证券代码:600683 证券简称:京投发展 编号:临 2020-009

京投发展股份有限公司关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的公告

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。

重要内容提示:

● 交易内容:公司拟就非公开发行不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元)公司债券及不超过人民币 30 亿元(含 30 亿元)永续债融资两项事宜,合计金额不超过人民币 50 亿元向北京市基础设施投资有限公司(以下简称"京投公司")提出申请,由其提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保年费率为未偿还非公开发行公司债券票面金额及未清偿的永续债金额的 1%,担保费每年不超过人民币 5,000 万元,按年支付。同时,公司向京投公司提供反担保,担保方式为连带责任保证担保、参控股公司股权质押等。

● 截至本公告披露日,公司无逾期对外担保。

● 关联关系:截至 2019 年 12 月 31 日,京投公司持有我公司 38.00%的股权,为公司第一大股东,根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,本次交易构成关联交易。

● 累计关联交易金额:2019 年 3 月 -2020 年 2 月末,京投公司向公司提供委托贷款 1,226,440 万元,截至 2020 年 2 月 29 日,京投公司向公司及控股子公司(含孙子公司)提供委托贷款余额 2,622,690 万元。

京投公司为我公司非公开发行的 2018 年公司债券("18 京发 01")提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保金额人民币 20 亿元,担保期限为 2018 年 9 月至 2021 年 9 月。公司向京投公司提供反担保,反担保方式为连带责任保证担保,反担保金额为人民币 20 亿元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)("19 京发 G1")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保金额人民币 10 亿元,担保期限为 2019 年 3 月至 2024 年 3 月。公司向京投公司提供反担保,反担保方式为连带责任保证担保,反担保金额为人民币 10 亿元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)("19 京发 G2")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保金额人民币 5 亿元,担保期限为 2019 年 7 月至 2024 年 7 月。公司向京投公司提供反担保,反担保方式为连带责任保证担保,反担保金额为人民币 5 亿元。

随着公司经营规模的不断扩大,资金需求同步增加,为满足公司日常经营和项目建设的资金需求、改善债务结构,公司拟非公开发行公司债券,并向控股股东京投公司申请由其提供担保,同时,公司向京投公司提供反担保,具体如下:

一、关联交易概述

公司拟就非公开发行不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元)公司债券及不超过人民币 30 亿元(含 30 亿元)永续债融资两项事宜,合计金额不超过人民币 50 亿元向京投公司提出申请,由其提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保年费率为未偿还非公开发行公司债券票面金额及未清偿的永续债金额的 1%,担保费每年不超过人民币 5,000 万元,按年支付。同时,公司向京投公司提供反担保,担保方式为连带责任保证担保、参控股公司股权质押等。

截至 2019 年 12 月 31 日,京投公司持有我公司 38.00%的股权,为公司第一大股东,根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,本次交易构成关联交易。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生须回避表决。

含本次关联交易,过去 12 个月内本公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 3,000 万元以上,且占本公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,无需经过其他有关部门批准。

二、关联方介绍

公司名称:北京市基础设施投资有限公司

法定代表人:张燕友

注册资本:14,529,054.91 万元

注册地址:北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室

公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:制造地铁车辆、地铁设备;授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设;地铁已建成线路的运营管理;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;地铁车辆的设计、修理;地铁设备的设计、安装;工程监理;物业管理;房地产开发;地铁广告设计及制作。

截止 2019 年 12 月 31 日,京投公司总资产 3,827.05 亿元、净资产 2,076.37 亿元,2019 年 1-12 月营业收入 5.94 亿元、净利润 38.69 亿元。(京投公司个别报表口径,未经审计)

京投公司是由北京市国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司,承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资和资本运营任务。截至 2019 年 12 月 31 日,京投公司持有公司 38.00%的股权,为公司第一大股东。

三、关联交易的主要内容

公司拟非公开发行公司债券,募集资金规模不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元),发行期限不超过 5 年(含 5 年),拟由京投公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保年费率为未偿还非公开发行公司债券票面金额的 1%,担保费每年不超过人民币 2,000 万元,按年度一次性支付。同时,公司向京投公司提供反担保,担保方式为连带责任保证担保、参控股公司股权质押等。

