

京投银泰股份有限公司

600683

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	3
三、 会计数据和业务数据摘要	5
四、 股本变动及股东情况	7
五、 董事、监事和高级管理人员	13
六、 公司治理结构	19
七、 股东大会情况简介	23
八、 董事会报告	27
九、 监事会报告	42
十、 重要事项	44
十一、 财务会计报告	59

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) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
李存慧	独立董事	工作原因	胡定核

(三) 京都天华会计师事务所有限公司有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	王 琪
主管会计工作负责人姓名	王荣生
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	杜竹梅

公司负责人王琪、主管会计工作负责人王荣生及会计机构负责人（会计主管人员）杜竹梅声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	京投银泰股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	京投银泰
公司的法定英文名称	METRO LAND CORPORATION LTD.
公司法定代表人	王琪

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	邓志高	韩慧敏
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

(三) 基本情况简介

注册地址	宁波市海曙中山东路 238 号
注册地址的邮政编码	315000
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层
办公地址的邮政编码	100022
公司国际互联网网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、 证券日报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	京投银泰	600683	银泰股份

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 9 月 8 日
公司首次注册登记地点		宁波市工商行政管理局
最近一次 变更	公司变更注册登记日期	2010 年 4 月 2 日
	公司变更注册登记地点	宁波市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	330200000007765
	税务登记号码	330203144052096
	组织机构代码	14405209-6
公司聘请的会计师事务所名称		京都天华会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京建国门外大街 22 号赛特广场四层
公司其他基本情况		2010 年 3 月 5 日, 公司 2009 年度股东大会审议通过了《2009 年利润分配暨资本公积转增股本的预案》, 以股权登记日 2010 年 3 月 19 日股本总数 493,851,731 股为基数, 向全体股东以资本公积每 10 股转增 5 股, 共计转增 246,925,866 股, 转增后公司股本总数为 740,777,597 股。

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	349,505,546.01
利润总额	351,847,810.50
归属于上市公司股东的净利润	268,866,139.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	169,296,756.32
经营活动产生的现金流量净额	-1,656,929,219.08

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	106,455,716.74	出售子公司奉化银泰置业、宁波银泰百货收益
计入当期损益的政府补助	1,459,600.00	政府补助收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,390,572.35	收取钱湖国际资金占用费
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	30,614.95	出售交易性金融资产收益
对外委托贷款取得的损益	13,174,889.31	收取钱湖国际委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,312,974.22	
所得税影响额	-33,206,104.00	
少数股东权益影响额（税后）	-48,880.17	
合计	99,569,383.40	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	1,461,326,102.80	654,760,773.90	123.18	795,216,451.82
利润总额	351,847,810.50	139,795,260.80	151.69	84,122,615.30
归属于上市公司股东的净利润	268,866,139.72	108,393,899.32	148.05	59,363,602.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	169,296,756.32	55,345,745.00	205.89	10,724,003.79
经营活动产生的现金流量净额	-1,656,929,219.08	559,675,690.30	-396.05	-27,951,800.69

	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2008 年末
总资产	8,537,984,022.14	5,132,692,567.07	66.35	1,530,566,010.37
所有者权益（或股 东权益）	1,708,821,288.31	1,541,265,170.51	10.87	609,404,735.14

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.36	0.16	125.00	0.14
稀释每股收益（元 / 股）	0.36	0.16	125.00	0.14
扣除非经常性损益后的基本 每股收益（元 / 股）	0.23	0.08	187.50	0.025
加权平均净资产收益率（%）	16.04	8.73	增加 7.31 个百分点	6.361
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率（%）	10.10	4.46	增加 5.64 个百分点	1.149
每股经营活动产生的现金流 量净额（元 / 股）	-2.24	1.13	-298.23	-0.099
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股 净资产（元 / 股）	2.31	3.12	-25.96	2.16

（四）采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影 响金额
可供出售金融资产	193,463,000.00	110,634,600.00	-82,828,400.00	2,334,500.00
交易性金融资产	77,180.00	0.00	-77,180.00	30,614.95
合计	193,540,180.00	110,634,600.00	-82,905,580.00	2,365,114.95

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	211,600,000	42.85			105,800,000		105,800,000	317,400,000	42.85
1、国家持股									
2、国有法人持股	147,200,000	29.81			73,600,000		73,600,000	220,800,000	29.81
3、其他内资持股	64,400,000	13.04			32,200,000		32,200,000	96,600,000	13.04
其中：境内非国有法人持股	64,400,000	13.04			32,200,000		32,200,000	96,600,000	13.04
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	282,251,731	57.15			141,125,866		141,125,866	423,377,597	57.15
1、人民币普通股	282,251,731	57.15			141,125,866		141,125,866	423,377,597	57.15
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	493,851,731	100			246,925,866		246,925,866	740,777,597	100

2、股份变动的批准情况

2010年3月5日，公司2009年度股东大会审议通过了《2009年利润分配暨资本公积转增股本的预案》，以股权登记日2010年3月19日股本总数493,851,731股为基数，向全体股东以资本公积每10股转增5股，共计转增246,925,866股，转增后公司股本总数为740,777,597股。

3、股份变动的过户情况

2010年4月2日，公司企业法人营业执照变更，注册资本由原493,851,731元变更为740,777,597元。

4、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

指标	股本变动前	股本变动后	股本变动影响比率
股本数(元)	493,851,731.00	740,777,597.00	50.00%
归属于母公司净利润(元)	268,866,139.72	268,866,139.72	0.00%
归属于母公司股东权益合计(元)	1,708,821,288.31	1,708,821,288.31	0.00%

基本每股收益	0.54	0.36	-33.33%
扣除非经常损益后的基本每股收益(元/股)	0.34	0.23	-32.35%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-3.36	-2.24	-33.33%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.96	2.31	-21.96%

5、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京市基础设施投资有限公司	147,200,000	0	73,600,000	220,800,000	非公开发行股份	2012年4月9日
中国银泰投资有限公司	64,400,000	0	32,200,000	96,600,000	非公开发行股份	2012年4月9日
合计	211,600,000	0	105,800,000	317,400,000	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量
股票类					
非公开发行 A 股	2009年4月9日	3.73	211,600,000	2009年4月9日	211,600,000

2009年4月9日，公司完成向中国证券登记结算有限公司上海分公司的股份登记手续。公司控股股东由原中国银泰投资有限公司（下称“中国银泰”）变更为北京市基础设施投资有限公司（下称“京投公司”），股本由原 282,251,731 股增至 493,851,731 股。

2、公司股份总数及结构的变动情况

2010年3月5日2009年度股东大会审议通过了《2009年利润分配暨资本公积转增股本的预案》，决定向股权登记日2010年3月19日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东以股权登记日股本总数493,851,731股为基数，向全体股东每10股转增5股派0.5元（含税），共计转增246,925,866股，转增后公司总股本为740,777,597股。截至2010年12月31日，公司股本总数740,777,597股，注册资本740,777,597.00元。

3、资产负债结构的变动情况

项目	股权变动前	股权变动后	增减变动
流动资产	7,054,152,894.99	7,054,152,894.99	
非流动资产	1,483,831,127.15	1,483,831,127.15	

资产总额	8,537,984,022.14	8,537,984,022.14	
负债总额	6,414,959,347.99	6,414,959,347.99	
股本	493,851,731.00	740,777,597.00	246,925,866.00
资本公积	649,253,610.87	402,327,744.87	-246,925,866.00
所有者权益	2,123,024,674.15	2,123,024,674.15	
负债和所有者权益	8,537,984,022.14	8,537,984,022.14	

4、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				39,591 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
北京市基础设施投资有限公司	国有法人	29.81	220,800,000	0	220,800,000	无
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	24.83	183,929,736	0	96,600,000	质押 171,600,000
中国建设银行－富国天博创新主题股票型证券投资基金	未知	3.19	23,598,031	1,999,872	0	无
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	未知	2.02	15,000,000	5,000,037	0	无
齐鲁证券－中信－齐鲁金泰山灵活配置集合资产管理计划	未知	0.96	7,094,734	7,094,734	0	无
中国糖业酒类集团公司	国有法人	0.74	5,475,600	0	0	冻结 5,475,600
中国工商银行－富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	未知	0.68	5,001,726	4,601,726	0	无
宁波市银河综合服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	0	无
中国银行股份有限公司－华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.54	4,004,973	900,000	0	无
招商银行股份有限公司－富国天合稳健优选股票型证券投资基金	未知	0.41	3,000,674	3,000,674	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			
中国银泰投资有限公司	87,329,736		人民币普通股 87,329,736			

中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	23,598,031	人民币普通股	23,598,031
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	15,000,000	人民币普通股	15,000,000
齐鲁证券—中信—齐鲁金泰山灵活配置集合资产管理计划	7,094,734	人民币普通股	7,094,734
中国糖业酒类集团公司	5,475,600	人民币普通股	5,475,600
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	5,001,726	人民币普通股	5,001,726
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股	4,280,100
中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	4,004,973	人民币普通股	4,004,973
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选股票型证券投资基金	3,000,674	人民币普通股	3,000,674
宁波市外资企业物资公司	2,129,400	人民币普通股	2,129,400
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。未知前十名无限售条件股东之间以及前十名无限售条件股东和前十名股东之间是否存在关联关系。		

(1) 中国银泰于 2010 年 6 月 24 日将其所持本公司 96,600,000 股股份质押给中海信托股份有限公司；2010 年 12 月 20 日将其所持本公司 75,000,000 股股份质押给上海浦东发展银行股份有限公司北京分行，两次质押股份共计 171,600,000 股。

(2) 中国糖业酒类集团公司持有的本公司 5,475,600 股股份于 2008 年 7 月 17 日被司法冻结。

2、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	北京市基础设施投资有限公司	220,800,000	2012 年 4 月 9 日	0	自 2009 年 4 月 9 日非公开发行股票发行结束之日起三十六个月内不转让。
2	中国银泰投资有限公司	96,600,000	2012 年 4 月 9 日	0	自 2009 年 4 月 9 日非公开发行股票发行结束之日起三十六个月内不转让。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			上述股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

3、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

京投公司持有本公司 220,800,000 股，占公司总股本的 29.81%。京投公司是由北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资并依照《公司法》成立的国有独资公司，承担北京市基

基础设施项目的投融资、资本运营及线网管理。截至 2010 年 9 月 30 日，京投公司注册资本 485.13 亿元，净资产 763.6 亿元，总资产 1,728.7 亿元（未经审计）。北京市人民政府国有资产监督管理委员会持有京投公司 100% 股权，为本公司实际控制人。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市基础设施投资有限公司
单位负责人或法定代表人	王琪
成立日期	1981 年 2 月 10 日
注册资本	48,513,053,000
主要经营业务或管理活动	许可经营项目：制造地铁车辆、地铁设备；一般经营项目：授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。

(3) 实际控制人情况

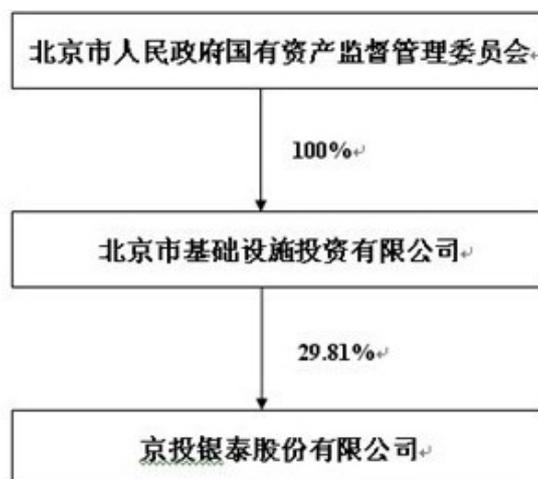
○ 法人

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

(4) 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。

4、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
中国银泰投资有限公司	沈国军	1985年6月18日	资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。	300,000,000

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王琪	董事长	男	57	2009年10月26日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
程少良	副董事长兼总裁	男	47	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	207.88	是
田振清	董事	男	45	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
郝伟亚	董事	男	41	2010年1月15日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
韩学高	董事	男	38	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
杨海飞	董事	男	43	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
胡定核	独立董事	男	47	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	10	是
李存慧	独立董事	男	47	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	10	否
陈爱珍	独立董事	女	53	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	10	否
李成言	监事会主席	男	61	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	10	否
刘建华	监事	男	49	2010年1月15日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
顾荻江	监事	男	38	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	68.43	否
王辉	执行总裁	男	43	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	151.8	否
邓志高	副总裁兼董事会秘书	男	34	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	127.02	否
尹筱周	副总裁	女	45	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	160.02	否
徐增阳	副总裁	男	43	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	131.27	否
邓念	副总裁	女	41	2009年11月22日	2012年5月12日	0	0	无	88.53	否

高轩	副总裁	男	29	2009 年 9 月 11 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	132.1	否
王荣生	财务总监	男	42	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	79.37	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	1,186.42	/

王琪：2005 年 7 月至今任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长；2009 年 10 月至今兼任本公司董事长。

程少良：2003 年 8 月至 2009 年 5 月，任中国银泰投资有限公司执行总裁、董事；2009 年 5 月至今，任中国银泰投资有限公司执行董事；2009 年 5 月起担任本公司副董事长、总裁。

田振清：2005 年 8 月至 2009 年 12 月，任北京市基础设施投资有限公司副总经理；2006 年 3 月至 2009 年 12 月，任北京市基础设施投资有限公司党委委员；2009 年 12 月至今任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理。

郝伟亚：2004 年 3 月至 2008 年 7 月，任北京市国有资产经营有限责任公司下属公司总经理、董事长；2008 年 8 月至 2009 年 7 月，任北京市基础设施投资有限公司投融资管理部高级投资师、投融资管理部经理；2009 年 7 月至 2010 年 7 月任北京市基础设施投资有限公司总经理助理兼投融资管理部经理；2010 年 7 月任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

韩学高：2005 年 8 月至 2008 年 10 月，任中国银泰投资有限公司财务总监兼财务部总经理；2008 年 10 月至 2010 年初任中国银泰投资有限公司副总裁兼财务总监；2008 年 10 月至今任中国银泰投资有限公司副总裁。

杨海飞：2005 年 8 月至 2009 年 11 月，任中国银泰投资有限公司投资部总经理；2008 年 5 月至 2009 年 5 月，任本公司董事长；2008 年 11 月至今任南方科学城发展股份有限公司董事长。

胡定核：2005 年 7 月至 2010 年 7 月任重庆银华投资担保有限公司董事长；2010 年 7 月至今任重庆蓝洋融资担保股份有限公司总经理。

李存慧：1998 年 4 月至 2008 年 3 月，任北京天华会计师事务所合伙人、副总经理；2008 年 4 月至今任北京全企会计师事务所合伙人。

陈爱珍：2005 年 3 月至今任北京市众天律师事务所合伙人、律师。2010 年 6 月至今任承德露露股份有限公司、先河环保科技股份有限公司独立董事。

李成言：2002 年至 2009 年 12 月任北京大学政府管理学院教授、党委书记。2009 年 12 月至今任北京大学廉政建设研究中心主任、中国监察学会副会长。

刘建华：2006 年 3 月前，任北京市勘察设计研究院（原北京市勘察处）副院长；2006 年 3 月至 2008 年 2 月，任北京市地下铁道建设公司副总经理；2008 年 2 月至 7 月，任北京京投置地房地产有限公司副总经理；2009 年 7 月至今任北京市基础设施投资有限公司审计法务部经理。

顾荻江：2004 年 5 月至 2006 年 11 月，历任本公司总经理助理、监事会主席；2006 年 11 月至 2009 年 5 月，任本公司董事会秘书；2009 年 5 月至今任本公司职工监事兼宁波分公司总经理。

王辉：2005 年 12 月至 2009 年 5 月，任银泰置地（集团）有限公司总裁；2009 年 5 月至今任本公司执行总裁。

邓志高：2004 年 5 月至 2009 年 5 月，历任北京市基础设施投资有限公司融资建设部高级项目经理、部门副经理、部门经理、投融资管理部高级投资师；2009 年 5 月至今任本公司副总裁兼董事会秘书。

尹筱周：2002 年 3 月至 2009 年 5 月，任北京银泰置业有限公司总经理；2009 年 5 月至今任本公司副总裁。

徐增阳：2005 年 2 月至 2009 年 5 月，历任北京城建集团项目经理、工程总承包部副总经理、集团总经理助理兼工程总承包三部总经理；2009 年 5 月至今任本公司副总裁。

邓念：2005 年 9 月至 2009 年 5 月，任上实地产营运总监；2006 年 11 月至 2009 年 6 月，任上海实业发展股份有限公司董事；2007 年 6 月至 2009 年 5 月，任上实地产副总裁；2009 年 8 月至 11 月，任本公司总裁助理兼行政人力资源部总监；2009 年 11 月至今任本公司副总裁。

高轩：2006 年 6 月至 12 月，任美国规划协会项目官员；2007 年 1 月至 10 月，任美国规划协会驻华副总代表；2007 年 11 月至 2008 年 5 月，任中国银泰投资有限公司前期部项目经理；2008 年 5 月至 2009 年 9 月，任本公司投资部高级经理、总经理、投资发展部总监；2009 年 9 月至今任本公司副总裁。

王荣生：2004 年 4 月至 2009 年 5 月，历任北京银泰置业有限公司财务部经理、中国银泰投资有限公司财务部副总经理；2009 年 5 月至今任本公司财务总监。

（二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王 琪	北京市基础设施投资有限公司	党委书记、董事长	2005 年 7 月 27 日	无	是

程少良	中国银泰投资有限公司	执行董事	2009年5月23日	无	否
田振清	北京市基础设施投资有限公司	党委副书记、董事、总经理	2009年12月21日	无	是
郝伟亚	北京市基础设施投资有限公司	副总经理	2010年7月28日	无	是
刘建华	北京市基础设施投资有限公司	审计法务部经理	2009年7月13日	无	是
韩学高	中国银泰投资有限公司	副总裁	2008年10月29日	2011年10月28日	是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王琪	北京市万发房地产开发股份有限公司	董事长	2009年6月22日	2010年9月14日	否
王琪	北京市万发房地产开发有限责任公司	执行董事	2010年9月15日	无	否
王琪	北京京投新兴投资有限公司	董事长	2010年4月15日	无	否
王琪	北京市新立基真空玻璃技术有限公司	董事长	2010年4月23日	无	否
王琪	北京市新兴房地产开发总公司	总经理	2009年4月20日	无	否
王琪	首创置业股份有限公司	监事	2004年5月4日	无	否
程少良	北京吉祥大厦有限公司	董事长	2007年1月15日	无	是
程少良	北京银泰置业有限公司	董事	2000年8月15日	无	否
程少良	银泰百货(集团)有限公司	董事局副主席兼执行董事	2007年2月5日	无	是
程少良	南方科学城发展股份有限公司	董事	2008年11月6日	2011年11月5日	否
田振清	香港新义发展有限公司	董事	2010年1月28日	无	否
田振清	北京京港地铁有限公司	董事长	2009年11月23日	2012年11月22日	否

郝伟亚	北京信息基础设施建设股份有限公司	董事长	2010年1月6日	2012年2月5日	否
郝伟亚	北京京投亿雅捷交通科技有限公司	董事长	2009年11月3日	2012年11月2日	否
郝伟亚	北京中铁工投资管理有限公司	董事长	2009年5月12日	2012年5月11日	否
郝伟亚	北京市政交通一卡通有限公司	副董事长	2009年6月15日	2013年6月14日	否
郝伟亚	北京京投投资有限公司	董事	2009年6月12日	2012年6月11日	否
郝伟亚	京石铁路客运专线有限责任公司	董事	2009年8月9日	2012年8月8日	否
郝伟亚	京沪高速铁路股份有限公司	董事	2010年4月9日	2010年12月27日	否
郝伟亚	京津城际铁路有限责任公司	董事	2010年10月18日	2012年3月21日	否
韩学高	宁波市金润资产经营有限公司	董事长	2006年2月6日	无	否
韩学高	杭州海威房地产开发有限公司	董事长	2009年10月28日	2012年10月27日	否
韩学高	杭州银泰购物中心有限公司	董事长	2009年10月28日	2012年10月27日	否
杨海飞	南方科学城发展股份有限公司	董事长	2008年11月6日	2011年11月5日	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事（含独立董事）的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出，报董事会、股东大会审议通过后决定；监事的报酬报监事会、股东大会审议通过后决定；高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出，报董事会、股东大会审议通过后决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司董事会七届一次、七届十六次会议审议通过的《关于确定董事（含独立董事）年津贴的议案》、《关于确定〈2010年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法〉的议案》；2009年度股东大会审议通过《关于制订〈京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）〉的议案》；监事会七届一次会议审议通过的《关于确定监事年津贴的议案》、第三次临时股东大会审议通过的《关于确定董事（含独立董事）、监事年津贴的议案》结合各项指标完成情况考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	考核后支付。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
高朋	董事	离任	工作调动
郝伟亚	董事	聘任	工作原因
郝伟亚	监事	离任	工作原因
刘建华	监事	聘任	工作原因

变动情况说明：

1、公司于 2009 年 12 月 30 日召开监事会七届三次会议及 2010 年 1 月 15 日召开 2010 年第一次临时股东大会，审议通过《关于同意郝伟亚先生请辞公司第七届监事会监事职务的议案》及《关于选举刘建华先生为公司第七届监事会监事的议案》，郝伟亚先生由于工作原因辞去监事职务，刘建华先生增选为公司监事。

2、公司于 2009 年 12 月 30 日召开董事会七届十三次会议及 2010 年 1 月 15 日召开 2010 年第一次临时股东大会，审议通过《关于同意高朋先生请辞公司第七届董事会董事职务的议案》及《关于选举郝伟亚先生为公司第七届董事会董事候选人的议案》，高朋先生由于工作调动原因辞去董事职务，郝伟亚先生增选为公司董事。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	399
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售营业人员	32
技术人员	138
财务人员	41
行政人员	65
其他人员	123
合计	399
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士以上(含硕士)	41
大本以上(含大本)	167
大专以上(含大专)	77
其他	114
合计	399

六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及公司章程要求不断完善法人治理结构，规范公司运作，公司法人治理结构已基本符合《上市公司治理准则》的要求。主要内容如下：

（1）股东与股东大会：公司进一步完善了股东大会的议事规则，能够严格按照股东大会规范意见的要求召集、召开股东大会，能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利；关联交易定价合理，能够履行相关决策程序，及时进行信息披露。

（2）董事与董事会：公司全体董事能够勤勉尽责；人员构成和人数符合相关规定；董事会的召集、召开符合相关规定；董事会建设趋于合理化，董事会决策更加专业化、科学化；除战略委员会召集人由董事长兼任外，其他专门委员会均由独立董事担任召集人且以独立董事为主，以保证专门委员会的运作独立性。

（3）公司与控股股东：控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到了“五分开”，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

（4）监事与监事会：监事会的召集、召开符合相关规定；公司监事能够认真履行自己的职责，对公司财务以及公司董事、总裁和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

（5）信息披露：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询。公司严格按照法律、法规和公司章程的规定，努力做到真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

（6）投资者关系管理：公司重视投资者关系管理工作，制定完善了公司投资者关系管理制度，通过公司网站、新闻媒体、电话等多种方式与投资者建立了良好的互动关系。

报告期内，公司董事会对公司内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行了审查，本着客观、审慎原则对公司内部控制的执行效果和效率情况进行了认真评价，编制了《京投银泰股份有限公司董事会内部控制的自我评价报告》，经董事会审计委员会审核，京都天华会计师事务所出具了京都天华专字（2011）第 0110 号《内部控制鉴证报告》。

（二）董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王琪	否	17	17	14	0	0	否
程少良	否	17	17	14	0	0	否
田振清	否	17	16	14	1	0	否
郝伟亚	否	17	17	14	0	0	否
韩学高	否	17	17	14	0	0	否
杨海飞	否	17	17	14	0	0	否
胡定核	是	17	17	14	0	0	否
陈爱珍	是	17	16	14	1	0	否
李存慧	是	17	16	14	1	0	否

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

报告期内，公司独立董事按照《公司章程》、《独立董事工作细则》及《上市公司治理准则》等规定和要求，认真出席公司董事会和股东大会，恪尽职守、勤勉尽职，在履行有关法律、法规赋予董事的职责外，还对聘任董事、高级管理人员、重大事项涉及关联交易、对外担保等重大事项作出了客观、公正的判断，并依据有关规定，对须出具独立意见的，均分别发表了独立意见，其履职情况优异。

（三）公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司业务完全独立于控股股东，公司具有独立、完整的自主经营能力。	无	无
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事、工资管理方面与控股股东完全独立。	无	无
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间产权关系明晰，不存在资产被控股股东无偿占用的情况。	无	无
机构方面独立完整情况	是	公司各机构独立运作，不存在与控股	无	无

		股东职能部门之间的从属关系。		
财务方面独立完整情况	是	公司财务部门独立于控股股东，财务人员与控股股东严格分开，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立开设银行账户，并依法独立纳税。	无	无

（四）公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会的责任。公司根据《企业内部控制基本规范》等有关法律和法规的要求，遵循内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，进一步调整内部组织管理结构，对公司的内控体系进行梳理，建立起一套基本完整的内控体系，从公司治理层面到各流程层面建立较全面的内部控制制度。公司的内部控制以制定和完善基本管理制度和业务流程为基础，针对公司业务实际需要，对财务管理、项目获取、设计管理、招标投标管理、工程管理、成本管理、营销管理等整个经营过程，形成比较规范的管理体系。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，建立绩效考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。公司依据《公司法》和公司章程，建立了完善的法人治理结构，制定了三会议事规则，设立董事会办公室；根据经营业务及管理的需要设置了投资发展部、规划设计部、营销管理部、招标采购部、工程管理部、轨道物业事业部、资产运营部、财务管理部、资本运营部、行政人力资源部、计划管理部、审计部。各部门分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督；通过制订业务流程，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重大错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，使内部控制更加完整、合理、有效；公司还建立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实、准确和及时，从而保证了内部控制目标的达成。
内部控制检查监督部门的设置情况	报告期内，公司新制定了《管控体系基本原则》、《分公司管理办法》、《房地产项目投资管理制度》及相关指引等新的内控制度，对公司内控体系进行不断完善。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	董事会下设审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价的情况，协调内部控制审计及其他相关事宜；公司设置审计部，负责内部控制的日常和专项监督，审查和评价公司的经营活动、内部控制的适当性及有效性，以及财务信息的可靠性与完整性，提出改善建议，防范与化解企业经营风险，以促进公司战略目标的实现。对监督检查中发现的内部控制重大缺陷，有权直接向董事会及其审计委员会、监事会报告。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司制定了《内部审计管理制度》，设立了审计部，配备了专职内部审计人员，明确了内部审计机构在内部监督中的职责权限，规范了内部监督的相关程序、方法和要求。审计部对公司内部控制制度的建立和执行情况进行了日常检查和评价。审计委员会对审计部的审计工作予以指导，协调内部控制审计工作及其他事宜。
与财务报告相关的内部控制	公司参照国家相关会计政策和制度制订了《财务管理制度》、《资产处置管理办法》、《银行账户、资金计划、资金调拨管理规定》、《会计核算办法》、《出

制度的建立和运行情况	纳工作制度》、《大额款项支付管理办法》等具体管理办法。定期对资产进行盘点清查，按照公司《财务管理制度》和《资产减值准备计提办法》等会计政策合理地计提资产减值准备。为进一步完善财务管理制度、提高财务人员职业水平，公司组织财务人员进行专业知识的培训，严格按照会计准则的要求，做好公司会计核算工作。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司不存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。但随着公司既有项目的深入整合、新项目的拓展、产品线的不断丰富、以及房地产行业外部环境的变化，在未来的经营活动中，公司应加强计划管理，提高对计划管理的认识，强化计划的编制、统筹和协调职能，加强计划执行的严肃性，提高计划管理的科学性；同时公司应完善成本管理体系，强化全成本管理理念，提高成本管理的科学性；加强培训工作，组织公司董事、监事、高级管理人员及其他员工参加内控相关法规制度的学习，提高内控规范意识，树立全面风险管理理念；充实监督力量，加强内部审计人员的专业培训及对外业务交流活动，提高审计监督、检查能力。

