京投银泰股份有限公司

【2010】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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，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
李存慧	独立董事	工作原因	胡定核

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

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

1.6 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 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	京投银泰
股票代码	600683
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
邮政编码	100022
公司国际互联网网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.com

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 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

主要会计数据	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
营业收入	1,461,326,102.80	654,760,773.90	123.18	795,216,451.82
利润总额	351,847,810.50	139,795,260.80	151.69	84,122,615.30
归属于上市公司股东的净利润	268,866,139.72	108,393,899.32	148.05	59,363,602.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	169,296,756.32	55,345,745.00	205.89	10,724,003.79
经营活动产生的现金流量净额	-1,656,929,219.08	559,675,690.30	-396.05	-27,951,800.69
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
总资产	8,537,984,022.14	5,132,692,567.07	66.35	1,530,566,010.37
所有者权益（或股东权益）	1,708,821,288.31	1,541,265,170.51	10.87	609,404,735.14

单位：元 币种：人民币

3.2 主要财务指标

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

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	106,455,716.74
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,459,600.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,390,572.35
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	30,614.95
对外委托贷款取得的损益	13,174,889.31
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,312,974.22
所得税影响额	-33,206,104.00
少数股东权益影响额(税后)	-48,880.17
合计	99,569,383.40

采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

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

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用□不适用

单位：股

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

限售股份变动情况表

√适用□不适用

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

4.2股东数量和持股情况

报告期末股东总数	39,591户

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京市基础设施投资有限公司	国有法人	29.81	220,800,000	0	220,800,000	无
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	24.83	183,929,736	0	96,600,000	质押1171,600,000
中国建设银行-富国天博创新主题股票型证券投资基金	未知	3.19	23,598,031	1,999,872	0	无
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	未知	2.02	15,000,000	5,000,037	0	无
齐鲁证券-中信-齐鲁金泰山灵活配置集合资产管理计划	未知	0.96	7,094,734	7,094,734	0	无
中国糖业酒类集团公司	国有法人	0.74	5,475,600	0	0	冻结5,475,600
中国工商银行-富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	未知	0.68	5,001,726	4,601,726	0	无
宁波市银河综合服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	0	无
中国银行股份有限公司-华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.54	4,004,973	900,000	0	无
招商银行股份有限公司-富国天合稳健优选股票型证券投资基金	未知	0.41	3,000,674	3,000,674	0	无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
中国银泰投资有限公司	87,329,736	人民币普通股87,329,736
中国建设银行-富国天博创新主题股票型证券投资基金	23,598,031	人民币普通股23,598,031
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	15,000,000	人民币普通股15,000,000
齐鲁证券-中信-齐鲁金泰山灵活配置集合资产管理计划	7,094,734	人民币普通股7,094,734
中国糖业酒类集团公司	5,475,600	人民币普通股5,475,600
中国工商银行-富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	5,001,726	人民币普通股5,001,726
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股4,280,100
中国银行股份有限公司-华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	4,004,973	人民币普通股4,004,973
招商银行股份有限公司-富国天合稳健优选股票型证券投资基金	3,000,674	人民币普通股3,000,674
宁波市外资企业物资公司	2,129,400	人民币普通股2,129,400
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。未知前十名无限售条件股东之间以及前十名无限售条件股东和前十名股东之间是否存在关联关系。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 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、轨道交通投融资、资本运营及线网管理。截至2010年9月30日，京投公司注册资本485.13亿元，净资产763.6亿元，总资产1728.7亿元（未经审计）。北京市人民政府国有资产监督管理委员会持有京投公司100%股权，为本公司实际控制人。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

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

4.3.2.3 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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王琪	董事长	男	57	2009年10月26日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
程少良	副董事长兼总裁	男	47	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	207.88	是
田振清	董事	男	45	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
邵伟业	董事	男	41	2010年1月15日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
韩学高	董事	男	38	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
杨海飞	董事	男	43	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
胡定核	独立董事	男	47	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	10	是
李存慧	独立董事	男	47	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	10	否
陈爱玲	独立董事	女	53	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	10	否
李成言	监事会主席	男	61	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	10	否
刘建华	监事	男	49	2010年1月15日	2012年5月12日	0	0	无	0	是
顾荻江	监事	男	38	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	68.43	否
王辉	执行总裁	男	43	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	151.8	否
邓志高	副总裁兼董事会秘书	男	34	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	127.02	否
尹筱周	副总裁	女	45	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	160.02	否
徐增阳	副总裁	男	43	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	131.27	否
邓念	副总裁	女	41	2009年11月22日	2012年5月12日	0	0	无	88.53	否
高轩	副总裁	男	29	2009年9月11日	2012年5月12日	0	0	无	132.1	否
王荣生	财务总监	男	42	2009年5月13日	2012年5月12日	0	0	无	79.37	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	1,186.42	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、总体经营情况概述

