

美都控股股份有限公司

600175

2013 年半年度报告



美都控股
MEIDU HOLDING

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

六、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	13
第六节 股份变动及股东情况	18
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	23
第八节 财务报告（未经审计）	24
第九节 备查文件目录	123

第一节 释义

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	2013 年上半年

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 号美都恒升名楼四楼	杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼四楼
电话	0571-88301613	0571-88301615
传真	0571-88301607	0571-88301607
电子信箱	wangqin5182@sohu.com	zhangl-chenjh@hotmail.com

三、 基本情况变更简介

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 号美都恒升名楼四楼
公司办公地址的邮政编码	310005
公司网址	www.chinameidu.com
电子信箱	chinameidu@163.com

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	美都控股	600175	宝华实业、G 美都

六、 公司报告期内的注册变更情况

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	2,099,952,034.43	1,251,757,604.51	67.76
归属于上市公司股东的净利润	88,212,110.15	80,552,659.38	9.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	76,520,655.88	68,740,989.79	11.32
经营活动产生的现金流量净额	-123,537,103.09	26,719,634.48	-562.35
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,134,851,501.97	2,053,596,153.42	3.96
总资产	6,816,183,836.24	5,125,822,192.80	32.98

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.06	0.06	0
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.06	0
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.06	0.05	20
加权平均净资产收益率(%)	4.21	4.02	增加 0.19 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.65	3.43	增加 0.22 个百分点

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-10,073.09
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	40,971.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,321,323.73
对外委托贷款取得的损益	14,991,429.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	68,896.76
少数股东权益影响额	-617,956.65
所得税影响额	-4,103,136.98
合计	11,691,454.27

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

1、 报告期内总体经营情况

2013 年上半年，国际经济形势呈现持续低迷及低速增长态势，导致外需萎缩；国内经济处于转型升级期，经济增速再度放缓，宏观经济减速。面对新的宏观局势，公司深刻剖析自身情况，积极应对，稳步推进各项业务工作，并在公司治理、经营风险防范、强化资金管理等方面做实做细，取得了一定成绩。

报告期内，公司实现营业收入 209,995.2 万元，同比增长 67.76%；营业利润 12,990.21 万元，同比增长 32.08%；归属于母公司所有者的净利润 8,821.21 万元，同比增长 9.51%；基本每股收益 0.06 元，归属于上市公司股东的每股净资产 1.54 元。至报告期末，公司总资产 68.16 亿，净资产 21.35 亿。

(1) 报告期内，公司继续拓宽贸易渠道，完成贸易销售额 15.51 亿，其中钢材销售 6.84 亿，石油化工销售 8.67 亿。

(2) 报告期内，公司紧紧围绕销售与回款工作这一核心，根据年初市场及时制定针对性的销售策略，及时推盘，为上半年度业绩奠定了基础。公司商品房销售合同金额 49,653.11 万元，回笼资金 76,197.91 万元。

(3) 报告期内，公司在股权投资领域仍就取得较好的收益。其中：首开股份实现投资收益 956.35 万元；中新力合实现投资收益-72.07 万元；湖州银行实现投资收益 2,269.17 万元。

(4) 报告期内，公司酒店旅游服务业务稳健发展，实现主营业务收入 3,131.74 万元,较去年同期有所上升。

报告期内，经公司 2013 年 3 月 20 日召开的 7 届 21 次董事会表决，审议并通过了《关于投资发起设立小额贷款公司的议案》。同意公司以货币资金出资人民币 9,000 万元，作为主发起人，联合其他单位和自然人共同发起设立德清美都小额贷款股份有限公司。拟设立小额贷款公司注册资本为人民币 30,000 万元，公司拟以货币资金出资 9,000 万元，占小额贷款公司注册资本的 30%。

报告期内，本公司 2013 年度第一期短期融资券已按照相关程序于 2013 年 6 月 20 日在全国银行间债券市场公开发行,2013 年 6 月 21 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、 下半年形势及应对策略

2013 年下半年，公司将继续稳扎稳打、稳中求进，保持现有业务的持续稳定，努力提高盈利水平。同时，要立足长远，精心谋划，以优化业务结构、推进经济转型为方向，积极寻找做强做大经济规模与主营业务的中长期投资项目，夯实未来发展基础，培育新的盈利增长点，努力开创公司可持续发展的新局面。

(1) 进一步提高公司资本实力，优化公司资本结构。为广泛拓展融资渠道，为经营发展争取更多的资源，改善融资结构，公司在 7 月份适时提出了发行 2013-2015 年度非公开定向债务融资工具和非公开发行股票预案。发行非公开定向债务融资工具的资金将主要用于补充营运资金、调整债务结构和项目建设等符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。公司于 2013 年 7 月 12 日公布了非公开发行业股票的预案，本次非公开发行的前置条件是公司成功完成对 Woodbine Acquisition LLC（以下简称“WAL”）公司 100% 股权的收购，如能顺利实施，公司将获得新的利润增长点，经营业绩及财务状况都将得到改善，持续盈利能力、抗风险能力和盈利能力将大幅提升。

(2) 继续稳健经营商贸和房地产业务，力求利润率的增长。2013 年下半年公司将调整当前商贸业务结构，在保持总体稳健经营的前提下，适当调整钢材、化工贸易的业务占比，将现有商贸业务做深、做强，提高总体盈利能力。房地产开发则坚持以市场为导向，提高营销能力，进一步规范销售管理，提高执行效率，加大营销力度，加快资金回笼。并在提高产品的品质和

品位的同时，加强从设计、施工到交付的全过程质量安全监控。

(3) 进一步加强投资管理，补充优质资源。公司在加强对现有投资项目的管理外，还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。公司已于 2013 年 7 月 3 日召开了七届二十五次董事会会议，审议通过《关于公司境外投资暨收购境外公司股权的议案》。公司拟收购 Woodbine Holdings LLC（简称 WHL）持有的 Woodbine Acquisition LLC（简称 WAL）100% 股权，以开发位于美国 Eagle Ford 地区的 Woodbine 油田。鉴于石油、天然气在世界能源市场的重要地位和美国良好的投资环境，公司认为此次交易对公司进军能源领域、开拓新的盈利增长点、改善公司盈利、提高公司的市场地位及影响力具有重要作用。

(4) 进一步加强公司人才选拔机制，提高人才队伍质量。针对目前自身架构体系和项目发展要求，公司将进一步优化人力资源配置，合理调整人力资源结构，深入开展后备人才选拔和储备工作，为公司可持续发展提供强有力的人才保证和智力支持。

(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。

（一）主营业务分析

2、财务报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	2,099,952,034.43	1,251,757,604.51	67.76
营业成本	1,888,114,409.71	1,145,510,740.47	64.83
销售费用	10,379,197.93	9,458,990.98	9.73
管理费用	44,339,189.80	40,147,749.49	10.44
财务费用	31,400,692.80	20,003,171.95	56.98
经营活动产生的现金流量净额	-123,537,103.09	26,719,634.48	-562.35
投资活动产生的现金流量净额	21,396,903.09	7,302,010.85	193.03
筹资活动产生的现金流量净额	785,211,197.56	203,725,038.72	285.43

营业收入变动原因说明： 本期因房产项目结算增加

营业成本变动原因说明： 本期因房产项目结算增加

销售费用变动原因说明： 广告宣传费用增加

管理费用变动原因说明： 股权激励成本摊销增加

财务费用变动原因说明： 利息支出增加较多

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明： 新增土地与工程款增加较多

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明： 投资减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明： 借款增加

3、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

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，2013 年 7 月 19 日，公司已全部归还本期短期融资券的本息。

2013 年 6 月 20 日，公司 2013 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 2013 年 6 月 20 日在全国银行间债券市场公开发行，2013 年 6 月 21 日，本期短期融资券的募集资金已全部划入公司指定账户。

截止本报告披露日，公司待偿短期融资券余额为 3.5 亿元。

(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**

单位:元 币种:人民币

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 (%)
商业贸易	1,551,268,360.64	1,550,298,399.18	0.06	45.84	45.89	减少 0.04 个百分点
房地产业	509,876,482.55	329,704,210.44	35.34	242.92	345.33	减少 14.87 个百分点
服务业	32,301,936.54	5,519,829.63	82.91	7.03	4.60	增加 0.40 个百分点

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	784,373,543.91	54.38
海南	64,199,393.09	-27.31
江苏	3,870,540.00	-92.31
安徽	374,412,368.00	
上海	866,590,934.73	45.44

(三) 核心竞争力分析

1、区域优势：公司在杭州及周边地区获取项目土地的成本相对较低，具有一定的房地产项目成本优势，从而商品房项目具有一定的价格优势；

2、融资方式多元化：公司作为一家上市公司，不仅拥有银行贷款等间接融资渠道，还具备通畅渠道，融资方式较为多元化，有利于公司保持稳定的现金周转能力，提高债务保障能力；

3、现金储备充足：公司现金储备相对充足，对短期刚性负债的覆盖能力较高。

(四) 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 24,000 万元,比上年同期增加 22,200 万元,投资额增加 1233.33%,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
德清美都建设开发有限公司	房地产开发经营、实业投资、金属材料(除贵金属)、建筑材料、五金销售。	2,000 万元	100%
杭州美诚置业有限公司	房地产开发经营	2,000 万元	100%
浙江美都置业有限公司	房地产开、销售	20,000 万元	100%
合计		24,000 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	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600376	首开股份	16,952,162.57	2.71	2.71	353,712,970.07	9,563,527.73	-144,472.03	长期股权投资	投资
合计		16,952,162.57	/	/	353,712,970.07	9,563,527.73	-144,472.03	/	/

(2) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	12.50	12.50	287,947,764.16	22,691,667.15	11,291,667.15	长期股权投资	投资
合计	145,474,552.74	/	/	287,947,764.16	22,691,667.15	11,291,667.15	/	/

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

本报告期公司无委托理财事项。

(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
浙江新潮集团	10,000	12个月	13	公司经营	黄伟、李萍	否	否	否	否	自有资金，非募集资金	1300	845.53

股份 有限 公司				营	夫妇					金		
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	93.89

