

美都控股股份有限公司

600175

2012 年年度报告



美都控股
MEIDU HOLDING

重要提示

- 一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 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、准确、完整。
- 五、 本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。
- 六、 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
- 七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	24
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节 公司治理	40
第九节 内部控制	44
第十节 财务会计报告	45
第十一节 备查文件目录.....	151

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
美都控股、本公司、公司	指	美都控股股份有限公司
美都集团	指	美都集团股份有限公司
首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
湖州银行	指	湖州银行股份有限公司
中新力合	指	中新力合股份有限公司
宝华实业	指	海南宝华实业股份有限公司
上证所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司 上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中汇	指	中汇会计师事务所有限公司
元	指	人民币元
报告期	指	2012 年度

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	美都控股股份有限公司
公司的中文名称简称	美都控股
公司的外文名称	MEIDU HOLDING CO.,LTD
公司的法定代表人	闻掌华

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王勤	张莉
联系地址	杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼	杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼
电话	0571-88301613	0571-88301615
传真	0571-88301607	0571-88301607
电子信箱	wangqin5182@sohu.com	zhangl-chenjh@hotmail.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	湖州市德清县武康镇英溪南路 289 号
公司注册地址的邮政编码	313200
公司办公地址	杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼
公司办公地址的邮政编码	310005
公司网址	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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 1 月 25 日
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

(二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

美都控股前身宝华实业于 1993 年 4 月 29 日在海南省成立，主要从事旅游业、酒店和餐饮娱乐业及建筑材料销售。2002 年 9 月 8 日，美都集团与原宝华实业第一大股东北京天鸿集团及其他股东签署了收购法人股的协议，根据协议，北京天鸿集团与其他股东将其持有的宝华实业部分股权转让给美都集团，此后美都集团成为公司第一大股东。2003 年 2 月 13 日，美都集团将公司迁址至浙江，由浙江省工商行政管理局换发营业执照，同时公司名称变更为“美都控股股份有限公司”。自公司控股股东变更、公司迁址以后，经过几年的经营培育，公司发展呈现良好态势。近年来，公司处于逐步转型、加强经营多元化的发展阶段，初步形成了以商业贸易、房地产开发经营为主、旅游服务业务和长期股权投资为补充的业态格局。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

美都控股前身宝华实业于 1999 年 4 月 8 日在上海证券交易所挂牌上市，控股股东为北京天鸿集团公司，持有宝华实业 30.13% 股权。

2002 年 9 月 8 日，美都集团分别与公司法人股东北京天鸿集团公司、北京宝信实业发展公司、皓年有限公司签署了《海南宝华实业股份有限公司法人股股权转让合同》。美都集团共协议受让上述三家股东所持有的公司法人股 3,012 万股，占公司总股本的 28.23%，北京天鸿集团所持股权下降至 21.22%，美都集团成为公司的控股股东，公司迁址至浙江，同时更名“美都控股股份有限公司”。自然人闻掌华为美都集团的实际控制人，持有美都集团 84.06% 股份。

截止 2012 年 4 月底，公司经股权分置改革、历年送转股本、定向增发及非公开发行，美都集团持有公司股权增至 29.34%，仍为公司控股股东。

2012 年 4 月起，美都集团陆续将所持股份协议转让给自然人闻掌华与俞建文。截至 2012 年 5 月底，经过协议转让，闻掌华持有美都控股 22.10% 的股权，成为美都控股的控股股东。美都集团不再持有公司股份，公司的实际控制人未发生变化，仍为闻掌华。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	中汇会计师事务所有限公司
	办公地址	杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6 层
	签字会计师姓名	林鹏飞 郭文令

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	2,966,688,485.99	2,804,983,006.77	5.76	2,827,533,019.44
归属于上市公司股东的净利润	86,187,458.50	124,322,325.49	-30.67	151,174,690.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,875,227.45	115,476,468.11	-41.22	144,170,267.70
经营活动产生的现金流量净额	-107,653,684.55	7,063,491.48	-1,624.09	-616,057,365.17
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,053,596,153.42	1,969,858,043.42	4.25	1,862,533,904.09
总资产	5,125,822,192.80	4,140,186,707.83	23.81	3,632,224,110.94

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益(元/股)	0.06	0.09	-33.33	0.11
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.09	-33.33	0.11
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.08	-37.50	0.10
加权平均净资产收益率(%)	4.31	6.49	减少 2.18 个百分点	8.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.40	6.00	减少 2.60 个百分点	8.08

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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-101,801.59	6,614,914	-83,086.99
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	37,000	36,402	12,078,993.35
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	220,083.33		
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
对外委托贷款取得的损益	29,730,555.88	10,991,666.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,024,311.85	-5,012,915.99	-2,384,286
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-902,021.92		
少数股东权益影响额	-1,681,891.36	-722,463.76	55,148.67
所得税影响额	-6,965,381.44	-2,491,601.57	-2,703,770.71
合计	18,312,231.05	9,416,001.42	7,004,422.97

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

市场形势分析

2012 年，全球经济增长速度明显放缓，欧债危机不断反复，国内经济增速下滑，经济形势面临较大下行压力。全年国内生产总值 519,322 亿元，增长 7.8%；固定资产投资 36.48 万亿元，增长 20.6%；社会商品零售总额 20.72 万亿元，增长 14.3%。随着国际国内整体经济形势的不断变化，国内宏观经济政策的重心逐步转向稳增长，但房地产调控并未放松，中央政府继续坚持房地产调控方向，保护合理自住需求和抑制投资投机需求两手抓。年内，央行两次下调存款准备金率和存、贷款基准利率。

报告期内经营情况回顾

1、 总体经营情况

2012 年，面对宏观环境的诸多不利因素，公司董事会与管理层带领公司员工，积极地探索企业创新发展之路，根据对市场及政策形势的判断，继续本着安全、稳健的经营原则安排各项工作，积极研究并及时灵活地调整经营策略。通过细化、完善和落实各业务板块发展规划，较好保证了日常经营的正常稳健，但由于持续的宏观调控、市场经营格局的剧变和竞争的加剧，令公司经营难度和面对的风险有所增加。在董事会的科学决策、正确领导下，年度内取得了一定的经营业绩。

报告期内，公司全年实现营业收入 296,669 万元，比上年同期增长 5.77%；利润总额 10,513 万元；归属于母公司的净利润 8,619 万；基本每股收益 0.06 元。2012 年末，公司总资产 51.26 亿元，总负债 29.77 亿元，归属于母公司所有者权益 21.49 亿元，资产负债率 58.08%。

2、 公司主营业务及其经营状况

公司是一家多元化经营的综合类上市公司，主要从事商业贸易、股权投资、房地产开发、旅游酒店服务等业务。报告期内，各业务经营状况良好，均为公司带来了一定的投资回报：

①商业贸易完成营业收入 266,263 万元，比去年同期增长 17.93%，其中钢材销售 86,103 万元，石油化工销售 180,160 万元；

②股权投资也取得了良好的效益，其中：首开股份实现投资收益 4,376 万元，湖州银行实现投资收益 4,631 万元；中新力合实现投资收益 702 万元；

③房地产开发，在全体员工的努力下，2012 年度房地产销售合同金额和现金回笼双双再创历史新高，全年完成预售合同金额约 104,000 万元，实现现金回笼约 97,000 万元。至年度末预收账款总额约为 15 亿元。

因年度内完成交付项目较少，部分预收账款未能结转收入。年度内完成营业收入 22,258 万元，实现利润总额 4,975 万元，净利润 3,179 万元，主要来源于房地产项目海南置业、江苏灌云、美都置业等项目的结转；

截止 2012 年底，公司房地产项目汇总情况表

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，大部分销售；四期 9.1 万 M ² ，主体完成，部分销售；五期 3.2 万 M ² 待开工
	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 已交付，高层 4.0 万 M ² 已交付；三期 11.2 万 M ² ，基本

					完成，四期 1.7 万 M2 主体完成。	
3	半岛花园	海南美都置业有限公司	海南海	13.4	一期 4.4 万 M2 已交付；二期 5.7 万 M2，完成基础层；三期 3.3 万 M2 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	已竣工，未交付。	
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	北区 6 幢内外粉刷基本完成，南区 4#楼基础完成。	
6	德清·美都中心	美都控股德清置业有限公司	浙江德清	4.4	主体结项	
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	主体阶段，部分结项	
8	科技新城拆迁安置小区(一期)	德清美都安置房建设有限公司	浙江德清	17.7	桩基完成	
9	雷甸农村新社区建设一期(北区)	德清美都建设有限公司	浙江德清	14.56	部分桩基完成	
待建项目	10	金尚海湾	惠州健风置业有限公司	惠州大亚湾	24	待开工
	11	美都·铭座	长兴美都置业有限公司	浙江长兴	6.0	待开工
	12	美都·玉府	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	15.4	待开工
	13	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

④旅游酒店服务，全年完成营业收入 6,176 万元。

3、管理及其他业务经营情况

报告期内，根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，自 2012 年 3 月起，公司开始启动内部控制规范实施工作，进一步规范和完善公司内部控制体系。公司以此为契机，进一步优化各项业务流程，提高全员内控意识，提升企业管理水平，促进企业健康可持续发展。

报告期内，面对二级市场低迷情况，公司利用各种渠道和多种方式加强与中小股东、潜在投资者、金融中介、财经媒体的沟通，促进投资者对公司的了解和沟通。公司严格执行信息披露规范要求，按照公开、公平、公正的原则，为投资者提供及时、准确、真实、完整的信息，为所有投资者创造一个平等获取信息的平台。同时，公司还加强了投资者关系管理工作。

报告期内，公司发行短期融资券注册金额为 7 亿元。其中 2012 年度第一期短期融资券 3.5 亿元人民币已按照相关程序于 2012 年 7 月 18 日在全国银行间债券市场公开发行，2012 年 7 月 19 日，本期短期融资券的募集资金已全部划入公司指定账户。

报告期内，公司首次实施了 A 股限制性股票激励计划。股权激励能进一步完善公司治理结构，建立、健全公司激励约束机制；实现股东、公司和员工利益的一致性，为股东带来丰厚和可持续的回报；吸引与保留优秀管理人才，增强公司的竞争力。

(一) 主营业务分析**1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,966,688,485.99	2,804,983,006.77	5.76
营业成本	2,815,148,021.38	2,612,744,915.52	7.75
销售费用	23,539,779.66	27,339,266.20	-13.90
管理费用	75,143,577.67	70,053,955.32	7.27
财务费用	36,269,713.80	32,743,137.65	10.77
经营活动产生的现金流量净额	-107,653,684.55	7,063,491.48	-1,624.09
投资活动产生的现金流量净额	20,560,878.75	-172,948,803.87	-111.89
筹资活动产生的现金流量净额	216,246,167.70	-54,003,344.91	-500.43

2、 收入**(1) 驱动业务收入变化的因素分析**

公司报告期内营业收入同比增长 5.76%，主要因为公司贸易销售增加。

3、 成本**(1) 成本分析表**

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
商业	商品进价	2,658,081,216.51	94.63	2,251,200,703.92	86.38	18.07
房地产业	土地、开发建设及其他	138,206,940.59	4.92	343,280,943.02	13.17	-59.74
服务业	直接材料等	12,483,736.33	0.45	11,659,531.45	0.45	7.07

4、 费用

公司报告期内财务费用同比增长 10.77%，主要因为公司的融资规模增加，资金成本较 2011 年有所增加。

5、 现金流

公司报告期内经营活动产生的现金流量净额同比减少 1624.09%，主要是因为本期开发土地成本增加；

公司报告期内投资活动产生的现金流量净额同比增加 111.89%，主要是因为今年投资减少；

公司报告期内筹资活动产生的现金流量净额同比增加 500.43%，主要是因为今年增加了融资幅度。

6、 其它**(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明**

2007 年度，公司实施了重大资产重组，向原控股股东美都集团非公开发行 A 股股票 6,300 万股，发行价格为 4.25 元，经上证所和登记结算公司审核同意，该部分股票于 2007 年 12 月 28

日在上交所上市，锁定期三年，至 2010 年 12 月 28 日限售期满。

2009 年度，公司向 9 家发行对象进行非公开发行，实际发行 17,100 万股，发行价格为 5.31 元，募集资金净额 88,000 万元，该部分股票于 2009 年 6 月 17 日在登记结算公司办理完毕登记托管手续，锁定期 12 个月，至 2010 年 6 月 17 日限售期满。

2012 年度，公司发行短期融资券注册金额为 7 亿元。其中 2012 年度第一期短期融资券 3.5 亿元人民币已按照相关程序于 2012 年 7 月 18 日在全国银行间债券市场公开发行，2012 年 7 月 19 日，本期短期融资券的募集资金已全部划入公司指定账户。

(2) 发展战略和经营计划进展说明

公司的战略目标虽有细化与完善，但没有重大变化，目前的发展战略和经营计划详见“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析”。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业	2,662,636,064.31	2,658,081,216.51	0.17	17.93	18.07	减少 0.13 个百分点
房地产业	222,583,846.80	138,206,940.59	37.91	-53.21	-59.74	增加 10.07 个百分点
服务业	67,998,150.48	12,483,736.33	81.64	14.86	7.07	增加 1.33 个百分点

单位:元 币种:人民币

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江地区	963,592,661.42	104.59
海南地区	127,554,486.89	7.67
江苏地区	107,209,341.00	494.73
安徽地区	3,548,425.00	-97.95
上海地区	1,751,313,147.28	-12.95

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	686,402,172.24	13.39	539,497,068.37	13.03	27.23
应收帐款	25,027,770.11	0.49	34,998,636.79	0.85	-28.49
预付帐款	206,330,272.10	4.03	296,092,902.86	7.15	-30.32
其他应收款	63,912,409.71	1.25	46,510,402.57	1.12	37.42
存货	2,785,771,490.29	54.35	1,943,137,017.64	46.93	43.36
投资性房地产	85,336,825.79	1.66	91,586,672.27	2.21	-6.82

长期股权投资	807,151,471.32	15.75	740,088,514.91	17.88	9.06
固定资产	191,100,016.85	3.73	198,775,859.96	4.80	-3.86
在建工程	20,522,455.89	0.40	12,425,647.51	0.30	65.16
短期借款	690,000,000.00	13.46	904,000,000.00	21.83	-23.67
长期借款	363,500,000.00	7.09	243,500,000.00	5.88	49.28

预付帐款：本期结算款项减少所致。

其他应收款：主要是本期履约保证金增加所致。

存货：本期开发楼盘增加投资所致。

在建工程：主要系本期海南宝华酒店装修工程增加所致。

长期借款：本期新增银行融资。

(四) 核心竞争力分析

公司营业收入保持较为稳定的增长，多元化经营使公司整体的抗风险能力有所加强，货币资金相对较为充足。近年来公司在德清、杭州及周边地区获取土地的成本相对较低，具有一定的成本优势；德清的安置房项目为政府回购项目，且已经初步明确了回购价格，相关项目的运营风险较低。公司短期刚性负债规模较小，现金储备相对较为充足，且公司融资渠道较为多样化，短期偿债压力较小。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内,公司对外投资总额为 11,016.60 万元，比上年同期增加 7,916.60 万元，投资额增加 255.37%，具体事宜如下：

被投资单位	主营业务	投资金额	占被投资公司的权益比例
浙江图讯科技有限公司	电子政务	800 万元	16.53%
杭州士兰泉投资有限公司	实业投资	500 万元	24.39%
德清美都安置房建设有限公司	房地产开发经营,金属材料(除贵金属)、建筑材料、五金销售。	3,000 万元	100%
浙江昆仑创元股权投资合伙企业(有限合伙)	股权投资及相关咨询服务	1716.60 万元	6.26%
德清美都建设有限公司	房地产开发经营,金属材料(除贵金属)、建筑材料、五金销售。	3,000 万元	100%
长兴美都置业有限公司	房地产开发经营	2,000 万元	100%
合 计		11,016.60 万元	

(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	16,952,162.57	2.71	353,857,442.10	43,761,945.68	27,796,317.52	长期股权投资	投资

	份							
合计		16,952,162.57	/	353,857,442.10	43,761,945.68	27,796,317.52	/	/

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (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	12.50	276,656,097.01	46,306,969.42	25,010,137.91	长期 股权 投资	投资
合计	145,474,552.74	76,000,000	/	276,656,097.01	46,306,969.42	25,010,137.91	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

委托理财金额	0
--------	---

(2) 委托贷款情况

委托贷款项目情况

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	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	预期收益	投资盈亏
浙江新湖集团股份有限公司	10,000	12个月	13	公司经营	黄伟、李萍夫妇	否	否	否	否	自有资金，非募集资金。	1300	1318.06
浙江新湖集团股份有限公司	10,000	12个月	13	公司经营	黄伟、李萍夫妇	否	否	否	否	自有资金，非募集资金。	1300	733.06
浙江恒诚供应链发展有限公司	10,000	12个月	16	公司经营	注 1	否	否	否	否	自有资金，非募集资金。	1600	960
浙江新湖集团股份有限公司	10,000	12个月	13	公司经营	黄伟、李萍夫妇	否	否	否	否	自有资金，非募集资金。	1300	473.06
浙江新湖集团股份有限公司	10,000	12个月	13	公司经营	黄伟、李萍夫妇	否	否	否	否	自有资金、非募集资金。	1300	18.06

注 1: 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。

委托贷款项目情况说明：

①2011年6月，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浙江有限公司（以下简称“美都经贸”）与浙江新湖集团股份有限公司（以下简称“新湖集团”）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》。同意美都经贸向新湖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，年利率为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。以上委托贷款2012年6月到期后如期收回本息。

②2012年6月，经董事会授权，公司管理层同意美都经贸与新湖集团及渤海杭州分行重新签署《委托贷款借款合同》。同意美都经贸继续向新湖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，年利率为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。

③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%，利息支付方式为：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。此笔委托贷款已于2012年7月6日提前归还，共计收取利息960万元。

④2012年8月，经董事会授权，公司管理层同意美都经贸与新湖集团及渤海杭州分行签署《委托贷款借款合同》。同意美都经贸向新湖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，年利率为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。此笔委托贷款已于2012年12月24日提前归还，共计收取利息473.06万元。

⑤2012年12月，经董事会授权，公司管理层同意本公司与新湖集团及渤海杭州分行签署《委托贷款借款合同》。同意公司向新湖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，年利率为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。

截止本报告披露日，公司及美都经贸累计向新湖集团发放委托贷款20,000万元整。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	88,000.00	9,231.51	89,815.96	0	
合计	/	88,000.00	9,231.51	89,815.96	0	/

详见《2012年度公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

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	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
宣城“美都新城”	否	42,000.00	3,315.65	43,005.66		项目一、二期 11.9 万平方米已竣工并交付使用；三期 11.5 万平方米，已基本完成，大部分已销售；四期 9.1 万平方米，主体完成，部分销售；五期 3.2 万平方米待开工。		2155.03			
灌云“美都新城”	否	28,000.00	0	28,420.31		一期 5.1 万平方米已交付；二期 8.2 万平方米，其中多层 4.2 万平方米已交付，高层 4.0 万平方米完成已交付；三期 11.2 万平方米，基本完成，四期 1.7 万平方米主体完成。		-38.15			
琼海“半岛花园”	否	18,000.00	5,915.86	18,389.99		一期 4.4 万平方米已交付；二期 5.7 万平方米，完成基础层；三期 3.3 万平方米待开工。		1685.10			
合计	/	88,000.00	9,231.51	89,815.96	/	/		/	/	/	/

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；2012 年度募集资金使用金额为 9,231.51 万元。截止 2012 年 12 月 31 日，募集资金合计已投入项目 89,815.96 万元，其中：宣城美都新城项目累计投入 43,005.66 万元，灌云美都新城项目累计投入 28,420.31 万元，琼海半岛花园项目累计投入 18,389.99 万元。截止 2012 年 12 月 31 日，本公司已累计使用募集资金总额为 89,815.96 万元（其中包括募集资金存款利息 1,815.96 万元），尚未使用的募集资金期末余额为零。

