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蒸蒸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	49,809,537,392.26	46,192,720,564.76	7.83	31,867,582,679.22
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

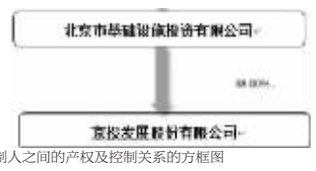
截止报告期末普通股股东总数(户)	22,217
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	22,724
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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	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
宁波市银同综合服务管理中心	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						

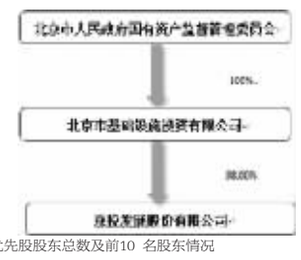
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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年未投资者行使回售权,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,则顺延至其后的第一个交易日)。如第3年未投资者行使回售权,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,则顺延至其后的第一个交易日)。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	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,不断优化自身。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)琨悦府项目: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:实楼样板房示区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%,公司存货主要包括轨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	-29,296,628.21	
	其他流动资产	29,296,628.21	
将从“预收账款”重分类至“合同负债”及“其他应付款”,将相应的增值税国补分类为“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2021-014

京投发展股份有限公司第十一届董事会第二次(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。

公司第十一届董事会第二次(年度)会议于2021年4月2日以邮件、传真形式发出通知,同年4月12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。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怡女士主持,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《2020年度总裁工作报告》。

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》。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2021-016)。

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2020年度财务决算的议案》。

本议案需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2020年度奖励基金计提的议案》。根据公司《奖励基金管理办法》的规定,2020年度实现归属于母公司股东净利润496,928,273.83元,扣除非经常性损益及分类为权益工具的永续信托贷款利息后,作为奖励基金计提指标的归属于母公司股东净利润为419,854,503.02元, 加权净资产收益率为14.19%, 应计提的奖励基金总额为14,015,208.58元;2020年度作为奖励基金计提指标的息税前利润为1,596,212,674.86元, 总资产报酬率为3.36%, 应计提的奖励基金总额为0.00元; 资产负债率为83.12%, 应计提的奖励基金总额为3,551,272.52元;以上三项合计应计提奖励基金总额为17,566,481.10元。

五、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于2020年绩效考核指标完成情况及高管薪酬的议案》。根据公司董事会十届二十三次会议审议通过的《2020年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》, 经公司董事会薪酬与考核委员会确认, 公司高级管理人员考核综合得分为117.05分,绩效薪酬发放比例为144.21%。

六、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于公司2020年度利润分配的预案》。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2020年度利润分配预案的公告》(临2021-017)。

本议案需提交公司股东大会审议。

七、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2020年度报告及摘要》。详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

本议案需提交公司股东大会审议。

八、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2020年度董事会工作报告》。

本议案需提交公司股东大会审议。

九、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《董事会审计委员会2020年度履职情况报告》。详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2020年度独立董事述职报告》。详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《独立董事关于对外担保事项的专项说明和独立意见》。详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十二、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于公司内部控制评价报告的议案》。详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》。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《关于续聘会计师事务所的公告》(临2021-018)。

本议案需提交公司股东大会审议。

十四、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于2021年度财务预算的议案》。

本议案需提交公司股东大会审议。

十五、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审批投资房地产项目的议案》。提请股东大会向董事会授权审批额度不超过75亿元的房地产投资事项,主要包括以公司、公司全资或控股子公司、参股公司名义进行的土地投标、摘牌、竞买事项【以相关土地的成交总额(含契税)中我公司实际投入资金计算,以非公开市场进行的协议资产购买、股权收购等方式获取土地资源的事项除外】,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。

本议案需提交公司股东大会审议。

十六、以9票同意、0票反对、0票弃权表决结果审议通过《关于2021年度公司及子公司向金融机构申请融资预计额度的议案》。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2021年度公司及子公司向金融机构申请融资预计额度的公告》(临2021-019)。