（五）高级管理人员的考评及激励情况

2010 年 2 月 9 日，公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于确定<2010 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》，2009 年度股东大会审议通过了《关于制订<京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）>的议案》。

在报告期内，高管人员考核及薪酬发放严格遵照上述议案执行。

（六）公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

京投银泰股份有限公司董事会关于公司内部控制的自我评价报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：www.sse.com.cn

（七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据中国证监会和上海证券交易所的相关要求，公司已制定《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

本报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009年年度 股东大会	2010年3月5日	中国证券报 A15、上海证券报 15、证券日报 B3、证券时报 C005	2010年3月8日

公司 2009 年年度股东大会于 2010 年 2 月 11 日、2 月 12 日、3 月 2 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》发出通知，同年 3 月 5 日上午 10:30 于北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 1006 号会议室召开。会议由公司董事会召集，董事长王琪先生主持。会议符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理 5 人，代表股份 273,552,724 股，占公司有效表决权股份总数的 55.39%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- 1、《2009 年度董事会工作报告》；
- 2、《2009 年度监事会工作报告》；
- 3、《2009 年度独立董事述职报告》；
- 4、《2009 年年度报告全文及摘要》；
- 5、《2009 年财务决算报告》；
- 6、《2010 年度财务预算报告》；
- 7、《2009 年利润分配暨资本公积转增股本的预案》；
- 8、《关于确定 2009 年会计师事务所报酬暨续聘会计师事务所的议案》；
- 9、《关于公司 2010 年银行融资总额授权的议案》；
- 10、《关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案》；
- 11、《关于提请股东大会授权处置金融资产的议案》；
- 12、《关于制订<京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）>的议案》；
- 13、《关于修订公司章程的议案》；
- 14、《关于与银泰百货（集团）有限公司签订<战略合作意向书>的议案》；
- 15、《关于出租北京市丰台区大红门“集中商业楼”暨关联交易的议案》；
- 16、《关于为控股子公司提供担保的议案》。

（二）临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 1 月 15 日	中国证券报 C007、上海证券报 C7、证券时报 B009、证券日报 A4	2010 年 1 月 16 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 4 月 8 日	中国证券报 D003、上海证券报 B26、证券时报 C4、证券时报 D074	2010 年 4 月 9 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 5 月 11 日	中国证券报 B016、上海证券报 B23、证券时报 D012、证券日报 C4	2010 年 5 月 12 日
2010 年第四次临时股东大会	2010 年 7 月 7 日	中国证券报 B015、上海证券报 B19、证券时报 D012、证券日报 C4	2010 年 7 月 8 日
2010 年第五次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日	中国证券报 B002、上海证券报 B5、证券时报 D012、证券日报 D3	2010 年 9 月 16 日
2010 年第六次临时股东大会	2010 年 11 月 12 日	中国证券报 B006、上海证券报 24、证券时报 B004、证券日报 C4	2010 年 11 月 13 日
2010 年第七次临时股东大会	2010 年 12 月 20 日	中国证券报 B003、上海证券报 B1、证券时报 D013、证券日报 D4	2010 年 12 月 21 日

1、公司 2010 年第一次临时股东大会于 2009 年 12 月 31 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》发出通知，于 2010 年 1 月 15 日下午 14:00 在北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层会议室召开。会议由公司董事长王琪先生主持。会议符合公司法及公司章程的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理人 5 人，代表股份 273,552,724 股，占公司有效表决权股份总数的 55.39%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1) 《关于向北京市基础设施投资有限公司申请周转资金暨关联交易的议案》；
- (2) 《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》；
- (3) 《关于以部分金融资产进行质押贷款的议案》；
- (4) 《关于以中山大厦等物业抵押贷款的议案》；
- (5) 《关于同意郝伟亚先生请辞公司第七届监事会监事职务的议案》；
- (6) 《关于同意高朋先生请辞公司第七届董事会董事职务的议案》；
- (7) 《关于选举郝伟亚先生为公司第七届董事会董事的议案》；
- (8) 《关于选举刘建华先生为公司第七届监事会监事的议案》。

2、公司 2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 3 月 22 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》发出通知，同年 4 月 8 日 14:00 在北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层会议室召开。会议由公司董事长王琪先生主持。会议符合公司法及公司章程的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理 5 人，代表股份 410,329,086 股，占公司有效表决权股份

总数的 55.39%。会议经记名方式投票表决，审议通过《关于为控股子公司提供担保的议案》。

3、公司 2010 年第三次临时股东大会现场会议于 2010 年 4 月 21 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》发出通知，同年 2010 年 5 月 11 日 8:30 在北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层会议室召开。会议由公司董事长王琪先生主持。会议符合公司法及公司章程的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理人 5 人，代表股份 410,329,086 股，占公司有表决权股份总数的 55.39%。会议经记名方式投票表决，审议通过《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的议案》。

4、公司 2010 年第四次临时股东大会于 2010 年 6 月 22 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》发出通知，同年 7 月 7 日 14:30 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。会议由公司董事长王琪先生主持，会议符合公司法及公司章程的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理人 5 人，代表股份 410,329,086 股，占公司有表决权股份总数的 55.39%。会议经记名方式投票表决，审议通过《关于公司与银泰百货有限公司签订〈物业租赁合同补充协议〉暨关联交易的议案》。

5、公司 2010 年第五次临时股东大会于 2010 年 8 月 31 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》发出通知，同年 9 月 15 日 14:00 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。会议由与会董事过半数表决通过由韩学高董事主持。会议符合公司法及公司章程的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理人 6 人，代表股份 411,329,086 股，占公司有表决权股份总数的 55.53%。会议经记名方式投票表决，审议通过《关于为全资子公司提供担保的议案》。

6、公司 2010 年第六次临时股东大会于 2010 年 10 月 26 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》发出通知，同年 11 月 12 日 14:00 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。会议由王琪董事长主持。会议符合公司法及公司章程的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理人 5 人，代表股份 411,213,736 股，占公司有表决权股份总数的 55.51%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1) 《关于收购上海礼兴酒店有限公司部分股权的议案》；
- (2) 《关于追加公司 2010 年银行委托贷款额度的议案》。

7、公司 2010 年第七次临时股东大会于 2010 年 12 月 4 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》发出通知，同年 12 月 20 日 10:00 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。会议由王琪董事长主持。会议符合公司法及公司章程的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理人 6 人，代表股份 411,223,736 股，占公司表决权股份总数的 55.51%。会议经记名方式投票表决，审议通过《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、总体经营情况概述

2010 年对公司而言是充满挑战的一年。过去一年里，房地产市场环境发生剧烈变化，各类调控措施密集出台，调控力度前所未有，房地产市场波动和不确定性明显增强，这对公司经营策略的制定和计划的执行产生了重大影响。同时，公司重组时间很短，仍然处在发展初期，需要在完善管控体系、团队建设、专业能力提升、企业文化塑造等基础管理环节投入巨大精力，生存和快速发展的压力，更增加了公司的管理难度。面对外部环境变化和公司系统管理能力需要不断提升的双重压力，公司管理团队始终坚持以“防范市场风险、维护股东利益、公司稳健发展”为基本原则，结合公司自身实际情况，有针对性的梳理各项业务，及时调整各个项目开发计划和节奏，以适应市场变化的需要。

在公司股东的大力支持下，通过全体员工辛勤努力，2010 年公司的各项指标基本完成，为今后的发展打下了一定基础。

报告期内，公司进一步加强战略管理，建立市场化激励机制，全面提升公司管控水平，为公司业务实现跨越式发展奠定了较好的基础。一是公司聘请专业咨询公司对公司业务进行了全面梳理，进一步明确了公司“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略。二是着手建立市场化的激励约束机制，公司制定并审议通过了《京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》，同时，公司结合行业特点及自身实际，初步拟定了项目公司激励方案，以打造高效、稳定、富有凝聚力和战斗力的管理团队，为公司创造更好的经济效益。三是深化运营管理体系建设，公司全面推进并实施了全面计划、全面预算及全面成本管理体系，公司整体管控能力得以提升。

报告期内，公司积极整合各方资源，适时转变经营思路，积极争取股东支持，与优势企业强强联合。为突破公司规模小、自有资金不足、市场影响力较小等土地获取的瓶颈问题，公司审议通过了与大股东北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目的议案，为公司全面介入北京住宅及轨道物业项目获得了强有力的资金支持。为提升公司在公开市场的土地获取能力，公司与万科、星泰等公司建立战略合作关系，利用双方优势，强强联合，实现了在土地公开市场获取土地的突破。

报告期内，公司按照“成为国内具有可持续发展优势的领先的综合物业开发经营集团”的战略目标，实现了项目储备持续增加和项目布局的优化，既有项目稳步推进：(1)新增项目 6 个，其中：CBD 商业项目股权收购项目已完成；鄂尔多斯项目已取得建设用地规划条件意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证，规划方案已经报送规划局，正等待审批；无锡嘉仁花园项目公司已间接持有其 51% 股权；上海 107 酒店项目的相关股权转让协议已经签署并取得上海市商委等相关审批手续；公开市场上公司与星泰公司联合中标长阳 3 号地

项目，与万科公司联合中标水碾屯村项目，现项目公司正在组建中。(2)既有项目进展顺利：A、京投快线阳光花园项目（下称“大红门项目”或“阳光花园项目”）住宅部分完成全部销售工作，商业部分 6 月底实现结构封顶；B、宁波钱湖国际酒店项目拟于今年试营业，住宅一期已全面开工，计划于 2011 年销售；C、湖南武广国际城项目（下称“武广国际项目”）已完成约 230 亩地拆迁；D、杭州海威项目住宅二期利润部分结转。(3)非房地产业务及相关项目处置基本完成：宁波银泰百货有限公司股权转让工作已完成，广告公司及出租车公司完成股权变更，奉化置业项目股权转让已完成并收回全部投资。

2、公司财务概述

报告期内，公司实现营业总收入 146,132.61 万元，同比增长 123.18%，实现归属于母公司净利润 26,886.61 万元，同比增长 148.05%。其中房地产类业务收入 118,423.88 万元，较去年同期增加 88,294.64 万元，同比增长 293.05%，系子公司结转销售收入所致；进出口业务收入 21,215.05 万元，较去年同期减少 3,038.58 万元，同比下降 12.53%，家电等商业销售 5,043.26 收入万元，较去年同期减少 4,783.33 万元，同比下降 48.68%，主要系公司对非房地产业务进行整合转让，逐步减少此类业务。

报告期内，公司三项费用合计 19,671.45 万元，较去年同期增加 9,706.98 万元，同比增长 97.42%。其中管理费用增加 6,755.60 万元，主要系公司规模扩大、新设及收购项目公司合并范围发生变化使得费用增加；财务费用增加 3,038.42 万元，主要系投资新项目使资金成本增加。

报告期内，公司投资收益 18,965.9 万元，其中联营企业杭州海威房地产开发有限公司 2010 年结算收入 118,223 万元，按公司持有 37% 股权确认投资收益 8,355.04 万元；出售奉化置业实现投资收益 10,276.50 万元；出售宁波银泰百货有限公司（下称“银泰百货”）实现投资收益 423.86 万元；持有可供出售金融资产分配现金股利 233.45 万元。

本报告期末，公司资产总额 853,798.4 万元，比上年末增加 340,529.15 万元，增长 66.35%，资产负债率 75.13%，公司归属于母公司净资产 170,882.13 万元，比上年末增加 16,755.61 万元，增长 10.87%。公司资产质量良好，财务状况健康，资金实力进一步增强。报告期内，募集资金已使用完毕。

本报告期公司经营活动现金流量净额-165,692.92 万元，较上年同期多支出 221,660.49 万元，同比支付增加 396.05%，支付增加主要系支付鄂尔多斯项目、长沙武广国际项目、长阳 3 号地及水碾屯土地及拆迁补偿款等；投资活动净现金流量-70,737.73 万元，较上年同期增加投资 38,594.16 万元，筹资活动现金流量净额 285,394.64 万元，较上年同期增加 225,855.39

万元。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：否

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

3、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产行业	1,184,238,766.67	728,649,164.92	38.47	293.05	324.44	减少 4.55 个百分点
进出口贸易	212,150,450.82	208,611,531.60	1.67	-12.53	-12.62	增加 0.11 个百分点
商业零售	50,432,616.57	48,784,045.42	3.27	-48.68	-47.42	减少 2.31 个百分点
旅游饮食服务及其他	14,149,934.94	9,699,827.39	31.45	30.33	461.61	减少 52.64 个百分点
合计	1,460,971,769.00	995,744,569.33	31.84	123.75	97.20	增加 9.17 个百分点
分产品						
房产销售	1,106,628,303.00	709,796,677.06	35.86	339.67	355.28	减少 2.20 个百分点
物业租赁	77,610,463.67	18,852,487.86	75.71	56.48	19.54	增加 7.51 个百分点
进出口贸易	212,150,450.82	208,611,531.60	1.67	-12.53	-12.62	增加 0.11 个百分点
商业零售	50,432,616.57	48,784,045.42	3.27	-48.68	-47.42	减少 2.31 个百分点
旅游饮食服务及其他	14,149,934.94	9,699,827.39	31.45	30.33	461.61	减少 52.64 个百分点
合计	1,460,971,769.00	995,744,569.33	31.84	123.75	97.20	增加 9.17 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(%)
北京	1,061,150,408.30	48,720.82
宁波	399,821,360.70	-38.56

4、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元 币种：人民币

名称	业务性质	权益	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100%	30,732.08	6,331.52	7,031.68
慈溪市住宅经营有限责任公司	房地产开发与经营	100%	6,063.06	706.81	-111.71
宁波银泰物业管理有限公司	服务业	100%	883.52	932.49	29.93

宁波银泰对外经济贸易有限公司	进出口	100%	7,632.12	23,867.54	20.34
宁波银泰广告有限公司	服务业	100%	62.44		-0.38
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营等	100%	9,103.05		-249.20
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	100%	209,483.46	105,806.28	21,454.89
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	房地产开发与经营	80%	164,425.66		-1,354.63
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	51%	178,284.46		-1,185.11
北京大正恒立建设工程有限责任公司	建筑业	100%	0.82		-4.14
宁波宁华出租汽车有限公司	服务业	100%	709.67	390.38	97.33
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	51%	61,525.77		-325.05
参股公司:					
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	房地产经营与开发	45%	152,137.19		-750.59
杭州海威房地产开发有限公司	房地产经营与开发	37%	18,075.68	118,223.08	26,124.20

5、房地产销售情况表

单位：元 币种：人民币

项目名称	主营业务收入	主营业务毛利	结算面积（平方米）
北京地区	1,057,712,821.00	380,014,508.27	56,538.46
其中：京投快线·阳光花园	1,057,712,821.00	380,014,508.27	56,538.46
宁波地区	48,915,482.00	16,817,117.67	3,267.43
其中：华联·恒泰大厦	41,847,406.00	15,599,764.54	2,481.20
慈溪·富丽湾	7,068,076.00	1,217,353.13	786.23
合计	1,106,628,303.00	396,831,625.94	59,805.89

6、前 5 名供应商采购和前 5 名客户销售情况

报告期内公司向前 5 名供应商合计采购额为 19,404.08 万元，占采购总额的 14.11%；报告期内公司向前 5 名客户合计销售额为 15,471.12 万元，占公司销售总额的 10.58%。

7、对公司未来发展的展望

2010 年以来，政府对于房地产行业的调控力度不断加大，坚决抑制房价过快增长的决心前所未有。但从实际效果看，宏观调控效果未达到政府预期。出于巩固公信力、加快经济结构调整、解决重点民生问题和保障社会和谐稳定的角度考虑，政府在 2011 年仍将坚定推进地产市场调控，促进行业健康发展。2011 年 1 月 26 日国务院发布“新国八条”，调控力度进一步升级。以“新国八条”为起点的新一轮房地产宏观调控中，政府行政干预力度明显加大，三轮政策调控的叠加效应也将逐步显现，2011 年房地产市场形势将更加严峻，尤其是中端地产项目将面临更大的竞争压力。面对严厉的政策和严峻的市场环境，如何保证既有项目正常操作、规避限购、限贷政策对项目的影响；如何利用出让方式的调整来有效获取资

源、扩大规模；如何通过项目获取有针对性的调整区域和产品布局，保证公司根本利益，实现股东利益最大化，都是需要我们在新一年深入思考和解决的课题。

同时，因应对当前不断增加的通货膨胀风险，政府在 2011 年将继续增强经济调控的灵活性和有效性，实行“稳健”的货币政策，进一步收紧信贷总额。由于房地产企业的资金来源近 40%来自于银行信贷，如何过好紧日子、苦日子，也将是摆在整个行业面前的问题。

而在地产行业内部，有两个与公司自身密切相关的变化趋势也值得加以关注。首先，随着 2011 年各地城际高铁和城市轨道交通建设力度持续加大，轨道物业必将进一步成为地产市场备受关注和推崇的热点。如何发挥自身优势，打造轨道物业专业品牌，将是我们面临的一个严峻挑战。其次，2010 年全国写字楼和商业用房的销售面积同比增长 21.9%和 29.9%，远远高于住宅产品 8%的增幅，凭借这一良好表现，高端城市综合体必将在 2011 年吸引更多的地产企业进行投资，这也势必使我们在发展高端物业方面面临更加激烈的竞争。

公司 2011 年将继续秉持“稳健不失进取，审慎兼顾灵活”的工作方针，统一思想，集中精力，在切实抓好各项目开发工作的基础上，全面推动公司战略目标的实现。

（1）深入贯彻公司战略规划，加快战略实施工作落地执行

公司将在总体战略目标框架指导下，进一步明确与调整公司的经营方向、产品结构和竞争策略；通过构建多渠道的融资通道、在既定的区域有策略地进行投资布局；持续完善公司内部运营与管控模式，择机调整公司组织架构，落实项目激励方案，确保将公司战略规划落到实处。

（2）密切关注土地市场变化，适时增持土地储备，满足公司发展需求

公司将继续保持“审慎有序”的土地储备策略，重视土地性价比。坚持“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，适度并有步骤地取得具有较大增值潜力或盈利前景良好的土地资源。在轨道物业项目方面，公司 2011 年将全力以赴获取包括郭公庄、平西府、六里桥在内的车辆段上盖项目，为京投银泰在行业内树立轨道地产专业品牌奠定坚实基础。对京外条件较好、风险较小的项目，公司也将继续推进合作事宜。

（3）全力推进现有项目的开发进程，加大销售力度

公司将全力推进东钱湖、长沙、鄂尔多斯及北京房山项目的开发进程，结合项目实际，加大销售推广力度，以确保公司房地产业务收入能实现持续增长。

（4）坚决落实“三个全面”相关工作，保证公司实现稳健经营

作为公司提升全面管理能力的一项重点工作，“全面计划，全面预算，全面成本”管理工作将在 2011 年实现管控日常化。公司将通过项目现场调研沟通、每月开展“三个全面”

执行情况分析及动态监控等手段将“三个全面”管理贯穿在日常工作之中。

同时，公司还将通过 ERP 信息化平台系统，实现总部与项目一线生产管理的实时联通和数据交互，从而更好地落实“三个全面”管理要求，促进公司管理升级，并在多项目、跨区域管理半径加大的情况下，切实提升管理效率。

(5) 提高专业管理水平，促进公司专业能力建设再上台阶

企业专业管理能力建立和提升需要一个长期的过程，为了满足公司在未来几年快速发展的需要，2011年公司将在平衡计分卡中进一步明确包括营销管理、规划设计、招标采购、财务管理等各专业职能部门在未来一段时间内的能力提升要求和措施，通过建设信息化销控平台、建立设计标准图体系、构建招标采购数据库、完善预算管理信息化等手段和措施，切实促进公司在各个专业领域内实现管理升级，使公司整体管控能力再上台阶。

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	337,049.26
投资额增减变动数	218,826.93
上年同期投资额	118,222.33
投资额增减幅度(%)	185.10

1、被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营 活动	占被投资公司 权益的比例(%)	备注
北京大正恒立建设工程有限责任公司	建筑业	100	收购股权
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产	51	设立新公司、报告期内增资
北京潭栢投资发展有限公司	房地产	100	投入注册资本
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产	51	收购股权
北京京投置地房地产有限公司	房地产	100	收购股权、报告期内增资
宁波宁华出租汽车有限公司	服务业	100	设立新公司

2、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金 总额	本年度已使用募集 资金总额	已累计使用募集 资金总额	尚未使用募集 资金总额
2009	非公开发行	77,076.80	7,012.37	77,307.14	0
合计	/	77,076.80	7,012.37	77,307.14	0

报告期内，根据非公开发行方案及相关协议，公司募集资金已全部投入使用。交通银行东单支行募集资金账户清户手续已于 2010 年 10 月 14 日办理完毕。

3、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益
收购北京京投置地房地产有限公司(下称“京投置地”)95%股权	否	15,646.09	15,646.09	是	100.00%	11,204.43	项目在开发建设期,部分实现交付,注1	是
收购宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司(下称“钱湖国际”)15%股权	否	13,718.34	13,718.34	是	100.00%	536.26	项目在开发建设期,尚未交付,注2	是
京投置地大红门项目追加投资	否	24,082.45	24,242.72	是	80.00%			是
钱湖国际项目追加投资	否	23,629.92	23,700.00	是	78.37%			是
合计	/	77,076.80	77,307.15	/	/		/	/

注1:京投置地大红门项目2010年实现净利润21,454.89万元,扣除相应评估增值影响4,915.60万元后实现净利润16,539.29万元。原预计2010年净利润25,719.09万元,扣除相应评估增值影响后的预计净利润为13,685.80万元,2010年累计预计实现净利润11,794.14万元(其中95%部分为11,204.43万元),2010年超额实现预计收益。

注2:钱湖国际项目2010年实现净利润-750.59万元,15%股权的投资收益为-112.59万元。原预计2010年度实现净利润43,417.48万元,扣除相应评估增值影响后的预计净利润为10,063.18万元,15%股权的预计投资收益为1,509.48万元,2010年累计预计实现净利润3,575.09万元(其中15%部分为536.26万元),该项目处于建设期,2010年未实现预计收益。

4、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
CBD 商业项目	24,187.21	收购股权完成	尚未产生收益
CBD 商业项目	19,200.00	偿还债务	尚未产生收益
CBD 商业项目	1,000.00	项目前期	尚未产生收益
武广国际项目	2,039.55	支付股权转让款	尚未产生收益
武广国际项目	65,100.00	项目在建	尚未产生收益
上海 107 酒店项目	27,291.84	收购股权, 手续办理中	尚未产生收益

上海 107 酒店项目	11,000.00	项目在建	尚未产生收益
鄂尔多斯项目	48,200.00	项目前期	尚未产生收益
无锡惠澄实业发展有限公司	6,000.00	合作意向金	尚未产生收益
钱湖国际项目	8,500.00	项目在建	尚未产生收益
潭柘项目	3,000.00	项目前期	尚未产生收益
大红门项目	26,531.21	住宅销售后期、商业在建	尚未产生收益
长阳西站 3 号地项目	39,365.86	项目前期	尚未产生收益
水碾屯村项目	42,621.22	项目前期	尚未产生收益
北京新港水泥制造有限公司	5,000.00	合作意向金	尚未产生收益
北京城市发展投资顾问有限公司	500	合作意向金	尚未产生收益
大正恒立	200	收购股权完成	尚未产生收益
宁波宁华出租汽车有限公司	300	投资设立公司	尚未产生收益
合计	330,036.89	/	/

5、其中主要权益投资情况

单位名称	主要经营活动	注册资本 (万元)	报告期公司投入资 本(万元)	备注
北京大正恒立建设工程有限责任公司	建筑业	2,189.10	200	报告期收购
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发 与经营等	20,000	10,200	设立新公司
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发 与经营等	5,000	24,187.21	报告期收购
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发 与经营等	28,000	26,533.74	报告期内增资、 收购股权
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发 与经营等	5,000	3,000	投入注册资本
宁波宁华出租汽车有限公司	服务业	300	300	设立新公司

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第七届董事会第十四次会议	2010年1月15日	审议通过《关于调整公司董事会战略委员会委员的议案》、《关于为控股子公司提供担保的议案》、《关于公司与 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED 签订<意向协议>的议案》、《关于出租北京市丰台区大红门“集中商业楼”暨关联交易的议案》。	中国证券报 B07、上海证券报 B28、证券时报 D004、证券日报 D4	2010年1月19日
第七届董事会第十五次会议	2010年2月3日	审议通过《关于公司与上海俊兆投资管理有限公司、上海禾旭投资有限公司签订<合作意向协议>的议案》。	中国证券报 A16、上海证券报 B13、证券时报 D008、证券日报 C1	2010年2月4日
第七届董事会第十六次（年度）会议	2010年2月9日	审议通过《2009年度总裁工作报告》、《2009年度董事会工作报告》、《独立董事关于对外担保事项的专项说明和独立意见》、《2009年度独立董事述职报告》、《2009年度报告全文及摘要》、《关于2009年度财务决算的议案》、《关于2010年度财务预算的议案》、《2009年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《2009年利润分配暨资本公积转增股本的预案》、《关于确定2009年会计师事务所报酬暨续聘会计师事务所的议案》、《关于公司内部控制的自我评价报告》、《关于2009年绩效考核指标完成情况及相关薪酬的议案》、《关于公司2010年银行融资总额授权的议案》、《关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案》、《关于提请股东大会授权处置金融资产的议案》、《关于制订〈京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）〉的议案》、《关于确定〈2010年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法〉的议案》、《关于确定公司未来发展战略规划要点的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于修订〈信息披露事务管理制度〉的议案》、《关于制订〈内幕信息知情人登记备案制度〉的议案》、《关于制订〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》、《关于与银泰百货（集团）有限公司签署〈战略合作意向书〉的议案》、《关于召开年度股东大会的议案》。	中国证券报 D018、上海证券报 B43、证券时报 D012、证券日报 D3	2010年2月11日
第七届董事会	2010年2月11日	审议通过《关于出售奉化银泰置业有限公司股权的议案》、《关于为控股子公司提供担保的议案》。	中国证券报 D010、上海证	2010年2月12日

第十七次会议			券报 34、证券时报 A012、证券日报 A3	
第七届董事会第十八次会议	2010 年 3 月 19 日	审议通过《关于为控股子公司提供担保的议案》、《关于召开 2010 年第二次临时股东大会的议案》。	中国证券报 C001、上海证券报 17、证券时报 D008、证券日报 D4	2010 年 3 月 22 日
第七届董事会第十九次会议	2010 年 4 月 9 日	审议通过《关于收购北京晨枫房地产开发有限公司股权的议案》、《关于制订<内部审计管理制度>的议案》。	中国证券报 C015、上海证券报 40、证券时报 D004、证券日报 D2	2010 年 4 月 12 日
第七届董事会第二十次会议	2010 年 4 月 19 日	审议通过《关于公司合作开发鄂尔多斯项目的议案》、《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的议案》、《关于召开 2010 年第三次临时股东大会的议案》。	中国证券报 A13、上海证券报 B102、证券时报 D022、证券日报 D4	2009 年 4 月 21 日
第七届董事会第二十一次会议	2010 年 4 月 22 日	审议通过《京投银泰股份有限公司 2010 年第一季度报告》。		2010 年 4 月 23 日
第七届董事会第二十二次会议	2010 年 5 月 10 日	审议通过《关于与 TRILLIO NFULL INVESTMENTS LIMITED 签订<协议书>的议案》。	中国证券报 B018、上海证券报 B28、证券时报 D013、证券日报 E8	2010 年 5 月 11 日
第七届董事会第二十三次会议	2010 年 6 月 21 日	审议通过《关于公司与银泰百货有限公司签订<物业租赁合同补充协议>暨关联交易的议案》、《关于以委托贷款方式向上海礼兴酒店有限公司提供资金专项用于 107 酒店建设的议案》、《关于制订<资产减值准备计提办法>、<内部控制制度>及废止<资产减值准备的计提和损失处理及日常管理内部控制制度>的议案》、《关于修订<会计政策与会计估计>的议案》、《关于召开 2010 年第四次临时股东大会的议案》。	中国证券报 B12、上海证券报 B7、证券时报 A013、证券日报 D7	2010 年 6 月 22 日
第七届董事会第二十四次会议	2010 年 7 月 21 日	审议通过《关于对北京京投置地房地产有限公司增资的议案》。	中国证券报 A30、上海证券报 B7、证券时报 B008、证券日报 C4	2010 年 7 月 22 日
第七届董事会	2010 年 8 月 30 日	审议通过《2010 年半年度报告全文及摘要》、《公司募集资金存放和实际使用情况的专项报告》、	中国证券报 B048、上海证	2010 年 8 月 31 日

