京投银泰股份有限公司

【2011】年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 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

1.3 公司年度财务报告已经京都天华会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	京投银泰
股票代码	600683
上市交易所	上海证券交易所

2.2 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

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	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

3.2 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（元/股）	2.37	2.31	2.60	3.12
资产负债率（%）	81.88	75.13	增加6.75个百分点	69.27

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

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

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

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10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	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	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	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	无
中国糖业酒类集团公司	国有法人	0.74	5,475,600	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	无
中国银行-同智证券投资基金	未知	0.42	3,127,781	0	无
宁波市外资企业物资公司	未知	0.29	2,129,400	0	无
中国银行股份有限公司-华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.28	2,084,934	0	无
南京新港开发总公司	未知	0.26	1,950,000	0	无
宣南生	未知	0.26	1,902,900	0	无

前10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数量	股份种类
中国银泰投资有限公司	87,329,736	人民币普通股
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
中国糖业酒类集团公司	5,475,600	人民币普通股
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股
中国银行-同智证券投资基金	3,127,781	人民币普通股
宁波市外资企业物资公司	2,129,400	人民币普通股
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
南京新港开发总公司	1,950,000	人民币普通股
宣南生	1,902,900	人民币普通股
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
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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

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。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

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	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
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	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
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

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

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、北京桓裕置地投资管理有限公司合作开发海南陵水项目并签订<合作协议>的议案》。公司与北京骏晟汇通置业投资有限公司、北京桓裕置地投资管理有限公司通过共同对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。

京投银泰股份有限公司

【2012】第一季度报告

§ 1 重要提示

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

1.2 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

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

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

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

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产（元）	14,126,074,895.40	13,564,349,809.07	4.14
所有者权益（或股东权益）（元）	1,694,270,778.73	1,755,657,345.05	-3.50
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.29	2.37	-3.38
	年初至报告期期末		比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额（元）	62,414,938.15		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.08		不适用
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
归属于上市公司股东的净利润（元）	-61,386,566.32	-61,386,566.32	-141.67
基本每股收益（元/股）	-0.08	-0.08	-140.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.10	-0.10	-154.35
稀释每股收益（元/股）	-0.08	-0.08	-140.20
加权平均净资产收益率（%）	-3.56	-3.56	减少11.82个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-4.45	-4.45	减少12.11个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
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	8,958,403.00	政府奖励收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,759,146.92	收取参股公司资金占用费
对外委托贷款取得的损益	9,716,165.25	收取参股公司委托贷款利息收入
其他符合非经常性损益定义的损益项目	34,045.59	
所得税影响额	-5,116,940.19	
合计	15,350,820.57	

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）		47,345
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国银泰投资有限公司	87,329,736	人民币普通股87,329,736
中国建设银行-银华核心价值优选股票型证券投资基金	19,967,563	人民币普通股19,967,563
中信证券股份有限公司	14,296,666	人民币普通股14,296,666
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	7,580,840	人民币普通股7,580,840
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
中国农业银行-泰达宏利首选企业股票型证券投资基金	3,010,946	人民币普通股3,010,946
宁波市外资企业物资公司	2,129,400	人民币普通股2,129,400
南京新港开发总公司	1,950,000	人民币普通股1,950,000
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

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

3.1.1合并资产负债表大幅变动情况及主要原因

项目	期末余额（元）	年初余额（元）	增减额（元）	增减幅度	主要原因
货币资金	757,227,580.19	553,666,698.89	203,560,881.30	36.77%	预售房款增加
应收账款	5,821,806.85	32,457,662.39	-26,635,855.54	-82.06%	货款收回
预付款项	262,068,171.83	174,581,593.74	87,486,578.09	50.11%	预付工程款增加
预收款项	277,635,196.34	27,087,479.50	250,547,716.84	924.96%	预售房款增加
应付职工薪酬	6,657,030.27	27,414,125.82	-20,757,095.55	-75.72%	支付上年度计提奖金
应付利息	118,050,749.35	87,395,375.15	30,655,374.20	35.08%	计提利息

