

公司代码：600683

公司简称：京投发展

京投发展股份有限公司

2016 年半年度报告摘要

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	京投发展	600683	京投银泰

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田锋	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

1.3 公司报告期内注册变更情况

注册登记日期	2016年6月6日
注册登记地点	宁波市市场监督管理局
企业法人营业执照注册号	91330200144052096U
税务登记号码	91330200144052096U
组织机构代码	91330200144052096U
报告期内注册变更情况查询索引	公司名称变更于2016年6月6日办理完毕工商变更登记手续，具体内容详见公司于2016年6月7日在上海证券交易所网站披露的临2016-032号公告。

1.4 其他有关资料

经上海证券交易所核准，自2016年6月16日起，公司证券简称由“京投银泰”变更为“京投发展”，证券代码“600683”保持不变。具体内容详见公司于2016年6月9日在上海证券交易所网站披露的临2016-034号公告。

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	27,393,904,557.03	27,576,449,000.45	-0.66
归属于上市公司股东的净资产	1,926,920,266.45	1,983,629,091.47	-2.86
	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	844,557,312.30	1,234,194,484.24	-31.57
营业收入	1,367,318,172.73	629,603,954.39	117.17
归属于上市公司股东的净利润	39,592,262.59	-119,283,964.27	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,162,728.03	-158,393,002.79	不适用
加权平均净资产收益率(%)	1.99	-6.60	不适用
基本每股收益(元/股)	0.05	-0.16	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.05	-0.16	不适用

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				21,134		
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	32.00	237,048,740	0	无	0
程少良	境内自然人	20.78	153,929,736	0	质押	11,580,000
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
阳光人寿保险股份有限公司—传统保险产品	境内非国有法人	3.85	28,485,575	0	无	0

兴业银行股份有限公司—中欧新趋势股票型证券投资基金 (LOF)	未知	1.97	14,617,986	0	无	0
大成价值增长证券投资基金	未知	1.57	11,602,257	0	无	0
中国建设银行股份有限公司—中欧新蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	未知	1.42	10,500,000	0	无	0
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	未知	0.81	5,985,809	0	无	0
阳光人寿保险股份有限公司—吉利两全保险产品	境内非国有法人	0.80	5,959,025	0	无	0
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	未知	0.80	5,916,746	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、2015年11月27日，中国银泰已办理完毕程少良先生间接持有的中国银泰全部股份转让他人的相关工商变更登记手续。程少良先生不再是中国银泰的最终股东，并已辞去中国银泰执行董事职务。程少良先生与中国银泰之间已不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条规定的一致行动人关系。2、阳光人寿和阳光财险因同受阳光保险集团股份有限公司控制而构成一致行动人关系。3、除上述一致行动人关系外，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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

1、2016年1月6日至2016年2月2日期间，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份7,361,910股，占公司总股本的0.9938%。本次增持前，京投公司持有本公司股份222,279,200股，占公司总股本的30.0062%；本次增持后，京投公司持有本公司股份229,641,110股，占公司总股本的31%。

2、2016年3月30日至2016年6月1日期间，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份7,407,630股，占公司总股本的1%。本次增持前，京投公司持有本公司股份229,641,110股，占公司总股本的31%；本次增持后，京投公司持有本公司股份237,048,740股，占公司总股本的32%。增持股份计划实施完毕。

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

市场形势概况

2016 年上半年，在去库存的大背景下，房地产行业仍延续宽松的政策基调，从中央到地方，一系列去库存的刺激政策出台，包括信贷、税收及货币等各个方面。受惠于市场环境及行业利好政策，上半年商品房销售量价齐升，根据国家统计局数据，1-6 月份商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增长 27.9%；商品房销售额 48,682 亿元，同比增长 42.1%。6 月末，商品房待售面积 71,416 万平方米，比 2015 年底减少 437 万平方米。

全国商品房销售量价齐升的同时，各城市之间的分化现象也愈加显著，一线城市及部分供求关系紧张的二线城市，如南京、苏州、合肥等，房价出现明显上涨，部分城市开始逐步收紧信贷、税收政策或实行限购。