1、2012 年 12 月，经董事会授权，公司管理层同意本公司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（以下简称“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。

2、2012 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。以上委托贷款 2013 年 6 月到期后如期收回本息。

2013 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、募集资金使用情况

截止 2012 年 12 月 31 日，公司 2009 年非公开发行的募集资金已全部使用完毕。详见公司于 2013 年 4 月 23 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的 2013-020 号公告：《美都控股股份有限公司关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

本报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

对公司净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司情况

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%	2013 年 6 月末总资产	2013 年 6 月末净利润	2013 年 1-6 月 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	22,814.32	4,257.61	1,376.23
3	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	45,789.60	10,693.65	7,438.63
4	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	52,812.39	6,424.58	1,853.19
5	湖州银行股份有限公司	金融		60802.36	12.5	2,649,308.48	230,360.78	18,153.33
6	北京首都开发股份有限公司	房地产		149,467.50	2.71	8,470,251.64	1,303,826.19	18,153.33

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司非募集资金投资项目按计划推进。

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，公司实施了 2012 年度利润分配方案：以公司 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，剩余未分配利润结转以后年度。该利润方案已于 2013 年 6 月 7 日执行完毕。

三、其他披露事项

(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

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>2013年7月3日，公司召开7届25次董事会，审议通过《关于公司境外投资暨收购境外公司股权的议案》：董事会同意公司收购 Woodbine Holdings LLC（简称"WHL"）所持 Woodbine Acquisition LLC（以下简称"WAL"）100%的股份，本公司将在交割时支付1.35亿美元现金对价收购WHL公司所持有的WAL100%的股权，同时承诺对WAL现有的长期债务及为促进交割完成产生的相应债务，将于交割时承继或通过海外再融资等方式解决，以取得位于美国Eagle Ford地区的Woodbine油田。本议案尚需提交公司股东大会审议。</p>	<p>具体内容详见2013年7月12日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）上的《美都控股股份有限公司关于收购Woodbine Acquisition LLC 100%股份的公告》，公告编号：2013-041。</p>

(二) 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	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润（注1）	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系
惠州大亚湾健风集团公司	美都健风置业（惠州）有限公司		3,830			否	协议定价	否			

	49% 股权												
--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2013年7月6日，经公司总裁办公会议审议，同意受让美都健风置业（惠州）有限公司(以下简称“美都健风”)49%股权。美都健风成立于2007年7月，目前注册资本为5,000万元人民币。其中：美都控股投资有限公司（以下简称“本公司”）货币出资2550万，占注册资本的51%，惠州大亚湾健风集团公司货币出资2450万，占注册资本的49%。

因经营需要，公司决定以3830万元人民币收购惠州大亚湾健风集团公司持有的美都健风49%的股权。本次转让后，本公司将持有美都健风100%的股权。目前，此项收购事宜正在办理过程中。

四、 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。

五、 重大关联交易

(一) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2013年7月3日，公司召开7届25次董事会，审议通过《关于公司非公开发行股票方案的议案》。公司拟向特定对象非公开发行100,000万股A股股票，闻掌华在本次非公开发行前持有公司303,094,924股股份，占公司总股本的21.79%，为公司第一大股东。2013年7月3日，公司与闻掌华签署了《附生效条件之股份认购合同》，将认购本次非公开发行股票320,000,000股，根据上海证券交易所《股票上市规则》中第10.1.5条第（一）项规定的关联人情形，本次交易构成关联交易。	具体内容详见2013年7月12日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn) 上的《美都控股股份有限公司关于本次非公开发行股票涉及关联交易的公告》，公告编号：2013-044。

六、 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	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签	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

	系			署 日)									
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	2013 年 2 月 8 日	2014 年 2 月 5 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 源 中 宝 股 份 有 限 公 司	5,500	2012 年 4 月 21 日	2012 年 9 月 14 日	2014 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）								6,000					
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								79,550					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								106,300					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								121,800					
担保总额占公司净资产的比例（%）								57.05					
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）								121,800					
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）								15,057.42					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								121,800					

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。

2013 年 1-6 月，为新湖中宝提供担保发生额为 3,000 万元，终止担保发生额为 3,000 万元，合计发生额为 6,000 万元，担保余额 15,500 万元。

2、公司对控股子公司的担保情况说明：2013 年 1-6 月，公司为下属控股子公司提供的担保发生额为 63,000 万元，终止担保发生额 16,550 万元，合计发生额为 79,550 万元，实际担保余额为 106,300 万元。

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 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	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，公司向原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。

八、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

本报告期公司及其董事、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。

九、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》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。目前公司治理现状符合《公司法》、中国证监会的相关规定。

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	1.40						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	1.40						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	1.40						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	1,371,279,254	98.60						1,371,279,254	98.60
1、人民币普通股	1,371,279,254	98.60						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	1,390,779,254	100						1,390,779,254	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	111,045
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		0	质押 271,601,200
北京首都开发控股(集团)有限公司	国有法人	8.99	124,986,224		0	无
俞建文	境内自然人	2.4	33,415,712		0	质押 25,000,000
黄永伟	境内自然人	1.59	22,127,273	-1,000,000	0	质押 7,500,000
北京首开商业地产有限公司	境内非国有法人	1.46	20,339,249		0	无
俞建武	境内自然人	1.2	16,708,219		0	无
蔡金妹	境内自然人	1.2	16,707,856		0	无
陈秋莎	境内自然人	0.88	12,289,671		0	无

陆锡明	境内自然人	0.87	12,071,014		0	无
施卫英	境内自然人	0.65	9,040,955		0	无
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		22,127,273		人民币普通股		22,127,273
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		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。 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。				

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
			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	

					励计划（草案修订稿）》之“第七节 限制性股票的解锁安排”
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			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	
5	王勤	1,500,000	2013 年 11 月 20	450,000	详见 2012 年 11

			日		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			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	450,000	
			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。		

三 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

（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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

第八节 财务会计报告（未审计）

一、 财务报表

合并资产负债表

2013年6月30日

编制单位:美都控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,356,225,309.57	686,402,172.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		201,198.68	
应收票据			
应收账款		32,322,027.68	25,027,770.11
预付款项		460,132,165.18	206,330,272.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		753,637.51	906,040.98
应收股利		6,067,499.85	11,730,499.71
其他应收款		102,165,929.03	63,912,409.71
买入返售金融资产			
存货		3,498,614,959.81	2,785,771,490.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		200,050,000.00	200,050,000.00
流动资产合计		5,656,532,727.31	3,980,130,655.14
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		829,680,514.21	807,151,471.32
投资性房地产		82,770,562.33	85,336,825.79
固定资产		206,593,862.86	191,100,016.85
在建工程			20,522,455.89
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		13,120,867.86	13,314,030.34
开发支出			
商誉		387,930.64	387,930.64
长期待摊费用		1,422,261.53	2,202,947.33
递延所得税资产		18,987,586.50	18,988,336.50
其他非流动资产		6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		1,159,651,108.93	1,145,691,537.66

资产总计		6,816,183,836.24	5,125,822,192.80
流动负债:			
短期借款		1,044,900,000.00	690,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		279,871,000.00	
应付账款		162,401,266.79	72,026,504.99
预收款项		1,796,511,594.18	1,538,065,336.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		2,874,430.76	3,220,050.41
应交税费		-175,817,844.33	-160,942,704.83
应付利息		20,288,198.47	10,519,626.94
应付股利		3,296,172.57	2,391,859.44
其他应付款		192,573,636.50	51,163,201.04
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		1,500,000.00	55,000,000.00
其他流动负债		702,480,812.25	352,326,240.25
流动负债合计		4,030,879,267.19	2,613,770,114.70
非流动负债:			
长期借款		549,500,000.00	363,500,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		549,500,000.00	363,500,000.00
负债合计		4,580,379,267.19	2,977,270,114.70
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）		1,390,779,254.00	1,390,779,254.00
资本公积		261,764,940.61	257,595,468.18
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		117,277,076.72	117,277,076.72
一般风险准备			
未分配利润		365,030,230.64	287,944,354.52
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,134,851,501.97	2,053,596,153.42
少数股东权益		100,953,067.08	94,955,924.68
所有者权益合计		2,235,804,569.05	2,148,552,078.10

负债和所有者权益 总计		6,816,183,836.24	5,125,822,192.80
----------------	--	------------------	------------------

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
2013年6月30日

编制单位:美都控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		549,038,838.66	61,863,825.69
交易性金融资产		201,198.68	
应收票据			
应收账款			
预付款项		11,611,428.51	2,460.00
应收利息		325,000.00	308,595.71
应收股利		6,067,499.85	11,730,499.71
其他应收款		1,434,181,496.41	1,138,004,340.84
存货		14,296,671.03	14,286,276.53
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		2,115,722,133.14	1,326,195,998.48
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		1,806,248,145.78	1,542,821,680.90
投资性房地产			
固定资产		181,799,131.00	164,134,917.78
在建工程			20,502,775.89
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		7,016,651.55	7,105,170.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		484,048.90	519,168.86
递延所得税资产		15,201,163.91	15,201,163.91
其他非流动资产		6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		2,017,436,664.14	1,756,972,400.67
资产总计		4,133,158,797.28	3,083,168,399.15
流动负债：			
短期借款		424,900,000.00	338,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		189,871,000.00	
应付账款		243,334.96	243,334.96
预收款项		992,622.42	977,853.05

应付职工薪酬		16,058.86	69,010.28
应交税费		-40,155,621.85	-40,474,398.63
应付利息		18,813,894.44	9,245,102.77
应付股利		2,896,172.57	1,991,859.44
其他应付款		738,810,233.72	314,372,211.22
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		700,000,000.00	350,000,000.00
流动负债合计		2,036,387,695.12	974,424,973.09
非流动负债：			
长期借款		142,000,000.00	156,000,000.00
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		142,000,000.00	156,000,000.00
负债合计		2,178,387,695.12	1,130,424,973.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,390,779,254.00	1,390,779,254.00
资本公积		307,473,513.50	303,586,228.57
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		109,825,992.77	109,825,992.77
一般风险准备			
未分配利润		146,692,341.89	148,551,950.72
所有者权益（或股东权益）合计		1,954,771,102.16	1,952,743,426.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,133,158,797.28	3,083,168,399.15

