

京投银泰股份有限公司

600683

2011 年年度报告

目录

一、 重要提示	3
二、 公司基本情况	3
三、 会计数据和业务数据摘要	4
四、 股本变动及股东情况	7
五、 董事、监事和高级管理人员	11
六、 公司治理结构	17
七、 股东大会情况简介	20
八、 董事会报告	22
九、 监事会报告	38
十、 重要事项	40
十一、 财务会计报告	53
十二、 备查文件目录	156

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(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) 京都天华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 9 月 8 日
公司首次注册登记地点		宁波市工商行政管理局
首次变更	公司变更注册登记日期	1993 年 1 月 30 日
	公司变更注册登记地点	宁波市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	330200000007765
	税务登记号码	330203144052096
	组织机构代码	14405209-6
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2010 年 4 月 2 日
	公司变更注册登记地点	宁波市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	330200000007765
	税务登记号码	330203144052096
	组织机构代码	14405209-6
公司聘请的会计师事务所名称		京都天华会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
公司其他基本情况		2010 年 3 月 5 日, 公司 2009 年度股东大会审议通过了《2009 年利润分配暨资本公积转增股本的预案》, 以股权登记日 2010 年 3 月 19 日股本总数 493,851,731 股为基数, 向全体股东以资本公积每 10 股转增 5 股, 共计转增 246,925,866 股, 转增后公司股本总数为 740,777,597 股。

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	162,744,177.73
利润总额	178,634,525.38
归属于上市公司股东的净利润	118,911,076.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	21,545,649.67
经营活动产生的现金流量净额	-2,943,020,271.26

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	7,008,002.65	转让北京大正恒立建设工程有限责任公司股权和处置固定资产收益	106,455,716.74	295,206.28
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	18,414,900.00	政府给予奖励款	1,459,600.00	2,217,914.62
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,684,028.85	收取参股企业资金占用费	10,390,572.35	8,834,406.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	431,011.00	合并无锡嘉仁花园酒店管理有限公司		54,112.35
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	71,865,793.48	处置可供出售金融资产及持有期间分红收益	30,614.95	92,679,954.24
对外委托贷款取得的损益	28,635,651.65	收取参股企业委托贷款利息	13,174,889.31	3,108,780.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,919,808.44		1,312,974.22	-10,401,330.64

其他符合非经常性损益定义的损益项目				-21,588,978.01
少数股东权益影响额	15,075.08		-48,880.17	1,501,822.11
所得税影响额	-31,769,227.66		-33,206,104.00	-23,653,732.63
合计	97,365,426.61		99,569,383.4	53,048,154.32

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	1,518,617,551.96	1,461,326,102.80	3.92	654,760,773.90
营业利润	162,744,177.73	349,505,546.01	-53.44	147,683,470.54
利润总额	178,634,525.38	351,847,810.50	-49.23	139,795,260.80
归属于上市公司股东的净利润	118,911,076.28	268,866,139.72	-55.77	108,393,899.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	21,545,649.67	169,296,756.32	-87.27	55,345,745.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,943,020,271.26	-1,656,929,219.08	不适用	559,675,690.30
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	13,564,349,809.07	8,537,984,022.14	58.87	5,132,692,567.07
负债总额	11,105,836,759.58	6,414,959,347.99	73.12	3,555,594,344.06
归属于上市公司股东的所有者权益	1,755,657,345.05	1,708,821,288.31	2.74	1,541,265,170.51
总股本	740,777,597.00	740,777,597.00	0.00	493,851,731.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.16	0.36	-55.56	0.16
稀释每股收益 (元 / 股)	0.16	0.36	-55.56	0.16
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.03	0.23	-86.96	0.08
加权平均净资产收益率 (%)	6.72	16.04	减少 9.32 个百分点	8.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.22	10.10	减少 8.88 个百分点	4.46
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-3.97	-2.24	不适用	1.13
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产	2.37	2.31	2.60	3.12

(元 / 股)				
资产负债率 (%)	81.88	75.13	增加 6.75 个百分点	69.27

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	110,634,600.00	0.00	-110,634,600.00	54,291,320.11
合计	110,634,600.00	0.00	-110,634,600.00	54,291,320.11

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	317,400,000	42.85						317,400,000	42.85
1、国家持股									
2、国有法人持股	220,800,000	29.81						220,800,000	29.81
3、其他内资持股	96,600,000	13.04						96,600,000	13.04
其中: 境内非国有法人持股	96,600,000	13.04						96,600,000	13.04
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	423,377,597	57.15						423,377,597	57.15
1、人民币普通股	423,377,597	57.15						423,377,597	57.15
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	740,777,597	100						740,777,597	100

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
股票类						
非公开发 行 A 股	2009 年 4 月 9 日	3.73	211,600,000	2012 年 4 月 9 日	317,400,000	

2009 年 4 月 9 日，公司完成向中国证券登记结算有限公司上海分公司的股份登记手续，公司控股股东由原中国银泰投资有限公司（下称“中国银泰”）变更为北京市基础设施投资有限公司（下称“京投公司”），股本由原 282,251,731 股增至 493,851,731 股，其中限售流通股 211,600,000 股。

2010 年 3 月 5 日，公司 2009 年度股东大会审议通过了《2009 年利润分配暨资本公积转增股本的预案》，以股权登记日 2010 年 3 月 19 日股本总数 493,851,731 股为基数，向全体股东以资本公积每 10 股转增 5 股，共计转增 246,925,866 股，转增后公司股本总数为 740,777,597 股，限售流通股为 317,400,000 股，上述限售流通股已于 2012 年 4 月 9 日上市流通。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数			51,279 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		47,345 户
前十名股东持股情况						
股东名称	股东 性质	持股 比例 (%)	持股总数	报告期内 增减	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结的股份 数量
北京市基础设施 投资有限公司	国 有 法人	29.81	220,800,000	0	220,800,000	无
中国银泰投资有 限公司	境 内 非 国 有 法 人	24.83	183,929,736	0	96,600,000	质 押 75,000,000

中国银行－华夏 大盘精选证券投资 基金	未知	1.62	12,000,000	0	0	无
中国糖业酒类集 团公司	国 有 法人	0.74	5,475,600	0	0	冻 结 5,475,600
宁波市银河综合 服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	0	无
中国银行－同智 证券投资基金	未知	0.42	3,127,781	0	0	无
宁波市外资企业 物资公司	未知	0.29	2,129,400	0	0	无
中国股份有限公 司－华夏策略精 选灵活配置混合 型证券投资基 金	未知	0.28	2,084,934	0	0	无
南京新港开发总 公司	未知	0.26	1,950,000	0	0	无
宣南生	未知	0.26	1,902,900	1,902,900	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份 的数量		股份种类及数量		
中国银泰投资有限公司		87,329,736		人民币普通股 87,329,736		
中国银行－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－同智证券投资基 金		3,127,781		人民币普通股 3,127,781		
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－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		
南京新港开发总公司		1,950,000		人民币普通股 1,950,000		
宣南生		1,902,900		人民币普通股 1,902,900		
中国建设银行股份有限公司 －华夏盛世精选股票型证券 投资基金		1,775,193		人民币普通股 1,775,193		
上述股东关联关系或一致行 动的说明		未知前十名无限售条件股东之间以及前十名无限售条件股东和前十 名股东之间是否存在关联关系。				

(1) 2011 年 12 月 23 日中国银泰将其持有的本公司 75,000,000 股股份质押给上海浦东发展银行股份有限公司。

(2) 中国糖业酒类集团公司持有的本公司 5,475,600 股股份于 2011 年 12 月 20 日被司法冻结。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京市基础设施投资有限公司	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的说明			上述股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

京投公司持有本公司 220,800,000 股，占公司总股本的 29.81%。京投公司是由北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资并依照《公司法》成立的国有独资公司，承担北京市基础设施项目的投融资、资本运营及线网管理。北京市人民政府国有资产监督管理委员会持有京投公司 100% 股权，为本公司实际控制人。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京市基础设施投资有限公司
单位负责人或法定代表人	王琪
成立日期	1981 年 2 月 10 日
注册资本	5,480,867.3
主要经营业务或管理活动	许可经营项目：制造地铁车辆、地铁设备；一般经营项目：授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

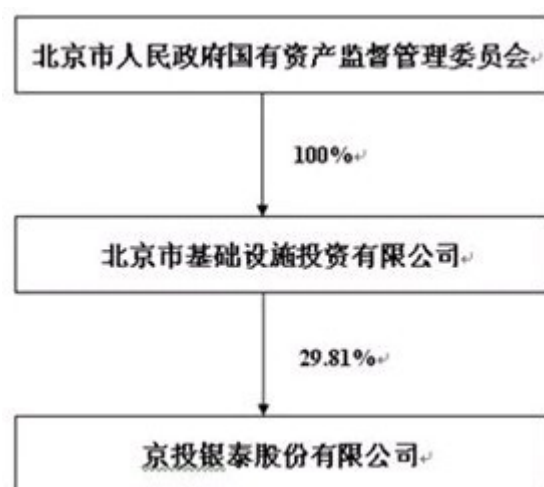
单位：元 币种：人民币

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

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:万元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
中国银泰投资有限公司	沈国军	1985 年 6 月 18 日	资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。	30,000

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王琪	董事长	男	58	2009 年 10 月 26 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	0	是

程少良	副董事长兼总裁	男	48	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	254.87	是
田振清	董事	男	46	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	0	是
白云生	董事	男	55	2011 年 6 月 3 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	0	是
韩学高	董事	男	39	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	19.73	是
杨海飞	董事	男	44	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	19.73	是
胡定核	独立董事	男	48	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	10	是
李存慧	独立董事	男	48	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	10	否
陈爱珍	独立董事	女	54	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	10	否
李成言	监事会主席	男	62	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	10	否
刘建华	监事	男	50	2010 年 1 月 15 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	0	是
顾荻江	监事	男	39	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	74.7	否
王辉	执行总裁	男	44	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	202.29	否
邓志高	副总裁兼董事会秘书	男	35	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	171.17	否
尹筱周	副总裁	女	46	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	165.54	否
徐增阳	副总裁	男	44	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	176.2	否
邓念	副总裁	女	42	2009 年 11 月 22 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	162.27	否
高轩	副总裁	男	30	2009 年 9 月 11 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	146.31	否
王荣生	财务总监	男	43	2009 年 5 月 13 日	2012 年 5 月 12 日	0	0	无	142.95	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	1,575.76	/

王琪：曾就职于北京市财政局、北京经济发展投资公司、北京首都创业集团有限公司；2003 年 11 月至 2005 年 8 月，任北京市基础设施投资有限公司党组成员、总经理；2005 年 8 月至今，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长。

程少良：1999 年 10 月至 2009 年 5 月，任中国银泰投资有限公司执行总裁、董事；2009 年

5 月至今，任中国银泰投资有限公司执行董事；2009 年 5 月至今任本公司副董事长、总裁。
田振清：曾就职于北京焦化厂、北京化学工业集团有限责任公司；2005 年 8 月至 2009 年 12 月，任北京市基础设施投资有限公司副总经理；2006 年 3 月至 2009 年 12 月，任北京市基础设施投资有限公司党委委员；2009 年 12 月至今任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理。

白云生：曾就职于北京市市政五公司、北京市计委、北京市发改委；2003 年 11 月至 2009 年 11 月任中共北京市西城区常委、区政府副区长，2009 年 11 月至今任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

韩学高：2005 年 8 月至 2008 年 10 月，任中国银泰投资有限公司财务总监兼财务部总经理；2008 年 10 月至 2010 年 5 月任中国银泰投资有限公司副总裁兼财务总监；2008 年 10 月至今任中国银泰投资有限公司副总裁。

杨海飞：曾就职于中国航空技术国际工程公司、君安证券有限责任公司、华龙证券有限责任公司；2005 年 8 月至 2009 年 11 月，任中国银泰投资有限公司投资部总经理；2008 年 5 月至 2009 年 5 月，任本公司董事长；2008 年 11 月至今任南方科学城发展股份有限公司董事长。

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

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

陈爱珍：2005 年 3 月至今任北京市众天律师事务所合伙人、律师。

李成言：历任北京大学马列主义教研室讲师、政治学与行政管理系副教授、系副主任；2002 年至 2010 年 12 月任北京大学政府管理学院教授、党委书记；2010 年 12 月至今任北京大学廉政建设研究中心主任、中国监察学会副会长。

刘建华：2006 年 3 月至 2008 年 2 月任北京市地下铁道建设公司副总经理；2008 年 2 月至 2009 年 7 月任北京京投置地房地产有限公司副总经理；2009 年 7 月至今任北京市基础设施投资有限公司审计法务部经理。

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

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

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

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

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

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

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

公司副总裁。

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

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王 琪	北京市基础设施投资有限公司	党委书记、董事长	2005 年 7 月 27 日	无	是
程少良	中国银泰投资有限公司	执行董事	2009 年 5 月 28 日	无	否
田振清	北京市基础设施投资有限公司	党委副书记、董事、总经理	2009 年 12 月 21 日	无	是
白云生	北京市基础设施投资有限公司	副总经理	2009 年 11 月 26 日	无	是
刘建华	北京市基础设施投资有限公司	审计法务部经理	2009 年 7 月 13 日	无	是
韩学高	中国银泰投资有限公司	副总裁	2008 年 10 月 29 日	无	是

在其他单位任职情况

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

田振清	中国城市轨道交通科技控股有限公司	董事局主席	2011 年 12 月 7 日	无	否
白云生	北京京投地下空间投资有限公司	董事长	2010 年 8 月 10 日	2013 年 8 月 10 日	否
白云生	北京地铁十号线投资有限责任公司	董事长	2010 年 11 月 4 日	2012 年 11 月 4 日	否
韩学高	宁波市金润资产经营有限公司	董事长	2006 年 2 月 6 日	无	否
韩学高	杭州海威房地产开发有限公司	董事长	2009 年 11 月 26 日	无	否
韩学高	杭州银泰购物中心有限公司	董事长	2009 年 12 月 4 日	无	否
韩学高	北京世纪泰悦物业管理有限公司	董事长	2010 年 12 月 9 日	无	否
韩学高	杭州国俊商贸有限公司	董事长	2011 年 6 月 15 日	无	否
韩学高	浙江富强置业有限公司	董事长	2009 年 10 月 30 日	无	否
韩学高	北京中关村科学城建设股份有限公司	董事	2006 年 11 月 10 日	无	否
韩学高	航天科工卫星技术有限公司	董事	2004 年 6 月 18 日	无	否
韩学高	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	董事	2011 年 1 月 25 日	2014 年 1 月 24 日	是
韩学高	天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业	委员	2011 年 1 月 31 日	2014 年 1 月 30 日	否
韩学高	天津银润投资有限公司	董事	2011 年 4 月 20 日	2014 年 4 月 19 日	否
韩学高	北京乐天银泰百货有限公司	董事	2011 年 11 月 23 日	2014 年 11 月 22 日	否
韩学高	杭州宁俊实业有限公司	董事	2012 年 1 月 5 日	2015 年 1 月 4 日	否
韩学高	天津国俊投资有限公司	董事	2011 年 8 月 31 日	2014 年 8 月 30 日	否
韩学高	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2011 年 10 月 12 日	2014 年 10 月 11 日	否
杨海飞	南方科学城发展股份有限公司	董事长	2008 年 11 月 6 日	无	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事（含独立董事）的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出，报董事会、股东大会审议通过后决定；监事的报酬报监事会、股东大会审议通过后决定；高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出，报董事会、股东大会审议通过后决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司董事会七届一次、七届三十二次会议审议通过的《关于确定董事（含独立董事）年津贴的议案》、《关于确定<2011 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》；2009 年度股东大会审议通过《关于制订<京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）>的议案》；监事会七届一次会议审议通过的《关于确定监事年津贴的议案》、2009 年第三次临时股东大会审议通过的《关于确定董事（含独立董事）、监事年津贴的议案》结合各项指标完成情况考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	考核后支付。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郝伟亚	董事	离任	工作原因
白云生	董事	聘任	工作原因

变动情况说明：

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) 公司员工情况

在职员工总数	582
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售营业人员	77
技术人员	198
财务人员	56
行政人员	102
其他人员	149
合计	582
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士以上（含硕士）	56

大本以上（含大本）	238
大专以上（含大专）	148
其他	140
合计	582

六、 公司治理结构

（一）公司治理的情况

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

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

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

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

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

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

6、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立基本公正、透明的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

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

报告期内，公司董事会对公司内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行了审查，本着客观、审慎原则对公司内部控制的执行效果和效率情况进行了认真评价，编制了《京投银泰股份有限公司董事会内部控制的自我评价报告》，京都天华会计师事务所出具了京都天华专字（2012）第 0651 号《内部控制鉴证报告》。

（二）董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王琪	否	12	12	9	0	0	否
程少良	否	12	12	9	0	0	否
田振清	否	12	10	9	2	0	否

白云生	否	12	12	9	0	0	否
韩学高	否	12	12	9	0	0	否
杨海飞	否	12	11	9	1	0	否
胡定核	是	12	11	9	1	0	否
陈爱珍	是	12	12	9	0	0	否
李存慧	是	12	11	9	1	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

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

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司业务完全独立于控股股东，公司具有独立、完整的自主经营能力。	无	无
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事、工资管理方面与控股股东完全独立。	无	无
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间产权关系明晰，不存在资产被控股股东无偿占用的情况。	无	无
机构方面独立完整情况	是	公司各机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。	无	无
财务方面独立完整情况	是	公司财务部门独立于控股股东，财务人员与控股股东严格分开，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立开设银行账户，并依法独立纳税。	无	无

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司已按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》的要求，建立了完善的法人治理结构，在公司内部建立了与业务性质和规模相适应的组织机构，各部门职责明确；公司目前正根据财政部等五部委联合发布的《企
-------------	--

	业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》和《上海证券交易所上市公司内部控制指引》的相关要求，以及《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定，结合本公司所属行业特点和实际经营情况，对公司内部控制体系进行进一步的完善，以提高公司管理水平和风险防范能力，促进公司规范运作、提高公司竞争力，实现可持续发展。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司已根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《内部会计控制规范》和《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规和规范性文件的要求，结合公司实际情况，按照全面、制衡、适用、成本效益等原则，建立健全了较为完善的内部控制制度管理体系，内容涵盖公司治理、人力资源管理、财务管理、行政管理、投资管理、招标管理、成本管理、工程管理、营销管理等方面，贯穿于公司生产经营管理活动的各个层面和各个环节，确保生产经营处于受控状态。
内部控制检查监督部门的设置情况	董事会下设审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价的情况，协调内部控制审计及其他相关事宜；公司设置审计法务部，负责内部控制的日常和专项监督，审查和评价公司的经营活动、内部控制的适当性及有效性，以及财务信息的可靠性与完整性，提出改善建议，防范与化解企业经营风险，以促进公司战略目标的实现。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司设有审计法务部，配备了专职内部审计人员，制定了《内部审计管理制度》，明确了内部审计机构在内部监督中的职责权限，规范了内部监督的相关程序、方法和要求。审计法务部对公司内部控制制度的建立和执行情况进行了日常监督和专项检查。审计委员会对审计法务部的审计工作予以指导，定期听取审计法务部关于公司各项制度和流程的执行情况汇报，协调内部控制审计工作及其他事宜。公司按照《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》的要求，遵循内部控制评价原则，围绕内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五要素，对公司内部控制设计和运行情况进行了评价。公司董事会对公司内部控制的自我评价报告进行审核，并对公司内控体系提出健全和完善的意见。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司内部控制建设是系统工程，需要公司全员参与，涉及面广，同时内部控制应当与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。公司董事会将根据监管部门的有关规定，深入结合公司运营过程中发现的制度缺陷，不断健全和完善内控体系建设，加强内控体系的执行力度，不断提升公司内控体系的科学性和务实性，确保内控体系建设有效提升。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司设置了专门的会计机构，配备了专业的会计人员，并根据《会计法》和《企业会计准则》等法律法规的要求，制定了《财务管理制度》、《会计核算办法》、《担保管理制度》、《会计档案管理制度》等较为完善的财务内控制度，建立和健全了会计核算体系。公司财务管理符合相关规定，并得到了有效的执行。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司不存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

2011 年 2 月 25 日，公司第七届董事会第三十二次会议审议通过了《关于确定<2011 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》，2009 年度股东大会审议通过了《关于制订<京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）>的议案》。

在报告期内，高管人员考核及薪酬发放严格遵照上述议案执行。

(六) 公司披露内部控制的相关报告：

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：是

3、公司是否披露社会责任报告：否

上述报告的披露网址：www.sse.com.cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

本报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

1、报告期内无重大会计差错更正情况

2、报告期内无重大遗漏信息补充情况

3、报告期内无业绩预告修正情况

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年年度股东大会	2011 年 3 月 22 日	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

公司 2010 年度股东大会现场会议于 2011 年 3 月 1 日以公告方式在上海证券交易所网站以及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》发出通知，2011 年 3 月 22 日上午 10:00 于北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。会议由与会董事过半数推选董事田振清先生主持。会议符合公司法及公司章程的相关规定。

出席本次会议的股东及股东代理人 4 人，代表股份 410,213,736 股，占公司有表决权股份总数的 55.38%。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- 1、《2010 年度董事会工作报告》；
- 2、《2010 年度监事会工作报告》；
- 3、《2010 年度独立董事述职报告》；
- 4、《2010 年度报告及摘要》；

- 5、《2010 年度财务决算报告》；
- 6、《关于 2010 年度奖励基金计提总额的议案》；
- 7、《关于公司 2010 年度利润分配的预案》；
- 8、《关于确定 2010 年会计师事务所报酬暨续聘会计师事务所的议案》；
- 9、《关于公司 2011 年度融资总额、委托贷款及对外担保授权的议案》；
- 10、《关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案》；
- 11、《关于提请股东大会授权处置金融资产的议案》；
- 12、《2011 年度财务预算报告》；
- 13、《关于修订公司章程的议案》；
- 14、《关于修订公司〈董事会议事规则〉的议案》；
- 15、《关于修订公司〈监事会议事规则〉的议案》；
- 16、《关于修订公司〈募集资金管理制度〉的议案》。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 6 月 3 日	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
2011 年第二次临时股东大会	2011 年 7 月 27 日	中国证券报 B015, 上海证券报 B5, 证券日报 B3, 证券时报 D13	2011 年 7 月 28 日
2011 年第三次临时股东大会	2011 年 9 月 13 日	中国证券报 A20, 上海证券报 B15, 证券日报 A4, 证券时报 D4	2011 年 9 月 14 日
2011 年第四次临时股东大会	2011 年 11 月 11 日	中国证券报 B005, 上海证券报 32, 证券日报 C2, 证券时报 B8	2011 年 11 月 12 日
2011 年第五次临时股东大会	2011 年 12 月 19 日	中国证券报 B010, 上海证券报 B21, 证券日报 B4, 证券时报 D9	2011 年 12 月 20 日

