

**京投银泰股份有限公司**

**600683**

**2009 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 .....	14
六、公司治理结构 .....	21
七、股东大会情况简介 .....	24
八、董事会报告 .....	30
九、监事会报告 .....	48
十、重要事项 .....	50
十一、财务会计报告 .....	61
十二、备查文件目录 .....	149

## 一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

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

(四) 公司负责人王琪、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	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层
电话	010-84385004	010-84385005
传真	010-84385018	010-84385018
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	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层
办公地址的邮政编码	100101
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	2009 年 10 月 28 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		北京建外大街 22 号赛特广场四层
公司其他基本情况		1992 年 9 月 8 日,宁波市工商行政管理局向宁波华联集团股份有限公司核发了《企业法人营业执照》;2002 年 11 月 14 日,公司名称由原“宁波华联集团股份有限公司”更名为“银泰控股股份有限公司”;2009 年 6 月 4 日,公司股本由原 282,251,731 股增至 493,851,731 股,公司法定代表人由杨海飞先生变更为王灏先生;2009 年 7 月 6 日,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”;2009 年 10 月 28 日,公司法定代表人由王灏先生变更为王琪先生。(以营业执照变更时间为准)

### 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	147,683,470.54
利润总额	139,795,260.80
归属于上市公司股东的净利润	108,393,899.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	55,345,745.00
经营活动产生的现金流量净额	559,675,690.30

#### (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	295,206.28	
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）	2,217,914.62	政府补贴收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,834,406.00	收取钱湖国际及杭州海威公司的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	54,112.35	收购京投置地时京投公司支付亏损补差款
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	92,679,954.24	出售金融资产收益
对外委托贷款取得的损益	3,108,780.00	收回及计提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	-10,401,330.64	主要系收购子公司支付品牌补偿费
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-21,588,978.01	商誉减值及长期投资减值损失
所得税影响额	-23,653,732.63	
少数股东权益影响额（税后）	1,501,822.11	
<b>合计</b>	<b>53,048,154.32</b>	

## (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	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	654,760,773.90	795,216,451.82	-17.66	663,975,993.06
利润总额	139,795,260.80	84,122,615.30	66.18	34,430,999.22
归属于上市公司股东的净利润	108,393,899.32	59,363,602.18	82.59	20,897,281.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	55,345,745.00	10,724,003.79	416.09	6,282,377.81
经营活动产生的现金流量净额	559,675,690.30	-27,951,800.69	2,102.29	158,379,503.11
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	5,132,692,567.07	1,530,566,010.37	235.35	2,042,857,258.91
所有者权益(或股东权益)	1,541,265,170.51	609,404,735.14	152.91	903,577,365.45

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.25	0.21	19.05	0.074
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.21	19.05	0.074
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.13	0.038	242.11	0.022
加权平均净资产收益率(%)	8.73	6.361	增加 2.369 个百分点	4.203
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.46	1.149	增加 3.311 个百分点	1.264
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.13	-0.099	1,241.41	0.561
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.12	2.16	44.44	3.20

## (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	130,767,000.00	193,463,000.00	62,696,000.00	69,966,196.53
交易性金融资产	0	77,180.00	0	104,380.15
合计	130,767,000.00	193,540,180.00	62,696,000.00	70,070,576.68

上述对当期利润的影响系反映对公司净利润的影响。

#### 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	58,219,824	20.63	211,600,000			-58,219,824	153,380,176	211,600,000	42.85
1、国家持股									
2、国有法人持股			147,200,000				147,200,000	147,200,000	29.81
3、其他内资持股	58,219,824	20.63	64,400,000			-58,219,824	6,180,176	64,400,000	13.04
其中：境内非国有法人持股	58,219,824	20.63	64,400,000			-58,219,824	6,180,176	64,400,000	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	224,031,907	79.37				58,219,824	58,219,824	282,251,731	57.15
1、人民币普通股	224,031,907	79.37				58,219,824	58,219,824	282,251,731	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	282,251,731	100.00	211,600,000			0	211,600,000	493,851,731	100.00

##### 股份变动的批准情况

(1) 2008年8月7日，公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《银泰控股股份有限公司非公开发行股票预案(修订)》、《关于本次非公开发行股票募集资金投向的可行性报告(修订)》、《关于银泰控股股份有限公司非公开发行股票之资产转让协议》、《关于本次非公开发行股票重大事项涉及关联交易的议案》和《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》等议案。

(2) 2008年8月25日，公司2008年第四次临时股东大会逐项表决通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》等非公开发行股票相关议案，授权公司董事会向2个特定投资者发行不超过21,160万股的股份。



(3) 2008 年 10 月 28 日, 公司第六届董事会第七次会议审议通过了《关于调整银泰控股股份有限公司非公开发行股票方案的议案》、《关于银泰控股股份有限公司非公开发行股票之股份认购协议》、《银泰控股股份有限公司非公开发行股票预案(修订)》和《关于本次非公开发行股票重大事项涉及关联交易的议案》等议案。

(4) 2008 年 11 月 13 日, 公司 2008 年第五次临时股东大会逐项表决通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》等非公开发行股票相关议案, 授权公司董事会向 2 个特定投资者发行不超过 21,160 万股的股份。

(5) 2009 年 1 月 16 日, 证监会发行审核委员会审核通过了公司非公开发行股票的申请。

(6) 2009 年 3 月 20 日, 公司收到证监会核准公司非公开发行申请的核准批文, 核准文件号为证监许可[2009]241 号。

### 股份变动的过户情况

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。

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)	282,251,731.00	493,851,731.00	74.97%
归属于母公司净利润(元)	108,393,899.32	108,393,899.32	0.00%
归属于母公司股东权益合计(元)	770,497,170.51	1,541,265,170.51	100.04%
基本每股收益	0.38	0.25	-34.21%
扣除非经常损益后的基本每股收益(元/股)	0.20	0.13	-35.00%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.98	1.13	-42.93%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.73	3.12	14.29%

### 2、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	0	0	147,200,000	147,200,000	非公开发行承诺	2012年4月9日
中国银泰投资有限公司	58,219,824	58,219,824	0	0	股权分置改革	2009年7月6日
中国银泰投资有限公司	0	0	64,400,000	64,400,000	非公开发行承诺	2012年4月9日
<b>合计</b>	<b>58,219,824</b>	<b>58,219,824</b>	<b>211,600,000</b>	<b>211,600,000</b>	/	/

## (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

详见（一）股本变动情况

## 2、公司股份总数及结构的变动情况

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变更为京投公司，股本由原 282,251,731 股增至 493,851,731 股。

## 3、资产负债结构的变动情况

资产	股本变动前	股本变动后	增减变动
流动资产(元)	3,349,719,347.53	4,120,487,347.53	770,768,000.00
非流动资产(元)	1,012,205,219.54	1,012,205,219.54	
资产总额(元)	4,361,924,567.07	5,132,692,567.07	770,768,000.00
负债总额(元)	3,555,594,344.06	3,555,594,344.06	
股本(元)	282,251,731.00	493,851,731.00	211,600,000.00
资本公积(元)	166,703,046.24	725,871,046.24	559,168,000.00
所有者权益(元)	806,330,223.01	1,577,098,223.01	770,768,000.00
负债和股东权益(元)	4,361,924,567.07	5,132,692,567.07	770,768,000.00

## 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		21,535 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	147,200,000	147,200,000	147,200,000	无
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	24.83	122,619,824	64,400,000	64,400,000	质押 114,400,000
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	1.82	8,963,453	8,963,453	0	无
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金	未知	1.04	5,149,676	5,149,676	0	无
宏源—建行—宏源内需成长集合资产管理计划	未知	1.04	5,129,500	5,129,500	0	无
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	未知	1.01	4,999,936	4,999,936	0	无
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金	未知	0.99	4,867,508	4,867,508	0	无
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	0.81	4,005,688	4,005,688	0	无
中国糖业酒类集团公司	国有法人	0.74	3,650,400	0	0	冻结 3,650,400
中国农业银行—华夏复兴股票型证券投资基金	未知	0.61	2,999,863	2,999,863	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	58,219,824	人民币普通股 58,219,824				
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	8,963,453	人民币普通股 8,963,453				
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金	5,149,676	人民币普通股 5,149,676				
宏源—建行—宏源内需成长集合资产管理计划	5,129,500	人民币普通股 5,129,500				
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	4,999,936	人民币普通股 4,999,936				
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金	4,867,508	人民币普通股 4,867,508				
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,005,688	人民币普通股 4,005,688				
中国糖业酒类集团公司	3,650,400	人民币普通股 3,650,400				
中国农业银行—华夏复兴股票型证券投资基金	2,999,863	人民币普通股 2,999,863				
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金 (LOF)	2,910,794	人民币普通股 2,910,794				
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 2009 年 4 月 17 日将其所持本公司 64,400,000 股股份质押给中国工商银行北京珠市口支行；2009 年 12 月 2 日将其所持本公司 5,000 万股无限售条件流通股质押给浦发银行北京分行，两次质押股份共计 114,400,000 股。

(2) 中国糖业酒类集团公司持有的本公司 3,650,400 股股份于 2008 年 7 月 17 日被司法冻结。

#### 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	147,200,000	2012年4月9日	147,200,000	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	64,400,000	2012年4月9日	64,400,000	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。		

## 2、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 147,200,000 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，承担北京市基础设施项目的投融资、轨道交通投融资、资本运营及线网管理。截至 2009 年 6 月，京投公司注册资本 461.13 亿元，净资产 600.97 亿元，总资产 1,174.39 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	46,113,053,000
主要经营业务或管理活动	许可经营项目：（无）；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

	<p>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、制造与修理；地铁设备的设计、制造与安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作；法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。</p>
--	--

(3) 实际控制人情况

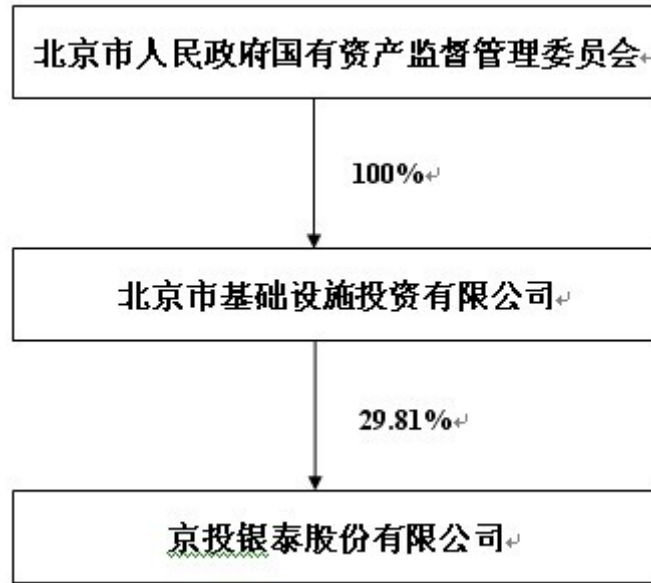
○ 法人

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

新控股股东名称	北京市基础设施投资有限公司
新控股股东变更日期	2009 年 4 月 9 日
新控股股东变更情况刊登日期	2009 年 4 月 11 日
新控股股东变更情况刊登报刊	中国证券报、上海证券报
新实际控制人名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
新实际控制人变更日期	2009 年 4 月 9 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2009 年 4 月 11 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	中国证券报、上海证券报

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、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

截至本报告期末，中国银泰持有本公司 122,619,824 股，占公司总股本的 24.83%，为公司第二大股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王琪	董事长	男	56	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	46	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	79.84	否
田振清	董事	男	44	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
郝伟亚	董事	男	40	2010年1月15日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
韩学高	董事	男	37	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
杨海飞	董事	男	42	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	46	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	6.67	否
李存慧	独立董事	男	46	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	6.67	否
陈爱珍	独立董事	女	52	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	6.67	否
李成言	监事会主席	男	60	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	6.67	否
刘建华	监事	男	48	2010年1月15日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
顾荻江	监事	男	37	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	23.14	否
王辉	执行总裁	男	42	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	60.63	否
邓志高	董事会秘书兼副总裁	男	33	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	45.83	否
尹筱周	副总裁	女	44	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	49.97	否
徐增阳	副总裁	男	42	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	46.14	否
邓念	副总裁	女	40	2009年11月22日	2010年5月21日	0	0	无	4.12	否
高轩	副总裁	男	28	2009年9月11日	2010年3月10日	0	0	无	19.59	否
王荣生	财务总监	男	41	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	24.39	否

注：上表中董事、监事为2009年5月13日及此后当选的第七届董事会、监事会成员。高级管理人员为2009年5月13日及此后聘任。

王琪：2003 年 11 月至 2005 年 8 月，任北京市基础设施投资有限公司党组成员、总经理；2005 年 8 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；2007 年 2 月至今，任银泰百货（集团）有限公司董事会副主席、执行董事；2008 年 11 月至今，任南方科学城发展股份有限公司董事；2009 年 5 月起担任本公司副董事长、总裁。

田振清：2002 年 2 月至 2005 年 8 月，任北京化学工业集团有限责任公司党委常委、副总经理；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 月至今任北京市基础设施投资有限公司总经理助理兼投资管理部经理。

韩学高：2000 年 7 月至 2005 年 8 月，任中国银泰投资有限公司财务部总经理；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 月至今任中国银泰投资有限公司副总裁兼财务总监。

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 月至今任重庆银华投资担保有限公司董事长。

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：1998 年 9 月至 2005 年 3 月，任北京市众天律师事务所专职律师；2005 年 3 月至今任北京市众天律师事务所合伙人、律师。

李成言：2002 年至今任北京大学政府管理学院教授、党委书记。

刘建华：1983 年 8 月至 2006 年 3 月，就职于北京市勘察设计研究院（原北京市勘察处），历任技术员、项目主持人，土工实验室主任、副院长、党委委员；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 1 月至 2005 年 11 月, 任中国银泰投资有限公司总裁助理; 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: 2003 年 3 月至 2005 年 9 月, 任上海实业东滩投资开发(集团)有限公司营运总监; 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8月1日		是
程少良	中国银泰投资有限公司	执行董事	2009年5月23日		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31日		是
郝伟亚	北京市基础设施投资有限公司	总经理助理兼投资管理部经理	2009年7月13日		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		是
韩学高	中国银泰投资有限公司	副总裁兼财务总监	2008年10月10日		是
杨海飞	中国银泰投资有限公司	投资部总经理	2005年8月2日	2009年11月28日	否

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王琪	北京市万发房地产开发股份有限公司	董事长	2009年4月1日		否
	北京首都旅游集团有限责任公司	董事	2008年11月12日		否
	首创置业股份有限公司	监事	2004年5月4日		否
程少良	银泰百货(集团)有限公司	董事会副主席兼执行董事	2007年2月5日		否
	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	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	董事长	2009年5月13日	2012年5月12日	否
	北京地铁五号线投资有限责任公司	董事长	2009年11月24日	2012年11月23日	否
	北京城市铁路股份有限公司	董事长	2008年9月5日	2011年9月4日	否
	北京地铁京通发展有限责任公司	董事长	2007年7月7日	2010年7月6日	否
	北京京投地下空间投资有限公司	董事长			否
	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	北京东直门机场快速轨道有限公司	董事	2009年4月6日	2009年12月29日	否
	北京信息基础设施建设股份有限公司	董事	2009年2月6日	2012年2月5日	否
	北京京投土地项目管理咨询股份有限公司	董事	2009年4月15日	2009年12月29日	否
	北京中铁王投资管理有限	董事长	2009年7月12日	2012年7月11日	否

	公司				
	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
	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
	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
	京石铁路客运专线有限责任公司	董事	2009年6月9日	2012年6月8日	否
韩学高	南方科学城发展股份有限公司	监事	2008年11月6日	2011年11月5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

<b>董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序</b>	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，报董事会审议通过后决定。
<b>董事、监事、高级管理人员报酬确定依据</b>	依据公司董事会七届一次、七届三次会议审议通过的《关于确定董事（含独立董事）年津贴的议案》、《2009年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》，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。
<b>董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况</b>	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
杨海飞	董事长	解任	换届选举
王 灏	董事长	聘任	换届选举
唐曙宁	副董事长	解任	换届选举
程少良	副董事长	聘任	换届选举
王遵闽	董事、总经理	解任	换届选举
田振清	董事	聘任	换届选举
杨大勇	董事、财务总监	解任	换届选举
高 朋	董事	聘任	换届选举
朱佳平	董事	解任	换届选举
杨海飞	董事	聘任	换届选举
刘舟宏	独立董事	解任	换届选举
胡定核	独立董事	聘任	换届选举
汤得军	独立董事	解任	换届选举
李存慧	独立董事	聘任	换届选举
吴宁莲	监事会主席	解任	换届选举
李成言	监事会主席	聘任	换届选举
李晓新	监事	解任	换届选举
郝伟亚	监事	聘任	换届选举
郭 昭	监事	解任	换届选举
顾荻江	监事	聘任	换届选举
高海波	副总经理	解任	换届选举
王 辉	执行总裁	聘任	换届选举

陈 骥	副总经理	解任	换届选举
尹筱周	副总裁	聘任	换届选举
顾荻江	董事会秘书	解任	换届选举
邓志高	副总裁兼董事会秘书	聘任	换届选举
徐增阳	副总裁	聘任	换届选举
王荣生	财务总监	聘任	换届选举
王 灏	董事长	离任	工作调动
王 琪	董事长	聘任	工作原因
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
高 轩	副总裁	聘任	工作原因
邓 念	副总裁	聘任	工作原因

#### 变动情况说明：

1、公司于 2009 年 5 月 13 日召开 2008 年度股东大会，会议审议通过了《关于董事会提前换届的议案》、《关于董事会换届选举的议案》的议案。选举王灏先生、田振清先生、杨海飞先生、高朋先生、程少良先生、韩学高先生为公司第七届董事会董事（以姓氏笔划为序，以下同），选举李存慧先生、陈爱珍女士、胡定核先生为公司第七届董事会独立董事；选举李成言先生、郝伟亚先生为公司第七届监事会成员，公司基联工会扩大会议选举顾荻江先生为公司职工代表监事，以上人员任期三年。

2、公司于 2009 年 5 月 13 日召开七届一次董、监事会，会议选举王灏先生为公司第七届董事会董事长，程少良先生为公司第七届董事会副董事长，聘任程少良先生为公司总裁，王辉先生为公司执行总裁，尹筱周女士、邓志高先生、徐增阳先生为公司副总裁，王荣生先生为公司财务管理中心总经理，邓志高先生兼任公司董事会秘书；推选李成言先生为公司第七届监事会主席，以上人员任期三年。

3、公司于 2009 年 9 月 29 日召开董事会七届七次会议及 2009 年 10 月 26 日召开 2009 年第七次临时股东大会、董事会七届十次会议，审议通过《关于同意王灏先生请辞公司第七届董事会董事职务的议案》、《关于选举王琪先生为公司第七届董事会董事的议案》及《关于选举公司第七届董事会董事长的议案》，王灏先生由于工作调动原因辞去董事职务，王琪先生增选为公司董事并担任董事长。

4、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。

5、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。

6、公司于 2009 年 9 月 11 日召开董事会七届六次会议，审议通过《关于聘任公司副总裁的议案》：经公司总裁提名，董事会提名委员会审查，同意聘任高轩先生为公司副总裁，试用期半年。

7、公司于 2009 年 11 月 22 日召开董事会七届十一次会议，审议通过《关于聘任公司副总裁的议案》：经公司总裁提名，董事会提名委员会审查，同意聘任邓念女士为公司副总裁，试用期半年。

#### (五) 公司员工情况

在职员工总数	409
公司需承担费用的离退休职工人数	0
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>
销售营业人员	62
技术人员	109
财务人员	32
行政人员	97
其他人员	109
合计	409
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量(人)</b>
硕士以上(含硕士)	26
大本以上(含大本)	122
大专以上(含大专)	96
其他	165
合计	409

## 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(2010)第 0149 号《内部控制审核报告》。上述公司内部控制的自我评价报告于 2010 年 2 月 9 日经董事会七届十六次会议审议通过并公告。

## (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	4	4	1	0	0	否
王灏（离任）	否	9	7	3	2	0	否
程少良	否	13	11	4	2	0	否
田振清	否	13	13	4	0	0	否
高朋（离任）	否	13	9	4	4	0	否
韩学高	否	13	10	4	3	0	否
杨海飞	否	13	13	4	0	0	否
胡定核	是	13	12	4	1	0	否
陈爱珍	是	13	12	4	1	0	否
李存慧	是	13	12	4	1	0	否

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	4
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》、《独立董事制度》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、非公开发行股票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
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。
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。
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。
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。

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p><b>内部控制建设的总体方案</b></p>	<p>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、项目论证、采购、工程管理、销售等整个经营过程，形成比较规范的管理体系。</p>
<p><b>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</b></p>	<p>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，并根据房地产业务的特点，对现有的业务流程和管理制度进行了修订和完善。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。</p>
<p><b>内部控制检查监督部门的设置情况</b></p>	<p>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，对内部控制的有效性进行监督检查，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。</p>
<p><b>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</b></p>	<p>公司已制定《内部审计管理制度》，公司审计部对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。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。</p>
<p><b>董事会对内部控制有关工作的安排</b></p>	<p>继续加强和完善相关内部控制制度的制定、修订工作，完善、优化业务流程，明确分工与责任。强化内部控制的培训宣传工作，加强公司各级管理人员及新员工对公司内控制度的学习掌握和落实。加强内部审计人员的培训，提高内部审计人员的素质，加强内部控制的监督检查，审计部定期向董事会汇报内部控制监督检查情况，分析内部控制缺陷的性质和产生的原因，提出整改要求，并跟踪内部控制缺陷整改情况。</p>
<p><b>与财务核算相关的内部控制制度的完善情况</b></p>	<p>公司设置了专门的会计机构，配备了专业的会计人员，并根据不相容职责相分离的原则，合理设置财务管理、会计核算、税务筹划、出纳及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制。</p> <p>公司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。公司本年度修订了《财务管理制度》、《担保管理制度》，新制订《日常费用开支暂行规定》及《日常费用开支暂行规定补充说明》等制度，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。</p> <p>财务管理部定期对应收款项、对外投资、固定资产、在建工程、无形资产等项目存在的问题和潜在损失进行调查，根据谨慎性原则，按照公司《财务管理制度》和会计政策合理地计提资产减值准备。</p> <p>为进一步完善财务管理制度、提高财务人员业务能力，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。</p>
<p><b>内部控制存在的缺陷及整改情况</b></p>	<p>截至报告期末，公司不存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。</p> <p>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，部分流程与管理制度的暴露出相对不足和滞后，公司需要及时完善、优化和修订相关管控流</p>



	<p>程和制度。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，公司需提高应对成本控制风险的能力，严格管理目标成本变动率，保持成本目标的刚性，明确成本责任主体，加强考核，提高成本管理的科学性。</p> <p>加强员工，特别是公司各级管理人员及新员工对公司内控制度的学习；强化内部控制制度的实施力度；加强内部审计人员的培训，提高内部审计人员的素质，加强内部控制的检查，充分发挥审计委员会和内审人员的监督职能。</p>
--	---

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

2009 年 6 月 2 日，董事会薪酬与考核委员会讨论了《2009 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》，并建议提交公司董事会审议。2009 年 7 月 1 日，公司第七届董事会第三次会议审议通过了上述考核办法。

在报告期内，公司严格遵照董事会薪酬与考核委员会制定的公司《2009 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》，根据高管人员 2009 年度考核指标完成情况发放薪酬。

(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](http://www.sse.com.cn)

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

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](http://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
2008 年年度股东大会	2009 年 5 月 13 日	中国证券报 D012、上海证券报 C14	2009 年 5 月 14 日

