

公司代码：600683

公司简称：京投发展



京投发展股份有限公司
2019 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	邱中伟	工作原因	高一轩

- 4 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2019 年度归属于上市公司股东的净利润 76,809,924.92 元。公司目前项目建设资金需求量较大，为进一步提高公司市场风险应对能力，保障公司可持续发展及中长期发展战略的顺利实施，本报告期不进行利润分配，留存未分配利润用于项目后续建设投入；本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

二 公司基本情况

1 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	贾卫平	朱琳
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	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
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务为房地产开发、经营及租赁，经营模式主要是通过对获取的项目地块进行专业化的规划、设计、建设、营销以获取物业销售收益，此外，持有少量经营性物业用于出租以获取租赁收益。公司房地产项目开发分自主开发和合作开发，除无锡公园悦府、密云锦悦府项目外，

其它均为合作开发，合作方有公司大股东京投公司、北京万科、无锡地铁、中铁四局等。公司开发的项目多数位于北京地区，项目类型以住宅及商业配套为主，以轨道物业系列和城镇景观开发系列为特色，公司深挖客户研究，以客户思维逻辑践行 TOD 智慧生态圈理念，持续打造轨道物业开发核心竞争力。本报告期，公司房地产销售收入占营业收入总额的 96.38%。

2019 年中央层面仍坚持“稳字当头”，从两会的“防止房市大起大落”到政治局会议“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，再到新华社“坚守房住不炒底线”，整体政策的主基调未发生根本改变。地方充分贯彻一城一策、城市主体责任的长效机制，调控政策有收有放。作为全国标杆城市，2019 年北京楼市“房住不炒”延续，政策具体以落实长效机制、精准调控、规范市场、人才政策及灵活调整五个维度，对北京楼市实施多维灌溉，拥有规范化及灵活精准的特点。

随着全国轨道交通的大发展及相关城市出台支持轨交车辆基地土地综合开发的政策，可开发利用的车辆段基地不断增多，公司所在轨道物业开发细分领域迎来新的发展机遇。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	46,192,720,564.76	31,867,582,579.22	44.95	27,863,471,414.04
营业收入	4,327,692,677.72	7,974,908,473.92	-45.73	6,217,396,048.74
归属于上市公司股东的净利润	76,809,924.92	357,859,772.94	-78.54	321,746,980.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,862,147.82	289,812,525.54	-86.25	293,609,155.86
归属于上市公司股东的净资产	2,687,037,543.47	2,563,225,128.12	4.83	2,351,382,874.58
经营活动产生的现金流量净额	-7,241,802,983.40	146,512,514.89	-5,042.79	-186,599,419.87
基本每股收益（元/股）	0.10	0.48	-79.17	0.43
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.48	-79.17	0.43
加权平均净资产收益率（%）	2.89	14.72	减少11.83个百分点	14.29

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	882,392,090.76	292,509,604.64	126,404,329.26	3,026,386,653.06
归属于上市公司股东的净利润	52,677,254.50	36,948,120.44	-114,343,174.20	101,527,724.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	47,415,716.91	28,434,913.83	-120,047,558.54	84,059,075.62
经营活动产生的现金流量净额	-472,819,561.24	-9,090,182,111.56	1,150,413,397.32	1,170,785,292.08

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

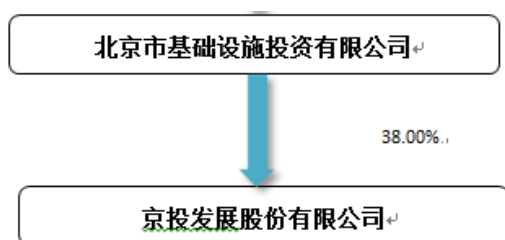
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					22,057		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					26,743		
前 10 名股东持股情况							
股东名称（全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售条件 的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京市基础设施投资有限 公司	14,815,574	281,495,391	38.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	质押	52,310,000	境内自然人
中国银泰投资有限公司	0	30,000,000	4.05	0	质押	30,000,000	境内非国有 法人
阳光人寿保险股份有限公 司—传统保险产品	0	28,485,575	3.85	0	无	0	境内非国有 法人
阳光人寿保险股份有限公 司—吉利两全保险产品	0	5,959,025	0.80	0	无	0	境内非国有 法人
来一飞	652,000	5,520,000	0.75	0	无	0	境内自然人
阳光财产保险股份有限公司 —传统—普通保险产品	0	5,159,687	0.70	0	无	0	境内非国有 法人
宁波市银河综合服务管理 中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
戴文伟	0	3,000,000	0.40	0	无	0	境内自然人
泰康资产管理有限责任公 司—泰康资产—积极配置 投资产品	326,866	2,658,635	0.36	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、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。2、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	无						