1、公司 2011 年第一次临时股东大会现场会议于 2011 年 6 月 3 日 10:00 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。出席本次会议的股东及股东代理人 4 人，代表股份 410,205,486 股，占公司有表决权股份总数的 55.37%。会议由董事长王琪先生主持，公司部分董事、监事、高管和律师出席了会议，会议符合公司法及公司章程的相关规定。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

(1)《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议案》；

(2)《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》；

(3)《关于选举白云生先生为公司第七届董事会董事的议案》。

2、公司 2011 年第二次临时股东大会现场会议于 2011 年 7 月 27 日 10:00 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。出席本次会议的股东及股东代理人 4 人，代表股份 410,205,486 股，占公司有表决权股份总数的 55.37%。会议由副董事长程少良先生主持，公司部分董事、监事、高管和律师出席了会议，会议符合公司法及公司章程的相关规定。会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

(1)《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》；

(2)《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》；

(3)《关于提请股东大会授权战略委员会审议决策中国银泰投资有限公司所提同业竞争项目相关事项的议案》。

3、公司 2011 年第三次临时股东大会现场会议于 2011 年 9 月 13 日 10:00 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。出席本次会议的股东及股东代理人 4 人，代表股份 410,205,486 股，占公司有表决权股份总数的 55.37%。会议由副董事长程少良先生主持，公司部分董事、监事和高管出席了会议，会议符合公司法及公司章程的相关规定。会议经记名方式投票表决，审议通过《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供流动资金授信担保暨关联交易的议案》。

4、公司 2011 年第四次临时股东大会现场会议于 2011 年 11 月 11 日 10:00 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。出席本次会议的股东及股东代理人 4 人，代表股份 410,205,486 股，占公司有表决权股份总数的 55.37%。会议由副董事长程少良先生主持，公司部分董事、监事和高管出席了会议，会议符合公司法及公司章程的相关规定。会议经记名方式投票表决，审议通过《关于向上海礼兴酒店有限公司提供流动资金授信担保专项用于 107 酒店建设暨关联交易的议案》。

5、公司 2011 年第五次临时股东大会现场会议于 2011 年 12 月 19 日 10:00 在北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室召开。出席本次会议的股东及股东代理人 4 人，代表股份 410,205,486 股，占公司有表决权股份总数的 55.37%。会议由董事长王琪先生主持，公司部分董事、监事和高管出席了会议，会议符合公司法及公司章程的相关规定。

会议经记名方式投票表决，审议通过以下议案：

- (1)《关于提请股东大会授权处置金融资产的议案》；
- (2)《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》。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、总体经营情况概述

2011 年房地产行业进入行业发展的拐点。年初，“国八条”、房产税试点改革先后出台，年中“限购”、“限价”、“限贷”的三限制政策再次为地产市场降温；年内连续六次提高存款准备金率、三次提高金融机构存贷款利率，增加了企业融资成本和融资难度。面对 2011 年复杂的形势，公司根据战略规划积极应变，采取了谨慎安全、灵活有效的经营策略，开发规模稳步扩大，根据自身特点选择多种合作方式，积极拓宽融资渠道，保证公司正常经营。

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，年内新增 4 个项目，其中通过股权收购的方式取得占地面积约 24.16 万平米的无锡嘉仁花园项目、建设用地面积 27.07 万平米的三亚陵水项目；通过“招拍挂”方式，公司鄂尔多斯项目新增 4 万平米的建设用地，公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司（下称“京投置地”）与京投公司、北京万科企业有限公司（下称“北京万科”）联合竞得建设用地面积 23.32 万平米的郭公庄项目。郭公庄项目作为公司成功获取的第一个轨道交通上盖项目，进一步确立了公司“轨道物业”专业开发商的市场形象，同时也必将进一步扩大公司在北京区域的市场份额及品牌号召力。

报告期内，公司既有项目稳步推进：（1）京投快线阳光花园项目，住宅部分已售罄，已出租给银泰百货的商业楼于 2011 年底开始试营业；（2）京投快线上林湾项目，2011 年 6 月份已开工建设，预计于 2012 年年中开盘销售；（3）京投万科新里程项目，一期工程 2011 年 7 月份开工，预计 2012 年年中开盘销售，限价房已基本销售完毕，实现销售金额 2.55 亿元；

（4）长沙地球村项目，一期正在主体施工，预计 2012 年下半年开盘销售；（5）鄂尔多斯泰悦府项目，项目一期已基本封顶，预计 2012 年 7 月份开盘销售；（6）宁波东钱湖项目，其中柏悦酒店已于 2012 年 1 月份正式营业，住宅一期工程建设已完成并于 2011 年 12 月开盘销售；（7）上海 107 酒店项目已于 2011 年 10 月份试营业。

2、财务状况分析

报告期内，公司实现营业总收入 151,861.76 万元，同比增长 3.92%，实现归属于母公司净利润 11,891.11 万元，同比减少 55.77%，其中房地产业务收入 119,526.82 万元，较 2010 年度 118,423.88 万元增加 1,102.94 万元，增幅 0.93%；进出口业务 2011 年度实现销售收入 27,481.56 万元，较 2010 年度 21,215.05 万元增加 6,266.51 万元，增幅 29.54%；商业零售业务 2011 年度销售收入 3,317.77 万元；出租车业务 2011 年销售收入 405.29 万元；广告业务 2011 年销售收入 123.75 万元；物业服务 2011 年销售收入 1,036.58 万元。

报告期内，2011 年度公司三项费用总计 23,513.43 万元，较 2010 年度 19,671.45 万元增加 3,841.98 万元，增幅 19.53%；其中管理费用 10,156.34 万元，较 2010 年度 12,474.55 万元减少 2,318.21 万元，减幅 18.58%；销售费用 4,155.21 万元，较 2010 年度 2,999.05 万元增加 1,156.16 万元，增幅 38.55%；财务费用 9,201.88 万元，较 2010 年度 4,197.84 万元增加 5,004.04 万元，增幅 119.21%，增加主要系公司投资规模扩大，资金成本增加所致。

本报告期末，公司资产总额 1,356,434.98 万元，较 2010 年 12 月 31 日 853,798.40 万元增长 502,636.58 万元，增幅 58.87%；其中 2011 年 12 月 31 日存货总额 999,072.29 万元占资产总额的 73.65%，较 2010 年 12 月 31 日 402,578.64 万元占资产总额的 47.15% 增长 596,493.65 万元，增幅 148.17%，增加主要系公司新增郭公庄项目及其他项目后续投入；负债总额 1,110,583.68 万元，较 2010 年 12 月 31 日 641,495.93 万元增长 469,087.75 万元，增幅 73.12%；资产负债率 81.88%，较 2010 年 12 月 31 日 75.13% 增长了 6.75 个百分点；归属于母公司所有者权益总额 175,565.73 万元，较 2010 年 12 月 31 日 170,882.13 万元增长 4,683.60 万元；公司资产质量良好，财务状况健康，企业规模进一步扩大。

2011 年公司经营活动现金净流量为净流出 294,302.03 万元，较 2010 年同期净流出 165,692.92 万元增加 128,609.11 万元，其中经营活动现金流入 95,925.04 万元，经营活动现金流出 390,227.06 万元。新项目储备支出增长，为公司业绩增长提供了强有力的保障；2011 年公司投资活动现金净流量净流出 45,071.05 万元，2010 年同期为 70,737.73 万元；其中投资活动现金流入 10,382.02 万元，流入主要系公司转让股票收回投资 8,483.25 万元，投资活动现金流出 55,453.07 万元；2011 年公司筹资活动现金净流入 235,121.24 万元，2010 年同期为 285,394.64 万元；其中筹资活动现金流入 367,353.60 万元，筹资活动现金流出 132,232.36 万元，减少系偿还银行借款所致。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

3、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产	1,195,268,186.60	531,008,350.20	55.57	0.93	-27.12	增加 17.1 个百分点
进出口贸易	274,815,557.34	271,446,869.82	1.23	29.54	30.12	减少 0.44 个百分点
商业零售	33,177,747.99	32,809,428.34	1.11	-34.21	-32.75	减少 2.16 个百分点

旅游饮食服务及其他	15,356,060.03	9,822,539.44	36.03	8.52	1.27	增加 4.58 个百分点
合计	1,518,617,551.96	845,087,187.80	44.35	3.92	-15.13	增加 12.51 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房产销售	1,111,939,278.00	504,846,266.14	54.6	0.48	-28.87	增加 18.74 个百分点
物业租赁	83,328,908.60	26,162,084.06	68.6	7.37	38.77	减少 7.11 个百分点
进出口贸易	274,815,557.34	271,446,869.82	1.23	29.54	30.12	减少 0.44 个百分点
商业零售	33,177,747.99	32,809,428.34	1.11	-34.21	-32.75	减少 2.16 个百分点
旅游饮食服务及其他	15,356,060.03	9,822,539.44	36.03	8.52	1.27	增加 4.58 个百分点
合计	1,518,617,551.96	845,087,187.80	44.35	3.92	-15.13	增加 12.51 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	1,108,440,377.90	4.46
宁波	410,177,174.06	2.59

(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:	1,105,145,276.00	605,047,400.84	43,960.16
其中:京投快线阳光花园	1,105,145,276.00	605,047,400.84	43,960.16
宁波地区:	6,794,002.00	2,045,611.02	364.77
其中:慈溪富丽湾	994,000.00	58,903.65	其他
华联恒泰大厦	5,800,002.00	1,986,707.37	364.77
合计	1,111,939,278.00	607,093,011.86	

(4) 前五名供应商采购和前五客户销售情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为 8,594.46 万元，占采购总额的 28.25%；报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 20,133.21 万元，占公司销售总额的 13.26%。

(5) 报告期资产构成变动情况

项目	期末余额（万元）	年初余额（万元）	增加额(万元)	期末比期初增减变动比率
货币资金	55,366.67	159,595.99	-104,229.32	-65.31%
应收票据	0.00	125.50	-125.50	-100.00%
预付款项	17,458.16	85,121.60	-67,663.44	-79.49%
应收股利	0.00	220.00	-220.00	-100.00%
存货	999,072.29	402,578.64	596,493.65	148.17%
其他流动资产	64,193.66	11,378.06	52,815.60	464.19%
可供出售金融资产	0.00	11,063.46	-11,063.46	-100.00%
长期股权投资	45,594.41	19,661.37	25,933.04	131.90%
投资性房地产	110,298.60	50,699.62	59,598.98	117.55%
无形资产	598.08	452.86	145.22	32.07%
长期待摊费用	1,398.60	1,028.90	369.70	35.93%
其他非流动资产	10,000.00	51,025.70	-41,025.70	-80.40%
应付账款	52,233.79	6,035.35	46,198.44	765.46%
预收款项	2,708.75	82,361.38	-79,652.63	-96.71%
应交税费	29,163.89	5,376.68	23,787.21	442.41%
应付利息	8,739.54	800.77	7,938.77	991.39%
其他应付款	338,113.61	113,931.80	224,181.81	196.77%
一年内到期的非流动负债	124,200.00	2,600.00	121,600.00	4676.92%
其他流动负债	1,344.34	11,342.33	-9,997.99	-88.15%
长期借款	323,869.44	185,850.00	138,019.44	74.26%
长期应付款	299.76	2,799.76	-2,500.00	-89.29%
递延所得税负债	0.00	2,402.50	-2,402.50	-100.00%
盈余公积	8,443.15	6,209.46	2,233.69	35.97%
少数股东权益	70,285.57	41,420.34	28,865.23	69.69%

1) 货币资金期末余额 55,366.67 万元，较期初减少 65.31%，减少主要原因为公司支付地价款所致。

2) 应收票据期末余额为 0 万元，较期初减少 100%，减少原因为票据到期收款所致。

3) 预付款项期末余额 17,458.16 万元，较期初减少 79.49%，减少主要原因系将符合条件的预付土地款转入“开发成本”所致。

4) 应收股利期末余额为 0 万元，较期初减少 100%，减少原因为公司本期已收到被投资单位分回的现金股利。

5) 存货期末余额 999,072.29 万元，较期初增加 148.17%，增加主要原因为公司通过“招、拍、挂”方式竞得郭公庄项目用地、采用购买股权的方式获得位于无锡市惠山经济开发区正在开发的在建项目“嘉仁花园”建设用地以及符合条件的预付土地款本期转入“开发成本”所致。

6) 其它流动资产(委托贷款) 期末余额 64,193.66 万元，较期初增加 464.19%，增加主要原因

为公司增加对参股企业资金投入以及将非流动资产(委托贷款)23,733.86 万元转入本项目列示所致。

7) 可供出售金融资产期末余额 0 万元, 较期初减少 100%, 减少原因系公司本期已处置全部可供出售金融资产。

8) 长期股权投资期末余额 45,594.41 万元, 较期初增加 131.90%, 增加主要原因为公司增加对上海礼兴酒店有限公司(下称"上海礼兴")投资所致。

9) 投资性房地产期末余额 110,298.60 万元, 较期初增加 117.55%, 增加主要原因为持有物业"京投快线阳光花园(10#楼)"竣工交付所致。

10) 无形资产期末余额 598.08 万元, 较期初增加 32.07%, 增加主要原因为新增电脑软件 220 万元所致。

11) 长期待摊费用期末余额 1,398.60 万元, 较期初增加 35.93%, 增加主要原因为公司新增办公楼装修支出所致。

12) 其他非流动资产期末余额 10,000 万元, 较期初减少 80.40%, 减少主要原因为将非流动资产(委托贷款) 23,733.86 万元转入其它流动资产列示以及将本期已完成股权收购手续的股权收购款 27,291.83 万元转入"长期股权投资"科目核算所致。

13) 应付账款期末余额 52,233.79 万元, 较期初增加 765.46%, 增加主要原因为公司增加开工项目以及工程款项结算所致。

14) 预收款项期末余额 2,708.75 万元, 较期初减少 96.71%, 减少主要原因为子公司京投置地对符合收入确认条件的"京投快线阳光花园"项目确认收入而结转预收账款所致。

15) 应交税费期末余额 29,163.89 万元, 较期初增加 442.41%, 增加主要原因为子公司京投置地达到土地增值税汇算清缴条件的项目计提土地增值税 17,109.69 万元所致。

16) 应付利息期末余额 8,739.54 万元, 较期初增加 991.39%, 增加主要原因为公司本期计提利息尚未支付所致。

17) 其他应付款期末余额 338,113.61 万元, 较期初增加 196.77%, 增加主要原因为京投公司和北京万科分别代项目公司支付土地出让金所致。

18) 一年内到期的非流动负债期末余额 124,200 万元, 较期初增加 4676.92%, 增加主要原因为一年内到期的长期借款转入列示所致。

19) 其他流动负债期末余额 1,344.34 万元, 较期初减少 88.15%, 减少主要原因为子公司北京晨枫房地产开发有限公司支付土地增值税 8,539 万元所致。

20) 长期借款期末余额 323,869.44 万元, 较期初增加 74.26%, 增加主要原因为子公司新增项目开发所需资金而增加融资所致。

21) 长期应付款期末余额 299.76 万元, 较期初减少 89.29%, 减少主要原因为湖南湘诚壹佰置地有限公司(下称"湘诚壹佰")按合同约定支付项目资金利息 1,000 万元以及对即将到期的长期应付款 1,500 万元项目资金利息转入一年内到期的非流动负债列示所致。

22) 递延所得税负债期末余额 0 万元, 较期初减少 100%, 减少原因为公司转让可供出售金融资产而转回原公允价值变动所计提的递延所得税负债所致。

23) 盈余公积期末余额 8,443.15 万元, 较期初增加 35.97%, 增加原因为母公司按公司章程规定计提 10%的法定盈余公积所致。

24) 少数股东权益期末余额 70,285.57 万元, 较期初增加 69.69%, 增加主要原因为本期新增控股子公司、孙公司所致。

(6) 报告期内主要资产的计量属性

2011 年, 公司资产采用的计量属性主要为历史成本法, 部分资产采用公允价值计量, 采用

公允价值计量的主要报表项目为金融资产、企业合并涉及的公允价值损益。主要资产计量属性在报告期内没有发生重大变化。

(7) 报告期内利润变动情况

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	增加额 (万元)	本期比上年同期增 减变动比率
营业税金及附加	27,642.80	10,800.17	16,842.63	155.95%
销售费用	4,155.21	2,999.05	1,156.16	38.55%
财务费用	9,201.88	4,197.84	5,004.04	119.21%
投资收益（损失以“-”号填列）	152.13	18,965.90	-18,813.77	-99.20%
营业外收入	1,935.46	394.00	1,541.46	391.23%
营业外支出	346.43	159.77	186.66	116.83%

1) 营业税金及附加本期发生额 27,642.80 万元，较上期增加 155.95%，增加主要原因为京投置地达到土地增值税汇算清缴条件的项目计提土地增值税所致。

2) 销售费用本期发生额 4,155.21 万元，较上期增加 38.55%，增加主要原为公司增加广告费、宣传费等费用投入所致。

3) 财务费用本期发生额 9,201.88 万元，较上期增加 119.21%，增加主要原因为本期筹资大幅增加而增加利息支出所致。

4) 投资收益本期发生额 152.13 万元，较上期减少 99.20%，减少主要原因为本期股权转让收益减少，且联营合营企业亏损所致。

5) 营业外收入本期发生额 1,935.46 万元，较上期增加 391.23%，增加主要原因为京投置地本期收到较大金额的政府奖励款所致。

6) 营业外支出本期发生额 346.43 万元，较上期增加 116.83%，增加主要原因为本期京投置地由于提前终止履行房屋租赁合同而支付其违约金 300 万元所致。

(8) 报告期内现金流量变动情况

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	增加额 (万元)	本期比上年同期增减变动 比率
经营活动产生的现金流量净额	-294,302.03	-165,692.92	-128,609.11	77.62%
投资活动产生的现金流量净额	-45,071.05	-70,737.73	25,666.68	-36.28%
筹资活动产生的现金流量净额	235,121.24	285,394.64	-50,273.40	-17.62%

1) 经营活动产生的现金流量净额为-294,302.03 万元，较上期增加 77.62%，增加主要原因为本期销售商品、提供劳务收到的现金较上期大幅减少以及本期购买商品、接受劳务支付的现金较上期大幅增加所致。

2) 投资活动产生的现金流量净额为-45,071.05 万元，较上期减少 36.28%，减少主要原因为本期收到其他与投资活动有关的现金较上期大幅减少以及本期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上期大幅减少所致；本期投资支付的现金较上期大幅减少以及本期取得子公司及其他营业单位支付的现金净额较上期大幅减少所致。

3) 筹资活动产生的现金流量净额为 235,121.24 万元，较上期减少 17.62%，减少主要原因系本期取得借款收到的现金较上期大幅减少以及本期吸收投资收到的现金较上期大幅减少所

致：本期偿还债务支付的现金较上期大幅减少以及本期偿付利息支付的现金较上期大幅增加所致。

(9) 公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

单位名称	业务性质	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
孙、子公司：					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	28,000.00	298,011.14	56,971.39	26,263.83
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	4,000.00	52,886.87	3,501.58	-498.42
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	1,000.00	109,719.36	793.16	-206.84
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	345,298.82	2,000.00	0
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	20,978.30	4,498.14	-247.15
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	25,257.97	-10,195.56	-2,902.51
北京台湾会馆开发建设有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	160,458.49	138,492.09	-1,069.16
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	23,502.25	3,747.25	63.40
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	43,558.77	1,109.18	-1,155.70
湖南湘诚壹佰置地有限公司	房地产开发与经营	15,000.00	142,091.57	25,020.46	-302.21
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	20,000.00	92,784.89	18,187.23	-1,487.72
陵水骏晟房地产开发有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	98,594.95	4,384.81	-615.19
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	1,200.00	19,220.11	873.73	-308.57
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	81,167.68	55,484.27	-210.20
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	16,553.08	255,437.69	29,714.15	-7,018.41
杭州海威房地产开发有限公司	房地产经营与开发	5,000.00	16,605.34	9,615.44	1,193.25
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	249,679.66	98,614.32	-11,171.91

为进一步扩大公司经营规模、增强企业竞争力，提升企业整体形象，为公司股东带来更高的收益，报告期内公司取得北京京投银泰置业有限公司（下称“京投银泰置地”）、陵水骏晟房地产开发有限公司（下称“陵水骏晟”）、无锡惠澄实业发展有限公司（下称“无锡惠澄”）及上海礼兴股权，因上述企业刚刚获取土地，尚处于前期开发阶段，未给企业带来业绩，但给公司下一步的发展积累了较好的资源。

子公司、参股公司投资收益对公司净利润影响达到 10%以上企业情况：

单位名称	主营业务收入（万元）	主营业务利润(万元)	净利润（万元）
北京京投置地房地产有限公司	110,514.53	62,951.71	26,263.83
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	752.3	-1,444.18	-7,018.41

上海礼兴酒店有限公司	11,599.99	3,466.48	-11,171.91
------------	-----------	----------	------------

4、 对公司未来发展的展望

(1) 公司 2012 年发展方向与策略

2012 年政府对房地产市场的宏观调控将持续进行，房地产企业的经营环境依然严峻，但中长期看，随着城市化进程的加快以及人口红利的持续释放，房地产行业仍将是国民经济中关系国计民生的重要支柱产业。