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	经营范围	主要产品或服务	注册资本	持股比例%	2012 年期末总资产	2012 年期末净资产	2012 年净利润
1	海南美都置业有限公司	房地产开发经营	琼海半岛花园项目	1,200.00	100.00	23,143.12	2,881.38	2,012.94
2	美都置业浙江有限公司	房地产开发经营	美都商业广场项目	2,000.00	100.00	6,696.99	6,007.44	2,316.13
3	杭州美都房地产开发有限公司	房地产开发经营	丁桥雅苑项目	8,000.00	100.00	8,270.57	8,267.97	-66.75
4	美都健风置业(惠州)有限公司	房地产开发经营	金尚海湾项目	5,000.00	51.00	21,325.89	5,000.00	-
5	灌云美都置业有限公司	房地产开发经营	灌去美都新城项目	7,000.00	100.00	44,967.30	6,961.85	238.16
6	美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	房地产开发经营	千岛碧云天项目	3,000.00	100.00	3,464.64	3,464.64	-
7	宣城美都置业有限公司	房地产开发经营	宣城美都新城项目	3,000.00	100.00	59,775.46	3,255.02	-258.81
8	杭州中梦置业有限公司	房地产开发经营	千岛湖商城项目	USD300.00	33.00	9,491.48	9,243.65	-505.33
9	杭州鼎成房地产开发有限公司	房地产开发经营	望城项目	5,000.00	60.00	26,637.05	4,865.69	-97.14
10	杭州鼎玉房地产开发有限公司	房地产开发经营	石榴派项目	5,000.00	60.00	56,295.16	4,571.38	299.38
11	美都经贸浙江有限公司	建筑材料、电子产品等销售	钢材销售	5,000.00	90.00	51,775.35	8,524.96	505.86
12	美都控股德清置业有限公司	房地产投资开发	美都御府项目	10,000.00	100.00	67,110.31	9,405.26	-260.55
13	浙江美成创业投资有限公司	实业投资、投资咨询	士兰微投资	3,000.00	100.00	3,174.86	3,174.86	175.93
14	德清安置房建设有限公司	房地产开发经营	科技新城拆迁安置小区	3,000.00	100.00	13,202.40	2,989.83	-10.17
15	德清美都建设有限公司	房地产开发经营	雷甸农村新社区建设一期		100.00	7,125.01	3,000.39	-0.39

16	长兴美都置业有限公司	房地产开发经营	美都铭座项目	2,000.00	100.00	7,215.59	2,000.00	-
17	浙江美都投资开发有限公司	房地产开发经营	恒升商业大厦项目	2,000.00	100.00	6,993.67	1,605.33	-93.12
18	浙江恒升投资开发有限公司	房地产开发经营、物业管理	恒升花苑等出租	2,000.00	100.00	13,673.50	1,495.17	386.94
19	德清金盛典当有限责任公司	动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产抵押典当业务；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	典当业务	1,000.00	80.00	1,161.59	1,131.03	267.99
20	德清县民兴担保有限公司	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务；自有资金进行投资等	担保业务	2,000.00	75.25	2,872.58	2,563.97	223.41

对公司净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司情况

序号	公司名称	经营范围	主要产品与服务	注册资本	持股比例%	2012 年期末总资产	2012 年期末净资产	2012 年营业收入	2012 年营业利润	2012 年净利润
1	海南美都置业有限公司	房地产开发经营	琼海半岛花园项目	1,200.00	100.00	23,143.12	2,881.38	5693.40	2611.14	2012.94
2	美都置业浙江有限公司	房地产开发经营	美都商业广场项目	2,000.00	100.00	6,696.99	6,007.44	5626.00	3023.68	2316.13
3	北京首都开发股份有限公司	房地产开发经营		149467.5	2.71	7,086,410.09	1,305,888.24	1,267,554.64	203,580.14	161,705.53
4	湖州银行股份有限公司	金融		60802.36	12.5	2,480,091.46	221,324.88	100,683.80	43,910.67	33,779.53

处置子公司情况

单位：万元

本期不再纳入合并范围的子公司有：

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
湖州百汇建设有限公司	1453.67	-36.39

注：湖州百汇项目开发完成后，股东会决议公司解散，于报告期内清算注销。

5、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子公司、参股公司的经营情况及业绩表。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

近年来，世界经济形势总体不容乐观，国际欧债危机，国内原材料价格指数居高不下，资金供给紧张，市场有效需要不足。随着调控政策的持续和深入，行业洗牌步伐加快，行业竞争格局加剧，这些都加大了公司下步经营运作中的难度和风险。

针对目前公司涉足的几个产业，公司管理层认为：

石油产品贸易方面，从目前的经济形势来看，2013 年国际油价可能继续保持弱势运行，国内经济或仍将维持目前态势。近年来在政策引导下参与油品经营的民营企业增多，公司面临的市场竞争力增大。公司油品主要销往上海、广东等沿海地区的化工企业与经销商，主要服务于中石油和中石化外采计划，公司力争拓宽现有贸易渠道，扩大现有贸易规模，公司将在合适的时机加大仓储和物流方面的投入，切实提升利润水平。钢材贸易方面，在今后相当长的时间内，由于国内用钢行业仍呈发展态势，刚性需求依然强盛，公司的钢材贸易业务仍有一定的市场空间和发展机遇。

房地产行业本轮调控的根本目的是抑制投机投资购房，保障自住需求，促进房地产行业的长远健康发展。在房地产调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资、投机需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇，也是挑战，公司在三、四线城市开发的项目将有可能受益。

公司的投资收益近几年相对稳定，在相关领域的投资也继续为公司带来了较好的利润回报，特别是公司对金融行业的投资给公司带来了一定的收益。

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，中国旅游酒店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。

（二）公司发展战略

2013 年，国内将继续实施积极的财政政策和稳健中有所松动的货币政策，扩大投资仍是拉动经济增长的重要选择。从中长期看，随着城镇化发展、产业结构调整以及各类制度的完善，

未来国内经济仍有一定增长空间，但行业竞争将更加激烈，顺应竞争形势寻找发展机遇是公司实现跨越发展的关键。为此，公司管理层认为应从以下几方面入手：

1、坚持主业发展。按照政策引导方向，公司进一步强化现有商业贸易、房地产、旅游酒店服务等主业实力，立足于满足市场需求，不断提升主业盈利能力，做精做强。

2、多途径谋求转型升级，优化市值管理。以转型促发展，谋扩张，参与到其它战略新兴产业中去，积极寻求新的投资机会与战略合作，整合资源，推进产业结构优化，既做大公司市值，提高公司成长性，又实现股东财富最大化，实现公司的可持续发展。

3、寻找新的利润增长点。继续深化产业结构的合理布局和实施相关多元化战略，积极研究其他企业的成功模式，结合公司经营特点大力培育新的产业领域、新的发展模式、新的开发策略，通过内部存量资源整合和外部资源获取挖掘新的增量，创造新的发展空间。

（三） 经营计划

2013 年，为适应行业发展的新趋势，提高综合竞争能力，公司仍将继续采取“稳中求快，顺势而为”的方针政策，围绕公司年度经营目标，狠抓落实，力争实现效益稳步增长。

1、稳步发展商贸和旅游酒店服务业务，实现营业收入稳步增长；加快房产项目开发速度和销售速度，加速资金回笼。

2、加强资金管控，坚持稳健的财务策略。密切关注融资市场和政策变化，充分运用资本市场和银行间市场等多种形式，广泛拓展融资渠道，为经营发展争取更多的资源。改善融资结构，加强资金使用管理与监控，切实增强财务风险管控能力。

3、加强投资管理，适当补充优质资源。在当前行业投资能力普遍减弱的背景下，要充分运用公司良好的资金状况，以相对有利的条件获取项目资源，提高公司的规模效应。同时，要继续把握成长性行业的高效投资机会，优化公司资产结构，逐步实现公司资产的最优配置。

4、加强人才选拔机制，提高队伍素质。大力开展专业技术人员的继续教育和技能提升培训，推进多层次人才交流；加强年轻干部培养和后备干部储备，形成合理的人才梯队。

5、完善内控，规范各子公司投资、发展和管理工作，努力在规范运作和管理创新上有新的提升。

（四） 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年，预计公司主营业务收入将超过 2012 年水平，为满足公司业务发展资金需求，公司将通过多种渠道筹集资金，并强化销售，加快资金回笼。

（五） 可能面对的风险

1、政策风险：近年以来，政府陆续出台一系列宏观调控措施，特别是近年以来，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，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。

4、公司业务拓展导致的管控风险：近几年，公司保持了快速发展的趋势。公司总资产从 2007 年的 21 亿增加至 2012 年末的 51 亿，经营业务涉及房地产、酒店服务、贸易及准金融等多个领

域。随着公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽，公司的管理难度和管控风险存在增加的可能性。公司将以加强法人治理和内部控制为契机，加强制度建设，优化组织结构，规范管理，使公司长期保持在健康的轨道上运行。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发【2012】37号)和浙江证监局《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(浙证监上市字【2012】138号)有关规定，公司2012年第二次临时股东大会审议通过了关于修改《公司章程》的议案，进一步完善了现金分红政策及决策机制，以充分维护中小股东和投资者的合法权益。

2、报告期内,公司2011年度利润分配方案已经公司2012年5月11日召开的2011年年度股东大会审议通过，以公司2011年度末总股本1,246,617,504股为基数，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。公司董事会于2012年6月2日在《中国证券报》、《上海证券报》及上交所网站刊登了《2011年度利润分配实施公告》，利润分配于2012年6月13日实施完毕。

3、2013年4月19日，经公司七届二十三次董事会审议通过，同意以2012年度末总股本1,390,779,254股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利0.08元(含税)分配，共计分配利润11,126,234.03元。本次分红预案需经公司2012年度股东大会通过后方可实施。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

三、 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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(%)
2012年		0.08		11,126,234.03	86,187,458.50	12.91
2011年	1	0.12		14,959,410.05	124,322,325.49	12.03
2010年	0.5	0.10	0.5	11,332,886.40	151,174,690.67	7.50

五、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

报告期内，公司治理规范，利益相关方沟通畅通，期望能够有效落实；报告期内，无重大安全及质量责任事故，无重大环保问题。

在未来的经营实践中，公司将进一步推动的完善社会责任工作的科学管理，把满足股东、客户、员工、社会和环境的需要作为企业的自觉行动，为股东创造更大的价值，为客户更好的产品，为员工营造全面的发展平台，为社会发展担当起更大的责任。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

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	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
德清美都控股投资有限公司	德清县民兴担保有限公司 25% 的股权	2012 年 4 月 1 日	500	166.44		否	协议收购	是	是	1.93	

德清县民兴担保有限公司(以下简称"民兴担保")成立于 1999 年 9 月,目前注册资本为 2,000 万元人民币。其中:德清美都控股投资有限公司(以下简称"德清投资")货币出资 1005 万,占注册资本的 50.25%,德清县三星塑料化工有限公司货币出资 500 万,占注册资本的 25%,德清县工商联会、德清县农业局等其余四家股东出资 495 万,占有注册资本的 24.75%。

因经营需要,公司下属控股子公司德清投资以 500 万元人民币收购德清县三星塑料化工有限公司持有的民兴担保 25%的股权。本次转让后,德清投资将持有民兴担保 75.25 %的股权。

五、公司股权激励情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
2012年11月6日,公司2012年第二次临时股东大会审议通过《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)》。	详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn , 2012年10月20日公司披露的《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)》及2012年11月7日披露的公司2012-42号公告。

六、重大关联交易

√ 不适用

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 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	3,000	2012年4月21日	2012年1月18日	2013年1月17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	5,500	2012年4月21日	2012年9月14日	2013年9月13日	连带责任担保	否	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	7,000	2012年4月21日	2012年12月14日	2014年6月13日	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)								15,500					
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)								15,500					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								10,750					

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	59,850
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	75,350
担保总额占公司净资产的比例(%)	36.69
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)	75,350
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	75,350

1、公司对外担保情况说明：2012 年 5 月 11 日，经公司 2011 年年度股东大会审议通过《关于继续与新湖中宝股份有限公司建立互保关系并提供相互经济担保的议案》，公司继续与新湖中宝股份有限公司建立以人民币 20,000 万元额度为限的互保关系，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 2015 年 4 月 30 日之前的贷款合同。

2012 年度，实际发生担保额 15,500 万元。

2、公司对控股子公司的担保情况说明：2012 年度，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 70,200 万元，全年实际提供担保 49,700 万元，终止担保 38,950 万元，合计发生额为 10,750 万元。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、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	承诺时间及期限	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、闻掌华	注 1		否	是		
与股权激励相关的承诺	股份限售	公司限制性股票的激励对象	注 2		是	是		
	资产注入	美都控股	注 3		是	是		
	其他	美都控股	注 4		是	是		

注 1、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、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。

注 2、自限制性股票首次授予日起 12 个月内，为锁定期，锁定期内，激励对象依本计划获授的限制性股票将被锁定，不得转让；首次授予激励对象的限制性股票分三期解锁，在解锁期内满足激励计划解锁条件的，激励对象可以申请股票解除锁定并上市流通；在限制性股票解锁前，解锁期内激励对象因持有该部分限制性股票而取得的股票股利同时锁定，不得通过出售、转让或通过抵押、质押等任何方式支配该等限制性股票获取利益。

注 3、自公司限制性股票激励计划披露后至激励计划经公司股东大会审议批准后 30 日内，不进行增发、资产注入、发行可转债等重大事项。

注 4、不为激励对象依激励计划获取有关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	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		4

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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						19,500,000	19,500,000	19,500,000	1.40
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股						19,500,000	19,500,000	19,500,000	1.40
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股						19,500,000	19,500,000	19,500,000	1.40
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	1,246,617,504	100		124,661,750			124,661,750	1,371,279,254	98.60
1、人民币普通股	1,246,617,504	100		124,661,750			124,661,750	1,371,279,254	98.60
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	1,246,617,504	100		124,661,750		19,500,000	144,161,750	1,390,779,254	100

2、股份变动情况说明

2012年5月11日，公司召开2011年年度股东大会，审议通过《公司2011年度利润分配预案》：以公司2011年度末总股本1,246,617,504股为基数，每10股送红股1股。本次利润分配实施股权登记日为2012年6月7日，新增股份可流通股份上市流通日为2011年6月11日。相关决议公告详见2012年5月12日、2012年6月2日《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

公司于2012年10月17日获悉，证监会已对公司报送的《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》确认无异议并进行了备案。2012年11月6日，公司采取现场投票、

网络投票和独立董事征集投票相结合的方式，召开 2012 年第二次临时股东大会，审议通过《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》，2012 年 11 月 20 日实际授予 6 名激励对象 1,950 股有限售条件的流通股，并于 2012 年 12 月 21 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份登记手续。相关决议公告详见 2012 年 10 月 18 日、11 月 7 日、11 月 21 日、12 月 7 日、12 月 25 日《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

3、 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

报告期内，公司实施了 2011 年度利润分配预案和限制性股票激励计划首次授予，总股本由 2011 年底的 1,246,617,504 股增至 1,390,779,254 股，按此新股本摊薄计算，2011 年度（调整后）和 2012 年度的每股收益分别为 0.09 元、0.06；每股净资产分别为 1.42 元、1.48 元。

（二） 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
王爱明			1,650,000	1,650,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2013 年 11 月 20 日
王爱明			2,200,000	2,200,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2014 年 11 月 20 日
王爱明			1,650,000	1,650,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2015 年 11 月 20 日
戴肇辉			1,500,000	1,500,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2013 年 11 月 20 日
戴肇辉			2,000,000	2,000,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2014 年 11 月 20 日
戴肇辉			1,500,000	1,500,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2015 年 11 月 20 日
翁永堂			900,000	900,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2013 年 11 月 20 日
翁永堂			1,200,000	1,200,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2014 年 11 月 20 日
翁永堂			900,000	900,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2015 年 11 月 20 日
陈东东			900,000	900,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2013 年 11 月 20 日
陈东东			1,200,000	1,200,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2014 年 11 月 20 日
陈东东			900,000	900,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2015 年 11 月 20 日
王勤			450,000	450,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2013 年 11 月 20 日
王勤			600,000	600,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2014 年 11 月 20 日
王勤			450,000	450,000	根据公司 2012 年限制性股	2015 年 11 月 20 日

					票激励计划的要求	
韩东民			450,000	450,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2013 年 11 月 20 日
韩东民			600,000	600,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2014 年 11 月 20 日
韩东民			450,000	450,000	根据公司 2012 年限制性股票激励计划的要求	2015 年 11 月 20 日
合计			19,500,000	19,500,000	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 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（或利率）	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。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，公司实施完成 2011 年年度利润分配方案，以公司 2011 年度末总股本 1,246,617,504 股为基数，每 10 股送红股 1 股并派送现金红利 0.12 元人民币（含税），本次利润分配实施后，公司总股本变更为 1,371,279,254 股。

报告期内，公司完成了限制性股票激励计划，实际授予 6 名激励对象 19,500,000 股有限售条件的流通股，本次限制性股票授予完成后，公司总股本由原来的 1,371,279,254 股增加至 1,390,779,254 股，导致公司控股股东持股比例发生变动。公司控股股东闻掌华先生在授予前持有公司 303,094,924 股，占授予前公司总股本的 22.10%，授予完成后，占授予后公司总股本的 21.79%。

利润分配使公司股份总数增加，限制性股票激励计划的实施使公司控股股东持股比例变动、公司资产增加。

(三) 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

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		117,171	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		111,943	
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
闻掌华	境内自然人	21.79	303,094,924	303,094,924	0	质押 232,515,140
北京首都开发控股(集团)有限公司	国有法人	8.99	124,986,224	11,362,384	0	未知
俞建文	境内自然人	2.40	33,415,712	33,415,712	0	质押 22,000,000
黄永伟	境内自然人	1.66	23,127,273	23,127,273	0	未知
北京首开商业地产有限公司	境内非国有法人	1.46	20,339,249	1,849,023	0	未知
俞建武	境内自然人	1.20	16,708,219	16,707,856	0	未知
蔡金妹	境内自然人	1.20	16,707,856	16,707,856	0	未知
陈秋莎	境内自然人	0.88	12,289,671	12,289,671	0	未知
陆锡明	境内自然人	0.87	12,071,014	12,071,014	0	未知
施卫英	境内自然人	0.65	9,040,955	9,040,955	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			
闻掌华	303,094,924		人民币普通股 303,094,924			
北京首都开发控股(集团)有限公司	124,986,224		人民币普通股 124,986,224			

俞建文	33,415,712	人民币普通股	33,415,712
黄永伟	23,127,273	人民币普通股	23,127,273
北京首开商业地产有限公司	20,339,249	人民币普通股	20,339,249
俞建武	16,708,219	人民币普通股	16,708,219
蔡金妹	16,707,856	人民币普通股	16,707,856
陈秋莎	12,289,671	人民币普通股	12,289,671
陆锡明	12,071,014	人民币普通股	12,071,014
施卫英	9,040,955	人民币普通股	9,040,955
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、北京首都开发控股（集团）有限公司与北京首开商业地产有限公司（原京华房产有限公司）存在关联关系：北京首都开发控股（集团）有限公司是首开股份（证券代码：600376）的控股股东，拥有其 49.76% 的股权；首开股份拥有北京首开商业地产有限公司 49% 的股权。</p> <p>2、公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	王爱明	5,500,000			详见 2012 年 11 月 7 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》之“第七节 限制性股票的解锁安排”。
			2013 年 11 月 20 日	1,650,000	
			2014 年 11 月 20 日	2,200,000	
			2015 年 11 月 20 日	1,650,000	
2	戴肇辉	5,000,000			详见 2012 年 11 月 7 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》之“第七节 限制性股票的解锁安排”。
			2013 年 11 月 20 日	1,500,000	
			2014 年 11 月 20 日	2,000,000	
			2015 年 11 月 20 日	1,500,000	
3	翁永堂	3,000,000			详见 2012 年 11 月 7 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》之“第七节 限制性股票的解锁安排”。
			2013 年 11 月 20 日	900,000	
			2014 年 11 月 20 日	1,200,000	
			2015 年 11 月 20 日	900,000	
4	陈东东	3,000,000	2013 年 11 月 20 日	900,000	详见 2012 年 11 月 7 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站
			2014 年 11 月 20 日	1,200,000	
			2015 年 11 月 20 日	900,000	

				www.sse.com.cn 上的《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》之“第七节 限制性股票的解锁安排”。	
5	王勤	1,500,000	2013 年 11 月 20 日	450,000	详见 2012 年 11 月 7 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》之“第七节 限制性股票的解锁安排”。
			2014 年 11 月 20 日	600,000	
			2015 年 11 月 20 日	450,000	
6	韩东民	1,500,000	2013 年 11 月 20 日	450,000	详见 2012 年 11 月 7 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》之“第七节 限制性股票的解锁安排”。
			2014 年 11 月 20 日	600,000	
			2015 年 11 月 20 日	450,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明			上述 6 位股东均系《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》的激励对象，是公司董事、高级管理人员以及对本公司业务发展有重大贡献的人员。不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

四、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

1、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	美都控股董事长、美都集团总裁。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	过去 10 年内，仅为美都控股的实际控制人。

2、报告期内控股股东变更情况索引及日期

公司原控股股东美都集团于 2012 年 4 月 24 日与闻掌华签署了《股权转让协议》，美都集团通过协议转让的方式将其持有的公司 12.54% 股权，转让给受让人闻掌华。（详见 2012 年 4 月 27 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的公告）

2012 年 5 月 21 日，美都集团与闻掌华、俞建文分别签署了《股权转让协议》，美都集团通过协议转让的方式将其持有的公司 9.56% 股权，转让给受让人闻掌华；剩余股权转让给受让人俞建文。（详见 2012 年 5 月 22 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的公告）

