公司代码:600683 公司简称:京投发展

京投发展股份有限公司 2020 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 公司全体董事出席董事会会议。

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 2020 年度归属于上市公司股东的净利润 496,928,273.83 元,扣除永续信托贷款利息 80,153,083.32 元影响,本报告期归属于上市公司普通股股东的净利润为 416,775,190.51 元。公司拟定 2020 年度利润分配预案为:以 2020 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 2.50 元(含税),共计派发 185,194,399.25 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。

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

(一)公司主要业务与经营模式

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 98.07%。

近年来,公司业务以 TOD 轨道物业开发为主。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,9 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、无锡愉悦天成等多个 TOD 轨道物业开发项目,总建筑面积超 244 万平方米。

伴随着近几年轨道交通的飞速发展,TOD 轨道物业开发成为房地产开发的新热点。根据国家统计局数据,截至 2019 年 12 月 31 日,全国(除港澳台)轨道交通运营里程 6172 公里,新增运营里程 877 公里,较 2019 年增长 16.6%。同时,在已开通轨道交通的城市中,已有近一半城市出台了与 TOD 相关的规划政策。随着全国轨道交通发展蓬勃日上和相关政策的出台,公司所在轨道物业开发细分领域将迎来新的发展机遇。

(二)行业情况说明

报告期内,中央对于房地产“房住不炒”、“三稳”目标贯彻不变,但各地针对楼市的调控政策则呈现差异化和精准化。

上半年因受到疫情冲击,故“六保”和“六稳”为首要目标,多个城市从房地产供给端和需求端出台了诸多政策予以扶持,楼市调控政策总体呈现宽松态势。各城市常见的调控方法包括:降低人才落户与购房门槛、提供购房补贴、公积金政策放宽等。

进入下半年,随着长三角、珠三角、西北地区核心城市以及其他少数热点城市房价加速上涨,其市场热度也逐渐向周边扩散,以至于住建部召开了两次房地产座谈会讨论,随即多个热点城市迎来调控升级,调控方法主要是加码“五限”、公积金收紧、提升个人住房转让增值税免征年限等。

全年来看,在疫情肆虐的大背景下,房地产市场稳步发展,很好的充当了经济持续增长的“稳定器”。报告期内,根据国家统计局数据显示,全国房地产开发投资额为 14.1 万亿元,同比增长 7.0%;商品房销售面积 17.6 亿平方米,同比增长 2.6%。

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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减(%)	2018 年
总资产	49,809,537,392.20	46,192,720,564.76	7.83	31,867,582,579.22
营业收入	8,864,424,166.23	4,327,692,677.72	104.83	7,974,908,473.92
归属于上市公司股东的净利润	496,928,273.83	76,809,924.92	546.96	357,859,772.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	469,881,389.10	39,862,147.82	1,078.77	289,812,525.54
归属于上市公司股东的净资产	6,390,363,969.88	2,687,037,543.47	137.82	2,563,225,128.12
经营活动产生的现金流量净额	9,869,146,502.01	-7,241,802,983.40		146,512,514.89
基本每股收益(元/股)	0.56	0.10	460.00	0.48
稀释每股收益(元/股)	0.56	0.10	460.00	0.48
加权平均净资产收益率(%)	13.72	2.89	增加 10.83 个百分点	14.72

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	991,658,052.40	1,056,140,102.54	1,041,377,131.88	5,775,248,879.41
归属于上市公司股东的净利润	77,080,733.69	34,951,324.03	-15,543,607.34	400,439,823.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	70,752,239.46	30,432,001.47	-22,953,976.42	391,651,124.59
经营活动产生的现金流量净额	409,386,528.84	1,611,389,576.08	3,804,640,171.82	4,043,730,225.27

