公司代码:600683　　公司简称:京投发展

京投发展股份有限公司

2019 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 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	邵中伟	工作原因	高一轩

4 大信国际会计师事务所(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 经董事会决议拟分配的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较大,为进一步提高公司市场风险应对能力,保障公司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	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对获取的项目地块进行专业化的规划、设计、建设、营销以获取物业销售收益,此外,持有办益经营性物业用于出租以获取租赁收益。公司房地产项目开发分自主开发和合作开发,除无锡公园悦府、密云御悦府项目外,其它均为合作开发,合作方有公共交通投资公司、北京万科、天鹅地铁、中铁四局等。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,以轨道物业系列和城镇景观开发系列为特色,公司深挖客户研究,以客户思维逻辑践行TOD智慧生态圈理念,持续打造轨道物业开发核心竞争力。本报告期,公司房地产销售收入占营业收入总额的96.38%。

2019年中央层面的坚持“房住不炒”,从两会的“防止房市大起大落”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”,整体政策的主基调未发生根本改变。地方充分贯彻一城一策、城市主体责任的长效机制,调控政策有收有放。作为全国标杆城市,2019年北京楼市“房住不炒”延续,政策具体以落实长效机制、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遏抑,拥有规范化及灵活精准的特点。

随着全国轨道交通的大发展及相关城市出台支持轨交车辆基地土地综合开发的政策,可开发利用的车辆段基地不断增多,公司所在轨道物业开发报价领域迎来新的发展机遇。

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

	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	7,974,908,473.92	-45.73	6,217,396,048.74
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	293,609,155.86
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	-186,599,419.87
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	3,026,396,653.06
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后的净利润	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	-9,090,182,111.56	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

单位:股

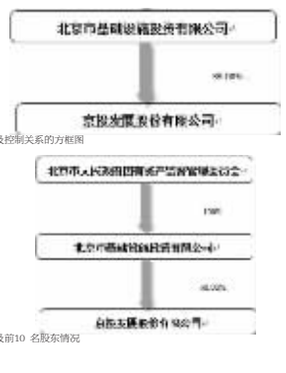
截止报告期末普通股股东总数(户)	22,067
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	26,743

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	14,815,574	281,495,391	38.00	0	无	0	国有法人
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-自利两全保险产品	0	5,959,025	0.80	0	无	0	境内非国有法人
来一飞	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
宁波市银河综合服务管理中心	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
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、阳光人寿和阳光财险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						

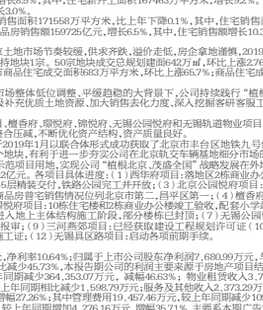
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



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)	18京投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)	19京投01	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)	19京投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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用　□不适用

(1)“18京投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。本年度应付息款项在2018年9月20日至2019年9月19日,付息日为2019年9月20日(遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日),顺延期间付息款项不计计息),本年度利息11,000,000万元已支付。

(2)“19京投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日期间的利息已支付。

(3)“19京投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),如第3年末投资者行使回售权,则回售部分债券付息日为2020年至2022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)。本报告期该债券未到息兑付。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

1、“18京投01”由公开发行公司债券未进行信用评级。

2、“19京投G1”、“19京投G2”,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”)评级制度规定,联合评级报告出具之日(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债券债券存续期内,持续关注公司外部经营状况、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。在跟踪评级期限内和债券存续期内,联合评级在发现有必要的时间跟踪评级。

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]信用评级公告号1号。根据联合评级评定,本次评定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“19京投G1”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“19京投G1”的债项信用等级为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,本次公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。

此外,目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评估并提供相关资料,联合评级将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研,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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	91.05	85.52	增加5.53个百分点
EBITDA全部债务比	4.00%	8.02%	减少4.02个百分点
利息保障倍数	0.48	1.98	-55.56

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1.1宏观形势分析

2019年中央再次重申“房住不炒”的基调,各地因城施策取得积极效果,行业运营制度更趋完善,一定程度上保障了市场的整体稳定,纵观全年政策风向呈现年初平稳,年中加码调控年末平稳预期,在严厉的调控背景下,各线城市之间房价走势不一,一线城市小幅提速,二、三线城市则增幅收窄,在因城施策的背景下,各地楼市微调不断,“一城一策”的思路明确纳入了长效管理顶控机制。

