000.00
负债合计		1,241,084,861.09	1,316,139,437.20
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,246,617,504.00	1,133,288,640.00
资本公积		316,486,721.55	373,151,153.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		86,341,972.37	86,341,972.37
一般风险准备			
未分配利润		119,617,489.25	144,814,246.01
所有者权益（或股东权益）合计		1,769,063,687.17	1,737,596,011.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,010,148,548.26	3,053,735,449.13

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  
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,375,083,242.02	1,470,954,614.58
其中: 营业收入		1,375,083,242.02	1,470,954,614.58
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,355,029,333.97	1,429,095,730.25
其中: 营业成本		1,277,217,928.81	1,386,521,909.39
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		13,066,172.00	-11,282,538.83
销售费用		10,228,336.70	6,700,706.94
管理费用		38,904,880.19	37,828,200.73
财务费用		14,866,460.20	10,296,004.11
资产减值损失		745,556.07	-968,552.09
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)		50,833,380.69	45,887,582.82
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		48,500,047.36	45,846,158.17
汇兑收益 (损失以“—”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		70,887,288.74	87,746,467.15
加: 营业外收入		268,764.26	12,228,851.65
减: 营业外支出		1,223,990.64	1,111,389.52
其中: 非流动资产处置损失		61,175.81	951.12
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		69,932,062.36	98,863,929.28
减: 所得税费用		7,688,095.26	12,296,114.85
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		62,243,967.10	86,567,814.43
归属于母公司所有者的净利润		62,936,154.56	86,582,062.16
少数股东损益		-692,187.46	-14,247.73
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.05	0.07
(二) 稀释每股收益		0.05	0.07
七、其他综合收益		-241,893.57	-2,033,613.64
八、综合收益总额		62,002,073.53	84,534,200.79
归属于母公司所有者的综合收益总额		62,694,260.99	84,548,448.52
归属于少数股东的综合收益总额		-692,187.46	-14,247.73

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**  
2011 年 1—6 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		185,070,367.92	152,409,793.00
减：营业成本		166,531,128.88	91,491,605.80
营业税金及附加		2,199,288.77	7,286,263.61
销售费用		74,428.70	
管理费用		15,087,764.47	10,396,831.43
财务费用		6,458,855.03	6,058,849.67
资产减值损失		39,241.88	78,514.60
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）		48,180,427.27	75,018,294.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		48,180,427.27	45,576,870.29
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		42,860,087.46	112,116,022.83
加：营业外收入			120,000.00
减：营业外支出		59,525.82	1,000.00
其中：非流动资产处置损失		59,509.61	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		42,800,561.64	112,235,022.83
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		42,800,561.64	112,235,022.83
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		42,800,561.64	112,235,022.83

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,677,785,708.50	1,809,082,837.99
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		1,455,006.99	15,507.69
收到其他与经营活动有关的现金		56,712,136.48	90,872,036.62
经营活动现金流入小计		1,735,952,851.97	1,899,970,382.30
购买商品、接受劳务支付的现金		1,396,806,846.82	2,008,817,923.98
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		24,756,857.08	22,839,085.91
支付的各项税费		110,562,751.09	74,510,418.59
支付其他与经营活动有关的现金		170,100,728.47	43,105,325.36
经营活动现金流出小计		1,702,227,183.46	2,149,272,753.84
经营活动产生的现金流量净额		33,725,668.51	-249,302,371.54
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		10,597,912.66	13,317,963.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		4,082,000.00	3,233,226.71
投资活动现金流入小计		14,689,912.66	16,551,189.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,156,506.00	4,374,850.36
投资支付的现金		1,500,000.00	

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,679,182.10	
投资活动现金流出小计		5,335,688.10	4,374,850.36
投资活动产生的现金流量净额		9,354,224.56	12,176,339.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		443,000,000.00	435,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		66,451.66	
筹资活动现金流入小计		443,066,451.66	435,000,000.00
偿还债务支付的现金		477,000,000.00	397,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,669,687.56	59,555,251.99
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		150,000.00	
筹资活动现金流出小计		510,819,687.56	456,685,251.99
筹资活动产生的现金流量净额		-67,753,235.90	-21,685,251.99
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-24,673,342.83	-258,811,284.13
加：期初现金及现金等价物余额		742,404,003.41	1,182,434,412.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		717,730,660.58	923,623,128.14

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,119,984.87	30,370,296.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,889,627,550.51	2,890,599,252.20
经营活动现金流入小计		2,000,747,535.38	2,920,969,548.79
购买商品、接受劳务支付的现金		53,886,704.83	4,938,145.85
支付给职工以及为职工支付的现金		5,393,074.06	1,286,878.08
支付的各项税费		14,135,864.33	5,535,280.30
支付其他与经营活动有关的现金		1,930,448,869.65	2,990,270,918.58
经营活动现金流出小计		2,003,864,512.87	3,002,031,222.81
经营活动产生的现金流量净额		-3,116,977.49	-81,061,674.02
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		7,778,846.00	12,602,963.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		7,788,846.00	12,602,963.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,940.00	23,644.00
投资支付的现金			114,363,370.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		39,940.00	114,387,014.00
投资活动产生的现金流量净额		7,748,906.00	-101,784,050.95
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		303,000,000.00	347,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		303,000,000.00	347,000,000.00
偿还债务支付的现金		409,000,000.00	269,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,198,446.44	21,555,878.41
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		434,198,446.44	290,685,878.41

筹资活动产生的现金流量净额		-131,198,446.44	56,314,121.59
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		-126,566,517.93	-126,531,603.38
加：期初现金及现金等价物余额		570,812,783.35	908,679,162.96
六、期末现金及现金等价物余额		444,246,265.42	782,147,559.58

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

2011年1—6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	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
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	113,328,864.00	-56,664,432.00					-5,061,163.84		-692,187.46	50,911,080.70
(一) 净利润							62,936,154.56		-692,187.46	62,243,967.10
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							62,936,154.56		-692,187.46	62,243,967.10
(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						-67,997,318.40			-67,997,318.40	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配						-67,997,318.40			-67,997,318.40	
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	113,328,864.00	-56,664,432.00							56,664,432.00	
1. 资本公积转增资本(或股本)	113,328,864.00	-56,664,432.00							56,664,432.00	
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	1,246,617,504.00	270,250,705.99			93,793,056.32		303,475,905.94		83,327,688.98	1,997,464,861.23