根据行业形势的特点并结合公司经营发展的实际情况，2012 年，公司将做好以下几个方面的工作：

- 1) 继续坚持并落实"以北京为中心，以轨道交通为依托"的发展战略，收缩非战略投资，适时处置京外的部分资产或项目，在减小管理半径的同时尽快回收资金，确保在北京土地市场推出轨道交通上盖项目或其他优质项目时，公司能够集中现有财力和人力进一步扩大资产规模、巩固和加强公司的战略重心。
- 2) 结合公司发展阶段和业务需要，进一步优化调整公司内部组织架构，提升公司系统性管控能力，建立有效的制衡机制，提高公司整体运营效率，使公司管理层次更趋清晰、职责更为明确、条线衔接更加畅通。
- 3) 深化落实"全面计划，全面预算，全面成本"相关工作，做实每月项目运营总结制度，在加大项目销售力度的同时，严格控制费用成本，以确保公司实现稳健经营。
- 4) 建立健全项目激励考核机制，在考核形式、内容及标准方面进一步完善和优化，突出强调项目负责人的执行力和项目推进能力，切实将实际工作成果作为激励考核的基本内容和主要内容，为公司年度经营计划的实施提供保障。
- 5) 以全面实施《企业内部控制基本规范》及其配套指引为契机，根据董事会审议通过的内控工作实施方案的要求，进一步梳理管控体系，优化制度流程，提高系统的运行质量和效率。

2012 年度经营计划

公司 2012 年度预计实现销售额 23.6 亿元,预计费用总额 4.3 亿元，公司将择机完成商业物业处置及部分项目股权转让。

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	30,303.89
投资额增减变动数	-34,117.06
上年同期投资额	64,420.95
投资额增减幅度(%)	-52.96

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	85	设立新公司
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	50	设立新公司
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	15	设立新公司
陵水骏晟房地产开发有限公司	房地产开发与经营	55	设立新公司
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	100	收购股权

上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	27.5	收购股权、报告期内增资
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	服务业	100	报告期内增资

1、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度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	是否展期	是否涉诉	资金来源是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,000.00	2011年8月16日至2012年8月15日	18	否	是	否	否	否	合营公司	301.95	0
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	500.00	2011年9月8日至2012年8月15日	18	否	是	否	否	否	合营公司	47.16	0
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	300.00	2011年8月25日至2012年8月15日	18	否	是	否	否	否	合营公司	29.45	0
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	300.00	2011年8月29日至2012年8月15日	18	否	是	否	否	否	合营公司	29.12	0
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	1,000.00	2011年11月8日至2012年8月15日	18	否	是	否	否	否	合营公司	77.55	0
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	4,000.00	2011年12月8日至2012年8月15日	18	否	是	否	否	否	合营公司	277.20	0
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	900.00	2011年12月13日至2012年8月15日	18	否	是	否	否	否	合营公司	61.13	0

上海礼兴酒店有限公司	4,000.00	2011 年 1 月 5 日至 2012 年 1 月 5 日	10	否	是	否	否	否	联营公司	183.00	0
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2011 年 7 月 7 日至 2012 年 7 月 7 日	12	否	是	否	否	否	联营公司	275.25	0
上海礼兴酒店有限公司	2,500.00	2011 年 8 月 11 日至 2012 年 8 月 13 日	12	否	是	否	否	否	联营公司	138.38	0
上海礼兴酒店有限公司	500.00	2011 年 9 月 13 日至 2012 年 9 月 13 日	12	否	是	否	否	否	联营公司	27.53	0
上海礼兴酒店有限公司	600.00	2011 年 9 月 27 日至 2012 年 9 月 27 日	12	否	是	否	否	否	联营公司	33.03	0
上海礼兴酒店有限公司	500.00	2011 年 11 月 2 日至 2012 年 11 月 2 日	12	否	是	否	否	否	联营公司	27.53	0
上海礼兴酒店有限公司	900.00	2011 年 11 月 18 日至 2012 年 11 月 18 日	12	否	是	否	否	否	联营公司	49.55	0
上海礼兴酒店有限公司	1,300.00	2011 年 12 月 7 日至 2012 年 12 月 7 日	12	否	是	否	否	否	联营公司	71.57	0
上海礼兴酒店有限公司	300.00	2011 年 12 月 7 日至 2012 年 12 月 7 日	12	否	是	否	否	否	联营公司	16.52	0

注：以上委托贷款利率为年利率(%)。

2、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。

3、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第七届董事会第三十一次会议	2011 年 1 月 26 日	审议通过《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》。	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
第七届董事会第三十二次（年度）会议	2011 年 2 月 25 日	审议通过《2010 年度总裁工作报告》、《关于 2010 年度财务决算的议案》、《2010 年度经营考核指标年度完成情况审核说明》、《关于 2010 年度绩效考核指标完成情况 & 高管薪酬的议案》、《关于 2010 年度奖励基金计提总额的议案》、《关于公司 2010 年度利润分配的预案》、《关于确定 2010 年会计师事务所报酬暨续聘会计师事务所的议案》、《2010 年度报告及摘要》、《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度独立董事述职报告》、《独立董事关于对外担保事项的专项说明和独立意见》、《关于公司内部控制的自我评价报告》、《2010 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于 2011 年度财务预算的议案》、《关于确定<2011 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案》、《关于提请股东大会授权处置金融资产的议案》、《关于公司 2011 年度融资总额、委托贷款及对外担保授权的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于修订公司<董事会议事规则>的议案》、《关于修订公司董事	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

		会专业委员会会议事规则的议案》、《关于修订公司<募集资金管理制度>的议案》、《关于修订公司<投资者关系管理办法>的议案》、《关于修订公司<信息披露事务管理制度>的议案》、《关于制定公司 2011-2015 年战略规划的议案》、《关于召开 2010 年度股东大会的议案》。		
第七届董事会第三十三次会议	2011 年 4 月 11 日	审议通过《关于调整公司总部机构设置的议案》、《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》。	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
第七届董事会第三十四次会议	2011 年 4 月 26 日	审议通过《京投银泰股份有限公司 2011 年第一季度报告》、《关于制定<董事会秘书管理办法>的议案》。	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
第七届董事会第三十五次会议	2011 年 5 月 17 日	审议通过《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供流动资金授信担保暨关联交易的议案》、《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》、《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》、《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案》。	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
第七届董事会第三十六次会议	2011 年 6 月 22 日	审议通过《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》、《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》、《关于调整公司董事会战略委员会委员的议案》、《关于制定公司<关联交易制度>的议案》。	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
第七届董事会第三十七次会议	2011 年 7 月 11 日	审议通过《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的议案》、《关于召开 2011 年第二次临时股东大会的议案》。	中国 证 券 报 B020, 上海证券报 B22, 证券日报 C3, 证券时报 D20	2011 年 7 月 12 日
第七届董事会第三十八次会议	2011 年 8 月 25 日	审议通过《2011 年半年度报告全文及摘要》、《2011 年上半年总裁工作报告》、《2011 年度经营考核指标半年度完成情况审核说明》、《关于调整 2011 年年度经营计划个别指标的议案》、《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供流动资金授信担保暨关联交易的议案》、《关于召开 2011 年第三次临时股东大会的议案》。	中国 证 券 报 B038, 上海证券报 235, 证券日报 D10, 证券时报 C29	2011 年 8 月 29 日

第七届董事会第三十九次会议	2011 年 9 月 15 日	审议通过《关于参与丰台区郭公庄车辆段项目用地投标的议案》、《关于对北京京投阳光房地产开发有限公司增资的议案》。	中国 证 券 报 B007, 上海证券报 27, 证券日报 B4, 证券时报 B4	2011 年 9 月 17 日
第七届董事会第四十次会议	2011 年 9 月 26 日	审议通过《关于公司收购无锡嘉仁花园项目股权的议案》。	中国 证 券 报 B010, 上海证券报 B26, 证券日报 E6, 证券时报 D21	2011 年 9 月 28 日
第七届董事会第四十一次会议	2011 年 10 月 25 日	审议通过《京投银泰股份有限公司 2011 年第三季度报告》、《关于向上海礼兴酒店有限公司提供流动资金授信担保专项用于 107 酒店建设暨关联交易的议案》、《关于召开 2011 年第四次临时股东大会的议案》。	中国 证 券 报 B045, 上海证券报 B15, 证券日报 E6, 证券时报 D53	2011 年 10 月 27 日
第七届董事会第四十二次会议	2011 年 12 月 2 日	审议通过《关于提请股东大会授权处置金融资产的议案》、《关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的议案》、《关于向北京京投万科房地产开发有限公司增资的议案》、《关于向北京京投阳光房地产开发有限公司增资的议案》、《关于修改公司<内幕信息知情人登记备案制度>的议案》、《关于召开 2011 年第五次临时股东大会的议案》。	中国 证 券 报 B010, 上海证券报 18, 证券日报 C2, 证券时报 B8	2011 年 12 月 3 日

报告期内,公司董事会按照公司章程规定的职权范围和议事规则,先后召开定期和临时董事会十二次,内容涉及三会一层改选、公司治理制度修订、股权收购、关联交易等一系列重大事项,并在认真研讨和审议后,相继作出了决议,出色地履行了董事会应尽的职责。有关决议和公告均已在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和中国证监会指定网站进行了信息披露,议案中需由股东大会决定的事项,已提交股东大会审议通过。在董事会各次会议召开期间,公司监事、高管依法列席了会议。董事会成员亦就上述公司各项重大事项,与监事会成员、公司高管进行了充分的沟通、交流与协商,监事会成员、公司高管也对董事会重大决策提出了有益的建议和意见。

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

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

在董事会闭会期间,经营层对授权以内的事务进行决策,使公司年度计划顺利实施。

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

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成,会议召集人由独立董事专业会计人士担任。根

据中国证监会、上交所有关规定及公司董事会审计委员会议事规则、独立董事年报工作制度、董事会审计委员会年报工作程序，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

（1）认真审阅了公司 2011 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的京都天华会计师事务所注册会计师协商确定了公司 2011 年度财务报告审计工作的时间安排；

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

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

（4）公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司 2011 年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

（5）在京都天华会计师事务所出具 2011 年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对京都天华会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于 2011 年度会计师事务所审计报酬的议案等事项进行表决并形成决议提交 2011 年度董事会审核。

（6）在董事会审议关联交易的事项上，董事会审计委员会对公司关联交易事项出具审核意见，确保交易符合国家有关政策和法律、法规，遵守公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

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

2012 年 3 月 28 日，董事会薪酬与考核委员会讨论了《2012 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》，并建议提交公司董事会审议。2012 年 4 月 18 日，公司第七届董事会第四十四次会议审议通过了上述考核办法。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会依据公司《2011 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》、《京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》中主要财务指标和专项工作任务的完成情况，结合公司高级管理人员分管工作范围、主要职责，对公司高级管理人员进行绩效评价，并根据绩效评价结果及薪酬分配政策提出公司高管人员的报酬数额，报公司董事会审议。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会根据中国证监会、上交所有关法律、法规和公司内部控制制度、公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的有关规定，对 2011 年度公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：

2011 年度，公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，未有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

报告期内，公司严格按照公司《内幕信息知情人登记备案制度》，规范外部信息使用人使用公司内部信息，并作为内幕信息知情人进行登记管理。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司内部控制的目的是保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实、准确、完整，提高工作效率，促进企业发展。建立、完善和执行内部控制制度是公司董事会

的责任。董事会认为，本公司根据《企业内部控制基本规范》等有关文件的要求，结合公司经营实际，已建立了较为完善的内部控制制度。

7、应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

2012 年公司将按照《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》的要求，对公司各职能部门及下属子分公司继续健全完善公司内部控制制度，深化内部控制体系应用建设，增强内部控制的执行力。公司拟通过内控启动阶段、风险诊断和识别、形成内控规范体系成果文件、实施落地等 4 个阶段推动内控规范工作。《京投银泰股份有限公司内控规范实施工作方案》已经公司董事会七届四十三次会议审议通过，具体内容详见上海证券交易所网站。

8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

为进一步完善公司治理结构，强化公司信息披露管理，公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，修订了由七届十六次董事会审议通过的《内幕信息知情人登记备案制度》，并于 2011 年 12 月 2 日经公司第七届董事会第四十二次会议审议通过。

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

被监管部门采取监管措施及行政处罚情况

无

10、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(五) 现金分红政策的制定及执行情况

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，由于公司房地产项目资金需求量较大，考虑到进一步发展对资金的需求，本期不实施利润分配。独立董事对此已发表了独立意见。

(六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
------------------------	-----------------

经京都天华会计师事务所有限公司审计，2011 年度母公司净利润为人民币 223,369,757.41 元，计提 10% 的法定盈余公积金为人民币 22,336,975.74 元。由于公司房地产项目资金需求量较大，从公司长远发展出发，本报告期不进行现金利润分配，实现利润拟用于补充公司流动资金，本年度亦不进行资本公积金转增股本。	用于补充流动资金
---	----------

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008	0	0	0	0	5,936.36	0
2009	0	0.5	5	2,469.26	10,839.39	22.78
2010	0	0	0	0	26,886.61	0

(八) 其他披露事项

1、2011 年 10 月 28 日，公司接到第二大股东中国银泰关于部分股权解押的通知，获悉：中国银泰于 2010 年 6 月 25 日质押给中海信托股份有限公司的我公司 96,600,000 股股份于 2011 年 10 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司解押。

2、2011 年 12 月 26 日，公司接到第二大股东中国银泰关于部分股权解押及质押的通知，获悉：中国银泰于 2010 年 12 月 20 日质押给上海浦东发展银行股份有限公司北京分行的我公司 75,000,000 股股份于 2011 年 12 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司到期解押。中国银泰于同日将上述股票质押给上海浦东发展银行股份有限公司北京分行，用于取得银行贷款，质押期限为一年。

3、2012 年 2 月 14 日，公司接到第二大股东中国银泰关于部分股权质押的通知，获悉：中国银泰将其持有的我公司 57,530,000 股限售流通股股票质押给华鑫国际信托有限公司，用于取得贷款，质押登记日为 2012 年 2 月 13 日，质押期限为一年，相关质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

4、2012 年 4 月 9 日，北京市基础设施投资有限公司持有的我公司 220,800,000 股限售流通股、中国银泰投资有限公司持有的我公司 96,600,000 股限售流通股可上市流通。

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2011 年 2 月 25 日召开第七届监事会第七次会议	《2010 年度监事会工作报告》、《2010 年度报告及摘要》、《关于修改公司<监事会议事规则>》、《关于募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。
2011 年 4 月 26 日召开第七届监事会第八次会议	《京投银泰股份有限公司 2011 年第一季度报告》。
2011 年 8 月 25 日召开第七届监事会第九次会议	《京投银泰股份有限公司 2011 年半年度报告全

	文及摘要》。
2011 年 10 月 25 日召开第七届监事会第十次会议	《京投银泰股份有限公司 2011 年第三季度报告》。

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

2011 年，监事会依照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的有关规定，依法履行职责，认真开展各项监督工作；定期审查公司的各项报告，对公司的重大决策事项，建设工程项目情况、项目营销、财务及其他日常工作等方面开展专项检查。

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

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

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2011 年公司进一步修订完善了内部控制制度，决策程序均严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市规则》和《公司章程》及其他有关法规制度的规定，建立了完善的法人治理结构和各项内部控制制度。董事会严格遵照并执行了股东大会的各项决议。公司董事和高级管理人员自觉遵守法律、法规，忠诚敬业，在履行职务过程中未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。本年度内公司无重大诉讼事项发生。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

京都天华会计师事务所对公司 2011 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。监事会认为，审计意见真实、准确、完整地反映了公司财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司严格按照《公司募集资金管理办法》的规定，规范和合理地使用了募集资金。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，2011 年度公司的关联交易做到了“公平、公正、公允”，表决程序合法，按照正常商业条件并根据公平原则基准及有关协议进行，独立董事对关联交易客观、公正地作出了独立判断意见，没有发现关联交易存在损害公司及股东利益的情形。

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

公司监事会已审阅董事会《2011 年内部控制自我评价报告》，该报告符合《企业内部控制规范》等法律法规要求，全面、真实、准确地反映了公司内部控制实际情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、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	0.00	30,647,568.26	-10,792,126.28	可供出售金融资产	原始认购
002142	宁波银行	2,700,000.00	0.11	0.00	17,128,674.04	-5,956,325.96	可供出售金融资产	原始认购
601328	交通银行	4,427,500.00	0.005	0.00	6,515,077.82	-1,035,247.18	可供出售金融资产	原始认购及配股
合计		14,534,573.95	/	0.00	54,291,320.12	-17,783,699.42	/	/

本报告期可供出售金融资产已全部处置。

(四) 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	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市	自本年初至本年末为上市公	是否为关联交易 (如是, 说	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全	所涉及的债权债务是否已全	该资产贡献的净利润占上市	关联关系
------	-------	-----	--------	--------------	--------------	----------------	----------	--------------	--------------	--------------	------

或最终控制方				公司贡献的净利润	司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	明定价原则）		部过户	部转移	公司净利润的比例（%）	
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	-5,022.04		否	评估协议价			-29.69	
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	2011 年 9 月 30 日	20,323.37	-415.77		否	评估协议价			-3.38	

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 27.5%股权。根据各方签署的协议约定，公司在 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。

B、公司 2011 年 9 月 26 日第七届董事会第四十次会议审议通过《关于公司收购无锡嘉仁花园项目股权的议案》，同意公司收购无锡嘉仁 100%股权，股权转让价款总计 20,323 万元。截止 2011 年 12 月 31 日，公司已支付股权转让款 11,000 万元，无锡嘉仁股权工商变更登记手续已办理完毕。根据企业合并第 20 号会计准则，公司确定 2011 年 9 月 30 日为购买日，并将其纳入公司合并范围。截止 2011 年 12 月 31 日，无锡嘉仁花园酒店管理有限公司（下称“无锡嘉仁”）持有无锡惠澄 51%股权，无锡嘉仁将无锡惠澄纳入其合并报表。

2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日	出售产生的损益	是否为关联交易	资产	所涉及的	所涉及的	该资产出售贡献的	关联
------	-------	-----	------	----------	---------	---------	----	------	------	----------	----

	产			该资产为 上市公司 贡献的净 利润	益	(如是, 说明定价 原则)	出 售 定 价 原 则	资 产 权 是 否 已 全 部 过 户	债 权 债 务 是 否 已 全 部 转 移	净利润占 上市公司 净利润的 比例(%)	关 系
莫 翠 平、徐 美英	北 京 大 正 恒 立 建 设 工 程 有 限 责 任 公 司	2011 年 12 月 30 日	1,000.00	-0.23	704.38	否	协 议 价			5.92	

本公司与自然人莫翠平及徐美英于 2011 年 7 月 9 日签订股权转让协议, 以 1,000 万元人民币的价格出售公司所持有的北京大正恒立建设工程有限公司(下称"大正恒立")的 100%股权, 截止 2011 年 12 月 30 日公司收到股权转让款 600 万元, 已办理工商变更登记手续, 处置日为 2011 年 12 月 30 日(股权及其他资产移交日), 自 2011 年 12 月 31 日起, 本公司不再将其纳入合并范围。

3、 合并情况

A、本报告期公司购买无锡嘉仁 100%股权将其纳入合并范围, 详见“十、重要事项第四项资产交易事项中收购资产情况说明 B”。

B、本报告期公司出售大正恒立 100%股权不再将其纳入合并范围, 详见“十、重要事项第四项资产交易事项中出售资产情况说明”。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联 交易 价格	关联交 易金额	占同 类交 易金 额的 比例 (%)	关联 交易 结算 方式	市场 价格	交易 价格与市 场参考 价格差 异较大 的原因
北 京 市 基 础 设 施 投 资	母 公 司	借款	利 息 费用	协 议 价格		31,471.45	64.79	货 币 资金		

限 公 司										
银 泰 百 货 宁 波 海 曙 有 限 公 司	其 他 关 联 人	提 供 劳 务	物 业 租 赁	市 场 协 价		4,750.93	57.01	货 币 资 金		
合 计				/	/	36,222.38		/	/	/

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。

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

2010 年 6 月 21 日公司第七届董事会第二十三次会议审议通过了“关于公司与银泰百货有限公司签订《物业租赁合同补充协议》暨关联交易的议案”，就华联一号楼及二号楼部分商业的转租和固定装置及设施、设备的改造或更新及其他房屋装修事宜作补充约定。

公司 2011 年确认该物业租赁收入为 4,750.93 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	404,292.99	644,292.99
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营公司	12,298.09	45,063.24	0	0
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	21,691.45	33,254.57	0	0
合计		33,989.54	78,317.81	404,292.99	644,292.99
关联债权债务形成原因		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 45,180 万元，其中 2,980 万元为保证金，借款净额为 42,200 万元，累计应收利息及垫付工资社保费用等 2,863.24 万元。 B、本报告期母公司京投公司向我公司提供委托贷款 282,500 万元，提供借款 117,285 万元；原 2010 年 6 月提供的 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%；原 2010 年 10 月提供的 30,000 万元一年期委托贷款于 2011 年 10 月 25 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%；原 2010 年 11 月提供的 90,000 万元一年期委托贷款于 2011 年 11 月 4 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提供借款 117,285 万元，年利率为 10%，累计提供委托贷款余额 522,500 万元。其中 185,000 万元一年期贷款，年利率为 12%；一年内到期的委托贷款余额为 90,000 万元，年利率为 12%；二年期贷款余额为 80,000 万元，年利率为 12%；三年期的贷款余额为 167,500 万元，年利率为 10%。 C、本报告期我公司向上海礼兴提供委托贷款 15,600 万元，累计提供 26,600 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；2011 年 12 月 23 日，公司向上海礼兴提供股东借款 2,537.95 万元。上述资金已全部用于上海 107 酒店建设。累计应收利息及垫付工资社保费用等 3,116.72 万元。
关联债权债务清偿情况	本报告期支付京投公司委贷利息 30,593.72 万元。
与关联债权债务有关的承诺	无
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

2010 年 1 月 15 日公司董事会七届十四次会议审议通过了《关于出租北京市丰台区大红门"集中商业楼"暨关联交易的议案》。2010 年 1 月 18 日，公司全资子公司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房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。2011 年 7 月 29 日房屋移交给租赁方，截至 2012 年 1 月 31 日，属于免租期。截至 2011 年 12 月 31 日承租方已累计支付合同履行保证金人民币 600 万元。

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
本公司	银泰百货海曙有限公司	华联一号楼及二号楼商场部分	24,800.76	2005年11月1日	2024年12月31日	4,750.93	详见重大关联交易说明	占同类交易的57.01%	是	其他关联人
北京置地房产有限公司	浙江银泰百货有限公司	京投快线阳光花园(10#楼)地下一层至地上五层	61,054.37	2012年2月1日	2032年1月31日		详见重大关联交易说明		是	其他关联人