主要项目所在城市行业发展状况

公司主要项目均在北京，2016 年上半年度公司签约销售金额、结转销售金额主要来自北京项目。报告期内，北京市房地产市场主要数据及公司销售情况如下表所示：

指标	2016 年 1-6 月累计值	较上年同期增减 (%)
购置土地面积 (万平方米)	52.49	-53.09
房屋新开工面积 (万平方米)	1,330.30	4.00
房屋施工面积 (万平方米)	11,636.00	0.20
房屋竣工面积 (万平方米)	860.00	18.30
住宅销售面积 (万平方米)	390.00	-18.90
住宅待售面积 (万平方米)	898.20	9.90
公司销售额 (亿元)	37.31	35.28

注：数据来源：北京市统计局、同花顺金融数据终端

总体经营情况概述

报告期内，公司在售项目共实现签约销售额 37.31 亿元，各项目进度均正常推进：（1）西华府项目：盖上住宅 3-4#楼取得竣工备案，5-10#楼进行精装修施工；落地区住宅进行地上结构施工，落地区商业、写字楼地下结构施工；公租房开始内外墙装饰施工，报告期内实现签约销售金额 16.75 亿元；（2）公园悦府项目：西贴及公租房开始内外墙装饰施工；落地区住宅开工建设，报告期内实现签约销售金额 1.23 亿元；（3）琨御府项目：上盖区住宅、公寓进行精装修施工，落地区开始地上结构施工，报告期内实现签约销售金额 18.26 亿元；（4）檀香府项目：示范区正式对外开放，6 月份首次开盘，一期部分楼栋主体结构封顶；（5）平谷项目：主要进行前期手续报建及设计工作，已完成立项手续及方案复函申报；（6）新里程项目：项目各期（配套幼儿园除外）已于 2015 年度竣工并交付，配套幼儿园已竣工但尚未交付，报告期内实现签约销售金额 0.16 亿元；（7）金域公园项目：项目各期已于 2015 年度竣工并交付，报告期内实现签约销售金额 0.32 亿元；（8）无锡鸿墅项目：一期已于 2015 年度竣工并交付，报告期内实现签约销售金额 0.59 亿元。

财务状况分析

报告期内，归属于上市公司股东净利润 3,959.23 万元，上年同期亏损 11,928.40 万元，利润增加主要系公司报告期实现的房地产结转收入及毛利率大幅增加。营业收入中房地产销售结转实现收入 128,333.11 万元，较上年同期增加 76,992.35 万元，增幅 149.96%，2016 上半年公司房地产销售业务毛利率 25.22% 较上年同期 16.38% 增加 8.84 个百分点；进出口业务收入 5,920.55 万元，较上年同期增加 173.85 万元，增幅 3.03%；本报告期公司未开展国内贸易业务；物业服务及其他收入与去年基本持平。公司三项费用总计 13,542.59 万元，较上年同期减少 2,182.42 万元，减幅 13.88%；其中管理费用 5,462.40 万元，较上年同期增加 728.04 万元，增幅 15.38%；销售费

用 4,153.30 万元，较上年同期增加 653.54 万元，增幅 18.67%；财务费用 3,926.89 万元，与上年同期相比减少 3,564.00 万元，减幅 47.58%，主要系公司费用化贷款减少且融资利率降低所致。公司营业外收入 1,296.22 万元，较上年同期增加 1,247.45 万元，增幅 2557.82%，主要系公司处置北京华安泰投资有限公司（三亚陵水项目）股权购买方延迟支付转让款产生的违约金收入。

