

美都控股股份有限公司

600175

2009 年半年度报告



美都控股
MEIDU HOLDING

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	9
七、财务报告.....	15
八、备查文件目录.....	68

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人闻掌华、主管会计工作负责人孟勇明及会计机构负责人(会计主管人员)陈东东声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：美都控股股份有限公司
公司法定中文名称缩写：美都控股
公司英文名称：MEIDU HOLDING CO., LTD.
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：美都控股
公司 A 股代码：600175
- 3、 公司注册地址：杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼
公司办公地址：杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼
邮政编码：310005
公司国际互联网网址：www.chinameidu.com
公司电子信箱：chinameidu@vip.163.com
- 4、 法定代表人：闻掌华
- 5、 公司董事会秘书：王爱明
电话：0571-88301388
传真：0571-88301607
E-mail：wam53158@hotmail.com
联系地址：杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼
公司证券事务代表：王勤
电话：0571-88301612
传真：0571-88301607
E-mail：wangqin5182@sohu.com
联系地址：杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：上海证券报、中国证券报
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	3,374,855,416.91	2,605,700,962.59	29.52
所有者权益(或股东权益)	1,526,605,126.02	620,702,577.33	145.95
每股净资产(元)	2.96	1.80	64.44

	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期 增减（%）
营业利润	34,017,470.32	15,542,416.99	118.87
利润总额	34,309,644.35	15,382,075.18	123.05
净利润	25,902,548.69	10,343,542.19	150.42
扣除非经常性损益后的净利润	25,764,057.43	10,494,585.96	145.50
基本每股收益(元)	0.05	0.03	66.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.05	0.03	66.67
稀释每股收益(元)	0.05	0.03	66.67
净资产收益率(%)	1.70	1.74	减少 0.04 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	59,315,258.29	-90,786,852.12	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.12	-0.26	不适用

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	292,174.03
少数股东权益影响额	-82,693.45
所得税影响额	-70,989.32
合计	138,491.26

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	21,988,894	6.39	80,000,000				80,000,000	101,988,894	19.80
3、其他内资持股	151,127,597	43.92	91,000,000				91,000,000	242,127,597	47.00
其中：境内非国有法人持股	151,127,597	43.92	23,000,000				23,000,000	174,127,597	33.80
境内自然人持股			68,000,000				68,000,000	68,000,000	13.20
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									

有限售条件股份合计	173,116,491	50.31	171,000,000				171,000,000	344,116,491	66.80
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	171,014,709	49.69						171,014,709	33.20
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	171,014,709	49.69						171,014,709	33.20
三、股份总数	344,131,200	100						515,131,200	100

股份变动的批准情况

公司本次非公开发行股票方案于 2008 年 7 月 30 日经公司六届六次董事会审议通过，并于 2008 年 8 月 15 日经公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过。2009 年 1 月 6 日，中国证券监督管理委员会股票发行审核委员会有条件通过了公司本次非公开发行申请。2009 年 3 月 5 日，中国证券监督管理委员会出具《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2009】201 号），核准公司非公开发行新股不超过 20,000 万股。

股份变动的过户情况

本次非公开发行新增 17,100 万股股份已于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						24,239 户
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
美都集团股份有限公司	境内非国有法人	29.34	151,127,597		151,127,597	质押 150,875,000
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	9.11	46,952,014		21,988,894	未知
范立欣	境内自然人	5.44	28,000,000	28,000,000	28,000,000	未知
中信建投证券有限责任公司	国有法人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
中投信托有限责任公司	国有法人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
兵器财务有限责任公司	国有法人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
上海大正投资有限公司	境内非国有法人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
钱海平	境内自然	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知

	人					
彭锡明	境内自然人	3.88	20,000,000	20,000,000	20,000,000	未知
浙江天成投资管理有限公司	境内非国有法人	3.77	19,422,000			质押 19,422,000
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		
北京首开天鸿集团有限公司		24,963,120		人民币普通股		
浙江天成投资管理有限公司		19,422,000		人民币普通股		
京华房产有限公司		7,640,589		人民币普通股		
许汝旦		2,024,149		人民币普通股		
林鸿斌		1,687,501		人民币普通股		
深圳市乐景物业管理有限公司		1,323,758		人民币普通股		
樊春华		1,218,037		人民币普通股		
周益波		1,200,050		人民币普通股		
深圳市汕开源商贸有限公司		1,034,969		人民币普通股		
深圳市汕长源实业有限公司		893,533		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、北京首开天鸿集团有限公司与京华房产有限公司存在关联关系。 2、公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。				

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.	美都集团股份有限公司	151,127,597	2009年1月12日 2010年12月28日	56,627,597 94,500,000	1、56,627,597股为美都集团股份有限公司股改承诺的限售股份； 2、94,500,000股为2007年美都集团股份有限公司认购公司向特定对象增发股份时承诺的限售股份。
2.	北京首开天鸿集团有限公司	21,988,894	2009年1月12日	21,988,894	股改承诺
3.	范立欣	28,000,000	2010年6月17日	28,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。
4.	中信建投证券有限责任公司	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。
5.	钱海平	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。

					让。
6.	兵器财务责任有限公司	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。
7.	中投信托责任有限公司	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。
8.	上海大正投资有限公司	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。
9.	彭锡明	20,000,000	2010年6月17日	20,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。
10.	中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	10,000,000	2010年6月17日	10,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。
11.	中国人民健康保险股份有限公司一自有资金	10,000,000	2010年6月17日	10,000,000	2009年公司非公开发行股票，承诺所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2009年5月21日，公司召开2008年年度股东大会，审议通过了《更换独立董事的议案》，因杜归真女士任期届满离任，经公司董事会提名，选举何江良先生为公司第六届董事会独立董事。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、房地产业经营形势分析

报告期内，国内房地产市场由于受刚性需求释放和政策刺激双重作用的影响，2月份市场开始逐步回暖。随着国内外经济形势逐渐企稳复苏，改善型需求、投资型需求和刚性需求共同作用，各地房地产市场在4、5月普遍升温，部分地区甚至超过07年市场高峰时期的成交量水平。土地市场的迅速升温、房价的快速上涨，市场进一步发展所面临的风险因素也开始逐渐累积。经过了08年的金融危机，公司管理层将更加理性地看待国内的房地产市场，加强宏观经济走势和房地产市场的研判能力，根据

政策及形势的变化适时调整发展策略，确保公司持续、健康、稳定发展。

2、报告期内公司的经营情况

报告期内，公司经营的房地产、贸易、酒店及其它业务均取得了一定的成绩。报告期内，公司实现营业收入 85,489 万元，比上年同期减少 14.56%；实现营业利润总额 3402 万元，比上年同期增长 18.87%；实现归属于母公司所有者的净利润 2590 万元，比上年同期增长 150.42%。

报告期内，公司抓住资本市场发展带来的机遇，积极拓展融资渠道，经中国证监会核准，向投资者非公开发行公司新股 1.71 亿股，发行价格为人民币 5.31 元/股，实际募集资金净额 8.8 亿元。非公开发行的顺利实施，扩大了公司资产规模，增强了公司抗风险和公司获取新项目的能力，为公司的持续发展奠定了扎实的基础。

主要房地产项目开发情况一览表

项目状态	序号	项目名称	负责开发的公司	区域	规划的建筑面积 (m ²)	进度情况
已完工项目	1	美都广场	美都置业浙江有限公司	浙江杭州	78600	已完工，部分未售
	2	千岛湖碧云天	美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	浙江千岛湖	43000	已完工，基本销售完毕
	3	百合公寓	湖州凤凰东园建设有限公司	浙江湖州	36700	已完工，大部分实现销售
	4	丁香家园(三期)	美都控股海南分公司	海南海口	44900	已完工，基本销售完毕
	5	宁国项目	宁国美都置业有限公司	安徽宁国	53500	已完工，部分未售
	6	蓝色港湾	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	197000	已完工，部分未售
	7	美都现代城	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	82000	已完工，部分未售
	8	三墩美都公寓	杭州美都投资开发有限公司	浙江杭州	6200	已完工，基本销售完毕
	9	恒升商业大厦	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	44500	已完工，部分未售
	10	兴康南路项目	浙江恒升投资开发有限公司	浙江德清	9500	已完工，基本销售完毕
	11	后珠·美都雅苑	杭州美都房地产开发有限公司	浙江杭州	100000	已竣工，部分已交付
	12	千岛湖商城	杭州中梦置业有限公司	浙江千岛湖	70500	已预售，正处于施工阶段
	13	宝华酒店(二期)	海南分公司	海南海口	35000	已预售，正处于施工阶段
	14	宣城·美都新城	宣城美都置业有限公司	安徽宣城	353900	一期共 66000 平方米，09 年交付。二期 55000 平方米，正处于施工阶段
	15	灌云·美都新城	灌云美都置业有限公司	江苏灌云	267600	一期 60000 平方米，已预售，正处于施工阶段 二期 74000 平方米，部分已开工
待建项目	16	半岛花园	海南美都置业有限公司	海南琼海	120000	准备开工
	17	金尚海湾	惠州健风置业有限公司	惠州大亚湾	427700	待开工

3、下半年形势分析及公司经营思路

我们判断，中国正处于一个经济高速成长的历史阶段，经济增长、城市化进程、地少人多的特殊国情决定了房地产行业必将在较长时期内繁荣。尽管不确定因素已开始在市场上显现，但我们对下半年市场走势仍保持乐观的态度。较为宽松的政策环境仍将持续，各城市供求关系进一步向好，存量房源的进一步消化，改善型需求及投资型购房需求的存在，仍将推动下半年房地产市场的良性发展。基于当前的市场发展环境和对未来趋势的判断，我们将在确保公司财务安全的前提下，寻求公司的不断

发展。

在房地产业务方面：

①积极调整经营策略，适度补充项目资源

根据公司目前的资金状况和管理水平，重点在杭州、杭州周边及目前在开发地区择机适度扩充优质的房地产项目资源。公司在保证财务稳健的基础上继续保持适度的开发规模，提高公司规模效应。

②保持合理的开发节奏，全面提升开发能力

适当加快现有的房地产项目开发进度，加快现金回笼的原则，提高公司应对未来不确定性的能力，降低公司财务风险。

③积极拓展融资渠道，增强公司持续发展能力

在加强银企合作的基础上，拓展公司债券、信托、合作开发等新的融资渠道，为公司进一步发展提供资金保障。

④进一步加强品牌建设，提升品牌价值

公司已逐步在现有开发的二、三线城市中树立了美都房地产的品牌效应，赢得了良好的企业形象和客户口碑，为公司在这些地区开发奠定了良好的发展基础。公司将通过自身的努力，不断提升产品品质，丰富品牌内涵，提升公司品牌价值，争取在上述二、三线城市做房地产的区域龙头。

⑤探索新的管理模式，提高公司治理水平

公司在相当长的时间里以房地产为主业，项目管理水平的有效提高，还需要在实践中不断的摸索、完善。通过我们的不断努力，逐步提高项目管理的整体水平和项目盈利空间，真正实现企业的可持续发展。