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

2013年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,099,952,034.43	1,251,757,604.51
其中：营业收入		2,099,952,034.43	1,251,757,604.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,016,999,732.15	1,225,936,382.46
其中：营业成本		1,888,114,409.71	1,145,510,740.47
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		41,036,447.03	11,703,991.30
销售费用		10,379,197.93	9,458,990.98
管理费用		44,339,189.80	40,147,749.49
财务费用		31,400,692.80	20,003,171.95
资产减值损失		1,729,794.88	-888,261.73
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）		46,949,795.88	72,532,446.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		30,637,042.65	56,354,668.76
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		129,902,098.16	98,353,668.94
加：营业外收入		386,764.66	582,443.35
减：营业外支出		380,787.73	381,220.91
其中：非流动资产处置损失		10,073.09	-42,980.93
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		129,908,075.09	98,554,891.38
减：所得税费用		35,791,635.04	17,505,596.93
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		94,116,440.05	81,049,294.45
归属于母公司所有者的净利润		88,212,110.15	80,552,659.38
少数股东损益		5,904,329.90	496,635.07
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.06	0.06
（二）稀释每股收益		0.06	0.06
七、其他综合收益		-300,328.99	-126,517.44
八、综合收益总额		93,816,111.06	80,922,777.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		87,815,329.89	80,426,141.94
归属于少数股东的综合收益总额		5,997,142.40	496,635.07

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
2013年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		222,490,803.46	241,657,318.88
减：营业成本		217,636,988.62	234,850,160.59
营业税金及附加		963,875.38	1,305,472.22
销售费用		4,786.29	14,087.75
管理费用		20,219,986.22	16,594,526.94
财务费用		13,792,712.26	5,552,098.13
资产减值损失		1,959,674.72	-1,032,595.31
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）		41,087,411.31	64,132,446.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		31,534,464.64	56,354,668.76
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		9,000,191.28	48,506,015.50
加：营业外收入		266,433.92	8,141.00
减：营业外支出			2,128.95
其中：非流动资产处置损失			-6,012.05
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		9,266,625.20	48,512,027.55
减：所得税费用			2,300,665.32
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		9,266,625.20	46,211,362.23
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.01	0.03
（二）稀释每股收益		0.01	0.03
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		9,266,625.20	46,211,362.23

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
2013年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,404,776,610.96	1,341,720,430.97
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		50,971.00	2,961,522.46
收到其他与经营活动		40,420,721.64	150,132,081.07

有关的现金			
经营活动现金流入			
小计		2,445,248,303.60	1,494,814,034.50
购买商品、接受劳务支付的现金		2,361,501,079.94	1,201,506,964.54
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		26,859,319.68	28,468,054.29
支付的各项税费		99,016,527.19	59,936,701.30
支付其他与经营活动有关的现金		81,408,479.88	178,182,679.89
经营活动现金流出小计		2,568,785,406.69	1,468,094,400.02
经营活动产生的现金流量净额		-123,537,103.09	26,719,634.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		100,100,000.00	11,423,376.00
取得投资收益收到的现金		35,344,160.56	19,435,999.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,500.00	635,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		135,446,660.56	31,494,375.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		749,698.73	6,192,365.12
投资支付的现金		113,300,058.74	18,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		114,049,757.47	24,192,365.12
投资活动产生的现金流量净额		21,396,903.09	7,302,010.85

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		816,900,000.00	758,600,000.00
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		1,166,900,000.00	758,600,000.00
偿还债务支付的现金		329,500,000.00	509,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		50,788,802.44	45,874,961.28
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		1,400,000.00	
筹资活动现金流出小计		381,688,802.44	554,874,961.28
筹资活动产生的现金流量净额		785,211,197.56	203,725,038.72
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		683,070,997.56	237,746,684.05
加：期初现金及现金等价物余额		673,154,312.01	553,178,387.61
六、期末现金及现金等价物余额		1,356,225,309.57	790,925,071.66

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
2013年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		229,708,388.45	315,077,692.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,383,153,841.83	5,271,419,144.37
经营活动现金流入小计		2,612,862,230.28	5,586,496,836.51
购买商品、接受劳务支付的现金		193,541,671.50	310,109,938.93
支付给职工以及为职工支付的现金		4,972,323.92	5,296,059.51
支付的各项税费		3,033,431.47	10,795,870.68

支付其他与经营活动有关的现金		2,090,675,876.08	5,242,192,485.74
经营活动现金流出小计		2,292,223,302.97	5,568,394,354.86
经营活动产生的现金流量净额		320,638,927.31	18,102,481.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			11,423,376.00
取得投资收益收到的现金		27,854,332.95	11,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			70,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		27,854,332.95	22,893,376.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,630.00	68,206.89
投资支付的现金		253,200,058.74	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		253,209,688.74	68,206.89
投资活动产生的现金流量净额		-225,355,355.79	22,825,169.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		236,900,000.00	425,600,000.00
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		586,900,000.00	425,600,000.00
偿还债务支付的现金		164,000,000.00	369,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,608,558.55	27,541,294.40
支付其他与筹资活动有关的现金		1,400,000.00	
筹资活动现金流出小计		195,008,558.55	396,541,294.40
筹资活动产生的现金流量净额		391,891,441.45	29,058,705.60

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		487,175,012.97	69,986,356.36
加：期初现金及现金等价物余额		61,863,825.69	276,252,541.11
六、期末现金及现金等价物余额		549,038,838.66	346,238,897.47

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
2013年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,390,779,254.00	257,595,468.18			117,277,076.72		287,944,354.52		94,955,924.68	2,148,552,078.10
加:会计政策变更										
期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,390,779,254.00	257,595,468.18			117,277,076.72		287,944,354.52		94,955,924.68	2,148,552,078.10
三、本期增减变动金额(减少以“—”)		4,169,472.43					77,085,876.12		5,997,142.4	87,252,490.95

号 填 列)										
(一) 净利润							88,212,110.15		5,904,329.9	94,116,440.05
(二) 其他综合收益		282,187.50							92,812.50	375,000.00
上述 (一) 和(二) 小计		282,187.50					88,212,110.15		5,997,142.4	94,491,440.05
(三) 所有者 投入和 减少资 本		3,887,284.93								3,887,284.93
1. 所有 者投入 资本										
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额		3,887,284.93								3,887,284.93
3. 其他										
(四) 利润分 配							-11,126,234.03			-11,126,234.03
1. 提取 盈余公 积										

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-11,126,234.03			-11,126,234.03
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期										

提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,390,779,254.00	261,764,940.61			117,277,076.72		365,030,230.64		100,953,067.08	2,235,804,569.05

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	1,246,617,504.00	264,585,406.23			110,170,628.62		348,484,504.57		86,020,381.96	2,055,878,425.38
: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年年初余额	1,246,617,504.00	264,585,406.23			110,170,628.62		348,484,504.57		86,020,381.96	2,055,878,425.38
三、本期增减变	124,661,750.00						-59,068,501.07		5,474,987.04	71,068,235.97

动金额 (减少 以“-” 号填列)										
(一)净利润							80,552,659.38		496,635.07	81,049,294.45
(二)其他综合收益										
上述 (一)和 (二)小计							80,552,659.38		496,635.07	81,049,294.45
(三)所有者投入和减少资本									4,978,351.97	4,978,351.97
1. 所有者投入资本									4,978,351.97	4,978,351.97
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配	124,661,750.00						-139,621,160.45			-14,959,410.45
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	124,661,750.00						-139,621,160.45			-14,959,410.45
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期										

使用										
(七)其他										
四、本期末余额	1,371,279,254.00	264,585,406.23			110,170,628.62		289,416,003.50		91,495,369.00	2,126,946,661.35

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

2013年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,390,779,254.00	303,586,228.57			109,825,992.77		148,551,950.72	1,952,743,426.06
加：会计政策变更								
期差错更正								
他								
二、本年初余额	1,390,779,254.00	303,586,228.57			109,825,992.77		148,551,950.72	1,952,743,426.06
三、本期增减变		3,887,284.93					-1,859,608.83	2,027,676.10

动金额 (减少以“-”号填列)								
(一)净利润							9,266,625.20	9,266,625.20
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							9,266,625.20	9,266,625.20
(三)所有者投入和减少资本		3,887,284.93						3,887,284.93
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		3,887,284.93						3,887,284.93
3. 其他								
(四)利润分配							-11,126,234.03	-11,126,234.03
1. 提取盈余公积								

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-11,126,234.03	-11,126,234.03
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期								

使用								
(七)其他								
四、本期末余额	1,390,779,254.00	307,473,513.50			109,825,992.77		146,692,341.89	1,954,771,102.16

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	1,246,617,504.00	310,576,166.62			102,719,544.67		224,215,078.28	1,884,128,293.57
加:会计政策变更								
期差错更正								
其他								
二、本年初余额	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)	124,661,750.00						-93,409,798.22	31,251,951.78

以“一”号填列)								
(一)净利润							46,211,362.23	46,211,362.23
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							46,211,362.23	46,211,362.23
(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	124,661,750.00						-139,621,160.45	-14,959,410.45
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风								

险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	124,661,750.00						-139,621,160.45	-14,959,410.45
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其								

他								
四、本期 期末余 额	1,371,279,254.00	310,576,166.62			102,719,544.67		130,805,280.06	1,915,380,245.35

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

2013 年中报

一、公司基本情况

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

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

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

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

根据公司2011年5月13日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2013年6月30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%。

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 and 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	6%、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
德清美都建设开发有限公司	子公司	德清	房地产业	2,000.00	房地产开发经营、实业投资、金属材料（除贵稀金属）、建筑材料、五金销售。
浙江美都置业有限公司	子公司	杭州	房地产业	20,000.00	房地产开发、销售
杭州美诚置业有限公司	子公司	杭州	房地产业	2,000.00	房地产开发、销售