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

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

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

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

报告期内，公司按照“成为国内具有可持续发展优势的一流的综合物业开发经营集团”的战略目标，实现了项目储备持续增加和项目布局的优化，既有项目稳步推进：①新增项目6个，其中：CBD商业项目股权收购项目已完成；鄂尔多斯项目已取得建设用地规划条件意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证，规划方案已经报送规划局，正等待审批；无锡嘉仁花园项目公司已同接持有其51%股权；上海107酒店项目的相关股权转让协议已经签署并取得上海市商委等相关审批手续；公开市场上公司与星泰公司联合中标长阳3号地项目，与万科公司联合中标水碾屯村项目，现项目公司正在组建中。②既有项目进展顺利：A、京投快线阳光花园项目（下称“大红门项目”或“阳光花园项目”）住宅部分完成全部销售工作，商业部分6月底实现结构封顶；B、宁波钱湖国际酒店项目拟于今年试营业，住宅一期已全面开工，计划于2011年销售；C、湖南武广国际城项目（下称“武广国际项目”）已完成约230亩地拆迁；D、杭州海威项目住宅二期利润部分结转。③非房地产业务及相关项目处置基本完成：宁波银泰百货有限公司股权转让工作已完成，广告公司及出租车公司完成股权变更，奉化置业项目股权转让已完成并收回全部投资。

2、公司财务概述

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

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

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

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

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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

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

6.3主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	1,061,150,408.30	48,720.82
宁波	399,821,360.70	-38.56

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

募集资金总额		77,076.80	本年度已使用募集资金总额		7,012.37
			已累计使用募集资金总额		77,307.14
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
收购北京京投置地房地产有限公司(下称“京投置地”)95%股权	否	15,646.09	15,646.09	是	11,204.43	项目在开发建设期，部分实现交付
收购宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司（下称“钱湖国际”）15%股权	否	13,718.34	13,718.34	是	536.26	项目在开发建设期，尚未交付
京投置地大红门项目追加投资	否	24,082.45	24,242.72	是		
钱湖国际东钱湖项目追加投资	否	23,629.92	23,700.00	是		
合计	/	77,076.80	77,307.15	/		/

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
CBD商业项目	24,187.21	收购股权完成	尚未产生收益
CBD商业项目	19,200.00	偿还债务	尚未产生收益
CBD商业项目	1,000.00	项目前期	尚未产生收益
武广国际项目	2,039.55	支付股权转让款	尚未产生收益
武广国际项目	65,100.00	项目在建	尚未产生收益
上海107酒店项目	27,291.84	收购股权，手续办理中	尚未产生收益
上海107酒店项目	11,000.00	项目在建	尚未产生收益
鄂尔多斯项目	48,200.00	项目前期	尚未产生收益
无锡惠澄实业发展有限公司	6,000.00	合作意向金	尚未产生收益
钱湖国际项目	8,500.00	项目在建	尚未产生收益
潭柘项目	3,000.00	项目前期	尚未产生收益
大红门项目	26,531.21	住宅销售后期、商业在建	尚未产生收益
长阳西站3号地项目	39,365.86	项目前期	尚未产生收益
水碾屯村项目	42,621.22	项目前期	尚未产生收益
北京新港水泥制造有限公司	5,000.00	合作意向金	尚未产生收益
北京城市发展投资顾问有限公司	500	合作意向金	尚未产生收益
大正恒立	200	收购股权完成	尚未产生收益
宁波宁华出租汽车有限公司	300	投资设立公司	尚未产生收益
合计	330,036.89	/	/

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

本年度不实施利润分配亦不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

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

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北京优视达广告有限公司	晨枫公司51%股权	2010年5月10日	291,872,067.53	-11,851,088.39		否	是	是
北京城建亚泰建设工程有限公司	大正恒立100%股权	2010年3月1日	3,000,000.00	-41,407.96		否	是	是
北京北化房地产开发有限公司	京投置地5%股权	2010年7月13日	15,312,100.00	9,446,722.723		否	是	是

7.2 出售资产

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
浙江联合置业有限公司	奉化置业100%股权	2010年4月30日	201,556,482.52	-764,966.67	102,764,966.67	否	是	是
银泰百货有限公司	宁波银泰百货100%股权	2010年8月31日	16,922,613.52	1,378,194.93	4,238,579.75	是	评估协议价	是	是

7.3 重大担保

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	680,256,410.26
报告期末对子公司担保余额合计(B)	630,000,000.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额(A+B)	630,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	36.87
其中：	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)	630,000,000.00
上述三项担保金额合计(C+D+E)	630,000,000.00

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	4,647.92	59.37		
合计	4,647.92	59.37		

7.4.2 关联债权债务往来

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京市基础设施投资有限公司			240,000.00	240,000.00
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	8,669.44	32,750.80		
合计	8,669.44	32,750.80	240,000.00	240,000.00

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额650,000,000元。

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用√不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用√不适用

7.5 委托理财

□适用√不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用□不适用

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

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□适用√不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用√不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√适用□不适用

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

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

√适用□不适用

单位：元

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

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用√不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用√不适用

7.9 公司被露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

§8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2010年公司进一步修订完善了内部控制制度，决策程序均严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市规则》和《公司章程》及其他有关法规制度的规定，建立完善了法人治理结构和内部各项控制制度。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，在执行职务过程中未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。年度内公司无重大诉讼事项发生。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

8.3 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。

8.4 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。

8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，2010年度公司的关联交易做到了“公平、公正、公允”，表决程序合法，按照正常商业条件开展，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。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计	√审计
审计意见	√标准无保留意见	□非标意见

9.2 财务报表

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：京投银泰股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,595,959,945.92	1,106,129,680.12
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		0.00	77,180.00
应收票据		1,255,026.68	668,350.00
应收账款		33,650,400.88	16,197,348.15
预付款项		851,216,004.38