

京投发展股份有限公司

关于收到上海证券交易所对公司2019年年度报告的 信息披露监管问询函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

公司于2020年5月25日收到上海证券交易所《关于对京投发展股份有限公司2019年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2020】0580号），现将问询函内容公告如下：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第2号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司2019年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，根据本所《股票上市规则》第17.1条的规定，请你公司从财务状况、生产经营等方面进一步补充披露下述信息。

一、公司财务状况

年报显示，公司2019年实现营业收入43.28亿元，同比下降45.73%；实现归母净利润0.77亿元，同比下降86.25%。公司开发项目主要集中在北京地区，签约销售及营业收入也以北京地区项目为主。

1. 关于经营业绩。公司2019年业绩下滑较大，主要系达到结转交付条件的房产较上年同期减少所致。2019年公司预计营业收入69.54亿元，实际完成43.28亿元，完成率为62.24%。请公司进一步说明：（1）结合公司的房地产项目开发进度和开发能力，说明公司结转交付房产大幅下降的原因及合理性；（2）公司扣非净利润连续两年下降，主营业务业绩是否存在持续下滑风险，是否对公司持续经营存在不利影响。

2. 关于资产负债。2019年末，公司资产负债率为91.05%，同比增加5.52

个百分点；扣除预收账款后，资产负债率为 83.01%，同比增加 3.65 个百分点，依旧较高；同时公司部分应收款项账龄较长。请公司进一步说明：（1）结合报告期末有息负债 316.31 亿元，在负债总额中占比 75.21%，以及利息费用 4.71 亿元，占归母净利润 611.69%的情况，说明高负债运营的原因和必要性，并说明公司生产经营有无受到影响；（2）2019 年末公司其他非流动资产 68.90 亿元，同比增长 77.04%，请说明往来资金拆借的业务形成背景，是否存在回收风险；（3）公司应收账款余额 3.81 亿元，其中账龄一年以上占比 96.59%，但仅计提 79.82 元坏账准备；预付账款余额 1.82 亿元，其中账龄三年以上的占比 62.64%；其他应收款余额 2.82 亿元，其中账龄三年以上占比 82.27%，请结合业务背景、相关对象的信用情况、历史账款回收情况、偿债能力、减值测试等情况，说明应收款项坏账准备计提是否充分，后续款项的回收可能性及回收计划。

3. 关于债务安排。公司现金流和偿债压力较大。报告期内，公司经营活动和投资活动现金流量净额皆为负，合计-94.02 亿元；与此同时，报告期末公司短期借款和一年内到期的非流动负债合计 107.17 亿元，而货币资金仅 20.87 亿元。请公司结合生产经营和融资渠道的具体情况，说明后续资金偿付的具体安排。

二、公司生产经营情况

4. 关于项目去化。年报显示，公司项目多位于北京地区，2019 年北京市商品住宅成交面积 683 万平方米，环比上涨 65.7%；成交金额 3240 亿元，同比上涨 60.8%。而公司 2019 年度计划签约销售额 76.80 亿元，实际完成 65.42 亿元，完成率 85%。公司称主要系受调控政策影响，部分类型产品销售难度增加所致。请公司进一步说明：（1）结合公司房地产项目的产品类型，说明公司销售态势与区域房地产市场存在差异的原因；（2）公司多个项目去化压力相对较大，北京琨御府、西华府、檀香府、锦悦府等项目已预售面积占可供出售面积比重较低，请结合房地产调控政策、市场需求等因素，说明公司后续的去化和相关销售安排。

5. 关于存货。2019 年公司存货为 334.42 亿元，同比增加 58.22%；占总资产的 72.40%，流动资产的 90.71%。其中开发成本 234.79 亿元，同比上升 40.69%；开发产品 99.63 亿元，同比上升 124.09%；但公司存货跌价准备仅为 42.69 万元。请公司进一步说明：（1）公司较高的存货占比，是否对公司生产经营和资金周转存在不利影响；（2）结合公司房地产项目去化情况，说明公司存货跌价准备计提

是否充分。

三、公司子公司情况

6. 关于子公司利润分配。年报显示，公司持有北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称京投万科公司）80%股份，但公司仅有 60%的表决权，利润分配比例在 70%-74%之间。请公司进一步说明股权比例与表决权比例和利润分配比例不一致的原因、合理性，以及少数股东权益的会计核算方法。

7. 关于资金的风险。年报显示，公司合营企业鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（以下简称鄂尔多斯公司）和上海礼仕酒店有限公司（以下简称上海礼仕）2019 年归母净资产分别为-6.42 亿元和-3.18 亿元，且分别有 3.15 亿元和 1.75 亿元累计未确认亏损。同时，公司对鄂尔多斯公司有 11.23 亿元资金拆借(计提 3.40 亿元减值准备)对上海礼仕的担保和委托贷款余额分别为 13.8 亿元和 3.66 亿元。请公司进一步说明：（1）公司持有上海礼仕 55%的股份，但未纳入合并报表的原因；（2）公司向鄂尔多斯公司和上海礼仕提供资金拆借、委贷时是否履行了决策程序，其他股东方与公司是否存在关联关系，是否提供同比例借款；（3）结合拆借对方的信用状况、生产经营和偿债能力，说明资金拆借、委贷等减值准备计提是否充分，相关拆借、委贷或担保是否存在潜在风险。

针对前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司于 2020 年 5 月 26 日披露本问询函，并于 2020 年 6 月 2 日之前，披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2020 年 5 月 25 日