公司 2008 年年度股东大会于 2009 年 4 月 23 日以公告方式在《中国证券报》和《上海证券报》发出通知，同年 5 月 13 日上午 9:00 在公司原办公地宁波市海曙区华联写字楼 10 楼会议室以现场方式召开。会议由公司董事会召集，原董事长杨海飞先生主持。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 6 人，代表股份 278,825,624 股，其中限售流通股 269,819,824 股，占公司表决权股份总数的 54.64%；无限售流通股 9,005,800 股，占公司表决权股份总数 1.82%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- 1、《2008 年度董事会工作报告》；
- 2、《2008 年度监事会工作报告》；
- 3、《2008 年财务决算报告》；
- 4、《2008 年利润分配议案》；
- 5、《2008 年年度报告全文及摘要》；
- 6、《关于确定支付立信会计师事务所审计报酬的议案》；
- 7、《关于提请公司股东大会继续授权处置金融资产的议案》；
- 8、《关于提请公司股东大会继续授权董事会审批投资房地产项目的议案》；
- 9、《关于董事会提前换届选举的议案》；
- 10、《关于董事会换届选举的议案》；
- 11、《关于监事会提前换届选举的议案》；
- 12、《关于监事会换届选举的议案》。

## （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
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 3 月 12 日	中国证券报 A11、上海证券报 C7	2009 年 3 月 13 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 4 月 21 日	中国证券报 B07、上海证券报 C3	2009 年 4 月 22 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 6 月 2 日	中国证券报 B07、上海证券报 C19	2009 年 6 月 3 日
2009 年第四次临时股东大会	2009 年 7 月 2 日	中国证券报 A13、上海证券报 C10	2009 年 7 月 3 日
2009 年第五次临时股东大会	2009 年 8 月 20 日	中国证券报 D015、上海证券报 C47	2009 年 8 月 21 日
2009 年第六次临时股东大会	2009 年 9 月 29 日	中国证券报 D007、上海证券报 B44	2009 年 9 月 30 日
2009 年第七次临时股东大会	2009 年 10 月 26 日	中国证券报 B07、上海证券报 B103	2009 年 10 月 27 日
2009 年第八次临时股东大会	2009 年 12 月 9 日	中国证券报 D003、上海证券报 B28	2009 年 12 月 10 日

1、公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 2 月 25 日以公告方式在上海证券交易所网站、《中国证券报》和《上海证券报》发出通知，同年 3 月 12 日上午 9:30 在公司原办公地宁波市海曙区华联写字楼 10 楼会议室以现场方式召开。本次会议由公司董事会召集，原董事长杨海飞先生主持。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 67,225,624 股，其中限售流通股 58,219,824 股，占公司有表决权股份总数的 20.63%；无限售流通股 9,005,800 股，占公司有表决权股份总数的 3.19%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1) 《关于修改公司章程部分条款的议案》；
- (2) 《关于修改董事会议事规则部分条款的议案》。

2、公司 2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 4 月 1 日以公告方式在上海证券交易所网站、《中国证券报》和《上海证券报》发出通知，同年 4 月 21 日上午 9:00 在公司原办公地宁波市海曙区华联写字楼 10 楼会议室以现场方式召开。本次会议由公司董事会召集，原董事长杨海飞先生主持。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 6 人，代表股份 278,825,624 股，其中限售流通股 269,819,824 股，占公司有表决权股份总数的 54.64%；无限售流通股 9,005,800 股，占公司有表决权股份总数 1.82%。会议经记名方式投票表决，审议通过《关于向公司控股子公司提供担保的议案》。

3、公司 2009 年第三次临时股东大会（总第 38 次）于 2009 年 5 月 14 日以公告方式在上海证券交易所网站、《中国证券报》和《上海证券报》发出通知，同年 6 月 2 日上午 9:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号北京国际会议中心 301 号会议室以现场方式召开。董事长、副董事长因工作原因未能出席，本次会议由公司过半数董事推举公司董事高朋先生主持。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 7 人，代表股份 276,485,043 股，其中限售流通股 269,819,824 股，占公司有表决权股份总数的 54.64%；无限售流通股 6,665,219 股，占公司有表决权股份总数 1.35%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1) 《关于确定董事（含独立董事）、监事年津贴的议案》；
- (2) 《关于修改章程的议案》。

4、公司 2009 年第四次临时股东大会（总第 39 次）于 2009 年 6 月 17 日以公告方式在上海证券交易所网站、《中国证券报》和《上海证券报》发出通知，同年 7 月 2 日上午 9:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号北京国际会议中心 301 号会议室以现场方式召开。会议由副董事长程少良先生主持。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 273,925,124 股，其中限售流通股 269,819,824 股，占公司有表决权股份总数的 54.64%；无限售流通 4,105,300 股，占公司有表决权股份总数 0.83%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1) 《关于修订公司章程的议案》；
- (2) 《关于更换会计事务所的议案》。

5、公司 2009 年第五次临时股东大会（总第 40 次）于 2009 年 8 月 5 日以公告方式在上海证券交易所网站、《中国证券报》和《上海证券报》发出通知，同年 8 月 20 日上午 9:00 在北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层会议室以现场方式召开。本次会议由公司董事长王灏先生主持。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 273,881,924 股，其中限售流通股 211,600,000 股，占公司表决权股份总数的 42.85%；无限售流通股 62,281,924 股，占公司表决权股份总数 12.61%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1) 《关于制订〈董事会经费管理办法（试行）〉的议案》；
- (2) 《关于提供对外担保的议案》；
- (3) 《关于收购阳光壹佰（湖南）置地投资有限公司部分股权暨关联交易的议案》。

6、公司 2009 年第六次临时股东大会（总第 41 次）于 2009 年 9 月 12 日以公告方式在上海证券交易所网站、《中国证券报》和《上海证券报》发出通知，同年 9 月 29 日上午 9:00 在北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层会议室以现场方式召开。本次会议由公司董事长王灏先生主持。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 273,549,024 股，占公司表决权股份总数的 55.39%。其中流通股股东及股东代理人 3 人，代表股份 61,949,024 股；限售流通股股东及代理人 2 人，代表股份 211,600,000 股。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1) 《关于确定公司 2009 年 9-12 月抵押贷款融资计划的议案》；
- (2) 《关于对公司华联一号楼、二号楼出租物业进行改造暨关联交易的议案》；
- (3) 《关于修订〈担保管理制度〉的议案》；
- (4) 《关于修订〈公司章程〉的议案》。

7、公司 2009 年第七次临时股东大会（总第 42 次）于 2009 年 9 月 30 日以公告方式在上海证券交易所网站、《中国证券报》和《上海证券报》发出通知，同年 10 月 26 日下午 2:30 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。会议由公司副董事长程少良先生主持。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 273,549,024 股，占公司表决权股份总数的 55.39%。其中流通股股东及股东代理人 3 人，代表股份 61,949,024 股；限售

流通股股东及代理人 2 人，代表股份 211,600,000 股。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1) 《关于同意王灏先生请辞公司第七届董事会董事职务的议案》；
- (2) 《关于选举王琪先生为公司第七届董事会董事的议案》。

8、公司 2009 年第八次临时股东大会现场会议（总第 43 次）于 2009 年 11 月 24 日、12 月 3 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》发出通知和二次通知，同年 12 月 9 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，召开方式为现场投票和网络投票相结合。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。

出席本次股东大会的股东及股东代理人 94 人，代表股份 310,798,401 股，占公司有表决权股份总数的 62.93%。其中，参加现场投票的股东及股东代理人 5 人，代表股份 273,486,524 股，占公司有表决权股份总数的 55.38%；参加网络投票的股东及股东代理人 89 人，代表股份 37,311,877 股，占公司有表决权股份总数的 7.55%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- 1)、《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》；
- 2)、《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》；
  - 2.01、发行股票的种类和面值；
  - 2.02、发行方式；
  - 2.03、发行对象及认购方式；
  - 2.04、发行数量；
  - 2.05、定价基准日及发行价格；
  - 2.06、限售期；
  - 2.07、上市地点；
  - 2.08、募集资金用途；
  - 2.09、本次非公开发行股票前公司的滚存未分配利润安排；
  - 2.10、本次非公开发行股票决议有效期。
- 3)、《关于本次非公开发行股票募集资金投向可行性报告的议案》；
- 4)、《关于本次非公开发行股票预案的议案》；
- 5)、《关于前次非公开发行股票募集资金使用情况的报告》；

- 6)、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司签署附条件生效股份认购协议的议案》；
- 7)、《关于公司与中国银泰投资有限公司签署附条件生效股份认购协议的议案》；
- 8)、《关于提请股东大会授权董事会办理本次公司非公开发行股票相关事宜的议案》；
- 9)、《关于提请股东大会批准豁免要约收购义务的议案》；
- 10)、《关于本次非公开发行股票事项涉及与北京市基础设施投资有限公司重大关联交易的议案》；
- 11)、《关于本次非公开发行股票事项涉及与中国银泰投资有限公司重大关联交易的议案》；
- 12)、《关于奉化银泰置业有限公司以土地使用权抵押贷款暨为其提供担保的议案》；
- 13)、《关于以华联三号楼部分物业抵押贷款的议案》。

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、总体经营情况概述

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，积极实施公司整合，全力拓展土地储备，稳步推进既有项目，多方筹措发展资金，经济效益实现了大幅增长，较好的完成了各项经营指标。

报告期内，公司以非公开发行为契机，全面完成了公司由综合性的投资控股公司调整为房地产集团公司的整合工作。一是完成非公开发行股票工作，共募集资金 7.89 亿元，公司第一大股东变更为北京市基础设施投资有限公司。二是完成新一届董事、监事及高管人员的换届选举和聘任工作，公司管理总部从宁波迁至北京，公司名称更名为“京投银泰股份有限公司”，并明确了公司发展战略。三是公司根据房地产业务发展需要，实施了新的组织架构和薪酬体系，大力引进和储备了部分专业和管理人才，为实现公司业务加速拓展打下了较好基础。四是对原有非房地产业务实现整合，设立了宁波分公司实现非房地产业务的统一管控，并启动了百货公司家电业务的歇业及外贸公司的股权转让等相关工作。报告期内，公司围绕“轨道物业、景观物业及高端城市综合体”的发展战略，加大了房地产业务的拓展力度，土地储备实现大幅增长。1、组建轨道物业事业部，开展了对轨道交通沿线及站点周边土地资源的梳理和整合，对具备开发条件的潜在项目进行了详细的实地调研及筛选，重点跟踪了平西府、生物医药基地、六里桥等轨道物业项目；2、重点推进稀缺地段景观类物业的跟踪、项目洽购等工作，其中无锡项目基本落实。3、努力开拓高端城市综合体项目，签订了北京台湾会馆项目及上海礼兴 107 酒店的合作意向书；4、积极争取投资前景较好、利润较高的开发项目，年内新增奉化、长沙武广国际等 2 个项目，新增建筑面积约 108 万平米。

报告期内，公司既有项目稳步推进，项目销售形势良好。其中：1、京投快线阳光花园项目住宅部分已全部封顶，商业部分完成地下结构部分施工，项目整体销售率已达 71%，销售价格超出预期。2、华联三号楼项目按期交付并已结转部分利润。3、慈溪富丽湾项目已基本销售并结算完毕。4、武广国际项目拆迁工作全面启动。5、宁波钱湖国际酒店项目正在进行室内精装修工程；住宅部分正在进行前期规划设计。6、杭州海威项目住宅部分基本销售完毕，住宅一期利润结转。

#### 2、公司财务概述

2009 年公司实现营业总收入 65,476.08 万元，同比减少 17.66%，实现净利润 10,839.39 万元，同比增加 82.59%。其中房地产业务收入 30,129.24 万元，较去年同期减少 287.69 万元，同比减少 0.95%；进出口业务收入 24,253.63 万元，较去年同期减少 11,379.43 万元，同比减少 31.94%，主要原因是受金融危机影响，进出口业务量下降所致；家电等商业销售收入 9,827 万元，较去年同期减少 2,337.93 万元，同比减少 19.22%，主要是公司对非房地产业务进行整合，逐步减少此类业务。

2009 年度公司房地产销售面积 76,174.26 平米，销售金额 111,729.00 万元。报告期内，公司房地产项目结算面积 19,982.49 平米，结算收入 25,169.52 万元，房地产业务营业利润率为 42.90%，比上年增加 9.59 个百分点。

公司 2009 年三项费用合计 9,964.47 万元，较去年同期增加 3,396.98 万元，增长 52%。费用增加主要系公司规模扩大，新设及收购项目公司，公司管理体系日臻完善，人员增加使得管理费用、销售费用有所增加。

公司 2009 年取得投资收益 13,821.58 万元，其中联营企业杭州海威房地产开发有限公司 2009 年度结算收入，按公司持有 37% 股权确认投资收益 4,651.23 万元。2009 年度公司出售金融资产获取收益 9,019.49 万元，持有金融资产分配现金股利 232 万元。

本报告期末公司资产总额 513,269.26 万元，比上年末增加 360,212.66 万元，增长 235.35%，资产负债率 69.27%，公司净资产 154,126.52 万元，比上年末增加 93,186.04 万元，增长 152.91%。公司资产质量良好，财务状况健康，资金实力进一步增强。

## (二) 公司主营业务及经营情况

### 1、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						
(1) 房地产业	301,292,366.24	171,675,003.33	43.02	-0.95	-15.36	增加 9.70 个百分点
其中: 销售房地产	251,695,157.75	155,904,562.30	38.06	-1.51	-17.91	增加 12.37 个百分点
出租开发产品	49,597,208.49	15,770,441.03	68.20	2.03	22.12	减少 5.23 个百分点
(2) 进出口贸易	242,536,257.87	238,751,698.16	1.56	-31.94	-31.79	减少 0.22 个百分点
(3) 商业	98,265,933.06	92,779,854.50	5.58	-19.22	-20.55	增加 1.58 个百分点
(4) 旅游	10,857,126.55	1,727,156.23	84.09	-9.03	-19.66	增加 2.10 个



饮食服务业						百分点
合计	652,951,683.72	504,933,712.22	22.67	-17.77	-24.83	增加 7.27 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 (%)
境内	436,353,570.70	-6.89
境外	216,598,113.02	-33.43

## 2、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

名称	业务性质	权益	期末资产规模 (万元)	本期营业收入 (万元)	本期净利润 (万元)
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100%	43,820.37	16,803.65	4,230.64
慈溪市住宅经营有限责任公司	房地产开发与经营	100%	7,203.84	8,821.44	1,024.12
宁波银泰物业管理有限公司	服务业	100%	738.91	786.84	12.83
宁波银泰对外经济贸易有限公司	进出口	100%	3,411.34	18,066.14	-44.14
宁波银泰百货有限公司	商业	100%	4,615.47	9,862.45	87.24
宁波银泰广告有限公司	服务业	100%	57.46	75.72	0.59
奉化银泰置业有限公司	房地产开发与经营	100%	66,384.71	0.00	-44.28
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营等	100%	2,025.62	0.00	-5.51
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	95%	198,220.73	0.00	-1,128.52
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	房地产开发与经营	80%	78,105.91	0.00	-973.95
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%	102,452.98		-259.66
杭州海威房地产开发有限公司	房地产经营与开发	37%	135,354.89	62,251.26	14,075.37

## 3、房地产销售情况表

项目名称	主营业务收入 (元)	主营业务毛利 (元)	结算面积 (平方米)
华联房产三号地块	163,480,799.00	70,290,136.97	8,699.94
慈溪富丽湾景苑项目	88,214,358.75	25,500,458.48	11,282.55
合计	251,695,157.75	95,790,595.45	19,982.49

## 4、主要供应商、客户情况

单位名称	金额 (万元)
<b>前 5 名供应商</b>	<b>采购额</b>
中宇建设集团	5,592.96
中国新兴保信建设总公司	5,192.62
中铁建设集团有限公司	4,485.59
中国新兴保信建设总公司四公司	3,500.00
重庆海尔家电销售有限公司宁波大榭分公司	1,686.64
合计	20,457.81
占采购总额比例 (%)	17.76%
<b>主要客户前五名统计:</b>	
FLY WING RESOURCES LTD	3,695.67
银泰百货宁波海曙有限公司	3,618.22
TENSOMEDICALINSTRUMENTCO.,LTD	3,235.73
C+DPRODUCTS	3,020.93
KOHNAN SHOJI CO.,LTD	754.47
合 计	14,325.02
占销售总额比例 (%)	21.87%

### 5、公司资产负债表重大变动情况的说明

项目	年末数 (元)	年初数 (元)	增减额 (元)	增减幅度	原因分析
资产总额	5,132,692,567.07	1,530,566,010.37	3,602,126,556.70	235.35%	公司规模扩大
货币资金	1,106,129,680.12	272,497,183.70	833,632,496.42	305.92%	预售房款增加
应收账款	16,197,348.15	52,163,572.99	-35,966,224.84	-68.95%	货款收回
预付款项	14,381,209.67	51,927,333.42	-37,546,123.75	-72.31%	预付款转存货
存货	2,650,783,352.68	218,822,352.47	2,431,961,000.21	1111.39%	新获取项目和在建项目增加
其他流动资产	152,338,580.00	2,000,000.00	150,338,580.00	7516.93%	委托贷款增加
可供出售金融资产	193,463,000.00	130,767,000.00	62,696,000.00	47.94%	金融资产公允价值变动
长期股权投资	252,390,590.69	75,690,342.25	176,700,248.44	233.45%	对钱湖国际投资增加
投资性房地产	434,748,891.12	379,841,700.43	54,907,190.69	14.46%	存货转入
商誉	11,987,573.23	32,992,718.51	-21,005,145.28	-63.67%	商誉测试计提减值
递延所得税资产	36,638,162.58	12,304,694.15	24,333,468.43	197.76%	收购子公司未弥补亏损增加
短期借款	1,047,000,000.00	452,200,000.00	594,800,000.00	131.53%	收购子公司所致
应付账款	216,640,835.99	57,492,196.28	159,148,639.71	276.82%	未付款项增加
预收款项	1,056,545,322.51	121,098,080.67	935,447,241.84	772.47%	预售房款增加

应交税费	19,965,076.02	-1,559,458.37	21,524,534.39	-1380.26%	应缴税费增加
应付利息	33,049,216.27	1,025,065.26	32,024,151.01	3124.11%	收购子公司所致
其他应付款	593,355,007.72	41,011,064.56	552,343,943.16	1346.82%	收购子公司及往来款增加
一年内到期的非流动负债	184,000,000.00	38,258,333.15	145,741,666.85	380.94%	长期借款转入
长期借款	286,000,000.00	147,000,000.00	139,000,000.00	94.56%	奉化借款增加
长期应付款	37,375,603.13	2,375,603.13	35,000,000.00	1473.31%	收购子公司所致
递延所得税负债	71,490,439.66	39,205,931.74	32,284,507.92	82.35%	出售金融资产及可供出售金融资产公允价值变动
实收资本（或股本）	493,851,731.00	282,251,731.00	211,600,000.00	74.97%	非公开发行
资本公积	725,871,046.24	114,004,510.19	611,866,536.05	536.70%	非公开发行及金融资产公允价值变动
盈余公积	46,474,604.49	32,669,080.69	13,805,523.80	42.26%	利润分配
未分配利润	275,067,788.78	180,479,413.26	94,588,375.52	52.41%	本年利润增加

## 6、报告期公司利润表较上年同期重大变动情况

项目	2009 年度（元）	2008 年度（元）	增减额（元）	增减幅度	原因分析
销售费用	30,860,909.06	25,786,201.78	5,074,707.28	19.68%	收购子公司所致
管理费用	57,189,534.62	20,088,367.19	37,101,167.43	184.69%	公司规模扩大，人力资源成本增加
财务费用	11,594,226.85	19,800,289.39	-8,206,062.54	-41.44%	利息资本化所致
资产减值损失	18,425,085.64	2,010,878.60	16,414,207.04	816.27%	期末按会计政策进行减值测试所致
投资收益	138,215,785.09	53,272,933.77	84,942,851.32	159.45%	出售金融资产及联营公司结算收入增加
营业外收入	2,833,029.94	631,144.09	2,201,885.85	348.87%	政府补贴收入
营业外支出	10,721,239.68	1,426,457.94	9,294,781.74	651.60%	收购子公司支付品牌补偿费
所得税费用	33,913,522.13	24,759,013.12	9,154,509.01	36.97%	利润增加

归属于母公司所有者的净利润	108,393,899.32	59,363,602.18	49,030,297.14	82.59%	利润增加
其他综合收益	52,698,536.05	-353,536,232.49	406,234,768.54	114.91%	金融资产公允价值变动
归属于母公司所有者的综合收益总额	161,092,435.37	-294,172,630.31	455,265,065.68	154.76%	利润增加及金融资产增值

## 7、报告期现金流量表较上年同期重大变动情况说明

项目	2009 年度 (元)	2008 年度 (元)	增减额 (元)	增减幅度	原因分析
销售商品、提供劳务收到的现金	1,680,524,680.01	648,499,493.73	1,032,025,186.28	159.14%	预售收入增加
收到的税费返还	26,228,448.67	44,812,295.70	-18,583,847.03	-41.47%	出口减少
收到其他与经营活动有关的现金	217,405,522.80	5,996,000.27	211,409,522.53	3525.84%	往来款增加
购买商品、接受劳务支付的现金	1,026,681,029.29	635,904,730.41	390,776,298.88	61.45%	支付土地及工程款增加
支付给职工以及为职工支付的现金	39,855,027.62	17,606,980.51	22,248,047.11	126.36%	公司人员增加
支付其他与经营活动有关的现金	242,294,228.17	25,717,302.18	216,576,925.99	842.14%	收购子公司支付前欠款项
收回投资收到的现金	100,383,765.44	65,387,801.57	34,995,963.87	53.52%	出售金融资产
收到其他与投资活动有关的现金	146,604,606.00		146,604,606.00		投资款收回
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,468,246.62	5,126,639.00	5,341,607.62	104.19%	公司规模扩大
投资支付的现金	136,969,960.92	2,260,110.39	134,709,850.53	5960.32%	公司收购股权
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	201,090,258.26		201,090,258.26		公司收购股权
支付其他与投资活动有关的现金	223,000,000.00	104,000,000.00	119,000,000.00	114.42%	借款及支付投资意向金
吸收投资收到的现金	773,468,000.00		773,468,000.00		非公开发行
取得借款收到的	839,500,000.00	170,000,000.00	669,500,000.00	393.82%	借款增

现金					加
偿还债务支付的现金	960,597,333.15	125,620,000.04	834,977,333.11	664.69%	偿还借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,978,152.61	23,150,822.67	33,827,329.94	146.12%	借款增加

## 8、对公司未来发展的展望

### (1) 公司所处行业的发展趋势

2009 年是房地产市场发展历史上又一个全行业飘红的年份，金融危机的影响尚未消除，全行业在没有明显征兆和政策信号的情况下迅速回暖。这种明显领先于实体经济回暖速度的快速复苏，是流动性过剩、信贷增速过快、通胀预期、产业资金避险以及经济复苏信心增强等复杂因素作用的结果。从目前的形势来看，在实体经济虽逐步复苏，但产业结构、经济体制无根本性改观的前提下，房屋成交价格和成交量的过快上涨是既不符合社会经济的客观发展规律，也大大超出了刚性需求对房价的预期和承受能力。作为行业快速复苏的受益者，公司年内开盘的项目取得了很好的销售业绩，但这种主要由投资驱动而过快上涨的房屋成交价格和成交量难以持续。房价上涨过快和土地市场竞争白热化的态势应该引起业内足够的重视和警觉。进入 2010 年，政府连续出台对地产的调控政策，对于市场增长空间和滞涨的担忧气氛逐渐浓厚，行业将进入阶段性的调整期。