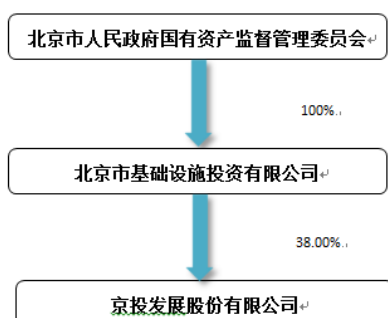
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
京投发展股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	18 京发 01	150721	2018-9-20	2021-9-21	200,000	5.50	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	上海证券交易所
京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)	19 京发 G1	155247	2019-3-14	2024-3-14	100,000	3.99	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	上海证券交易所
京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)	19 京发 G2	155542	2019-7-17	2024-7-17	50,000	3.78	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	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

(1) “18 京发 01”, 期限为 3 年期, 附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率

选择权和投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本年度的计息期限为2018年9月20日至2019年9月19日，付息日为2019年9月20日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息），本年度利息11,000.00万元已支付。

(2) “19京发G1”，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。该债券的付息日为2020年至2024年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。如第3年末投资者行使回售权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）。截至本报告披露日，该债券2019年3月14日至2020年3月13日期间的利息已支付。

(3) “19京发G2”，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。该债券的付息日为2020年至2024年每年的7月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个交易日）。如第3年末投资者行使回售权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的7月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个交易日）。本报告期该债券未到兑息、兑付日。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“18京发01”非公开发行公司债券未进行信用评级。

2、“19京发G1”，“19京发G2”，公开发行公司债券根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，联合评级将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内，持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。在跟踪评级期限内，联合评级将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。

联合评级于2019年3月1日为公司2019年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告出具联合[2019]254号《信用等级公告》。根据联合评级评定，本公司主体长期信用等级为AA，评级展望为：“稳定”，本期债券信用级别为AAA。根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，公司委托联合评级对本公司“19京发G1”进行了跟踪评级。联合评级于2019年6月17日出具了《京投发展股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》（联合[2019]1298号），维持公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”；同时维持“19京发G1”的债项信用等级为AAA。

联合评级于2019年6月28日为公司2019年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告出具联合[2019]1736号《信用等级公告》。根据联合评级评定，本公司主体长期信用等级为AA，评级展望为：“稳定”，本期债券信用级别为AAA。

此外，自本次评级报告出具之日起，联合评级将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，公司将及时通知联合评级并提供相关资料，联合评级将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
------	-------	-------	--------------

资产负债率 (%)	91.05	85.52	增加 5.53 个百分点
EBITDA 全部债务比	4.00%	8.02%	减少 4.02 个百分点
利息保障倍数	0.48	1.08	-55.56

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1.1 宏观市场环境

2019 年中央再次重申“房住不炒”的基调，各地因城施策取得积极效果，行业运营制度更趋完善，一定程度上保障了市场的整体稳定，纵观全年政策风向呈现年初平稳，年中加码再到年末平稳预期，在严厉的调控背景下，各线城市之间房价走势不一，一线城市小幅提速，二、三线城市则增幅收窄，在因城市施策的背景下，各地楼市微调不断，“三稳”的思路明确纳入了长效管理调控机制。

据国家统计局数据显示，2019 年房地产开发企业房屋施工面积 893821 万平方米，比上年增长 8.7%，其中，住宅施工面积 627673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227154 万平方米，增长 8.5%，其中，住宅新开工面积 167463 万平方米，增长 9.2%。房屋竣工面积 95942 万平方米，增长 2.6%，其中，住宅竣工面积 68011 万平方米，增长 3.0%。

据国家统计局数据显示，2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%，其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

