

京投银泰股份有限公司

600683

2011 年半年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、 董事会报告	6
六、 重要事项	10
七、 财务会计报告（未经审计）	20
八、 备查文件目录	104

一、重要提示

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

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
田振清	董事	工作原因	白云生
杨海飞	董事	工作原因	韩学高

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	9,027,982,605.53	8,537,984,022.14	5.74
所有者权益(或股东权益)	1,845,532,702.16	1,708,821,288.31	8.00
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.491	2.31	7.84
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	196,466,772.23	148,117,438.02	32.64
利润总额	204,104,309.41	147,160,192.32	38.70
归属于上市公司股东的净利润	142,692,888.85	123,459,838.35	15.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	125,606,721.05	42,710,480.78	194.09
基本每股收益(元)	0.193	0.167	15.57
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.170	0.058	193.10
稀释每股收益(元)	0.193	0.167	15.57
加权平均净资产收益率(%)	8.02	7.70	增加 0.32 个百分点

经营活动产生的现金流量净额	-914,901,577.29	112,163,706.84	-915.68
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-1.235	0.1514	-915.72

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	10,710.00	
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）	7,767,300.00	政府奖励、补助收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,766,216.31	参股公司资金占用费
对外委托贷款取得的损益	12,382,507.58	参股公司委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-140,472.82	
所得税影响额	-5,696,565.27	
少数股东权益影响额（税后）	-3,528.00	
合计	17,086,167.80	

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				53,240 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京市基础设施投资有限公司	国有法人	29.81	220,800,000	0	220,800,000	无 0
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	24.83	183,929,736	0	96,600,000	质押 171,600,000
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	未知	1.62	12,000,000	-3,000,000	0	无 0

中国糖业酒类集团公司	国有法人	0.74	5,475,600	0	0	无	0
宁波市银河综合服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	0	无	0
中国银行一同智证券投资基金	未知	0.41	3,025,240	-850,041	0	无	0
中国建设银行股份有限公司一鹏华精选成长股票型证券投资基金	未知	0.34	2,499,930	2,499,930	0	无	0
中国工商银行股份有限公司一海富通中小盘股票型证券投资基金	未知	0.34	2,499,909	2,499,909	0	无	0
宁波市外资企业物资公司	未知	0.29	2,129,400	0	0	无	0
中国银行股份有限公司一华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.28	2,084,934	-1,920,039	0	无	0

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
中国银泰投资有限公司	87,329,736	人民币普通股 87,329,736
中国银行一华夏大盘精选证券投资基金	12,000,000	人民币普通股 12,000,000
中国糖业酒类集团公司	5,475,600	人民币普通股 5,475,600
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股 4,280,100
中国银行一同智证券投资基金	3,025,240	人民币普通股 3,025,240
中国建设银行股份有限公司一鹏华精选成长股票型证券投资基金	2,499,930	人民币普通股 2,499,930
中国工商银行股份有限公司一海富通中小盘股票型证券投资基金	2,499,909	人民币普通股 2,499,909
宁波市外资企业物资公司	2,129,400	人民币普通股 2,129,400
中国银行股份有限公司一华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	2,084,934	人民币普通股 2,084,934
中国建设银行股份有限公司一博时策略灵活配置混合型证券投资基金	1,999,925	人民币普通股 1,999,925

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。
------------------	---

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京市基础设施投资有限公司	220,800,000	2012年4月9日	0	自2009年4月9日非公开发行股票发行结束之日起三十六个月内不转让。
2	中国银泰投资有限公司	96,600,000	2012年4月9日	0	自2009年4月9日非公开发行股票发行结束之日起三十六个月内不转让。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			上述股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

公司于2011年5月17日召开董事会七届三十五次会议及2011年6月3日召开2011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董事会董事职务的议案》及《关于提名白云生先生为公司第七届董事会董事候选人的议案》，郝伟亚先生因工作原因辞去董事职务，白云生先生增选为公司董事。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、公司主要业务进展

报告期内，公司按照“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”的战略目标，实现了项目储备持续增加和项目布局的优化，既有项目稳步推进：（1）新增海南陵水香水湾项目（下称“陵水香水湾项目”或“海南陵水项目”）；（2）既有项目进展顺利。京投快

线阳光花园项目（下称“大红门项目”或“阳光花园项目”）住宅部分除部分尾房外已交付，商业部分预计下半年交付使用；湖南京投银泰武广国际城项目（下称“京投银泰武广国际项目”）住宅部分一期工程、鄂尔多斯泰悦府项目、京投快线上林湾项目及京投万科新里程项目已进入建设阶段。

2、公司财务概述

报告期内，公司实现营业总收入 103,604.98 万元，同比增长 611.50%，实现归属于母公司净利润 14,269.29 万元，同比增长 15.58%。其中房地产销售收入 90,081.57 万元，较去年同期增加 88,616.11 万元，同比增长 6046.99%，系子公司结转销售收入所致；物业租赁收入 3,886.64 万元，较去年同期减少 18 万元，同比减少 0.47%；进出口业务收入 7,382.68 万元，较去年同期增加 1,401.87 万元，同比增加 23.44%；其他收入 2,254.08 万元，较去年同期减少 904.51 万元，同比下降 28.64%。

报告期内，公司三项费用合计 8,525.21 万元，较去年同期增加 1,698.47 万元，同比增长 24.88%。其中管理费用减少 426.24 万元，销售费用减少 514.97 万元；财务费用增加 2,639.69 万元，主要系贷款增加，资金成本相应增加。

报告期内，公司投资收益为亏损 652.58 万元，项目公司处于建设期尚未形成结转收益。

本报告期末，公司资产总额 902,798.26 万元，比上年末增加 48,999.86 万元，增长 5.74%，资产负债率 74.72%，公司归属于母公司净资产 184,553.27 万元，比上年末增加 13,671.14 万元，增长 8.00%。公司资产质量良好，财务状况健康，资金实力进一步增强。

本报告期公司经营活动现金流量净额-91,490.16 万元，较上年同期多支出 102,706.53 万元，同比支付增加 916%，支付增加主要系支付工程款及地价款等；投资活动净现金流量-22,671.17 万元，筹资活动现金流量净额 27,138.60 万元，较上年同期减少 6,553.15 万元。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产行业	939,682,124.82	454,561,415.01	51.63	1,649.68	2,760.43	减少 18.78 个百分点
进出口贸易	73,826,834.83	73,474,005.91	0.48	23.44	24.66	减少 0.97 个百分点
商业零售	15,710,170.95	15,535,042.70	1.11	-33.62	-30.09	减少 4.99 个百分点
旅游餐饮服务及其他	6,830,651.72	3,857,085.78	43.53	-13.75	175.33	减少 38.78 个百分点
合计	1,036,049,782.32	547,427,549.40	47.16	614.02	456.02	增加 15.02 个百分点
分产品						
房产销售	900,815,723.00	444,866,615.34	50.62	6,046.99	4,988.50	增加 10.27 个百分点
物业租赁	38,866,401.82	9,694,799.67	75.06	-0.47	35.61	减少 6.64 个百分点
进出口贸易	73,826,834.83	73,474,005.91	0.48	23.44	24.66	减少 0.97 个百分点
商业零售	15,710,170.95	15,535,042.70	1.11	-33.62	-30.09	减少 4.99 个百分点
旅游餐饮服务及其他	6,830,651.72	3,857,085.78	43.53	-13.75	175.33	减少 38.78 个百分点
合计	1,036,049,782.32	547,427,549.40	47.16	614.02	456.02	增加 15.02 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	896,567,817.62	36,680.53
宁波	139,481,964.70	-2.23
合计	1,036,049,782.32	614.02

3、 房地产销售情况表 单位:元 币种:人民币

项目名称	主营业务收入	主营业务毛利	结算面积(平方米)
北京地区	894,675,721.00	453,847,400.29	36,393.49
其中:京投快线阳光花园	894,675,721.00	453,847,400.29	36,393.49
宁波地区	6,140,002.00	2,101,707.37	364.77
其中:华联房产3号地块	5,800,002.00	1,986,707.37	364.77
慈溪富丽湾景苑	340,000.00	115,000.00	其他
合计	900,815,723.00	455,949,107.66	

4、 公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析 单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	权益	期末资产规模	本期营业收入	本期净利润
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100%	24,292.67	1,813.48	202.28
宁波银泰对外经济贸易有限公司	进出口贸易	100%	8,903.21	8,953.70	25.98
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	100%	11,360.68		-55.59
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	100%	145,575.57	89,467.57	21,628.70
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40%	44,785.34		-84.12
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	50%	99,031.10		-37.71
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	房地产开发与经营	80%	42,740.30		-568.42
湖南湘诚壹佰置地有限公司	房地产开发与经营	100%	134,285.14		-100.02
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	51%	25,218.51		-1,357.62
北京台湾会馆开发建设有限公司	房地产开发与经营	80%	160,809.76		-69.14
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有	房地产开发	51%	70,574.45		-450.85

限责任公司	与经营				
陵水骏晟房地产开发有限公司	房地产开发 与经营	55%	78,728.56		-38.84
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%	169,932.17	15.97	-1,482.20
杭州海威房地产开发有限公司	房地产经营 与开发	37%	17,748.50	5,163.51	1,412.53
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	27.50%	110,324.99		-1,138.88

5、前 5 名供应商采购和前 5 名客户销售情况

报告期内公司向前 5 名供应商合计采购额为 6,801.28 万元，占采购总额的 3.63%；报告期内公司向前 5 名客户合计销售额为 4,285.77 万元，占公司销售总额的 4.14%。

6、公司在经营中出现的问题与困难

2011 年上半年，中央和地方政府连续出台针对房地产市场的调控政策，中央银行通过加息、提高存款准备金率等手段收缩流动性，限购、限贷等政策扩大执行范围，这些政策和措施体现了政府调控楼市，促使房地产行业健康发展的信心和决心，对市场需求产生了显著影响，对房地产企业的发展提出了更高更严峻的要求。

公司目前开发项目大多处于建设期，在目前调控政策影响下，项目销售存在一定压力；公司参股的酒店项目预计下半年试营业，考虑到酒店开业初期运营成本较大及开办费摊销等因素，会对公司利润产生一定影响。

下半年公司将进一步提高管理水平，有效提高产品品质，严格控制成本费用支出，全面加强产品销售工作，加快资金回笼。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
上海 107 酒店项目	5,000.00	精装修阶段	未产生收益
无锡嘉仁花园项目	1,411.74	项目前期	未产生收益
京投快线上林湾	1,951.72	项目在建	未产生收益
鄂尔多斯泰悦府	9,436.57	项目在建	未产生收益
潭柘项目	2,462.14	项目前期	未产生收益
陵水香水湾项目	36,820.26	项目前期	未产生收益
京投银泰武广国际城	6,851.57	项目在建	未产生收益
合计	63,934.00	/	/

3、权益投资情况

单位名称	主要经营活动	报告期公司投入资本(万元)	备注
陵水骏晟房地产开发有限公司	房地产开发与经营等	2,750.00	股权投资,持股比例 55%
无锡嘉仁花园项目	房地产开发与经营等	12,000.00	股权投资及意向金,最终持股比例 95%以上
上海礼兴酒店有限公司	酒店建造与经营	8,153.89	股权投资增资,持股比例 27.5%
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	房地产开发与经营等	1,142.96	支付股权收购款,持股比例 80%
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	房地产开发与经营等	200.00	增资,直接与间接持股 100%
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营等	400.00	股权投资,持股比例 40%
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营等	500.00	股权投资,持股比例 50%
合计		25,146.85	

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所发布的有关公司治理的规范文件要求,结合公司实际情况,建立健全公司法人治理结构,进一步建立健全各项规章制度,不断提升公司的治理水平。

报告期内,公司"三会"规范运作,董事、监事各尽其职,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"。

报告期内,为进一步提高公司内控和治理水平,公司依据相关文件要求对现有的内控制度进行了认真梳理,并按要求修订了部分制度。公司对《公司章程》、《董事会议事规则》、《募集资金管理制度》、《投资者关系管理办法》、《信息披露事务管理制度》及公司董事会专业委员会议事规则进行了修订,同时建立了《董事会秘书管理办法》、《关联交易制度》等制度。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,确保公司治理得到进一步规范和完善。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司于 2011 年 3 月 22 日召开了 2010 年年度股东大会,决定公司 2010 年度不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本,未分配利润结转下一年度。

(三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

无

(四) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司章程规定的利润分配政策如下:

1、重视对投资者的合理投资回报，正确处理股东投资回报与公司长远发展、持续经营的关系；

2、采用现金或者股票方式分配股利，并以现金利润分配为其主要方式。

3、公司最近三年以现金方式累计分配的利润少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原股东出售股份。公司存在股东违规占用本公司资金情况的，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

4、公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

报告期内，由于房地产行业宏观调控力度加大，公司资金需求量较大，考虑到进一步发展对资金的需求，本期不实施利润分配。

(五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(七) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	7,407,073.95	0.08	58,630,000.00		-3,022,500.00	可供出售金融资产	原始认购
002142	宁波银行	2,700,000.00	0.11	29,376,000.00	405,000.00	-3,078,000.00	可供出售金融资产	原始认购
601328	交通银行	4,427,500.00	0.005	14,653,300.00	731,250.00	119,025.00	可供出售金融资产	原始认购及配股
合计		14,534,573.95	/	102,659,300.00	1,136,250.00	-5,981,475.00	/	/

(八) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)
香港礼东有限公司	上海礼兴酒店有限公司 27.5%股权	2011年2月25日	27,291.84	-626.38	否	评估协议价	-3.07