### (2) 公司存在的主要困难和解决方法

#### 1) 公司存在的主要困难

##### ①北京等一线城市项目开发成本和进入门槛日益提高

公司战略调整为将自身打造成为以北京为中心，以轨道交通为依托，结合景观物业和高端城市综合体的综合地产公司。但随着房地产市场的快速回暖，北京等一线城市核心区域的优质项目，特别是公司定位主营的轨道交通沿线站点地产项目，是目前所有一线城市地产开发的热门领域，众多大型开发商均不惜成本物色获取，极大增加了竞争难度。且从最近的地价走势看，此类项目的楼面地价甚至超过周边售价，出现了面粉比面包贵的现象，该类项目盈利压力大，如果遭遇市场波动，即可能造成重大损失。但此类项目，往往是快速树立企业品牌、广泛宣传产品品质的优良媒介，高昂的开发成本及风险和乐观的盈利预期之间的平衡取舍是公司目前需要破解的问题。

##### ②资金需求

随着公司的战略调整，公司股东及经营团队有志于在风险可控的前提下将公司快速的做强做大，而房地产开发是资金密集型行业，资金需求量巨大。如何抓住大股东支持的有

利时机在快速发展业务的同时尽快建立能够自我循环的资金渠道和平台是当前迫切需要解决的问题。

### ③团队与企业文化建设如何与业务快速增长保持同步

2009 年是公司战略调整的第一年，目前公司的管理团队来源多样，职业背景差异性较大，而快速增长的业务需求要求快速形成高效有力的团队协同和和谐积极的企业文化。由于各项新增业务的快速推进，公司各业务模块人员缺口仍然较大，而已加入公司的员工，同时存在尽快沟通磨合、融入环境、熟悉工作机制、把握业务流程的问题。由于公司业务和人员的变化较快，如何快速建立起高效协同、凝聚力强的员工队伍，快速建立起和谐向上、富有自身特色的企业文化，是公司面临的重大课题。

### ④合作项目的管理机制

目前，公司进入战略扩张的快速发展期，通过股权收购、合作开发是公司快速扩张业务的重要途径。如何对合作项目进行管理，如何发挥股权的控制力，尽力保证股权的安全和收益是公司面临的问题之一。

## 2) 解决方法

①目前，优质项目获取困难是全行业普遍存在的问题，由于行业的持续繁荣，市场内聚集大量拥有雄厚资金实力的竞争企业，连同对行业前景普遍乐观的预期，造成在项目获取过程中不计成本、罔视风险的现象屡屡出现。面对这样的局面，公司要始终保持清醒的头脑，要充分挖掘、发挥大股东京投公司对轨道交通的影响力和控制力，积极与政府各部门充分沟通协商，在获取土地过程中设置必要的前提条件以降低投资风险，对于符合公司发展战略的重点项目，要集中各方面优势资源，在风险可控前提下力争获取。对于不符合公司战略定位的项目，仅作为权宜之计，在获取合理收益后，可果断的进行取舍，以利于集中有限资源，进行战略升级，将公司逐步导入战略发展的轨道之中。与此同时，要不断探索和完善公司自身的盈利模式，开发数个成型的物业品牌、确定成熟完善的开发流程，逐步从对于单一项目的开发建设转型为对于成熟物业品牌的复制推广，从而实现公司价值的提升。

②在积极寻求股东资金的支持下，公司将贯彻实施资本运作战略，在公司规模不断扩大、经济效益持续增长的同时，积极推进定向增发工作，力争年内实施完毕，同时择机采取项目合作、信托、公司债券等融资方式，多渠道筹措资金。

③在建立有效的激励机制的基础上不断完善岗位配置和人力资源配置，大力加强团队建设和企业文化建设，力图营造良性的企业文化和和谐的员工关系。不断探索各种办法，

将团队磨合、人员调整和文化背景差异对业务开展造成的影响减到最小。同时积极开展各类内部培训活动，向新加入员工传达企业制度规范、业务流程、历史沿革、团队性格等各方面信息，使新加入的人员快速进入工作状态，融入工作团队，建立组织认同，将新人新岗位的磨合期减至最短。另外，大力加强制度建设和全绩效管理，通过科学完备的制度流程设计和全面的绩效指引体系，使所有员工明确掌握个人工作方向和成果目标，避免盲目和不确定性，从而达到组织建设不断促进业务发展的良性局面。

④随着公司业务规模的不断扩大，为避免完全通过竞拍获取土地带来的市场风险，未来可能投入一些合作项目，对合作项目的监管是公司整体经营的重要组成部分。未来进行合作项目投资决策的同时，要考虑派驻团队对项目的实际控制力，并同时提出应对特殊情况的对策，避免因控制力缺失造成合作项目偏离既定开发轨迹。对于既有合作项目，一方面加强对派驻人员的规范化管理，及时收集项目进展情况，形成定期述职、重大问题报告机制，同时充分运用公司股权管理，在重大决策中，体现股东意志，维护投资权益。

### （3）公司发展战略

公司的发展战略是：依托股东的资源、资金和专业开发团队的优势，以北京为中心，以轨道交通为依托，以轨道物业开发、景观物业开发和高端城市综合体经营开发为特色，积极实施资源整合，充分利用资本市场，着力提升品牌形象，使公司成为人性化便捷物业开发的引领者和高品质生活方式与标志性建筑的缔造者，成为国内具有可持续发展优势的一流的综合物业开发经营集团。

### （4）2010 年的经营指标计划

2010 年，公司的年度经营目标及计划为：

- ①公司净利润较上年同期实现较大幅度增长；
- ②项目回款不低于 9.3 亿元，预售不低于 5.75 亿元；
- ③项目新开工面积不低于 54 万平米，复工面积不低于 27 万平米，竣工面积 17 万平米；
- ④根据市场形势，在风险可控的前提下，落实不少于 5 个开发项目，其中轨道物业不少于 2 个；
- ⑤积极推进非公开发行股票工作；
- ⑥根据公司发展战略，择机处置公司家电经营业务及不符合公司发展战略的部分地产项目。

（2）公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

## (5) 资金需求和使用计划

根据公司发展战略和 2010 年经营计划，预计公司 2010 年房地产项目资金需求约为 100 亿元。

资金来源渠道主要有：非公开发行募集资金；公司自有资金、银行贷款、股东贷款及其他方式融资。

资金主要用于武广国际城、阳光花园、宁波东钱湖、获取新项目及其开发。

## (三) 公司投资情况

单位：万元

报告期内投资额	48,157.9
投资额增减变动数	43,157.9
上年同期投资额	5,000
投资额增减幅度(%)	863.16

## 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
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营等	100	投资设立新公司
奉化银泰置业有限公司	房地产开发与经营	100	报告期内增资
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	95	收购股权
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	房地产开发与经营	80	收购股权
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	房地产开发与经营	15	收购股权

## 1、募集资金总体使用情况

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	77,076.80	70,064.43	70,064.43	7,012.37	存入交通银行东单支行募集资金专户内或暂时补充流动资金
合计	/	77,076.80	70,064.43	70,064.43	7,012.37	/

2009 年 3 月 20 日，公司收到证监会有关批复文件，核准公司非公开发行不超过 21,160 万股新股，其中向京投公司非公开发行 14,720 万股，向中国银泰非公开发行 6,440 万股。2009 年 3 月 26 日，公司收到通过主承销商国海证券缴纳的募集资金 78,926.80 万元，扣除发行费用 1,850 万元，公司收到募集资金总额 77,076.80 万元，存入开立的交通银行东



单支行募集资金专户，上述募集资金由立信会计师事务所出具了信会师报字[2009]10858号验资报告。

报告期内有关募集资金严格按照募集资金说明书规范使用。

## 2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
收购京投置地95%股权	否	15,646.09	15,646.09	是	100%	11,204.43	项目在开发建设期	是		
收购钱湖国际15%股权	否	13,718.34	13,718.34	是	100%	536.26	项目在开发建设期	是		
京投置地大红门项目追加投资	否	24,082.45	17,000.00	是	61.32%			是		
钱湖国际东钱湖项目追加投资	否	23,629.92	23,700.00	是	52.80%			是		
合计	/	77,076.80	70,064.43	/	/		/	/	/	/

报告期内，公司没有变更募集资金投向，按照计划执行募集资金的使用。公司预计收益为项目收购日到2010年底的预计收益合计，且考虑了评估增值的影响。为提高募集资金的使用效率，减少公司财务费用，降低运营成本，维护公司和投资者的利益，同意公司使用不超过7,000万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过6个月，2009年9月11日公司七届六次董事会审议并通过此议案。截至2009年12月31日，此次募集资金按照计划使用了70,064.43万元，占募集资金净额77,076.80万元的90.90%，余额7,240.65万元将随着项目的后续开发全部投入。补充流动资金已于2010年1月21日归还。

## 3、非募集资金项目情况

报告期内，公司权益投资净增加人民币19,158.20万元，比上年增加14,158.2万元，增加283.16%

## 4、主要权益投资情况表

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
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营等	5,000.00	2,000.00	新投资设立子公司
奉化银泰置业有限公司	房地产开发与经营等	10,000.00	5,000.00	报告期增资
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	房地产开发与经营等	5,000.00	12,158.20	报告期收购

#### (四) 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

鉴于公司及各分、子公司固定资产的折旧年限不统一。经公司董事会审议批准，公司决定自 2009 年起统一固定资产折旧年限。变更后的固定资产折旧年限详见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错”。

公司固定资产折旧使用直线法，统一折旧年限后 2009 年度净利润减少 323,514.05 元。

#### (五) 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
第六届董事会第九次会议	2009年2月24日	审议通过《关于修改公司章程部分条款的议案》、《关于修改董事会议事规则部分条款的议案》。	中国证券报 D016, 上海证券报 C20	2009年2月25日
第六届董事会第十次会议	2009年3月31日	审议通过《关于向公司控股子公司提供担保的议案》、《关于授权公司经营班子进行土地竞拍的议案》、《关于召开公司 2009 年第二次临时（第 36 次）股东大会的议案》。	中国证券报 D007, 上海证券报 C4	2009年4月1日
第六届董事会第十一次会议	2009年4月21日	审议通过《2008 年年度经理工作报告》、《2008 年年度董事会工作报告》、《2008 年年度报告摘要》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年度利润分配预案》、《2008 年公司高管人员薪酬审查和考核意见》、《关于确定 08 年度会计师事务所审计报酬的议案》、《关于修订〈公司审计委员会年度财务报告审计工作制度〉的议案》、《独立董事关于公司 2008 年度对外担保的专项说明及独立意见》、《立信会计师事务所关于公司与关联方资金往来审核报告》、《审计委员会对立信会计师事务所从事 2008 年度审计工作的总结报告》、《关于提请股东大会继续授权董事会处置公司可供出售金融资产的议案》、《关于提请股东大会继续授权董事会处置公司可供出售金融资产的议案》、《关于提请审议公司股东大会继续授权董事会审批投资房地产项目的预案》、《关于同意下属控股子公司宁波华联房地产开发有限公司增资奉化银泰置业有限公司的议案》、《关于银泰控股股份有限公司第六届董事会提前换届的议案》、《关于银泰控股股份有限公司董事会换届选举的议案》、《2009 年第一季度报告》、《公司经营层关于对 2009 年第一季度董事会决议执行情况的汇报》、《2008 年年度报告全文》、《关于决定召开公司 2008 年度股东大会的议案》。	中国证券报 D068, 上海证券报 C68	2009年4月23日
第七届董事会第一次会议	2009年5月13日	审议通过《关于选举第七届董事会董事长、副董事长的议案》、《关于修订〈董事会战略委员会议事规则（试行）〉的议案》、《关于选举董事会各专门委员会组成人员及其召集人的议案》、《关于确定董事（含独立董事）年津贴的议案》、《关于聘任公司总裁的议案》、《关于聘任公司董事	中国证券报 D012, 上海证券报 C14	2009年5月14日

		会秘书、证券事务代表和董事会办公室主任的议案》、《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于调整公司内部机构设置的议案》、《关于管理总部迁至北京、在宁波设立分公司的议案》、《关于确定高管人员薪酬方案的议案》、《关于召开 2009 年第三次临时（总第 38 次）股东大会的议案》。		
第七届董事会第二次会议	2009 年 6 月 16 日	审议通过《关于设立北京潭柘寺镇综合开发有限公司的议案》、《关于公司更名的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于更换会计师事务所的议案》、《关于召开 2009 年第四次临时股东大会的议案》。	中国证券报 B07, 上海证券报 C7	2009 年 6 月 17 日
第七届董事会第三次会议	2009 年 7 月 1 日	审议通过《关于 2009 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法的议案》。	中国证券报 A13, 上海证券报 C10	2009 年 7 月 3 日
第七届董事会第四次会议	2009 年 8 月 4 日	审议通过《关于制订〈董事会经费管理办法(试行)〉的议案》、《关于修订〈总经理工作细则〉的议案》、《关于提供对外担保的议案》、《关于使用募集资金向北京京投置地房地产有限公司、宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款的议案》、《关于收购阳光壹佰（湖南）置地投资有限公司部分股权暨关联交易的议案》、《关于召开 2009 年第五次临时（总第 40 次）股东大会的议案》。	中国证券报 D003, 上海证券报 C31	2009 年 8 月 5 日
第七届董事会第五次会议	2009 年 8 月 20 日	审议通过《2009 年半年度报告全文》、《2009 年半年度报告摘要》、《关于募集资金存放和实际使用情况的专项报告》、《关于统一会计估计的议案》。	中国证券报 D015, 上海证券报 C47	2009 年 8 月 21 日
第七届董事会第六次会议	2009 年 9 月 11 日	审议通过《关于与北京晨枫房地产开发有限公司签订〈台湾会馆项目合作意向协议〉的议案》、《关于确定公司 2009 年 9-12 月抵押贷款融资计划的议案》、《关于使用部分闲置募集、资金暂时补充流动资金的议案》、《关于对公司华联一号楼、二号楼出租物业进行改造暨关联交易的议案》、《关于修订〈担保管理制度〉的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于聘任公司副总裁的议案》、《关于召开 2009 年第六次临时股东大会的议案》。	中国证券报 C011, 上海证券报 12	2009 年 9 月 12 日
第七届董事会第七次会议	2009 年 9 月 29 日	审议通过《关于同意王灏先生请辞公司第七届董事会董事、董事长职务的议案》、《关于提名王琪先生为公司第七届董事会董事候选人的议案》、《关于调整公司总部机构设置的议案》、《关于召开 2009 年第七次临时股东大会的议案》。	中国证券报 D007, 上海证券报 B44	2009 年 9 月 30 日
第七届董事会第八次会议	2009 年 10 月 20 日	审议通过《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《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》、《关于本次非公开发行股票募集资金投向的可行性报告的议案》、《关于本次非公开发行股票预案的议案》、《关于前次非公开发行股票募集资金使用情况的报告》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司签署附条件生效股份认购协议的议案》、《关于公司与中国银泰投资有限公司签署附条件生效股份认购协议的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次公司非公开发行股票相关事宜的议案》、《关于提请股东大会批准豁免要约收购义务的议案》、《关于本次非公开发行股票事项涉及与北京市基础设施投资有限公司重大关联交易的议案》、《关于本次非公开发行股票事项涉及与中国银泰投资有限公司重大关联交易的议案》、《关于召开临时股东大会审议非公开发行	中国证券报 B09, 上海证券报 B18	2009 年 10 月 21 日

		股票事宜的议案》。		
第七届董事会第九次会议	2009年10月23日	审议通过《2009年第三季度报告》。	中国证券报 C015, 上海证券报 43	2009年10月26日
第七届董事会第十次会议	2009年10月26日	审议通过《关于选举公司第七届董事会董事长的议案》、《关于更换公司董事会战略委员会委员及会议召集人的议案》、《关于租赁北京银泰中心写字楼暨关联交易的议案》、《关于公司治理专项工作活动自查报告及整改计划的议案》、《关于制订〈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》、《关于修订〈财务管理制度〉的议案》。	中国证券报 B07, 上海证券报 B103	2009年10月27日
第七届董事会第十一次会议	2009年11月22日	审议通过《关于奉化银泰置业有限公司土地使用权抵押贷款暨为其提供担保的议案》、《关于以华联三号楼部分物业抵押贷款的议案》、《关于为宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款的议案》、《关于京投银泰(湖南)置地投资有限公司对湖南湘诚壹佰置地有限公司增资的议案》、《关于聘任公司副总裁的议案》、《关于召开2009年第八次临时股东大会的议案》。	中国证券报 D016, 上海证券报 B10	2009年11月24日
第七届董事会第十二次会议	2009年12月9日	审议通过《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》、《关于参与竞拍北京市地铁大兴线枣园路站地块的议案》。	中国证券报 D003, 上海证券报 B28	2009年12月10日
第七届董事会第十三次会议	2009年12月30日	审议通过《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》、《关于以部分金融资产进行质押贷款的议案》、《关于以中山大厦等物业抵押贷款的议案》、《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》、《关于提名郝伟亚先生为公司第七届董事会董事候选人的议案》、《关于调整公司总部机构设置的议案》、《关于加强公司治理专项活动整改报告的议案》、《关于召开2010年第一次临时股东大会的议案》。	中国证券报 D023, 上海证券报 B30	2009年12月31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、董事会各专业委员会会议二十余次，内容涉及三会一层改选、非公开发行股票预案、公司专项治理整改工作、投资设立子公司、担保等一系列重大事项，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》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实施细则、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 2009 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 2009 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 2009 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 2009 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 2009 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 2009 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。

2009 年 6 月 2 日，董事会薪酬与考核委员会讨论了《2009 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》，并建议提交公司董事会审议。2009 年 7 月 1 日，公司第七届董事会第三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《2009 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》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 2009 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：

2009 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。

## （六）利润分配或资本公积金转增股本预案

### 1、2009 年利润分配预案

经京都天华会计师事务所审计，母公司 2009 年度实现净利润 138,055,237.99 元，母公司 2007-2009 年度经审计的年均实现净利润 60,894,091.15 元。根据《公司章程》，考虑到股东利益及公司长远发展需求，拟定公司 2009 年度利润分配方案如下：

（1）按照母公司净利润的 10% 计提法定公积金；

（2）以截至 2009 年 12 月 31 日总股本 493,851,731 股为基数，每 10 股拟派 0.50 元（含税）现金红利，共派现 24,692,586.55 元，在利润分配项目下单独披露。

（3）剩余未分配利润留存下一年。

### 2、资本公积转增股本预案

经京都天华会计师事务所审计，公司合并报表期初资本公积余额为 20,499,067.36 元，本年增加 559,168,000.00 元，累计资本公积余额 579,667,067.36 元。依据《公司法》，《公司章程》的有关规定，拟向全体股东以资本公积转增股本，具体方案如下：

以股权登记日股本总数 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，占资本公积余额的 42.60%，剩余资本公积 332,741,201.36 元。转增后公司总股本将达到 740,777,597 股。

## （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母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2006	540.98	2,830.35	19.11
2007	0	2,089.73	0
2008	0	5,936.36	0

## （八）公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

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。

#### （九）其他披露事项

1、2009 年 2 月 6 日，公司收到山西证券股份有限公司《关于变更银泰控股股份有限公司股权分置保荐代表人的说明》，本公司股权分置改革原保荐代表人樊莉丽女士因工作调离原因不再担任本公司股权分置改革保荐代表人，另行委派郭兆强先生担任本公司股权分置改革持续督导之保荐代表人。

2、2009 年 5 月 13 日，公司管理总部迁至北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 号楼 9 层，董事会办公室电话变更为：010-84385004/84385005，传真变更为：010-84385018。

3、2009 年 7 月 2 日，经宁波市工商行政管理局核准，公司全称变更为“京投银泰股份有限公司”。经公司申请，并获上海证券交易所核准，公司证券简称于 2009 年 7 月 20 日起由“银泰股份”变更为“京投银泰”，公司证券代码不变。

4、2009 年 11 月 18 日，公司从控股股东北京市基础设施投资有限公司获悉，公司 2009 年度非公开发行业股票的方案已经获得北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于京投银泰股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（京国资【2009】386 号），原则同意本公司非公开发行不超过 15,000 万股 A 股的方案。

5、公司于 2008 年 5 月 30 日与国海证券有限责任公司（下称“国海证券”）签署了《关于非公开发行股票之保荐协议书》，聘请国海证券为公司 2008 年度非公开发行项目的保荐人。公司已于 2009 年 4 月完成了该次非公开发行。按照有关规定，国海证券承担非公开发行后一个完整会计年度的保荐督导责任。2009 年 12 月 9 日，公司 2009 年第八次临时股东大会审议通过了公司 2009 年度非公开发行业股票的方案，并决定聘请西南证券股份有限公司（下称“西南证券”）担任该次非公开发行 A 股股票的保荐人。经友好协商，公司与国海证券签署了《京投银泰股份有限公司与国海证券有限责任公司关于非公开发行股票保荐协议之终止协议》，公司与西南证券签订了《西南证券股份有限公司与京投银泰股份有限公司持续督导保荐协议》；随后，公司与交通银行、国海证券三方同意终止此前签署的《募集资金专户存储三方监管协议》，三方签署了《募集资金专户存储三方监管协议之终止协议》；同日，公司另与交通银行、西南证券签署了《募集资金专户存储三方监管协议》。

6、为进一步做好投资者关系管理工作,扩大公司信息披露的覆盖面,公司决定自 2010 年 1 月 1 日起增加《证券日报》和《证券时报》为信息披露指定报刊。增加后,公司指定信息披露报刊为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和《证券时报》,公司指定信息披露网站为上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

7、为了建立良好的银企合作关系,促进银企双方的共同发展和长远合作,公司与中国银行股份有限公司北京市分行于 2010 年 1 月 14 日签订了《全面战略合作协议》。协议确定双方互为最重要的长期合作伙伴之一,中国银行将全力支持公司的发展,在法律、法规、国家政策允许的范围内,优先为公司提供公司金融和个人金融的全方位服务。公司从中国银行获得各类授信和融资金额共计 200 亿元人民币,且上述贷款经中国银行批准后可享受中国人民银行规定的浮动范围内的优惠利率。

8、经公司 2009 年 12 月 30 日、2010 年 1 月 15 日分别召开的董事会七届十三次会议、监事会七届三次会议、2010 年第一次临时股东大会审议通过,公司购买了董事、监事和高级管理人员责任保险。

9、2010 年 1 月 18 日,公司与银泰百货(集团)有限公司双方本着长期合作、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。

#### 10、接待机构投资者

(1) 2009 年 5 月 22 日,公司接待了国泰君安、华夏基金、嘉实基金、新华保险等机构投资者及分析员的联合调研。公司副总裁兼董事会秘书邓志高先生与调研人员进行了近三个小时的友好沟通。

(2) 2009 年 11 月 17 日,董事长王琪先生接待了华夏基金管理有限公司副总经理王亚伟先生一行调研。



## 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
2009年5月13日召开第七届监事会第一次会议	《关于选举第七届监事会主席的议案》；《关于确定监事年津贴的议案》。
2009年8月20日召开第七届监事会第二次会议	《2009年中期报告全文》；《2009年中期报告摘要》；《关于募集资金存放和实际使用情况的专项报告》；《关于统一会计估计的议案》。
2009年12月30日召开第七届监事会第三次会议	《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》；《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》；《关于提名刘建华先生为公司第七届监事会监事候选人的议案》。

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。

2009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。公司监事会成员积极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

2009年公司重组后进一步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，建立了较完善的法人治理结构和各项内部控制制度。董事会遵照并执行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，在履行职责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。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2009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《上海证券交易所募集资金管理规定》和公司《募集资金管理制度》的规定，规范、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**

公司自筹资金收购阳光壹佰（湖南）置地投资有限公司 80%股权，湖南湘资源资产评估有限公司出具了《资产评估报告书》（湘资源评字[2009]50 号），以 2009 年 5 月 31 日为评估基准日，评估后的 15,197.75 万元净资产值的 80%标的公司股权所对应的净资产值 12,158.21 万元为交易定价基础。

