

美都控股股份有限公司

600175

2011 年年度报告



美都控股
MEIDU HOLDING

目录

一、 重要提示	3
二、 公司基本情况	3
三、 会计数据和业务数据摘要	4
四、 股本变动及股东情况	6
五、 董事、监事和高级管理人员	10
六、 公司治理结构	13
七、 股东大会情况简介	16
八、 董事会报告	17
九、 监事会报告	31
十、 重要事项	32
十一、 财务会计报告	39
十二、 备查文件目录	134

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(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_chenj@hotmai.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	2011 年 6 月 23 日
	公司变更注册登记地点	浙江省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	330000000018153
	税务登记号码	330521201258550
	组织机构代码	20125855—0
公司聘请的会计师事务所名称	中汇会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	杭州市钱江新城新业路 8 号华联 UDC 时代大厦 A 座 7 层	
公司其他基本情况	2011 年 5 月 31 日, 公司召开的 2011 年第一次临时股东大会审议通过《关于变更公司注册资本及总股本的议案》, 因实施 2010 年度资本公积金转增股本方案, 公司注册资本由 113,328.864 万元增至 124,661.7504 万元, 总股本亦增至 124,661.7504 万股。	

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	141,760,414.19
利润总额	136,624,556.21
归属于上市公司股东的净利润	124,322,325.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	114,906,324.07
经营活动产生的现金流量净额	7,063,491.48

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	6,614,914.00	-83,086.99	58,827,867.78
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	36,402.00	12,078,993.35	692,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		41,424.65	360,185.11
对外委托贷款取得的损益	10,991,666.74		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,012,915.99	-2,384,286.00	-2,701,376.94
少数股东权益影响额	-722,463.76	55,148.67	-53,505.96
所得税影响额	-2,491,601.57	-2,703,770.71	-14,443,395.85
合计	9,416,001.42	7,004,422.97	42,681,774.14

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年
营业总收入	2,804,983,006.77	2,827,533,019.44	-0.80	2,044,714,699.06
营业利润	141,760,414.19	174,353,698.95	-18.69	147,626,965.00
利润总额	136,624,556.21	183,771,803.41	-25.66	145,685,224.86
归属于上市公司股东的净利润	124,322,325.49	151,174,690.67	-17.76	123,412,783.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	114,906,324.07	144,170,267.70	-20.30	80,731,009.58
经营活动产生的现金流量净额	7,063,491.48	-616,057,365.17	不适用	75,572,943.21
	2011 年末	2010 年末	本年末比上 年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	4,140,186,707.83	3,632,224,110.94	13.98	3,387,176,021.82
负债总额	2,084,308,282.45	1,685,670,330.41	23.65	1,580,682,982.60
归属于上市公司股东的所有者权益	1,969,858,043.42	1,862,533,904.09	5.76	1,707,890,660.52
总股本	1,246,617,504.00	1,133,288,640.00	10.00	515,131,200.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.10	0.12	-16.67	0.10
稀释每股收益 (元 / 股)	0.10	0.12	-16.67	0.10
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.10	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.09	0.12	-25.00	0.06
加权平均净资产收益率 (%)	6.49	8.47	减少 1.98 个百分点	10.60
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.00	8.08	减少 2.08 个百分点	6.93
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.01	-0.54	不适用	0.15
	2011 年 末	2010 年 末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.58	1.64	-3.66	3.32
资产负债率 (%)	50.34	46.41	增加 3.93 个百分点	46.67

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									
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

2011 年 5 月 13 日，公司召开 2010 年年度股东大会，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；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。本次利润分配及资本公积转增股本后，公司总股本变更为 1,246,617,504 股。相关决议公告于 2011 年 5 月 14 日登载在《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站。

股份变动的过户情况

公司 2010 年年度股东大会审议通过《公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，上述预案实施股权登记日为 2011 年 6 月 8 日，新增的 113,328,864 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 2011 年 6 月 10 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

2011 年 6 月，公司实施 2010 年度利润分配与资本公积金转增股本的方案后，总股本由 1,133,288,640 股增至 1,246,617,504 股，按此新股本摊薄计算，2010 年度（调整后）和 2011 年度的每股收益和每股净资产分别为 0.12 元、1.49 元和 0.10 元、1.58 元。

2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(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	2009 年 6 月 17 日	5.31	171,000,000	2010 年 6 月 17 日	376,200,000	

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。此次非公开发行股份锁定期为十二个月，至 2010 年 6 月 17 日全部股份均可上市流通。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，公司实施完成 2010 年年度利润分配及资本公积转增股本方案，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；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。本次利润分配及资本公积转增股本后，公司总股本变更为 1,246,617,504 股，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。

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

2011 年末股东总数		127,927 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		125,052 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	365,728,784	33,248,071	0	质押 249,497,500
北京首都开发控股(集团)有限公司	国有法人	9.11	113,623,840	10,329,409	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	3,079,475	0	未知
京华房产有限公司	境内非国有法人	1.48	18,490,226	1,680,930	0	未知
何学智	境内自然人	0.18	2,189,570	2,189,570	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	178,930	0	未知
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.15	1,897,879	1,897,879	0	未知
仇棋	境内自然人	0.12	1,462,130	-239,770	0	未知
张国宝	境内自然人	0.09	1,141,420	1,141,420	0	未知
刘玉琴	境内自然人	0.08	1,038,800	648,500	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	
何学智	2,189,570		人民币普通股		2,189,570	

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
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	1,897,879	人民币普通股	1,897,879
仇棋	1,462,130	人民币普通股	1,462,130
张国宝	1,141,420	人民币普通股	1,141,420
刘玉琴	1,038,800	人民币普通股	1,038,800
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。		

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

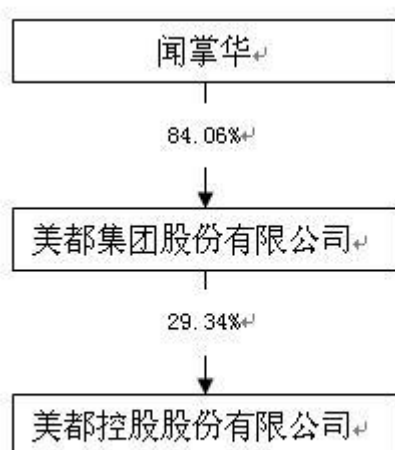
自然人

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



2、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	48	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		94	否
潘刚升	副董事长	男	51	2011年5月13日	2014年5月12日	32,175	35,393	利润分配与公积金转增	0	是
王爱明	董事 总裁	男	35	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		91	否
翁永堂	董事 副总裁	男	35	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		55	否
陈东东	董事 财务总监	女	43	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		54	否
戴肇辉	董事	男	45	2011年5月13日	2014年5月12日	32,175	35,393	利润分配	58.8	否

								与公积金 转增		
吴伟强	独立董事	男	49	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		5	否
何江良	独立董事	男	50	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		5	否
姜晏	独立董事	男	37	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		5	否
金利国	监事会 召集人	男	57	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		15	否
张卫平	职工监事	男	58	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		10.8	否
边海峰	监事	女	36	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		0	是
余荣生	副总裁	男	62	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		49.5	否
王勤	董事会 秘书	女	40	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0		12.1	否
合计	/	/	/	/	/	64,350	70,786	/	455.2	/

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2010年6月，历任公司办公室主任、证券事务代表、董事会秘书、副总裁、董事；2010年7月至今，任公司董事、总裁。

翁永堂：2006年至2009年6月，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，担任公司董事。

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

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

何江良：1997年9月至2008年6月有，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，担任公司独立董事。

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，担任公司独立董事。

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

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

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，担任公司监事。

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。

王勤：2003年11月至今，历任公司审计部副经理、证券事务代表、董事会秘书。

(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	董事长、总经理	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
闻掌华	杭州美都汽车租赁有限公司	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	开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
潘刚升	泰安泰山国际饭店有限公司	董事长			否
潘刚升	北京华德房地产有限公司	董事			否
潘刚升	北京发展大厦有限公司	监事			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杭州分所	合伙人、律师			是
边海峰	北京首都开发股份有限公司	资产管理部副经理			是

(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：455.2万元(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
王勤	董事会秘书	聘任	聘任新一届董事会秘书

(五) 公司员工情况

在职员工总数	563
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	48
行政人员	28
财务人员	44
工程人员	56
销售人员	36
其他	351
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	6
本科学历	41
专科学历	136
中等学历教育水平及以下	380

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》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，确保公司规范运作，有效防范经营风险。

(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一次临时股东大会。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》的相关规定召集、召开股东大会，严格遵守表决事项和表决程序的有关规定，充分维护上市公司和股东的合法权益，并由律师出席见证。

(2) 董事与董事会

报告期内，公司共召开 8 次董事会会议。公司严格按照法律法规和《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，保证董事选聘程序公开、公平、公正、独立。公司董事以认真负责的态度出席董事会、股东大会会议，依法行使权利并履行义务。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，各委员会在其各自实施细则的规范下行使职责。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，充分维护公司的整体利益和广大中小投资者的合法权益。

(3) 监事和监事会

报告期内，公司共召开 6 次监事会会议。公司监事会依据《公司章程》、《监事会议事规则》的有关要求，本着对股东负责的精神，认真履行职责，独立有效的对公司董事会以及董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督和检查，对公司重大事项进行检查。

(4) 制度建设

报告期内,公司制定了《公司突发事件应急处理制度》,修订了《董事会秘书工作制度》,对《公司章程》进行了2次修订,进一步健全规章制度,强化公司内部控制,加强公司的规范运作。

(5) 信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《公司信息披露制度》等相关规定,真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。报告期内,公司总共发布定期报告4篇,临时公告34篇,圆满完成了2011年度的信息披露工作。

在今后的经营管理中,公司将继续规范发展,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,促进公司持续、健康、稳定发展。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
闻掌华	否	8	8	2	0	0	否
潘刚升	否	8	8	2	0	0	否
王爱明	否	8	8	2	0	0	否
翁永堂	否	8	8	2	0	0	否
陈东东	否	8	8	2	0	0	否
戴肇辉	否	8	8	2	0	0	否
吴伟强	是	8	8	2	0	0	否
何江良	是	8	8	2	0	0	否
姜晏	是	8	8	2	0	0	否

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	6
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	公司一直重视内部管理制度的建设, 按照《企业内部控制基础规范》和《企业内部控制配套指引》文件的具体要求, 已经建立了较为完善的内部管理制度体系, 涉及到公司经营管理的各个方面和每个环节。各项制度的实施, 对防范经营风险起到了有效的控制作用, 有利于公司健康的发展。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司已根据《公司法》、《证券法》、《会计法》等相关法律法规要求, 建立涵盖公司各部门、子公司相关管理活动的各个环节的内控体系, 有效的强化了公司的内控管理。截止本报告披露日, 公司已制定内部控制实施工作方案。未来公司将根据相关法律法规的修订, 进一步完善公司内控制度, 积极推进并落实内控制度的实施。
内部控制检查	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

监督部门的设置情况	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	公司已经基本建立了内部监督和内部控制体系, 审计工作小组定期向审计委员会汇报内控工作完成情况。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会下设审计委员会, 并制定了《审计委员会实施细则》和《内部审计制度》。审计委员会负责监督和指导公司内部控制建设、实施和相关事项。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司认真执行《会计法》,《企业会计准则》及有关规定, 制定了公司财务管理制度。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。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截至报告期末, 公司尚未发现存在内部控制设计或执行方面重大缺陷。随着本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。

(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) 公司披露内部控制的相关报告:

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告: 否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告: 否
- 3、公司是否披露社会责任报告: 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

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》。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。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

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
2010 年度股东大会	2011 年 5 月 13 日	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 5 月 14 日

公司 2010 年度股东大会于 2011 年 5 月 13 日在杭州召开，会议采用现场记名投票方式表决，审议通过了：

- 1、公司 2010 年度报告及摘要；
- 2、公司 2010 年度董事会工作报告；
- 3、公司 2010 年度监事会工作报告；
- 4、公司 2010 年度财务决算报告；
- 5、公司 2010 年度利润分配以及资本公积金转增股本的预案；
- 6、关于续聘中汇会计师事务所有限公司为公司 2011 年审计机构的议案；
- 7、关于增加为下属控股公司向银行申请综合授信额度提供担保的议案；
- 8、公司及子公司为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保事项的议案；
- 9、提名新一届董事候选人的议案；
- 10、独立董事津贴的议案；
- 11、提名新一届监事会候选人的议案。

(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
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 5 月 31 日	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 6 月 1 日

公司 2011 年第一次临时股东大会于 2011 年 5 月 31 日在杭州召开，会议采用现场记名投票方式表决，审议通过了：

- 1、关于变更公司注册资本及总股本的议案；
- 2、关于修改《公司章程》的议案。

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内总体经营情况回顾

2011 年，欧美主权债务危机持续升级，全球经济低迷。中国经济既要面对外围经济不确定性的冲击，又要应对国内通胀持续加大的压力，形势复杂多变。国内经济实现了“控物价、稳增长、调结构”的整体发展目标，全年宏观调控持续收紧，连续六次提高存款准备金率，三次加息，调控政策相继出台，市场环境和格局发生重大变化。公司密切关注国家宏观调控政策，沉着应对，及时调整经营策略，通过董事会、经营管理层和全体员工的共同努力，使公司保持了较好的发展态势，产业结构调整方案稳步推进，公司运营状况正常稳健。

1、主要经济指标

公司是一家多元化经营的综合类上市公司，业务涉及商业贸易、股权投资、房地产开发、旅游服务等。2011 年度，公司取得营业收入 280,498 万元，利润总额 13,662 万元，归属于母公司的净利润 12,432 万元，基本每股收益 0.10 元。2011 年末，公司总资产 41.4 亿元，净资产 19.7 亿元，资产负债率 50.3%。

商业贸易：本年度完成营业收入 225,789 万元。

股权投资：本年度公司所投资的首开股份（证券代码：600376）、湖州银行股份有限公司及中新力合股份有限公司均取得了良好的效益。其中：首开股份实现投资收益 5,123 万元；湖州银行实现投资收益 4,638 万元；中新力合实现投资收益 1,574 万元。

房地产业：本年度累计在建面积 82.6 万平方米，竣工面积 8.1 万平方米。完成营业收入 47,575 万元，实现利润总额 9,009 万元，净利润 7,305 万元，主要来源于房地产项目美都置

业、杭州中梦等项目的结转。

旅游服务：本年度完成营业收入 5,920 万元，实现利润总额 390 万元，净利润 390 万元，与上年同期相比，分别增长 6%、26.6%和 26.6%。

2、报告期内公司房地产业务在建与待建项目情况表

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 (万 m ²)	进度情况
在建项目	1	宣城·美都新城	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	35.7	项目一、二期 11.9 万 M ² 已竣工并交付使用；三期 11.5 万 M ² ，已基本完成，大部分已销售；四期 9.1 万 M ² ，地下室完成，主体局部已达 8 层，部分销售；五期 3.2 万 M ² 年内将全部开工。
	2	灌云·美都新城	灌云美都置业有限公司	江苏灌云	26.2	一期 5.1 万 M ² 已交付；二期 8.2 万 M ² ，其中多层 4.2 万 M ² 即将交付，高层 4.0 万 M ² 基本完成，计划年内交付；三期 11.2 万 M ² ，主体完成，部分外架拆除，四期 1.7 万 M ² 已开工，部分基础完成。
	3	半岛花园	海南美都置业有限公司	海南琼海	13.4	一期 4.4 万 M ² 已基本完成；二期 5.7 万 M ² ，完成基础层；三期 3.3 万 M ² 待开工。
	4	良渚·望城	杭州鼎玉房地产开发有限公司	浙江杭州	8.5	一期 2.1 万 M ² 已完工，基本销售完毕；剩余二期预计 2012 年上半年可以全部预售。
	5	德清·美都御府	美都控股德清置业有限公司	浙江德清	20.2	已开工，部分预售
	6	德清·美都中心	美都控股德清置业有限公司	浙江德清	8.9	已开工，正处于施工阶段
	7	良渚·石榴派	杭州鼎成房地产开发有限公司	浙江杭州	8.4	已开工，正处于施工阶段
待建项目	8	金尚海湾	惠州健风置业有限公司	惠州大亚湾	24.0	待开工
	9	宣城(2009)028号地块	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	15.4	待开工
	10	德清(2009)010-2号地块	美都控股德清置业有限公司	浙江德清	6.0	待开工