闻掌华为美都集团的实际控制人，持有美都集团 84.06% 股份，也是美都控股董事长、实际控制人。

经过以上两次协议转让，闻掌华持有公司总股本的 22.10%，成为美都控股的第一大股东；美都集团不再持有公司股份，公司的实际控制人没变，仍是闻掌华。

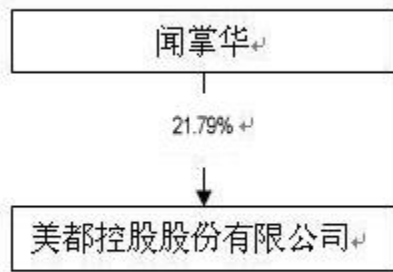
2012 年 12 月，公司完成限制性股票激励计划，公司总股本增加 1,950 万股，导致公司控股股东持股比例发生变动，闻掌华所占股权下降至 21.79%。（详见 2012 年 12 月 25 日公司登载在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的公告）

(二) 实际控制人情况

1 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	美都控股董事长、美都集团总裁。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	过去 10 年内，仅为美都控股的实际控制人。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
闻掌华	董事长	男	49	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0	0		90	0
潘刚升	副董事长	男	52	2011年5月13日	2014年5月12日	35,393	38,932	3,539	利润分配	0	0
王爱明	董事、总裁	男	36	2011年5月13日	2014年5月12日	0	5,500,000	5,500,000	限制性股票激励计划	90	0
翁永堂	董事、副总裁	男	36	2011年5月13日	2014年5月12日	0	3,000,000	3,000,000	限制性股票激励计划	60	0
陈东东	董事、副总裁、财务总监	女	44	2011年5月13日	2014年5月12日	0	3,000,000	3,000,000	限制性股票激励计划	60	0
戴肇辉	董事	男	46	2011年5月13日	2014年5月12日	35,393	5,038,932	5,003,539	利润分配与限制性股票激励计划	57.6	0
吴伟强	独立董事	男	50	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0	0		5	0
何江良	独立董事	男	51	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0	0		5	0
姜晏	独立董事	男	38	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0	0		5	0
金利国	监事会召集人	男	58	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0	0		15	0
边海峰	监事	女	37	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0	0		0	0
张卫平	职工监事	男	59	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0	0		15.3	0
余荣生	副总裁	男	63	2011年5月13日	2014年5月12日	0	0	0		54.17	0
王勤	董事会秘书	女	41	2011年5月13日	2014年5月12日	0	1,500,000	1,500,000	限制性股票激励计划	17.8	0
合计	/	/	/	/	/	70,786	18,077,864	18,007,078	/	474.87	0

闻掌华：2002年10月至今，任美都集团董事长、总经理；2002年11月至今，任美都控股董事长。
 潘刚升：2008年2月至今，任首开股份副总经理；2002年11月至今，任美都控股副董事长。
 王爱明：2003年1月至今，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月起，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，任公司董事。
 陈东东：2003年至2009年6月，任公司财务部经理；2009年7月至今，任公司财务总监；2010年7月起，任公司董事；2012年12月起，任公司副总裁。
 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：1995年至今，在浙江工业大学任教。现任浙江工业大学绿色与低碳发展研究中心副主任、区域发展研究所副所长。同时担任浙江未来研究会副理事长、兼秘书长。
 何江良：2008年6月至今，北京市大成律师事务所杭州分所合伙人、主任律师、；2009年5月至今，任公司独立董事。目前兼任浙江富春江环保热电股份有限公司第二届董事会独立董事。
 姜晏：2004年8月至今，杭州明德会计师事务所合伙人；2008年5月至今，任公司独立董事。
 金利国：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。
 边海峰：2008年4月至今，任首开股份资产管理部副经理；2008年5月起，任公司监事。
 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、办公室主任、行政人力资源部经理；2008年5月起，任公司职工监事。
 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）董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	年初持有 限制性股 票数量	报告期新 授予限制 性股票数 量	限制性股 票的授予 价格（元）	已解锁股 份	未解锁股 份	期末持有 限制性股 票数量	报告期末 市价（元）
王爱明	董事、总裁	0	5,500,000	1.32	0	5,500,000	5,500,000	2.89
戴肇辉	董事	0	5,000,000	1.32	0	5,000,000	5,000,000	2.89
翁永堂	董事、副 总裁	0	3,000,000	1.32	0	3,000,000	3,000,000	2.89
陈东东	董事、副 总裁、财 务总监	0	3,000,000	1.32	0	3,000,000	3,000,000	2.89
王勤	董事 会秘 书	0	1,500,000	1.32	0	1,500,000	1,500,000	2.89
合计	/	0	18,000,000	/	0	18,000,000	18,000,000	/

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

任职人员 姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职 务	任期起始日期	任期终止日期
闻掌华	美都集团股份有限公司	董事长、总经理		
闻掌华	宣城美都建设开发有限 公司	董事长		
闻掌华	杭州美都汽车出租有限 公司	董事		
潘刚升	北京城市开发集团有限	董事	2012年6月15日	2015年6月15日

	责任公司			
潘刚升	北京首都开发股份有限公司	副总经理		
潘刚升	天津海景实业有限公司	董事	2010年11月11日	2013年11月11日
潘刚升	北京宝辰饭店有限公司	执行董事		
潘刚升	泰安泰山国际饭店有限公司	董事长		
潘刚升	北京华德房地产有限公司	董事、法人		
潘刚升	海南海景乐园国际有限公司	法人		
潘刚升	北京发展大厦有限公司	监事	2011年7月5日	2014年7月5日
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		
姜晏	杭州明德会计师事务所	合伙人		
何江良	北京市大成律师事务所杭州分所	合伙人、律师、主任		
何江良	浙江富春环保热电股份有限公司	独立董事		
金利国	美都集团股份有限公司	董事		
边海峰	北京首都开发股份有限公司	资产管理部副经理		

(一) 在股东单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在股东单位任职。

(二) 在其他单位任职情况

报告期内，因股权协议转让，美都集团不再是公司的控股股东，以往年报披露的闻掌华、金利国在股东单位的任职情况，相应变更为在其他单位的任职情况。

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，公司董事、监事的薪酬计划由提名、薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过；其他高管人员报酬按公司制定的薪酬制度及考核办法执行；独立董事津贴经公司股东大会研究决定。
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应付报酬情况	本年度公司董事、监事和高级管理人员的应付报酬合计：474.87万元(税前)。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	本年度公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计：474.87万元(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
陈东东	副总裁	聘任	工作需要

五、 母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	35
主要子公司在职员工的数量	528
在职员工的数量合计	563
母公司及主要子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
生产人员	0
销售人员	56
技术人员	44
财务人员	45
行政人员	28
管理人员	43
其他	347
合计	563
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	8
本科学历	48
专科学历	130
中等教育水平及以下	377
合计	563

(二) 薪酬政策

为规范公司的薪酬管理，适应市场竞争和公司长远发展需要，同时充分调动员工的工作积极性，依据员工的贡献、能力和责任，结合公司实际情况制定相应的薪酬管理制度。薪酬管理遵循保证员工原有的报酬水平，同时遵循按劳分配、效率优先、兼顾公平及可持续发展的原则。

公司实行职称补贴和工龄补贴相结合的以岗定薪、易岗易薪和公开、公正、公平的薪酬体系。适当提高专业技术人员和重要岗位业务人员的工资，建立一个工资正常增长机制，使企业发展与员工的薪酬增长保持同步。

(三) 培训计划

为提高员工的综合素质和业务水平，公司通过各种途径对员工进行教育和培训，公司也鼓励和支持员工参与与本岗位业务知识相关的各种学习和进修。

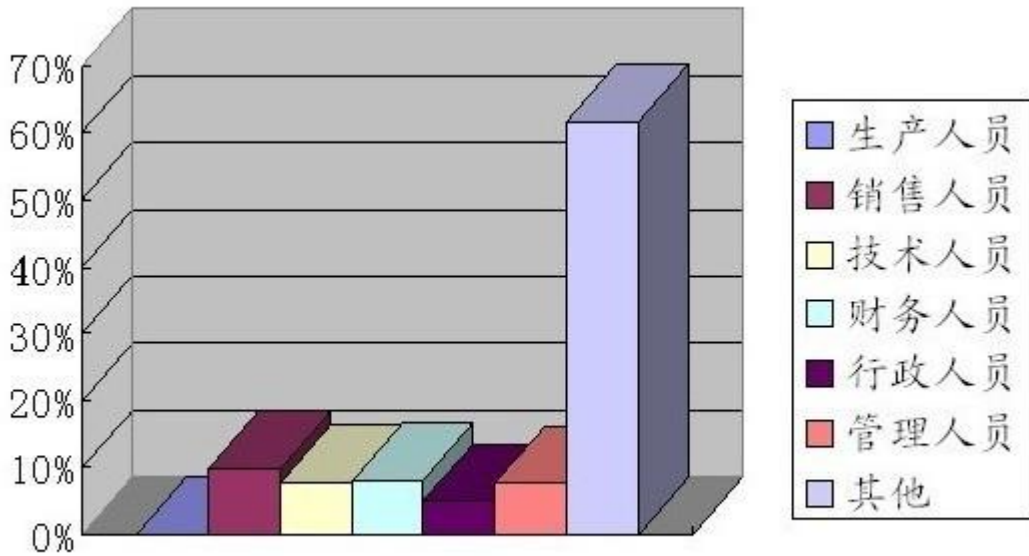
1、新员工培训：为帮助新员工了解公司管理模式和管理要求，尽快明确岗位职责，熟悉岗位流程，由人事管理部门组织新员工入职培训，相关部门予以协助。培训内容包括公司历史与概况、组织架构与产品介绍、经营管理理念与企业文化、企业管理制度等。

2、在岗培训：控股公司每年组织工程、营销、财务等相关专业人员进行培训。各下属公司副

总以上人员由控股公司每年组织一至二次培训。

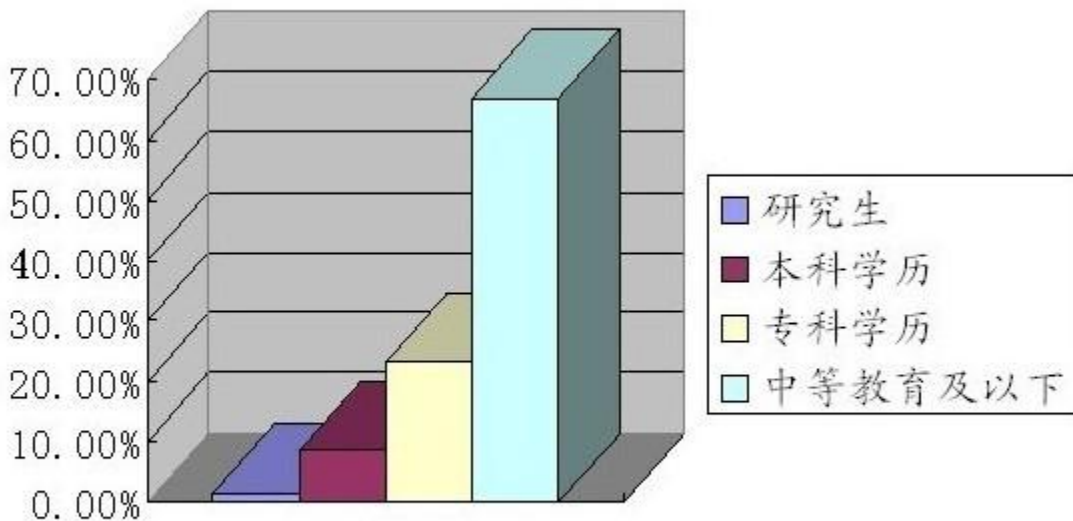
3、进修学习：控股公司鼓励员工在不影响本职工作的前提下，参加本岗位相关的技能、职称、资格、学历、学位等各种形式的进修学习。

(四) 专业构成统计图：



构成比例

(五) 教育程度统计图：



构成比例

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及中国证监会、上交所关于公司治理的有关要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司制度体系，持续推进公司规范化管理，提升公司治理水平。2012 年，公司根据五部委《企业内部控制基本规范》及其配套指引、浙江证监局《关于做好上市公司内部控制规范建设与实施工作的通知》等要求，启动内部控制规范建设。目前公司治理现状符合《公司法》、中国证监会的相关规定。具体如下：

1、制度建设

报告期内，公司制定了《公司债券融资工具信息披露事务管理制度》；修订了《公司内幕信息知情人登记管理制度》；根据中国证监会证监发【2012】37 号《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的精神以及浙江证监局相关要求，为切实保护中小股东利益，公司对公司章程中涉及利润分配政策的条款进行修订；因公司注册资本与总股本的变动，对《公司章程》进行了 2 次修订。进一步健全规章制度，有效地保证公司规范经营，稳健发展。

2、公司治理

(1) 关于股东与股东大会：公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》，以及《公司股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会，报告期内共召开 1 次年度股东大会，2 次临时股东大会，公司严格遵守股东大会会议事和表决程序，律师现场出席并见证股东大会，公司能切实确保全体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。

(2) 关于董事和董事会：公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》，以及《公司董事会会议事规则》的规定规范运作董事会，董事会有 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。报告期内，董事会召开 14 次会议，共审议通过 37 个议案。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专门委员会，各专业委员会在其各自实施细则的规范下行使职责。各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。独立董事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) 关于监事和监事会：公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》，以及《公司监事会议事规则》的规定依法推进监事会规范运作。监事会有 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。报告期内公司召开了 7 次监事会会议，共审议通过 14 个议案。监事会能够本着对股东负责的态度，检查公司财务，保护公司资产安全，对公司董事会、管理层及公司制度执行进行监督，并对重大事项发表独立意见，维护股东利益。

(4) 关于信息披露与透明度：公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》《公司信息披露制度》等规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，指定了上海证券交易所网站、《中国证券报》和《上海证券报》为公司信息披露的网站和报纸，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息。报告期内，公司共发布定期报告 4 篇，临时公告 50 篇，圆满完成了 2012 年度的信息披露工作。

(5) 董事会秘书和投资者关系管理：公司已经制定了《公司董事会秘书工作制度》、《公司投资者关系管理制度》等制度加强董事会秘书和投资者关系事务的管理。董事会秘书作为公司与上交所之间的指定联络人，负责公司信息披露事务及投资者关系管理等，公司通过现场接待投资者来访、公司邮箱、热线电话、公司网站互动等多种途径，认真听取广大投资者关于公司各种意见和建议。

3、报告期内，为更好的做好内幕登记工作，防止信息外泄及内幕交易，根据上交所《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，经公司七届七次董事会会议审议通过，重新修订了《公司内幕信息知情人登记管理制度》（全文由公司于 2012 年 4 月 20 日登载在上海证券交易所网站）。报告期内，根据规定在编制定期报告期间对相关内幕知情人登记，对公司董事、

监事及高管换届变更情况及时登记并向上交所备案。在涉及公司重大敏感信息是及时做好内幕知情人登记，并要求相关人员做好保密工作，内幕登记及时上报监管部门。报告期内，公司不存在内幕信息知情人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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因
公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012年第一次临时股东大会	2012年1月16日	《关于发行短期融资券的议案》。	议案通过。	www.sse.com.cn	2012年1月17日
2011年年度股东大会	2012年5月11日	1、《公司2011年度报告及摘要》；2、《公司2011年度董事会工作报告》；3、《公司2011年度监事会工作报告》；4、《公司2011年度财务决算报告》；5、《公司2011年度利润分配预案》；6、《关于续聘中汇会计师事务所有限公司为公司2012年审计机构的议案》；7、《公司董事、监事2011年度薪酬的议案》；8、《关于继续与新湖中宝股份有限公司建立互保关系并提供相互经济担保的议案》。	议案全部通过	www.sse.com.cn	2012年5月12日
2012年第二次临时股东大会	2012年11月6日	1、《公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》；2、《公司限制性股票激励计划实施考核管理办法（草案）》；3、《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的议案》；4、《关于变更公司注册资本及总股本的议案》；5、《关于修改〈公司章程〉的议案》。	议案全部通过	www.sse.com.cn	2012年11月7日

其中2012年第二次临时股东大会实施现场投票、网络投票和独立董事征集投票相结合的方式召开。

三、 董事履行职责情况

（一） 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次	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	出席股东大会的次数

		数					参加会议	
闻掌华	否	14	14	8	0	0	否	2
潘刚升	否	14	14	9	0	0	否	0
王爱明	否	14	14	8	0	0	否	3
翁永堂	否	14	14	8	0	0	否	3
陈东东	否	14	14	8	0	0	否	3
戴肇辉	否	14	14	9	0	0	否	0
吴伟强	是	14	14	9	0	0	否	1
何江良	是	14	14	9	0	0	否	2
姜晏	是	14	14	9	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 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。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 审计委员会

1、2012年2月3日，董事会审计委员会召开会议，审议《公司2011年度年报审计计划事项》，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。

2、2012年2月12日，审计委员会召开会议，审议《公司初步编制的2011年度财务会计报表》，对公司财务部门初步编制的2011年财务会计报表进行初步审议，各委员经过认真审阅，发表如下意见：

(1) 公司2011年度财务会计报表的编制严格执行了新企业会计准则及其应用指南，确保了财务信息的真实、准确和完整。

(2) 公司2011年度财务会计报表的编制符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能够如实反映公司2011年12月31日的财务状况及2011年度的经营成果和现金流量。

(3) 同意以此财务会计报表为基础进行2011年度财务审计。

3、2012年2月24日，审计委员会向中汇发出督促函，要求中汇加快工作进度，提高工作效率，按计划完成外勤审计工作，顺利提交公司2011年度审计报告。

4、2012年4月17日，审计委员会召开会议，审议通过《公司2011年度财务会计报表的议案》，认为公司2011年度财务报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况，反映的公司经营活动是符合企业会计制度和会计准则的要求的。同时，会议还审议通过《关于中汇对公司2011年度审计工作的总结报告的议案》和《关于续聘中汇为公司2012年度审计机构的议案》。

(二) 提名、薪酬与考核委员会

1、2012年4月9日，提名、薪酬与考核委员会召开会议，审议通过《公司董事、监事、高级管理人员2011年度薪酬的议案》，并提请公司董事会审议。

2、2012年9月10日，提名、薪酬与考核委员会召开会议，审议通过《公司限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》和《公司限制性股票激励计划实施考核管理办法的议案》，并提请公司董事会审议。

3、2012 年 12 月 21 日，提名、薪酬与考核会召开会议，审议通过了总裁王爱明先生提名陈东东女士为公司副总裁的议案，并提请公司董事会审议。

(三) 战略与投资委员会

1、2012 年 7 月 31 日，战略与投资委员会召开会议，审议《关于竞买德清（2010）076-1 号地块的议案》，同意公司竞买德清（2010）076-1 号地块，并授权经营管理层与德清县国土资源局签订《成交确认书》，并同意如竞得该地块，公司可设立新公司，负责上述地块安置房的建设。

2、2012 年 8 月 20 日，战略与投资委员会召开会议，审议《关于竞买长兴 2012-31 号地块的议案》，同意公司竞买长兴 2012-31 号地块，授权公司经营管理层与长兴县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并同意如竞得该地块，公司可在长兴县设立全资新公司，负责上述地块的开发建设。

3、2012 年 9 月 12 日，战略与投资委员会召开会议，审议《关于竞买雷甸（2011）033 号地块的议案》，同意公司竞买雷甸（2011）033 号地块，授权公司经营管理层与德清县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并同意如竞得该地块，公司可在德清县设立全资新公司，负责上述地块的开发建设。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

报告期内，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。

2012 年 12 月，公司实施了限制性股票激励计划，为保证限制性股票激励计划能顺利实施，公司根据有关国家法律、法规及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，制定了《公司限制性股票激励计划实施考核管理办法（草案）》，对获授限制性股票的公司董事、高级管理人员和对本公司业务发展有重大贡献的人员在激励期间实施考核管理，每年度一次。按照工作业绩、工作态度、工作能力、团队建设和职业素质五方面考核内容对激励对象进行年度考评，考核结果作为限制性股票激励计划的解锁依据。如考核结果不合格，公司将按激励计划的有关规定，回购及注销本期或全部尚未解锁的限制性股票。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

（一）内部控制责任声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

（二）公司内控制度建设情况

截至报告期末，公司已经建立了《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司监事会议事规则》、《公司独立董事工作制度》、《公司董事会秘书工作制度》、《公司内幕信息知情人登记管理制度》、《公司外部信息使用人管理制度》、《公司关联交易管理制度》、《公司财务制度》、《公司董事、监事和高级管理人员持有和买卖本公司股票管理办法》、《公司对外投资管理制度》、《公司年度信息披露重大差错责任追究制度》、《公司突发事件应急处理制度》、《公司总经理议事制度》、《公司信息披露制度》、《公司投资者关系管理制度》等一系列公司内部控制制度。公司董事会、监事会、管理层能够较全面地按照公司内部控制制度体系的规定履行职责，确保公司有效、规范的运作。