第二十五次会议		《关于高轩副总裁、邓念副总裁转正的议案》、《2010 年上半年总裁工作报告》、《2010 年度经营考核指标半年度完成情况审核说明》《关于调整 2010 年度经营计划的议案》、《关于董事会授权战略委员会审议决策中国银泰投资有限公司所提同业竞争项目相关事项的议案》、《关于转让宁波银泰百货有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》、《关于下属子公司对外提供借款的议案》。	券报 B69、证券时报 D064、证券日报 D38	
第七届董事会第二十六次会议	2010 年 8 月 30 日	审议通过《关于为全资子公司提供担保的议案》、《关于召开 2010 年第五次临时股东大会的议案》。	中国证券报 B048、上海证券报 B69、证券时报 D064、证券日报 D38	2010 年 8 月 31 日
第七届董事会第二十七次会议	2010 年 10 月 25 日	审议通过《京投银泰股份有限公司 2010 年第三季度报告》、《关于北京潭柘投资开发有限公司参与潭柘寺镇整体开发项目土地流转工作的议案》、《关于收购上海礼兴酒店有限公司部分股权的议案》、《关于追加公司 2010 年银行委托贷款额度的议案》、《关于修改公司<董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动管理制度>的议案》、《关于制定公司<防止控股股东及关联方占用资金管理制度>的议案》、《关于召开 2010 年第六次临时股东大会的议案》。	中国证券报 B052、上海证券报 B126、证券时报 D028、证券日报 D17	2010 年 10 月 26 日
第七届董事会第二十八次会议	2010 年 12 月 3 日	审议通过《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》、《关于召开 2010 年第七次临时股东大会的议案》。	中国证券报 B016、上海证券报 18、证券时报 B017、证券日报 C6	2010 年 12 月 4 日
第七届董事会第二十九次会议决议	2010 年 12 月 9 日	审议通过《关于参与北京市房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住项目用地投标的议案》、《关于参与北京市房山区长阳镇（长阳西站 3 号地）居住项目用地投标的议案》	中国证券报 B006、上海证券报 B26、证券时报 D015、证券日报 D8	2010 年 12 月 15 日
第七届董事会第三十次会议	2010 年 12 月 9 日	审议通过《关于参与房山区长阳镇水碾屯村改造一期 10-03-11、10-03-15、10-03-21 项目用地（配建限价商品房）投标的议案》、《关于参与中关村科技园区昌平园东区三期联合储备开发项目 0303-32-1 地块普通商品住房项目投标的议案》、《关于参与中关村科技园区昌平园东区三期联合储备开发项目 0303-41-1、0303-41-2 地块普通商品住房项目投标的议案》、《关于参与中关村科技园区昌平园东区二期 0303-55 地块住宅混合公建用地（配建限价商品住房）项目投标的议案》	中国证券报 A27、上海证券报 B14、证券时报 D009、证券日报 A4	2010 年 12 月 22 日

报告期内，公司董事会按照公司章程规定的职权范围和议事规则，先后召开定期和临时

董事会十七次，内容涉及三会一层改选、公司治理制度修订、股权收购、委托贷款等一系列重大事项，并在认真研讨和审议后，相继作出了决议，出色地履行了董事会应尽的职责。有关决议和公告均已在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和中国证监会指定网站进行了信息披露，议案中需由股东大会决定的事项，已提交股东大会审议通过。在董事会各次会议召开期间，公司监事、高管依法列席了会议。董事会成员亦就上述公司各项重大事项，与监事会成员、公司高管进行了充分的沟通、交流与协商，监事会成员、公司高管也对董事会重大决策提出了有益的建议和意见。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

董事会以公平、公正、保护股东利益为指导思想，严格执行股东大会的各项决议，为保证决策的时效性，科学、合理地决定公司生产经营投资、股权投资与处置等事项，根据公司章程规定向经营层进行授权。

在董事会闭会期间，经营层对授权以内的事务进行决策，使公司年度计划顺利实施并取得了良好的经济效益。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成，会议召集人由独立董事专业会计人士担任。根据中国证监会、上交所有关规定及公司董事会审计委员会议事规则、独立董事年报工作制度、董事会审计委员会年报工作程序，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

(1) 认真审阅了公司 2010 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的京都天华会计师事务所注册会计师协商确定了公司 2010 年度财务报告审计工作的时间安排；

(2) 在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

(3) 公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流；

(4) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司 2010 年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

(5) 在京都天华会计师事务所出具 2010 年度审计报告后，董事会审计委员会召开年度会议，对京都天华会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务

会计报表以及关于 2010 年度会计师事务所审计报酬的议案等事项进行表决并形成决议提交 2010 年度董事会审核。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

董事会薪酬与考核委员会是董事会设立的专门工作机构，负责制订和管理公司高级人力资源薪酬方案，评估高级管理人员业绩指标的专门机构，董事会薪酬与考核委员会成员由 3 名独立董事组成。

2010 年 1 月 29 日，董事会薪酬与考核委员会讨论了《2010 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》、《京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》，并建议提交公司董事会审议。2010 年 2 月 9 日，公司第七届董事会第十六次会议审议通过了上述考核办法。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会依据公司《2010 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》、《京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》中主要财务指标和专项工作任务的完成情况，结合公司高级管理人员分管工作范围、主要职责，对公司高级管理人员进行绩效评价，并根据绩效评价结果及薪酬分配政策提出公司高管人员的报酬数额，报公司董事会审议。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会根据中国证监会、上交所有关法律、法规和公司内部控制制度、公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的有关规定，对 2010 年度公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：

2010 年度，公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，未有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为进一步完善公司治理结构，强化公司信息披露管理，公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，制订了《内幕信息知情人登记备案制度》，并于 2010 年 2 月 9 日经公司第七届董事会第十六次会议审议通过。

6、董事会对于内部控制责任的声明

公司内部控制的目的是保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实、准确、完整，提高工作效率，促进企业发展。建立、完善和执行内部控制制度是公司董事会的责任。董事会认为，本公司根据《企业内部控制基本规范》等有关文件的要求，结合公司经营实际，已建立了较为完善的内部控制制度。

7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查,内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况? 否

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

本年度不实施利润分配亦不进行资本公积金转增股本。

(六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
公司转入房地产行业时间较短,资金需求量较大,考虑到进一步发展对资金的需求,本年度不实施利润分配亦不进行资本公积金转增股本。	用于补充流动资金

(七) 公司前三年分红情况

单位: 万元 币种: 人民币

分红年度	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007		2,089.73	
2008		5,936.36	
2009	2,469.26	10,839.39	22.78

(八) 其他披露事项

1、2010年5月18日公司管理总部迁至北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层。

2、2010年6月25日,公司接到第二大股东中国银泰关于部分股权解押及质押的通知,获悉:中国银泰于2009年4月17日质押给中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行股票数量为64,400,000股限售流通股股票(未转增股本前)于2010年6月23日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司解押。因运营原因,中国银泰于2010年6月24日将股票数量为96,600,000股限售流通股股票(转增股本后)在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理质押,质权人为中海信托股份有限公司。

3、2010年6月4日,公司第一大股东京投公司收到中国证券监督管理委员会100902号、100903号《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》,要求京投公司在上述通知发出之日起30个工作日内对《京投银泰股份有限公司收购报告书备案(简易)》、《京投银泰股份有限公司要约收购义务豁免核准》申请材料向其行政许可受理部门报送有关补正材料。京投公司特向证监会申请延期补充提供《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》所需的相

关材料。待我公司非公开发行股份的申请经证监会发审委审核通过后，京投公司将及时上报相关补正材料。

4、2010年12月10日公司发布公告，2009年10月20日召开的公司七届八次董事会和2009年12月9日召开的2009年第八次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行A股股票发行方案的议案》等相关议案，此次非公开发行股票决议有效期自公司股东大会审议通过本次非公开发行股票议案之日起12个月内有效。在此期间，公司非公开发行股票事宜未取得实质性进展，根据中国证监会有关规定，此次非公开发行股票方案自动失效。

5、2010年12月21日公司接到第二大股东中国银泰关于部分股权解押及质押的通知，获悉：中国银泰于2009年12月2日质押给上海浦东发展银行股份有限公司北京分行的我公司75,000,000股（转增股本后）流通股股票于2010年12月20日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司解押。因运营原因，中国银泰于同日将上述股票在证券登记公司办理质押，质权人为浦发银行北京分行。

6、接待机构投资者

（1）公司在投资者关系工作中健全了投资者接待流程，逐步建立了多渠道、多样化的投资者接待模式，尽可能的采取多种方式让投资者及时、全面、深入和客观地了解公司的生产经营情况。公司设立了投资者咨询电话和公共邮箱，用于解答投资者的各种问题；同时多次接待投资者到公司实地调研。2010年公司共计接待来访投资者117人次。包括以下几次大型投资者见面会：

2010年3月22日，由公司副总裁兼董事会秘书邓志高先生主持接待了人寿保险、中信证券、天弘基金、新华资产等机构投资者及分析员共54人的联合调研，并与调研人员进行了两个小时的友好沟通；2010年5月11日，公司参加了宁波证监局举办的“辖区上市公司投资者网上集体接待日活动”，就公司治理、发展战略、经营状况、融资计划、可持续发展等投资者所关心的问题通过互动平台与投资者进行了“一对多”的沟通；2010年9月8日，公司董事会办公室接待了德邦证券、阳光保险、国泰君安等机构投资者20人参加的联合调研，为调研人员介绍了公司的基本情况。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
2010年2月9日召开第七届监事会第四次会议	《2009年度监事会工作报告》；《2009年度报告及摘要》。
2010年8月30日召开第七届监事会第五次会议	《2010年半年度报告全文及摘要》；《关于募集资金存放和实际使用情况的专项报告》。
2010年10月25日召开第七届监事会第六次会议	《京投银泰股份有限公司2010年第三季度报告》。

本年度公司监事会多次召开工作会议，针对公司资产监管、内部控制等提出了监督和预防性意见。

2010年，监事会依照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的有关规定，依法履行职责，认真开展各项监督工作。定期审查公司的各项报告，对公司的重大决策事项，建设工程项目情况、项目营销、财务及其他日常工作等方面开展专项检查。

在日常工作中，监事会与公司经营层保持密切联系，及时了解公司资产和财务状况发生的变化，关注公司的经营决策、投资决策、资产处置决策等重要事项；子公司的运作状况及人员履职情况；公司银行账户的安全情况和大额资金运作情况；预算管理和执行情况等。

本年度内监事会还对公司重大项目进行了实地考察，了解掌握公司经营情况的一手资料，以求更好地履行监督职责。公司监事会成员主动加强自身的业务学习，进一步增强工作的责任心，强化监督制度建设，取得了良好效果。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2010年公司进一步修订完善了内部控制制度，决策程序均严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市规则》和《公司章程》及其他有关法规制度的规定，建立完善了法人治理结构和各项内部控制制度。董事会严格遵照并执行了股东大会的各项决议。公司董事和高级管理人员自觉遵守法律、法规，忠诚敬业，在履行职务过程中未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。本年度内公司无重大诉讼事项发生。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

京都天华会计师事务所对公司2010年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。监事会认为，审计意见真实、准确、完整地反映了公司财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司严格按照《公司募集资金管理办法》的规定，规范和合理地使用了募集资金。

（五）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会对公司收购、出售资产情况认真查阅了有关资料，并对该资料进行了审查与研究。认为公司收购、出售资产情况符合有关上市规则与法律法规的规定，并符合公司未来发展的整体战略规划。交易价格遵循公平交易、市场价格为准，没有内部交易行为，没有损害股东权益的情况发生。

（六）监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，2010 年度公司的关联交易做到了“公平、公正、公允”，表决程序合法，按照正常商业条件并根据公平原则基准及有关协议进行，独立董事对关联交易客观、公正地作出了独立判断意见，没有发现关联交易存在损害公司及股东利益的情形。

（七）监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会已审阅董事会《2010 年内部控制自我评价报告》，该报告符合《企业内部控制规范》等法律法规要求，全面、真实、准确反映了公司内部控制实际情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券投资比例(%)	报告期损益(元)
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	30,614.95

2、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	7,407,073.95	0.08	62,660,000.00	1,300,000.00	-62,075,000.00	可供出售金融资产	原始认购
002142	宁波银行	2,700,000.00	0.11	33,480,000.00	540,000.00	-13,743,000.00	可供出售金融资产	原始认购
601328	交通银行	4,427,500.00	0.005	14,494,600.00	494,500.00	-7,010,400.00	可供出售金融资产	原始认购及配股
合计		14,534,573.95	/	110,634,600.00	2,334,500.00	-82,828,400.00	/	/

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易	资产收购定价原则	资产产权是否已全部过户	债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)
北京优视达广告有	晨枫公司	2010年5月10日	291,872,067.53	-11,851,088.39	否	根据评估协议定价	是	是	-4.41

限公司	51% 股权									
北京城建 亚泰建设 工程有限 公司	大正 恒立 100% 股权	2010年3 月1日	3,000,000.00	-41,407.96	否	协议定价	是	是		-0.02
北京北化 房地产开发有 限公司	京投 置地 5%股 权	2010年7 月13日	15,312,100.00	9,446,722.72	否	产交所挂 牌价格	是	是		79.8

A、公司总裁办公会批准以 300 万元现金协议收购北京大正恒立建设工程有限责任公司（下称“大正恒立”），收购日该公司的净资产为零。报告期末该公司净资产-4.14 万元，净利润-4.14 万元。

B、2010 年 4 月 9 日公司第七届董事会第十九次会议审议通过《关于收购北京晨枫房地产开发有限公司股权的议案》，2010 年 4 月 12 日我司与北京优视达广告有限公司（下称“优视达”）签定《股权转让协议》，以人民币 291,872,067.53 元受让优视达所持北京晨枫房地产开发有限公司（下称“晨枫公司”）51%股权，以参与 CBD 商业项目的开发建设，双方根据天兴评报字（2010）第 081 号《资产评估报告》确定目标股权转让价格。2010 年 5 月 10 日，目标股权过户手续已在北京市工商管理局办理完毕，股权收购款已支付完毕。此交易不属于关联交易，本次收购后企业合并属于非同一控制下的企业合并。收购日至本报告期末，该公司净利润-1,185.11 万元；报告期末资产总额 178,284.46 万元，净资产 57,541.58 万元。

C、公司总裁办公会批准收购北京北化房地产开发有限公司持有京投置地 5%股权，该转让行为通过北京产权交易所挂牌价格人民币 1,531.21 万元成交。股权过户手续已于 2010 年 7 月办理完毕，股权转让款已付清。此交易不属于关联交易。报告期末资产总额 209,483.46 万元，负债总额 162,195.31 万元，净资产 47,288.15 万元，净利润 21,454.89 万元。

2、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	资产出售定价原则	资产产权是否已全部	债权债务是否已全部	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系

								过 户	转 移		
浙 江 联 合 置 业 有 限 公 司	奉化置 业 100 %股权	2010 年 4 月 30 日	201,556,482.52	-764,966.67	102,764,966.67	否	评 估 协 议 价	是	是	28.78	
银 泰 百 货 有 限 公 司	宁波银 泰百货 100% 股权	2010 年 8 月 31 日	16,922,613.52	1,378,194.93	4,238,579.75	是	评 估 协 议 价	是	是	1.58	其 他 关 联 人

A、2010年2月11日，经公司七届十七次董事会审议通过，公司与浙江联合置业有限公司（下称“浙江联合”）签订了《股权转让协议》，将持有的奉化置业100%股权以总价款201,556,482.52元转让给浙江联合，截至报告期末，股权转让款已全部收回，工商过户手续已办理完毕。截止2010年4月30日公司收到70%的股权转让款，根据协议约定可以办理工商过户手续，故公司将2010年4月30日作为处置日，处置日该公司净资产9,879.15万元，期初至处置日净利润-76.50万元，处置产生收益10,276.50万元（收益按权益法调整后计算）。

B、2010年8月30日公司第七届董事会第二十五次会议审议通过，公司及全资子公司宁波华联房地产开发有限公司与银泰百货签订《股权转让协议》，分别将其持有的宁波银泰百货有限公司90%、10%的股权以15,230,352.17元、1,692,261.35元即总价16,922,613.52元的价格转让给银泰百货，股权转让手续已于2010年8月31日办理完毕。截至报告期末，股权转让款已全部收回，此交易属于关联交易。处置日为2010年8月31日，处置日该公司净资产1,828.26万元，期初至处置日净利润137.82万元，处置产生收益423.86万元（收益按权益法调整后计算）。

3、合并情况

A、公司总裁办公会批准以300万元现金协议收购大正恒立100%股权，收购日该公司的净资产为零。报告期末该公司净资产-4.14万元，净利润-4.14万元。

B、2010年4月9日公司第七届董事会第十九次会议审议通过《关于收购北京晨枫房地产开发有限公司股权的议案》，2010年4月12日我司与优视达签定《股权转让协议》，以人民币291,872,067.53元受让优视达所持晨枫公司51%股权，以参与CBD商业项目的开发建设，双方根据天兴评报字（2010）第081号《资产评估报告》确定目标股权转让价格。2010年5月10日，目标股权过户手续已在北京市工商管理局办理完毕，股权收购款已支付完毕。

此交易不属于关联交易，本次收购后企业合并属于非同一控制下的企业合并。收购日至本报告期末，该公司净利润-1,185.11 万元；报告期末资产总额 178,284.46 万元，净资产 57,541.58 万元。

（五）报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联人	提供劳务	物业租赁	市场协议价	4,647.92	59.37	货币资金
北京市基础设施投资有限公司	母公司	借款	支付利息	协议价格	6,729.44	49.39	货币资金
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联人	借款	收到利息	协议价格	1,818.99	50.36	货币资金

注：银泰百货宁波海曙有限公司 2005 年与我公司签署了 20 年的《物业租赁合同》，与当时的公司控股股东中国银泰为同一控制人，故公司把同银泰百货宁波海曙有限公司签署的上述租赁合同涉及的业务继续视为关联业务。

2005 年 9 月 20 日，公司与银泰百货有限公司签订了《物业租赁合同》，公司将拥有的华联一号楼商场和华联大厦部分商业用房共计建筑面积 46,286.23 平方米，以 20 年为期，期内年最低保底租金 2,600 万元的价格出租给银泰百货有限公司，该房产租赁期限为 2005 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（该出租房屋由银泰百货有限公司宁波分公司使用并交付租金，2009 年银泰百货有限公司宁波分公司更名为银泰百货宁波海曙有限公司）。根据租赁协议规定，2008 年起按保底租金 2,600 万元和其营业额的 6%孰高来确定租金。

2010 年 6 月 21 日公司第七届董事会第二十三次会议审议通过了“关于公司与银泰百货有限公司签订《物业租赁合同补充协议》暨关联交易的议案”，就宁波市江夏街华联一号楼及东渡路华联大厦的转租和固定装置及设施、设备的改造或更新及其他房屋装修事宜作补充约定。

公司 2010 年确认该物业出租收入为 4,647.92 万元，已收回 3,250 万元，其余款项已于 2011 年 1 月 30 日收回。

2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
银泰百货有限公司	其他关联人	股权转让	宁波银泰百货 100% 股权	评估协议价	18,282,575.10	16,922,613.52	16,922,613.52	货币资金	4,238,579.75

2010 年 8 月 30 日公司第七届董事会第二十五次会议审议通过,公司及全资子公司宁波华联房地产开发有限公司与银泰百货签订《股权转让协议》,分别将其持有的宁波银泰百货有限公司 90%、10%的股权以 15,230,352.17 元、1,692,261.35 元即总价 16,922,613.52 元的价格转让给银泰百货,股权转让手续已于 2010 年 8 月 31 日办理完毕。截至报告期末股权转让款已全部收回,此交易属于关联交易。处置日为 2010 年 8 月 31 日,处置日该公司净资产 1,828.26 万元,期初至处置日净利润 137.82 万元,处置产生收益 423.86 万元(收益按权益法调整后计算)。

3、关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京市基础设施投资有限公司	母公司			240,000.00	240,000.00
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他	8,669.44	32,750.80		
合计		8,669.44	32,750.80	240,000.00	240,000.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		650,000,000			
关联债权债务形成原因		A、本期我公司向合营企业钱湖国际提供委托贷款 8,500 万元,截止报告期末累计提供借款 32,200 万元,本期垫付工资社保费用等 169.44 万元; B、母公司京投公司向我公司提供委托贷款 240,000 万元,其中一年期贷款 150,000 万元,年利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%;二年期贷款 90,000 万元,年利率为 12%;			
关联债权债务清偿情况		2010 年 6 月京投置地偿还京投公司委托贷款 65,000 万元,并支付委贷利息 4,865.88 万元。			

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
本公司	银泰百货海曙有限公司	华联 1、2 号楼商场部分	25,614.01	2005 年 11 月 1 日	2024 年 12 月 31 日	4,647.92	详见重大关联交易说明	占同类交易的 59.37 %	是	其他

银泰百货海曙有限公司租赁公司华联 1 号楼商场和 2 号楼部分商业用房的情况,详见前述"与日常经营活动相关的关联交易"。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	680,256,410.26
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	630,000,000.00
公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	630,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	36.87
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)	630,000,000.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	630,000,000.00

A、公司为奉化银泰置业有限公司建行奉化支行 5,025.64 万元借款提供担保, 2010 年公司将奉化置业转让, 此笔担保已解除; B、公司为湖南湘诚壹佰置地有限公司北京银行长沙分行 30,000 万元借款提供担保, 2010 年度此笔担保提款 24,000 万元, 其余款项尚未提取, 借款期限: 2010 年 3 月 31 日至 2011 年 3 月 30 日; C、公司为宁波银泰对外经济贸易有限

公司深圳发展银行宁波分行 3,000 万元借款提供担保，借款期限：2010 年 4 月 23 日至 2011 年 4 月 22 日；D、公司为北京京投置地房地产有限公司浙商银行北京分行 30,000 万元借款提供担保，借款期限为 2010 年 9 月 15 日至 2012 年 9 月 14 号。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 2009 年 12 月 9 日公司董事会七届十二次会议、2010 年 1 月 15 日公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于向北京市基础设施投资有限公司申请周转资金暨关联交易的议案》。2009 年 12 月 9 日公司与控股股东京投公司签订《委托贷款授信框架协议》，由京投公司向公司提供授信总额为 30 亿的委托贷款，授信期限为自协议生效日起不超过两年。2009 年 12 月 30 日双方签订《补充协议》，规定委托贷款利率不低于银行同期贷款基准利率，并不高于银行同期贷款基准利率上浮 10%，具体利率水平由双方协商确定。

(2) 2010 年 1 月 15 日，公司董事会七届十四次会议审议通过了《关于公司与 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED 签订〈意向协议〉的议案》。公司拟参与上海礼兴公司 107 酒店项目的开发建设，签署协议后公司向 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED（下称“TFIL”）支付 13,000 万元的意向金。2010 年 5 月 10 日，公司董事会七届二十二次会议审议通过了《关于与 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED 签订〈协议书〉的议案》。同意公司与 TFIL 签署协议，约定原根据《意向协议》已向 TFIL 支付的人民币 13,000 万元意向金转为履约保证金，同时《意向协议》及复地（集团）股份有限公司依《意向协议》向公司提供的连带责任担保终止，在已支付 13,000 万元意向金的基础上，公司再向 TFIL 支付 14,000 万元履约保证金。2010 年 10 月 25 日公司董事会七届二十七次会议、2010 年 11 月 12 日公司 2010 年第六次临时股东大会审议通过了《关于收购上海礼兴酒店有限公司部分股权的议案》，同意公司以 40,232,816.80 美元的价格收购上海礼兴酒店有限公司 27.5% 股权。截至目前，该项目已获得上海市商委的批复，正在办理工商过户手续。2010 年 6 月 21 日，公司董事会七届二十三次会议审议通过《关于以委托贷款方式向上海礼兴酒店有限公司提供资金专项用于 107 酒店建设的议案》。同意公司在复地（集团）股份有限公司提供担保的前提下在 15,000 万元额度内以委托贷款方式（年利率不低于 8%）、并授权公司经营层按照 107 酒店建设用款进度向上海礼兴酒店有限公司提供资金。

(3) 2010 年 2 月 3 日，公司董事会七届十五次会议审议通过了《关于公司与上海俊兆投资管理有限公司、上海禾旭投资有限公司签订〈合作意向协议〉的议案》，以参与无锡嘉仁

花园项目。按协议约定，公司已支付意向金 6,000 万元。2011 年 1 月 26 日公司董事会七届三十一次会议审议通过了《关于公司就收购无锡惠澄实业发展有限公司股权事项签订<框架协议>的议案》。同意公司就无锡嘉仁花园项目与上海禾旭投资有限公司、上海广翰投资管理有限公司、无锡嘉仁花园酒店有限公司、无锡惠澄实业发展有限公司共同签署《框架协议》，向其再支付 4000 万意向金，并以 1000 万元收购无锡嘉仁 100% 股权，以此为基础推进对无锡嘉仁花园项目的股权收购。

(4) 2010 年 2 月 9 日公司董事会七届十六次会议及 2010 年 3 月 5 日公司 2009 年度股东大会审议通过了《关于与银泰百货（集团）有限公司签署<战略合作意向书>的议案》。公司与银泰百货（集团）有限公司（HK.1833，下称“银泰百货（集团）”）双方本着长期合作、互相支持、共谋发展的原则，在充分协商的基础上，签署了《战略合作意向书》。双方将根据各自的业务定位、发展战略及企业宗旨合理确定合作项目。银泰百货（集团）将利用其长期在百货运营上的经验，就合作项目向我公司提供商业物业设计、建筑、改造的管理和咨询服务；我公司在遵循约定合作原则的前提下，将开发和拥有且将用于商业零售业的轨道物业在同等条件下优先租赁给银泰百货（集团）。

(5) 2010 年 4 月 9 日，公司第七届董事会第十九次会议审议通过《关于收购北京晨枫房地产开发有限公司股权的议案》，2010 年 4 月 12 日我司与优视达签定《股权转让协议》，以人民币 291,872,067.53 元受让优视达所持晨枫公司 51% 股权，以参与 CBD 商业项目的开发建设。

(6) 2010 年 4 月 19 日，公司董事会七届二十次会议审议通过了《关于公司合作开发鄂尔多斯项目的议案》。公司与内蒙古凯富投资有限公司签订《合作协议》，共同出资成立项目公司，公司占 51% 股权，项目公司将以合法方式取得项目用地并进行建设与开发。

(7) 2010 年 4 月 19 日公司董事会七届二十次会议、2010 年 5 月 11 日公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过了《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的议案》。根据东钱湖项目 2010 年进展情况及资金需求，公司以委托贷款的方式向钱湖国际提供 18,500 万元股东贷款，期限三年，利率为不低于同期银行贷款利率。

(8) 2010 年 12 月 3 日公司董事会七届二十八次会议、2010 年 12 月 20 日公司 2010 年第七次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。为加大轨道物业及北京区域普通住宅开发项目的拓展力度，公司与京投公司合作投资房地产项目。合作投资范围包括轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目，以及北京市域范围内的其他普通住宅物业项目的投资开发。董事会在 2011 年