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	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	-618,499,425.00					69,528,126.16		-16,196,365.73	52,989,775.43
(一)净利润							86,582,062.16		-14,247.73	86,567,814.43
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							86,582,062.16		-14,247.73	86,567,814.43
(三)所有者投入和减少资本		-341,985.00							-16,182,118.00	-16,524,103.00
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		-341,985.00						-16,182,118.00	-16,524,103.00	
(四) 利润分配								-17,053,936.00	-17,053,936.00	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配								-17,053,936.00	-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	307,650,664.09			82,887,955.85			253,249,541.74	82,406,012.97	1,859,482,814.65

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

2011年1—6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	1,133,288,640.00	373,151,153.55			86,341,972.37		144,814,246.01	1,737,596,011.93
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,133,288,640.00	373,151,153.55			86,341,972.37		144,814,246.01	1,737,596,011.93
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	113,328,864.00	-56,664,432.00					-25,196,756.76	31,467,675.24
(一) 净利润							42,800,561.64	42,800,561.64
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							42,800,561.64	42,800,561.64
(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						-67,997,318.40	-67,997,318.40
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配						-67,997,318.40	-67,997,318.40
4. 其他							
(五) 所有者权益内部结转	113,328,864.00	-56,664,432.00					56,664,432.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	113,328,864.00	-56,664,432.00					56,664,432.00
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	1,246,617,504.00	316,486,721.55			86,341,972.37	119,617,489.25	1,769,063,687.17

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	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	-618,157,440.00					96,781,086.83	96,781,086.83
(一) 净利润							112,235,022.83	112,235,022.83
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							112,235,022.83	112,235,022.83
(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							-15,453,936.00	-15,453,936.00
1. 提取盈余公积								

2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-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	351,246,559.23			75,436,871.90		158,903,364.65	1,718,875,435.78

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

2011 年中报

### 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。

根据公司 2011 年 5 月 13 日第一次股东大会决议,公司以资本公积按每 10 股转增 0.5 股及未分配利润每 10 股转增 0.50 股的比例转增股本,共计转增股本 11,332.8864 万股。

经上述股本变更后,截止2011年6月30日,公司注册资本为人民币124,661.7504万元,总股本为124,661.7504万股,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、燃料油（不含成品油）的批发、零售、代购代销；实业投资，基础建设投资，投资管理；经营进出口业务。（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 2011 年 6 月 30 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 365,728,784 股，持股比例为 29.34%。

## 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	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

提坏账准备的计提方法	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**

为了更真实、完整地反映公司的财务状况和经营成果，依据企业会计准则，对公司应收款项坏账准备的确认标准和计提方法进行变更：对合并范围内各公司的应收款项不计提坏账准备。

该事项已提请公司董事会审议，待通过后执行。

## **(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	24% [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%-4%) 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，2011 年按 24% 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
浙江德清盈石装饰工程有限公司	有限责任公司	德清	装饰工程	100.00	室内外装饰、园林绿化、景观工程设计及施工

(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
浙江德清盈石装饰工程有限公司	100.00		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
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	1,974.93		
海南宝华海景大酒店管理有限公司	898.52		
美都经贸浙江有限公司	447.16		
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	125.35		
金讯国际有限公司			
上海海孚石油化工有限公司	33.09		
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			
浙江德清盈石装饰工程有限公司			

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。

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	1,000.00	房地产开发、经营
湖州百汇建设有限公司	子公司	湖州	房地产业	1,000.00	房屋建筑工程施工、房屋销售、租赁代理
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	1,155.08		99[注 8]	100	是
湖州百汇建设有限公司	1,000.00		99[注 10]	100	
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		
湖州百汇建设有限公司			
宁国美都置业有限公司	212.41		
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。

[注 10] 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

2011 年 6 月, 本公司之子公司浙江恒升投资开发有限公司出资设立浙江德清盈石装饰工程有限公司。该公司于 2011 年 6 月 16 日完成工商设立登记, 注册资本为人民币 100 万元, 浙江恒升投资开发有限公司出资人民币 100 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 2011 年 06 月 30 日, 该公司的净资产为 1,000,319.47 元, 成立日至期末的净利润为 319.47 元。

#### (2) 因派生分立而增加子公司情况说明

美都控股于 2011 年 1 月 25 日审议通过《关于湖州凤凰东园建设有限公司派生分立的议案》, 同意湖州凤凰东园建设有限公司派生分立。分立后的湖州凤凰东园建设有限公司注册资本为 1,000 万元, 其中本公司出资 900 万元, 占公司注册资本的 90%; 美都经贸出资 100 万元, 占公司注册资本的 10%。派生出的湖州百汇建设有限公司注册资本为 1,000 万元, 其中本公司出资 900 万元, 占公司注册资本的 90%; 美都经贸出资 100 万元, 占公司注册资本的 10%。现派生后的公司已分别完成工商变更设立登记。因公司对派生后的湖州百汇建设公司拥有实质控制权, 故自该公司设立日起, 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
浙江德清盈石装饰工程有限公司	100.03	0.03
湖州百汇建设有限公司	1,148.09	-0.09

[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。

## 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 2011 年 1 月 1 日，期末系指 2011 年 06 月 30 日；本期系指 2011 年度 1-6 月，上年同期系指 2010 年度 1-6 月。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	859,664.07		859,664.07	205,117.82		205,117.82
银行存款						
人民币	298,186,266.31		298,186,266.31	720,464,917.18		720,464,917.18
美元	78,124.54	6.5792	513,998.33	75,122.69	6.6227	501,851.71
港币	180,655.04	0.8803	159,038.65	180,100.66	0.85093	158,569.10
小 计			298,859,303.29			721,125,337.99
其他货币资						
金						
人民币	418,011,693.22		418,011,693.22	21,073,547.60		21,073,547.60
合 计			717,730,660.58			742,404,003.41

(2)期末其他货币资金 418,011,693.22 元，其中：按揭贷款保证金 22,269,812.03 元；公积金  
贷款保证金 2,056,512.76 元，票据保证金 60,000,000.00 元，其余为银行定期存款 333,685,368.43  
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	23,049,984.44	100.00	3,532,818.62	15.33	23,607,645.65	100.00	3,411,207.00	14.45
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备								
合 计	23,049,984.44	100.00	3,532,818.62	15.33	23,607,645.65	100.00	3,411,207.00	14.45