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	注册资本	经营范围	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	1,200.00	房地产开发、经营	15300	99.5		-242
美都置业浙江有限公司	2,000.00	房地产开发、经营	4599	97	190	2897
杭州美都房地产开发有限公司	8,000.00	房地产开发、经营	9860	100	1831	964
美都健风置业(惠州)有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	19981	51		
灌云美都置业有限公司	7,000.00	房地产开发、经营	43422	100	1803	520
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	3,000.00	房地产开发、经营	3466	99.17		171
宣城美都置业有限公司	3,000.00	房地产开发、经营	44547	100	17343	218
杭州中梦置业有限公司	USD300.00	房地产开发、经营	10638	100	10957	2551
杭州鼎成房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	20575	60		-14
杭州鼎玉房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营	44392	60		-665
海南宝华海景大酒店管理有限公司	USD1,200.00	旅游资源开发经营、旅游宾馆开发经营等	5934	75	5758	389
美都经贸浙江有限公司	5,000.00	建筑材料、电子产品等销售	54234	90	58309	2800
德清美都控股投资有限公司	2,000.00	实业投资、资产管理及咨询服务	2492	99		9
上海美能石油化工有限公司	100	石油制品、化工产品等销售	7723	31.5	14481	192
美都控股德清置业有限公司	10,000.00	房地产开发、经营	35978	100		223
浙江美成创业投资有限公司	3,000.00	实业投资、投资咨询	2999	100		-1
浙江美都投资开发有限公司	2000	房地产业	6936	99	7244	-274
浙江恒升投资开发有限公司	2000	房地产业	9969	100	3333	804
北京首都开发股份有限公司	149467.5	房地产	6179243	2.71	904248	187668
浙江中新力合担保有限公司	45000	金融	165703	16.77	22670	9416
湖州商业银行有限公司	54702	金融	2282227	13.89	89212	33621

4、其他经营情况

报告期内，公司经营管理层在董事会的授权范围内，主要行使了以下职权：

(1) 同意下属全资子公司浙江恒升投资开发有限公司（简称“恒升投资”）投资成立浙江德清盈石装饰工程有限公司，注册资本为 100 万元，恒升投资占 100% 股权。

(2) 同意公司受让德清金盛典当有限责任公司（简称“金盛典当”）部分股权：其中：同意公司以人民币 200 万元收购自然人张为民为德清美都控股投资有限公司代为持有的金盛典当 20% 的股权；同意下属控股子公司美都经贸浙江有限公司（以下简称“美都经贸”）以人民币 310 万元收购德清县电力实业有限责任公司为德清美都控股投资有限公司代为持有的金盛典当 31% 的股权；同意美都经贸以人民币 290 万元总价分别收购德清县电力实业有限责任公司 20%（200 万元）、德清县莫干山珠宝金行有限公司 4%（40 万元）、自然人付海洪 5%（50 万元）这三家持有的金盛典当 29% 的股权。

本次股权转让完成后，公司与美都经贸将分别持有金盛典当 20% 和 60% 的股权。

(3) 同意公司控股子公司美都经贸与浙江新潮集团股份有限公司（简称“新潮集团”）及渤海银行股份有限公司杭州分行签署《委托贷款借款合同》：同意美都经贸向新潮集团提供委托贷款人民币 10,000 万元整，用于公司经营，委托贷款期限 12 个月，年利率 13%，按月结息，到期一次还本。合同项下借款由自然人黄伟、李萍夫妇作连带保证责任担保。

(4) 同意公司投资成立浙江美成创业投资有限公司，注册资本 3000 万元人民币，公司占 100% 股权。

(5) 同意公司与浙江恒诚供应链发展有限公司（简称“浙江恒诚”）及宁波银行股份有限公司杭州城西支行签署《委托贷款合同》。同意公司向浙江恒诚提供委托贷款人民币 10,000 万元整，用于公司经营周转，委托贷款期限 12 个月，年利率为 16%，利息计付方式为：2012 年 6 月 20 日计息并支付首次利息，剩余利息在归还本金时利随本清。杭州天泽实业有限公司同意将其所有的下列财产抵押给宁波银行杭州城西支行，为浙江恒诚向公司的借款提供抵押担保。抵押物为：抵押房产总面积为 14191.54 平方米，位于杭州市西湖区西斗门路 18 号 1-8 层的非住宅用房，房产证号为：杭房权证西移字第 06495835 号，建筑面积为 14191.54 平方米。与抵押房产面积占比相应的土地使用权面积 5680.00 平方米，土地证号为：杭西国用（2006）第 000316 号，土地面积 5680.00 平方米。

(6) 同意将公司持有的上海美都太盈创业投资有限公司 45% 的股权转让给自然人高江，经双方协商确定，本次股权转让的总价款为 1620 万元人民币。本次股权转让完成后，公司将不再持有该公司的股权。

(7) 同意下属全资子公司浙江美成创业投资有限公司（简称“浙江美成”）出资 1600 万元人民币，以每股 2 元的价格分两次以增资扩股的形式向浙江图讯科技有限公司（简称“图讯科技”）进行投资，浙江美成在图讯科技的持股比例根据持股数在图讯科技总股本数中的比例确定。本次股权投资的具体内容以股权投资各方签署的正式协议书为准。

二、财务状况分析

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
贸易	2,257,893,469.37	2,251,200,703.92	0.30	4.42	4.24	0.18
房地产业	475,747,434.45	343,280,943.02	27.84	-20.54	-16.64	-3.38
服务业	59,201,733.93	11,659,531.45	80.31	5.40	14.63	-1.58

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	470,987,434.66	-46.87
上海	2,011,917,747.79	28.97

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
应收账款	增长 73%	主要系销售回款信用期延长所致。
预付款项	增长 55%	主要系预付工程款项增加所致。
应收股利	大幅度下降	主要系上期应收股利本期均已收回所致。
其他应收款	大幅度增长	主要系往来款增加所致。
在建工程	大幅度增长	主要系本期装修工程增加所致。
长期待摊费用	大幅度增长	主要系楼房装修完工转入所致。
递延所得税资产	增长 52%	主要系可弥补亏损增加所致。
应付账款	增长 56%	主要系本期应付工程款项增加所致。
预收款项	大幅度增长	主要系本期房产项目预售增加所致。
应交税费	大幅度增长	主要系本期预缴税费增加所致。
应付利息	大幅度增长	主要系借款增加及贷款利率上升所致。
应付股利	大幅度下降	主要系期初股利已支付所致。

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
营业税金及附加	增加 63%	主要系本期应交税费增加所致。
销售费用	大幅度增加	主要系本期广告宣传费、维修费等增加所致。
财务费用	增加 42%	主要系本期贷款增加及利率上升所致。
投资收益	增加 95%	主要系本期被投资单位净利润增加所致。
营业外收入	大幅度减少	主要系本期政府补助大幅减少所致。
营业外支出	增加 63%	主要系本期对外捐赠及违约金增加所致。
所得税费用	减少 69%	主要系本期利润总额减少所致。

三、公司未来发展的展望

1、行业形势分析

商业贸易：商业贸易以石油、化工产品、钢材等原材料为主。中国虽然地大物博，石油资源却是捉襟见肘，人均石油拥有量只有世界平均水平的 25%。按照国际能源署（IEA）2011 年报告的预测，石油需求在今后一段时间内持续增长，但目前已探明的石油储量可能仅够再开采 40 多年，稀缺性和不可再生性预示着石油价格的强势。十二五期间，中国政府继续扩大内需、调整经济结构和改善民生，实行积极的财政政策和稳健的货币政策，中国经济仍将继续保持平稳较快增长，境内对成品油、化工产品需求将稳步增长。

钢铁工业作为重要基础产业，在今后相当长时间内，依然要为我国工业化、城镇化的发展做出贡献。2011 年是十二五开局之年，国家将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，国内经济仍将保持一定增速，刚性需求依然强盛。主要用钢行业如建筑、机械、交通、家电、造船等下游制造产业仍呈发展态势，为钢铁工业发展提供了市场空间；联合重组、淘汰落后、节能减排、行业规范等政策措施的推进和实施，为钢铁行业和钢铁市场的平稳运行创造有利条件，都将给公司发展带来新的机遇。

商贸行业长期受益于中国经济转型，“十二五”期间还将陆续有相关刺激消费、扩大内

需的具体政策出台,行业增长潜力有望得以进一步发掘。公司对商贸行业的前景长期看好。

房地产业：2011年，国内房地产调控持续收紧。一方面，通过限购、限价、开征房地产税、取消房产交易税收优惠等方式抑制投机和投资需求，延缓改善性需求，下半年首次购房贷款利率的上浮更是压制了部分刚性购房需求；另一方面，通过6次上调存款准备金率、3次加息收紧货币政策，严控房地产开发信贷规模，收紧房地产企业资金链，行业政策环境日趋严峻。

受政策调控影响，2011年房地产市场出现一定调整，过热势头得以遏制。房价在市场持续调控的情况下开始松动。在销售和资金回笼速度趋缓、开发贷款总量同比大幅下降等因素综合影响下，房地产企业资金日趋紧张，投资热情减退，全年土地购置面积同比增速大幅回落23个百分点至2.6%。随着调控政策的持续深入，行业调控效果已逐步显现，房地产市场正朝着政府调控预期的方向发展。公司认为本轮调控的根本目的是抑制投机，促使房地产市场回归刚性居住需求和合理投资需求，促进行业的长远健康发展。

旅游服务：随着社会的发展，旅游服务业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游服务业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游服务业是中国经济发展的支柱性产业之一。在内需启动、消费升级以及国民收入不断提高的背景下，中国旅游服务业正步入黄金发展期。根据“十二五”规划，未来五年中国政府将多策并举，把旅游服务业培育成国民经济的战略性支柱产业。国内旅游行业之政策环境获得持续改善，行业也将迎来一个崭新的发展阶段。

2、公司的优势与风险分析

（1）公司的优势

①多业态经营优势

公司经过多年的经营，逐步形成了商业贸易、股权投资、房地产开发、旅游服务等多元化的经营格局。有效的规避了单个行业的风险，有效的利用了公司资源，实现了资源的共享和互补，加强了公司对行业波动的风险抵御能力。特别是在经济下行和行业调控的情况下，多元化的经营体现出了优势。

②丰富的房地产开发经验

公司拥有较为丰富的行业经历，地域分散性较广、产品类型较为齐全、住宅商业地产相结合的房地产运作模式，并且形成了较好的品牌知名度和行业竞争能力。其相对丰富的行业经验与项目开发经验将有助于降低行业波动对公司经营产生的不良影响，增加抵御风险的能力。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。

③现金储备较为充足

公司现金储备相对较为充足，作为上市公司其自身融资渠道较为多样化，资金压力相对较小。且公司目前大规模投资项目较少，公司刚性支出压力较小，使其在项目选择方面有较大的决策余地，使公司能进一步保持自身的稳健经营。资金上的优势，支持公司向其他领域积极的拓展。

（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公司业务的快速发展。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。公司将密切关注经济形势和政策走向，其次培育符合十二五规划的战略新兴产业，将从战略角度考虑培育新兴产业提上日程。

②市场竞争风险

国内快速增长的石油需求市场，为我国石油石化企业进一步拓展市场、做大总量提供难得的战略机遇和良好的市场条件。公司目前作为区域性的公司，特别是公司的石化和钢材作为期货和现货市场的价格联动，面临的市场竞争的风险较大。从安全角度考虑，公司将以打通上下游贸易渠道为主，尽量避免在经济存在下行风险的年份内储存大量的原材料。

③资金运营风险

2012 年，国家继续保持稳健的货币政策，并根据形势变化适时适度预调微调。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，将对公司的外部资金筹措产生影响。针对该风险，公司将提高资金统筹调配能力，拓展融资品种和融资渠道，储备相对较为充裕的现金；加大销售力度，加快资金周转，减少资金营运风险。

3、公司 2012 年度经营计划

2012 年度，公司将继续采取“稳中求快，顺势而为”的方针政策，不断提高创新能力和经营水平，严控各项经营成本，努力实现经营效益的持续提升。公司将重点做好以下工作：

(1) 稳步发展化工、钢材贸易，做深、做强商贸业务。

公司将保持目前较为成熟的贸易经营模式，继续根据自身资源优势，拓展客户渠道，优化贸易业务结构，在巩固已取得的经营业绩的基础上，继续加大销售力度，完善营销策略，寻找和开拓新的收入增长点，实现营业收入稳步增长。

(2) 寻找合适机遇，开拓消费品商贸业务。

“十二五”转型升级的大背景将给消费升级、战略性新兴产业带来前所未有的机遇，也将提供较大的业务发展与盈利增长空间。公司将结合自身条件，积极开拓消费领域的业务，分享消费升级带来的发展空间。

(3) 稳步做大旅游酒店业务。

在消费升级过程中旅游、度假需求将得到大幅提升。公司要抓住旅游业发展的战略机遇，结合酒店经营经验，稳步发展旅游酒店产业。

(4) 根据政策，有针对性地发展房地产业务。

在房地产调控政策背景下，公司的房地产业务需要积极寻找出路。在商业地产和商品房互为补充的大战略下，根据政策，有针对性地发展房地产业务，积极发展商业房地产，保持房地产业务盈利能力的稳定。

(5) 进一步拓展金融投资业务。

一方面公司将搭建内部团队，通过公司自身平台直接参与资本市场；另一方面，公司也将寻找外部合作渠道，间接参与资本市场；公司还将积极开展股权投资，对优质项目进行投资。

2012 年是国家实现“十二五”改革发展目标承上启下的关键一年，也是公司保持稳健发展的关键一年。公司将积极抓住新的发展机遇，加大工作力度，稳中求进，实现 2012 年度公司的经营目标。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

2、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	3,100
投资额增减变动数	-8,887
上年同期投资额	11,987
投资额增减幅度(%)	-74.14

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
浙江德清盈石装饰工程有限公司	从事室内外装潢的设计、施工；园林绿化工程、景观工程的设计、施工。	100	由公司下属全资子公司浙江恒升投资开发有限公司（简称“恒升投资”）出资 100 万元人民币成立该公司，恒升投资占 100% 股权。
浙江美成创业投资有限公司	实业投资、投资咨询。	100	公司出资 3000 万元人民币设立该公司。
浙江图讯科技有限公司	电子政务。	16.53	同意下属全资子公司浙江美成创业投资有限公司（以下简称“浙江美成”）出资 1600 万元人民币，以每股 2 元的价格分两次以增资扩股的形式向浙江图讯科技有限公司（以下简称“图讯科技”）进行投资，分别于 2012 年 1 月 18 日前投资 800 万，2013 年 1 月 31 日前投资 800 万；浙江美成在图讯科技的持股比例根据持股数在图讯科技总股本数中的比例确定。本次股权投资的具体内容以股权投资各方签署的正式协议书为准。公司于 2012 年 1 月 17 日支付图讯科技首次投资款 800 万元。

1、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度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	是否展期	是否涉诉	资金来源是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
浙江新潮集团	10,000	十	13%	否	否		否	否		1300	930.28