本报告期末，公司资产负债率 89.68%，公司资产总额 2,739,390.46 万元，资产总额中存货期末余额 2,236,019.24 万元，占资产总额的 81.62%，较期初增加 39,961.16 万元，变动不大，公司房地产项目存货中，北京地区存货达 2,129,450.93 万元，占各项目存货总额的 95.27%，主要系轨道物业项目、檀香府项目、平谷项目。其他应收款期末账面价值 35,112.05 万元，较期初减少 18,837.61 万元，减幅 34.92%，减少主要系公司股权款及债权款收回。负债总额 2,456,760.80 万元，较上年末减少 20,203.02 万元，减少主要系公司偿还外部借款，2016 半年度公司各类借款净减少 89,683.34 万元，随着公司规模不断扩大，项目开发速度不断加快，公司各项目开始预售并实现结转，资金快速回笼。另公司负债总额中预收账款期末余额 662,482.35 万元，占负债总额 26.97%，控股股东借款期末余额 1,210,883.67 万元，占负债总额 49.29%，公司各项目已基本实现滚动开发，预售资金将继续快速回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力偿还到期各项款项。

主要合并资产负债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	1,245,273,046.98	2,115,682,861.15	-41.14%	支付工程款、偿还借款等
应收账款	6,976,012.56	25,052,225.83	-72.15%	收回货款
其他应收款	351,120,513.12	539,496,555.48	-34.92%	股权款、债权款收回
递延所得税资产	316,857,754.17	211,257,957.12	49.99%	存货计税差异
其他非流动资产	747,866,640.33	322,497,973.36	131.90%	其他流动资产转入
短期借款	159,000,000.00	225,000,000.00	-29.33%	偿还借款
应付职工薪酬	18,627,115.50	61,500,049.62	-69.71%	支付计提奖金
应交税费	90,297,332.81	308,769,650.33	-70.76%	支付计提税费
一年内到期的非流动负债	3,282,708,393.75	7,687,661,325.00	-57.30%	偿还借款
长期借款	10,829,119,475.44	8,249,000,000.00	31.28%	长期借款增加
应付债券	1,768,384,866.00	772,887,657.49	128.80%	发行私募债

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、发行债券及股东借款方式进行融资，2016 年 6 月 30 日公司融资余额为 1,644,982.79 万元，加权平均融资成本年化利率为 8.63%，其中房地产业务融资余额 1,604,032.79 万元（最低项目融资年化利率为 5.71%，最高项目融资年化利率为 10.05%），房地产项目利息资本化率 8.96%，利息资本化金额为 65,871.75 万元。2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》由京投公司以不超过 12%的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定。2015 年 6 月 26 日发行公司债券 77,900.00 万元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。2016 年 3 月 18 日非公开发行公司债券（第一期）100,000.00 万元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。房地产项目公司

还将按项目取证进度向金融机构申报房地产开发建设贷款。

(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	1,367,318,172.73	629,603,954.39	117.17
营业成本	1,030,732,845.06	531,745,466.25	93.84
销售费用	41,532,985.54	34,997,609.82	18.67
管理费用	54,623,999.69	47,343,606.76	15.38
财务费用	39,268,862.73	74,908,935.04	-47.58
经营活动产生的现金流量净额	844,557,312.30	1,234,194,484.24	-31.57
投资活动产生的现金流量净额	1,978,793.78	481,037,302.29	-99.59
筹资活动产生的现金流量净额	-1,715,837,659.54	-2,585,933,246.07	不适用

营业收入变动原因说明:房地产项目销售结转增加

营业成本变动原因说明:房地产项目销售结转增加

财务费用变动原因说明:费用化贷款减少、融资利率降低

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:较上年同期预售款减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:上年同期收回股权、债权款

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:销售回款增加用于偿还借款,借款减少

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

无

(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 2015 年度发行的“14 京银债”，浙商证券股份有限公司于 2016 年 5 月 23 日按照《债券受托管理协议》约定，履行债券受托管理人职责出具了《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》。

联合信用于 2016 年 6 月 27 日出具了《京投发展股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，维持公司主体长期信用等级为“AA”，评级展望维持“稳定”；同时维持“14 京银债”的债项信用等级为“AAA”。

