

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

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		
董监高人员联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杨丽	丁彦昭	
办公地址	010-45636622	010-65636620	
电话	010-85172628	010-85172628	
传真	010-85172628	010-85172628	
电子邮箱	ir@jingt600683.com	ir@jingt600683.com	

1.3 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本期报告期末	上年度末	本报告期初比上年同期增减(%)
总资产	25,842,056,328.98	24,009,913,370.78	-7.63
归属于上市公司股东的净资产	1,704,017,533.88	1,866,661,108.64	-8.68
本报告期初比上年同期增减(%)			
经营活动产生的现金流量净额	736,635,799.25	-514,912,340.23	-不适用
营业收入	118,385,352.56	476,247,295.45	-75.14
归属于上市公司股东的净利润	-139,079,469.25	-10,419,223.53	-不适用
扣除非经常性损益的净利润	-229,941,873.73	-358,748,108.09	-不适用
加权平均净资产收益率(%)	-7.76	-0.57	-不适用
基本每股收益(元/股)	-0.19	-0.01	-不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.19	-0.01	-不适用

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数		43,616
前10名股东持股情况		
股东名称	股东性质	持股比例 (%)
北京金融投资有限公司	国有法人	29.81
境内非国有法人	境内非国有法人	24.83
中国国新控股有限公司	未知	0.89
夏玉和	未知	0.79
中国国新资产管理有限公司	国有法人	0.74
朱志忠	未知	0.58
宁波对外贸易有限公司	国有法人	0.26
闻新港投资公司	国有法人	0.26
未上市股东或一致行动的说明	未知	

未知上述股东之间是否存在关联关系

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

2014年上半年，房地产市场形势发生了较大变化，主要城市成交量均出现了大幅下滑，部分城市成交价格开始下跌，各地方政府对房地产调控政策也趋向差异化。公司所处的北京、无锡房地产市场也受到了一定影响。在此背景下，公司加大了项目开发和销售力度，主要项目进展情况如下：(1) 西华府项目：盖上商品房7-10号楼主体已封顶，4月推售盖上商品房3-5号楼；报告期内项目实现签约销售额约2.25亿元；潞山区住宅正在进行《建设工程规划许可证》报批，预计下年开工建设计划。(2) 公园悦府项目：盖上商品房7-10号楼主体已封顶，4月推售盖上商品房1-3号楼；(3) 铜雀墅项目：取得盖上商品房预售证，目前正在进行主体施工建设，施工许可证已办理，预计下年开盘销售，销售情况良好；(4) 新里项目：正在进行精装修施工，5月推售首期二期，报告期内项目签约销售额约1.43亿元；(5) 无锡翡翠项目：项目一期进行外立面施工，3月底首次开盘销售；(6) 金城项目：项目正在进行精装修、配套工程施工，已于6月首次开盘销售；(7) 上海安达酒店：酒店品质进一步提升，运营情况逐步向好。

2、财务状况分析

本报告期内，归属于上市公司股东的净利润为-13,907.96万元，与上年同期相比亏损增加，若剔除上年期间公司处置股权产生的净利润1.84亿元后，公司本报告期亏损较上年同期有所减少。本报告期公司实现营业收入11,838.54万元，较上年同期减少75.14%，主要是报告期内公司房地产业务项目尚处于建设阶段，没有达到销售结转条件所致。营业收入中，房地产业务收入1,496.15万元，进出口业务收入6,632.99万元，由于报告期内公司各项项目尚未满足销售结转条件，同时公司的参股公司酒店业务运营尚不稳定，期间经历了较长时间的改造，目前仍处于亏损状态，上述原因导致报告期公司出现亏损。

本报告期公司三项费用10,632.97万元，较上年同期减少3,663.96万元，增幅25.63%。其中管理费用4,275.32万元，较上年同期增加290.69万元，增幅7.30%；销售费用5,999.91万元，较上年同期增加1,040.02万元，增幅6.67%，主要是公司各项目陆续开盘，推广费等增加；财务费用3,757.76万元，较上年同期增加4,994.67万元，增幅57.07%，主要是2013年下半年公司处置项目公司股权收回资金偿还贷款所致。