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
海南美都置业有限公司	1,200.00		99.5[注 1]	100	是
美都置业浙江有限公司	2,000.00		97[注 2]	100	是
杭州美都房地产开发有限公司	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
德清美都建设开发有限公司	2,000.00		100	100	是
浙江美都置业有限公司	20,000.00		100	100	是
杭州美诚置业有限公司	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	1,929.90	
杭州鼎玉房地产开发有限公司	2,569.83	
海南宝华海景大酒店管理有限公司	657.37	
美都经贸浙江有限公司	719.88	
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	245.64	
金讯国际有限公司		
上海海孚石油化工有限公司	50.56	
美都控股德清置业有限公司		
海南宝华恒欣物业服务服务有限公司	-0.53	
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		
德清美都建设开发有限公司		
浙江美都置业有限公司		
杭州美诚置业有限公司		

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	226.51	
德清县民兴担保有限公司	651.43	

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

2013年2月,本公司出资设立德清美都建设开发有限公司。该公司于2013年2月27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2013年6月30日,德清美都建设开发有限公司的净资产为19,996,003.97元,成立日至期末的净利润为-3,996.03元。

2013年5月,本公司出资设立浙江美都置业有限公司。该公司于2013年5月9日完成工商设立登记,注册资本为人民币20,000万元,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2013年6月30日,浙江美都置业有限公司的净资产为199,998,493.80元,成立日至期末的净利润为-1,506.20元。

2013年6月,本公司出资设立杭州美诚置业有限公司。该公司于2013年6月26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 2013 年 6 月 30 日，杭州美诚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

无。

2. 本期不再纳入合并财务报表范围的主体

无。

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
德清美都建设开发有限公司	19,996,003.97	-3,996.03
浙江美都置业有限公司	199,998,493.80	-1,506.20
杭州美诚置业有限公司	20,000,000.00	0.00

[注] 本期净利润系指新纳入合并范围的子公司自成立日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

无。

(五) 本期发生的非同一控制下企业合并

无。

(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 2013 年 1 月 1 日，期末系指 2013 年 6 月 30 日；本期系指 2013 年 1-6 月，上年同期系指 2012 年 1-6 月。金额单位为人民币元。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

币种	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币			2,682,766.66			512,017.77
银行存款						
人民币			1,162,748,462.85			628,788,201.13
美元	78,356.14	6.1787	484,135.77	78,430.65	6.2855	493,061.51
港币	183,218.60	0.7966	145,951.94	183,218.50	0.8109	148,562.72
小计	<u>261,574.74</u>		<u>1,163,378,550.56</u>	<u>261,649.15</u>		<u>629,429,825.36</u>
其他货币资金						
人民币			190,163,992.35			56,460,329.11
合计			<u>1,356,225,309.57</u>			<u>686,402,172.24</u>

(2) 期末其他货币资金中，包含按揭保证金及利息 29,329,784.60 元，存出保证金 13,008,179.20 元，贷款、票据、质押保证金 147,826,028.55 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	35,732,503.84	100.00	3,410,476.16	9.54	27,877,309.92	100.00	2,849,539.81	10.22

单项金额虽不重大
但单项计提坏账准备

合 计 35,732,503.84 100.00 3,410,476.16 9.54 27,877,309.92 100.00 2,849,539.81 10.22

(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	12,850,599.07	39.94	642,529.95	8,354,222.73	30.27	417,711.14
1-2 年	16,741,754.99	52.03	1,689,945.30	16,700,623.57	60.53	1,670,062.36
2-3 年	1,279,871.31	3.98	255,974.26	1,808,698.31	6.55	361,739.66
3-4 年	135,727.62	0.42	54,291.05	135,727.62	0.49	54,291.05
4-5 年	800,000.00	2.49	400,000.00	500,000.00	1.81	250,000.00
5 年以上	367,735.60	1.14	367,735.60	95,735.60	0.35	95,735.60
小 计	<u>32,175,688.59</u>	<u>100.00</u>	<u>3,410,476.16</u>	<u>27,595,007.83</u>	<u>100.00</u>	<u>2,849,539.81</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		
应收代偿款	3,556,815.25					
小计：	<u>3,556,815.25</u>			<u>282,302.09</u>		

(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	43.31
2 湖州永生电动自行车有限公司	非关联方	3,556,815.25	1 年以内	9.95
3 浙江德伟建设有限公司	非关联方	3,000,000.00	1 年以内	8.40
4 陈荣方	非关联方	1,500,000.00	1 年以内	4.20
5 陈慧英	非关联方	1,200,000.00	1 年以内	3.36
小 计		<u>24,733,435.25</u>		<u>69.22</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	147,967,207.23	32.16	111,723,998.66	54.15
1至2年	91,240,561.88	19.83	26,025,375.61	12.61
2至3年	156,851,782.37	34.09	2,578,084.13	1.25
3年以上	64,072,613.70	13.92	66,002,813.70	31.99
合计	<u>460,132,165.18</u>	<u>100.00</u>	<u>206,330,272.10</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 浙江宝华控股集团有限公司	非关联方	213,286,838.05	1-2年	工程未结算
2 宣城市财政局	非关联方	100,000,000.00	2年以上	预付土地款 拆迁安置尚未结束
3 宁波嘉益石化有限公司	非关联方	29,523,000.00	1年以内	未结算
4 南京汇洋化工有限公司	非关联方	21,174,820.00	1年以内	未结算
5 浙江昆仑集团股份有限公司	非关联方	15,900,000.00	1年以内	工程未结算
小计		<u>379,884,658.05</u>		

(3) 期末无预付持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

4. 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	301,929.31	60,957.28	293,612.72	69,273.87
委托贷款利息	541,666.67	686,111.11	541,666.67	686,111.11
其他	62,445.00		64,192.47	-1,747.47
合计	<u>906,040.98</u>	<u>747,068.39</u>	<u>899,471.86</u>	<u>753,637.51</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	11,730,499.71	9,707,999.76	15,370,999.62	6,067,499.85
其中:				
北京首都开发股份有限公司	11,730,499.71	9,707,999.76	15,370,999.62	6,067,499.85

合 计	<u>11,730,499.71</u>	<u>9,707,999.76</u>	<u>15,370,999.62</u>	<u>6,067,499.85</u>
-----	----------------------	---------------------	----------------------	---------------------

6. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	110,702,076.01	100.00	8,536,146.98	7.71	71,295,003.19	100.00	7,382,593.48	10.35
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>110,702,076.01</u>	<u>100.00</u>	<u>8,536,146.98</u>	<u>7.71</u>	<u>71,295,003.19</u>	<u>100.00</u>	<u>7,382,593.48</u>	<u>10.35</u>

(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	63,887,503.93	81.18	3,194,375.20	18,118,449.61	48.12	905,922.49
1-2年	8,375,348.10	10.64	837,534.81	11,362,001.81	30.17	1,136,200.18
2-3年	309,757.40	0.39	61,951.48	678,258.63	1.80	135,651.81
3-4年	2,378,369.55	3.02	951,347.81	3,128,333.95	8.31	1,251,333.57
4-5年	520,318.70	0.66	260,159.35	831,947.20	2.21	415,973.60
5年以上	3,230,778.33	4.11	3,230,778.33	3,537,511.83	9.39	3,537,511.83
合 计	<u>78,702,076.01</u>	<u>100.00</u>	<u>8,536,146.98</u>	<u>37,656,503.03</u>	<u>100.00</u>	<u>7,382,593.48</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			32,000,000.00		
应收代位追偿款组合				1,638,500.16		
小 计	<u>32,000,000.00</u>			<u>33,638,500.16</u>		

(3) 本期无实际核销的其他应收款情况

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

(5) 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
浙江中新力合控股有限公司	30,000,000.00	往来款
浙江昆仑创元股权投资合伙企业(有限合伙)	8,569,215.00	往来款
杭州中亿物资有限公司	8,000,000.00	往来款
小 计	<u>76,569,215.00</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(%)
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	27.10
浙江中新力合控股有限公司	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	27.10
浙江昆仑创元股权投资合伙企业	非关联方	8,569,215.00	1-2 年	7.74
杭州中亿物资有限公司	非关联方	8,000,000.00	1 年以内	7.23
宣城市可可假日酒店	非关联方	3,000,000.00	3 年	2.71
小 计		<u>79,569,215.00</u>		<u>71.88</u>

(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	2,107,897.88	178,266.17	1,929,631.71	2,348,006.55	190,575.06	2,157,431.49
库存商品	3,139,433.20		3,139,433.20	4,479,555.27		4,479,555.27
开发成本	2,765,397,791.14		2,765,397,791.14	2,511,856,044.96		2,511,856,044.96
开发产品	728,148,103.76		728,148,103.76	267,278,458.57		267,278,458.57
合计	<u>3,498,793,225.98</u>	<u>178,266.17</u>	<u>3,498,614,959.81</u>	<u>2,785,962,065.35</u>	<u>190,575.06</u>	<u>2,785,771,490.29</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	0.00	288,276,257.79
宣城美都新城四期	2010年8月	2014年12月	37,050	172,293,766.47	144,429,906.73
琼海美都半岛花园二期、三期	2010年9月	2015年6月	15,000	82,024,979.95	77,693,423.34
金尚海湾	2010年7月	2013年12月	80,083	219,783,016.49	213,205,669.01
灌云美都新城三期	2008年5月	2014年12月	70,200	430,727,101.17	399,220,449.91
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	0.00	360,098,963.78
美都石榴派	2010年8月	2014年12月	35,000	297,708,313.72	255,690,387.30
美都御府	2011年6月	2013年12月	110,000	469,085,389.67	400,947,356.51
美都中心	2011年11月	2013年12月	15,000	113,605,660.51	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	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	133,711,852.40	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	75,752,417.84	68,119,151.90
美都·铭座	2013年12月	2015年6月	30,000	74,955,056.76	71,356,446.69
金鹅山安置小区	2013年5月	2015年12月	40,000	88,855,235.66	
三墩新项目	2013年12月	2016年12月	160,000	431,666,758.68	
瓶窑新项目	2014年6月	2017年6月	100,000	119,060,000.00	
合计				<u>2,765,397,791.14</u>	<u>2,511,856,044.96</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	4,387,445.02			4,387,445.02
丁香家园三期	2006年8月	575,452.52			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	48,182,420.16	381,892.88		48,564,313.04
美都现代城	2004年9月	1,230,913.70			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	1,579,808.84			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	3,908,343.10			3,908,343.10
美都丁桥华庭	2009年11月	28,498,172.02	478,166.00		28,976,338.02
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	2,016,386.89			2,016,386.89
宣城美都新城三期	2013年3月		354847976.1	247,726,754.60	107,121,221.53
宝华酒店二期	2010年6月	13,710,824.01	10,394.50		13,721,218.51
千岛湖商城	2010年9月				0.00
灌云美都新城一期	2010年10月	4,334,159.67			4,334,159.67
灌云美都新城二期	2012年8月	11,069,031.77		2,841,471.60	8,227,560.17
琼海美都半岛花园一期	2012年6月	140,381,300.91	1,671,599.76	11,382,063.28	130,670,837.39
美都望城	2013年5月		432,477,244.92	67,047,339.52	365,429,905.40
合计		<u>267,278,458.57</u>	<u>789,867,274.19</u>	<u>328,997,629.00</u>	<u>728,148,103.76</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	190,575.06	15,305.03		27,613.92	178,266.17