12月31日前，将根据合作投资方案，按照京投公司提供的资金年利率不超过12%的条件，审定具体项目的合作方案；在具体项目运作中，由经营层按合作投资方案明确的基本原则拟定具体商务条款，上报董事会审批决策。

（七）承诺事项履行情况

公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	<p>京投公司在非公开发行股份锁定期的承诺：“本公司拟认购的本次增发的股份，自发行结束之日起36个月内不转让、不委托他人管理、不由银泰股份购回”。</p> <p>京投公司在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项以及募集资金拟投入项目的损益补差及对公司的后续资金支持等作出了承诺(详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)。</p>	承诺正在履行中。
其他对公司中小股东所作承诺	<p>中国银泰在非公开发行股份锁定期的承诺：“本公司拟认购的本次增发的股份，自发行结束之日起36个月内不转让、不委托他人管理、不由银泰股份购回”。</p> <p>中国银泰在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项以及募集资金拟投入项目的损益补差等作出了承诺(详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)。</p>	承诺正在履行中。

（八）聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	京都天华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	2年

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

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

（十）公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

（十一）其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

（十二）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
京投银泰股份有限公司关于增加信息披露报刊的公告	中国证券报 C010、上海证券报 37、证券时报 C009、证券日报 A2	2010 年 1 月 4 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于终止前次募集资金专户存储三方监管协议并签署新协议的公告	中国证券报 A14、上海证券报 B18、证券时报 B012、证券日报 D1	2010 年 1 月 12 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于 2009 年度业绩预增的公告	中国证券报 A14、上海证券报 B15、证券时报 D004、证券日报 A4	2010 年 1 月 13 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于与中国银行北京市分行签订《全面战略合作协议》的公告	中国证券报 C007、上海证券报 24、证券时报 B009、证券日报 A4	2010 年 1 月 16 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2010 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 C007、上海证券报 24、证券时报 B009、证券日报 A4	2010 年 1 月 16 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第十四次会议决议公告	中国证券报 B07、上海证券报 B28、证券时报 D004、证券日报 D4	2010 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司与 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED 签订《意向协议》的公告	中国证券报 B07、上海证券报 B28、证券时报 D004、证券日报 D4	2010 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于出租北京市丰台区大红门“集中商业楼”暨关联交易的公告	中国证券报 B07、上海证券报、证券时报 D004、证券日报 D4	2010 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司	中国证券报 B07、上海	2010 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站

关于为控股子公司提供担保的公告	证券报 B28、证券时报 D004、证券日报 D4		/www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于与银泰百货（集团）有限公司签署《战略合作意向书》的公告	中国证券报 B07、上海证券报 B28、证券时报 D004、证券日报 D4	2010 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第十五次会议决议公告	中国证券报 A16、上海证券报 B13、证券时报 D008、证券日报 C1	2010 年 2 月 4 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第十六次（年度）会议决议公告暨召开 2009 年度股东大会的通知	中国证券报 D018、上海证券报 B43、证券时报 D12、证券日报 D3	2010 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2009 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告	中国证券报 D018、上海证券报 B43、证券时报 D12、证券日报 D3	2010 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届监事会第四次（年度）会议决议公告	中国证券报 D018、上海证券报 B43、证券时报 D12、证券日报 D3	2010 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第十七次会议决议公告暨 2009 年度股东大会增加临时提案的补充通知	中国证券报 D010、上海证券报 34、证券时报 A012、证券日报 A3	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于出售奉化置业有限公司股权的公告	中国证券报 D010、上海证券报 34、证券时报 A012、证券日报 A3	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于为控股子公司提供担保的公告	中国证券报 D010、上海证券报 34、证券时报 A012、证券日报 A3	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于变更召开 2009 年度股东大会时间及地点的通知	中国证券报 D015、上海证券报 B28、证券时报 D020、证券日报 B1	2010 年 3 月 2 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2009 年度股东大会决议公告	中国证券报 A15、上海证券报 15、证券时报 C005、证券日报 B3	2010 年 3 月 8 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司利润分配及资本公积金转增股本实施公告	中国证券报 D048、上海证券报 B17、证券时报 D049、证券日报 E4	2010 年 3 月 16 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第十八次	中国证券报 C001、上海证券报 17、证券时报	2010 年 3 月 22 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn

会议决议公告暨召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	D008、证券日报 C1		
京投银泰股份有限公司关于为控股子公司提供担保的公告	中国证券报 C001、上海证券报 17、证券时报 D008、证券日报 C1	2010 年 3 月 22 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 D003、上海证券报 B26、证券时报 D074、证券日报 C4	2010 年 4 月 9 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第十九次会议决议公告	中国证券报 C015、上海证券报 40、证券时报 D004、证券日报 B4	2010 年 4 月 12 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于收购北京晨枫房地产开发有限公司股权的公告	中国证券报 C015、上海证券报 40、证券时报 D004、证券日报 B4	2010 年 4 月 12 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司年报更正公告	中国证券报 C015、上海证券报 40、证券时报 D004、证券日报 B4	2010 年 4 月 12 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2010 年第一季度业绩快报	中国证券报 A19、上海证券报 B63、证券时报 A013、证券日报 D1	2010 年 4 月 13 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第二十次会议决议公告暨召开 2010 年第三次临时股东大会的通知	中国证券报 A13、上海证券报 B102、证券时报 D022、证券日报 D4	2010 年 4 月 21 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司合作开发鄂尔多斯项目的公告	中国证券报 A13、上海证券报 B102、证券时报 D022、证券日报 D4	2010 年 4 月 21 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的公告	中国证券报 A13、上海证券报 B102、证券时报 D022、证券日报 D4	2010 年 4 月 21 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于变更股东大会召开时间的公告	中国证券报 D102、上海证券报 B149、证券时报 D005、证券日报 C4	2010 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第二十二次会议决议公告	中国证券报 B018、上海证券报 B28、证券时报 D013、证券日报 E8	2010 年 5 月 11 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2010 年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 B016、上海证券报 B23、证券时报 D012、证券日报 C4	2010 年 5 月 12 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn

京投银泰股份有限公司关于办公地迁址及通讯变更的公告	中国证券报 B002、上海证券报 B30、证券时报 D004、证券日报 D8	2010 年 5 月 14 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于奉化银泰置业有限公司股权转让及北京晨枫房地产开发有限公司股权收购进展的公告	中国证券报 B003、上海证券报 B27、证券时报 D015、证券日报 C4	2010 年 5 月 19 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第二十三次会议决议公告暨召开 2010 年第四次临时股东大会的通知	中国证券报 B12、上海证券报 B7、证券时报 A013、证券日报 D7	2010 年 6 月 22 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于与银泰百货有限公司签订《物业租赁合同补充协议》暨关联交易的公告	中国证券报 B12、上海证券报 B7、证券时报 A013、证券日报 D7	2010 年 6 月 22 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于以委托贷款方式向上海礼兴酒店有限公司提供资金专项用于 107 酒店建设的公告	中国证券报 B12、上海证券报 B7、证券时报 A013、证券日报 D7	2010 年 6 月 22 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司股东股权解押及质押的公告	中国证券报 B006、上海证券报 36、证券时报 C9、证券日报 A4	2010 年 6 月 28 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2010 年第四次临时股东大会决议公告	中国证券报 B015、上海证券报 B19、证券时报 D004、证券日报 D5	2010 年 7 月 8 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于 2010 年中期业绩预增的公告	中国证券报 B003、上海证券报 B18、证券时报 D011、证券日报 D3	2010 年 7 月 16 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于北京市基础设施投资有限公司延期提供相关补正材料的公告	中国证券报 B003、上海证券报 22、证券时报 B005、证券日报 A4	2010 年 7 月 17 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第二十四次会议决议公告	中国证券报 A30、上海证券报 B7、证券时报 B008、证券日报 C4	2010 年 7 月 22 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第二十五次会议决议公告	中国证券报 B048、上海证券报 B69、证券时报 D064、证券日报 D38	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于募集资金存放和实	中国证券报 B048、上海证券报 B69、证券时报	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn

际使用情况的专项报告	D064、证券日报 D38		
京投银泰股份有限公司关于转让宁波银泰百货有限公司 100% 股权暨关联交易的公告	中国证券报 B048、上海证券报 B69、证券时报 D064、证券日报 D38	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于下属子公司对外提供借款的公告	中国证券报 B048、上海证券报 B69、证券时报 D064、证券日报 D38	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届监事会第五次会议决议公告	中国证券报 B048、上海证券报 B69、证券时报 D064、证券日报 D38	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第二十六次会议决议公告暨召开 2010 年第五次临时股东大会的通知	中国证券报 B048、上海证券报 B69、证券时报 D064、证券日报 D38	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于为全资子公司提供担保的公告	中国证券报 B048、上海证券报 B69、证券时报 D064、证券日报 D38	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2010 年第五次临时股东大会决议公告	中国证券报 B002、上海证券报 B5、证券时报 D012、证券日报 D3	2010 年 9 月 16 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于 2010 年第三季度业绩预增的公告	中国证券报 A33、上海证券报 B8、证券时报 D005、证券日报 D5	2010 年 10 月 14 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第二十七次会议决议公告暨召开 2010 年第六次临时股东大会的通知	中国证券报 B052、上海证券报 B126、证券时报 D028、证券日报 D17	2010 年 10 月 26 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于北京潭柘投资开发有限公司参与潭柘寺镇整体开发项目土地流转工作的公告	中国证券报 B052、上海证券报 B126、证券时报 D028、证券日报 D17	2010 年 10 月 26 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于收购上海礼兴酒店有限公司部分股权的公告	中国证券报 B052、上海证券报 B126、证券时报 D028、证券日报 D17	2010 年 10 月 26 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于变更召开 2010 年第六次临时股东大会时间的通知	中国证券报 A19、上海证券报 B39、证券时报 A009、证券日报 D2	2010 年 11 月 5 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司	中国证券报 B006、上海	2010 年 11 月 13 日	上海证券交易所网站

2010 年第六次临时股东大会决议公告	证券报 24、证券时报 B004、证券日报 C4		/www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第二十八次会议决议公告暨召开 2010 年第七次临时股东大会的通知	中国证券报 B016、上海证券报 18、证券时报 B017、证券日报 C6	2010 年 12 月 4 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的公告	中国证券报 B016、上海证券报 18、证券时报 B017、证券日报 C6	2010 年 12 月 4 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司非公开发行股票方案到期失效的公告	中国证券报 A19、上海证券报 17、证券时报 B005、证券日报无	2010 年 12 月 13 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于竞拍土地的公告	中国证券报 B006、上海证券报 B26、证券时报 D015、证券日报 D8	2010 年 12 月 15 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2010 年第七次临时股东大会决议公告	中国证券报 B003、上海证券报 B1、证券时报 D013、证券日报 D4	2010 年 12 月 21 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于竞拍土地的公告	中国证券报 A27、上海证券报 B14、证券时报 D009、证券日报 A4	2010 年 12 月 22 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司股东股权解押及质押的公告	中国证券报 B003、上海证券报 B25、证券时报 D012、证券日报 E11	2010 年 12 月 23 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经京都天华会计师事务所有限公司 注册会计师杨贵鹏、刘海山审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）审计报告

审 计 报 告

京都天华审字（2011）第 0252 号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京投银泰股份有限公司（以下简称京投银泰公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2010 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是京投银泰公司管理层的责任。这种责任包括：

（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，京投银泰公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了京投银泰公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

京都天华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：杨贵鹏

中国注册会计师：刘海山

中国·北京

2011 年 2 月 25 日

（二）财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

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		1,595,959,945.92	1,106,129,680.12
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		0.00	77,180.00
应收票据		1,255,026.68	668,350.00
应收账款		33,650,400.88	16,197,348.15
预付款项		851,216,004.38	14,381,209.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利		2,200,000.00	0.00
其他应收款		430,304,581.03	179,911,646.91
买入返售金融资产			
存货		4,025,786,380.54	2,650,783,352.68
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		113,780,555.56	152,338,580.00
流动资产合计		7,054,152,894.99	4,120,487,347.53
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		110,634,600.00	193,463,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		196,613,655.36	252,390,590.69
投资性房地产		506,996,216.18	434,748,891.12
固定资产		80,542,394.22	77,463,294.97
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		4,528,621.70	3,963,503.01
开发支出			
商誉		14,987,573.23	11,987,573.23
长期待摊费用		10,288,968.14	1,550,203.94
递延所得税资产		48,982,137.71	36,638,162.58
其他非流动资产		510,256,960.61	0
非流动资产合计		1,483,831,127.15	1,012,205,219.54
资产总计		8,537,984,022.14	5,132,692,567.07

流动负债：			
短期借款		2,244,500,000.00	1,047,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		60,353,529.12	216,640,835.99
预收款项		823,613,793.79	1,056,545,322.51
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		32,703,643.47	7,420,127.14
应交税费		53,766,750.14	19,965,076.02
应付利息		8,007,714.35	33,049,216.27
应付股利		2,750,011.62	2,752,715.62
其他应付款		1,139,318,021.55	593,355,007.72
一年内到期的非流动负债		26,000,000.00	184,000,000.00
其他流动负债		113,423,274.31	0.00
流动负债合计		4,504,436,738.35	3,160,728,301.27
非流动负债：			
长期借款		1,858,500,000.00	286,000,000.00
应付债券			
长期应付款		27,997,603.13	37,375,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		24,025,006.51	71,490,439.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,910,522,609.64	394,866,042.79
负债合计		6,414,959,347.99	3,555,594,344.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		740,777,597.00	493,851,731.00
资本公积		402,327,744.87	725,871,046.24
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		62,094,560.23	46,474,604.49
一般风险准备			
未分配利润		503,621,386.21	275,067,788.78
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,708,821,288.31	1,541,265,170.51
少数股东权益		414,203,385.84	35,833,052.50
所有者权益合计		2,123,024,674.15	1,577,098,223.01
负债和所有者权益总计		8,537,984,022.14	5,132,692,567.07

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

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		359,390,444.20	362,852,758.98
交易性金融资产		0.00	77,180.00
应收票据			
应收账款		13,605,452.46	1,682,239.04
预付款项		291,900.00	440,697.88
应收利息			
应收股利		2,200,000.00	0.00
其他应收款		1,537,557,355.32	739,101,423.56
存货		1,558,569.13	1,568,644.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		953,002,501.94	324,866,730.00
流动资产合计		2,867,606,223.05	1,430,589,673.59
非流动资产:			
可供出售金融资产		110,634,600.00	193,463,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,267,351,548.32	640,510,268.32
投资性房地产		370,110,508.43	367,214,789.47
固定资产		51,594,773.68	55,818,396.26
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		1,170,297.16	3,955,336.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,927,394.75	5,463,662.06
其他非流动资产		510,256,960.61	0.00
非流动资产合计		2,321,046,082.95	1,266,425,452.45
资产总计		5,188,652,306.00	2,697,015,126.04

流动负债：			
短期借款		1,974,500,000.00	379,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		668,847.02	2,327,481.03
预收款项		163,454.59	238,526.53
应付职工薪酬		23,134,178.72	5,376,583.44
应交税费		15,960,583.58	6,464,196.29
应付利息		6,639,454.17	741,855.58
应付股利		2,750,011.62	2,752,715.62
其他应付款		173,599,809.06	689,440,662.98
一年内到期的非流动 负债		20,000,000.00	12,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,217,416,338.76	1,098,342,021.47
非流动负债：			
长期借款		1,390,000,000.00	36,000,000.00
应付债券			
长期应付款		182,603.13	2,375,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		24,025,006.51	71,490,439.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,414,207,609.64	109,866,042.79
负债合计		3,631,623,948.40	1,208,208,064.26
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		740,777,597.00	493,851,731.00
资本公积		409,453,537.71	719,665,078.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		62,094,560.23	46,474,604.49
一般风险准备			
未分配利润		344,702,662.66	228,815,647.58
所有者权益（或股东权益） 合计		1,557,028,357.60	1,488,807,061.78
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		5,188,652,306.00	2,697,015,126.04

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

合并利润表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,461,326,102.80	654,760,773.90
其中：营业收入		1,461,326,102.80	654,760,773.90
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,301,479,528.15	645,293,088.45
其中：营业成本		995,744,569.33	505,089,437.23
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		108,001,712.07	22,133,895.05
销售费用		29,990,518.87	30,860,909.06
管理费用		124,745,499.49	57,189,534.62
财务费用		41,978,435.28	11,594,226.85
资产减值损失		1,018,793.11	18,425,085.64
加：公允价值变动收益			
投资收益		189,658,971.36	138,215,785.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		80,172,790.04	45,490,384.82
汇兑收益			
三、营业利润		349,505,546.01	147,683,470.54
加：营业外收入		3,939,987.95	2,833,029.94
减：营业外支出		1,597,723.46	10,721,239.68
其中：非流动资产处置损失		850,855.64	17,518.01
四、利润总额		351,847,810.50	139,795,260.80
减：所得税费用		94,371,428.80	33,913,522.13
五、净利润		257,476,381.70	105,881,738.67
归属于母公司所有者的净利润		268,866,139.72	108,393,899.32
少数股东损益		-11,389,758.02	-2,512,160.65
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.36	0.16
（二）稀释每股收益		0.36	0.16
七、其他综合收益		-67,506,021.40	52,698,536.05
八、综合收益总额		189,970,360.30	158,580,274.72
归属于母公司所有者的综合收益总额		201,360,118.32	161,092,435.37
归属于少数股东的综合收益总额		-11,389,758.02	-2,512,160.65

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

母公司利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		104,454,539.40	110,598,411.74
减：营业成本		14,580,165.78	75,309,919.97
营业税金及附加		9,135,485.16	3,407,624.29
销售费用		409,412.47	3,189,065.09
管理费用		96,899,656.15	43,912,685.10
财务费用		-19,028,068.47	3,553,732.98
资产减值损失		80,144.30	-1,140,986.42
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）		162,470,057.32	177,654,705.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		77,879,246.08	45,461,767.41
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		164,847,801.33	160,021,076.70
加：营业外收入		287,916.05	2,238,408.08
减：营业外支出		584,260.20	535,776.37
其中：非流动资产处置损失		584,260.20	12,862.52
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		164,551,457.18	161,723,708.41
减：所得税费用		8,351,899.81	23,668,470.42
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		156,199,557.37	138,055,237.99
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-63,285,675.00	52,698,536.05
七、综合收益总额		92,913,882.37	190,753,774.04

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

合并现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,214,325,082.87	1,680,524,680.01
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		27,914,327.53	26,228,448.67
收到其他与经营活动有关的现金		92,483,149.78	217,405,522.80
经营活动现金流入小计		1,334,722,560.18	1,924,158,651.48
购买商品、接受劳务支付的现金		2,201,386,646.11	1,026,681,029.29
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		69,711,586.69	39,855,027.62
支付的各项税费		279,222,036.70	55,652,676.10
支付其他与经营活动有关的现金		441,331,509.76	242,294,228.17
经营活动现金流出小计		2,991,651,779.26	1,364,482,961.18
经营活动产生的现金流量净额		-1,656,929,219.08	559,675,690.30
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,112,814.90	100,383,765.44
取得投资收益收到的现金		134,636.54	2,530,471.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,692,000.00	573,914.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		152,982,516.80	
收到其他与投资活动有关的现金		312,557,225.00	146,604,606.00
投资活动现金流入小计		468,479,193.24	250,092,757.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,275,077.15	10,468,246.62
投资支付的现金		310,178,481.41	136,969,960.92

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		242,802,900.37	201,090,258.26
支付其他与投资活动有关的现金		581,600,000.00	223,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,175,856,458.93	571,528,465.80
投资活动产生的现金流量净额		-707,377,265.69	-321,435,708.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		98,000,000.00	773,468,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		98,000,000.00	
取得借款收到的现金		4,407,000,000.00	839,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,505,000,000.00	1,612,968,000.00
偿还债务支付的现金		1,421,500,000.00	960,597,333.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		152,789,491.05	56,978,152.61
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		76,764,067.12	
筹资活动现金流出小计		1,651,053,558.17	1,017,575,485.76
筹资活动产生的现金流量净额		2,853,946,441.83	595,392,514.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		190,308.74	
五、现金及现金等价物净增加额		489,830,265.80	833,632,496.42
加：期初现金及现金等价物余额		1,106,129,680.12	272,497,183.70
六、期末现金及现金等价物余额		1,595,959,945.92	1,106,129,680.12

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		75,715,202.90	145,518,826.02
收到的税费返还		299,831.83	11,403,925.42
收到其他与经营活动有关的现金		720,941,168.00	486,304,725.23
经营活动现金流入小计		796,956,202.73	643,227,476.67
购买商品、接受劳务支付的现金		1,728,634.01	107,821,562.81
支付给职工以及为职工支付的现金		31,876,269.84	19,526,089.32
支付的各项税费		42,908,753.72	12,664,376.17
支付其他与经营活动有关的现金		392,733,227.98	84,603,120.67
经营活动现金流出小计		469,246,885.55	224,615,148.97
经营活动产生的现金流量净额		327,709,317.18	418,612,327.70
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		16,343,167.06	99,813,643.44
取得投资收益收到的现金		64,386,232.50	3,934,161.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,414,484.81	223,914.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		937,500,000.00	157,333,672.75
投资活动现金流入小计		1,023,643,884.37	261,305,392.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,900,248.55	2,000,611.00
投资支付的现金		936,523,360.94	380,376,840.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		3,261,910,720.86	914,440,000.00
投资活动现金流出小计		4,216,334,330.35	1,296,817,451.15
投资活动产生的现金流量净额		-3,192,690,445.98	-1,035,512,059.15
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			773,468,000.00
取得借款收到的现金		3,533,500,000.00	471,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00	80,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,563,500,000.00	1,324,968,000.00
偿还债务支付的现金		576,000,000.00	473,958,333.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,181,185.98	30,120,525.37
支付其他与筹资活动有关的现金		80,800,000.00	
筹资活动现金流出小计		701,981,185.98	504,078,858.52
筹资活动产生的现金流量净额		2,861,518,814.02	820,889,141.48
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		-3,462,314.78	203,989,410.03
加: 期初现金及现金等价物余额		362,852,758.98	158,863,348.95
六、期末现金及现金等价物余额		359,390,444.20	362,852,758.98

法定代表人: 王琪

主管会计工作负责人: 王荣生

会计机构负责人: 杜竹梅

合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	493,851,731.00	725,871,046.24			46,474,604.49		275,067,788.78		35,833,052.50	1,577,098,223.01
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	493,851,731.00	725,871,046.24			46,474,604.49		275,067,788.78		35,833,052.50	1,577,098,223.01
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	246,925,866.00	-323,543,301.37			15,619,955.74		228,553,597.43		378,370,333.34	545,926,451.14
(一)净利润							268,866,139.72		-11,389,758.02	257,476,381.70
(二)其他综合收益		-67,506,021.40								-67,506,021.40
上述(一)和(二)小计		-67,506,021.40					268,866,139.72		-11,389,758.02	189,970,360.30
(三)所有者投入和减少资本		-9,111,413.97							389,760,091.36	380,648,677.39
1.所有者投入资本									98,000,000.00	98,000,000.00
2.股份支付计入所有										

者权益的金额										
3. 其他		-9,111,413.97							291,760,091.36	282,648,677.39
(四) 利润分配					15,619,955.74		-40,312,542.29			-24,692,586.55
1. 提取盈余公积					15,619,955.74		-15,619,955.74			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-24,692,586.55			-24,692,586.55
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	246,925,866.00	-246,925,866.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	246,925,866.00	-246,925,866.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	740,777,597.00	402,327,744.87			62,094,560.23		503,621,386.21		414,203,385.84	2,123,024,674.15

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	282,251,731.00	114,004,510.19			32,669,080.69		180,479,413.26			609,404,735.14
加:会计政策变更										0.00
前期差错更正										0.00
其他										0.00
二、本年初余额	282,251,731.00	114,004,510.19			32,669,080.69		180,479,413.26			609,404,735.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	211,600,000.00	611,866,536.05	0.00	0.00	13,805,523.80	0.00	94,588,375.52	0.00	35,833,052.50	967,693,487.87
(一)净利润							108,393,899.32		-2,512,160.65	105,881,738.67
(二)其他综合收益		52,698,536.05								52,698,536.05
上述(一)和(二)小计	0.00	52,698,536.05	0.00	0.00	0.00	0.00	108,393,899.32	0.00	-2,512,160.65	158,580,274.72
(三)所有者投入和减少资本	211,600,000.00	559,168,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,345,213.15	809,113,213.15
1.所有者投入资本	211,600,000.00	559,168,000.00							38,345,213.15	809,113,213.15
2.股份支付计入所有者权益的金额										0.00
3.其他										0.00

(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	13,805,523.80	0.00	-13,805,523.80	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积					13,805,523.80		-13,805,523.80			0.00
2. 提取一般风险准备										0.00
3. 对所有者(或股东)的分配										0.00
4. 其他										0.00
(五) 所有者权益内部结转										0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)										0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)										0.00
3. 盈余公积弥补亏损										0.00
4. 其他										0.00
(六) 专项储备										0.00
1. 本期提取										0.00
2. 本期使用										0.00
(七) 其他										0.00
四、本期期末余额	493,851,731.00	725,871,046.24	0.00	0.00	46,474,604.49	0.00	275,067,788.78	0.00	35,833,052.50	1,577,098,223.01

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	493,851,731.00	719,665,078.71			46,474,604.49		228,815,647.58	1,488,807,061.78
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	493,851,731.00	719,665,078.71			46,474,604.49		228,815,647.58	1,488,807,061.78
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	246,925,866.00	-310,211,541.00			15,619,955.74		115,887,015.08	68,221,295.82
(一) 净利润							156,199,557.37	156,199,557.37
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							156,199,557.37	156,199,557.37
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					15,619,955.74		-40,312,542.29	-24,692,586.55
1. 提取盈余公积					15,619,955.74		-15,619,955.74	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-24,692,586.55	-24,692,586.55
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	246,925,866.00	-310,211,541.00						-63,285,675.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	246,925,866.00	-246,925,866.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他		-63,285,675.00						-63,285,675.00
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	740,777,597.00	409,453,537.71			62,094,560.23		344,702,662.66	1,557,028,357.60

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	282,251,731.00	107,798,542.66			32,669,080.69		104,565,933.39	527,285,287.74
加: 会计政策变更								0.00
前期差错更正								0.00
其他								0.00
二、本年初余额	282,251,731.00	107,798,542.66	0.00	0.00	32,669,080.69	0.00	104,565,933.39	527,285,287.74
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	211,600,000.00	611,866,536.05	0.00	0.00	13,805,523.80	0.00	124,249,714.19	961,521,774.04
(一) 净利润							138,055,237.99	138,055,237.99
(二) 其他综合收益		52,698,536.05						52,698,536.05
上述(一)和(二)小计	0.00	52,698,536.05	0.00	0.00	0.00	0.00	138,055,237.99	190,753,774.04
(三) 所有者投入和减少资本	211,600,000.00	559,168,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	770,768,000.00
1. 所有者投入资本	211,600,000.00	559,168,000.00						770,768,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
3. 其他								0.00
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	13,805,523.80	0.00	-13,805,523.80	0.00
1. 提取盈余公积					13,805,523.80		-13,805,523.80	0.00
2. 提取一般风险准备								0.00
3. 对所有者(或股东)的分配								0.00

4. 其他								0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）								0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
（六）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
（七）其他								0.00
四、本期期末余额	493,851,731.00	719,665,078.71	0.00	0.00	46,474,604.49	0.00	228,815,647.58	1,488,807,061.78

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

（三）公司概况

京投银泰股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于 1992 年 9 月以募集方式设立，企业法人营业执照注册号：330200000007765。1993 年 9 月经批准发行人民币普通股，并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。

公司前身为宁波华联集团股份有限公司，经公司 2002 年 11 月 12 日第十五次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，公司名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经 2009 年 7 月 2 日第四次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，公司名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。

