

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. 未出董事事情况

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			
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获取项目地块进行专业化的规划、设计、建设、营销以及收取物业销售款,此外,还有少量经营性物业用于出租以获取租赁费。公司房地产项目开发自主开发和合作开发,除无独有偶、密云悦府项目外,其他均为合作开发,合作方有公司大股东京投公司、北京万科、无独有偶、中核四局等。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,以轨道交通系统和城镇景观开发系列为特色。公司深究客户研究,以客户思维逻辑践行TOD智慧生态圈理念,持续打造轨道交通业开发核心竞争力。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“防止楼市大起大落”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”,整体政策的主基调并未发生根本改变,地方执行贯彻“一城一策、城市主体责任”的长效机制调控政策有效收效。作为全国标杆城市,2019年北京楼市“房住不炒”延续,政策基调以落实长效机制、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,拥有规范化及灵活性的特点。

随着全国轨道交通的大发展及相关城市出行支持轨道交通车辆基地土地综合开发的政策,开发利用的车辆基地地不断增多,公司所在轨道交通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

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	2,794,908,473.92	-45.73	6,217,306,048.74
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	203,609,155.86
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	-1,866,591,499.87
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	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

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	股份 状态	股东性质
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

(上接C61版)

项目	2019年度	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	56,555,688.22	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	606,749,601.00	9,999,350.71	40,723,607.51
经营活动现金流入小计	663,305,289.22	93,731,926.61	49,029,042.18
购买商品、接受劳务支付的现金	14,706.66	25,966.90	11,491.66
支付给职工及为职工支付的现金	78,290,485.83	93,274,327.36	61,046,300.64
支付的各项税费	10,069,542.80	5,095,175.82	7,970,124.51
支付其他与经营活动有关的现金	255,368,630.85	388,684,828.76	505,985,768.03
经营活动现金流出小计	343,743,566.14	487,980,298.84	575,013,684.84
经营活动产生的现金流量净额	319,561,923.08	-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	591,066,711.37	8,117,173.34	19,036,763.52
取得投资收益收到的现金	1,599,246.64	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	2,995,141,033.03	207,330,000.00	1,682,909,378.22
投资活动现金流入小计	3,587,806,993.04	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	7,216,102.39	4,184,325.88	5,246,486.52
投资支付的现金	315,200,000.00	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	3,712,010,580.38	178,165,053.53	739,206,044.89
投资活动现金流出小计	4,034,266,972.77	208,849,379.41	840,702,531.41
投资活动产生的现金流量净额	-446,619,689.73	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	2,185,050,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00
取得借款收到的现金	2,000,000,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,385,050,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,385,050,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,237,500,000.00	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	3,747,737,657.63	3,911,446,243.51	322,077,067.95
支付其他与筹资活动有关的现金	91,884,845.62	34,941,116.85	14,790,000.00
筹资活动现金流出小计	2,724,122,503.25	1,793,087,360.36	735,867,067.95
筹资活动产生的现金流量净额	-339,072,503.25	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	-466,130,269.90	567,487,000.00	64,909,928.72
五、现金及现金等价物净增加额	731,499,761.02	164,012,607.01	99,102,768.29
加:期初现金及现金等价物余额	265,309,491.12	731,499,761.02	164,012,607.01
六、期末现金及现金等价物余额	1,001,269,252.14	895,512,368.03	265,115,375.30

(三)公司最近三年主要财务报表

项目	2019年度	2018年度	2017年度
资产总额(万元)	4,619,272.06	3,186,758.26	2,786,347.14
负债合计(万元)	4,205,669.04	2,725,220.46	2,361,189.40
所有者权益(万元)	413,603.01	461,537.80	425,157.74
营业收入(万元)	432,769.27	797,490.85	621,739.60
净利润(万元)	46,025.23	90,981.81	94,680.65
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-724,180.30	14,651.25	-18,659.94
投资活动产生的现金流量净额(万元)	-215,971.14	-38,239.72	-201,250.13
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	339,072.50	403,912.64	294,867.07
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-466,130.27	567,487.00	64,909.93
现金及现金等价物净增加额	731,499.76	895,512.37	265,115.38
加:期初现金及现金等价物余额	265,309.49	731,499.76	164,012.61
期末现金及现金等价物余额	1,001,269.25	895,512.37	265,115.38