3.1.2合并利润表大幅变动情况及主要原因

项目	本期金额（元）	上期金额（元）	增减变动额（元）	增减幅度	主要原因
营业收入	70,239,757.01	767,884,473.06	-697,644,716.05	-90.85%	结转减少
营业成本	46,970,568.84	383,496,768.80	-336,526,199.96	-87.75%	结转减少
营业税金及附加	6,063,156.94	145,025,499.37	-138,962,342.43	-95.82%	结转减少
销售费用	4,633,182.88	3,302,845.62	1,330,337.26	40.28%	公司规模扩大项目增加
财务费用	44,381,857.52	16,671,712.73	27,710,144.79	166.21%	公司规模扩大贷款增加利息增加
投资收益	-32,227,518.66	1,930,411.69	-34,157,930.35	-1769.46%	参股企业亏损
所得税费用	-2,510,436.55	64,715,027.05	-67,225,463.60	-103.88%	利润减少

3.1.3合并现金流量表大幅变动情况及主要原因

项目	本期金额（元）	上期金额（元）	增减变动额（元）	增减幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	62,414,938.15	-424,153,873.63	486,568,811.78	779.57%	预售款增加
投资活动产生的现金流量净额	-62,478,630.76	-194,788,634.31	132,310,003.55	-211.77%	对外投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	203,578,413.94	-125,515,994.71	329,094,408.65	161.65%	借款增加

3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2012年2月14日，公司收到第二大股东中国银泰投资有限公司（下称"中国银泰"）关于股权质押的函，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（详见公司公告临2012-002）。

2、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（详见公司公告临2012-004）。

3、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》。同意上海礼兴酒店有限公司（下称"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（详见公司公告临2012-005）。

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、中国银泰持有的我公司96,600,000股限售流通股可上市流通（详见公司公告临2012-006）。

5、2011年12月2日公司七届三十九次董事会审议通过了《关于向北京京投万科房地产开发有限公司增资的议案》。公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司（下称"京投置地"）与北京万科企业有限公司（下称"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"项目公司"）增资。增资完成后，项目公司注册资本由1,000万元增至40,000万元，京投置地持有项目公司股权比例由50%增至80%、北京万科的持股比例由50%降至20%。截止报告期末，项目公司实收资本为18,000万元，京投置地已认缴出资额14,400万元，北京万科已认缴出资额3,600万元，其余注册资本于2014年1月8日前缴足。

6、公司全资子公司北京潭柘投资发展有限公司（下称"潭柘投资"）出资人民币50万元设立北京华霖盛景园林绿化有限公司，潭柘投资持有其100%股权，工商登记手续已办理完毕，本报告期将其纳入合并报表范围。

7、公司全资子公司潭柘投资出资人民币500万元设立北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司，潭柘投资持有其100%股权，工商登记手续已办理完毕，本报告期将其纳入合并报表范围。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

1、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"。2012年4月9日，京投公司持有的本次非公开发行有限售条件的流通股上市流通（详见公司公告临2012-006）。

京投公司在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项以及募集资金拟投入项目的损益补差及对公司的后续资金支持等作出了承诺（详见披露于上海证券交易所www.sse.com.cn和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容）。上述承诺正在履行中。

2、中国银泰在非公开发行股份锁定期的承诺："本公司拟认购的本次增发的股份，自发行结束之日起36个月内不转让、不委托他人管理、不由银泰股份购回"。2012年4月9日，中国银泰持有的本次非公开发行有限售条件的流通股上市流通（详见公司公告临2012-006）。

中国银泰在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项以及募集资金拟投入项目的损益补差等作出了承诺（详见披露于上海证券交易所www.sse.com.cn和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容）。上述承诺正在履行中。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

本报告期归属于上市公司股东的净利润为亏损，不实施现金分红。

京投银泰股份有限公司
法定代表人：王琪
2012年4月18日

证券代码：600683 证券简称：京投银泰 编号：临2012-007

京投银泰股份有限公司第七届董事会第四十四次（年度）会议决议公告暨召开2011年度股东大会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司第七届董事会第四十四次（年度）会议于2012年4月8日以邮件、传真形式发出通知，同年4月18日以现场方式召开。会议应出席董事9名，亲自出席的董事7名，董事田振清先生、杨海飞先生因工作原因分别授权委托董事白云生先生、韩学高先生代为出席并行使所有议案的表决权。监事会成员和公司高管列席了会议。会议符合公司法及公司章程和董事会议事规则的相关规定。会议由公司董事长王琪先生主持，审议并通过下列决议：