监事会认真查阅了有关资料，并对该资料进行了审查与研究。认为此次收购行为符合有关上市规则与法律法规的规定，符合公司“做大做强房地产主业”的战略目标，本次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。

#### **(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见**

监事会认为，2009 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。

## 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

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)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	601117	中国化学	70,590.00	13,000	70,590.00		0
2	股票	002330	得利斯	6,590.00	500	6,590.00		0
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	139,173.53
合计				77,180.00	/	77,180.00	100%	139,173.53

报告期末公司申购新股因金额较小，期末数为公司股票的投资成本；另中国化学在报告期末尚未上市流通。

#### 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	7,410,000.00	0.08	124,735,000.00	45,702,031.48	38,331,536.05	可供出售金融资产	原始认购
002142	宁波银行	2,700,000.00	0.11	47,223,000.00	36,496,577.49	9,032,250.00	可供出售金融资产	原始认购
601328	交通银行	2,875,000.00	0.005	21,505,000.00	10,316,319.74	5,334,750.00	可供出售金融资产	原始认购
合计		12,985,000.00	/	193,463,000.00	92,514,928.71	52,698,536.05	/	/

报告期内，公司累计出售海通证券 300 万股，出售宁波银行 290 万股，出售交通银行 100 万股，合计实现税前收益 9019.49 万元，收到分红派息款 232 万元，对公司报告期内净利润产生影响较大。

### (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	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京市基础设施投资有限公司	京投置地 95% 股权	2009 年 4 月 30 日	152,813,628.03			否	根据评估协议定价	是	是		
瑞达集团有限公司	钱湖国际 15% 股权	2009 年 4 月 30 日	136,892,780.92			是	根据评估协议定价	是	是		其他关联人
阳光壹佰置业集团有限公司	京投银泰(湖南)置地 30% 股权	2009 年 8 月 31 日	45,593,251.20			否	根据评估协议定价	是	是		
湖南金润通实业投资有限公司	京投银泰(湖南)置地 30% 股权	2009 年 8 月 31 日	45,593,251.20			是	根据评估协议定价	是	是		其他关联人
湖南银利投资有限责任公司	京投银泰(湖南)置地 20% 股权	2009 年 8 月 31 日	30,395,500.80			否	根据评估协议定价	是	是		

上述交易所涉及的资产产权已全部过户,所涉及的债权债务已全部转移。公司自筹资金收购阳光壹佰湖南置地部分股权。本次资产转让由湖南湘资源资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》(湘资源评字[2009]50号),以2009年5月31日为评估基准日评估后的15,197.75万元净资产值的80%标的公司股权所对应的净资产值12,158.21万元为交易定价基础。

## 2、合并情况

报告期公司因资产收购及投资新设公司,合并范围发生变动:

(1) 2009 年 4 月 30 日, 公司收购京投置地 95% 股权并将其纳入合并范围, 此次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, 128. 52 万元; 报告期末资产总额 198, 220. 73 万元, 负债总额 197, 387. 47 万元, 净资产 833. 26 万元。

(2) 2009 年 8 月 31 日, 公司收购京投银泰湖南置地 80% 股权并将其纳入合并范围, 此次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-973. 95 万元; 报告期末资产总额 78, 105. 91 万元, 负债总额 76, 977. 15 万元, 净资产 1, 128. 76 万元。

(3) 2009 年 7 月 24 日, 公司投资设立北京潭柘投资发展有限公司, 持有 100% 股权, 该公司注册资本 5, 000 万元, 公司已投入注册资本 2, 000 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	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
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		3, 618. 22	72. 95	货币资金		
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联人	提供劳务	物业管理	市场协议价		122. 61	15. 58	货币资金		
北京银泰置业有限公司 北京柏悦酒店分公司	其他关联人	接受劳务	采购	市场价		298. 37	26. 26	货币资金		
北京轨道交通路网管理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	物业租赁	市场协议价		58. 812	10. 42	货币资金		
北京银泰置业有限公司	其他关联人	接受劳务	物业租赁	市场协议价		168. 13	29. 78	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	基准利率		1, 517. 10	26. 63	货币资金		

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。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 2009 年度使用费 200 万。公司 2009 年确认该物业出租收入为 3,618.22 万元，已收回 3,939.51 万元，应付银泰百货宁波海曙有限公司 2009 年度家电商场使用费 200 万元，期末应收银泰百货宁波海曙有限公司租金余额为 168.22 万元，该款项已于 2010 年 1 月 25 日收回。

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 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	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
瑞达集团有限公司	其他关联人	收购股权	钱湖国际 15% 股权	市场协议价	2,399.61	13,718.33	13,689.28	土地评估增值	货币资金	0
湖南金润通实业投资有限公司	其他关联人	收购股权	京投银泰(湖南)置地 30% 股权	市场协议价	985.83	4,559.32	4,559.32	土地评估增值	货币资金	0

公司收购瑞达集团持有钱湖国际 15% 股权，为公司非公开发行方案的一部分，已经公司股东大会和中国证监会批准。经 2009 年第五次临时股东大会审议批准，公司收购京投银泰湖南置地 80% 股权，其中包含湖南金润通实业投资有限公司持有该公司 30% 股权，截至报告期末公司支付湖南金润通实业投资有限公司股权收购款 1,500 万元。

## 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			95,000.00	65,000.00
杭州海威房地产开发有限公司	其他关联人			24,500.00	13,000.00
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联人	26,680.00	23,700.00		
关联债权债务形成原因		京投公司向京投置地提供委托贷款 95,000 万元，贷款年利率 5.31%，报告期内根据协议偿还到期贷款 30,000 万元。杭州海威公司偿还借款 11,500 万元，并提供暂管资金 13,000 万元。公司按照 2008 年第五次临时股东大会决议，向钱湖国际提供募集资金借款 23,700 万元。			

## 4、其他重大关联交易

(1) 根据公司与中国银泰签订的附条件生效的股份认购协议, 中国银泰全部以现金方式认购公司本次非公开发行的股份数量为不超过 6,440 万股; 公司与京投公司签订了附条件生效的股份认购协议, 该协议约定: 京投公司全部以现金方式认购公司本次非公开发行的股份数量为不超过 14,720 万股。上述协议已于 2009 年 3 月 20 日经中国证监会审批生效。2009 年 3 月 26 日, 立信会计师事务所出具了募集资金到位的验资报告, 2009 年 4 月 9 日完成在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的股份登记手续。公司第一大股东京投公司作出特别承诺: 1) 承诺所持非流通股份自获得上市流通权之日起, 在三十六个月内(即 2012 年 4 月 9 日前)不通过上海证券交易所竞价交易方式出售; 2) 承诺提供不少于 8 亿元股东贷款, 利率不高于同期银行贷款利率, 目前已通过中国工商银行股份有限公司北京市珠市口支行以委托贷款形式与京投置地签订 2 亿元的合同, 已提款; 3) 承诺自评估基准日(2008 年 6 月 30 日)至京投置地 95%股权过户至本公司名下期间, 京投置地的亏损由京投公司一次性以现金方式补足。经审计, 上述期间京投置地亏损 378.22 万元; 京投公司已按承诺将上述补差款项一次性支付给公司, 所作承诺已履行完毕。

(2) 公司第二大股东中国银泰作出特别承诺: 承诺所持 6,440 万股非流通股份自获得上市流通权之日起, 在三十六个月内(即 2012 年 4 月 9 日前)不通过上海证券交易所竞价交易方式出售。同时, 中国银泰还承诺, 自评估基准日(2008 年 6 月 30 日)至钱湖国际 15%股权过户至本公司名下期间, 钱湖国际 15%的亏损由中国银泰一次性以现金方式补足。经审计, 上述期间钱湖国际亏损 193.72 万元, 按 15%的比例计算, 补差金额为 29.06 万元, 中国银泰已按承诺将上述补差款项一次性支付给公司, 所作承诺已履行完毕。

(3) 2009 年度公司向钱湖国际提供委托贷款 15,200 万元, 提供协议借款 8,500 万元, 收到钱湖国际支付的利息 625.32 万元, 收回委托贷款利息 277 万元。

(4) 2009 年 4 月 29 日, 公司收购瑞达集团持有的钱湖国际 15%股权, 支付收购价款 13,718.34 万元。

(5) 2009 年度公司收回杭州海威借款 11,500 万元, 并收回借款利息 258.13 万元, 收到该公司暂管资金 13,000 万元。

(6) 2009 年 9 月 8 日, 公司控股子公司京投置地收到京投公司提供的年利率 5.31% 委托贷款 8,000 万元。2009 年 11 月-12 月, 京投置地根据协议偿还京投公司委托贷款 30,000 万元, 并支付对应贷款利息 1,517.10 万元。

(7) 2009 年 11 月 4 日, 公司支付北京银泰置业有限公司房屋租赁保证金等 168.13 万元。

(8) 公司支付 2009 年度高级管理人员职工薪酬 694.26 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	银泰百货宁波海曙有限公司	华联一号楼及二号楼商场部分	24,879.95	2005年11月1日	2024年12月31日	3,618.22	详见重大关联交易说明	占同类交易的72.95%	是	其他关联人

①银泰百货租赁公司华联一号楼商场和华联大厦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”。

②2009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》，租赁物业为北京银泰中心C座15层。租期从2009年11月1日至2012年10月31日，租金共计15,131,520.00元人民币，物业管理费共计2,421,043.20元。该关联交易有利于公司的正常经营办公和稳定发展，并提升公司的整体形象。

③2010年1月18日，京投置地与本公司关联方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%的比例加上京投置地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京投置地。该关联交易可为公司经营提供稳定的现金流，有利于公司房地产主业的发展。

### 2、担保情况

单位:万元 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	32,749.64
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	28,174.36
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)	28,174.36
担保总额占公司净资产的比例 (%)	18.28
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)	12,374.36
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	12,374.36

本公司与子公司之间的担保情况包括：A、子公司宁波华联房地产开发有限公司为公司中国农业银行宁波灵东支行的 14,000 万借款提供担保，借款期限为 2009 年 11 月 24 日至 2010 年 2 月 23 日；B、公司为子公司奉化银泰置业有限公司建行贷款提供 14,000 万担保，2009 年度此笔担保提款 8,974.36 万元，其余款项尚未提款，借款期限为 2009 年 12 月 23 日至 2012 年 12 月 21 日；C、公司为宁波华联房地产开发有限公司中国农业银行宁波灵东支行的 3,400 万借款提供担保，借款期限为 2007 年 6 月 28 日至 2010 年 6 月 7 日；D、公司为宁波银泰百货有限公司中国工商银行宁波东门支行的 1,800 万借款提供抵押担保，借款期限为 2009 年 4 月 24 日至 2010 年 5 月 5 日。

### 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 9 月 11 日，第七届董事会第六次会议审议通过了《关于与北京晨枫房地产开发有限公司签订〈台湾会馆项目合作意向协议〉的议案》，公司与晨枫地产于 2009 年 9 月 11 日签署了意向协议，已经向其支付 5,000 万元合作诚意金，以参与台湾会馆项目的开发建设。

截至本报告期，公司已完成尽职调查，现正在进行商务谈判。

(2) 2009 年 10 月 20 日第七届董事会第八次会议、2009 年 12 月 9 日第八次临时股东大会审议通过了《北京市基础设施投资有限公司与京投银泰股份有限公司关于京投银泰股份有限公司非公开发行股票之认购协议》，京投公司拟以现金方式认购公司本次发行的股票 10,500 万股，每股价格 9.49 元，占本次非公开发行数量的 70%，自本次发行结束之日起三十六个月内不转让。

(3) 2009 年 10 月 20 日第七届董事会第八次会议、2009 年 12 月 9 日第八次临时股东大会审议通过了《中国银泰投资有限公司与京投银泰股份有限公司关于京投银泰股份有

限公司非公开发行股票之认购协议》，中国银泰拟以现金方式认购本次发行的股票 4,500 万股，每股价格 9.49 元，占本次非公开发行数量的 30%，自本次发行结束之日起三十六个月内不转让。

(4) 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《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》。协议主要内容为：

①授信总额为人民币 30 亿元，授信额度可循环使用；

②授信期限为自协议生效起不超过两年；

③委托贷款利率不低于银行规定的同期贷款基准利率，另据双方 2009 年 12 月 30 日签订的《补充协议》，该委托贷款的利率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。

### (七) 承诺事项履行情况

#### 1、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
股改承诺	公司第二大股东中国银泰作为持有公司股票 5%以上的原非流通股股东作出特别承诺：承诺所持非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内（即 2009 年 7 月 4 日前）不通过上海证券交易所竞价交易方式出售。	履行承诺
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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”。 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）。	京投公司承诺自评估基准日（2008 年 6 月 30 日）至京投置地 95%股权过户至本公司名下期间，京投置地的亏损由京投公司一次性以现金方式补足。经审计，上述期间京投置地亏损 378.22 万元；京投公司已按承诺将上述补差款项一次性支付给公司；京投公司承诺提供不少于 8 亿元股东贷款，贷款利率不高于同期银行贷款利率，目前已通过中国工商银行股份有限公司北京市珠市口支行以委托贷款形式与京投置地签订 2 亿元合同，已提款 2 亿元。其余承诺正在履行中。
其他对公司中小股东所作承诺	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”。 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	中国银泰承诺自评估基准日（2008 年 6 月 30 日）至钱湖国际 15%股权过户至本公司名下期间，钱湖国际 15%的亏损由中国银泰一次性以现金方式补足。经审计，上述期间钱湖国际亏损 193.72 万元，按 15%的比例计算，补差金额为 29.06 万元，中国银泰已按承诺将上述补差款项一次性支付给公司。其余承诺正在履行中。

	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)。	
--	---	--

#### (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限责任公司	京都天华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	40	50
境内会计师事务所审计年限	16	1

鉴于公司已完成定向增发,公司第一大股东变更为北京市基础设施投资有限公司,管理总部也已迁至北京。为便于公司开展会计、审计、财务管理等相关事宜,公司董事会审计委员会提议并经公司七届二次董事会、2009年第四次临时股东大会审议通过,决定改聘承担公司年审工作的会计师事务所,由原总部在上海的立信会计师事务所改聘为总部在北京的京都天华会计师事务所有限公司。

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

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

#### (十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

#### (十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于本次非公开发行股票获得中国证监会发审会审核通过的公告	中国证券报 D003、上海证券报 A10	2009年1月19日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
关于2008年度业绩预增的公告	中国证券报 B03、上海证券报 C63	2009年1月22日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
关于更换股权分置改革保荐代表人的公告	中国证券报 A10、上海证券报 14	2009年2月7日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
第六届董事会第九次会议决议公告暨召开公司2009年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 D016、上海证券报 C20	2009年2月25日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
2009年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 A11、上海证券报 C7	2009年3月13日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
关于非公开发行股票申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	中国证券报 D048、上海证券报 C47	2009年3月24日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
第六届董事会第十次会议决议公告暨召开公司2009年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 D007、上海证券报 C4	2009年4月1日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
详式权益变动报告书	中国证券报 C037、C038、C039,上海证券报 C53、C54、C55	2009年4月11日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
非公开发行股票情况报告书	中国证券报 C039、上海证券	2009年4月11日	上海证券交易所网站

	报 C53		www.sse.com.cn
非公开发行股票发行结果暨股份变动公告	中国证券报 C039、上海证券报 53	2009 年 4 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于股东股权质押公告	中国证券报 C003、上海证券报 113	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 B07、上海证券报 C3	2009 年 4 月 22 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于子公司竞得土地使用权的公告	中国证券报 B07、上海证券报 C3	2009 年 4 月 22 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2008 年报摘要	中国证券报 D068、D069，上海证券报 C68、C69	2009 年 4 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2008 年报	中国证券报 D068、上海证券报 C68	2009 年 4 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第六届董事会第十一次会议决议公告暨关于召开公司 2008 年度股东大会的通知	中国证券报 D068、上海证券报 C68	2009 年 4 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第六届监事会第六次会议决议公告	中国证券报 D068、上海证券报 C68	2009 年 4 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年第一季度报告	中国证券报 D068、上海证券报 C68	2009 年 4 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于非公开发行股票募投项目股权过户完毕及期间损益到账的公告	中国证券报 D012、上海证券报 C14	2009 年 5 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2008 年年度股东大会决议公告	中国证券报 D012、上海证券报 C14	2009 年 5 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第一次会议决议公告暨召开 2009 年第三次临时股东大会的通知	中国证券报 D012、上海证券报 C14	2009 年 5 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届监事会第一次会议决议公告	中国证券报 D012、上海证券报 C14	2009 年 5 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于办公地迁址及通讯变更公告	中国证券报 D012、上海证券报 C14	2009 年 5 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2008 年年度股东大会(总第 37 次)法律意见书	中国证券报 D012、上海证券报 C14	2009 年 5 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 B07、上海证券报 C19	2009 年 6 月 3 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第二次会议决议公告暨召开 2009 年第四次临时股东大会的通知	中国证券报 B07、上海证券报 C7	2009 年 6 月 17 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于更换会计师事务所的公告	中国证券报 B07、上海证券报 C7	2009 年 6 月 17 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于有限售条件的流通股上市流通的公告	中国证券报 D003、上海证券报 C22	2009 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第三次会议决议公告	中国证券报 A13、上海证券报 C10	2009 年 7 月 3 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年第四次临时股东大会决议公告	中国证券报 A13、上海证券报 C10	2009 年 7 月 3 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于公司名称及证券简称变更的公告	中国证券报 D004，上海证券报 B1、C24	2009 年 7 月 15 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于 2009 年半年度业绩预增的公告	中国证券报 B06、上海证券报 A16	2009 年 7 月 20 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第四次会议决议公告暨召开 2009 年第五次临时股东大会的通知	中国证券报 D003、上海证券报 C31	2009 年 8 月 5 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于提供对外担保的公告	中国证券报 D003、上海证券报 C31	2009 年 8 月 5 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于收购阳光壹佰(湖南)置地投资有限公司部分股权暨关联交易的公告	中国证券报 D003，上海证券报 B2、C31	2009 年 8 月 5 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

2009 年第五次临时股东大会决议公告	中国证券报 D015、上海证券报 C47	2009 年 8 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第五次会议决议公告	中国证券报 D015、上海证券报 C47	2009 年 8 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届监事会第二次会议决议公告	中国证券报 D015、上海证券报 C47	2009 年 8 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于募集资金存放和实际使用情况的专项报告	中国证券报 D015、上海证券报 C47	2009 年 8 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于统一公司会计估计的公告	中国证券报 D015、上海证券报 C47	2009 年 8 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于 2009 年 1-9 月份业绩预增的公告	中国证券报 D015、上海证券报 C47	2009 年 8 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于阳光壹佰（湖南）置地投资有限公司股权过户进展的公告	中国证券报 C002、上海证券报 11	2009 年 9 月 7 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第六次会议决议公告暨召开 2009 年第六次临时股东大会的通知	中国证券报 C011、上海证券报 12	2009 年 9 月 12 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于与北京晨枫房地产开发有限公司签订《台湾会馆项目合作意向协议》的公告	中国证券报 C011、上海证券报 12	2009 年 9 月 12 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的公告	中国证券报 C011、上海证券报 12	2009 年 9 月 12 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于对公司华联一号楼、二号楼出租物业进行改造暨关联交易的公告	中国证券报 C011、上海证券报 12	2009 年 9 月 12 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年第六次临时股东大会决议公告	中国证券报 D007、上海证券报 B44	2009 年 9 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第七次会议决议公告暨召开 2009 年第七次临时股东大会的通知	中国证券报 D007、上海证券报 B44	2009 年 9 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于重大事项暨停牌公告	中国证券报 B02、B05，上海证券报 B27	2009 年 10 月 15 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于 2009 年 1-9 月份业绩预增修正的报告	中国证券报 B05、上海证券报 B27	2009 年 10 月 15 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第八次会议决议公告	中国证券报 B09、上海证券报 B18	2009 年 10 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于前次募集资金使用情况的报告	中国证券报 B01、B09，上海证券报 B18	2009 年 10 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于非公开发行股票事项涉及重大关联交易的公告	中国证券报 B01、B09，上海证券报 B18	2009 年 10 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年度非公开发行股票预案	中国证券报 B09、上海证券报 B18	2009 年 10 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年第三季度报告	中国证券报 C015、上海证券报 43	2009 年 10 月 26 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年第七次临时股东大会决议公告	中国证券报 B07、上海证券报 B103	2009 年 10 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第十次会议决议公告	中国证券报 B07、上海证券报 B103	2009 年 10 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于租赁北京银泰中心写字楼暨关联交易的公告	中国证券报 B07、上海证券报 B103	2009 年 10 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于非公开发行股票方案获北京市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意的公告	中国证券报 D005、上海证券报 B23	2009 年 11 月 19 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于公司股东股权解冻的公告	中国证券报 C07、上海证券报 B24	2009 年 11 月 20 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第十一次会议决议公告	中国证券报 D016、上海证券报 B10	2009 年 11 月 24 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于奉化银泰置业有限公司以土地使用权抵押贷款暨为其提供担	中国证券报 D016、上海证券报 B10	2009 年 11 月 24 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

保的公告			
关于召开 2009 年第八次临时股东大会的通知	中国证券报 D016、上海证券报 B10	2009 年 11 月 24 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于召开 2009 年第八次临时股东大会的二次通知	中国证券报 D002、上海证券报 B23	2009 年 12 月 3 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
关于公司股东部分股权解冻及质押的公告	中国证券报 C003、上海证券报 35	2009 年 12 月 5 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第十二次会议决议公告	中国证券报 D003、上海证券报 B28	2009 年 12 月 10 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
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公告	中国证券报 D003、上海证券报 B28	2009 年 12 月 10 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
2009 年第八次临时股东大会决议公告	中国证券报 D003、上海证券报 B28	2009 年 12 月 10 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
第七届董事会第十三次会议决议公告暨召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 D023、上海证券报 B30	2009 年 12 月 31 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(2010)第 0367 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 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2009 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。

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。

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。

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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 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、刘海山

中国 北京

2010 年 2 月 9 日

(二) 财务报表

合并资产负债表  
2009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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1	1,106,129,680.12	272,497,183.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	77,180.00	
应收票据	3	668,350.00	80,000.00
应收账款	4	16,197,348.15	52,163,572.99
预付款项	6	14,381,209.67	51,927,333.42
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			
其他应收款	5	179,911,646.91	235,107,849.96
买入返售金融资产			
存货	7	2,650,783,352.68	218,822,352.47
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	8	152,338,580.00	2,000,000.00
流动资产合计		4,120,487,347.53	832,598,292.54
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	9	193,463,000.00	130,767,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	10、11	252,390,590.69	75,690,342.25
投资性房地产	12	434,748,891.12	379,841,700.43
固定资产	13	77,463,294.97	62,070,005.67
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	14	3,963,503.01	4,301,256.82
开发支出			
商誉	15	11,987,573.23	32,992,718.51
长期待摊费用	16	1,550,203.94	
递延所得税资产	17	36,638,162.58	12,304,694.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,012,205,219.54	697,967,717.83
资产总计		5,132,692,567.07	1,530,566,010.37
<b>流动负债:</b>			
短期借款	20	1,047,000,000.00	452,200,000.00



向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			14,000,100.00
应付账款	21	216,640,835.99	57,492,196.28
预收款项	22	1,056,545,322.51	121,098,080.67
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	23	7,420,127.14	6,276,293.19
应交税费	24	19,965,076.02	-1,559,458.37
应付利息	25	33,049,216.27	1,025,065.26
应付股利	26	2,752,715.62	2,778,065.62
其他应付款	27	593,355,007.72	41,011,064.56
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	28	184,000,000.00	38,258,333.15
其他流动负债			
流动负债合计		3,160,728,301.27	732,579,740.36
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	29	286,000,000.00	147,000,000.00
应付债券			
长期应付款	30	37,375,603.13	2,375,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	17	71,490,439.66	39,205,931.74
其他非流动负债			
非流动负债合计		394,866,042.79	188,581,534.87
负债合计		3,555,594,344.06	921,161,275.23
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	31	493,851,731.00	282,251,731.00
资本公积	32	725,871,046.24	114,004,510.19
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	33	46,474,604.49	32,669,080.69
一般风险准备			
未分配利润	34	275,067,788.78	180,479,413.26
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,541,265,170.51	609,404,735.14
少数股东权益		35,833,052.50	
所有者权益合计		1,577,098,223.01	609,404,735.14
负债和所有者权益总计		5,132,692,567.07	1,530,566,010.37