公司于 2006 年 7 月 4 日完成股权分置改革，2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每 10 股送 2 股），转增后公司股本为 282,251,731 股。根据公司 2008 年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241 号文核准，公司于 2009 年 3 月采用向特定对象北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）和中国银泰投资有限公司（以下简称“中国银泰”）非公开发行股票的方式，发行 A 股股票 211,600,000 股（面值人民币 1 元），其中向京投公司定向发行 147,200,000.00 股，向中国银泰定向发行 64,400,000 股，本次发行完成后京投公司持有公司 29.81% 的股份，成为本公司第一大股东，中国银泰持有公司 24.83%，成为本公司第二大股东。2010 年 3 月 5 日 2009 年度股东大会审议通过了《2009 年利润分配暨资本公积转增股本的预案》，决定向股权登记日 2010 年 3 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东以股权登记日股本总数 493,851,731 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股派 0.5 元（含税），共计转增 246,925,866 股，转增后公司总股本为 740,777,597 股。截至 2010 年 12 月 31 日，公司股本总数 740,777,597 股，注册资本 740,777,597.00 元。

公司注册地址为宁波市海曙中山东路 238 号，公司管理总部已于 2010 年迁至北京市朝阳区北京银泰中心 C 座 17 层。法定代表人：王琪。

公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设董事会办公室、投资发展部、营销管理部、规划设计部、工程管理部、招标采购部、资产运营部、资本运营部、财务管理部、计划管理部、审计部、行政人力资源部、轨道物业事业部，拥有宁波华联房地产开发有限公司、慈溪市住宅经营有限责任公司、宁波银泰对外经济贸易有限公司、宁波银泰广告有限公司、宁波银泰物业管理有限公司、北京京投置地房地产有限公司、北京潭拓投资发展有限公司、宁波宁华出租汽车有限公司、鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司、

北京大正恒立建设工程有限责任公司、北京晨枫房地产开发有限公司、北京台湾会馆开发建设有限公司、京投银泰（湖南）置地投资有限公司和湖南湘诚壹佰置地有限公司等 14 家直接或间接控股子、孙公司。

公司经营范围：房地产开发、经营及租赁；家用电器及日用品的批发、零售；技术咨询、房地产咨询、实业自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）。

（四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、财务报表的编制基础：

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、遵循企业会计准则的声明：

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间：

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份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。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。本公司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，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对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的差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

6、合并财务报表的编制方法：

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和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。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该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，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

本公司本报告期合并范围变更的情况详见附注“企业合并及合并财务报表”。

7、现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

8、外币业务和外币报表折算：

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，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；对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；对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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

9、金融工具：

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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初始确认时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。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（详见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错 10”）。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：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。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认时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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

（5）金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。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。

（6）金融资产减值

本公司于资产负债表日对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。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。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再进行减值测试。已单项

确认减值损失的金融资产，不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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积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。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该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，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本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，不终止确认该金融资产。

本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：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

10、应收款项：

(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	期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。
--	---

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据:	
组合名称	依据
账龄组合	账龄状态
合并范围内关联方应收款项组合	资产类型
存在结算周期应收款项组合	资产类型
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联方应收款项组合	其他方法
存在结算周期应收款项组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	15%	15%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	50%	50%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	方法说明
合并范围内关联方应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算周期应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	指期末单项金额未达到上述 2,000 万元标准的，按照逾期状态进行组合后风险较大的应收款项，具体包括账龄在 3 年以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项。
坏账准备的计提方法	对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按以下信用风险组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

合并范围内关联方应收款项组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算期的应收款项组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量

11、存货：

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

个别认定法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

维修基金的核算方法：按房地产开发项目所在地相关文件规定，提取维修基金，计入开发成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1)低值易耗品

一次摊销法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

2)包装物

分次摊销法

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

12、长期股权投资：

(1) 投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，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。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未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，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资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；对长期股权投资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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差

额，确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

重大影响是指对一个企业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。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错 26”。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，本公司计提资产减值的方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错 9（6）”。

13、投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错 26”。

14、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法（年限平均法）提取折旧。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25—40	5	3.80—2.38
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.50
电子设备及其它	3—5	0—5	33.33—19.50
固定资产装修	5	0	20

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错 26”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

15、在建工程：

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错 26”。

16、借款费用：

（1）借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司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。在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后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

17、无形资产：

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；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，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

无形资产计提资产减值方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错 26”。

18、长期待摊费用：

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

19、预计负债：

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

20、股份支付及权益工具：

(1) 股份支付的种类：

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司尚未发生实施、修改、终止股份支付计划。

21、收入：

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

其中，房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

(2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

(3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确

认收入。

22、政府补助：

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债：

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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，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，减记的金额予以转回。

24、经营租赁、融资租赁：

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

25、持有待售资产：

(1) 持有待售的固定资产

同时满足下列条件的固定资产划分为持有待售：一是本公司已经就处置该固定资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让很可能在一年内完成。

持有待售的固定资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的高誉等。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

26、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的

投资性房地产、固定资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。本公司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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

27、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后 1 年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

28、重大会计判断与估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

29、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

30、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

31、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

分部报告

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：

- (1) 房地产分部，销售开发产品、出租开发产品；
- (2) 外贸分部，进出口贸易及代理；
- (3) 百货分部，商业零售；
- (4) 其他分部，物业服务、广告代理、出租车运营等服务业。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

(五) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 1%—3%

2 税收优惠及批文

根据宁波市海曙区地方税务局财税【2009】133 号文，宁波银泰广告有限公司属于小型

微利企业，按照 20% 的税率缴纳企业所得税。

（六）企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

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	期末实际出资额	持股比例%	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益
宁波华联房地产开发有限公司	全资子公司	宁波	房地产	2,000	房地产开发、经营等	2,000	100	100	是	
宁波银泰物业管理有限公司	全资子公司	宁波	服务业	300	物业管理	300	100	100	是	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	全资子公司	宁波	进出口	500	进出口贸易	500	100	100	是	
北京潭栢投资发展有限公司	全资子公司	北京	房地产	5,000	投资管理；房地产开发；销售商品房等	5,000	100	100	是	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	控股子公司	鄂尔多斯	房地产	20,000	房地产开发、经营；物业管理；房屋租赁	10,200	51	51	是	9,640.73

（2）非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

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	期末实际出资额	持股比例%	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益
北京京投置地房地产有限公司	全资子公司	北京	房地产	28,000	房地产开发、经营等	41,812.57	100	100	是	
慈溪市住宅经营有限责任公司	全资子公司	慈溪	房地产	4,500	房地产开发、经营	8,146	100	100	是	
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	控股子公司	长沙	房地产	5,000	房地产开发、经营等	12,158	80	80	是	2,564.24
北京大正恒	全资子	北京	建筑工程	2,189.10	建筑工程	300	100	100	是	

立建设工程 有限责任公 司	公司					施工						
北京晨枫房 地产开发有 限公司	控股子 公司	北京	房地产	5,000		房地产开 发、经营等	29,187	51	51	是		29,215.37

(3) 通过子公司控制的孙公司情况

单位：万元 币种：人民币

孙公司全 称	孙公 司类 型	取得 方式	注 册地	业 务 性 质	注 册 资 本	主 营 范 围	持 股 比 例	表 决 权 比 例	是 否 合 并 报 表	期 末 实 际 出 资 额	少 数 股 东 权 益	控 制 的 子 公 司
湖南湘城 壹佰置地 有限公司	控股	③	长 沙	房 地 产 开 发	15,000	房地 产投 资；基 础建 设的 投资； 房地 产开 发、经 营	80%	80%	是	15,000		京投银 泰（湖 南）置 地投 资有 限公 司
北京台湾 会馆开发 建设有限 公司	控股	③	北 京	房 地 产 开 发	10,000	房地 产开 发；销 售自 行开 发的 商品 房；物 业管 理	51%	51%	是	8,000	2,000	北京晨 枫房 地产 开发 有限 公司
宁波宁华 出租汽车 有限公司	全资	①	宁 波	客 运	300	客 运、出 租 车客 运等	100%	100%	是	300		宁波华 联房 地产 开发 有限 公司
宁波银泰 广告有限 公司	全资	②	宁 波	服 务 业	50	设计 制作 路牌 灯箱 等	100%	100%	是	50		宁波华 联房 地产 开发 有限 公司

A、取得方式：①通过设立或投资等方式②同一控制下企业合并③非同一控制下企业合并。

B、北京晨枫房地产开发有限公司与台湾会馆签订的《关于台湾会馆项目合作的补充协议》约定台湾会馆不享有《台湾会馆项目合作协议》规定补偿之外的北京台湾会馆开发建设有限公司的其他权益或利润，台湾会馆依据北京台湾会馆开发建设有限公司章程应享有的分配利润均由北京晨枫房地产开发有限公司享有。项目竣工后北京晨枫房地产开发有限公司按照台湾会馆的实际出资额 2,000 万元收购其持有的北京台湾会馆开发建设有限公司股权，在收购完成前，未经北京晨枫房地产开发有限公司同意，台湾会馆不得对股权进行转让、质押

或其他任何实质性处分。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

2010 年度公司无特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

(1) 北京大正恒立建设工程有限责任公司系购买股权方式纳入合并范围。

(2) 鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司系共同出资新设项目公司股权占 51% 纳入合并范围。

(3) 宁波宁华出租汽车有限公司系子公司宁波华联房地产开发有限公司新设子公司纳入合并范围。

(4) 北京晨枫房地产开发有限公司系购买 51% 股权方式纳入合并范围。

(5) 本期转让奉化银泰置业有限公司 100% 股权不再纳入合并范围。

(6) 本期转让宁波银泰百货有限公司 100% 股权不再纳入合并范围。

4、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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
北京晨枫房地产开发有限公司	575,415,804.42	-11,851,088.39
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	196,749,490.91	-3,250,509.09
宁波宁华出租汽车有限公司	3,973,273.83	973,273.83
北京大正恒立建设工程有限责任公司	-41,407.96	-41,407.96

(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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
奉化银泰置业有限公司	98,791,515.85	-764,966.67
宁波银泰百货有限公司	18,282,575.10	1,378,194.93

5、本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
北京大正恒立建设工程有限责任公司	3,000,000.00	

(七) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	106,663.90	/	/	61,456.65
人民币	/	/	106,663.90	/	/	61,456.65
银行存款：	/	/	1,595,679,975.42	/	/	1,095,759,289.94
人民币	/	/	1,594,701,757.58	/	/	1,095,229,303.45
美元	147,706.80	6.6227	978,217.84	77,617.31	6.8282	529,986.49
其他货币资金：	/	/	173,306.60	/	/	10,308,933.53
人民币	/	/	168,464.12	/	/	10,304,526.74
美元	711.07	6.6227	4,709.19	634.29	6.8282	4,331.05
欧元	14.49	8.8065	128.39	6.96	9.7971	68.19
澳元	0.64	6.6667	4.29	1.16	6.1294	7.11
英镑	0.06	10.2182	0.61	0.04	10.978	0.44
合计	/	/	1,595,959,945.92	/	/	1,106,129,680.12

截至 2010 年 12 月 31 日，货币资金余额较 2009 年 12 月 31 日增长 44.28%，主要系银行贷款增加。

2、交易性金融资产：

交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资	0.00	77,180.00
3.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		
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	0.00	77,180.00

3、应收票据：

应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,255,026.68	668,350.00
合计	1,255,026.68	668,350.00

A、期末公司不存在已质押的应收票据。

B、期末公司不存在因出票人无力履约而转为应收账款的票据，以及已背书给他方但尚未到期的票据。

4、应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		2,200,000.00		2,200,000.00		
其中：						
海通证券		1,200,000.00		1,200,000.00	质押	否
宁波银行		540,000.00		540,000.00	质押	否
交通银行		460,000.00		460,000.00	质押	否
合计		2,200,000.00		2,200,000.00	/	/

期末本公司以持有的海通证券股份有限公司 600 万股股份、宁波银行股份有限公司 270 万股股份、交通银行股份有限公司 230 万股股份作为质押物向上海浦发银行北京建国路支行借款 6,000 万元。

5、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	21,122,703.60	60.82	1,077,755.18	100.00	14,699,193.00	86.71	754,083.85	100.00
存在结算周期应收款项组合	13,605,452.46	39.18			2,252,239.00	13.29		
组合小计	34,728,156.06	100.00	1,077,755.18	100.00	16,951,432.00	100.00	754,083.85	100.00
合计	34,728,156.06	/	1,077,755.18	/	16,951,432.00	/	754,083.85	/

截止 2010 年 12 月 31 日，应收账款余额较 2009 年 12 月 31 日增加 107.75%，主要系应收租金收入增加。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	21,046,503.60	99.64	1,052,325.18	14,647,951.00	99.65	732,397.55
1至2年	36,200.00	0.17	5,430.00	11,242.00	0.08	1,686.30
3年以上	40,000.00	0.19	20,000.00	40,000.00	0.27	20,000.00
合计	21,122,703.60	100.00	1,077,755.18	14,699,193.00	100.00	754,083.85

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算周期应收款项：		
银泰百货宁波海曙有限公司	13,579,202.46	
宁波东陆进出口有限公司	26,250.00	
合计	13,605,452.46	

(2) 本报告期实际核销的应收账款情况

公司本期末核销应收账款。

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

期末应收账款中无持有公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	关联方	13,579,202.46	1年以内	39.10
C+DPRODUCTS(HONGKONG)CO	非关联方	5,016,354.45	1年以内	14.44
TENSOMEDICALINSTRUMENTSCO.,LTD	非关联方	4,262,903.24	1年以内	12.28
FLYWING	非关联方	3,056,677.05	1年以内	8.80
MRDINGYONGJUN	非关联方	1,886,476.76	1年以内	5.43
合计	/	27,801,613.96	/	80.05

(5) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	关联方	13,579,202.46	39.10
合计	/	13,579,202.46	39.10

6、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	16,147,193.58	3.74	1,932,835.17	100.00	14,605,417.11	8.06	1,345,264.80	100.00
存在结算周期应收款项组合	416,090,222.62	96.26			166,651,494.60	91.94		
组合小计	432,237,416.20	100.00	1,932,835.17	100.00	181,256,911.71	100.00	1,345,264.80	100.00
合计	432,237,416.20	/	1,932,835.17	/	181,256,911.71	/	1,345,264.80	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	9,523,215.27	58.98	476,190.02	9,437,689.00	64.62	471,884.45
1 至 2 年	3,226,449.27	19.98	483,967.39	4,106,728.27	28.12	616,009.24
2 至 3 年	2,420,289.20	14.99	484,057.84	910,429.36	6.23	182,085.87
3 年以上	977,239.84	6.05	488,619.92	150,570.48	1.03	75,285.24
合计	16,147,193.58	100.00	1,932,835.17	14,605,417.11	100.00	1,345,264.80

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算周期其他应收款项:		
宁波市钱湖国际会议中心开发公司	90,312,898.13	
长沙市武广新城开发建设有限责任公司	80,000,000.00	
无锡惠澄实业发展有限公司	60,000,000.00	
北京市土地整理储备中心	57,000,000.00	
北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会	50,000,000.00	

北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	34,212,761.33	
台湾会馆	20,000,000.00	
应收出口退税	13,564,563.16	
北京潭柘企业管理中心	6,000,000.00	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
合计	416,090,222.62	

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本期公司未核销其他应收款。

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

期末其他应收款中无持有公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发公司	合营公司	90,312,898.13	1 年以内	20.89
长沙市武广新城开发建设有限责任公司	非关联方	80,000,000.00	1 年以内	18.51
无锡惠澄实业发展有限公司	非关联方	60,000,000.00	1 年以内	13.88
北京市土地整理储备中心	非关联方	57,000,000.00	1 年以内	13.19
北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	11.57
合计	/	337,312,898.13	/	78.04

(5) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发公司	合营公司	90,312,898.13	20.89
北京银泰置业有限公司	关联方	1,681,280.00	0.39
合计	/	91,994,178.13	21.28

7、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	850,600,471.78	99.93	13,184,018.82	91.68
1 至 2 年	521,640.60	0.06	1,162,190.85	8.08
2 至 3 年	93,892.00	0.01		
3 年以上			35,000.00	0.24
合计	851,216,004.38	100.00	14,381,209.67	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京房山区水碾屯项目土地款	非关联方	426,212,186.66	1 年以内	尚未办理土地使用权证
北京市房山区长阳镇长阳西站 3 号地土地款	非关联方	393,658,552.83	1 年以内	尚未办理土地使用权证
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	18,580,000.00	1 年以内	土地流转尚未完成
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	4,000,000.00	1 年以内	待转合作款的土地保证金
上海豪华实业有限公司	非关联方	1,550,000.00	1 年以内	设备未到货
合计	/	844,000,739.49	/	/

期末预付款项中不存在预付持有公司 5% 以上表决权股份股东的款项。

(3) 预付款项的说明：

截止 2010 年 12 月 31 日，预付款项余额较 2009 年 12 月 31 日增加 5,818.95%，主要系支付北京长阳 3 号地及水碾屯地价款所致。

8、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

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
库存商品	4,402,426.94	1,518,555.08	2,883,871.86	8,436,959.90	1,518,555.08	6,918,404.82
周转材料	147,544.55		147,544.55	221,172.15		221,172.15
开发产品	403,962,302.53		403,962,302.53	108,408,286.17		108,408,286.17
开发成本	3,618,792,661.60		3,618,792,661.60	2,535,235,489.54		2,535,235,489.54
合计	4,027,304,935.62	1,518,555.08	4,025,786,380.54	2,652,301,907.76	1,518,555.08	2,650,783,352.68

期末抵押的存货账面价值为 1,509,848,710.98 元，详见附注“合并财务报表项目注释 21”。

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	1,518,555.08				1,518,555.08
合计	1,518,555.08				1,518,555.08

(3) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	首批竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
城东 37#车库	1998 年	57,972.00			57,972.00
慈溪富丽湾景苑	2008 年	5,255,880.57		4,580,880.57	675,000.00
华联房产 3#地块	2009 年	103,094,433.60		99,281,138.97	3,813,294.63
京投快线阳光花园 (住宅)	2010 年		1,078,131,704.70	678,715,668.80	399,416,035.90
合计		108,408,286.17	1,078,131,704.70	782,577,688.34	403,962,302.53

本年开发产品转入投资性房地产 72,781,011.28 元。

(4) 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(元)	期初数(元)
在建项目					
京投银泰武广国际城	2011.03	2016.12	723,000	932,567,797.61	890,708,196.21
京投快线阳光花园	2009.01	2011.06	197,500	525,257,533.98	1,247,684,422.68
鄂尔多斯泰悦府	2011.03	2012.11	172,696	563,621,852.83	
奉化奉港中学第 1 期	2009.09	2013.08	52,000		203,311,611.15
拟开发项目					
奉化奉港中学第 2 期					192,095,000.00
台湾会馆项目				1,595,909,217.68	
慈溪新铺半掘浦息区				1,436,259.50	1,436,259.50
合计				3,618,792,661.60	2,535,235,489.54

(5) 计入存货成本的借款费用资本化金额

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	本期转入开发产品金额	其他减少	期末数	资本化率
京投银泰武广国际城	36,989,578.80	9,769,830.54			46,759,409.34	4.84%
京投快线阳光花园	45,878,220.54	13,898,150.92	31,617,781.52		28,158,589.94	5.31%
奉化奉港中学 1 期	4,948,444.25			4,948,444.25		
鄂尔多斯京投银泰泰悦府		3,328,287.72			3,328,287.72	5.93%
合计	87,816,243.59	26,996,269.18	31,617,781.52	4,948,444.25	78,246,287.00	

截止 2010 年 12 月 31 日，存货余额较 2009 年 12 月 31 日增加 51.87%，主要系收购晨枫公司和新设鄂尔多斯公司增加的存货所致。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 78,246,287.00 元。

9、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
委托贷款	113,780,555.56	152,338,580.00
合计	113,780,555.56	152,338,580.00

本公司对上海礼兴酒店有限公司发放委托贷款 110,000,000.00 元，期限为 2010 年 8 月 4 日至 2011 年 8 月 3 日，利率为 10%；该笔委托贷款期末计提的利息为 3,780,555.56 元。

10、可供出售金融资产：

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	110,634,600.00	193,463,000.00
合计	110,634,600.00	193,463,000.00

A、可供出售股票公允价值为该股票于截止日的公开市场交易价格乘以股数。

B、公司以持有的海通证券 600 万股份、宁波银行 270 万股、交通银行 230 万股股份向浦发银行北京建国路支行质押取得质押贷款余额为 6,000 万元。

C、期末可供出售金融资产部分用于质押借款，详见附注“合并财务报表项目注释 21”。

(2) 无限售条件的可供出售股票明细如下：

明细品种	期末股数	期末公允价值（元）	期初股数	期初公允价值（元）
海通证券	6,500,000	62,660,000.00	6,500,000	124,735,000.00
宁波银行	2,700,000	33,480,000.00	2,700,000	47,223,000.00
交通银行	2,645,000	14,494,600.00	2,300,000	21,505,000.00
合计		110,634,600.00		193,463,000.00

11、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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
一、合营企业							
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	45	45	1,521,371,919.11	1,372,651,198.48	148,720,720.63		-7,505,854.74

司							
二、联营企业							
杭州海威 房地产开发有 限公司	37	37	180,756,800.69	99,929,018.67	80,827,782.02	1,182,230,760.00	261,242,040.14

A、公司与宁波东钱湖投资开发有限公司为宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司的并列第一大股东，各自持有其 45%的股权，另 10%的股权由与上述两公司无关的第三方持有。两公司分别委派 2 名董事，第三方委派 1 名董事。公司章程规定除合并解散等特别决策需要全体董事同意外，其他日常重大决策在获得亲自、通过电话或由代理人代表出席会议的过半数董事投同意票时通过决议即可。酒店的运营管理主要由持股 10%的第三方股东委派人员负责。因此，确定为共同控制下的合营企业。

B、本期联营企业杭州海威公司向本公司利润分红 125,430,000 元。

12、长期股权投资：

(1) 长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	178,306,403.96		13,009,860.00	165,296,543.96
对联营企业投资	73,041,686.73	83,550,424.67	125,430,000.00	31,162,111.40
对其他企业投资	2,833,500.00		998,500.00	1,835,000.00
小计	254,181,590.69	83,550,424.67	139,438,360.00	198,293,655.36
减：长期股权投资减值准备	1,791,000.00		111,000.00	1,680,000.00
合计	252,390,590.69	83,550,424.67	139,327,360.00	196,613,655.36

说明：对合营企业长期股权投资本期减少 13,009,860.00 元，包含本年年权益法核算投资收益-3,377,634.63 元及抵消本期未实现的对合营企业内部利息收入 9,632,225.37 元。

(2) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00		0.54	0.54

宁波海云液化储运有限公司	787,500.00	787,500.00	-787,500.00				
山东国泰房地产股份有限公司	111,000.00	111,000.00	-111,000.00				
华联饭店集团	100,000.00	100,000.00	-100,000.00				
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00		19	19
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00	14	14

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	本期现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92	178,306,403.96	-13,009,860.00	165,296,543.96		45	45
杭州海威房地产开发有限公司	39,587,013.30	73,041,686.73	-41,879,575.33	31,162,111.40	125,430,000.00	37	37

截至 2010 年 12 月 31 日，长期股权投资余额较 2009 年 12 月 31 日下降 22.1%，主要系联营企业杭州海威向本公司分配利润红利所致。

13、投资性房地产：

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	525,579,830.22	89,940,714.59	5,935,940.30	609,584,604.51
1.房屋、建筑物	523,702,710.75	89,940,714.59	5,935,940.30	607,707,485.04
2.土地使用权	1,877,119.47			1,877,119.47
二、累计折旧和累计摊销合计	90,830,939.10	17,478,507.51	5,721,058.28	102,588,388.33

1.房屋、建筑物	90,391,898.85	17,433,803.79	5,721,058.28	102,104,644.36
2.土地使用权	439,040.25	44,703.72		483,743.97
三、投资性房地产账面净值合计	434,748,891.12	72,462,207.08	214,882.02	506,996,216.18
1.房屋、建筑物	433,310,811.90	72,506,910.80	214,882.02	505,602,840.68
2.土地使用权	1,438,079.22	-44,703.72		1,393,375.50
四、投资性房地产减值准备累计金额合计			0.00	
1.房屋、建筑物				0.00
2.土地使用权				0.00
五、投资性房地产账面价值合计	434,748,891.12	72,462,207.08	214,882.02	506,996,216.18
1.房屋、建筑物	433,310,811.90	72,506,910.80	214,882.02	505,602,840.68
2.土地使用权	1,438,079.22	-44,703.72	0.00	1,393,375.50

本期折旧和摊销额：17,478,507.51 元。

①期末抵押的投资性房地产账面价值为 414,558,043.30 元，详见附注“合并财务报表项目注释 21”。

②本年由开发产品转入投资性房地产原价为 72,781,011.28 元。

14、固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	109,252,123.69	14,701,434.96		16,994,113.65	106,959,445.00
其中：房屋及建筑物	75,247,349.91				75,247,349.91
机器设备					
运输工具	29,694,974.05	12,140,519.86		16,696,229.65	25,139,264.26
固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	2,809,799.73	2,560,915.10		297,884.00	5,072,830.83
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	30,212,404.15	7,017,207.46		12,258,756.48	24,970,855.13
其中：房屋及建筑物	14,021,449.14	2,148,271.76			16,169,720.90
机器设备					
运输工具	13,789,647.72	3,728,829.31		12,186,887.30	5,331,589.73
固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	901,307.29	1,140,106.39		71,869.18	1,969,544.50
三、固定资产账面净值合计	79,039,719.54	/		/	81,988,589.87
其中：房屋及建筑物	61,225,900.77	/		/	59,077,629.01
机器设备		/		/	
运输工具	15,905,326.33	/		/	19,807,674.53

固定资产装修	0.00	/	/	
电子设备及其他	1,908,492.44	/	/	3,103,286.33
四、减值准备合计	1,576,424.57	/	/	1,446,195.65
其中：房屋及建筑物	1,364,506.82	/	/	1,364,506.82
机器设备		/	/	
运输工具	195,081.33	/	/	70,249.15
固定资产装修		/	/	
电子设备及其他	16,836.42	/	/	11,439.68
五、固定资产账面价值合计	77,463,294.97	/	/	80,542,394.22
其中：房屋及建筑物	59,861,393.95	/	/	57,713,122.19
机器设备		/	/	
运输工具	15,710,245.00	/	/	19,737,425.38
固定资产装修		/	/	
电子设备及其他	1,891,656.02	/	/	3,091,846.65

本期折旧额：7,017,207.46 元。

说明：

- ①本期提取折旧 7,017,207.46 元。
- ②本期增加包含新增非同一控制下企业合并取得的子公司固定资产原值 7,400.00 元。
- ③本期没有由开发产品、在建工程转入固定资产原价的情况。
- ④固定资产的抵押担保情况详见附注“合并财务报表项目注释 21”。
- ⑤本期没有由在建工程转入固定资产的情况。

15、无形资产：

(1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	6,725,176.00	1,091,215.00	4,500.00	7,811,891.00
1、土地使用权	822,936.00			822,936.00
2、电脑软件	102,240.00	1,091,215.00	4,500.00	1,188,955.00
3、出租车营运权	5,800,000.00			5,800,000.00
二、累计摊销合计	2,761,672.99	524,971.31	3,375.00	3,283,269.30
1、土地使用权	272,940.44	16,458.72		289,399.16
2、电脑软件	34,843.33	121,822.70	3,375.00	153,291.03
3、出租车营运权	2,453,889.22	386,689.89		2,840,579.11
三、无形资产账面净值合计	3,963,503.01	566,243.69	1,125.00	4,528,621.70
1、土地使用权	549,995.56	-16,458.72	0.00	533,536.84
2、电脑软件	67,396.67	969,392.30	1,125.00	1,035,663.97
3、出租车营运权	3,346,110.78	-386,689.89	0.00	2,959,420.89