(三)公司最近三年主要财务报表

项目	2019年度	2018年度	2017年度
资产总额(万元)	4,619,272.06	3,186,758.26	2,786,347.14
负债合计(万元)	4,205,669.04	2,725,220.46	2,361,189.40
所有者权益(万元)	413,603.01	461,537.80	425,157.74
营业收入(万元)	432,769.27	797,490.85	621,739.60
净利润(万元)	46,025.23	90,981.81	94,680.65
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-724,180.30	14,651.25	-18,659.94
投资活动产生的现金流量净额(万元)	-215,971.14	-38,239.72	-201,250.13
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	339,072.50	403,912.64	294,867.07
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-466,130.27	567,487.00	64,909.93
现金及现金等价物净增加额	731,499.76	895,512.37	265,115.38
加:期初现金及现金等价物余额	265,309.49	731,499.76	164,012.61
期末现金及现金等价物余额	1,001,269.25	895,512.37	265,115.38

2019年
年度报告摘要

公司代码:600683

公司简称:京投发展

京投发展股份有限公司

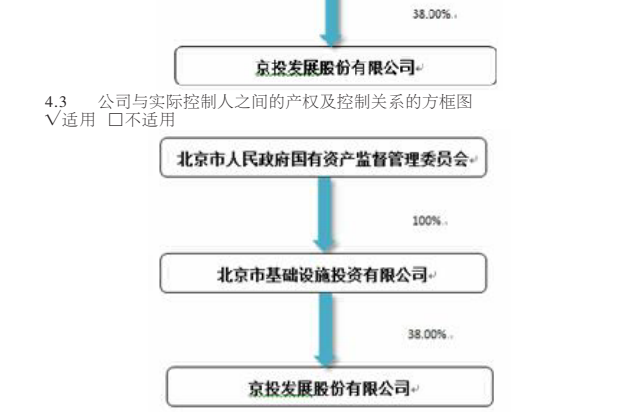
程少良	0	153,929,736	20.78	0	质押	52,310,000	境内自然人
中国银泰投资有限公司	0	30,000,000	4.05	0	质押	30,000,000	境内非国有法人
阳光人寿保险股份有限公司-传统保险产品	0	28,485,575	3.85	0	无	0	境内非国有法人
阳光人寿保险股份有限公司-吉利两全保险产品	0	5,059,025	0.80	0	无	0	境内非国有法人
来一	652,000	5,520,000	0.75	0	无	0	境内自然人
阳光财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	0	5,159,687	0.70	0	无	0	境内非国有法人
宁波市银行综合服务管理中心	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

上述关联关系或一致行动的描述
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

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G1	150721	2018-9-20	2021-9-21	200,000	5.50	每半年付息一次,到期一次还本,最后一年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年非公开发行公司债券(第一期)	19京发G1	155247	2019-3-14	2024-3-14	100,000	3.99	每半年付息一次,到期一次还本,最后一年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年非公开发行公司债券(第二期)	19京发G2	155542	2019-7-17	2024-7-17	50,000	3.78	每半年付息一次,到期一次还本,最后一年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G1”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。本年度付息日期为2019年9月20日至2019年9月19日,付息日为2019年9月20日(截止当日收盘日或次日,则顺延至其后的第一个工作日),顺延至其后的第一个交易日,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日的期间利息已支付。

(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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(4)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(5)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(6)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(7)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(8)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(9)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(10)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(11)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(12)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(13)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(14)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(15)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(16)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(17)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(18)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(19)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(20)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(21)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。

(22)“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,则顺延至其后的第一个交易日)。截至本报告披露日,该债券2019年7月17日至2020年7月16日的期间利息已支付。