据国家统计局数据显示,2019年,全国房屋施工面积893821万平方米,比上年增长0.7%,其中,住宅施工面积627673万平方米,增长10.1%。房屋新开工面积227154万平方米,增长8.5%,其中,住宅新开工面积167463万平方米,增长9.2%。房屋竣工面积95942万平方米,增长2.6%,其中,住宅竣工面积81011万平方米,增长10%。

据国家统计局数据显示,2019年,商品房销售面积171558万平方米,比上年下降01.1%,其中,住宅销售面积增长1.5%,办公楼销售面积下降14.7%,商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元,增长6.5%,其中,住宅销售额增长10.3%,办公楼销售额下降15.1%,商业营业用房销售额下降16.5%。

据CRIC研究中心数据显示,2019年度北京土地市场节奏较缓,供求淡跌,溢价走低,房企拿地谨慎,2019年北京累计成交宅地50宗,其中不限价地块14宗,共有产权房14宗,限售房21宗,自持地块1宗,50宗地块成交总规划建面842万㎡,环比上涨226%,总金额1405亿,环比上涨189%。

据CRIC研究中心数据显示,2019年北京市商品住宅成交面积683万平方米,环比上涨65.7%;商品住宅成交金额3240亿元,同比上涨60.8%。

1.2公司经营情况

报告期内,在楼市“降住不炒”的基调和市场整体低位调整、平缓趋稳的大背景下,公司持续践行“植根北京、茂盛全国”的发展战略,完成“TOD智慧生态圈”开发理念的进化升级,积极补充优质土地资源,加大销售去化力度,深入挖掘各研发服工作,持续夯实基础管理工作,全力推进各项经营计划目标的达成。

公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、棚户区、保障房、商品房、商业、写字楼、酒店、公寓、学校、幼儿园、养老院、集中式商业、物业、车位、车库、人才公寓、共有产权房、限售房、自持物业、公共配套设施等。报告期内,公司继续对无实际经营业务或经营状况不佳的非主业类子公司进行整合压减,不断优化资产结构,资产质量提升。

报告期内,公司积极拓展优质土地资源,于2019年1月以联合体形式成功获取了北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目(三期)和海淀区地铁16号线北安河车辆段综合利用项目两个地块,有利于进一步夯实公司在北京轨交车辆基地细分市场的地位。同时,公司于2019年12月成功竞得大兴区黄村区西中环城生态城地铁TOD综合示范项目用地,实现公司“根植北京、茂盛全国”战略发展在外地的首次落位。

公司重大项目全年实现新开工面积合计:(1)住宅类项目:高碑店2地块住宅项目,建筑面积10万平方米,变化不大,管理费用基本属于约束性固定成本。销售费用16,251.32万元,较上年同期增加4,276.16万元,增幅36.7%,主要系本期广告宣传及推广费较上年同期大幅增加。2019年1月起公司执行新金融工具准则,将原列报在财务费用中的委托贷款利息收入4,003.67万元调整至投资收益列报,调整后财务费用金额为223,757.53万元,剔除会计政策变更报表列报的影响,公司2019年度实现财务费用金额为19,753.86万元,较上年同期增加4,567.24 万元,增幅30.07%,主要系费用化利息支出较上年增加。

本报告期末,公司资产总额4,619,272.06万元,较期初增加14,432,513.80万元,增幅44.95%,资产总额中存货期末余额3,344,208.83万元,占资产总额的72.40%,较期初增加1,230,612.24万元,增幅58.22%,公司存货主要包括轨道物业项目以及其他景观物业项目,资产状况良好。

负债总额4,205,668.04万元,较上年末增加了1,480,448.58万元,增幅54.32%,随着公司规模不断扩大,项目开发进度不断加快,公司各项目持续销售并实现结转,负债总额呈现增长趋势,负债总额中应付账款期末余额237.36亿元,较上年同期减少109.52亿元,变化较大,管理费用基本属于约束性固定成本,销售费用16,251.32万元,较上年同期增加4,276.16万元,增幅36.7%,主要系本期广告宣传及推广费较上年同期大幅增加。

公司资产负债率为91.05%,较上年末增加了5.53个百分点,公司处于扩张期,规模进一步扩大,资产与负债同时增加。2019年末公司借款综合资金成本与上年同期基本持平,借款综合资金成本7.85%,较上年同期下降1.94%增加0.01个百分点。

本报告期末,归属于上市公司股东的净资产2687,703.75万元,较上年末增加12,381.24万元,增加系公司其他综合收益增加所致。报告期归属于上市公司股东净利润7,680.99万元,公司2018年度每10股派发现金红利2元,发放现金红利总额14,815.55万元,分红率同比于2019年5月实施完毕。

