京投银泰股份有限公司

公司代码:600683　公司简称:京投银泰

2015 半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨锟	邢林霞
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

二、主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位:元　币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	29,695,033,379.44	29,660,440,367.97	0.12
归属于上市公司股东的净资产	1,748,958,013.34	1,868,241,977.61	-6.38
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,234,194,484.24	738,635,739.25	67.09
营业收入	629,603,954.39	118,385,352.56	431.83
归属于上市公司股东的净利润	-119,283,964.27	-139,079,469.25	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-158,393,002.79	-229,941,873.73	
加权平均净资产收益率(%)	-6.60	-7.76	
基本每股收益(元/股)	-0.16	-0.19	
稀释每股收益(元/股)	-0.16	-0.19	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)	26,581
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	无
程少良	境内自然人	20.78	153,929,736	0	质押 23,000,000
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	4.05	30,000,000	0	质押 30,000,000
中国农业银行-大成创新成长混合型证券投资基金	未知	3.61	26,733,238	0	无
大成价值增长证券投资基金	未知	1.65	12,216,891	0	无
中国石油天然气集团公司企业年金计划-中国工商银行股份有限公司	未知	0.78	5,743,717	0	无
招商银行股份有限公司-博时沪港深优质企业灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.76	5,613,140	0	无
汇天泽投资有限公司	未知	0.73	5,439,993	0	无
阳光财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	未知	0.70	5,159,687	0	无
宁波市银河综合服务管理中心	其他	0.58	4,280,100	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	除程少良先生与中国银泰投资有限公司属于一致行动人外，未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

其他情况说明:

2015年7月17日、7月20日,京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份1,433,300股,占公司总股本的0.19%。本次增持前,京投公司持有本公司股份220,800,000股,占公司总股本的29.81%;本次增持后,京投公司持有本公司股份222,233,300股,占公司总股本的30.00%。基于对公司目前价值的判断及未来发展的信心,本着共同促进资本市场平稳健康发展的社会责任,根据《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》(证监发〔2015〕51号)的要求,京投公司计划自2015年7月23日起12个月内,按照中国证监会和上海证券交易所的相关规定,通过上海证券交易所交易系统增持公司股份,累计增持比例不超过当前公司已发行总股本的2%(不含本次已增持股份)。截至本半年度报告披露日,京投公司尚未继续增持公司股份。

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

三、管理层讨论与分析

1、总体经营情况概述

2015年上半年,房地产行业延续2014年的宽松政策取向,中央及地方政府在土地、税收及贷款等各方面出台具体举措,从供需两方面缓解市场库存过高状况,整体楼市面临的"去库存"压力有所缓解,市场整体表现出企稳回升趋势,但城市分化现象仍然存在,一线城市和部分供需相对平衡的二线城市成交同比出现较大幅度增长,多数二线和三四线城市成交依旧低迷。公司根据市场变化情况,按照年度计划,有序推进各项目建设,进展情况如下:(1)西华府项目:盖上商品房3-6#楼产权结构完成,进行室内外装饰施工;公租房最快进度到地上18层;落地区住宅1-2#楼开始土方施工;落地区商业及办公楼正进行建设工程规划许可证申报。落地区住宅1#楼于6月份取得预售证并对外推售,销售情况良好,上半年共实现签约销售额5.05亿元;(2)公园悦府项目:上盖区7-9#楼已推售,正进行室内、窗框及外墙施工;保障房最快进度楼栋已结构封顶;西配进行主体结构施工,局部已完成3层结构;落地区住宅已取得建设工程规划许可证。上半年共实现签约销售额6.72亿元;(3)混御府项目:上盖区住宅、公寓正进行外墙及室内施工;咽喉区10、11、12、19号楼已完成规划验收手续;落地区进行桩基及土方施工,最快进度楼栋开始结构施工。上半年共实现签约销售额11.11亿元;(4)潭柘寺C地块项目:正在进行前期报建工作,已取得立项及方案复函(7月份取得建设工程规划许可证);临时售楼处已完工,具备对外开放条件;(5)新里程项目:工程已基本完工,进入园林施工阶段,上半年共实现签约销售额2.52亿元;(6)金域公园项目:完成全部室内精装、公共部分精装、小市政、园林等工程施工,上半年共实现签约销售额1.81亿元;(7)无锡鸿墅项目:6月份一期竣工交付,上半年共实现签约销售额0.37亿元;(8)上海Andaz酒店:运营情况进一步向好,酒店入住率、销售收入及经营利润同比继续增长。