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

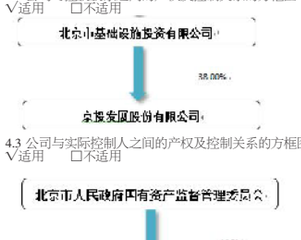
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末普通股股东总数(户)								22,217
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)								22,724
截止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	0	281,495,391	38.00	0	无	0		国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	无	0		境外自然人
中国银泰投资有限公司	0	30,000,000	4.05	0	无	0		境内非国有法人
龚万伦	7,048,350	7,048,350	0.95	0	无	0		境内自然人
程开武	5,623,700	5,623,700	0.76	0	无	0		境内自然人
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0		未知
杨雪梅	3,593,000	3,600,000	0.49	0	无	0		境内自然人
龚岚	3,393,957	3,393,957	0.46	0	无	0		境内自然人
戴文伟	0	3,000,000	0.40	0	无	0		境内自然人
宁波市昌兴物资有限公司	0	2,129,400	0.29	0	无	0		境内非国有法人
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		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
京投发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)	20 京发 01	175105	2020-9-4	2023-9-4	200,000	3.90	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。该债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 9 月 21 日(如遇非交易日,则顺延至其后的第一个交易日);若发行人行使赎回选择权,或投资者行使回售选择权,则赎回或回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 21 日(如遇非交易日,则顺延至其后的第一个交易日)。2020 年 9 月 21 日为该债券第 2 个计息年度付息日,公司根据募集说明书的约定决定行使该债券的发行人赎回选择权,对登记日登记在册的本期债券全部赎回。本报告期,公司于 2020 年 9 月 21 日兑付该债券全额本金及 2019 年 9 月 21 日至 2020 年 9 月 20 日期间相应利息,该债券于 2020 年 9 月 21 日在上海证券交易所提前摘牌。

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(如遇法定节假如或休息日,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(如遇法定节假如或休息日,则顺延至其后的第一个交易日)。本报告期,该债券 2019 年 3 月 14 日至 2020 年 3 月 13 日期间的利息已支付。截至本报告披露日,该债券 2020 年 3 月 14 日至 2021 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(如遇法定节假如或休息日,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(如遇法定节假如或休息日,则顺延至期后的第一个交易日)。本报告期,该债券 2019 年 7 月 18 日至 2020 年 7 月 17 日期间的利息已支付。

4、“20 京发 01”,期限为 3 年期,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 2021 年至 2023 年每年的 9 月 4 日(如遇非交易日,则顺延至其后的第一个交易日)。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”、“20 京发 01”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。

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。

联合评级于 2020 年 5 月 15 日为公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)信用评级报告出具联合[2020]855 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”、“19 京发 G2”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 2020 年 5 月 28 日出具了《京投发展股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》(联合[2020]967 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”、“19 京发 G2”的债项信用等级为 AAA。报告期内,“20 京发 01”未到跟踪评级时间。

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,就这事项进行调研、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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	83.12	91.05	-7.93
EBITDA 全部债务比	0.076	0.04	3.6
利息保障倍数	0.87	0.48	81.25

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1.1 公司经营情况

报告期内,公司实现业绩逆势稳增。施工方面,2020 年计划新开工面积 44.91 万平方米,实际开工 54 万平方米,完成计划的 120%,计划竣工面积 25.34 万平方米,实际竣工 10.84 万平方米,完成计划的 42.76%,施工(在建)面积 180.69 万平方米;销售方面,2020 年全年房地产销售面积 39.66 万平方米,签约销售额 142.28 亿元、同比增长 116.8%,回款额 132.41 亿元、同比增长 115%。

在“植根北京,茂盛全国”的战略指导下,公司通过专业深耕、品牌打造、运营提效、商业模式创新等方式持续提升经营质量。本着以客户为中心的原则,推动产品力及服务升级,在客户研究、产品设计、运营管控、安全生产、成本管控、内控优化、人才引进及培养、激励机制等方面对标行业标杆,不断优化目身。2020 年,在国家政策收紧和疫情影响的双重不利影响下,公司在京内京外各项目上均取得了较好的成绩:

2020 年纵观公司在北京及环京的各项目,在建项目稳中求进:

(1)北京公园悦府项目:实现项目住宅全部售罄;B-7#、B-8# 住宅楼按期竣备并顺利交付,圆满完成年初制定的验收和集中交付计划。

(2)璟悦府项目:已签署幼儿园移交三方协议,6011 地块、6014 地块完成联合验收并完成 6011 地块住宅集中交付。

(3)臻御府项目:克服全年两次疫情影响,实现建设进度目标并超额完成销售任务,年底 4 栋住宅实现封顶,超目标实现回款。

(4)岚山项目:积极推进项目回购及销售,实现村民安置和职住平衡认购。

(5)锦悦府项目:实楼样板展示区 7 月顺利开放,项目精装基本完成。

(6)琨御府:顺利完成资产整售并完成交付。

(7)檀香府项目:幼儿园、小学正式移交;C9、C11 地块竣工备案;C8 商业地块具备验收条件、完成 C5 地块钉子户迁移;配套商业逐步完善,打造城市山居和学园市镇,营造新生活方式。

(8)西华府:提前完成商办楼及盖下地库产权车位现房销售备案手续,商品房区域大产权证全部办理完成。

(9)倬郡项目:提前实现封顶目标,样板区展示效果良好,在燕郊地区逐渐树立京投发展的品牌形象。

作为“茂盛全国”战略的重要支点,无锡项目具体情况如下:

(1)愉樾天成项目:百天实现示范区的开放展示,一期住宅首次开盘去化较好,打造无锡首家沉浸式营销体验活动,同时成为中国首个完成注册的 WELL 健康社区 TOD 项目,也是中国最大 WELL 健康社区注册项目。

(2)无锡公园悦府:销售去化情况良好,销售、回款指标均按计划达成。

1.2 财务状况分析

报告期内,公司实现净利润 106,334.59 万元,净利率为 12.00%,净利润较上年同期 46,025.23 万元相比增加 60,309.36 万元,增幅 131.04%;归属于上市公司股东净利润 49,692.83 万元,2020 年公司进行永续信托贷款融资 30 亿元,分类为权益工具,2020 年永续信托贷款利息费用共计 8,015.31 万元,剔除永续信托贷款利息影响后,归属于上市公司普通股股东的净利润 41,677.52 万元,归属于上市公司普通股股东的净利润与上年同期相比增幅 442.61%;2020 年度公司实现营业收入总额 886,442.42 万元,同比增加 453,673.15 万元,增幅 104.83%,本报告期内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 869,369.64 万元,较上年同期 417,100.71 万元增加 452,268.93 万元,增幅 108.43%。报告期内,公司三项费用总计 64,642.28 万元,较上年同期 59,466.31 万元相比增加 5,175.97 万元,增幅 8.70%;其中管理费用 20,209.23 万元,较上年同期 19,457.46 万元相比增加 751.77 万元,变化不大;销售费用 23,337.71 万元,较上年同期 16,251.32 万元相比增加 7,086.39 万元,增幅 43.61%,主要系本期销售收入增加,代理及渠道等服务费相应增加所致;财务费用 21,095.34 万元,较上年同期 23,757.53 万元相比略有减少。

另公司 2020 年进行永续信托贷款融资 30 亿元,分类为权益工具,其利息 8,015.31 万元直接由未分配利润进行分配。

本报告期末,公司资产总额 4,980,953.74 万元,较期初增加 361,681.68 万元,增幅 7.83%,资产总额中增幅较大的系货币资金,本报告期末货币资金 489,118.50 万元,占资产总额的 9.82%,较期初增加 280,385.29 万元,增幅 134.33%,增幅主要系 2020 年下半年各项目销售较好预收房款增加所致。资产总额中存货期末余额 3,165,706.43 万元,占资产总额的 63.56%,较期初减少 178,502.40 万元,减幅 5.34%,公司存货主要包括机道物业项目以及其他景观类物业项目,资产状况良好;其他非流动资产 877,305.79 万元,占资产总额的 17.61%,其他非流动资产主要系公司对联合营企业借款净额 874,308.79 万元,风险可控。