2016 年 6 月 27 日（因 2016 年 6 月 26 日为周日，故顺延至 2016 年 6 月 27 日）支付了“14 京银债”自 2015 年 6 月 26 日至 2016 年 6 月 25 日期间的利息。

公司九届八次董事会、2015 年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司非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非公开发行公司债券相关事项的议案》。股东大会同意公司向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者非公开发行公司债券，本次债券票面总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），期限不超过 3 年（含 3 年），并授权董事会及董事会授权人士全权办理本次非公开发行公司债券相关事项。公司于 2016 年 1 月取得上海证券交易所《关于对京投银泰股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2016]7 号），获准以非公开发行方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行不超过 20 亿元人民币的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券分期发行，目前一期“16 京泰 01”（以下简称“本期债券”）发行规模为 10 亿元，债券发行费用 600 万元，扣除发行费用后募集资金净额 9.94 亿元，全部用于偿还公司债务，债券期限为三年，票面利率为 5.24%。本期债券采用单利按年计息，不计

复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。起息日：2016 年 3 月 18 日，即本次债券发行首日。付息日：2017 年至 2019 年每年的 3 月 18 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券无担保，债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

(3) 经营计划进展说明

公司 2016 年度经营计划中预计实现营业收入 76.13 亿元，2016 年 1-6 月实际完成营业收入 13.67 亿元，预计 2016 年下半年实现部分房地产项目销售结转。公司 2016 年度预计三项费用 5.57 亿元，2016 年 1-6 月实际发生 1.35 亿元，公司严格控制各项费用支出、费用化贷款减少、融资利率降低，利息支出下降。

2016 年公司计划新开工面积 25.54 万平方米，计划完成竣工面积 37.46 万平方米。截止 2016 年 6 月 30 日，公司新开工面积 8.64 万平方米，完成竣工面积 3.00 万平方米（新里程项目配套幼儿园 0.51 万平方米已竣工但尚未交付）。根据各项目进度计划，新开工、竣工时点较多安排在下半年。

(4) 其他

①、项目储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京平谷区	89,153		179,629	是	179,629	51

②、投资开发情况

序号	地区	项目	经营业态	权益	在建项目/ 新开工项目/竣工项目	项目用地 面积(平方米)	项目规划 计容建筑 面积(平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方米)	累计已 竣工面积(平方米)	待开发 面积(平方米)	2016 年半年 度新开工面积 (平方米)	2016 年半年 度竣工 面积 (平方米)	总投资额 (万元)	报告期实际 投资额(万元)
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	51%	在建项目	259,388	516,351	628,224	343,329	203,842	81,053			902,961	35,470.00
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	51%	在建项目	159,082	329,900	394,968	241,147	153,821				906,500	31,929.91
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、	50%	在建项目	233,209	629,170	664,769	591,150	73,619			24,867	843,619	20,491.80

			写字 楼、 商业												
4	北京 门头 沟区	檀 香 府	洋 房、 别 墅、 保障 房	51%	在建 项目	236,155	278,488	409,929	183,101		226,828	86,380		937,309	40,898.16
5	北京 房山 区	金 域 公 园	普 通 住 宅	49%	竣工 项目	27,528	55,056	69,637		69,637				110,000	
6	北京 房山 区	新 里 程	普 通 住 宅、 保障 房	80%	竣工 项目	77,834	147,732	176,569		176,569			5,120	207,236	953.91
7	无锡 惠山 区	无 锡 鸿 墅	普 通 住 宅、 洋房 及别 墅	100%	在建 项目	241,639	341,251	470,363		71,305	399,058			239,055	5,010.39
合计						1,234,835	2,297,948	2,814,459	1,358,727	748,793	706,939	86,380	29,987	4,146,680	134,754.17

注：A、新里程项目 5,120 平方米配套幼儿园已竣工但尚未移交政府。

B、公司参股的鄂尔多斯泰悦府项目暂时处于停工状态。

③、销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)	累计销售面积(平 方米)
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	53,922	11,978	156,588
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	100,219	24,618	121,048
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	35,575	32,697	164,099
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	54,981		
5	北京房山区	金域公园	普通住宅	2,210	1,203	53,401
6	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	1,694	646	140,407
7	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	34,098	6,872	27,791
小计				282,699	78,014	663,334