2、财务状况分析

报告期内,归属于上市公司股东净利润-11,928.40万元,与上年同期相比亏损减少1,979.55万元。公司实现营业总收入62,960.40万元,同比增幅431.83%,主营业务收入中房地产业务实现收入52,933.73万元,较上年同期增加51,437.58万元,增幅3437.99%,主要系本报告期房地产项目结转销售收入同比增加所致;进出口业务收入5,746.70万元,较上年同期减少893.13万元,减幅13.45%;国内贸易收入2,847.78万元;服务及其他收入1,067.93万元。公司三项费用合计15,725.01万元,较上年同期增加5,092.02万元,增幅47.89%;其中管理费用4,734.36万元,较上年同期增加459.04万元,增幅10.74%;销售费用3,499.76万元,较上年同期增加899.85万元,增幅34.61%,主要系公司规模扩大,项目增加,广告宣传及代理费增加;财务费用7,490.89万元,与上年同期相比增加3,733.13万元,增幅99.34%,主要系公司出于谨慎性原则暂停对鄂尔多斯项目公司委托贷款确认利息收入。公司投资损失较上年同期减少6,228.01万元,主要系公司处置京泰祥和20%股权及公司对上海礼兴投资已减记至零,该酒店超额亏损不再确认。

本报告期末,公司资产负债率93.02%,公司资产总额2,969,503.34万元,较年初增加3,459.30万元,总体变动不大。资产总额中存货期末余额2,425,675.87万元,占资产总额的81.69%,其中北京地区存货达2,300,595.61万元,占存货总额的94.84%,主要系机道物业项目及潭柘寺C地块项目,公司资产质量良好。负债总额2,762,371.42万元,其中长短期借款总额1,787,129.42万元,占负债总额64.70%,长短期借款较上年同期减少98,485.58万元;其他应付款较上年同期减少64,979.99万元,主要系偿还股东等往来借款;预收账款期末余额779,406.12万元,占公司负债总额28.22%,公司预收账款较年初增加216,681.92万元,随着公司规模不断扩大及项目开发速度不断加快,公司各项目陆续形成滚动开发,预售资金快速回笼,公司有能力偿还到期各项债务。

3、2015年半年度主要项目情况

单位:平方米

区域	项目名称	项目位置	我方权益	总建筑面积	计划总投资(亿元)	当期销售面积	累计销售面积	当期结算面积	累计结算面积
北京	公园悦府	北京昌平区	51%	628,224	902,961	22,500	81,893	14,757	62,866
	混御府	北京海淀区	51%	394,968	906,500	19,484	67,763		
	西华府	北京丰台区	50%	662,789	843,619	11,963	91,382	-118	47,816
	潭柘寺C地块项目	北京门头沟区	51%	409,929	895,384				
	金域公园	北京房山区	49%	69,637	110,000	7,367	21,553	1,584	13,339
	新里程	北京房山区	80%	171,449	207,236	10,877	112,915	359	58,936
	小计			2,336,996	3,865,700	72,191	375,506	16,582	182,957
京外	鸿墅	无锡惠山区	100%	470,363	239,055	4,749	15,417	10,226	10,226
	泰悦府	鄂尔多斯东胜区	49%	172,545	211,077				
	小计			642,908	450,132	4,749	15,417	10,226	10,226
合计				2,979,904	4,315,832	76,940	390,923	26,808	193,183

4、主要合并资产负债报表异常情况及原因的说明:

单位:元　币种:人民币

项目	期末余额	年初余额	本期期末金额较上期期末变动比例	情况说明
货币资金	1,388,073,407.55	2,263,658,725.95	-38.68%	偿还借款
应收账款	7,563,406.49	38,880,684.49	-80.55%	收回款项
其他流动资产	1,815,194,296.11	1,140,286,656.52	59.19%	其他非流动资产转入
长期股权投资	118,455,143.30	185,487,452.95	-36.14%	处置参股公司股权
递延所得税资产	173,776,966.44	129,741,753.04	33.94%	预收账款按税法规定预交所得税产生的时间性差异
其他非流动资产	322,497,973.36	745,515,463.37	-56.74%	转入其他流动资产
短期借款	146,300,000.00	960,800,000.00	-84.77%	偿还借款
预收款项	7,794,061,173.68	5,627,242,025.44	38.51%	预售房款增加
应付职工薪酬	15,899,928.54	59,525,881.94	-73.29%	支付上年度计提奖金
应交税费	121,988,228.56	265,886,229.88	-54.12%	支付计提税金
其他应付款	720,050,245.92	1,369,850,120.24	-47.44%	偿还往来借款
递延所得税负债	18,518,399.10			应纳税暂时性差异

5、公司主要房地产出租情况

物业名称	项目种类	可出租面积(平方米)	出租率	2015半年度租金收入(万元)	每平方米租金(元/天)
阳光花园	幼儿园	2,436.00	100%	41.00	0.94
泰悦豪庭	商铺	2,264.53	34.36%	45.83	3.25
华联2号楼及中农信商厦	商用库房	10,794.11	100%	212.47	1.09
华联3号楼	商铺及购物中心	6,539.58	100%	831.27	7.02
	写字楼	6,468.56	100%	330.82	2.83

6、财务融资情况

报告期内,为保障房地产业务发展、日常经营及在建项目投资的资金需求,公司主要通过银行贷款、信托及股东借款方式进行融资,2015年6月底公司融资余额1,841,910.59万元,2015年加权平均融资成本年化利率9.31%,最低项目融资年化利率6.98%、最高项目融资年化利率10.00%,房地产项目利息资本化率9.48%,利息资本化金额80,439.37万元。2015年7月公司发行债券融资7.79亿元,年利率4.8%。

(一)主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	629,603,954.39	118,385,352.56	431.83
营业成本	531,745,466.25	108,262,028.99	391.17
销售费用	34,997,609.82	25,999,128.07	34.61
管理费用	47,343,606.76	42,753,224.26	10.74
财务费用	74,908,935.04	37,577,627.60	99.34
经营活动产生的现金流量净额	1,234,194,484.24	738,635,739.25	67.09
投资活动产生的现金流量净额	481,037,302.29	179,243,443.06	168.37
筹资活动产生的现金流量净额	-2,585,933,246.07	-560,088,066.36	不适用

营业收入变动原因说明:主要系公园悦府等项目实现销售结转

营业成本变动原因说明:主要系公园悦府等项目实现销售结转

销售费用变动原因说明:主要系公司规模扩大,项目增加,广告宣传及代理费增加,导致销售费用增加

管理费用变动原因说明:管理费用变动不大

财务费用变动原因说明:主要系公司出于谨慎性原则暂停对鄂尔多斯项目公司委托贷款确认利息收入

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:项目预售收入增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:收回转让项目股权投资款及债权款