股份有限公司		二个月									
浙江恒诚供应链发展有限公司	10,000	十二个月	16%	否	否		否	否		1600	168.89

①经董事会授权，公司经营管理层同意公司控股子公司美都经贸与浙江新潮集团股份有限公司（简称“新潮集团”）及渤海银行股份有限公司杭州分行签署《委托贷款借款合同》：同意美都经贸向新潮集团提供委托贷款人民币 10,000 万元整，用于公司经营，委托贷款期限 12 个月，年利率 13%，按月结息，到期一次还本。合同项下借款由自然人黄伟、李萍夫妇作连带保证责任担保。

②经董事会授权，公司经营管理层同意与浙江恒诚供应链发展有限公司（简称“浙江恒诚”）及宁波银行股份有限公司杭州城西支行签署《委托贷款合同》。同意公司向浙江恒诚提供委托贷款人民币 10,000 万元整，用于公司经营周转，委托贷款期限 12 个月，年利率为 16%，利息计付方式为：2012 年 6 月 20 日计息并支付首次利息，剩余利息在归还本金时利随本清。杭州天泽实业有限公司同意将其所有的下列财产抵押给宁波银行杭州城西支行，为浙江恒诚向公司的借款提供抵押担保。抵押物为：抵押房产总面积为 14191.54 平方米，位于杭州市西湖区西斗门路 18 号 1-8 层的非住宅用房，房产证号为：杭房权证西移字第 06495835 号，建筑面积为 14191.54 平方米。与抵押房产面积占比相应的土地使用权面积 5680.00 平方米，土地证号为：杭西国用（2006）第 000316 号，土地面积 5680.00 平方米。

2、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	29,368.75	84,584.45	3,415.55	未使用
合计	/	88,000.00	29,368.75	84,584.45	3,415.55	/

截止 2011 年 12 月 31 日,公司募集资金承诺项目使用金额为 80,584.45 万元,用闲置募集资金暂时补充流动资金 4,000 万元,已累计使用募集资金总额为 84,584.45 万元。详见《2011 年度公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

3、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	变更原因及募集资金

									收益说明	金变更程序说明
宣城“美都新城”	否	42,000.00	39,690.01		项目一期 62,283 平方米、二期工程 56,747 平方米已竣工并交付使用；三期工程 114,684 平方米，已基本完成；四期工程 91,216 平方米，地下室完成，主体局部已达 8 层，五期 32,373 万平方米年内将全部开工。		2413.84			
灌云“美都新城”	否	28,000.00	28,420.31		项目一期工程 51,283 平方米，已竣工并交付使用；二期工程 81,406 平方米，其中：多层 42,159 平方米，即将交付。高层 39,247 平方米，基本完成计划年内交付，三期工程 111,957 平方米，主体完成，部分外架拆除，四期 17,240 平方米已开工，部分基础完成。		-276.31			
琼海“半岛花园”	否	18,000.00	12,474.13		一期工程 44,002 平方米已基本完成；二期 56,656 平方米，达到±0.00；三期 33,059 平方米待开工。		-327.84			
合计	/	88,000.00	80,584.45	/	/	/	/	/	/	/

2009 年度募集资金使用金额为 20,498.22 万元（包括募集资金置换自筹资金预先投入金额为 9,054.88 万元）；2010 年度募集资金使用金额为 30,717.48 万元；2011 年度募集资金使用金额为 29,368.75 万元。截至 2011 年 12 月 31 日，募集资金合计已投入项目 80,584.45 万元，

4、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、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

公司七届三次董事会于 2011 年 8 月 22 日在杭州召开，会议审议通过了《关于会计估计变更的议案》：为了更真实、完整地反映公司的财务状况和经营成果，结合目前公司具体情况，依据企业会计准则，对公司应收款项的坏帐会计估计进行变更。

公司原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。”

现对公司应收款项坏账准备的确认标准和计提方法增加以下内容：“对合并范围内各公司的应收款项不计提坏账准备。”

此事项属于会计估计变更，采用未来适用法进行会计处理，自 2011 年 1 月 1 日起执行。此会计估计变更对 2011 年度合并报表无影响。

公司董事会认为：“公司对应收款项坏账准备的确认标准和计提方法进行变更，符合财政部《企业会计准则》等相关规定和公司实际，能客观、公正地反映公司财务状况和经营成果。”

公司独立董事在认真阅读了相关会议资料，并经讨论后对《关于会计估计变更的议案》发表独立意见如下：

“公司本次会计估计变更，符合国家相关法律法规的规定和要求，切合公司实际情况，变更后的会计估计能够更准确地反映公司财务和资产状况，有利于公司持续健康发展，是必要的、合理和稳健的。由此，我们发表同意本次会计估计变更的意见。”

(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
六届三十五次董事会会议	2011年3月16日	审议通过《关于用部分闲置募集资金暂时补充公司流动资金的议案》。	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年3月17日
六届三十六次董事会会议	2011年4月13日	审议通过《公司2010年度报告及摘要》、《2010年度董事会工作报告》、《2010年度总裁工作报告》、《2010年度财务决算报告》、《2010年年度利润分配以及资本公积金转增股本的预案》、《关于中汇会计师事务所有限公司对公司2010年度审计工作的总结报告的议案》、《关于续聘中汇会计师事务所有限公司为公司2011年审计机构的议案》、《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《公司突发事件应急处理制度》、《关于增加为下属控股公司向银行申请综合授信额度提供担保的议案》、《公司及子公司为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保事项的议案》、《提名新一届董事会候选人的议案》、《独立董事津贴的议案》、《关于召开2010年度股东大会的议案》。	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年4月14日
六届三十七次董事会会议	2011年4月28日	审议通过《公司2010年第一季度报告全文及正文》、《关于增加公司经营范围的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》。	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年4月29日
七届一次董事会会议	2011年5月13日	会议选举董事长与副董事长；选举战略投资委员会，提名、薪酬与考核委员会，审计委员会；聘请公司经理人员；聘请新一届董事会秘书及证券事务代表；审议通过《关于授权公司经营层利用自有资金进行短期投资的议案》、《关于变更公司注册资本及总股本的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》、《关于召开2011年第一次临时股东大会的议案》。	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年5月14日
七届二次董事会会议	2011年7月7日	审议通过《关于向美都经贸浙江有限公司担保的议案》。	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年7月8日
七届三次董事会会议	2011年8月22日	审议通过《公司2011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》、《关于会计估计变更的议案》。	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年8月23日
七届四次董事会会议	2011年10月28日	审议通过《公司2011年第三季度报告全文及正文》、《关于向美都经贸浙江有限公司提供担保的议案》、《关于用部分闲置募集资金暂时补充公司流动资金的议案》、《关于转让北京华澳房产有限公司股权暨关联交易的议案》。	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年10月31日
七届五次董事会会议	2011年12月29日	审议通过《关于发行短期融资券的议案》、《关于召开2012年第一次临时股东大会的议案》。	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年12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，一次临时股东大会。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。2011 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 2011 年度审计工作，具体情况如下：

(1) 审计计划的确定

2011 年 12 月 16 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。2012 年 2 月 3 日，董事会审计委员会在公司会议室召开 2012 年第一次董事会审计委员会会议，审议公司 2011 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 2012 年 4 月 13 日出具 2011 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

2012 年 2 月 8 日，审计委员会委员收到公司提交的 2011 年度财务报告（未经审计）。2012 年 2 月 12 日，董事会审计委员会在公司会议室召开 2012 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 2011 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 2011 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 2011 年 12 月 31 日的财务状况和 2011 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 2011 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 4 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。

2012 年 3 月 5 日，中汇会计师事务所有限公司对公司 2011 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

2012 年 4 月 13 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。2012 年 4 月 17 日，审计委员会在公司会议室召开审计委员会 2012 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。2011 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、监事、高级管理人员的任免提名并进行了审议。在认真审核了 2011 年公司实际经营业绩后，对公司 2011 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：2011 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

公司已制定了《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。

报告期内，公司未有违反该制度的情况发生。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照相关法律法规的各项要求，通过建立并落实执行规范有效的内部控制制度，保证公司各项生产经营管理活动的正常进行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性、可靠性。

7、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

为进一步规范管理，控制经营风险，提高内部控制能力，公司按照财政部、证监会、审计署、银监会、保监会五部委联合发布的《企业内部控制基础规范》及《企业内部控制配套指引》文件的要求，制定了公司内部控制规范实施工作方案。该方案经公司七届六次董事会审议通过，具体内容详见公司 2012 年 3 月 31 日发布在有意者上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的《美都控股股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。

8、 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司已制定有《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。

9、 公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(五) 现金分红政策的制定及执行情况

1、《公司章程》规定的现金分红政策：（1）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报；（2）公司可以采取现金或者股票的方式分配股利,可以进行中期现金分红；公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。具体分红比

例由董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟订，由股东大会审议决定。(3) 公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；(4) 存在股东违规占用公司资金情况的，公司有权扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2、报告期内现金分红实施情况：根据公司 2010 年度股东大会通过的 2010 年度利润分配方案，共计派发红利 67,997,318.40 元。

(六) 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 2011 年度实现母公司净利润 163,775,722.97 元，提取 10%法定盈余公积金后，2011 年末累计可分配利润 224,215,078.28 元。本年拟不提取法定公益金与任意公积金。以公司 2011 年度末总股本 1,246,617,504 股为基数，拟每 10 股送红股 1 股并派送现金红利 0.12（含税），共计分配利润 139,621,160.45 元，剩余未分配利润 84,593,917.83 元结转以后年度。

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	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(%)
2008 年度	0	0	0	0	66,750,595.32	0
2009 年度	0	0.30	12	15,453,936.00	123,412,783.72	12.52
2010 年度	0.5	0.10	0.5	11,332,886.40	151,174,690.67	7.50

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
六届十四次监事会会议	会议审议通过《关于用部分闲置募集资金暂时补充公司流动资金的议案》。
六届十五次监事会会议	会议审议通过《公司 2010 年度报告及摘要》、《公司 2010 年年度监事会工作报告》、《公司 2010 年年度财务决算报告》、《公司 2010 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》、《提名新一届监事会候选人的议案》。
六届十六次监事会会议	会议审议通过《公司 2011 年第一季度报告全文及正文》。
七届一次监事会会议	会议选举金利国为公司七届监事会主席。
七届二次监事会会议	会议审议通过《公司 2011 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》、《关于会计估计变更的议案》。
七届三次监事会会议	会议审议通过《公司 2011 年第三季度报告全文及正文》、《关于用部分闲置募集资金暂时补充公司流动资金的议案》。

公司报告期内共召开 6 次监事会会议，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

本年度公司严格按照国家法律、法规和公司章程规范运作，公司内控制度得到进一步完善，内控机制运行良好。公司董事、经理在行使职权时勤勉诚信，无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(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

2012 年 4 月 18 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 2011 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 2011 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

本年度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	326,061,124.58	51,228,143.22	-2,769,759.80	长期股权投资	投资
合计		16,952,162.57	/	326,061,124.58	51,228,143.22	-2,769,759.80	/	/

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	251,645,959.10	46,378,941.34	-3,140,795.13	长期股权投资	投资
合计	145,474,552.74	76,000,000	/	251,645,959.10	46,378,941.34	-3,140,795.13	/	/

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

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
德清美都控股投资有限公司	德清金盛典当有限责任公司80%的股权	2011年6月8日	800			否	协议收购	是	是		

2005年11月12日,本公司的子公司德清美都控股投资有限公司(以下简称"德清投资公司")与德清县电力实业有限责任公司及自然人张为民分别签定委托投资协议,德清县电力实业有限责任公司和张为民分别代表德清投资公司投资310万元和200万元与德清县电力实业有限责任公司、德清县产权交易所有限公司、德清县莫干山珠宝金行有限公司、付海洪等股东共同投资设立德清金盛典当有限责任公司(以下简称"金盛典当")。金盛典当已于2006年3月7日在德清县工商行政管理局注册登记成立,注册资本1,000万元。金盛典当成立后

的股东：德清县电力实业有限责任公司货币出资 510 万元，占注册资本的 51%；德清县产权交易所有限公司货币出资 200 万元，占注册资本的 20%；德清县莫干山珠宝金行有限公司货币出资 40 万元，占注册资本的 4%；张为民货币出资 200 万元，占注册资本的 20%；付海洪货币出资 50 万元，占注册资本的 5%。

因经营需要，公司决定受让金盛典当部分股权如下：

1、同意公司以人民币 200 万元收购张为民为德清投资公司代为持有的金盛典当 20% 的股权；

2、同意下属控股子公司美都经贸浙江有限公司（以下简称“美都经贸”）以人民币 310 万元收购德清县电力实业有限责任公司为德清投资公司代为持有的金盛典当 31% 的股权；

3、同意美都经贸以人民币 290 万元总价分别收购德清县电力实业有限责任公司 20%（200 万元）、德清县莫干山珠宝金行有限公司 4%（40 万元）、自然人付海洪 5%（50 万元）这三家持有的金盛典当 29% 的股权。

本次股权转让完成后，公司与美都经贸将分别持有金盛典当 20% 和 60% 的股权。

2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京首开天鸿集团有限公司	北京华澳房产有限公司 30% 的股权	2011 年 10 月 28 日	1,142.3376			是	以评估为依据，经协商定价	是	否		股东的子公司
高江	上海美都太盈创业投资有限公司 45% 的股权	2011 年 12 月 28 日	1,620.00			否	协议定价	否	否		

(1) 北京华澳房产有限公司（以下简称“华澳公司”）法定代表人：郎利；注册资本：人民币 2,000 万元；住所：北京市东城区后沟胡同 2 号；营业执照的许可经营范围：结合旧城改造收购旧房、进行翻建、改建、新建四合院或中式住宅，并出租、出售及物业管理；从事房地产经纪业务。公司向北京首开天鸿集团有限公司（以下简称“首开天鸿集团”）转让本公司持有的华澳公司 30% 的股权，转让价格以北京龙源智博资产评估有限责任公司出具的龙源智博评报字（2011）第 A1098 号评估确认的华澳公司净资产值 4230.88 万元作为定价依据，经双方协商确认转让价款为人民币 1,142.3376 万元。

首开天鸿集团是北京首都开发控股(集团)有限公司的全资子公司,拥有华澳公司 45% 的股权，而北京首都开发控股(集团)有限公司是本公司第二大股东,拥有本公司 9.11% 的股权。

根据《股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》及公司《关联交易管理制度》的规定，本次交易构成本公司的关联交易。

(2) 上海美都太盈创业投资有限公司成立于 2007 年底,注册资本为 3000 万元,目前公司持有其 45%的股权。2011 年 12 月 28 日,公司与自然人高江签订股权转让协议,公司将持有的该公司 45%的股权转让给自然人高江,经双方协商确定,本次股权转让的总价款为 1620 万元人民币。本次股权转让完成后,公司将不再持有该公司的股权。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 资产收购、出售发生的关联交易

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
美都控股股份有限公司	公司本部	新湖中宝股份有限公司	-5,000	2010年12月1日	2010年12月1日	2011年12月20日	连带责任担保	是	否		否	否	
美都控股股份有限公司	公司本部	新湖中宝股份有限公司	-3,000	2010年12月1日	2010年12月1日	2011年12月29日	连带责任担保	是	否		否	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）													0
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	15,800
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	38,000
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)	38,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	19.29
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)	38,000
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	38,000

(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, 实际发生担保额 8,000 万元, 至 2011 年底, 此 8,000 万元的担保已履行完毕。

(2) 公司对控股子公司的担保情况说明: 2011 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 40,000 万元, 全年实际提供担保 32,000 万元, 终止担保 16,200 万元, 合计发生额为 15,800 万元。

3、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、上市公司、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	美都集团股份有限公司	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:“(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、	否	是		

			<p>合伙等方式，直接或间接增加房地产项目的开发及销售业务；(2)从事房地产业务的本公司控股子公司等关联方（除贵公司外从事房地产业务的企业）同时出具避免同业竞争函。避免同业竞争函中应至少包括以下内容：“本公司现有房地产项目完成后，在中国境内及境外将不再新增房地产项目的开发及销售业务，包括但不限于参股、控股、合作、联营、租赁、承包、合伙等方式，直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”。(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。(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。”本公司实际控制人闻掌华先生对上述内容亦予以确认。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	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	3