A、银泰百货海曙有限公司租赁公司华联一号楼及二号楼商场部分用房的情况,详见前述“重大关联交易中与日常经营活动相关的关联交易”。

B、浙江银泰百货有限公司租赁京投快线阳光花园(10#楼)地下一层至地上五层情况,详见前述“重大关联交易中其他重大关联交易”。

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
京公	宁		3,575.00	2011	2011	2012	连	否	否	0	否	是	合营

投 银 泰 股 份 有 限 公 司	司 本 部	波 市 钱 湖 国 际 会 议 中 心 开 发 有 限 公 司		年 6 月 3 日	年 6 月 3 日	年 6 月 3 日	带 责 任 担 保						公 司
京 投 银 泰 股 份 有 限 公 司	公 司 本 部	宁 波 市 钱 湖 国 际 会 议 中 心 开 发 有 限 公 司	4,000.00	2011 年 9 月 13 日	2011 年 9 月 13 日	2012 年 8 月 22 日	连 带 责 任 担 保	否	否	0	否	是	合 营 公 司
京 投 银 泰 股 份 有 限 公 司	公 司 本 部	宁 波 市 钱 湖 国 际 会 议 中 心	4,000.00	2011 年 11 月 18 日	2011 年 11 月 18 日	2012 年 11 月 18 日	连 带 责 任 担 保	否	否	0	否	是	合 营 公 司

		开 发 有 限 公 司											
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								11,575.00					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								11,575.00					
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								35,320.35					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								65,320.35					
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）								76,895.35					
担保总额占公司净资产的比例(%)								43.80					
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）								76,895.35					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								76,895.35					

无

A、2011 年 6 月，公司为合营企业宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司在交通银行宁波市分行营业部的流动资金贷款提供担保，担保金额为 3,575 万元，担保期限为 2011 年 6 月 3 日至 2012 年 6 月 3 日。

B、2011 年 8 月，本公司为合营企业宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司在中国民生银行股份有限公司宁波分行的流动资金贷款提供担保，担保金额为 4,000 万元，担保期限为 2011 年 9 月 13 日至 2012 年 8 月 22 日。

C、2011 年 11 月 18 日，本公司以写字楼(土地证编号：甬国用 2011 第 0100752 号和房产证编号：甬房权证海曙字第 2011002442 号)不动产为合营企业宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司在华夏银行股份有限公司宁波分行等金融机构的流动资金贷款提供最高额抵押担保，担保金额为 4,000 万元，担保期限为 2011 年 11 月 18 日至 2012 年 11 月 18 日。

D、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 22,100.91 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2011 年 3 月 31 日至 2012 年 3 月 30 日，担保类型为连带责任担保。

E、公司为湖南湘诚壹佰置地有限公司向北京银行长沙分行 33,000 万元三年期借款提供担保，截止本报告期末此笔担保提款 13,219.4426 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2011 年 10 月 10 日至 2014 年 10 月 9 日，担保类型为连带责任担保。

F、公司为全资子公司京投置地尚浙商银行北京分行 30,000 万元二年期借款提供担保，担保期限为 2010 年 9 月 15 日至 2012 年 9 月 14 日，担保类型为连带责任担保。

另外，2011 年 6 月，全资子公司宁波华联房地产开发有限公司为本公司提供贷款担保 4,000 万元，担保期限为 2011 年 6 月 13 日至 2012 年 6 月 12 日，担保类型为抵押担保。

3、 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（下称“上海禾旭”）、上海广翰投资管理有限公司（下称“广翰投资”）、无锡嘉仁、无锡惠澄共同签署《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》约定广翰投资将无锡嘉仁 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 9 月 26 日，公司董事会七届四十次会议审议通过了《关于收购无锡嘉仁花园项目股权的议案》，同意公司与上海禾旭、广翰投资、无锡嘉仁、无锡惠澄签订《股权转让协议》，以收购无锡嘉仁 100%股权、无锡惠澄 100%股权；本次收购需支付股权转让款 47,572 万元，其中收购无锡嘉仁 100%股权转让价款总计 20,323 万元。

（3）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陵水骏晟增资的方式参与海南陵水项目的开发。截至报告期末，我公司持有其 55%股权。

（七）承诺事项履行情况

1、上市公司、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	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）。	是	是
	股份限售	京投公司	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”。	是	是

（八）聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	京都天华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	3 年

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

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

(十) 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，公司总部机构设置和职能进行了调整，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。同年 9 月 16 日，项目公司取得鄂尔多斯市东胜区国土资源局的《国有土地使用权挂牌成交确认书》，项目公司分别以人民币 30,278,220 元、22,591,800 元获得上述地块的使用权。

(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。

(4) 2011 年 9 月 15 日公司董事会七届三十九次会议审议通过了《关于参与丰台区郭公庄车辆段项目用地投标的议案》。公司全资子公司京投置地在董事会授权范围内与京投公司及北京万科联合参与丰台区郭公庄车辆段项目五期 1518-632 地块使用权的挂牌出让活动。同年 9 月 16 日，京投置地取得北京市国土资源局的《中标通知书》，三方以人民币 335,100 万元获得上述地块的使用权。

(5) 2011 年 9 月 15 日公司董事会七届三十九次会议审议通过了《关于对北京京投阳光房地产开发有限公司增资的议案》。公司全资子公司京投置地对北京京投阳光房地产开发有限公司（下称“京投阳光”）增资 3,000 万元。增资完成后，京投阳光的注册资本由原 1,000 万元增至 4,000 万元，京投置地持有项目公司股权比例由 40%增至 85%。

(6) 2011 年 12 月 2 日公司董事会七届三十九次会议审议通过了《关于向北京京投万科房地产开发有限公司增资的议案》。公司全资子公司京投置地与北京万科签订《增资协议书》，共同对北京京投万科房地产开发有限公司（下称“京投万科”）增资。增资完成后，项目公司注册资本由原 1,000 万元增至 40,000 万元，京投置地持有京投万科股权比例由 50%增至 80%。

(7) 2011 年 12 月 2 日公司董事会七届三十九次会议审议通过了《关于向北京京投阳光房地产开发有限公司增资的议案》。同意公司全资子公司京投置地向京投阳光增资 20,000 万元。增资完成后，京投阳光的注册资本由 4,000 万元增至 24,000 万元。

(8) 2012 年 3 月 30 日公司七届四十三次董事会审议通过了《关于全资子公司北京潭柘投资开发有限公司对外投资的议案》，同意公司全资子公司北京潭柘投资开发有限公司在项目内部收益率 15%以上、投资回收期 3 年以内、单项投资不超过 2 亿元、合计总投资不超过 5 亿元的前提下，授权公司经营层决策并实施潭柘寺镇的相关产业投资项目，项目实施应合法合规、有效控制经营风险，项目具体投资经营方案由经营层报董事会备案。

(9) 2012 年 3 月 30 日公司七届四十三次董事会审议通过了《关于为上海礼兴酒店有限公司提供担保暨关联交易的议案》。同意上海礼兴委托第三方向其原贷款行中信国际银行有限公司、富邦银行（香港）有限公司提供 5,000 万港币的担保，在该等担保被执行导致上海礼兴无资金偿还时，由股东方我公司与 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED 按照 55:45 比例向上海礼兴提供资金并授权经营层具体办理相关事宜。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网站及检索路径
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	中国证券报 B015, 上海证券报 B26, 证券日报 E1, 证	2011 年 5 月 18 日	上海证券交易所网站/www.sse.com.cn

开发有限公司提供流动资金授信担保暨关联交易的公告	券时报 D016		
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
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十七次会议决议公告暨召开 2011 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 B020, 上海证券报 B22, 证券日报 C3, 证券时报 D20	2011 年 7 月 12 日	上海证券交易所网站/ www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的公告	中国证券报 B020, 上海证券报 B22, 证券日报 C3, 证券时报 D20	2011 年 7 月 12 日	上海证券交易所网站/ www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司 2011 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 B015, 上海证券报 B5, 证券日报 B3, 证券时报 D13	2011 年 7 月 28 日	上海证券交易所网站/ www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十八次会议决议公告暨召开 2011 年第三次临时股东大会的通知	中国证券报 B038, 上海证券报 235, 证券日报 D10, 证券时报 C29	2011 年 8 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 B038, 上海证券报 235, 证券日报 D10, 证券时报 C29	2011 年 8 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 2011 年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 A20, 上海证券报 B15, 证券日报 A4, 证券时报 D4	2011 年 9 月 14 日	上海证券交易所网站/ www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第三十九次会议决议公告	中国证券报 B007, 上海证券报 27, 证券日报 B4, 证券时报 B4	2011 年 9 月 17 日	上海证券交易所网站/ www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于对北京京投阳光房地产开发有限公司增资的公告	中国证券报 B007, 上海证券报 27, 证券日报 B4, 证券时报 B4	2011 年 9 月 17 日	上海证券交易所网站/ www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于子公司获得土地使用权的公告	中国证券报 B019, 上海证券报 B31, 证券日报 C3, 证券时报 D12	2011 年 9 月 20 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	中国证券报 B010, 上海证	2011 年 9 月 28 日	上海证券交易所网

届董事会第四十次会议决议公告	券报 B26,证券日报 E6, 证券时报 D21		站/www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于收购无锡嘉仁花园项目股权的公告	中国证券报 B010, 上海证券报 B26,证券日报 E6, 证券时报 D21	2011 年 9 月 28 日	上海证券交易所网站/www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第四十一次会议决议公告暨召开 2011 年第四次临时股东大会的通知	中国证券报 B045, 上海证券报 B15,证券日报 E6, 证券时报 D53	2011 年 10 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向上海礼兴酒店有限公司提供流动资金授信担保专项用于 107 酒店建设暨关联交易的公告	中国证券报 B045, 上海证券报 B15,证券日报 E6, 证券时报 D53	2011 年 10 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公司股东股权解押的公告	中国证券报 B059, 上海证券报 72,证券日报 C2, 证券时报 B9	2011 年 10 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 2011 年第四次临时股东大会决议公告	中国证券报 B005, 上海证券报 32,证券日报 C2, 证券时报 B8	2011 年 11 月 12 日	上海证券交易所网站/www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司第七届董事会第四十二次会议决议公告暨召开 2011 年第五次临时股东大会的通知	中国证券报 B010, 上海证券报 18,证券日报 C2, 证券时报 B8	2011 年 12 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关于向宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供委托贷款暨关联交易的公告	中国证券报 B010, 上海证券报 18,证券日报 C2, 证券时报 B8	2011 年 12 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关于向北京京投万科房地产开发有限公司增资的公告	中国证券报 B010, 上海证券报 18,证券日报 C2, 证券时报 B8	2011 年 12 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关于向北京京投阳光房地产开发有限公司增资的公告	中国证券报 B010, 上海证券报 18,证券日报 C2, 证券时报 B8	2011 年 12 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 2011 年第五次临时股东大会决议公告	中国证券报 B010, 上海证券报 B21,证券日报 B4, 证券时报 D9	2011 年 12 月 20 日	上海证券交易所网站/www.sse.com.cn
京投银泰股份有限公司关于公司股东股权解押及质押的公告	中国证券报 B011, 上海证券报 B28,证券日报 E15, 证券时报 D24	2011 年 12 月 27 日	上海证券交易所网站/www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经京都天华会计师事务所有限公司注册会计师冯万奇、刘海山审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

京都天华审字(2012)第 0872 号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京投银泰股份有限公司（以下简称京投银泰）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2011 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是京投银泰管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，京投银泰财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京投银泰 2011 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2011 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

京都天华
会计师事务所有限公司

中国注册会计师：冯万奇

中国注册会计师：刘海山

中国·北京

二〇一二年四月十八日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2011 年 12 月 31 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		553,666,698.89	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		32,457,662.39	33,650,400.88
预付款项		174,581,593.74	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		0.00	2,200,000.00
其他应收款		349,033,535.39	430,304,581.03
买入返售金融资产			
存货		9,990,722,938.24	4,025,786,380.54
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		641,936,636.65	113,780,555.56
流动资产合计		11,742,399,065.30	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			110,634,600.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		455,944,082.01	196,613,655.36
投资性房地产		1,102,985,961.67	506,996,216.18
固定资产		75,517,725.95	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		5,980,807.90	4,528,621.70

开发支出			
商誉		11,987,573.23	14,987,573.23
长期待摊费用		13,985,957.16	10,288,968.14
递延所得税资产		55,548,635.85	48,982,137.71
其他非流动资产		100,000,000.00	510,256,960.61
非流动资产合计		1,821,950,743.77	1,483,831,127.15
资产总计		13,564,349,809.07	8,537,984,022.14
流动负债：			
短期借款		2,269,009,100.00	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		522,337,896.05	60,353,529.12
预收款项		27,087,479.50	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		27,414,125.82	32,703,643.47
应交税费		291,638,908.00	53,766,750.14
应付利息		87,395,375.15	8,007,714.35
应付股利		2,682,411.62	2,750,011.62
其他应付款		3,381,136,051.73	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		1,242,000,000.00	26,000,000.00
其他流动负债		13,443,382.58	113,423,274.31
流动负债合计		7,864,144,730.45	4,504,436,738.35
非流动负债：			
长期借款		3,238,694,426.00	1,858,500,000.00
应付债券			
长期应付款		2,997,603.13	27,997,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			24,025,006.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,241,692,029.13	1,910,522,609.64
负债合计		11,105,836,759.58	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		330,252,725.33	402,327,744.87
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		84,431,535.97	62,094,560.23
一般风险准备			
未分配利润		600,195,486.75	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		1,755,657,345.05	1,708,821,288.31
少数股东权益		702,855,704.44	414,203,385.84
所有者权益合计		2,458,513,049.49	2,123,024,674.15
负债和所有者权益 总计		13,564,349,809.07	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 12 月 31 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		146,159,687.34	359,390,444.20
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		15,030,792.57	13,605,452.46
预付款项			291,900.00
应收利息			
应收股利			2,200,000.00
其他应收款		2,572,212,835.58	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		2,163,978,653.28	953,002,501.94
流动资产合计		4,898,940,537.90	2,867,606,223.05
非流动资产:			
可供出售金融资产			110,634,600.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,756,215,718.88	1,267,351,548.32
投资性房地产		355,697,012.56	370,110,508.43
固定资产		50,206,744.72	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		3,090,818.31	1,170,297.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,736,412.77	9,927,394.75
其他非流动资产			510,256,960.61
非流动资产合计		2,174,946,707.24	2,321,046,082.95
资产总计		7,073,887,245.14	5,188,652,306.00
流动负债:			
短期借款		2,048,000,000.00	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		156,234.41	163,454.59
应付职工薪酬		7,818,018.72	23,134,178.72
应交税费		40,109,634.66	15,960,583.58
应付利息		14,315,977.50	6,639,454.17
应付股利		2,682,411.62	2,750,011.62
其他应付款		1,061,651,087.61	173,599,809.06
一年内到期的非流动 负债		920,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,095,381,546.54	2,217,416,338.76
非流动负债：			
长期借款		1,270,000,000.00	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			24,025,006.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,270,182,603.13	1,414,207,609.64
负债合计		5,365,564,149.67	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		337,378,518.17	409,453,537.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		84,431,535.97	62,094,560.23
一般风险准备			
未分配利润		545,735,444.33	344,702,662.66
所有者权益(或股东权益) 合计		1,708,323,095.47	1,557,028,357.60
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		7,073,887,245.14	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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,518,617,551.96	1,461,326,102.80
其中：营业收入		1,518,617,551.96	1,461,326,102.80
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,357,394,695.62	1,301,479,528.15
其中：营业成本		845,087,187.80	995,744,569.33
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		276,428,032.78	108,001,712.07
销售费用		41,552,107.51	29,990,518.87
管理费用		101,563,375.82	124,745,499.49
财务费用		92,018,819.49	41,978,435.28
资产减值损失		745,172.22	1,018,793.11
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）		1,521,321.39	189,658,971.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-77,388,229.65	80,172,790.04
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		162,744,177.73	349,505,546.01
加：营业外收入		19,354,622.91	3,939,987.95
减：营业外支出		3,464,275.26	1,597,723.46
其中：非流动资产处置损失		47,004.91	850,855.64
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		178,634,525.38	351,847,810.50
减：所得税费用		94,474,026.54	94,371,428.80
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		84,160,498.84	257,476,381.70
归属于母公司所有者的净利润		118,911,076.28	268,866,139.72
少数股东损益		-34,750,577.44	-11,389,758.02
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.16	0.36

（二）稀释每股收益		0.16	0.36
七、其他综合收益		-72,075,019.54	-67,506,021.40
八、综合收益总额		12,085,479.30	189,970,360.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		46,836,056.74	201,360,118.32
归属于少数股东的综合收益总额		-34,750,577.44	-11,389,758.02

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		64,038,105.02	104,454,539.40
减：营业成本		13,568,026.33	14,580,165.78
营业税金及附加		20,243,825.63	9,135,485.16
销售费用		300.00	409,412.47
管理费用		53,109,667.12	96,899,656.15
财务费用		-32,356,690.41	-19,028,068.47
资产减值损失		40,767.89	80,144.30
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）		236,458,722.32	162,470,057.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-77,388,229.65	80,172,790.04
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		245,890,930.78	164,847,801.33
加：营业外收入		4,262,738.46	287,916.05
减：营业外支出		101,045.40	584,260.20
其中：非流动资产处置损失		43,892.99	584,260.20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		250,052,623.84	164,551,457.18
减：所得税费用		26,682,866.43	8,351,899.81
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		223,369,757.41	156,199,557.37
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		-72,075,019.54	-63,285,675.00
七、综合收益总额		151,294,737.87	92,913,882.37

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

合并现金流量表

2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		724,539,002.84	1,214,325,082.87
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		32,542,030.56	27,914,327.53
收到其他与经营活动有关的现金		202,169,329.88	92,483,149.78
经营活动现金流入小计		959,250,363.28	1,334,722,560.18
购买商品、接受劳务支付的现金		3,336,497,497.85	2,201,386,646.11
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		105,693,820.56	69,711,586.69
支付的各项税费		276,255,419.91	279,222,036.70
支付其他与经营活动有关的现金		183,823,896.22	441,331,509.76
经营活动现金流出小计		3,902,270,634.54	2,991,651,779.26
经营活动产生的现金流量净额		-2,943,020,271.26	-1,656,929,219.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		84,832,467.43	1,112,814.90
取得投资收益收到的现金		3,767,900.00	134,636.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		363,610.00	1,692,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,994,107.56	152,982,516.80
收到其他与投资活动有关的现金		8,862,135.00	312,557,225.00
投资活动现金流入小计		103,820,219.99	468,479,193.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,596,465.81	41,275,077.15
投资支付的现金		81,538,875.00	310,178,481.41
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		166,258,135.15	242,802,900.37
支付其他与投资活动有关的现金		295,137,194.85	581,600,000.00
投资活动现金流出小计		554,530,670.81	1,175,856,458.93
投资活动产生的现金流量净额		-450,710,450.82	-707,377,265.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		50,500,000.00	98,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		50,500,000.00	98,000,000.00
取得借款收到的现金		3,528,394,426.00	4,407,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		94,641,525.75	
筹资活动现金流入小计		3,673,535,951.75	4,505,000,000.00
偿还债务支付的现金		922,690,900.00	1,421,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		399,632,680.83	152,789,491.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			76,764,067.12
筹资活动现金流出小计		1,322,323,580.83	1,651,053,558.17
筹资活动产生的现金流量净额		2,351,212,370.92	2,853,946,441.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		225,104.13	190,308.74
五、现金及现金等价物净增加额		-1,042,293,247.03	489,830,265.80
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		553,666,698.89	1,595,959,945.92

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		62,269,867.07	75,715,202.90
收到的税费返还			299,831.83
收到其他与经营活动有关的现金		44,896,390.93	720,941,168.00
经营活动现金流入小计		107,166,258.00	796,956,202.73
购买商品、接受劳务支付的现金		1,207,601.99	1,728,634.01
支付给职工以及为职工支付的现金		33,961,809.26	31,876,269.84
支付的各项税费		25,340,707.96	42,908,753.72
支付其他与经营活动有关的现金		69,027,609.67	392,733,227.98
经营活动现金流出小计		129,537,728.88	469,246,885.55
经营活动产生的现金流量净额		-22,371,470.88	327,709,317.18
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		84,832,467.43	16,343,167.06
取得投资收益收到的现金		175,463,925.34	64,386,232.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00	5,414,484.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,000,000.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,049,289,355.86	937,500,000.00
投资活动现金流入小计		1,315,586,748.63	1,023,643,884.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,394,658.00	17,900,248.55
投资支付的现金		110,838,875.00	936,523,360.94
取得子公司及其他营		166,429,638.65	0.00

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,734,093,594.85	3,261,910,720.86
投资活动现金流出小计		2,015,756,766.50	4,216,334,330.35
投资活动产生的现金流量净额		-700,170,017.87	-3,192,690,445.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			0.00
取得借款收到的现金		1,441,200,000.00	3,533,500,000.00
发行债券收到的现金			0.00
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		1,441,200,000.00	3,563,500,000.00
偿还债务支付的现金		587,700,000.00	576,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		324,188,665.01	45,181,185.98
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		931,888,665.01	701,981,185.98
筹资活动产生的现金流量净额		509,311,334.99	2,861,518,814.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-603.10	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		-213,230,756.86	-3,462,314.78
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		146,159,687.34	359,390,444.20

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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）		-72,075,019.54			22,336,975.74		96,574,100.54		288,652,318.60	335,488,375.34
（一）净利润							118,911,076.28		-34,750,577.44	84,160,498.84
（二）其他综合收益		-72,075,019.54								-72,075,019.54
上述（一）和（二）小计		-72,075,019.54					118,911,076.28		-34,750,577.44	12,085,479.30

(三)所有者投入和减少资本									323,402,896.04	323,402,896.04
1. 所有者投入资本									323,402,896.04	323,402,896.04
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配					22,336,975.74		-22,336,975.74			
1. 提取盈余公积					22,336,975.74		-22,336,975.74			
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	330,252,725.33			84,431,535.97		600,195,486.75		702,855,704.44	2,458,513,049.49