公司拟进行永续债融资,金额为不超过人民币 30 亿元,永续债期限为无固定期限,拟由京投公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保年费率为未偿还永续债金额的 1%,担保费每年不超过人民币 3,000 万元,按年度一次性支付。同时,公司向京投公司提供反担保,担保方式为连带责任保证担保、参控股公司股权质押等。

四、交易目的以及对公司的影响

上述关联交易是基于公司融资需要所进行的,有利于公司拓宽融资渠道、满足资金需求、改善债务结构,将对公司的财务状况及经营成果产生有利影响,且不影响公司的独立性。京投公司经营状况稳定,具有良好的履约能力,公司对其反担保风险较小。

五、关联交易履行的审议程序

1、董事会审议情况

2020 年 3 月 25 日,公司十届二十二次董事会以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权、3 票回避的表决结果审议通过了该项议案。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生已回避表决。

公司已事先取得独立董事一致同意将本议案提交董事会审议,符合法律规定和相关审议程序。公司独立董事对本次关联交易进行了事前认可并发表独立意见如下:公司向京投公司申请担保、提供反担保并支付担保费事项为关联交易,具有必要性、合理性,交易程序合法、合规,公司董事会对该议案进行表决时,关联董事依法回避表决,符合法律法规及公司《章程》的有关规定,不存在损害公司利益和股东利益尤其是中小股东利益的情形。

2、董事会审计委员会的意见

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后,发表了意见,认为:本次公司向京投公司申请担保、提供反担保并支付担保费的关联交易符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定,遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则,不存在损害公司及股东利益的情形,故同意本次交易。

该议案尚需获得公司股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

六、历史关联交易情况

2019 年 3 月 -2020 年 2 月末,京投公司向公司提供委托贷款 1,226,440 万元,截至 2020 年 2 月 29 日,京投公司向公司及控股子公司(含孙子公司)提供委托贷款余额 2,622,690 万元。

京投公司为我公司非公开发行的 2018 年公司债券("18 京发 01")提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保金额人民币 20 亿元,担保期限为 2018 年 9 月至 2021 年 9 月。公司向京投公司提供反担保,反担保方式为连带责任保证担保,反担保金额为人民币 20 亿元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)("19 京发 G1")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保金额人民币 10 亿元,担保期限为 2019 年 3 月至 2024 年 3 月。公司向京投公司提供反担保,反担保方式为连带责任保证担保,反担保金额为人民币 10 亿元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)("19 京发 G2")提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保金额人民币 5 亿元,担保期限为 2019 年 7 月至 2024 年 7 月。公司向京投公司提供反担保,反担保方式为连带责任保证担保,反担保金额为人民币 5 亿元。

七、累计对外担保情况

截至本公告披露日,公司及全资子公司对外担保余额为 1,611,500 万元(占公司最近一期经审计净资产的 628.70%),其中:公司对全资子公司的担保余额为 10,000 万元,公司对控股子公司的担保余额为 0 元,公司对参股子公司的担保余额为 138,000 万元,全资子公司对控股子公司的担保余额为 1,463,500 万元。此外,控股子公司对公司的担保余额为 30,000 万元。截至本公告日,公司无逾期对外担保的情况。

八、备查文件

1、京投发展十届二十二次董事会会议决议;

2、关于将《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》提交董事会审议讨论的独立董事事前认可书;

3、独立董事关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的独立意见;

4、审计委员会关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的意见;

5、京投公司营业执照。

特此公告。

京投发展股份有限公司

董事会

2020 年 3 月 25 日

证券代码:600683 证券简称:京投发展 编号:临 2020-007

京投发展股份有限公司第十届董事会第二十二次会议决议公告

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。

公司第十届董事会第二十二次会议于 2020 年 3 月 20 日以邮件、传真形式发出通知,同年 3 月 25 日以通讯表决方式召开。会议应参加表决董事 9 名,实际参加表决董事 9 名。监事会全体成员对相关议案发表了意见。会议符合《公司法》、公司《章程》和《董事会议事规则》的相关规定。会议通过下列决议:

一、以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》(以下简称"《证券法》")、《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称"《管理办法》")和《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》、上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》等有关法律、法规、规范性文件关于非公开发行公司债券的规定,经认真自查,确认公司符合现行非公开发行公司债券相关政策和法律法规规定的条件与要求,具备非公开发行公司债券的条件和资格。

具体自查情况如下:

(一)、符合《证券法》及《管理办法》的规定

1、本次债券发行对象为专业投资者,发行对象不超过二百人,未采用广告、公开劝诱和变相公开方式发行,符合《管理办法》第二十六条以及《证券法》第九条的规定。

2、本次债券申请在上海证券交易所转让,符合《管理办法》第三十条的规定。

(二)、公司不存在《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》关于不得非公开发行公司债券的情形:

1、最近 24 个月内公司财务会计文件存在虚假记载,或公司存在其他重大违法行为。

2、对已发行的公司债券或者其他债务有违约或迟延支付本息的事实,仍处于继续状态。

3、存在违规对外担保或者资金被关联方或第三方以借款、代偿债务、代垫款项等方式违规占用的情形,仍处于继续状态。

4、最近 12 个月内因违反公司债券相关规定被中国证监会采取行政监管措施;或最近 6 个月内因违反公司债券相关规定被证券交易所等自律组织采取纪律处分,尚未完成整改的。

5、最近两年内财务报表曾被注册会计师出具保留意见且保留意见所涉及事项的重大影响尚未消除,或被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见的审计报告。

6、因严重违法失信行为,被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位,并被暂停或限制发行公司债券。

7、擅自改变前次发行公司债券募集资金的用途而未做纠正。

8、本次发行募集资金用途违反相关法律法规或募集资金投向不符合国家产业政策。

9、除金融类企业外,本次发行债券募集资金用途为持有以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资,或本次发行债券募集资金用途为直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

10、本次发行文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

11、存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益情形。

12、地方融资平台公司。本条所指的地方融资平台公司是指根据国务院相关文件规定,由地方政府及其部门和机构等通过财政拨款或注入土地、股权等资产设立,承担政府投资项目融资功能,并拥有独立法人资格的经济实体。

13、国土资源部等部门认定的存在"闲置土地"、"炒地"、"捂盘惜售"、"哄抬房价"等违法违规行为的房地产公司。

14、典当行。

15、未能同时满足以下条件的担保公司:

(1)经营融资担保业务满 3 年;

(2)注册资本不低于人民币 6 亿元;

(3)主体信用评级 AA 级(含)以上;

(4)近三年无重大违法违规行为。

16、未能同时满足以下条件的小贷公司:

(1)经省级主管机关批准设立或备案,且成立时间满 2 年;

(2)省级监管评级或考核评级最近两年连续达到最高等级;

(3)主体信用评级达到 AA 级(含)以上。

17、最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司存在负面清单第(一)条至第(七)条及第(十一)条规定的情形。

(三)、公司符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》规定的"基础范围 + 综合指标评价"标准,公司为资质良好、主体评级 AA 及以上并能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策的境内上市的房地产企业,并且,最近一年末总资产不小于 200 亿、最近一年营业收入不小于 30 亿、最近一年度扣除非经常性损益后净利润为正、房地产业务非一二线城市占比不超过 50%,仅触发一项综合指标,即最近一年末扣除预收款后资产负债率超过 65%,根据综合指标划为正常类房地产企业。

本议案须提交公司股东大会审议。

二、以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》。详见同日刊登在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上的《关于非公开发行公司债券预案的公告》(临 2020-008)。

本议案须提交公司股东大会审议。

三、以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《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》。