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	212,695,817.34	947,316.00
金尚海湾	219,783,016.49	41,788,083.79
灌云美都新城	443,288,821.01	14,897,840.08
宣城美都新城	284,166,020.51	25,273,731.19
石榴派	297,708,313.72	6,449,347.18
美都望城	365,429,905.40	19,593,144.57
美都御府	469,085,389.67	34,760,312.43
科技新城拆迁安置小区(一	133,711,852.40	3,305,620.00

期)

雷甸农村新社区建设一期(北区)	75,752,417.84	2,491,500.40
美都·铭座	74,955,056.76	3,638,104.17
金鹅山安置小区(二期)	88,855,235.66	2,098,043.32
合计	<u>2,665,431,846.80</u>	<u>155,243,043.13</u>

存货期末余额中含有借款资本化金额为 155,243,043.13 元。

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	50,000.00
合计	<u>200,050,000.00</u>	<u>200,050,000.00</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) 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	84,702,516,411.54	70,549,397,502.87	13,038,263,186.49	3,982,590,966.13	352,897,702.39
湖州银行股份有限公司	26,493,084,774.01	24,189,476,950.81	2,303,607,823.20	457,966,710.02	181,533,337.17
中新力合担保有限公司	1,444,162,707.21	396,515,072.61	860,042,595.72	48,482,847.47	-4,297,735.49
浙江图讯科技有限公司	79,250,340.40	38,370,820.18	40,879,520.22	24,380,632.81	-5,214,050.52
杭州士兰泉投资有限公司	35,103,876.94	14,750,000.00	20,353,876.94	-	-145,947.11

(2) 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]	30,166,042.00	17,166,042.00	13,000,000.00	30,166,042.00
北京首都开发股份有限公司	权益法[注 2]	16,952,162.57	353,857,442.10	-144,472.03	353,712,970.07
湖州银行股份有限公司	权益法[注 3]	145,474,552.74	276,656,097.01	11,291,667.15	287,947,764.16
中新力合股份有限公司	权益法[注 4]	70,000,000.00	144,707,338.72	-720,730.24	143,986,608.48
浙江图讯科技有限公司	权益法[注 5]	8,000,000.00	9,764,594.48	-861,825.20	8,902,769.28
杭州士兰泉投资有限公司	权益法	5,000,000.00	4,999,957.01	-35,596.79	4,964,360.22
合 计		<u>275,592,757.31</u>	<u>807,151,471.32</u>	<u>22,529,042.89</u>	<u>829,680,514.21</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				9,707,999.76
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				
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				
合 计						<u>21,107,999.76</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。

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	125,207,671.50			125,207,671.50
2) 累计折旧/摊销				
房屋及建筑物	39,870,845.71	2,566,263.46		42,437,109.17
3) 账面净值				
房屋、建筑物	85,336,825.79		2,566,263.46	82,770,562.33

4) 账面价值

房屋、建筑物	85,336,825.79	2,566,263.46	82,770,562.33
--------	---------------	--------------	---------------

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况说明

截止 2013 年 6 月 30 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	287,602,197.70		22,309,664.25		309,911,861.95
机器设备	46,716,417.51		5,000.00		46,721,417.51
运输工具	8,679,037.77			419,103.00	8,259,934.77
电子及其他设备	31,055,068.78		292,709.61		31,347,778.39
合 计	<u>374,052,721.76</u>		<u>22,607,373.86</u>	<u>419,103.00</u>	<u>396,240,992.62</u>
2) 累计折旧					
		本期新增	本期计提		
房屋及建筑物	111,328,108.55	557,249.61	4,570,736.17		116,456,094.33
机器设备	40,529,582.46	475.00	490,268.54		41,020,326.00
运输工具	6,316,230.53		328,301.25	406,529.91	6,238,001.87
电子及其他设备	24,778,783.37	29,675.02	1,124,249.17		25,932,707.56
合 计	<u>182,952,704.91</u>	<u>587,399.63</u>	<u>6,513,555.13</u>	<u>406,529.91</u>	<u>189,647,129.76</u>
3) 账面价值					
房屋及建筑物	176,274,089.15		22,309,664.25	5,127,985.78	193,455,767.62
机器设备	6,186,835.05		5,000.00	490,743.54	5,701,091.51
运输工具	2,362,807.24			340,874.34	2,021,932.90
电子及其他设备	6,276,285.41		292,709.61	1,153,924.19	5,415,070.83
合 计	<u>191,100,016.85</u>		<u>22,607,373.86</u>	<u>7,113,527.85</u>	<u>206,593,862.86</u>

[注] 本期折旧额 6,513,555.13 元。

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

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>

(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	20,502,775.89	1,787,208.36	22,289,984.25		
宝华酒店设备	19,680.00		19,680.00		
合 计	<u>20,522,455.89</u>	<u>1,787,208.36</u>	<u>22,309,664.25</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	184,040.00			184,040.00
合计	<u>45,208,345.44</u>			<u>45,208,345.44</u>
2) 累计摊销				
土地使用权	2,023,241.51	176,521.69		2,199,763.20
软件	122,974.73	16,640.79		139,615.52
合计	<u>2,146,216.24</u>	<u>193,162.48</u>		<u>2,339,378.72</u>
3) 账面净值				
土地使用权	43,001,063.93		176,521.69	42,824,542.24
软件	61,065.27		16,640.79	44,424.48
合计	<u>43,062,129.20</u>		<u>193,162.48</u>	<u>42,868,966.72</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	13,252,965.07		176,521.69	13,076,443.38
软件	61,065.27		16,640.79	44,424.48
合计	<u>13,314,030.34</u>		<u>193,162.48</u>	<u>13,120,867.86</u>

[注]本期摊销额 193,162.48 元。

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>387,930.64</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	519,168.86	35,000.00	70,119.96		484,048.90
南丽湖高尔夫会员卡	81,603.48		34,973.04		46,630.44
宝华酒店大堂改造项目	1,124,168.89		232,586.70		891,582.19
德清置业办公楼装修	478,006.10		478,006.10		0.00
合 计	<u>2,202,947.33</u>	<u>35,000.00</u>	<u>815,685.80</u>		<u>1,422,261.53</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	711,634.96	2,846,539.82	712,384.96	2,849,539.82
未弥补亏损的所得税影响	15,661,576.79	62,646,307.15	15,661,576.79	62,646,307.15
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	2,614,374.75	10,457,499.00
合 计	<u>18,987,586.50</u>	<u>75,950,345.97</u>	<u>18,988,336.50</u>	<u>75,953,345.97</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	10,232,133.29	1,714,489.85			11,946,623.14
存货跌价准备	190,575.06	15,305.03		27,613.92	178,266.17
无形资产减值准备	29,748,098.86				29,748,098.86
合 计	<u>40,170,807.21</u>	<u>1,729,794.88</u>		<u>27,613.92</u>	<u>41,872,988.17</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 2013 年 6 月 30 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	188,000,000.00
抵押借款	150,000,000.00	150,000,000.00
质押借款	160,000,000.00	182,000,000.00
保证及抵押借款	366,900,000.00	70,000,000.00
保证及质押借款	180,000,000.00	100,000,000.00
合 计	<u>1,044,900,000.00</u>	<u>690,000,000.00</u>

20. 应付票据

	期末数	期初数
银行承兑汇票	189,871,000.00	
商业承兑汇票	90,000,000.00	
合 计	279,871,000.00	

下一会计期间（下半年）将到期的金额 279,871,000.00 元。

21. 应付账款

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	136,703,375.08	45,762,875.43
1-2年	16,083,106.83	16,564,853.13
2-3年	1,385,503.59	2,384,900.28
3-4年	5,974,193.63	7,145,168.63
4-5年	49,501.87	55,461.87
5年以上	2,205,585.79	113,245.65
合计	<u>162,401,266.79</u>	<u>72,026,504.99</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。

22. 预收款项

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	807,773,829.59	928,653,377.04
1-2年	984,331,603.87	599,649,716.67
2-3年	855,281.72	6,209,127.35
3-4年	3,550,879.00	3,553,115.40
合计	<u>1,796,511,594.18</u>	<u>1,538,065,336.46</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。

23. 应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	1,974,147.42	20,145,155.49	20,537,342.15	1,581,960.76
职工福利费	216,065.88	680,418.79	680,418.79	216,065.88
社会保险费	621.43	1,273,943.55	1,306,737.27	-32,172.29
其中：基本养老保险费	3,372.18	736,022.79	759,427.36	-20,032.39

医疗保险费	-4,209.50	391,551.09	398,518.22	-11,176.63
年金缴费		600.00	600.00	
失业保险费	708.3	90,380.52	92,775.44	-1,686.62
工伤保险费	495.69	31,702.75	31,721.04	477.40
生育保险费	254.76	23,686.40	23,695.21	245.95
住房公积金	1,585.00	271,633.40	272,410.80	807.60
工会经费	220,124.86	158,656.98	157,583.22	221,198.62
职工教育经费	807,505.82	262,559.57	183,495.20	886,570.19
其他		600.00	600.00	
合 计	<u>3,220,050.41</u>	<u>22,792,967.78</u>	<u>23,138,587.43</u>	<u>2,874,430.76</u>