[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	17,825,105.51	77.33	310,444.09	18,114,887.84	76.73	167,104.73
1-2 年	1,625,623.11	7.05	153,112.41	1,748,401.99	7.41	174,840.20
2-3 年	500,000.00	2.17	100,000.00	500,000.00	2.12	100,000.00
3-4 年	313,389.10	1.36	183,395.64	458,489.58	1.94	183,395.83
4-5 年	0.48	0.01	0.24			
5 年以上	2,785,866.24	12.08	2,785,866.24	2,785,866.24	11.80	2,785,866.24
合 计	23,049,984.44	100.00	3,532,818.62	23,607,645.65	100.00	3,411,207.00

(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	10.12

2. 杭州中亿物资有限公司	非关联方	2,170,000.00	1 年以内	9.41
3. 上海富城石油化工有限公司	非关联方	1,167,000.00	1 年以内	5.06
4. 郭治国	非关联方	900,000.00	1 年以内	3.90
5. 赵啸兰	非关联方	317,000.00	1 年以内	1.39
小 计		6,887,466.24		29.88

(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	151,319,686.61	61.81	115,601,824.05	60.59
1-2 年	91,485,344.64	37.37	71,485,344.64	37.46
2-3 年	1,875,168.68	0.77	3,586,318.68	1.88
3 年以上	134,216.20	0.05	134,216.20	0.07
合 计	244,814,416.13	100.00	190,807,703.57	100.00

#### (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	42,626,000.00	1 年以内	预付工程款
2. 宣城市财政局	非关联方	78,000,000.00	1 年以上	预付土地款
3. 大连欣能石化有限公司	非关联方	23,850,000.00	1 年以内	预付货款
4. 四川石达油气发展有限公司	非关联方	18,000,000.00	1 年以内	预付货款
5. 上海益晟石油化工有限公司	非关联方	14,500,000.00	1 年以内	预付货款
小 计		176,976,000.00		

(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	78,000,000.00	预付土地款, 拆迁安置尚未结束

### 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	2,756,189.38		2,725,025.00	31,164.38

(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：德清金盛典当有限责任公司	510,000.00		510,000.00			
北京首都开发股份有限公司	1,555,769.20	6,223,076.80	7,778,846.00			
小 计	2,065,769.20	6,223,076.80	8,288,846.00			
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	5,752,623.58	6,223,076.80	8,288,846.00	3,686,854.38		

## 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 (%)
<b>单项金额重大并单项计提坏账准备</b>								
按组合计提坏账准备	<b>51,108,401.65</b>	<b>100.00</b>	6,926,606.47	<b>13.55</b>	<b>26,343,882.04</b>	<b>100.00</b>	6,363,320.77	<b>24.15</b>
<b>单项金额虽不重大但单项计提坏账准备</b>								
<b>合 计</b>	<b>51,108,401.65</b>	<b>100.00</b>	<b>6,926,606.47</b>	<b>13.55</b>	<b>26,343,882.04</b>	<b>100.00</b>	<b>6,363,320.77</b>	<b>24.15</b>

[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	31,346,650.47	61.34	1,567,332.51	5,657,862.52	21.48	282,893.13
1-2 年	11,900,397.20	23.28	1,190,039.72	13,319,133.86	50.56	1,331,913.37
2-3 年	1,941,707.64	3.80	388,341.53	567,942.20	2.16	113,588.44
3-4 年	3,260,493.80	6.38	1,304,197.52	3,548,433.80	13.47	1,419,373.52
4-5 年	364,914.71	0.71	182,457.36	69,914.71	0.27	34,957.36
5 年以上	2,294,237.83	4.49	2,294,237.83	3,180,594.95	12.06	3,180,594.95
合 计	51,108,401.65	100.00	6,926,606.47	26,343,882.04	100.00	6,363,320.77

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(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. 上海美都太盈创业投资有限公司	联营企业	9,250,000.00	18.10	往来款	1-2 年
2. 德清县华燊燃气开发有限公司	非关联方	2,047,500.00	4.01	管道燃气费	3-4 年
3. 德清县墙改办	非关联方	2,013,000.00	3.94	往来款	1 年以内
4. 德清县电力实业有限公司	非关联方	2,000,000.00	3.91	往来款	1 年以内
5. 德清县产权交易所	非关联方	2,000,000.00	3.91	往来款	1 年以内
小 计		17,310,500.00	33.87		

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	1,674,117.20	159,806.83	1,514,310.37	1,732,641.81	159,806.83	1,572,834.98

库存商品	4,216,089.45	4,216,089.45	1,714,726.01	1,714,726.01
开发成本	1,582,821,032.81	1,582,821,032.81	1,352,425,702.30	1,352,425,702.30
开发产品	228,473,123.61	228,473,123.61	324,772,187.73	324,772,187.73
合计	1,817,184,363.07	159,806.83 1,817,024,556.24	1,680,645,257.85	159,806.83 1,680,485,451.02

(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	2011年9月	15,675	111,397,920.14	97,398,463.34
宣城美都新城三期	2009年12月	2012年12月	31,350	163,819,046.41	122,336,592.38
宣城美都新城四期	2010年8月	2012年12月	37,050	62,880,382.99	74,242,831.80
琼海半岛花园	2008年8月	2011年12月	28,710	101,240,456.76	75,851,388.69
金尚海湾项目	2010年7月	2013年12月	80,083	193,483,636.10	170,325,116.90
灌云美都新城	2008年5月	2011年12月	70,200	326,441,997.69	270,033,986.17
美都7号楼				1,780,000.00	1,780,000.00
美都望城	2010年9月	2012年2月	35,000	215,405,653.26	174,696,291.45
美都石榴派	2010年8月	2014年8月	35,000	171,035,000.56	166,763,688.12
美都御府	2011年6月	2014年12月	110,000	235,336,938.90	198,997,343.45
合计				1,582,821,032.81	1,352,425,702.30

(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
美都商业广场	2006年12月	19,168,305.95	407,996.34		19,576,302.29
丁香家园三期	2006年8月	920,042.44			920,042.44
恒升商业大厦	2005年1月	108,911,173.32	1,027,275.27		109,938,448.59
现代城	2004年9月	3,463,194.14			3,463,194.14
兴康南路	2006年12月	794,926.80			794,926.80
蓝色港湾一期、二期	2006年9月	3,787,909.83		1,121,431.61	2,666,478.22
群益街项目		1,690,735.04		202,650.65	1,488,084.39
三墩项目	2007年10月	4,042,611.30			4,042,611.30
美都丁桥华庭	2009年11月	33,795,592.84		6,389,584.75	27,406,008.09
宣城美都新城一期	2009年10月	3,257,840.31			3,257,840.31

