

(上接B053版) 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。 公第一屆董事會第四次会议于2021年6月30日以邮件、传真形式发出通知,同年7月6日以通讯表决方式召开。会议应参加表决监事3名,实际参加表决监事3名,会议符合《公司法》、《章程》及《监事会议事规则》的有关规定。会议通过以下决议: 一、以3票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《关于控股子公司出售西华府大厦及西霞园项目办公、部分商业用房及车位暨关联交易的议案》,详见同日刊登在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上的《关于控股子公司出售西华府大厦及西霞园项目办公、部分商业用房及车位暨关联交易的公告》(临2021-033)。 监事会对前述议案审核后发表如下:本次交易可实现公司资金快速回笼,优化资产结构,实现开发利润,对公司经营业绩和现金流产生积极影响,本次出售的决策程序符合有关法律、法规及公司《章程》的有关规定,没有发现损害公司利益和其他股东、尤其是中小投资者利益的情形。 该议案需提交公司股东大会审议。 特此公告。

京投发展股份有限公司监事会 2021年7月6日

证券代码:600683 证券简称:京投发展 编号:临2021-035

京投发展股份有限公司 关于公司面向专业投资者 公开发行公司债券预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告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。

一、关于公司向专业投资者公开发行公司债券的条件 根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定,经核查公司相关情况,公司董事会认为:公司符合现行有关专业投资者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,具备面向专业投资者公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次发行概况 (一)发行规模 公司拟申请面向专业投资者公开发行公司债券(以下简称“本次债券”)票面总额不超过人民币15亿元(含15亿元)。具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行市场情况,在上述范围内确定。

(二)发行方式 本次债券获准发行后,可以一次发行或分期发行,具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据市场情况和公司资金需求情况确定。

(三)票面金额及发行价格 本次债券面值100元,按面值平价发行。

(四)发行对象及向公司股东配售的安排 本次债券拟向《中华人民共和国证券法》(2019年修订)、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者公开发行,发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东,可以参与本次债券的认购与转让。

(五)债券期限 本次债券期限不超过5年(含5年),可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种,具体期限结构(包括是否设计计权、是否设计计权利率或回售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、期限结构和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定与转让。

(六)偿债保障措施 本次债券为固定利率债券,票面利率提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据国家有关规定与增信管理机构根据簿记建档结果在预设区间内协商确定。

(七)还本付息方式 本次债券利息按年支付,本金连同最后一期利息一并偿还。

(八)募集资金用途 本次债券的募集资金拟用于偿还公司债券、补充营运资金及适用的法律法规允许的其他用途。本次债券募集资金将按照比例提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和公司债务结构,在上述范围内确定。

(九)承销方式 本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十)担保方式 本次债券发行拟由北京市基础设施投资有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(十一)债券的转让流通 本次债券发行实施完毕后,在满足上海证券交易所上市条件的前提下,公司将向上海证券交易所申请上市流通。

(十二)偿债保障措施 提请股东大会授权董事会或董事会授权人士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,根据公司和社会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)暂缓对外对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施; (3)调减或者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。

(十三)本次债券发行决议的有效期限 本次债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。

(十四)关于本次债券的授权事项 为有效落实本次面向专业投资者公开发行公司债券(以下简称“本次债券”)发行过程中的具体事宜,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前提下,从维护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有关规定的范围内,根据公司和社会的具体情况,制定本次债券发行的具体发行方案以及修订、调整本次债券发行的发行规模,包括但不限于具体发行规模、是否分期发行及发行期限、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、是否设计回售条款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、还本付息期限结构方式、担保安排、向股东配售的具体安排、募集资金用途、债券上市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、转让的文件,包括但不限于有关文件,根据法律法规及其他规范性文件进行相关的信息披露;

5.如发生对公司债券的价格或发生其他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审议批准的事项外,授权董事会依据监管部门的意见对债券的具体发行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,根据公司和社会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)暂缓对外对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施; (3)调减或者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项。

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。

三、发行人简要财务会计信息 (一)公司最近三年合并范围变化情况 表1 截至2020年12月31日公司纳入合并报表范围的子公司的情况

Table with columns: 序号, 子公司名称, 注册地址, 注册资本, 持股比例(%), 表决权比例(%), 取得方式. Lists subsidiaries like 北京京投置地房地产有限公司, 北京京投置业投资有限公司, etc.