本报告期,公司经营活动现金流量净额净流出为724,180.30万元,经营活动现金流量净额净流出较上年同期增加7738,831.55万元,主要系本报告期公司新获取土地资源支付地价款所致,公司2019年度支付购买商品接受劳务支付的现金1,183,921.65万元。公司投资活动现金流量净额净流出为216,971.14万元,较上年同期增加1,161,147.10万元,主要系本报告期内投资活动现金流量净额净流入为8338,070.44万元,筹资活动净流入较上年同期增加612,148.74万元,增加主要系公司规模扩大,本期融资总额较上年同期增加。

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

4.1会计政策变更

(a)本公司自2019年1月1日采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号)相关规定,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。会计政策变更导致影响如下:

单位:元　币种:人民币

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	
		2018年12月31日合并报表	2018年12月31日母公司报表
将应收票据及应收账款拆分为应收票据和应收账款项目	应收账款	379,830,496.33	747,667.29
	应收票据		
	应收票据及应收账款	-379,830,496.33	-747,667.29
将应付票据及应付账款拆分为应付票据和应付账款项目	应付账款	1,898,622,157.83	648,182.02
	应付票据		
	应付票据及应付账款	-1,898,622,157.83	-648,182.02

(b)本公司自2019年1月1日采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会(2017]8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会(2017]9号)以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会(2017]14号)(该四项准则以下统称“新金融工具准则”)相关规定,根据紧靠影响报告,调整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。会计政策变更调整影响2019年1月1日合并资产负债表中归属于母公司所有者权益的金额为82,433,761.29元,其中本分配利润-1,060,235,41元,其他综合收益835,494,096.70元,少数股东权益-412,685.47元;调整影响2019年1月1日母公司资产负债表中所有者权益的金额为85,073,574.11元,其中未分配利润-420,522.50元,其他综合收益85,494,096.70元。会计政策变更对2019年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的具体影响详见第十一节、五、43(3)首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

(c) 本公司自2019年6月10日采用《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会(2019)8号)相关规定,企业对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,以根据本准则规定进行调整。企业对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要进行追溯调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(d) 本公司自2019年6月17日采用《企业会计准则第12号——债务重组》(财会(2019)9号)相关规定,企业对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则规定进行调整。企业对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要进行追溯调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

4.2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

(1)公司本期新设二级子公司北京京投丰德房地产有限公司,注册资本2,000.00万元,经营范围为房地产开发、销售自行开发的商品房等,统一社会信用代码91911010MA01H06A1G;新设二级子公司北京京投兴海房地产有限公司,注册资本10,000.00万元,经营范围为房地产开发、销售自行开发的商品房等,统一社会信用代码91911010MA01HU3CXY。

(2)公司本期清算二级子公司北京华霖盛银国林绿化有限公司。

证券代码:600683　证券简称:京投发展　编号:临2020-011

京投发展股份有限公司第十届董事会第二十三次(年度)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次(年度)会议于2020年3月27日以邮件、传真形式发出通知,同年4月8日以现场方式召开。会议应出席董事9名,亲自出席的董事9名,董事邵中伟先生因工作原因授权委托董事高一轩先生为出席并行使议案表决权,监事会成员和公司高管列席了会议,会议符合《公司法》、公司《章程》和《董事会议事规则》的相关规定。会议由公司董事长魏红女士主持,审议并通过下列决议:

一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2019年度董事会工作报告》。

本议案需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《关于公司会计政策变更的议案》。监事会针对此议案出具审核意见如下:此次会计政策变更符合有关法规政策和公司内部管理规定,董事会对相关事项的审议程序合法,同意本次会计政策变更。

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《关于公司会计政策变更的公告》(临2020-013)。

三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于公司2019年度利润分配的预案》。公司董事会认为:公司2019年度利润分配预案符合《公司法》、公司《章程》等相关规定,并综合考虑了公司目前的经营情况和未来战略规划,目的是为了保障公司项目建设及战略规划的顺利实施,保障公司稳健可持续发展,平稳运营,进一步提高公司的发展质量,给投资者带来长期持续的回报,不存在损害中小股东利益的情形。同意本次利润分配的预案。

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2019年度拟不进行利润分配的公告》(临2020-014)。

四、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2019年度报告全文及摘要》,并出具审核意见:年报编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的规定;年报的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所规定,所包含的信息能真实地反映出公司报告期内经营管理和财务状况等事项;在提出本意见前,未发现参与年报编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

本议案需提交公司股东大会审议。

五、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于公司内部控制评价报告的议案》。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会
2020年4月8日