（三）内部控制规范实施工作

为贯彻实施《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》，进一步健全企业内部控制机制，降低运营风险，提高经营的效率和效果，公司结合自身实际情况，制订《公司内部控制规范实施工作方案》，专门成立了内部控制工作小组，由公司董事长闻掌华担任内控小组组长，公司总裁王爱明和公司财务总监陈东东担任副组长，公司独立董事、审计委员会主任吴伟强为小组顾问，财务管理部为牵头部门，联合董事会秘书、审计部、人力资源部等职能部门共同开展此项工作。

根据财政部和证监会《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会[2012]30 号）的精神，公司对内部控制规范实施时间进行了相应调整，拟定披露公司 2014 年年报的同时，按要求披露本公司《内部控制自我评价报告》和注册会计师出具的《内部控制审计报告》。

二、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

报告期内，公司严格按照 2010 年公司制定的《公司年度信息披露重大差错责任追究制度》，规范运作，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高公司年报信息披露的质量和透明度，强化信息披露责任意识，报告期内未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充和业绩预告更正等情况。

第十节 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[2013]1450 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 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2012 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 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 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：林鹏飞

中国·杭州

中国注册会计师：郭文令

报告日期：2013 年 4 月 19 日

二、 财务报表

合并资产负债表
2012 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		686,402,172.24	539,497,068.37
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		25,027,770.11	34,998,636.79
预付款项		206,330,272.1	296,092,902.86
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		906,040.98	2,395,908.44
应收股利		11,730,499.71	
其他应收款		63,912,409.71	46,510,402.57
买入返售金融资产			
存货		2,785,771,490.29	1,943,137,017.64
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		200,050,000	200,000,000
流动资产合计		3,980,130,655.14	3,062,631,936.67
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		807,151,471.32	740,088,514.91
投资性房地产		85,336,825.79	91,586,672.27
固定资产		191,100,016.85	198,775,859.96
在建工程		20,522,455.89	12,425,647.51
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		13,314,030.34	13,729,911.49
开发支出			
商誉		387,930.64	370,926.19
长期待摊费用		2,202,947.33	1,578,258.58
递延所得税资产		18,988,336.50	12,311,457.25

其他非流动资产		6,687,523	6,687,523
非流动资产合计		1,145,691,537.66	1,077,554,771.16
资产总计		5,125,822,192.8	4,140,186,707.83
流动负债：			
短期借款		690,000,000.00	904,000,000
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		72,026,504.99	129,684,711.9
预收款项		1,538,065,336.46	782,491,852.05
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		3,220,050.41	1,513,940.12
应交税费		-160,942,704.83	-102,827,026.78
应付利息		10,519,626.94	3,233,093.83
应付股利		2,391,859.44	1,201,036.96
其他应付款		51,163,201.04	119,510,674.37
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		55,000,000	2,000,000
其他流动负债		352,326,240.25	
流动负债合计		2,613,770,114.70	1,840,808,282.45
非流动负债：			
长期借款		363,500,000	243,500,000
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		363,500,000	243,500,000
负债合计		2,977,270,114.7	2,084,308,282.45
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,390,779,254	1,246,617,504
资本公积		257,595,468.18	264,585,406.23
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		117,277,076.72	110,170,628.62
一般风险准备			

未分配利润		287,944,354.52	348,484,504.57
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,053,596,153.42	1,969,858,043.42
少数股东权益		94,955,924.68	86,020,381.96
所有者权益合计		2,148,552,078.1	2,055,878,425.38
负债和所有者权益 总计		5,125,822,192.80	4,140,186,707.83

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

母公司资产负债表

2012 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		61,863,825.69	276,252,541.11
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			436,000.00
预付款项		2,460.00	5,000.00
应收利息		308,595.71	1,984,422.30
应收股利		11,730,499.71	
其他应收款		1,138,004,340.84	1,038,871,330.43
存货		14,286,276.53	17,029,941.14
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产		100,000,000.00	100,000,000.00
流动资产合计		1,326,195,998.48	1,434,579,234.98
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		1,542,821,680.90	1,406,429,900.22
投资性房地产			
固定资产		164,134,917.78	172,664,174.69
在建工程		20,502,775.89	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		7,105,170.33	7,281,238.07
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		519,168.86	470,696.82
递延所得税资产		15,201,163.91	10,609,513.19
其他非流动资产		6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		1,756,972,400.67	1,614,051,215.90
资产总计		3,083,168,399.15	3,048,630,450.88
流动负债：			
短期借款		338,000,000.00	528,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		243,334.96	2,219,431.33
预收款项		977,853.05	1,598,645.05
应付职工薪酬		69,010.28	95,731.49
应交税费		-40,474,398.63	-39,696,699.13
应付利息		9,245,102.77	2,054,698.54
应付股利		1,991,859.44	1,201,036.96
其他应付款		314,372,211.22	585,029,313.07
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债		350,000,000.00	
流动负债合计		974,424,973.09	1,080,502,157.31
非流动负债：			
长期借款		156,000,000.00	84,000,000.00
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		156,000,000.00	84,000,000.00
负债合计		1,130,424,973.09	1,164,502,157.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,390,779,254.00	1,246,617,504.00
资本公积		303,586,228.57	310,576,166.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		109,825,992.77	102,719,544.67
一般风险准备			
未分配利润		148,551,950.72	224,215,078.28
所有者权益（或股东权益） 合计		1,952,743,426.06	1,884,128,293.57
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		3,083,168,399.15	3,048,630,450.88

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
2012 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		2,966,688,485.99	2,804,983,006.77
其中：营业收入		2,966,688,485.99	2,804,983,006.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,988,316,546.50	2,793,071,844.77
其中：营业成本		2,815,148,021.38	2,612,744,915.52
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		37,180,387.26	42,171,041.87
销售费用		23,539,779.66	27,339,266.20
管理费用		75,143,577.67	70,053,955.32
财务费用		36,269,713.80	32,743,137.65
资产减值损失		1,035,066.73	8,019,528.21
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		128,847,596.56	129,849,252.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		98,892,370.58	111,988,833.98
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		107,219,536.05	141,760,414.19
加：营业外收入		986,513.97	420,080.55
减：营业外支出		3,079,042.82	5,555,938.53
其中：非流动资产处置损失		102,533.12	159,029.52
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		105,127,007.20	136,624,556.21
减：所得税费用		15,796,901.66	10,020,502.01
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		89,330,105.54	126,604,054.20
归属于母公司所有者的净利润		86,187,458.50	124,322,325.49
少数股东损益		3,142,647.04	2,281,728.71
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.06	0.09
（二）稀释每股收益		0.06	0.09
七、其他综合收益		265,049.42	-5,662,822.43
八、综合收益总额		89,595,154.96	120,941,231.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		86,452,507.92	118,659,503.06
归属于少数股东的综合收益总额		3,142,647.04	2,281,728.71

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
2012 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		447,987,268.25	315,184,808.01
减: 营业成本		434,541,210.80	278,591,822.68
营业税金及附加		12,929,534.11	10,432,266.42
销售费用		16,787.75	123,596.19
管理费用		32,019,451.80	26,509,224.78
财务费用		21,421,236.31	32,076,243.76
资产减值损失		-2,057,537.79	-52,081,956.72
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)		117,772,104.60	138,534,446.78
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		97,093,823.69	112,405,880.18
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		66,888,689.87	158,068,057.68
加: 营业外收入		8,141.00	
减: 营业外支出		424,000.60	189,237.80
其中: 非流动资产处置损失		18,231.11	64,221.57
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		66,472,830.27	157,878,819.88
减: 所得税费用		-4,591,650.72	-5,896,903.09
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		71,064,480.99	163,775,722.97
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		265,049.42	-5,910,554.93
七、综合收益总额		71,329,530.41	157,865,168.04

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
2012 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		4,191,411,332.99	3,495,939,031.75
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		591,266.97	1,379,379.99
收到其他与经营活动有关的现金		426,421,448.03	88,576,008.22
经营活动现金流入小计		4,618,424,047.99	3,585,894,419.96
购买商品、接受劳务支付的现金		4,066,379,687.52	3,254,474,758.59
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		47,978,109.84	44,765,231.21
支付的各项税费		125,745,229.85	130,920,346.80
支付其他与经营活动有关的现金		485,974,705.33	148,670,591.88
经营活动现金流出小计		4,726,077,732.54	3,578,830,928.48
经营活动产生的现金流量净额		-107,653,684.55	7,063,491.48
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		700,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		33,487,194.35	23,917,582.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回		678,676.00	40,305.83

的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		7,893,268.75	9,160,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		259,216,032.97	11,501,780.47
投资活动现金流入小计		1,001,275,172.07	44,619,668.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,248,251.32	17,568,472.43
投资支付的现金		730,216,042.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		244,250,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流出小计		980,714,293.32	217,568,472.43
投资活动产生的现金流量净额		20,560,878.75	-172,948,803.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		25,740,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,271,000,000.00	1,222,000,000.00
发行债券收到的现金		350,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		16,730,426.40	6,147,995.80
筹资活动现金流入小计		1,663,470,426.40	1,228,147,995.80
偿还债务支付的现金		1,312,000,000.00	1,192,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		108,817,554.76	65,872,736.38
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		26,406,703.94	23,778,604.33
筹资活动现金流出小计		1,447,224,258.70	1,282,151,340.71
筹资活动产生的现金流量净额		216,246,167.70	-54,003,344.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,104.47	-656,412.81
五、现金及现金等价物净增加额		129,152,257.43	-220,545,070.11

加：期初现金及现金等价物余额		500,789,585.70	721,334,655.81
六、期末现金及现金等价物余额		629,941,843.13	500,789,585.70

法定代表人：闻掌华 主管会计工作负责人：王爱明 会计机构负责人：陈东东

母公司现金流量表
2012 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		523,370,979.62	307,918,886.52
收到的税费返还		122,987.86	
收到其他与经营活动有关的现金		10,653,391,195.31	4,492,357.76
经营活动现金流入小计		11,176,885,162.79	312,411,244.28
购买商品、接受劳务支付的现金		506,919,220.38	298,963,379.63
支付给职工以及为职工支付的现金		9,712,519.99	10,297,854.46
支付的各项税费		14,773,894.00	15,205,431.17
支付其他与经营活动有关的现金		10,979,275,112.89	66,480,252.14
经营活动现金流出小计		11,510,680,747.26	390,946,917.40
经营活动产生的现金流量净额		-333,795,584.47	-78,535,673.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		700,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		10,173,382.03	41,725,284.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		79,500.00	9,805.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		7,930,000.00	9,160,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		21,500,000.00	7,174,289.70
投资活动现金流入小计		739,682,882.03	58,069,379.89
购建固定资产、无形		331,548.89	10,526,817.17

资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		797,166,042.00	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
支付其他与投资活动有关的现金		21,500,000.00	100,000,000.00
投资活动现金流出小计		818,997,590.89	142,526,817.17
投资活动产生的现金流量净额		-79,314,708.86	-84,457,437.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		25,740,000.00	
取得借款收到的现金		658,000,000.00	766,000,000.00
发行债券收到的现金		350,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,033,740,000.00	766,000,000.00
偿还债务支付的现金		776,000,000.00	842,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,847,130.76	55,574,658.38
支付其他与筹资活动有关的现金		2,800,000.00	
筹资活动现金流出小计		832,647,130.76	897,574,658.38
筹资活动产生的现金流量净额		201,092,869.24	-131,574,658.38
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		-212,017,424.09	-294,567,768.78
加：期初现金及现金等价物余额		273,433,881.68	568,001,650.46
六、期末现金及现金等价物余额		61,416,457.59	273,433,881.68

法定代表人：闻掌华

主管会计工作负责人：王爱明

会计机构负责人：陈东东

合并所有者权益变动表
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,246,617,504	264,585,406.23			110,170,628.62		348,484,504.57		86,020,381.96	2,055,878,425.38
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	1,246,617,504	264,585,406.23			110,170,628.62		348,484,504.57		86,020,381.96	2,055,878,425.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	144,161,750	-6,989,938.05			7,106,448.10		-60,540,150.05		8,935,542.72	92,673,652.72
(一)净利润							86,187,458.50		3,142,647.04	89,330,105.54
(二)其他		265,049.42								265,049.42

他综合收益										
上述(一)和(二)小计		265,049.42					86,187,458.50		3,142,647.04	89,595,154.96
(三)所有者投入和减少资本	19,500,000	-7,254,987.47							5,792,895.68	18,037,908.21
1. 所有者投入资本	19,500,000	6,240,000							5,792,895.68	31,532,895.68
2. 股份支付计入所有者权益的金额		902,021.92								902,021.92
3. 其他		-14,397,009.39								-14,397,009.39
(四)利润分配					7,106,448.10		-22,065,858.55			-14,959,410.45
1. 提取盈余公积					7,106,448.10		-7,106,448.10			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-14,959,410.45			-14,959,410.45

4. 其他										
(五)所有者权益内部结转	124,661,750						-124,661,750.00			
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他	124,661,750.00						-124,661,750.00			
(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	1,390,779,254	257,595,468.18			117,277,076.72		287,944,354.52		94,955,924.68	2,148,552,078.1

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	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
: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	1,133,288,640.00	326,915,137.99			93,793,056.32		308,537,069.78		84,019,876.44	1,946,553,780.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	113,328,864.00	-62,329,731.76			16,377,572.30		39,947,434.79		2,000,505.52	109,324,644.85
(一)净利润							124,322,325.49		2,281,728.71	126,604,054.20
(二)其他综合收益		-5,665,299.76							2,477.33	-5,662,822.43

上述 (一)和 (二)小 计		-5,665,299.76					124,322,325.49		2,284,206.04	120,941,231.77
(三)所 有者投 入和减 少资本									-283,700.52	-283,700.52
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									-283,700.52	-283,700.52
(四)利 润分配	56,664,432				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						-56,664,432.00			
(五)所	56,664,432	-56,664,432								

所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）	56,664,432	-56,664,432								
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、本期末余额	1,246,617,504	264,585,406.23			110,170,628.62		348,484,504.57		86,020,381.96	2,055,878,425.38

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
2012 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	1,246,617,504.00	310,576,166.62			102,719,544.67		224,215,078.28	1,884,128,293.57
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,246,617,504.00	310,576,166.62			102,719,544.67		224,215,078.28	1,884,128,293.57
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	144,161,750.00	-6,989,938.05			7,106,448.10		-75,663,127.56	68,615,132.49
（一）净利润							71,064,480.99	71,064,480.99
（二）其他综合收益		265,049.42						265,049.42
上述（一）和（二）小计		265,049.42					71,064,480.99	71,329,530.41
（三）所有者投入和减少资本	19,500,000.00	-7,254,987.47						12,245,012.53
1．所有者投入资本	19,500,000.00	6,240,000.00						25,740,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额		902,021.92						902,021.92

3. 其他		-14,397,009.39						-14,397,009.39
(四) 利润分配					7,106,448.10		-22,065,858.55	-14,959,410.45
1. 提取盈余公积					7,106,448.10		-7,106,448.10	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-14,959,410.45	-14,959,410.45
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	124,661,750.00						-124,661,750.00	
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	124,661,750.00						-124,661,750.00	
(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	1,390,779,254.00	303,586,228.57			109,825,992.77		148,551,950.72	1,952,743,426.06

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	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

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

2012 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,公司按未分配利润每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。

根据2012年4月24日美都集团股份有限公司与闻掌华签订的股权转让协议，控股股东美都集团股份有限公司将所持股份15,635万股转让给自然人闻掌华。本次股权转让后，控股股东仍为美都集团股份有限公司。

根据2012年5月21日美都集团股份有限公司与闻掌华、俞建文签订的股权转让协议，控股股东美都集团股份有限公司将所持股份209,378,784股全部转让给自然人闻掌华、俞建文，其中转让给闻掌华119,190,840股，转让给俞建文90,187,944股。本次股权转让后，美都集团股份有限公司不再持有本公司股份，闻掌华成为公司控股股东，所持股份为275,540,840股，占公司总股本的22.10%。

根据公司2012年5月11日2011年年度股东大会决议，公司2012年6月按2011年末未分配利润每10股送红股1股，增加股本124,661,750股，变更后的股本为1,371,279,254股。

根据2012年11月6日公司2012年第二次临时股东大会决议，公司实施限制性股票激励计划，计划共授予限制性股票2,150万股，2012年11月20日向王爱明、戴肇辉、翁永堂、陈东东、王勤、韩东民6名高管授予限制性股票1,950万股，授予价格为1.32元/股。截止2012年11月29日，公司已收到该部分增资款项，增资后的注册资本变更为人民币1,390,779,254.00元。经上述股本变更后，截止2012年12月31日，公司注册资本为人民币1,390,779,254.00元，总股本为1,390,779,254股，其中有限售条件的流通股份A股为1,950万股。

公司注册地：浙江省德清县武康镇英溪南路289号。法定代表人：闻掌华。

本公司经营范围为：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(不含危化品)；建材、电子产品、现代办公用品、化工产品(不含危险品及易制毒化学品)、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 2012 年 12 月 31 日，本公司第一大股东为闻掌华，该股东持有本公司股权为 303,094,924 股，持股比例为 21.79%。

本财务报告已于 2013 年 4 月 19 日经公司第七届董事会第二十三次会议批准。

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报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。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，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。
--	--

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	应收本公司合并报表范围内关联方款项	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
应收房产按揭款组合	因房地产销售形成、由银行按揭且账龄在一年以内的应收账款	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
履约保证金组合	因履行合同而按约定预付的保证金，待合同履行完毕后可收回	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
应收代位追偿款组合	保险人承担赔偿责任保险金责任后，依法从被保险人取得代位追偿权向第三者责任人索赔而应取得的赔款。	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

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)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	40.00	40.00
4-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

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和在开发过程中的开发成本等。

2. 存货取得和发出的成本计量方法

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

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

(3) 开发产品按实际成本入账，发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照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。产成品、商品和用于出售的材料等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；需要经过加工的材料存货，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企业的会计政策及会计期间不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。投资企业与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益应予以抵销。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4. 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

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

(十三) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(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。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值计入固定资产成本。

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%-5%	9.70-2.43
机器设备	10-20	3%	9.70-4.85
运输工具	5-6	3%-5%	19.00-16.17
电子及其他设备	5-10	3%-5%	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. 其他说明

(1)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。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(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。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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) 股份支付的确认和计量

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1)存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；(2)不存在活跃市场的，采用估值技术确定，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。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 股份支付的会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付换取职工服务的，授予后立即可行权的，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具(因未满足可行权条件而被取消的除外)，则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十一) 收入确认原则

1. 房地产销售收入

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

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

2. 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

3. 提供劳务

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十二) 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。

(二十三) 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，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。

(二十四) 租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

2. 经营租赁的会计处理

出租人：在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

承租人：在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

(二十五) 主要会计政策和会计估计变更说明**1. 会计政策变更**

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

(二十六) 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]
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	7%、5%等
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	25%

[注]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(2%-3%)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。

四、企业合并及合并财务报表

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
海南美都置业有限公司	子公司	海口	房地产业	1,200.00	房地产开发经营；旅游项目开发；现代农业开发；建筑材料、五金工具销售
美都置业浙江有限公司	子公司	杭州	房地产业	2,000.00	房地产开发、经营
杭州美都房地产开发有限公司	子公司	杭州	房地产业	8,000.00	房地产开发、经营
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	惠州	房地产业	5,000.00	房地产开发、经营
灌云美都置业有限公司	子公司	灌云	房地产业	7,000.00	房地产开发经营、建材销售、基础建设投资及投资管理
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	子公司	淳安	房地产业	3,000.00	房地产开发经营 旅游项目开发
宣城美都置业有限公司	子公司	宣城	房地产业	3,000.00	房地产开发、经营
杭州中梦置业有限公司	子公司	淳安	房地产业	USD300.00	房地产开发、经营，物业管理
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	杭州	房地产业	5,000.00	房地产开发、经营
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	杭州	房地产业	5,000.00	房地产开发、经营
海南宝华海景大酒店管理有限公司	子公司	海口	酒店业	USD1,200.00	旅游资源开发经营 旅游宾馆开发经营等
美都经贸浙江有限公司	子公司	杭州	商业	5,000.00	建筑材料、电子产品等销售
德清美都控股投资有限公司	子公司	德清	实业投资	2,000.00	实业投资、资产管理及咨询服务
上海美能石油化工有限公司	子公司	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	子公司	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	孙公司	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	子公司	德清	房地产业	10,000.00	房地产投资开发、实业投资、物业管理
海南宝华恒欣物业服务服务有限公司	孙公司	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	子公司	杭州	实业投资	3,000.00	实业投资、投资咨询
浙江盈石装饰工程有限公司	孙公司	德清	装饰工程	100.00	装饰行业

德清美都安置房建设有限公司	子公司	德清	房地产业	3,000.00	房地产开发、经营, 金属材料(除贵稀金属)、建筑材料五金销售
德清美都建设有限公司	子公司	德清	房地产业	3,000.00	房地产开发经营、金属材料(除贵稀金属)、建筑材料五金销售
长兴美都置业有限公司	子公司	长兴	房地产业	2,000.00	房地产开发经营