A、2010 年 10 月 25 日公司董事会七届二十七次会议、2010 年 11 月 12 日公司 2010 年第六次临时股东大会审议通过了《关于收购上海礼兴酒店有限公司部分股权的议案》，同意公司以 40,232,816.80 美元的价格收购上海礼兴酒店有限公司（下称“上海礼兴”）27.5% 股权。根据各方签署的协议约定，我司在 2011 年 1 月 20 日支付增资款 1,237.50 万美元。2011 年 2 月 25 日股权变更登记完成，公司目前持有上海礼兴 27.5% 股权。上海礼兴拥有在上海市卢湾区第 107、108 号地块开发并经营酒店的权利，根据各方签署的《上海礼兴酒店有限公司股东协议》，公司持有上海 107 酒店 55% 的股权，香港礼东持有上海 108 酒店 100% 的股权。

B、2011 年 1 月 26 日，公司董事会七届三十一次会议审议通过了《关于公司就收购无锡惠澄实业发展有限公司股权事项签订<框架协议>的议案》，同意公司就无锡嘉仁花园项目与上海禾旭投资有限公司、上海广翰投资管理有限公司、无锡嘉仁花园酒店管理有限公司(原名为无锡嘉仁花园酒店有限公司，下称“无锡嘉仁”)、无锡惠澄实业发展有限公司共同签署《框架协议》，以此为基础推进对无锡嘉仁花园项目的股权收购。根据《框架协议》约定上海广翰投资管理有限公司将无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100% 股权过户给公司作为保证，同时公司在已支付 6,000 万元意向金基础上，再支付 4,000 万元意向金，并支付 1,000 万元股权转让款。2011 年 6 月 8 日公司根据《框架协议》约定再支付无锡嘉仁花园项目股权转让款 7,000 万元。由于在根据协议约定的收购条件达成、正式收购无锡嘉仁花园项目股权时，公司将另行进行审计、评估，并履行相应审批程序，根据实质重于形式的原则，上述事宜不构成实质性的股权收购行为，故无锡嘉仁不纳入公司合并报表范围。

(九) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
北京市基础设施投资有限公司	母公司	借款	利息费用	协议价格	11,249.29	72.41	货币资金
合计				/	11,249.29		/

本报告期母公司北京市基础设施投资有限公司（下称“京投公司”）向我公司提供委托贷款 50,000 万元；原 2010 年提供的 30,000 万元一年期委托贷款于 2011 年 6 月 28 日到期办理展期一年，展期后利率由银行同期贷款基准利率上浮 10% 调整为年利率 12%。截止本报告期末累计委托贷款余额 290,000 万元。其中 120,000 万元一年期贷款，年利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%；30,000 万元一年期贷款，年利率为 12%；二年期贷款 140,000 万元，年利率为 12%。本报告期公司同京投公司发生委托贷款利息 11,249.29 万元，实际支付利息 10,647.43 万元。

2、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	0	0	50,601.86	290,601.86
宁波市钱湖国际会议中	合营公司	460.87	33,211.68	0	0

心开发有限公司					
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	5,980.32	17,543.44	0	0
合计		6,441.19	50,755.12	50,601.86	290,601.86
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			
关联债权债务形成原因		<p>A、截止本报告期末我公司累计向合营企业宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司(下称“钱湖国际”)提供借款 35,180 万元,其中 2,980 万元为保证金,借款净额为 32,200 万元,本期计提利息及垫付工资社保费用等 460.87 万元;</p> <p>B、本报告期母公司京投公司向我公司提供委托贷款 50,000 万元,原 2010 年提供的 30,000 万元一年期委托贷款于 2011 年 6 月 28 日到期办理展期一年,展期后利率由银行同期贷款基准利率上浮 10%调整为年利率 12%。截止本报告期末累计委托贷款余额 290,000 万元。其中 120,000 万元一年期贷款,年利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%; 30,000 万元一年期贷款,年利率为 12%; 二年期贷款 140,000 万元,年利率为 12%。</p> <p>C、本报告期我公司向上海礼兴提供委托贷款 4,000 万元,累计提供 15,000 万元。2011 年 3 月 7 日,公司向上海礼兴提供股东借款 1,000 万元。上述资金已全部用于上海 107 酒店建设。本期计提利息及垫付工资社保费用等 980.32 万元。</p>			
关联债权债务清偿情况		本报告期支付京投公司委贷利息 10,647.43 万元。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		为公司业务开展筹措必要的资金。			

3、其他重大关联交易

A、钱湖国际与交通银行宁波市分行营业部签订借款合同,借款金额为人民币 6,500 万元,本公司与钱湖国际另一股东方宁波东钱湖投资开发有限公司提供对等信用担保,担保总金额为借款金额的 1.1 倍即人民币 7,150 万元,即各担保人民币 3,575 万元,担保期限为一年。2011 年 7 月 11 日公司董事会七届三十七次会议、2011 年 7 月 27 日公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的议案》。公司向钱湖国际提供委托贷款不超过人民币 10,000 万元,期限一年,年利率不低于 12%。

B、2011 年 6 月 22 日公司董事会七届三十六次会议、2011 年 7 月 27 日公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向上海礼兴酒店有限公司提供专项资金用于 107 酒店建设暨关联交易的议案》。公司向上海礼兴提供委托贷款 19,397 万元,年利率不低于 12%,资金专项用于上海 107 酒店项目建设。

(十) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

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
本公司	银泰百货海曙有限公司	华联一号楼及二号楼商场部分	25,281.45	2005年11月1日	2024年12月31日	2,118.61	协议定价	占同类交易的54.51%	否

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二号楼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。

B、2010年1月18日，北京京投置地房地产有限公司（下称“京投置地”）与浙江银泰百货有限公司签订京投快线阳光花园商业楼的租赁协议。承租年限为20年，承租费用为首年2元/天/平方米（计租面积以最终经过实测后的面积为准，暂约为49,500平方米）、次年2.1元/天/平方米、第三年2.2元/天/平方米、第四年至第二十年为2.6元/天/平方米，如在一个会计年度结束按照年营业收入总额5%的比例加上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。2010年4月，京投置地收到浙江银泰百货有限公司支付的履约保证金400万元。该租赁资产拟于2011年下半年交付使用。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京投银泰股份	公司本部	宁波市钱湖国	3,575.00	2011年5月16日	2011年5月16日	2012年5月16日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司

有 限 公 司		际 会 议 中 心 开 发 有 限 公 司		日	日	日							
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							3,575.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							3,575.00						
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							22,463.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							52,463.00						
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）							56,038.00						
担保总额占公司净资产的比例（%）							30.36						
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）							56,038.00						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							56,038.00						

A、钱湖国际与交通银行宁波市分行营业部签订借款合同，借款金额为人民币 6,500 万元，本公司与钱湖国际另一股东方宁波东钱湖投资开发有限公司提供对等信用担保，担保总金额为借款金额的 1.1 倍即人民币 7,150 万元，即各担保人民币 3,575 万元，担保期限为一年，担保类型为连带责任担保。

B、公司为湖南湘诚壹佰置地有限公司向北京银行长沙分行 28,000 万元一年期借款提供担保，截止本报告期末此笔担保提款 22,463 万元，其余款项尚未提取，担保期限为担保合同生效日起至借款主合同约定的债务履行期限届满之日起两年，担保类型为连带责任担保。

C、公司为京投置地向浙商银行北京分行 30,000 万元二年期借款提供担保，担保期限为担保合同生效日起至借款主合同约定的债务履行期限届满之日起两年，担保类型为连带责任担保。

注：上述担保事项均经公司股东大会审议通过。

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款 金额	贷款期限	贷款利率	是否逾期	是否关 联交易	关联关系
上海礼兴酒店 有限公司	8,000.00	2010年08月04 日至2011年08 月03日	10.00	否	是	联营公司
上海礼兴酒店 有限公司	3,000.00	2010年11月10 日至2011年08	10.00	否	是	联营公司

		月 03 日				
上海礼兴酒店有限公司	4,000.00	2011 年 01 月 04 日至 2011 年 08 月 03 日	10.00	否	是	联营公司
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	15,200.00	2009 年 09 月 22 日至 2012 年 09 月 21 日	7.8975	否	是	合营公司
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	8,500.00	2010 年 05 月 12 日至 2012 年 09 月 21 日	7.8975	否	是	合营公司

注：以上委托贷款利率为年利率（%）。

4、其他重大合同

(1) 2011 年 1 月 26 日，公司董事会七届三十一次会议审议通过了《关于公司就收购无锡惠澄实业发展有限公司股权事项签订<框架协议>的议案》，同意公司就无锡嘉仁花园项目与上海禾旭投资有限公司、上海广翰投资管理有限公司、无锡嘉仁花园酒店管理有限公司、无锡惠澄实业发展有限公司共同签署《框架协议》，以此为基础推进对无锡嘉仁花园项目的股权收购。根据《框架协议》约定上海广翰投资管理有限公司将无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100% 股权过户给公司作为保证，同时公司在已支付 6,000 万元意向金基础上，再支付 4,000 万元意向金，并支付 1,000 万元股权转让款。2011 年 6 月 8 日公司根据《框架协议》约定再支付无锡嘉仁花园项目股权转让款 7,000 万元。

(2) 2011 年 4 月 11 日，公司董事会七届三十三次会议审议通过了《关于公司与北京骏晟汇通置业投资有限公司、北京桓裕置地投资管理有限公司合作开发海南陵水项目并签订<合作协议>的议案》。我公司与北京骏晟汇通置业投资有限公司、北京桓裕置地投资管理有限公司通过共同对陵水骏晟房地产开发有限公司（下称“骏晟公司”）增资的方式参与海南陵水项目的开发。截至报告期，我公司持有项目公司 55% 股权。

(十一) 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
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）。	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	承诺正在履行中。

	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)。	
--	---	--

(1) 截至半年报披露日, 是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

(2) 截至半年报披露日, 是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

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

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

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

(十四) 其他重大事项的说明

(1) 2011 年 4 月 11 日公司董事会七届三十三次会议审议通过了《关于调整公司总部机构设置的议案》。为进一步提高公司的运营效率和管理水平, 现对公司总部机构设置和职能进行调整, 调整后公司共有 13 个职能部门: 董事会办公室、投资管理部、轨道物业技术研究中心、规划设计部、营销管理部、工程管理部、工程成本部、招标采购部、计划财务部、审计法务部、资产管理部、行政人力资源部、企业管理部。

(2) 2011 年 6 月 22 日公司董事会七届三十六次会议审议通过了《关于参与竞拍鄂尔多斯市东胜区铁西二期项目新增地块的议案》。公司控股子公司鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司在董事会授权范围内参与鄂尔多斯市东胜区 2011-14-1、2011-14-2 两宗住宅商服用地使用权的挂牌出让活动。

(3) 2011 年 6 月 22 日公司董事会七届三十六次会议审议通过了《关于调整董事会战略委员会委员的议案》。鉴于原董事会战略委员会委员郝伟亚先生已辞去公司董事职务, 同意董事会战略委员会委员调整如下: 战略委员会由王琪先生、程少良先生、田振清先生、白云生先生、韩学高先生、杨海飞先生组成, 召集人为王琪先生。

(十五) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十一次会议决议公告	中国证券报 B015, 上海证券报 B21, 证券日报 E5, 证券时报 D016	2011 年 1 月 27 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于 2010 年度业绩预增的公告	中国证券报 B011, 上海证券报 48, 证券日报 C8, 证券时报 B028	2011 年 1 月 29 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十二次(年度)会议决议公告暨召开 2010 年度股东大会的通知	中国证券报 B051, 上海证券报 B49, 证券日报 E27, 证券时报 D033	2011 年 3 月 1 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届监事会第七次(年度)会议决议公告	中国证券报 B051, 上海证券报 B49, 证券日报 E27, 证券时报 D033	2011 年 3 月 1 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司股票交易异常波动的公告	中国证券报 A32, 上海证券报 B14, 证券日报 E3, 证券时报 D021	2011 年 3 月 3 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2010 年度股东大会决议公告	中国证券报 A11, 上海证券报 B60, 证券日报 E8, 证券时报 D048	2011 年 3 月 23 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于 2011 年第一季度业绩预增的公告	中国证券报 B006, 上海证券报 B42, 证券日报 A4, 证券时报 D021	2011 年 4 月 13 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十三次会议决议公告	中国证券报 B012, 上海证券报 B94, 证券日报 E20, 证券时报 D033	2011 年 4 月 15 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司与北京骏晟汇通置业投资有限公司、北京恒裕置地投资管理有限公司合作开发海南陵水项目并签订《合作协议》的公告	中国证券报 B012, 上海证券报 B94, 证券日报 E20, 证券时报 D033	2011 年 4 月 15 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十四次会议决议公告	中国证券报 B013, 上海证券报 B20, 证券日报 C3, 证券时报 D056	2011 年 4 月 27 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十五次会议决议公告暨召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 B015, 上海证券报 B26, 证券日报 E1, 证券时报 D016	2011 年 5 月 18 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn

京投银泰股份有限公司关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供流动资金授信担保暨关联交易的公告	中国证券报 B015, 上海证券报 B26, 证券日报 E1, 证券时报 D016	2011 年 5 月 18 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2011 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B008, 上海证券报 7, 证券日报 A4, 证券时报 B017	2011 年 6 月 4 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十六次会议决议公告	中国证券报 A31, 上海证券报 B1, 证券日报 B3, 证券时报 D008	2011 年 6 月 23 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于向上海礼兴酒店有限公司提供专项资金用于 107 酒店建设暨关联交易的公告	中国证券报 A31, 上海证券报 B1, 证券日报 B3, 证券时报 D008	2011 年 6 月 23 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn

七、 财务会计报告（未经审计）

（一） 财务报表

合并资产负债表
2011 年 6 月 30 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		725,832,330.63	1,595,959,945.92
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			1,255,026.68
应收账款		8,241,261.19	33,650,400.88
预付款项		131,419,163.26	851,216,004.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			2,200,000.00
其他应收款		502,700,652.63	430,304,581.03
买入返售金融资产			
存货		5,898,974,324.23	4,025,786,380.54
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		161,288,888.89	113,780,555.56
流动资产合计		7,428,456,620.83	7,054,152,894.99
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		102,659,300.00	110,634,600.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		613,127,900.49	196,613,655.36
投资性房地产		501,887,574.40	506,996,216.18
固定资产		73,815,359.88	80,542,394.22
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产		4,455,093.18	4,528,621.70
开发支出			
商誉		14,987,573.23	14,987,573.23
长期待摊费用		14,894,716.95	10,288,968.14
递延所得税资产		36,359,886.57	48,982,137.71
其他非流动资产		237,338,580.00	510,256,960.61
非流动资产合计		1,599,525,984.70	1,483,831,127.15
资产总计		9,027,982,605.53	8,537,984,022.14
流动负债：			
短期借款		2,059,630,000.00	2,244,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		439,122,697.38	60,353,529.12
预收款项		114,798,507.01	823,613,793.79
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		9,872,259.43	32,703,643.47
应交税费		56,143,983.17	53,766,750.14
应付利息		7,261,699.64	8,007,714.35
应付股利		2,682,411.62	2,750,011.62
其他应付款		1,471,336,743.34	1,139,318,021.55
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		26,000,000.00	26,000,000.00
其他流动负债		160,298,078.62	113,423,274.31
流动负债合计		4,347,146,380.21	4,504,436,738.35
非流动负债：			
长期借款		2,348,500,000.00	1,858,500,000.00
应付债券			
长期应付款		27,997,603.13	27,997,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		22,031,181.51	24,025,006.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,398,528,784.64	1,910,522,609.64
负债合计		6,745,675,164.85	6,414,959,347.99
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）		740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积		396,346,269.87	402,327,744.87
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		62,094,560.23	62,094,560.23
一般风险准备			
未分配利润		646,314,275.06	503,621,386.21
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,845,532,702.16	1,708,821,288.31
少数股东权益		436,774,738.52	414,203,385.84
所有者权益合计		2,282,307,440.68	2,123,024,674.15
负债和所有者权益总计		9,027,982,605.53	8,537,984,022.14

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

母公司资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		75,550,038.72	359,390,444.20
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		8,212,378.69	13,605,452.46
预付款项		291,900.00	291,900.00
应收利息			
应收股利			2,200,000.00
其他应收款		2,154,689,999.28	1,537,557,355.32
存货		1,558,569.13	1,558,569.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,482,614,928.62	953,002,501.94
流动资产合计		3,722,917,814.44	2,867,606,223.05
非流动资产:			
可供出售金融资产		102,659,300.00	110,634,600.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,713,165,793.45	1,267,351,548.32
投资性房地产		362,332,468.50	370,110,508.43
固定资产		51,171,410.25	51,594,773.68
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,340,216.41	1,170,297.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,927,394.75	9,927,394.75
其他非流动资产		237,338,580.00	510,256,960.61
非流动资产合计		2,477,935,163.36	2,321,046,082.95
资产总计		6,200,852,977.80	5,188,652,306.00
流动负债:			
短期借款		1,835,000,000.00	1,974,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		648,182.02	668,847.02
预收款项		6,660,447.46	163,454.59
应付职工薪酬		8,507,182.10	23,134,178.72
应交税费		2,362,821.34	15,960,583.58
应付利息		7,469,146.67	6,639,454.17
应付股利		2,682,411.62	2,750,011.62
其他应付款		617,519,306.20	173,599,809.06
一年内到期的非流动负债		20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,500,849,497.41	2,217,416,338.76
非流动负债：			
长期借款		1,880,000,000.00	1,390,000,000.00
应付债券			
长期应付款		182,603.13	182,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		22,031,181.51	24,025,006.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,902,213,784.64	1,414,207,609.64
负债合计		4,403,063,282.05	3,631,623,948.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积		403,472,062.71	409,453,537.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		62,094,560.23	62,094,560.23
一般风险准备			
未分配利润		591,445,475.81	344,702,662.66
所有者权益（或股东权益）合计		1,797,789,695.75	1,557,028,357.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,200,852,977.80	5,188,652,306.00

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
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,036,049,782.32	145,613,870.91
其中：营业收入		1,036,049,782.32	145,613,870.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		833,057,181.16	174,557,470.29
其中：营业成本		547,427,549.40	98,734,696.60
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		201,315,874.27	7,402,805.14
销售费用		12,227,073.15	17,376,805.85
管理费用		39,930,750.76	44,193,199.27
财务费用		33,094,271.17	6,697,398.22
资产减值损失		-938,337.59	152,565.21
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		-6,525,828.93	177,061,037.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,040,828.93	74,045,187.26
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		196,466,772.23	148,117,438.02
加：营业外收入		8,136,286.66	54,611.42
减：营业外支出		498,749.48	1,011,857.12
其中：非流动资产处置损失			216,694.28
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		204,104,309.41	147,160,192.32
减：所得税费用		72,340,067.88	26,967,970.95
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		131,764,241.53	120,192,221.37
归属于母公司所有者的净利润		142,692,888.85	123,459,838.35
少数股东损益		-10,928,647.32	-3,267,616.98
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.193	0.167

(二) 稀释每股收益		0.193	0.167
七、其他综合收益		-5,981,475.00	-68,083,537.50
八、综合收益总额		125,782,766.53	52,108,683.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		136,711,413.85	55,376,300.85
归属于少数股东的综合收益总额		-10,928,647.32	-3,267,616.98

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

母公司利润表
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		26,438,612.44	57,898,215.04
减：营业成本		6,919,200.99	6,309,172.14
营业税金及附加		3,255,815.93	5,040,217.85
销售费用			409,412.47
管理费用		26,118,485.33	33,315,499.96
财务费用		-29,600,986.24	-16,019,474.64
资产减值损失		-84,401.31	754,456.56
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）		228,455,329.56	146,502,156.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,040,828.93	74,045,187.26
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		248,285,827.30	174,591,086.72
加：营业外收入		267,682.66	21,608.54
减：营业外支出		57,152.41	192,896.88
其中：非流动资产处置损失			192,896.88
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		248,496,357.55	174,419,798.38
减：所得税费用		1,753,544.40	8,042,122.57
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		246,742,813.15	166,377,675.81
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-5,981,475.00	-68,083,537.50
七、综合收益总额		240,761,338.15	98,294,138.31

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
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		361,188,139.04	998,318,689.01
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		24,557,013.13	11,215,382.78
收到其他与经营活动有关的现金		108,873,038.75	66,475,063.52
经营活动现金流入小计		494,618,190.92	1,076,009,135.31
购买商品、接受劳务支付的现金		1,024,370,179.82	593,732,054.83
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		55,192,655.88	40,798,738.95
支付的各项税费		205,351,086.05	210,604,125.97
支付其他与经营活动有关的现金		124,605,846.46	118,710,508.72
经营活动现金流出小计		1,409,519,768.21	963,845,428.47
经营活动产生的现金流量净额		-914,901,577.29	112,163,706.84
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			985,563.47
取得投资收益收到的现金		3,715,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		359,110.00	2,503,783.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			137,577,361.09
收到其他与投资活动有关的现金		53,862,135.00	
投资活动现金流入小计		57,936,245.00	141,066,708.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,562,062.27	21,573,620.08
投资支付的现金		81,538,875.00	

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,429,638.65	263,168,401.17
支付其他与投资活动有关的现金		184,117,400.00	417,052,500.00
投资活动现金流出小计		284,647,975.92	701,794,521.25
投资活动产生的现金流量净额		-226,711,730.92	-560,727,813.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		33,500,000.00	24,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		33,500,000.00	24,500,000.00
取得借款收到的现金		952,630,000.00	1,723,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		85,391,525.75	
筹资活动现金流入小计		1,071,521,525.75	1,748,000,000.00
偿还债务支付的现金		647,500,000.00	1,247,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		152,498,930.45	87,290,465.81
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		136,600.00	76,792,049.99
筹资活动现金流出小计		800,135,530.45	1,411,082,515.80
筹资活动产生的现金流量净额		271,385,995.30	336,917,484.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		99,697.62	137,928.80
五、现金及现金等价物净增加额		-870,127,615.29	-111,508,693.40
加：期初现金及现金等价物余额		1,595,959,945.92	1,106,129,680.12
六、期末现金及现金等价物余额		725,832,330.63	994,620,986.72

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		38,337,408.37	57,870,260.21
收到的税费返还		267,682.66	298,911.86
收到其他与经营活动有关的现金		26,097,225.15	333,811,009.46
经营活动现金流入小计		64,702,316.18	391,980,181.53
购买商品、接受劳务支付的现金		1,194,232.59	1,605,737.61
支付给职工以及为职工支付的现金		20,318,537.42	18,667,556.83
支付的各项税费		21,845,391.49	9,648,905.97
支付其他与经营活动有关的现金		50,669,679.72	49,709,409.72
经营活动现金流出小计		94,027,841.22	79,631,610.13
经营活动产生的现金流量净额		-29,325,525.04	312,348,571.40
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			985,563.47
取得投资收益收到的现金		3,715,000.00	62,873,537.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			5,015,793.46
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		459,647,690.56	407,500,000.00
投资活动现金流入小计		463,362,690.56	476,374,894.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,191,869.25	10,682,907.80
投资支付的现金		110,838,875.00	57,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,429,638.65	264,267,568.33
支付其他与投资活动有关的现金		790,117,400.00	934,052,500.00
投资活动现金流出小计		913,577,782.90	1,266,502,976.13
投资活动产生的现金流量净额		-450,215,092.34	-790,128,081.63
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		728,000,000.00	1,150,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			30,000,000.00
筹资活动现金流入小计		728,000,000.00	1,180,000,000.00
偿还债务支付的现金		377,500,000.00	407,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		134,799,504.42	25,085,082.56
支付其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	80,800,000.00
筹资活动现金流出小计		532,299,504.42	512,885,082.56

筹资活动产生的现金流量净额		195,700,495.58	667,114,917.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-283.68	844.51
五、现金及现金等价物净增加额		-283,840,405.48	189,336,251.72
加：期初现金及现金等价物余额		359,390,444.20	362,852,758.98
六、期末现金及现金等价物余额		75,550,038.72	552,189,010.70

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

合并所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	740,777,597.00	402,327,744.87			62,094,560.23		503,621,386.21		414,203,385.84	2,123,024,674.15
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	740,777,597.00	402,327,744.87			62,094,560.23		503,621,386.21		414,203,385.84	2,123,024,674.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-5,981,475.00					142,692,888.85		22,571,352.68	159,282,766.53
(一) 净利润							142,692,888.85		-10,928,647.32	131,764,241.53
(二) 其他综合收益		-5,981,475.00								-5,981,475.00
上述(一)和(二)小计		-5,981,475.00					142,692,888.85		-10,928,647.32	125,782,766.53
(三) 所有者投入和减少资本									33,500,000.00	33,500,000.00
1. 所有者投入资本									33,500,000.00	33,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	740,777,597.00	396,346,269.87			62,094,560.23		646,314,275.06		436,774,738.52	2,282,307,440.68

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	493,851,731.00	725,871,046.24			46,474,604.49		275,067,788.78		35,833,052.50	1,577,098,223.01
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	493,851,731.00	725,871,046.24			46,474,604.49		275,067,788.78		35,833,052.50	1,577,098,223.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	246,925,866.00	-315,009,403.50					98,767,251.80		321,658,487.12	352,342,201.42
(一)净利润							123,459,838.35		-3,267,616.98	120,192,221.37
(二)其他综合收益		-68,083,537.50								-68,083,537.50
上述(一)和(二)小计		-68,083,537.50					123,459,838.35		-3,267,616.98	52,108,683.87
(三)所有者投入和减少资本									324,926,104.10	324,926,104.10
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									324,926,104.10	324,926,104.10
(四)利润分配							-24,692,586.55			-24,692,586.55
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-24,692,586.55			-24,692,586.55
4.其他										

(五) 所有者权益内部结转	246,925,866.00	-246,925,866.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	246,925,866.00	-246,925,866.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	740,777,597.00	410,861,642.74			46,474,604.49		373,835,040.58		357,491,539.62	1,929,440,424.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	740,777,597.00	409,453,537.71			62,094,560.23		344,702,662.66	1,557,028,357.60
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	740,777,597.00	409,453,537.71			62,094,560.23		344,702,662.66	1,557,028,357.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-5,981,475.00					246,742,813.15	240,761,338.15
(一)净利润							246,742,813.15	246,742,813.15
(二)其他综合收益		-5,981,475.00						-5,981,475.00
上述(一)和(二)小计		-5,981,475.00					246,742,813.15	240,761,338.15
(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								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								

1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	740,777,597.00	403,472,062.71			62,094,560.23		591,445,475.81	1,797,789,695.75

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	493,851,731.00	719,665,078.71			46,474,604.49		228,815,647.58	1,488,807,061.78
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	493,851,731.00	719,665,078.71			46,474,604.49		228,815,647.58	1,488,807,061.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	246,925,866.00	-315,009,403.50					141,685,089.26	73,601,551.76
(一)净利润							166,377,675.81	166,377,675.81
(二)其他综合收益		-68,083,537.50						-68,083,537.50
上述(一)和(二)小计		-68,083,537.50					166,377,675.81	98,294,138.31
(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							-24,692,586.55	-24,692,586.55
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-24,692,586.55	-24,692,586.55
4.其他								
(五)所有者权益内部结转	246,925,866.00	-246,925,866.00						

1. 资本公积转增资本（或股本）	246,925,866.00	-246,925,866.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	740,777,597.00	404,655,675.21			46,474,604.49		370,500,736.84	1,562,408,613.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(二) 公司概况

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

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

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

公司注册地址为宁波市海曙中山东路 238 号，公司办公地址为北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层。法定代表人：王琪。