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

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

(十) 其他重大事项的说明

公司于2012年1月16日召开临时股东大会，审议通过了《关于发行短期融资券的议案》，详情可见2012年1月17日《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)公告。

截止本报告出具日，本次短期融资券的发行正处于中国银行间市场交易商协会注册过程中。

(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-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 1 月 8 日	http://www.sse.com.cn
02-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 1 月 19 日	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
06-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 3 月 24 日	http://www.sse.com.cn
07-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 3 月 30 日	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
11-公司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	http://www.sse.com.cn
12-2010 年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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
17-七届二次董事会决议公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 7 月 8 日	http://www.sse.com.cn
18-关于首开股份股权质押的公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 7 月 13 日	http://www.sse.com.cn
19-解除股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 7 月 30 日	http://www.sse.com.cn
20-七届三次董事会决议公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 8 月 24 日	http://www.sse.com.cn
21-七届二次监事会决议公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 8 月 24 日	http://www.sse.com.cn
22-关于会计估计变更的公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 8 月 24 日	http://www.sse.com.cn
23-关于公司募集资金存放与使用情况的专项报告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 8 月 24 日	http://www.sse.com.cn
24-关于归还募集资金的公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 9 月 15 日	http://www.sse.com.cn
25-关于首开股份股权质押的公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 9 月 21 日	http://www.sse.com.cn
26-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 10 月 25 日	http://www.sse.com.cn
27-七届四次董事会决议公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 10 月 31 日	http://www.sse.com.cn
28-七届三次监事会决议公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 10 月 31 日	http://www.sse.com.cn
29-关联交易公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 10 月 31 日	http://www.sse.com.cn
30-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 11 月 5 日	http://www.sse.com.cn
31-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011 年 11 月 12 日	http://www.sse.com.cn

32-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011年12月1日	http://www.sse.com.cn
33-股权质押公告	《中国证券报》《上海证券报》	2011年12月30日	http://www.sse.com.cn
34-七届五次董事会决议公告暨召开2012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12月30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潘晓姿、林鹏飞、郭文令审计，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[2012]1090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2011年12月31日的资产负债表和合并资产负债表，2011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

编制和公允列报财务报表是美都控股公司管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美都控股公司2011年12月31日的财务状况以及2011年度的经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所有限公司

中国注册会计师：潘晓姿

中国·杭州

中国注册会计师：林鹏飞

中国注册会计师：郭文令

报告日期：2012年4月18日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2011 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		539,497,068.37	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		34,998,636.79	20,196,438.65
预付款项		296,092,902.86	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		2,395,908.44	2,756,189.38
应收股利			5,752,623.58
其他应收款		46,510,402.57	19,980,561.27
买入返售金融资产			
存货		1,943,137,017.64	1,680,485,451.02
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		200,000,000.00	
流动资产合计		3,062,631,936.67	2,662,382,970.88
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		740,088,514.91	669,923,841.12
投资性房地产		91,586,672.27	89,730,866.24
固定资产		198,775,859.96	180,831,600.73
在建工程		12,425,647.51	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		13,729,911.49	14,121,794.07
开发支出			
商誉		370,926.19	
长期待摊费用		1,578,258.58	221,495.64

递延所得税资产		12,311,457.25	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		1,077,554,771.16	969,841,140.06
资产总计		4,140,186,707.83	3,632,224,110.94
流动负债：			
短期借款		904,000,000.00	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			
应付账款		129,684,711.90	82,738,083.90
预收款项		782,491,852.05	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		1,513,940.12	2,098,869.31
应交税费		-102,827,026.78	-37,754,608.73
应付利息		3,233,093.83	1,655,213.68
应付股利		1,201,036.96	9,483,949.15
其他应付款		119,510,674.37	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		2,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,840,808,282.45	1,453,670,330.41
非流动负债：			
长期借款		243,500,000.00	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		243,500,000.00	232,000,000.00
负债合计		2,084,308,282.45	1,685,670,330.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,246,617,504.00	1,133,288,640.00
资本公积		264,585,406.23	326,915,137.99
减：库存股			
专项储备			

盈余公积		110,170,628.62	93,793,056.32
一般风险准备			
未分配利润		348,484,504.57	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		1,969,858,043.42	1,862,533,904.09
少数股东权益		86,020,381.96	84,019,876.44
所有者权益合计		2,055,878,425.38	1,946,553,780.53
负债和所有者权益总计		4,140,186,707.83	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 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		276,252,541.11	570,812,783.35
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		436,000.00	
预付款项		5,000.00	12,587,096.20
应收利息		1,984,422.30	2,725,025.00
应收股利			34,042,623.58
其他应收款		1,038,871,330.43	895,602,841.76
存货		17,029,941.14	66,111,759.65
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		1,434,579,234.98	1,581,882,129.54
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		1,406,429,900.22	1,307,648,231.18
投资性房地产			
固定资产		172,664,174.69	146,038,339.00
在建工程		9,908,169.91	
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		7,281,238.07	7,469,478.33
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		470,696.82	
递延所得税资产		10,609,513.19	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		1,614,051,215.90	1,471,853,319.59
资产总计		3,048,630,450.88	3,053,735,449.13
流动负债：			
短期借款		528,000,000.00	576,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,219,431.33	9,548,862.75
预收款项		1,598,645.05	50,244,439.45
应付职工薪酬		95,731.49	90,801.11
应交税费		-39,696,699.13	-38,686,516.91
应付利息		2,054,698.54	997,467.00
应付股利		1,201,036.96	7,883,949.15
其他应付款		585,029,313.07	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		1,080,502,157.31	1,204,139,437.20
非流动负债：			
长期借款		84,000,000.00	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		84,000,000.00	112,000,000.00
负债合计		1,164,502,157.31	1,316,139,437.20
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,246,617,504.00	1,133,288,640.00
资本公积		310,576,166.62	373,151,153.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		102,719,544.67	86,341,972.37
一般风险准备			
未分配利润		224,215,078.28	144,814,246.01
所有者权益（或股东权益）合计		1,884,128,293.57	1,737,596,011.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,048,630,450.88	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—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		2,804,983,006.77	2,827,533,019.44
其中：营业收入		2,804,983,006.77	2,827,533,019.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,793,071,844.77	2,719,907,929.82
其中：营业成本		2,612,744,915.52	2,587,397,572.53
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		42,171,041.87	25,836,884.00
销售费用		27,339,266.20	15,472,841.99
管理费用		70,053,955.32	68,276,411.53
财务费用		32,743,137.65	22,930,326.87
资产减值损失		8,019,528.21	-6,107.10
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）		129,849,252.19	66,728,609.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		111,988,833.98	66,687,184.68
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		141,760,414.19	174,353,698.95
加：营业外收入		420,080.55	12,813,865.62
减：营业外支出		5,555,938.53	3,395,761.16
其中：非流动资产处置损失		159,029.52	130,774.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		136,624,556.21	183,771,803.41
减：所得税费用		10,020,502.01	32,538,877.92
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		126,604,054.20	151,232,925.49
归属于母公司所有者的净利润		124,322,325.49	151,174,690.67
少数股东损益		2,281,728.71	58,234.82
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.10	0.12
（二）稀释每股收益		0.10	0.12
七、其他综合收益		-5,662,822.43	21,943,286.82
八、综合收益总额		120,941,231.77	173,176,212.31
归属于母公司所有者的综合收益总额		118,657,025.73	173,117,590.57

归属于少数股东的综合收益总额		2,284,206.04	58,621.74
----------------	--	--------------	-----------

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—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		315,184,808.01	196,778,357.00
减：营业成本		278,591,822.68	115,678,070.85
营业税金及附加		10,432,266.42	14,615,793.55
销售费用		123,596.19	
管理费用		26,509,224.78	21,551,037.49
财务费用		32,076,243.76	25,055,575.33
资产减值损失		-52,081,956.72	34,911,014.68
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）		138,534,446.78	124,059,365.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		112,405,880.18	65,817,941.07
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		158,068,057.68	109,026,230.82
加：营业外收入			120,000.00
减：营业外支出		189,237.80	95,226.16
其中：非流动资产处置损失		64,221.57	10,226.16
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		157,878,819.88	109,051,004.66
减：所得税费用		-5,896,903.09	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		163,775,722.97	109,051,004.66
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		-5,910,554.93	21,904,594.32
七、综合收益总额		157,865,168.04	130,955,598.98

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—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		3,495,939,031.75	2,980,915,276.63
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		1,379,379.99	408,494.65
收到其他与经营活动有关的现金		88,576,008.22	531,754,756.94
经营活动现金流入小计		3,585,894,419.96	3,513,078,528.22
购买商品、接受劳务支付的现金		3,254,474,758.59	3,453,292,381.07
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		44,765,231.21	44,711,913.38
支付的各项税费		130,920,346.80	136,138,777.04
支付其他与经营活动有关的现金		148,670,591.88	494,992,821.90
经营活动现金流出小计		3,578,830,928.48	4,129,135,893.39
经营活动产生的现金流量净额		7,063,491.48	-616,057,365.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		23,917,582.26	14,117,963.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,305.83	44,815.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,160,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		11,501,780.47	10,837,279.63
投资活动现金流入小计		44,619,668.56	25,000,058.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,568,472.43	13,331,278.70
投资支付的现金			
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		200,000,000.00	
投资活动现金流出小计		217,568,472.43	125,815,248.70
投资活动产生的现金流量净额		-172,948,803.87	-100,815,190.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			400,000.00
取得借款收到的现金		1,222,000,000.00	1,090,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		6,147,995.80	110,980,713.83
筹资活动现金流入小计		1,228,147,995.80	1,201,380,713.83
偿还债务支付的现金		1,192,500,000.00	775,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		65,872,736.38	38,390,522.30
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		23,778,604.33	14,284,419.86
筹资活动现金流出小计		1,282,151,340.71	827,804,942.16
筹资活动产生的现金流量净额		-54,003,344.91	373,575,771.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-656,412.81	-37,330.72
五、现金及现金等价物净增加额		-220,545,070.11	-343,334,114.89
加：期初现金及现金等价物余额		721,334,655.81	1,064,668,770.70
六、期末现金及现金等价物余额		500,789,585.70	721,334,655.81

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—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		307,918,886.52	91,059,465.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,492,357.76	165,973,374.85
经营活动现金流入小计		312,411,244.28	257,032,840.28
购买商品、接受劳务支付的现金		298,963,379.63	37,528,955.33
支付给职工以及为职工支付的现金		10,297,854.46	5,994,262.60
支付的各项税费		15,205,431.17	48,472,718.31
支付其他与经营活动有关的现金		66,480,252.14	535,860,275.10
经营活动现金流出小计		390,946,917.40	627,856,211.34
经营活动产生的现金流量净额		-78,535,673.12	-370,823,371.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		41,725,284.36	71,802,963.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,805.83	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,160,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		7,174,289.70	10,837,279.63
投资活动现金流入小计		58,069,379.89	82,640,242.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,526,817.17	6,885,999.00
投资支付的现金		30,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,000,000.00	226,163,370.00
支付其他与投资活动有关的现金		100,000,000.00	

投资活动现金流出小计		142,526,817.17	233,049,369.00
投资活动产生的现金流量净额		-84,457,437.28	-150,409,126.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		766,000,000.00	638,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			103,785,447.33
筹资活动现金流入小计		766,000,000.00	741,785,447.33
偿还债务支付的现金		842,000,000.00	418,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		55,574,658.38	36,503,882.23
支付其他与筹资活动有关的现金			2,811,132.89
筹资活动现金流出小计		897,574,658.38	457,445,015.12
筹资活动产生的现金流量净额		-131,574,658.38	284,340,432.21
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		-294,567,768.78	-236,892,065.17
加：期初现金及现金等价物余额		568,001,650.46	804,893,715.63
六、期末现金及现金等价物余额		273,433,881.68	568,001,650.46

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

所有者权益的金额									
3. 其他								-283,700.52	-283,700.52
(四) 利润分配	56,664,432.00			16,377,572.30		-84,374,890.70			-11,332,886.40
1. 提取盈余公积				16,377,572.30		-16,377,572.30			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-11,332,886.40			-11,332,886.40
4. 其他	56,664,432.00					-56,664,432.00			
(五) 所有者权益内部结转	56,664,432.00	-56,664,432.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	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	264,585,406.23		110,170,628.62		348,484,504.57		86,020,381.96	2,055,878,425.38

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	-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	326,915,137.99		93,793,056.32		308,537,069.78		84,019,876.44	1,946,553,780.53

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—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	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	-62,574,986.93			16,377,572.30		79,400,832.27	146,532,281.64
(一) 净利润							163,775,722.97	163,775,722.97
(二) 其他综合收益		-5,910,554.93						-5,910,554.93
上述(一)和(二)小计		-5,910,554.93					163,775,722.97	157,865,168.04
(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	56,664,432.00				16,377,572.30		-84,374,890.70	-11,332,886.40
1. 提取盈余公积					16,377,572.30		-16,377,572.30	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-11,332,886.40	-11,332,886.40
4. 其他	56,664,432.00						-56,664,432.00	
（五）所有者权益内部结转	56,664,432.00	-56,664,432.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	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	310,576,166.62			102,719,544.67		224,215,078.28	1,884,128,293.57

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

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。

根据公司 2011 年 5 月 13 日 2010 年年度股东大会决议,公司未分配利润按每 10 股送红股 0.5 股,以资本公积按每 10 股转增 0.5 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12月31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：浙江省湖州市德清县武康镇英溪南路289号。法定代表人：闻掌华。

本公司经营范围为：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 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 365,728,784 股，持股比例为 29.34%。

本财务报告已于 2012 年 4 月 18 日经公司第七届董事会第七次会议批准。

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。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

本期若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务折算

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

(九) 金融工具的确认和计量

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2)可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的终止确认条件

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

6. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

失。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大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)的款项；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，除应收美都控股股份有限公司合并范围内关联方款项以及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)外，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	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。

(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，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(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不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。投资企业与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益应予以抵销。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定,与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的,认定为共同控制;对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的,认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日,以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,有客观证据表明其发生减值的,按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额,计提长期股权投资减值准备;其他长期股权投资,如果可收回金额的计量结果表明,该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的,将差额确认为减值损失,计提长期股权投资减值准备。

(十三) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

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

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合理地摊销，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，分别按下列情况处理：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。

5. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，

本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(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

本公司于 2011 年 8 月 22 日召开了七届三次董事会会议，为了更真实、完整地反映公司的财务状况和经营成果，结合目前公司具体情况，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，审议通过了《关于会计估计变更的议案》：对应收本公司合并范围内关联方款项原以账龄为信用组合根据账龄分析法计提坏账准备，现按照单项金额重大或单项金额虽不重大但单项计提坏账准备，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。

此项会计估计变更采用未来适用法，对本公司 2011 年度合并净利润的影响为 0.00 元；对母公司 2011 年度的影响为增加净利润 95,342,284.39 元。

(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%-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，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) 子孙公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子(孙)公司

子(孙)公司全称	子(孙)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
浙江美成创业投资有限公司	有限责任公司	杭州	实业投资	3,000.00	实业投资、投资咨询
湖州百汇建设有限公司	有限责任公司	湖州	工程建设	1,000.00	房屋建筑物工程施工、房屋销售、租赁代理
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	装饰行业

(续上表)

子(孙)公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子(孙)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	6,800.00		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	3,000.00		99.17[注3]	100	是

司					
宣城美都置业有限公司	4,200.00		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
浙江美成创业投资有限公司	3,000.00		100	100	是
湖州百汇建设有限公司	1,000.00		99[注 8]	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(孙)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
海南美都置业有限公司		
美都置业浙江有限公司		
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		
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	1,985.13	
杭州鼎玉房地产开发有限公司	1,708.80	