在股权投资方面：

公司将继续把握金融等成长性行业的高效投资机会，逐步实现资产的最优配置，确保公司在周期性波动中持续、稳定增长。

4、风险与对策分析

①宏观政策风险：虽然目前宏观政策的执行以稳定和持续为主，但如果房地产市场价格继续快速上涨，为避免地产价格大起大落，不排除国家对房地产市场的相关政策进行调整、针对上述风险，公司将密切关注国家宏观政策对房地产市场的调整情况，及时作出相应的调整。

②报告期内，由于刚性需求的不断释放，房地产市场出现了价量齐升的良好势头，房地产市场快速复苏。但考虑到金融危机的影响依然存在，经济复苏的基础并不牢靠，不排除市场再次出现反复的情况。针对上述风险，公司将加强对市场的跟踪、研究、分析以及市场变化情况数据的采集，但更重要的是，公司在相对乐观的市场环境中应时刻保持清醒的头脑，要充分考虑各个项目的溢价能力、市场承接能力和项目的周转速度，针对不同项目确定合理的营销策略，保证全年盈利目标的实现。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产业	222,461,970.75	166,522,815.26	25.15	245.44	345.81	减少 16.85 个百分点
商业	608,364,643.76	606,416,732.99	0.32	-33.09	-33.05	减少 0.07 个百分点
服务业	19,553,972.98	3,000,765.48	84.65	-9.41	-8.05	减少 0.23 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 (%)
浙江地区	368,145,621.07	116.62
海南地区	19,553,972.98	-9.41

上海地区	458,801,987.44	-40.36
安徽地区	3,879,006.00	-88.73

3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

单位:万元 币种:人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
北京首都开发股份有限公司	房地产	29,853	1,275	49.23
湖州市商业银行	金融	9,641	964	37.22

(三) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	88,000	8,933	8,933	79,067	存放在募集资金专户中
合计	/	88,000	8,933	8,933	79,067	/

经中国证券监督管理委员会 2009 年 3 月 5 日证监许可 [2009] 201 号文核准,美都控股股份有限公司采取向 9 名特定投资者非公开发行股票的方式发行人民币普通股(A股)17,100 万股,发行价格为每股人民币 5.31 元,募集资金扣除发行费用后,实际募集资金净额为人民币 88,000 万元。截止报告期末,已累计使用募集资金 8,933 万元。

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
宣城美都新城项目	否	42,000	5,233	是	一期 2009 年交付,二期正在施工	19,414				
灌云美都新城项目	否	28,000	3,700	是	一期已预售,处于施工阶段;二期部分已开工	12,681				
琼海半岛花园项目	否	18,000	0	是	准备开工	7,063				
合计	/	88,000	8,933	/	/	39,158	/	/	/	/

3、非募集资金项目情况

报告期内,公司无非募集资金投资项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关规定,不断完善公司法人治理结构,规范公司运作。公司法人治理情况符合中国证监会的有关要求,公司治理的主要情况如下:

1、股东与股东大会

报告期内,公司召开了一次年度股东大会和一次临时股东大会。公司严格按照有关规定召集、召开股东大会,公司股东大会的召开和表决程序规范,每次股东大会均经律师现场见证。公司建立健全了与股东沟通的有效渠道,积极听取股东的意见和建议,确保所有股东对公司重大事项的知情权、参与权和表决权。

2、董事与董事会

报告期内,公司共召开七次董事会会议,公司董事能忠实、诚信、勤勉地履行职责,未发生无故不到会,或连续3次不参加会议的情况。公司董事会严格按照《公司章程》等国家法律法规的规定履行职责,对公司重大事项作出决策。独立董事在工作中勤勉尽责,维护全体股东利益,特别是中小股东的利益。目前公司独立董事人员数达到董事会成员的三分之一,在董事会下设立了各专业委员会,各专业委员会均按规定正常运行。

3、监事与监事会

报告期内,公司共召开一次监事会会议。公司监事能忠实、诚信、勤勉地履行职责,公司监事会按照《公司章程》和国家法律法规的规定,对公司经营、财务和董事及其他高级管理人员的合法合规性进行监督,维护了公司和股东的合法权益。

4、信息披露管理

报告期内,公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和监管部门的有关规定,依法履行信息披露义务,确保信息披露真实、及时、准确、完整,切实维护全体股东利益。公司还认真对待股东的来信、来电、来访和咨询,确保所有股东平等获得信息。积极与投资者沟通,处理好投资者的关系,建立良好的投资者管理关系。

5、公司设置审计部为内部控制检查监督部门,审计部独立于公司经营管理层,隶属董事会,对董事会负责,由审计委员会直接领导,向审计委员会报告工作。

6、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况:公司有独立的房地产开发领域,独立的销售系统,自主经营、自负盈亏,有完整的决策机制、运营体系,能自主地进行日常经营与决策。

人员方面独立情况:公司劳动、人事、工资管理自主独立,公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书等高管人员在本公司独立任职并在本公司领取报酬,未在股东单位任职。

资产方面独立情况:公司与控股股东资产关系明晰,资产独立于控股股东,公司对其资产有完全的控制权与支配权,不存在控股股东占用上市公司资产的情况。

机构方面独立情况:公司在生产经营和行政管理方面独立于控股股东,有独立的办公机构和经营场所。各职能机构与控股股东机构完全分开,不存在隶属关系,依法行使各自的职能职权。

财务方面独立情况:公司设有独立的财务会计部门,建立健全的财务管理制度和会计核算体系,独立作出财务决策,在银行有独立的账户并依法纳税。

(二) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	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	1,882,945.70	4.27	170,270,351.14	12,747,247.94		长期股权投资	投资

单位:元

2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
湖州市商业银行	30,000,000	30,000,000	10	69,679,395.14	9,640,996.90		长期股权投资	投资

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项
本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项
本报告期公司无重大关联交易事项。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
美都控股股份有限公司	公司本部	新潮中宝股	10,000		2008年11月1日	2009年10月31日	连带责任担	否	否		是	否	

		份 有 限 公 司				日	保						
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							10,000						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							10,000						
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							22,000						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							28,500						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							38,500						
担保总额占公司净资产的比例（%）							25.22						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0						
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）							28,500						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）							0						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							28,500						

注：2008 年年末，公司净资产 62,070 万元，担保总额（33,500 万元）超出净资产 50% 部分的金额为 2,465 万元。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5% 以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>一、美都集团股份有限公司：1、其持有的非流通股股份自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或转让；2、在 1 项规定期满后，其持有的非流通股股份，在二十四个月内不上市交易或转让挂牌向社会公众出售其所持股份。</p> <p>二、北京首开天鸿集团有限公司（原北京天鸿集团公司）：1、其持有的非流通股股份自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或转让；2、在 1 项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售股份，出售数量占美都控股股份总数的比例在十二个月内不超过 5%，在二十四个月内不超过 10%。</p> <p>三、浙江天成投资管理有限公司：1、其持有的非流通股股份自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或转让；2、在 1 项规定期满后，通过证券交易所挂牌出售股份，出售数量占美都控股股份总数的比例不超过 5%，在二十四个月内不超过 10%。</p> <p>四、京华房产有限公司：其持有的非流通股股份自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或转让。</p>	未见违反相关承诺的确实事项发生
收购报告书或权益	经中国证券监督管理委员会（证监公司字[2007]224 号文）核准，本公司向美都集团股份有限公司（以下简称“美都集团”）定向发行 6,300 万	未见违反相关承诺的确实

变动报告 书中所作 承诺	<p>股股票购买资产。本次收购完成后，美都集团持有美都控股 43.916%的股份。截至 2007 年 12 月 28 日，本公司向美都集团购买的浙江恒升投资开发有限公司 100%股权已全部变更到本公司名下，完成了工商变更登记程序。2007 年 12 月 28 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了本次非公开发行股票的登记手续，同时承诺美都集团所认购的上述股份自发行结束之日起，三十六个月内不得转让。</p> <p>二、2009 年 6 月 17 日，自然人范立欣先生认购的公司非公开发行股票 2,800 万股（占公司总股本比例为 5.44%）在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，范立欣先生认购的此部分股份自发行结束之日起，十二个月内不得转让。</p>	事项发生
发行时所 作承诺	<p>一、2007 年 11 月 9 日，美都集团股份有限公司及其关联方对《避免同业竞争函》进行了修订，美都集团及承诺主要内容如下：</p> <p>“（1）本公司现有房地产项目完成后，在中国境内及境外将不再新增房地产项目的开发及销售业务，包括但不限于参股、控股、合作、联营、租赁、承包、合伙等方式，直接或间接增加房地产项目的开发及销售业务；</p> <p>（2）从事房地产业务的本公司控股子公司等关联方（除贵公司外从事房地产业务的企业）同时出具避免同业竞争函。避免同业竞争函中应至少包括以下内容：“本公司现有房地产项目完成后，在中国境内及境外将不再新增房地产项目的开发及销售业务，包括但不限于参股、控股、合作、联营、租赁、承包、合伙等方式，直接或间接增加房地产项目的开发及销售业务。如违反上述承诺，则应对贵公司因此遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。”</p> <p>（3）本公司实际控制人闻掌华先生在本次定向发行股份后，不以参股、控股、合作、联营、租赁、承包、合伙等方式，直接或间接增加房地产项目的开发及销售业务。</p> <p>（4）如违反上述承诺，则应对贵公司因此遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。”</p> <p>本公司实际控制人闻掌华先生对上述内容亦予以确认。</p> <p>二、根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]201 号文）批准，公司向符合相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股（A 股）17,100 万股，每股发行价 5.31 元，募集资金净额为 88,000 万元。本次非公开发行股份已于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。本次非公开发行股份自发行结束之日起，十二个月内不得转让。</p>	未见违反相 关承诺的确 事项发生

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中准会计师事务所有限公司	暂不聘请
审计费用	40	

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

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

(十) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议通过, 并经中国证券监督管理委员会《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2009]201 号文) 批准, 公司向符合相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股(A 股) 17, 100 万股, 每股发行价 5.31 元, 募集资金净额为 88, 000 万元。本次非公开发行股份已于 2009 年 6 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。本次非公开发行股份自发行结束之日起, 十二个月内不得转让。

本次发行后, 公司的自有资金得以大幅增加, 资产负债率下降, 财务结构更加合理, 偿债能力得以提高; 同时公司持续盈利能力得以增强, 公司近几年的利润来源得以保证; 现金流入的增加可以提高公司在行业调控、银根紧缩背景下的抗风险能力。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
01-关于本次非公开发行股票获得中国证监会发审会审核通过的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 7 日	http://www.sse.com.cn
02-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 10 日	http://www.sse.com.cn
03-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 15 日	http://www.sse.com.cn
04-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 17 日	http://www.sse.com.cn
05-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 1 月 20 日	http://www.sse.com.cn
06-六届十一次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 2 月 17 日	http://www.sse.com.cn
07-六届十二次董事会决议公告暨召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 2 月 21 日	http://www.sse.com.cn
08-六届十三次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 3 月 6 日	http://www.sse.com.cn
09-2009 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日	http://www.sse.com.cn
10-关于非公开发行股票申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日	http://www.sse.com.cn
11-关于非公开发行股票相关事宜的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 3 月 11 日	http://www.sse.com.cn
12-关于首开股份股权质押的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 10 日	http://www.sse.com.cn
13-六届十四次董事会决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 13 日	http://www.sse.com.cn
14-关于首开股份股权质押的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 16 日	http://www.sse.com.cn
15-六届十五次董事会决议公告暨召开 2008 年度股东大会的通知	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 4 月 29 日	http://www.sse.com.cn
16-六届四次监事会决	《中国证券报》、	2009 年 4 月 29 日	http://www.sse.com.cn