据 CRIC 研究中心数据显示，2019 年度北京土地市场节奏较缓，供求齐跌，溢价走低，房企拿地谨慎，2019 年北京累计成交宅地 50 宗，其中不限价地块 14 宗，共有产权房 14 宗，限竞房 21 宗，自持地块 1 宗。50 宗地块成交总规划建面 642 万 m²，环比上涨 2.76%，总金额 1495 亿，环比上涨 1.89%。

据 CRIC 研究中心数据显示，2019 年北京市商品住宅成交面积 683 万平方米，环比上涨 65.7%；商品住宅成交金额 3240 亿元，同比上涨 60.8%。

1.2 公司经营情况

报告期内，在楼市“房住不炒”的基调和市场整体低位调整、平缓趋稳的大背景下，公司持续践行“植根北京、茂盛全国”的发展战略，完成“TOD 智慧生态圈”开发理念的进化升级，积极补充优质土地资源、加大销售去化力度、深入挖掘客研客服工作、持续夯实基础管理工作，全力推进各项经营计划目标的达成。

公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府、锦悦府、无锡公园悦府和无锡轨道物业项目。报告期内，公司继续对无实际经营业务或经营状况不佳的非主业类子公司进行整合压减，不断优化资产结构，资产质量良好。

报告期内，公司积极拓展优质土地资源，于 2019 年 1 月以联合体形式成功获取了北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）和海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目两个地块，有利于进一步夯实公司在北京轨交车辆基地细分市场的地位。同时，公司于 2019 年 12 月成功竞得无锡具区路中瑞生态城地铁 TOD 综合示范项目用地，实现公司“植根北京、茂盛全国”战略发展在外地的首次落位。

公司各项目全年共实现签约销售额约 65.42 亿元。各项目具体进度：（1）西华府项目：落地区 2 栋商业办公楼竣工验收；（2）琨御府项目：落地区 14 号楼首二层商业部分完成交付，16 号楼 4-5 层精装交付，铁路公园完工并开放；（3）北京公园悦府项目：2 栋商业办公获取开工证，

B11#住宅楼提前完成竣工交付，实现利润结转，2019年商品房普宅销售情况位列北京市第二，昌平区第一；（4）檀香府项目：13栋住宅楼完成竣工交付，幼儿园竣工备案，部分楼栋主体结构封顶；（5）璟悦府项目：10栋住宅楼和2栋商业办公楼竣工验收，配套小学竣工移交；2019年网签套数位列平谷区第一名；（6）锦悦府项目：项目现场已全面进入地上主体结构施工阶段，部分楼栋已封顶；（7）无锡公园悦府项目：二期一区进行工程施工建设；（8）潭柘寺镇D地块项目规划方案设计已报审；（9）三河燕郊项目：已经获取建设工程规划许可证（10）臻御府项目：一期已获取施工证；（11）北安河项目：已获上盖区部分住宅楼栋施工证；（12）无锡具区路项目：启动各项前期手续。

1.3 财务状况分析

报告期内，公司实现净利润 46,025.23 万元，净利率 10.64%；归属于上市公司股东净利润 7,680.99 万元，与上年同期相比减少 78.54%；2019 年度公司实现营业收入总额 432,769.27 万元，同比减少 45.73%，本报告期公司的利润主要来源于房地产项目结转产生的收益。公司营业收入中房地产销售结转实现收入 417,100.71 万元，较上年同期减少 364,353.07 万元，减幅 46.63%；物业租赁收入 3,759.94 万元，与上年同期相比增加 1,284.56 万元；进出口业务收入 9,523.64 万元，与上年同期相比减少 1,598.79 万元；服务及其他收入 2,373.29 万元。报告期内，公司三项费用总计 59,466.31 万元，较上年同期增加 12,737.45 万元，增幅 27.26%；其中管理费用 19,457.46 万元，较上年同期减少 109.62 万元，变化不大，管理费用基本属于约束性固定成本。销售费用 16,251.32 万元，较上年同期增加 4,276.16 万元，增幅 35.71%，主要系本期广告宣传及推广费较上年同期大幅增加。2019 年 1 月 1 日起公司执行新金融工具准则，将原列报在财务费用中的委托贷款利息收入 4,003.67 万元调整至投资收益列报，调整后财务费用金额为 23,757.53 万元，剔除会计政策变更报表列报的影响，公司 2019 年度实际财务费用金额为 19,753.86 万元，较上年同期增加 4,567.24 万元，增幅 30.07%，主要系费用化利息支出增加。