海南宝华海景大酒店管理有限公司	1,000.37	
美都经贸浙江有限公司	1,010.61	
德清美都控股投资有限公司		
上海美能石油化工有限公司	237.89	
金讯国际有限公司		
上海海孚石油化工有限公司	36.62	
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		
浙江美成创业投资有限公司		
湖州百汇建设有限公司		
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。

[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。

[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。

2. 同一控制下的企业合并取得的子(孙)公司

子(孙)公司全称	子(孙)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	有限责任公司	湖州	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	有限责任公司	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	有限责任公司	杭州	房地产业	2,000.00	房地产开发、经营
杭州美都投资开发有限公司	有限责任公司	杭州	房地产业	1,000.00	房地产开发、经营

(续上表)

子(孙)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 9]	100	是
浙江美都投资开发有限公司	2,028.09		99[注 10]	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(孙)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
湖州凤凰东园建设有限公司		
浙江美都投资开发有限公司		
浙江恒升投资开发有限公司		
杭州美都投资开发有限公司		

持股比例和表决权比例不一致的说明：

[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(孙)公司

子(孙)公司全称	子(孙)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	有限责任公司	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
德清金盛典当有限责任公司	有限责任公司	德清	典当	1,000.00	动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产(外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外)抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务

(续上表)

子(孙)公司全称	至本期末实际投资额	实质上构成对子(孙)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	
德清金盛典当有限责任公司	800.00	800.00	74[注 11]	80.00	370,926.19

(续上表)

子(孙)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		
德清金盛典当有限责任公司	172.61	

持股比例和表决权比例不一致的说明：

[注 11] 本公司持有该公司 20% 的股权，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 74% 的股权。

（二）本期合并范围发生变更的说明

1. 本期新纳入合并财务报表范围的主体

（1）因直接设立或投资等方式而增加子（孙）公司的情况说明

2011 年 11 月，本公司出资设立浙江美成创业投资有限公司。该公司于 2011 年 11 月 29 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 3,000 万元，均由本公司投入，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 12 月 31 日，浙江美成创业投资有限公司的净资产为 29,989,284.65 元，成立日至期末的净利润为 -10,715.35 元。

2011 年 6 月，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，均由浙江恒升投资开发有限公司投入，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 12 月 31 日，浙江德清盈石装饰工程有限公司的净资产为 999,522.84 元，成立日至期末的净利润为 -477.16 元。

2011 年 2 月，根据子公司湖州凤凰东园建设有限公司股东会决议，湖州凤凰东园建设有限公司进行派生分立，存续公司为湖州凤凰东园建设有限公司，派生公司为湖州百汇建设有限公司，派生公司湖州百汇建设有限公司于 2011 年 3 月 29 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，其中本公司出资人民币 900 万元，占其注册资本的 90%，子公司美都经贸浙江有限公司出资人民币 100 万元，占其注册资本的 10%，本公司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 12 月 31 日，湖州百汇建设有限公司的净资产为 14,900,607.98 元，成立日至期末的净利润为 3,418,776.58 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

根据子公司美都经贸浙江有限公司与德清县电力实业有限公司、德清县莫干山珠宝金行有限公司、付洪海于 2011 年 6 月签订的《股权转让协议》，美都经贸浙江有限公司以 290 万元受让德清县电力实业有限公司、德清县莫干山珠宝金行有限公司、付洪海持有的德清金盛典

当有限责任公司29%股权(子公司德清美都控股投资有限公司原持有德清金盛典当有限责任公司51%股权, 本年分别转让给本公司20%股权, 转让给子公司美都经贸浙江有限公司31%股权)。美都经贸浙江有限公司已于2011年11月3日支付上述股权转让款290万元, 德清金盛典当有限责任公司于2011年9月1日办妥工商变更登记手续, 同时在德清金盛典当有限责任公司新一届董事会中本公司派出董事已占多数, 本公司在2011年11月初已拥有该公司的实质控制权。为便于核算, 将2011年10月31日确定为购买日, 自2011年11月1日起将其纳入合并财务报表范围。

2. 本期不再纳入合并财务报表范围的主体

因其他原因减少子公司的情况说明

由于项目开发完成, 2011年3月10日, 宁国美都置业有限公司股东会决议公司解散。该公司已于2011年6月29日办妥注销手续。故自该公司注销时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

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

本公司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。

4. 母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的原因

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

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	期末净资产	本期净利润
浙江美成创业投资有限公司	29,989,284.65	-10,715.35
湖州百汇建设有限公司	14,900,607.98	3,418,776.58

浙江德清盈石装饰工程有限公司	999,522.84	-477.16
德清金盛典当有限责任公司	8,630,372.21	-90,571.98

[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。

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
宁国美都置业有限公司	10,139,446.78	-896,481.09

(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
德清金盛典当有限责任公司	370,926.19	[注]

[注]2011年,公司实质取得德清金盛典当有限责任公司74%的股权,董事会成员占多数,自2011年10月31日起,对该公司拥有实际控制权。购买日德清金盛典当有限责任公司的可辨认净资产公允价值为8,720,944.19元,支付的合并成本大于享有的在购买日德清金盛典当有限责任公司可辨认净资产公允价值份额370,926.19元,故将其确认为商誉。

公司在本次购买日之前持有被购买方51%股权,已按照该股权在2011年10月31日(购买日)的公允价值进行重新计量,于购买日之前持有的被购买方的股权无相关其他综合收益。

五、合并财务报表项目注释

(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			339,189.40			205,117.82
银行存款						
人民币			499,797,152.01			720,464,917.18
美元	78,062.31	6.3009	491,861.16	75,122.69	6.6227	501,851.71
港币	180,655.24	0.8107	146,457.21	180,100.66	0.8509	158,569.10

小 计	<u>500,435,470.38</u>	<u>721,125,337.99</u>
其他货币资 金		
人民币	38,722,408.59	21,073,547.60
合 计	<u>539,497,068.37</u>	<u>742,404,003.41</u>

(2) 期末其他货币资金中，包含按揭保证金及利息 22,242,505.65 元，银行贷款保证金 14,000,000.00 元，其他保证金 2,464,977.02 元，因其款项尚未到期而使用受限。

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	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	28,677,729.48	76.69	2,396,998.69	8.43	8,834,852.41	37.42	3,411,207.00	38.61
单项金额虽不 重大但单项计 提坏账准备	8,717,906.00	23.31			14,772,793.24	62.58		
合 计	<u>37,395,635.48</u>	<u>100.00</u>	<u>2,396,998.69</u>	6.41	<u>23,607,645.65</u>	<u>100.00</u>	<u>3,411,207.00</u>	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)，单项计提坏账准备的应收账款。

② 按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，以账龄为信用风险组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

③ 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，单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 坏账准备计提情况

1) 按组合计提坏账准备的应收账款

本公司期末对上述按组合列示的应收账款采用账龄分析法计提坏账准备，明细情况如下：

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	22,428,477.97	78.21	1,121,423.91	3,342,094.60	37.83	167,104.73
1-2 年	4,203,698.31	14.66	420,369.83	1,748,401.99	19.79	174,840.20
2-3 年	435,817.12	1.52	87,163.42	500,000.00	5.66	100,000.00
3-4 年	500,000.00	1.74	200,000.00	458,489.58	5.19	183,395.83
4-5 年	1,083,389.10	3.78	541,694.55			
5 年以上	26,346.98	0.09	26,346.98	2,785,866.24	31.53	2,785,866.24
小计	<u>28,677,729.48</u>	<u>100.00</u>	<u>2,396,998.69</u>	<u>8,834,852.41</u>	<u>100.00</u>	<u>3,411,207.00</u>

2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
应收一年内按揭购房款	8,717,906.00			经单独减值测试未减值

(3) 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或关联方款项。

(4) 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 (%)
1. 浙江九真实业有限公司	非关联方	17,876,620.00	1 年以内	47.80
2. 张红	非关联方	1,540,002.00	1 年以内	4.12
3. 戴志梅	非关联方	999,881.00	1 年以内	2.67
4. 郭治国	非关联方	900,000.00	1-2 年	2.41
5. 张千英	非关联方	714,870.00	1 年以内	1.91
小计		<u>22,031,373.00</u>		<u>58.91</u>

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	215,066,285.03	72.63	115,601,824.05	60.59
1-2 年	12,341,656.68	4.17	71,485,344.64	37.46
2-3 年	65,026,488.44	21.96	3,586,318.68	1.88

3 年以上	3,658,472.71	1.24	134,216.20	0.07
合 计	<u>296,092,902.86</u>	<u>100.00</u>	<u>190,807,703.57</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	未结算原因
浙江宝华建设集团有限公司	非关联方	111,866,000.00	1 年以内	预付工程款
宣城市财政局	非关联方	78,000,000.00	0-3 年[注]	预付土地款
小 计		<u>189,866,000.00</u>		

[注]其账龄 1 年以内为 20,000,000.00 元；2-3 年为 58,000,000.00 元。

(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

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	345,908.33	2,756,189.38	345,908.33
委托贷款利息		2,050,000.11		2,050,000.11
合 计	<u>2,756,189.38</u>	<u>2,395,908.44</u>	<u>2,756,189.38</u>	<u>2,395,908.44</u>

(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
账龄 1 年以内				
其中：湖州银行股份有限公司		6,646,438.36	6,646,438.36	
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	<u>2,065,769.20</u>	<u>12,869,515.16</u>	<u>14,935,284.36</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	

小 计	<u>3,686,854.38</u>	<u>3,686,854.38</u>
合 计	<u>5,752,623.58</u>	<u>12,869,515.16</u> <u>18,622,138.74</u>

6. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	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	53,326,701.19	96.55	6,816,298.62	12.78	26,343,882.04	100.00	6,363,320.77	24.15
单项金额虽 不重大但单 项计提坏账 准备	1,907,500.00	3.45	1,907,500.00	100.00				
合 计	<u>55,234,201.19</u>	<u>100.00</u>	<u>8,723,798.62</u>	<u>15.79</u>	<u>26,343,882.04</u>	<u>100.00</u>	<u>6,363,320.77</u>	<u>24.15</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)，单项计提坏账准备的其他应收款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，以账龄为信用风险组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。

③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，单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 坏账准备计提情况

1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

本公司期末对上述按组合列示的其他应收款采用账龄分析法计提坏账准备，明细情况如下：

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	34,686,312.06	65.05	1,733,476.23	5,657,862.52	21.48	282,893.13
1-2 年	1,772,747.66	3.32	177,274.76	13,319,133.86	50.56	1,331,913.37

2-3 年	12,313,962.64	23.09	2,462,792.52	567,942.20	2.16	113,588.44
3-4 年	567,442.20	1.06	226,976.88	3,548,433.80	13.47	1,419,373.52
4-5 年	3,540,916.80	6.64	1,770,458.40	69,914.71	0.27	34,957.36
5 年以上	445,319.83	0.84	445,319.83	3,180,594.95	12.06	3,180,594.95
小 计	<u>53,326,701.19</u>	<u>100.00</u>	<u>6,816,298.62</u>	<u>26,343,882.04</u>	<u>100.00</u>	<u>6,363,320.77</u>

2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
湖州元盛皮革有限公司	1,907,500.00	1,907,500.00	100.00	款项基本无法收回

(3) 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。

(4) 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	占其他应收款 总额的比例 (%)	款项性质或 内容
1. 上海美都太盈创业投资有限公司	关联方	9,250,000.00	2-3 年	16.75	往来款
2. 高江	非关联方	7,930,000.00	1 年以内	14.36	股权转让款
3. 德清新时代胶制品有限公司	非关联方	7,000,000.00	1 年以内	12.67	暂借款
4. 德清县华燊燃气开发有限公司	非关联方	2,151,104.00	0-5 年[注]	3.89	管道燃气费
5. 德清县发展新型墙体办	非关联方	2,013,522.20	1 年以内	3.65	押金保证金
小 计		<u>28,344,626.20</u>		<u>51.32</u>	

[注]其账龄 1 年以内为 103,604.00 元; 4-5 年为 2,047,500.00 元。

(5) 期末其他应收关联方款项金额为 9,250,000.00 元, 占其他应收款期末余额的 16.75%。

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	2,295,706.08	187,960.04	2,107,746.04	1,732,641.81	159,806.83	1,572,834.98
库存商品	3,144,699.58		3,144,699.58	1,714,726.01		1,714,726.01
开发成本	1,800,828,908.27		1,800,828,908.27	1,352,425,702.30		1,352,425,702.30
开发产品	137,055,663.75		137,055,663.75	324,772,187.73		324,772,187.73

合计 1,943,324,977.68 187,960.04 1,943,137,017.64 1,680,645,257.85 159,806.83 1,680,485,451.02

[注]期末存货中用于债务担保的账面价值为 517,938,219.23 元。

(2) 存货—开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额		期初数
			(万元)	期末数	
宣城美都新城二期	2008 年 10 月	已竣工	15,675		97,398,463.34
宣城美都新城三期	2009 年 12 月	2013 年 1 月	31,350	191,555,419.84	122,336,592.38
宣城美都新城四期	2010 年 8 月	2014 年 1 月	37,050	119,809,462.39	74,242,831.80
琼海美都半岛花园	2008 年 8 月	2012 年 6 月	28,710	143,295,922.24	75,851,388.69
金尚海湾	2010 年 7 月	2013 年 12 月	80,083	199,641,138.51	170,325,116.90
灌云美都新城三期	2008 年 5 月	2012 年 12 月	70,200	396,690,370.93	270,033,986.17
美都 7 号楼		2012 年 6 月		1,888,268.12	1,780,000.00
美都望城	2010 年 9 月	2013 年 9 月	35,000	269,226,362.96	174,696,291.45
美都石榴派	2010 年 8 月	2014 年 8 月	35,000	181,900,141.28	166,763,688.12
美都御府	2011 年 6 月	2014 年 12 月	110,000	296,821,822.00	198,997,343.45
合 计				<u>1,800,828,908.27</u>	<u>1,352,425,702.30</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
美都商业广场	2006 年 12 月	19,168,305.95	368,759.68	3,383,674.41	16,153,391.22
丁香家园三期	2006 年 8 月	920,042.44		345,015.92	575,026.52
百合公寓	2005 年 9 月		2,800,000.00		2,800,000.00
恒升商业大厦	2005 年 1 月	108,911,173.32	3,610,427.06	66,192,401.06	46,329,199.32
美都现代城	2004 年 9 月	3,463,194.14		2,646,743.78	816,450.36
兴康南路	2006 年 12 月	794,926.80		429,272.10	365,654.70
蓝色港湾一期、二期	2006 年 9 月	3,787,909.83		1,178,890.41	2,609,019.42
群益街项目		1,690,735.04	118,053.21	304,888.61	1,503,899.64
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		3,957,623.05	29,837,969.79
宣城美都新城一期	2009 年 10 月	3,257,840.31		523,194.69	2,734,645.62
宣城美都新城二期	2011 年 8 月		156,885,760.52	152,686,764.66	4,198,995.86
宝华酒店二期	2010 年 6 月	65,191,717.21	6,012,895.44	54,749,698.03	16,454,914.62

千岛湖商城	2010年9月	67,223,369.29	329,980.39	63,982,225.55	3,571,124.13
灌云美都新城一期	2010年10月	12,524,769.26		7,462,008.01	5,062,761.25
合计		<u>324,772,187.73</u>	<u>170,125,876.30</u>	<u>357,842,400.28</u>	<u>137,055,663.75</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	159,806.83	28,153.21			187,960.04