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	246,925,866.00	-323,543,301.37			15,619,955.74		228,553,597.43		378,370,333.34	545,926,451.14

动金额（减少以“－”号填列）										
（一）净利润							268,866,139.72		-11,389,758.02	257,476,381.70
（二）其他综合收益		-67,506,021.40								-67,506,021.40
上述（一）和（二）小计		-67,506,021.40					268,866,139.72		-11,389,758.02	189,970,360.30
（三）所有者投入和减少资本		-9,111,413.97							389,760,091.36	380,648,677.39
1. 所有者投入资本									98,000,000.00	98,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-9,111,413.97							291,760,091.36	282,648,677.39
（四）利润分配					15,619,955.74		-40,312,542.29			-24,692,586.55
1. 提取盈余公积					15,619,955.74		-15,619,955.74			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-24,692,586.55			-24,692,586.55
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	246,925,866.00	-246,925,866.00								
1. 资本公积转增	246,925,866.00	-246,925,866.00								

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	402,327,744.87			62,094,560.23		503,621,386.21		414,203,385.84	2,123,024,674.15

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

母公司所有者权益变动表

2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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）		-72,075,019.54			22,336,975.74		201,032,781.67	151,294,737.87
（一）净利润							223,369,757.41	223,369,757.41
（二）其他综合收益		-72,075,019.54						-72,075,019.54
上述（一）和（二）小计		-72,075,019.54					223,369,757.41	151,294,737.87
（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					22,336,975.74		-22,336,975.74	
1．提取盈余公积					22,336,975.74		-22,336,975.74	
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	337,378,518.17			84,431,535.97		545,735,444.33	1,708,323,095.47

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	-310,211,541.00			15,619,955.74		115,887,015.08	68,221,295.82
（一）净利润							156,199,557.37	156,199,557.37

(二) 其他综合收益		-63,285,675.00						-63,285,675.00
上述(一)和(二)小计		-63,285,675.00					156,199,557.37	92,913,882.37
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					15,619,955.74		-40,312,542.29	-24,692,586.55
1. 提取盈余公积					15,619,955.74		-15,619,955.74	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-24,692,586.55	-24,692,586.55
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	246,925,866.00	-246,925,866.00						0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	246,925,866.00	-246,925,866.00						0.00
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	409,453,537.71			62,094,560.23		344,702,662.66	1,557,028,357.60

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：王荣生

会计机构负责人：杜竹梅

(三) 公司概况

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

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

公司于 2006 年 7 月 4 日完成股权分置改革，2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每 10 股送 2 股），转增后公司股本为 282,251,731 股。根据公司 2008 年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009] 241 号文核准，公司于 2009 年 3 月采用向特定对象北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）和中国银泰投资有限公司（以下简称“中国银泰”）非公开发行股票的方式，发行 A 股股票 211,600,000 股（面值人民币 1 元），其中向京投公司定向发行 147,200,000.00 股，向中国银泰定向发行 64,400,000 股，本次发行完成后京投公司持有公司 29.81%的股份，成为本公司第一大股东，中国银泰持有公司 24.83%，成为本公司第二大股东。2010 年 3 月 5 日 2009 年度股东大会审议通过了《2009 年利润分配暨资本公积转增股本的预案》，决定向股权登记日 2010 年 3 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东以股权登记日股本总数 493,851,731 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股派 0.5 元（含税），共计转增 246,925,866 股，转增后公司总股本为 740,777,597 股。截至 2011 年 12 月 31 日，公司股本总数 740,777,597 股，注册资本 740,777,597.00 元。

公司注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号。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。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、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、北京京投银泰置业有限公司、陵水骏晟房地产开发有限公司、无锡惠澄实业发展有限公司及无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 19 家直接或间接控股子公司、孙公司。

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 财务报表的编制基础：

本财务报表按照财政部 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、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照

中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》（2010 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、 遵循企业会计准则的声明：

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2011 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2011 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

3、 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的直接相关费用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”。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

对于全部处置子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为当期投资收益。

对于购买子公司其余股权的，应当分别在母公司个别财务报表以及合并财务报表两种情况进行处理：母公司个别财务报表中对于新取得的长期股权投资，应当按照《企业会计准则第2号--长期股权投资》第四条的规定，确定长期股权投资的入账价值。在合并财务报表中，子公司的资产、负债应以购买日（或合并日）开始持续计算的金额反映。母公司新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，应当调整合并财务报表中的资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益。

7、 现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

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

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司将活跃市场中的现行出价或现行要价用于确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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。

本公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，本公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。

（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，分别按下列情况处理：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
存在结算期的应收款项组合	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
存在结算期的应收款项组合	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%
其中：		
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
存在结算期的应收款项组合	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	按以下信用风险组合计提坏账准备。

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

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

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）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

(五) 税项：

1、主要税种及税率

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

2、税收优惠及批文

2011 年 11 月 25 日，宁波市海曙地方税务局以海批 [2011] 0746 号《涉税事项批复单》文，批准本公司在五万元额度内按实免征 2011 年度水利建设专项资金。

2011 年 12 月 13 日，宁波市海曙地方税务局以海批 [2011] 1639 号《涉税事项批复单》文，批准定额减免本公司 2011 年度房产税 200 万元。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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	8,911.74		
北京潭柘投资发展有限公司	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			
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、本公司房屋租赁等	2,000		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			
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	全资子公司	宁波	服务业	500	物业管理	500		100	100	是			

陵水骏晟房地产开发有限公司	控股子公司	海南	房地产	5,000	房地产开发经营、旅游项目开发等	2,750		55	55	是	1,973.16		
宁波宁华出租汽车有限公司	控股子公司的控股子公司	宁波	客运	300	客运、出租车客运等	300		100	100	是			
宁波银泰广告有限公司	控股子公司的控股子公司	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	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	4,000	房地产开发；销售自行开发的商品房	3,400		85	85	是	525.24		
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	北京	房地产	1,000	房地产开发；销售自行开发的商品房	500		50	60	是	446.22		
北京京投银泰置业有限公司	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	300		15	80	是	1,700.00		

注：A、北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称京投万科）章程规定，京投万科设董事会，成员 5 人，其中京投置地提名 3 名董事，北京万科提名 2 名董事，通过选举产生。董事会做出决议，必须经全体董事过半数通过。

B、北京京投银泰置业有限公司（以下简称京投银泰置业）章程规定，京投银泰置业设董事会，成员 5 人，其中京投置地提名 3 名董事，京投公司提名 1 名董事，北京万科企业有限公司提名 1 名董事，董事会决议须经 4/5 以上董事（含本数）通过。根据京投公司与京投置地签订的股权托管协议，京投公司将持有的京投银泰置业 35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致。故京投置地拥有 4/5 的董事会表决权。

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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			
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	控股子公司	长沙	房地产	5,000	房地产开发、经营等	12,158		80	80	是	2,272.66		
北京晨枫房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	5,000	房地产开发、经营等	29,187		51	51	是	25,269.26		
慈溪市住宅经营有限责任公司	全资子公司	慈溪	房地产	4,500	房地产开发、经营	8,146		100	100	是			
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	全资子公司	无锡	酒店	1,200	酒店管理服务	11,000.00	9,323.37	100	100	是			

	公司		管理										
湖南湘诚壹佰置地有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	房地产开发	15,000	房地产投资;基础建设的投资;房地产开发、经营	15,000		100	100	是			
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	房地产开发	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		
无锡惠澄实业发展有限公司	控股子公司的控股子公司	无锡	房地产开发	12,000	房地产开发、经营	9,200		51	51	是	27,187.29		

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

2、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，京投万科章程规定，京投万科设董事会，成员5人，其中京投置地提名3名董事，北京万科企业有限公司提名2名董事，通过选举产生。董事会做出决议，必须经全体董事过半数通过，本公司按照在京投万科决策机构董事会提名的人数确定表决权比例，公司对京投万科的表决权比例为60%，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，因京投置地提名的董事在京投阳光董事会成员中占半数以上，2011年3月将其纳入合并报表范围，2011年11月24日京投置地对京投阳光增资3,000万，持有京投阳光股权变更为85%。

C、2011年4月11日，公司七届董事会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》。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，本报告期将骏晟公司纳入合并报表范围。

D、2011年9月26日，公司第七届董事会四十次会议审议通过《关于公司收购无锡嘉仁花园项目股权的议案》，该议案中公司收购无锡嘉仁100%股权，股权转让价款总计20,323万元，截止2011年9月30日公司已支付股权转让款11,000万元，无锡嘉仁股权工商变更登记手续已办理完毕。根据企业合并第20号会计准则，公司确定2011年9月30日为购买日，并将其纳入公司合并范围。截止2011年12月31日无锡嘉仁持有无锡惠澄51%股权，无锡嘉仁将无锡惠澄纳入其合并报表。

E、2011年9月，京投置地、京投公司和北京万科企业有限公司三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》。2011年12月13日成立项目公司北京京投银泰置业有限公司（以下简称京投银泰置业），注册资本为1亿元，截止2011年12月31日实际认缴资本2,000万元，各方出资比例为：京投置地15%，京投公司35%，北京万科企业有限公司50%。根据京投银泰置业章程规定，京投银泰置业设董事会，成员5人，其中京投置地提名3名董事，京投公司提名1名董事，北京万科企业有限公司提名1名董事，董事会决议须经4/5以上董事（含本数）通过。根据京投公司与京投置地签订的股权托管协议，京投公司将持有的京投银泰置业35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故本公司按照在银泰置业决策机构董事会提名的人数确定表决权比例，公司对银泰置业的表决权比例为80%，本报告期将其纳入合并范围。

F、本公司与自然人莫翠平及徐美英于2011年7月9日签订股权转让协议，以1,000万元人民币出售所持有北京大正恒立建设工程有限公司的100%股权，处置日为2011年12月30日（股权及其他资产移交日）。自2011年12月31日起，本公司不再将其纳入合并范围。

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
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	8,737,307.75	-3,085,657.40
无锡惠澄实业发展有限公司	554,842,690.42	-2,101,995.38
北京京投阳光房地产开发有限公司	35,015,753.63	-4,984,246.37
北京京投万科房地产开发有限公司	7,931,606.79	-2,068,393.21
北京京投银泰置业有限公司	20,000,000.00	0
陵水骏晟房地产开发有限公司	43,848,091.36	-6,151,908.64

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京大正恒立建设工程有限责任公司	-43,757.56	-2,349.6

4、 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	0	
无锡惠澄实业发展有限公司	0	

(七) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位: 元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	/	/	77,301.69	/	/	106,663.9
人民币	/	/	77,301.69	/	/	106,663.9
银行存款:	/	/	552,575,586.88	/	/	1,595,679,975.42
人民币	/	/	552,305,341.34	/	/	1,594,701,757.58
美元	42,889.99	6.3009	270,245.54	147,706.80	6.6227	978,217.84
其他货币资金:	/	/	1,013,810.32	/	/	173,306.6
人民币	/	/	1,009,218.01	/	/	168,464.12
美元	723.86	6.3009	4,560.97	711.07	6.6227	4,709.19
欧元	3.84	8.1625	31.34	14.58	8.8065	128.39
澳元				0.64	6.6667	4.29
英镑				0.06	10.2182	0.61
合计	/	/	553,666,698.89	/	/	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		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：						
海通证券股份有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	0.00		
宁波银行股份有限公司	540,000.00		540,000.00	0.00		
交通银行股份有限公司	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	18,363,020.86	54.99	936,151.04	5.1	21,122,703.60	60.82	1,077,755.18	5.1
存在结算期的应收款项组合	15,030,792.57	45.01			13,605,452.46	39.18		
组合小	33,393,813.43	100.00	936,151.04	2.8	34,728,156.06	100.00	1,077,755.18	3.1

计								
合计	33,393,813.43	/	936,151.04	/	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						
其中：						
1 年以内	18,323,020.86	99.78	916,151.04	21,046,503.60	99.64	1,052,325.18
1 年以内小计	18,323,020.86	99.78	916,151.04	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	0.22	20,000.00	40,000.00	0.19	20,000.00
合计	18,363,020.86	100.00	936,151.04	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
存在结算期的应收款项		
银泰百货宁波海曙有限公司	15,009,342.57	
宁波东陆进出口有限公司	21,450.00	
合计	15,030,792.57	

(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	关联方	15,009,342.57	1 年以内	44.95
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.,LTD	非关联方	7,650,264.51	1 年以内	22.91
C+D PROOUCTS (HONG KONG) CO	非关联方	4,089,320.20	1 年以内	12.25
FLY WING	非关联方	1,321,404.59	1 年以内	3.96

MR DING YONG JUN(柬埔寨)	非关联方	564,174.71	1 年以内	1.69
合计	/	28,634,506.58	/	85.76

(4) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	关联方	15,009,342.57	44.95
合计	/	15,009,342.57	44.95

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	17,238,740.65	4.81	2,836,053.13	16.45	16,147,193.58	3.74	1,932,835.17	11.97
存在结算期的应收款项组合	340,991,527.26	95.19	6,360,679.39	1.87	416,090,222.62	96.26		
组合小计	358,230,267.91	100.00	9,196,732.52	2.57	432,237,416.20	100.00	1,932,835.17	0.45
合计	358,230,267.91	/	9,196,732.52	/	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						
其中：						
1 年以内	10,836,779.00	62.86	541,838.94	9,523,215.27	58.98	476,190.02

1 年以内小计	10,836,779.00	62.86	541,838.94	9,523,215.27	58.98	476,190.02
1 至 2 年	1,359,521.34	7.89	203,928.20	3,226,449.27	19.98	483,967.39
2 至 3 年	1,646,447.27	9.55	287,289.45	2,420,289.20	14.99	484,057.84
3 年以上	3,395,993.04	19.70	1,802,996.54	977,239.84	6.05	488,619.92
合计	17,238,740.65	100.00	2,836,053.13	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
存在结算期的其他应收款项		
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	99,306,420.90	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	68,053,829.04	
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	
上海礼兴酒店有限公司	41,934,990.97	
台湾会馆	20,000,000.00	
北京市门头沟区财政局	20,000,000.00	
应收出口退税	19,897,852.96	
无锡生命科技发展股份有限公司(注)	6,360,679.39	6,360,679.39
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	5,000,000.00	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京市国土资源局	3,756,474.00	
北京银泰置业有限公司	1,681,280.00	
合计	340,991,527.26	6,360,679.39

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
无锡生命科技发展股份有限公司	6,360,679.39	6,360,679.39	100.00	债务人已破产，相关破产清算手续尚未结束
合计	6,360,679.39	6,360,679.39	/	/

注：6,360,679.39 元坏账准备系公司本期收购无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100%股权时已全额计提的坏账准备。

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本期公司未核销其他应收款。

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

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。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发公司	合营企业	99,306,420.90	2 年以内	27.72
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	68,053,829.04	2 年以内	19.00
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	1-2 年	13.96
上海礼兴酒店有限公司	联营企业	41,934,990.97	1 年以内	11.71
台湾会馆	非关联方	20,000,000.00	3 年以上	5.58
合计	/	279,295,240.91	/	77.97

(5) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营企业	99,306,420.90	27.72
上海礼兴酒店有限公司	联营企业	41,934,990.97	11.71
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,681,280.00	0.47
合计	/	142,922,691.87	39.90

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	150,384,053.74	86.14	850,600,471.78	99.93
1 至 2 年	24,117,300.00	13.81	521,640.60	0.06
2 至 3 年	80,240.00	0.05	93,892.00	0.01

合计	174,581,593.74	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
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	73,580,000.000	2 年以内	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
海南陵水恒裕房地产开发有限公司	非关联方	60,900,000.000	1 年以内	未达到结算条件的项目工程款
北京市门头沟区潭柘寺镇阳坡园村股份经济合作社	非关联方	13,000,000.000	1 年以内	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
通力电梯有限公司	非关联方	5,232,447.10	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	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
合计	/	156,712,447.10	/	/

(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。

(4) 预付款项的说明：

其他关联方的款项：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	占预付账款总额的比例%
北京银泰置业有限公司	其他关联方	210,160.00	0.12
合计		210,160.00	0.12

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	4,008,532.39	1,518,555.08	2,489,977.31	4,402,426.94	1,518,555.08	2,883,871.86
周 转 材料	229,168.40		229,168.40	147,544.55		147,544.55

开发产品	60,517,061.91		60,517,061.91	403,962,302.53		403,962,302.53
开发成本	9,927,486,730.62		9,927,486,730.62	3,618,792,661.60		3,618,792,661.60
合计	9,992,241,493.32	1,518,555.08	9,990,722,938.24	4,027,304,935.62	1,518,555.08	4,025,786,380.54

(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		675,000.00	
华联房产 3#地块	2009 年	3,813,294.63		3,813,294.63	
京投快线阳光花园（住宅）	2010 年	399,416,035.90	89,218,832.35	428,175,778.34	60,459,089.91
京投快线阳光花园(10#楼)	2011 年		617,552,302.26	617,552,302.26	
合计		403,962,302.53	706,771,134.61	1,050,216,375.23	60,517,061.91

说明：本期开发产品转入投资性房地产 617,552,302.26 元。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末数（元）	期初数（元）
在建项目：					
京投银泰环球村（武广国际城项目）	2011.03	2017.12	359,396.00	1,183,255,502.50	932,567,797.61
京投快线阳光花园	2009.01	2011.06	197,500.00		525,257,533.98
鄂尔多斯泰悦府	2011.03	2014.12	211,077.00	891,523,064.79	563,621,852.83
京投快线上林湾	2011.07	2013.05	82,725.00	467,721,935.75	
京投万科新里程	2011.07	2013.12	171,658.40	1,090,646,254.96	
拟开发项目：					
台湾会馆项目			237,867.00	1,603,366,157.15	1,595,909,217.68

嘉仁花园			194,794.00	726,739,637.15	
香悦府			280,137.00	529,809,716.85	
郭公庄项目			771,106.00	3,432,988,201.97	
慈溪新铺半掘浦垦区				1,436,259.50	1,436,259.50
合计			2,506,260.40	9,927,486,730.62	3,618,792,661.60

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 398,333,511.35 元。

期末抵押的存货账面价值为 588,693,104.42 元，详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

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	641,936,636.65	113,780,555.56
合计	641,936,636.65	113,780,555.56

(1) 期末委托贷款明细

借款单位	本金(元)	应计利息(元)	小计(元)	年利率(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有	337,000,000.00	14,325,970.00	351,325,970.00	注 1
上海礼兴酒店有限公司	266,000,000.00	24,610,666.65	290,610,666.65	注 2
合计	603,000,000.00	38,936,636.65	641,936,636.65	

注 1：10,000 万元委托贷款的年利率为 18%，其余委托贷款的年利率为 8.9775%。

注 2：4,000 万元委托贷款的年利率为 10%，其余委托贷款的年利率为 12%。

(2) 上述委托贷款按合同约定将于 2012 年底之前到期。

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	0.00	110,634,600.00
合计		110,634,600.00

无限售条件的可供出售股票明细如下：

明细品种	期末数		期初数	
	股数	公允价值	股数	公允价值
海通证券	0	0	6,500,000	62,660,000.00
宁波银行	0	0	2,700,000	33,480,000.00
交通银行	0	0	2,645,000	14,494,600.00
合计		0		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	2,554,376,907.04	2,257,235,369.86	297,141,537.18	7,523,032.64	-70,184,116.07
二、联营企业							
杭州海威房地产开发有限公司	37	37	166,053,432.38	69,899,046.92	96,154,385.46	53,541,100.00	11,932,462.76
上海礼兴酒店有限公司	27.5	27.5	2,496,796,612.24	1,510,653,404.36	986,143,207.88	115,999,932.47	-111,719,093.47

合营、联营企业说明

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

B、上海礼兴酒店有限公司合法拥有上海市卢湾区第 107、108 号地块开发并经营酒店的权利(以下分别简称"107 酒店"和"108 酒店")。107 酒店系指在 107 地块上所建之酒店，108 酒店系指在 108 地块上所建之酒店。根据《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定：上海礼兴酒店有限公司拟分拆为 107 酒店公司和 108 酒店公司，107 酒店公司由本公司和 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED 分别持有 55%和 45%的股权，108 酒店公司由香港礼东享有 100%的股权。截止报告日，上海礼兴酒店有限公司分拆为 107 酒店公司和 108 酒店公司的事宜尚未完成其拆分手续。

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（%）
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
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
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

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	-41,129,690.58	124,166,853.38		45	45
杭州海威房地产开发有限公司	39,587,013.30	31,162,111.40	4,415,011.22	35,577,122.62		37	37
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61	0.00	296,045,106.01	296,045,106.01		27.5	27.5

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	622,265,674.38		1,231,850,278.89
1.房屋、建筑物	607,707,485.04	623,460,898.38		1,231,168,383.42
2.土地使用权	1,877,119.47	-1,195,224.00		681,895.47
二、累计折旧和累计摊销合计	102,588,388.33	26,275,928.89		128,864,317.22
1.房屋、建筑物	102,104,644.36	26,231,225.17		128,335,869.53
2.土地使用权	483,743.97	44,703.72		528,447.69
三、投资性房地产账面净值合计	506,996,216.18	595,989,745.49		1,102,985,961.67
1.房屋、建筑物	505,602,840.68	597,229,673.21		1,102,832,513.89
2.土地使用权	1,393,375.50	-1,239,927.72		153,447.78
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	506,996,216.18	595,989,745.49		1,102,985,961.67
1.房屋、建筑物	505,602,840.68	597,229,673.21		1,102,832,513.89
2.土地使用权	1,393,375.50	-1,239,927.72		153,447.78

本期折旧和摊销额：26,275,928.89 元。

(1) 期末抵押的投资性房地产账面价值为 1,000,423,632.73 元，详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

(2) 本期由开发产品转入投资性房地产账面价值为 617,552,302.26 元。

13、固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	106,959,445.00	10,281,593.11		6,254,540.47	110,986,497.64
其中：房屋及建筑物	75,247,349.91	1,351,204.00		5,908,596.12	70,689,957.79
机器设备					
运输工具	25,139,264.26	4,449,458.97		119,320.35	29,469,402.88
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	4,480,930.14		226,624.00	9,327,136.97
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合	24,970,855.13	843,999.17	8,972,233.26	760,992.64	34,026,094.92