负债总额 4,139,926.32 万元,较年初相比减少了 65,742.72 万元,减幅 1.56%。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,负债总额中预收房款(合同负债)期末余额 695,493.61 万元,占负债总额 16.80%,预收账款及合同负债较期初合计增加 324,620.10 万元,增幅 87.41%;本报告期末公司有息负债总计 2,640,527.37 万元,占负债总额 63.78%,2020 年度公司各类借款净减少 522,547.22 万元,降幅 16.52%,其中公司控股股东借款期末余额 2,052,550.00 万元,占负债总额 49.58%,占有息负债的 77.73%。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,公司有能力偿还到期各项款项。

2020 年 12 月 31 日公司资产负债率 83.12%,与年初相比减少 7.93 个百分点,资产负债率降低主要系 2020 年公司进行永续信托贷款融资 30 亿元所致,分类为权益工具进行会计核算及公司加大销售力度,加快项目周转,以销售回款归还既有借款所致。2020 年末公司借款综合资金成本 7.54%,较上年同期 7.85%降低 0.31 个百分点。

本报告期末,归属于上市公司股东的净资产 639,036.40 万元,剔除其他权益工具(永续信托贷款)300,000.00 万元后,归属于上市公司普通股股东的净资产 339,036.40 万元,归属于上市公司普通股股东净资产增加 70,332.65 万元,增加系公司其他综合收益及公司当期经营净利润增加所致。

本报告期,公司经营活动现金流量净额净流入为 986,914.65 万元,经营活动现金流量净额净流入较上年同期增加 1,711,094.95 万元,主要系本报告期公司各项目销售收入较好,上一报告期公司新获取土地资源支付地价款较大。公司投资活动现金流量净额净流出为 130,532.85 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等所致。公司筹资活动现金流量净额净流出为 576,001.28 万元,筹资活动现金净流量较上年同期增加流出 1,414,071.73 万元,增加主要系公司经营活动现金净流入后偿还各类借款等所致。

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

1、会计政策变更

本公司自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号)(以下简称“新收入准则”)相关规定。本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如:合同成本、预收款等。本公司依据新收入准则的规定,根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数,调整 2020 年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。会计政策变更导致影响如下:

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(元)	
		2019 年 12 月 31 日合并资产负债表	2019 年 12 月 31 日母公司资产负债表
将“应收账款”重分类为“合同资产”	应收账款	-368,121,810.54	
	合同资产	368,121,810.54	
将“合同取得成本”从“预付账款”重分类为“其他流动资产”	预付账款	-29,286,628.21	
	其他流动资产	29,286,628.21	
将从“预收账款”重分类至“合同负债”及“其他应付款”,将相应的增值税重分类为“其他流动负债”	预收账款	-3,690,389,736.22	-172,179.31
	合同负债	3,412,331,450.32	172,179.31
	其他应付款	19,689,740.00	
	其他流动负债	258,368,545.90	

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

报告期内本公司财务报表合并范围未发生变化。

本年度合并报表的范围详见附注九、1 在子公司中的权益。

证券代码:600683 证券简称:京投发展 编号:临 2021-020

京投发展股份有限公司关于 2021 年度公司提供借款预计额度暨关联交易的公告

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:

● 关联交易风险:公司为参控股(含全资)子公司提供借款可为其正常开展业务提供保障,保证公司实现预期经济目标,无损害公司利益的情况,对公司本期以及未来财务状况、经营成果无负面影响,亦不影响公司的独立性。

● 累计关联交易金额:过去 12 个月内,公司为参股公司提供借款共计 151,281.37 万元。

一、向参控股子公司提供借款暨关联交易概述

公司(含全资子公司)、控股子公司之间提供借款不超过 330 亿元人民币,公司(含全资子公司)预计对参股公司提供借款不超过 9.05 亿元人民币。同时,公司拟对参股公司北京京投颐信健康管理服务有限公司及鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司借款本息期限延长三年(银行另有约定的除外)。如新增项目为非控股子公司,在上述提供借款额度范围内且新项目按出资比例同比例提供借款,不再另行单独审批。