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	账面成本高于可变现净值		

(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
琼海美都半岛花园	143,295,922.24	947,316.00
金尚海湾	199,641,138.51	23,654,562.95
灌云美都新城三期	396,690,370.93	14,718,531.64
宣城美都新城	311,364,882.23	19,164,706.42
石榴派	181,900,141.28	40,082.19
美都望城	269,226,362.96	10,407,941.77
美都御府	296,821,822.00	13,055,793.33
合计	<u>1,798,940,640.15</u>	<u>81,988,934.30</u>

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
委托贷款项目	200,000,000.00	

(2) 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按权益法核算的长期股权投资						
其中：对联营企业投资	749,291,176.17	9,202,661.26	740,088,514.91	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	持股 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
	比例 (%)	比例 (%)					
北京首都开发股份有限公司 [注 1]	2.71	2.71	61,792,429,246.16	49,041,065,901.05	12,031,775,814.90	9,042,481,279.82	1,876,684,051.52
海南汉丰工程建设管理有限公司	40.00	40.00	755,623.35	300,000.00	455,623.35		35,958.83
北京华澳房产有限公司 [注 2]	30.00	30.00					
湖州银行股份有限公司	13.89	13.89	22,822,270,231.01	20,816,946,121.88	1,811,705,969.07	892,121,497.79	336,209,149.14
中新力合股份有限公司 [注 1]	16.77	16.77	1,657,026,942.30	610,029,075.26	821,004,353.81	226,699,751.93	94,163,495.28
上海美都太盈创业投资有限公司	45.00	45.00	30,798,178.43	9,401,185.56	21,396,992.87		-2,149,453.70
德清县民兴担保有限公司	50.25	50.25	28,911,161.59	2,826,921.80	26,084,239.79	2,328,637.96	1,641,062.35

[注 1] 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。

[注 2] 本公司已于 2011 年 10 月 28 日与北京首开天鸿集团有限公司签订关于《北京华澳房产有限公司股权转让协议》，故本期不再披露北京华澳房产有限公司主要财务信息。

(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	283,825,817.96	42,235,306.62	326,061,124.58
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法	480,000.00	167,777.82	14,471.51	182,249.33
北京华澳房产有限公司	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[注 2]	145,474,552.74	215,054,251.25	36,591,707.85		251,645,959.10
中新力合股份有限公司	权益法[注 3]	70,000,000.00	121,943,684.86	15,738,745.27		137,682,430.13
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	-10,595,900.95		
德清金盛典当有限责任公司	权益法	5,100,000.00	5,689,361.57	-5,689,361.57		
德清县民兴担保有限公司	权益法	10,050,000.00	12,021,009.45	1,072,366.32		13,093,375.77
合 计		<u>267,556,715.31</u>	<u>669,923,841.12</u>	<u>79,367,335.05</u>		<u>749,291,176.17</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				6,223,076.80
海南汉丰工程建设管理有限公司	40.00	40.00				
北京华澳房产有限公司	30.00	30.00			9,202,661.26	
湖州银行股份有限公司	13.89	13.89				6,646,438.36
中新力合股份有限公司	16.77	16.77				
上海美都太盈创业投资有限公司	45.00	45.00				
德清县民兴担保有限公司	50.25	50.25				
合 计					<u>9,202,661.26</u>	<u>12,869,515.16</u>

[注 1]截止 2011 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 2011 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 2011 年 12 月 31 日,公司持有中新力合股份有限公司 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) 长期股权投资减值准备的计提原因和依据说明

本公司于2011年10月28日与北京首开天鸿集团有限公司签订关于《北京华澳房产有限公司股权转让协议》,本公司拟将持有的北京华澳房产有限公司30%的股权转让给北京首开天鸿集团有限公司,其约定的股权转让价款为11,423,376.00元,故按其账面价值与预计未来可收回金额的差额计提本期计提北京华澳房产有限公司减值准备9,202,661.26元。

期末未发现其他长期股权投资存在明显减值迹象,故未计提减值准备。

10. 投资性房地产

(1) 明细情况

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	119,478,247.41	8,495,900.38	127,974,147.79	
2) 累计折旧				
房屋及建筑物	29,747,381.17	6,640,094.35	36,387,475.52	
3) 账面净值				
房屋及建筑物	89,730,866.24		91,586,672.27	
4) 账面价值				
房屋及建筑物	89,730,866.24		91,586,672.27	

(2) 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末已有账面原值为 56,338,676.66 元，账面价值为 36,182,446.92 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 2011 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。

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	35,071,370.59	8,495,900.38	288,116,642.78
机器设备	46,305,487.17	382,750.60	54,554.00	46,633,683.77
运输工具	9,706,693.23	1,731,472.00	896,058.79	10,542,106.44
电子及其他设备	26,594,465.31	1,858,007.40	89,640.00	28,362,832.71
合计	<u>344,147,818.28</u>	<u>39,043,600.59</u>	<u>9,536,153.17</u>	<u>373,655,265.70</u>
2) 累计折旧				
房屋及建筑物	92,511,488.73	10,553,695.59	1,201,816.00	101,863,368.32
机器设备	40,518,112.03	808,631.79	50,890.78	41,275,853.04

运输工具	6,955,310.17	1,264,358.52	704,882.05	7,514,786.64
电子及其他设备	23,331,306.62	949,327.47	55,236.35	24,225,397.74
合计	<u>163,316,217.55</u>	<u>13,576,013.37</u>	<u>2,012,825.18</u>	<u>174,879,405.74</u>

3) 账面价值

房屋及建筑物	169,029,683.84			186,253,274.46
机器设备	5,787,375.14			5,357,830.73
运输工具	2,751,383.06			3,027,319.80
电子及其他设备	3,263,158.69			4,137,434.97
合计	<u>180,831,600.73</u>			<u>198,775,859.96</u>

[注]本期折旧额 13,183,677.01 元。本期减少中转入投资性房地产原值 8,495,900.38 元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 2,305,337.92 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 2011 年 12 月 31 日，本公司账面原值为 37,881,292.94 元的房屋建筑物，尚未办妥相关产权证书。

(6) 期末有账面原值 234,080,213.52 元，账面价值 141,649,838.78 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)、九(二)(2)之说明。

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
酒店大堂改造项目	2,215,987.60		2,215,987.60	271,880.00		271,880.00
宝华酒店装修项目	9,908,169.91		9,908,169.91			
客房门锁改造项目	274,400.00		274,400.00			
咖啡厅厨房燃气管道改造项目	27,090.00		27,090.00			
合计	<u>12,425,647.51</u>		<u>12,425,647.51</u>	<u>271,880.00</u>		<u>271,880.00</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	资金来源
酒店大堂改造项目	271,880.00	1,944,107.60			2,215,987.60	自筹资金
宝华酒店装修项目		9,908,169.91			9,908,169.91	自筹资金
客房门锁改造项目		274,400.00			274,400.00	自筹资金
咖啡厅厨房燃气管道 改造项目		27,090.00			27,090.00	自筹资金
合 计	<u>271,880.00</u>	<u>12,153,767.51</u>			<u>12,425,647.51</u>	

(3) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

13. 无形资产

明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值合计				
土地使用权	45,024,305.44			45,024,305.44
软件	178,320.00	2,120.00		180,440.00
合 计	<u>45,202,625.44</u>	<u>2,120.00</u>		<u>45,204,745.44</u>
2) 累计摊销合计				
土地使用权	1,276,139.67	357,078.79		1,633,218.46
软件	56,592.84	36,923.79		93,516.63
合 计	<u>1,332,732.51</u>	<u>394,002.58</u>		<u>1,726,735.09</u>
3) 账面净值合计				
土地使用权	43,748,165.77		357,078.79	43,391,086.98
软件	121,727.16	2,120.00	36,923.79	86,923.37
合 计	<u>43,869,892.93</u>	<u>2,120.00</u>	<u>394,002.58</u>	<u>43,478,010.35</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	14,000,066.91			13,642,988.12
软件	121,727.16			86,923.37
合 计	<u>14,121,794.07</u>	<u>2,120.00</u>	<u>394,002.58</u>	<u>13,729,911.49</u>

[注]本期摊销额 394,002.58 元。

14. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
德清金盛典当有限责任公司		370,926.19		370,926.19	

(2) 报告期内形成的商誉说明

对于本期非同一控制下控股合并形成的商誉，详见本财务报表附注四(四)之说明。

(3) 经测试，期末未发现商誉存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

15. 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		69,946.08		151,549.56
德清置业办公楼装修		1,434,018.30	478,006.10		956,012.20
海南分公司三楼装修		513,487.52	42,790.70		470,696.82
合 计	<u>221,495.64</u>	<u>1,947,505.82</u>	<u>590,742.88</u>		<u>1,578,258.58</u>

16. 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	548,480.64	115,358.96
长期股权投资减值准备的所得税影响	2,300,665.32	
未弥补亏损的所得税影响	9,302,329.58	5,000,314.31
合并抵销内部交易未实现利润的所得税影响	159,981.71	2,806,813.49
可弥补的广告宣传费		129,652.50

合 计 12,311,457.25 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	2,193,922.54	461,435.84
长期股权投资减值准备	9,202,661.26	
未弥补亏损	37,209,318.35	22,188,392.55
合并抵销内部交易未实现利润	639,926.85	11,227,253.96
可弥补的广告宣传费		518,610.00
合 计	<u>49,245,829.00</u>	<u>34,395,692.35</u>

17. 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	1,346,269.54			11,120,797.31
存货跌价准备	159,806.83	28,153.21			187,960.04
长期股权投资减值准备		9,202,661.26			9,202,661.26
无形资产减值准备	29,748,098.86				29,748,098.86
合 计	<u>39,682,433.46</u>	<u>10,577,084.01</u>			<u>50,259,517.47</u>

18. 其他非流动资产

(1) 明细情况

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2011年12月31日,尚未办妥更名手续。

(2) 期末未发现其他非流动资产存在明显减值迹象,故未计提减值准备。

19. 短期借款

借款类别	期 末 数	期 初 数
------	-------	-------

质押借款	209,000,000.00	198,000,000.00
抵押借款	162,000,000.00	187,000,000.00
保证借款	258,000,000.00	330,000,000.00
保证并质押借款	100,000,000.00	113,000,000.00
保证并抵押借款	150,000,000.00	
质押并抵押借款	25,000,000.00	
保证并质押并抵押借款		60,000,000.00
合计	<u>904,000,000.00</u>	<u>888,000,000.00</u>

20. 应付账款

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	114,228,066.51	65,481,870.27
1-2年	6,775,514.95	11,944,180.58
2-3年	8,032,813.96	293,623.37
3-4年	55,461.87	5,018,409.68
4-5年	592,854.61	
合计	<u>129,684,711.90</u>	<u>82,738,083.90</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

项目名称	期末余额	未支付原因
蓝港及现代城工程款	3,720,705.94	未完工结算

21. 预收款项

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	690,403,546.62	248,167,392.78
1-2年	67,068,895.65	147,601,295.78
2-3年	25,019,409.78	
合计	<u>782,491,852.05</u>	<u>395,768,688.56</u>

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

(3) 预收款项中预售房款明细情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间
灌云美都新城	92,469,292.00	71,644,221.00	已竣工
灌云美都新城三期	22,816,011.00		2012 年 12 月
丁桥美都雅苑		360,028.48	已竣工
琼海美都半岛花园	56,335,397.00	4,975,133.00	2012 年 6 月
美都现代城		334,847.42	已竣工
蓝色港湾		672,543.20	已竣工
群益街项目		253,618.61	已竣工
美都望城	185,328,475.61		2013 年 9 月
宝华酒店二期	1,598,645.05	50,244,439.45	已竣工
阳光名苑及嘉苑		7,670.00	已竣工
美都御府	81,538,923.00		2014 年 12 月
美都商业广场	5,110,719.59	596,584.59	已竣工
宣城美都新城一二期	20,000.00	153,581,066.00	已竣工
宣城美都新城三期	317,637,289.00	4,130,000.00	2013 年 1 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	<u>766,408,601.63</u>	<u>382,344,949.13</u>	

22. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	952,260.44	34,934,835.93	35,529,100.70	357,995.67
职工福利费	241,825.69	3,683,196.74	3,708,956.55	216,065.88
社会保险费	-3,951.64	4,363,394.04	4,370,607.53	-11,165.13
其中：基本养老保险费	-7,944.51	2,616,647.40	2,616,851.69	-8,148.80

医疗保险费	3,713.47	1,292,978.79	1,300,232.39	-3,540.13
失业保险费	4.17	311,315.77	311,570.85	-250.91
工伤保险费	389.69	92,103.91	91,987.61	505.99
生育保险费	-114.46	50,348.17	49,964.99	268.72
住房公积金	31,828.18	502,878.48	517,329.98	17,376.68
工会经费	146,741.98	338,733.96	320,346.00	165,129.94
职工教育经费	730,164.66	665,253.43	626,881.01	768,537.08
因解除劳动关系给予的补偿		85,765.96	85,765.96	
其他		5,564.00	5,564.00	
合计	<u>2,098,869.31</u>	<u>44,579,622.54</u>	<u>45,164,551.73</u>	<u>1,513,940.12</u>

[注]期末无拖欠性质的应付职工薪酬；应付职工薪酬期末数中属于工会经费和职工教育经费的金额共计 933,667.02 元。

23. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	-2,293,010.43	-1,377,704.55
营业税	-29,996,086.76	-9,863,256.51
城市维护建设税	-1,930,036.98	-444,377.03
企业所得税	-57,620,354.82	-26,635,563.59
房产税	535,823.48	834,381.54
印花税	-101,690.29	30,174.80
土地增值税	-7,827,672.14	400,625.10
土地使用税	-1,968,309.10	-791,214.68
教育费附加	-890,429.74	-314,941.68
地方教育附加	-569,211.17	-181,142.38
水利建设专项资金	-356,794.63	424,880.45
河道维护费(防洪)		-51,747.48
代扣代缴个人所得税	190,625.64	215,277.28
其他	120.16	
合计	<u>-102,827,026.78</u>	<u>-37,754,608.73</u>

24. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款	2,714,920.37	1,263,693.68
长期借款	518,173.46	391,520.00
合 计	<u>3,233,093.83</u>	<u>1,655,213.68</u>

25. 应付股利

单位名称	期末数	期初数
北京首都开发控股(集团)有限公司	1,032,944.00	2,537,747.40
浙江天成投资管理有限公司		465,610.17
京华房产有限公司	168,092.96	346,763.67
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>1,201,036.96</u>	<u>9,483,949.15</u>

26. 其他应付款

(1) 明细项目

项 目	期末数	期初数
押金保证金	30,904,307.10	22,840,073.60
暂借款	60,525,172.78	62,599,277.84
应付暂收款	19,465,459.03	5,750,840.14
其他	8,615,735.46	20,489,942.96
合 计	<u>119,510,674.37</u>	<u>111,680,134.54</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
浙江宝华建设集团有限公司	48,000,000.00	暂借款尚未归还
浙江展诚建设集团股份有限公司	5,000,000.00	工程保证金, 尚未完工
小 计	<u>53,000,000.00</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	58,400,000.00	暂借款
浙江省建工集团有限责任公司	5,000,000.00	工程保证金
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>68,400,000.00</u>	

(5) 期末其他应付关联方款项金额为 2,027,889.36 元，占其他应收款期末余额的 1.70%。

27. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
长期借款	2,000,000.00	

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	2,000,000.00	

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	年利 币 种 (%)	期末数		期初数	
				原币金额	人民币金额	原币金 额	人民币金 额
中国建设银行 高新支行	2011-12-10	2012-6-5	RMB 6.65		1,000,000.00		
中国建设银行 高新支行	2011-12-10	2012-12-5	RMB 6.65		1,000,000.00		
小 计					<u>2,000,000.00</u>		

28. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	102,000,000.00	112,000,000.00