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:公司偿还各项借款较上年同期增加

2、其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本报告期公司房地产项目结转收入较上年同期增加,公园悦府项目销售结转收入4.31亿元,无锡鸿墅项目销售结转收入7,820.42万元,房地产销售结转实现毛利8,410.46万元,上年同期基本无销售结转;财务费用因公司对鄂尔多斯项目公司委托贷款暂停确认利息收入导致利润总额减少5,916.05万元;公司对联营企业上海礼兴按权益法核算后长期股权投资已减记至零,超额亏损不再确认投资收益,上年同期上海礼兴亏损5,432.17万元,上述事项导致本期利润总额及构成发生重大变动。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司八届二十二次董事会、2013年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》,股东大会同意公司向中国证监会申请向社会公众投资者公开发行票面总额不超过人民币8.6亿元(含8.6亿元)、期限不超过5年(含5年)的公司债券,并确定授权董事会及董事会授权人士全权办理本次公司债券发行的相关事宜。根据监管要求,公司八届三十一次董事会、2015年第一次临时股东大会审议通过了《关于调整发行公司债券股东大会决议有效期的议案》,同意调整本次公司债券发行股东大会决议有效期为"自2013年度股东大会审议通过之日起12个月"。公司八届三十三次董事会、2014年年度股东大会审议通过了《关于延长本次公司债券发行股东大会决议有效期的议案》,同意将本次公司债券发行股东大会决议有效期延长12个月,目前公司债券发行工作结束,债券融资额7.79亿元,2015年7月3日全部到账,债券发行年利率4.8%,在本次债券的计息期限内,利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自本金兑付日起不另计利息。本次债券还本付息时将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理,起息日:2015年6月26日,即本次债券发行首日,付息日:2016年至2018年每年的6月26日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)。本次发行的公司债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债务,优化公司债务结构,截止本报告披露日,上述债券募集资金已经全部用于偿还贷款。公司债券经联合信用评级综合评定,发行人主体信用级别为AA,本次债券信用级别为AAA,本次债券由京投公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司第九届三次董事会、2015年第二次临时股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》,根据《募集说明书》、《京投银泰股份有限公司2014年公司债券之债券持有人会议规则》及《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券之受托管理协议》的相关规定公司于2015年7月28日通知召开2015 年第一次 "14 京银债"债券持有人会议,因登记参会人数未达到《京投银泰股份有限公司2014年公司债券之债券持有人会议规则》的相关要求,该次会议延期至2015年8月17日召开。延期召开的2015 年第一次 "14 京银债"债券持有人会议,因无债券持有人出席本次会议,故本次债券持有人会议未能形成有效决议。

(3) 经营计划进展说明

2015年度经营计划中预计实现营业收入72.78亿元,2015年1-6月完成营业收入6.30亿元,预计2015年下半年能实现部分房地产项目销售结转。公司2015年度预计三项费用6.57亿元,2015年1-6月实际发生1.57亿元。

(二)行业、产品或地区经营情况分析

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	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(%)
房地产行业	529,337,286.99	437,169,947.04	17.41	3,437.99	5,832.88	减少33.34个百分点
进出口贸易	57,466,980.13	56,938,262.88	0.92	-13.45	-13.64	增加0.22个百分点
国内贸易	28,477,820.48	27,963,354.65	1.81	15.12	14.16	增加0.83个百分点
旅游饮食服务及其他	10,679,265.49	7,672,416.23	28.16	-12.23	-26.70	增加14.19个百分点
合计	625,961,353.09	529,743,980.80	15.37	429.29	389.32	增加6.91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	513,407,649.00	429,303,000.41	16.38	81,393.28	68,847.04	增加15.21个百分点
物业租赁	15,929,637.99	7,866,946.63	50.61	11.15	16.62	减少2.32个百分点
进出口贸易	57,466,980.13	56,938,262.88	0.92	-13.45	-13.64	增加0.22个百分点
国内贸易	28,477,820.48	27,963,354.65	1.81	15.12	14.16	增加0.83个百分点
旅游饮食服务及其他	10,679,265.49	7,672,416.23	28.16	-12.23	-26.70	增加14.19个百分点
合计	625,961,353.09	529,743,980.80	15.37	429.29	389.32	增加6.91个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明:

报告期内,公司房地产项目销售结转面积 25,224.97平方米,结转收入5.13亿元,房地产销售业务毛利率为16.38%,主要系公司公园悦府项目、无锡鸿墅项目销售结转,上年同期基本无房地产项目销售结转(仅京投快线阳光花园项目车位结转),不具可比性。

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	436,602,589.79	8,080.58
宁波	111,154,566.30	-1.57
无锡	78,204,197.00	

3、主要销售客户的情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为56,296,910.10元,占公司销售总额的8.94%。

4、主要供应商的情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为53,701,933.28元,占采购总额 (不包括房地产业务)的63.25%。

(三)核心竞争力分析

1、依托股东支持,积极争取轨道物业开发资源,不断提升轨道物业专业开发能力;

2、公司 以北京为中心,以轨道交通为依托"的发展战略定位清晰;

3、公司致力于打造品牌,提高产品品质,树立良好的资本市场形象;