表2 公司最近三年合并范围的重要变化情况

Table with columns: 年份, 增加/减少子公司名称, 变动原因. Shows changes in subsidiaries for 2019, 2020, and 2021.

表3 公司最近三年合并资产负债表

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.

表4 公司最近三年合并现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for consolidated cash flow statement.

表5 公司最近三年母公司资产负债表

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for parent company balance sheet.

表6 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement.

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for consolidated balance sheet (continued).

表7 公司最近三年合并利润表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for consolidated profit statement.

表8 公司最近三年母公司利润表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company profit statement.

表9 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement.

表10 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement (continued).

表11 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement (continued).

表12 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement (continued).

表13 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement (continued).

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for consolidated balance sheet (continued).

表14 公司最近三年合并利润表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for consolidated profit statement.

表15 公司最近三年母公司利润表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company profit statement.

表16 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement.

表17 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement (continued).

表18 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement (continued).

表19 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement (continued).

表20 公司最近三年母公司现金流量表

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for parent company cash flow statement (continued).

公司管理层结合公司最近三年的合并财务报表,对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、

未决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: 公司最近三年期末资产构成情况如下:

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日,公司的资产总额分别为3,186,758.26万元、4,619,722.06万元及4,980,953.71万元。2018年2019年资产总额增幅主要系存货增加所致,存货主要包括北京地区轨道交通项目、磁浮、磁浮、磁浮及天津磁浮等项目;2020年末,公司资产总额较期初增加361,631.68万元,增幅7.23%,资产总额增幅较大的系货币资金,增幅主要系2020年12月31日前各重大项目销售预收收款增加所致,公司主营业务为房地产开发与经营,存货占比较大,流动资产占总资产比例较高。

2.负债结构分析: 公司最近三年期末负债构成情况如下:

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日,公司的负债总额分别为2,725,220.46万元、4,205,060.04万元及4,139,928.32万元。非流动负债是公司的主要债务,公司非流动负债占总负债比例分别为95.05%、51.06%及62.76%。从债务结构来看,负债主要为金融借款和合同负债(预收房款)。2020年,因销售回款较好,合同负债增加,并将回款偿还债务从而金融借款结构下降。

3.现金流量分析: 公司最近三年的现金流量情况如下:

表12 公司最近三年的现金流量情况

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for consolidated cash flow statement.

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日,公司的现金流量净额分别为2,725,220.46万元、4,205,060.04万元及4,139,928.32万元。非流动负债是公司的主要债务,公司非流动负债占总负债比例分别为95.05%、51.06%及62.76%。从债务结构来看,负债主要为金融借款和合同负债(预收房款)。2020年,因销售回款较好,合同负债增加,并将回款偿还债务从而金融借款结构下降。

4.偿债能力分析: 截至2018年末、2019年末及2020年末,公司资产负债率分别为85.52%、91.05%及83.12%。发行人的资产负债率偏高,但2020年较2019年有所下降,主要系增加权益工具永续信托贷款融资30亿元,同时有息负债有所减少。从总体上讲,公司偿债能力符合行业特征,随着公司业务发展和规模的扩大,整体盈利能力不断提升,从而本次债券的偿债保障能力也将提高。

截至2018年末、2019年末及2020年末,公司的流动比率分别为2.77、1.79及2.48,均显著大于1,速动比率分别为0.65、0.17及0.42,公司速动比率较小的原因是在于存货规模较大,符合行业特点。截至2018年末、2019年末及2020年末,公司EBITDA利息保障倍数分别为1.09、0.49及0.88,2020年随着公司业务规模不断扩张,公司项目销售情况良好,同时综合融资成本有所下降,EBITDA利息保障倍数呈增长趋势,总体来看公司EBITDA利息保障倍数符合行业特征。

报告期内公司流动比率保持较好水平,速动比率较小,但流动负债中存在大额的预收账款(合同负债),公司整体短期偿债压力符合行业特点。

5.盈利能力分析: 表13 公司最近三年主要偿债能力指标

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.