计：					
其中：房屋及建筑物	16,169,720.90		2,175,701.55	466,753.59	17,878,668.86
机器设备					
运输工具	5,331,589.73	202,128.79	5,284,476.34	71,133.93	10,747,060.93
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	641,870.38	1,512,055.37	223,105.12	3,900,365.13
三、固定资产账面净值合计	81,988,589.87	/	/	/	76,960,402.72
其中：房屋及建筑物	59,077,629.01	/	/	/	52,811,288.93
机器设备		/	/	/	
运输工具	19,807,674.53	/	/	/	18,722,341.95
固定资产装修		/	/	/	
电子设备及其他	3,103,286.33	/	/	/	5,426,771.84
四、减值准备合计	1,446,195.65	/	/	/	1,442,676.77
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	/	/	/	7,920.80
五、固定资产账面价值合计	80,542,394.22	/	/	/	75,517,725.95
其中：房屋及建筑物	57,713,122.19	/	/	/	51,446,782.11
机器设备		/	/	/	
运输工具	19,737,425.38	/	/	/	18,652,092.80
固定资产装修		/	/	/	
电子设备及其他	3,091,846.65	/	/	/	5,418,851.04

本期折旧额：8,972,233.26 元。

- (1) 本期增加包含新增非同一控制下企业合并取得的子公司固定资产原值 2,096,705.30 元。
- (2) 本期没有由开发产品、在建工程转入固定资产原价的情况。
- (3) 固定资产的抵押担保情况详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

(4) 本期没有由在建工程转入固定资产的情况。

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	2,201,908.00		10,013,799.00
1、土地使用权	822,936.00			822,936.00
2、电脑软件	1,188,955.00	2,201,908.00		3,390,863.00
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	749,721.80		4,032,991.10
1、土地使用权	289,399.16	16,458.72		305,857.88
2、电脑软件	153,291.03	346,565.48		499,856.51
3、出租车营运权	2,840,579.11	386,697.60		3,227,276.71
三、无形资产账面净值合计	4,528,621.70	1,452,186.20		5,980,807.90
1、土地使用权	533,536.84	-16,458.72		517,078.12
2、电脑软件	1,035,663.97	1,855,342.52		2,891,006.49
3、出租车营运权	2,959,420.89	-386,697.60		2,572,723.29
四、减值准备合计				
1、土地使用权				
2、电脑软件				
3、出租车营运权				
五、无形资产账面价值合计	4,528,621.70	1,452,186.20		5,980,807.90
1、土地使用权	533,536.84	-16,458.72		517,078.12
2、电脑软件	1,035,663.97	1,855,342.52		2,891,006.49
3、出租车营运权	2,959,420.89	-386,697.60		2,572,723.29

本期摊销额：749,721.80 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	0.00	
合计	14,987,573.23		3,000,000.00	11,987,573.23	21,388,978.01

注：A、商誉减少 300 万元系本期转让北京大正恒立建设工程有限责任公司 100%股权而减少合并报表所致。

B、期末对商誉进行减值测试，未发现商誉存在减值情况。

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
土地租赁费 摊销	3,200,000.00		900,000.00		2,300,000.00
装修费摊销	7,088,968.14	5,180,709.54	583,720.52		11,685,957.16
合计	10,288,968.14	5,180,709.54	1,483,720.52		13,985,957.16

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	3,653,059.14	1,913,563.77
可抵扣亏损	15,449,451.57	5,985,223.06
固定资产折旧（年限）	345,261.51	233,289.07
应付及预收款项	5,082,731.13	26,829,928.68
抵销未实现内部利润	31,018,132.50	14,020,133.13
小计	55,548,635.85	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	0.00	24,025,006.51
小计	0.00	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	0.00
小计	0.00
可抵扣差异项目：	
坏账准备	9,971,004.69
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	1,442,676.84
累计折旧	1,381,046.01
税务认定无须支付的应付账款	16,608,789.30
预收房款及租金	1,870,594.04
税务认定无须支付的其他应付款	1,851,541.17
可抵扣亏损	61,797,806.28
抵销未实现内部利润	124,072,530.00
小计	222,194,543.41

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	7,313,576.32		191,283.11	10,132,883.56
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			3,518.88	1,442,676.77
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中: 成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备	21,388,978.01				21,388,978.01
十四、其他					

合计	29,044,319.09	7,313,576.32		194,801.99	36,163,093.42
----	---------------	--------------	--	------------	---------------

本期增加数 7,313,576.32 元包含本期收购无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100%股权时被购买方已计提的坏账准备 6,377,120.99 元。

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(注 1)	100,000,000.00	272,918,380.61
委托贷款(注 2)	0.00	237,338,580.00
合计	100,000,000.00	510,256,960.61

注 1：本期已完成股权收购手续转入“长期股权投资”科目核算；未完成股权收购手续的股权收购款 100,000,000.00 元系子公司无锡嘉仁花园酒店管理有限公司拟收购无锡惠澄实业发展有限公司剩余 49%股权收购款，截止 2011 年 12 月 31 日，合同约定的收购条件尚未完成。

注 2：委托贷款将于 2012 年底之前到期，转入其它流动资产列示。

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
用于担保的资产				
1、可供出售的金融资产	103,924,000.00		103,924,000.00	
2、存货	1,509,848,710.98		921,155,606.56	588,693,104.42
3、投资性房地产	414,558,043.30	610,543,716.05	24,678,126.62	1,000,423,632.73
4、固定资产	24,307,495.62	8,686,013.97	24,307,495.62	8,686,013.97
5、长期股权投资		714,039,859.24		714,039,859.24
合计	2,052,638,249.90	1,333,269,589.26	1,074,065,228.80	2,311,842,610.36

期末宁波华联房地产开发有限公司以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层作为抵押物的长期借款余额合计为 16,850 万元，其中一年以内到期的长期借款余额为 700 万元。

期末湖南湘诚壹佰置地有限公司以长国用（2008）第 042501 号、长国用（2008）第 042506 号、长国用（2008）第 042508 号土地使用权作为抵押物的短期借款余额合计为 16,563.91 万元；以长国用（2008）第 042502 号、长国用（2008）第 042503 号土地使用权作为抵押物的短期借款余额合计 5,537 万元；以长国用（2008）第 042507 号作为抵押物的长期借款余额合计为 13,219.4426 万元。

期末北京京投置地房地产有限公司以投资性房地产“京投快线阳光花园（10#楼）”作为抵押物的一年以内到期长期借款余额为 30,000 万元。

期末本公司以投资性房地产华联一号楼作为抵押物的短期借款余额为 7,800 万元。

期末本公司以投资性房地产宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产作为抵押物的短期借款余额为 1,000 万元。

期末本公司以宁波华联房地产开发有限公司投资性房地产宁波市恒泰大厦 5、6、17 层为抵押物的短期借款余额为 4,000 万元。

期末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。

期末本公司以投资性房地产华联 2 号楼 1-5F 房产作为抵押物的长期借款余额为 49,000 万元；其中一年以内到期的长期借款余额为 2,000 万元。

期末本公司以投资性房地产、固定资产华联 2 号楼 7F 房产作为抵押物，为合营公司宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司在华夏银行宁波分行开具的银行承兑汇票提供最高额 4,000 万元的抵押担保。

期末本公司以鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司 51%股权作为质押的短期借款余额为 30,000 万元；以无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100%股权作为质押的短期借款余额为 30,000 万元；以北京晨枫房地产开发有限公司 51%股权作为质押的短期借款余额为 90,000 万元。此外，借款合同还约定，上海礼兴酒店有限公司分立完成后，本公司需将持有的分立后 107 酒店 55%股权也作为本笔借款的质押担保；以北京潭柘投资发展有限公司 100%股权作为质押的短期借款余额为 35,000 万元，有关质押手续于 2012 年 2 月办理完毕；以陵水骏晟房地产开发有限公司 55%股权作为质押的长期借款余额为 80,000 万元；以北京京投置地房地产有限公司持有北京京投银泰置业有限公司 15%股权作为质押的长期借款余额为 167,500 万元，有关质押手续于 2012 年 2 月办理完毕；以北京京投置地房地产有限公司分别持有北京京投万科房地产开发有限公司 80%股权和北京京投阳光房地产开发有限公司 85%股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 90,000 万元，截止报告日，相关股权质押手续尚未办理完毕。

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	1,850,000,000.00	60,000,000.00
抵押借款	379,009,100.00	510,750,000.00
保证借款		1,633,750,000.00
信用借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	2,269,009,100.00	2,244,500,000.00

用于质押、抵押的资产详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

A、北京市基础设施投资有限公司提供的 3 亿元委托贷款，原到期日为 2011 年 6 月 29 日，现展期至 2012 年 6 月 29 日，年利率由同期贷款基准利率上浮 10%调整为年利率 12%，并以鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司 51%股权作为本次贷款的担保。

B、北京市基础设施投资有限公司提供的 3 亿元委托贷款，原到期日为 2011 年 10 月 25 日，现展期至 2012 年 10 月 25 日，年利率由同期贷款基准利率上浮 10%调整为年利率 12%，并以无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100%股权，作为本次委贷的担保。

C、北京市基础设施投资有限公司提供的 9 亿元委托贷款，原到期日为 2011 年 11 月 5 日，现展期至 2012 年 11 月 4 日，年利率由同期贷款基准利率上浮 10%调整为年利率 12%，并以北京晨枫房地产开发有限公司 51%股权及上海礼兴酒店有限公司分立完成后，将 107 酒店 55%股权作为本次委贷合同的担保。

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	489,052,390.98	48,006,493.73
1 至 2 年	19,168,508.86	292,771.18
2 至 3 年	2,025,066.00	11,533,115.16
3 年以上	12,091,930.21	521,149.05
合计	522,337,896.05	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

说明：期末账龄为 2-3 年的应付账款余额中包含公司本期收购的无锡嘉仁花园酒店管理有限公司形成的 2-3 年应付款项余额。

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	22,541,281.38	510,511,763.80
1 至 2 年	436,393.07	311,520,848.57
2 至 3 年	2,570,292.80	163,454.59
3 年以上	1,539,512.25	1,417,726.83
合计	27,087,479.50	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)	预售比例(注)
京投快线阳光花园	805,660,611.00	11,055,107.00	22.85%

注：预售比例系指期末已售但未达到交房条件的现房(存量房)之面积除以期末现房(存量房)总面积的比例。

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	81,650,142.22	87,852,653.11	26,005,607.40
二、职工福利费		2,059,449.69	2,059,449.69	
三、社会保险费	41,949.65	9,089,500.25	9,001,004.33	130,445.57
其中：①医疗保险费	10,211.40	3,210,937.98	3,186,342.52	34,806.86
②基本养老保险费	27,564.80	5,198,560.13	5,142,514.67	83,610.26
③年金缴费		33,716.82	33,716.82	
④失业保险费	2,223.26	359,221.38	355,001.98	6,442.66
⑤工伤保险费	904.24	124,130.41	122,277.65	2,757.00
⑥生育保险费	1,045.95	162,933.53	161,150.69	2,828.79
四、住房公积金	15,877.88	3,359,745.64	3,329,589.72	46,033.80
五、辞退福利		1,053,055.12	761,846.52	291,208.60
六、其他		1,087,980.79	1,087,980.79	
工会经费和职工教育经费	437,697.65	2,104,429.20	1,601,296.40	940,830.45
合计	32,703,643.47	100,404,302.91	105,693,820.56	27,414,125.82

应付职工薪酬预计发放时间为 2012 年 3 月底之前。

25、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-946,434.55	-1,018,324.11
营业税	16,496,397.98	-36,095,281.34
企业所得税	71,908,544.81	110,429,424.60
个人所得税	1,078,007.48	656,110.54
城市维护建设税	1,165,647.02	-2,604,163.85
土地增值税	190,747,933.58	-26,538,887.77
教育附加费	724,263.09	-1,063,668.72
水利建设基金	297,294.58	77,429.14
契税	5,580,000.00	5,582,518.51
土地使用税	4,061,720.43	4,277,524.41
其他	525,533.58	64,068.73
合计	291,638,908.00	53,766,750.14

26、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	80,192,730.98	4,132,451.85
短期借款应付利息	7,202,644.17	3,875,262.50

合计	87,395,375.15	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 年末支付原因
公司法人股股东	2,682,411.62	2,750,011.62	
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	2,307,949,989.22	71,692,120.74
1 至 2 年	60,775,241.43	1,046,950,769.82
2 至 3 年	992,251,190.59	308,573.62
3 年以上	20,159,630.49	20,366,557.37
合计	3,381,136,051.73	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
北京市基础设施投资有限公司	1,172,850,000.00	
湖南金润通实业投资有限公司	14,163,612.55	30,593,251.20
银泰百货宁波海曙有限公司	6,500,000.00	9,354,862.91
浙江银泰百货有限公司	6,000,000.00	4,000,000.00
杭州海威房地产开发有限公司	485,298.00	485,298.00
合计	1,199,998,910.55	44,433,412.11

(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
应付拆迁补偿款	249,932,721.80	拆迁补偿款
中国华源集团	20,000,000.00	往来款
湖南金润通实业投资有限公司	14,163,612.55	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
合计	1,005,596,334.35	

(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
北京市基础设施投资有限公司	1,172,850,000.00	代付土地款
北京万科企业有限公司	699,600,626.58	代付土地款
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
应付拆迁补偿款	249,932,721.80	拆迁补偿款
合计	2,837,383,348.38	

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	1,227,000,000.00	26,000,000.00
1年内到期的长期应付款	15,000,000.00	
合计	1,242,000,000.00	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
质押借款	900,000,000.00	
抵押借款	327,000,000.00	26,000,000.00
合计	1,227,000,000.00	26,000,000.00

注：截止报告日，以北京京投置地房地产有限公司分别持有北京京投万科房地产开发有限公司 80%股权和北京京投阳光房地产开发有限公司 85%股权作为质押贷款的手续尚未办理完毕。

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
北京市基础设施投资有限公司	2010年12月24日	2012年12月23日	人民币	12	900,000,000.00	
浙商银行北京分行	2010年9月15日	2012年9月14日	人民币	7.315	300,000,000.00	
光大银行宁波分行	2010年	2012年	人民币	5.76	10,000,000.00	

	1 月 12 日	12 月 31 日				
光大银行宁波分行	2010 年 1 月 12 日	2012 年 6 月 30 日	人民币	5.76	10,000,000.00	
中国工商银行宁波东门支行	2010 年 3 月 8 日	2012 年 12 月 10 日	人民币	6.6	7,000,000.00	
光大银行宁波分行	2010 年 1 月 12 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.35		10,000,000.00
光大银行宁波分行	2010 年 1 月 12 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.35		10,000,000.00
中国工商银行宁波东门支行	2010 年 3 月 8 日	2011 年 12 月 10 日	人民币	5.94		6,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,227,000,000.00	26,000,000.00

抵押和质押情况详见附注“合并财务报表项目注释 20”。

(3) 1 年内到期的长期应付款：

单位：元 币种：人民币

借款单位	期限	初始金额	期末余额
湖南湘诚房地产开发有限公司	2007.9.1-2012.9.1	60,000,000.00	15,000,000.00

孙公司湖南湘诚壹佰置地有限公司应付湖南湘诚房地产开发有限公司的款项性质为资金占用费。

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	13,443,382.58	113,423,274.31
合计	13,443,382.58	113,423,274.31

期末其他流动负债为华联房产预计的土地增值税。

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	2,475,000,000.00	0
抵押借款	763,694,426.00	958,500,000.00

保证借款		900,000,000.00
合计	3,238,694,426.00	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
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 10 月 17 日	2014 年 10 月 16 日	人民币	10	1,675,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 6 月 9 日	2013 年 6 月 9 日	人民币	12	500,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 9 月 5 日	2013 年 6 月 9 日	人民币	12	200,000,000.00	
光大银行宁波分行	2010 年 1 月 12 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.76	200,000,000.00	
光大银行宁波分行	2010 年 6 月 29 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.76	115,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2010 年 12 月 24 日	2012 年 12 月 24 日	人民币	12		900,000,000.00
浙商银行北京分行	2010 年 9 月 15 日	2012 年 9 月 14 日	人民币	5.94		300,000,000.00
光大银行宁波分行	2010 年 1 月 12 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.35		200,000,000.00
光大银行宁波分行	2010 年 6 月 29 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	5.35		115,000,000.00
中国工商银行宁波东门支行	2010 年 2 月 12 日	2023 年 10 月 10 日	人民币	5.94		100,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,690,000,000.00	1,615,000,000.00

①期末本公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

②期末本公司用于抵押和质押的财产见附注“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
出租车司机押金	无固定期限	2,815,000.00			2,815,000.00
接受私股资金	无固定期限				182,603.13
合计					2,997,603.13

注：期末余额较大的长期应付款情况 单位：元 币种：人民币

单位	期限	初始金额	利率	应计利息	期末数
出租车司机押金	无固定期限	2,815,000.00			2,815,000.00

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		72,075,019.54	6,622,937.94
合计	402,327,744.87		72,075,019.54	330,252,725.33

本期其他资本公积减少 72,075,019.54 元系转让可供出售金融资产所致。

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	22,336,975.74		84,431,535.97
合计	62,094,560.23	22,336,975.74		84,431,535.97

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	118,911,076.28	/
减：提取法定盈余公积	22,336,975.74	10
期末未分配利润	600,195,486.75	/

子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额 单位：元 币种：人民币

2011 年度	2010 年度
26,467,219.95	28,634,174.62

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	1,518,617,551.96	1,460,971,769.00
其他业务收入		354,333.80
营业成本	845,087,187.80	995,744,569.33

(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	1,195,268,186.60	531,008,350.20	1,184,238,766.67	728,649,164.92
进出口贸易	274,815,557.34	271,446,869.82	212,150,450.82	208,611,531.60
商业零售	33,177,747.99	32,809,428.34	50,432,616.57	48,784,045.42
旅游饮食服务及其他	15,356,060.03	9,822,539.44	14,149,934.94	9,699,827.39
合计	1,518,617,551.96	845,087,187.80	1,460,971,769.00	995,744,569.33

(3) 房地产业务情况 单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,111,939,278.00	504,846,266.14	1,106,628,303.00	709,796,677.06
物业租赁	83,328,908.60	26,162,084.06	77,610,463.67	18,852,487.86
合计	1,195,268,186.60	531,008,350.20	1,184,238,766.67	728,649,164.92

(4) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,111,939,278.00	504,846,266.14	1,106,628,303.00	709,796,677.06
物业租赁	83,328,908.60	26,162,084.06	77,610,463.67	18,852,487.86
进出口贸易	274,815,557.34	271,446,869.82	212,150,450.82	208,611,531.60
商业零售	33,177,747.99	32,809,428.34	50,432,616.57	48,784,045.42

旅游饮食服务及其他	15,356,060.03	9,822,539.44	14,149,934.94	9,699,827.39
合计	1,518,617,551.96	845,087,187.80	1,460,971,769.00	995,744,569.33

(5) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	1,108,440,377.90	508,346,412.13	1,061,150,408.30	679,995,634.48
宁波	410,177,174.06	336,740,775.67	399,821,360.70	315,748,934.85
合计	1,518,617,551.96	845,087,187.80	1,460,971,769.00	995,744,569.33

(6) 房地产销售收入（分项目）单位：元币种：人民币

项目名称	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
京投快线阳光花园	1,105,145,276.00	500,097,875.16	1,057,712,821.00	677,698,312.73
慈溪富丽湾	994,000.00	935,096.35	7,068,076.00	5,850,722.87
华联恒泰大厦	5,800,002.00	3,813,294.63	41,847,406.00	26,247,641.46
合计	1,111,939,278.00	504,846,266.14	1,106,628,303.00	709,796,677.06

(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（%）
C+D PROOUCTS (HONG KONG) CO	57,179,763.61	3.77
银泰百货宁波海曙有限公司	47,509,342.57	3.13
包商银行股份有限公司	39,060,139.00	2.57
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.,LTD	37,128,440.72	2.44
FLY WING	20,454,422.27	1.35
合计	201,332,108.17	13.26

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	75,170,383.81	64,717,028.21	应税收入 5%
城市维护建设税	5,216,156.39	4,532,154.02	应纳流转税额 7%
教育费附加	2,653,510.14	2,174,321.98	应纳流转税额 5%
土地增值税	192,443,131.52	35,778,835.46	超率累进税率或预征率 1-3%
水利基金	433,790.32	325,148.42	应税收入 0.1%
其它	511,060.60	474,223.98	
合计	276,428,032.78	108,001,712.07	/

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
销售人员薪酬	12,494,646.32	10,971,564.75
手续费(代理费)	396,000.00	5,270,967.49
广告费	18,411,191.54	5,140,702.46
场租费	2,340,950.91	1,109,800.78
业务招待费	1,651,848.11	806,918.36
差旅费	1,446,546.53	742,402.59
展览费	244,800.00	490,529.40
折旧费	229,441.54	200,679.28
宣传费	1,535,172.49	135,616.00
其他	2,801,510.07	5,121,337.76
合计	41,552,107.51	29,990,518.87

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
管理人员薪酬	44,014,881.12	61,438,005.31
业务招待费	14,429,840.81	10,628,423.31
中介服务费	6,020,005.30	10,560,876.70
房租水电	5,766,038.25	8,102,996.54
办公费	4,945,509.47	6,164,669.35
费用性税金	7,294,127.99	5,557,079.27
差旅交通费	4,792,015.84	5,063,412.31
折旧费	4,605,581.44	4,948,951.50
会议费	3,076,842.85	3,529,958.50
车辆使用费	3,262,110.60	2,022,095.25
无形资产摊销	557,484.05	440,026.06
其他	2,798,938.10	6,289,005.39
合计	101,563,375.82	124,745,499.49

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	485,740,144.45	103,052,698.58
减：利息资本化	-357,967,929.85	-26,996,269.18
减：利息收入	-36,598,416.19	-36,119,641.97
汇兑损失		-190,308.74
减：汇兑收益	-225,104.13	-4,683.59
手续费	1,070,125.21	2,236,640.18

合计	92,018,819.49	41,978,435.28
----	---------------	---------------

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	-77,388,229.65	80,172,790.04
处置长期股权投资产生的投资收益	7,043,757.56	107,003,546.42
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,567,900.00	2,334,500.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		30,614.95
可供出售金融资产等取得的投资收益	70,297,893.48	
其他		117,519.95
合计	1,521,321.39	189,658,971.36