4、公司持续改进管控体系,规范运作水平不断提高。

(四)投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

□适用 √不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

(3) 持有金融企业股权情况

□适用 √不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

□适用 √不适用

单位:万元　币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
中国农业银行	本利丰步步高	7,000.00	2014-12-19	2015-1-15	浮动收益	13.20	7,000.00	13.20	是		否	否	否	
中国农业银行	本利丰·62天	10,000.00	2015-1-16	2015-3-19	浮动收益	69.64	10,000.00	69.64	是		否	否	否	
中国农业银行	本利丰第1057期	10,000.00	2015-4-13	2015-6-12	浮动收益	73.15	10,000.00	73.15	是		否	否	否	
中国农业银行	本利丰·34天	2,000.00	2015-4-23	2015-5-27	浮动收益	7.82	2,000.00	7.82	是		否	否	否	
中国建设银行	保本法人理财产品2015042	10,000.00	2015-2-2	2015-3-9	浮动收益	38.36	10,000.00	38.36	是		否	否	否	
中国建设银行	乾元保本理财	5,000.00	2015-6-10		浮动收益				是		否	否	否	
合计	/	44,000.00	/	/	/	202.17	39,000.00	202.17	/		/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)														
委托理财的情况说明						2014年4月23日董事会八届二十二次会议、2014年5月15日2013年度股东大会会议审议通过了《关于利用自有闲置流动资金购买短期银行保本理财产品的议案》,2014年12月19日0.7亿元理财产品已在到期日2015年1月15日收回,获得收益13.2万元,该议案审批额度内2015半年度公司累计发生理财金额为3.2亿元,累计实现收益188.97万元;2015年4月7日八届三十三次董事会、2015年4月29日2014年度股东大会审议通过了《关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案》,该议案审批额度内2015半年度公司累计发生理财金额为0.5亿元,截止报告日该理财尚未赎回。									

(2) 委托贷款情况

√适用 □不适用

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	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
上海礼兴酒店有限公司	857.74	1年期	12%	日常经营用款	无					否		104.07	55.51
上海礼兴酒店有限公司	1,000.00	1年期	12%	日常经营用款	无					否		121.33	64.71
上海礼兴酒店有限公司	4,500.00	1年期	12%	日常经营用款	无					否		546.00	91.00
上海礼兴酒店有限公司	1,438.46	1年期	12%	日常经营用款	无					否		167.34	167.34
上海礼兴酒店有限公司	2,750.00	1年期	12%	日常经营用款	无					否		333.67	55.61
上海礼兴酒店有限公司	1,426.44	1年期	12%	日常经营用款	无					否		?173.07	28.85
上海礼兴酒店有限公司	5,133.33	2年期	12%	日常经营用款	无					否		1,249.11	208.19
上海礼兴酒店有限公司	17,755.07	2年期	12%	日常经营用款	无					否		4,255.30	709.22
上海礼兴酒店有限公司	2,500.00	2年期	12%	日常经营用款	无					否		599.17	99.86
上海礼兴酒店有限公司	1,498.15	2年期	12%	日常经营用款	无					否		352.56	58.76
上海礼兴酒店有限公司	208.24	2年期	12%	日常经营用款	无					否		47.76	7.96
上海礼兴酒店有限公司	5,155.00	2年期	12%	日常经营用款	无					否		1,079.11	1,079.11
上海礼兴酒店有限公司	290.00	1年期	12%	日常经营用款	无					否		35.28	35.28
上海礼兴酒店有限公司	3,946.00	1年期	12%	日常经营用款	无					否		480.10	480.10
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	9,360.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		1,984.84	141.28
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,500.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		2,223.38	157.85
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,000.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		2,105.28	147.89
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	12,000.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		2,519.00	-1,334.93
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,800.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		2,469.81	-1,290.92
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,500.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		2,396.47	-1,260.21
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,000.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		2,285.56	-1,206.76
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	6,600.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		1,367.30	-737.84
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	230.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		43.01	11.03
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	13,235.67	1年期	11%	日常经营用款	无					否		1,472.10	-649.47
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	5,600.00	1年期	11%	日常经营用款	无					否		622.84	-368.45
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,750.82	1年期	11%	日常经营用款	无					否		177.61	-10.16
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	3,000.00	2年期	11%	日常经营用款	有					否		398.75	-18.33
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	20.00	1年期	11%	日常经营用款	无					否		1.87	?-0.28
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	400.00	1年期	11%	日常经营用款	无					否		?30.07	-40.17
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	400.00	1年期	11%	日常经营用款	无					否		23.34	-19.56