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
海南美都置业有限公司	1,200.00		99.5[注 1]	100	是
美都置业浙江有限公司	2,000.00		97[注 2]	100	是
杭州美都房地产开发有限公司	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司	3,000.00		99.17[注 3]	100	是
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
浙江德清盈石装饰工程有限公司	100.00		100	100	是
德清美都安置房建设有限公司	3,000.00		100	100	是

德清美都建设有限公司	3,000.00		100	100	是
长兴美都置业有限公司	2,000.00		100	100	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
海南美都置业有限公司	14.41	
美都置业浙江有限公司	180.22	
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	28.76	
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	1,946.28	
杭州鼎玉房地产开发有限公司	1,828.55	
海南宝华海景大酒店管理有限公司	994.28	
美都经贸浙江有限公司	837.96	
德清美都控股投资有限公司	23.50	
上海美能石油化工有限公司	242.26	
金讯国际有限公司		
上海海孚石油化工有限公司	48.49	
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	-0.49	
浙江美成创业投资有限公司		
浙江德清盈石装饰工程有限公司		
德清美都安置房建设有限公司		
德清美都建设有限公司		
长兴美都置业有限公司		

持股比例和表决权比例不一致的说明：

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

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

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

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

[注 5] 本公司之子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 35% 的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90% 的子公司，故本公司实际持有该公司 31.50% 的股权。

[注 6] 本公司之子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 60% 的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90% 的子公司，故本公司实际持有该公司 54% 的股权。

[注 7] 本公司之子公司海南宝华海景大酒店管理有限公司持有该公司 100% 的股权，因海南宝华海景大酒店管理有限公司系公司持股 75% 的子公司，故本公司实际持有该公司 75% 的股权。

2. 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
湖州凤凰东园建设有限公司	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)

子公司全称	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
湖州凤凰东园建设有限公司	1,155.08		99[注 8]	100	是
浙江美都投资开发有限公司	2,028.09		99[注 9]	100	是
浙江恒升投资开发有限公司	3,307.55		100	100	是

杭州美都投资开发有限公司	1,000.00		100	100	是
--------------	----------	--	-----	-----	---

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
湖州凤凰东园建设有限公司	23.21	
浙江美都投资开发有限公司	16.05	
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 8] 本公司持有该公司 90% 的股权，子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 10% 的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90% 的子公司，故本公司实际持有该公司 99% 的股权。

[注 9] 本公司持有该公司 90% 的股权，子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司 10% 的股权，因美都经贸浙江有限公司系公司持股 90% 的子公司，故本公司实际持有该公司 99% 的股权。

3. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
香港中梦有限责任公司	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
德清县民兴担保有限公司	有限责任公司	德清	担保	2,000.00	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务；自有资金进行投资等

(续上表)

子公司全称	至本期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	商誉(负商誉)的金额
香港中梦有限责任公司	10 万美元	10 万美元	100	100	
德清金盛典当有限责任公司	800.00	800.00	74[注 10]	80.00	370,926.19
德清县民兴担保有限公司	1,762.97	1,762.97	74.50[注 11]	75.25	17,004.45

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额

香港中梦有限责任公司		
德清金盛典当有限责任公司	226.21	
德清县民兴担保有限公司	636.26	

持股比例和表决权比例不一致的说明：

[注 10] 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。

[注 11] 子公司德清美都控股投资有限公司持有该公司 75.25% 的股权，因德清美都控股投资有限公司系公司持股 99% 的子公司，故本公司实际持有该公司 74.50% 的股权。

(三) 本期合并范围发生变更的说明

1. 本期新纳入合并财务报表范围的主体

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

2012 年 8 月，本公司出资设立德清美都安置房建设有限公司。该公司于 2012 年 8 月 22 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 2012 年 12 月 31 日，德清美都安置房建设有限公司的净资产为 29,898,259.41 元，成立日至期末的净利润为-101,740.59 元。

2012 年 10 月，本公司出资设立德清美都建设有限公司。该公司于 2012 年 10 月 12 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 2012 年 12 月 31 日，德清美都建设有限公司的净资产为 30,003,924.84 元，成立日至期末的净利润为 3,924.84 元。

2012 年 10 月，本公司出资设立长兴美都置业有限公司。该公司于 2012 年 10 月 16 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 2,000 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 2012 年 12 月 31 日，长兴美都置业有限公司的净资产为 20,000,000.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 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

根据子公司德清美都控股投资有限公司与德清县三星塑料化工有限公司于 2012 年 3 月签订的《股权转让协议》，德清美都控股投资有限公司以 562.55 万元受让德清县三星塑料化工有限公司持有的德清县民兴担保有限公司 25% 股权。德清美都控股投资有限公司已于 2012 年 3 月 31 日支付股权转让款 500.00 万元，德清县民兴担保有限公司于 2012 年 4 月 18 日办妥工商变更登记手续，

同时在德清县民兴担保有限公司新一届董事会中本公司派出董事已占多数，本公司在2012年3月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2012年3月31日确定为购买日，自2012年4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6月27日，湖州百汇建设有限公司股东会决议公司解散。该公司已于2012年12月27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. 本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

(四) 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
德清美都安置房建设有限公司	29,898,259.41	-101,740.59
德清美都建设有限公司	30,003,924.84	3,924.84
长兴美都置业有限公司	20,000,000.00	0.00
德清县民兴担保有限公司	25,639,747.46	2,234,108.37

[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
湖州百汇建设有限公司	14,536,731.25	-363,876.73

(五) 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
德清县民兴担保有限公司	17,004.45	[注]

[注]2012年,公司收购德清县民兴担保有限公司 25%的股权,收购后实质取得该公司 74.50%的股权,董事会成员占多数,自 2012 年 3 月 31 日起,对该公司拥有实际控制权。购买日德清县民兴担保有限公司的可辨认净资产公允价值为 23,405,639.09 元,支付的合并成本大于享有的在购买日德清县民兴担保有限公司可辨认净资产公允价值份额 17,004.45 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 49.75%股权,已按照该股权在 2012 年 3 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。

(六) 本期发生吸收合并的说明

本期未发生吸收合并的情况。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明,期初系指 2012 年 1 月 1 日,期末系指 2012 年 12 月 31 日;本期系指 2012 年度,上年系指 2011 年度。金额单位为人民币元。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

币种	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币			512,017.77			339,189.40
银行存款						
人民币			628,788,201.13			499,797,152.01
美元	78,430.65	6.2855	493,061.51	78,062.31	6.3009	491,861.16
港币	183,218.50	0.8109	148,562.72	180,655.24	0.8107	146,457.21
小计	<u>261,649.15</u>		<u>629,429,825.36</u>	<u>258,717.55</u>		<u>500,435,470.38</u>
其他货币资金						
人民币			56,460,329.11			38,722,408.59
合计			<u>686,402,172.24</u>			<u>539,497,068.37</u>

(2) 期末其他货币资金中,包含按揭保证金及利息 42,780,163.07 元,存出保证金 13,247,860.23 元,其他保证金 432,305.81 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	27,877,309.92	100.00	2,849,539.81	10.22	37,395,635.48	100.00	2,396,998.69	6.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>27,877,309.92</u>	<u>100.00</u>	<u>2,849,539.81</u>	<u>10.22</u>	<u>37,395,635.48</u>	<u>100.00</u>	<u>2,396,998.69</u>	<u>6.41</u>

[注]应收账款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额500万元以上(含)，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，按类似信用风险特征划分为若干组合，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

按组合计提坏账准备的应收账款

①账龄组合：

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	8,354,222.73	30.27	417,711.14	22,428,477.97	78.21	1,121,423.91
1-2 年	16,700,623.57	60.53	1,670,062.36	4,203,698.31	14.66	420,369.83
2-3 年	1,808,698.31	6.55	361,739.66	435,817.12	1.52	87,163.42
3-4 年	135,727.62	0.49	54,291.05	500,000.00	1.74	200,000.00
4-5 年	500,000.00	1.81	250,000.00	1,083,389.10	3.78	541,694.55
5 年以上	95,735.60	0.35	95,735.60	26,346.98	0.09	26,346.98
小 计	<u>27,595,007.83</u>	<u>100.00</u>	<u>2,849,539.81</u>	<u>28,677,729.48</u>	<u>100.00</u>	<u>2,396,998.69</u>

②其他组合：

组 合	期末数			期初数		
-----	-----	--	--	-----	--	--

	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收房产按揭款组合	282,302.09			8,717,906.00		

(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) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
1 浙江九真实业有限公司	非关联方	15,476,620.00	1-2 年	55.52
2 杭州中亿物资有限公司	非关联方	2,000,000.00	1 年以内	7.17
3 戴楚原	非关联方	999,647.00	1 年以内	3.59
4 俞志相	非关联方	652,715.00	1 年以内	2.34
5 白灵芬	非关联方	628,303.00	1 年以内	2.25
小 计		<u>19,757,285.00</u>		<u>70.87</u>

(5) 期末无应收关联方款项情况。

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	111,723,998.66	54.15	215,068,285.03	72.63
1 至 2 年	26,025,375.61	12.61	12,341,656.68	4.17
2 至 3 年	2,578,084.13	1.25	65,026,488.44	21.96
3 年以上	66,002,813.70	31.99	3,656,472.71	1.24
合 计	<u>206,330,272.10</u>	<u>100.00</u>	<u>296,092,902.86</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
1 宣城市财政局	非关联方	100,000,000.00	0-4 年[注 1]	预付土地款 拆迁安置尚未结束
2 浙江宝华控股集团有限公司	非关联方	51,676,659.21	1 年以内	工程未结算
3 上海威元石油化工有限公司	非关联方	11,000,000.00	1 年以内	未结算
4 浙江中骏建设有限公司	非关联方	8,036,794.00	0-2 年[注 2]	预付施工许可证款等
5 连云港住房公积金管理中心 灌云县管理处	非关联方	4,024,800.00	0-4 年[注 3]	未结算
小 计		<u>174,738,253.21</u>		

[注 1] 其中账龄 1 年以内为 22,000,000.00 元, 1-2 年为 20,000,000.00 元, 3-4 年为 58,000,000.00 元。

[注 2]其中账龄 1 年以内为 6,578,765.00 元, 1-2 年为 1,458,029.00 元。

[注 3]其中账龄 1 年以内为 1,036,700.00 元, 1-2 年为 680,300.00 元, 2-3 年为 790,600.00 元, 3-4 年为 1,517,200.00 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	78,000,000.00	预付土地款, 拆迁安置尚未结束

4. 应收利息

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
定期存单利息	345,908.33	301,929.31	345,908.33	301,929.31
委托贷款利息	2,050,000.11	902,777.78	2,411,111.22	541,666.67
其他		62,445.00		62,445.00
合 计	<u>2,395,908.44</u>	<u>1,267,152.09</u>	<u>2,757,019.55</u>	<u>906,040.98</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:				
北京首都开发股份有限公司		11,730,499.71		11,730,499.71
湖州银行股份有限公司		11,400,000.00	11,400,000.00	
德清县民兴担保有限公司		1,629,890.63	1,629,890.63	
合 计		<u>24,760,390.34</u>	<u>13,029,890.63</u>	<u>11,730,499.71</u>

6. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数		坏账准备	计提比例 (%)	期初数		坏账准备	计提比例 (%)
	账面余额	占总额比例 (%)			账面余额	占总额比例 (%)		
单项金额重大并 单项计提坏账准备								

按组合计提坏账准备	71,295,003.19	100.00	7,382,593.48	10.35	53,326,701.19	96.55	6,816,298.62	12.78
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>71,295,003.19</u>	<u>100.00</u>	<u>7,382,593.48</u>	<u>10.35</u>	<u>55,234,201.19</u>	<u>100.00</u>	<u>8,723,798.62</u>	<u>15.79</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，按类似信用风险特征划分为若干组合，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

①账龄组合：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	18,118,449.61	48.12	905,922.49	34,686,312.06	65.05	1,733,476.23
1-2年	11,362,001.81	30.17	1,136,200.18	1,772,747.66	3.32	177,274.76
2-3年	678,258.63	1.80	135,651.81	12,313,962.64	23.09	2,462,792.52
3-4年	3,128,333.95	8.31	1,251,333.57	567,442.20	1.06	226,976.88
4-5年	831,947.20	2.21	415,973.60	3,540,916.80	6.64	1,770,458.40
5年以上	3,537,511.83	9.39	3,537,511.83	445,319.83	0.84	445,319.83
合计	<u>37,656,503.03</u>	<u>100.00</u>	<u>7,382,593.48</u>	<u>53,326,701.19</u>	<u>100.00</u>	<u>6,816,298.62</u>

②其他组合：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
履约保证金组合	32,000,000.00					
应收代位追偿款组合	1,638,500.16					
小计	<u>33,638,500.16</u>					

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
浙江湖州元盛皮革贸易有限公司	暂借款	1,907,500.00	对方单位已注销	否
德清县民兴茧丝绸仓储有限公司	暂借款	17,195.56	对方单位已注销	否
小 计		<u>1,924,695.56</u>		

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

(5) 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
德清联创科技新城建设有限公司	30,000,000.00	履约保证金
宣城市可可假日酒店	3,000,000.00	往来款
浙江临杭物流发展有限公司	2,000,000.00	履约保证金
德清县产权交易所	2,000,000.00	往来款
小 计	<u>37,000,000.00</u>	

(6) 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 德清联创科技新城建设有限公司	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	42.08
2 宣城市可可假日酒店	非关联方	3,000,000.00	1-2 年	4.21
3 德清县产权交易所	非关联方	2,000,000.00	1-2 年	2.81
4 浙江临杭物流发展有限公司	非关联方	2,000,000.00	1 年以内	2.81
5 琼海市人事劳动保障局	非关联方	1,500,000.00	1-4 年[注]	2.10
小 计		<u>38,500,000.00</u>		<u>54.01</u>

[注]其中账龄 1-2 年为 750,000.00 元, 3-4 年为 750,000.00 元。

(7) 期末无应收关联方款项情况。

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	2,348,006.55	190,575.06	2,157,431.49	2,295,706.08	187,960.04	2,107,746.04
库存商品	4,479,555.27		4,479,555.27	3,144,699.58		3,144,699.58
开发成本	2,511,856,044.96		2,511,856,044.96	1,800,828,908.27		1,800,828,908.27

开发产品	267,278,458.57		267,278,458.57	137,055,663.75		137,055,663.75
合计	<u>2,785,962,065.35</u>	<u>190,575.06</u>	<u>2,785,771,490.29</u>	<u>1,943,324,977.68</u>	<u>187,960.04</u>	<u>1,943,137,017.64</u>

[注]期末存货中用于债务担保的账面价值为 567,938,219.23 元，详见本财务报表附注九

(一)2(2)、十 2(2)。

(2) 存货—开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末数	期初数
宣城美都新城三期	2009 年 12 月	2013 年 3 月	31,350	288,276,257.79	191,555,419.84
宣城美都新城四期	2010 年 8 月	2014 年 12 月	37,050	144,429,906.73	119,809,462.39
琼海美都半岛花园二期、三期	2010 年 9 月	2015 年 6 月	15,000	77,693,423.34	143,295,922.24
金尚海湾	2010 年 7 月	2013 年 12 月	80,083	213,205,669.01	199,641,138.51
灌云美都新城三期	2008 年 5 月	2014 年 12 月	70,200	399,220,449.91	396,690,370.93
美都 7 号楼				1,888,268.12	1,888,268.12
美都望城	2010 年 9 月	2013 年 1 月	35,000	360,098,963.78	269,226,362.96
美都石榴派	2010 年 8 月	2014 年 12 月	35,000	255,690,387.30	181,900,141.28
美都御府	2011 年 6 月	2013 年 12 月	110,000	400,947,356.51	296,821,822.00
美都中心	2011 年 11 月	2013 年 12 月	15,000	77,145,842.45	
美都控股德清置业有限公司 2#地块	2013 年 12 月	2016 年 12 月		54,279,973.70	
科技新城拆迁安置小区(一期)	2012 年 9 月	2015 年 6 月	60,000	99,503,947.73	
雷甸农村新社区建设一期(北区)	2012 年 12 月	2015 年 6 月	48,800	68,119,151.90	
美都·铭座	2013 年 12 月	2015 年 6 月	30,000	71,356,446.69	
合 计				<u>2,511,856,044.96</u>	<u>1,800,828,908.27</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	16,153,391.22	96,444.10	11,862,390.30	4,387,445.02
丁香家园三期	2006 年 8 月	575,026.52	426.00		575,452.52
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	46,329,199.32	1,853,220.84		48,182,420.16
美都现代城	2004 年 9 月	816,450.36	2,009,765.14	1,595,301.80	1,230,913.70

兴康南路	2006 年 12 月	365,654.70			365,654.70
蓝色港湾一期、二期	2006 年 9 月	2,609,019.42	547,396.30	1,576,606.88	1,579,808.84
群益街项目		1,503,899.64			1,503,899.64
三墩项目	2007 年 10 月	4,042,611.30	45,541.80	179,810.00	3,908,343.10
美都丁桥华庭	2009 年 11 月	29,837,969.79	956,844.66	2,296,642.43	28,498,172.02
宣城美都新城一期	2009 年 10 月	2,734,645.62			2,734,645.62
宣城美都新城二期	2011 年 8 月	4,198,995.86		2,182,608.97	2,016,386.89
宝华酒店二期	2010 年 6 月	16,454,914.62	1,510,097.13	4,254,187.74	13,710,824.01
千岛湖商城	2010 年 9 月	3,571,124.13		3,571,124.13	
灌云美都新城一期	2010 年 10 月	5,062,761.25		728,601.58	4,334,159.67
灌云美都新城二期	2012 年 8 月		96,606,685.93	85,537,654.16	11,069,031.77
琼海美都半岛花园一期	2012 年 6 月		140,381,300.91		140,381,300.91
合 计		<u>137,055,663.75</u>	<u>244,007,722.81</u>	<u>113,784,927.99</u>	<u>267,278,458.57</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	187,960.04	2,615.02			190,575.06

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	218,074,724.25	947,316.00
金尚海湾	213,205,669.01	35,716,475.45
灌云美都新城	414,623,641.35	14,283,456.13
宣城美都新城	437,457,197.03	20,523,731.19
石榴派	255,690,387.30	5,129,680.53
美都望城	360,098,963.78	18,386,422.32
美都御府	400,947,356.51	34,160,808.06

科技新城拆迁安置小区(一期)	99,503,947.73	2,718,694.17
雷甸农村新社区建设一期(北区)	68,119,151.90	665,245.42
美都·铭座	71,356,446.69	1,205,312.50
合 计	<u>2,539,077,485.55</u>	<u>133,737,141.77</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	200,000,000.00
理财产品	50,000.00	
合 计	<u>200,050,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>

(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	789,985,429.32		789,985,429.32	749,291,176.17	9,202,661.26	740,088,514.91
其中：对合营企业投资						
对联营企业投资	789,985,429.32		789,985,429.32	749,291,176.17	9,202,661.26	740,088,514.91
按成本法核算的长期股权投资	17,166,042.00		17,166,042.00			
其中：对子公司投资						
其他股权投资	17,166,042.00		17,166,042.00			
合 计	<u>807,151,471.32</u>		<u>807,151,471.32</u>	<u>749,291,176.17</u>	<u>9,202,661.26</u>	<u>740,088,514.91</u>

(2) 联营企业主要财务信息

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京首都开发股份有限公司	股份有限公司	北京	刘希模	房地产	149,467.50	2.71	2.71
湖州银行股份有限公司	股份有限公司	湖州	路国民	金融	60,802.36	12.50	12.50
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
浙江图讯科技有限公司	有限责任公司	杭州	王斌	信息技术	2,420.00	16.53	16.53
杭州士兰泉投资有限公司	有限责任公司	杭州	陈向东	实业投资	2,050.00	24.39	24.39

(续上表)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
北京首都开发股份有限公司	70,864,100,912.44	56,915,377,831.90	13,058,882,413.36	12,675,546,401.82	1,617,055,322.00
湖州银行股份有限公司	24,800,914,630.47	22,587,665,854.44	2,213,248,776.03	1,006,837,990.10	337,795,286.60
中新力合担保有限公司	1,490,866,022.12	442,796,351.60	862,894,088.99	149,234,408.22	35,000,456.10
浙江图讯科技有限公司	90,544,563.45	43,095,359.71	47,449,203.74	85,873,418.35	10,189,394.35
杭州士兰泉投资有限公司	20,499,823.75		20,499,823.75		-176.25