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**  
2009 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		362,852,758.98	158,863,348.95
交易性金融资产		77,180.00	
应收票据			
应收账款	1	1,682,239.04	35,496,783.28
预付款项		440,697.88	2,113,910.39
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2	739,101,423.56	231,238,317.19
存货		1,568,644.13	1,760,490.52
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		324,866,730.00	2,000,000.00
流动资产合计		1,430,589,673.59	431,472,850.33
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		193,463,000.00	130,767,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	640,510,268.32	168,672,884.06
投资性房地产		367,214,789.47	379,841,700.43
固定资产		55,818,396.26	57,267,096.70
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		3,955,336.34	4,301,256.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,463,662.06	5,722,363.98
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,266,425,452.45	746,572,301.99
资产总计		2,697,015,126.04	1,178,045,152.32
<b>流动负债:</b>			
短期借款		379,000,000.00	373,200,000.00
交易性金融负债			
应付票据			1,000,000.00
应付账款		2,327,481.03	33,932,984.09
预收款项		238,526.53	6,918,750.63
应付职工薪酬		5,376,583.44	6,093,273.44
应交税费		6,464,196.29	292,404.61
应付利息		741,855.58	952,116.01
应付股利		2,752,715.62	2,778,065.62

其他应付款		689,440,662.98	127,752,402.16
一年内到期的非流动 负债		12,000,000.00	8,258,333.15
其他流动负债			
流动负债合计		1,098,342,021.47	561,178,329.71
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		36,000,000.00	48,000,000.00
应付债券			
长期应付款		2,375,603.13	2,375,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		71,490,439.66	39,205,931.74
其他非流动负债			
非流动负债合计		109,866,042.79	89,581,534.87
负债合计		1,208,208,064.26	650,759,864.58
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		493,851,731.00	282,251,731.00
资本公积		719,665,078.71	107,798,542.66
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		46,474,604.49	32,669,080.69
一般风险准备			
未分配利润		228,815,647.58	104,565,933.39
所有者权益(或股东权益) 合计		1,488,807,061.78	527,285,287.74
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		2,697,015,126.04	1,178,045,152.32

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

2009 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	35	654,760,773.90	795,216,451.82
其中:营业收入		654,760,773.90	795,216,451.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	35	645,293,088.45	763,571,456.44
其中:营业成本		505,089,437.23	672,361,154.74
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	36	22,133,895.05	23,524,564.74
销售费用	37	30,860,909.06	25,786,201.78
管理费用	38	57,189,534.62	20,088,367.19
财务费用	39	11,594,226.85	19,800,289.39
资产减值损失	41	18,425,085.64	2,010,878.60
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	40	138,215,785.09	53,272,933.77
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		45,490,384.82	-6,792,976.72
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		147,683,470.54	84,917,929.15
加:营业外收入	42	2,833,029.94	631,144.09
减:营业外支出	43	10,721,239.68	1,426,457.94
其中:非流动资产处置损失		17,518.01	325,532.22
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	45	139,795,260.80	84,122,615.30
减:所得税费用	44	33,913,522.13	24,759,013.12
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		105,881,738.67	59,363,602.18
归属于母公司所有者的净利润		108,393,899.32	59,363,602.18
少数股东损益		-2,512,160.65	
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	46	0.25	0.21
(二)稀释每股收益	46	0.25	0.21
七、其他综合收益	47	52,698,536.05	-353,536,232.49
八、综合收益总额		158,580,274.72	-294,172,630.31
归属于母公司所有者的综合收益总额		161,092,435.37	-294,172,630.31
归属于少数股东的综合收益总额		-2,512,160.65	0

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**  
2009 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	4	110,598,411.74	359,502,213.69
减: 营业成本	4	75,309,919.97	315,666,891.18
营业税金及附加		3,407,624.29	3,844,425.91
销售费用		3,189,065.09	5,186,515.30
管理费用		43,912,685.10	17,111,502.00
财务费用		3,553,732.98	18,810,599.54
资产减值损失		-1,140,986.42	1,976,888.34
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	5	177,654,705.97	53,474,167.09
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		45,461,767.41	-6,826,694.61
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		160,021,076.70	50,379,558.51
加: 营业外收入		2,238,408.08	190,036.01
减: 营业外支出		535,776.37	763,743.20
其中: 非流动资产处置损失		12,862.52	261,612.16
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		161,723,708.41	49,805,851.32
减: 所得税费用		23,668,470.42	13,148,890.04
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		138,055,237.99	36,656,961.28
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.33	0.13
(二) 稀释每股收益		0.33	0.13
六、其他综合收益		52,698,536.05	-353,536,232.49
七、综合收益总额		190,753,774.04	-316,879,271.21

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,680,524,680.01	648,499,493.73
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		26,228,448.67	44,812,295.70
收到其他与经营活动有关的现金	48	217,405,522.80	5,996,000.27
经营活动现金流入小计		1,924,158,651.48	699,307,789.70
购买商品、接受劳务支付的现金		1,026,681,029.29	635,904,730.41
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		39,855,027.62	17,606,980.51
支付的各项税费		55,652,676.10	48,030,577.29
支付其他与经营活动有关的现金	48	242,294,228.17	25,717,302.18
经营活动现金流出小计		1,364,482,961.18	727,259,590.39
经营活动产生的现金流量净额		559,675,690.30	-27,951,800.69
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		100,383,765.44	65,387,801.57

取得投资收益收到的现金		2,530,471.56	4,222,032.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		573,914.68	296,922.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	48	146,604,606.00	
投资活动现金流入小计		250,092,757.68	69,906,756.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,468,246.62	5,126,639.00
投资支付的现金		136,969,960.92	2,260,110.39
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		201,090,258.26	
支付其他与投资活动有关的现金	48	223,000,000.00	104,000,000.00
投资活动现金流出小计		571,528,465.80	111,386,749.39
投资活动产生的现金流量净额		-321,435,708.12	-41,479,992.86
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		773,468,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		839,500,000.00	170,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,612,968,000.00	170,000,000.00
偿还债务支付的现金		960,597,333.15	125,620,000.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		56,978,152.61	23,150,822.67
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			
筹资活动现金流出小计		1,017,575,485.76	148,770,822.71
筹资活动产生的现金流量净额		595,392,514.24	21,229,177.29
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		833,632,496.42	-48,202,616.26
加：期初现金及现金等价物余额		272,497,183.70	320,699,799.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,106,129,680.12	272,497,183.70

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		145,518,826.02	347,849,004.26
收到的税费返还		11,403,925.42	40,059,748.19
收到其他与经营活动有关的现金		486,304,725.23	1,280,371.96
经营活动现金流入小计		643,227,476.67	389,189,124.41
购买商品、接受劳务支付的现金		107,821,562.81	338,944,199.73
支付给职工以及为职工支付的现金		19,526,089.32	9,560,225.10
支付的各项税费		12,664,376.17	15,361,651.44
支付其他与经营活动有关的现金		84,603,120.67	94,276,628.53
经营活动现金流出小计		224,615,148.97	458,142,704.80
经营活动产生的现金流量净额		418,612,327.70	-68,953,580.39
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		99,813,643.44	64,739,823.27
取得投资收益收到的现金		3,934,161.13	3,876,054.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		223,914.68	210,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		157,333,672.75	
投资活动现金流入小计		261,305,392.00	68,825,977.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,000,611.00	4,831,258.00
投资支付的现金		380,376,840.15	2,260,110.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		914,440,000.00	104,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,296,817,451.15	111,091,368.39
投资活动产生的现金流量净额		-1,035,512,059.15	-42,265,390.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		773,468,000.00	
取得借款收到的现金		471,500,000.00	91,000,000.00



收到其他与筹资活动有关的现金		80,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,324,968,000.00	91,000,000.00
偿还债务支付的现金		473,958,333.15	620,000.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,120,525.37	13,960,996.53
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		504,078,858.52	14,580,996.57
筹资活动产生的现金流量净额		820,889,141.48	76,419,003.43
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		203,989,410.03	-34,799,967.84
加：期初现金及现金等价物余额		158,863,348.95	193,663,316.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		362,852,758.98	158,863,348.95

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

2009 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		
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									
前期差错更正									
其他									
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			13,805,523.80		94,588,375.52	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		52,698,536.05					108,393,899.32	-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						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									
3.其他									
(四)利润分配					13,805,523.80		-13,805,523.80		
1.提取盈余公积					13,805,523.80		-13,805,523.80		
2.提取一般风险准备									
3.对所有者的分配									
4.其他									
(五)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
(六)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
四、本期期末余额	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

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								少数 股东 权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							其他		
	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			
一、上年年末余额	282,251,731.00	467,540,742.68			29,003,384.56		124,781,507.21		903,577,365.45	
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	282,251,731.00	467,540,742.68			29,003,384.56		124,781,507.21		903,577,365.45	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-353,536,232.49			3,665,696.13		55,697,906.05		-294,172,630.31	
(一)净利润							59,363,602.18		59,363,602.18	
(二)其他综合收益		-353,536,232.49							-353,536,232.49	
上述(一)和(二)小计		-353,536,232.49					59,363,602.18		-294,172,630.31	
(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					3,665,696.13		-3,665,696.13			
1.提取盈余公积					3,665,696.13		-3,665,696.13			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	282,251,731.00	114,004,510.19			32,669,080.69		180,479,413.26		609,404,735.14	

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**  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							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	
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								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	282,251,731.00	107,798,542.66			32,669,080.69		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			13,805,523.80		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		52,698,536.05					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						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								
3.其他								
(四)利润分配					13,805,523.80		-13,805,523.80	
1.提取盈余公积					13,805,523.80		-13,805,523.80	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	493,851,731.00	719,665,078.71			46,474,604.49		228,815,647.58	1,488,807,061.78

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	461,334,775.15			29,003,384.56		71,574,668.24	844,164,558.95
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	282,251,731.00	461,334,775.15			29,003,384.56		71,574,668.24	844,164,558.95
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-353,536,232.49			3,665,696.13		32,991,265.15	-316,879,271.21
(一)净利润							36,656,961.28	36,656,961.28
(二)其他综合收益		-353,536,232.49						-353,536,232.49
上述(一)和(二)小计		-353,536,232.49					36,656,961.28	-316,879,271.21
(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					3,665,696.13		-3,665,696.13	
1.提取盈余公积					3,665,696.13		-3,665,696.13	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	282,251,731.00	107,798,542.66			32,669,080.69		104,565,933.39	527,285,287.74

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通过，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通过，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 日完成了《股权分置改革方案》：以 2005 年末总股本 199,253,634 股为基数，以资本公积向方案实施日登记在册的全体流通股股东每 10 股转增 4 股，共转增股本 35,956,142 股，非流通股股东以此获得上市流通权。2007 年公司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核准（证监许可[2009]241 号），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”）和前大股东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，成为本公司大股东，前大股东中国银泰持有公司 24.83%，成为本公司第二大股东。截至 2009 年 12 月 31 日，公司股本总数 49,385.17 万股，注册资本 493,851,731.00 元。

公司注册地址为宁波市海曙中山东路 238 号，但公司管理总部已于 2009 年 5 月 13 日起迁至北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 3 座 9 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、奉化银泰置业有限公司、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、宁波银泰百货有限公司、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、北京潭柘投资发展有限公司、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，共 11 家直接或间接控股子公司。

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；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）。公司所属证监会行业分类为批发和零售贸易。

（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：

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

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:

(1) 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“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。对于此类金融资产，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) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的客户应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	单项金额不重大但按类似信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项：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。		
<b>根据信用风险特征组合确定的计提方法</b>			
<b>余额百分比法</b>			
应收账款余额百分比法计提的比例的说明	对于单项金额不重大的应收账款，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收账款一起按账龄划分为若干组合，再按这些应收账款组合在年末余额的一定比例（可以单独进行减值测试或个别认定）计算减值损失。除已单独计提减值准备或信用风险特征与账龄划分明显不一致而个别认定的应收账款外，公司根据该等组合余额的以下比例计提坏账准备：	其他应收款余额百分比法计提的比例的说明	对于单项金额不重大的其他应收款，与经单独测试后未减值的单项金额重大的其他应收款一起按账龄划分为若干组合，再按这些应收账款组合在年末余额的一定比例（可以单独进行减值测试或个别认定）计算减值损失。除已单独计提减值准备或信用风险特征与账龄划分明显不一致而个别认定的其他应收款外，公司根据该等组合余额的以下比例计提坏账准备：
计提坏账准备的说明	本公司对于不适用账龄段划分的类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值的，则不计提坏账准备。		

#### 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

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。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

#### 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) 初始投资成本确定

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。

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”。

#### 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本附注“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。

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
固定资产装修	5	0	20

电子设备及其他	3-5	0-5	33.33-19.50
---------	-----	-----	-------------

### (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“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本附注“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商誉等。

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、生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（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、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。

## 29、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。

## 30、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

单位：元 币种：人民币

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
固定资产净残值率和折旧年限统一	第七届董事会第五次会 议审议通过	固定资产折旧、费用、 存货	323,514.05

## 31、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

无

## (2) 未来适用法

无

## (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甬地批【2009】1620 号涉税事项批复单，减半征收京投银泰股份有限公司 2009 年水利建设专项资金；

根据宁波市海曙区地方税务局甬地批【2009】0995 号涉税事项批复单，减半征收宁波银泰百货有限公司 2009 年水利建设专项资金。

根据宁波市海曙区地方税务局甬地批【2009】1690 号涉税事项批复单，减半征收宁波银泰对外经济贸易有限公司 2009 年水利建设专项资金。

## (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	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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			
宁波银泰百货有限公司	全资子公司	宁波	商业	1,000	商业零售	1,000		100	100	是			
宁波银泰广告有限公司	全资子公司	宁波	服务业	50	设计制作路牌灯箱等	50		100	100	是			
奉化银泰置业有限公司	全资子公司	奉化	房地产	10,000	房地产开发、经营等	10,000		100	100	是			
北京潭拓投资发展有限公司	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	2,000		100	100	是			

(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	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
慈溪市住宅经营有限责任公司	控股子公司	慈溪	房地产	4,500	房地产开发、经营	8,146		100	100	是			
北京京投置地房地产有限公司	控股子公司	北京	房地产	3,000	房地产开发、经营等	15,281.00		95	95	是	748		
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	12,158.00		80	80	是	2,835		

2、合并范围发生变更的说明

(1) 北京京投置地房地产有限公司系购买股权方式纳入合并范围。

(2) 京投银泰(湖南)置地投资有限公司系购买股权方式纳入合并范围。

(3) 北京潭柘投资发展有限公司系新设方式纳入合并范围，该公司第二次出资时间为 2011 年 7 月 23 日，出资额 3,000 万元。

### 3、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
北京京投置地房地产有限公司	8,332,613.25	-11,285,236.98
京投银泰湖南置地有限公司	11,287,622.30	-9,739,494.02
北京潭柘投资发展有限公司	19,944,942.41	-55,057.59

### 4、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
慈溪市住宅经营有限责任公司	32,992,718.51	
北京京投置地房地产有限公司	0	
京投银泰湖南置地有限公司	383,832.73	

## (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：	/	/	61,456.65	/	/	62,727.48
人民币	/	/	61,456.65	/	/	62,727.48
银行存款：	/	/	1,095,759,289.94	/	/	265,837,679.84
人民币	/	/	1,095,229,303.45	/	/	265,837,679.84
美元	77,617.31	6.8282	529,986.49			
其他货币资金：	/	/	10,308,933.53	/	/	6,596,776.38
人民币	/	/	10,304,526.74	/	/	5,085,179.65
美元	634.29	6.8282	4,331.05	221,162.70	6.8346	1,511,558.59
欧元	6.96	9.7971	68.19	3.92	9.6590	37.86
澳元	1.16	6.1294	7.11	0.06	4.6667	0.28
英镑	0.04	10.9780	0.44			
合计	/	/	1,106,129,680.12	/	/	272,497,183.70

其中，使用受到限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	2009.12.31	2008.12.31
银行承兑汇票保证金	917.28	2,800,020.00
信用证保证金		2,015,568.43
进出口带核账户	4,617.41	1,327,396.89
合 计	5,534.69	6,142,985.32



其他货币资金主要是公司股票账户第三方存管资金 9,657,470.18 元，其余为信用卡余额、保证金、进口待核查账户余额。公司受限的货币资金均在 2009 年 12 月 31 日后三个月内到期。

截至 2009 年 12 月 31 日，货币资金余额较 2008 年 12 月 31 日增加 305.92%，主要原因因为子公司北京京投置地房地产有限公司“京投快线阳光花园”项目 2009 年末开始预售，取得了较大金额的预收账款；子公司奉化银泰置业有限公司于 2009 年 12 月末获得银行贷款。

## 2、交易性金融资产：

### (1) 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	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. 其他		
合计	77,180.00	

### (2) 交易性金融资产的说明

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司交易性金融资产为认购的新股，不存在变现限制

## 3、应收票据：

### (1) 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	668,350.00	80,000.00
合计	668,350.00	80,000.00

### (1) 期末公司不存在已质押的应收票据

(2) 期末公司不存在因出票人无力履约而将票据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、应收账款：

### (1) 应收账款按账龄披露

账龄	金额（元） 2009.12.31	比例 %	坏账准备（元） 2009.12.31	金额（元） 2008.12.31	比例百 分比	坏账准备（元） 2008.12.31
1 年以内	16,900,190.00	99.70	732,397.55	53,765,998.23	99.93	1,622,425.24
1 至 2 年	11,242.00	0.07	1,686.30			
2 至 3 年						
3 年以上	40,000.00	0.23	20,000.00	40,000.00	0.07	20,000.00
合计	16,951,432.00	100.00	754,083.85	53,805,998.23	100.00	1,624,425.24

## (2) 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 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	40,000.00	0.24	20,000.00	50.00	40,000.00	0.07	20,000.00	50.00
其他不重大应收账款	16,911,432.00	99.76	734,083.85	4.34	53,765,998.23	99.93	1,622,425.24	3.02
合计	16,951,432.00	/	754,083.85	/	53,805,998.23	/	1,642,425.24	/

截止 2009 年 12 月 31 日, 应收账款余额较 2008 年 12 月 31 日下降 68.50%, 主要是因为受国际金融危机影响, 公司的外贸业务大幅下降。

## (3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

单位:元 币种:人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
银泰百货宁波海曙有限公司	1,682,239.04			期后已收回
销售商品房按揭款	570,000.00			期后已收回
合计	2,252,239.04		/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:

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 (%)	
3 至 4 年	40,000.00	100	20,000.00	40,000.00	100	20,000.00
合计	40,000.00	100.00	20,000.00	40,000.00	100.00	20,000.00

## (4) 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

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (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 (%)
TENSOMEDICALINSTRUMENTSCO., LTD	非关联方	3,797,518.86	1 年以内	22.40
FLY WING RESOURCES LTD	非关联方	2,439,524.53	1 年以内	14.39
STESALEYFILS	非关联方	2,251,329.92	1 年以内	13.28
银泰百货宁波海曙有限公司	关联方	1,682,239.04	1 年以内	9.92
DORMAN PRODUCTS INC (美国)	非关联方	989,174.09	1 年以内	5.84
合计	/	11,159,786.44	/	65.83

## (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	合并范围外关联方	1,682,239.04	9.92
合计	/	1,682,239.04	9.92

## 5、其他应收款：

## (1) 其他应收款按账龄披露

账龄	金额 (元) 2009.12.31	比例 %	坏账准备 (元) 2009.12.31	金额 (元) 2008.12.31	比例百 分比	坏账准备 (元) 2008.12.31
1 年以内	156,089,183.66	86.11	471,884.45	119,785,860.69	50.83	345,311.99
1 至 2 年	24,106,728.21	13.31	616,009.24	115,045,645.90	48.82	6,846.88
2 至 3 年	910,429.36	0.50	182,085.87	723,805.00	0.31	144,761.00
3 年以上	150,570.48	0.08	75,285.24	98,916.48	0.04	49,458.24
合计	181,256,911.71	100.00	1,345,264.80	235,654,228.07	100.00	546,378.11

## (2) 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 (%)
单项金额重大的其他应收款	155,276,937.30	85.67			220,000,000.00	93.36		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	150,570.48	0.08	75,285.24	50.00	98,916.48	0.04	49,458.24	50.00
其他不重大的其他应收款	25,829,403.93	14.25	1,269,979.56	4.92	15,555,311.59	6.60	496,919.87	3.19
合计	181,256,911.71	/	1,345,264.80	/	235,654,228.07	/	546,378.11	/

## (3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	85,276,937.30	0.00	0	无不可收回风险
北京晨枫房地产开发有限公司	50,000,000.00	0.00	0	无不可收回风险
长沙大昌置业有限公司	20,000,000.00	0.00	0	无不可收回风险
应收出口退税	11,391,494.56	0.00	0	无不可收回风险
合计	166,668,431.86		/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

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 (%)	
3 年以上	150,570.48	100.00	75,285.24	98,916.48	100.00	49,458.24
合计	150,570.48	100.00	75,285.24	98,916.48	100.00	49,458.24

(4) 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

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(5) 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有限公司	合营企业	85,276,937.30	1 年以内	47.05
北京晨枫房地产开发有限公司	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	27.59
长沙大昌置业有限公司	非关联方	20,000,000.00	1-2 年	11.03
应收出口退税	非关联方	11,391,494.56	1 年以内	6.28
北京银泰置业有限公司	关联方	1,681,280.00	1 年以内	0.93
合计	/	168,349,711.86	/	92.88

(6) 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有限公司	合营企业	85,276,937.30	47.05
北京银泰置业有限公司	关联方	1,681,280.00	0.93
北京轨道交通路网管理有限公司	关联方	1,920.00	0.01
合计	/	86,960,137.30	47.99

6、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	13,184,018.82	91.68	51,606,360.67	99.38
1 至 2 年	1,162,190.85	8.08	285,972.75	0.55
3 年以上	35,000.00	0.24	35,000.00	0.07
合计	14,381,209.67	100.00	51,927,333.42	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
浙江省建工集团宁波分公司	非关联方	3,500,000.00	1年以内	预付工程款
重庆海尔家电销售有限公司宁波大榭分公司	非关联方	2,725,376.93	1年以内	预付货款
北京市公路桥梁建设集团有限公司	非关联方	2,100,000.00	1年以内	预付工程款，尚未动工
北京广源慧都农业科技发展中心	非关联方	1,100,000.00	1年以内	预付2010年租金
神州数码系统集成服务有限公司	非关联方	529,810.00	1年以内	预付货款
合计	/	9,955,186.93	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 7、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	8,436,959.90	1,518,555.08	6,918,404.82	6,843,833.99	1,518,555.08	5,325,278.91
周转材料	221,172.15		221,172.15	238,099.82		238,099.82
开发产品	108,408,286.17		108,408,286.17	76,856,198.16	2,712,356.95	74,143,841.21
开发成本	2,535,235,489.54		2,535,235,489.54	139,115,132.53		139,115,132.53
合计	2,652,301,907.76	1,518,555.08	2,650,783,352.68	223,053,264.50	4,230,912.03	218,822,352.47