注：A、可供出售面积=已取预售证面积（含转现房面积）-2015 年底累计已销售面积。

B、已预售面积(平方米)为 2016 年 1 至 6 月份签约销售面积数据。

(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	1,297,941,354.48	965,874,397.50	25.58	145.20	120.94	增加 8.17 个百分点
进出口贸易	59,205,473.37	58,078,698.00	1.90	3.03	2.00	增加 0.98 个百分点
国内贸易	0.00	0.00	0.00	不适用	不适用	不适用
物业服务及其他	10,171,344.88	6,779,749.56	33.34	-4.76	-11.63	增加 5.18 个百分点
合计	1,367,318,172.73	1,030,732,845.06	24.62	118.43	94.57	增加 9.25 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	1,283,331,098.54	959,735,724.95	25.22	149.96	123.56	增加 8.84 个百分点
物业租赁	14,610,255.94	6,138,672.55	57.98	-8.28	-21.97	增加 7.37 个百分点
进出口贸易	59,205,473.37	58,078,698.00	1.90	3.03	2.00	增加 0.98 个百分点
国内贸易	0.00	0.00	0.00	不适用	不适用	不适用
物业服务及其他	10,171,344.88	6,779,749.56	33.34	-4.76	-11.63	增加 5.18 个百分点
合计	1,367,318,172.73	1,030,732,845.06	24.62	118.43	94.57	增加 9.25 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	1,238,257,530.99	183.61
宁波	80,577,160.22	-27.51
无锡	48,483,481.52	-38.00
合计	1,367,318,172.73	118.43

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 56,564,855.00 元，占公司销售总额的 4.14%。

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 29,499,384.12 元，占公司采购总额（不包括房地产业务）的 50.79%。

(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。

公司开发现有轨道物业项目过程中，注重知识累积、经验总结和技术创新，在规划布局、开发流程、工程施工、减震降噪等方面取得显著成果，完成多项轨道扣件的专利技术设计，取得 4 项专利权，并开始尝试技术产业化，轨道物业专业开发能力得到进一步提升。

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。

公司主要开发项目均位于北京，签约销售额及销售收入主要来源于北京项目，其中北京区域可推售货源的认购去化率达到 81%。

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。

通过完善品牌体系，修订公司更名后的品牌体系成果，形成品牌管理手册及品牌视觉识别系统，提升品牌形象。

4、公司持续改进管控体系，规范运作水平不断提高。

对公司审批机制进行梳理，调整优化审批流程、加快审批效率；结合实际执行过程中出现的具体问题和公司的发展需要，及时新增、修订或废止相关管理制度，进一步提升规范运作水平。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内投资额（万元）	3,600.00
投资额增减变动数（万元）	不适用
上年同期投资额（万元）	无
投资额增减幅度（%）	不适用

被投资单位名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例（%）	备注	金额（万元）
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	投资管理咨询	47.06	可供出售金融资产	3,600.00
合计				3,600.00

2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日公司八届三十三次董事会、2014 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》，同意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创业投资基金二期（有限合伙），2015 年 5 月公司与北京基石创业投资管理有限公司（有限合伙）、北京基石基金管理有限公司、北京市基础设施投资有限公司等共同签署《北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）有限合伙协议》（下称“协议”），根据协议约定，各合伙人以现金共认缴基石仲盈 25,500 万元出资额，分期缴付，其中，公司以现金认缴 12,000 万元出资额，基金存续期限为 5 年，认缴资金来源于公司自筹，目前未实现收益，也不存在任何涉诉信息。