四、减值准备合计				
1、土地使用权				
2、电脑软件				
3、出租车营运权				
五、无形资产账面价值合计	3,963,503.01	566,243.69	1,125.00	4,528,621.70
1、土地使用权	549,995.56	-16,458.72		533,536.84
2、电脑软件	67,396.67	969,392.30	1,125.00	1,035,663.97
3、出租车营运权	3,346,110.78	-386,689.89		2,959,420.89

本期摊销额：524,971.31 元。

本期无用于抵押担保的无形资产。

16、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	期末余额	期末减值准备
慈溪市住宅经营有限责任公司	11,603,740.50		11,603,740.50	21,388,978.01
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	383,832.73		383,832.73	
北京大正恒立建设工程有限责任公司		3,000,000.00	3,000,000.00	
合计	11,987,573.23	3,000,000.00	14,987,573.23	21,388,978.01

17、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	期末额
租入固定资产改良支出等	1,550,203.94	10,180,144.14	1,441,379.94	10,288,968.14
合计	1,550,203.94	10,180,144.14	1,441,379.94	10,288,968.14

18、递延所得税资产/递延所得税负债：

（一）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

（1）已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,913,563.77	1,746,332.09
可抵扣亏损	5,985,223.06	4,718,545.84
固定资产折旧（年限）	233,289.07	30,398.23
应付及预收款项	26,829,928.68	26,283,126.48
可留抵广告费及宣传费		
抵销未实现内部利润	14,020,133.13	3,859,759.94
小计	48,982,137.71	36,638,162.58
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金	24,025,006.51	45,120,231.51

融资产公允价值变动		
投资成本与计税基础差异		
可供出售金融资产收益(注)		26,370,208.15
小计	24,025,006.51	71,490,439.66

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
可供出售金融资产公允价值变动	96,100,026.04
小计	96,100,026.04
可抵扣差异项目：	
坏账准备	3,010,590.32
存货跌价准备	1,518,555.08
长期股权投资减值准备	1,680,000.00
固定资产减值准备	1,446,195.68
累计折旧	933,156.28
预收房款及租金	85,777,806.84
应付职工薪酬	19,732,794.85
税务认定无须支付的其他应付款	1,809,113.04
可抵扣亏损	23,940,892.23
抵销未实现内部利润	56,080,532.52
小计	195,929,636.84

注：国家税务总局国税函[2008]264号文的规定，企业在一个纳税年度发生的转让、处置持有5年以上的股权投资所得、非货币性资产投资所得、债务重组所得和捐赠所得，占当年应纳税所得50%及以上的，可在不超过5年的期间均匀计入各年度的应纳税所得额。

根据上述文件规定，经公司向宁波市海曙区地方税务局提出申请并取得(2008)海地税财税业务联系卡答复，同意公司出售可供出售金融资产(持有均超过5年)形成的收益在5年内均匀计入各年度的应纳税所得额。公司2008年度出售收益55,541,877.95元，其中4/5部分44,433,502.36元在以后四年中均匀计入各年度应纳税所得额，11,108,375.59元已计入2009年度应纳税所得额；2009年度出售可供出售金融资产收益90,194,632.27元，其中4/5部分72,155,705.82元在以后四年中均匀计入各年度应纳税所得额。2010年宁波市税务局通知结束可供出售金融资产出售收益五年纳税的规定，可供出售金融资产出售损益应缴所得税一次缴纳，故于2010年申报纳税并转回确认的递延所得税负债。

19、资产减值准备明细:

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	2,099,348.65	1,090,059.29	178,817.59		3,010,590.35
二、存货跌价准备	1,518,555.08				1,518,555.08
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	1,791,000.00		111,000.00		1,680,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	1,576,424.57		130,228.92		1,446,195.65
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					
十三、商誉减值准备	21,388,978.01				21,388,978.01
十四、其他					
合计	28,374,306.31	1,090,059.29	420,046.51		29,044,319.09

本期坏账准备转销是公司出售奉化银泰置业有限公司、宁波银泰百货有限公司股权,合并范围减少形成的。

20、其他非流动资产:

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
未完成股权收购手续的股权收购款	272,918,380.61	0
委托贷款	237,338,580.00	0
合计	510,256,960.61	0

本公司对宁波市钱湖国际会议中心开发公司发放委托贷款 237,000,000.00 元，期限分别为 2009 年 9 月 22 日至 2012 年 9 月 21 日、2010 年 5 月 12 日至 2012 年 9 月 21 日；未完成股权收购手续的股权收购款为收购上海礼兴酒店支付的股权收购款，截至 2010 年 12 月 31 日，合同约定的收购条件尚未完成。

21、所有权受到限制的资产单位：

元 币种：人民币

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
用于担保的资产				
1、可供出售的金融资产		103,924,000.00		103,924,000.00
2、存货	1,565,085,973.12	1,114,640,988.81	1,169,878,250.95	1,509,848,710.98
3、投资性房地产	340,907,751.65	255,940,594.56	182,290,302.91	414,558,043.30
4、固定资产	48,469,832.77	12,153,747.81	36,316,084.96	24,307,495.62
合计	1,954,463,557.54	1,486,659,331.18	1,388,484,638.82	2,052,638,249.90

期末公司以海通证券股份有限公司 600 万股股份、宁波银行股份有限公司 270 万股股份、交通银行股份有限公司 230 万股股份作为质押物的短期借款余额为 6,000 万元。

期末宁波华联房地产开发有限公司以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层作为抵押物的长期借款余额合计为 17,450 万元，其中一年以内到期的长期借款余额为 600 万元。以投资性房地产宁波市恒泰大厦 18-20 层为抵押物的短期借款余额为 1,800 万元，以投资性房地产宁波市恒泰大厦 5、6、17 层为抵押物的短期借款余额为 4,000 万元。

期末湖南湘诚壹佰置地有限公司以长国用(2008)第 042501 号、第 042506 号、第 042507 号、第 042508 号土地使用权作为抵押物的短期借款余额为 24,000 万元；以长国用(2008)第 042502 号、第 042503 号土地使用权作为抵押物的短期借款余额为 0 元；

期末北京京投置地房地产有限公司以地下商业，地下车库和<京丰国用(2008 出)第 00345 号>在建工程及土地使用权作为抵押物的长期借款余额为 30,000 万元；

期末本公司以投资性房地产华联一号楼作为抵押物的短期借款余额为 11,000 万元；以投资性房地产华联二号楼作为抵押物的短期借款余额为 5,625 万元，长期借款余额为 51,000 万元，其中一年以内到期的长期借款余额为 2,000 万元。

期末本公司以投资性房地产宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产作为抵押物的短期借款余额为 1,650 万元。

期末本公司以投资性房地产北京市朝阳区南三里屯路 16 号的北京泰悦豪庭 107、108、110、210、308、312 号房产作为抵押物的短期借款余额为 3,000 万元。

22、短期借款：

(1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	60,000,000.00	
抵押借款	510,750,000.00	907,000,000.00
保证借款	1,633,750,000.00	140,000,000.00
信用借款	40,000,000.00	
合计	2,244,500,000.00	1,047,000,000.00

A、本公司用于质押、抵押的资产详见附注“合并财务报表项目注释 21”。

B、本公司期末不存在已到期未偿还的短期借款。

截止至 2010 年 12 月 31 日，短期借款余额较 2009 年 12 月 31 日增加 114.37%，主要系大股东京投公司向我公司提供 15 亿借款。

23、应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	48,006,493.73	214,994,068.57
1 至 2 年	292,771.18	674,860.67
2 至 3 年	11,533,115.16	175,909.22
3 年以上	521,149.05	795,997.53
合计	60,353,529.12	216,640,835.99

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

期末应付账款中不存在欠付持公司 5%以上表决权股份的股东或其他关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

期末账龄在 2 至 3 年的应付账款主要是本期非同一控制下企业合并收购北京晨枫房地产有限公司而转入的应付款项。

24、预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	510,511,763.80	1,054,161,714.62
1 至 2 年	311,520,848.57	849,451.78
2 至 3 年	163,454.59	337,593.97
3 年以上	1,417,726.83	1,196,562.14
合计	823,613,793.79	1,056,545,322.51

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

期末不存在预收持有公司 5%以上表决权股份的股东或其他关联方的款项。

(3) 按照房地产项目分类的预收款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
京投快线·阳光花园	1,043,557,395.00	805,660,611.00		84.14%

25、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,389,619.98	84,719,409.71	58,900,911.40	32,208,118.29
二、职工福利费	-418	2,604,028.68	2,603,610.68	
三、社会保险费	-2,699.33	5,792,992.69	5,748,343.71	41,949.65
其中：①医疗保险费	2,195.64	1,810,686.28	1,802,670.52	10,211.40
②基本养老保险费	-5,293.40	3,445,104.74	3,412,246.54	27,564.80
③年金缴费		90,932.20	90,932.20	
④失业保险费	-281.07	240,748.34	238,244.01	2,223.26
⑤工伤保险费	247.1	90,615.39	89,958.25	904.24
⑥生育保险费	432.4	114,905.74	114,292.19	1,045.95
四、住房公积金	-20,249.00	2,177,259.76	2,141,132.88	15,877.88
五、辞退福利		540,318.11	540,318.11	
六、其他	5,000.00	27,340.00	32,340.00	
七、工会经费和职工教育经费	1,048,873.49	1,337,549.70	1,948,725.54	437,697.65
八、非货币性福利				
合计	7,420,127.14	97,198,898.65	71,915,382.32	32,703,643.47

工会经费和职工教育经费金额 437,697.65 元，因解除劳动关系给予补偿 540,318.11 元。

应付职工薪酬预计发放时间为 2011 年 4 月底前。

26、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-1,018,324.11	-2,486,986.59
营业税	-36,095,281.34	-18,578,878.13
企业所得税	110,429,424.60	32,704,087.60
个人所得税	656,110.54	732,214.29
城市维护建设税	-2,604,163.85	-1,332,189.37
土地增值税	-26,538,887.77	1,710,083.02
教育附加费	-1,063,668.72	-545,698.68
水利建设基金	77,429.14	59,911.44
契税	5,582,518.51	5,595,000.00
土地使用税	4,277,524.41	1,790,911.41
其他	64,068.73	316,621.03
合计	53,766,750.14	19,965,076.02

税金负数为根据房地产相关行业税收政策，按照预征比例和基数预缴的税金。

27、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,132,451.85	4,601,985.55
短期借款应付利息	3,875,262.50	28,447,230.72
合计	8,007,714.35	33,049,216.27

截止至 2010 年 12 月 31 日，应付利息余额较 2009 年 12 月 31 日下降 75.77%，主要系子公司京投置地京投公司偿还到期本息所致。

28、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
公司法人股股东	2,750,011.62	2,752,715.62	尚未支付
合计	2,750,011.62	2,752,715.62	/

29、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	71,692,120.74	570,691,298.91
1 至 2 年	1,046,950,769.82	1,007,735.99
2 至 3 年	308,573.62	108,339.99
3 年以上	20,366,557.37	21,547,632.83
合计	1,139,318,021.55	593,355,007.72

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
湖南金润通实业投资有限公司	30,593,251.20	30,593,251.20
银泰百货宁波海曙有限公司	9,354,862.91	8,377,327.52
浙江银泰百货有限公司	4,000,000.00	
杭州海威房地产开发有限公司	485,298.00	130,000,000.00
合计	44,433,412.11	168,970,578.72

期末其他应付款中无应付持有公司 5%以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数(元)	性质或内容
北京商务中心区开发建设有限责任公司	420,000,000.00	土地开发款
台湾会馆	295,000,000.00	土地补偿款
湘诚壹佰应付土地拆迁款	289,932,721.80	拆迁款
湖南金润通实业投资有限公司	30,593,251.20	股权转让款
银泰百货宁波海曙有限公司	6,500,000.00	不动产租赁押金
浙江石化实业开发公司	4,250,000.00	往来款
合计	1,046,275,973.00	

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	期末数(元)	性质或内容
北京商务中心区开发建设有限责任公司	420,000,000.00	土地开发款
台湾会馆	295,000,000.00	土地补偿款
湘诚壹佰应付土地拆迁款	289,932,721.80	拆迁款
湖南金润通实业投资有限公司	30,593,251.20	股权转让款
代扣代缴业主契税	15,491,689.06	代扣代缴款
合计	1,051,017,662.06	

30、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	26,000,000.00	184,000,000.00
合计	26,000,000.00	184,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	26,000,000.00	160,000,000.00
保证借款		24,000,000.00
合计	26,000,000.00	184,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
中国工商银行宁波东门支行	2010 年 3 月 8 日	2011 年 12 月 10 日	人民币	5.94	6,000,000.00
光大银行宁波支行	2010 年 1 月 12 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.35	10,000,000.00
光大银行宁波支行	2010 年 1 月 12 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.35	10,000,000.00
合计	/	/	/	/	26,000,000.00

①与光大银行宁波支行签订的借款合同约定，2011 年至 2013 年每半年归还贷款本金 1000 万元。

②抵押情况详见附注“合并财务报表项目注释 21”。

31、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税	113,423,274.31	
合计	113,423,274.31	0.00

主要为本期对其达到清算条件的房地产项目计提的土地增值税。

32、长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	958,500,000.00	286,000,000.00
保证借款	900,000,000.00	
合计	1,858,500,000.00	286,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
交通银行北京海淀支行	2010年12月24日	2012年12月23日	人民币	12	900,000,000.00
浙商银行北京分行	2010年9月15日	2011年9月14日	人民币	5.94	300,000,000.00
光大银行宁波支行	2010年1月12日	2024年12月31日	人民币	5.35	200,000,000.00
光大银行宁波支行	2010年6月29日	2024年12月31日	人民币	5.35	115,000,000.00
中国工商银行宁波东门支行	2010年2月12日	2023年10月10日	人民币	5.94	100,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,615,000,000.00

①期末本公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

②期末本公司用于抵押的财产见附注“合并财务报表项目注释 21”。

33、长期应付款:

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额
接受私股资金	无固定期限				182,603.13
出租车司机押金	无固定期限	2,815,000.00			2,815,000.00
湖南湘诚房地产开发有限公司	2007.9.1-2012.9.1	60,000,000.00			25,000,000.00
合计					27,997,603.13

(2) 期末余额较大的长期应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位	期限	初始金额	利率	应计利息	期末数
湖南湘诚房地产开发有限公司	2007.9.1-2012.9.1	60,000,000.00			25,000,000.00

34、股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	493,851,731.00			246,925,866.00		246,925,866.00	740,777,597.00

2010年3月5日, 公司2009年度股东大会审议通过了《2009年利润分配暨资本公积转

增股本的预案》，决定向 2010 年 3 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体股东以股本总数 493,851,731 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股派 0.5 元（含税），共计转增 246,925,866 股，转增后公司总股本为 740,777,597 股。

35、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	579,667,067.36		256,037,279.97	323,629,787.39
其他资本公积	146,203,978.88		67,506,021.40	78,697,957.48
合计	725,871,046.24		323,543,301.37	402,327,744.87

（1）股本溢价本期减少包括：

①2010 年公司股本溢价转增股本 246,925,866 股，详见“合并财务报表注释 34”。

②2010 年公司向北京北化房地产开发有限公司收购其持有的北京京投置地房地产有限公司 5% 的股权，支付的收购款与享有的净资产份额差异 9,111,413.97 元冲减资本溢价。

（2）其他资本公积本期减少为：本期可供出售金融资产公允价值减少 63,285,675.00 元；本期出售所持宁波银泰百货有限公司股权，将原计入的资本公积 4,220,346.40 元转作投资收益。

36、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	46,474,604.49	15,619,955.74		62,094,560.23
合计	46,474,604.49	15,619,955.74		62,094,560.23

37、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	275,067,788.78	/
调整后 年初未分配利润	275,067,788.78	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	268,866,139.72	/
减：提取法定盈余公积	15,619,955.74	10
应付普通股股利	24,692,586.55	
期末未分配利润	503,621,386.21	/

子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额

单位：元 币种：人民币

2010 年度	2009 年度
28,634,174.62	5,355,426.06

38、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,460,971,769.00	652,951,683.72
其他业务收入	354,333.80	1,809,090.18
营业成本	995,744,569.33	505,089,437.23

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	1,184,238,766.67	728,649,164.92	301,292,366.24	171,675,003.33
进出口贸易	212,150,450.82	208,611,531.60	242,536,257.87	238,751,698.16
商业零售	50,432,616.57	48,784,045.42	98,265,933.06	92,779,854.50
旅游饮食服务及其他	14,149,934.94	9,699,827.39	10,857,126.55	1,727,156.23
合计	1,460,971,769.00	995,744,569.33	652,951,683.72	504,933,712.22

(3) 房地产业务情况

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年度营业收入	2010 年度营业成本	2009 年度营业收入	2009 年度营业成本
房产销售	1,106,628,303.00	709,796,677.06	251,695,157.75	155,904,562.30
物业租赁	77,610,463.67	18,852,487.86	49,597,208.49	15,770,441.03
合计	1,184,238,766.67	728,649,164.92	301,292,366.24	171,675,003.33

(4) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,106,628,303.00	709,796,677.06	251,695,157.75	155,904,562.30
物业租赁	77,610,463.67	18,852,487.86	49,597,208.49	15,770,441.03
进出口贸易	212,150,450.82	208,611,531.60	242,536,257.87	238,751,698.16
商业零售	50,432,616.57	48,784,045.42	98,265,933.06	92,779,854.50
旅游饮食服务及其他	14,149,934.94	9,699,827.39	10,857,126.55	1,727,156.23
合计	1,460,971,769.00	995,744,569.33	652,951,683.72	504,933,712.22

(5) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	1,061,150,408.30	679,995,634.48	2,173,561.27	1,343,094.48
宁波	399,821,360.70	315,748,934.85	650,778,122.45	503,590,617.74
合计	1,460,971,769.00	995,744,569.33	652,951,683.72	504,933,712.22

(6) 房产销售收入（分项目）

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期营业收入	本期营业成本	上期营业收入	上期营业成本
京投快线·阳光花园	1,057,712,821.00	677,698,312.73		
慈溪·富丽湾	7,068,076.00	5,850,722.87	88,214,358.75	62,713,900.27
华联·恒泰大厦	41,847,406.00	26,247,641.46	163,480,799.00	93,190,662.03
合计	1,106,628,303.00	709,796,677.06	251,695,157.75	155,904,562.30

(7) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
银泰百货宁波海曙有限公司	46,479,202.46	3.18
TENSO DTCAL INSTRUMENTS CO	45,080,650.29	3.08
C+D PRODUCTS (HONGKONG) CO	36,068,782.82	2.47
FLY WING	20,886,643.42	1.43
AVIAVISION GLOBAL	6,195,936.81	0.42
合计	154,711,215.80	10.58

39、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	64,717,028.21	15,799,564.19	应税收入
城市维护建设税	4,532,154.02	1,101,395.39	应纳流转税额
教育费附加	2,174,321.98	784,521.15	5%
土地增值税	35,778,835.46	3,497,850.93	
水利基金	325,148.42	454,296.95	0.1%
其它	474,223.98	496,266.44	
合计	108,001,712.07	22,133,895.05	/

40、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售人员薪酬	10,971,564.75	12,566,594.26
手续费	5,270,967.49	1,545,428.51

广告费	5,140,702.46	4,944,689.80
场租费	1,109,800.78	1,691,058.06
业务招待费	806,918.36	1,470,016.16
差旅费	742,402.59	233,107.20
展览费	490,529.40	765,263.04
折旧费	200,679.28	704,085.61
宣传费	135,616.00	276,616.00
其他	5,121,337.76	6,664,050.42
合计	29,990,518.87	30,860,909.06

41、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	61,438,005.31	20,380,020.79
业务招待费	10,628,423.31	9,219,272.72
中介服务费	10,560,876.70	4,999,320.00
房租水电	8,102,996.54	1,082,463.81
办公费	6,164,669.35	1,560,832.56
费用性税金	5,557,079.27	4,584,460.70
差旅交通费	5,063,412.31	2,526,554.41
折旧费	4,948,951.50	4,134,089.00
会议费	3,529,958.50	3,237,079.95
车辆使用费	2,022,095.25	535,498.60
无形资产摊销	440,026.06	397,516.44
社会保险费	361,176.70	613,147.15
其他	5,927,828.69	3,919,278.49
合计	124,745,499.49	57,189,534.62

42、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	103,052,698.58	80,227,844.58
减：利息资本化	-26,996,269.18	-58,420,651.36
减：利息收入	-36,119,641.97	-11,305,862.13
承兑汇票贴息		
汇兑损失	-190,308.74	555,886.66
减：汇兑收益	-4,683.59	-192,059.46
手续费	2,236,640.18	729,068.56
合计	41,978,435.28	11,594,226.85

43、投资收益：

(1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		45,446.03
权益法核算的长期股权投资收益	80,172,790.04	45,490,384.82
处置长期股权投资产生的投资收益	107,003,546.42	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,334,500.00	2,320,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	30,614.95	139,173.53
可供出售金融资产等取得的投资收益		90,194,928.71
其他	117,519.95	25,852.00
合计	189,658,971.36	138,215,785.09

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-3,377,634.63	-1,050,551.70	
杭州海威房地产开发有限公司	83,550,424.67	46,512,319.11	本期结转收入所致
宁波保税区天硕医疗器械有限公司		28,617.41	
合计	80,172,790.04	45,490,384.82	/

A、2010 年度投资收益较 2009 年度增加 37.22%，主要系出售子公司奉化银泰置业、宁波银泰百货股权所致。

B、长期股权投资转让收益详见附注“十三、其他重要事项”。

44、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,018,793.11	-451,535.42
二、存货跌价损失		-2,712,356.95
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		200,000.00
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		

十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		21,388,978.01
十四、其他		
合计	1,018,793.11	18,425,085.64

45、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	420,545.91	312,724.29	420,545.91
其中：固定资产处置利得	420,545.91	312,724.29	420,545.91
政府补助	1,459,600.00	2,217,914.62	1,459,600.00
违约金、罚款收入	69,600.00		69,600.00
其他	1,990,242.04	302,391.03	1,990,242.04
合计	3,939,987.95	2,833,029.94	3,939,987.95

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
专项奖励基金	1,248,800.00	2,009,000.00	
财经出口奖励资金	210,800.00	87,522.46	
其他		121,392.16	
合计	1,459,600.00	2,217,914.62	/

46、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	850,855.64	17,518.01	850,855.64
其中：固定资产处置损失	850,855.64	17,518.01	850,855.64
对外捐赠	606,000.00	606,000.00	606,000.00
品牌使用费补偿款		10,000,000.00	
其他	140,867.82	97,721.67	140,867.82
合计	1,597,723.46	10,721,239.68	1,597,723.46

47、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	133,917,747.91	38,554,074.09
递延所得税调整	-39,546,319.11	-4,640,551.96
合计	94,371,428.80	33,913,522.13

48、所得税费用与利润总额的关系列示如下

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	351,847,810.50	139,795,260.80
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	87,961,952.61	34,948,815.20
某些子公司适用不同税率的影响	221.27	-822.19
对以前期间当期所得税的调整	18,255.50	1,594,253.36
归属于合营企业和联营企业的损益	-20,043,197.51	-11,372,596.20
无须纳税的收入		-616,586.84
不可抵扣的费用	25,014,605.54	9,360,458.80
未确认递延所得税的未弥补亏损	1,419,591.39	
所得税费用	94,371,428.80	33,913,522.13

49、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	代码	本期发生额 (元)	上期发生额 (元)
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	268,866,139.72	108,393,899.32
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	99,569,383.40	53,048,154.32
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P2=P1-F$	169,296,756.32	55,345,745.00
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3		
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4		
期初股份总数	S0	493,851,731.00	282,251,731.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	246,925,866.00	141,125,865.50
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		317,400,000.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		9
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	740,777,597.00	661,427,596.50
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通	X1		

股加权平均数			
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$		
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			
回购承诺履行而增加的普通股加权数			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	0.36	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.23	0.08
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.36	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.23	0.08

2010年3月5日，公司2009年度股东大会审议通过了《2009年利润分配暨资本公积转增股本的预案》，决定向2010年3月19日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体股东以股本总数493,851,731股为基数，向全体股东每10股转增5股派0.5元（含税），共计转增246,925,866股。

本期公司调整了比较期间的每股收益计算。截止2009年12月31日，发行在外的普通股加权平均数=282,251,731.00*1.5*12/12+211,600,000.00*1.5*9/12=661,427,596.50股。

50、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-84,380,900.00	140,032,000.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-21,095,225.00	35,008,000.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	4,220,346.40	52,325,463.95
小计	-67,506,021.40	52,698,536.05
2. 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		
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		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		

转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		

51、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收往来款	32,851,357.57
代收代付客户契税及专项维修基金	26,831,513.00
收押金	17,778,262.24
利息收入	13,562,416.97
政府补助	1,459,600.00
合计	92,483,149.78

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
付往来款	201,893,342.96
付押金保证金	128,675,340.73
付现费用	83,928,758.27
代付业主的各项费用	7,104,692.55
捐款	606,000.00
其他	19,123,375.25
合计	441,331,509.76

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
拟投资意向款收回	290,000,000.00
收回计息拆借资金	22,557,225.00
合计	312,557,225.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付拟投资意向款	386,600,000.00
对外拆借资金	195,000,000.00
合计	581,600,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付外部单位拆借款	75,860,426.01
融资相关费用	903,641.11
合计	76,764,067.12

52、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

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	257,476,381.70	105,881,738.67
加：资产减值准备	1,018,793.11	18,425,085.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,451,011.25	18,834,544.82
无形资产摊销	569,675.03	412,360.48
长期待摊费用摊销	1,441,379.94	
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）	430,309.73	-295,206.28
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）	76,056,429.40	14,726,802.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-189,658,971.36	-138,215,785.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,343,975.13	-19,358,881.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-47,465,433.15	14,718,329.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,376,521,582.94	-569,932,020.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-867,461,380.46	-447,062,059.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	475,078,143.80	1,561,594,894.06
其他		-54,112.35
经营活动产生的现金流量净额	-1,656,929,219.08	559,675,690.30
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	1,595,959,945.92	1,106,129,680.12
减: 现金的期初余额	1,106,129,680.12	272,497,183.70
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	489,830,265.80	833,632,496.42

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	294,872,067.53	274,395,631.23
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	294,872,067.53	223,406,879.23
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,069,167.16	22,316,620.97
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	293,802,900.37	201,090,258.26
4. 取得子公司的净资产	587,266,892.81	40,644,966.55
流动资产	1,610,848,967.16	1,652,213,788.48
非流动资产	1,379,755.04	10,284,933.36
流动负债	1,024,961,829.39	1,586,853,755.29
非流动负债		35,000,000.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	218,479,096.04	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	218,479,096.04	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	65,496,579.24	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	152,982,516.80	
4. 处置子公司的净资产	117,074,090.95	
流动资产	537,792,326.50	
非流动资产	1,135,490.30	
流动负债	48,353,725.85	
非流动负债	373,500,000.00	

取得子公司及其他营业单位支付的现金中包括上期预付款项 51,000,000.00 元。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,595,959,945.92	1,106,129,680.12
其中: 库存现金	106,663.90	61,456.65
可随时用于支付的银行存款	1,595,679,975.42	1,095,759,289.94
可随时用于支付的其他货币资金	173,306.60	10,308,933.53
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

拆放同业款项		
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	1,595,959,945.92	1,106,129,680.12

(4) 货币资金与现金及现金等价物的调节

单位：元 币种：人民币

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括	金额
期末货币资金	1,595,959,945.92
减：使用受到限制的存款	
期末现金及现金等价物余额	1,595,959,945.92