议公告	《上海证券报》		
17-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 5 月 4 日	http://www.sse.com.cn
18-2008 年度股东大会 决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 5 月 23 日	http://www.sse.com.cn
19-六届十六次董事会 决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 6 日	http://www.sse.com.cn
20-股东权利质押公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 18 日	http://www.sse.com.cn
21-非公开发行股票结 果暨股份变动公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 19 日	http://www.sse.com.cn
22-关于签署募集资金 专户存储三方监管协议 的公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 26 日	http://www.sse.com.cn
23-六届十七次董事会 决议公告	《中国证券报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 27 日	http://www.sse.com.cn

七、财务报告

(一) 财务报表

合并资产负债表
2009 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	5.1	1,391,444,046.52	557,753,460.04
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5.2	727,754.79	727,754.79
应收票据			
应收账款	5.3	29,992,711.89	32,812,053.70
预付款项	5.4	94,754,817.40	106,307,882.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	5.5	222,600.00	8,954,936.73
应收股利	5.6	6,571,705.73	9,871,705.73
其他应收款	5.7	60,674,744.90	65,243,415.96
买入返售金融资产			
存货	5.8	1,126,816,869.13	1,175,955,387.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,711,205,250.36	1,957,626,596.60
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
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	5.9	370,559,583.10	346,532,979.73
投资性房地产	5.10	73,998,589.47	76,662,857.73
固定资产	5.11	189,830,439.77	195,574,698.21
在建工程		159,899.74	53,964.40
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	5.12	13,148,946.83	13,272,750.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5.13	326,414.76	350,822.96
递延所得税资产	5.14	8,938,769.88	8,938,769.88

其他非流动资产	5.15	6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		663,650,166.55	648,074,365.99
资产总计		3,374,855,416.91	2,605,700,962.59
流动负债:			
短期借款	5.17	995,830,000.00	1,111,200,000.00
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	5.18	88,000,000.00	40,000,000.00
应付账款	5.19	21,704,174.33	28,979,153.36
预收款项	5.20	483,105,228.74	540,638,960.86
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.21	919,076.36	2,008,921.57
应交税费	5.22	-6,991,564.13	-1,868,654.81
应付利息		7,700.00	2,428,528.54
应付股利	5.23	1,635,172.98	1,635,172.98
其他应付款	5.24	92,097,067.18	96,257,575.59
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			25,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,676,306,855.46	1,846,279,658.09
非流动负债:			
长期借款	5.25	100,500,000.00	65,500,000.00
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		100,500,000.00	65,500,000.00
负债合计		1,776,806,855.46	1,911,779,658.09
股东权益:			
股本	5.26	515,131,200.00	344,131,200.00
资本公积	5.27	842,374,789.62	133,374,789.62
减:库存股			
盈余公积	5.28	76,445,992.39	76,445,992.39
一般风险准备			

未分配利润	5.29	92,653,144.01	66,750,595.32
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,526,605,126.02	620,702,577.33
少数股东权益		71,443,435.43	73,218,727.17
股东权益合计		1,598,048,561.45	693,921,304.50
负债和股东权益合计		3,374,855,416.91	2,605,700,962.59

公司法定代表人：闻掌华

主管会计工作负责人：孟勇明

会计机构负责人：陈东东

母公司资产负债表
2009 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		1,133,631,765.17	365,930,888.22
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,331,506.20	2,431,506.20
应收利息			7,149,708.75
应收股利		78,753,761.95	82,053,761.95
其他应收款	6.1	412,751,462.68	380,405,203.98
存货		96,624,004.64	78,432,495.71
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,723,092,500.64	916,403,564.81
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	6.2	849,166,774.64	824,256,030.97
投资性房地产			
固定资产		156,310,044.23	159,828,803.95
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		7,645,585.82	7,686,730.59
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,560,764.50	3,560,764.50
其他非流动资产		6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		1,023,370,692.19	1,002,019,853.01
资产总计		2,746,463,192.83	1,918,423,417.82
流动负债:			
短期借款		636,180,000.00	740,900,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		5,334,651.15	364,166.39

预收款项		89,222,367.02	48,865,754.22
应付职工薪酬		74,944.00	60,193.45
应交税费		-7,651,518.95	-4,806,029.28
应付利息			1,550,912.54
应付股利		1,635,172.98	1,635,172.98
其他应付款		492,116,520.41	489,829,420.19
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,216,912,136.61	1,278,399,590.49
非流动负债:			
长期借款		45,000,000.00	45,000,000.00
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		45,000,000.00	45,000,000.00
负债合计		1,261,912,136.61	1,323,399,590.49
股东权益:			
股本		515,131,200.00	344,131,200.00
资本公积		885,932,033.89	176,932,033.89
减:库存股			
盈余公积		69,077,016.27	69,077,016.27
未分配利润		14,410,806.06	4,883,577.17
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,484,551,056.22	595,023,827.33
负债和股东权益合计		2,746,463,192.83	1,918,423,417.82

公司法定代表人: 闻掌华

主管会计工作负责人: 孟勇明

会计机构负责人: 陈东东

合并利润表
2009 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		854,890,631.01	999,804,668.40
其中:营业收入	5.30	854,890,631.01	999,804,668.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		846,864,764.06	1,012,428,198.90
其中:营业成本	5.30	778,065,542.87	948,468,950.56
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	5.31	15,007,351.31	6,463,229.34
销售费用		6,383,852.28	6,000,741.98
管理费用		25,489,156.66	28,783,962.01
财务费用	5.32	22,878,910.96	22,475,146.31
资产减值损失	5.33	-960,050.02	236,168.70
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)	5.34	25,991,603.37	28,165,947.49
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		25,991,603.37	28,165,947.49
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		34,017,470.32	15,542,416.99
加:营业外收入	5.35	615,589.48	505,659.30
减:营业外支出	5.36	323,415.45	666,001.11
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		34,309,644.35	15,382,075.18
减:所得税费用	5.37	10,182,387.40	3,312,592.99
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		24,127,256.95	12,069,482.19
归属于母公司所有者的净利润		25,902,548.69	10,343,542.19
少数股东损益		-1,775,291.74	1,725,940.00
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.05	0.03
(二)稀释每股收益		0.05	0.03

公司法定代表人: 闻掌华

主管会计工作负责人: 孟勇明

会计机构负责人: 陈东东

母公司利润表
2009 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		3,725,004.00	3,727,504.00
减: 营业成本		557.50	204,875.22
营业税金及附加		212,946.01	
销售费用			21,031.78
管理费用		8,131,321.57	10,749,124.56
财务费用		12,882,003.62	15,813,938.77
资产减值损失		-1,668,309.92	-729,184.39
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)	6.3	25,360,743.67	26,629,234.30
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		25,360,743.67	26,629,234.30
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		9,527,228.89	4,296,952.36
加: 营业外收入			3,320.00
减: 营业外支出			363,728.32
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		9,527,228.89	3,936,544.04
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		9,527,228.89	3,936,544.04

公司法定代表人: 闻掌华

主管会计工作负责人: 孟勇明

会计机构负责人: 陈东东

合并现金流量表
2009 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		889,052,359.89	1,224,965,050.06
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		545,845.98	498,319.16
收到其他与经营活动有关的现金	5.38	84,816,471.03	176,839,481.19
经营活动现金流入小计		974,414,676.90	1,402,302,850.41
购买商品、接受劳务支付的现金		768,962,428.01	1,219,368,333.95
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		14,913,381.93	15,190,819.58
支付的各项税费		33,597,812.75	53,816,766.68
支付其他与经营活动有关的现金	5.39	97,625,795.92	204,713,782.32
经营活动现金流出小计		915,099,418.61	1,493,089,702.53
经营活动产生的现金流量净额		59,315,258.29	-90,786,852.12
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			703,500.00
取得投资收益收到的现金		5,265,000.00	1,515,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,000.00	8,000.00
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		5,337,000.00	2,226,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		369,873.34	1,738,148.29
投资支付的现金			

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			100.00
投资活动现金流出小计		369,873.34	1,738,248.29
投资活动产生的现金流量净额		4,967,126.66	488,251.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		171,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		761,480,000.00	770,800,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5.40	717,147,674.60	61,107.77
筹资活动现金流入小计		1,649,627,674.60	770,861,107.77
偿还债务支付的现金		842,850,000.00	505,699,980.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,369,473.07	32,609,635.03
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			10,000.00
筹资活动现金流出小计		880,219,473.07	538,319,615.03
筹资活动产生的现金流量净额		769,408,201.53	232,541,492.74
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		833,690,586.48	142,242,892.33
加：期初现金及现金等价物余额		557,753,460.04	348,747,850.37
六、期末现金及现金等价物余额		1,391,444,046.52	490,990,742.70

公司法定代表人：闻掌华

主管会计工作负责人：孟勇明

会计机构负责人：陈东东

母公司现金流量表
2009 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		33,294,412.00	524,743.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		81,411,904.09	529,207,703.21
经营活动现金流入小计		114,706,316.09	529,732,446.69
购买商品、接受劳务支付的现金		7,184,406.28	300,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,225,895.63	2,338,991.57
支付的各项税费		4,240,380.19	3,096,570.83
支付其他与经营活动有关的现金		85,850,946.30	480,937,313.07
经营活动现金流出小计		100,501,628.40	486,672,875.47
经营活动产生的现金流量净额		14,204,687.69	43,059,571.22
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		3,750,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			8,000.00
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		3,750,000.00	8,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		96,090.00	28,320.00
投资支付的现金			
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		96,090.00	28,320.00
投资活动产生的现金流量净额		3,653,910.00	-20,320.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		171,000,000.00	
取得借款收到的现金		394,730,000.00	466,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		717,125,770.00	
筹资活动现金流入小计		1,282,855,770.00	466,200,000.00
偿还债务支付的现金		506,450,000.00	356,699,980.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		26,563,490.74	25,164,291.15
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		533,013,490.74	381,864,271.15
筹资活动产生的现金流量净额		749,842,279.26	84,335,728.85

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		767,700,876.95	127,374,980.07
加：期初现金及现金等价物余额		365,930,888.22	169,422,866.92
六、期末现金及现金等价物余额		1,133,631,765.17	296,797,846.99

公司法定代表人：闻掌华

主管会计工作负责人：孟勇明

会计机构负责人：陈东东

者权益的 利得和损 失									
1. 可供出 售金融资 产公允价 值变动净 额									
2. 权益法 下被投资 单位其他 所有者权 益变动的 影响									
3. 与计入 所有者权 益项目相 关的所得 税影响									
4. 其他									
上述（一） 和（二）小 计						25,902,548.69		-1,775,291.74	24,127,256.95
（三）所有 者投入和 减少资本	171,000,000.00	709,000,000.00							880,000,000.00
1. 所有者 投入资本	171,000,000.00	709,000,000.00							880,000,000.00
2. 股份支 付计入所 有者权益 的金额									
3. 其他									