(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
中国建设银行	乾元保本理财	3,400.00	2015-12-30	2016-1-4	浮动收益	1.00	3,400.00	1.00	是		否	否	否	
中国建设银行	乾元保本理财	1,000.00	2016-6-21		浮动收益				是		否	否	否	
中国交通银行	日增利S	2,000.00	2016-6-20		浮动收益				是		否	否	否	
中国交通银行	日增利S	2,000.00	2016-6-20		浮动收益				是		否	否	否	
中国交通银行	日增利S	5,000.00	2016-6-23		浮动收益				是		否	否	否	
北京银行	保本保收益MRB1604005产品	600.00	2016-4-28	2016-6-7	浮动收益	1.55	600.00	1.55	是		否	否	否	
北京银行	保本保收益MRB1604007产品	5,400.00	2016-5-5	2016-6-14	浮动收益	15.63	5,400.00	15.63	是		否	否	否	
北京银行	保本M011109001产品“机构天天金1000”	2,000.00	2016-6-28		浮动收益		2,000.00		是		否	否	否	
北京银行	保本M0111111006产品“机构天天金3000”	4,000.00	2016-6-28		浮动收益		4,000.00		是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	523.00	2016-1-8	2016-3-18	浮动收益	2.71	523.00	2.71	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	50.00	2016-1-8	2016-3-18	浮动收益	0.26	50.00	0.26	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	3,018.00	2016-1-11	2016-3-18	浮动收益	14.96	3,018.00	14.96	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	330.00	2016-1-11	2016-3-18	浮动收益	1.64	330.00	1.64	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	1,134.00	2016-1-12	2016-3-18	浮动收益	5.54	1,134.00	5.54	是		否	否	否	

宁波银行	智能活期理财2号	491.00	2016-1-13	2016-3-18	浮动收益	2.36	491.00	2.36	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	382.00	2016-1-14	2016-3-18	浮动收益	1.81	382.00	1.81	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	110.00	2016-1-14	2016-3-18	浮动收益	0.52	110.00	0.52	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	209.00	2016-1-14	2016-3-18	浮动收益	0.99	209.00	0.99	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	522.00	2016-1-15	2016-3-18	浮动收益	2.43	522.00	2.43	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	2,017.00	2016-1-15	2016-3-18	浮动收益	9.40	2,017.00	9.40	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	102.00	2016-1-18	2016-3-18	浮动收益	0.45	102.00	0.45	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	384.00	2016-1-18	2016-3-18	浮动收益	1.70	384.00	1.70	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	1,832.00	2016-1-27	2016-3-18	浮动收益	6.52	1,832.00	6.52	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	2,999.00	2016-1-28	2016-3-18	浮动收益	10.68	2,999.00	10.68	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	1,065.00	2016-2-1	2016-3-18	浮动收益	3.49	1,065.00	3.49	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	52,699.00	2016-4-1	2016-4-7	浮动收益	16.46	52,699.00	16.46	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	4,076.00	2016-4-1	2016-6-22	浮动收益	23.32	4,076.00	23.32	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	427.00	2016-4-1	2016-6-22	浮动收益	2.44	427.00	2.44	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	2,798.00	2016-4-1		浮动收益				是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	102.00	2016-4-12	2016-5-26	浮动收益	0.29	102.00	0.29	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	705.00	2016-4-12	2016-5-26	浮动收益	2.00	705.00	2.00	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	238.00	2016-4-12	2016-6-16	浮动收益	1.08	238.00	1.08	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	302.00	2016-4-12	2016-5-26	浮动收益	0.86	302.00	0.86	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	322.00	2016-4-12	2016-5-26	浮动收益	0.92	322.00	0.92	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	1,784.00	2016-4-12	2016-5-26	浮动收益	5.07	1,784.00	5.07	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	737.00	2016-4-12	2016-5-26	浮动收益	2.10	737.00	2.10	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	850.00	2016-4-13	2016-5-26	浮动收益	2.36	850.00	2.36	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	1,901.00	2016-4-13	2016-5-26	浮动收益	5.28	1,901.00	5.28	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	223.00	2016-4-13	2016-5-26	浮动收益	0.62	223.00	0.62	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	1,027.00	2016-4-13	2016-5-26	浮动收益	2.85	1,027.00	2.85	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	2,434.00	2016-4-14	2016-6-27	浮动收益	12.57	2,434.00	12.57	是		否	否	否	