(1)公司长期偿债能力 截至2018年末、2019年末及2020年末,公司资产负债率分别为85.52%、91.05%及83.12%。发行人的资产负债率偏高,但2020年较2019年有所下降,主要系增加权益工具永续信托贷款融资30亿元,同时有息负债有所减少。从总体上讲,公司偿债能力符合行业特征,随着公司业务发展和规模的扩大,整体盈利能力不断提升,从而本次债券的偿债保障能力也将提高。

(2)公司短期偿债能力 截至2018年末、2019年末及2020年末,公司的流动比率分别为2.77、1.79及2.48,均显著大于1,速动比率分别为0.65、0.17及0.42,公司速动比率较小的原因是在于存货规模较大,符合行业特点。截至2018年末、2019年末及2020年末,公司EBITDA利息保障倍数分别为1.09、0.49及0.88,2020年随着公司业务规模不断扩张,公司项目销售情况良好,同时综合融资成本有所下降,EBITDA利息保障倍数呈增长趋势,总体来看公司EBITDA利息保障倍数符合行业特征。

报告期内公司流动比率保持较好水平,速动比率较小,但流动负债中存在大额的预收账款(合同负债),公司整体短期偿债压力符合行业特点。

6.盈利能力分析: 表14 公司最近三年盈利能力指标情况

Table with columns: 项目, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Financial data for consolidated balance sheet.

从盈利能力上看,公司经营情况良好,具有较好的盈利能力。2018-2020年度,公司分别实现营业收入297,400.85万元、432,769.27万元和896,442.42万元,公司收入2019年较2018年同比下降4.73%,主要系房地产项目满足销售条件的竣工面积较上年同期减少导致;2020年较2019年同比增长104.83%,主要系公司项目满足销售条件的竣工面积较上年同期大幅增加,北京、天津、磁浮、磁浮、磁浮及天津磁浮等项目;2018-2020年度,公司净利润分别为90,981.81万元、46,025.23万元和106,334.57万元,2019年净利润下降主要系当年房产交付减少,2018-2020年度,毛利率分别为32.47%、31.68%及28.21%,总体保持平稳。2018-2020年度,公司加权平均净资产收益率分别为13.72%、2.89%及14.72%,2019年下滑主要系为验证财务数据的可比性,不评估本期加权平均净资产收益率,其计算所使用的上年末归属于上市公司股东的净资产为执行先行开发工具调整年初净资产基数之后的2019年1月1日余额,而非2018年12月31日余额;2020年加权平均净资产收益率增幅较大,主要系当年归属于母公司普通股的净利润增加所致。报告期公司各项盈利指标符合行业特征,2020年盈利能力有所提升。

6.盈利能力分析: 表15 公司最近三年主要偿债能力指标

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.

从盈利能力上看,公司经营情况良好,具有较好的盈利能力。2018-2020年度,公司分别实现营业收入297,400.85万元、432,769.27万元和896,442.42万元,公司收入2019年较2018年同比下降4.73%,主要系房地产项目满足销售条件的竣工面积较上年同期减少导致;2020年较2019年同比增长104.83%,主要系公司项目满足销售条件的竣工面积较上年同期大幅增加,北京、天津、磁浮、磁浮、磁浮及天津磁浮等项目;2018-2020年度,公司净利润分别为90,981.81万元、46,025.23万元和106,334.57万元,2019年净利润下降主要系当年房产交付减少,2018-2020年度,毛利率分别为32.47%、31.68%及28.21%,总体保持平稳。2018-2020年度,公司加权平均净资产收益率分别为13.72%、2.89%及14.72%,2019年下滑主要系为验证财务数据的可比性,不评估本期加权平均净资产收益率,其计算所使用的上年末归属于上市公司股东的净资产为执行先行开发工具调整年初净资产基数之后的2019年1月1日余额,而非2018年12月31日余额;2020年加权平均净资产收益率增幅较大,主要系当年归属于母公司普通股的净利润增加所致。报告期公司各项盈利指标符合行业特征,2020年盈利能力有所提升。

6.盈利能力分析: 表16 公司最近三年主要偿债能力指标

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.