(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	-31,582,852.23	-3,377,634.63	
杭州海威房地产开发有限公司	4,415,011.22	83,550,424.67	
上海礼兴酒店有限公司	-50,220,388.64		
合计	-77,388,229.65	80,172,790.04	/

注：-50,220,388.64 元投资收益系依据上海礼兴酒店有限公司拟分拆后 107 酒店公司的利润表和本公司持有 55%股权比例计算应享有联营企业的损益。

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

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	745,172.22	1,018,793.11
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	745,172.22	1,018,793.11

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	11,250.00	420,545.91	11,250.00
其中：固定资产处置利得	11,250.00	420,545.91	11,250.00
政府补助	18,414,900.00	1,459,600.00	18,414,900.00
违约金、罚款收入		69,600.00	
其他	928,472.91	1,990,242.04	928,472.91
合计	19,354,622.91	3,939,987.95	19,354,622.91

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
专项奖励基金(政府奖励款)	18,022,900.00	1,248,800.00	
出口增量奖励资金	392,000.00	210,800.00	
合计	18,414,900.00	1,459,600.00	/

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	47,004.91	850,855.64	47,004.91
其中：固定资产处置损失	47,004.91	850,855.64	47,004.91
对外捐赠	260,000.00	606,000.00	260,000.00
违约金	3,000,000.00		3,000,000.00
其他	157,270.35	140,867.82	157,270.35
合计	3,464,275.26	1,597,723.46	3,464,275.26

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	99,446,244.43	133,917,747.91
递延所得税调整	-4,972,217.89	-39,546,319.11
合计	94,474,026.54	94,371,428.80

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	本期发生额（元）	上期发生额（元）
利润总额	178,634,525.38	351,847,810.50
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	44,658,631.35	87,961,952.61
某些子公司适用不同税率的影响		221.27
对以前期间当期所得税的调整		18,255.50
归属于合营企业和联营企业的损益	19,347,057.41	-20,043,197.51
无须纳税的收入	-391,975.00	
不可抵扣的费用	19,463,037.05	25,014,605.54
未确认递延所得税的未弥补亏损	11,505,028.48	1,419,591.39
非同一控制下企业合并形成的营业外收入	-107,752.75	
所得税费用	94,474,026.54	94,371,428.80

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	118,911,076.28	268,866,139.72
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	97,365,426.61	99,569,383.40
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	21,545,649.67	169,296,756.32
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	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	740,777,597.00	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	0.16	0.36
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	0.03	0.23
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	Y3= (P1+P3)/X2	0.16	0.36
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	0.03	0.23

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	-96,100,026.05	-84,380,900.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-24,025,006.51	-21,095,225.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	4,220,346.40
小计	-72,075,019.54	-67,506,021.40
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	-72,075,019.54	-67,506,021.40
----	----------------	----------------

可供出售金融资产转让，资本公积转入投资收益。

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
收往来款	161,408,649.82
代收代付客户契税及专项维修基金	2,204,215.70
收押金	16,273,836.00
利息收入	2,278,735.69
政府补助	18,414,900.00
其他营业外收支	1,588,992.67
合计	202,169,329.88

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
付往来款	83,935,982.40
付押金保证金	5,485,310.00
付现费用	74,502,588.40
代付业主的各项费用	19,640,015.42
捐款	260,000.00
合计	183,823,896.22

(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
收回拆借资金利息	8,862,135.00
合计	8,862,135.00

(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	295,137,194.85
合计	295,137,194.85

(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
拆借资金	94,641,525.75
合计	94,641,525.75

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	84,160,498.84	257,476,381.70
加：资产减值准备	745,172.22	1,018,793.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,248,162.15	24,451,011.25
无形资产摊销	749,721.80	569,675.03
长期待摊费用摊销	1,483,720.52	1,441,379.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	35,754.91	430,309.73
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）	91,158,412.25	76,056,429.40
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,521,321.39	-189,658,971.36
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-4,972,217.89	-12,343,975.13
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-24,025,006.51	-47,465,433.15
存货的减少（增加以“－”号填列）	-5,964,936,557.70	-1,376,521,582.94
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	620,386,156.49	-867,461,380.46
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,218,467,233.05	475,078,143.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,943,020,271.26	-1,656,929,219.08
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	553,666,698.89	1,595,959,945.92
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	-1,042,293,247.03	489,830,265.80

(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	203,233,743.91	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	110,000,000.00	294,872,067.53
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	171,503.50	1,069,167.16
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	109,828,496.50	293,802,900.37
4. 取得子公司的净资产	476,567,650.95	587,266,892.81
流动资产	820,138,354.91	1,610,848,967.16
非流动资产	2,846,986.38	1,379,755.04
流动负债	346,417,690.34	1,024,961,829.39
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	10,000,000.00	218,479,096.04
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	6,000,000.00	218,479,096.04
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,892.44	65,496,579.24
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,994,107.56	152,982,516.80
4. 处置子公司的净资产	-43,757.56	117,074,090.95
流动资产	5,892.44	537,792,326.50
非流动资产		1,135,490.30
流动负债	49,650.00	48,353,725.85
非流动负债		373,500,000.00

注 1：本期收购无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100%股权，截止 2011 年 12 月 31 日，累计支付股权转让款为 110,000,000.00 元，尚有 93,233,743.91 元股权转让款未支付。

注 2：本期出售北京大正恒立建设工程有限责任公司 100%，截止 2011 年 12 月 31 日，累计已收到的股权转让款为 6,000,000.00 元，尚有 4,000,000.00 元股权转让款未收回。

(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	553,666,698.89	1,595,959,945.92
其中：库存现金	77,301.69	106,663.90
可随时用于支付的银行存款	552,575,586.88	1,595,679,975.42
可随时用于支付的其他货币资金	1,013,810.32	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	553,666,698.89	1,595,959,945.92

(4) 现金流量表补充资料的说明

货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金额（元）
期末货币资金	553,666,698.89

减：使用受到限制的存款	
期末现金及现金等价物余额	553,666,698.89

分部报告：

分部利润或亏损、资产及负债

单位：元 币种：人民币

本期数	房地产分部	外贸分部	百货分部	其他	抵销	合计
营业收入	1,205,638,843.04	307,993,305.33		4,985,403.59		1,518,617,551.96
其中：对外交易收入	1,205,638,843.04	307,993,305.33		4,985,403.59		1,518,617,551.96
分部间交易收入						
销售费用	36,943,130.82	3,640,077.30		968,899.39		41,552,107.51
营业利润/(亏损)	161,102,498.22	68,199.61		1,573,479.90		162,744,177.73
资产总额	13,520,188,543.17	48,499,126.18		8,282,181.23	12,620,041.51	13,564,349,809.07
负债总额	11,073,742,733.59	41,289,512.63		3,424,554.87	12,620,041.51	11,105,836,759.58
补充信息：						
折旧和摊销费用	36,606,893.21	12,005.93		862,705.33		37,481,604.47
资产减值损失	920,642.52	-172,535.80		-2,934.50		745,172.22
上期数	房地产分部	外贸分部	百货分部	其他	抵销	合计
营业收入	1,194,598,908.70	238,675,386.87	23,913,415.83	4,138,391.40		1,461,326,102.80
其中：对外交易收入	1,194,598,908.70	238,675,386.87	23,913,415.83	4,138,391.40		1,461,326,102.80
分部间交易收入						
销售费用	25,235,728.52	3,097,558.98	663,644.83	993,586.54		29,990,518.87
营业利润/(亏损)	347,900,438.05	167,123.56	467,416.33	970,568.07		349,505,546.01
资产总额	11,441,287,132.27	79,700,765.74		7,721,137.63	-2,990,725,013.50	8,537,984,022.14
负债总额	8,880,198,868.39	70,073,475.51		3,231,496.56	-2,538,544,492.47	6,414,959,347.99
补充信息：						
折旧和摊销费用	25,588,085.94	13,987.41	16,979.20	843,013.67		26,462,066.22
资产减值损失	656,945.64	367,132.19		-5,284.72		1,018,793.11

(八) 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京市基础设施投资	国有独资公司	北京	王琪	基础设施项目的投融	5,480,867.30	29.81	29.81	北京市国资委	10112418-4

有限公司				资和资本运营					
------	--	--	--	--------	--	--	--	--	--

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初数（元）	本期增加（元）	本期减少（元）	期末数（元）
48,513,052,577.23	6,295,620,422.77		54,808,673,000.00

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
北京京投置地房地产有限公司	有限责任公司	北京	邓志高	房地产	28,000	100	100	76299513-9
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	有限责任公司	鄂尔多斯	徐增阳	房地产	20,000	51	51	55281107-1
北京潭柘投资发展有限公司	有限责任公司	北京	邓志高	房地产	5,000	100	100	69230751-2
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	80	80	78539079-X
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	51	51	80298543-8
慈溪市住宅经营有限公司	有限责任公司	慈溪	王荣生	房地产	4,500	100	100	14472118-1

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	100	100	14407259-9
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	100	100	14408653-6
京投银泰（宁波）物业服务有限责任公司	有限责任公司	宁波	陈骥	物业管理	500	100	100	25410993-8
陵水骏晟房地产开发有限公司	有限责任公司	海南	高轩	房地产开发经营	5,000	55	55	56242561-7
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	有限责任公司	无锡	高轩	酒店管理服务	1,200	100	100	78634110-5
宁波宁华出租汽车有限公司	有限责任公司	宁波	顾荻江	客运	300	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	100	100	73695058-6
北京京投阳光房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	高轩	房地产	4,000	85	85	56744180-0
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	50	60	56952250-8
北京京	有限责	北京	张芳	房地产	10,000	15	80	58774161-6

投 银 泰 置 业 有 限 公 司	任 公 司							
湖 南 湘 诚 壹 佰 置 地 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	长 沙	陈铁儒	房 地 产 开 发	15,000	100	100	66633842-X
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 开 发	10,000	80	80	79160168-8
无 锡 惠 澄 实 业 发 展 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	无 锡	高 轩	房 地 产 开 发	12,000	51	51	75462965-7

A、北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称京投万科）章程规定，京投万科设董事会，成员 5 人，其中京投置地提名 3 名董事，北京万科提名 2 名董事，通过选举产生。董事会做出决议，必须经全体董事过半数通过。

B、北京京投银泰置业有限公司（以下简称京投银泰置业）章程规定，京投银泰置业设董事会，成员 5 人，其中京投置地提名 3 名董事，京投公司提名 1 名董事，北京万科企业有限公司提名 1 名董事，董事会决议须经 4/5 以上董事（含本数）通过。根据京投公司与京投置地签订的股权托管协议，京投公司将持有的京投银泰置业 35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致。故京投置地拥有 4/5 的董事会表决权。

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位 名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持 股比例 (%)	本企业在 被投资单 位表决权 比例(%)	组织机构 代码
一、合营企业								
宁波市钱 湖国际会 议中心开 发有限公 司	有限责 任公 司	宁波	朱兴毅	房地产开 发经营	165,530,750.00	45	45	74498983-5
二、联营企业								
杭州海威 房地产开 发有限公 司	有限责 任公 司	杭州	韩学高	房地产开 发经营	50,000,000.00	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	建造、经营及管理宾馆，物业管理	1,170,516,627.49	27.5	27.5	74116514-4
------------	--------	----	-----	-----------------	------------------	------	------	------------

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
北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	母公司的全资子公司	10131566-9
湖南金润通实业投资有限公司	其他	76560483-4
银泰百货宁波海曙有限公司	其他	77231411-4
浙江银泰百货有限公司	其他	14294455-X

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
北京银泰置业有限公司	餐饮会议费	市价	502.04	14.80	484.76	20.20

出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	市价	135.59	13.08	138.98	14.19

子公司宁波银泰物业管理有限公司(现更名为：京投银泰(宁波)物业服务有限公司)按照 2005 年 11 月 1 日与银泰百货有限公司宁波分公司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费平均为每平方米建筑面积 2.21 元/月，按季结算。

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	银泰百货宁波海曙有限公司	华联一号楼商场和华联二号楼部分商业用房	2005 年 11 月 1 日	2024 年 12 月 31 日	注 1	4,750.93
北京京投置地房地产有限公司	浙江银泰百货有限公司	京投快线阳光花园（10#楼）地下一层至地上五层	2012 年 2 月 1 日	2032 年 1 月 31 日	注 2	

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（注 3）	本公司	北京银泰中心	2009 年 11 月 1 日	2012 年 10 月 31 日	462.35

注 1：2005 年 9 月 20 日，本公司与银泰百货有限公司签订《物业租赁合同》，本公司将拥有的华联一号楼商场和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来使用并交付租金，2009 年银泰百货有限公司宁波分公司更名为银泰百货宁波海曙有限公司）。根据租赁协议规定，2008 年起按保底租金 2,600 万元和其营业额的 6%孰高来确定租金。2010 年，本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订了补充协议，如银泰百货宁波海曙有限公司将其承租的房屋转租出去，其应将转租收入的 25%支付给本公司。

注 2：2010 年 1 月 15 日京投银泰股份有限公司董事会七届十四次会议审议通过了《关于出租北京市丰台区大红门"集中商业楼"暨关联交易的议案》，2010 年 1 月 18 日，北京京投置地房地产有限公司与浙江银泰百货有限公司签订京投快线阳光花园商业楼[京投快线阳光花园（10#楼）]的租赁协议。承租年限为 20 年，承租费用为首年 2 元/天/平方米（计租面积以最终经过实测后的面积为准，暂约为 49,500 平方米）、次年 2.1 元/天/平方米、第三年 2.2 元/天/平方米、第四年至第二十年为 2.6 元/天/平方米，如在一个会计年度结束按照年营业收入总额 5%的比例加上北京京投置地房地产有限公司应获得转租部分的租金收益计算的租金高于前述租金的（根据协议约定，浙江银泰百货有限公司转租面积不高于承租面积的 20%），浙江银泰百货有限公司应将其中的差额部分再支付给北京京投置地房地产有限公司。2011 年 7 月 29 日房屋移交给租赁方，截至 2012 年 1 月 31 日，属于免租期。截至 2011 年 12 月 31 日承租方已累计支付合同履行保证金人民币 600 万元。

注 3：2009 年 10 月 27 日，本公司与北京银泰置业有限公司签订《写字楼租赁合同》，租赁标的物为北京银泰中心 C 座 17 层，租金为 420,320 元/月，其中装修期、免租期免收租金。2010 年至 2012 年各年 10 月为免租期。

(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	北京京投置地房地产有限公司	30,000.00	2010 年 9 月 15 日～ 2012 年 9 月 14 日	否
本公司	湖南湘诚壹佰置地有限公司	28,000.00	2011 年 3 月 31 日～ 2012 年 3 月 30 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,575.00	2011 年 6 月 3 日～ 2012 年 6 月 3 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	4,000.00	2011 年 9 月 13 日～ 2012 年 8 月 22 日	否
本公司	湖南湘诚壹佰置地有限公司	33,000.00	2011 年 10 月 10 日～ 2014 年 10 月 9 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	4,000.00	2011 年 11 月 18 日～ 2012 年 11 月 18 日	否
宁波华联房地产开发有限公司	本公司	4,000.00	2011 年 6 月 13 日～ 2012 年 6 月 12 日	否

①2010 年 9 月 15 日，北京京投置地房地产有限公司与浙商银行股份有限公司北京分行签订固定资产借款合同，借款金额为人民币 30,000 万元，借款期限为 2010 年 9 月 15 日至 2012 年 9 月 14 日，利率按中国人民银行公布的同期同档次基准利率基础上上浮 10%。此项借款由本公司提供 30,000 万元的连带责任担保，担保期限为 2010 年 9 月 15 日至 2012 年 9 月 14 日。

②2011 年 3 月 31 日，湖南湘诚壹佰置地有限公司与北京银行股份有限公司长沙分行签订借款合同，分别取得短期借款人民币 16,563.91 万元(借款期限为 2011 年 3 月 31 日至 2012 年 3 月 30 日)，人民币 5,537 万元(借款期限为 2011 年 8 月 3 日至 2012 年 3 月 30 日)，年利率为 7.872%。

上述银行借款由本公司提供 28,000.00 万元的连带责任担保，担保期限为 2011 年 3 月 31 日至 2012 年 3 月 30 日。

③2011 年 6 月，本公司为合营企业宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司在交通银行宁波市分行营业部的流动资金贷款提供担保，担保金额为 3,575 万元，担保期限为 2011 年 6 月 3 日至 2012 年 6 月 3 日。

④2011 年 8 月，本公司为合营企业宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司在中国民生银行股份有限公司宁波分行的流动资金贷款提供担保，担保金额为 4,000 万元，担保期限为 2011 年 9 月 13 日至 2012 年 8 月 22 日。

⑤2011 年 10 月 10 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长期借款合同，分别取得长期借款为 4,859 万元(借款期限为：2011 年 10 月 10 日至 2014 年 10 月 9 日)，6,369.4426 万元(借款期限为：2011 年 11 月 25 日至 2014 年 10 月 9 日)和 1,991 万元(借款期限为 2011 年 12 月 21 日至 2014 年 10 月 9 日)，年利率为 8.645%。

上述银行借款由本公司提供 33,000.00 万元的连带责任担保，担保期限为 2011 年 10 月 10 日至 2014 年 10 月 9 日。

⑥2011 年 11 月 18 日，本公司以写字楼(土地证编号：甬国用 2011 第 0100752 号和房产证编

号：甬房权证海曙字第 2011002442 号)不动产为合营企业宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司在华夏银行股份有限公司宁波分行等金融机构的流动资金贷款提供最高额抵押担保，担保金额为 4,000 万元，担保期限为 2011 年 11 月 18 日至 2012 年 11 月 18 日。

⑦2011 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 12 日，年利率 7.216%。

此项借款由宁波华联房地产开发有限公司以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼恒泰大厦 5、6、17 层）作为抵押。

(4) 关联方资金拆借

单位：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	200,000,000.00	2011 年 12 月 7 日	2012 年 12 月 6 日	委托贷款，年利率 12%
北京市基础设施投资有限公司	150,000,000.00	2011 年 12 月 16 日	2012 年 12 月 6 日	委托贷款，年利率 12%
北京市基础设施投资有限公司	500,000,000.00	2011 年 6 月 9 日	2013 年 6 月 9 日	委托贷款，年利率 12%
北京市基础设施投资有限公司	100,000,000.00	2011 年 7 月 1 日	2013 年 6 月 9 日	委托贷款，年利率 12%
北京市基础设施投资有限公司	200,000,000.00	2011 年 9 月 5 日	2013 年 6 月 9 日	委托贷款，年利率 12%
北京市基础设施投资有限公司	1,675,000,000.00	2011 年 10 月 17 日	2014 年 10 月 16 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	1,172,850,000.00			计息往来款，年利率 10%
拆出				
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	30,000,000.00	2011 年 8 月 16 日	2012 年 8 月 15 日	委托贷款，年利率 18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	5,000,000.00	2011 年 9 月 8 日	2012 年 8 月 15 日	委托贷款，年利率 18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,000,000.00	2011 年 8 月 25 日	2012 年 8 月 15 日	委托贷款，年利率 18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,000,000.00	2011 年 8 月 29 日	2012 年 8 月 15 日	委托贷款，年利率 18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	10,000,000.00	2011 年 11 月 8 日	2012 年 8 月 15 日	委托贷款，年利率 18%

宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	40,000,000.00	2011 年 12 月 8 日	2012 年 8 月 15 日	委托贷款，年利率 18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	9,000,000.00	2011 年 12 月 13 日	2012 年 8 月 15 日	委托贷款，年利率 18%
上海礼兴酒店有限公司	40,000,000.00	2011 年 1 月 5 日	2012 年 1 月 5 日	委托贷款，年利率 10%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2011 年 7 月 7 日	2012 年 7 月 7 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	25,000,000.00	2011 年 8 月 11 日	2012 年 8 月 13 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	5,000,000.00	2011 年 9 月 13 日	2012 年 9 月 13 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	6,000,000.00	2011 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	5,000,000.00	2011 年 11 月 2 日	2012 年 11 月 2 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	9,000,000.00	2011 年 11 月 18 日	2012 年 11 月 18 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	13,000,000.00	2011 年 12 月 7 日	2012 年 12 月 7 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	3,000,000.00	2011 年 12 月 7 日	2012 年 12 月 7 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	39,137,194.85	2011 年 1 月 1 日	2012 年 12 月 31 日	计息往来款，年利率 12%

(5) 支付关键管理人员薪酬

公司本期支付高级管理人员薪酬 1,575.76 万元。

(6) 其他关联交易

①2010 年 12 月 3 日，本公司与北京市基础设施投资有限公司签订《京投银泰股份有限公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的协议》，由北京市基础设施投资有限公司向公司提供资金，年利率不超过 12%，具体数值由双方参照市场利率协商确定。如成立项目公司，则公司将所持项目公司股权质押给北京市基础设施投资有限公司，作为项目公司获得北京市基础设施投资有限公司所提供资金的担保。项目公司获取开发贷款、销售回款后，将及时按银行相关规定和协议约定偿还借款。

截至 2011 年 12 月 31 日，该协议下借款余额为 52.25 亿元。

②2011 年，公司七届四十一一次董事会和 2011 年第四次临时股东大会审议通过了《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流动资金授信担保专项用于 107 酒店建设暨关联交易的议案》，公司为联营企业上海礼兴酒店有限公司在中国银行的贷款提供全额担保，担保金额为 75,000 万元，担保期限 12 年（含宽限期 2 年），TRILLION FULL

INVESTMENTS LIMITED 的股东同时提供担保总额 45%的反担保。该贷款将专项用于 107 酒店建设。截止报告日，上述担保合同尚未签订。

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	99,306,420.90		90,312,898.13	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司	41,934,990.97			
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,681,280.00		1,681,280.00	252,192.00
应收账款	银泰百货宁波海曙有限公司	15,009,342.57		13,579,202.46	
预付账款	北京银泰置业有限公司	210,160.00			

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	北京市基础设施投资有限公司	1,172,850,000.00	
应付账款	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	0.00	390,000.00
其他应付款	杭州海威房地产开发有限公司	485,298.00	485,298.00
其他应付款	湖南金润通实业投资有限公司	14,163,612.55	30,593,251.20
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	6,500,000.00	9,354,862.91
其他应付款	浙江银泰百货有限公司	6,000,000.00	4,000,000.00