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

(3) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
浙江昆仑创元股权投资合伙企业	成本法[注 1]	17,166,042.00		17,166,042.00	17,166,042.00
北京首都开发股份有限公司	权益法[注 2]	16,952,162.57	326,061,124.58	27,796,317.52	353,857,442.10
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法		182,249.33	-182,249.33	
湖州银行股份有限公司	权益法[注 3]	145,474,552.74	251,645,959.10	25,010,137.91	276,656,097.01
中新力合股份有限公司	权益法[注 4]	70,000,000.00	137,682,430.13	7,024,908.59	144,707,338.72
浙江图讯科技有限公司	权益法[注 5]	8,000,000.00		9,764,594.48	9,764,594.48
杭州士兰泉投资有限公司	权益法	5,000,000.00		4,999,957.01	4,999,957.01
北京华澳房地产有限公司	权益法		20,626,037.26	-20,626,037.26	
德清县民兴担保有限公司	权益法		13,093,375.77	-13,093,375.77	
合计		<u>262,592,757.31</u>	<u>749,291,176.17</u>	<u>57,860,295.15</u>	<u>807,151,471.32</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
浙江昆仑创元股权投资合伙企业	[注 1]	[注 1]				
北京首都开发股份有限公司	2.71	2.71				11,730,499.71
湖州银行股份有限公司	12.50	12.50				11,400,000.00

公司			
中新力合股份有限公司	16.77	16.77	
浙江图讯科技有限公司	16.53	16.53	
杭州士兰泉投资有限公司	24.39	24.39	
北京华澳房地产有限公司			
德清县民兴担保有限公司			1,629,890.63
合计			<u>24,760,390.34</u>

[注 1]根据浙江昆仑创元股权投资合伙企业的有限合伙协议及合伙人会议决议，本公司为该企业的有限合伙人，不执行有限合伙企业事务，不得对外代表有限合伙企业，仅对其投资的方正电机(002196)定向增发等项目负责后续投资并享有相关收益。故采用成本法核算。

[注 2]截止 2012 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 3]截止 2012 年 12 月 31 日，公司持有湖州银行股份有限公司 12.50%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 4]截止 2012 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。

[注 5]截止 2012 年 12 月 31 日，公司持有浙江图讯科技有限公司 16.53%的股权，因在该公司董事会成员中派出 1 名，具有重大影响，故采用权益法核算。

(4)期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

10. 投资性房地产

(1) 明细情况

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	127,974,147.79	9,157,645.90	11,924,122.19	125,207,671.50
2) 累计折旧/摊销				
房屋及建筑物	36,387,475.52	6,349,908.96	2,866,538.77	39,870,845.71
3) 账面净值				
房屋、建筑物	91,586,672.27	9,157,645.90	15,407,492.38	85,336,825.79

4) 账面价值

房屋、建筑物	91,586,672.27	9,157,645.90	15,407,492.38	85,336,825.79
--------	---------------	--------------	---------------	---------------

(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) 期末投资性房地产中账面原值为 47,842,776.28 元，账面价值为 45,570,244.36 元用于抵押担保。详见本财务报表附注九(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 2012 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	288,116,642.78		2,380,919.74	2,895,364.82	287,602,197.70
机器设备	46,633,683.77		1,915,537.60	1,832,803.86	46,716,417.51
运输工具	10,542,106.44		930,282.57	2,793,351.24	8,679,037.77
电子及其他设备	28,362,832.71		3,351,715.07	659,479.00	31,055,068.78
合计	<u>373,655,265.70</u>		<u>8,578,454.98</u>	<u>8,180,998.92</u>	<u>374,052,721.76</u>
2) 累计折旧					
		本期新增	本期计提		
房屋及建筑物	101,863,368.32		10,420,979.08	956,238.85	111,328,108.55
机器设备	41,275,853.04		1,031,549.17	1,777,819.75	40,529,582.46
运输工具	7,514,786.64	144,495.00	808,861.91	2,151,913.02	6,316,230.53
电子及其他设备	24,225,397.74	36,624.45	1,154,963.70	638,202.52	24,778,783.37
合计	<u>174,879,405.74</u>	<u>181,119.45</u>	<u>13,416,353.86</u>	<u>5,524,174.14</u>	<u>182,952,704.91</u>
3) 账面价值					
房屋及建筑物	186,253,274.46		2,380,919.74	12,360,105.05	176,274,089.15
机器设备	5,357,830.73		1,915,537.60	1,086,533.28	6,186,835.05
运输工具	3,027,319.80		930,282.57	1,594,795.13	2,362,807.24
电子及其他设备	4,137,434.97		3,351,715.07	1,212,864.63	6,276,285.41
合计	<u>198,775,859.96</u>		<u>8,578,454.98</u>	<u>16,254,298.09</u>	<u>191,100,016.85</u>

[注] 本期折旧额 13,416,353.86 元。本期增加中由在建工程转入的固定资产原值 1,912,467.60 元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 25,215,165.63 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) 期末有账面原值 232,513,579.90 元, 账面价值 133,418,328.17 元的固定资产用于借款抵押, 详见本财务报表附注九(一)2(2)、十(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
宝华酒店装修	20,502,775.89		20,502,775.89	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
宝华酒店大堂改造项目				2,215,987.60		2,215,987.60
宝华酒店设备	19,680.00		19,680.00			
合计	<u>20,522,455.89</u>		<u>20,522,455.89</u>	<u>12,425,647.51</u>		<u>12,425,647.51</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
宝华酒店装修	9,908,169.91	10,594,605.98			20,502,775.89
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	
宝华酒店大堂改造项目	2,215,987.60	1,092,000.00	1,912,467.60	1,395,520.00	
宝华酒店设备		19,680.00			19,680.00
合计	<u>12,425,647.51</u>	<u>11,706,285.98</u>	<u>1,912,467.60</u>	<u>1,697,010.00</u>	<u>20,522,455.89</u>

(3) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

13. 无形资产

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
土地使用权	45,024,305.44			45,024,305.44
软件	180,440.00	3,600.00		184,040.00
合计	<u>45,204,745.44</u>	<u>3,600.00</u>		<u>45,208,345.44</u>
2) 累计摊销				

土地使用权	1,633,218.46	390,023.05		2,023,241.51
软件	93,516.63	29,458.10		122,974.73
合计	<u>1,726,735.09</u>	<u>419,481.15</u>		<u>2,146,216.24</u>
3) 账面净值				
土地使用权	43,391,086.98		390,023.05	43,001,063.93
软件	86,923.37	3,600.00	29,458.10	61,065.27
合计	<u>43,478,010.35</u>	<u>3,600.00</u>	<u>419,481.15</u>	<u>43,062,129.20</u>
4) 减值准备				
土地使用权	29,748,098.86			29,748,098.86
软件				
合计	<u>29,748,098.86</u>			<u>29,748,098.86</u>
5) 账面价值				
土地使用权	13,642,988.12		390,023.05	13,252,965.07
软件	86,923.37	3,600.00	29,458.10	61,065.27
合计	<u>13,729,911.49</u>	<u>3,600.00</u>	<u>419,481.15</u>	<u>13,314,030.34</u>

[注]本期摊销额 419,481.15 元。

(2) 期末用于抵押或担保的无形资产，详见本财务报表附注十(2)之说明。

14. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
德清金盛典当有限责任公司	370,926.19			370,926.19
德清县民兴担保有限公司		17,004.45		17,004.45
合 计	<u>370,926.19</u>	<u>17,004.45</u>		<u>387,930.64</u>

(2) 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
海南分公司三楼装修	470,696.82	187,712.00	139,239.96		519,168.86
南丽湖高尔夫会员卡	151,549.56		69,946.08		81,603.48
宝华酒店大堂改造项目		1,395,520.00	271,351.11		1,124,168.89

德清置业办公楼装修	956,012.20		478,006.10	478,006.10
合计	<u>1,578,258.58</u>	<u>1,583,232.00</u>	<u>958,543.25</u>	<u>2,202,947.33</u>

16. 递延所得税资产

确认的未经抵消的递延所得税资产：

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备的所得税影响	712,384.96	2,849,539.82	548,480.64	2,193,922.54
长期股权投资减值准备的所得税影响			2,300,665.32	9,202,661.26
未弥补亏损的所得税影响	15,661,576.79	62,646,307.15	9,302,329.58	37,209,318.35
合并抵消内部交易未实现利润的所得税影响	2,614,374.75	10,457,499.00	159,981.71	639,926.85
合计	<u>18,988,336.50</u>	<u>75,953,345.97</u>	<u>12,311,457.25</u>	<u>49,245,829.00</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	11,120,797.31	4,576,813.77	3,540,782.23	1,924,695.56	10,232,133.29
存货跌价准备	187,960.04	2,615.02			190,575.06
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>50,259,517.47</u>	<u>4,579,428.79</u>	<u>12,743,443.49</u>	<u>1,924,695.56</u>	<u>40,170,807.21</u>

18. 其他非流动资产

项目	期初数	期末数
换地权益证书[注]	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 2012 年 12 月 31 日，尚未办妥更名手续。

19. 短期借款

借款类别	期末数	期初数
保证借款	188,000,000.00	258,000,000.00
抵押借款	150,000,000.00	162,000,000.00
质押借款	182,000,000.00	209,000,000.00

抵押及质押借款		25,000,000.00
保证及抵押借款	70,000,000.00	150,000,000.00
保证及质押借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合 计	<u>690,000,000.00</u>	<u>904,000,000.00</u>

20. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	45,762,875.43	114,228,066.51
1-2 年	16,564,853.13	6,775,514.95
2-3 年	2,384,900.28	8,032,813.96
3-4 年	7,145,168.63	55,461.87
4-5 年	55,461.87	592,854.61
5 年以上	113,245.65	
合 计	<u>72,026,504.99</u>	<u>129,684,711.90</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

单位名称	期末余额	未支付原因
宣城预提公共配套费	18,600,611.63	尚未结算
蓝色港湾及美都现代城工程款	2,185,330.14	尚未结算
浙江高荣琪青建设有限公司	1,113,072.20	尚未结算
小 计	<u>21,899,013.97</u>	

21. 预收款项

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	928,653,377.04	700,403,546.62
1-2 年	599,649,716.67	57,068,895.65
2-3 年	6,209,127.35	25,019,409.78
3-4 年	3,553,115.40	
合 计	<u>1,538,065,336.46</u>	<u>782,491,852.05</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
灌云美都新城一二期	44,821,933.00	92,469,292.00	已竣工
灌云美都新城三期	53,501,903.00	22,816,011.00	2014年12月
琼海美都半岛花园一期	24,684,148.50	56,335,397.00	已竣工
美都望城	415,918,835.11	185,328,475.61	2013年1月
宝华酒店二期	977,853.05	1,598,645.05	已竣工
美都御府	361,745,881.00	81,538,923.00	2013年12月
美都商业广场	400,000.00	5,110,719.59	已竣工
宣城美都新城一二期		20,000.00	已竣工
宣城美都新城三期	410,048,726.00	317,637,289.00	2013年3月
宣城美都新城四期	133,594,111.00		2014年12月
三墩项目	3,550,879.00	3,553,849.38	已竣工
美都石榴派	63,100,332.00		2014年12月
小 计	<u>1,512,344,601.66</u>	<u>766,408,601.63</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	357,995.67	38,591,817.14	36,975,665.39	1,974,147.42
职工福利费	216,065.88	4,984,239.70	4,984,239.70	216,065.88
社会保险费	-11,165.13	4,846,156.20	4,834,369.64	621.43
其中：基本养老保险费	-8,148.80	2,921,296.59	2,909,775.61	3,372.18
医疗保险费	-3,540.13	1,435,427.28	1,436,096.65	-4,209.50
年金缴费		6,786.81	6,786.81	
失业保险费	-250.91	326,874.63	325,915.42	708.30
工伤保险费	505.99	109,347.31	109,357.61	495.69
生育保险费	268.72	46,423.58	46,437.54	254.76
住房公积金	17,376.68	708,128.32	723,920.00	1,585.00
工会经费	165,129.94	361,234.17	306,239.25	220,124.86
职工教育经费	768,537.08	389,518.38	350,549.64	807,505.82
其他		200.00	200.00	

合 计 1,513,940.12 49,881,293.91 48,175,183.62 3,220,050.41

[注]应付职工薪酬期末数中无拖欠性质的金额。期末工会经费和职工教育经费金额为 1,027,630.68 元。

23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-3,475,509.35	-2,293,010.43
营业税	-67,419,092.25	-29,995,936.13
城市维护建设税	-4,515,209.93	-1,930,036.98
企业所得税	-54,028,562.71	-57,549,117.54
房产税	946,755.28	535,823.48
印花税	-313,122.38	-101,690.29
土地增值税	-27,257,567.61	-7,827,672.14
土地使用税	-450,188.05	-1,968,309.10
教育费附加	-2,093,911.19	-890,730.91
地方教育附加	-1,371,790.51	-568,910.00
水利建设专项资金	-1,074,201.47	-356,794.63
代扣代缴个人所得税	121,494.94	119,237.73
其他	-11,799.60	120.16
合 计	<u>-160,942,704.83</u>	<u>-102,827,026.78</u>

24. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款	1,725,011.44	2,714,920.37
长期借款	533,157.17	518,173.46
短期融资券	8,261,458.33	
合 计	<u>10,519,626.94</u>	<u>3,233,093.83</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	1,363,486.08	1,032,944.00
浙江德立投资管理有限公司	406,490.65	
浙江直立锻造有限公司	400,000.00	

北京京华房产有限公司	221,882.71	168,092.96
合 计	<u>2,391,859.44</u>	<u>1,201,036.96</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	26,592,888.91	30,854,307.10
暂借款	4,646,059.64	89,525,172.78
应付暂收款	4,450,862.99	-9,534,540.97
其 他	15,473,389.50	8,665,735.46
合 计	<u>51,163,201.04</u>	<u>119,510,674.37</u>

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

(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	未付原因
浙江展诚建设集团股份有限公司	2,500,000.00	尚未结算
德清县房产管理处	2,016,310.02	尚未结算
浙江省建工集团有限责任公司	1,500,000.00	尚未结算
德清美都控股冷轧制造有限公司	1,050,000.00	尚未结算
小 计	<u>7,066,310.02</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
浙江振升建设有限公司	5,000,000.00	押金保证金
徐迟	4,000,000.00	暂借款
小 计	<u>9,000,000.00</u>	

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	55,000,000.00	2,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

贷款单位	期末数	期初数
保证及抵押借款	55,000,000.00	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
华夏银行西湖支行	2010-09-27	2013-08-31	RMB 5.83		25,500,000.00		
华夏银行西湖支行	2010-10-29	2013-08-31	RMB 6.05		26,000,000.00		
中国农业银行德清县支行	2012-02-24	2013-02-24	浮动 RMB 利率		2,000,000.00		
中国农业银行德清县支行	2012-03-07	2013-12-04	浮动 RMB 利率		1,500,000.00		
小 计					<u>55,000,000.00</u>		

28. 其他流动负债

(1) 明细情况

项目及内容	期末数	期初数
短期融资券	350,000,000.00	
担保赔偿准备金	1,212,335.25	
未到期责任准备金	1,113,905.00	
合 计	<u>352,326,240.25</u>	

(2) 金额较大的其他流动负债说明:

1) 短期融资券系 2012 年 7 月 18 日本公司发行的 2012 年度第一期短期融资券(简称“12 美都 CP001”, 代码“041251020”), 详见本财务报表附注十(5)之说明。

2) 《融资性担保公司管理暂行办法》第三十一条规定“融资性担保公司应当按照当年担保费收入的 50%提取未到期责任准备金, 并按不低于当年年末担保责任余额 1%的比例提取担保赔偿准备金。担保赔偿准备金累计达到当年担保责任余额 10%的, 实行差额提取。”担保赔偿准备金和未到期责任准备金期末余额系本公司下属子公司德清县民兴担保有限公司根据上述规定提取。

29. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	56,000,000.00	102,000,000.00
保证及抵押借款	207,500,000.00	141,500,000.00
保证及质押借款	100,000,000.00	

合 计 363,500,000.00 243,500,000.00

(2) 金额前五名的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	期末数		期初数	
				利率(%)	原币金额	人民币金额	原币金额
长安国际信托股份有限公司	2012-09-28	2014-09-28	RMB	6.765	100,000,000.00		
中国工商银行股份有限公司德清县支行	2009-08-11	2014-07-10	RMB	浮动利率	56,000,000.00		84,000,000.00
中国农业银行德清县支行	2012-02-24	2015-02-20	RMB	浮动利率	48,000,000.00		
中国农业银行德清县支行	2012-04-20	2015-01-05	RMB	浮动利率	40,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司杭州高新支行	2012-03-08	2014-12-05	RMB	浮动利率	30,000,000.00		
小 计					<u>274,000,000.00</u>		<u>84,000,000.00</u>

30. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数		本期增减变动(+, -)					期末数		
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)	
(一) 有限售条件股份	1. 国家持股									
	2. 国有法人持股									
	3. 其他内资持股			19,500,000				19,500,000	19,500,000	
	其中: 境内法人持股									
	境内自然人持股			19,500,000				19,500,000	19,500,000	
	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			19,500,000				19,500,000	19,500,000	1.40	
(二) 无限售条件股份	1. 人民币普通股	1,246,617,504	100.00		124,661,750			124,661,750	1,371,279,254	
	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	1,246,617,504	100.00		124,661,750			124,661,750	1,371,279,254	98.60
(三)股份总数		1,246,617,504	100.00	19,500,000	124,661,750			144,161,750	1,390,779,254	100.00

(2) 本期股权变动情况说明

1) 根据 2012 年 4 月 24 日美都集团股份有限公司与闻掌华签订的股权转让协议，控股股东美都集团股份有限公司将所持股份 15,635 万股转让给自然人闻掌华。

2) 根据 2012 年 5 月 21 日美都集团股份有限公司与闻掌华、俞建文签订的股权转让协议，控股股东美都集团股份有限公司将所持股份 209,378,784 股全部转让给自然人闻掌华、俞建文，其中转让给闻掌华 119,190,840 股，转让给俞建文 90,187,944 股。本次股权转让后，美都集团股份有限公司不再持有本公司股份，闻掌华成为公司控股股东，所持股份为 275,540,840 股，占公司总股本的 22.10%。

3) 根据公司 2012 年 5 月 11 日 2011 年年度股东大会决议，公司按未分配利润每 10 股送红股 1 股，增加股本 124,661,750 股，变更后的股本为 1,371,279,254 股。此次增资业经中审国际会计师事务所验资，并出具中审国际验字[2012]01020220 号验资报告。

4) 根据 2012 年 11 月 6 日公司 2012 年第二次临时股东大会决议，公司实施限制性股票激励计划，计划共授予限制性股票 2,150 万股，2012 年 11 月 20 日向王爱明、戴肇辉、翁永堂、陈东东、王勤、韩东民 6 名高管授予限制性股票 1,950 万股，授予价格为 1.32 元/股。截至 2012 年 11 月 29 日，公司已收到出资款人民币 25,740,000.00 元，其中计入股本人民币 19,500,000.00 元，计入资本公积人民币 6,240,000.00 元。增资后的注册资本变更为人民币 1,390,779,254.00 元。此次增资业经中审国际会计师事务所验资，并出具中审国际验字[2012]01020222 号验资报告。

31. 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	35,761,222.33	6,240,000.00		42,001,222.33
其他资本公积	228,824,183.90	902,021.92	14,131,959.97	215,594,245.85
其中：被投资单位其他权益变动	163,552,945.63		14,131,959.97	149,420,985.66
未行权的股份支付		902,021.92		902,021.92
其他	65,271,238.27			65,271,238.27
合 计	<u>264,585,406.23</u>	<u>7,142,021.92</u>	<u>14,131,959.97</u>	<u>257,595,468.18</u>

(2) 资本公积增减变动原因及依据说明

1) 本期增加的资本公积-股本溢价 6,240,000.00 元详见本财务报表附注五(一)30(2)4)之说明。

2) 本期增加的资本公积-其他资本公积-未行权的股份支付 902,021.92 元系本年度摊销的限制性股票激励计划成本，详见本财务报表附注八之说明。

3) 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 14,131,959.97 元。

32. 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	109,492,285.25	7,106,448.10		116,598,733.35
任意盈余公积	678,343.37			678,343.37
合 计	<u>110,170,628.62</u>	<u>7,106,448.10</u>		<u>117,277,076.72</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 2012 年度净利润的 10%提取法定盈余公积。

33. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金额
上年年末余额	348,484,504.57
加：年初未分配利润调整	
调整后本年年初余额	<u>348,484,504.57</u>
加：本期归属于母公司所有者的净利润	86,187,458.50
减：提取法定盈余公积	7,106,448.10
应付普通股股利	14,959,410.45
转作股本的普通股利润	124,661,750.00
期末未分配利润	<u>287,944,354.52</u>

(2) 利润分配情况说明

根据公司2012年5月11日2011年年度股东大会决议通过的2011年度利润分配方案，以2011

年12月31日的总股本1,246,617,504股为基数，每10股派发现金股利0.12元(含税)，共计14,959,410.45元；以2011年12月31日的总股本1,246,617,504股为基数，用未分配利润按每10股转增1股的比例向全体股东转增股本，共计124,661,750元。