因公司与参股公司属于上海证券交易所《股票上市规则》10.1.3 中所规定关联方范围,故本次交易构成关联关系。关联董事高一轩先生需回避表决。

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。

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。

本次公司对参股公司提供借款预计总额不超过 9.05 亿元人民币,明细详见如下:

对参股公司提供借款明细表

(单位:万元)

提供借款对象	提供借款金额
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司(注 1)	300.00
上海礼仕酒店有限公司(注 2)	70,000.00
北京京投颐信健康管理服务有限公司(注 3)	200.00
北京潭柘兴业房地产开发有限公司(注 4)	20,000.00
合计	90,500.00

注 1、我公司持有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”)49%股权,依据鄂尔多斯公司股东间约定,内蒙古凯富投资有限公司向鄂尔多斯公司投入资金最高额不超过 1.17 亿元,其余所需资金由我公司向鄂尔多斯公司提供。2021 年,我公司预计向鄂尔多斯公司提供的借款,主要用于支付工程尾款及日常运营支出;

注 2、我公司持有上海礼仕酒店有限公司(以下简称“上海礼仕”)55%的股权,Trillion Full Investments Limited(以下简称“TFIL”)持有上海礼仕 45%股权。我公司按约 73%比例提供运营所需资金,复地(集团)股份有限公司作为 TFIL 的股东方按约 27%比例提供运营所需资金。2021 年,我公司预计向上海礼仕提供的借款,主要用于办理我公司提供借款的借新还旧、支付利息及补充酒店运营资金;

注 3、我公司与北京中天颐信企业管理服务有限公司分别持有北京京投颐信健康管理服务有限公司(以下简称“京投颐信”)50%股权,我公司(含全资子公司)将按照持股比例为其提供借款。2021 年,我公司预计向京投颐信提供的借款,主要用于支付日常运营支出;

注 4、我公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有北京潭柘兴业房地产开发有限公司(以下简称“潭柘兴业”)40%股份,我公司(含全资子公司)将按照持股比例为其提供借款。

二、关联方及关联关系介绍

1、鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司

法定代表人:范玉章

注册资本:3,000.00 万元

注册地址/主要办公地址:鄂尔多斯市东胜区兴胜路 130 号泰悦府 12 号楼

公司性质:其他有限责任公司

与本公司关系及主要股东:公司合营企业,公司持股比例 49%,内蒙古凯富投资有限公司持股比例 49%,北京银宏投资有限公司持股比例 2%

经营范围:房地产开发、经营;物业管理;房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截止 2020 年 12 月 31 日,鄂尔多斯公司总资产 111,910.51 万元,负债总额 183,408.27 万元,其中银行贷款总额 0.00 万元,流动负债总额 183,408.27 万元,净资产-71,497.76 万元;2020 年 1-12 月营业收入 0.00 万元,净利润-7,304.13 万元。(未经审计)

2、上海礼仕酒店有限公司

法定代表人:高一轩

注册资本:58,525.83 万元

注册地址/主要办公地址:上海市黄浦区嵩山路 88 号 1 层 1 室

公司性质:有限责任公司(中外合资)

与本公司关系及主要股东:公司合营企业,公司持股比例 55%,Trillion Full Investments Limited 持股比例 45%

经营范围:从事嵩山路 88 号酒店的经营、管理;物业出租、物业管理;以下限分支机构经营:酒店管理、客户服务、音乐茶座,音乐餐厅,桑拿、游泳、健身房、餐饮、洗衣服务,会议服务,打字复印,停车场(库)经营,酒,饮料附设商场(零售)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截止 2020 年 12 月 31 日,上海礼仕总资产 158,343.74 万元,负债总额 208,985.51 万元,其中银行贷款总额 128,000.00 万元,流动负债总额 58,715.85 万元,净资产-50,641.76 万元;2020 年 1-12 月营业收入 12,318.80 万元,净利润-18,858.41 万元。(已经审计)