保证并抵押借款	141,500,000.00	120,000,000.00
合计	<u>243,500,000.00</u>	<u>232,000,000.00</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	84,000,000.00		112,000,000.00	
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	29,000,000.00		60,000,000.00	
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	58,500,000.00		30,000,000.00	
华夏银行股份有限公 司杭州西湖支行	2010-10-29	2013-08-31	RMB	浮 动 利 率	29,000,000.00		30,000,000.00	
华夏银行股份有限公 司杭州西湖支行	2011-1-7	2014-1-7	RMB	利 率	25,000,000.00			
小 计					<u>225,500,000.00</u>		<u>232,000,000.00</u>	

29. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数		本期增减变动(+, -)					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新 股	送股	公积金转股	其 他	小计	数量	比例 (%)
(一) 有 限 售									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股									

条件股份	其中:境内法人持股								
	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								
	有限售条件股份合计								
(二) 无限售条件股份	1. 人民币普通股	1,133,288,640	100.00		56,664,432	56,664,432	113,328,864	1,246,617,504	100.00
	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	1,133,288,640	100.00		56,664,432	56,664,432	113,328,864	1,246,617,504	100.00
(三) 股份总数	1,133,288,640			56,664,432	56,664,432	113,328,864	1,246,617,504		

(2) 本期股权变动情况说明

根据公司 2011 年 5 月 13 日通过的 2010 年年度股东大会决议, 公司按每 10 股送红股 0.5 股, 以资本公积按每 10 股转增 0.5 股的比例共计转增股本 113,328,864 元。本次增资事项业经中审国际会计师事务所有限公司审验并出具中审国际验字【2011】01020181 验资报告。

30. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	92,425,654.33	56,664,432.00	35,761,222.33	
其他资本公积	234,489,483.66	5,665,299.76	228,824,183.90	
其中: 被投资单位其他权益变	169,218,245.39		163,552,945.63	
动		5,665,299.76		
其他	65,271,238.27		65,271,238.27	
合计	<u>326,915,137.99</u>	<u>62,329,731.76</u>	<u>264,585,406.23</u>	

(2) 资本公积增减变动原因及依据说明

1) 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,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-股本溢价 56,664,432.00 元。

2)其他资本公积本期减少系本公司之联营企业本期除净损益外其他所有者权益的变动减少,公司按权益法核算相应减少资本公积—其他资本公积 5,665,299.76 元。

31. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	93,114,712.95	16,377,572.30	109,492,285.25	
任意盈余公积	678,343.37			678,343.37
合计	<u>93,793,056.32</u>	<u>16,377,572.30</u>		<u>110,170,628.62</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 2011 年度净利润的 10%提取法定盈余公积。

32. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额
上年年末余额	308,537,069.78
加:年初未分配利润调整	
调整后本年年初余额	<u>308,537,069.78</u>
加:本期归属于母公司所有者的净利润	124,322,325.49
减:提取法定盈余公积	16,377,572.30
应付普通股股利	11,332,886.40
转作股本的普通股利润	56,664,432.00
期末未分配利润	<u>348,484,504.57</u>

(2) 利润分配情况说明

根据公司2011年5月13日2010年年度股东大会通过的2010年度利润分配方案,以2010年12月31日的总股本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2010年12月31日的总股本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。

根据2012年4月18日公司第七届董事会第七次会议通过的2011年度利润分配预案，按2011年度母公司净利润提取10%的法定盈余公积16,377,572.30元；以报告期末总股本1,246,617,504股为基数，向全体股东拟每10股送红股1股并派送现金红利0.12元（含税），共计分配利润139,621,160.45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 14,959,410.05 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	2,792,842,637.75	2,817,117,820.78
其他业务收入	12,140,369.02	10,415,198.66
合 计	<u>2,804,983,006.77</u>	<u>2,827,533,019.44</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	2,606,141,178.39	2,581,623,023.74
其他业务成本	6,603,737.13	5,774,548.79
合 计	<u>2,612,744,915.52</u>	<u>2,587,397,572.53</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	475,747,434.45	343,280,943.02	598,693,831.40	411,802,892.89
商业	2,257,893,469.37	2,251,200,703.92	2,162,255,709.36	2,159,648,521.60
服务				
业	59,201,733.93	11,659,531.45	56,168,280.02	10,171,609.25
小	<u>2,792,842,637.75</u>			
计		<u>2,606,141,178.39</u>	<u>2,817,117,820.78</u>	<u>2,581,623,023.74</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	470,987,434.66	395,060,508.46	886,523,741.35	784,871,224.69
海南地区	118,467,289.30	44,275,632.81	245,482,861.02	125,822,269.30
江苏地区	18,026,636.00	7,462,008.01	104,669,317.00	99,932,648.50
上海地区	2,011,917,747.79	2,005,224,982.60	1,560,002,777.41	1556,492,273.46
安徽地区	173,443,530.00	154,118,046.51	20,439,124.00	14,504,607.79
			<u>2,817,117,820.78</u>	<u>2,581,623,023.7</u>
小计	<u>2,792,842,637.75</u>	<u>2,606,141,178.39</u>		<u>4</u>

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
莱茵达控股集团有限公司	518,253,339.22	18.48
杭州东方通信城有限公司	201,409,332.95	7.18
湖州德耀化工贸易有限公司	186,877,883.36	6.66
德华集团控股股份有限公司	168,356,658.81	6.00
江苏国邦石油化工有限公司	112,767,712.74	4.02
小计	<u>1,187,664,927.08</u>	<u>42.34</u>

2. 营业税金及附加

项目	本期数	上年数
营业税	26,034,274.71	34,638,806.81
城市维护建设税	1,482,627.20	1,513,399.30
教育费附加	655,936.46	735,232.18

地方教育附加	410,625.87	410,367.35
土地增值税	11,770,993.95	-12,932,802.92
水利建设专项资金	106,115.31	330,036.74
房产税	1,715,296.87	966,705.64
其他	-4,828.50	175,138.90
合计	<u>42,171,041.87</u>	<u>25,836,884.00</u>

[注]计缴标准详见本附注三税项之说明。

3. 销售费用

项目	本期数	上年数
工资	7,423,827.20	6,318,117.06
广告宣传费	6,697,609.09	2,061,016.72
办公费	1,871,132.69	1,992,908.71
交通差旅费	100,349.81	254,929.10
业务招待费	61,005.00	96,442.40
维修费	4,824,198.64	505,016.93
运杂费	4,453,541.20	2,493,094.58
折旧	290.84	2,398.04
汽车费用	163,938.30	10,965.46
通讯费	63,171.19	57,705.64
租赁费	459,000.60	426,941.36
物业费	148,800.00	101,240.00
交易费	173,760.30	102,328.04
其他	898,641.34	1,049,737.95
合计	<u>27,339,266.20</u>	<u>15,472,841.99</u>

4. 管理费用

项目	本期数	上年数
工资及福利费	21,301,749.31	22,578,768.87
办公费	4,549,755.04	3,628,398.51

业务招待费	3,204,368.88	4,806,504.15
交通差旅费	2,558,453.25	2,456,597.93
保险费	373,493.66	437,516.17
折旧摊销费	11,717,467.31	13,470,955.90
通讯费	389,849.22	455,068.97
维修装修费	3,464,031.24	1,191,678.96
汽车费用	1,412,550.97	1,895,684.37
税金	5,230,619.12	3,318,335.57
燃料费	5,648,283.50	5,613,105.77
社会保险费	3,192,108.44	2,411,596.89
工会经费	203,701.38	243,158.25
职工教育经费	519,198.62	428,120.02
租赁费	97,604.35	90,406.67
开办费	1,963,305.09	176,353.59
会务费	182,152.00	30,000.00
中介费	1,953,964.22	2,227,700.90
董事会费	122,980.00	126,688.00
其他	1,968,319.72	2,689,772.04
合计	<u>70,053,955.32</u>	<u>68,276,411.53</u>

5. 财务费用

项目	本期数	上年数
利息支出	38,877,278.17	36,624,199.85
减：利息收入	8,898,703.56	11,990,143.16
汇兑损失	671,386.52	436,543.71
减：汇兑收益	627,572.37	2,863,323.69
手续费支出	2,561,745.28	625,421.16
其他	159,003.61	97,629.00
合计	<u>32,743,137.65</u>	<u>22,930,326.87</u>

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-1,211,286.26	221,834.05
存货跌价损失	28,153.21	-227,941.15
长期股权投资减值损失	9,202,661.26	
合 计	<u>8,019,528.21</u>	<u>-6,107.10</u>

7. 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	111,988,833.98	66,687,184.68
处置长期股权投资产生的投资收益	6,828,120.21	
处置交易性金融资产产生的投资收益		41,424.65
委托贷款收益	10,991,666.74	
其他投资收益	40,631.26	
合 计	<u>129,849,252.19</u>	<u>66,728,609.33</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	51,228,143.22	36,960,330.86	被投资单位本期净利润增加
湖州银行股份有限公司	46,378,941.34	17,172,974.47	被投资单位本期净利润增加
中新力合股份有限公司	15,738,745.27	12,996,918.11	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	-954,421.16	-1,125,682.87	被投资单位本期净利润增加
德清金盛典当有限责任公司	-1,489,412.52	820,690.75	被投资单位本期净利润减少
德清县民兴担保有限公司	1,072,366.32	48,552.86	被投资单位本期净利润增加
海南汉丰工程建设管理有限公司	14,471.51	-1,005.91	被投资单位本期净利润增加
北京华澳房产有限公司		-185,593.59	长期股权投资已计提减值
小 计	<u>111,988,833.98</u>	<u>66,687,184.68</u>	

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

8. 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
其中：固定资产处置利得		47,687.19
政府补助	36,402.00	12,078,993.35
罚没及违约金收入	10,955.01	64,265.42
无法支付的应付款	19,446.51	176,307.19
其他	353,277.03	446,612.47
合 计	<u>420,080.55</u>	<u>12,813,865.62</u>

(2) 政府补助说明

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 2010 年度财政扶持款 36,402.00 元。

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年数
非流动资产处置损失	159,029.52	130,774.18
其中：固定资产处置损失	159,029.52	130,774.18
对外捐赠	1,032,000.00	945,000.02
盘亏损失		30,000.00
违约金	3,228,749.00	1,123,352.62
其他	1,136,160.01	1,166,634.34
合 计	<u>5,555,938.53</u>	<u>3,395,761.16</u>

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	14,180,275.06	32,921,967.23
递延所得税费用	-4,159,773.05	-383,089.31
合 计	<u>10,020,502.01</u>	<u>32,538,877.92</u>

11. 其他综合收益

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	-5,662,822.43	21,943,286.82
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		
合 计	<u>-5,662,822.43</u>	<u>21,943,286.82</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	79,348,450.97	493,460,224.38
收到工程保证金		13,643,627.51
政府补助	36,402.00	12,078,993.35
其他	9,191,155.25	12,571,911.70
合 计	<u>88,576,008.22</u>	<u>531,754,756.94</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	90,223,087.91	455,982,581.27
期间费用中的付现支出	51,674,140.52	28,767,222.03
其他	6,773,363.45	10,243,018.60
合 计	<u>148,670,591.88</u>	<u>494,992,821.90</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	7,219,056.03	10,837,279.63
收到新增子公司现金	4,282,724.44	
合 计	<u>11,501,780.47</u>	<u>10,837,279.63</u>

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付委托贷款项目	200,000,000.00	

5. 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
收回保函保证金		73,600.00
收回按揭担保保证金	6,147,995.80	7,907,113.83
合 计	<u>6,147,995.80</u>	<u>110,980,713.83</u>

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付按揭保证金及其他资本金	9,778,604.33	14,284,419.86
支付贷款保证金	14,000,000.00	
合 计	<u>23,778,604.33</u>	<u>14,284,419.86</u>

7. 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	126,604,054.20	151,232,925.49
加: 资产减值准备	8,019,528.21	-6,107.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	18,556,579.92	18,064,890.35
无形资产摊销	394,002.58	350,368.60
长期待摊费用摊销	590,742.88	281,551.62
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)	159,029.52	72,627.43
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)		
财务费用(收益以“-”号填列)	34,758,198.06	16,769,964.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-129,849,252.19	-66,728,609.33
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,769,149.77	-383,089.31
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-272,336,468.63	-616,148,613.35
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-127,316,699.19	107,339,707.74

经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	354,252,925.89	-226,913,441.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,063,491.48	-616,057,365.17
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	500,789,585.70	721,334,655.81
减: 现金的期初余额	721,334,655.81	1,064,668,770.70
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	-220,545,070.11	-343,334,114.89

(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	2,900,000.00	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	7,182,724.44	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-4,282,724.44	112,483,970.00
4. 取得子公司的净资产	8,720,944.19	
流动资产	10,098,784.64	
非流动资产	225,224.20	
流动负债	1,603,064.65	
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	16,200,000.00	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	9,160,000.00	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	9,160,000.00	-1,663,158.33
4. 处置子公司的净资产	10,139,446.78	26,730,485.43
流动资产	10,139,446.78	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	500,789,585.70	721,334,655.81
其中：库存现金	339,189.40	205,117.82
可随时用于支付的银行存款	500,435,470.38	721,125,337.99
可随时用于支付的其他货币资金	14,925.92	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	500,789,585.70	721,334,655.81

2011 年度现金流量表中现金期末数为 500,789,585.70 元,2011 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 539,497,068.37 元,差额 38,707,482.67 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保证金及利息 22,242,505.65 元;银行贷款保证金 14,000,000.00 元;其他保证金 2,464,977.02 元。

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。

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 1 月 1 日,期末系指 2011 年 12 月 31 日;本期系指 2011 年度,上年系指 2010 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. 应收账款

(1) 明细情况

种 类

期末数

期初数

	占总额		计提		占总额		计提	
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	账面余额	比例 (%)	坏账准备	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								
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备	436,000.00	100.00						
合 计	<u>436,000.00</u>	<u>100.00</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1,000万元以上(含)，单项计提坏账准备的应收账款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，以账龄为信用风险组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

③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，单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 坏账准备计提情况

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
应收一年内购房按揭款项	436,000.00			经单独减值测试未减值

(3) 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或关联方款项。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	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	1,023,266,455.19	98.26						
按组合计提 坏账准备	17,931,706.44	1.72	2,545,954.88	14.20	959,433,414.62	100.00	63,830,572.86	6.65

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	219,123.68	0.02						
合计	<u>1,041,417,285.31</u>	<u>100.00</u>	<u>2,545,954.88</u>	0.24	<u>959,433,414.62</u>	<u>100.00</u>	<u>63,830,572.86</u>	<u>6.65</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500万元以上(含)，单项计提坏账准备的其他应收款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，以账龄为信用风险组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。

③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，单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
应收合并范围内关联方款项	1,023,266,455.19			经单独进行减值测试未减值

2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

本公司期末对上述按组合列示的其他应收款采用账龄分析法计提坏账准备，明细情况如下：

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	7,961,400.00	44.40	398,070.00	789,110,871.97	82.25	39,455,543.59
1-2 年	57,820.00	0.32	5,782.00	106,709,056.12	11.12	10,670,905.61
2-3 年	9,300,458.44	51.87	1,860,091.68	62,155,453.58	6.48	12,431,090.71
3-4 年	300,028.00	1.67	120,011.20	300,000.00	0.03	120,000.00
4-5 年	300,000.00	1.67	150,000.00	10,000.00		5,000.00
5 年以上	12,000.00	0.07	12,000.00	1,148,032.95	0.12	1,148,032.95
小计	<u>17,931,706.44</u>	<u>100.00</u>	<u>2,545,954.88</u>	<u>959,433,414.62</u>	<u>100.00</u>	<u>63,830,572.86</u>

3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
应收合并范围内关联方款项	219,123.68			经单独进行减值测试未减值

(3) 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。

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末数	款项性质或内容
灌云美都置业有限公司	258,213,005.53	往来款
美都控股德清置业有限公司	163,255,793.33	往来款
美都健风置业(惠州)有限公司	149,804,562.95	往来款
小 计	<u>571,273,361.81</u>	