公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设董事会办公室、投资管理部、轨道物业技术研究中心、规划设计部、营销管理部、工程管理部、工程成本部、招标采购部、计划财务部、审计法务部、资产管理部、行政人力资源部、企业管理部，拥有宁波华联房地产开发有限公司、慈溪市住宅经营有限责任公司、宁波银泰对外经济贸易有限公司、宁波银泰广告有限公司、京投银泰（宁波）物业服务有限公司、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、宁波宁华出租汽车有限公司、鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司、北京大正恒立建设工程有限责任公司、北京晨枫房地产开发有限公司、北京台湾会馆开发建设有限公司、京投银泰（湖南）置地投资有限公司、湖南湘诚壹佰置地有限公司、陵水骏晟房地产有限公司、北京京投阳光房地产开发有限公司、北京京投万科房地产开发有限公司等 17 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；技术咨询、房地产咨询、实业自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）。

(三) 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。

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、 遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、 会计期间:

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

4、 记账本位币:

本公司以人民币为记账本位币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并,本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日,本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉,按成本扣除累计减值准备后的金额计量;对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,经复核后计入当期损益。

购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

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附注"企业合并及合并财务报表"。

7、 现金及现金等价物的确定标准:

现金等价物,是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风

险很小的投资。

8、 外币业务和外币报表折算：

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

9、 金融工具：

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

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
 - ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。
- 金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

（2）金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

持有至到期投资

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

应收款项

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

可供出售金融资产

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

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负

债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）衍生金融工具

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

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

（5）金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（6）金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
合并范围内关联方应收款项组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算期的应收款项组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量

11、 存货：

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

个别认定法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

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

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

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

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

2) 包装物

分次摊销法

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

12、 长期股权投资：

(1) 投资成本确定

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

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错 9（6）”。

13、 投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

14、 固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25—40	5	3.80—2.38
机器设备	10	5	9.50

运输设备	5	5	19.50
电子设备及其它	3—5	0—5	33.33—19.50
固定资产装修	5	0	20

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

(5) 其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

大修理费用

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

15、 在建工程：

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

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

16、 借款费用：

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费

用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

17、 无形资产：

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

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

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

18、 长期待摊费用：

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

19、 预计负债：

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

20、 股份支付及权益工具：

(1) 股份支付的种类：

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理：

本公司尚未发生实施、修改、终止股份支付计划。

21、 收入：

(1) 销售商品

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

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

所规定的时限结束后即确认收入的实现。

(2) 提供劳务

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

(3) 让渡资产使用权

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

22、 政府补助：

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

23、 递延所得税资产/递延所得税负债：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

24、 经营租赁、融资租赁：

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

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

25、 持有待售资产：

（1）持有待售的固定资产

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

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

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

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的

资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

27、 职工薪酬：

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

28、 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

无

31、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 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	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%

(五) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
宁波华联房地产开发有限公司	全资子公司	宁波	房地产	2,000	房地产开发、经营等	2,000	100	100	是	
京投银泰(宁波)物业服务服务有限公司	全资子公司	宁波	服务业	500	物业管理	500	100	100	是	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	全资子公司	宁波	进出口	500	进出口贸易	500	100	100	是	
北京潭栢投资发展有限公司	全资子公司	北京	房地产	5,000	投资管理; 房地产开发; 销售商品房等	5,000	100	100	是	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	控股子公司	鄂尔多斯	房地产	20,000	房地产开发、经营; 物业管理; 房屋租赁	10,200	51	51	是	9,419.81
陵水骏晟房地产开发有限公司	控股子公司	陵水	房地产	5,000	房地产开发、经营等	2,750	55	55	是	2,232.52
宁波宁华出租汽车有	控股子	宁波	客运	300	客运、出	300	100	100	是	

限公司	公司的控股子公司				租车客运等					
宁波银泰广告有限公司	公司的控股子公司	宁波	服务业	50	设计制作路牌灯箱等	50	100	100	是	
北京京投阳光房地产开发有限公司	公司的控股子公司	北京	房地产	1,000	房地产开发、经营等	400	40	40	是	587.38
北京京投万科房地产开发有限公司	公司的控股子公司	北京	房地产	1,000	房地产开发、经营等	500	50	50	是	490.95

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
北京京投置地房地产有限公司	全资子公司	北京	房地产	28,000	房地产开发、经营等	41,812.57	100	100	是	
慈溪市住宅经营有限责任公司	全资子公司	慈溪	房地产	4,500	房地产开发、经营等	8,146	100	100	是	
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	控股子公司	长沙	房地产	5,000	房地产开发、经营等	12,158.20	80	80	是	2,430.55
北京大正恒立建设工程有限公司	全资子公司	北京	建筑工程	2,189.10	建筑工程施工	300	100	100	是	
北京晨枫房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	5,000	房地产开发、经营等	28,930.61	51	51	是	26,516.26
湖南湘诚壹佰置地有限公司	公司的控股子公司	长沙	房地产	15,000	房地产投资; 基础建设的投资; 房地产开发、经	15,000	100	100	是	

					营					
北京台湾会馆开发建设有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	8,000	80	80	是	2,000.00

2、合并范围发生变更的说明

A、2011年2月14日，本公司全资子公司京投置地与北京万科企业有限公司（下称“北京万科”）合作设立北京京投万科房地产开发有限公司（下称“京投万科”），负责京投万科新里程项目的开发建设，京投置地出资人民币500万元，持有京投万科50%股权，且京投万科的董事会成员中我司占半数以上，故公司采用成本法核算，本报告期将京投万科纳入合并报表范围。

B、2011年3月7日，本公司全资子公司京投置地与北京星泰房地产开发有限公司（下称“北京星泰”）合作设立北京京投阳光房地产开发有限公司（下称“京投阳光”），负责京投快线上林湾项目的开发建设，京投置地出资人民币400万元，持有京投阳光40%股权，因我司负责京投阳光的财务及经营，且其董事会成员中我司占半数以上，故公司采用成本法核算，本报告期将京投阳光纳入合并报表范围。

C、2011年4月11日，公司董事会七届三十三次会议审议通过了《关于公司与北京骏晟汇通置业投资有限公司、北京恒裕置地投资管理有限公司合作开发海南陵水项目并签订<合作协议>的议案》。我公司与北京骏晟汇通置业投资有限公司、北京恒裕置地投资管理有限公司通过共同对骏晟公司增资的方式参与海南陵水项目的开发。截至报告期末，公司出资人民币2,750万元，持有骏晟公司55%股权，故公司采用成本法核算，本报告期将骏晟公司纳入合并报表范围。

D、2011年1月26日，公司董事会七届三十一次会议审议通过了《关于公司就收购无锡惠澄实业发展有限公司股权事项签订<框架协议>的议案》，同意公司就无锡嘉仁花园项目与上海禾旭投资有限公司、上海广翰投资管理有限公司、无锡嘉仁花园酒店管理有限公司、无锡惠澄实业发展有限公司共同签署《框架协议》，以此为基础推进对无锡嘉仁花园项目的股权收购。根据《框架协议》约定，上海广翰投资管理有限公司将无锡嘉仁花园酒店管理有限公司100%股权过户给公司作为保证，同时公司在已支付6,000万元意向金基础上，再支付4,000万元意向金，并支付1,000万元股权转让款。2011年6月8日公司根据《框架协议》约定再支付无锡嘉仁花园项目股权转让款7,000万元。由于在根据协议约定的收购条件达成、正式收购无锡嘉仁花园项目股权时，公司将另行进行审计、评估，并履行相应审批程序，根据实质重于形式的原则，上述事宜不构成实质性的股权收购行为，故无锡嘉仁不纳入公司合并报表范围。

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
陵水骏晟房地产开发有限公司	49,611,622.00	-388,378.00
北京京投阳光房地产开发有限公司	9,158,824.36	-841,175.64
北京京投万科房地产开发有限公司	9,622,862.51	-377,137.49

(六) 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:	/	/	119,420.10	/	/	106,663.90
人民币	/	/	119,420.10	/	/	106,663.90
银行存款:	/	/	716,485,903.24	/	/	1,595,679,975.42
人民币	/	/	714,732,693.36	/	/	1,594,701,757.58
美元	270,908.26	6.4716	1,753,209.88	147,706.80	6.6227	978,217.84
其他货币资金:	/	/	9,227,007.29	/	/	173,306.60
人民币	/	/	9,222,033.15	/	/	168,464.12
美元	751.54	6.4716	4,863.65	711.07	6.6227	4,709.19
欧元	11.33	9.3609	106.06	14.49	8.8065	128.39
澳元	0.58	6.9138	4.01	0.64	6.6667	4.29
英镑	0.04	10.5000	0.42	0.06	10.2182	0.61
合计	/	/	725,832,330.63	/	/	1,595,959,945.92

2、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	0.00	1,255,026.68
合计		1,255,026.68

3、应收股利:

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	2,200,000.00		2,200,000.00	0.00		
其中:						

海通证券	1,200,000.00		1,200,000.00	0.00		
宁波银行	540,000.00		540,000.00	0.00		
交通银行	460,000.00		460,000.00	0.00		
合计	2,200,000.00		2,200,000.00	0.00	/	/

4、应收账款:

(1) 应收账款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	49,350.00	0.60	20,467.50	100.00	21,122,703.60	60.82	1,077,755.18	100.00
存在结算周期应收款项组合	8,212,378.69	99.40			13,605,452.46	39.18		
组合小计	8,261,728.69	100.00	20,467.50	100.00	34,728,156.06	100.00	1,077,755.18	100.00
合计	8,261,728.69	/	20,467.50	/	34,728,156.06	/	1,077,755.18	/

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	9,350.00	18.95	467.50	21,046,503.60	99.64	1,052,325.18
1 至 2 年				36,200.00	0.17	5,430.00
3 年以上	40,000.00	81.05	20,000.00	40,000.00	0.19	20,000.00
合计	49,350.00	100.00	20,467.50	21,122,703.60	100.00	1,077,755.18

组合中,采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

单位:元 币种:人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算周期应收款项:		
银泰百货宁波海曙有限公司	8,186,128.69	
宁波东陆进出口有限公司	26,250.00	
合计	8,212,378.69	

(2) 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。

(3) 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	非关联方	8,186,128.69	1 年以内	99.08
宁波东陆进出口有限公司	非关联方	26,250.00	1 年以内	0.32
王飞能	非关联方	40,000.00	3 年以上	0.49
宁波市江东中宙塑胶有限公司	非关联方	9,350.00	1 年以内	0.11
合计	/	8,261,728.69	/	100.00

5、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	16,774,117.84	3.32	2,051,785.26	100.00	16,147,193.58	3.74	1,932,835.17	100.00
存在结算周期应收款项组合	487,978,320.05	96.68			416,090,222.62	96.26		
组合小计	504,752,437.89	100.00	2,051,785.26	100.00	432,237,416.20	100.00	1,932,835.17	100.00
合计	504,752,437.89	/	2,051,785.26	/	432,237,416.20	/	1,932,835.17	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	9,574,268.19	57.08	478,713.41	9,523,215.27	58.98	476,190.02
1 至 2 年	3,801,400.61	22.66	570,210.08	3,226,449.27	19.98	483,967.39
2 至 3 年	2,321,209.20	13.84	464,241.84	2,420,289.20	14.99	484,057.84
3 年以上	1,077,239.84	6.42	538,619.93	977,239.84	6.05	488,619.92
合计	16,774,117.84	100.00	2,051,785.26	16,147,193.58	100.00	1,932,835.17

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算周期应收款项：		
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	94,778,178.08	
长沙市武广新城开发建设有限责任公司	80,000,000.00	
无锡惠澄实业发展有限公司	74,718,776.27	
鄂尔多斯市国土资源局东胜经济开发区分局	52,870,020.00	
北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会	50,000,000.00	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	44,641,085.62	
上海广翰投资管理有限公司	40,000,000.00	
台湾会馆	20,000,000.00	
上海礼兴酒店有限公司	14,145,473.71	
北京潭柘企业管理中心	6,000,000.00	
应收补贴款出口退税	5,824,786.37	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
合计	487,978,320.05	

(2) 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。

(3) 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	合营公司	94,778,178.08	1 年以内	18.78
长沙市武广新城开发建设有限责任公司	非关联方	80,000,000.00	1 年以内	15.80
无锡惠澄实业发展有限公司	非关联方	74,718,776.27	1-2 年	14.76
鄂尔多斯市国土资源局东胜经济开发区分局	非关联方	52,870,020.00	1 年以内	10.44
北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	9.88
合计	/	352,366,974.35	/	69.66

(4) 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	合营公司	94,778,178.08	18.78
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	14,145,473.71	2.80
北京银泰置业有限公司	关联方	1,681,280.00	0.33
合计	/	110,604,931.79	21.91

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	129,417,531.66	98.48	850,600,471.78	99.93
1 至 2 年	1,907,739.60	1.45	521,640.60	0.06
2 至 3 年	93,892.00	0.07	93,892.00	0.01
合计	131,419,163.26	100.00	851,216,004.38	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
海南陵水恒裕房地产开发有限公司	非关联方	60,900,000.00	1 年以内	预付工程款
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	24,580,000.00	1 年以内	预付土地流转款等
北京市门头沟区财政局	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	诚意金
四川星星建设集团有限公司	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	预付工程款
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	4,000,000.00	1 年以内	保证金
合计	/	109,480,000.00	/	/

(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	23,788,178.55	1,518,555.08	22,269,623.47	4,402,426.94	1,518,555.08	2,883,871.86
周转材料	147,544.55		147,544.55	147,544.55		147,544.55
开发产品	156,870,930.82		156,870,930.82	403,962,302.53		403,962,302.53
开发成本	5,719,686,225.39		5,719,686,225.39	3,618,792,661.60		3,618,792,661.60
合计	5,900,492,879.31	1,518,555.08	5,898,974,324.23	4,027,304,935.62	1,518,555.08	4,025,786,380.54

本报告期末抵押的存货账面价值为 1,481,122,666.56 元，详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