3、北京京投颐信健康管理服务有限公司

法定代表人:高一轩

注册资本:3,000.00 万元

注册地址/主要办公地址:北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩大街 68 号 507 室

公司性质:其他有限责任公司

与本公司关系及主要股东:公司合营企业,公司持股比例 50%,北京中天颐信企业管理服务有限公司持股比例 50%

经营范围:经济信息咨询;出租商业用房;出租办公用房;房地产开发;集中养老服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;集中养老服务以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截止 2020 年 12 月 31 日,京投颐信总资产 2,675.04 万元,负债总额 2,313.07 万元,其中银行贷款总额 0.00 万元,流动负债总额 1,013.07 万元,净资产 361.97 万元;2020 年 1-12 月营业收入 0.00 万元,净利润-159.97 万元。(未经审计)

4、北京潭柘兴业房地产开发有限公司

法定代表人:高一轩

注册资本:30,000.00 万元

注册地址/主要办公地址:北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府院内西楼 103 室

公司性质:其他有限责任公司

与本公司关系及主要股东:公司合营企业,公司持股比例 40%,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及北京龙湖天行置业有限公司持股比例各 10%,北京德俊置业有限公司持股比例 30%

经营范围:房地产开发;物业管理;销售自行开发的商品房;出租商业用房;技术进出口;货物进出口。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截止 2020 年 12 月 31 日,潭柘兴业总资产 869,861.64 万元,负债总额 865,472.02 万元,其中银行贷款总额 0.00 万元,流动负债总额 846,492.02 万元,净资产 4,389.62 万元;2020 年 1-12 月营业收入 0.00 万元,净利润-31.13 万元。(已经审计)

三、关联交易的主要内容和定价政策

公司向参股公司提供借款,依据公平、公正、合理的原则,按照市场价格或双方参照市场协议价格执行,并将以合同的方式明确各方的权利和义务。公司提供借款,一般情况需要对方提供抵押物(参股公司不动产全部已抵押给金融机构等特殊情况除外),公司根据双方协议价格确定利率水平及付息方式。

四、交易目的以及对公司的影响

公司向参股公司提供借款,可为其公司正常开展业务提供保障,保证公司实现预期经济目标,无损害公司利益的情况,对公司本期以及未来财务状况、经营成果无负面影响,亦不影响公司的独立性。

五、关联交易履行的审议程序

1、董事会审议情况

2021 年 4 月 12 日,公司十一届二次董事会以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权、1 票回避的表决结果审议通过了该项议案,并建议股东大会授权董事会并同意董事会授权公司董事长在股东大会批准的额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件,授权期限为自审议本议案的年度股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。关联董事高一轩先生已回避表决。

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发表独立意见如下:公司预计发生的向参股公司提供借款业务符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定,相关关联交易遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则,不存在损害公司及股东利益的情形。

该议案尚需获得股东大会的批准,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

过去 12 个月内,公司为参股公司提供借款共计 151,281.37 万元。

2021 年 1-3 月与该关联人累计已发生的各类关联交易及 2020 年 1-12 月公司与同一关联人发生关联交易事项见下表:

关联交易明细表

(单位:万元)

	2021 年 1-3 月关联交易		2020 年 1-12 月关联交易	
	提供借款	提供担保	提供借款	提供担保
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	50.00	无	390.00	无
上海礼仕酒店有限公司	1,012.59	无	12,012.82	无
北京京投颐信健康管理服务有限公司	0.00	无	0.00	无
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	0.00	无	0.00	无
无锡望愉地铁生态置业有限公司	0.00	无	138,878.55	无

七、备查文件

1、京投发展第十一届二次董事会会议决议;

2、关于将《关于 2021 年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》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 2021 年度公司提供借款预计额度暨关联交易的独立意见;

4、审计委员会关于 2021 年度公司提供借款预计额度暨关联交易的意见。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会
2021 年 4 月 12 日

证券代码:600683 证券简称:京投发展 编号:临 2021-024

京投发展股份有限公司关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的公告

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:

● 关联交易风险:公司及控股子公司(含孙子公司)向控股股东北京市基础设施投资有限公司(下称“京投公司”)申请借款是为了满足公司日常经营和项目建设的资金需求、改善债务结构,该关联交易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。

● 累计关联交易金额:过去 12 个月内,