[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1,107,768.81元。

24. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	-3,723,672.45	-3,475,509.35
营业税	-81,140,779.50	-67,419,092.25
城市维护建设税	-4,754,308.91	-4,515,209.93
企业所得税	-46,735,232.30	-54,028,562.71
房产税	227,364.52	946,755.28
印花税	-465,296.72	-313,122.38
土地增值税	-33,331,476.15	-27,257,567.61
土地使用税	-1,504,154.38	-450,188.05
教育费附加	-2,376,453.09	-2,093,911.19
地方教育附加	-1,656,157.20	-1,371,790.51
水利建设专项资金	-1,400,992.83	-1,074,201.47
代扣代缴个人所得税	-44,969.92	121,494.94

其他	1,088,284.60	-11,799.60
合 计	<u>-175,817,844.33</u>	<u>-160,942,704.83</u>

25. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款	2,091,463.89	1,725,011.44
长期借款	422,081.81	533,157.17
短期融资券	17,774,652.77	8,261,458.33
合 计	<u>20,288,198.47</u>	<u>10,519,626.94</u>

26. 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	2,363,375.87	1,363,486.08
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	400,000.00
北京京华房产有限公司	384,596.70	221,882.71
应付股权激励股东	148,200.00	
合 计	<u>3,296,172.57</u>	<u>2,391,859.44</u>

27. 其他应付款

(1) 明细项目

项 目	期末数	期初数
押金保证金	23,808,269.92	26,592,888.91
暂借款	100,100,000.00	4,646,059.64
应付暂收款	9,707,424.78	4,450,862.99
其 他	58,957,941.80	15,473,389.50
合 计	<u>192,573,636.50</u>	<u>51,163,201.04</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
徐迟	3,700,000.00	借款
浙江展诚建设集团股份有限公司	2,500,000.00	尚未结算
小 计	<u>6,200,000.02</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
浙江宝华控股集团有限公司	146,800,000.00	暂借款
小 计	<u>146,800,000.00</u>	

28. 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	1,500,000.00	55,000,000.00

(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
抵押借款	1,500,000.00	55,000,000.00

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		0		25,500,000.00
华夏银行西湖支行	2010-10-29	2013-08-31	RMB 6.05		0		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		0		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		1,500,000.00
小 计					<u>1,500,000.00</u>		<u>55,000,000.00</u>

29. 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	700,000,000.00	350,000,000.00
担保赔偿准备金	1,258,435.25	1,212,335.25
未到期责任准备金	1,222,377.00	1,113,905.00
合 计	<u>702,480,812.25</u>	<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。

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。

30. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	242,000,000.00	56,000,000.00
保证及抵押借款	207,500,000.00	207,500,000.00
保证及质押借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合 计	<u>549,500,000.00</u>	<u>363,500,000.00</u>

(2) 金额前五名的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利 率(%)	期末数		期初数	
					原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
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		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	42,000,000.00		56,000,000.00	
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		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		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	30,000,000.00
小 计					<u>260,000,000.00</u>	<u>274,000,000.00</u>

31. 股本

	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 (%)
股份 总数	1,390,779,254	100						1,390,779,254	100

32. 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	42,001,222.33			42,001,222.33
其他资本公积	215,594,245.85	4,169,472.43		219,763,718.28
其中：被投资单位其他权益变动	149,420,985.66			149,420,985.66
未行权的股份支付	902,021.92	3,887,284.93		4,789,306.85
其他	65,271,238.27	282,187.50		65,553,425.77
合 计	<u>257,595,468.18</u>	<u>4,169,472.43</u>		<u>261,764,940.61</u>

(2) 资本公积增减变动原因及依据说明

本期增加的资本公积-其他资本公积-未行权的股份支付 3,887,284.82 元系本年度摊销的限制性股票激励计划成本。本期增加的资本公积-其他资本公积-其他 282,187.50 元为下属担保公司本年度收到担保扶持基金。

33. 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	116,598,733.35			116,598,733.35
任意盈余公积	678,343.37			678,343.37
合 计	<u>117,277,076.72</u>			<u>117,277,076.72</u>

34. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额
上年年末余额	<u>287,944,354.52</u>
加：年初未分配利润调整	
调整后本年年初余额	<u>287,944,354.52</u>
加：本期归属于母公司所有者的净利润	88,212,110.15
减：提取法定盈余公积	
应付普通股股利	11,126,234.03
转作股本的普通股利润	
期末未分配利润	<u>365,030,230.64</u>

(2) 利润分配情况说明

根据公司2013年5月14日2012年年度股东大会决议通过的2012年度利润分配方案，以2012年12月31日的总股本1,390,779,254股为基数，每10股派发现金股利0.08元(含税)，共计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	上年同期数
主营业务收入	2,093,446,779.73	1,242,569,593.49
其他业务收入	6,505,254.70	9,188,011.02
合 计	<u>2,099,952,034.43</u>	<u>1,251,757,604.51</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	1,885,522,439.25	1,141,994,140.38
其他业务成本	2,591,970.46	3,516,600.09
合 计	<u>1,888,114,409.71</u>	<u>1,145,510,740.47</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		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商业	1,551,268,360.64	1,550,298,399.18	1,063,702,791.09	1,062,681,600.51
房地产业	509,876,482.55	329,704,210.44	148,686,707.39	74,035,463.83
服务业	32,301,936.54	5,519,829.63	30,180,095.01	5,277,076.04
小计	<u>2,093,446,779.73</u>	<u>1,885,522,439.25</u>	<u>1,242,569,593.49</u>	<u>1,141,994,140.38</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		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
浙江地区	784,373,543.91	752,418,275.60	508,071,228.05	484,973,255.99
海南地区	64,199,393.09	16,555,632.72	88,325,383.24	23,561,876.28
江苏地区	3,870,540.00	2,841,471.60	50,327,257.00	38,294,561.45
安徽地区	374,412,368.00	247,726,754.60		
上海地区	866,590,934.73	865,980,304.73	595,845,725.20	595,164,446.66
小计	<u>2,093,446,779.73</u>	<u>1,885,522,439.25</u>	<u>1,242,569,593.49</u>	<u>1,141,994,140.38</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(%)
浙江允升投资集团有限公司	584,672,871.92	27.84
莱茵达控股集团有限公司	458,872,196.58	21.85
新湖中宝股份有限公司	247,889,329.24	11.80
浙江通杭金属材料有限公司	105,426,410.26	5.02
浙江升华物产有限公司	77,008,393.16	3.67
小计	<u>1,473,869,201.16</u>	<u>70.18</u>

2. 营业税金及附加

项目	本期数	上年同期数
营业税	28,381,268.03	9,708,729.27
城市维护建设税	1,982,153.44	602,390.52

教育附加税	864,641.19	254,750.61
地方教育附加	576,344.95	99,920.90
水利建设基金	551,805.80	262,791.70
土地增值税	8,308,022.56	143,820.62
房产税	316,752.77	625,200.94
其他	55,458.29	6,386.74
合 计	<u>41,036,447.03</u>	<u>11,703,991.30</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	上年同期数
工资及福利费	4,870,801.35	4,273,865.60
广告宣传费	2,127,213.24	1,084,729.60
办公费	22,746.40	366,675.63
交通差旅费	1,908.00	30,377.90
业务招待费		300,720.00
维修装修费	35,380.00	90,286.00
运杂费	645,000.00	895,839.70
汽车费用		56,224.54
通讯费		51,081.34
租赁费		269,500.00
物业费		110,452.00
其 他	2,676,148.94	1,929,238.67
合 计	<u>10,379,197.93</u>	<u>9,458,990.98</u>

4. 管理费用		
项 目	本期数	上年同期数
工资及福利费	10,322,992.58	11,945,482.38
社会保险费	1,407,023.70	1,589,636.31
工会经费	139,091.49	114,745.06
职工教育经费	262,559.57	157,383.16

办公费	1,576,741.87	1,782,364.69
业务招待费	1,914,600.82	2,309,993.78
交通差旅费	805,702.62	1,700,689.33
保险费	145,235.81	81,001.99
折旧摊销费	7,236,727.39	6,697,857.25
通讯费	259,620.43	289,774.86
维修装修费	133,133.40	22,825.00
汽车费用	1,032,113.85	1,269,083.30
税金	3,446,548.16	1,296,041.14
开办费		443,160.00
中介费	968,100.00	592,715.79
董事会费	150,000.00	150,000.00
股权激励成本	3,887,284.93	
其他	10,651,713.18	9,704,995.45
合 计	<u>44,339,189.80</u>	<u>40,147,749.49</u>

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	31,252,466.16	21,049,411.81
减：利息收入	-2,348,674.98	-2,079,359.64
汇兑损失	213,602.53	46,807.40
减：汇兑收益	-176,817.00	-48,000.41
手续费支出	2,460,116.09	1,034,312.79
合 计	<u>31,400,692.80</u>	<u>20,003,171.95</u>

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	1,714,489.85	-888,261.73
存货跌价损失	15,305.03	
合 计	<u>1,729,794.88</u>	<u>-888,261.73</u>

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	30,637,042.65	56,354,668.76
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
委托贷款收益	14,991,429.50	14,277,778.13
其他投资收益	1,321,323.73	1,900,000.00
合 计	<u>46,949,795.88</u>	<u>72,532,446.89</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	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
北京首都开发股份有限公司	9,563,527.73	9,738,068.02	被投资单位本期净利润减少
湖州银行股份有限公司	22,691,667.15	42,812,423.01	被投资单位本期净利润减少
中新力合股份有限公司	-720,730.24	3,804,177.73	被投资单位本期净利润减少
浙江图讯科技有限公司	-861,825.20		本期新增投资
杭州士兰泉投资有限公司	-35,596.79		本期新增投资
小 计	<u>30,637,042.65</u>	<u>56,354,668.76</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	上年同期数
非流动资产处置利得		65,512.84
其中：固定资产处置利得		65,512.84
政府补助	40,971.00	
各种奖励款	15,000.00	
其他	330,793.66	516,930.51