分部报告

分部利润或亏损、资产及负债

单位：元 币种：人民币

2010 年度	房地产分部	外贸分部	百货分部	其他	抵销	合计
营业收入	1,194,598,908.70	238,675,386.87	23,913,415.83	4,138,391.40		1,461,326,102.80
其中：对外交易收入	1,194,598,908.70	238,675,386.87	23,913,415.83	4,138,391.40		1,461,326,102.80
分部间交易收入						
销售费用	25,235,728.52	3,097,558.98	663,644.83	993,586.54		29,990,518.87
营业利润/(亏损)	347,900,438.05	167,123.56	467,416.3300	970,568.07		349,505,546.01
资产总额	11,441,287,132.27	79,700,765.74		7,721,137.63	-2,990,725,013.50	8,537,984,022.14
负债总额	8,880,198,868.39	70,073,475.51		3,231,496.56	-2,538,544,492.47	6,414,959,347.99
补充信息：						
折旧和摊销费用	25,588,085.94	13,987.41	16,979.20	843,013.67		26,462,066.22
资产减值损失	656,945.64	367,132.19		-5,284.72		1,018,793.11
2009 年度	房地产分部	外贸分部	百货分部	其他	抵销	合计
营业收入	301,303,052.24	242,536,257.87	98,624,541.17	12,296,922.62		654,760,773.90
其中：对外交易收入	301,303,052.24	242,536,257.87	98,624,541.17	12,296,922.62		654,760,773.90
分部间交易收入						
销售费用	16,069,942.43	3,313,875.84	3,766,538.01	7,710,552.78		30,860,909.06
营业利润/(亏损)	144,398,594.25	807,415.49	1,165,556.90	1,311,903.90		147,683,470.54
资产总额	6,787,878,252.76	36,216,092.00	46,154,714.19	12,861,355.20	-1,750,417,847.08	5,132,692,567.07
负债总额	4,867,650,735.62	26,981,117.42	28,465,153.45	8,814,677.05	-1,376,317,339.48	3,555,594,344.06

补充信息:						
折旧和摊销费用	18,085,866.23	11,892.89	25,468.80	1,123,677.38		19,246,905.30
资产减值损失	19,080,541.50	-879,972.48	219,267.59	5,249.03		18,425,085.64

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京市基础设施投资有限公司	国有独资公司	北京	王琪	基础设施项目的投融资和资本运营	4,851,305.30	29.81	29.81	北京市国资委	101124184

报告期内，母公司注册资本增加 24 亿元，期末股本总额为 48,513,052,577.23 元。

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
宁波华联房地产开发有限公司	有限责任公司	宁波	陈骥	房地产	2,000.00	100	100	14407259-9
宁波银泰物业管理有限公司	有限责任公司	宁波	胡志伟	物业管理	300.00	100	100	25410993-8
宁波银泰对外经济贸易有限公司	有限责任公司	宁波	顾荻江	进出口贸易	500.00	100	100	14408653-6
慈溪市住宅经营有限责任公司	有限责任公司	慈溪	王荣生	房地产	4,500.00	100	100	14472118-1
北京京投置地房地产有限公司	有限责任公司	北京	王辉	房地产	28,000.00	100	100	76299513-9
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	有限责任公司	长沙	陈铁儒	房地产	5,000.00	80	80	78539079X
北京潭柘投资发展有限公司	有限责任公司	北京	戚宇平	房地产	5,000.00	100	100	69230751-2
北京晨枫房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	程少良	房地产	5,000.00	51	51	80298543-8
鄂尔多斯京投银泰房地产开发有限责任公司	有限责任公司	鄂尔多斯	徐增阳	房地产	20,000.00	51	51	55281107-1
北京大正恒立建设工程有限公司	有限责任公司	北京	徐增阳	房地产	2,189.10	100	100	72261308-7

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

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	本企业持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	有限责任公司	宁波	朱兴毅	房地产开发经营	165,530,750	45	45	74498983-5
二、联营企业								
杭州海威房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	韩学高	房地产开发经营	50,000,000	37	37	77082166-5

本公司的合营及联营企业情况见附注“合并财务报表项目注释 11、1”。

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国银泰投资有限公司	其他	10000338-0
银泰百货宁波海曙有限公司	股东的子公司	77231411-4
北京银泰置业有限公司	股东的子公司	70023311-2
北京轨道交通路网管理有限公司	母公司的全资子公司	77155030-X
北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	母公司的全资子公司	10131566-9
湖南金润通实业投资有限公司	其他	76560483-4
浙江银泰百货有限公司	其他	14294455-X

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
北京银泰置业有限公司北京柏悦酒店分公司	餐饮会议费	市价	484.76	20.20	298.37	26.26

出售商品/提供劳务情况表

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	市价	138.98	14.19	122.61	15.58

子公司宁波银泰物业管理有限公司按照 2005 年 11 月 1 日与银泰百货有限公司宁波分公

司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费平均为每平方米建筑面积 2.21 元/月，按季结算。报告期内已收取 2010 年度物业管理费计 138.98 万元。

（2）关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	银泰百货宁波海曙有限公司	华联一号楼商场和华联二号楼部分商业用房	2005 年 11 月 1 日	2024 年 12 月 31 日	详见重大关联交易说明	4,647.92

公司承租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
北京银泰置业有限公司	本公司	北京银泰中心	2009 年 11 月 1 日	2012 年 10 月 31 日	399.30
北京轨道交通路网管理有限公司	本公司	北京京投大厦 3 座 9 层	2009 年 9 月 1 日	2010 年 12 月 31 日	105.69
北京京投轨道交通经营管理有限责任公司	北京京投置地房地产有限公司	京通大厦			39.00

A、2005 年 9 月 20 日，本公司与银泰百货有限公司签订《物业租赁合同》，本公司将拥有的华联一号楼商场和华联大厦部分商业用房共计建筑面积 46,286.23 平方米，以 20 年为期，期内年最低保底租金 2,600 万元的价格出租给银泰百货有限公司，该房产租赁期限为 2005 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（该出租房屋由银泰百货有限公司宁波分公司来使用并交付租金，2009 年银泰百货有限公司宁波分公司更名为银泰百货宁波海曙有限公司）。根据租赁协议规定，2008 年起按保底租金 2,600 万元和其营业额的 6%孰高来确定租金。2010 年度本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订了补充协议，本公司的家电商场使用该出租房屋中的部分，应支付给银泰百货宁波海曙有限公司使用费。如银泰百货宁波海曙有限公司将其承租的房屋转租出去，其应将转租收入的 25%支付给本公司。根据以上协议，2010 年度共确认对银泰百货宁波海曙有限公司的租赁收入 4,647.92 万元，确认应付银泰百货宁波海曙有限公司使用费 40 万元，已收回 3,250 万元，余款 1,357.92 万元于 2011 年 1 月 30 日收回。

B、2009 年 10 月 27 日，本公司与北京银泰置业有限公司签订《写字楼租赁合同》，租

赁标的物为北京银泰中心 C 座 17 层，租金为 420,320 元/月，其中装修期、免租期免收租金。2009 年 11 月至 2010 年 2 月 28 日为装修期，2010 年至 2012 年各年 10 月为免租期。2010 年度本公司支付北京银泰置业有限公司北京银泰中心写字楼租赁费共计 399.30 万元。

(3) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
本公司	湖南湘诚壹佰置地有限公司	24,000	2010 年 3 月 31 日~ 2011 年 3 月 30 日	否
本公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	3,000	2010 年 4 月 23 日~ 2010 年 4 月 22 日	否
本公司	北京京投置地房地产有限公司	30,000	2010 年 9 月 15 日~ 2012 年 9 月 14 日	否
宁波华联房地产开发有限公司	本公司	6,375	2010 年 9 月 16 日~ 2011 年 9 月 16 日	否
宁波华联房地产开发有限公司	本公司	1,800	2010 年 7 月 16 日~ 2011 年 7 月 15 日	否
宁波华联房地产开发有限公司	本公司	4,000	2010 年 6 月 10 日~ 2011 年 6 月 9 日	否
宁波银泰对外经济贸易有限公司	本公司	4,000	2010 年 4 月 22 日~ 2011 年 3 月 24 日	否

A、2010 年 3 月 31 日，湖南湘诚壹佰置地有限公司与北京银行股份有限公司长沙分行签订借款合同，借款金额为 2.4 亿元（分次到账），年利率 6.10650%，借款期限：2010 年 3 月 31 日至 2011 年 3 月 30 日。

此项借款合同由本公司提供最高额保证担保，最高额度为人民币 3 亿元；同时湖南湘诚壹佰置地有限公司以用（2008）第 042501 号、042506 号、042507 号、042508 号土地使用权作为抵押。

B、2010 年 6 月 10 号，本公司与中国建设银行股份有限公司宁波第三支行签订借款合同，借款金额为人民币 4,000 万元，借款期限为 2010 年 6 月 10 日至 2011 年 6 月 9 日，年利率 5.31%。

此项借款合同由宁波华联房地产开发有限公司以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼部分楼层）作为抵押。

C、2010 年 9 月 13 号，本公司与华夏银行股份有限公司宁波分行签订借款合同，借款金额为人民币 8,000 万元，借款期限 2010 年 9 月 16 日至 2011 年 9 月 16 日，年利率 5.31%。

此项借款合同由宁波华联房地产开发有限公司提供最高额保证担保，最高额度为人民币

6,375 万元；同时本公司以宁波市东渡路 55 号的两个车库作为抵押，被抵押的最高额度分别为人民币 1,570.75 万元、人民币 1,138.96 万元。

D、2010 年 4 月 23 日，宁波波银泰对外经济贸易有限公司与深圳发展银行股份有限公司宁波分行签订借款合同，借款金额为人民币 3,000 万元，借款期限为 2010 年 4 月 23 日至 2011 年 4 月 22 日，年利率 5.31%。

此项借款合同由本公司提供保证担保。

E、2010 年 9 月 15 日，北京京投置地房地产有限公司与浙商银行股份有限公司北京分行签订固定资产借款合同，借款金额为人民币 30,000 万元，借款期限为 2010 年 9 月 15 日至 2012 年 9 月 14 日，年利率 5.94%。

此项借款合同由本公司提供保证担保。

F、2010 年 4 月 22 日，本公司与广东发展银行股份有限公司宁波分行签订《综合授信额度合同》，借款金额为人民币 4,000 万元，年利率 5.31%，借款期限 2010 年 4 月 22 日至 2011 年 3 月 24 日。

此项借款合同由宁波银泰对外经济贸易有限公司提供最高额保证担保。

G、2010 年 7 月 16 日，本公司与温州银行宁波分行签订借款合同，截至 2010 年 12 月 31 日，此借款合同余额为 1,800 万元，借款期限 2010 年 7 月 16 日至 2011 年 7 月 15 日，借款利率 5.31%。

此项借款合同由宁波华联房地产开发有限公司以宁波市恒泰大厦 18-20 层房产作为抵押。

(4) 关联方资金拆借

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	90,000.00	2010 年 11 月 5 日	2011 年 11 月 5 日	京投银泰股份有限公司委托贷款
北京市基础设施投资有限公司	30,000.00	2010 年 10 月 25 日	2011 年 10 月 25 日	京投银泰股份有限公司委托贷款
北京市基础设施投资有限公司	30,000.00	2010 年 6 月 29 日	2011 年 6 月 29 日	京投银泰股份有限公司委托贷款
北京市基础设施投资有限公司	90,000.00	2010 年 12 月 24 日	2012 年 12 月 24 日	京投银泰股份有限公司委托贷款
拆出				

宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	8,500.00	2009年9月22日	2012年9月21日	委托贷款期末余额为 23,700 万元，往来资金借款余额 8,500 万元，本期应收利息 1,902.89 万元
-------------------	----------	------------	------------	--

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)
银泰百货有限公司	宁波银泰百货有限公司 100% 股权	出售	协议价格	1,692.26	7.75

(6) 支付关键管理人员薪酬

公司本期支付高级管理人员薪酬 1,186.42 万元。

(7) 其他关联交易

A、京投快线阳光花园商业楼租赁

2010 年 1 月 18 日，北京京投置地房地产有限公司与浙江银泰百货有限公司签订京投快线阳光花园商业楼的租赁协议。承租年限为 20 年，承租费用为首年 2 元/天/平方米（计租面积以最终经过实测后的面积为准，暂约为 49,500 平方米）、次年 2.1 元/天/平方米、第三年 2.2 元/天/平方米、第四年至第二十年为 2.6 元/天/平方米，如在一个会计年度结束按照年营业收入总额 5% 的比例加上北京京投置地房地产有限公司应获得转租部分的租金收益计算的租金高于前述租金的（根据协议约定，浙江银泰百货有限公司转租面积不高于承租面积的 20%），浙江银泰百货有限公司应将其中的差额部分再支付给北京京投置地房地产有限公司。2010 年 4 月，北京京投置地房地产有限公司收到浙江银泰百货有限公司支付的履约保证金 400 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，该租赁事项尚未履行。

B、2009 年 12 月 9 日，公司与北京市基础设施投资有限公司签订《委托贷款授信框架协议》，由北京市基础设施投资有限公司向公司提供授信总额为 30 亿的委托贷款，作为本公司通过招牌挂或企业并购方式取得土地使用权的过桥资金，取得土地使用权证后及时归还。未经北京市基础设施投资有限公司书面同意，本公司不得改变改资金用途。根据《委托贷款授信框架协议之补充协议(贷款利率调整)》，该委托贷款利率不低于银行同期贷款基准利率，并不高于银行同期贷款基准利率上浮 10%。截至 2010 年 12 月 31 日，该协议项下借款余额为 15 亿元。

2010 年 12 月 3 日，公司与北京市基础设施投资有限公司签订《京投银泰股份有限公司

与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的协议》，由北京市基础设施投资有限公司向公司提供资金，年利率不超过 12%，具体数值由双方参照市场利率协商确定。如成立项目公司，则公司将所持项目公司股权质押给北京市基础设施投资有限公司，作为项目公司获得北京市基础设施投资有限公司所提供资金的担保。项目公司获取开发贷款、销售回款后，将及时按银行相关规定和协议约定偿还借款。截至 2010 年 12 月 31 日，该协议下借款余额为 9 亿元。

C、银泰百货有限公司的股权转让详见“十三、其他重要事项”中的“2、处置子公司股权注 2 银泰百货”。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	银泰百货宁波海曙有限公司	13,579,202.46		1,682,239.04	
其他应收款	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	90,312,898.13		85,276,937.30	
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,681,280.00	252,192.00	1,681,280.00	84,064.00
其他应收款	北京轨道交通路网管理有限公司			1,920.00	96.00

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	390,000.00	
其他应付款	杭州海威房地产开发有限公司	485,298.00	130,000,000.00
其他应付款	湖南金润通实业投资有限公司	30,593,251.20	30,593,251.20
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	9,354,862.91	8,377,327.52
其他应付款	北京银泰置业有限公司 北京柏悦酒店分公司		389,174.40
其他应付款	北京轨道交通路网管理		302,604.00

	有限公司		
其他应付款	浙江银泰百货有限公司	4,000,000.00	

7、关联方债权债务往来补充表

单位：元 币种：人民币

科目	关联方	期末金额	期初金额
其他非流动资产（委托贷款）	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	237,338,580.00	
其他流动资产（委托贷款）	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司		152,338,580.00
短期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	1,500,000,000.00	650,000,000.00
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	900,000,000.00	
应付利息（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	5,010,833.33	32,020,775.00

（九）股份支付

1、股份支付总体情况

本期公司未发生需要披露的股份支付情况。

（十）或有事项：

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 93,902.08 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

除房地产业务的按揭款贷款担保外，公司无其他对外担保情况。

（十一）承诺事项：

1、重大承诺事项

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（十二）资产负债表日后事项：

1、其他资产负债表日后事项说明

根据公司 2011 年 2 月 25 日第七届董事会第十六次会议决议，公司拟按照每 10 股分 0.50 元对 2010 年底可供分配利润进行分配，拟分配金额为 24,692,586.55 元(含税)。根据董事会决议内容更新

2、经公司第七届董事会第二十七次会议决议批准，公司于 2011 年 1 月 20 日支付上海礼兴酒店有限公司增资款 1,237.50 万美元。

(十三) 其他重要事项:

1、企业合并

(1) 北京晨枫房地产开发有限公司

2010 年 4 月 9 日, 本公司与北京优视达广告有限公司签订股权转让协议, 以人民币 291,872,065.53 元受让北京优视达广告有限公司所持北京晨枫公司 51% 股权。2010 年 5 月 10 日, 本公司支付完毕全部股权转让款。2010 年 5 月 18 日, 北京晨枫公司完成工商变更。公司购买北京晨枫公司为非同一控制下的企业合并, 购买日为 2010 年 5 月 10 日。

北京晨枫房地产开发有限公司的可辨认资产和负债的公允价值、账面价值如下:

项目	公允价值 (元)	账面价值 (元)
基准日流动资产	1,926,389,588.59	1,259,095,940.33
基准日非流动资产	1,441,274.80	1,441,274.80
基准日流动负债	1,335,532,691.76	1,335,505,265.77
基准日少数股东权益	20,000,000.00	20,000,000.00
基准日归属于母公司所有者权益	572,298,171.63	-94,968,050.64
49% 股权对应权益	280,426,104.10	
51% 股权对应权益 (公司享有净资产)	291,872,067.53	
基准日至购买日亏损 (51% 对应部分)	-2,565,952.20	
购买日公司享有的净资产	289,306,115.33	
基准日确定的购买价格	291,872,067.53	
扣除应收的转让方补差款	-2,565,952.20	
企业合并成本	289,306,115.33	

(2) 2009 年 11 月 6 日, 公司与北京城建亚泰建设工程有限公司签订股权转让协议, 协议约定本公司以人民币 300 万元收购北京大正恒立建设工程有限责任公司 100% 的股权。2010 年 3 月 3 日, 北京大正恒立建设工程有限责任公司完成工商变更, 同日, 公司支付完毕全部股权转让款。公司购买北京大正恒立建设工程有限责任公司为非同一控制下企业合并, 购买日为 2010 年 3 月 3 日。

购买日, 北京大正恒立建设工程有限责任公司无可辨认资产和负债, 账面净资产为零。

2、处置子公司

(1) 本期不再纳入合并范围的原子公司

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额 (万元)	本公司合计持股比例%	本公司合计表决权比例%	不再成为子公司原因
奉化银泰置业有限公司	奉化	房地产	10,000.00	100	100	注 1
宁波银泰百货有限公司	宁波	商业	1,000.00	100	100	注 2

注 1：经 2010 年 2 月 11 日公司董事会七届十七次会议审议，宁波华联房地产开发有限公司与浙江联合置业有限公司签订转让奉化银泰置业有限公司 100% 股权的股权转让协议，参照湖北众联资产评估有限公司出具的鄂众联评报字[2010]009 号评估报告的资产评估结果协议定价，股权转让总价款为 201,556,482.52 元。截止 2010 年 4 月 30 日，宁波华联房地产开发有限公司收到浙江联合置业有限公司支付的转让款 141,089,537.76 元，剩余款项于 2010 年 6 月 30 日前全部收到。2010 年 5 月 7 日，宁波华联房地产开发有限公司完成工商、公司章程、董事变更登记。自 2010 年 5 月开始，奉化银泰置业有限公司不再纳入公司合并范围。

注 2：经 2010 年 8 月 30 日公司董事会七届二十五次会议审议，公司、宁波华联房地产开发有限公司和银泰百货有限公司签订转让宁波银泰百货有限公司 100% 股权的股权转让协议，参照宁波科信资产评估有限公司出具的科信评报字[2010]111 号《宁波银泰百货有限公司股权转让项目资产评估报告书》的资产评估结果协议定价，股权转让总价款为 16,922,613.52 元。宁波银泰百货有限公司自评估基准日（2010 年 6 月 30 日）至股权交割日的期间损益由出让方享有和承担。2010 年 8 月 30 日，宁波银泰百货有限公司完成工商、公司章程、董事变更登记。2010 年 9 月 10 日，公司、宁波华联房地产开发有限公司收到银泰百货有限公司支付的股权转让款 8,461,306.76 元，余款于 2010 年 10 月 16 日收到。自 2010 年 9 月起，宁波银泰百货有限公司不再纳入公司合并范围。

(2) 本期出售的子公司出售日、上期末的财务状况列示如下：

项目	奉化银泰置业有限公司		宁波银泰百货有限公司	
	出售日（元）	期初数（元）	出售日（元）	期初数（元）
流动资产	520,530,596.96	662,706,894.41	17,261,729.54	45,277,498.57
长期股权投资				500,000.00
固定资产	487,653.13	509,024.53	64,365.21	81,344.41
流动负债	49,304,128.42	314,290,662.72	-950,402.57	28,465,153.45
非流动负债	373,500,000.00	250,000,000.00		
处置损益	102,764,966.67		4,238,579.75	
处置对价	201,556,482.52		16,922,613.52	

(3) 本期出售的子公司期初至出售日、上期的经营成果列示如下:

项目	奉化银泰置业有限公司		宁波银泰百货有限公司	
	期初数-出售日 (元)	上期发生额(元)	期初数-出售 日(元)	上期发生额 (元)
营业收入			23,913,415.83	98,624,541.17
营业利润	-764,966.67	-589,532.94	467,416.33	1,165,556.90
利润总额	-764,966.67	-589,532.90	2,009,124.84	1,165,371.74
所得税费用		-146,737.30	630,929.91	292,948.88
净利润	-764,966.67	-442,795.60	1,378,194.93	872,422.86

2、以公允价值计量的资产和负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初金额	计入权益的累计公 允价值变动	期末金额
金融资产			
1、以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产(不含衍 生金融资产)			
2、衍生金融资产			
3、可供出售金融资产	193,463,000.00	-84,380,900.00	110,634,600.00

3、外币金融资产和外币金融负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初金额	计入权益的累计公 允价值变动	期末金额
金融资产			
1、以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产(不含衍 生金融资产)			
2、衍生金融资产			
3、贷款和应收款			
4、可供出售金融资产	193,463,000.00	-82,828,400.00	110,634,600.00
5、持有至到期投资			
金融资产小计	193,463,000.00	-82,828,400.00	110,634,600.00

4、其他

A、新增土地开发项目

(1) 2010 年 12 月, 北京京投置地房地产有限公司与北京星泰房地产开发有限公司(以下简称"北京星泰") 签订合作协议, 约定双方共同获取北京市房山区长阳镇(长阳西站 3 号地) 居住项目国有建设用地使用权并进行开发建设。12 月 13 日, 北京京投置地房地产有限公司与北京星泰联合以人民币 40,100 万元竞得北京市房山区长阳镇(长阳西站 3 号地) 居

住项目国有建设用地使用权。北京京投置地房地产有限公司与北京星泰将根据合作协议约定的股权比例共同成立项目公司负责该项目的开发建设,并依法享有和承担项目投资权益和义务。截至 2010 年 12 月 31 日,北京京投置地房地产有限公司已支付给北京市土地整理储备中心投标保证金 6,600 万元(根据中标协议,转作土地出让金)、土地出让金 116,445,235.00 元、土地开发补偿款 209,053,465.00 元,土地使用权证尚未办理完毕。

(2) 2010 年 12 月,北京京投置地房地产有限公司与北京万科企业有限公司(以下简称"北京万科")签订合作协议,约定双方共同获取北京市房山区长阳镇水碾屯村改造一期 10-03-11、10-03-15、10-03-21 项目用地使用权并进行开发建设。12 月 20 日,北京京投置地房地产有限公司与北京万科联合以人民币 92,160 万元竞得北京市房山区长阳镇水碾屯村改造一期 10-03-11、10-03-15、10-03-21 项目用地使用权。北京京投置地房地产有限公司将与北京万科根据协议合作协议约定的股权比例共同成立项目公司负责该项目的开发建设,并依法享有和承担项目投资权益和义务。截至 2010 年 12 月 31 日,北京京投置地房地产有限公司已支付给北京市土地整理储备中心投标保证金 7,000 万元(根据中标协议,转作土地出让金)、土地开发补偿款 35,465.67 万元,土地使用权证尚未办理完毕。

B、根据公司七届十五次董事会通过的《关于公司与上海俊兆投资管理有限公司(下称"上海俊兆")、上海禾旭投资有限公司(下称"上海禾旭")签订<合作意向协议>的议案》,三方同意就无锡嘉仁花园项目(暂定名;项目宗地面积约 241639 平方米)的建设开发进行合作。公司已按约定支付定金 6,000 万元。上海禾旭将持有无锡惠澄实业发展有限公司 75%股权全部质押给公司,同时无锡惠澄实业发展有限公司将拥有的土地(锡惠国用(2005)第 1814 号《国有土地使用证》)抵押给公司。2011 年 1 月,公司取得无锡嘉仁花园酒店有限公司(下称"无锡嘉仁")100%的股权,从而间接持有无锡惠澄实业发展有限公司 51%股权。公司已于 2011 年 1 月 28 日向广翰投资支付人民币 1,000 万元股权转让价款。同时,公司将人民币 4,000 万元追加定金付至上海禾旭、广翰投资共同书面指定的银行账户。截止本财务报表报出日,无锡嘉仁的股权虽已经办理完毕过户手续,并支付了相应的款项。但框架协议中约定的正式收购股权的主要前提条件尚未实现,最终交易价格尚未确定。

C、根据本公司的控股子公司北京晨枫房地产开发有限公司(以下简称"北京晨枫公司")与台湾会馆签订的《台湾会馆项目合作协议》,双方共同出资组建北京台湾会馆开发建设有限公司。由台湾会馆提供本项目的部分建设用地,北京台湾会馆开发建设有限公司应当向台湾会馆支付土地补偿款,补偿标准为①人民币 1 亿元以及本项目建成后建筑面积为 5,000 平方米物业产权;或者②人民币 1.50 亿元。具体方式由台湾会馆确认。

北京晨枫公司按照谨慎性原则根据协议约定的补偿标准①确认应支付的补偿款, 确认对台湾会馆的其他应付款 29,500 万元。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款:

(1) 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例	金额	比例(%)	金额	比例(
按组合计提坏账准备的应收账款:								
存在结算周期应收款项组合	13,605,452.46	100			1,682,239.04	100		
组合小计	13,605,452.46	100			1,682,239.04	100		
合计	13,605,452.46	/		/	1,682,239.04	/		/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内	13,605,452.46	100.00		1,682,239.04	100.00	
1 年以内小计	13,605,452.46	100.00		1,682,239.04	100.00	
合计	13,605,452.46	100.00		1,682,239.04	100.00	

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算期的应收款项:		
银泰百货宁波海曙有限公司	13,579,202.46	
宁波东陆进出口有限公司	26,250.00	
合计	13,605,452.46	

(2) 本报告期实际核销的应收账款情况

本期公司未核销应收账款。

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

(4) 金额较大的其他应收账款的性质或内容

期末应收账款中无持有公司 5% 以上表决权股份的股东欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	关联方	13,579,202.46	1 年以内	99.81
宁波东陆进出口有限公司	非关联方	26,250.00	1 年以内	0.19
合计	/	13,605,452.46	/	100

(6) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	关联方	13,579,202.46	99.81
合计	/	13,579,202.46	99.81

(7) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为：0 元。

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款：								
账龄组合	8,497,351.29	0.55	702,479.24	100	8,385,788.80	1.13	622,334.94	100
合并范围内关联方 其他应收款项组合	1,322,849,585.14	86			662,970,461.66	89.62		
存在结算周期其他 应收款项组合	206,912,898.13	13.45			68,367,508.04	9.25		
组合小计	1,538,259,834.56	100	702,479.24	100	739,723,758.50	100	622,334.94	100
合计	1,538,259,834.56	/	702,479.24	/	739,723,758.50	/	622,334.94	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	6,059,498.07	71.31	303,004.15	6,395,233.80	76.26	319,761.69
1 年以内小计	6,059,498.07	71.31	303,004.15	6,395,233.80	76.26	319,761.69
1 至 2 年	1,955,284.37	23.01	293,292.66	1,979,155.00	23.60	296,873.25

2 至 3 年	450,340.00	5.30	90,068.00			
3 年以上	32,228.85	0.38	16,114.43	11,400.00	0.14	5,700.00
合计	8,497,351.29	100.00	702,479.24	8,385,788.80	100.00	622,334.94