(四) 利润分配									
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									
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									
四、本期期末余额	515,131,200.00	842,374,789.62		76,445,992.39		92,653,144.01		71,443,435.43	1,598,048,561.45

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
	股本	资本公积	减: 库存 股	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末 余额	229,420,800.00	213,575,279.24		76,379,190.24		71,795,457.21		94,137,106.57	685,307,833.26
加:同一 控制下企业 合并产生的 追溯调整									
会计政策变 更									
前期差错更 正									
其他									
二、本年年初 余额	229,420,800.00	213,575,279.24		76,379,190.24		71,795,457.21		94,137,106.57	685,307,833.26
三、本期增减 变动金额(减 少以“-”号 填列)	114,710,400.00	-57,355,200.00				-53,894,281.81		1,725,940.00	5,186,858.19
(一)净利润						10,343,542.19		1,725,940.00	12,069,482.19
(二)直接计 入所有者权 益的利得和 损失									
1. 可供出售 金融资产公									

允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计						10,343,542.19		1,725,940.00	12,069,482.19
(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	57,355,200.00					-64,237,824.00			-6,882,624.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配	57,355,200.00					-64,237,824.00			-6,882,624.00
4. 其他									

(五)所有者 权益内部结 转	57,355,200.00	-57,355,200.00							
1. 资本公积 转增资本(或 股本)	57,355,200.00	-57,355,200.00							
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)									
3. 盈余公积 弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末 余额	344,131,200.00	156,220,079.24		76,379,190.24		17,901,175.40		95,863,046.57	690,494,691.45

公司法定代表人： 闻掌华

主管会计工作负责人： 孟勇明

会计机构负责人： 陈东东

母公司所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	344,131,200.00	176,932,033.89		69,077,016.27	4,883,577.17		595,023,827.33
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	344,131,200.00	176,932,033.89		69,077,016.27	4,883,577.17		595,023,827.33
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	171,000,000.00	709,000,000.00			9,527,228.89		889,527,228.89
(一)净利润					9,527,228.89		9,527,228.89
(二)直接计入所有者权益的利得和损失							
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4.其他							
上述(一)和(二)小计					9,527,228.89		9,527,228.89
(三)所有者投入和减少资本	171,000,000.00	709,000,000.00					880,000,000.00
1.所有者投入资本	171,000,000.00	709,000,000.00					880,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
(四)利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者(或股东)的分配							

3. 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							
四、本期期末余额	515,131,200.00	885,932,033.89		69,077,016.27	14,410,806.06		1,484,551,056.22

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	229,420,800.00	247,523,713.45		69,010,214.12	68,520,181.81		614,474,909.38
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	229,420,800.00	247,523,713.45		69,010,214.12	68,520,181.81		614,474,909.38
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	114,710,400.00	-57,355,200.00			-60,301,279.96		-2,946,079.96
(一) 净利润					3,936,544.04		3,936,544.04
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							

上述（一）和（二）小计					3,936,544.04		3,936,544.04
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配	57,355,200.00						57,355,200.00
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配	57,355,200.00						57,355,200.00
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转	57,355,200.00	-57,355,200.00			-64,237,824.00		-64,237,824.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	57,355,200.00	-57,355,200.00			-64,237,824.00		-64,237,824.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	344,131,200.00	190,168,513.45		69,010,214.12	8,218,901.85		611,528,829.42

公司法定代表人：闻掌华

主管会计工作负责人：孟勇明

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

2009 年度

(金额单位：人民币元)

附注 1、公司基本情况

美都控股股份有限公司(以下简称“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、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 7,000 万元人民币。1999 年 3 月 23 日，本公司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，以资本公积按每 10 股转增 10 股、每 10 股转增 2 股和每 10 股转增 3 股，经发行及转增后股本总额为 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其持有的浙江恒升投资开发有限公司 100% 股权。发行后的股本总额为 22,942.08 万股。2008 年 5 月 27 日，公司以资本公积及未分配利润按每 10 股转增 5 股的比例转增股本，转增后现股本为 34,413.12 万股。根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2009]201 号文）批准，向符合中国证券监督管理委员会相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股(A 股)171,000,000 股。经中准会计师事务所有限公司出具中准验字（2009）5002 号《验资报告》，截至 2009 年 6 月 8 日止，公司共计收到特定投资者认股资金 90,801 万元，扣除承销费、路演推介费、律师费、验资费、增发登记费后，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。2009 年 6 月 17 日公司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股的股权登记相关事宜。目前公司已办理企业法人营业执照变更手续。

公司注册号：330000000018153。法定代表人：闻掌华，住所：杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 4 楼。公司经营范围：旅游业开发；海洋资源开发；现代农业开发；房地产开发经营；仓储业；建材、

电子产品、现代办公用品、化工产品(专营外)、农副土特产品、纺织品、百货、五金工具、矿产品的批发、零售、代购代销；实业投资，基础建设投资，投资管理。

附注 2、主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1 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要求，真实、完整地反映了公司财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2.2 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2.3 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2.4 记账本位币

以人民币为记账本位币。

2.5 计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，对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、可供出售的金融资产等以公允价值计量；对发生减值的存货及其他资产，按可变现净值、可收回金额计量；对超过正常信用条件延期支付价款的存货、固定资产、无形资产等，以购买价款的现值计量。

2.6 现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

2.7 外币折算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

2.7.1 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

2.7.2 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，不改变其记账本位币金额。

2.7.3 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，其差异按公允价值变动处理。

2.8 金融工具确认和计量

2.8.1 金融资产和金融负债的分类方法

(1)金融资产在初始确认时划分为下列四类：

a.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；

b.持有至到期投资；

c.贷款和应收款项；

d.可供出售金融资产。

(2)金融负债在初始确认时划分为下列两类：

a.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；

b.其他金融负债。

2.8.2 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，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或金融负债，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。

本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。但是，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。

本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。但是，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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

a.按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；

b.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

2.8.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司对满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- (1) 已将收取金融资产现金流量的权力转移给另一方；
- (2) 已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3) 虽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，但放弃了对该金融资产的控制。

对满足终止确认条件的金融资产，则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) 因转移而收到的代价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(可供出售的金融资产)之和。

2.8.4 主要金融资产、金融负债公允价值的确定方法

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，活跃市场报价包括易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值，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资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。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。

2.8.5 金融资产减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日，本公司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的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。计提减值准备时，对单项金额重大的单独进行减值测试；对单项金额不重大的，在具有类似信用风险特征的金融资产组中进行减值测试。具体方法分别如下：

可供出售金融资产能以公允价值可靠计量的，以公允价值地域账面价值部分计提减值准备，计入当期损益；可供出售金融资产公允价值不能可靠计量的，以预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值部分计提减值准备，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

持有至到期的投资以预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值部分计提减值准备，计入当期损益。

2.9 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

2.9.1 确认标准

- (1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项。
- (2) 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

2.9.2 坏账准备的计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。因房地产销售所形成的部分应收账款(由银行提供按揭且账龄在一年以内)不计提坏账准备。

对于期末单项金额非重大应收款项，以以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项账龄组合的实际损失率为基础，按应收款项的账龄计提。其计提比例如下：

账 龄	计提比例%
1 年以内	5%
1—2 年	10%
2—3 年	20%
3—4 年	40%
4—5 年	50%
5 年以上	100%

2.10 存货核算方法

本公司存货包括开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等。其中：

- (1) 开发产品是指已建成、待出售的物业。
- (2) 开发成本是指尚未建成的物业。

存货购建按实际成本计价，发出存货按加权平均法计价；存货的盘存制度采用永续盘存制；低值易耗品及包装物在领用时一次摊销。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。房地

产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

公共配套设施费用按实际发生的成本计入开发成本。在开发产品办理竣工验收后，本公司按照建筑面积将尚未发生的公共配套设施费用采用预提方法在开发成本中计提。

2.11 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产系指已出租的建筑物，采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。其折旧及减值准备计提比照固定资产核算。

2.12 固定资产的核算方法

本公司将同时具有下列特征并满足经济利益很可能流入企业、成本能够可靠地计量的有形资产确认为固定资产：

2.12.1 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；

2.12.2 使用年限超过一个会计年度。

固定资产按照实际成本进行初始计量。固定资产的折旧采用平均年限法计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计残值率(%)	年折旧率%
房屋建筑物	10、30、40	3	9.70、3.23、2.43
机器设备	20、18、10	3	4.85、5.39、9.70
运输设备	6	3	16.17
其他设备	5、6、8、10	3	19.40、16.17、12.13、9.70

2.13 在建工程的类别、结转为固定资产的标准和时点

本公司在建工程分为房屋建筑物建造工程、机器设备安装工程、机器设备维修工程及其他工程。在建工程按实际成本计价，与在建工程直接相关的借款利息和外币折算差额，在该项资产尚未达到预定可使用状态之前计入该项资产成本。

在建工程自达到预定可使用状态之日转为固定资产。

2.14 无形资产的计价方法

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付、实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。使用寿命有限的无形资产，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销，使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，使用寿命有限的无形资产摊销年限如下：

2.14.1 法律有规定的从其法律规定；合同有规定的从其合同规定；法律、合同两者均有规定的按其较短期限摊销；两者都没有规定的按 10 年摊销；

2.14.2 土地使用权按使用年限摊销。

本公司研究开发无形资产研究阶段的支出，于发生时计入当期损益，开发阶段支出除同时满足下列条件确认为无形资产外，其余确认为费用：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售，并在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括可证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产在内部使用的，可证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

2.15 长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产减值准备的计提方法

本公司每年末对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产是否存在可能发生减值的迹象进行判断，若存在发生减值的迹象，则计提相关资产减值准备。

2.15.1 长期投资减值准备：如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

2.15.2 固定资产减值准备：如由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项提取减值准备。

2.15.3 在建工程减值准备：年末对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。

2.15.4 无形资产减值准备：如果无形资产已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到重大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复，则按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。

本公司在计提资产减值准备时，一般按单项资产估计其可收回金额，若难以对资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组或资产组组合为基础估计其可以收回金额。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，减值损失先抵减分摊至资产组或资产组

组合中商誉的账面价值，再依据资产组或资产组组合中除商誉外的其他各项资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值，计提单项资产的减值准备。

本公司资产减值损失一经确认，以后会计期间不再转回。

2.16 长期股权投资核算方法

2.16.1 长期股权投资初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资

a. 同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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长期股权投资的初始投资成本。

以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长期股权投资的初始投资成本。

b. 非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以购买日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和相关直接费用作为初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

2.16.2 长期股权投资后续计量

能够对被投资单位实施控制以及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；其中：本公司对子公司长期股权投资在编制合并财务报表时按权益法进行调整。

对被投资单位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。

2.16.3 收益确认方法

采用成本法核算的，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。确认投资收益时，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。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跟公司不一致的，按照本公司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。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

2.16.4 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

(1) 共同控制

若按照合同约定对被投资单位重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意，则确定对被投资单位具有共同控制。

(2) 重大影响

若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，则确定对被投资单位具有重大影响。

2.17 借款费用资本化的确认原则、资本化期间、暂停资本化期间以及借款费用资本化金额的计算方法

借款初始取得时按成本入账，取得后采用实际利率法，以摊余成本计量。借款费用同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

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，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为应予以资本化的费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行计算。

借款费用同时满足资本支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件时开始资本化；若资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化。