宝华酒店二期	2010年6月	65,191,717.21	3,599,811.32	28,264,376.66	40,527,151.87
千岛湖商城	2010年9月	67,223,369.29		63,990,975.35	3,232,393.94
灌云美都新城一期	2010年10月	12,524,769.26		1,365,128.03	11,159,641.23
合计		324,772,187.73	5,035,082.93	101,334,147.05	228,473,123.61

(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	159,806.83				159,806.83

(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	341,355,189.85	18,730,061.14
灌云美都新城	337,601,638.92	14,694,704.45
金尚海湾项目	193,483,636.10	18,622,562.95
美都御府	235,336,938.90	6,997,793.33
合计	1,107,777,403.77	59,045,121.87

8. 其他流动资产

项目	期末账面余额	期初账面余额
银行委托贷款	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

注：本公司之子公司美都经贸浙江有限公司与浙江新潮集团股份有限公司及渤海银行杭州分行签署《委托贷款借款合同》，由美都经贸浙江有限公司向浙江新潮集团股份有限公司提供委托贷款 10,000.00 万元，期限为 12 个月。

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	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	712,200,811.68		712,200,811.68	669,923,841.12		669,923,841.12

(2) 联营企业主要财务信息

被投资单位名称	表决权		期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
	持股	比例					
比例	比例						
(%)	(%)						
北京首都开发股份有限公司 [注]	2.71	2.71	48,277,811,167.01	37,208,063,883.89	10,544,328,769.48	1,546,622,026.47	307,422,426.71
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		
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		
湖州银行股份有限公司	13.89	13.89	21,160,106,993.04	19,445,539,057.29	1,714,567,935.75	375,611,580.00	232,263,632.19
浙江中新力合担保有限公司 [注]	16.77	16.77	1,110,074,600.13	333,876,223.98	769,739,288.39	99,915,496.75	42,898,444.85
上海美都太盈创业投资有限公司	45.00	45.00	34,124,452.86	9,702,913.40	24,421,539.46		875,092.89
德清金盛典当有限责任公司	51.00	51.00	12,116,912.88	983,464.62	11,133,448.26	32,353.04	-8,924.67
德清县民兴担保有限公司	50.25	50.25	28,117,947.11	3,335,925.03	24,782,022.08	1,294,637.96	640,956.64

[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	16,952,162.57	283,825,817.96	2,108,070.96	285,933,888.92
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法	480,000.00	167,777.82		167,777.82

北京华澳房地产有限公司	权益法	6,000,000.00	20,626,037.26		20,626,037.26
湖州银行股份有限公司	权益法	145,474,552.74	215,054,251.25	32,261,418.51	247,315,669.76
浙江中新力合担保有限公司	权益法	70,000,000.00	121,943,684.86	7,194,069.20	129,137,754.06
上海美都太盈创业投资有限公司	权益法	13,500,000.00	10,595,900.95	393,791.80	10,989,692.75
德清金盛典当有限责任公司	权益法	5,100,000.00	5,689,361.57	-2,460.62	5,686,900.95
德清县民兴担保有限公司	权益法	10,050,000.00	12,021,009.45	322,080.71	12,343,090.16
合 计		267,556,715.31	669,923,841.12	42,276,970.56	712,200,811.68

(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				6,223,076.80
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				
德清金盛典当有限责任公司	51.00	51.00				
德清县民兴担保有限公司	50.25	50.25				
合 计						6,223,076.80

## 10. 投资性房地产

### (1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	119,478,247.41		403,866.00	119,074,381.41
2) 累计折旧/摊销				
房屋及建筑物	29,747,381.17	2,130,840.11		31,878,221.28
3) 账面净值				
房屋及建筑物	89,730,866.24			87,196,160.13

## 11. 固定资产

### (1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	261,541,172.57	30,269,447.25		291,810,619.82
机器设备	46,305,487.17	4,334,895.33		50,640,382.50
运输工具	9,706,693.23	1,165,977.00	302,344.79	10,570,325.44
电子及其他设备	26,594,465.31		2,846,208.48	23,748,256.83
合 计	344,147,818.28	35,770,319.58	3,148,553.27	376,769,584.59
2) 累计折旧				
房屋及建筑物	92,511,488.73	4,211,661.77		96,723,150.50
机器设备	40,518,112.03	4,498,242.31		45,016,354.34
运输工具	6,955,310.17	341,885.74	106,723.35	7,190,472.56
电子及其他设备	23,331,306.62		2,580,081.27	20,751,225.35
合 计	163,316,217.55	9,051,789.82	2,686,804.62	169,681,202.75
3) 账面净值				
房屋及建筑物	169,029,683.84	30,269,447.25	4,211,661.77	195,087,469.32
机器设备	5,787,375.14	4,334,895.33	4,498,242.31	5,624,028.16
运输工具	2,751,383.06	1,272,700.35	644,230.53	3,379,852.88
电子及其他设备	3,263,158.69	2,580,081.27	2,846,208.48	2,997,031.48
合 计	180,831,600.73	38,457,124.20	12,200,343.09	207,088,381.84

[注]本期折旧额为 9,051,789.82 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。

12. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
宝华酒店门锁系统改造	251,550.00		251,550.00			
宝华酒店咖啡厅改建	572,276.00		572,276.00			
酒店大堂改造项目	271,880.00		271,880.00	271,880.00		271,880.00
合计	1,095,706.00		1,095,706.00	271,880.00		271,880.00

(2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期转			期末数
		本期增加	入	本期减少	
宝华酒店门锁系统改造		251,550.00			251,550.00
宝华酒店咖啡厅改建		572,276.00			572,276.00
酒店大堂改造项目	271,880.00				271,880.00
合计	271,880.00	823,826.00			1,095,706.00

3. 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	45,024,305.44			45,024,305.44
软件	178,320.00			178,320.00
合计	45,202,625.44			45,202,625.44
2) 累计摊销合计				
土地使用权	1,276,139.67	176,925.98		1,453,065.65
软件	56,592.84	20,833.22		77,426.06
合计	1,332,732.51	197,759.20		1,530,491.71