为有效协调本次非公开发行公司债券(以下简称"本次债券")发行过程中的具体事宜,拟提请股东大会授权董事会及董事会授权人士,根据有关法律法规及《京投发展股份有限公司章程》的有关规定,在股东大会审议通过的框架和原则下,从维护本公司利益最大化的原则出发,全权办理本次债券发行的全部事项,包括但不限于:

1、在国家法律、法规及证券监管部门的有关规定允许的范围内,根据公司和市场的具体情况,制定本次债券的具体发行方案以及修订、调整本次债券的发行条款,包括但不限于具体发行规模、是否分期发行及发行期数、具体期限构成和各期限品种的发行规模、债券利率及确定方式、发行时机、是否设计回售条件或赎回条款及相关条款具体内容、是否设计调整票面利率选择权及相关条款具体内容、还本付息的期限和方式、担保安排、向股东配售的具体安排、募集资金用途、债券挂牌转让等与本次债券发行有关的全部事宜;

2、决定并聘请参与本次债券发行的中介机构,签署有关协议;

3、选择债券受托管理人,签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》;

4、办理本次债券的发行、备案、转让等事宜,包括但不限于根据有关监管部门的要求制作、修改、报送债券发行、备案、转让的材料、签署相关文件及其他法律文件。根据法律法规及其他规范性文件进行相关的信息披露;

5、如发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化,除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外,授权董事会依据监管部门的意见对本次债券的具体方案等相关事项进行相应调整;

6、办理与本次债券有关的其他事项;

7、在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时,在法律、法规允许的范围内,根据公司和市场的具体情况做出如下决议并采取相应措施:

(1)不向股东分配利润;

(2)暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;

(3)调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

(4)主要责任人不得调离。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事长为本次债券发行的获授权人士,代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次债券发行有关的事务。

本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

本议案须提交公司股东大会审议。

四、以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《关于公司拟进行永续债融资的议案》。

为支持公司业务发展,筹集营运资金,置换现有债务,优化债务结构,同意公司进行永续债融资,永续债融资形式为投资人通过信托计划或保险资金投资债权投资计划等金融产品向公司发放永续债贷款,金额为不超过 30 亿元人民币,永续债期限为无固定期限。

(一)、本次融资交易主要内容

1.金额:不超过 30 亿元人民币。

2.用途:用于补充营运资金、偿还金融机构借款、项目开发建设等。

3.期限:永续债期限为无固定期限,具体由公司根据市场情况确定,可分次筹集。

4.融资利率:不超过 8%,具体由公司根据当时市场情况确定。

5. 决议有效期:本次永续债融资的决议有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

6.担保方式:拟采用由北京市基础设施投资有限公司提供担保。

(二)、申请授权事项

为提高工作效率,根据有关法律法规及公司章程规定,提请股东大会授权董事会及董事会授权人士负责永续债融资工作,根据实际情况及公司需要实施与永续债融资有关的一切事宜,包括但不限于:

1.确定永续债的具体条款、条件和其他事宜,包括但不限于融资规模、期限、赎回条款、利率递增条款、利息递延条款、利息递延下的限制条款等条款的设置、利率及其确定方式、融资时机、是否分期、在股东大会批准的用途范畴内决定筹集资金的具体安排等与永续债有关的一切事宜;

2.修订、签署和申报与永续债有关的一切协议和法律文件,并办理永续债信息披露手续;

3.在监管政策或市场条件发生变化时,除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由公司股东大会重新表决的事项外,可依据监管部门的意见对永续债的具体方案等相关事项进行相应调整;

4.办理与永续债相关的其他事宜;

公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事长为本次永续债的获授权人士,代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次永续债有关的事务。

本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

本议案须提交公司股东大会审议。

五、以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权、3 票回避的表决结果审议通过《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》,关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生已回避表决。详见同日刊登在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上的《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的公告》(临 2020-009)。

本议案须提交公司股东大会审议。

六、以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《关于召开 2020 年第一次临时股东大会的议案》,详见同日刊登在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上的《关于召开 2020 年第一次临时股东大会的通知》(临 2020-010)。

特此公告。

京投发展股份有限公司

董事会

2020 年 3 月 25 日

(上接 C41 版)