(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	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	258,213,005.53	0-2年[注1]	24.79
2. 美都控股德清置业有限公司	子公司	163,255,793.33	1年以内	15.68
3. 美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	149,804,562.95	0-4年[注2]	14.38
4. 海南美都置业有限公司	子公司	91,825,801.51	0-4年[注3]	8.82
5. 杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	78,795,949.00	0-3年[注4]	7.57
小 计		<u>741,895,112.32</u>		<u>71.24</u>

[注1]其账龄1年以内的为142,885,726.19元,1-2年的为115,327,279.34元。

[注2]其账龄1年以内的为29,026,333.33元,1-2年的为57,795,188.75元,2-3年的为5,896,192.60元,3-4年的为57,086,848.27元。

[注3]其账龄1年以内的为75,800,000.00元,1-2年的为9,350,785.84元,2-3年的为1,906,938.36元,3-4年的为4,768,077.31元。

[注4]其账龄1年以内的为15,662,749.00元,1-2年的为63,090,000.00元,2-3年的为43,200.00元。

(6) 应收关联方款项情况

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(%)
灌云美都置业有限公司	子公司	258,213,005.53	24.79
美都控股德清置业有限公司	子公司	163,255,793.33	15.68
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	149,804,562.95	14.38
海南美都置业有限公司	子公司	91,825,801.51	8.82
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	78,795,949.00	7.57
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	75,683,349.00	7.27
宣城美都置业有限公司	子公司	71,791,006.91	6.89

浙江恒升投资开发有限公司	子公司	80,300,376.57	7.71
浙江美都投资开发有限公司	子公司	37,998,130.00	3.65
湖州凤凰东园建设有限公司	子公司	15,581,692.94	1.50
上海美都太盈创业投资有限公司	关联方	9,250,000.00	0.89
上海美能石油化工有限公司	孙公司	167,615.00	0.02
金讯国际有限公司	子公司	35,868.16	
海南宝华恒欣物业服务有限公司	孙公司	16,787.45	
香港中梦有限责任公司	孙公司	15,640.52	
小 计		<u>1,032,735,578.87</u>	<u>99.17</u>

3. 长期股权投资

(1) 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
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	9,000,000.00	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	
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
浙江美成创业投资有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
德清金盛典当有限责任公司	成本法	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00
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	42,235,306.62	326,061,124.58
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法	480,000.00	167,777.82	14,471.51	182,249.33
北京华澳房产有限公司	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	36,591,707.85	251,645,959.10
中新力合股份有限公司	权益法	70,000,000.00	121,943,684.86	15,738,745.27	137,682,430.13
上海美都太盈创业投资有限公司	权益法		10,595,900.95	-10,595,900.95	
合 计		<u>918,341,476.39</u>	<u>1,307,648,231.18</u>	<u>107,984,330.30</u>	<u>1,415,632,561.48</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				17,500,000.00
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				
杭州中梦置业有限公司	100.00	100.00				
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	100.00	100.00	
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	
浙江美成创业投资有限公司	100.00	100.00	
德清金盛典当有限责任公司	20.00	20.00	
湖州百汇建设有限公司	90.00	90.00	
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	
北京华澳房产有限公司	30.00	30.00	9,202,661.26
湖州银行股份有限公司	13.89	13.89	6,646,438.36
中新力合股份有限公司	16.77	16.77	
上海美都太盈创业投资有限公司	45.00	45.00	
合 计			<u>9,202,661.26</u> <u>30,369,515.16</u>

(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	315,184,808.01	196,764,581.00
其他业务收入		13,776.00
合 计	<u>315,184,808.01</u>	<u>196,778,357.00</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	278,591,822.68	115,650,660.05
其他业务成本		27,410.80
合 计	<u>278,591,822.68</u>	<u>115,678,070.85</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	59,609,086.43	32,616,101.36	189,314,581.00	115,650,660.05
商业	245,975,721.58	245,975,721.32		
酒店租赁	9,600,000.00		7,450,000.00	
小 计	<u>315,184,808.01</u>	<u>278,591,822.68</u>	<u>196,764,581.00</u>	<u>115,650,660.05</u>

(3) 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(%)
浙江允升投资集团有限公司	133,558,484.92	42.37
天津浙金钢材有限公司	37,376,922.98	11.86
杭州东方通信城有限公司	22,039,833.69	6.99
浙江丰巨贸易有限公司	18,427,350.35	5.85
上海天炆石油化工有限公司	17,402,189.54	5.52
小 计	<u>228,804,781.48</u>	<u>72.59</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	17,500,000.00	58,200,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	112,405,880.18	65,817,941.07
处置长期股权投资产生的投资收益	6,939,677.63	
处置交易性金融资产产生的投资收益		41,424.65
委托贷款收益	1,688,888.97	
合 计	<u>138,534,446.78</u>	<u>124,059,365.72</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:
湖州凤凰东园建设有限公司		9,000,000.00	被投资单位本期未分红
美都置业浙江有限公司	17,500,000.00	23,800,000.00	被投资单位本期分红减少
宁国美都置业有限公司		6,400,000.00	被投资单位本期未分红

宣城美都置业有限公司		19,000,000.00	被投资单位本期未分红
小 计	<u>17,500,000.00</u>	<u>58,200,000.00</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	51,228,143.22	36,960,330.86	被投资单位本期净利润增加
湖州银行股份有限公司	46,378,941.34	17,172,974.47	被投资单位本期净利润增加
中新力合股份有限公司	15,738,745.27	12,996,918.11	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	-954,421.16	-1,125,682.87	被投资单位本期净利润增加
北京华澳房产有限公司		-185,593.59	长期股权投资已计提减值
海南汉丰工程建设管理有限公司	14,471.51	-1,005.91	被投资单位本期净利润增加
小 计	<u>112,405,880.18</u>	<u>65,817,941.07</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	163,775,722.97	109,051,004.66
加：资产减值准备	-52,081,956.72	34,911,014.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,467,379.24	7,094,956.65
无形资产摊销	190,360.26	171,589.44
长期待摊费用摊销	42,790.70	
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)	64,221.57	
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)	33,868,875.49	16,685,898.43
投资损失(收益以“-”号填列)	-138,534,446.78	-124,059,365.72
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,599,765.11	
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)	26,603,205.92	68,547,277.93
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-35,498,016.42	-491,209,573.00
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-78,834,044.24	7,973,599.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-78,535,673.12	-370,823,371.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	273,433,881.68	568,001,650.46
减: 现金的期初余额	568,001,650.46	804,893,715.63
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	-294,567,768.78	-236,892,065.17

[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。

2011 年度现金流量表中现金期末数为 273,433,881.68 元, 2011 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 276,252,541.11 元, 差额 2,818,659.43 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保证金 2,818,659.43 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	德清	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(孙)公司情况

子(孙)公司名称	子(孙)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	张卫民	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	孟勇明	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、化工产品及其原料等的销售
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
浙江美成创业投资有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	闻掌华	实业投资、投资咨询
湖州百汇建设有限公司	子公司	有限责任公司	湖州	金利国	房屋建筑物工程施工、房屋销售、租赁代理
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	装饰、装修
德清金盛典当有限责任公司	子公司	有限责任公司	德清	张卫民	动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产(外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外)抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务

(续上表)

子(孙)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
浙江美成创业投资有限公司	3,000.00	100	100	58775294-8
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
德清金盛典当有限责任公司	1,000.00	74	80	78568516-8

3. 本公司联营企业情况

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
中新力合股份有限公司	股份有限公司	杭州	陈杭生	金融	45,000.00	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
北京首都开发控股(集团)有限公司	本公司之股东	78250454-4
京华房产有限公司	本公司之股东	60000077-6
宣城美都建设开发有限公司	同一母公司	70501080-7

(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	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	6,000 万元	2011-8-31	2012-8-30	否
美都集团股份有限公司	美都控股股份有限公司	6,000 万元	2011-12-1	2012-11-30	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	1,300 万元	2011-3-24	2012-3-17	否
美都集团股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	3,000 万元	2011-10-21	2012-10-17	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
其他应收款					
	上海美都太盈创业投资有限公司	9,250,000.00	1,850,000.00	9,250,000.00	925,000.00

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					

	北京首都开发(控股)集团有限公司	1,032,944.00			
	京华房产有限公司	168,092.96			
(2)其他应付款					
	宣城美都建设开发有限公司	2,027,889.36			

(四) 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	14	13
在本公司领取报酬人数	12	11
报酬总额(万元)	455.20	437.50

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

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。截止2011年12月31日,本公司不存在为非关联方提供保证担保的情况。

2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1)截止2011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	中国民生银行余杭支行	10,000.00	2012/7/8	
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	江苏银行杭州分行营业部	5,000.00	2012/6/20	
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	浙商银行杭州分行	3,000.00	2012/11/18	
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	杭州银行汽车城支行	3,000.00	2012/10/17	注
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	6,000.00	2012/7/15	
美都控股股份有限公司	杭州鼎玉房地产开发有限公司	华夏银行西湖支行	5,800.00	2013/8/31	
美都控股股份有限公司	杭州鼎玉房地产开发有限公司	华夏银行西湖支行	2,500.00	2014/1/7	
小 计			<u>35,300.00</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 2011 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 账面价值	担保借款 余额	借款到期日
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	杭州市拱墅区美都广场 A 座九层 901 室-913 室以及十层 1002-1013 室 25 间商用房	1,006.25	839.51	1,700.00	2012/3/17
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 201~602 室, 湖墅 南楼 17、19、21、23、25、70 号	5,100.00	3,101.44	3,000.00	2012/11/18
美都控股德清 置业有限公司	美都经贸浙 江有限公司	华夏银行 建国支行	商业住宅德清 1 号地	2,854.33	2,854.33	6,000.00	2012/7/15
美都控股德清 置业有限公司	美都控股股 份有限公司	杭州联合 银行三墩 支行	商业住宅用地(德清国用(2010) 第 00168967 号) 2 号地	5,404.00	5,404.00	6,000.00	2012/11/30
美都控股德清 置业有限公司	美都控股股 份有限公司	中国农 业银 行德清 支行	美都御府土地使用权	11,454.59	11,454.59	4,000.00	2012/3/23
						2,000.00	2012/6/7
						2,000.00	2012/7/7
						700.00	2012/10/30
						1,000.00	2012/11/28
						1,000.00	2012/11/4
						1,300.00	2012/11/1
小 计						24,700.00	

(3)截止 2011 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 账面价值	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 限公司流 通股 550 万股	5,500.00	5,500.00	3,500.00	2012/7/8
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 限公司流 通股 550 万股	5,500.00	5,500.00	3,500.00	2012/7/8
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	湖州市商业 银行股权 1500 万 股	5,010.00	5,010.00	3,000.00	2012/7/8
美都控股股 份有限公司	美都经贸浙 江有限公司	中信银行 延安支 行	湖州市商业 银行股权 1130 万 股	3,774.20	3,774.20	3,000.00	2012/12/15

美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	中信银行延安支行	湖州市商业银行股权 1730 万股	5,778.20	5,778.20	4,600.00	2012/12/15
小 计						<u>17,600.00</u>	

(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 2011 年 12 月 31 日,担保余额总计人民币 38,491 万元。

九、承诺事项

(一) 已签订的正在履行的协议

本公司已于 2011 年 10 月 28 日与北京首开天鸿集团有限公司签订关于《北京华澳房产有限公司股权转让协议》,向其转让本公司持有的北京华澳房产有限公司 30%的股权。截止 2011 年 12 月 31 日本公司尚未收到北京首开天鸿集团有限公司股权转让款 11,423,376.00 元。

(二) 重大承诺事项

其他重大财务承诺事项

(1) 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况,详见本财务报表附注八(一)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 账面价值	担保借款余额	借款到期 日
本公司	中国工商银行德清支行	海南宝华大酒店房产	22,935.64	13,842.28	8,400.00	2014-7-10
					2,500.00	2012-1-6
					2,500.00	2012-3-20
杭州鼎成房地产开发有限公	中国建设银行高新支行	杭余出国用(2010)第110-744号土地	16,480.00	16,480.00	100.00	2012-6-5
					100.00	2012-12-5

司					100.00	2013-6-5
					100.00	2013-12-5
					100.00	2014-6-5
					1,500.00	2014-12-1
杭州鼎玉 房地产开发有 限公司	华夏银行 西湖支行	良渚土地抵押	15,600.90	15,600.90	5,850.00	2013-8-3 1
					2,900.00	2013-8-3 1
					2,900.00	2013-8-3 1
					2,500.00	2014-1-7
小 计					<u>29,550.00</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 账面价值	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 份有限公司流通股 1445.6 万股	14,456.00	14,456.00	4,000.00	2012-9-19
美都控股股 份有限公司	上海银行股 份有限公司 杭州分行	北京首都开发股 份有限公司流通股 520 万股	3,540.00	3,540.00	3,000.00	2012-3-16
美都控股股 份有限公司	中信银行	湖州银行股份有 限公司股权 2410 万股	6,626.00	6,626.00	5,000.00	2012-2-17
美都控股股 份有限公司	中国工商银 行德清支行	应收账款 4162.4 万 元质押	4,162.40	4,162.40	2,500.00	2012-3-19
小 计					<u>14,500.00</u>	

十、资产负债表日后非调整事项

2012年4月18日公司第七届董事会第七次会议审议通过2011年度利润分配预案,以报告期末总股本1,246,617,504股为基数,向全体股东拟每10股送红股1股并派送现金红利0.12元(含税),共计分配利润139,621,160.45元,剩余未分配利润结转以后年度。此次利润分配方案实施后,公司总股本将由1,246,617,504股增至1,371,279,255股。以上股利分配预案尚须提交2011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	6,614,914.00
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	10,991,666.74
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	-5,012,915.99
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	12,630,066.75
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	2,491,601.57
非经常性损益净额	10,138,465.18

其中：归属于母公司股东的非经常性损益	9,416,001.42
归属于少数股东的非经常性损益	722,463.76

(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年修订)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	6.49	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.00	0.09	0.09

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	124,322,325.49
非经常性损益	2	9,416,001.42
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	114,906,324.07
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	11,332,886.40
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	6.00
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-5,665,299.76
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	6.00
报告期月份数	11	12.00
加权平均净资产	12[注]	1,916,195,973.76
加权平均净资产收益率	13=1/12	6.49%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	6.00%

[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	124,322,325.49
非经常性损益	2	9,416,001.42
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	114,906,324.07
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	12.00
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	0.10
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.09

[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
应收账款	增长 73%	主要系销售回款信用期延长所致。
预付款项	增长 55%	主要系预付工程款项增加所致。
应收股利	大幅度下降	主要系上期应收股利本期均已收回所致。
其他应收款	大幅度增长	主要系往来款增加所致。
在建工程	大幅度增长	主要系本期装修工程增加所致。

长期待摊费用	大幅度增长	主要系楼房装修完工转入所致。
递延所得税资产	增长 52%	主要系可弥补亏损增加所致。
应付账款	增长 56%	主要系本期应付工程款项增加所致。
预收款项	大幅度增长	主要系本期房产项目预售增加所致。
应交税费	大幅度增长	主要系本期预缴税费增加所致。
应付利息	大幅度增长	主要系借款增加及贷款利率上升所致。
应付股利	大幅度下降	主要系期初股利已支付所致。

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
营业税金及附加	增加 63%	主要系本期应交税费增加所致。
销售费用	大幅度增加	主要系本期广告宣传费、维修费等增加所致。
财务费用	增加 42%	主要系本期贷款增加及利率上升所致。
投资收益	增加 95%	主要系本期被投资单位净利润增加所致。
营业外收入	大幅度减少	主要系本期政府补助大幅减少所致。
营业外支出	增加 63%	主要系本期对外捐赠及违约金增加所致。
所得税费用	减少 69%	主要系本期利润总额减少所致。

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
2012 年 4 月 18 日