2.18 收入确认原则

2.18.1 商品销售收入：销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常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本公司；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2.18.2 提供劳务：以同时满足劳务的收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，相关的成本能够可靠地计量为确认条件。

2.18.3 让渡资产使用权收入：以同时满足相关的经济利益很可能流入企业及收入的金额能够可靠地计量为确认条件。其中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。

2.19 企业所得税的确认和计量

2.19.1 本公司对资产、负债的账面价值与计税基础的差额，按照预期收回该资产或清偿负债期间的适应税率确认递延所得税资产和递延所得税负债。

2.19.2 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

2.19.3 资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。若很可能获得足够的应纳税所得额，则转回减记的金额。

2.19.4 本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。

附注 3、税项

3.1 公司主要税种和税率

税 种	税率(%)	计税依据
增值税	4、17	应税销售额
营业税	5	房产销售收入、出租、物业管理收入
城市维护建设税	5、7	营业税、增值税

水利建设专项资金	0.1 或 0.12	销售收入
教育费附加	3、4、5	营业税、增值税
土地增值税	超率累进税率	销售收入减扣除项目金额
企业所得税	18、25	应纳税所得额

附注 4、企业合并及合并财务报表

4.1 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

全 称	注册地	业务性质	注册资本	经营规模范围	本公司期末对其实际直接投资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
湖州凤凰东园建设有限公司	湖州市凤凰路 622 号	房地产业	20,000,000.00	房地产开发等	18,000,000.00	直接 90 间接 10	100	72722819-6
宁国美都置业有限公司	宁国市宁阳西路 39 号	房地产业	10,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	80	80	77282225-8
浙江美都投资开发有限公司	武康镇美都现代城休闲街 80 号	房地产业	20,000,000.00	房地产投资开发、经营, 金属材料、建筑材料等	18,180,915.68	直接 90 间接 10	100	74631885-9
浙江恒升投资开发有限公司	浙江省杭州市拱墅区密渡桥路 70 号美都恒升名楼 6 楼	房地产业	20,000,000.00	房地产开发、经营、物业管理	33,075,480.40	100	100	72893967-8
杭州美都投资开发有限公司	西湖区三墩镇工业园区内	服务	10,000,000.00	服务;实业投资;物业管理;房地产开发、经营		间接 100	100	78828587-2
浙江美都企划有限公司	杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 6 楼	服务	1,000,000.00	企业策划及形象设计; 设计、制作、代理国内广告		间接 90	90	74904944-7

同一控制下企业合并的判断依据：同一控制下企业合并取得的子公司系向同一控制的实际控制人美都集团股份有限公司购买的子公司。

4.2 通过其他方式取得的子公司

全 称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末对其实际直接投资额	持股比例	表决权比例%	组织机构代码
上海美都太盈创业投资有限公司	上海市浦东大道 900 号华辰金融大厦 607 室	投资业	30,000,000.00	实业投资, 企业资产委托管理, 投资咨询、财务咨询(以上均除经纪),	15,300,000.00	51	51	66939386-2

				企业并购策划				
海南宝华海景大酒店管理有限公司	海口市滨海大道 69 号宝华海景大酒店 13 楼	酒店业	USD12,000,000.00	酒店经营管理等	74,833,200.00	75	75	62001874-6
海南美都置业有限公司	海口市滨海大道 69 号宝华海景大酒店 6 楼	房地产业	12,000,000.00	房地产开发经营、旅游项目开发等	11,400,000.00	直接 95 间接 5	100	76749475-5
美都置业浙江有限公司	杭州市文一一路子 20 号云河大厦裙楼五层之三	房地产业	20,000,000.00	杭政储出(2002)29 号地块的房地产开发、经营	14,000,000.00	直接 70 间接 30	100	75399395-9
美都经贸浙江有限公司	杭州市拱墅区清河闸弄 35 号叶青苑 38 幢	商业	50,000,000.00	建筑材料、电子产品等	45,000,000.00	90	90	74902916-3
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	淳安县千岛湖镇新安大街 1 号五楼	房地产业、旅游业	30,000,000.00	房地产开发、旅游项目开发	27,500,000.00	直接 91.67 间接 8.33	100	74945410-0
德清美都控股投资有限公司	德清县武康镇英溪南路美都大厦 5 楼	投资业、服务业	20,000,000.00	实业投资、资产管理及咨询服务	18,000,000.00	直接 90 间接 10	100	75398466-5
灌云美都置业有限公司	灌云县伊山镇西苑路(县投资促进局)	房地产业	70,000,000.00	房地产开发经营、建材、代购代销、基础建设投资、投资管理	70,000,000.00	100	100	66898330-X
美都健风置业(惠州)有限公司	广东省惠州市大亚湾西区淡澳公路右侧	房地产业	50,000,000.00	房地产开发及销售	25,500,000.00	51	51	66495517-6
杭州中梦置业有限公司	淳安县千岛湖镇四马巷 2 幢	房地产业	USD3,000,000.00	对淳土让字[2005]03 号地块进行普通住宅的开发经营, 物业管理	7,581,795.00	33	66.67	78237335-3
宣城美都置业有限公司	宣城市区阳光小区 A9 号楼	房地产业	30,000,000.00	房地产开发经营	42,000,000.00	100	100	78490972-1
杭州美都房地产开发有限公司	杭州市江干区丁桥镇笕丁支路 20 号-9	房地产业	80,000,000.00	房地产开发等	68,000,000.00	直接 85 间接 15	100	78826487-9
上海美能石油化工有限公司	上海市浦东大道 1525 号西五楼 105 席	商业	1,000,000.00	石油制品、化工产品及其原料、金属材料等销售		间接 35	66.67	75433767-0

4.3 纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其原因

全 称	持股比例(%)	纳入合并报表范围原因
杭州中梦置业有限公司	33	杭州中梦置业有限公司董事会成员 3 人，其中：本公司派出 2 人。董事长兼总经理由本公司派出的人员担任，本公司对该公司具有实质控制权。
上海美能石油化工有限公司	35	上海美能石油化工有限公司董事会成员 3 人，其中：本公司派出 2 人。董事长由本公司派出的董事担任，本公司对该公司具有实质控制权。

4.4 母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

全 称	持股比例(%)	未纳入合并报表范围原因
德清金盛典当有限公司	51%	德清金盛典当有限公司董事会成员 3 名，本公司仅派出 1 名，对该公司不具有实质控制权。
德清县民兴担保有限公司	50.25%	德清县民兴担保有限公司董事会成员 5 名，本公司仅派出 2 名，对该公司不具有实质控制权。

4.5 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表系按照财政部于 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定编制。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表及其他资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务等进行了抵销。

母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法一致。

附注 5、合并财务报表主要项目注释

5.1 货币资金

项 目	期末数				年初数		
	币种	原 币	汇率	折合人民币	原 币	汇率	折合人民币
现 金	RMB	2,710,328.98		2,710,328.98	1,737,509.79		1,737,509.79
银行存款	RMB	182,619,217.54		182,619,217.54	46,046,000.25		46,046,000.25
其他货币资金	RMB	1,206,114,500.00		1,206,114,500.00	509,969,950.00		509,969,950.00
合 计		1,391,444,046.52		1,391,444,046.52	557,753,460.04		557,753,460.04

(1)期末其他货币资金系银行承兑汇票保证金及银行定期存单。其中定期存单中 75600 万元为公司非公开发行募集资金增加所致。

(2)期末货币资金除银行定期存款已质押外，无其他冻结等对变现有限制或有潜在回收风险的款项。

5.2 交易性金融资产

项 目	公允价值	
	期末数	年初数
基金投资	727,754.79	727,754.79
合 计	727,754.79	727,754.79

本公司交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

5.3 应收账款

5.3.1 分类列示

类 别	期末数			年初数		
	金 额	占总额的 比例(%)	坏账准备金	金 额	占总额的 比例(%)	坏账准备金
单项金额重大的应收账款				5,000,000.00	11.93	250,000.00
单项金额不重大但风险较大的应收账款				11,436,657.03	27.28	6,709,937.30
其他不重大的应收账款	39,096,966.75	100.00	9,104,254.86	25,483,140.11	60.79	2,147,806.14
合 计	39,096,966.75	100.00	9,104,254.86	41,919,797.14	100.00	9,107,743.44

5.3.2 期末应收账款中欠款金额前五名合计 6,479,714.96 元，占应收账款总额的 16.57%。

5.3.3 单项金额重大的标准为 500 万元以上。

5.3.4 单项金额不重大但风险较大的应收账款系指除单项金额重大以外的其他账龄在 3 年以上的应收账款。

5.3.5 期末应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

5.4 预付账款

5.4.1 账龄分析

账 龄	期末数		年初数	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1年以内	93,817,478.16	99.01	103,942,060.76	97.77
1-2年	760,023.04	0.80	965,505.45	0.91
2-3年	97,000.00	0.10	20,350.00	0.02
3年以上	80,316.20	0.09	1,379,966.20	1.30
合 计	94,754,817.40	100.00	106,307,882.41	100.00

5.4.2 账龄超过 1 年的预付账款系未结算。

5.4.3 期末预付账款中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

5.5 应收利息

项 目	期末数	年初数
应收银行定期存款利息	222,600.00	8,954,936.73
合 计	222,600.00	8,954,936.73

注：应收利息期末数比年初数减少，主要系定期存单解付，利息收回。

5.6 应收股利

项 目	金 额	账 龄	性质和内容
湖州市商业银行	236.00	1 年以内	应收联营企业股利
北京首都开发股份有限公司	2,884,615.35	1 年以上	应收联营企业股利
北京华澳房产有限公司	3,686,854.38	1 年以上	应收联营企业股利
合 计	6,571,705.73		

5.7 其他应收款

5.7.1 分类列示

类 别	期末数			年初数		
	金 额	占总额的 比例(%)	坏账准备金	金 额	占总额的 比例(%)	坏账准备金
单项金额重大的其他应收款	10,000,000.00	14.03	1,000,000.00	37,500,000.00	49.97	1,875,000.00
单项金额不重大但风险较大的 的其他应收款	8,071,419.60	11.33	5,074,604.85	7,449,939.64	9.92	5,886,984.63
其他不重大的其他应收款	51,458,690.75	74.64	2,780,760.60	30,102,379.09	40.11	2,046,918.14
合 计	69,530,110.35	100.00	8,855,365.45	75,052,318.73	100.00	9,808,902.77

5.7.2 单项金额重大的其他应收款

单位名称	所欠金额	计提比例	理 由
上海招誉投资有限公司	10,000,000.00	10%	信用期内
合 计	10,000,000.00		

5.7.3 单项金额重大的标准为 1,000 万元以上。

5.7.4 单项金额不重大但风险较大的其他应收款系指除单项金额重大以外的其他账龄在 3 年以上的款项。

5.7.5 期末其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

5.7.6 期末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
上海招誉投资有限公司	10,000,000.00	1-2 年	14.38
德清县民兴担保有限公司	4,160,000.00	1 年以内	5.98
杭五建	2,263,000.00	1-2 年	3.25
深圳装饰总公司	1,387,000.00	1 年以内	1.99
海南中荟	1,214,805.00	1 年以内	1.75
合计	19,024,805.00		27.35