合 计	<u>386,764.66</u>	<u>582,443.35</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 37,801.00 元；上海海孚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 3,170.00 元

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置损失	10,073.09	22,531.91
其中：固定资产处置损失	10,073.09	22,531.91
捐赠支出		20,000.00
赔偿金、违约金	240,980.65	23,684.00
其他	129,733.99	315,005.00
合 计	<u>380,787.73</u>	<u>381,220.91</u>

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
本期所得税费用	35,790,885.04	15,162,506.61
递延所得税费用	750.00	2,343,090.32
合 计	<u>35,791,635.04</u>	<u>17,505,596.93</u>

11. 其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
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	-300,328.99	-126,517.44
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>-300,328.99</u>	<u>-126,517.44</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
收到往来款项	25,000,000.00
收到工程保证金	9,000,000.00
收回贷款(典当行业)	1,152,207.50
其他	5,268,514.14
合 计	<u>40,420,721.64</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
支付往来款项	46,569,215.00
期间费用中的付现支出	23,150,570.80
支付工程保证金	352,000.00
发放贷款(典当行业)	3,208,152.08
其他	8,128,542.00
合 计	<u>81,408,479.88</u>

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
支付短期融资券发行费用	1,400,000.00
合 计	<u>1,400,400.00</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	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	94,116,440.05	81,049,294.45
加: 资产减值准备	1,729,794.88	-888,261.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,960,667.16	12,183,062.46
无形资产摊销	193,162.48	193,210.12
长期待摊费用摊销	10,661,118.36	690,691.14

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)	12,573.09	-37,249.88
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		5,620.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	39,911,146.67	19,673,888.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-46,949,795.88	-72,532,446.89
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	750.00	2,343,090.32
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)	-707,096,242.76	-245,566,301.87
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-850,758,350.58	-177,926,566.38
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,324,681,633.44	407,531,604.52
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-123,537,103.09	26,719,634.48
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	1,356,225,309.57	790,925,071.66
减: 现金的期初余额	673,154,312.01	553,178,387.61
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	683,070,997.56	237,746,684.05

(2) 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,356,225,309.57	629,941,843.13
其中: 库存现金	2,682,766.66	512,017.77
可随时用于支付的银行存款	1,163,378,550.56	629,429,825.36

可随时用于支付的其他货币资金	190,163,992.35	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,356,225,309.57	629,941,843.13

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 2013 年 1 月 1 日，期末系指 2013 年 6 月 30 日；本期系指 2013 年度，上年系指 2012 年度。金额单位为人民币元。

(一) 母公司资产负债表重要项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	1,436,629,588.22	100.00	2,448,091.81	0.17	1,138,492,757.93	100.00	488,417.09	0.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>1,436,629,588.22</u>	<u>100.00</u>	<u>2,448,091.81</u>	<u>0.17</u>	<u>1,138,492,757.93</u>	<u>100.00</u>	<u>488,417.09</u>	<u>0.04</u>

(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	39,221,334.45	98.27	1,961,066.72			
1-2 年	8,200.00	0.02	820.00	10,200.00	1.45	1,020.00
2-3 年	25,220.00	0.06	5,044.00	31,220.00	4.45	6,244.00
3-4 年	47,867.75	0.12	19,147.09	47,847.75	6.82	19,139.09

4-5年	300,028.00	0.75	150,014.00	300,028.00	42.78	150,014.00
5年以上	312,000.00	0.78	312,000.00	312,000.00	44.5	312,000.00
合计	<u>39,914,650.20</u>	<u>100</u>	<u>2,448,091.81</u>	<u>701,295.75</u>	<u>100</u>	<u>488,417.09</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	1,396,714,938.02			1,137,791,462.18		

(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	249,852,959.87	往来款
浙江美都置业有限公司	233,500,000.00	往来款
美都健风置业(惠州)有限公司	169,838,083.79	往来款
海南美都置业有限公司	151,599,489.00	往来款
杭州美诚置业有限公司	119,060,000.00	往来款
小 计	<u>923,850,532.66</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 (%)
灌云美都置业有限公司	子公司	249,852,959.87	0-2年	17.39
浙江美都置业有限公司	子公司	233,500,000.00	1年	16.25
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	169,838,083.79	0-3年	11.82
海南美都置业有限公司	子公司	151,599,489.00	1-2年	10.55
杭州美诚置业有限公司	子公司	119,060,000.00	1年	8.29
小 计		<u>923,850,532.66</u>		<u>64.30</u>

(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	249,852,959.87	17.39
美都健风置业(惠州)有限公司	子公司	169,838,083.79	11.82
海南美都置业有限公司	子公司	158,325,801.51	11.02

杭州鼎玉房地产开发有限公司	子公司	78,838,515.00	5.49
杭州鼎成房地产开发有限公司	子公司	75,683,349.00	5.27
浙江恒升投资开发有限公司	子公司	63,667,386.06	4.43
美都控股德清置业有限公司	子公司	32,429,644.43	2.26
长兴美都置业有限公司	子公司	55,188,104.17	3.84
德清美都建设有限公司	子公司	40,942,780.40	2.85
宣城美都置业有限公司	子公司	6,277,673.58	0.44
湖州凤凰东园建设有限公司	子公司	15,793,892.94	1.10
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	1.00
海南宝华海景大酒店管理有限公司	子公司	9,419,032.06	0.66
浙江美都投资开发有限公司	子公司	4,948,130.00	0.34
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	48,759.98	
香港中梦有限责任公司	孙公司	21,928.77	
德清美都建设开发有限公司	子公司	68,352,043.32	4.76
浙江美都置业有限公司	子公司	233,500,000.00	16.25
杭州美诚置业有限公司	子公司	119,060,000.00	8.29
小 计		<u>1,396,714,938.02</u>	<u>97.22</u>

2. 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
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	13,000,000.00	30,166,042.00
德清美都建设开发有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
浙江美都置业有限公司	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00
杭州美诚置业有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
北京首都开发股份有限公司	权益法	16,952,162.57	353,857,442.09	-144,472.03	353,712,970.06
湖州银行股份有限公司	权益法	145,474,552.74	276,656,097.01	11,291,667.15	287,947,764.16
中新力合股份有限公司	权益法	70,000,000.00	144,707,338.72	-720,730.24	143,986,608.48
合计		<u>1,240,027,518.39</u>	<u>1,542,821,680.90</u>	<u>263,426,464.88</u>	<u>1,806,248,145.78</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	1,096,500.00
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	
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			
德清美都建设开发有限公司	100.00	100.00	
浙江美都置业有限公司	100.00	100.00	
杭州美诚置业有限公司	100.00	100.00	
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
中新力合股份有限公司	16.77	16.77	
合 计			<u>24,226,999.71</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	上年同期数
主营业务收入	217,690,803.46	236,857,318.88

其他业务收入	4,800,000.00	4,800,000.00
合 计	<u>222,490,803.46</u>	<u>241,657,318.88</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	217,636,988.62	234,814,552.98
其他业务成本		35,607.61
合 计	<u>217,636,988.62</u>	<u>234,850,160.59</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		上年同期数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商业	217,690,803.46	217,636,988.62	233,581,239.65	233,378,697.74
房地产业			3,276,079.23	1,435,855.24
小 计	<u>217,690,803.46</u>	<u>217,636,988.62</u>	<u>236,857,318.88</u>	<u>234,814,552.98</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		上年同期数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
浙江地区	217,690,803.46	217,636,988.62	233,581,239.65	233,378,697.74
海南地区			3,276,079.23	1,435,855.24
小 计	<u>217,690,803.46</u>	<u>217,636,988.62</u>	<u>236,857,318.88</u>	<u>234,814,552.98</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(%)
浙江通杭金属材料有限公司	105,426,410.26	47.38
浙江升华物产有限公司	77,008,393.16	34.61
宁波市升华钢铁有限公司	35,256,000.00	15.85
小 计	<u>217,690,803.42</u>	<u>97.84</u>

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	1,096,500.00	
权益法核算的长期股权投资收益	31,534,464.64	56,354,668.76
处置长期股权投资产生的投资收益		
委托贷款收益	8,455,318.40	7,777,778.18
其他投资收益	1,128.27	
合 计	<u>41,087,411.31</u>	<u>64,132,446.94</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	上年同期数	本期比上期增减变动的的原因
杭州美都房地产开发有限公司	1,096,500.00		被投资单位本期分红
小 计	<u>1,096,500.00</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	上年同期数	本期比上期增减变动的的原因
北京首都开发股份有限公司	9,563,527.73	9,738,068.02	被投资单位本期净利润减少
湖州银行股份有限公司	22,691,667.15	42,812,423.01	被投资单位本期净利润减少
中新力合股份有限公司	-720,730.24	3,804,177.73	被投资单位本期净利润减少
小 计	<u>31,534,464.64</u>	<u>56,354,668.76</u>	

(4) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

项目	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	9,266,625.20	46,211,362.23
加: 资产减值准备	1,959,674.72	-1,032,595.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,635,401.03	7,292,007.93
无形资产摊销	88,518.78	91,388.96
长期待摊费用摊销	9,587,387.38	177,712.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
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)	13,792,712.26	5,552,098.13
投资损失(收益以“-”号填列)	-41,087,411.31	-64,132,446.94
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		2,300,665.32
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)	-10,394.50	977,503.29
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-299,818,964.24	-25,705,851.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	622,225,377.99	46,370,637.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	320,638,927.31	18,102,481.65
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	549,038,838.66	346,238,897.47
减: 现金的期初余额	61,863,825.69	276,252,541.11
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	487,175,012.97	69,986,356.36

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、化工产品及其原料等的销售
海南宝华恒欣物业服务有限公司	孙公司	有限责任公司	海口	张会发	房地产租赁、维修物业管理等
浙江美成创业投资有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	闻掌华	实业投资、投资咨询
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
德清美都建设开发有限公司	子公司	有限责任公司	德清	陆锡明	房地产开发经营、实业投资、金属材料(除贵金属)、建筑材料、五金销售
浙江美都置业有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	俞建武	房地产开发、销售
杭州美诚置业有限公司	子公司	有限责任公司	杭州	俞建武	房地产开发经营