截至2009年12月31日，存货余额较2008年12月31日增加1089.09%，主要原因为公司本期通过非同一控制下的企业合并并入的子公司北京京投置地房地产有限公司、京投银泰（湖南）置地投资有限公司处于项目开发期，存在较大金额的未完工项目及拟开发项目。截至2009年12月31日，子公司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元尚未支付。

## (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
开发产品	2,712,356.95		2,712,356.95		0
合计	4,230,912.03		2,712,356.95		1,518,555.08

## (3) 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)	2009.12.31(元)	2008.12.31(元)	期末跌价准备(元)
在建项目						
华联房产3#地块	2007.3	2009.6	28,000		137,436,372.83	
奉化奉港中学第1期	2009.9	2013.8	52,000	203,311,611.15		
京投快线阳光花园(住宅+商业)	2009.1	2010.12	197,500	1,247,684,422.68		
拟开发项目						
京投银泰武广国际城				890,708,196.21		
奉化奉港中学第2期				192,095,000.00		
慈溪新铺半掘浦垦区				1,436,259.50	1,678,759.70	
合计				2,535,235,489.54	139,115,132.53	

## (4) 开发产品

项目名称	竣工时间	2008.12.31(元)	本期增加(元)	本期减少(元)	2009.12.31(元)	期末跌价准备(元)
孙塘新村6号	1995年	56,186.00		56,186.00		
城东37#车库	1998年	57,972.00			57,972.00	
华联2#楼	2005年	8,828,445.32		8,828,445.32		
慈溪富丽湾景苑	2008年	67,913,594.84		62,657,714.27	5,255,880.57	
华联房产3#地块	2009年		264,905,690.03	161,811,256.43	103,094,433.60	
合计		76,856,198.16	264,905,690.03	233,353,602.02	108,408,286.17	

说明：本期开发产品转入投资性房地产 68,620,594.40 元，转入固定资产 8,828,445.32 元。

## (5) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
开发产品	市价下跌	市价回升	2.50

## 计入存货成本的借款费用资本化金额

项目名称	2008.12.31 (元)	本年增加(元)	本年转入存货 额(元)	其他减 少(元)	2009.12.31 (元)	本年确 认资本 化金额 的资本 化率
华联房产 3#地块	16,860,211.63	8,031,321.46	24,891,533.09			4.93%
京投快线阳光花园		45,878,220.54			45,878,220.54	4.90%
奉化奉港中学 1 期		4,948,444.25			4,948,444.25	5.08%
京投银泰武广国际 城拟开发土地		36,989,578.80			36,989,578.80	7.67%
合计	16,860,211.63	95,847,565.05	24,891,533.09	-	87,816,243.59	6.09%

本期增加借款费用资本化金额中通过非同一控制下的企业合并取得 37,426,913.69 元。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 87,816,243.59 元。

## 8、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
农行“本利丰”理财产品(2008年第3期)		2,000,000.00
委托贷款	152,338,580.00	
合计	152,338,580.00	2,000,000.00

截至 2009 年 12 月 31 日，其他流动资产较 2008 年 12 月 31 日增加 7,516.93%，主要原因 2009 年公司使用非公开发行募集资金对宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司发放委托贷款 152,000,000.00 元，期限为 2009 年 9 月 22 日至 2012 年 9 月 21 日，利率为基准利率上浮 35%。338,580.00 元是该委托贷款期末计提的应收利息。

## 9、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	193,463,000.00	130,767,000.00
合计	193,463,000.00	130,767,000.00

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额：0 元。

截至 2009 年 12 月 31 日，可供出售金融资产较 2008 年 12 月 31 日增加 47.94%，主要原因 为所持股票市价上升，可供出售金融资产公允价值变动形成。

## (2) 可供出售金融资产说明附表

明细品种	期末股数	期末公允价值	期初股数	期初公允价值
海通证券	6,500,000	124,735,000.00	9,500,000	77,045,000.00
宁波银行	2,700,000	47,223,000.00	5,600,000	38,080,000.00
交通银行	2,300,000	21,505,000.00	3,300,000	15,642,000.00
合计		193,463,000.00		130,767,000.00

10、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	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 (%)	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	有限责任公司	宁波	朱兴毅	房地产开发经营	165,530,750.00	45.00	45.00	1,024,529,834.71	868,303,259.35	156,226,575.36		-2,596,582.81
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	50,000,000.00	37.00	37.00	1,353,548,917.51	1,194,963,175.63	158,585,741.88	622,512,596.00	140,753,718.30

截至 2009 年 12 月 31 日，长期股权投资较 2008 年 12 月 31 日增加 228.06%，主要原因为 2009 年公司使用非公开发行募集资金 137,183,356.00 元收购宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 15%的股权并收到中国银泰投资有限公司承诺的补差款 290,575.08 元；公司权益法核算的杭州海威房地产开发有限公司本期实现较高利润。



## 11、长期股权投资：

## (1) 长期股权投资

项目	2008. 12. 31 (元)	本期增加 (元)	本期减少 (元)	2009. 12. 31 (元)
对合营企业投资	46,371,907.54	131,934,496.42		178,306,403.96
对联营企业投资	28,075,934.71	45,557,256.61	591,504.59	73,041,686.73
对其他企业投资	3,033,500.00	-	200,000.00	2,833,500.00
小计	77,481,342.25	177,491,753.03	791,504.59	254,181,590.69
减：长期股权投资减值准备	1,791,000.00			1,791,000.00
合计	75,690,342.25	177,491,753.03	791,504.59	252,390,590.69

## (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	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
宁波保税区天硕医疗器械有限公司	200,000.00	591,504.59	-591,504.59						
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			17.50	17.50	
山东国泰房地产股份有限公司	111,000.00	111,000.00		111,000.00	111,000.00		0.175	0.175	
华联饭店集团	100,000.00	100,000.00		100,000.00			2.63	2.63	

宁波华联化工原料 有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00			19.00	19.00	
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		14.00	14.00	
全国华联总部	200,000.00	200,000.00	-200,000.00			200,000.00			

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92	46,371,907.54	131,934,496.42	178,306,403.96				45.00	45.00	
杭州海威房地产开发有限公司	39,587,013.30	27,484,430.12	45,557,256.61	73,041,686.73				37.00	37.00	

截至 2009 年 12 月 31 日，长期股权投资较 2008 年 12 月 31 日增加 228.06%，主要原因为 2009 年公司使用非公开发行募集资金 137,183,356.00 元收购宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 15%的股权并收到中国银泰投资有限公司承诺的补差款 290,575.08 元；公司权益法核算的杭州海威房地产开发有限公司本期实现较高利润。

12、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	456,959,235.82	68,620,594.40		525,579,830.22
1. 房屋、建筑物	455,082,116.35	68,620,594.40		523,702,710.75
2. 土地使用权	1,877,119.47	0.00		1,877,119.47
二、累计折旧和累计摊销合计	77,117,535.39	13,713,403.71		90,830,939.10
1. 房屋、建筑物	76,724,443.26	13,667,455.59		90,391,898.85
2. 土地使用权	393,092.13	45,948.12		439,040.25
三、投资性房地产账面净值合计	379,841,700.43	54,907,190.69		434,748,891.12
1. 房屋、建筑物	378,357,673.09	54,953,138.81		433,310,811.90
2. 土地使用权	1,484,027.34	-45,948.12		1,438,079.22
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	379,841,700.43	54,907,190.69		434,748,891.12
1. 房屋、建筑物	378,357,673.09	54,953,138.81		433,310,811.90
2. 土地使用权	1,484,027.34	-45,948.12		1,438,079.22

本期折旧和摊销额：13,713,403.71 元。

①本报告期提取折旧 13,713,403.71 元。

②截至 2009 年 12 月 31 日，抵押的投资性房地产账面价值为 340,907,751.65 元，详见附注“合并财务报表项目注释 19”。

③本期由开发成本转入投资性房地产原价为 68,620,594.40 元。

13、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：	89,871,467.12	22,078,358.65	2,697,702.08	109,252,123.69
其中：房屋及建筑物	66,350,404.59	8,896,945.32		75,247,349.91
机器设备	2,057,825.58	-1,901,083.14	156,742.44	
运输工具	19,963,236.95	11,102,914.10	1,371,177.00	29,694,974.05
固定资产装修	1,500,000.00			1,500,000.00
电子设备及其他		3,979,582.37	1,169,782.64	2,809,799.73
二、累计折旧合	26,436,954.63	6,132,752.03	2,357,302.51	30,212,404.15

计:				
其中: 房屋及建筑物	11,784,645.30	2,236,803.84		14,021,449.14
机器设备	1,393,834.93	-1,260,042.65	133,792.28	
运输工具	12,058,474.40	2,862,307.27	1,131,133.95	13,789,647.72
固定资产装 修	1,200,000.00	300,000.00		1,500,000.00
电子设备及 其他		1,993,683.57	1,092,376.28	901,307.29
三、固定资产账面 净值合计	63,434,512.49	15,945,606.62	340,399.57	79,039,719.54
其中: 房屋及建筑物	54,565,759.29	6,660,141.48		61,225,900.77
机器设备	663,990.65	-641,040.49	22,950.16	
运输工具	7,904,762.55	8,240,606.83	240,043.05	15,905,326.33
固定资产装 修	300,000.00	-300,000.00		
电子设备及 其他		1,985,898.80	77,406.36	1,908,492.44
四、减值准备合计	1,364,506.82	211,917.75		1,576,424.57
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		195,081.33
固定资产装 修				
电子设备及 其他		16,836.42		16,836.42
五、固定资产账面 价值合计	62,070,005.67	15,733,688.87	340,399.57	77,463,294.97
其中: 房屋及建筑物	53,201,252.47	6,660,141.48		59,861,393.95
机器设备	663,990.65	-641,040.49	22,950.16	
运输工具	7,904,762.55	8,045,525.50	240,043.05	15,710,245.00
固定资产装 修	300,000.00	-300,000.00		
电子设备及 其他		1,969,062.38	77,406.36	1,891,656.02

本期折旧额: 5,121,141.11 元。

说明:

①本报告期提取折旧 5,121,141.11 元。

②本期增加额中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 4,113,284.65 元、累计折旧 1,030,489.04 元, 减值准备 211,917.75 元。

③本期由开发产品转入固定资产原值为 8,828,445.32 元。

④本报告期，公司对固定资产重新核查并调整分类，将原归于机器设备类的电子设备调至电子设备及其他类，重分类原值 1,901,083.14 元，重分类累计折旧 1,260,042.65 元。

⑤非同一控制下企业合并调整被合并企业可辨认资产减少固定资产原值 36,536.00 元，减少累计折旧 18,878.12 元。

⑥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 19”。

#### 14、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	6,627,436.00	97,740.00		6,725,176.00
1、土地使用权	822,936.00			822,936.00
2、电脑软件	4,500.00	97,740.00		102,240.00
3、出租车营运权	5,800,000.00			5,800,000.00
二、累计摊销合计	2,326,179.18	435,493.81		2,761,672.99
1、土地使用权	256,481.72	16,458.72		272,940.44
2、电脑软件	2,475.00	32,368.33		34,843.33
3、出租车营运权	2,067,222.46	386,666.76		2,453,889.22
三、无形资产账面净值合计	4,301,256.82	-337,753.81		3,963,503.01
1、土地使用权	566,454.28	-16,458.72		549,995.56
2、电脑软件	2,025.00	65,371.67		67,396.67
3、出租车营运权	3,732,777.54	-386,666.76		3,346,110.78
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	4,301,256.82	-337,753.81		3,963,503.01
1、土地使用权	566,454.28	-16,458.72		549,995.56
2、电脑软件	2,025.00	65,371.67		67,396.67
3、出租车营运权	3,732,777.54	-386,666.76		3,346,110.78

本期摊销额：412,360.48 元。

①本报告期摊销 412,360.48 元。

②本期增加额中包含非同一控制下企业合并取得的子公司无形资产，原值 36,800.00 元、累计摊销 23,133.33 元。

③公司用于抵押担保的无形资产详见附注“合并财务报表项目注释 19”。

## 15、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	本期减少	期末余额	期末减值准备
慈溪市住宅经营有限责任公司	32,992,718.51		21,388,978.01	11,603,740.5	21,388,978.01
京投银泰(湖南)置地投资有限公司		383,832.73		383,832.73	
合计	32,992,718.51	383,832.73	21,388,978.01	11,987,573.23	21,388,978.01

## 16、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	其他减少额	期末额
装修费等		1,550,203.94			1,550,203.94
合计		1,550,203.94			1,550,203.94

## 17、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	1,746,332.09	2,393,805.55
可抵扣亏损	4,718,545.84	
固定资产折旧（年限）	30,398.23	1,600.00
已预缴所得税的应付款项	26,283,126.48	6,047,755.28
投资成本与计税基础差异		1,269,005.14
可留抵广告费及宣传费		928,069.55
未实现的内部利润	3,859,759.94	1,664,458.63
小计	36,638,162.58	12,304,694.15
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	45,120,231.51	27,554,052.83
投资成本与计税基础差异		543,503.32
可供出售金融资产收益（注）	26,370,208.15	11,108,375.59
小计	71,490,439.66	39,205,931.74

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
引起暂时性差异的资产项目	
坏账准备	2,099,348.65
存货跌价准备	1,518,555.08
长期股权投资减值准备	1,791,000.00
固定资产减值准备	1,576,424.57

累计折旧	121,592.89
税务认定无须支付的应付账款	1,547,374.46
预收房款及租金	93,630,623.98
应付职工薪酬	5,268,172.60
税务认定无须支付的其他应付款	4,686,334.86
可抵扣亏损	18,874,183.30
抵销未实现内部利润	15,439,039.76
小计	146,552,650.15
引起暂时性差异的负债项目	
可供出售金融资产公允价值变动	180,480,926.05
可供出售金融资产收益(注)	105,480,832.59
小计	285,961,758.64

本期公司通过非同一控制下的企业合并增加递延所得税资产 4,974,587.23 元。

注：根据国家税务总局“国税函[2008]264号”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，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收益（持有均超过 5 年）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，其中 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。

子公司奉化银泰置业有限公司、北京潭柘投资发展有限公司、京投银泰（湖南）置地投资有限公司对未弥补亏损确认了递延所得税资产。

#### 18、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	2,188,803.35	362,080.72	451,535.42		2,099,348.65
二、存货跌价准备	4,230,912.03		2,712,356.95		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	200,000.00		200,000.00	1,791,000.00
六、投资性房地		0.00			

产减值准备					
七、固定资产减值准备	1,364,506.82	211,917.75			1,576,424.57
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	9,575,222.20	22,162,976.48	3,163,892.37	200,000.00	28,374,306.31

坏账准备、固定资产减值准备的本期增加数为非同一控制下企业合并形成。

#### 19、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	2008.12.31 (元)	本期增加	本期减少	2009.12.31 (元)
一、用于担保的资产				
1、存货	137,436,372.83	1,589,460,856.72	161,811,256.43	1,565,085,973.12
2、投资性房地产	336,025,516.71	68,620,594.40	63,738,359.46	340,907,751.65
3、固定资产	50,047,512.73		1,577,679.96	48,469,832.77
4、无形资产	1,388,888.81		1,388,888.81	
二、其他原因造成所有权受到限制的资产				
1、货币资金	6,142,985.32	255,777,954.67	261,915,405.30	5,534.69
合计	531,041,276.40	1,913,859,405.79	490,431,589.96	1,954,469,092.23

截至 2009 年 12 月 31 日，抵押物华联一号楼（投资性房地产）项下长期抵押借款余额为 4,800 万元；抵押物华联二号楼（投资性房地产、固定资产）项下短期借款余额为 25,700 万元；抵押物华联房产 3#地块（存货）项下长期抵押借款余额为 6,500 万元；抵押物奉化奉港中学 1 期（存货）项下长期抵押借款余额为 25,000 万元；抵押物京投银泰武广国际城（存货）项下的长期抵押借款余额为 8,300 万元；京投快线阳光花园（住宅+商业）（存货）项下的短期抵押借款余额为 65,000 万元。

截至 2009 年 12 月 31 日，银行承兑汇票保证金余额为 917.28 元，进出口待核查账户资金余额为 4,617.41 元。

#### 20、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
抵押借款	907,000,000.00	345,200,000.00
保证借款	140,000,000.00	107,000,000.00
合计	1,047,000,000.00	452,200,000.00

截至 2009 年 12 月 31 日, 短期借款增加 131.53%, 主要原因为 2009 年公司购入子公司北京京投置地房地产有限公司的股权并将其纳入合并范围, 该项目处于建设期, 借款规模较大。

## 21、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	214,994,068.57	53,368,574.93
1 至 2 年	674,860.67	557,041.94
2 至 3 年	175,909.22	1,648,205.71
3 年以上	795,997.53	1,918,373.70
合计	216,640,835.99	57,492,196.28

(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

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

## 22、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	1,054,161,714.62	119,561,023.56
1 至 2 年	849,451.78	340,093.97
2 至 3 年	337,593.97	1,182,213.14
3 年以上	1,196,562.14	14,750.00
合计	1,056,545,322.51	121,098,080.67

(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:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 房地产项目预售收款明细:

单位名称	2009.12.31 (元)	预计首批竣工时间	期末预售比例 (%)
京投快线阳光花园 (住宅+商业)	1,043,557,395.00	2010 年 12 月	71.00

截至 2009 年 12 月 31 日，预收账款余额较 2008 年 12 月 31 日增加 772.47%，主要原因因为本期购入的子公司北京京投置地房地产有限公司“京投快线阳光花园”项目期末实现预售，形成较大金额的预收账款所致。

### 23、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	5,467,143.11	33,310,553.35	32,388,076.48	6,389,619.98
二、职工福利费		1,514,669.93	1,515,087.93	-418.00
三、社会保险费		3,730,521.43	3,733,220.76	-2,699.33
其中：①. 医疗保险费		1,184,559.54	1,182,363.90	2,195.64
②基本养老保险费		2,049,518.26	2,054,811.66	-5,293.40
③年金缴费		182,256.60	182,256.60	
④失业保险费		173,405.04	173,686.11	-281.07
⑤工伤保险费		74,994.31	74,747.21	247.10
⑥生育保险费		65,787.68	65,355.28	432.40
四、住房公积金		1,434,110.40	1,454,359.40	-20,249.00
五、辞退福利		183,632.40	183,632.40	
六、其他	5,000.00	17,412.50	17,412.50	5,000.00
七、工会经费和职工教育经费	804,150.08	807,961.56	563,238.15	1,048,873.49
八、非货币性福利				
合计	6,276,293.19	40,998,861.57	39,855,027.62	7,420,127.14

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,048,873.49 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 183,632.40 元。

### 24、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-2,486,986.59	-2,644,690.29
营业税	-18,578,878.13	-1,674,174.66
企业所得税	32,704,087.60	3,224,797.41
个人所得税	732,214.29	116,681.24
城市维护建设税	-1,332,189.37	-117,611.84
土地增值税	1,710,083.02	-293,953.45
教育附加费	-545,698.68	-83,930.37
水利建设基金	59,911.44	-96,167.41
契税	5,595,000.00	
土地使用税	1,790,911.41	
其他	316,621.03	9,591.00
合计	19,965,076.02	-1,559,458.37

截至 2009 年 12 月 31 日，应交税金余额较 2008 年 12 月 31 日余额大幅增加，主要原因因为本期京投快线阳光花园项目预售收取了较大金额的预收账款，并按照税法规定计提应缴纳的企业所得税所致，各项税金负数为依据预收账款预缴的各项税金。

## 25、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	4,601,985.55	101,640.00
短期借款应付利息	28,447,230.72	923,425.26
合计	33,049,216.27	1,025,065.26

截至 2009 年 12 月 31 日，应付利息余额较 2008 年 12 月 31 日增加 3,124.11%，主要原因为本期纳入合并范围的子公司北京京投置地房地产有限公司计提的到期还本付息短期借款的利息。

## 26、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	2,752,715.62	2,778,065.62	尚未支付
合计	2,752,715.62	2,778,065.62	/

## 27、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	570,691,298.91	14,083,831.24
1 至 2 年	1,007,735.99	2,345,135.89
2 至 3 年	108,339.99	2,465,046.29
3 年以上	21,547,632.83	22,117,051.14
合计	593,355,007.72	41,011,064.56

截至 2009 年 12 月 31 日，其他应付款较 2008 年 12 月 31 日增加 1,346.82%，主要原因为本期纳入合并范围的子公司增加所致。

(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
杭州海威房地产开发有限公司	130,000,000.00	
湖南金润通实业投资有限公司	30,593,251.20	
银泰百货宁波海曙有限公司(注)	8,377,327.52	7,491,505.28
北京银泰置业有限公司北京柏悦酒店分公司	389,174.40	
北京轨道交通路网管理有限公司	302,604.00	
合计	169,662,357.12	7,491,505.28

注：截至 2009 年 12 月 31 日，其他应付款中银泰百货宁波海曙有限公司余额为不动产租赁押金 6,500,000.00 元和应付代垫的水电费 1,877,327.52 元。

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	2009.12.31 (元)	性质或内容
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	10,750,000.00	

(4) 金额较大的其他应付款明细如下

单位名称	2009.12.31 (元)	性质或内容
土地拆迁款	305,932,721.80	土地拆迁款
杭州海威房地产开发有限公司	130,000,000.00	往来款
北京崇文区建设委员会	60,000,000.00	购房保证金
湖南金润通实业投资有限公司	30,593,251.20	股权转让款
湖南银利投资有限责任公司	20,395,500.80	股权转让款
合计	546,921,473.80	

28、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	184,000,000.00	38,258,333.15
合计	184,000,000.00	38,258,333.15

(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	160,000,000.00	8,258,333.15
保证借款	24,000,000.00	30,000,000.00
合计	184,000,000.00	38,258,333.15

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
中国银行湖南省分行	2008 年 7 月 7 日	2010 年 6 月 30 日	人民币	5.40	83,000,000.00
中国农业银行宁波灵东支行	2007 年 6 月 1 日	2010 年 5 月 8 日	人民币	6.75	35,000,000.00
中国农业银行宁波灵东支行	2007 年 7 月 3 日	2010 年 5 月 8 日	人民币	6.75	30,000,000.00
中国农业银行宁波灵东支行	2007 年 6 月 28 日	2010 年 6 月 7 日	人民币	6.75	24,000,000.00
中国农业银行宁波灵东支行	2008 年 12 月 17 日	2010 年 12 月 20 日	人民币	5.94	12,000,000.00
合计	/	/	/	/	184,000,000.00

① 中国银行湖南省分行 8,300 万元借款同时由阳光壹佰置业集团有限公司提供担保。

② 中国农业银行宁波灵东支行 2400 万借款由京投银泰股份有限公司提供担保。

抵押情况详见附注“合并财务报表项目注释 19”。

## 29、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	286,000,000.00	113,000,000.00
保证借款		34,000,000.00
合计	286,000,000.00	147,000,000.00

### (2) 长期借款中的抵押借款明细：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 %	2009.12.31 (元)
中国建设银行奉化支行	2009年12月23日	2012年12月21日	人民币	5.31	250,000,000.00
中国农业银行宁波灵东支行	2008年12月17日	2012年12月16日	人民币	5.94	36,000,000.00
合计					286,000,000.00

### (3) 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	期初数
					本币金额	本币金额
中国建设银行奉化支行	2009年12月23日	2012年12月21日	人民币	5.31	250,000,000.00	
中国农业银行宁波灵东支行	2008年12月17日	2012年12月16日	人民币	5.94	36,000,000.00	48,000,000.00
中国农业银行宁波灵东支行	2007年6月1日	2010年5月8日	人民币	6.75		35,000,000.00
中国农业银行宁波灵东支行	2007年7月3日	2010年5月8日	人民币	6.75		30,000,000.00
中国农业银行宁波灵东支行	2007年7月3日	2010年5月8日	人民币	6.75		34,000,000.00
合计	/	/	/	/	286,000,000.00	147,000,000.00