证券代码:600683　证券简称:京投发展　编号:临2020-013

京投发展股份有限公司关于公司会计政策变更的公告

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:

● 公司按照财政部2019年发布的《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》(财会[2019]8号)、《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》(财会[2019]9号)、2017年修订发布的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)、对会计政策进行相应的变更

● 该次会计政策变更对本公司的财务状况、经营成果和现金流量均无重大影响。

一、会计政策变更概述

1、非货币性资产交换准则

2019年5月9日,财政部发布了《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》(财会[2019]8号),对 2019 年1月1日至该准则执行日之间发生的非货币性资产交换,根据该准则进行调整,对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不进行追溯调整。

2、债务重组准则

2019年5月16日,财政部发布了《企业会计准则第12号—债务重组》(财会[2019]9 号),对 2019年1月1日至该准则执行日之间发生的债务重组,根据该准则进行调整,对 2019 年1月1日之前发生的债务重组,不进行追溯调整。

3、新收入准则

2017年7月5日,财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》(财会[2017]22号),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编报财务报表的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业,自2020年1月1日起施行。按照上述要求,公司将自2020年1月1日起执行上述新收入会计准则。

2020年4月8日,公司十届二十三次董事会以5票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了该项议案,本次会计政策变更无需提交股东大会审议。

二、公司政策变更具体情况及对公司的影响

(一)变更前后采用的会计政策

1、变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前,公司执行财政部于前期发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

2、变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后:

1、非货币性资产交换准则

财政部于2019年5月9日修订的《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》(财会(2019)8号),主要变更内容为:修改了非货币性资产交换和货币性资产的定义,明确了重组过程范围,明确了换入资产和换出资产的确认时间计量方法,丰富了列报的披露内容等。

2、债务重组准则

财政部于2019年5月16日修订的《企业会计准则第12号—债务重组》(财会(2019)9号),主要变更内容为:修改了债务重组的定义和重组过程范围,针对不同还债方式做出了不同的计量规定;丰富了列报的披露内容等。

3、新收入准则

财政部于2017年7月修订的《企业会计准则第14号—收入》(财会[2017]22号),对于在境内上市的企业,要求自2020年1月1日起执行新收入准则。 按照上述要求,公司将自2020年1月1日起执行上述新收入会计准则,新收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引;对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

(二)对公司的影响

1、非货币性资产交换准则:公司根据该准则要求,本次会计政策变更自2019年6月10日起施行,自2019年1月1日起适用。公司执行该准则对本报告期内无影响。

2、债务重组准则:公司根据该准则要求,自2019年6月17日起施行,自2019年1月1日起适用。公司执行该准则对本报告期内无影响。

3、新收入准则:公司将自2020年1月1日起执行新收入准则。根据新收入准则中衔接规定相关要求,公司对上年同期比较报表不进行追溯调整,仅对期初留存收益及其他相关报表项目金额进行调整。执行该准则不会导致公司收入确认方式发生重大变化,也不会对公司财务报表产生重大影响。 变更后会计政策将能更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合相关法律法规规定和公司实际情况。

三、董事会关于公司会计政策变更的独立意见

公司独立董事认为:公司根据财政部发布的《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》(财会[2019]8号)、《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》(财会[2019]9号)、2017年修订发布的《企业会计准则第14号—收入》,对公司会计政策进行相应的变更,变更后的会计政策符合财政部的有关规定,能够更客观、公允的反映公司财务状况和经营成果,决策程序符合公司《章程》的有关规定,不存在损害公司和中小股东利益的情形。因此,同意本次会计政策变更,并发表了同意的独立董事意见。

四、监事会意见

监事会认为:此次会计政策变更符合相关法规政策和公司内部管理规定,董事会对相关事项的审议程序合法,同意本次会计政策变更。

五、备查文件

1、独立董事关于公司会计政策变更的独立意见;

2、董事会十届二十三次会议决议;

3、监事会十届十次会议决议。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会
2020年4月8日

证券代码:600683　证券简称:京投发展　编号:临2020-014

京投发展股份有限公司关于2019年度拟不进行利润分配的公告

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:

● 2019年度利润分配预案为:不进行现金股利分配,亦不进行资本公积金转增股本。

● 本次利润分配预案已经公司第十届董事会第二十三次会议审议通过,尚需提交公司2019年年度股东大会审议。

一、公司2019年度利润分配预案

经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,京投发展股份有限公司(以下简称“公司”)2019年度归属于上市公司股东的净利润为76,809,924.92元,母公司净利润为676,264,001.39元,减提盈法定盈余公积金67,628,400.14元,加本年初未分配利润231,866,661.54元,减本期进行分配的2018年度现金股利148,155,519.40元,本年末母公司可供股东分配的利润7,692,338,743.39元。