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算期的其他应收款		
宁波市钱湖国际会议中心开发公司	90,312,898.13	
无锡惠澄实业发展有限公司	60,000,000.00	
北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会	50,000,000.00	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京潭柘寺镇人民政府	1,600,000.00	
合并范围内关联方其他应收款		
湖南湘诚壹佰置地有限公司	777,777,499.20	
北京京投置地房地产有限公司	442,333,819.49	
北京晨枫房地产开发有限公司	66,665,000.00	
北京潭柘投资发展有限公司	23,500,309.79	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	7,370,041.51	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	3,447,184.18	
北京台湾会馆开发建设有限公司	1,706,080.97	
北京大正恒立建设工程有限责任公司	49,650.00	
合计	1,529,762,483.27	

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本期公司未核销其他应收款。

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

期末其他应收款中无持有公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

(4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
湖南湘诚壹佰置地有限公司	孙公司	777,777,499.20	1 年以下	50.56
北京京投置地房地产有限公司	子公司	442,333,819.49	1 年以下	28.76
宁波市钱湖国际会议中心开发公司	合营企业	90,312,898.13	1 年以下	5.87
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	66,665,000.00	1 年以下	4.33
无锡惠澄实业发展有限公司	子公司	60,000,000.00	1 年以下	3.90
合计	/	1,437,089,216.82	/	93.42

(5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
湖南湘诚壹佰置地有限公司	孙公司	777,777,499.20	50.56
北京京投置地房地产有限公司	子公司	442,333,819.49	28.76
宁波市钱湖国际会议中心开发公司	合营企业	90,312,898.13	5.87
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	66,665,000.00	4.33
北京潭柘投资发展有限公司	子公司	23,500,309.79	1.53
宁波银泰对外经济贸易有限公司	子公司	7,370,041.51	0.48
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	子公司	3,447,184.18	0.22
北京台湾会馆开发建设有限公司	孙公司	1,706,080.97	0.11
北京大正恒立建设工程有限责任公司	子公司	49,650.00	
合计	/	1,413,162,483.27	91.86

(6) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为：0 元。

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	持股比例(%)	表决权比例(%)
宁波华联房地产开发有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	2,000,000.00	20,000,000.00		100	100
宁波银泰物业管理有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00		2,700,000.00		90	90
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00		90	90
宁波银泰百货有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-9,000,000.00				
慈溪市住宅经营有限责任公司	59,524,046.40	59,524,046.40		59,524,046.40		67	67
北京京投置地房地产有限公司	152,813,628.03	152,813,628.03	265,312,100.00	418,125,728.03		100	100
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	121,582,003.20	121,582,003.20		121,582,003.20		80	80
北京潭柘投资发展有限	20,000,000.00	20,000,000.00	30,000,000.00	50,000,000.00		100	100

公司							
北京晨枫房地产开发有限公司	291,872,067.53		289,306,115.33	289,306,115.33		51	51
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	102,000,000.00		102,000,000.00	102,000,000.00		51	51
北京大正恒立建设工程有限责任公司	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00		100	100
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00		0.54	0.54
宁波海云液化储运有限公司	787,500.00	787,500.00	-787,500.00				
山东国泰房地产股份有限公司	111,000.00	111,000.00	-111,000.00				
华联饭店集团	100,000.00	100,000.00	-100,000.00				
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00		19	19
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00	14	14

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	现金红利	持股比例(%)	表决权比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92	178,306,403.96	-13,009,860.00	165,296,543.96		45	45
杭州海威房地产开发有限公司	39,587,013.30	73,041,686.73	-41,879,575.33	31,162,111.40	125,430,000.00	37	37

4、营业收入和营业成本：

(1)、营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	104,450,205.60	110,587,725.74
其他业务收入	4,333.80	10,686.00
营业成本	14,580,165.78	75,309,919.97

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁	56,823,583.00	14,580,165.78	45,041,514.49	14,683,948.28
进出口贸易			61,874,853.90	59,876,834.46
旅游饮食服务及其他	47,626,622.60		3,671,357.35	749,137.23
合计	104,450,205.60	14,580,165.78	110,587,725.74	75,309,919.97

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	3,437,587.30	2,297,321.75	2,173,561.27	1,343,094.48
宁波	101,012,618.30	12,282,844.03	108,414,164.47	73,966,825.49
合计	104,450,205.60	14,580,165.78	110,587,725.74	75,309,919.97

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
北京京投置地房地产有限公司	47,392,000.00	45.37
银泰百货宁波海曙有限公司	46,479,202.46	44.50
杭州肯德基有限公司	1,547,450.00	1.48
宁波新华联商厦有限责任公司	1,376,626.66	1.32
浙江省电影总公司	1,207,565.96	1.16
合计	98,002,845.08	93.83

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	73,584,280.22	39,512,984.32
权益法核算的长期股权投资收益	80,172,790.04	45,461,767.41
处置长期股权投资产生的投资收益	6,347,872.11	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,334,500.00	2,320,000.00

处置交易性金融资产取得的投资收益	30,614.95	139,173.53
可供出售金融资产等取得的投资收益		90,194,928.71
其它		25,852.00
合计	162,470,057.32	177,654,705.97

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波华联房地产开发有限公司	62,088,357.00		
慈溪市住宅经营有限责任公司	9,217,098.56	34,331,992.20	
宁波银泰百货有限公司	2,163,375.50	1,342,660.58	
宁波银泰物业管理有限公司	115,449.16	724,948.59	
宁波新东方股份有限公司		3,006,907.93	
宁波银泰广告有限公司		61,028.99	
宁波海云液化储运有限公司		45,446.03	
合计	73,584,280.22	39,512,984.32	/

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
杭州海威房地产开发有限公司	83,550,424.67	46,512,319.11	结算收入
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-3,377,634.63	-1,050,551.70	
合计	80,172,790.04	45,461,767.41	/

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

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	156,199,557.37	138,055,237.99
加：资产减值准备	80,144.30	-1,140,986.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,670,204.15	15,954,720.20
无形资产摊销	149,995.09	406,860.48
长期待摊费用摊销		
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）	584,260.20	-165,550.17
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		6,487,862.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-162,470,057.32	-177,654,705.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,463,732.69	258,701.92
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-47,465,433.15	14,718,329.24

存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,508,480.08	191,846.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,004,336,882.66	-99,675,741.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-634,404,023.35	521,175,753.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	327,709,317.18	418,612,327.70
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	359,390,444.20	362,852,758.98
减：现金的期初余额	362,852,758.98	158,863,348.95
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	-3,462,314.78	203,989,410.03

(十五) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	106,455,716.74	出售子公司奉化银泰置业、宁波银泰百货收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,459,600.00	政府补助收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,390,572.35	收取钱湖国际资金占用费
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	30,614.95	出售交易性金融资产收益
对外委托贷款取得的损益	13,174,889.31	收取钱湖国际委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,312,974.22	
所得税影响额	-33,206,104.00	
少数股东权益影响额（税后）	-48,880.17	
合计	99,569,383.40	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		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	16.04	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.10	0.23	0.23

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P_0}{(E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)}$$

其中： P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； NP 为归属于公司普通股股东的净利润； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为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； E_j 为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； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为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。

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

加权平均净资产收益率的计算过程如下

项目	代码	报告期金额 (元)
报告期归属于公司普通股股东	P1	268,866,139.72

的净利润		
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	99,569,383.40
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P2=P1-F$	169,296,756.32
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	1,541,265,170.51
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	Ei	
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	
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	Ej	-24,692,586.55
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	3
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	-76,617,435.37
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,708,821,288.31
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	1,675,964,791.32
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	16.04%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	10.10%

2010 年其他事项引起的净资产增减变动包括：收购北京京投置地房地产有限公司少数股东股权，支付成本高于享有的所有者权益份额 9,111,413.97 元减少资本公积；出售子公司宁波银泰百货有限公司，权益法核算的资本公积转入当期损益 4,220,346.40 元；可供出售金融资产公允价值变动相应减少资本公积 63,285,675.00 元。

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金期末余额 159,595.99 万元，较期初增加 44.28%，主要是公司融资借款所收到的现金大幅增加所致。

(2) 应收账款期末余额 3,365.04 万元，较期初增加 107.75%，期末余额主要是应收银

泰百货宁波海曙有限公司租金 1,357.92 万元，此款已于 2011 年 1 月 30 日收回。

(3) 预付款项期末余额 85,121.60 万元，较期初增加 5,818.95%，期末余额主要是京投置地公司新投标的两个地块的土地保证金、土地出让金及土地补偿款，尚未办理土地使用证，暂挂预付账款。

(4) 其他应收款期末余额 43,030.46 万元，较期初增加 139.18%，主要是为了扩大公司的项目储备，本期支付了较大金额的合作意向金。

(5) 存货期末余额 402,578.64 万元，较期初增加 51.87%，主要是公司本期通过非同一控制下的企业合并并入子公司北京晨枫房地产开发有限公司所控股的北京台湾会馆开发建设有限公司处于项目开发期，存在较大金额的拟开发项目。

(6) 可供出售金融资产期末余额 11,063.46 万元，较期初减少 42.81%，主要是所持股票市价下跌，可供出售金融资产公允价值变动形成。

(7) 长期待摊费用期末余额 1,028.90 万元，较期初增加 563.72%，主要是本期北京潭柘投资有限公司发生较大的租入固定资产改良支出。

(8) 递延所得税资产期末余额 4,898.21 万元，较期初增加 33.69%，主要是计入存货-开发支出的内部利息收入本期大幅上升，合并抵销未实现内部利润，相应形成较大金额的递延所得税资产。

(9) 短期借款期末余额 224,450.00 万元，较期初增加 114.37%，主要是 2010 年公司新设立和购入的子公司的项目处于建设期，借款规模增加。

(10) 应付账款期末余额 6,035.35 万元，较期初减少 72.14%，主要是本期奉化银泰置业有限公司的奉化奉港中学第 2 期项目土地款 166,500,000.00 元已经支付所致。

(11) 预收款项期末余额 82,361.38 万元，较期初减少 22.05%，主要是子公司京投置地公司"京投快线阳光花园"项目一期住宅楼交房确认收入，预收款项结转收入所致。

(12) 应付职工薪酬期末余额 3,270.36 万元，较期初增加 340.74%，主要是公司新设立子公司 2 家，新并购子公司 2 家，公司规模扩大，人员增加所致，同时本期计提奖金尚未支付。

(13) 应交税费期末余额 5,376.68 万元，较期初增加 169.30%，主要是本期京投快线阳光花园项目结转收入，并按照税法规定计提应缴纳的企业所得税和土地增值税所致。

(14) 应付利息期末余额 800.77 万元，较期初减少 75.77%，主要是本期支付北京基础设施投资有限公司的到期付息借款利息 3,202 万元。

(15) 其他应付款期末余额 113,931.80 万元，较期初增加 92.01%，主要是本期纳入合

并范围的北京晨枫房地产开发有限公司控股子公司北京台湾会馆开发建设有限公司应付土地一级开发款 42,000 万元以及应付台湾会馆的土地补偿款 29,500 万元。

(16) 一年内到期的非流动负债期末余额 2,600.00 万元，较期初减少 85.87%，主要是期初余额本期已还清。

(17) 长期借款期末余额 185,850.00 万元，较期初增加 549.83%，主要是子公司为项目开发需要而产生的借款增加。

(18) 长期应付款期末余额 2,799.76 万元，较期初减少 25.09%，主要是上期纳入合并范围的京投银泰（湖南）置地投资有限公司全资子公司湖南湘诚壹佰置地有限公司在收购前形成的应付湖南湘诚房地产开发有限公司款项本期部分支付。

(19) 递延所得税负债期末余额 2,402.50 万元，较期初减少 66.39%，主要是本期可供出售金融资产在期末公允价值较期初下降，相应递延所得税负债转回；根据宁波税务局通知结束可供出售金融资产出售损益五年纳税的规定，以前年度出售可供出售金融资产收益一次在本期缴纳，相应的递延所得税负债转回。

(20) 股本期末余额 74,077.76 万元，较期初增加 50.00%。2010 年 3 月 5 日，公司 2009 年度股东大会审议通过了《2009 年利润分配暨资本公积转增股本的预案》，向本公司全体股东以股权登记日股本总数 493,851,731 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股派 0.5 元（含税），共计转增 246,925,866 股。

(21) 资本公积期末余额 40,232.77 万元，较期初减少 44.57%，主要是资本公积转增股本以及可供出售金融资产公允价值较期初下降所致。

(22) 少数股东权益期末余额 41,420.34 万元，较期初增加 1,055.93%，主要是公司本期通过非同一控制下的企业合并取得了北京晨枫房地产开发有限公司而计入 49% 少数股东的权益，同时本期设立了控股子公司鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司而计入 49% 少数股东的权益。

(23) 营业收入本期发生额 146,132.61 万元，较上期增加 123.18%，主要是子公司京投置地公司的阳光花园项目一期住宅楼交房确认销售收入所致。

(24) 营业税金及附加本期发生额 10,800.17 万元，较上期增加 387.95%，主要是本期营业收入增加。

(25) 管理费用本期发生额 12,474.55 万元，较上期增加 118.13%，主要是本期公司新设立子公司 2 家，新并购子公司 2 家，规模扩大；公司调整产业结构，做大做强房地产主业，吸引较多的房地产方面的优秀人才，增加了人力资源成本及相关费用。

(26) 财务费用本期发生额 4,197.84 万元, 较上期增加 262.06%, 主要是本期银行借款和委托贷款大幅增加, 利息支出相应增加。

(27) 资产减值损失本期发生额 101.88 万元, 较上期减少 94.47%, 主要是上期计提了较大金额的商誉减值准备所致。

(28) 投资收益本期发生额 18,965.90 万元, 较上期增加 37.22%, 主要是公司出售控股子公司实现投资收益及权益法核算的杭州海威房地产开发有限公司开发的房产项目本期交房并确认收入, 实现利润所致。

(30) 营业外支出本期发生额 159.77 万元, 较上期减少 85.10%, 主要是上期京投银泰(湖南)置地投资有限公司支付一次性品牌使用费补偿款 1,000 万元所致。

(31) 所得税费用本期发生额 9,437.14 万元, 较上期增加 178.27%, 主要是本期利润总额较上年增加较大相应的所得税费用增加所致。

4、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第三十二次会议于 2011 年 2 月 25 日批准。

京投银泰股份有限公司

2011 年 2 月 25 日

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的年度报告全文和摘要原件。
- 2、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。
- 3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 4、载有公司董事、高级管理人员亲笔签名的年度报告书面确认意见原件。
- 5、载有公司监事亲笔签名的年度报告书面审核意见文件。
- 6、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：王琪
京投银泰股份有限公司
2011 年 2 月 25 日

京投银泰股份有限公司
内部控制鉴证报告

京都天华会计师事务所有限公司

目 录

内部控制鉴证报告

关于公司内部控制的自我评价报告

1-6

内部控制鉴证报告

京都天华专字（2011）第 0110 号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对京投银泰股份有限公司（以下简称京投银泰公司）董事会编制的 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制有效性的评价报告进行了鉴证。京投银泰公司管理层的责任是按照《企业内部控制基本规范》及相关规范建立健全内部控制并保持其有效性，我们的责任是对京投银泰公司上述评价报告中所述的与财务报表相关的内部控制的有效性发表意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价与财务报表相关的内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有局限性，存在由于错误或舞弊而导致错报发生但未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策和程序遵循的程度，根据内部控制鉴证结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

我们认为，京投银泰公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规范于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效内部控制。

本内部控制鉴证报告仅作为京投银泰公司披露年度报告时使用，不适用于其他任何目的。

京都天华
会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·北京
2011年2月25日

中国注册会计师

京投银泰股份有限公司

2010年度内部控制评价报告

京投银泰股份有限公司全体股东：

京投银泰股份有限公司董事会（以下简称“董事会”）对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。

财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。

2010年度，公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引对企业内部控制的要求，以风险管理为导向，对公司的内控体系进行了梳理。在董事会、经理层及全体员工的共同努力下，公司已建立起一套基本完整的内控体系，从公司治理层面到各流程层面建立了较全面的内部控制制度。

一、内部环境

1、公司治理

公司按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规的规定设立了股东大会、董事会、监事会，建立了以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础，以独立董事工作细则、专业委员会议事规则等为具体规范的一套较为完善的治理制度。明确了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工，各司其责，有效制衡的治理结构。

股东大会是公司的最高权力和决策机构，按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等制度规定履行职责，《公司章程》明确了应由股东大会审议的重大事项。公司章程及股东大会议事规则对股东大会的职权、召开条件和方式、表决方式等方面作了明确规定。

董事会对股东大会负责，其成员由股东大会选举产生，按照《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定履行职责，在规定范围内行使经营决策权，并负责内部控制的建立健全和有效实施。公司的董事会共有9名成员，其中独立董事3名。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，除战略委员会外，各专业委员会召集人全部由独立董事担任。公司的各项治理制度和安排为独立董事、各专业委员会发挥作用提供了充分的保障。

监事会由3名监事组成，设监事会主席1人。监事会按照《公司章程》、《监事会议事规则》等的规定监督公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责。

公司坚持与大股东及其关联公司在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、内部机构设置

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会。公司设董事会秘书，同时设立董事会办公室作为董事会及董事会秘书履行职责的日常工作机构。

经理层负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，主持公司的生产经营管理工作，负责组织领导公司内部控制的日常运作。

根据公司的具体业务情况，公司设立了投资发展部、规划设计部、营销管理部、招标采购部、工程管理部、轨道物业事业部、资产运营部、财务管理部、资本运营部、行政人力资源部、计划管理部、审计部。

董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价的情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。

公司成立审计部，负责内部控制的日常和专项监督，负责内部控制自我评价的具体业务，并向董事会提交内部控制自我评价报告。审计部有权直接向董事会及其审计委员会汇报工作。

公司成立计划管理部，具体负责组织协调内部运营制度的建立、实施，通过编制组织责权体系手册和具体的业务流程明确规定了公司各机构、部门和人员的职责、权限和责任分配，为公司内部行使权限、履行职责、建立沟通提供了应遵循的准则和规范性指南，推进内控体系的建立健全。

3、人力资源

公司通过人力资源管理营造了科学、健康、公平、公正的人事环境，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工的培训和后续教育，不断提升员工素质。

公司实行以平衡计分卡（BSC）关键绩效指标为核心和导向的绩效考核体系，从财务、客户、运营和学习成长四个维度出发制定经营计划并据此对总部、分公司和子公司进行考核。

4、企业文化

公司始终把努力提升社会整体生活品质，建设更加和谐、幸福的人居环境作为自己的使命。为此，公司的战略目标是致力于成为可持续发展的综合性地产集团。

公司编制了《诚信宣言及其规范》，对公司的行为准则做了详尽的阐述。公司把《诚信宣言》作为对客户、公众、合作者及社会各界的承诺：诚信是公司业务取得成功的基石，它是公司优质产品和服务的保证，并使公司得以与客户和供应商建立坦率的关系，在竞争中不断进取。我们承诺在竞争过程中自始至终坚持信用、讲求职业道德的行为准则。

公司认为员工是公司之本，是公司可持续发展的基石，为优秀的人才营造一个富有激情、锐意进取的文化氛围，是公司成功的首要因素。知识化、年轻化和专业化是公司人才理念的具体体现。持续培养和建立一个诚信、专业、团结、创新的团队是公司发展的重要基础。

二、风险评估

公司的风险分别来源于企业外部与企业内部，其中外部风险主要来源于经济形势的变化、政府的宏观政策调控以及整个地产行业的动态；内部风险主要来源于公司法人治理机制及日常经营管理活动内控机制的建立与执行。

公司2010年度通过股权收购、招拍挂等方式获取了更多的项目资源，公司规模得到扩张，公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

公司坚持风险管控导向原则，通过日常管理和监督、内部审计、外部审计等方式形成了动态的风险评估机制，在建立和实施内部控制时，全面、系统、持续地收集相关信息，及时识别和充分评估在经营活动中所面临的各种风险，包括内部风险和外部风险，并考虑可以承受的风险水平，以合理设置内部控制或对原有的内部控制进行适当的修改、调整，采取相应的策略，确保内部控制目标的实现。

三、控制活动

控制活动是企业根据风险评估结果，采用相应的控制措施，将风险控制在可承受之内。公司采取的控制措施主要为：

1、不相容职务相分离控制

在公司治理层面，公司的决策、执行、监督相分离，各项重大业务的决策权主要由董事会（或股东大会）行使；经理层负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，主持公司的生产经营管理工作；监事会负责监督公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责情况，等等。

在业务管理层面，公司的房地产项目前期跟进及可行性研究论证与投资决策相分离；方案设计与具体工程发包、材料设备采购业务岗位相分离；有关工程的具体办理、工程量的签认等与工程决算、工程款项支付岗位相分离；工程项目的建设、管理与验收岗位相分离；销售的定价审核与具体销售业务办理岗位相分离；销售签约与销售收款相分离，等等。

在财务管理层面，公司的会计与出纳岗位相分离；款项支付的审核审批与具体付款岗位相分离；财务报告的编制与审核相分离；出纳人员不得兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账簿的登记工作。公司空白支票和有关财务印章不得由同一人保管，等等。

2、授权审批控制

公司以公司章程、董事会议事规则、监事会议事规则、董事会各专业委员会议事规则、独立董事工作细则、总裁工作细则等方式详细规定对董事会、独立董事、监事会、总裁的工作授权。

公司以组织责权体系手册等方式通过授权管理明确了各项具体事务处理的权限规定和各分管副总裁、具体业务部门的工作职责权限。

公司建立了《担保管理制度》，明确股东大会和董事会是对外担保的决策机构，公司一切对外担保行为，须按程序经公司股东大会或董事会批准。未经公司股东大会或董事会的批准，公司不得对外提供担保。

3、对子公司的管理控制

为了有效强化集团管控效果、提升管控效率、顺利构建“点对点”式管控平台，要求各子公司全面推行 OA 系统，将财务、工程、设计及营销等全流程工作统一纳入管理，实现全封闭、即时性的管控体系。

为有效实施对子公司的管理，总部制订了《管控体系基本原则》，规定了管控总体要求，对财务管理、工程管理、工程成本、招标采购、规划设计、营销工作等方面，在总部和子公司之间进行了明确划分，并规定项目公司财务总监由总部直接委派，项目公司工程、设计、营销等专业管理负责人由总部统一任免；同时制订了《外派董事、监事管理制度》，明确总部向子公司派出董事、监事的办法；总部统一进行计划管理，确保子公司的经营方向符合公司的总体战略和经营管理目标的实现，每月向总部上报财务报表和生产经营月报，及时了解生产经营状况，根据年度经营计划对控股子公司进行年度业绩考核，以此作为奖惩依据；此外，通过内部审计、专业检查等手段，检查、监督子公司项目营运情况以及对既有制度、规范的遵循情况。

4、全面预算管理控制

公司制定了《全面预算管理制度》，就预算的职责分工、预算的编制与审批、预算的执行、预算的分析与考核等有关内容做出了规定。自2010年9月开始，在全公司开始推行全面预算管理工作，经过公司上下的努力，完成了全面预算编制体系定稿、全面预算“两上两下”工作，梳理了现有项目的全周期的开发计划、销售安排、目标成本、资金安排及收入利润安排等所有环节，并根据公司的发展战略及经营目标，确定了公司2011年度全面预算，为2011年度经营目标的实现及经营业绩考核提供了基础。

5、会计系统控制

公司设置了专门的会计机构，配备了专业的会计人员，制订了统一的会计政策，建立了各项会计核算基础制度，并采取有效措施保证公司整体及各独立核算主体严格按照《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等的规定以及公司会计政策、会计核算基础制度进行会计核算和编制财务会计报告。

6、财产保护控制

公司通过《财务管理制度》、《公司资产管理制度》与流程规定对各类资产的购置、保管、使用、处置等作了较为详细的规定，明确和规范了相关岗位职责和流程，对资产的确定、成本确认、数据管理、接触管理等作了详细规定。同时要求各项资产统一由财务部门核算，财务部门对资产的管理履行会计监督职责。公司对资金、固定资产、存货等各项资产实行定期盘点制度和账实相符。

公司为规范募集资金的使用，根据《公司法》及《股票上市规则》等有关法律法规的要求，结合公司实际情况制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的存放、使用及使用情况的监督等方面均作出了具体明确的规定。公司对募集资金采取了专户存储、专款专用的原则，由总部财务管理部进行统一管理，并聘请外部审计师对募集资金存放和使用情况进行审计。

7、绩效考核控制

公司实行以平衡计分卡（BSC）关键绩效指标为核心和导向的绩效考核体系，从财务、客户、运营和学习成长四个维度出发制定经营计划并据此对总部、分公司和子公司进行考核，考核结果与经营单位、经营负责人以及员工薪酬、奖励挂钩，同时作为员工晋升、调资的依据。公司通过绩效管理系统不断改善、提高企业整体绩效，不断提升产品质量与服务保持核心竞争力。

公司绩效考核系统实行授权分级考核机制，即公司董事会对经营层进行考核，经营层对部门和分、子公司进行考核。

四、信息沟通

为确保公司信息及时沟通，促进内部控制有效运行，公司建立了信息交流与沟通制度。在内部信息与沟通方面，公司建立了有效的信息沟通和交流机制，定期召开总裁办公会、年中召开半年度工作会议、年底召开年度工作会议；分期启用协同 OA 和人力资源 HR 等信息化管理系统，使相关单位的员工能方便的查阅和获得公司相关文件和制度，提高了工作效率。

在外部信息沟通方面，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》制定了《信息披露事务管理制度》，同时建立了《企业信息系统管理制度》、《信息安全管理度》、《网站信息披露管理办法》等信息管理制度，总部各职能部门、各子公司严格按照此办法提供信息披露所需的所有文件和资料，并对所提供的内容的准确性负责；公司董事会办公室负责完成具体的信息披露工作；董事会秘书对所披露的信息的真实性、完整性进行总体监督。

五、 内部监督

公司监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，董事会审计委员会负责审查和监督内部控制的建立和有效实施情况。公司制定了《内部审计管理制度》，设立了审计部，配备了专职内部审计人员，明确了内部审计机构在内部监督中的职责权限，尤其是在内部控制监督中的职责和权限，规范了内部监督的相关程序、方法和要求。

内部控制是一项长期的系统的工程，虽然公司按照《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等的要求，加强风险管理和内控制度建设，取得一定的成效，公司现有内部控制制度已基本建立健全，较好地覆盖了公司各方面的经营活动。但由于内部控制固有的局限性，以及随着外部环境的变化、业务的快速发展和管理要求的提高，公司今后将持续推进内部控制工作的不断深化，保证内部控制制度的长期有效性和完备性。主要措施包括：

1)、房地产企业具有投资规模大、周期长、对各专业协同作业要求高等行业特点，同时受宏观调控、市场竞争等因素制约而存在较多的不确定性和较高的风险。为进一步适应公司发展需要，使多项目运作的管理能有序、系统、均衡的进行，公司应加强计划管理，提高对计划管理的认识，强化计划的编制、统筹和协调职能，加强计划执行的严肃性，提高计划管理的科学性，使公司的运营达到综合平衡。

2)、房地产行业经过一段时间的调整和新政策的陆续出台，市场格局可能发生变化，公司成本控制的重要性日趋明显。在未来的经营活动中，公司应完善成本管理体系，强化全成本管理理念，提高成本管理的科学性。

3)、公司将进一步加强培训工作,组织公司董事、监事、高级管理人员及其他员工参加内控相关法规制度的学习,提高内控规范意识,树立全面风险管理理念。

4)、随着公司经营规模的扩大,将进一步加大监督检查工作。公司在未来的经营中将根据经营规模,适当考虑增加内审人员,以充实监督力量。同时,要求内部审计人员参加专业培训及对外业务交流活动,提高审计监督、检查能力。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价,并认为其在2010年12月31日(基准日)有效。

我公司在内部控制自我评价过程中未发现与非财务报告相关的内部控制缺陷情况。

董事长:王琪

京投银泰股份有限公司

二〇一一年二月二十五日