7、 关联方债权债务往来补充表 单位：元 币种：人民币

报表科目	关联方	期末数	期初数
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	351,325,970.00	237,338,580.00
其他非流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	290,610,666.65	
短期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	1,850,000,000.00	1,500,000,000.00
一年内到期的非流动负债（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	900,000,000.00	0
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	2,475,000,000.00	900,000,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	45,079,868.04	5,010,833.33

(九) 股份支付

1、 股份支付总体情况

本期公司未发生需要披露的股份支付情况。

(十) 或有事项：

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 100.83 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

除房地产业务的按揭款贷款担保外，公司无其他对外担保。

(十一) 承诺事项：

1、 重大承诺事项

(1) 2010 年，京投置地和北京万科企业有限公司签订《合作协议》约定，双方先按各 50% 比例联合投标并成立项目公司(北京京投万科房地产开发有限公司)，获取水碾村改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科企业有限公司持股 20%，京投置地持股 80%。在项目销售净利润率超出 9% 以上的情况下，京投置地、北京万科企业有限公司分别按 70% 和 30% 分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率在 9% 以下(含 9%) 的情况下，京投置地、北京万科企业有限公司分别按 74% 和 26% 比例对项目全部利润进行利润分配。截止 2011 年 12 月 31 日，股权调整尚未完成。

(2) 2011 年 9 月，京投置地、京投公司和北京万科企业有限公司三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》(简称：合作开发协议)第四条约定：项目公司的注册资本为 1 亿元，各方出资比例为：京投置地 15%，京投公司 35%，北京万科企业有限公司 50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务(包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款)前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例(京投置地 50%、京投公司 35% 和北京万科企业有限公司 15%)分配项目公司利润。

(十二) 资产负债表日后事项：

1、 其他资产负债表日后事项说明

(1) 2012 年 3 月，本公司全资子公司北京潭柘投资开发有限公司将参与北京市门头沟区潭柘寺镇“阳坡园旅游文化休闲产业基地”和“定都峰国际文化旅游度假景区”等旅游产业项目的开发，预计总投资额为 5 亿元人民币，投资期限预计从 2012 年 3 月至 2014 年底。

(2) 本公司 2012 年 1-3 月未经审计的归属于母公司所有者的净利润为-6,138.65 万元。截至 2012 年 4 月 18 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

(十三) 其他重要事项：

1、 企业合并

非同一控制下企业合并

本期内，本公司取得了无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100% 股权，合并成本为 203,233,743.91 元。于 2011 年 9 月无锡嘉仁花园酒店管理有限公司完成工商变更手续，于 2011 年 9 月 30 日办理完毕股权等相关资产的交接手续。购买日确定为 2011 年 9 月 30 日。无锡嘉仁花园酒店管理有限公司的可辨认资产和负债的公允价值、账面价值如下：

项 目	购买日公允价值（元）	购买日账面价值（元）
流动资产	820,138,354.91	241,466,720.37
非流动资产	2,846,986.38	2,835,438.09
流动负债	346,417,690.34	346,417,690.34
非流动负债		
购买取得净资产	476,567,650.95	-102,115,531.88
其中：少数股东权益	272,902,896.04	-10,651,863.54
扣除少数股东权益后净资产	203,664,754.91	-91,463,668.34
购买成本	203,233,743.91	
购买产生的营业外收入	431,011.00	

2、处置子公司

（1）本期不再纳入合并范围的原子公司

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额（元）	本公司合计持股比例%	本公司合计表决权比例%	不再成为子公司原因
北京大正恒立建设工程有限公司	北京	建筑工程	3,000,000.00	100%	100%	注

注：本公司与自然人莫翠平及徐美英于 2011 年 7 月 9 日签订股权转让协议，以 1,000 万元人民币出售其所持有北京大正恒立建设工程有限公司的 100% 股权，处置日为 2011 年 12 月 30 日（股权及其他资产移交日）。自 2011 年 12 月 31 日起，本公司不再将北京大正恒立建设工程有限公司纳入合并范围。

（2）本期出售的子公司出售日、上期末的财务状况列示如下：

项 目	北京大正恒立建设工程有限公司	
	出售日（元）	期初数（元）
流动资产	5,892.44	8,242.04
流动负债	49,650.00	49,650.00
净资产	-43,757.56	-41,407.96
处置损益	7,043,757.56	
处置对价	10,000,000.00	

（3）本期出售的子公司期初至出售日、上期的经营成果列示如下：

项目	北京大正恒立建设工程有限公司	
	期初数-出售日（元）	上期发生额（元）
营业收入		
营业利润	-2,349.60	-41,376.63
利润总额	-2,349.60	-41,407.96
所得税费用		
净利润	-2,349.60	-41,407.96

3、 租赁

详见附注“关联方及关联交易”。

4、 以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）					
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产	110,634,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00

说明：上述可供出售金融资产已全部处置。

5、其他

新增土地开发项目

A、2011年6月，本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通过挂牌方式分别以人民币30,278,220元、22,591,800元获得鄂尔多斯市东胜区2011-14-1、2011-14-2两宗住宅商服用地使用权。出让年限：住宅用地70年，商服用地40年。2011-14-1地块位于铁西二期林溪路西，包茂高速东；2011-14-2地块位于铁西二期越山路西，体育街北侧，林溪路东。2011-14-1地块总面积22,938平方米，其中：住宅用地18,350平方米，商服用地4,588平方米；2011-14-2地块总面积17,115平方米，其中：住宅用地13,692平方米，商服用地3,423平方米。

B、2011年9月，本公司通过竞标方式以人民币335,100万元获得北京市丰台区郭公庄车辆段项目五期1518-632地块U2交通设施用地国有建设用地使用权。用地性质：交通设施用地兼容居住、公建。出让年限：居住70年，商业40年，综合50年。宗地位于北京市丰台

区，东临郭公庄路，南临郭公庄南路，西临南埂村三号路，北临六圈南路。宗地的西侧紧邻地铁郭公庄站，郭公庄站是地铁9号线和房山线的换乘站。宗地总用地面积307,277平方米，建设用地面积233,209平方米，其中代征用地面积74,068平方米；建筑控制规模629,170平方米，其中：可出让建筑面积292,070平方米，包括住宅171,834平方米，商业、综合97,736平方米（含30,000平方米还建商业面积），地上夹层车库22,500平方米；非出让建筑面积337,100平方米，包括公共租赁房250,000平方米，幼儿园3,600平方米，地上车辆段83,500平方米。

C、2011年9月，本公司通过购买股权的方式获得位于无锡市惠山经济开发区正在开发的在建项目“嘉仁花园”建设用地使用权。嘉仁花园项目建设用地总面积为241,639平方米，土地用途为住宅用途和商业用途，项目容积率<1.4。

D、2011年4月，本公司通过对项目公司增资的方式获得位于海南省陵水县香水湾旅游度假区内项目建设用地使用权。项目宗地总建设用地面积270,687平方米（约406亩），地上总建筑面积约195,290平方米，另需代建公共绿地和广场44,800平方米。

E、京投置地对于达到清算条件的地产项目正在办理土地增值税清算及所得税汇算清缴手续，截至报告日，有关清算工作尚未完成。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
存在结算期的应收款项组合	15,030,792.57	100.00			13,605,452.46	100.00		
组合小计	15,030,792.57	100.00			13,605,452.46	100.00		
合计	15,030,792.57	/		/	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	15,009,342.57	
宁波东陆进出口有限公司	21,450.00	
合计	15,030,792.57	

(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	关联方	15,009,342.57	1 年以内	99.86
宁波东陆进出口有限公司	非关联方	21,450.00	1 年以内	0.14
合计	/	15,030,792.57	/	100.00

(4) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	关联方	15,009,342.57	99.86
合计	/	15,009,342.57	99.86

(5) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为：0 元。

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	7,070,017.19	0.27	743,247.13	10.51	8,497,351.29	0.55	702,479.24	8.27
合并范围内关联方其他应收款项组合	2,366,492,747.65	91.98			1,322,849,585.14	86.00		
存在结算期的其他应收款项组合	199,393,317.87	7.75			206,912,898.13	13.45		

组合小计	2,572,956,082.71	100.00	743,247.13	0.03	1,538,259,834.56	100.00	702,479.24	0.05
合计	2,572,956,082.71	/	743,247.13	/	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						
其中：						
1 年以内	5,144,672.63	72.77	257,233.63	6,059,498.07	71.31	303,004.15
1 年以内小计	5,144,672.63	72.77	257,233.63	6,059,498.07	71.31	303,004.15
1 至 2 年	876,521.34	12.40	131,478.20	1,955,284.37	23.01	293,292.66
2 至 3 年	566,254.37	8.00	113,250.87	450,340.00	5.30	90,068.00
3 年以上	482,568.85	6.83	241,284.43	32,228.85	0.38	16,114.43
合计	7,070,017.19	100.00	743,247.13	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	99,178,746.90	
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	
上海礼兴酒店有限公司	41,933,290.97	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,681,280.00	
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	866,829,200.00	
北京京投阳光房地产开发有限公司	470,690,969.53	
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	262,773,002.24	
北京晨枫房地产开发有限公司	161,645,118.86	
北京潭柘投资发展有限公司	143,312,476.46	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	135,453,526.19	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	105,008,517.51	

无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	103,066,666.67	
无锡惠澄实业发展有限公司	94,987,705.73	
北京台湾会馆开发建设有限公司	11,474,632.87	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	9,620,041.51	
北京京投银泰置业有限公司	1,630,890.08	
合计	2,565,886,065.52	

(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	孙公司	866,829,200.00	1 年以下	33.69
北京京投阳光房地产开发有限公司	孙公司	470,690,969.53	1 年以下	18.29
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	子公司	262,773,002.24	1 年以下	10.21
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	161,645,118.86	1 年以下	6.28
北京潭柘投资发展有限公司	子公司	143,312,476.46	1 年以下	5.57
合计	/	1,905,250,767.09	/	74.04

(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	孙公司	866,829,200.00	33.69
北京京投阳光房地产开发有限公司	孙公司	470,690,969.53	18.29
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	子公司	262,773,002.24	10.21
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	161,645,118.86	6.28

北京潭柘投资发展有限公司	子公司	143,312,476.46	5.57
湖南湘诚壹佰置地有限公司	孙公司	135,453,526.19	5.26
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	子公司	105,008,517.51	4.08
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	子公司	103,066,666.67	4.01
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营公司	99,178,746.90	3.85
无锡惠澄实业发展有限公司	孙公司	94,987,705.73	3.69
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	41,933,290.97	1.63
北京台湾会馆开发建设有限公司	孙公司	11,474,632.87	0.45
宁波银泰对外经济贸易有限公司	子公司	9,620,041.51	0.37
北京京投银泰置业有限公司	孙公司	1,630,890.08	0.06
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,681,280.00	0.07
合计	/	2,509,286,065.52	97.51

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	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
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
北京京投置地房地产有限公司	152,813,628.03	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
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	102,000,000.00	102,000,000.00		102,000,000.00			51	51
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
北京潭柘投资发展有限公司	20,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100	100
宁波华联房地产开发有限公司	18,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			100	100
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
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	0.00				
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
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
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	203,233,743.91		203,233,743.91	203,233,743.91			100	100
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
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
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

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	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92	165,296,543.96	-41,129,690.58	124,166,853.38				45	45
杭州海威房地产开发有限公司	39,587,013.30	31,162,111.40	4,415,011.22	35,577,122.62				37	37
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61		296,045,106.01	296,045,106.01				27.5	27.5

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	64,038,105.02	104,450,205.60
其他业务收入		4,333.80
营业成本	13,568,026.33	14,580,165.78

(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	57,846,582.22	13,568,026.33	56,823,583.00	14,580,165.78
旅游餐饮服务及其他	6,191,522.80		47,626,622.60	
合计	64,038,105.02	13,568,026.33	104,450,205.60	14,580,165.78

(3) 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
物业租赁	57,846,582.22	13,568,026.33	56,823,583.00	14,580,165.78
旅游餐饮服务及其他	6,191,522.80		47,626,622.60	
合计	64,038,105.02	13,568,026.33	104,450,205.60	14,580,165.78

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	9,482,101.9	1,544,950.76	3,437,587.30	2,297,321.75
宁波	54,556,003.12	12,023,075.57	101,012,618.30	12,282,844.03
合计	64,038,105.02	13,568,026.33	104,450,205.60	14,580,165.78

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	47,509,342.57	74.19
北京京投置地房地产有限公司	6,187,000.00	9.66
夜色酒吧	2,061,720.00	3.22
杭州肯德基有限公司	1,624,824.00	2.54
宁波新华联商厦有限责任公司	1,376,626.66	2.15

合计	58,759,513.23	91.76
----	---------------	-------

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	73,584,280.22
权益法核算的长期股权投资收益	-77,388,229.65	80,172,790.04
处置长期股权投资产生的投资收益	7,000,000.00	6,347,872.11
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,567,900.00	2,334,500.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		30,614.95
可供出售金融资产等取得的投资收益	70,297,893.48	
合计	236,458,722.32	162,470,057.32

(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	
宁波银泰百货有限公司		2,163,375.50	
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	269,396.86	115,449.16	
北京京投置地房地产有限公司	171,426,628.48		
合计	234,981,158.49	73,584,280.22	/

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
杭州海威房地产开发有限公司	4,415,011.22	83,550,424.67	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-31,582,852.23	-3,377,634.63	
上海礼兴酒店有限公司	-50,220,388.64		
合计	-77,388,229.65	80,172,790.04	/

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	223,369,757.41	156,199,557.37
加：资产减值准备	40,767.89	80,144.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,771,357.84	16,670,204.15
无形资产摊销	264,186.85	149,995.09
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）	43,892.99	584,260.20
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）	-33,211,458.54	-19,028,068.47
投资损失（收益以“－”号填列）	-236,458,722.32	-162,470,057.32
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	190,981.98	-4,463,732.69
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-24,025,006.51	-47,465,433.15
存货的减少（增加以“－”号填列）		-1,508,480.08
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-883,813,605.79	1,004,336,882.66
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	914,456,377.32	-615,375,954.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-22,371,470.88	327,709,317.18
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	146,159,687.34	359,390,444.20
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	-213,230,756.86	-3,462,314.78

(十五) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	7,008,002.65	转让北京大正恒立建设工程有限责任公司股权和处置固定资产收益	106,455,716.74	295,206.28
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准	18,414,900.00	政府给予奖励款	1,459,600.00	2,217,914.62

定额或定量持续享受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,684,028.85	收取参股企业资金占用费	10,390,572.35	8,834,406.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	431,011.00	合并无锡嘉仁花园酒店管理有限公司		54,112.35
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	71,865,793.48	处置可供出售金融资产及持有期间分红收益	30,614.95	92,679,954.24
对外委托贷款取得的损益	28,635,651.65	收取参股企业委托贷款利息	13,174,889.31	3,108,780.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,919,808.44		1,312,974.22	-10,401,330.64
其他符合非经常性损益定义的损益项目				-21,588,978.01
少数股东权益影响额	15,075.08		-48,880.17	1,501,822.11
所得税影响额	-31,769,227.66		-33,206,104.00	-23,653,732.63
合计	97,365,426.61		99,569,383.4	53,048,154.32

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.72	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.22	0.03	0.03

其中，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（元）
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	118,911,076.28
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	97,365,426.61
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	21,545,649.67
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	Ei	

股股东的净资产		
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	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,755,657,345.05
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2 = E0 + P1/2 + Ei * Mi / M0 - Ej * Mj / M0 + Ek * Mk / M0$	1,768,276,826.45
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1 = P1 / E2$	6.72%
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	$Y2 = P2 / E2$	1.22%

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金期末余额 55,366.67 万元，较期初减少 65.31%，减少主要原因为公司支付地价款所致。

(2) 应收票据期末余额为 0 万元，较期初减少 100%，减少原因为票据到期收款所致。

(3) 预付款项期末余额 17,458.16 万元，较期初减少 79.49%，减少主要原因将符合条件的预付土地款转入“开发成本”所致。

(4) 应收股利期末余额为 0 万元，较期初减少 100%，减少原因为公司本期收到被投资单位分回的现金股利所致。

(5) 存货期末余额 999,072.29 万元，较期初增加 148.17%，增加主要原因为公司通过“招、拍、挂”方式竞得郭公庄项目用地、采用购买股权的方式获得位于无锡市惠山经济开发区正在开发的在建项目“嘉仁花园”建设用地以及符合条件的预付土地款本期转入“开发成本”所致。

(6) 其它流动资产(委托贷款) 期末余额 64,193.66 万元，较期初增加 464.19%，增加主要原因为公司增加对参股企业资金投入以及将非流动资产(委托贷款)23,733.86 万元转入本项目列示所致。

(7) 可供出售金融资产期末余额 0 万元，较期初减少 100%，减少原因为本期全部处置所致。

(8) 长期股权投资期末余额 45,594.41 万元，较期初增加 131.90%，增加主要原因为公司增加对上海礼兴酒店有限公司投资所致。

(9) 投资性房地产期末余额 110,298.60 万元，较期初增加 117.55%，增加主要原因为持有物业"京投快线阳光花园（10#楼）"竣工交付所致。

(10) 无形资产期末余额 598.08 万元，较期初增加 32.07%，增加主要原因为新增电脑软件 220 万元所致。

(11) 长期待摊费用期末余额 1,398.60 万元，较期初增加 35.93%，增加主要原因为公司新增办公楼装修支出所致。

(12) 其他非流动资产期末余额 10,000 万元，较期初减少 80.40%，减少主要原因为将非流动资产(委托贷款) 23,733.86 万元转入其它流动资产列示以及将本期已完成股权收购手续的

股权收购款 27,291.83 万元转入“长期股权投资”科目核算所致。

(13) 应付账款期末余额 52,233.79 万元, 较期初增加 765.46%, 增加主要原因为公司增加开工项目以及工程款项结算所致。

(14) 预收款项期末余额 2,708.75 万元, 较期初减少 96.71%, 减少主要原因为子公司京投置地公司对符合收入确认条件的“京投快线阳光花园”项目确认收入而结转预收账款所致。

(15) 应交税费期末余额 29,163.89 万元, 较期初增加 442.41%, 增加主要原因为子公司京投置地达到土地增值税汇算清缴条件的项目计提土地增值税 17,109.69 万元所致。

(16) 应付利息期末余额 8,739.54 万元, 较期初增加 991.39%, 增加主要原因为公司本期计提利息尚未支付所致。

(17) 其他应付款期末余额 338,113.61 万元, 较期初增加 196.77%, 增加主要原因为京投公司和北京万科企业有限公司分别代项目公司支付土地出让金所致。

(18) 一年内到期的非流动负债期末余额 124,200 万元, 较期初增加 4676.92%, 增加主要原因为一年内到期的长期借款转入列示所致。

(19) 其他流动负债期末余额 1,344.34 万元, 较期初减少 88.15%, 减少主要原因为子公司北京晨枫房地产开发有限公司支付土地增值税 8,539 万元所致。

(20) 长期借款期末余额 323,869.44 万元, 较期初增加 74.26%, 增加主要原因为子公司新增项目开发所需资金而增加融资所致。

(21) 长期应付款期末余额 299.76 万元, 较期初减少 89.29%, 减少主要原因为湖南湘诚壹佰置地有限公司按合同约定支付项目资金利息 1,000 万元以及对即将到期的长期应付款 1,500 万元项目资金利息转入一年内到期的非流动负债列示所致。

(22) 递延所得税负债期末余额 0 万元, 较期初减少 100%, 减少原因为公司转让可供出售金融资产而转回原公允价值变动所计提的递延所得税负债所致。

(23) 盈余公积期末余额 8,443.15 万元, 较期初增加 35.97%, 增加原因为母公司按公司章程规定计提 10%的法定盈余公积所致。

(24) 少数股东权益期末余额 70,285.57 万元, 较期初增加 69.69%, 增加主要原为本期新增控股子公司、孙公司所致。

(25) 营业税金及附加本期发生额 27,642.80 万元, 较上期增加 155.95%, 增加主要原因为京投置地达到土地增值税汇算清缴条件的项目计提土地增值税所致。

(26) 销售费用本期发生额 4,155.21 万元, 较上期增加 38.55%, 增加主要原为公司增加广告费、宣传费等费用投入所致。

(27) 财务费用本期发生额 9,201.88 万元, 较上期增加 119.21%, 增加主要原因为本期筹资大幅增加而增加利息支出所致。

(28) 投资收益本期发生额 152.13 万元, 较上期减少 99.20%, 减少主要原因为本期股权转让收益减少, 且联营合营企业亏损所致。

(29) 营业外收入本期发生额 1,935.46 万元, 较上期增加 391.23%, 增加主要原因为京投置地本期收到较大金额的政府奖励款所致。

(30) 营业外支出本期发生额 346.43 万元, 较上期增加 116.83%, 增加主要原因为本期京投置地由于提前终止履行房屋租赁合同而支付其违约金 300 万元所致。

(31) 经营活动产生的现金流量净额为-294,302.03 万元, 较上期增加 77.62%, 增加主要原因为本期销售商品、提供劳务收到的现金较上期大幅减少以及本期购买商品、接受劳务支付的现金较上期大幅增加所致。

(32) 投资活动产生的现金流量净额为-45,071.05 万元, 较上期减少 36.28%, 减少主要原因为本期收到其他与投资活动有关的现金较上期大幅减少以及本期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上期大幅减少所致; 本期投资支付的现金较上期大幅减少以及本期取得

子公司及其他营业单位支付的现金净额较上期大幅减少所致。

（33）筹资活动产生的现金流量净额为 235,121.24 万元，较上期减少 17.62%，减少主要原因因本期取得借款收到的现金较上期大幅减少以及本期吸收投资收到的现金较上期大幅减少所致；本期偿还债务支付的现金较上期大幅减少以及本期偿付利息支付的现金较上期大幅增加所致。

4、 财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注经本公司第七届董事会第四十四次会议于 2012 年 4 月 18 日批准。

十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人签名的年度报告全文和摘要原件。
- 2、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 3、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 4、 载有公司董事、高级管理人员亲笔签名的年度报告书面确认意见原件。
- 5、 载有公司监事亲笔签名的年度报告书面审核意见文件。
- 6、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：王琪
京投银泰股份有限公司
2012 年 4 月 18 日