表 8 公司最近两年及一期母公司现金流量表

单位:元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	6,466,125.70	83,732,575.90	8,017,428.57
收到的税费返还	-	-	288,006.10
收到其他与经营活动有关的现金	207,701,979.00	9,999,350.71	40,723,607.51
经营活动现金流入小计	214,168,104.70	93,731,926.61	49,029,042.18
购买商品、接受劳务支付的现金	11,491.66	25,966.90	11,491.66
支付给职工以及为职工支付的现金	70,238,339.85	93,274,327.36	61,046,300.64
支付的各项税费	9,763,954.06	5,995,175.82	7,970,124.51
支付其他与经营活动有关的现金	46,627,883.40	388,684,828.76	505,985,768.03
经营活动现金流出小计	126,641,668.97	487,980,298.84	575,013,684.84
经营活动产生的现金流量净额	87,526,435.73	-394,248,372.23	-525,984,642.66
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	69,648,355.61	8,117,173.34	19,036,763.52
取得投资收益收到的现金	10,000.00	511,800,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,425,002.67	24,518,029.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	311,450,000.00	207,330,000.00	1,682,909,378.22
投资活动现金流入小计	381,108,355.61	766,672,176.01	1,726,464,170.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,782,568.39	4,184,325.88	5,246,486.52
投资支付的现金	28,000,000.00	26,500,000.00	96,250,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	762,249,472.41	178,165,053.53	739,206,044.89
投资活动现金流出小计	797,032,040.80	208,849,379.41	840,702,531.41
投资活动产生的现金流量净额	-415,923,685.19	557,822,796.60	885,761,639.33
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	2,040,050,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200000000		
筹资活动现金流入小计	2,240,050,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,098,000,000.00	1,439,000,000.00	399,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	367,845,804.58	319,146,243.51	322,077,067.95
支付其他与筹资活动有关的现金	60,266,727.08	34,941,116.85	14,790,000.00
筹资活动现金流出小计	2,526,112,531.66	1,793,087,360.36	735,867,067.95
筹资活动产生的现金流量净额	-286,062,531.66	403,912,639.64	-294,867,067.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-614,459,781.12	567,487,064.01	64,909,928.72
加:期初现金及现金等价物余额	731,499,761.02	164,012,697.01	99,102,768.29
六、期末现金及现金等价物余额	117,039,979.90	731,499,761.02	164,012,697.01

(三)公司最近两年及一期主要财务指标

表 9 公司最近两年及一期主要财务指标

项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
资产总额(万元)	4,433,861.04	3,186,758.26	2,786,347.14
负债合计(万元)	4,044,714.17	2,725,220.46	2,361,189.40
所有者权益(万元)	389,146.86	461,537.80	425,157.74
营业收入(万元)	130,130.60	797,490.85	621,739.60
净利润(万元)	16,253.81	90,981.81	94,680.65
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-841,258.83	14,651.25	-18,659.94
投资活动产生的现金流量净额(万元)	64,147.43	-38,239.72	-201,250.13
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	729,596.48	225,921.70	48,448.64
流动比率(倍)	3.12	2.77	1.66
速动比率(倍)	0.34	0.55	0.17
资产负债率(%)	91.22	85.52	84.74
每股净资产(元)	3.56	3.46	3.17
全部债务(万元)	2,998,013.43	2,080,516.75	1,686,893.39
债务资本比率(%)	88.51	81.84	79.87
EBITDA(万元)	54,249.33	166,896.61	171,478.30
EBITDA 全部债务比(%)	1.81	8.02	10.17
EBITDA 利息保障倍数(倍)	0.32	1.09	1.32
利息保障倍数(倍)	0.31	1.08	1.30
应收账款周转率(次 / 年)	3.44	35.46	148.76
存货周转率(次 / 年)	0.02	0.26	0.19
贷款偿还率(%)	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	100
总资产报酬率(%)	1.37	5.50	5.98
毛利率(%)	47.28	32.47	35.65
每股经营活动产生的现金流量净额(元 / 股)	-11.36	0.20	-0.25
每股净现金流量(元 / 股)	-0.64	2.73	-2.31