3) 账面净值合计

土地使用权	43,748,165.77	176,925.98	43,571,239.79
软件	121,727.16	20,833.22	100,893.94
合 计	43,869,892.93	197,759.20	43,672,133.73

4) 减值准备合计

土地使用权	29,748,098.86		29,748,098.86
软件			
合 计	29,748,098.86		29,748,098.86

5) 账面价值合计

土地使用权	14,000,066.91	176,925.98	13,823,140.93
软件	121,727.16	20,833.22	100,893.94
合 计	14,121,794.07	197,759.20	13,924,034.87

[注]本期摊销额 197,759.20 元。

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
南丽湖高尔夫球会员卡	221,495.64		34,973.04		186,522.60
德清公司办公楼装修		1,434,018.30	478,006.10		956,012.20
海南分公司办公楼装修		480,000.00			480,000.00
合 计	221,495.64	1,914,018.30	512,979.14		1,622,534.80

15. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
坏账准备的所得税影响	115,358.96	115,358.96
未弥补亏损的所得税影响	5,000,314.31	5,000,314.31
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	129,652.50
合 计	8,052,139.26	8,052,139.26

(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	461,435.84
未弥补亏损	22,188,392.55	22,188,392.55
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	518,610.00
合 计	34,395,692.35	34,395,692.35

16. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	9,774,527.77	745,556.07			10,520,083.84
存货跌价准备	159,806.83				159,806.83
无形资产减值准备	29,748,098.86				29,748,098.86
合 计	39,682,433.46	745,556.07			40,427,989.53

17. 其他非流动资产

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

18. 短期借款

借款类别	期末数	期初数
质押借款	198,000,000.00	198,000,000.00
抵押借款	177,000,000.00	187,000,000.00
保证借款	298,000,000.00	330,000,000.00
保证及质押借款	75,000,000.00	113,000,000.00
质押及抵押借款	50,000,000.00	
保证及质押并抵押借款	40,000,000.00	60,000,000.00
合 计	838,000,000.00	888,000,000.00

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	29,576,753.53	77,639,967.40
货款	6,682,054.35	4,861,427.20
其他	137,131.61	236,689.30
合 计	36,395,939.49	82,738,083.90

(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。

20. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房款	682,970,929.94	382,344,949.13
其他	11,987,525.24	13,423,739.43
合 计	694,958,455.18	395,768,688.56

(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	98,452,645.00	71,644,221.00	2011 年 12 月
丁桥美都雅苑	73,536.48	360,028.48	已竣工
琼海美都半岛居住区	39,859,417.00	4,975,133.00	2011 年 12 月
美都现代城	734,847.42	334,847.42	已竣工
蓝色港湾	120,154.40	672,543.20	已竣工
群益街项目	253,618.61	253,618.61	已竣工
宝华酒店二期	34,947,533.45	50,244,439.45	已竣工
阳光名苑及嘉苑		7,670.00	已竣工
美都望城	140,221,647.61		2012 年 2 月
美都商业广场	1,005,179.59	596,584.59	已竣工
宣城美都新城二期	363,748,501.00	157,711,066.00	2011 年 12 月
千岛湖商城		91,990,948.00	已竣工

三墩项目	3,553,849.38	3,553,849.38	已竣工
小 计	682,970,929.94	382,344,949.13	

(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。

21. 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	952,260.44	18,225,855.97	18,714,873.84	463,242.57
职工福利费	241,825.69	664,498.52	693,148.33	213,175.88
社会保险费	-3,951.64	2,160,353.98	2,164,459.31	-8,056.97
其中：基本养老保险费	-7,944.51	1,340,648.60	1,339,775.74	-7,071.65
医疗保险费	3,713.47	613,189.47	617,086.75	-183.81
失业保险费	4.17	144,033.49	145,435.02	-1,397.36
工伤保险费	389.69	39,572.84	39,635.01	327.52
生育保险费	-114.46	22,909.58	22,526.79	268.33
住房公积金	31,828.18	294,778.30	328,805.98	-2,199.50
工会经费	146,741.98	144,452.61	157,190.43	134,004.16
职工教育经费	730,164.66	484,563.65	409,979.66	804,748.65
合 计	2,098,869.31	21,974,503.03	22,468,457.55	1,604,914.79

22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	155,790.27	-1,377,704.55
营业税	-24,979,503.18	-9,863,256.51
城市维护建设税	-1,607,798.62	-444,377.03
企业所得税	-57,116,378.90	-26,635,563.59

房产税	429,317.85	834,381.54
印花税	156,763.74	30,174.80
土地增值税	-11,788,366.15	400,625.10
土地使用税	-1,572,565.83	-791,214.68
教育费附加	-853,765.87	-314,941.68
地方教育附加	-508,961.85	-181,142.38
水利建设专项资金	214,818.88	424,880.45
河道维护费(防洪)	-98,277.96	-51,747.48
代扣代缴个人所得税	4,043,133.06	215,277.28
合 计	-93,525,794.56	-37,754,608.73

### 23. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款		1,263,693.68
长期借款		391,520.00
一年内到期的非流动负债		
合 计		1,655,213.68

### 24. 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	3,570,691.40	2,537,747.40	未领取
浙江天成投资管理有限公司	773,557.63	465,610.17	
北京京华房产有限公司	514,856.63	346,763.67	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	7,858,635.04	4,533,827.91	
合 计	12,717,740.70	9,483,949.15	

25. 其他应付款

(1) 明细项目

项 目	期末数	期初数
押金保证金	16,304,083.74	22,840,073.60
暂借款	79,386,807.19	62,599,277.84
应付暂收款	8,443,328.79	5,750,840.14
其他	25,103,567.74	20,489,942.96
合 计	129,237,787.46	111,680,134.54

(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) 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	57,800,000.00	暂借款
徐迟	5,700,000.00	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
浙江省建工集团	5,000,000.00	工程保证金
小 计	73,500,000.00	

26. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	98,000,000.00	112,000,000.00
保证及抵押借款	150,000,000.00	120,000,000.00
合 计	248,000,000.00	232,000,000.00

(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	利率 浮动	98,000,000.00		112,000,000.00	
华夏银行股份有限公司 杭州西湖支行	2010-08-31	2013-08-31	RMB	利率 浮动	60,000,000.00		60,000,000.00	