(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
德清美都建设开发有限公司	2,000.00	100	100	06315361-0
浙江美都置业有限公司	20,000.00	100	100	06837598-4
杭州美诚置业有限公司	2,000.00	100	100	07097044-0

3. 本公司的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	组织机构代码证
---------	------	-----	------	------	--------------	-------------	--------------	---------

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	10130907-4
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	71761121-2
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	76251080-8
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	72587356-2
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	59664586-1

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
北京首开商业地产有限公司	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

(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

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
应付股利	北京首都开发控股(集团)有限公司	2,363,375.87		1,363,486.08	
	北京首开商业地产有限公司	384,596.70		221,882.71	

(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	12	12
报酬总额(万元)	286.29	474.87

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	2.79 元/股，873 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 个月内的最后一个交易日止	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%。	30%
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	4,789,306.85
以权益结算的股份支付确认的费用总额	4,789,306.85

(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	4,789,306.85
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

2012年04月18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2015年4月30日之前的贷款合同。截止2013年06月30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2013年6月30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	2014/1/11	注1
			3,000.00	2013/11/22	
			3,000.00	2014/3/16	

			4,000.00	2013/10/1	
			5,000.00	2013/10/8	
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	杭州银行汽车城支行	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	江苏银行杭州分行	4,000.00	2014/1/16	
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	民生银行杭州分行	10,000.00	2013/7/3	注 3
美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	华夏银行杭州西湖支行	5,900.00	2014/4/26	注 4
			12,100.00	2014/4/26	
美都控股股份有限公司	德清美都安置房建设有限公司	华夏银行湖州分行	20,000.00	2015/6/27	注 5
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 6
			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	150.00	2013/12/4	注 7
			4,800.00	2015/2/20	
			1,450.00	2014/12/4	
			2,000.00	2015/2/4	
			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 8
美都经贸浙江有限公司	美都控股股份有限公司	渤海银行杭州分行	8,000.00	2014/4/2	注 9
小 计			109,900.00		

[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；海南宝华大厦地下壹层，地上壹层、宝华大厦地下壹层、宝华大厦地下室、宝华大厦付楼、宝华大厦第 25-29 层，抵押物原值为 5,733.91 万元，抵押物净值为 3,291.21 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 (2013.05.17 送股后 1,650) 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] 本借款同时由浙江恒升投资开发有限公司提供抵押担保, 抵押物为美都雅苑和美都广场房产, 抵押物原值为 6,948.26 万元, 抵押物净值为 6,489.86 万元。

[注 5] 本借款同时由德清美都安置房建设有限公司提供抵押担保, 抵押物为德清美都安置房建设有限公司德清科技新城土地使用权, 抵押物原值为 8,627.59 万元, 抵押物净值为 8,627.59 万元。

[注 6] 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 7] 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 8] 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 (2013.05.17 送股后 2,025) 万股, 质押物价值为 11,238.75 万元。

[注 9] 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 1,400 (2013.05.17 送股后 2,100) 万股, 质押物价值为 11,655.00 万元。

(2) 截止 2013 年 06 月 30 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、美都控股股份有限公司	美都经贸浙江有限公司	浙商银行杭州分行营业部	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	2,738.06	1,000.00	2013/1/9	注
						3,000.00	2013/3/16	
						3,000.00	2013/11/22	
						4,000.00	2013/10/1	
			海口市房权证海房字第 15800 号、32052 号、32055 号、32056 号、32059 号	5,733.91	3,291.21	5,000.00	2013/10/8	
美都控股德清置业有限公司	美都控股股份有限公司	中国农业银行德清支行	美都御府 1#、2#地块土地使用权	8,258.33	8,258.33	3,000.00	2014/6/4	
						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	

美都控股德清置业有限公司	美都控股股份有限公司	中国农业银行德清支行	美都御府 1#、2#地块土地使用权+40%保证金	8,258.33	8,258.33	2,000.00	2013/8/26	银行承兑汇票
			美都御府 1#、2#地块土地使用权+40%保证金			2,000.00	2013/8/27	
			美都御府 1#、2#地块土地使用权+40%保证金			2,000.00	2013/9/12	
			美都御府 1#、2#地块土地使用权+40%保证金			3,887.10	2013/9/21	
浙江恒升投资开发有限公司、湖州凤凰东园建设有限公司	美都控股股份有限公司	联合银行三墩支行	武康英溪南路 289、291 号,湖州美都花苑综合楼	3,115.88	2,161.96	3,690.00	2014/1/30	
德清美都建设有限公司	美都经贸浙江有限公司	江苏银行杭州分行	雷甸拆迁安置房土地	6,375.40	6,375.40	4,000.00	2014/1/16	
德清美都开发建设有限公司、浙江恒升投资开发有限公司	美都经贸浙江有限公司	华夏银行杭州西湖支行	美都雅苑和美都广场房产、德清乾元镇拆迁回购项目土地	15,127.89	14,669.49	5,900.00	2014/4/26	注
						12,100.00	2014/4/26	
小 计						61,577.10		

[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 2013 年 06 月 30 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 381 万股	1,344.93	1,344.93	1,000.00	2014/4/17	
			湖州银行股份有限公司股权 2670 万股	9,425.10	9,425.10	7,000.00	2014/1/15	
			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	19,892.00	19,892.00	10,000.00	2013/7/3	注

			股份有限公司股权 1500 万股					
小 计						26,000.00		

[注]本借款同时由美都控股股份有限公司提供保证担保。

(4) 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	17,201.73	9,873.62	2,500.00	2013/9/15	
					2,500.00	2014/2/3	
					4,200.00	2014/7/10	
		海南宝华大酒店房产 +40%保证金			4,500.00	2013/10/3	注 1
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	150.00	2013/12/4	注 2
					4,800.00	2015/2/20	
					1,450.00	2014/12/4	
					2,000.00	2015/2/4	
					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]本笔为银行承兑汇票。

[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。

(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 2013 年 6 月 30 日，担保余额总计人民币 93,809.50 万元。

2. 截止 2013 年 6 月 30 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 8,141.00 万元，公司为该些担保责任而存出的保证金余额为 1,300.80 万元。

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	渤海银行杭州分行	北京首都开发股份有限公司流通股 1400 万股	7,770.00	7,770.00	8,000.00	2014/04/02	注
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	11,238.75	11,238.75	10,000.00	2014/09/28	注

[注]本借款同时由美都经贸浙江有限公司提供保证担保。

(3) 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，本期摊销的股票激励成本为 3,887,284.93 元。

(4)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。主承销商为中国工商银行股份有限公司。

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%。本期短期融资券已于到期归还本息。

2013 年 6 月 20 日，本公司发行了第二期短期融资券，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 2013 年 6 月 21 日，到期日期为 2014 年

6月21日，发行价格100元/百元面值，票面利率6.3%。第二期的募集资金已全部划入本公司指定账户。

十一、资产负债表日后非调整事项

根据2013年7月12日公司七届二十五次董事会会议决议公告，公司拟收购Woodbine Holdings LLC（简称“WHL”）持有的Woodbine Acquisition LLC（简称“WAL”）100%股权，收购价格1.35亿美元，以开发位于美国EAGLE Ford地区的Woodbine油田。就上述收购事项，本公司已于WHL及WAL于2013年7月3日签订了《具有约束力的框架协议》。由于WAL公司未来盈利能力较好，将给本公司的财务状况带来很大变化。本次交易尚需境内外监管机构审批。

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	-10,073.09
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	40,971.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	
非货币性资产交换损益	
委托投资损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,321,323.73
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	14,991,429.50
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	68,896.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	16,412,547.90
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	-4,103,136.98
非经常性损益净额	12,309,410.92
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	11,691,454.27
归属于少数股东的非经常性损益	617,956.65

(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	4.21	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	3.65	0.06	0.06

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	88,212,110.15
非经常性损益	2	11,691,454.27
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	76,520,655.88
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	2,053,596,153.42
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	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	11,126,234.03
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	1.00
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	
报告期月份数	11	6.00
加权平均净资产	12[注]	2,095,847,836.16
加权平均净资产收益率	13=1/12	4.21%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	3.65%

[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	88,212,110.15
非经常性损益	2	11,691,454.27
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	76,520,655.88
期初股份总数	4	1,390,779,254
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	

报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告月份数	11	6
发行在外的普通股加权平均数	12[注]	1,390,779,254.00
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	0.06

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

1. 合并资产负债表项目

资产类	增减变动比例	说明
货币资金	97.58%	因本期增加融资所致
预付账款	123.01%	因本期预付工程款增加所致
应收股利	-48.28%	因本期股利收回所致
其他应收款	59.85%	因本期支付往来款增加所致
在建工程	-100.00%	主要系在建工程完工转固定资产所致。
长期待摊费用	-35.44%	因本期待摊费用所致
短期借款	51.43%	主要因本期增加借款所致
应付账款	125.47%	因本期项目结转收入而增加的应付款项
应付利息	92.86%	因本期计提短期融资券的利息所致
应付股利	37.81%	因本期分配股利未支付所致
其他应付款	276.39%	因本期增加暂借款所致
一年内到期的非流动负债	-97.27%	因归还一年内到期的负债所致
长期借款	51.17%	因本期扩大融资所致

2. 合并利润表项目

损益类	增减变动比例	说明
营业收入	67.76%	因本期销售增加所致
营业成本	64.83%	因本期收入增加相应成本增加所致
营业税金及附加	250.62%	因本期结转收入增加相应增加税金所致
资产减值损失	-294.74%	因本期计提坏账准备增加所致
财务费用	56.98%	因本期借款增加所致
投资收益	-35.27%	因投资公司本期利润减少所致
营业外收入	-33.60%	因本期违约金收入减少所致
所得税费用	104.46%	因本期项目结转收入相应税金计提增加所致

第九节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签字及盖章的会计报表
- 二、 载有法定代表人签字的半年度报告全文及摘要原件
- 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正本及公告的原稿

(以下无正文, 为美都控股股份有限公司 2013 年半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 8 月 15 日