委托贷款情况说明:

以上利率为年利率;委托贷款金额不含尚未结清的委托贷款利息,投资盈亏按合同有效期测算。

上述预期收益为公司应收利息收益,但公司出于谨慎性原则,暂停确认鄂尔多斯项目公司委托贷款利息收入,2015年1-6月因暂停确认利息收入导致公司财务费用增加5,916.05万元。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

□适用 √不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

4、主要子公司、参股公司分析

(1)主要子公司、参股公司情况

单位:万元　币种:人民币

单位名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
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	23,000.00	772,371.16	48,059.67	-723.71
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40,000.00	166,964.32	35,590.12	178.47
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	510,733.55	29,542.83	-114.21
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	595,233.77	24,515.52	5,555.52
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	753,910.38	-1,907.55	-1,296.34
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	488,224.43	752.87	-257.14
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	22,065.13	-10,975.85	-2,799.96
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	18,890.21	3,150.97	18.40
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	1,200.00	36,495.59	-3,774.33	-461.87
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	166,823.30	49,810.08	-1,392.74
参股公司:					
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	3,000.00	111,830.05	-19,435.45	-6,590.92
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	146,188.09	-10,936.65	-9,081.59
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	24,000.00	90,384.61	26,225.46	-53.37

注:涉及并购子公司、参股公司或转让后由控股转为参股的公司含评估增值。

(2)股权投资变动情况

单位:万元　币种:人民币

单位名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	股权变动对利润总额的影响	情况说明
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	5,000.00	20%	0%	562.63	股权转让

(3)对公司净利润影响达到10%以上的子公司情况

单位:万元　币种:人民币

单位名称	2015年1-6月营业收入	2015年1-6月营业利润	2015年1-6月净利润	原因
北京京投银泰尚德置业有限公司	43,139.90	7,409.36	5,555.52	本期结转收入
北京潭柘投资发展有限公司	9.50	-2,790.25	-2,799.96	基本无收入，主要是期间费用导致亏损
无锡惠澄实业发展有限公司	7,820.42	-1,948.48	-1,392.74	一期售价低系公司进行促销打折销售

(4)经营业绩变动30%以上的子公司情况

单位:万元　币种:人民币

单位名称	2015年1-6月净利润	2014年1-6月净利润	增减变动(%)	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	-723.71	-509.91	不适用	财务费用增加
北京京投万科房地产有限公司	178.47	-375.25	不适用	本期实现收入结转，上年同期无收入结转
北京京投银泰尚德置业有限公司	5,555.52	-870.25	不适用	本期实现收入结转，上年同期无收入结转
北京京投兴业置业有限公司	-1,296.34	-681.24	不适用	项目销售广告宣传费增加

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	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
新里程	207,236.00	在建	1,841.98	196,547.99	-4,409.88
无锡鸿墅	239,055.00	在建	14,802.00	79,768.65	-4,323.58
西华府	843,619.00	在建	9,794.86	593,775.01	19,542.83
公园悦府	902,961.00	在建	40,061.02	699,120.24	22,515.52
混御府	906,500.00	在建	50,659.88	679,963.21	-3,907.55
潭柘寺C地块	895,384.00	前期	42,909.48	467,482.19	-267.13
基石基金	25,150.00		-1,709.14	23,440.86	
合计	4,019,905.00	/	158,360.08	2,740,098.15	/

非募集资金项目情况说明

涉及房地产项目的投入金额:包括已投入尚未支付部分

注:(1) 公司于2015年4月7日召开的第八届董事会第三十三次会议及2015年4月29日召开的2014年年度股东大会,审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》,公司以有限合伙人身份、以货币资金认缴出资方式参与投资北京基石中盈创业投资中心(有限合伙),公司出资额不超过12,000万元,2015年7月支付出资额4,800万元。

(2)北京基石创业投资基金(有限合伙)截至2015年6月30日共计完成投资项目14个,公司收回投资款1,709.14万元。

(一)利润分配或资本公积金转增预案

1、报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内无利润分配。

2、半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每10股送红股数(股)	
每10股派息数(元)(含税)	
每10股转增数(股)	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
本报