华夏银行股份有限公司					浮动			
杭州西湖支行	2010-09-27	2013-08-31	RMB	利率		30,000,000.00		30,000,000.00
华夏银行股份有限公司					浮动			
杭州西湖支行	2010-10-29	2013-8-31	RMB	利率		30,000,000.00		30,000,000.00
华夏银行股份有限公司					浮动			
杭州西湖支行	2011-01-07	2013-8-19	RMB	利率		30,000,000.00		
小 计						248,000,000.00		232,000,000.00

## 27. 股本

### (1) 明细情况

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,133,288,640	100		56,664,432	56,664,432		113,328,864	1,246,617,504	100
1、人民币普通股	1,133,288,640	100		56,664,432	56,664,432		113,328,864	1,246,617,504	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	1,133,288,640	100		56,664,432	56,664,432		113,328,864	1,246,617,504	100

### (2) 本期股权变动情况说明

根据公司 2011 年 5 月 13 日 2010 年度股东大会通过的 2010 年度利润分配方案，以公司 2010 年度末总股本 1,133,288,640 股为基数，将资本公积按每 10 股转增 0.5 股及未分配利润按每 10 股转增 0.5 股的比例向全体股东转增股本，共计 113,328,864 股。本次增资事

项业经中审国际会计师事务所中审验字(2011)01020181 报告审验。

## 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	92,425,654.33		56,664,432.00	35,761,222.33
其他资本公积	234,489,483.66			234,489,483.66
其中：被投资单位其他权益变动	169,218,245.39			169,218,245.39
其他	65,271,238.27			65,271,238.27
合 计	326,915,137.99		56,664,432.00	270,250,705.99

### (2) 资本公积增减变动原因及依据说明

根据公司 2011 年 5 月 13 日第一次股东大会决议，公司以资金本公积按每 10 股转增 0.5 股及未分配利润每 10 股转增 0.50 股的比例转增股本，股本溢价本期减少 56,664,432.00 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	93,114,712.95			93,114,712.95
任意盈余公积	678,343.37			678,343.37
合 计	93,793,056.32			93,793,056.32

## 30. 未分配利润

### (1) 明细情况

项 目	金 额
上年年末余额	308,537,069.78
加：年初未分配利润调整	
调整后本年年初余额	308,537,069.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	62,936,154.56

减：提取法定盈余公积

应付普通股股利 67,997,318.40

期末未分配利润 303,475,905.94

(2) 利润分配情况说明

根据公司 2011 年 5 月 13 日第一次股东大会决议，公司以未分配利润按每 10 股转增 0.5 股的比例向全体股东转增股本，共计 56,664,432.00 元；以每 10 股派发现金股利 0.1 元，共计 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	上年同期数
主营业务收入	1,371,173,941.18	1,469,279,848.12
其他业务收入	3,909,300.84	1,674,766.46
合 计	1,375,083,242.02	1,470,954,614.58

2) 营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	1,272,473,279.71	1,385,652,306.58
其他业务成本	4,744,649.10	869,602.81
合 计	1,277,217,928.81	1,386,521,909.39

(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		上年同期数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商业	1,182,136,139.37	1,178,700,514.68	1,276,334,795.24	1,274,656,089.24
房地产				
业	156,229,733.43	86,575,515.36	165,521,729.06	106,712,227.14
服务业	32,808,068.38	7,197,249.67	27,423,323.82	4,283,990.20
小 计	1,371,173,941.18	1,272,473,279.71	1,469,279,848.12	1,385,652,306.58

(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		上年同期数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
浙江地区	709,002,252.99	528,276,212.79	283,323,500.18	282,846,873.13
海南地区	53,036,058.46	18,207,638.12	175,821,312.82	95,631,065.92
江苏地区	3,244,119.00	1,365,128.03		
上海地区	605,883,840.73	724,155,810.77	1,008,541,875.12	1,006,193,702.12
安徽地区	7,670.00	468,490.00	1,593,160.00	980,665.41
小 计	1,371,173,941.18	1,272,473,279.71	1,469,279,848.12	1,385,652,306.58

(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(%)
1	113,233,983.41	8.23
2	103,846,342.93	7.55
3	89,174,553.82	6.49
4	73,785,523.50	5.37
5	61,991,929.35	4.51
小 计	442,032,333.01	32.15

[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	上年同期数
营业税	9,869,356.71	9,800,783.74
城市维护建设税	257,107.60	643,108.99
教育费附加	114,045.74	284,720.04
地方教育附加	160,736.73	54,333.80
土地增值税	1,877,537.47	
水利建设专项资金	291,247.11	
房产税	483,019.74	
印花税	6,720.10	
其他	6,400.80	-22,065,485.40
合 计	13,066,172.00	-11,282,538.83

### 3. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	15,262,077.40	15,646,998.83
减：利息收入	-1,287,798.66	-3,209,390.99
汇兑损失	7,531.91	
减：汇兑收益		-2,497,547.72
其他	-884,649.55	355,943.99
合 计	14,866,460.20	10,296,004.11

### 4. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	745,556.07	-968,552.09
存货跌价损失		
合 计	745,556.07	-968,552.09

### 5. 投资收益

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	48,500,047.36	45,846,158.17
处置长期股权投资产生的投资收益		
其他投资收益	2,333,333.33	
处置交易性金融资产产生的投资收益		41,424.65
合 计	50,833,380.69	45,887,582.82

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
北京首都开发股份有限公司	8,331,147.76	23,744,005.55	被投资单位本期净利润减少
湖州银行股份有限公司	32,261,418.51	15,561,986.92	被投资单位本期净利润增加
浙江中新力合担保有限公司	7,194,069.20	6,729,611.65	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	393,791.80	-458,733.83	被投资单位本期净利润增加
德清金盛典当有限责任公司	-2,460.62	33,949.74	被投资单位本期净利润减少
德清县民兴担保有限公司	322,080.71	235,338.14	被投资单位本期净利润增加
小 计	48,500,047.36	45,846,158.17	

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

#### 6. 营业外收入

明细情况

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置利得		
其中：固定资产处置利得		
政府补助	36,402.00	11,936,611.47
无法支付的应付款	141,746.18	
其他	90,616.08	292,240.18
合 计	268,764.26	12,228,851.65

#### 7. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置损失	61,175.81	951.12
其中：固定资产处置损失	61,175.81	951.12
对外捐赠	32,000.00	
赔偿金、违约金	380,987.00	465,445.91
水利建设基金	419,405.48	
其他	330,422.35	644,992.49
合 计	1,223,990.64	1,111,389.52

