

公司代码：600683

公司简称：京投发展



京投发展股份有限公司
2021 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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	郑毅	工作原因	刘建红

- 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 董事会决议通过的本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2021年度归属于上市公司股东的净利润328,623,564.48元，扣除永续债利息203,849,277.76元影响，本报告期归属于上市公司普通股股东的净利润为124,774,286.72元。公司拟定2021年度利润分配预案为：以2021年12月31日公司总股本740,777,597股为基数，每10股派发现金红利1.30元（含税），共计派发96,301,087.61元。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。

第二节 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	魏怡	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

京投发展是一家以房地产开发、经营及租赁为主营业务的A股房地产板块上市公司。公司以自主开发销售为主，自持物业的经营与租赁为辅，报告期内，公司房地产销售收入占营业收入总额的99%。

近年来，公司始终聚焦 TOD 轨道物业开发。TOD (Transit-Oriented Development)，指以轨道交通为导向的开发模式，通常是以高铁、轻轨、公交等公共交通站点为中心以 400-800 米为半径，建立中心广场或城市中心的一种城市开发模式。自 2011 年公司第一个 TOD 项目以来，10 年间，公司陆续投资开发了西华府、北京公园悦府、琨御府、岚山、无锡愉樾天成等多个 TOD 轨道物业开发项目，总建筑面积超 277 万平方米。

报告期内，公司全资子公司以联合体形式竞得北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目三块地块的使用权。未来公司将继续聚焦 TOD 轨道物业开发，秉持以客户为中心的经营理念，打磨自身产品，不断提升企业竞争力。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	46,803,933,077.60	49,809,537,392.20	-6.03	46,192,720,564.76
归属于上市公司股东的净资产	9,143,487,927.73	6,390,363,969.88	43.08	2,687,037,543.47
营业收入	6,765,910,302.79	8,864,424,166.23	-23.67	4,327,692,677.72
归属于上市公司股东的净利润	328,623,564.48	496,928,273.83	-33.87	76,809,924.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	175,428,701.09	469,881,389.10	-62.67	39,862,147.82
经营活动产生的现金流量净额	7,538,629,978.76	9,869,146,502.01	-23.61	-7,241,802,983.40
加权平均净资产收益率(%)	3.84	13.72	减少9.88个百分点	2.89
基本每股收益(元/股)	0.17	0.56	-69.64	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.17	0.56	-69.64	0.10

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	1,684,677,226.60	356,870,322.28	1,734,235,075.68	2,990,127,678.23
归属于上市公司股东的净利润	105,363,334.60	55,771,253.93	-77,281,557.61	244,770,533.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	101,176,296.34	4,204,918.79	-96,473,427.48	166,520,913.44
经营活动产生的	1,031,335,731.35	2,711,186,576.14	1,740,785,819.57	2,055,321,851.70

现金流量净额				
--------	--	--	--	--

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

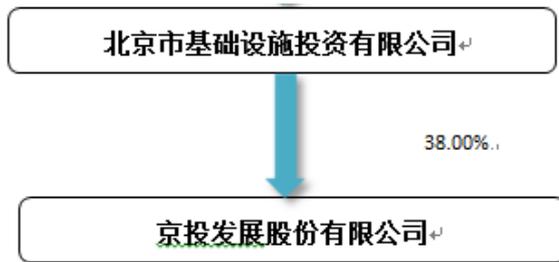
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					44,043		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					40,342		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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、标记或 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	0	281,495,391	38.00	0	无	0	国有法人
程少良	-14,800,000	139,129,736	18.78	0	无	0	境外自然人
中国银泰投资有限公司	-22,187,450	7,812,550	1.05	0	无	0	境内非国有法人
龚万伦	32,500	7,080,850	0.96	0	无	0	境内自然人
程开武	384,100	6,007,800	0.81	0	无	0	境内自然人
宁波市银河综合服务中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
龚岚	147,743	3,541,700	0.48	0	无	0	境内自然人
杨雪梅	-254,200	3,345,800	0.45	0	无	0	境内自然人
向正秀	622,600	2,555,200	0.34	0	无	0	境内自然人
童晓阳	1,051,823	2,518,498	0.34	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		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		不适用					

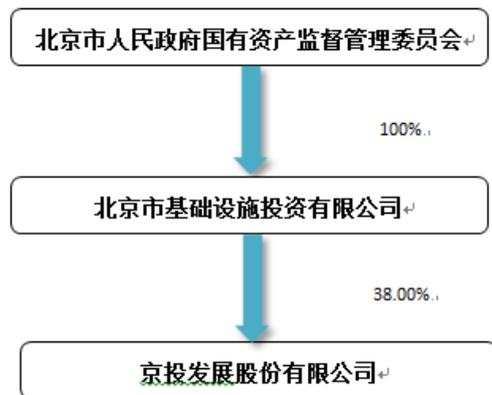
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2024-03-14	100,000	3.99
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	2024-07-17	50,000	3.78
京投发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券	20 京发 01	175105	2023-09-04	200,000	3.90

(面向专业投资者)(第一期)					
京投发展股份有限公司2019年第一期中期票据	19 京投发展 MTN001	101901166	2022-08-28	50,000	5.00

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
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”期限为5年,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,计息期限自2019年3月14日起至2024年3月13日。如第3年末投资者行使回售权,则回售部分债券的计息期限为自2019年3月14日起至2022年3月13日止。“19京发G1”付息日为计息期限的每年3月14日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期“19京发G1”年度利息已于2021年3月15日支付,计息期限为2020年3月14日至2021年3月13日。
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”期限为5年,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,计息期限自2019年7月17日起至2024年7月16日。如第3年末投资者行使回售权,则回售部分债券的计息期限为自2019年7月17日起至2022年7月16日止。“19京发G2”付息日为计息期限的每年7月17日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期,“19京发G2”年度利息已于2021年7月19日支付,计息期限为2020年7月17日至2021年7月16日。
京投发展股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	“20京发01”期限为3年,计息期限自2020年9月4日起至2023年9月3日,付息日为计息期限的每年9月4日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期,“20京发01”年度利息已于2021年9月6日支付,计息期限为2020年9月4日至2021年9月3日。
京投发展股份有限公司2019年第一期中期票据	“19京投发展MTN001”期限为3年,本报告期,“19京投发展MTN001”年度利息已于2021年8月30日支付,计息期限为2020年08月28日至2021年08月27日。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	76.16	83.12	-6.96
扣除非经常性损益后净利润	17,542.870109	46,988.13891	-62.67
EBITDA全部债务比	0.0699	0.076	-0.61
利息保障倍数	0.77	0.87	-11.49

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021 年度公司实现营业收入总额 676,591.03 万元，同比减少 23.67%；实现归属于母公司净利润 32,862.36 万元，较上年同期减少 33.87%。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额 4,680,393.31 万元，较去年期末减少 300,560.43 万元，减幅 6.03%；负债总额 3,564,416.92 万元，较年初相比减少了 575,509.40 万元，减幅 13.90%；资产负债率 76.16%，与年初相比减少 6.96 个百分点。

详见本公司 2021 年年度报告“三、管理层讨论与分析”。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用