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

(3) 开发产品 单位：元 币种：人民币

项目名称	首批竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
城东 37#车库	1998 年	57,972.00			57,972.00
慈溪富丽湾景苑	2008 年	675,000.00		225,000.00	450,000.00
华联房产 3 号地块	2009 年	3,813,294.63		3,813,294.63	0.00
京投快线阳光花园（住宅）	2010 年	399,416,035.90	166,133,651.62	409,186,728.70	156,362,958.82
合计		403,962,302.53	166,133,651.62	413,225,023.33	156,870,930.82

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末数（元）	期初数（元）
在建项目					
京投银泰武广国际城	2010.03	2016.12	723,062.00	994,818,548.38	932,567,797.61
京投快线阳光花园（商业）	2009.01	2011.06	75,000.00	617,967,836.63	525,257,533.98
京投万科新里程	2011.07	2013.09	208,700.00	969,575,920.84	
京投快线上林湾	2011.07	2012.12	80,364.37	442,362,108.31	
鄂尔多斯泰悦府	2011.03	2012.11	209,307.00	592,281,069.85	563,621,852.83

拟开发项目					
陵水香水湾	2011.11	2014.11	280,137.00	497,518,927.76	
台湾会馆项目	尚未确定	尚未确定	272,754.00	1,603,725,554.12	1,595,909,217.68
慈溪新浦镇半掘浦填垦区	尚未确定	尚未确定	尚未确定	1,436,259.50	1,436,259.50
合计				5,719,686,225.39	3,618,792,661.60

(5) 计入存货成本的借款费用资本化金额 单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	本期转入开发产品金额	其他减少	期末数
京投银泰武广国际城	46,759,409.34	26,128,238.41			72,887,647.75
京投快线阳光花园	28,158,589.94	9,657,314.83	23,908,123.76		13,907,781.01
京投快线上林湾		14,229,485.04			14,229,485.04
京投万科新里程		55,746,540.28			55,746,540.28
鄂尔多斯泰悦府	3,328,287.72	12,999,916.12			16,328,203.84
陵水香水湾		3,500,000.00			3,500,000.00
合计	78,246,287.00	122,261,494.68	23,908,123.76	0.00	176,599,657.92

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 176,599,657.92 元。

8、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
委托贷款	161,288,888.89	113,780,555.56
合计	161,288,888.89	113,780,555.56

本公司对上海礼兴提供委托贷款情况：A、2010 年发放委托贷款共计 110,000,000.00 元，利率为 10%，截止至本报告期末累计计提利息为 9,311,111.11 元；B、2011 年 1 月 4 日发放贷款 40,000,000.00 元，期限为 2011 年 1 月 4 至 2011 年 8 月 3 日，利率为 10%，该笔委托贷款期末计提的利息为 1,977,777.78 元。

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	102,659,300.00	110,634,600.00
合计	102,659,300.00	110,634,600.00

可供出售股票公允价值为该股票截止 2011 年 6 月 30 日的公开市场交易价格乘以股数。

(2) 无限售条件的可供出售股票明细如下：

明细品种	期末股数	期末公允价值（元）	期初股数	期初公允价值（元）
海通证券	6,500,000	58,630,000.00	6,500,000	62,660,000.00
宁波银行	2,700,000	29,376,000.00	2,700,000	33,480,000.00
交通银行	2,645,000	14,653,300.00	2,645,000	14,494,600.00
合计		102,659,300.00		110,634,600.00

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	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	45	45	1,699,321,734.41	1,565,422,972.50	133,898,761.91	159,747.19	-14,821,958.71
二、联营企业							
杭州海威房地产开发有限公司	37	37	177,485,015.20	82,569,049.68	94,915,965.52	51,635,100.00	14,125,339.67
上海礼兴酒店有限公司	27.5	27.5	1,103,249,887.58	529,380,342.83	573,869,544.75		-11,388,769.00

11、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

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

宁波华联 化工原料 有限责任 公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00		19	19
湖南美姬 生物技术 有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00	14	14
无锡嘉仁 花园酒店 管理有限 公司	80,000,000.00		80,000,000.00	80,000,000.00		100	100

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单 位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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%
宁波市钱 湖国际会 议中心开 发有限公 司	186,552,380.92	165,296,543.96	-12,265,257.42	153,031,286.54		45	45
上海礼兴 酒店有限 公司	354,457,255.61		343,886,627.11	343,886,627.11		27.5	27.5
杭州海威 房地产开 发有限公 司	39,587,013.30	31,162,111.40	4,892,875.44	36,054,986.84		37	37

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	609,584,604.51	5,908,596.12	1,195,224.00	614,297,976.63
1.房屋、建筑物	607,707,485.04	5,908,596.12	1,195,224.00	612,420,857.16
2.土地使用权	1,877,119.47			1,877,119.47
二、累计折旧和累 计摊销合计	102,588,388.33	9,822,013.90	0.00	112,410,402.23
1.房屋、建筑物	102,104,644.36	9,822,013.90		111,926,658.26
2.土地使用权	483,743.97			483,743.97
三、投资性房地产	506,996,216.18	-3,913,417.78	1,195,224.00	501,887,574.40

账面净值合计				
1.房屋、建筑物	505,602,840.68	-3,913,417.78	1,195,224.00	500,494,198.90
2.土地使用权	1,393,375.50			1,393,375.50
四、投资性房地产 减值准备累计金 额合计				
1.房屋、建筑物	0.00			0.00
2.土地使用权	0.00			0.00
五、投资性房地产 账面价值合计	506,996,216.18	-3,913,417.78	1,195,224.00	501,887,574.40
1.房屋、建筑物	505,602,840.68	-3,913,417.78	1,195,224.00	500,494,198.90
2.土地使用权	1,393,375.50			1,393,375.50

本期折旧和摊销额：9,822,013.90 元。

本报告期末抵押的投资性房地产账面价值为 413,865,301.23 元，详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

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：	106,959,445.00	3,016,731.81		5,908,596.12	104,067,580.69
其中：房屋及建筑物	75,247,349.91			5,908,596.12	69,338,753.79
机器设备		1,195,224.00			1,195,224.00
运输工具	25,139,264.26	1,189,811.81			26,329,076.07
固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	5,072,830.83	631,696.00			5,704,526.83
		本期 新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	24,970,855.13		4,301,923.62	466,753.59	28,806,025.16
其中：房屋及建筑物	16,169,720.90		996,577.32	466,753.59	16,699,544.63
机器设备			162,029.52		162,029.52
运输工具	5,331,589.73		2,558,461.56		7,890,051.29
固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	1,969,544.50		584,855.22		2,554,399.72
三、固定资产账面净值 合计	81,988,589.87	/		/	75,261,555.53
其中：房屋及建筑物	59,077,629.01	/		/	52,639,209.16
机器设备		/		/	1,033,194.48
运输工具	19,807,674.53	/		/	18,439,024.78
固定资产装修		/		/	
电子设备及其他	3,103,286.33	/		/	3,150,127.11

四、减值准备合计	1,446,195.65	/	/	1,446,195.65
其中：房屋及建筑物	1,364,506.82	/	/	1,364,506.82
机器设备		/	/	
运输工具	70,249.15	/	/	70,249.15
固定资产装修		/	/	
电子设备及其他	11,439.68	/	/	11,439.68
五、固定资产账面价值合计	80,542,394.22	/	/	73,815,359.88
其中：房屋及建筑物	57,713,122.19	/	/	51,274,702.34
机器设备		/	/	1,033,194.48
运输工具	19,737,425.38	/	/	18,368,775.63
固定资产装修		/	/	
电子设备及其他	3,091,846.65	/	/	3,138,687.43

本期折旧额：4,301,923.62 元。

A、本期提取折旧 4,301,923.62 元。

B、本期没有由开发产品、在建工程转入固定资产原价的情况。

C、本报告期末抵押固定资产账面价值为 35,684,214.58 元，详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

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	7,811,891.00	261,275.00		8,073,166.00
1、土地使用权	822,936.00			822,936.00
2、电脑软件	1,188,955.00	261,275.00		1,450,230.00
3、出租车营运权	5,800,000.00			5,800,000.00
二、累计摊销合计	3,283,269.30	334,803.52		3,618,072.82
1、土地使用权	289,399.16	8,229.36		297,628.52
2、电脑软件	153,291.03	133,225.36		286,516.39
3、出租车营运权	2,840,579.11	193,348.80		3,033,927.91
三、无形资产账面净值合计	4,528,621.70	-73,528.52		4,455,093.18
1、土地使用权	533,536.84	-8,229.36		525,307.48
2、电脑软件	1,035,663.97	128,049.64		1,163,713.61
3、出租车营运权	2,959,420.89	-193,348.80		2,766,072.09
四、减值准备合计	0.00			0.00
1、土地使用权	0.00			0.00
2、电脑软件	0.00			0.00
3、出租车营运权	0.00			0.00
五、无形资产账面	4,528,621.70	-73,528.52		4,455,093.18

价值合计				
1、土地使用权	533,536.84	-8,229.36		525,307.48
2、电脑软件	1,035,663.97	-65,299.16		970,364.81
3、出租车营运权	2,959,420.89			2,959,420.89

本期摊销额：334,803.52 元。

本期无用于抵押担保的无形资产。

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	11,603,740.50			11,603,740.50	21,388,978.01
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	383,832.73			383,832.73	
北京大正恒立建设工程有限责任公司	3,000,000.00			3,000,000.00	
合计	14,987,573.23	0.00	0.00	14,987,573.23	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
租入固定资产改良支出等	10,288,968.14	5,257,437.13	651,688.32		14,894,716.95
合计	10,288,968.14	5,257,437.13	651,688.32		14,894,716.95

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	1,911,285.22	1,913,563.77
可抵扣亏损	8,334,752.67	5,985,223.06
固定资产折旧（年限）	233,289.07	233,289.07
应付及预收款项	11,860,426.48	26,829,928.68
抵销未实现内部利润	14,020,133.13	14,020,133.13
小计	36,359,886.57	48,982,137.71
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	22,031,181.51	24,025,006.51
小计	22,031,181.51	24,025,006.51

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
可供出售金融资产公允价值变动	88,124,726.05
小计	88,124,726.05
可抵扣差异项目：	
坏账准备	3,001,476.24
存货跌价准备	1,518,555.08
长期股权投资减值准备	1,680,000.00
固定资产减值准备	1,446,195.68
累计折旧	933,156.28
预收房款及租金	26,144,058.04
应付职工薪酬	19,488,534.84
税务认定无须支付的其他应付款	1,809,113.04
可抵扣亏损	33,339,010.69
抵销未实现内部利润	56,080,532.52
小计	145,440,632.41

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	3,010,590.35	335,932.36	1,274,269.95		2,072,252.76
二、存货跌价准备	1,518,555.08				1,518,555.08
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	1,680,000.00				1,680,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	1,446,195.65				1,446,195.65
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物					

资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备	0.00				0.00
十三、商誉减值准备	21,388,978.01				21,388,978.01
十四、其他					
合计	29,044,319.09	335,932.36	1,274,269.95	0.00	28,105,981.50

19、其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

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

A、2011年2月25日上海礼兴股权变更登记完成，转入长期股权投资；

B、本公司对钱湖国际发放委托贷款 237,000,000.00 元，期限分别为 2009 年 9 月 22 日至 2012 年 9 月 21 日、2010 年 5 月 12 日至 2012 年 9 月 21 日。

20、所有权受到限制的资产 单位：元 币种：人民币

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
用于担保、抵押资产				
1、可供出售的金融资产	103,924,000.00	0.00	103,924,000.00	0.00
2、存货	1,509,848,710.98	129,419,690.99	158,145,735.41	1,481,122,666.56
3、投资性房地产	414,558,043.30	0.00	692,742.07	413,865,301.23
4、固定资产	24,307,495.62	21,007,759.87	9,631,040.91	35,684,214.58
合计	2,052,638,249.90	150,427,450.86	272,393,518.39	1,930,672,182.37

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

B、本报告期末湖南湘诚壹佰置地有限公司以土地证号为：长国用（2008）第 042501 号、042502 号、042503 号、042506 号、042507 号、042508 号土地使用权作为抵押物的短期借款余额为 22,463 万元。

C、本报告期末京投置地以地下商业、地下车库和<京丰国用（2008 出）第 00345 号>在建工

程及土地使用权作为抵押物的长期借款余额为 30,000 万元。

D、本报告期末本公司以投资性房地产华联一号楼作为抵押物的短期借款余额为 7,800 万元；以固定资产华联二号楼 B1\B2 作为抵押物的短期借款余额为 1,625 万元，以投资性房地产华联二号楼作为抵押物的长期借款余额为 50,000 万元，其中一年以内到期的长期借款余额为 2,000 万元。

E、本报告期末本公司以投资性房地产宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产作为抵押物的短期借款余额为 900 万元。

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

G、本报告期末本公司将所持有的子公司骏晟公司 55% 股权质押给交通银行北京海淀支行，作为京投公司 80,000 万元长期委托贷款的担保，截止本报告期末该委托贷款协议项下已提款 50,000 万元。此笔长期股权投资在合并报表中已抵销。

21、 短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		60,000,000.00
抵押借款	415,880,000.00	510,750,000.00
保证借款	1,603,750,000.00	1,633,750,000.00
信用借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	2,059,630,000.00	2,244,500,000.00

A、本公司用于抵押的资产详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

B、本公司期末不存在已到期未偿还的短期借款。

22、 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	426,925,974.17	48,006,493.73
1 至 2 年	94,850.00	292,771.18
2 至 3 年	306,978.33	11,533,115.16
3 年以上	11,794,894.88	521,149.05
合计	439,122,697.38	60,353,529.12

(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。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

尚未支付的工程款。

23、 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	113,254,775.43	510,511,763.80
1 至 2 年	6.28	311,520,848.57
2 至 3 年	159,725.30	163,454.59
3 年以上	1,384,000.00	1,417,726.83
合计	114,798,507.01	823,613,793.79