5.8 存货及存货跌价准备

项目	期末数			年初数		
	金额	跌价准备	净额	金额	跌价准备	净额
原材料	2,265,540.68	523,204.90	1,742,335.78	2,287,067.11	526,229.02	1,760,838.09
产成品及库存商品	8,786,379.74		8,786,379.74	7,257,372.99		7,257,372.99
开发成本	849,282,872.17		849,282,872.17	961,981,018.88		961,981,018.88
开发产品	267,005,281.44		267,005,281.44	204,956,157.28		204,956,157.28
合计	1,127,340,074.03	523,204.90	1,126,816,869.13	1,176,481,616.26	526,229.02	1,175,955,387.24

5.8.1 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数		年初数	
				账面成本	跌价准备	账面成本	跌价准备
美都新城	2006 年 4 月	2009 年 10 月	50,000	243,592,350.58		217,012,481.77	
琼海美都半岛居住区	2008 年 8 月	2010 年 6 月	31,207	27,633,774.50		26,888,792.09	
宝华酒店二期	2007 年 4 月	2009 年 12 月	15,083	94,328,579.72		76,144,975.79	
美都-丁桥华庭	2006 年 10 月	2009 年 6 月	22,000			216,742,734.18	
美都千岛湖商城	2007 年 6 月	2009 年 12 月	20,000	129,943,565.03		118,975,998.64	
金尚海湾项目	2008 年 8 月	2010 年 12 月	97,000	130,749,052.42		126,959,471.69	
灌云项目	2008 年 5 月	2009 年 12 月	91,746	221,255,549.92		177,576,564.72	
美都 7 号楼				1,780,000.00		1,680,000.00	
合计				849,282,872.17		961,981,018.88	

5.8.2 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
百合公寓	2005 年 9 月	9,717,439.82		961,448.42	8,755,991.40
阳光名苑及嘉苑	2005 年 5 月	14,735,557.49		1,919,524.40	12,816,033.09

美都商业广场	2006 年 12 月	50,481,275.85		7,236,740.32	43,244,535.53
千岛碧云天	2006 年 7 月	1,209,192.21		544,598.08	664,594.13
丁香家园(三期)	2006 年 8 月	2,070,000.00	225,424.92		2,295,424.92
商业大厦	2005 年 1 月	71,532,323.95	571,627.60		72,103,951.55
现代城	2004 年 9 月	4,075,458.76		352177.69	3,723,281.07
兴康南路	2006 年 12 月	713,941.11			713,941.11
蓝色港湾一期、二期	2006 年 9 月	34,281,588.99		2,767,069.67	31,514,519.32
蓝色港湾 12 号楼	2007 年 12 月	5,550,427.61			5,550,427.61
群益街项目		2,532,644.30			2,532,644.30
三墩项目	2007 年 10 月	4,212,580.70		127,194.52	4,085,386.18
阳光商城	2007 年 11 月	3,843,726.49		1,410,371.89	2,433,354.60
美都-丁桥华庭	2009 年 6 月		76,571,196.63		76,571,196.63
合 计		204,956,157.28	77,368,249.15	15,319,124.99	267,005,281.44

注：抵押情况见附注 10。

5.8.3 存货跌价准备

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
原材料	526,229.02		3,024.12	523,204.90
合 计	526,229.02		3,024.12	523,204.90

注：存货可变现净值的确定依据：

存货可变现净值的确定系按单个存货项目在公平的市场交易中，交易双方自愿进行交易的市场价格扣除为进一步加工或销售需追加的成本后的净值确定。

5.9 长期股权投资

5.9.1 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	股权比例	初始投资额	年初数	本期损益调整	红利	其他	期末数
海南汉丰	40.00	480,000.00	168,921.79				168,921.79
北京华奥	30.00	6,000,000.00	21,021,924.43				21,021,924.43
天鸿宝业	4.27	18,829,000.00	157,523,103.20	12,747,247.94			170,270,351.14
民兴担保	50.25	5,050,000.00	12,087,729.07	459,652.79	1,005,000.00		11,542,381.86
金盛典当	51.00	5,100,000.00	6,560,610.77	171,206.91	510,000.00		6,221,817.68
中新力合	24.56	70,000,000.00	88,682,292.23	2,972,498.83			91,654,791.06
湖州市商业银行	10.00	30,000,000.00	60,488,398.24	9,640,996.90	450,000.00		69,679,395.14
		135,459,000.00	346,532,979.73	25,991,603.37	1,965,000.00	-	370,559,583.10

注：抵押或质押情况见附注 10。

5.10 投资性房地产

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
原 价：				
房屋建筑物	96,751,847.31		611,528.82	96,140,318.49
合 计	96,751,847.31		611,528.82	96,140,318.49
累计折旧：				
房屋建筑物	20,088,989.58	2,052,739.44		22,141,729.02
合 计	20,088,989.58	2,052,739.44		22,141,729.02
净 值	76,662,857.73	2052,739.44	611,528.82	73,998,589.47

注：抵押情况见附注 10。

5.11 固定资产

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值				
房屋建筑物	254,350,700.09	346,217.00		254,696,917.09
机器设备	45,392,633.65	120,478.00		45,513,111.65
运输设备	11,402,832.48	57,760.00	320,583.40	11,140,009.08
其他设备	25,503,395.82			25,503,395.82
合 计	336,649,562.04	524,455.00	320,583.40	336,853,433.64
累计折旧：				
房屋建筑物	74,591,378.32	3,898,546.66		78,489,924.98
机器设备	39,055,093.04	1,522,132.48		40,577,225.52
运输设备	6,778,221.03	659,975.93	316,220.20	7,121,976.76
其他设备	20,650,171.44	183,695.17		20,833,866.61
合 计	141,074,863.83	6,264,350.24	316,220.20	147,022,993.87
净 值	195,574,698.21			189,830,439.77

注：抵押情况见附注 10。

5.12 无形资产

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
原 价:				
土地使用权	43,652,413.03			43,652,413.03
软件	17,600.00	39,800.00		57,400.00
合 计	43,670,013.03	39,800.00		43,709,813.03
累计摊销:				
土地使用权	641,830.84	157,763.30		799,594.14
软件	7,333.25	5,839.95		13,173.20
合 计	649,164.09	163,603.25		812,767.34
减值准备:				
土地使用权	29,748,098.86			29,748,098.86
合 计	29,748,098.86			29,748,098.86
净 值	13,272,750.08			13,148,946.83

注：抵押情况见附注 10。

5.13 长期待摊费用

项 目	年初数	本期增加	本期摊销	本期减少	期末数	剩余摊销期(年)
南丽湖高尔夫球会员卡	350,822.96		24,408.20		326,414.76	53
合 计	350,822.96		24,408.20		326,414.76	

5.14 递延所得税资产

类 别	期末数	年初数
应收款项坏账准备	1,791,685.70	1,791,685.70
可弥补亏损	4,340,270.69	4,340,270.69
内部销售未实现利润	2,806,813.49	2,806,813.49
合 计	8,938,769.88	8,938,769.88

5.15 其他非流动资产

类 别	期末数	年初数
换地权益证书	6,687,523.00	6,687,523.00
合 计	6,687,523.00	6,687,523.00

5.16 资产减值准备

项 目	年初数	本期计提额	本期减少额		期末数
			转回	其他	
一、坏账准备	18,916,646.21			957,025.90	17,959,620.31
二、存货跌价准备	526,229.02			3,024.12	523,204.90
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备	29,748,098.86				29,748,098.86
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合 计	49,190,974.09			960,050.02	48,230,924.07

5.17 短期借款

项 目	期末数	年初数
银行借款		
其中：信用		
抵 押	360,050,000.00	376,200,000.00
保 证	100,000,000.00	100,000,000.00
质 押	535,780,000.00	635,000,000.00
合 计	995,830,000.00	1,111,200,000.00

注：抵押或质押情况见附注 10。

5.18 应付票据

种 类	期末数	年初数
银行承兑汇票	88,000,000.00	40,000,000.00
合 计	88,000,000.00	40,000,000.00

5.19 应付账款

(1) 应付账款期末数为 21,704,174.33 元，年初数 28,979,153.36 元。

(2) 无应付持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 应付账款期末数比年初数减少 25.10%, 主要系支付工程款所致。

5.20 预收账款

(1) 预收账款期末数为 483,105,228.74 元, 年初数 540,638,960.86 元。

(2) 无预收持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 无账龄在 1 年以上大额预收账款。

5.21 应付职工薪酬

项 目	年初数	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,366,077.92	10,638,581.20	11,770,769.24	233,889.88
二、职工福利费		566,108.42	548,006.45	18,101.97
三、社会保险费	6,502.59	910,589.07	908,346.70	8,744.96
四、住房公积金		184,699.00	175,805.00	8,894.00
五、工会经费和职工教育经费	622,661.06	337,510.89	310,726.40	649,445.55
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿	13,680.00		13,680.00	
八、其他		2,722.80	2,722.80	
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	2,008,921.57	12,640,211.38	13,730,056.59	919,076.36

注：期末应付职工薪酬中无拖欠性质工资。

5.22 应交税费

税 种	期末数	年初数
增值税	-40,338.86	74,593.93
营业税	-13,763,091.46	-14,455,178.46
城建税	-736,768.84	-1,014,375.30
企业所得税	10,707,382.51	14,751,449.60
房产税	557,097.56	691,770.97
个人所得税	226,196.64	215,978.03
土地增值税	-3,895,650.98	-1,822,289.42
土地使用税	-392,245.87	-359,412.57
印花税	3,760.72	-43,668.03
水利基金	426,741.80	452,024.77
教育费附加	-409,483.41	-624,377.21
河道维护费(防洪)		639.91

地方教育费附加	324,836.06	264,188.97
合 计	-6,991,564.13	-1,868,654.81

5.23 应付股利

投资者	期末数	年初数
北京首开天鸿集团有限公司	1,129,186.98	1,129,186.98
浙江天成投资管理有限公司	388,440.00	388,440.00
北京京华房产有限公司	117,546.00	117,546.00
合 计	1,635,172.98	1,635,172.98

5.24 其他应付款

账 龄	期末数	年初数
1年以内	52,209,458.69	64,916,967.10
1-2年	14,606,000.00	17,915,907.33
2-3年	15,219,607.88	3,362,700.55
3年以上	10,062,000.61	10,062,000.61
合 计	92,097,067.18	96,257,575.59

5.24.1 应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位北京首开天鸿集团有限公司 1,081,840.71 元、美都集团股份有限公司 1,148,195.39 元。

5.24.2 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	账 龄	性质或内容
浙江省建工集团有限公司	4,108,000.00	1-2年	工程保证金
北京京宝房产有限公司	3,657,764.22	1年以内	往来款
徐迟	3,100,000.00	1年以内	往来款
德清冷轧制造有限公司	1,050,000.00	1年以内	往来款
德清金盛典当有限公司	6,000,000.00	1-2年	往来款
合 计	17,915,764.22		