为了更好的保障公司项目建设及战略规划的顺利实施,经公司第十届董事会第二十三次会议和第十届监事会第十一次会议审议通过,公司拟定的2019年度公司利润分配预案为:不进行现金股利分配,亦不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交公司2019年年度股东大会审议。

二、2019年度不进行利润分配的原因

公司最近三年现金分配情况如下:

2018年度现金股利金额	2017年度现金股利金额	2016年度现金股利金额
148,155,519.40元	321,746,980.27元	148,155,519.40元

公司最近三年现金分配情况表明,公司现金股利分配比例一直较为稳定,现金股利金额与当年实现的可供分配利润的比例一直保持在30%左右。

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较大,为进一步提高公司市场风险应对能力,保障公司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。

三、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

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对获取的项目地块进行专业化的规划、设计、建设、营销以获取物业销售收益,此外,持有办益经营性物业用于出租以获取租赁收益。公司房地产项目开发分自主开发和合作开发,除无锡公园悦府、密云御悦府项目外,其它均为合作开发,合作方有公共交通投资公司、北京万科、天鹅地铁、中铁四局等。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,以轨道物业系列和城镇景观开发系列为特色,公司深挖客户研究,以客户思维逻辑践行TOD智慧生态圈理念,持续打造轨道物业开发核心竞争力。本报告期,公司房地产销售收入占营业收入总额的96.38%。

2019年中央层面的坚持“房住不炒”的基调,各地因城施策取得积极效果,行业运营制度更趋完善,一定程度上保障了市场的整体稳定,纵观全年政策风向呈现年初平稳,年中加码调控年末平稳预期,在严厉的调控背景下,各线城市之间房价走势不一,一线城市小幅提速,二、三线城市则增幅收窄,在因城市施策的背景下,各地楼市微调不断,“一城一策”的思路明确纳入了长效管理顶控机制。

据国家统计局数据显示,2019年,全国房屋施工面积893821万平方米,比上年增长0.7%,其中,住宅施工面积627673万平方米,增长10.1%。房屋新开工面积227154万平方米,增长8.5%,其中,住宅新开工面积167463万平方米,增长9.2%。房屋竣工面积95942万平方米,增长2.6%,其中,住宅竣工面积81011万平方米,增长10%。

据国家统计局数据显示,2019年,商品房销售面积171558万平方米,比上年下降01.1%,其中,住宅销售面积增长1.5%,办公楼销售面积下降14.7%,商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元,增长6.5%,其中,住宅销售额增长10.3%,办公楼销售额下降15.1%,商业营业用房销售额下降16.5%。

据CRIC研究中心数据显示,2019年度北京土地市场节奏较缓,供求淡跌,溢价走低,房企拿地谨慎,2019年北京累计成交宅地50宗,其中不限价地块14宗,共有产权房14宗,限售房21宗,自持地块1宗,50宗地块成交总规划建面842万㎡,环比上涨226%,总金额1405亿,环比上涨189%。

据CRIC研究中心数据显示,2019年北京市商品住宅成交面积683万平方米,环比上涨65.7%;商品住宅成交金额3240亿元,同比上涨60.8%。

1.2公司经营情况

报告期内,在楼市“降住不炒”的基调和市场整体低位调整、平缓趋稳的大背景下,公司持续践行“植根北京、茂盛全国”的发展战略,完成“TOD智慧生态圈”开发理念的进化升级,积极补充优质土地资源,加大销售去化力度,深入挖掘各研发服工作,持续夯实基础管理工作,全力推进各项经营计划目标的达成。

公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、棚户区、保障房、商品房、商业、写字楼、酒店、公寓、学校、幼儿园、养老院、集中式商业、物业、车位、车库、人才公寓、共有产权房、限售房、自持物业、公共配套设施等。报告期内,公司继续对无实际经营业务或经营状况不佳的非主业类子公司进行整合压减,不断优化资产结构,资产质量提升。

报告期内,公司积极拓展优质土地资源,于2019年1月以联合体形式成功获取了北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目(三期)和海淀区地铁16号线北安河车辆段综合利用项目两个地块,有利于进一步夯实公司在北京轨交车辆基地细分市场的地位。同时,公司于2019年12月成功竞得大兴区黄村区西中环城生态城地铁TOD综合示范项目用地,实现公司“根植北京、茂盛全国”战略发展在外地的首次落位。

公司重大