(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) 按照房地产项目分类的预收款项

项目名称	期初余额(元)	期末余额(元)	竣工时间	预售比列
京投快线阳光花园	805,660,611.00	63,765,067.60	2010 年 11 月 8 日	84.14%

24、 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	32,208,118.29	30,465,577.06	53,317,315.81	9,356,379.54
二、职工福利费		392,860.76	392,860.76	0.00
三、社会保险费	41,949.65	3,650,135.07	3,658,592.49	33,492.23
其中：①医疗保险费	10,211.40	1,600,670.46	1,600,891.28	9,990.58
②基本养老保险费	27,564.80	1,812,195.98	1,818,283.16	21,477.62
③年金缴费		0.00	0.00	0.00
④失业保险费	2,223.26	128,770.67	129,839.81	1,154.12
⑤工伤保险费	904.24	44,485.32	45,004.41	385.15
⑥生育保险费	1,045.95	64,012.64	64,573.83	484.76
四、住房公积金	15,877.88	1,183,559.80	1,185,507.68	13,930.00
五、辞退福利		250,716.39	250,716.39	0.00
六、其他		793,755.16	793,755.16	0.00
七、工会经费和职工教育经费	437,697.65	526,461.93	495,701.92	468,457.66
八、非货币性福利		0	0	0.00
合计	32,703,643.47	37,263,066.17	60,094,450.21	9,872,259.43

工会经费和职工教育经费金额 468,457.66 元，因解除劳动关系给予补偿 250,716.39 元。

25、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-4,375,408.72	-1,018,324.11
营业税	-525,997.32	-36,095,281.34
企业所得税	48,560,269.29	110,429,424.60
个人所得税	437,887.49	656,110.54
城市维护建设税	-40,883.64	-2,604,163.85
土地增值税	2,385,945.54	-26,538,887.77
教育附加费	-24,193.89	-1,063,668.72
水利建设基金	32,974.45	77,429.14
契税	5,580,000.00	5,582,518.51
土地使用税	4,113,294.97	4,277,524.41
其他	95.00	64,068.73
合计	56,143,983.17	53,766,750.14

税金负数为根据房地产相关行业税收政策，按照预征比例和基数预缴的税金。

26、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付款到期还本的长期借款利息	3,841,500.00	4,132,451.85
短期借款应付利息	3,420,199.64	3,875,262.50
合计	7,261,699.64	8,007,714.35

27、 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	2,682,411.62	2,750,011.62	尚未支付
合计	2,682,411.62	2,750,011.62	/

28、 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	437,155,024.01	71,692,120.74
1 至 2 年	741,506,246.98	1,046,950,769.82
2 至 3 年	270,908,046.01	308,573.62
3 年以上	21,767,426.34	20,366,557.37
合计	1,471,336,743.34	1,139,318,021.55

(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	485,298.00	485,298.00
合计	485,298.00	485,298.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数（元）	性质或内容
北京商务中心区开发建设有限责任公司	420,000,000.00	土地开发款
台湾会馆	295,000,000.00	土地补偿款
湘诚壹佰应付土地拆迁款	269,932,721.80	拆迁款
湖南金润通实业投资有限公司	19,163,612.55	股权转让款
银泰百货宁波海曙有限公司	6,500,000.00	不动产租赁押金
浙江石化实业开发公司	4,250,000.00	往来款
合计	1,014,846,334.35	

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	期末数（元）	性质或内容
北京商务中心区开发建设有限责任公司	420,000,000.00	土地开发款
台湾会馆	295,000,000.00	土地补偿款
湘诚壹佰应付土地拆迁款	269,932,721.80	拆迁款
北京万科企业有限公司	197,130,865.61	少数股东借款
北京优视达广告有限公司	98,912,848.76	少数股东借款
合计	860,976,436.17	

29、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

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

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	26,000,000.00	26,000,000.00
合计	26,000,000.00	26,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起 始日	借款终止 日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国工商银行宁波 东门支行	2010 年 3 月 8 日	2023 年 10 月 10 日	人民币	6.80	6,000,000.00	6,000,000.00
光大银行宁波支行	2010 年 1 月 12 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.76	10,000,000.00	10,000,000.00
光大银行宁波支行	2010 年 1 月 12 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.76	10,000,000.00	0.00
合计	/	/	/	/	26,000,000.00	16,000,000.00

A、与光大银行宁波支行签订的借款合同约定，2011 年至 2013 年每半年归还贷款本金 1,000 万元。

B、抵押情况详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

30、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税	160,298,078.62	113,423,274.31
合计	160,298,078.62	113,423,274.31

主要为对其达到清算条件的房地产项目计提的土地增值税。

31、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
质押借款	500,000,000.00	0.00
抵押借款	948,500,000.00	958,500,000.00
保证借款	900,000,000.00	900,000,000.00
合计	2,348,500,000.00	1,858,500,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起 始日	借款终 止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
交通银行北京 海淀支行	2010 年 12 月 24 日	2012 年 12 月 24 日	人民币	12.00	900,000,000.00	900,000,000.00

交通银行北京 海淀支行	2011年6 月9日	2013年6 月9日	人民币	12.00	500,000,000.00	0.00
浙商银行北京 分行	2010年9 月15日	2012年9 月14日	人民币	7.04	300,000,000.00	300,000,000.00
光大银行宁波 支行	2010年1 月12日	2024年 12月31 日	人民币	5.76	170,000,000.00	180,000,000.00
光大银行宁波 支行	2010年6 月29日	2024年 12月31 日	人民币	5.76	115,000,000.00	115,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,985,000,000.00	1,495,000,000.00

A、本报告期末公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

B、本公司用于抵押、质押的资产情况详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

32、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			182,603.13
出租车司机押金	无固定期限	2,815,000.00			2,815,000.00
湖南湘诚房地 产开发有限公 司	2007.9.1-2012.9.1	60,000,000.00			25,000,000.00
合计					27,997,603.13

湖南湘诚房地产开发有限公司 2,500 万元长期应付款为本公司合并范围内的京投银泰(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。

33、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	740,777,597.00						740,777,597.00

34、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）	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	78,697,957.48		5,981,475.00	72,716,482.48
合计	402,327,744.87		5,981,475.00	396,346,269.87

其他资本公积本期减少为本期可供出售金融资产公允价值减少所致。

35、 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	62,094,560.23			62,094,560.23
合计	62,094,560.23			62,094,560.23

36、 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	503,621,386.21	/
调整后 年初未分配利润	503,621,386.21	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	142,692,888.85	/
期末未分配利润	646,314,275.06	/

37、 营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,036,049,782.32	145,100,160.78
其他业务收入		513,710.13
营业成本	547,427,549.40	98,734,696.60

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	939,682,124.82	454,561,415.01	53,706,067.07	15,891,392.88
进出口贸易	73,826,834.83	73,474,005.91	59,808,171.03	58,940,294.26
商业零售	15,710,170.95	15,535,042.70	23,666,765.05	22,222,366.03
旅游饮食服务及其他	6,830,651.72	3,857,085.78	7,919,157.63	1,400,873.10
合计	1,036,049,782.32	547,427,549.40	145,100,160.78	98,454,926.27

(3) 房地产业务情况 单位：元 币种：人民币

项目	本期营业收入	本期营业成本	上期营业收入	上期营业成本
房产销售	900,815,723.00	444,866,615.34	14,654,590.00	8,742,582.71
物业租赁	38,866,401.82	9,694,799.67	39,051,477.07	7,148,810.17
合计	939,682,124.82	454,561,415.01	53,706,067.07	15,891,392.88

(4) 房地产销售收入（分项目） 单位：元 币种：人民币

项目名称	本期营业收入	本期营业成本	上期营业收入	上期营业成本
京投快线阳光花园	894,675,721.00	440,828,320.71		
慈溪富丽湾景苑	340,000.00	225,000.00	6,948,076.00	4,505,880.57
华联房产 3 号地块	5,800,002.00	3,813,294.63	7,706,514.00	4,236,702.14
合计	900,815,723.00	444,866,615.34	14,654,590.00	8,742,582.71

(5) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	900,815,723.00	444,866,615.34	14,654,590.00	8,742,582.71
物业租赁	38,866,401.82	9,694,799.67	39,051,477.07	7,148,810.17
进出口贸易	73,826,834.83	73,474,005.91	59,808,171.03	58,940,294.26
商业零售	15,710,170.95	15,535,042.70	23,666,765.05	22,222,366.03
旅游饮食服务及其他	6,830,651.72	3,857,085.78	7,919,157.63	1,400,873.10
合计	1,036,049,782.32	547,427,549.40	145,100,160.78	98,454,926.27

(6) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	896,567,817.62	410,054,476.18	2,437,615.05	663,833.88
宁波	139,481,964.70	137,373,073.22	142,662,545.73	97,791,092.39
合计	1,036,049,782.32	547,427,549.40	145,100,160.78	98,454,926.27

(7) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
银泰百货宁波海曙有限公司	21,186,128.69	2.04
C+D PROOUCTS (HONG KONG) CO	8,595,487.29	0.01
3-306	5,189,864.00	0.01
3-305	4,087,346.00	0.39
太平鸟女装	3,798,900.00	0.00
合计	42,857,725.98	2.45

38、 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	48,553,879.39	5,763,140.26	应税收入
城市维护建设税	3,351,621.38	405,381.85	应纳流转税
教育费附加	1,532,933.90	287,370.81	应纳流转税
土地增值税	147,232,078.79	340,515.60	按土地增值额或预售收入预征
水利基金	160,067.01	132,844.82	应税收入 0.1%
其它	485,293.80	473,551.80	
合计	201,315,874.27	7,402,805.14	/

39、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,422,124.01	8,828,468.14
办公费	216,265.50	174,067.02
房租水电供暖物业费	948,137.42	1,128,346.49
车辆使用费	318,345.65	169,586.98
会议费	212,504.00	81,760.00
差旅签证费	249,875.08	413,406.89
业务招待费	535,118.58	206,293.37
广告宣传费	4,261,790.21	2,796,220.06
折旧费	267,439.04	246,476.90
其他	1,795,473.66	3,332,180.00
合计	12,227,073.15	17,376,805.85

40、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,613,718.93	21,790,942.17
中介服务费	3,740,232.07	2,500,688.90
办公费	1,584,152.37	2,127,364.69
房租水电供暖物业费	1,979,060.49	2,260,400.89
车辆使用费	1,152,936.47	859,031.04
会议费	492,783.13	128,983.81
差旅交通费	1,815,649.75	2,023,114.87
业务招待费	6,912,635.31	2,949,014.93
摊销费	350,832.73	466,900.49
折旧费	2,226,062.87	2,506,343.10
费用税金	3,590,459.45	2,668,736.55
其他	3,472,227.19	3,911,677.83
合计	39,930,750.76	44,193,199.27

41、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	142,855,012.35	27,837,692.12
利息收入	-110,245,596.33	-21,348,065.32
汇兑损失		
汇兑收益	-52,377.97	-137,928.80
手续费	537,233.12	345,700.22
合计	33,094,271.17	6,697,398.22

42、 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
权益法核算的长期股权投资收益	-8,040,828.93	74,045,187.26
处置长期股权投资产生的投资收益		102,755,235.19
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,515,000.00	230,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		30,614.95
合计	-6,525,828.93	177,061,037.40

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-6,669,881.42	-1,008,672.43	
杭州海威房地产开发有限公司	4,892,875.44	75,053,859.69	上期结转收入所致
上海礼兴酒店有限公司	-6,263,822.95		本期新增参股公司
合计	-8,040,828.93	74,045,187.26	/

A、本公司投资收益汇回不存在重大限制。

B、本报告期新增参股公司上海礼兴，采用权益法核算，详见“重要事项中资产交易事项说明 A”。

43、 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	-938,337.59	152,565.21
二、存货跌价损失		
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		
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		
十四、其他		
合计	-938,337.59	152,565.21

44、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	10,710.00	18,407.97	10,710.00
其中：固定资产处置利得	10,710.00	18,407.97	10,710.00
政府补助	7,767,300.00	21,608.54	7,767,300.00
违约金、罚款收入	86,000.00		86,000.00
其他	272,276.66	14,594.91	272,276.66
合计	8,136,286.66	54,611.42	8,136,286.66

(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
出口退税补助		4,635.54	
街道补助款	1,350,000.00	16,973.00	
国外参展补贴	74,400.00		
排名奖励补贴	100,000.00		
财政奖励	6,102,900.00		
中小企业发展补贴	140,000.00		
合计	7,767,300.00	21,608.54	/

45、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		216,694.28	
其中：固定资产处置损失		216,694.28	
对外捐赠	10,000.00	606,000.00	10,000.00

品牌使用费补偿款	3,980.62		3,980.62
其他	484,768.86	189,162.84	484,768.86
合计	498,749.48	1,011,857.12	498,749.48

46、 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	74,568,070.81	27,221,558.52
递延所得税调整	-2,228,002.93	-253,587.57
合计	72,340,067.88	26,967,970.95

47、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	代码	本期发生额（元）	上期发生额（元）
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	142,692,888.85	123,459,838.35
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	17,086,167.80	80,749,357.57
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	125,606,721.05	42,710,480.78
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	740,777,597.00	493,851,731.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		246,925,866.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
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	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si * Mi / M0 - Sj * Mj / M0 - Sk$	740,777,597.00	740,777,597.00
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	X2=S+X1	740,777,597.00	740,777,597.00
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	$Y1=P1/S$	0.193	0.167
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.17	0.058
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.193	0.167
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.17	0.058

48、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	-7,975,300.00	-89,225,550.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-1,993,825.00	-21,142,012.50
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-5,981,475.00	-68,083,537.50
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	-5,981,475.00	-68,083,537.50

49、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
收押金、保证金	70,090,965.75
收往来款	32,014,774.01
代收款项	4,435,946.39