#### 8. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
本期所得税费用	7,688,095.26	12,296,114.85
递延所得税费用		
合 计	7,688,095.26	12,296,114.85

9. 其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
(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	-241,893.57	-2,033,613.64
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	-241,893.57	-2,033,613.64
(2)其他		
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		
小 计		
合 计	-241,893.57	-2,033,613.64

(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	上年同期数
收到往来款项	51,208,600.00	76,699,800.00
收到工程保证金	5,000,000.00	1,078,400.00
政府补助	36,402.00	11,936,611.47
其他	467,134.48	1,157,225.15
合 计	56,712,136.48	90,872,036.62

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付往来款项	51,000,000.00	11,600,000.00
期间费用中的付现支出	10,633,640.19	29,504,579.29
委托贷款	100,000,000.00	
其他	8,467,088.28	2,000,746.07
合 计	170,100,728.47	43,105,325.36

## 3. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	62,243,967.10	86,567,814.43
加: 资产减值准备	745,556.07	-968,552.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,936,131.39	8,069,053.74
无形资产摊销	197,759.20	166,693.26
长期待摊费用摊销	-1,993.90	87,874.44
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)	95,613.60	951.12
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	14,600,600.16	12,783,323.96
投资损失(收益以“-”号填列)	-48,500,047.36	-45,887,582.82
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-195,608,867.14	-314,521,926.67
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-263,388,585.94	-306,662,673.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	457,082,984.63	312,551,508.77
其他	-2,677,449.30	-1,488,855.86
经营活动产生的现金流量净额	33,725,668.51	-249,302,371.54
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	717,730,660.58	923,623,128.14
减: 现金的期初余额	742,404,003.41	1,182,434,412.27
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	-24,673,342.83	-258,811,284.13

(2) 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金	717,730,660.57	742,404,003.41
其中：库存现金	859,664.07	205,117.82
可随时用于支付的银行存款	298,859,303.28	721,125,337.99
可随时用于支付的其他货币资金	418,011,693.22	21,073,547.60
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	717,730,660.57	742,404,003.41

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 2011 年 01 月 01 日，期末系指 2011 年 06 月 30 日；本期系指 2011 年度 1-6 月，上年同期数系指 2010 年度 1-6 月。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 (%)
<b>单项金额重大并 单项计提坏账准 备</b>								
按组合计提坏账准备	991,765,524.30	100.00	63,869,814.74	6.44	959,433,414.62	100.00	63,830,572.86	6.65
<b>单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备</b>								
合 计	991,765,524.30	100.00	63,869,814.74	6.44	959,433,414.62	100.00	63,830,572.86	6.65

[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	821,381,206.24	82.82	39,447,550.09	789,110,871.97	82.25	39,455,543.59
1-2 年	106,720,373.09	10.76	10,672,037.31	106,709,056.12	11.12	10,670,905.61
2-3 年	62,200,852.02	6.27	12,440,170.39	62,155,453.58	6.48	12,431,090.71
3-4 年	5,060.00	0	2,024.00	300,000.00	0.03	120,000.00
4-5 年	300,000.00	0.03	150,000.00	10,000.00		5,000.00
5 年以上	1,158,032.95	0.12	1,158,032.95	1,148,032.95	0.12	1,148,032.95
合 计	991,765,524.30	100.00	63,869,814.74	959,433,414.62	100.00	63,830,572.86

(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. 灌云美都置业有限公司	子公司	203,389,178.34	1 年以内	往来款	20.51
2. 美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	143,972,562.95	1 年以内	往来款	14.52
3. 美都控股德清置业有限公司	子公司	137,697,793.33	1 年以内	往来款	13.88
4. 宣城美都置业有限公司	子公司	99,401,006.91	1 年以内	往来款	10.02
5. 浙江恒升投资开发有限公司	子公司	99,241,138.43	1 年以内	往来款	10.01
小 计		683,701,679.96			68.94

(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	99,401,006.91	10.02
灌云美都置业有限公司	子公司	203,389,178.34	20.51

美都控股德清置业有限公司	子公司	137,697,793.33	13.88
美都健风置业（惠州）有限公司	子公司	143,972,562.95	14.52
浙江恒升投资开发有限公司	子公司	99,241,138.43	10.01
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	78,733,200.00	7.94
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	75,620,600.00	7.62
海南美都置业有限公司	子公司	55,199,489.00	5.57
浙江美都投资开发有限公司	子公司	44,200,000.00	4.46
上海美都太盈创业投资有限公司	联营企业	9,250,000.00	0.93
金讯国际有限公司	子公司	23,288.99	
香港中梦有限责任公司	孙公司	9,715.92	
湖州凤凰东园建设有限公司	子公司	1,081,692.94	0.11
德清美都控股投资有限公司	子公司	3,500,000.00	0.35
北京华澳房地产有限公司	联营企业	994,656.05	0.10
小 计		952,314,322.86	96.02

## 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

美都控股股份有限公司 2011 年半年度报告

湖州凤凰东园建设有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00	-9,000,000.00	9,000,000.00
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
湖州百汇建设有限公司	成本法	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00
北京首都开发股份有限公司	权益法	16,952,162.57	283,825,817.96	2,108,070.96	285,933,888.92
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法	480,000.00	167,777.82		167,777.82
北京华澳房地产有限公司	权益法	6,000,000.00	20,626,037.26		20,626,037.26
湖州银行股份有限公司	权益法	145,474,552.74	215,054,251.25	32,261,418.51	247,315,669.76
浙江中新力合担保有限公司	权益法	70,000,000.00	121,943,684.86	7,194,069.20	129,137,754.06
上海美都太盈创业投资有限公司	权益法	13,500,000.00	10,595,900.95	393,791.8	10,989,692.75
合 计		916,841,476.39	1,307,648,231.18	41,957,350.47	1,349,605,581.65

(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				
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				
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
宁国美都置业有限公司	80.00	80.00
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
湖州百汇建设有限公司	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	上年同期数
主营业务收入	180,270,367.92	148,684,789.00
其他业务收入	4,800,000.00	3,725,004.000
合 计	185,070,367.92	152,409,793.00

##### 2) 营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	166,531,128.88	91,491,605.80
其他业务成本		
合 计	166,531,128.88	91,491,605.80