截至 2009 年 12 月 31 日，长期借款余额较 2008 年 12 月 31 日增加 94.56%，主要原因为子公司奉化银泰置业有限公司为开发土地增加银行贷款，中国建设银行奉化支行借款 25,000 万元中有 16025.74 万元系奉化公司开发土地抵押担保，另有 8974.26 万元同时由公司提供担保。

## 30、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	2,193,000.00			2,193,000.00
湖南湘诚房地产开发有限公司	2007.9.1-2012.9.1	60,000,000.00			35,000,000.00
合计					37,375,603.13

截至 2009 年 12 月 31 日，长期应付款增加 1,473.31%，主要原因为本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资金占用费。

## 31、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	282,251,731	211,600,000				211,600,000	493,851,731

(1) 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核准（证监许可 [2009] 241 号），公司于 2009 年 3 月 20 日至 3 月 26 日采用向特定对象京投公司和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了 64,400,000 股，发行价格为人民币 3.73 元/股，募集资金总额为人民币 789,268,000.00 元，扣除募集资金发生的各项费用 18,500,000.00 元，募集资金净额为 770,768,000.00 元，形成股本溢价 559,168,000.00 元。本次募集资金已于 2009 年 3 月 26 日存入公司在交通银行北京东单支行开立的 110060194018010033871 账户，并业经立信会计师事务所信会师报字 [2009] 10858 号《验资报告》审验。

(2) 2009 年 7 月 6 日，中国银泰持有的公司限售股份 58,219,824 股解除限售条件。

## 32、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）	20,499,067.36	559,168,000.00		579,667,067.36
其他资本公积	93,505,442.83	105,024,000.00	52,325,463.95	146,203,978.88
合计	114,004,510.19	664,192,000.00	52,325,463.95	725,871,046.24

(1) 公司股本溢价增加的原因为向特定对象非公开发行股票募集资金完成所致。

(2) 公司其他资本公积增加额为本期可供出售金融资产公允价值变动收益 140,032,000.00 元，扣除所得税影响 35,008,000.00 元，增加资本公积 105,024,000.00 元；减少为本期出售可供出售金融资产转出的相关公允价值变动。

### 33、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	32,669,080.69	13,805,523.80		46,474,604.49
合计	32,669,080.69	13,805,523.80		46,474,604.49

### 34、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	180,479,413.26	/
调整后 年初未分配利润	180,479,413.26	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	108,393,899.32	/
减：提取法定盈余公积	13,805,523.80	
期末未分配利润	275,067,788.78	/

子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额

2009 年度（元）	2008 年度（元）
5,355,426.06	2,747,613.47

### 35、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	652,951,683.72	794,080,185.59
其他业务收入	1,809,090.18	1,136,266.23
营业成本	505,089,437.23	672,361,154.74

#### (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
房地产业	301,292,366.24	171,675,003.33	304,169,254.44	202,824,219.52
进出口贸易	242,536,257.87	238,751,698.16	356,330,612.62	349,999,567.18
商业	98,265,933.06	92,779,854.50	121,645,277.67	116,783,313.62
旅游饮食服务业及其他	10,857,126.55	1,727,156.23	11,935,040.86	2,149,726.03
合计	652,951,683.72	504,933,712.22	794,080,185.59	671,756,826.35

## (3) 房地产业务明细

项目	2009 年度营业收入 (元)	2009 年度营业成本 (元)	2008 年度营业收入 (元)	2008 年度营业成本 (元)
销售开发产品	251,695,157.75	155,904,562.30	255,559,064.00	189,910,405.16
出租开发产品	49,597,208.49	15,770,441.03	48,610,190.44	12,913,814.36
合计	301,292,366.24	171,675,003.33	304,169,254.44	202,824,219.52

## (4) 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
境内	436,353,570.70	291,313,398.16	461,212,531.38	343,418,565.67
境外	216,598,113.02	213,620,314.06	332,867,654.21	328,338,260.68
合计	652,951,683.72	504,933,712.22	794,080,185.59	671,756,826.35

## (5) 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 (%)
FLY WING RESOURCES CO., LTD	36,956,667.40	5.64
银泰百货宁波海曙有限公司	36,182,239.04	5.53
TENSOMEDICALINSTRUMENTCO., LTD	32,357,282.05	4.94
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO., LTD	30,209,260.46	4.61
KOHNAN SHOJI CO., LTD	7,544,730.70	1.15
合计	143,250,179.65	21.87

2009 年度公司主营业务收入较 2008 年下降 17.77%，主要原因是受金融危机的影响，公司进出口贸易销售收入下降所致。

## 36、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	15,799,564.19	16,466,827.20	应税收入
城市维护建设税	1,101,395.39	1,332,499.54	应纳流转税额
教育费附加	784,521.15	948,580.42	5%
土地增值税	3,497,850.93	4,277,322.31	
水利基金	454,296.95	472,493.76	0.1%
其它	496,266.44	26,841.51	
合计	22,133,895.05	23,524,564.74	/

## 37、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	30,860,909.06	25,786,201.78

## 38、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	57,189,534.62	20,088,367.19



2009 年度管理费用较 2008 年度增加 184.69%，主要原因为：2009 年公司并入子公司北京京投置地房地产有限公司及京投银泰（湖南）置地投资有限公司，规模扩大；公司调整产业结构，做大做强房地产主业，管理团队由宁波迁往北京，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。

### 39、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	80,227,844.58	38,014,909.17
减：利息资本化	58,420,651.36	15,817,691.29
减：利息收入	11,305,862.13	3,362,109.92
承兑汇票贴息		
汇兑损失	555,886.66	174,836.52
减：汇兑收益	192,059.46	55,693.58
手续费	729,068.56	846,038.49
合计	11,594,226.85	19,800,289.39

### 40、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	69,052.43
权益法核算的长期股权投资收益	45,490,384.82	-6,792,976.72
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,320,000.00	3,807,001.81
处置交易性金融资产取得的投资收益	139,173.53	647,978.30
可供出售金融资产等取得的投资收益	90,194,928.71	55,541,877.95
其他	25,852.00	
合计	138,215,785.09	53,272,933.77

#### (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
宁波海云液化储运有限公司	45,446.03	69,052.43	
合计	45,446.03	69,052.43	/

#### (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
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-1,050,551.70	-548,703.46	
杭州海威房地产开发有限公司	46,512,319.11	-6,277,991.15	
宁波保税区天硕医疗器械有限公司	28,617.41	33,717.89	
合计	45,490,384.82	-6,792,976.72	/

2009 年度投资收益较 2008 年度增加 159.45%，主要原因是由于资本市场行情较好，可供出售金融资产处置收益较上年增加，同时公司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开始交房并确认收入。

#### 41、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	-451,535.42	133,690.69
二、存货跌价损失	-2,712,356.95	197,187.91
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	1,680,000.00
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	18,425,085.64	2,010,878.60

#### 42、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
非流动资产处置利得合计	312,724.29	141,872.20
其中：固定资产处置利得	312,724.29	141,872.20
政府补助	2,217,914.62	180,022.01
违约金、罚款收入		177,190.74
其他	302,391.03	132,059.14
合计	2,833,029.94	631,144.09

##### (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	2,009,000.00		
宁波市就业管理服务局 下拨用工补助及社保补 助	20,937.00	114,406.00	
财经出口奖励资金	87,522.46	65,616.01	
财政奖励资金	22,455.16		
北京市通州区潮县镇政府 财政奖励	78,000.00		
合计	2,217,914.62	180,022.01	/

#### 43、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
非流动资产处置损失合计	17,518.01	325,532.22
其中：固定资产处置损失	17,518.01	325,532.22
对外捐赠	606,000.00	1,000,000.00
补偿品牌使用费	10,000,000.00	
其他	97,721.67	100,925.72
合计	10,721,239.68	1,426,457.94

2009 年公司新纳入合并范围的京投银泰（湖南）置地投资有限公司由于实际控制人变化，不再使用阳光壹佰置业集团有限公司的品牌，依据协议向其支付品牌使用费补偿款 1,000 万元。

## 44、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	38,554,074.09	13,804,220.96
递延所得税调整	-4,640,551.96	10,954,792.16
合计	33,913,522.13	24,759,013.12

2009 年度所得税费用较上期增加 36.97%，主要原因为本期利润总额较上年增加较大相应的当期所得税费用增加所致。

## 45、所得税费用与利润总额的关系列示如下

项目	2009 年度（元）	2008 年度（元）
利润总额	139,795,260.80	84,122,615.30
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	34,948,815.20	21,030,653.83
某些子公司适用不同税率的影响	-822.19	
对以前期间当期所得税的调整	1,594,253.36	74,514.52
归属于合营企业和联营企业的损益	-11,372,596.20	1,698,244.18
无须纳税的收入	-616,586.84	-5,108,411.15
不可抵扣的费用	9,360,458.80	7,064,011.74
所得税费用	33,913,522.13	24,759,013.12

## 46、基本每股收益和稀释每股收益计算过程

项目	代码	2009 年度（元）	2008 年度（元）
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	108,393,899.32	59,363,602.18
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	53,048,154.32	48,639,598.39
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	55,345,745.00	10,724,003.79
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	282,251,731.00	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		

报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	211,600,000.00	
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	$S=S_0+S_1+S_i \cdot M_i/M_0-S_j \cdot M_j/M_0-S_k$	440,951,731.00	282,251,731.00
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股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X_2=S+X_1$	440,951,731.00	282,251,731.00
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	$Y_1=P_1/S$	0.25	0.21
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	$Y_2=P_2/S$	0.13	0.04
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y_3=(P_1+P_3)/X_2$	0.25	0.21
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	$Y_4=(P_2+P_4)/X_2$	0.13	0.04

## 47、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	140,032,000.00	-399,533,560.96
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	35,008,000.00	-99,883,390.24
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	52,325,463.95	53,886,061.77
小计		
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	52,698,536.05	-353,536,232.49

## 48、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	137,947,114.01
收押金	71,060,000.00
政府补助	2,217,914.62
利息收入	4,225,471.43
代收代付客户契税	1,677,692.50
其他营业外收入	277,330.24
合计	217,405,522.80

## (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
付现费用	31,560,681.32
付往来款	195,036,396.97
付押金	9,552,050.00
付应付票据、信用证保证金	548,383.68
捐款	606,000.00
代付业主的各项费用	4,190,843.20
其他	799,873.00
合计	242,294,228.17

## (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
收回关联方计息拆借资金	115,000,000.00
拟投资意向款收回	20,000,000.00
资金拆借利息收入	11,604,606.00
合计	146,604,606.00

## (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
支付关联方计息拆借资金	152,000,000.00
支付拟投资意向款	71,000,000.00
合计	223,000,000.00

## 49、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	105,881,738.67	59,363,602.18
加：资产减值准备	18,425,085.64	2,010,878.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,834,544.82	16,536,533.98
无形资产摊销	412,360.48	404,025.48

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)	-295,206.28	183,660.02
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)	14,726,802.52	22,197,217.88
投资损失(收益以“-”号填列)	-138,215,785.09	-53,272,933.77
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-19,358,881.20	-153,583.43
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	14,718,329.24	11,108,375.59
存货的减少(增加以“-”号填列)	-569,932,020.79	119,004,771.04
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-447,062,059.42	-49,302,284.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,561,594,894.06	-156,032,063.66
其他	-54,112.35	
经营活动产生的现金流量净额	559,675,690.30	-27,951,800.69
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,106,129,680.12	272,497,183.70
减: 现金的期初余额	272,497,183.70	320,699,799.96
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	833,632,496.42	-48,202,616.26

## (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	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	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	22,316,620.97	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	201,090,258.26	
4. 取得子公司的净资产	40,644,966.55	
流动资产	1,652,213,788.48	
非流动资产	10,284,933.36	
流动负债	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		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## (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	1,106,129,680.12	272,497,183.70
其中：库存现金	61,456.65	62,727.48
可随时用于支付的银行存款	1,095,759,289.94	265,837,679.84
可随时用于支付的其他货币资金	10,308,933.53	6,596,776.38
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	1,106,129,680.12	272,497,183.70

## (4) 现金流量表补充资料的说明

货币资金与现金和现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括： 金额（元）

期末货币资金	1,106,129,680.12
--------	------------------

减：使用受到限制的存款

加：持有期限不超过三个月的国债投资

期末现金及现金等价物余额	1,106,129,680.12
--------------	------------------

50、分部利润或亏损、资产及负债

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						
营业费用	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：						
资本性支出						
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
折旧和摊销以外的非现金费用						
资产减值损失	19,080,541.50	-879,972.48	219,267.59	5,249.03		18,425,085.64
2008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	304,179,011.04	356,330,612.62	122,781,543.90	11,925,284.26		795,216,451.82
其中：对外交易收入	304,179,011.04	356,330,612.62	122,781,543.90	11,925,284.26		795,216,451.82
分部间交易收入						
营业费用	13,329,609.77	2,626,033.81	3,815,104.90	6,015,453.30		25,786,201.78
营业利润/(亏损)	78,855,278.74	3,331,547.91	557,704.64	2,173,397.86		84,917,929.15
资产总额	1,644,115,070.38	89,692,409.56	91,761,373.26	13,358,336.21	-308,361,179.04	1,530,566,010.37
负债总额	933,434,246.93	76,730,667.15	73,601,574.80	8,503,104.45	-171,108,318.10	921,161,275.23
补充信息：						
资本性支出						
折旧和摊销费用	16,113,740.90	55,571.18	25,468.80	745,778.58		16,940,559.46
折旧和摊销以外的非现金费用						
资产减值损失	2,030,054.63	-51,049.14	29,942.35	1,930.76		2,010,878.60



## (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	4,611,305.30	29.81	29.81	北京市国资委	1100001003122

### 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	杨大勇	进出口贸易	500.00	100	100	14408653-6
宁波银泰百货有限公司	有限责任公司	宁波	王遵闽	商业	1,000.00	100	100	14406675-4
宁波银泰广告有限公司	有限责任公司	宁波	王鲁浙	服务业	50.00	100	100	73695056-6
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
奉化银泰置业	有限责任公司	奉化	高海波	房地产	10,000.00	100	100	67768903-0

有限公司								
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	3,000.00	95	95	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
湖南湘诚壹佰置地有限公司	有限责任公司	长沙	雷震宇	房地产	1,000.00	80	80	430000000011583
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

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(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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	165,530,750.00	45.00	45.00	
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	50,000,000.00	37.00	37.00	77082166-5

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公	1,024,529,834.71	868,303,259.35	156,226,575.36		-2,596,582.81

司					
二、联营企业					
杭州海威房地产开发有限公 司	1,353,548,917.51	1,194,963,175.63	158,585,741.88	622,512,596.00	140,753,718.30

## 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
湖南金润通实业投资有限公司	其他	76560483-4
瑞达集团有限公司	其他	

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	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	接受劳务	餐饮会议费	市价	298.37	26.26	0	0
银泰百货宁波海曙有限公司	提供劳务	物业管理	市价	122.61	15.58	122.61	10.27

2009 年度公司支付北京银泰置业有限公司北京柏悦酒店分公司餐饮会议等费用 259.45 万元，已发生尚未支付 38.92 万元

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 2009 年度物业管理费计 122.61 万元。

## (2) 关联租赁情况

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁期限	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
本公司	银泰百货宁波海曙	华联 1#楼商场和华联大	24,879.95	2005 年 11 月 1 日~2024	3,618.22	详见重大关联	收入增加

	有限公司	厦部分商业用房		年 12 月 31 日		交易说明	
北京银泰置业有限公司	本公司	北京银泰中心 C 座 15 层		2009 年 11 月 1 日~2012 年 10 月 31 日	168.13	市价	其他应收款增加
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~2009 年 12 月 31 日	58.81	市价	费用增加

A、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。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 2009 年度使用费 200 万。公司 2009 年确认该物业出租收入为 3,618.22 万元，已收回 3,939.51 万元，应付银泰百货宁波海曙有限公司 2009 年度家电商场使用费 200 万元，期末应收银泰百货宁波海曙有限公司租金余额为 168.22 万元，该款项已于 2010 年 1 月 25 日收回。

B、2009 年 10 月 27 日，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 15 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 1 日至 10 月 31 日为免租期。2009 年 11 月 4 日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保证金等共 168.13 万元。

### (3) 关联担保情况

本公司与子公司之间的担保情况包括：A、子公司宁波华联房地产开发有限公司为公司中国农业银行宁波灵东支行的 14,000 万借款提供担保，借款期限：2009 年 11 月 24 日至 2010 年 2 月 23 日；B、公司为子公司奉化银泰置业有限公司建行贷款提供 14,000 万担保，借款期限 2009 年 12 月 23 日至 2012 年 12 月 21 日；C、公司为子公司宁波华联房地产开发有限公司中国农业银行宁波灵东支行的 3,400 万借款提供担保，借款期限：2007 年 6 月 28 日至 2010 年 6 月 7 日；D、公司为子公司银泰百货有限公司中国工商银行宁波东门支行的 1,800 万借款提供抵押担保，抵押物为投资性房地产中的华联 2 号楼 8 层，借款期限：2009 年 4 月 24 日至 2010 年 5 月 5 日。

## (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				
京投公司	57,000.00	2008年8月6日	2010年6月30日	北京京投置地房地产有限公司委托贷款
京投公司	8,000.00	2009年9月8日	2010年6月30日	北京京投置地房地产有限公司委托贷款
京投公司	18,000.00	2008年8月6日	2009年12月27日	
京投公司	500.00	2008年8月6日	2009年11月26日	
京投公司	7,300.00	2008年9月8日	2009年11月24日	
京投公司	1,000.00	2008年9月25日	2009年11月24日	
京投公司	1,200.00	2008年12月28日	2009年11月26日	
京投公司	2,000.00	2009年4月20日	2009年12月27日	2009年11月-12月根据协议北京京投置地房地产有限公司偿还京投公司委托贷款30,000万元,并支付对应贷款利息1,517.09万元
合计	95,000.00			
拆出				
杭州海威房地产开发有限公司	11,500.00	2007年9月26日	2009年6月5日	已收回,并收到利息258.13万元
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	23,700.00	2009年9月22日	2012年9月21日	委托贷款15,200万元,其他应收款8,500万元,本期已收到利息902.34万元
合计	35,200.00			

## (5) 其他关联交易

## 支付关键管理人员薪酬

公司支付2009年度高级管理人员薪酬694.26万元。

## (6) 其他关联业务

A、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核准(证监许可[2009]241号),公司于2009年3月20日至3月26日采用向特定对象京投公司和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，发行价格为人民币 3.73 元/股，募集资金总额为人民币 789,268,000.00 元，扣除募集资金发生的各项费用 18,500,000.00 元，募集资金净额为 770,768,000.00 元，形成股本溢价 559,168,000.00 元。本次募集资金已于 2009 年 3 月 26 日存入公司在交通银行北京东单支行开立的 110060194018010033871 账户，并业经立信会计师事务所信会师报字 [2009] 10858 号《验资报告》审验。

B、公司根据鄂众联评报字[2008]第 079 号《资产评估报告》确定以人民币 156,460,883.00 元收购京投公司持有的北京京投置地房地产有限公司 95% 股权。截至 2009 年 4 月 30 日，北京京投置地房地产有限公司的股权转让已办理工商变更登记，并收到京投公司承诺的对自评估基准日(2008 年 6 月 30 日)至北京京投置地房地产有限公司 95% 股权过户至公司名下期间北京京投置地房地产有限公司形成亏损的补差款，金额为 3,782,254.97 元。

C、公司根据鄂众联评报字[2008]第 092 号《资产评估报告》，确定以人民币 137,183,356.00 元收购瑞达集团有限公司持有的宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 15% 股权。截至 2009 年 4 月 30 日，宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司的股权转让已办理工商变更登记，并收到中国银泰承诺的对自评估基准日(2008 年 6 月 30 日)至宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 15% 股权过户至公司名下期间宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 15% 份额形成亏损的补差款，金额为 290,575.08 元。

D、经 2009 年第五次临时股东大会决议批准，2009 年 8 月 4 日，本公司、湖南金润通实业投资有限公司、阳光壹佰置业集团有限公司、湖南银利投资有限责任公司签订了股权转让协议书，公司依据湖南湘资源资产评估有限公司出具的湘资源评字[2009]50 号《资产评估报告书》，以人民币 121,582,003.20 元收购湖南金润通实业投资有限公司、阳光壹佰置业集团有限公司、湖南银利投资有限责任公司分别持有的京投银泰(湖南)置地投资有限公司 30%、30%、20% 的股权，其中湖南金润通实业投资有限公司为前大股东控制的公司。根据协议的约定，股权过户完成日后十个工作日内支付转让价款总额中的 70,593,251.20 元，其余转让款将按照待建项目所在地块面积的拆迁进度支付，但最迟应于协议生效后两年内付清。期末公司已支付湖南金润通公司股权收购款 1,500 万元，剩余 3,059.33 万元尚未支付。

## 6、关联方应收应付款项

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收帐款	银泰百货宁波海曙有限公司	1,682,239.04	6,895,100.00
其他应收款	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	85,276,937.30	85,000,000.00
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,681,280.00	
其他应收款	北京轨道交通路网管理有限公司	1,920.00	
其他应收款	杭州海威房地产开发有限公司		115,000,000.00
其他应付款	杭州海威房地产开发有限公司	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	
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	8,377,327.52	7,491,505.28
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有限公司	302,604.00	

## 7、关联方债权债务往来补充表

科目	关联方	期末金额(元)	期初金额(元)
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(委托贷款)	京投公司	650,000,000.00	
应付利息(委托贷款)	京投公司	32,020,775.00	

## (九) 股份支付:

无

## (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 2009 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 28,681 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

### (1) 资本承诺

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地合同和工程施工合同）未付的约定资本项目支出共计 7.06 亿元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

### (2) 经营租赁承诺

本报告期，本公司的经营租赁承诺事项详见附注“关联方及关联交易”。

### (3) 其他承诺事项

公司与北京晨枫房地产开发有限公司于 2009 年 9 月 11 日签署意向协议，拟向其支付 5,000 万元合作诚意金，以参与台湾会馆项目的开发建设。2009 年 10 月，本公司已支付该笔款项。

## (十二) 资产负债表日后事项：

### 1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

<b>拟分配的利润或股利</b>	24,692,586.55
------------------	---------------

### 2、其他资产负债表日后事项说明

#### (1) 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本公司关联方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。

(2) 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，作为本公司通过招牌挂或企业并购方式取得土地使用权证的过桥资金，取得土地使用权证后及时归还。未经京投公司书面同意，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%。



(3) 公司与中国银行股份有限公司北京市分行（下称“中国银行”）于 2010 年 1 月 14 日签订了《全面战略合作协议》（下称“协议”），中国银行同意在符合其内部风险管理制度并按其有关业务操作规程执行的条件下，公司可以从中国银行获得各类授信和融资金额共计 200 亿元人民币，公司从中国银行获得的贷款经中国银行批准后可享受中国人民银行规定的浮动范围内的优惠利率。上述授信和融资类产品包括但不限于房地产开发贷款、银团贷款、银行承兑汇票贴现等；具体业务将以双方签署的相关合同文本为准。协议有效期限为自协议生效日起五年。

(4) 公司与 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED 签订《意向协议》。根据公司业务发展需要，公司拟与 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED（下称“TFI 公司”）签署《意向协议》（下称“协议”）参与上海礼兴酒店有限公司 107 酒店项目的开发建设。

(5) 根据公司 2010 年 2 月 9 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 2009 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)。

(6) 截至 2009 年 12 月 31 日公司资本公积股本溢价余额 579,667,067.36 元。根据公司 2010 年 2 月 9 日第七届董事会第十六次会议决议，拟以公司 2009 年末总股本 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，转增后公司总股本将达到 740,777,597 股。以上预案须经公司 2009 年度股东大会批准。