政府补助	2,331,352.6
合计	108,873,038.75

(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
支付投标保证金	55,540,487.00
付现费用	39,824,827.04
代收代付客户契税及专项维修基金	10,196,461.23
付往来款	8,251,611.99
代付各项费用	3,111,879.39
代收代扣款项	2,827,537.53
付押金保证金	2,438,300.00
其他	2,414,742.28
合计	124,605,846.46

(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
收回计息拆借资金利息	8,862,135.00
收到少数股东项目投资款项	45,000,000.00
合计	53,862,135.00

(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
对外拆借资金	64,117,400.00
支付项目意向金	40,000,000.00
支付股权款	80,000,000.00
合计	184,117,400.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收少数股东借款	85,391,525.75
合计	85,391,525.75

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
融资相关费用	136,600.00
合计	136,600.00

50、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	131,764,241.53	120,192,221.37
加：资产减值准备	-731,063.90	152,565.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,656,450.11	11,774,023.24
无形资产摊销	329,842.68	247,552.29
长期待摊费用摊销	653,649.09	107,414.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-10,710.00	198,286.31
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）	33,094,271.17	6,697,398.22
投资损失（收益以“-”号填列）	6,525,828.93	-175,852,553.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,622,251.14	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,993,825.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,873,187,943.69	-402,560,440.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	757,658,965.90	440,935,677.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,716,464.75	110,271,561.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-914,901,577.29	112,163,706.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	725,832,330.63	994,620,986.72
减：现金的期初余额	1,595,959,945.92	1,106,129,680.12
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	-870,127,615.29	-111,508,693.40

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		294,872,067.53

2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		264,267,568.33
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		1,099,167.16
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		263,168,401.17
4. 取得子公司的净资产		592,298,171.63
流动资产		1,615,910,245.98
非流动资产		1,379,755.04
流动负债		1,024,991,829.39
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		201,556,482.52
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		201,556,482.52
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		63,979,121.43
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		137,577,361.09
4. 处置子公司的净资产		98,791,515.85
流动资产		520,530,596.96
非流动资产		1,065,047.31
流动负债		49,304,128.42
非流动负债		373,500,000.00

(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	725,832,330.63	1,595,959,945.92
其中：库存现金	119,420.10	106,663.90
可随时用于支付的银行存款	716,485,903.24	1,595,679,975.42
可随时用于支付的其他货币资金	9,227,007.29	173,306.60
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	725,832,330.63	1,595,959,945.92

(七) 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	国有独资	北京	王琪	基础设施	4,851,305.30	29.81	29.81	北京市国	101124184

基础设施投资有限公司	公司			项目的投资和运营				资委	
------------	----	--	--	----------	--	--	--	----	--

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
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	有限责任公司	宁波	陈骥	物业管理	500.00	100	100	25410993-8
宁波银泰对外经济贸易有限公司	有限责任公司	宁波	顾荻江	进出口贸易	500.00	100	100	14408653-6
慈溪市住宅经营有限责任公司	有限责任公司	慈溪	王荣生	房地产	4,500.00	100	100	14472118-1
北京京投置地房地产有限公司	有限责任公司	北京	王辉	房地产	28,000.00	100	100	76299513-9
北京潭柘投资发展有限公司	有限责任公司	北京	戚宇平	房地产	5,000.00	100	100	69230751-2
北京大正恒立建设工程有限责任公司	有限责任公司	北京	徐增阳	房地产	2,189.10	100	100	72261308-7
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	78539079-X
湖南湘诚	有限责任公司	长沙	陈铁儒	房地产	1,000.00	100	100	66633842-X

壹佰置地有限公司	公司							
北京晨枫房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	程少良	房地产	5,000.00	51	51	80298543-8
北京台湾会馆开发建设有限公司	有限责任公司	北京	陈云海	房地产	10,000.00	80	80	79160168-8
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	有限责任公司	鄂尔多斯	徐增阳	房地产	20,000.00	51	51	55281107-1
宁波宁华出租汽车有限公司	有限责任公司	宁波	顾荻江	服务业	300.00	100	100	69823496-7
宁波银泰广告有限公司	有限责任公司	宁波	顾荻江	服务业	50.00	100	100	73695056-6
北京京投万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	王辉	房地产	1,000.00	50	50	56952250-8
北京京投阳光房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	王辉	房地产	1,000.00	40	40	56744180-0
陵水骏晟房地产开发有限公司	有限责任公司	陵水	高轩	房地产	5,000.00	55	55	56242561-7

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	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	有限责任公司	宁波	朱兴毅	房地产	165,530,750	45	45	74498983-5

议中心开 发有限公 司								
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	50,000,000	37	37	77082166-5
上海礼兴 酒店有限 公司	有限责 任公司	上海	罗康瑞	服务业	1,170,516,627	27.5	27.5	74116514-4

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 公司	1,699,321,734.41	1,565,422,972.50	133,898,761.91	159,747.19	-14,821,958.71
二、联营企业					
杭州海威房 地产开发有 限公司	177,485,015.20	82,569,049.68	94,915,965.52	51,635,100.00	14,125,339.67
上海礼兴酒 店有限公司	1,103,249,887.58	529,380,342.83	573,869,544.75		-11,388,769.00

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
北京银泰置业有限公司	其他	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

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联交易内 容	关联交易定 价方式及决 策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易 金额的比例 (%)	金额	占同类交 易金额的 比例(%)
北京银泰置 业有限公司	餐饮会议费	市价、总裁 办公会	216.26	25.28	238.8	24.11

(2) 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
北京银泰置业有限公司	本公司	北京银泰中心	2009年11月1日	2012年10月31日	462.35
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	2011年1月1日	2011年3月31日	4.68

A、2009年10月27日，本公司与北京银泰置业有限公司签订《写字楼租赁合同》，租赁标的物为北京银泰中心C座17层，租金为420,320元/月，2010年至2012年每年10月为免租期，2009年11月4日支付租赁保证金168.13万元。年度应支付的租赁费约为462.35万元，本报告期实际支付北京银泰置业有限公司北京银泰中心写字楼租赁费共计252.19万元。

B、2011年1月4日，本公司与北京轨道交通路网管理有限公司签订《京投大厦房屋租赁合同》，租赁京投大厦3号楼9层30922、30920办公用房，租赁期限为2011年1月1日至2011年6月30日，租金为94,167元。2011年3月11日，本公司与北京轨道交通路网管理有限公司签订补充协议，提前终止原租赁合同，租赁期限改为2011年1月1日至2011年3月31日，租金为46,823元，款项已付清。

(3) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
本公司	湖南湘诚壹佰置地有限公司	22,463	2011年3月31日~2012年3月30日	否
本公司	北京京投置地房地产有限公司	30,000	2010年9月15日~2012年9月14日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,575	2011年5月16日~2012年5月16日	否
宁波华联房地产开发有限公司	本公司	6,375	2010年9月16日~2011年9月16日	否
宁波华联房地产开发有限公司	本公司	1,800	2010年7月16日~2011年7月15日	否
宁波华联房地产开发有限公司	本公司	4,000	2011年6月13日~2012年6月2日	否
宁波银泰对外	本公司	4,000	2011年3月18日~	否

经济贸易有限公司			2011 年 9 月 17 日	
----------	--	--	-----------------	--

A、2011 年 3 月 31 日，湖南湘诚壹佰置地有限公司与北京银行股份有限公司长沙分行签订 28,000 万元借款合同，截止本报告期末提款人民币 22,463 万元，年利率同期贷款基准利率上浮 20%，借款期限为 2011 年 3 月 31 日至 2012 年 3 月 30 日。此项借款合同由本公司提供最高额保证担保，最高额度为人民币 28,000 万元；同时湖南湘诚壹佰置地有限公司以长国用（2008）第 042501 号、042502 号、042503 号、042506 号、042507 号、042508 号土地使用权作为抵押。

B、2010 年 9 月 15 日，京投置地与浙商银行股份有限公司北京分行签订固定资产借款合同，借款金额为人民币 30,000 万元，借款期限为 2010 年 9 月 15 日至 2012 年 9 月 14 日，年利率为同期贷款基准利率上浮 10%。此项借款合同由本公司提供保证担保。

C、2011 年 5 月 16 日，钱湖国际与交通银行宁波市分行营业部签订借款合同，借款金额为人民币 6,500 万元，本公司与钱湖国际另一股东方宁波东钱湖投资开发有限公司提供对等信用担保，担保总金额为借款金额的 1.1 倍即人民币 7,150 万元，即各担保人民币 3,575 万元，担保期限为一年。

D、2010 年 9 月 13 日，本公司与华夏银行股份有限公司宁波分行签订借款合同，借款金额为人民币 8,000 万元，借款期限 2010 年 9 月 16 日至 2011 年 9 月 16 日，年利率为同期贷款基准利率。此项借款合同由宁波华联房地产开发有限公司提供最高额保证担保，最高额度为人民币 6,375 万元；同时本公司以宁波市东渡路 55 号的两个车库作为抵押，被抵押的最高额度分别为人民币 1,570.75 万元、人民币 1,138.96 万元。

E、2010 年 7 月 16 日，本公司与温州银行宁波分行签订借款合同，截至 2011 年 6 月 30 日，此借款合同余额为人民币 1,800 万元，借款期限 2010 年 7 月 16 日至 2011 年 7 月 15 日，借款利率为同期贷款基准利率。此项借款合同由宁波华联房地产开发有限公司以宁波市恒泰大厦 18-20 层房产作为抵押。

F、2011 年 6 月 13 日，本公司与中国建设银行股份有限公司宁波第三支行签订借款合同，借款金额为人民币 4,000 万元，借款期限为 2011 年 6 月 13 日至 2012 年 6 月 2 日，借款利率为同期贷款基准利率上浮 10%。此项借款合同由宁波华联房地产开发有限公司以宁波市恒泰大厦 5、6、17 层房产作为抵押。

G、2011 年 3 月 18 日，本公司与广发银行宁波分行签订借款合同，借款金额为人民币 4,000 万元，借款期限为 2011 年 3 月 18 日至 2011 年 9 月 17 日，借款利率为同期贷款基准利率上浮 5%。此项借款合同由宁波银泰对外经济贸易有限公司提供保证担保。

(4) 关联方资金拆借

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	30,000.00	2011 年 6 月 28 日	2012 年 6 月 28 日	委托贷款
北京市基础设施投资有限公司	50,000.00	2011 年 6 月 9 日	2013 年 6 月 9 日	委托贷款
拆出				
上海礼兴酒店	4,000.00	2011 年 1	2011 年 8	向上海礼兴提供委托贷款，委托贷款期末余

有限公司		月 4 日	月 3 日	额为 15,000 万元, 本期应收利息 750.83 万元
上海礼兴酒店有限公司	1,000.00	2011 年 3 月 7 日	2012 年 3 月 6 日	向上海礼兴提供股东借款 1,000 万元, 本期应收利息 32.22 万元

(5) 其他关联交易

A、2009 年 12 月 9 日, 公司与京投公司签订《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 亿元的委托贷款, 作为本公司通过招拍挂或企业并购方式取得土地使用权的过桥资金, 取得土地使用权证后及时归还。未经京投公司书面同意, 本公司不得改变资金用途。根据《委托贷款授信框架协议之补充协议(贷款利率调整)》, 该委托贷款利率不低于银行同期贷款基准利率, 并不高于银行同期贷款基准利率上浮 10%。截至 2011 年 6 月 30 日, 本协议项下借款余额为 12 亿元。

2010 年 12 月 3 日公司董事会七届二十八次会议、2010 年 12 月 20 日公司 2010 年第七次临时股东大会审议通过《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》, 由京投公司向公司提供年利率不超过 12% 的资金, 具体数值由双方参照市场利率协商确定。如成立项目公司, 则公司将所持项目公司股权质押给京投公司, 作为项目公司获得京投公司所提供资金的担保。本报告期新增借款 5 亿元, 此笔借款以本公司持有骏晟公司 55% 股权作为质押, 原《委托贷款授信框架协议》项下的 3 亿元借款到期后于 2011 年 6 月 28 日办理展期一年, 年利率为 12%, 截至 2011 年 6 月 30 日借款余额为 17 亿元。

B、2010 年 6 月 21 日, 公司董事会七届二十三次会议审议通过《关于以委托贷款方式向上海礼兴酒店有限公司提供资金专项用于 107 酒店建设的议案》。本报告期向上海礼兴提供委托贷款 4,000 万元, 累计提供委托贷款 15,000 万元。2011 年 3 月 7 日, 公司向上海礼兴提供股东借款 1,000 万元。上述资金已全部用于 107 酒店建设。

C、2011 年 6 月 22 日公司董事会七届三十六次会议、2011 年 7 月 27 日公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向上海礼兴酒店有限公司提供专项资金用于 107 酒店建设暨关联交易的议案》。公司向上海礼兴提供委托贷款 19,397 万元, 年息不低于 12%, 资金专项用于上海 107 酒店项目建设。

D、2011 年 7 月 11 日公司董事会七届三十七次会议、2011 年 7 月 27 日公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的议案》。公司向钱湖国际提供委托贷款不超过人民币 10,000 万元, 期限一年, 年利率不低于 12%。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	94,778,178.08		90,312,898.13	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司	14,145,473.71			
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,681,280.00	252,192.00	1,681,280.00	252,192.00

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	杭州海威房地产开发有限公司	485,298.00	485,298.00

7、 关联方债权债务往来补充表 单位:元 币种:人民币

科目	关联方	期末金额	期初金额
其他非流动资产(委托贷款)	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	237,338,580.00	237,338,580.00
其他流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	161,288,888.89	113,780,555.56
短期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
长期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	1,400,000,000.00	900,000,000.00
应付利息(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	6,018,558.34	5,010,833.33

(八) 股份支付:

无

(九) 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 2011 年 6 月 30 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 85,821 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。