(四)管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近两年及一期的合并财务报表,对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析:

1、资产结构分析:

公司最近两年及一期期末资产构成情况如下:

表 10 公司最近两年及一期期末主要资产构成情况

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
流动资产:						
货币资金	263,296.78	5.94	310,803.84	9.75	108,459.90	3.89
交易性金融资产	20,000.00	0.45	-	-	-	-
应收账款	37,699.04	0.85	37,983.05	1.19	7,001.38	0.25
预付款项	19,269.69	0.43	15,717.67	0.49	14,010.96	0.50
其他应收款	33,650.27	0.76	32,595.12	1.02	31,588.34	1.13
存货	3,394,001.79	76.55	2,113,596.59	66.32	2,050,643.32	73.60
其他流动资产	45,260.57	1.02	124,204.51	3.90	76,222.06	2.74
流动资产合计	3,813,178.13	86.00	2,634,900.77	82.68	2,287,925.95	82.11
非流动资产:						
可供出售金融资产	-	-	32,308.34	1.01	33,129.56	1.19
长期股权投资	20,774.62	0.47	18,915.93	0.59	17,510.48	0.63
其他权益工具投资	51,382.27	1.16	-	-	-	-
投资性房地产	40,705.35	0.92	41,060.72	1.29	20,859.70	0.75
固定资产	4,403.38	0.10	4,658.79	0.15	4,953.58	0.18
无形资产	1,354.44	0.03	1,410.57	0.04	1,103.14	0.04
商誉	1,160.37	0.03	1,160.37	0.04	1,160.37	0.04
长期待摊费用	599.02	0.01	714.45	0.02	1,003.68	0.04
递延所得税资产	73,960.99	1.67	62,430.83	1.96	34,765.08	1.25
其他非流动资产	426,342.46	9.62	389,197.48	12.21	383,935.59	13.78
非流动资产合计	620,682.91	14.00	551,857.49	17.32	498,421.19	17.89
资产总计	4,433,861.04	100.00	3,186,758.26	100.00	2,786,347.14	100.00

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末,公司的资产总额分别为 2,786,347.14 万元、3,186,758.26 万元及 4,433,861.04 万元。近年来,公司坚持"以北京为中心,以轨道交通为依托"原有战略的同时,提出"植根北京,茂盛全国"发展理念,持续在北京、环京区域及重点京外城市获取土地储备,主要开发项目包括多个北京地区轨道物业项目以及檀香府、璟悦府、锦悦府、无锡公园悦府、三河燕郊项目等,均进展顺利。公司总资产规模随公司业务的调整及扩张呈增长态势。

2、负债结构分析

公司最近两年及一期期末负债构成情况如下:

表 11 公司最近两年及一期期末主要负债构成情况

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
流动负债:						
短期借款	14,950.00	0.37	19,800.00	0.73	40,850.00	1.73
应付账款	235,361.80	5.82	189,862.22	6.97	113,598.20	4.81
预收款项	489,148.03	12.09	195,999.72	7.19	428,346.48	18.14
应付职工薪酬	3,236.60	0.08	8,083.87	0.30	8,327.97	0.35
应交税费	89,609.88	2.22	131,218.60	4.81	53,729.28	2.28
其他应付款	189,273.76	4.68	85,594.90	3.14	52,898.47	2.24
其中:应付利息	9,893.78	0.24	14,666.69	0.54	12,736.79	0.54
应付股利	140,762.98	3.48	40,263.98	1.48	263.98	0.01
一年内到期的非流动负债	200,298.63	4.95	321,523.80	11.80	680,255.45	28.81
其他流动负债	169.48	0.00	315.43	0.01	-	-
流动负债合计	1,222,048.18	30.21	952,398.53	34.95	1,378,005.85	58.36
非流动负债:						
长期借款	2,366,870.71	58.52	1,540,021.53	56.51	716,698.33	30.35
应付债券	398,552.38	9.85	199,171.42	7.31	199,338.57	8.44
长期应付款	17,884.60	0.44	542.90	0.02	542.90	0.02
预计负债	3,978.00	0.10	3,978.00	0.15	3,978.00	0.17
递延收益	4,377.08	0.11	2,903.34	0.11	560.46	0.02
递延所得税负债	27,353.13	0.68	23,726.49	0.87	10,632.80	0.45
其他非流动负债	3,650.08	0.09	2,478.24	0.09	51,432.50	2.18
非流动负债合计	2,822,665.99	69.79	1,772,821.93	65.05	983,183.55	41.64
负债合计	4,044,714.17	100.00	2,725,220.46	100.00	2,361,189.40	100.00