根据2013年4月19日经公司第七届董事会第二十三次会议通过的2012年度利润分配预案，按2012年度母公司净利润提取10%的法定盈余公积7,106,448.10元；以报告期末总股本1,390,779,254股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.08元(含税)，共计分配利润11,126,234.03元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议批准。

(3) 期末未分配利润说明

期末数中包含拟分配现金股利11,126,234.03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	2,953,218,061.59	2,792,842,637.75
其他业务收入	13,470,424.40	12,140,369.02
合 计	<u>2,966,688,485.99</u>	<u>2,804,983,006.77</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	2,808,771,893.43	2,606,141,178.39
其他业务成本	6,376,127.95	6,603,737.13
合 计	<u>2,815,148,021.38</u>	<u>2,612,744,915.52</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商业	2,662,636,064.31	2,658,081,216.51	2,257,893,469.37	2,251,200,703.92
房地产业	222,583,846.80	138,206,940.59	475,747,434.45	343,280,943.02
服务业	67,998,150.48	12,483,736.33	59,201,733.93	11,659,531.45
小 计	<u>2,953,218,061.59</u>	<u>2,808,771,893.43</u>	<u>2,792,842,637.75</u>	<u>2,606,141,178.39</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	963,592,661.42	931,303,221.20	470,987,434.66	395,060,508.46
海南地区	127,554,486.89	40,940,071.10	118,467,289.30	44,275,632.81
江苏地区	107,209,341.00	86,398,830.00	18,026,636.00	7,462,008.01
安徽地区	3,548,425.00	2,182,608.96	173,443,530.00	154,118,046.51
上海地区	1,751,313,147.28	1,747,947,162.17	2,011,917,747.79	2,005,224,982.60
小 计	<u>2,953,218,061.59</u>	<u>2,808,771,893.43</u>	<u>2,792,842,637.75</u>	<u>2,606,141,178.39</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	466,316,747.86	15.72
浙江允升投资集团有限公司	465,063,955.10	15.68
新湖中宝股份有限公司	170,460,015.87	5.75
德华集团控股股份有限公司	164,089,028.49	5.53
浙江升华钢铁有限公司	163,542,135.10	5.51
小 计	<u>1,429,471,882.42</u>	<u>48.19</u>

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年数
营业税	19,065,181.29	26,034,274.71
城市维护建设税	1,243,422.99	1,482,627.20
教育附加税	595,314.63	655,936.46
地方教育附加	413,324.48	410,625.87
水利建设基金	529,625.96	106,115.31
土地增值税	13,393,567.52	11,770,993.95
房产税	1,869,597.19	1,715,296.87
其他	70,353.20	-4,828.50
合 计	<u>37,180,387.26</u>	<u>42,171,041.87</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
-----	-----	-----

工资及福利费	8,431,625.58	7,423,827.20
广告宣传费	5,972,014.79	6,697,609.09
办公费	2,090,332.08	1,871,132.69
交通差旅费	86,679.50	100,349.81
业务招待费	56,644.00	61,005.00
维修装修费	3,850,746.40	4,824,198.64
运杂费	2,245,341.74	4,453,541.20
折旧费		290.84
汽车费用	97,586.45	163,938.30
通讯费	102,162.68	63,171.19
租赁费	538,900.00	459,000.60
物业费	220,458.00	148,800.00
交易费	69,085.14	173,760.30
计提担保赔偿准备	-1,023,854.00	
计提未到期责任准备	84,675.00	
其他	717,382.30	898,641.34
合计	<u>23,539,779.66</u>	<u>27,339,266.20</u>

4. 管理费用

项目	本期数	上年数
工资及福利费	25,196,219.12	21,301,749.31
社会保险费	3,446,201.01	3,192,108.44
工会经费	238,948.88	203,701.38
职工教育经费	285,553.04	519,198.62
办公费	3,867,715.46	4,549,755.04
业务招待费	4,208,113.96	3,204,368.88
交通差旅费	2,724,329.33	2,558,453.25
保险费	388,966.32	373,493.66
折旧摊销费	13,815,131.76	11,717,467.31
通讯费	684,729.25	389,849.22
维修装修费	2,820,931.61	3,464,031.24

汽车费用	2,424,117.31	1,412,550.97
税金	2,294,637.61	5,230,619.12
燃料费	6,029,230.80	5,648,283.50
租赁费	157,359.65	97,604.35
开办费	443,160.00	1,963,305.09
会务费	193,790.00	182,152.00
中介费	2,817,863.01	1,953,964.22
董事会费	150,000.00	122,980.00
股权激励成本	902,021.92	
其他	2,054,557.63	1,968,319.72
合计	<u>75,143,577.67</u>	<u>70,053,955.32</u>

5. 财务费用

项目	本期数	上年数
利息支出	38,220,140.51	38,769,814.12
减：利息收入	8,271,639.78	8,791,239.51
汇兑损失	31,143.59	671,386.52
减：汇兑收益	30,039.12	627,572.37
手续费支出	6,310,008.60	2,564,525.89
其他	10,100.00	156,223.00
合计	<u>36,269,713.80</u>	<u>32,743,137.65</u>

6. 资产减值损失

项目	本期数	上年数
坏账损失	1,032,451.71	-1,211,286.26
存货跌价损失	2,615.02	28,153.21
长期股权投资减值损失		9,202,661.26
合计	<u>1,035,066.73</u>	<u>8,019,528.21</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	98,892,370.58	111,988,833.98
处置长期股权投资产生的投资收益	-182,249.33	6,828,120.21
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	44,658.10	

委托贷款收益	29,730,555.88	10,991,666.74
其他投资收益	362,261.33	40,631.26
合 计	<u>128,847,596.56</u>	<u>129,849,252.19</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	43,761,945.68	51,228,143.22	被投资单位本期净利润减少
湖州银行股份有限公司	46,306,969.42	46,378,941.34	被投资单位本期净利润减少
中新力合股份有限公司	7,024,908.59	15,738,745.27	被投资单位本期净利润减少
上海美都太盈创业投资有限公司		-954,421.16	已处置
德清金盛典当有限责任公司		-1,489,412.52	本期纳入合并范围
德清县民兴担保有限公司	33,995.40	1,072,366.32	本年 4 月起纳入合并范围
海南汉丰工程建设管理有限公司		14,471.51	已处置
浙江图讯科技有限公司	1,764,594.48		本期新增投资
杭州士兰泉投资有限公司	-42.99		本期新增投资
小 计	<u>98,892,370.58</u>	<u>111,988,833.98</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	731.53	
其中：固定资产处置利得	731.53	
政府补助利得	37,000.00	36,402.00
各种奖励款	20,000.00	
罚没及违约金收入	342,051.90	10,955.01
无法支付的应付款	327,886.55	19,446.51
其他	258,843.99	353,277.03
合 计	<u>986,513.97</u>	<u>420,080.55</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财政扶持款 37,000.00 元。

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年数
-----	-----	-----

非流动资产处置损失	102,533.12	159,029.52
其中：固定资产处置损失	102,533.12	159,029.52
捐赠支出	223,000.00	1,032,000.00
赔偿金、违约金	2,125,499.00	3,228,749.00
其他	628,010.70	1,136,160.01
合 计	<u>3,079,042.82</u>	<u>5,555,938.53</u>

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	22,473,780.91	14,180,275.06
递延所得税费用	-6,676,879.25	-4,159,773.05
合 计	<u>15,796,901.66</u>	<u>10,020,502.01</u>

11. 其他综合收益

项 目	本期数	上年数
按照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	265,049.42	-5,662,822.43
减：按照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>265,049.42</u>	<u>-5,662,822.43</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	367,494,646.99	79,348,450.97
收到工程保证金	6,333,957.07	
收回贷款(典当行业)	43,003,000.00	
政府补助	37,000.00	36,402.00
其他	9,552,843.97	9,191,155.25
合 计	<u>426,421,448.03</u>	<u>88,576,008.22</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	373,563,709.60	90,223,087.91
期间费用中的付现支出	51,474,963.68	51,674,140.52

支付工程保证金	13,607,598.00	
发放贷款(典当行业)	39,241,171.00	
其他	8,087,263.05	6,773,363.45
合 计	<u>485,974,705.33</u>	<u>148,670,591.88</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
收回委托贷款、借款	246,139,225.50	
银行定期存款利息	5,997,149.42	7,219,056.03
收到新增子公司现金	7,079,658.05	4,282,724.44
合 计	<u>259,216,032.97</u>	<u>11,501,780.47</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、借款	244,250,000.00	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	14,000,000.00	
收回按揭担保保证金	2,730,426.40	6,147,995.80
合 计	<u>16,730,426.40</u>	<u>6,147,995.80</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	23,606,703.94	9,778,604.33
支付贷款保证金		14,000,000.00
支付短期融资券发行费用	2,800,000.00	
合 计	<u>26,406,703.94</u>	<u>23,778,604.33</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	89,330,105.54	126,604,054.20

加：资产减值准备	1,035,066.73	8,019,528.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,766,262.82	18,556,579.92
无形资产摊销	419,481.15	394,002.58
长期待摊费用摊销	958,543.25	590,742.88
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)	101,801.59	159,029.52
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	70,192,015.55	34,758,198.06
投资损失(收益以“-”号填列)	-128,847,596.56	-129,849,252.19
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,676,879.25	-6,769,149.77
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)	-842,634,472.65	-272,336,468.63
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	101,004,347.92	-127,316,699.19
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	587,697,639.36	354,252,925.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-107,653,684.55	7,063,491.48
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	629,941,843.13	500,789,585.70
减：现金的期初余额	500,789,585.70	721,334,655.81
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	129,152,257.43	-220,545,070.11

(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	5,625,488.70	2,900,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	5,000,000.00	2,900,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	12,079,658.05	7,182,724.44
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-7,079,658.05	-4,282,724.44
4. 取得子公司的净资产	23,405,639.09	8,720,944.19
流动资产	27,083,439.93	10,098,784.64
非流动资产	9,531.55	225,224.20
流动负债	3,687,332.39	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	7,930,000.00	16,200,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	7,930,000.00	9,160,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	36,731.25	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,893,268.75	9,160,000.00
4. 处置子公司的净资产	14,536,731.25	10,139,446.78
流动资产	14,536,731.25	10,139,446.78
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物

项 目	期末数	上年数
一、现金	629,941,843.13	500,789,585.70
其中：库存现金	512,017.77	339,189.40
可随时用于支付的银行存款	629,429,825.36	500,435,470.38

可随时用于支付的其他货币资金		14,925.92
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	629,941,843.13	500,789,585.70

[注]现金流量表补充资料的说明：

2012 年度现金流量表中现金期末数为 629,941,843.13 元，2012 年 12 月 31 日资产负债表货币资金期末数为 686,402,172.24 元，差额 56,460,329.11 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 42,780,163.07 元，担保存出保证金 13,247,860.23 元，其他保证金 432,305.81 元。

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。

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 2012 年 1 月 1 日，期末系指 2012 年 12 月 31 日；本期系指 2012 年度，上年系指 2011 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			
	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					436,000.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
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，按类似信用风险特征划分为若干组合，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

按组合计提坏账准备的应收账款

其他组合：

组 合	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收房产按揭款组合				436,000.00		

(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。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	1,138,492,757.93	100.00	488,417.09	0.04	1,041,417,285.31	100.00	2,545,954.88	0.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>1,138,492,757.93</u>	<u>100.00</u>	<u>488,417.09</u>	<u>0.04</u>	<u>1,041,417,285.31</u>	<u>100.00</u>	<u>2,545,954.88</u>	<u>0.24</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，按类似信用风险特征划分为若干组合，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

按组合计提坏账准备的其他应收款

①账龄组合：

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
1-2 年	10,200.00	1.45	1,020.00	57,820.00	0.32	5,782.00
2-3 年	31,220.00	4.45	6,244.00	9,300,458.44	51.87	1,860,091.68
3-4 年	47,847.75	6.82	19,139.09	300,028.00	1.67	120,011.20
4-5 年	300,028.00	42.78	150,014.00	300,000.00	1.67	150,000.00
5 年以上	312,000.00	44.50	312,000.00	12,000.00	0.07	12,000.00
合计	<u>701,295.75</u>	<u>100.00</u>	<u>488,417.09</u>	<u>17,931,706.44</u>	<u>100.00</u>	<u>2,545,954.88</u>

②其他组合：

组合	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	1,137,791,462.18			1,023,485,578.87		

(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	283,738,575.92	往来款
美都健风置业(惠州)有限公司	163,256,475.45	往来款
海南美都置业有限公司	135,899,489.00	往来款
德清美都安置房建设有限公司	96,856,694.17	往来款
杭州鼎玉房地产开发有限公司	78,838,515.00	往来款
小计	<u>758,589,749.54</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	283,738,575.92	0-3 年[注 1]	24.92
2 美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	163,256,475.45	0-4 年[注 2]	14.34
3 海南美都置业有限公司	子公司	135,899,489.00	0-2 年[注 3]	11.94
4 德清美都安置房建设有限公司	子公司	96,856,694.17	1 年以内	8.51
5 杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	78,838,515.00	0-4 年[注 4]	6.92
小 计		<u>758,589,749.54</u>		<u>66.63</u>

[注 1]其账龄 1 年以内的为 119,714,593.69 元,1-2 年的为 142,885,726.19 元,2-3 年的为 21,138,256.04 元。

[注 2]其账龄 1 年以内的为 13,451,912.50 元,1-2 年的为 29,026,333.33 元,2-3 年的为 57,795,188.75 元,3-4 年的为 62,983,040.87 元。

[注 3]其账龄 1 年以内的为 72,800,000.00 元,1-2 年的为 63,099,489.00 元。

[注 4]其账龄 1 年以内的为 42,566.00 元,1-2 年的为 15,662,749.00 元,2-3 年的为 63,090,000.00 元,3-4 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	283,738,575.92	24.92
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	163,256,475.45	14.34
海南美都置业有限公司	子公司	142,625,801.51	12.53
德清美都安置房建设有限公司	子公司	96,856,694.17	8.51
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	78,838,515.00	6.92
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	75,683,349.00	6.65
浙江恒升投资开发有限公司	子公司	63,661,595.23	5.59
美都控股德清置业有限公司	子公司	62,330,140.06	5.47
长兴美都置业有限公司	子公司	52,155,312.50	4.58
德清美都建设有限公司	子公司	41,242,245.42	3.62
宣城美都置业有限公司	子公司	38,027,673.58	3.34
湖州凤凰东园建设有限公司	子公司	15,793,892.94	1.39
浙江恒升投资开发有限公司德清分公司	子公司的分公司	14,359,238.14	1.26
海南宝华海景大酒店管理有限公司	子公司	4,619,032.06	0.41
浙江美都投资开发有限公司	子公司	3,848,130.00	0.34
德清美都控股有限公司	子公司	500,000.00	0.04
上海美能石油化工有限公司	孙公司	167,615.00	0.01
金讯国际有限公司	子公司	48,459.98	

香港中梦有限责任公司	孙公司	21,928.77	
海南宝华恒欣物业服务有限公司	子公司	16,787.45	
小 计		<u>1,137,791,462.18</u>	<u>99.92</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
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
湖州凤凰东园建设有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00
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
美都置业浙江有限公司	成本法	14,000,000.00	14,000,000.00		14,000,000.00
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
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
金讯国际有限公司	成本法	14,363,370.00	14,363,370.00		14,363,370.00
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
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
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
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
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
湖州百汇工程建设有限公司	成本法		9,000,000.00	-9,000,000.00	
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
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
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
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
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
德清美都安置房建设有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
德清美都建设有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
长兴美都置业有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
浙江昆仑创元股权投资合伙企业	成本法	17,166,042.00		17,166,042.00	17,166,042.00

北京首都开发股份有限公司	权益法	16,952,162.57	326,061,124.58	27,796,317.51	353,857,442.09
海南汉丰工程建设管理有限公司	权益法		182,249.33	-182,249.33	
北京华澳房地产有限公司	权益法		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	251,645,959.10	25,010,137.91	276,656,097.01
中新力合股份有限公司	权益法	70,000,000.00	137,682,430.13	7,024,908.59	144,707,338.72
合 计		<u>1,000,027,518.39</u>	<u>1,415,632,561.48</u>	<u>127,189,119.42</u>	<u>1,542,821,680.90</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
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	91.67	91.67				
湖州凤凰东园建设有限公司	90.00	90.00				
美都经贸浙江有限公司	90.00	90.00				
美都置业浙江有限公司	70.00	70.00				
德清美都控股投资有限公司	90.00	90.00				
海南宝华海景大酒店管理有限公司	75.00	75.00				
金讯国际有限公司	100.00	100.00				
海南美都置业有限公司	95.00	95.00				
宣城美都置业有限公司	100.00	100.00				
杭州美都房地产开发有限公司	100.00	100.00				8,500,000.00
浙江美都投资开发有限公司	90.00	90.00				
杭州中梦置业有限公司	33.00	33.00				
美都健风置业(惠州)有限公司	51.00	51.00				
湖州百汇工程建设有限公司						
灌云美都置业有限公司	100.00	100.00				
浙江恒升投资开发有限公司	100.00	100.00				
杭州鼎玉房地产开发有限公司	60.00	60.00				
杭州鼎成房地产开发有限公司	60.00	60.00				
美都控股德清置业有限公司	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				
德清美都安置房建设有限公司	100.00	100.00				

德清美都建设有限公司	100.00	100.00	
长兴美都置业有限公司	100.00	100.00	
浙江昆仑创元股权投资合伙企业			
北京首都开发股份有限公司	2.71	2.71	11,730,499.71
海南汉丰工程建设管理有限公司	40.00	40.00	
北京华澳房地产有限公司	30.00	30.00	
湖州银行股份有限公司	12.50	12.50	11,400,000.00
中新力合股份有限公司	16.77	16.77	
合 计			<u>31,630,499.71</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	438,387,268.25	305,584,808.01
其他业务收入	9,600,000.00	9,600,000.00
合 计	<u>447,987,268.25</u>	<u>315,184,808.01</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	434,541,210.80	278,591,822.68
其他业务成本		
合 计	<u>434,541,210.80</u>	<u>278,591,822.68</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
商业	430,571,834.61	430,287,023.06	245,975,721.58	245,975,721.32
房地产业	7,815,433.64	4,254,187.74	59,609,086.43	32,616,101.36
小 计	<u>438,387,268.25</u>	<u>434,541,210.80</u>	<u>305,584,808.01</u>	<u>278,591,822.68</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	430,571,834.61	430,287,023.06	245,975,721.58	245,975,721.32
海南地区	7,815,433.64	4,254,187.74	59,609,086.43	32,616,101.36
小 计	<u>438,387,268.25</u>	<u>434,541,210.80</u>	<u>305,584,808.01</u>	<u>278,591,822.68</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(%)
浙江升华钢铁有限公司	163,542,135.10	36.51
浙江升华物产有限公司	120,443,732.05	26.89
浙江天瑞控股集团有限公司	50,290,668.30	11.23
浙江通杭金属材料有限公司	38,892,735.02	8.68
杭州波茵金属材料有限公司	35,671,794.99	7.96
小 计	<u>408,841,065.46</u>	<u>91.27</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	8,500,000.00	17,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	97,093,823.69	112,405,880.18
处置长期股权投资产生的投资收益	3,900,808.80	6,939,677.63
委托贷款收益	8,091,667.08	1,688,888.97
其他投资收益	185,805.03	
合 计	<u>117,772,104.60</u>	<u>138,534,446.78</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
杭州美都房地产开发有限公司	8,500,000.00		被投资单位本期分红
美都置业浙江有限公司		17,500,000.00	被投资单位本期未分红
小 计	<u>8,500,000.00</u>	<u>17,500,000.00</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	43,761,945.68	51,228,143.22	被投资单位本期净利润减少
湖州银行股份有限公司	46,306,969.42	46,378,941.34	被投资单位本期净利润减少
中新力合股份有限公司	7,024,908.59	15,738,745.27	被投资单位本期净利润减少
上海美都太盈创业投资有限公司		-954,421.16	已处置

海南汉丰工程建设管理有限公司		14,471.51	已处置
小 计	97,093,823.69	112,405,880.18	

(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	71,064,480.99	163,775,722.97
加: 资产减值准备	-2,057,537.79	-52,081,956.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,579,903.69	8,467,379.24
无形资产摊销	179,667.74	190,360.26
长期待摊费用摊销	139,239.96	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)	10,090.11	64,221.57
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	49,448,863.69	33,868,875.49
投资损失(收益以“-”号填列)	-117,772,104.60	-138,534,446.78
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,591,650.72	-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)	2,743,664.61	26,603,205.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-58,254,704.16	-35,498,016.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-283,285,497.99	-78,834,044.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-333,795,584.47	-78,535,673.12
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	61,416,457.59	273,433,881.68
减: 现金的期初余额	273,433,881.68	568,001,650.46
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	-212,017,424.09	-294,567,768.78

[注]母公司现金流量表补充资料的说明:

2012 年现金流量表中现金期末数为 61,416,457.59 元, 2012 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 61,863,825.69 元, 差额 447,368.10 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 447,368.10 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