(十) 承诺事项:

无

(十一) 资产负债表日后事项:

1、 其他资产负债表日后事项说明

A、2011 年 6 月 22 日公司董事会七届三十六次会议、2011 年 7 月 27 日公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向上海礼兴酒店有限公司提供专项资金用于 107 酒店建设暨关联交易的议案》。公司向上海礼兴提供委托贷款 19,397 万元, 年利率不低于 12%, 资金专项用于上海 107 酒店项目建设。

B、2011 年 7 月 11 日公司董事会七届三十七次会议、2011 年 7 月 27 日公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的议案》。公司向钱湖国际提供委托贷款不超过人民币 10,000 万元, 期限一年, 年利率不低于 12%。

(十二) 其他重要事项:

1、 企业合并

详见附注“企业合并及合并财务报表中合并范围发生变更的说明”。

2、 租赁

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二号楼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。

B、2010年1月18日，京投置地与浙江银泰百货有限公司签订京投快线阳光花园商业楼的租赁协议。承租年限为20年，承租费用为首年2元/天/平方米（计租面积以最终经过实测后的面积为准，暂约为49,500平方米）、次年2.1元/天/平方米、第三年2.2元/天/平方米、第四年至第二十年为2.6元/天/平方米，如在一个会计年度结束按照年营业收入总额5%的比例加上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。2010年4月，京投置地收到浙江银泰百货有限公司支付的履约保证金400万元。该租赁资产拟于2011年下半年交付使用。

3、 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	110,634,600.00		-5,981,475.00		102,659,300.00
金融资产小计	110,634,600.00		-5,981,475.00		102,659,300.00
上述合计	110,634,600.00		-5,981,475.00		102,659,300.00

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款:

(1) 应收账款按种类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
存在结算周期应收款项组合	8,212,378.69	100			13,605,452.46	100		
组合小计	8,212,378.69	100			13,605,452.46	100		
合计	8,212,378.69	/		/	13,605,452.46	/		/

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算期的应收款项		
银泰百货宁波海曙有限公司	8,186,128.69	
宁波东陆进出口有限公司	26,250.00	
合计	8,212,378.69	

(2) 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。

(3) 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	非关联方	8,186,128.69	1 年以内	99.68
宁波东陆进出口有限公司	非关联方	26,250.00	1 年以内	0.32
合计	/	8,212,378.69	/	100.00

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								

账龄组合	5,054,247.61	0.24	618,077.93	100.00	8,497,351.29	0.55	702,479.24	100.00
合并范围内关联方其他应收款项组合	1,870,011,401.54	86.76			1,322,849,585.14	86.00		
存在结算周期其他应收款项组合	280,242,428.06	13.00			206,912,898.13	13.45		
组合小计	2,155,308,077.21	100.00	618,077.93	100.00	1,538,259,834.56	100.00	702,479.24	100.00
合计	2,155,308,077.21	/	618,077.93	/	1,538,259,834.56	/	702,479.24	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	2,039,523.05	40.35	101,976.15	6,059,498.07	71.31	303,004.15
1至2年	2,530,235.71	50.06	379,535.35	1,955,284.37	23.01	293,292.66
2至3年	352,260.00	6.97	70,452.00	450,340.00	5.30	90,068.00
3年以上	132,228.85	2.62	66,114.43	32,228.85	0.38	16,114.43
合计	5,054,247.61	100.00	618,077.93	8,497,351.29	100.00	702,479.24

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算期的其他应收款		
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	94,778,178.08	
无锡惠澄实业发展有限公司	74,718,776.27	
北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会	50,000,000.00	
上海广翰投资管理有限公司	40,000,000.00	
上海礼兴酒店有限公司	14,145,473.71	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京潭柘寺镇人民政府	1,600,000.00	
合并范围内关联方其他应收款		
北京京投万科房地产开发有限公司	783,318,026.66	
北京京投阳光房地产开发有限公司	416,659,766.33	
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	254,440,000.00	
北京晨枫房地产开发有限公司	153,518,452.20	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	108,081,970.62	
鄂尔多斯市京投银泰股份有限公司	54,747,517.51	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	47,370,041.51	
北京潭柘投资发展有限公司	46,666,976.46	

北京台湾会馆开发建设有限公司	5,089,487.75	
陵水骏晟房地产开发有限公司	69,512.50	
北京大正恒立建设工程有限公司	49,650.00	
合计	2,150,253,829.60	

(2) 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。

(3) 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(%)
北京京投万科房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	783,318,026.66	1 年以内	36.34
北京京投阳光房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	416,659,766.33	1 年以内	19.33
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	控股子公司	254,440,000.00	1 年以内	11.81
北京晨枫房地产开发有限公司	控股子公司	153,518,452.20	1 年以内	7.12
湖南湘诚壹佰置地有限公司	控股子公司的控股子公司	108,081,970.62	1 年以内	5.01
合计	/	1,716,018,215.81	/	79.61

(4) 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(%)
北京京投万科房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	783,318,026.66	36.34
北京京投阳光房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	416,659,766.33	19.33
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	控股子公司	254,440,000.00	11.81
北京晨枫房地产开发有限公司	控股子公司	153,518,452.20	7.12
湖南湘诚壹佰置地有限公司	控股子公司的控股子公司	108,081,970.62	5.01
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营公司	94,778,178.08	4.4
鄂尔多斯市京投银泰股份有限公司	控股子公司	54,747,517.51	2.54
北京潭柘投资发展有限	全资子公司	46,666,976.46	2.17

公司			
宁波银泰对外经济贸易有限公司	全资子公司	47,370,041.51	2.2
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	14,145,473.71	0.66
北京台湾会馆开发建设有限公司	控股子公司的控股子公司	5,089,487.75	0.24
北京银泰置业有限公司	其他	1,681,280.00	0.08
陵水骏晟房地产开发有限公司	控股子公司	69,512.50	
北京大正恒立建设工程有限公司	全资子公司	49,650.00	
合计	/	1,980,616,333.33	91.90

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	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	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00		100	100
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	4,500,000.00	2,700,000.00	1,800,000.00	4,500,000.00		90	90
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00		90	90
慈溪市住宅经营有限责任公司	59,524,046.40	59,524,046.40		59,524,046.40		67	67
北京京投置地房地产有限公司	418,125,728.03	418,125,728.03		418,125,728.03		100	100
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	121,582,003.20	121,582,003.20		121,582,003.20		80	80
北京潭柘投资发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00		100	100

北京晨枫房地产开发有限公司	289,306,115.33	289,306,115.33		289,306,115.33		51	51
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	102,000,000.00	102,000,000.00		102,000,000.00		51	51
北京大正恒立建设工程有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00		100	100
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00		0.54	0.54
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00		19	19
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00	14	14
无锡嘉仁花园酒店有限公司	80,000,000.00		80,000,000.00	80,000,000.00		100	100
陵水骏晟房地产开发有限公司	27,500,000.00		27,500,000.00	27,500,000.00		55	55

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	165,296,543.96	-12,265,257.42	153,031,286.54	45	45
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61		343,886,627.11	343,886,627.11	27.5	27.5
杭州海威房地产开发有限公司	39,587,013.30	31,162,111.40	4,892,875.44	36,054,986.84	37	37

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	26,438,612.44	57,898,215.04
营业成本	6,919,200.99	6,309,172.14

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁	26,438,612.44	6,919,200.99	24,572,845.99	5,645,338.26
其他			33,325,369.05	663,833.88
合计	26,438,612.44	6,919,200.99	57,898,215.04	6,309,172.14

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	1,892,096.62	867,747.48	2,087,615.05	5,645,338.26
宁波	24,546,515.82	6,051,453.51	55,810,599.99	663,833.88
合计	26,438,612.44	6,919,200.99	57,898,215.04	6,309,172.14

(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	21,186,128.69	80.13
中青旅酒店物业公司	942,247.22	3.56
北京市夜色酒吧有限公司	859,050.00	3.25
杭州肯德基有限公司	812,412.00	3.07
宁波新华联商厦有限责任公司	688,313.33	2.60
合计	24,488,151.24	92.61

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	234,981,158.49	72,206,085.29
权益法核算的长期股权投资收益	-8,040,828.93	74,045,187.26
处置长期股权投资产生的投资收益		-9,731.48
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,515,000.00	230,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		30,614.95
合计	228,455,329.56	146,502,156.02

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波华联房地产开发有限公司	63,285,133.15	62,088,357.00	
慈溪市住宅经营有限责任公司		9,217,098.56	本期无利润分配
宁波银泰百货有限公司		785,180.57	公司已转让
京投银泰(宁波)物业服务服务有限公司	269,396.86	115,449.16	
北京京投置地房地产有限公司	171,426,628.48		利润分配
合计	234,981,158.49	72,206,085.29	/

(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	-6,669,881.42	-1,008,672.43	
杭州海威房地产开发有限公司	4,892,875.44	75,053,859.69	上期结转收入所致
上海礼兴酒店有限公司	-6,263,822.95		本期新增参股公司
合计	-8,040,828.93	74,045,187.26	/

本报告期新增参股公司上海礼兴,采用权益法核算,详见“重要事项中资产交易事项说明 A”。

6、现金流量表补充资料:

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	246,742,813.15	166,377,675.81
加: 资产减值准备	122,872.38	754,456.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,415,130.36	8,155,625.85
无形资产摊销	91,355.75	111,464.09
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)		192,896.88
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)	-29,600,986.24	-16,019,474.64

投资损失（收益以“－”号填列）	-228,455,329.56	-146,502,156.02
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		2,837.31
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-1,993,825.00	
存货的减少（增加以“－”号填列）		10,075.00
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-448,986,360.84	-47,850,417.59
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	424,338,804.96	347,115,588.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-29,325,525.04	312,348,571.40
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	75,550,038.72	552,189,010.70
减：现金的期初余额	359,390,444.20	362,852,758.98
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	-283,840,405.48	189,336,251.72

(十四) 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	10,710.00	
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）	7,767,300.00	政府奖励、补助收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,766,216.31	参股公司资金占用费
对外委托贷款取得的损益	12,382,507.58	参股公司委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-140,472.82	
所得税影响额	-5,696,565.27	
少数股东权益影响额（税后）	-3,528.00	
合计	17,086,167.80	

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	8.02	0.193	0.193
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.06	0.170	0.170

加权平均净资产收益率= $P0/(E0+NP\div 2+Ei\times Mi\div M0-Ej\times Mj\div M0\pm Ek\times Mk\div M0)$

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。

本报告期加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项目	代码	报告期金额（元）
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P 1	142,692,888.85
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	17,086,167.80
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	125,606,721.05
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	1,708,821,288.31
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	
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数	Mk	
报告期月份数	M0	6
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,845,532,702.16
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	1,780,167,732.74

	$-E_j * M_j / M_0 + E_k * M_k / M_0$	
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1 = P1 / E2$	8.02%
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	$Y2 = P2 / E2$	7.06%

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	期末余额(元)	年初余额(元)	增加额(元)	期末比期初 增减变动比 率	变动原因
资产负债表项目					
货币资金	725,832,330.63	1,595,959,945.92	-870,127,615.29	-54.52%	支付地价款等增加
应收账款	8,241,261.19	33,650,400.88	-25,409,139.69	-75.51%	货款收回
预付款项	131,419,163.26	851,216,004.38	-719,796,841.12	-84.56%	预付款取得发票
存货	5,898,974,324.23	4,025,786,380.54	1,873,187,943.69	46.53%	加大项目投入和项目拓展, 经营规模扩大
其他流动资产	161,288,888.89	113,780,555.56	47,508,333.33	41.75%	项目委托贷款增加
长期股权投资	613,127,900.49	196,613,655.36	416,514,245.13	211.84%	收购项目股权支付投资款
其他非流动资产	237,338,580.00	510,256,960.61	-272,918,380.61	-53.49%	转入股权投资
应付账款	439,122,697.38	60,353,529.12	378,769,168.26	627.58%	房地产预提成本和费用增加
预收款项	114,798,507.01	823,613,793.79	-708,815,286.78	-86.06%	转入销售收入
应付职工薪酬	9,872,259.43	32,703,643.47	-22,831,384.04	-69.81%	支付未付工资奖金等
其他流动负债	160,298,078.62	113,423,274.31	46,874,804.31	41.33%	预计土增税
项目	本期金额(元)	上期金额(元)	增加额(元)	本期比上年 同期增减变 动比率	变动原因
利润表项目					
营业总收入	1,036,049,782.32	145,613,870.91	890,435,911.41	611.50%	公司业务增长, 结转收入增加
营业总成本	833,057,181.16	174,557,470.29	658,499,710.87	377.24%	营业收入增长, 相应成本随之增长
营业税金及附加	201,315,874.27	7,402,805.14	193,913,069.13	2619.45%	营业收入增长, 相应税金随之增长
财务费用	33,094,271.17	6,697,398.22	26,396,872.95	394.14%	公司规模扩大贷款增加利息增加
营业外收入	8,136,286.66	54,611.42	8,081,675.24	14798.51%	税收补贴款增加

减：所得税费用	72,340,067.88	26,967,970.95	45,372,096.93	168.24%	营业利润增加税金增加
其他综合收益	-5,981,475.00	-68,083,537.50	62,102,062.50	-91.21%	股票市值减少
项目	本期金额（元）	上期金额（元）	增加额（元）	本期比上年同期增减变动比率	变动原因
现金流量表项目					
经营活动产生的现金流量净额	-914,901,577.29	112,163,706.84	-1,027,065,284.13	-915.68%	本期房地产项目投入增长较多
投资活动产生的现金流量净额	-226,711,730.92	-560,727,813.24	334,016,082.32	-59.57%	股权投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	271,385,995.30	336,917,484.20	-65,531,488.90	-19.45%	银行贷款减少

八、 备查文件目录

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

董事长：王琪
京投银泰股份有限公司
2011 年 8 月 25 日