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末,公司的负债总额分别为 2,361,189.40 万元、2,725,220.46 万元及 4,044,714.17 万元,随着公司资产规模增加,负债规模亦随之增长。从债务结构来看,2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末,发行人流动负债占总负债比例分别为 58.36%、34.95%及 30.21%,流动负债占发行人全部债务的比重逐渐下降,非流动负债占比持续提升。

3、现金流量分析

公司最近两年及一期的现金流量情况如下:

表 12 公司最近两年及一期的现金流量情况

单位:万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量:			
经营活动现金流入小计	440,056.55	588,124.91	290,782.22
经营活动现金流出小计	1,281,315.37	573,473.66	309,442.17
经营活动产生的现金流量净额	-841,258.83	14,651.25	-18,659.94
二、投资活动产生的现金流量:			
投资活动现金流入小计	88,119.83	50,490.37	149,688.67
投资活动现金流出小计	23,972.40	88,730.09	350,938.80
投资活动产生的现金流量净额	64,147.43	-38,239.72	-201,250.13
三、筹资活动产生的现金流量:			
筹资活动现金流入小计	1,288,151.65	1,197,407.29	898,968.33
筹资活动现金流出小计	558,555.17	971,485.59	850,519.69
筹资活动产生的现金流量净额	729,596.48	225,921.70	48,448.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7.85	10.72	9.85
五、现金及现金等价物净增加额	-47,507.07	202,343.95	-171,451.59
加:期初现金及现金等价物余额	310,803.84	108,459.90	279,911.49
六、期末现金及现金等价物余额	263,296.78	310,803.84	108,459.90

2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -18,659.94 万元、14,651.25 万元及 -841,258.83 万元。2017 年度公司各项目开发进度尚未达到可预售条件,预售款较上年同期减少导致经营活动现金流量净额为负值;2018 年由于公园悦府、璟悦府等项目销售回款较前期增加导致经营活动现金流量净额转为正值;2019 年 1-9 月由于支付工程款及地价款增加导致经营活动现金流量净额为负值。

2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月,公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -201,250.13 万元、-38,239.72 万元及 64,147.43 万元。2017 年度子公司京投置地与北京首都开发股份有限公司、保利(北京)房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京德俊置业有限公司组成的联合体获得北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权,该项目单独设立公司,由竞买联合体各方共同控制,京投置地对该项目共支付土地款等 26.44 亿元导致投资活动产生的现金流量净额为负值;2018 年银行理财产品到期收回后,继续购买委托理财产品,投资活动产生的现金流量净额仍然为负;2019 年 1-9 月由于赎回委托理财,导致投资活动产生的现金流量净额为正。

2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 48,448.64 万元、225,921.70 万元及 729,596.48 万元。2017 年度公司筹资活动现金流量净额为净流入 48,448.64 万元,筹资活动净流入较上年同期增加 434,982.63 万元,增加主要原因系融资规模增加及当年偿还债务总额较上年同期减少;2018 年度公司筹资活动现金流量净额为净流入 225,921.70 万元,主要系新增借款所致;2019 年 1-9 月公司筹资活动现金流量净额为净流入 729,596.48 万元,系当期取得新项目相应增加借款所致。

4、偿债能力分析

公司最近两年