本报告期末，公司资产总额 4,619,272.06 万元，较期初增加 1,432,513.80 万元，增幅 44.95%，资产总额中存货期末余额 3,344,208.83 万元，占资产总额的 72.40%，较期初增加 1,230,612.24 万元，增幅 58.22%，公司存货主要包括轨道物业项目以及其他景观物业项目，资产状况良好。

负债总额 4,205,669.04 万元，较上年末增加了 1,480,448.58 万元，增幅 54.32%。随着公司规模不断扩大，项目开发速度不断加快，公司各项目持续预售并实现结转，资金快速回笼，负债总额中预收账款期末余额 371,355.72 万元，占负债总额 8.83%，预收账款较期初增加 175,356.00 万元，增幅 89.47%；本报告期末公司有息负债总计 3,163,074.59 万元，占负债总额 75.21%，2019 年度公司各类借款净增加 1,082,557.84 万元，增幅 52.03%，其中公司控股股东借款期末余额 2,622,090.00 万元，占负债总额 62.35%，占有息负债的 82.90%。公司各项目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，公司有能力和能力偿还到期各项款项。2019 年 12 月 31 日公司资产负债率 91.05%，与年初相比增加 5.53 个百分点，公司处于扩张期，规模进一步扩大，资产与负债同时增加。2019 年末公司借款综合资金成本与上年同期基本持平，借款综合资金成本 7.85%，较上年同期 7.84%增加 0.01 个百分点。

本报告期末，归属于上市公司股东的净资产 268,703.75 万元，较上年末增加 12,381.24 万元，增加系公司其他综合收益增加所致。报告期归属于上市公司股东净利润 7,680.99 万元，公司 2018 年度每 10 股派发现金红利 2 元，发放现金红利总额 14,815.55 万元，分红事项已于 2019 年 5 月实施完毕。

本报告期，公司经营活动现金流量净额净流出为 724,180.30 万元，经营活动现金流量净额净流出较上年同期增加 738,831.55 万元，主要系本报告期公司新获取土地资源支付地价款所致，公司 2019 年度支付购买商品接受劳务支付的现金 1,183,921.65 万元。公司投资活动现金流量净额净流出为 215,971.14 万元，净流出主要系公司本报告期投资无锡轨道物业项目支付地价款。公司筹资活动现金流量净额净流入为 838,070.44 万元，筹资活动净流入较上年同期增加 612,148.74

万元，增加主要系公司规模扩大，本期融资总额较上年同期增加。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

4.1 会计政策变更

(a) 本公司自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。会计政策变更导致影响如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2018 年 12 月 31 日合并报表	2018 年 12 月 31 日母公司报表
将应收票据及应收账款拆分为应收票据和应收账款项目	应收账款	379,830,496.33	747,667.29
	应收票据		
	应收票据及应收账款	-379,830,496.33	-747,667.29
将应付票据及应付账款拆分为应付票据和应付账款项目	应付账款	1,898,622,157.83	648,182.02
	应付票据		
	应付票据及应付账款	-1,898,622,157.83	-648,182.02

(b) 本公司自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（该四项准则以下统称“新金融工具准则”）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更调整影响 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表中归属于母公司所有者权益的金额 82,433,761.29 元，其中未分配利润 -3,060,335.41 元、其他综合收益 85,494,096.70 元，少数股东权益 -412,685.47 元；调整影响 2019 年 1 月 1 日母公司资产负债表中所有者权益的金额 85,073,574.11 元，其中未分配利润 -420,522.59 元、其他综合收益 85,494,096.70 元。会计政策变更对 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的具体影响详见第十一节、五、43（3）首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

(c) 本公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(d) 本公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。该会计政策变更对本公司

司财务报表未产生影响。

4.2 会计估计变更

无

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

(1) 公司本期新设二级子公司北京京投丰德房地产有限公司，注册资本 2,000.00 万元，经营范围为房地产开发、销售自行开发的商品房等，统一社会信用代码 91110106MA01HQ6A1G；新设二级子公司北京京投兴海房地产有限公司，注册资本 10,000.00 万元，经营范围为房地产开发、销售自行开发的商品房等，统一社会信用代码 91110108MA01HU3CXT。

(2) 公司本期清算二级子公司北京华霖盛景园林绿化有限公司。