本报告期内，公司实现利润总额-16,506.51万元，较上年同期减少15,715.17万元。其中，投资收益比上年同期减少18,963.76万元，主要是公司2013年上半年处置项目公司股权收回资金偿还贷款所致；

报告期内公司处置项目公司股权收回资金偿还贷款所致。

A、公司计划年度开发销售度数，报告期内公司实现签约销售额约2.25亿元；(3) 铜雀墅项目：取得盖上商品房预售证，目前正在进行主体施工建设，施工许可证已办理，预计下年开盘销售，销售情况良好；

B、本报告期公司营业收入11.8亿元，三项费用总额1.06亿元，预计2014年下半年能实现部分房地产业务项目销售结转。

(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

主营业务分行业情况

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增长(%)	营业成本比上年增长(%)	毛利率比上年增长(%)
房地产业	14,961,512.96	7,368,598.53	50.75	-96.10	-97.93	增加43.67个百分点
进出口贸易	66,398,319.38	65,930,993.77	0.70	2.05	3.21	减少1.12个百分点
商业零售	24,736,882.17	24,495,255.97	0.98	50.16	50.07	增加0.06个百分点
旅游饮食服务及租赁	12,167,988.05	10,467,180.72	13.97	9.76	34.48	减少15.81个百分点
合计	118,263,802.56	108,262,029.99	8.46	-75.17	-75.64	增加1.78个百分点

主营业务分产品情况

单位：元 币种：人民币

分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增长(%)	营业成本比上年增长(%)	毛利率比上年增长(%)
房地产业	630,000.00	622,560.20	1.17	-99.82	-99.82	减少1.09个百分点
物业租赁	14,331,512.96	6,745,942.33	52.93	-61.00	-61.32	增加30.49个百分点
进出口贸易	66,398,319.38	65,930,993.77	0.70	2.05	3.21	减少1.12个百分点
商业零售	24,736,882.17	24,495,255.97	0.98	50.16	50.07	增加0.06个百分点
旅游饮食服务及租赁	12,167,988.05	10,467,180.72	13.97	9.76	34.48	减少15.81个百分点
合计	118,263,802.56	108,262,029.99	8.46	-75.17	-75.64	增加1.78个百分点

主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)
北京	5,337,660.40	5,186,860.00	-98.56
天津	112,267,426.16	108,262,029.99	6.10

北京地区项目尚处于开发期，没有达到销售结转条件。

3、房地产业务情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	双方权益	计容建筑面积(万平方米)	当期销售面积(万平方米)	当期销售金额(亿元)	当期销售均价(元/平方米)	当期销售面积占总建筑面积比例(%)
公园悦府	北京昌平区	51%	628,224.90	90,961.24	24,858.44	26,242,072.85	5.98
铜雀墅	北京昌平区	51%	396,508.00	84,619.19	22,050.00	254,722.60	53.82
内华府	北京丰台区	50%	662,789	184,619.19	57,962.00	321,274.00	32.00
台湾会馆	北京朝阳区	99.00%	237,867	0	0	30	30
金域国际	北京房山区	49%	69,637	110,000	0	0	30
新里程	北京房山区	80%	171,449	207,236	6,274	94,174	30.26
小计			2,016,607	3,145,683	49,094	179,763	30
鸿源	上海嘉定区	100%	480,870	230,055	2,200	2,200	30
泰和府	鄂尔多斯东	49%	172,545	211,077	0	0	30
小计			635,415	450,132	2,200	2,200	30
合计			2,672,022	3,595,815	51,294	181,983	30

4、公司主要房地产业务出租情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	双方权益	计容建筑面积(万平方米)	当期销售面积(万平方米)	当期销售金额(亿元)	当期销售均价(元/平方米)	当期销售面积占总建筑面积比例(%)

<tbl_r cells="8" ix="4" maxcspan="1" maxrspan="1" used