实际控制人	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
闻掌华	实际控制人					

(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
闻掌华	21.79	21.79	闻掌华	

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; 旅游项目开发; 现代农业开发; 建筑材料、五金工具销售
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、建材销售 基础建设投资及投资管理
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 旅游项目开发
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 物业管理
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	王爱明	房地产开发、经营
杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	王爱明	房地产开发、经营
海南宝华海景大酒店管理有限公司	子公司	有限责任公司	海口	孟勇明	旅游资源开发经营 旅游宾馆开发经营等
美都经贸浙江有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	王爱明	建筑材料、电子产品等销售
德清美都控股投资有限公司	子公司	有限责任公司	德清	张为民	实业投资、资产管理 及咨询服务
上海美能石油化工有限公司	子公司	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、房产交易、房 产租赁, 建筑材料、装饰材料、 工艺美术品的批发零售
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	房地产投资开发、经营, 金 属材料、建筑材料、纺织品、 五金经销
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 物业管理
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	服务、实业投资(除证券、期 货)、物业管理、房地产开发 经营
上海海孚石油化工有限公司	孙公司	有限责任公司	上海	王爱明	石油制品、化工产品 及原料等的销售
海南宝华恒欣物业服务服务有限公司	孙公司	有限责任公司	海口	张会发	房地产租赁、维修 物业管理等
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
浙江盈石装饰工程有限公司	孙公司	有限责任公司	德清	姚建忠	装饰行业
德清金盛典当有限责任公司	子公司	有限责任公司	德清	张为民	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
德清美都安置房建设有限公司	子公司	有限责任公司	德清	陆锡明	房地产开发、经营，金属材料(除贵金属)、建筑材料五金销售
德清美都建设有限公司	子公司	有限责任公司	德清	郭卫华	房地产开发经营、金属材料(除贵金属)、建筑材料五金销售
长兴美都置业有限公司	子公司	有限责任公司	长兴	余荣生	房地产开发经营
德清县民兴担保有限公司	孙公司	有限责任公司	德清	张为民	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务；自有资金进行投资等

(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	95	95	76749475-5
美都置业浙江有限公司	2,000.00	70	70	75399395-9
杭州美都房地产开发有限公司	8,000.00	85	85	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	91.67	91.67	74945410-0
宣城美都置业有限公司	3,000.00	100	100	78490972-1
杭州中梦置业有限公司	USD300.00	33	33	78237335-3
杭州鼎成房地产开发有限公司	5,000.00	60	60	69708914-7
杭州鼎玉房地产开发有限公司	5,000.00	60	60	69458567-1
海南宝华海景大酒店管理有限公司	USD1,200.00	75	75	62001874-6
美都经贸浙江有限公司	5,000.00	90	90	74902916-3
德清美都控股投资有限公司	2,000.00	90	90	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	90	90	72722819-6
浙江美都投资开发有限公司	2,000.00	90	90	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	USD210.00	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	54	55884092-2
海南宝华恒欣物业服务有限公司	200.00	75	75	55738133-0
浙江美成创业投资有限公司	3,000.00	100	100	58775294-8
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	20	20	78568516-8
德清美都安置房建设有限公司	3,000.00	100	100	05281109-1
德清美都建设有限公司	3,000.00	100	100	05551118-2
长兴美都置业有限公司	2,000.00	100	100	05552257-8
德清县民兴担保有限公司	2,000.00	75.25	75.25	70446097-X

3. 本公司的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
北京首都开发股份有限公司	股份有限公司	北京	刘希模	房地产	149,467.50	2.71	2.71
湖州银行股份有限公司	股份有限公司	湖州	路国民	金融	60,802.36	12.50	12.50
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
杭州士兰泉投资有限公司	有限责任公司	杭州	陈向东	实业投资	2,050.00	24.39	24.39
浙江图讯科技有限公司	有限责任公司	杭州	王斌	信息技术	2,420.00	16.53	16.53

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
美都集团股份有限公司	受同一实际控制人控制	70420110-X
宣城美都建设开发有限公司	受同一实际控制人控制	70501080-7

(二) 关联方交易情况

关联担保情况

(1) 明细情况

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	美都经贸浙江有限公司	3,000 万元	2012-8-22	2013-8-22	否

(2) 关联担保情况说明：

上述借款同时由美都控股股份有限公司提供保证担保。

(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

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	1,363,486.08		1,032,944.00	
	京华房产有限公司	221,882.71		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	14
在本公司领取报酬人数	13	12
报酬总额(万元)	474.87	455.20

八、股份支付

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 股份支付总体情况

项 目	相关内容

公司本期授予的各项权益工具总额	1,950 万股
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	2.89 元/股, 1053 天
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

[注]股份支付情况的说明

《美都控股股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)》(以下简称“股票激励计划”)已于公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过,主要内容如下:

(1)标的股票种类:激励计划拟授予激励对象的标的股票为美都控股限制性股票。

(2)标的股票来源:激励计划拟授予激励对象的标的股票来源为公司向激励对象定向发行的美都控股人民币普通股股票(A 股)。

(3)激励对象:公司董事(不包括独立董事)、高级管理人员,以及公司认定的对公司经营发展有重大贡献的人员,具体为王爱明(董事、总裁)、戴肇辉(董事)、翁永堂(董事、副总裁)、陈东东(董事、财务总监)、王勤(董事会秘书)、韩东民(总裁助理)。

(4)对股份限售期安排的说明:本激励计划有效期为 48 个月,自标的股票的授予日起计算。公司授予激励对象的限制性股票自授予日起 12 个月为锁定期,锁定期内,激励对象通过本计划持有的限制性股票将被锁定不得转让。锁定期后 36 个月为解锁期,在解锁期内,在满足本激励计划规定的解锁条件时,激励对象可分三次申请标的股票解锁,分别自授予日起 12 个月后、24 个月后、36 个月后,分别申请解锁所获授限制性股票总量的 30%、40%、30%。

(5)解锁条件:

本计划首次授予激励对象的限制性股票分三期解锁,在解锁期内满足本计划解锁条件的,激励对象可以申请股票解除锁定并上市流通。具体安排如下:

解锁时间	业绩考核标准	解锁比例
自首次授予日起满 12 个月后的首个交易日起至首次授予日起 24 个月内	①T 年度归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润不低于授予日前最近三个会计年度的平均水平且不为负; ②T 年度较 2011 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性	30%

的最后一个交易日止	损益的净利润增长率不低于 10%； ③T 年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率不低于 6%。	
自首次授予日起满 24 个月后的首个交易日起至首次授予日起 36 个月内的最后一个交易日止	①T+1 年度归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润不低于授予日前最近三个会计年度的平均水平且不为负； ②T+1 年度较 2011 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润增长率不低于 21%； ③T+1 年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率不低于 6%。	40%
自首次授予日起满 36 个月后的首个交易日起至首次授予日起 48 个月内的最后一个交易日止	①T+2 年度归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润不低于授予日前最近三个会计年度的平均水平且不为负； ②T+2 年度较 2011 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润增长率不低于 33%； ③T+2 年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率不低于 6%。	30%

(6) 其他相关内容详见本财务报表附注十(4)之说明。

(二) 以权益结算的股份支付情况

项 目	内 容
授予日权益工具公允价值的确定方法	依据授予日股票收盘价确定，即每股 2.66 元。
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	股票激励计划中个人绩效考核条件和公司业绩考核条件能否满足的最佳估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	902,021.92
以权益结算的股份支付确认的费用总额	902,021.92

(三) 以股份支付服务情况

项 目	金 额
以股份支付换取的职工服务总额	902,021.92
以股份支付换取的其他服务总额	

九、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2012年12月31日，本公司为非关联方提供保证担保的余额为15,500.00万元。

2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1) 截止2012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	浙商银行股份有限公司	1,000.00	2013/1/9	注1
			3,000.00	2013/3/16	
			3,000.00	2013/11/22	
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	2013/8/22	注2
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	10,000.00	2013/7/3	注3
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	2,550.00	2013/8/31	注4
			2,600.00	2013/8/31	
美都控股股份有限公司	杭州鼎成房地产开发有 限公司	中国建设银行高新支行	3,000.00	2014/12/5	注5
			1,000.00	2014/12/5	
美都控股股份有限公司	美都控股德清置业有 限公司	中国农业银行德清县支行	200.00	2013/2/24	注6
			4,800.00	2015/2/20	
			1,450.00	2014/12/4	
			2,000.00	2015/2/4	

			150.00	2013/12/4	
			4,000.00	2015/1/5	
			2,000.00	2015/2/18	
			200.00	2014/6/3	
			2,300.00	2015/2/16	
美都经贸浙江有限公司	美都控股股份有限公司	长安国际信托股份有限公司	10,000.00	2014/9/28	注 7
小 计			56,250.00		

[注 1] 本借款同时由浙江恒升投资开发有限公司提供抵押担保，抵押物为美都恒升名楼 201-204 室、301-304 室、401-404 室、501-503 室、601-602 室、湖墅南路 17、19、21、23、25、70 号，抵押物原值为 5,100.00 万元，抵押物净值为 4,734.03 万元。

[注 2] 本借款同时由美都集团股份有限公司提供保证担保。

[注 3] 本借款同时由美都控股股份有限公司提供质押担保，质押物为北京首都开发股份有限公司流通股 1,100 万股，湖州银行股份有限公司股权 1,500 万股，质押物价值为 19,892.00 万元。

[注 4] 本借款同时由杭州鼎玉房地产开发有限公司提供抵押担保，抵押物为良渚土地使用权，抵押物原值为 15,600.90 万元，抵押物净值为 15,600.90 万元。

[注 5] 本借款同时由杭州鼎成房地产开发有限公司提供抵押担保，抵押物为杭余出国用(2010)第 110-744 号土地使用权，抵押物原值为 16,480.00 万元，抵押物净值为 16,480.00 万元。

[注 6] 本借款同时由美都控股德清置业有限公司提供抵押担保，抵押物为美都御府 3#地块土地使用权，抵押物原值为 16,454.59 万元，抵押物净值为 16,454.59 万元。

[注 7] 本借款同时由美都控股股份有限公司提供质押担保，质押物为北京首都开发股份有限公司流通股 1,350 万股，质押物价值为 17,712.00 万元。

(2) 截止 2012 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	备注
浙江恒升投资 开发有限公司	美都经贸浙 江有限公司	浙商银行杭 州分行营业 部	美都恒升名楼 201-204 室、301-304 室、401-404 室、 501-503 室、601-602 室，湖墅南路 17、19、 21、23、25、70 号	5,100.00	4,734.03	1,000.00	2013/1/9	注
						3,000.00	2013/3/16	
						3,000.00	2013/11/22	
美都控股德清	美都控股股	中国农业银	美都御府 1#、2#地块	8,258.33	8,258.33	3,000.00	2013/6/7	

置业有限公司	份有限公司	行德清支行	土地使用权			1,000.00	2013/10/9	
						1,000.00	2013/10/11	
						1,000.00	2013/10/25	
						1,000.00	2013/10/25	
						1,000.00	2013/10/24	
						2,000.00	2013/11/24	
小 计						17,000.00		

[注]本借款同时由美都控股股份有限公司提供保证担保。

(3)截止 2012 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	备注
美都控股股 份有限公司	美都经贸浙 江有限公司	中信银行杭州 延安支行	湖州银行股份有限 公司股权 1875 万股	6,825.00	6,825.00	5,000.00	2013/2/15	
			湖州银行股份有限 公司股权 830 万股	3,021.20	3,021.20	2,200.00	2013/1/13	
			湖州银行股份有限 公司股权 3040 万股	11,065.60	11,065.60	8,000.00	2013/12/20	
美都控股股 份有限公司	美都经贸浙 江有限公司	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 1100 万股,湖州银行 股份有限公司股权 1500 万股	19,892.00	19,892.00	10,000.00	2013/7/3	注
小 计						25,200.00		

[注]本借款同时由美都控股股份有限公司提供保证担保。

(二) 其他或有负债及其财务影响

1. 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 2012 年 12 月 31 日,担保余额总计人民币 77,332.40 万元。

2. 截止 2012 年 12 月 31 日,本公司下属子公司德清县民兴担保有限公司对外担保责任余额为人民币 7,680 万元,公司为该些担保责任而存出的保证金余额为 13,247,860.23 元。

十、承诺事项

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九(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	备注
美都控股股份有限公司	中国工商银行 德清支行	海南宝华大酒店房产	22,935.64	13,164.83	2,500.00	2013/2/5	
					2,500.00	2013/3/13	
					5,600.00	2014/7/10	
美都控股德清置业有限公司	中国农业银行 德清县支行	美都御府 3#地块土地 使用权	16,454.59	16,454.59	200.00	2013/2/24	注 1
					4,800.00	2015/2/20	
					1,450.00	2014/12/4	
					2,000.00	2015/2/4	
					150.00	2013/12/4	
					4,000.00	2015/1/5	
					2,000.00	2015/2/18	
					200.00	2014/6/3	
2,300.00	2015/2/16						
杭州鼎玉房地产开发有限公司	华夏银行西湖 支行	良渚土地使用权	15,600.90	15,600.90	2,550.00	2013/8/31	注 2
					2,600.00	2013/8/31	
杭州鼎成房地产开发有限公司	中国建设银行 建行高新支行	杭余出国用(2010)第 110-744号土地使用权	16,480.00	16,480.00	3,000.00	2014/12/5	注 3
					1,000.00	2014/12/5	

[注 1] 本借款同时由美都控股股份有限公司提供保证担保。

[注 2] 本借款同时由美都控股股份有限公司提供保证担保。

[注 3] 本借款同时由浙江宝华建设集团有限公司和美都控股股份有限公司提供保证担保。

(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	备注
美都控股股份有 限公司	上海银行杭州 分行	北京首都开发股份有限 公司流通股 500 万股	6,560.00	6,560.00	2,000.00	2013/3/22	
					1,000.00	2013/3/22	
美都控股股份有 限公司	长安国际信托 股份有限公司	北京首都开发股份有限 公司流通股 1350 万股	17,712.00	17,712.00	10,000.00	2014/9/28	注

[注]本借款同时由美都经贸浙江有限公司提供保证担保。

(4) 正在履行的限制性股票激励计划说明

根据 2012 年 11 月 6 日公司 2012 年第二次临时股东大会决议，公司实施限制性股票激励计划，计划授予限制性 A 股股票共 2,150 万股，其中首次授予 1,950 万股，预留 200 万股授予给预留激励对象，预留部分计划在首次授予后 12 个月内进行后期授予。股票激励对象为公司董事、高级管理人员以及对本公司业务发展有重大贡献的人员。股票激励计划所筹集的资金用于补充公司流动资金。

首次授予部分的限制性股票的锁定期为自首次授予日起 12 个月内不得转让，解锁期为自首次授予日起 12-48 个月，若在解锁期达到激励计划规定的解锁条件，激励对象可分别在首次授予日起 12 个月后至 24 个月内、24 个月后至 36 个月内、36 个月后至 48 个月内分三期申请解锁股票总量的 30%、40%和 30%。解锁条件包括但不限于：1)解锁年度归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润不低于授予日前最近三个会计年度的平均水平且不为负；2)解锁年度较上年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润增长率不低于 10%；3)解锁年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率不低于 6%。如公司业绩考核达不到上述条件，则未达到解锁条件的限制性股票由公司回购后注销。

2012 年 11 月 20 日为限制性股票激励计划的首次授予日，公司共授予限制性 A 股股票 1,950 万股，其中王爱明(董事、总裁)550 万股，占此次授予总数的 28.22%，戴肇辉(董事)500 万股，占此次授予总数的 25.64%、翁永堂(董事、副总裁)300 万股，占此次授予总数的 15.38%、陈东东(董事、财务总监)300 万股，占此次授予总数的 15.38%、王勤(董事会秘书) 150 万股，占此次授予总数的 7.69%、韩东民(总裁助理) 150 万股，占此次授予总数的 7.69%。限制性股票授予价格为 1.32 元/股。

截至 2012 年 11 月 29 日，公司已收到王爱明、戴肇辉、翁永堂、陈东东、王勤、韩东民以

货币资金缴纳的首次授予股票激励增资款项人民币 25,740,000.00 元，其中计入股本人民币 19,500,000.00 元，计入资本公积 6,240,000.00 元。增资后的注册资本变更为人民币 1,390,779,254.00 元。此次增资业经中审国际会计师事务所验资，并出具中审国际验字 [2012]01020222 号验资报告。

首次授予股票激励计划的股票激励总成本为 26,130,000.00 元，其中 2012 年度摊销的股票激励成本为 902,021.92 元。

(5) 尚未到期的短期融资券情况说明

经本公司 2011 年 12 月 29 日召开的第七届董事会第五次会议及 2012 年 1 月 16 日召开的公司 2012 年第一次临时股东大会审议批准，并经中国银行间市场交易商协会的《接受注册通知书》(中市协注[2012]CP143 号)批准注册，公司获得发行 7 亿元短期融资券的注册额度。

2012 年 7 月 18 日，本公司按照相关程序于在全国银行间债券市场公开发行 2012 年度第一期短期融资券(简称“12 美都 CP001”，代码“041251020”)，发行规模为 3.5 亿元人民币，期限为 365 天，计息方式为到期一次还本付息，起息日期为 2012 年 7 月 19 日，到期(兑付)日期为 2013 年 7 月 19 日，发行价格为 100 元/百元面值，票面利率为 5.15%。2012 年 7 月 19 日，本期短期融资券的募集资金已全部划入本公司指定账户。主承销商为中国工商银行股份有限公司。

十一、资产负债表日后非调整事项

2013 年 4 月 19 日经公司第七届董事会第二十三次会议审议通过 2012 年度利润分配预案，以报告期末总股本 1,390,779,254 股为基数，向全体股东拟每 10 股派送现金红利 0.08 元(含税)，共计分配利润 11,126,234.03 元，剩余未分配利润结转以后年度。以上股利分配预案尚须提交 2012 年度公司股东大会审议通过后方可实施。

十二、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	-101,801.59
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	37,000.00
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	220,083.33
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	29,730,555.88
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,024,311.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-902,021.92
小 计	26,959,503.85
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	6,965,381.44
非经常性损益净额	19,994,122.41
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	18,312,231.05
归属于少数股东的非经常性损益	1,681,891.36

(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》(2011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	4.31	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.40	0.05	0.05

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	86,187,458.50
非经常性损益	2	18,312,231.05
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	67,875,227.45
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	1,969,858,043.42
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	25,740,000.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	1.00
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	14,959,410.45
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	-13,229,938.05
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	1/6/12
报告期月份数	11	12.00
加权平均净资产	12[注]	1,998,508,691.72
加权平均净资产收益率	13=1/12	4.31%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	3.40%

[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	86,187,458.50
非经常性损益	2	18,312,231.05
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	67,875,227.45
期初股份总数	4	1,246,617,504
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	124,661,750
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	19,500,000
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	1.00
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	12.00
发行在外的普通股加权平均数	12[注]	1,372,904,254.00
基本每股收益	13=1/12	0.06
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.05

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

1. 合并资产负债表项目

报表项目	期末数较期初 数变动幅度	变动原因说明
预付款项	减少 30%	主要系未结算款项减少所致。
应收利息	减少 62%	主要系定期存单利息收回所致。
应收股利	大幅度增加	主要系本期确认应收被投资单位股利所致。
存货	增加 43%	主要系本期开发楼盘投入增加所致。

在建工程	增加 65%	主要系本期宝华装修工程增加所致。
长期待摊费用	增加 40%	主要系宝华酒店大堂改造完工转入所致。
递延所得税资产	增加 54%	主要系可弥补亏损增加所致。
应付账款	减少 44%	主要系未结算款项减少所致。
预收款项	大幅度增加	主要系本期房产项目预售增加所致。
应付职工薪酬	大幅度增加	主要系发放薪酬时间差异和工资上涨所致。
应交税费	增加 57%	主要系本期预缴税费增加所致。
应付利息	大幅度增加	主要系本期发行短期融资券所致。
应付股利	大幅度增加	主要系本期增加股利支付所致。
其他应付款	减少 57%	主要系收回暂借款所致。
一年内到期的非流动负债	大幅度增加	主要系一年内到期的长期借款转入该科目所致。
其他流动负债	大幅度增加	主要系发行短期融资券、计提担保行业准备金所致。
长期借款	增加 49%	主要系本期企业规模扩大融资增加所致。

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
资产减值损失	减少 87%	主要系长期股权投资减值准备转回所致。
营业外收入	大幅度增加	主要系罚没及违约金收入增加所致。
营业外支出	减少 45%	主要系对外捐赠及违约金减少所致。
所得税费用	增加 58%	主要系利润总额增加所致。

第十一节 备查文件目录

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：闻掌华
美都控股股份有限公司
2013 年 4 月 19 日

(以下无正文,为美都控股股份有限公司 2012 年年度报告全文之签署页)

董事长

美都控股股份有限公司
2013 年 4 月 19 日