宁波银行	智能活期理财2号	2,875.00	2016-4-14	2016-4-14	浮动收益	0.00	2,875.00	0.00	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	2,000.00	2016-4-25	2016-5-26	浮动收益	3.88	2,000.00	3.88	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	680.00	2016-6-2	2016-6-16	浮动收益	0.59	680.00	0.59	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	242.00	2016-6-12	2016-6-16	浮动收益	0.05	242.00	0.05	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	17.00	2016-6-12	2016-6-22	浮动收益	0.01	17.00	0.01	是		否	否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	49.00	2016-6-22		浮动收益				是		否	否	否	
合计	/	117,056.00	/	/	/	166.39	104,209.00	166.39	/		/	/	/	/
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						(1) 2015年4月7日、4月29日公司八届三十三次董事会、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》，2015年12月30日购买的0.34亿元理财产品已在2016年1月收回，实现理财收益1.00万元，该议案下2016年半年度公司累计发生理财金额为9.67亿元，累计实现收益164.74万元。 (2) 2016年4月26日、5月18日公司九届十次董事会、2015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》，该议案下2016年半年度公司累计发生理财金额为1.7亿元，累计实现收益0.65万元。 (3) 理财产品的预期收益是按预期收益率及购买理财累计存续天数计算，活期理财产品因赎回日期不确定，预期收益暂不确定。								

(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	2,913.08	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		320.49	148.97
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		1,215.41	419.87
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		4,138.72	1,442.01
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		582.75	203.04
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		342.73	120.65
上海礼兴酒店有限公司	208.24	2 年期	12%	日常经营用款	无					否		46.39	16.57
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		1,045.27	1,045.27
上海礼兴酒店有限公司	1,523.16	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		174.00	98.22
上海礼兴酒店有限公司	3,300.00	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		373.63	212.79
上海礼兴酒店有限公司	5,791.28	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		615.15	615.15
上海礼兴酒店有限公司	1,014.67	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		120.66	74.25
上海礼兴酒店有限公司	857.74	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		95.70	58.98
上海礼兴酒店有限公司	18.87	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		2.10	1.29
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		491.60	161.76
上海礼兴酒店有限公司	1,582.96	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		172.93	172.93
上海礼兴酒店有限公司	1,151.90	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		117.78	117.78
上海礼兴酒店有限公司	617.10	1 年期	12%	日常经营用款	无					否		72.01	72.01
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	1,350.00	1 年期	11%	日常经营用款	无					否		146.64	
鄂尔多斯市京投银泰房	13,235.67	1 年期	11%	日常经营用款	无					否		1,437.69	-1,077.07

地产开发有限责任公司													
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	1,472.10	1 年期	11%	日常经营用款	无					否		159.45	
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	30.00	1 年期	11%	日常经营用款	无					否		2.83	
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	9,570.00	1 年期	11%	日常经营用款	无					否		776.34	-244.52
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	9,143.00	1 年期	11%	日常经营用款	无					否		741.70	
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	199.00	1 年期	11%	日常经营用款	无					否		13.89	

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，公司出于谨慎性原则，从 2015 年 1 月 1 日起暂停确认鄂尔多斯项目公司借款利息收入。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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	537,413.99	37,601.53	982.18
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	70,658.88	48,410.58	2,647.74
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	603,972.50	27,600.08	-32.03
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	464,218.29	53,339.81	6,272.98
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	514,636.23	77,279.10	6,281.17
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	555,801.44	2,936.86	-1,205.91
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	155,210.85	1,877.85	-121.94
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	21,471.73	-13,323.37	-1,148.74
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	17,926.28	2,990.47	-35.68
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	1,200.00	36,483.39	-5,124.74	-790.76
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	117,223.40	29,678.06	-865.94
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	112,059.53	-33,921.14	-7,527.66
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	138,921.31	-30,325.35	-8,834.91
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	43,167.38	32,163.00	2,118.56