### （十三）其他重要事项：

#### 1、企业合并

##### （1）同一控制下企业合并

本报告期，本公司未发生同一控制下企业合并。

##### （2）非同一控制下企业合并

A、公司于 2009 年 3 月 20 日获中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241 号文件，核准非公开发行不超过 21,160 万股新股，并用此募集资金收购京投公司持有的北京京投置地房地产有限公司 95% 股权。根据《银泰控股股份有限公司非公开发行股票之资产转让协议》中相关条款的约定，自目标股权交割完成之日，公司即成为目标股权的合法所有者，双方根据鄂众联评报字[2008]第 079 号《资产评估报告》确定目标股权转让价格为人民币 156,460,883.00 元。京投公司承诺如标的股权在工商管理部门过户至本公司时北京京投置地房地产有限公司存在亏损，京投公司将对标股权评估基准日至标的股权过户给本公司期间，北京京投置地房地产有限公司产生的全部亏损无条件的予以承担，并于标的股权

过户至本公司后三个工作日内将北京京投置地房地产有限公司发生的全部亏损一次性补足。根据京都天华会计师事务所（原北京京都天华会计师事务所）出具的审计报告（北京京都天华审字（2009）第 0727 号），截至 2009 年 4 月 30 日，上述期间北京京投置地房地产有限公司亏损 3,782,254.97 元，京投公司已将上述补差款项一次性支付给本公司，履行完毕其所作承诺。本次购买日确定为上述股权交割日，合并成本为股权转让价格 156,460,883.00 元加上股权过户支付的相关费用 135,000.00 元并扣除收到的京投公司补差款项 3,782,254.97 元，最终确定为 152,813,628.03 元。本次非同一控制下企业合并为公司非公开发行方案的一部分，详见附注“关联方及关联交易”。

2、截至购买日北京京投置地房地产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）
流动资产	911,352,809.25	770,039,590.68
非流动资产	3,420,370.94	3,438,028.82
流动负债	750,077,514.30	750,077,514.30
非流动负债		
基准日净资产	164,695,665.89	23,400,105.20
其中：少数股东权益	8,234,783.29	1,170,005.26
基准日扣除少数股东权益后净资产	156,460,882.60	22,230,099.94
基准日至购买日亏损	3,782,254.97	3,782,254.97
购买日扣除少数股东权益的净资产	152,867,740.38	18,636,957.72
基准日确定的购买价格	156,460,883.00	
与股权转让的相关支出	135,000.00	
扣除收到的京投公司补差款	-3,782,254.97	
实际企业合并成本	152,813,628.03	
实际企业合并成本与购买日取得净资产差异	-54,112.35	

本公司于 2009 年 8 月 4 日与湖南金润通实业投资有限公司、阳光壹佰置业集团有限公司、湖南银利投资有限责任公司签订了股权转让协议书，收购湖南金润通实业投资有限公司、阳光壹佰置业集团有限公司、湖南银利投资有限责任公司分别所持的阳光壹佰（湖南）置地投资有限公司（收购完成后更名为“京投银泰（湖南）置地投资有限公司”）30%、30%、20%的股权。交易价格依据湖南湘资源资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（湘资源评字[2009]50 号），以 2009 年 5 月 31 日为评估基准日确定的净资产评估值 151,977,504.00 元乘以目标股权 80%确定为 121,582,003.20 元。2009 年 9 月 2 日，目标股权过户手续已在湖南省工商行政管理局办理完毕，公司以 2009 年 8 月 31 日为购买日，合并成本为股权转让价格 121,582,003.20 元。

截至购买日京投银泰（湖南）置地投资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)
流动资产	236,458,991.61	236,458,991.61
非流动资产	129,498,023.88	10,391,179.73
流动负债	173,989,081.87	173,989,081.87
非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00
基准日净资产	151,967,933.62	32,861,089.47
其中：少数股东权益	30,393,586.72	6,572,217.89
基准日扣除少数股东权益后净资产	121,574,346.90	26,288,871.58
基准日至购买日亏损	-470,220.54	-470,220.54
购买日扣除少数股东权益的净资产	121,198,170.47	25,912,695.15
基准日确定的购买价格	121,582,003.20	
实际企业合并成本	121,582,003.20	
实际企业合并成本与购买日取得净资产差异	383,832.73	

### 3、租赁

详见附注“关联方及关联交易”。

### 4、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	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	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	130,767,000.00		62,696,000.00		193,463,000.00
金融资产小计	130,767,000.00		62,696,000.00		193,463,000.00
上述合计	130,767,000.00		62,696,000.00		193,463,000.00

### 5、其他

#### 募集资金使用

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核准（证监许可[2009]241号），公司于 2009 年 3 月 20 日至 3 月 26 日采用向特定对象京投公司和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了 64,400,000 股，发行价格为人民币 3.73 元/股，募集资金总额为人民币 789,268,000.00 元，扣除募集资金发生的各项费用 18,500,000.00 元，募集资金净额为 770,768,000.00 元。2009 年公司购

买北京京投置地房地产有限公司 95%股权使用募集资金 156,460,883.00 元, 购买宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 15%股权使用募集资金 137,183,356.00 元, 对北京京投置地房地产有限公司提供委托贷款 170,000,000.00 元, 对宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款 152,000,000.00 元, 通过往来款投入宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 85,000,000.00 元。

#### 拟非公开发行股票

2009 年 10 月 20 日, 公司第七届董事会第八次会议审议并一致通过拟非公开发行 A 股股票 15,000 万股, 募集资金扣除发行费用后, 将用于长沙武广国际项目。公司控股股东京投公司(持有本公司 29.81%的股份)拟以 99,645 万元的现金参与认购本次非公开发行股票 10,500 万股; 公司股东中国银泰(持有本公司 24.83%的股份)拟以 42,525 万元的现金参与认购本次非公开发行股票 4,500 万股, 本次交易构成重大关联交易。

本次交易已经公司第八次临时股东大会审议通过, 尚需中国证监会核准。

#### (十四) 母公司财务报表主要项目注释

##### 1、应收账款:

##### (1) 应收账款按账龄分类披露

账龄	金额(元) 2009.12.31	比例 %	坏账准备(元) 2009.12.31	金额(元) 2008.12.31	比例百 分比	坏账准备(元) 2008.12.31
1年以内	1,682,239.04	100.00		37,002,135.74	100.00	1,505,352.46
1至2年						
2至3年						
3年以上						
合计	1,682,239.04	100.00		37,002,135.74	100.00	1,505,352.46

##### (2) 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 (%)
其他不重大应收账款	1,682,239.04	100.00			37,002,135.74	100.00	1,505,352.46	4.07
合计	1,682,239.04	/		/	37,002,135.74	/	1,505,352.46	/

##### (3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

单位: 元 币种: 人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
银泰百货宁波海曙有限公司	1,682,239.04			期后已收回
合计	1,682,239.04		/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

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	1,682,239.04	100.00		30,107,049.31	100.00	1,505,352.46
合计	1,682,239.04	100.00		30,107,049.31	100.00	1,505,352.46

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

(4) 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

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(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	1,682,239.04	1年以内	100
合计	/	1,682,239.04	/	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	1,682,239.04	100

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按账龄分类披露

账龄	金额(元) 2009.12.31	比例 %	坏账准备(元) 2009.12.31	金额(元) 2008.12.31	比例百 分比	坏账准备(元) 2008.12.31
1年以内	717,733,203.50	97.02	319,761.69	116,479,886.09	50.31	251,518.90
1至2年	21,979,155.00	2.97	296,873.25	115,005,000.00	49.68	750.00
2至3年						
3年以上	11,400.00	0.01	5,700.00	11,400.00	0.01	5,700.00
合计	739,723,758.50	100.00	622,334.94	231,496,286.09	100.00	257,968.90

## (2) 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 (%)
单项金额重大的其他应收款	719,463,045.36	97.25			220,000,000.00	95.03		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	11,400.00	0.01	5,700.00	50.00	11,400.00	0.01	5,700.00	50.00
其他不重大的其他应收款	20,249,313.14	2.74	616,634.94	3.05	11,484,886.09	4.96	252,268.90	2.20
合计	739,723,758.50	/	622,334.94	/	231,496,286.09	/	257,968.90	/

截至 2009 年 12 月 31 日, 其他应收款余额较 2008 年 12 月 31 日增长 219.54%, 主要是因为与子公司往来款项增加所致。

## (3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
宁波华联房地产开发有限公司	225,000,000.00			无收回风险
湖南湘诚壹佰置地有限公司	223,982,439.96			无收回风险
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	115,220,605.40			无收回风险
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	85,276,937.30			无收回风险
北京晨枫房地产开发有限公司	50,000,000.00			无收回风险
长沙大昌置业有限公司	20,000,000.00			无收回风险
奉化银泰置业有限公司	11,500,000.00			无收回风险
北京潭柘投资发展有限公司	307,279.00			无收回风险
应收出口退税	67,645.27			无回收风险
合计	731,354,906.93		/	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

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 (%)	
3 年以上	11,400.00	100	5,700.00	11,400.00	100	5,700.00
合计	11,400.00	100.00	5,700.00	11,400.00	100.00	5,700.00

## (4) 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

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (5) 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(%)
宁波华联房地产开发有限公司	子公司	225,000,000.00	1年以下	30.42
湖南湘诚壹佰置地有限公司	子公司	223,982,439.96	1年以下	30.28
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	子公司	115,220,605.40	1年以下	15.58
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营企业	85,276,937.30	1年以下	11.53
北京晨枫房地产开发有限公司	合作单位	50,000,000.00	1年以下	6.76
合计	/	699,479,982.66	/	94.57

## (6) 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(%)
宁波华联房地产开发有限公司	子公司	225,000,000.00	30.42
湖南湘诚壹佰置地有限公司	子公司	223,982,439.96	30.28
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	子公司	115,220,605.40	15.58
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营企业	85,276,937.30	11.53
奉化银泰置业有限公司	子公司	11,500,000.00	1.55
北京银泰置业有限公司	关联方	1,681,280.00	0.23
北京潭拓投资发展有限公司	子公司	307,279.00	0.04
北京轨道交通路网管理有限公司	关联方	1,920.00	0.01
合计	/	662,970,461.66	89.64

### 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	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
宁波华联房地产开发有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00			90.00	90.00
宁波银泰物业管理有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00		2,700,000.00			90.00	90.00
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			90.00	90.00
宁波银泰百货有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00			90.00	90.00
宁波银泰广告有限公司	50,000.00	50,000.00	-50,000.00				10.00	10.00
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			67.00	67.00
北京京投置地房地产有限公司	152,813,628.03		152,813,628.03	152,813,628.03			95.00	95.00
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			80.00	80.00
北京潭柘投资发展有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00			100.00	100.00
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			17.50	17.50
山东国泰房地产股份有限公司	111,000.00	111,000.00		111,000.00	111,000.00		0.18	0.18
华联饭店集团	100,000.00	100,000.00		100,000.00			2.63	2.63
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00			19.00	19.00
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		14.00	14.00

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	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	46,371,907.54	131,934,496.42	178,306,403.96				45.00	45.00
杭州海威房地产开发有限公司	39,587,013.30	27,484,430.12	45,557,256.61	73,041,686.73				37.00	37.00



#### 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	110,587,725.74	359,492,457.09
其他业务收入	10,686.00	9,756.60
营业成本	75,309,919.97	315,666,891.18

##### (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
出租开发产品	45,041,514.49	14,683,948.28	48,610,190.44	12,913,814.36
进出口贸易	61,874,853.90	59,876,834.46	306,855,265.79	301,736,949.05
旅游饮食服务业及其他	3,671,357.35	749,137.23	4,027,000.86	1,016,127.77
合计	110,587,725.74	75,309,919.97	359,492,457.09	315,666,891.18

##### (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
境内	74,489,911.91	40,564,469.61	71,559,506.89	31,885,467.06
境外	36,097,813.83	34,745,450.36	287,932,950.20	283,781,424.12
合计	110,587,725.74	75,309,919.97	359,492,457.09	315,666,891.18

##### (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 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	36,182,239.04	32.72
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO., LTD	7,560,903.13	6.84
TENSO MEDICAL INSTRUMENT CO., LTD	6,109,076.99	5.52
PEGASUS POLYMERSAS ASIA CO., LTD	5,156,663.61	4.66
FLY WING RESOURCE CO., LTD	3,812,728.32	3.45
合计	58,821,611.09	53.19

#### 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	39,512,984.32	951,981.94
权益法核算的长期股权投资收益	45,461,767.41	-6,826,694.61
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,320,000.00	3,807,001.81
处置交易性金融资产取得的投资收益	139,173.53	
可供出售金融资产等取得的投资收益	90,194,928.71	55,541,877.95
其它	25,852.00	
合计	177,654,705.97	53,474,167.09

## (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
宁波银泰物业管理有限公司	724,948.59	882,929.51	
宁波银泰百货有限公司	1,342,660.58		
宁波银泰广告有限公司	61,028.99		
慈溪市住宅经营有限责任公司	34,331,992.20		
宁波银泰对外经济贸易有限公司	3,006,907.93		
宁波海云液化储运有限公司	45,446.03	69,052.43	
合计	39,512,984.32	951,981.94	/

## (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
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-1,050,551.70	-548,703.46	
杭州海威房地产开发有限公司	46,512,319.11	-6,277,991.15	部分收入结算
合计	45,461,767.41	-6,826,694.61	/

杭州海威项目结算收入 40995 平米, 结算利润 37%部分扣除收购股权评估增值部分确认收益 4651 万元。

## 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	138,055,237.99	36,656,961.28
加：资产减值准备	-1,140,986.42	1,976,888.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,954,720.20	15,436,813.59
无形资产摊销	406,860.48	404,025.48
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）	-165,550.17	261,612.16
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	19,668,142.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-177,654,705.97	-53,474,167.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	258,701.92	-2,177,869.37
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,718,329.24	11,108,375.59
存货的减少（增加以“-”号填列）	191,846.39	905,178.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-99,675,741.26	-3,105,841.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	521,175,753.17	-96,613,699.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	418,612,327.70	-68,953,580.39
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	362,852,758.98	158,863,348.95
减: 现金的期初余额	158,863,348.95	193,663,316.79
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	203,989,410.03	-34,799,967.84

## (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	295,206.28	
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)	2,217,914.62	政府补贴收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,834,406.00	收取钱湖国际及杭州海威公司的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	54,112.35	收购京投置地时京投公司支付亏损补差款
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	92,679,954.24	出售金融资产收益
对外委托贷款取得的损益	3,108,780.00	收回及计提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	-10,401,330.64	主要系收购子公司支付品牌补偿费
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-21,588,978.01	商誉减值及长期投资减值损失
所得税影响额	-23,653,732.63	
少数股东权益影响额(税后)	1,501,822.11	
合计	53,048,154.32	

## 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	8.73	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.46	0.13	0.13

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

其中：P0 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；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 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；Ej 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；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 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。

基本每股收益 =  $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 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；S0 为期初股份总数；S1 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 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 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 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。

### 3、加权平均净资产收益率的计算过程如下

项目	代码	金额（元）
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	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	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	$P2 = P1 - F$	55,345,745.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	609,404,735.14
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	770,768,000.00
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	9
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	
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份	Mk	

数		
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	1,541,265,170.51
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	1,241,677,684.80
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	8.73%
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	$Y2=P2/E2$	4.46%

#### 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十六次会议于 2010 年 2 月 9 日批准。

京投银泰股份有限公司

2009 年 2 月 9 日

## 十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名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、载有公司董事、高级管理人员亲笔签名的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

2010年2月9日

# 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

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会的责任。公司内部控制的目的是：合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司提高经营风险的管理水平；促进公司强化内部控制意识，增强各项内部控制措施的执行力度，确保内部控制体系得到有效运行；促进公司在发现内部控制缺陷或控制流程不适应外部环境变化时，及时加以改进和调整；促进公司实现成为可持续发展的综合性地产集团的战略目标。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，公司将立即采取整改措施。

2009年度，公司以财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》规定的五项要素：即内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督为基本要素，对公司的内控体系进行了梳理。在董事会、经营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。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，经营层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司设立审计部，审计部有权直接向董事会及其审计委员会汇报工作，保证了审计部机构设置、人员配备和工作的独立性。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。

### 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、

监事会和经营层在决策、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。

经营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考核方案并据此对总部、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，在京投公司和中国银泰两大股东的雄厚的资本支持和专业运作下，全力打造三条产品线，即京投快线轨道物业系列、中高端景观物业以及高端综合物业。

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 2009 年度通过股权收购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一般包括不相容职务相分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、绩效考核控制等。

### **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；经营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。财务部门为公司对外担保的审核及日常管理部门，负责受理审核所有被担保人提交的担保申请以及对外担保的日常管理与持续风险控制；董事会办公室为公司对外担保合规性复核及相关信息披露的负责部门，负责公司对外担保的合规性复核、组织实施董事会或股东大会的审批程序以及履行相关信息披露义务；审计部门为公司对外担保的监督检查部门，负责检查担保业务内控制度是否健全，各项规定是否得到有效执行。

公司对于担保的具体授权规定为：公司对外担保事项均须经董事会审议批准。董事会审议对外担保事项时，由董事会过半数董事审议通过，并经出席董事会会议的三分之二以上董事同意。涉及关联担保的，关联董事不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权，该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过；出席董事会的无关联关系董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

以下对外担保行为，经董事会审议通过后，还须经股东大会批准：

1)、公司及公司控股子公司的对外担保总额,达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

2)、公司在连续 12 个月内累计对外担保金额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

3)、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

4)、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

5)、对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

公司对于关联交易的具体授权规定为：除提供担保、受赠现金资产外，公司拟与关联人发生的关联交易，其交易金额在 300 万元以上、3000 万元以下，且分别占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上、5%以下的，由董事会批准；3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的，由股东大会批准。

公司对于资产抵押的具体授权规定为：公司拟向债权人进行资产抵押涉及的金额占公司最近一期经审计负债总额 50%以上、100%以下，且金额分别超过 25000 万元和 50000 万元的，由董事会全体成员三分之二以上董事审议批准；负债总额以上，且金额超过 50000 万元的，由股东大会批准。资产抵押金额以资产抵（质）押价值余额或者帐目价值余额为高者为计算标准。

### **3、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。

### **4、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对账制度，确保账实相符。

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。

#### **5、预算控制**

公司执行全面预算管理，制定《全面预算管理制度》。公司预算管理组织体系包括三个层次：公司预算管理委员会、公司预算管理职能部门和各预算单位。预算指标与业绩考核挂钩，公司根据各预算单位每年预算执行情况结合其他考核指标来考核其经营业绩，并按考核办法予以奖惩。

#### **6、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考核方案并据此对总部、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，即公司董事会对总裁和经营班子进行考核，总裁对高管团队进行考核，高管团队对分管部门和分、子公司进行考核。高管团队与公司订立《年度经营计划责任书》，公司向总部各职能和专业部门以及分、子公司下达年度 BSC。

### **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》等信息沟通管理制度，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

### 1、 内部监督体系

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《内部审计制度》，设立了内部审计机构，配备专职内部审计人员，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。

### 2、 公司治理专项活动整改报告中所涉问题整改情况

1)、关于“加强董事、监事、高级管理人员对上市公司相关法律法规的学习”的问题

公司组织董事、监事、高级管理人员参加上海证券交易所和宁波证监局的相关培训，并邀请监管部门专业人士到公司现场指导和答疑，取得了良好的效果；同时，公司定期编辑《董办简报》，及时将相关监管信息传达给公司董事、监事和高级管理人员，使得公司作为上市公司的规范运作能力得到加强。

2)、关于“进一步发挥董事会专门委员会的作用”的问题

公司根据董事会及各专门委员会的议事规则要求，就公司经营发展中的相关问题与董事会各专门委员会成员进行了及时有效的沟通，尤其在公司主营业务确定为房地产业务后，对于公司拟投资的房地产项目，主动邀请董事会及各专门委员会成员现场考察、提出意见，为公司经营科学决策奠定了较好的基础。

3)、关于“完善公司内部控制制度”的问题

公司根据业务发展需要，修订了《公司章程》、《担保管理制度》、《财务管理制度》等制度；同时，公司聘请咨询机构，结合公司基本经营特点，拟定了一套比较完整、统一的业务流程和内控制度，分期经总裁办公会审议通过后执行。

4)、关于“完善公司机构设置”的问题

公司董事会审议通过了《关于调整总部机构设置的议案》，将原计划审计部分拆为计划管理部和审计部，设置了专职、具有胜任能力的内部审计人员，有利于内部审计保持独立性，充分发挥内部监督职能。

### 5)、关于“公司网站未能及时更新”的问题

为配合公司更名和主业调整为房地产业务，公司相关部门对公司组织架构、企业品牌、企业文化等进行了系统的筹划。公司网站作为公司对外宣传和投资者了解相关信息的窗口，也相应进行了更新，更新后的公司网站已于2009年12月30日开通。

### 3、尚存在的问题及整改计划

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。但由于内部控制固有的局限性以及环境的变化，公司仍需随具体情况的变化而不断对控制活动加以总结和完善，加强执行力度。

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，部分流程与管理制度暴露出相对不足和滞后，公司需要及时完善、优化和修订相关管控流程和制度。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，公司需提高应对成本控制风险的能力，严格管理目标成本变动率，保持成本目标的刚性，明确成本责任主体，加强考核，提高成本管理的科学性。

公司将进一步加强公司董事、监事、高级管理人员及其他员工后续培训学习工作，树立风险防范意识；加强公司内部控制，优化业务和管理流程，根据相关法律法规的要求及时修订和完善公司各项内部控制制度，进一步健全和完善内部控制体系；强化内部控制制度的实施力度；加强内部审计人员的培训，提高内部审计人员的综合素质，加强内部控制的检查，充分发挥审计委员会和内审人员的监督职能。

本年度，公司遵循内部控制的基本原则，根据自身的实际情况，进一步调整了内部组织管理结构，修订了内部控制制度。公司现有内部控制制度较为完整、合理，形成了较为规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重大错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。截止报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。故本公司董事会认为，自本年度1月1日起至本报告期末止，

本公司内部控制制度基本健全，执行基本到位，内控体系日趋完善，内控水平得到了提高，公司全年未发生重大风险事件。

京投银泰股份有限公司董事会

2010年2月9日





**Grant Thornton**

京都天华

**关于京投银泰股份有限公司  
2009 年度会计估计变更的  
专项说明**

**京都天华会计师事务所有限公司**

## 关于京投银泰股份有限公司 2009 年度会计估计变更的专项说明

京都天华专字（2010）第 0251 号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们接受京投银泰股份有限公司（以下简称“京投银泰公司”）委托，对京投银泰公司 2009 年度财务报表进行审计，并于 2010 年 2 月 9 日出具了标准意见的审计报告（京都天华审字（2010）第 0367 号）。按照上海证券交易所《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》要求，对京投银泰公司 2009 年度做出的会计估计变更说明如下：

### 一、会计估计变更的原因

鉴于公司及各分、子公司固定资产的折旧年限不统一。经公司董事会审核批准，公司决定自 2009 年起统一固定资产折旧年限。统一后折旧年限为：

类别	变更前使用年限（年）	变更后使用年限（年）
房屋及建筑物	25—40	25—40
机器设备	5—10	10
运输设备	5—10	5
固定资产装修	5	5
电子设备及其它		3—5

### 二、具体的会计处理

根据企业会计准则的规定，本次折旧年限变更属于会计估计变更，采用未来适用法。公司固定资产折旧使用直线法，统一折旧年限后 2009 年度净利润减少 323,514.05 元。

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  
2010 年 2 月 9 日

中国注册会计师



**Grant Thornton**

京都天华

**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

1-13

## 内部控制鉴证报告

京都天华专字（2010）第 0149 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 2009 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。京投银泰公司董事会的责任是按照《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董事会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 2009 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的内部控制。

(此页无正文)

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  
2010年2月9日

中国注册会计师