一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2011年度总裁工作报告》。

二、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于2011年度财务决算的议案》。

该议案尚须公司2011年度股东大会审议通过。

三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2011年度经营考核指标年度完成情况审核说明》。

四、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于2011年绩效考核指标完成情况及高管薪酬的议案》。根据2010年度董事会审议通过的考核方案，经董事会薪酬与考核委员会确认，公司经营层考核综合得分为82.15分，绩效薪酬发放比例为59.12%。

五、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于2011年度奖励基金计提总额的议案》。根据公司《奖励基金实施管理办法（试行）》的规定，因2011年公司加权净资产收益率未达到10%，故2011年不计提奖励基金，且上一年度未支付的奖励基金487.03万元冲回，不再发放。

该议案尚须公司2011年度股东大会审议通过。

六、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于公司2011年度利润分配的预案》。经京都天华会计师事务所审计，公司2011年度母公司的净利润为223,369,757.41元，提取10%的法定公积金22,336,975.74元，加上年初未分配利润344,702,662.66元，期末可供分配的利润为545,735,444.33元。

由于公司房地产项目资金需求量较大，故本报告期不进行利润分配，实现的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。

公司独立董事对该议案发表独立意见如下：上述议案已经依法召开的公司董事会审议、表决，并将提交股东大会审议，其审议和表决程序合规、合法；由于公司转入房地产行业时间较短，资金需求量较大，故拟将未分配利润用于补充公司流动资金，本年度不实施利润分配亦不进行资本公积金转增股本，符合公司发展战略，公司和股东利益未受损害。

该议案尚须提交公司2011年度股东大会审议通过。

七、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于确定2011年会计师事务所报酬暨续聘会计师事务所的议案》。经审计委员会审核，拟续聘京都天华会计师事务所有限公司为公司提供2012年的审计服务，聘期为自审议本议案的年度股东大会通过之日起至下一年度股东大会召开之日止，建议年度股东大会授权公司董事会决定2012年审计费用；并同意支付京都天华会计师事务所有限公司为本公司2011年报审计的费用85万元人民币。

该议案尚须公司2011年度股东大会审议通过。

八、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2011年度报告及摘要》。详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

该议案尚须提交公司2011年度股东大会审议通过。

九、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2011年度董事会工作报告》。

该议案尚须公司2011年度股东大会审议通过。

十、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2011年度独立董事述职报告》。

十一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《独立董事关于对外担保事项的专项说明和独立意见》。详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

十二、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于公司内部控制的自我评价报告》。详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

十三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于2012年度财务预算的议案》。

该议案尚须公司2011年度股东大会审议通过。

十四、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于确定<2012年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》。公司董事会对高级管理人员的考核分为两部分，其中经营业绩部分主要包括财务、项目运营、新增土地、专项任务等指标，占考核总分的80%，由公司审计部门审核确认该部分考核结果；团队胜任能力及职业素养部分包括综合执行能力、战略推动能力、持续改进能力、学习创新能力、团队建设能力及从业道德建设等指标，占考核总分的20%，由公司董事会对经营团队进行综合评价。

十五、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《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》。提请股东大会向董事会授权审批额度不超过最近一次经审计资产总额135亿元的房地产投资事项，期限为审议本议案的股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会召开之日止，主要包括以公司、公司全资或控股子公司名义进行的土地摘牌、竞买事项（以相关土地的出让金总额为计算标的，以资产购买、股权收购等方式获取土地资源的事项除外）。

该议案尚须公司2011年度股东大会审议通过。

十六、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于公司2012年融资总额、委托贷款及对外担保授权的议案》。根据公司经营计划，2012年公司拟向金融机构融资不超过35亿元人民币；公司本部将新增对全资、控股子公司、联合营企业委托贷款不超过50亿元人民币；公司本部为全资、控股子公司、联合营企业提供担保的额度不超过50