5.25 长期借款

借款单位	期末数	年初数
抵押借款	100,500,000.00	88,000,000.00
合 计	100,500,000.00	88,000,000.00

注：抵押或质押情况见附注 10。

5.26 股本

项 目	年初数	本期变动增(+)-减(-)	期末数
-----	-----	---------------	-----

	金额	比例%	发行 新股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小计	金额	比例%
1. 有限售 条件股份									
(1). 国家持 股									
(2). 国有法 人持股	21,988,894.00	6.39	80,000,000.00				80,000,000.00	101,988,894.00	19.80
(3). 其他内 资持股	151,127,597.00	43.92	91,000,000.00				91,000,000.00	242,127,597.00	47.00
其中：境 内非国有 法人持股	151,127,597.00	43.92	23,000,000.00				23,000,000.00	174,127,597.00	33.80
境内自然 人持股			68,000,000.00				68,000,000.00	68,000,000.00	13.20
(4). 外资持 股									
其中：									
境外法人 持股									
境外自然 人持股									
有限售条 件股份合 计	173,116,491.00	50.31	171,000,000.00				171,000,000.00	344,116,491.00	66.80
2. 无限售 条件股份									
(1). 人民币 普通股	171,014,709.00	49.69						171,014,709.00	33.20
(2). 境内上 市的外资 股									
(3). 境外上 市的外资 股									
(4). 其他									
无限售条 件股份合 计	171,014,709.00	49.69						171,014,709.00	33.20
3. 股份总 数	344,131,200.00	100.00	171,000,000.00				171,000,000.00	515,131,200.00	100.00

注：根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2009]201 号文）批准，向符合中国证券监督管理委员会相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股（A 股）171,000,000 股。

5.27 资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	4,603,505.33	709,000,000.00		713,603,505.33

其他资本公积	128,771,284.29			128,771,284.29
合 计	133,374,789.62	709,000,000.00		842,374,789.62

注：资本公积本期增加原因如下：根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准美都控股股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]201 号文）批准，向符合中国证券监督管理委员会相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股（A 股）171,000,000 股。根据中准会计师事务所有限公司出具中准验字（2009）5002 号《验资报告》，截至 2009 年 6 月 8 日止，公司共计收到特定投资者认股资金 90,801 万元，扣除承销费、路演推介费、律师费、验资费、增发登记费后，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。

5.28 盈余公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	74,600,009.28			74,600,009.28
任意盈余公积	1,845,983.11			1,845,983.11
合 计	76,445,992.39			76,445,992.39

5.29 未分配利润

项 目	本期数	上年度
年初未分配利润	66,750,595.32	74,595,457.21
加：本年净利润	25,902,548.69	59,259,764.26
可供分配的利润	92,653,144.01	133,855,221.47
减：提取盈余公积		2,866,802.15
对股东的分配		64,237,824.00
其他		
年末未分配利润	92,653,144.01	66,750,595.32

5.30 营业收入及成本

5.30.1 营业收入构成

类 别	本期数	上年同期
主营业务收入	850,380,587.49	995,243,792.17
其他业务收入	4,510,043.52	4,560,876.23
合 计	854,890,631.01	999,804,668.40

5.30.2 主营业务收入、主营业务成本 (按业务列示)

类 别	主营业务收入		主营业务成本	
	本期数	上年同期	本期数	上年同期
房地产业	222,461,970.75	64,400,140.91	166,522,815.26	37,353,235.58
商 业	608,364,643.76	909,258,439.38	606,416,732.99	905,744,173.32
服务业	19,553,972.98	21,585,211.88	3,000,765.48	3,263,641.31
小 计	850,380,587.49	995,243,792.17	775,940,313.73	946,361,050.21

减：行业内抵销				
合 计	850,380,587.49	995,243,792.17	775,940,313.73	946,361,050.21

5.30.3 主营业务收入、主营业务成本 (按地区列示)

类 别	主营业务收入		主营业务成本	
	本期数	上年同期	本期数	上年同期
浙江地区	368,145,621.07	169,949,507.43	312,306,669.81	153,454,057.56
海南地区	19,553,972.98	21,585,211.88	3,000,765.48	3,263,641.31
上海地区	458,801,987.44	769,248,891.86	457,302,982.15	767,663,320.86
安徽地区	3,879,006.00	34,460,181.00	3,329,896.29	21,980,030.48
小 计	850,380,587.49	995,243,792.17	775,940,313.73	946,361,050.21
减：地区间抵销				
合 计	850,380,587.49	995,243,792.17	775,940,313.73	946,361,050.21

5.31 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期
营业税	12,244,914.01	4,557,652.74
城建税	785,054.82	242,374.75
教育费附加	421,772.24	113,756.57
土地增值税	596,356.20	759,934.76
地方教育费附加	220,871.74	31,930.96
水利建设专项资金	198,085.36	185,785.30
房产税	538,119.58	510,322.41
其 他	2,177.36	61,471.85
合 计	15,007,351.31	6,463,229.34

注 1：营业税金及附加本期数比上年同期增加 132.20%，主要系房地产销售收入增加而导致营业税增加所致。

注 2：计缴标准详见附注 3。

5.32 财务费用

项 目	本期数	上年同期
利息支出	23,749,910.96	24,558,971.13
减：利息收入	2,774,177.40	3,545,171.82
汇兑损失	4,890.15	
减：汇兑收益		7,187.57
其 他	1,899,194.56	1,468,534.57
合 计	22,878,910.96	22,475,146.31

5.33 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期
坏账损失	-957,025.90	240,736.66
存货跌价损失	-3,024.12	-4,567.96
合 计	-960,050.02	236,168.70

5.34 投资收益

投资单位	本期数	上年同期
股权转让收益		-279,683.72
按权益法核算的投资收益	25,991,603.37	28,445,631.21
合 计	25,991,603.37	28,165,947.49

5.35 营业外收入

项 目	本期数	上年同期
财政退税款	450,000.00	432,000.00
政府补助	22,000.00	
固定资产处置收益	122,636.80	3,320.00
其他收入	20,952.68	70,339.30
合 计	615,589.48	505,659.30

注：营业外收入本期数比上年同期增长 10.99%，主要系固定资产处置收益增加所致。

5.36 营业外支出

项 目	本期数	上年同期
违约金支出	323,049.77	207,937.84
捐赠支出		453,970.22
其他支出	365.68	4,093.05
合 计	323,415.45	666,001.11

注：营业外支出本期数比上年同期减少 51.44%，主要系捐赠支出减少所致。

5.37 所得税费用

项 目	本期数	上年同期
本期所得税费用	10,182,387.40	3,312,592.99
合 计	10,182,387.40	3,312,592.99

注：所得税费用本期数比上年同期增加 207.38%，主要系本期房产销售增加而导致净利润增加影响当期所得税费用增加所致。

5.38 收到的其他与经营活动有关的现金 84,816,471.03 元，主要项目如下：

项 目	金 额

收到往来款项	77,471,505.00
收到工程保证金	136,000.00
其 他	7,208,966.03
合 计	84,816,471.03

5.39 支付的其他与经营活动有关的现金 97,625,795.92 元，主要项目如下：

项 目	金 额
支付往来款项	83,471,334.19
支付期间费用	13,341,517.86
其 他	812,943.87
合 计	97,625,795.92

5.40 收到其他与筹资活动有关的现金 71,714,7674.60 元，主要项目如下：

项 目	金 额
非公开募集资金溢价	709,000,000.00
合 计	709,000,000.00

5.41 现金流量表补充资料：

5.41.1 经营活动现金流量的信息

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	24,127,256.95	12,069,482.19
加：资产减值准备	-960,050.02	236,168.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,928,618.50	6,717,027.37
无形资产摊销	163,603.25	75,104.82
长期待摊费用摊销	24,408.20	72,233.52
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)	-71,736.80	-3,320.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	22,740,482.58	22,507,598.91
投资损失(收益以“-”号填列)	-25,991,603.37	-28,165,947.49
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	84,934,164.71	-255,646,903.96
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-162,623,686.37	-189,386,399.65
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	99,581,012.86	503,043,825.79
其 他	8,462,787.80	-162,305,722.32

经营活动产生的现金流量净额	59,315,258.29	-90,786,852.12
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,391,444,046.52	490,990,742.70
减：现金的期初余额	557,753,460.04	348,747,850.37
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	833,690,586.48	142,242,892.33

附注 6、母公司财务报表主要项目注释

6.1 其他应收款

6.1.1 分类列示

类 别	期末数			年初数		
	金 额	占总额的 比例(%)	坏账准备金	金 额	占总额的 比例(%)	坏账准备金
单项金额重大的其他应收款	430,738,532.31	99.16	20,091,240.65	384,600,978.72	95.26	1,375,000.00
单项金额不重大但风险较大的其他应收款	1,164,460.95	0.27	1,158,234.15	1,155,673.91	0.29	1,155,673.91
其他不重大的其他应收款	2,495,873.47	0.57	397,929.25	17,964,265.32	4.45	20,785,040.06
合 计	434,398,866.73	100.00	21,647,404.05	403,720,917.95	100.00	23,315,713.97

6.1.2 单项金额不重大但风险较大的其他应收款系指除单项金额重大以外的其他账龄在 3 年以上的款项。

6.1.3 期末其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

6.1.4 期末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	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	168,405,909.12	1 年以内及 1-2 年	38.77
美都健风置业(惠州)有限公司	81,094,923.27	1 年以内及 1-2 年	18.67
宣城美都置业有限公司	75,750,310.02	1 年以内及 1-2 年	17.44
浙江恒升投资开发有限公司	74,666,768.59	1 年以内及 1-2 年	17.19
海南美都置业有限公司	16,820,621.31	1 年以内及 1-2 年	3.87
合 计	416,738,532.31		95.94

6.2 长期股权投资

6.2.1 分类列示

项 目	期末数	年初数
成本法核算的长期股权投资	496,371,391.08	496,371,391.08
权益法核算的长期股权投资	352,795,383.56	327,884,639.89
合 计	849,166,774.64	824,256,030.97

注：质押见附注 10。

6.2.2 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例(%)	初始投资额	年初数	本期损益调整	现金红利	本期增(减)	期末数
海南宝华海景大酒店管理有限公司	75	74,833,200.00	74,833,200.00				74,833,200.00
海南美都置业有限公司	95	11,400,000.00	11,400,000.00				11,400,000.00
美都置业浙江有限公司	70	14,000,000.00	14,000,000.00				14,000,000.00
美都经贸浙江有限公司	90	45,000,000.00	45,000,000.00				45,000,000.00
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	91.67	27,500,000.00	27,500,000.00				27,500,000.00
湖州凤凰东园建设有限公司	90	18,000,000.00	18,000,000.00				18,000,000.00
德清美都控股投资有限公司	90	18,000,000.00	18,000,000.00				18,000,000.00
宁国美都置业有限公司	80	8,000,000.00	8,000,000.00				8,000,000.00
宣城美都置业有限公司	100	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	85	68,000,000.00	68,000,000.00				68,000,000.00
浙江美都投资开发有限公司	90	18,180,915.68	18,180,915.68				18,180,915.68
杭州中梦置业有限公司	33	7,581,795.00	7,581,795.00				7,581,795.00
上海美都太盈创业投资有限公司	51	15,300,000.00	15,300,000.00				15,300,000.00
灌云美都置业有限公司	100	70,000,000.00	70,000,000.00				70,000,000.00
浙江恒升投资开发有限公司	100	33,075,480.40	33,075,480.40				33,075,480.40
美都健风置业(惠州)有限公司	51	25,500,000.00	25,500,000.00				25,500,000.00
合 计		496,371,391.08	496,371,391.08				496,371,391.08