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) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	营业收入	营业利润	净利润	原因
北京京投置地房地产有限公司	614.33	982.20	982.18	公司联营企业京投阳光本期实现收入结转，公司持股 49%，采用权益法核算
北京京投万科房地产开发有限公司	19,410.69	3,530.79	2,647.74	本期实现收入结转
北京京投银泰尚德置业有限公司	52,941.03	8,363.97	6,272.98	本期实现收入结转
北京京投兴业置业有限公司	50,575.47	8,376.72	6,281.17	本期实现收入结转
北京京投瀛德置业有限公司		-1,336.92	-1,205.91	项目在建尚未结转，主要是期间费用导致亏损
北京潭柘投资发展有限公司	3.83	-1,149.41	-1,148.74	基本无收入，主要是期间费用导致亏损
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司		-790.76	-790.76	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	4,848.35	-867.97	-865.94	一期竣工利息费用化
北京京投阳光房地产开发有限公司	34,993.20	3,188.96	2,118.56	本期实现收入结转

(3) 投资收益中占比 10%以上的股权投资项目

单位：万元 币种：人民币

单位名称	产生的投资收益	占归属于母公司净利润比例	情况说明
北京京投阳光房地产开发有限公司	1,038.09	26.22%	公司联营企业京投阳光本期实现收入结转，公司持股 49%，采用权益法核算

(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	2016 年 1-6 月净利润	2015 年 1-6 月净利润	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	982.18	-723.71	公司联营企业京投阳光本期实现收入结转，归属本公司的投资收益较上年同期大幅增加
北京京投万科房地产开发有限公司	2,647.74	178.47	本期结转收入较上年同期增加较多，导致利润增幅较大
北京京投银泰置业有限公司	-32.03	-114.21	本期期间费用较上年同期减少，导致亏损减少
北京京投兴业置业有限公司	6,281.17	-1,296.34	本期实现收入结转，去年同期无收入结转

北京京投瀛德置业有限公司	-1,205.91	-257.14	本期亏损主要是营销费用，去年同期项目处于前期阶段，营销费用较少
北京潭柘投资发展有限公司	-1,148.74	-2,799.96	融资利率降低，财务费用较上年同期减少
宁波华联房地产开发有限公司	-35.68	18.40	本期收入较上年同期减少，导致亏损
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	-790.76	-461.87	本期财务费用较上年同期增加，导致亏损增加
无锡惠澄实业发展有限公司	-865.94	-2,953.51	一期竣工利息费用化
北京京投阳光房地产开发有限公司	2,118.56	-53.37	本期结转收入较上年同期增加较多，导致净利润增幅较大

(5) 资产总额变动 30%以上的子公司

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2016 半年度资产总额	2015 年资产总额	增减变动	变动原因
北京京投阳光房地产开发有限公司	43,167.38	79,601.90	-45.77%	本期收入成本结转所致

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	竣工项目	953.91	213,791.75	8,410.58
无锡鸿墅	239,055.00	在建项目	5,010.39	90,800.77	-17,731.04
西华府	843,619.00	在建项目	20,491.80	644,354.86	17,600.08
公园悦府	902,961.00	在建项目	35,470.00	790,626.18	51,339.81
琨御府	906,500.00	在建项目	31,929.91	775,943.38	75,279.10
檀香府	937,309.00	在建项目	40,898.16	551,165.30	-2,063.14
平谷项目	346,000.00	前期	7,048.95	154,219.98	-122.15
合计	4,382,680.00	/	141,803.12	3,220,902.22	/

无锡鸿墅项目数据为个别会计报表数据。

四 涉及财务报告的相关事项

- 4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无

- 4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无

- 4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本报告期纳入合并报表范围的子公司未发生变化，详见附注九、在其他主体中的权益。

- 4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长：田振清

京投发展股份有限公司

2016年8月24日