本议案需提交公司股东大会审议。

十七、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《关于2021年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》,关联董事高一轩先生已回避表决。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2021年度公司提供借款预计额度暨关联交易的公告》(临2021-020)。

本议案需提交公司股东大会审议。

十八、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《关于2021年度公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》,关联董事高一轩先生已回避表决。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2021年度公司对外担保预计额度暨关联交易的公告》(临2021-021)。

本议案需提交公司股东大会审议。

十九、以7票同意、0票反对、0票弃权、2票回避的表决结果审议通过《关于2020年度日常关联交易实际发生额及2021年度预计日常关联交易的议案》,关联董事高一轩先生、陈晓东先生已回避表决。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2020年度日常关联交易实际发生额及2021年度预计日常关联交易的公告》(临2021-022)。

二十、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》。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《关于使用闲置资金进行现金管理的公告》(临2021-023)。

本议案需提交公司股东大会审议。

二十一、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《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》,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《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的公告》(临2021-024)。

本议案需提交公司股东大会审议。

二十二、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《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》,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《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的公告》(临2021-025)。

本议案需提交公司股东大会审议。

二十三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于召开2020年年度股东大会的议案》。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年年度股东大会的通知》(临2021-026)。

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2021-015

京投发展股份有限公司第十一届监事会第二次(年度)会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

公司第十一届监事会第二次(年度)会议于2021年4月2日以邮件、传真形式发出通知,同年4月12日以现场方式召开。会议应出席监事3名,亲自出席的监事3名。会议符合《公司法》、公司《章程》及《监事会议事规则》的有关规定。会议由公司监事会主席张伟先生主持,审议并通过下列决议:

一、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2020年度监事会工作报告》。

本议案需提交公司股东大会审议。

二、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:本次会计政策变更是根据财政部修订及颁布的会计准则进行的合理变更,不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响,能够为投资者提供更可靠、更准确的会计信息,符合《企业会计准则》和有关政策的规定,没有损害公司和全体股东的合法权益。本次会计政策变更的审议程序符合相关法律法规和公司《章程》的规定,同意公司对会计政策进行变更。

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2021-016)。

三、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2020年度利润分配的预案》。公司监事会认为:公司拟定的2020年度利润分配预案符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司分红指引》以及公司《章程》等有关规定,本次利润分配预案充分考虑了公司现阶段的经营业绩与战略需要,兼顾了公司的可持续发展和对投资者的合理回报,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。同意本次利润分配的预案,并将其提交公司股东大会审议。

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2020年度利润分配预案的公告》(临2021-017)。

本议案需提交公司股东大会审议。

四、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2020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监事会

2021年4月12日

证券代码:600683　证券简称:京投发展　编号:临2021-016

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:

● 本次会计政策变更是根据财政部的相关规定进行的合理变更,此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

(一)会计政策变更原因

2018年12月7日,中国财政部对《企业会计准则第21号——租赁》进行了修订(以下简称“新租赁准则”),要求在境内外同时上市的企业自2019年1月1日起施行,其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

(二)会计政策变更日期

根据新租赁准则的要求,公司自2021年1月1日起执行新的租赁准则,对原采用的相关会计政策进行相应变更。

(三)变更前后公司采用的会计政策

本次会计政策变更前,公司执行财政部印发的《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。

本次会计政策变更后,公司将执行财政部修订并发布的《企业会计准则第21 号—租赁》(财会[2018]35号)。其余未变更部分,仍按照财政部前期颁布的《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执行。

公司于2021年4月12日召开第十一届董事会第二次会议、第十一届监事会第二次会议,审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》,本次会计政策变更事项无需提交公司股东大会审议。

二、本次会计政策变更对公司的影响

(一)新租赁准则的主要变化

新租赁准则在承租人进行租赁识别、初始确认、后续计量、列报、披露等方面的规定均有重大变化。新租赁准则取消了承租人关于融资租赁与经营租赁的分类,要求承租人对各项资产租赁考虑未来租赁付款额折现等因素分别确认使用权资产和租赁负债;后续计量时,对租应资产进行折旧处理,对租应负债按实际利率法计算利息