6.2.3 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例(%)	初始投资额	年初数	本期损益调整	现金红利	本期增(减)	期末数
北京首都开发股份有限公司	4.27	18,829,459.70	157,523,103.20	12,747,247.94			170,270,351.14
北京华澳房产有限公司	30	6,000,000.00	21,021,924.43				21,021,924.43
海南汉丰工程建设管理有限公司	40	480,000.00	168,921.79				168,921.79

浙江中新力合担保有限公司	24.56	20,000,000.00	88,682,292.23	2,972,498.83			91,654,791.06
湖州市商业银行	10	30,000,000.00	60,488,398.24	9,640,996.90	450,000.00		69,679,395.14
合 计		75,309,459.70	327,884,639.89	25,360,743.67	450,000.00		352,795,383.56

6.3 投资收益

投资单位	本期数	上年同期
按权益法核算的投资收益	25,360,743.67	26,629,234.30
合 计	25,360,743.67	26,629,234.30

附注 7、关联方关系及交易

(一) 关联方概况

(1) 本公司的母公司及最终控制人

母公司名称	注册地址	注册资本	持股比例	表决权比例	业务性质	组织机构代码
美都集团股份有限公司	杭州市密渡桥路 70 号 美都恒升名楼 6 楼	70,000,000.00	29.34%	29.34%	实业投资、基础建设 投资、房地产开发	70420110-X

闻掌华先生系本公司最终控制人。

(2) 本公司的母公司的注册资本及其变化

母公司名称	年初数	本期增加(减少)	期末数
美都集团股份有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00

(3) 本公司的母公司所持股份及其变化

母公司名称	年初数	比例	本期增加(减少)	期末数	比例
美都集团股份有限公司	151,127,597.00	29.34%		151,127,597.00	29.34%

(4) 本公司的子公司

a、子公司信息详见附注 4。

b、子公司的注册资本及其变化

公司名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
湖州凤凰东园建设有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
宁国美都置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
浙江美都投资开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
浙江恒升投资开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
杭州美都投资开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00

浙江美都企划有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
上海美都太盈创业投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
海南宝华海景大酒店管理有限公司	USD12,000,000.00			USD12,000,000.00
海南美都置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00
美都置业浙江有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
美都经贸浙江有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
德清美都控股投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
灌云美都置业有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00
美都健风置业(惠州)有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
杭州中梦置业有限公司	USD3,000,000.00			USD3,000,000.00
宣城美都置业有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
杭州美都房地产开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00
上海美能石油化工有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00

c、本公司对子公司所持股份及其变化

企业名称	年初数		本年增加(减少)		年末数	
	金额	%	金额	%	金额	%
湖州凤凰东园建设有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
宁国美都置业有限公司	8,000,000.00	80			8,000,000.00	80
浙江美都投资开发有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
浙江恒升投资开发有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
杭州美都投资开发有限公司	10,000,000.00	100			10,000,000.00	100
浙江美都企划有限公司	900,000.00	90			900,000.00	90
上海美都太盈创业投资有限公司	15,300,000.00	51			15,300,000.00	51
海南宝华海景大酒店管理有限公司	USD9,000,000.00	75			USD9,000,000.00	75
海南美都置业有限公司	12,000,000.00	100			12,000,000.00	100
美都置业浙江有限公司	26,000,000.00	80			20,000,000.00	100
美都经贸浙江有限公司	45,000,000.00	90			45,000,000.00	90
美都千岛湖旅游房产浙江有限公司	30,000,000.00	100			30,000,000.00	100
德清美都控股投资有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
灌云美都置业有限公司	70,000,000.00	100			70,000,000.00	100
美都健风置业(惠州)有限公司	25,500,000.00	51			25,500,000.00	51
杭州中梦置业有限公司	USD990,000.00	33			USD990,000.00	33

宣城美都置业有限公司	30,000,000.00	51			30,000,000.00	100
杭州美都房地产开发有限公司	80,000,000.00	100			80,000,000.00	100
上海美能石油化工有限公司	350,000.00	35			350,000.00	35

(5) 联营企业、合营企业财务信息

被投资单位	注册地	业务性质	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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	北京	房地产	4.27	4.27	4,077,022,318.75	1,517,147,685.45	298,530,396.73
北京华澳房产有限公司	北京	房地产	30	30	70,451,938.58		
湖州市商业银行	湖州	金融	10	10	739,985,769.34	305,080,041.95	96,409,969.02
海南汉丰工程建设管理有限公司	海南	物业管理	40	40	422,233.19		83.94
德清县民兴担保有限公司	德清	担保	50.25	40	23,602,222.73	604,123.00	914,731.92
浙江中新力合担保有限公司	杭州	担保	24.56	24.56	376,236,491.96	36,578,162.66	12,101,530.06
德清金盛典当有限公司	德清	典当	51	33.33	15,322,285.19	717,700.00	341,582.17

(6) 不存在控制关系的关联方

企业名称	与本公司的关系	组织机构代码
北京首开天鸿集团有限公司	本公司的第二大股东	101209057
北京首都开发股份有限公司	本公司的联营公司	782504544
北京华澳房产有限公司	本公司的联营公司	60000067X
海南汉丰工程建设管理有限公司	本公司的联营公司	721296462
德清县民兴担保有限公司	子公司的联营公司	70446097X
浙江中新力合担保有限公司	本公司的联营公司	76251080-8
湖州市商业银行	本公司的联营公司	1761121-2
德清金盛典当有限公司	子公司的联营公司	785685168
杭州广都房地产有限公司	同一母公司	770807513

(二) 关联方交易事项

1. 提供担保

(1) 2009 年 1 月 20 日，浙江天成管理有限公司以持有本公司无限售流通股 1,942.2 万股为本公司的子公司美都经贸浙江有限公司在华夏庆春支行贷款 4,485 万元提供质押担保，保证期限一年。

(2) 2009 年 6 月 18 日，美都集团股份有限公司以持有的本公司限售流通股 750 万股为本公司的子公司美都经贸浙江有限公司在上海银行 1,230 万贷款提供质押保证，期限至 2010 年 3 月 9 日。

(3) 2009 年 4 月 28 日，美都集团股份有限公司以持有的本公司限售流通股 1,435.5 万股为本公司在深圳发展银行 1,700 万元贷款提供质押保证。

(4) 2009 年 1 月 12 日，美都集团股份有限公司以持有的本公司限售流通股 1500 万股为本公司在上海浦发银行求是支行 2,000 万元贷款提供质押保证。

2. 关联方应收应付款项余额

其他应收款：		
北京首都开发股份有限公司	78,733.60	78,733.60
北京华澳房产有限公司	994,656.05	994,656.05
海南汉丰工程建设管理有限公司	18,573.96	18,573.96
德清县民兴担保有限公司	4,160,000.00	2,186,000.00
合 计	5,251,963.61	3,277,963.61
其他应付款：		
美都集团股份有限公司	1,148,195.39	1,198,195.39
杭州广都房地产	20,000.00	20,000.00
湖州市美都房地产开发公司	67,268.26	67,268.26
北京首开天鸿集团有限公司	1,081,840.71	1,081,840.71
合 计	2,317,304.36	2,367,304.36

附注 8、或有事项

1、2008 年 8 月 15 日，经 2008 年第二次临时股东大会决议通过，同意公司与新潮中宝股份有限公司建立以人民币 10,000 万元额度为限的互保关系，互为对方贷款信用保证有效期至 2009 年 10 月 31 日止。2009 年 2 月 23 日，新潮中宝股份有限公司为本公司向联合银行三墩信用社 4,800 万贷款提供担保，贷款期限至 2009 年 10 月 31 日；2009 年 2 月 24 日，新潮中宝股份有限公司为本公司向浙江稠州商行杭州分行 5,200 万贷款提供担保，贷款期限至 2009 年 9 月 8 日；2008 年 8 月，本公司也为

新潮中宝股份有限公司向兴业银行 10,000 万的贷款提供担保, 贷款期限一年。新潮中宝股份有限公司财务状况良好, 经营活动正常, 预计极小可能对本公司财务状况产生不利影响。

附注 9、承诺事项

无

附注 10、资产抵押、质押情况

截至 2008 年 12 月 31 日止, 本公司的资产抵押情况如下:

10.1 其他货币资金

期末其他货币资金中银行定期存单 36,048 万元已质押。

10.2 存货

(1) 百合公寓湖房权证湖州市字第 0138240 号至 138259 号 22,976.15 m² 土地使用权及其房产已抵押给华夏银行股份有限公司杭州建国支行。

(2) 宣城美都置业有限公司美都新城宣国用(2006)第 602 号 82,397.29 m² 和宣国用(2007)第 0377 号 33,544.78 m² 土地使用权已分别抵押给中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行和农行宣城市鳌峰路支行。

(3) 恒升商业大厦 5-7 层德房武 8 字第 00086-5、0086-6、0086-7 号 11,665.02 m² 及恒升商业大厦 8-10 层德房武 8 字第 00086-8、0086-9、0086-10 号 8993.32 m² 的开发产品已分别抵押给华夏庆春支行及浦发银行。

(3) 美都广场 C 商铺 28-30 号杭房权证拱字第 07180318-20 号 941.95 m² 已抵押给浙商银行股份有限公司。

10.3 长期股权投资

北京首都开发股份有限公司 3,461.384 万股质押给渤海银行、民生银行和浙商银行; 湖州市商业银行 3,000 万股已质押给中信延安支行。

10.4 投资性房地产及固定资产

(1) 美都花苑综合楼湖州市字第 0124648 号、0124650 号 3,527.93 m² 房产已抵押给深圳发展银行。

(2) 美都娱乐城德房权证武康镇 8 字第 00086-003、004 号 1,973.80 m² 房产已抵押给德清县农村信用合作联社。

(3) 美都大厦德房权证武康镇 8 字第 00086-001、002 号 1,688.2m² 房产已抵押给深圳发展银行。

(4) 美都恒升名楼拱字第 0057694-0057710、04084278-04084283 号 5,346.14 m² 房产已抵押给浙商银行股份有限公司。

(5) 宝华海景大酒店海房字第 32054 号、32058 号、32057 号、32056 号、32052、32059、15800、32050、32051、32053 号共计 42,603.85 m² 房产及土地使用权已抵押给建设银行宝石支行、工商银行德清支行及恒丰银行杭州分行。

(6) 美都广场 9-10 层杭房权证拱字第 07180696 至 07180700 号及杭房权证拱字第 07180750 至 07180769 号已抵押给上海银行。

附注 11、资产负债表日后非调整事项

无

附注 12、其他重大事项

本公司无应予披露的其他重大事项。

附注 13、补充资料

13.1 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》的要求，本公司非经常性损益如下：

项 目	2008 年度
(一)非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	
(二)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；	
(三)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；	
(四)除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	292,174.03
减：所得税影响数	-70,989.32
少数股东损益影响数	-82,693.45
合 计	138,491.26

13.2 根据中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求，本公司净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率%		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	1.70	2.41	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.69	2.40	0.05	0.05

附注 14、财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2009 年 8 月 18 日批准报出。

八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：闻掌华
美都控股股份有限公司
2009 年 8 月 18 日