(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		上年同期数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商业	156,846,822.92	156,846,822.69		
房地产	23,423,545.00	9,684,306.19	148,684,789.00	91,491,605.80
小 计	180,270,367.92	166,531,128.88	148,684,789.00	91,491,605.80

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		29,400,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	48,180,427.27	45,576,870.29
处置长期股权投资产生的投资收益		
处置交易性金融资产产生的投资收益		41,424.65
合 计	48,180,427.27	75,018,294.94

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因:
湖州凤凰东园建设有限公司		9,000,000.00	本期未分红
美都置业浙江有限公司		14,000,000.00	本期未分红
宁国美都置业有限公司		6,400,000.00	本期未分红
小 计		29,400,000.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因:
北京首都开发股份有限公司	8,331,147.76	23,744,005.55	被投资单位本期净利润减少
湖州银行股份有限公司	32,261,418.51	15,561,986.92	被投资单位本期净利润增加
浙江中新力合担保有限公司	7,194,069.20	6,729,611.65	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	393,791.80	-458,733.83	被投资单位本期净利润增加
小 计	48,180,427.27	45,576,870.29	

(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	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	42,800,561.64	112,235,022.83
加: 资产减值准备	39,241.88	78,514.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	4,147,207.24	3,536,751.61
无形资产摊销	95,938.04	84,034.74
长期待摊费用摊销	-480,000.00	
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)	-997,467.00	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	6,465,121.71	6,058,849.67
投资损失(收益以“-”号填列)	-48,180,427.27	-75,018,294.94
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	24,664,565.34	51,030,117.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	10,244,722.38	-216,678,918.39
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-41,916,441.45	37,612,247.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,116,977.49	-81,061,674.02
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	444,246,265.42	782,147,559.58
减: 现金的期初余额	570,812,783.35	908,679,162.96
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	-126,566,517.93	-126,531,603.38

## 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
湖州百汇建设有限公司	子公司	有限责任公司	湖州	金利国	房屋建筑工程施工、房屋 销售、租赁的代理
浙江德清盈石装饰工程有限公司	孙公司	有限责任公司	德清	姚建忠	室内外装饰、园林绿化、 景观工程设计及施工

(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	1,000.00	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
湖州百汇建设有限公司	1,000.00	99	100	57059943-0
浙江德清盈石装饰工程有限公司	100.00	100	100	57771190-7

### 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	149,467.50	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	2011/3/24	2012/3/27	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	1,000.00	保证	2010/9/20	2011/9/1	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	2,000.00	保证	2010/9/27	2011/9/1	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	2,000.00	质押	2011/4/26	2012/4/25	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	3,000.00	质押	2011/3/17	2012/3/17	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	1,200.00	保证	2010/12/1	2011/8/31	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	7,400.00	保证	2010/12/31	2011/8/31	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	800.00	保证	2011/5/24	2011/8/31	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	2,600.00	保证	2011/6/1	2011/8/31	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	
	北京首都开发股份有限公司			1,555,769.20	

小 计		3,686,854.38		5,752,623.58	
(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	925,000.00
小 计		10,323,389.65	1,998,389.65	10,323,389.65	1,998,389.65

## 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	3,570,691.40		2,537,747.40	
	浙江天成投资管理有限公司	773,557.63		465,610.17	
	北京京华房产有限公司	514,856.63		346,763.67	
	美都集团股份有限公司	7,858,635.04		4,533,827.91	
小 计		12,717,740.70		7,883,949.15	

## 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 2011 年 6 月 30 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			8,000.00	

[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，互保的贷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 日之前的贷款合同。

### (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、契证等房产登记手续止。截止 2011 年 6 月 30 日,担保余额总计人民币 29,227.20 万元。

**九、承诺事项**

无

**十、资产负债表日后非调整事项**

无

**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	-61,175.81
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	36,402.00
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	
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	-930,452.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	-955,226.38
减: 所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	-237,175.23
非经常性损益净额	-718,051.15
其中: 归属于母公司股东的非经常性损益	-716,959.43
归属于少数股东的非经常性损益	-1,091.72

## (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	3.34	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.38	0.05	0.05

### 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	62,936,154.56

非经常性损益	2	-716,959.43
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	63,653,113.99
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	1,862,533,904.09
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	67,997,318.40
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	1
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	
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	
报告期月份数	11	6
加权平均净资产	12[注]	1,882,669,094.97
加权平均净资产收益率	13=1/12	3.34
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	3.38

[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	62,936,154.56
非经常性损益	2	-716,959.43
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	63,653,113.99
期初股份总数	4	1,133,288,640.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	113,328,864.00
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	6
发行在外的普通股加权平均数	12	1,246,617,504.00

基本每股收益	13=1/12	0.05
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.05

[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

资产负债类	期末数	年初数	增减额	增减变动比例	说明
应收利息	31,164.38	2,756,189.38	-2,725,025.00	-98.87%	利息收回所致
应收股利	3,686,854.38	5,752,623.58	-2,065,769.20	-35.91%	股利收回
其他应收款	44,181,795.18	19,980,561.27	24,201,233.91	121.12%	主要是本期往来增加所致
在建工程	1,095,706.00	271,880.00	823,826.00	303.01%	主要是下属子公司酒店装修工程款增加
应付帐款	36,395,939.49	82,738,083.90	-46,342,144.41	-56.01%	工程及货款支付
预收款项	694,958,455.18	395,768,688.56	299,189,766.62	75.60%	本期预收房款增加
应交税费	-93,525,794.56	-37,754,608.73	-55,771,185.83	147.72%	本期预交税金增加
应付利息		1,655,213.68	-1,655,213.68	-100.00%	利息支付
应付股利	12,717,740.70	9,483,949.15	3,233,791.55	34.10%	主要是本期实施利润分配所致

### 2. 合并利润表项目

损益类	本期数	上年同期数	增减额	增减变动比例	说明
销售费用	10,228,336.70	6,700,706.94	3,527,629.76	52.65%	因本期广告费用增加所致
财务费用	14,866,460.20	10,296,004.11	4,570,456.09	44.39%	因本期利息支出增加所致
资产减值损失	745,556.07	-968,552.09	1,714,108.16	-176.98%	因外部往来增加所致
营业外收入	268,764.26	12,228,851.65	-11,960,087.39	-97.80%	因本期补贴收入减少

## 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、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8月22日