从盈利能力上看,公司经营情况良好,具有较好的盈利能力。2018-2020年度,公司分别实现营业收入297,400.85万元、432,769.27万元和896,442.42万元,公司收入2019年较2018年同比下降4.73%,主要系房地产项目满足销售条件的竣工面积较上年同期减少导致;2020年较2019年同比增长104.83%,主要系公司项目满足销售条件的竣工面积较上年同期大幅增加,北京、天津、磁浮、磁浮、磁浮及天津磁浮等项目;2018-2020年度,公司净利润分别为90,981.81万元、46,025.23万元和106,334.57万元,2019年净利润下降主要系当年房产交付减少,2018-2020年度,毛利率分别为32.47%、31.68%及28.21%,总体保持平稳。2018-2020年度,公司加权平均净资产收益率分别为13.72%、2.89%及14.72%,2019年下滑主要系为验证财务数据的可比性,不评估本期加权平均净资产收益率,其计算所使用的上年末归属于上市公司股东的净资产为执行先行开发工具调整年初净资产基数之后的2019年1月1日余额,而非2018年12月31日余额;2020年加权平均净资产收益率增幅较大,主要系当年归属于母公司普通股的净利润增加所致。报告期公司各项盈利指标符合行业特征,2020年盈利能力有所提升。

6.盈利能力分析: 表17 公司最近三年主要偿债能力指标

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.

从盈利能力上看,公司经营情况良好,具有较好的盈利能力。2018-2020年度,公司分别实现营业收入297,400.85万元、432,769.27万元和896,442.42万元,公司收入2019年较2018年同比下降4.73%,主要系房地产项目满足销售条件的竣工面积较上年同期减少导致;2020年较2019年同比增长104.83%,主要系公司项目满足销售条件的竣工面积较上年同期大幅增加,北京、天津、磁浮、磁浮、磁浮及天津磁浮等项目;2018-2020年度,公司净利润分别为90,981.81万元、46,025.23万元和106,334.57万元,2019年净利润下降主要系当年房产交付减少,2018-2020年度,毛利率分别为32.47%、31.68%及28.21%,总体保持平稳。2018-2020年度,公司加权平均净资产收益率分别为13.72%、2.89%及14.72%,2019年下滑主要系为验证财务数据的可比性,不评估本期加权平均净资产收益率,其计算所使用的上年末归属于上市公司股东的净资产为执行先行开发工具调整年初净资产基数之后的2019年1月1日余额,而非2018年12月31日余额;2020年加权平均净资产收益率增幅较大,主要系当年归属于母公司普通股的净利润增加所致。报告期公司各项盈利指标符合行业特征,2020年盈利能力有所提升。

6.盈利能力分析: 表18 公司最近三年主要偿债能力指标

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.

从盈利能力上看,公司经营情况良好,具有较好的盈利能力。2018-2020年度,公司分别实现营业收入297,400.85万元、432,769.27万元和896,442.42万元,公司收入2019年较2018年同比下降4.73%,主要系房地产项目满足销售条件的竣工面积较上年同期减少导致;2020年较2019年同比增长104.83%,主要系公司项目满足销售条件的竣工面积较上年同期大幅增加,北京、天津、磁浮、磁浮、磁浮及天津磁浮等项目;2018-2020年度,公司净利润分别为90,981.81万元、46,025.23万元和106,334.57万元,2019年净利润下降主要系当年房产交付减少,2018-2020年度,毛利率分别为32.47%、31.68%及28.21%,总体保持平稳。2018-2020年度,公司加权平均净资产收益率分别为13.72%、2.89%及14.72%,2019年下滑主要系为验证财务数据的可比性,不评估本期加权平均净资产收益率,其计算所使用的上年末归属于上市公司股东的净资产为执行先行开发工具调整年初净资产基数之后的2019年1月1日余额,而非2018年12月31日余额;2020年加权平均净资产收益率增幅较大,主要系当年归属于母公司普通股的净利润增加所致。报告期公司各项盈利指标符合行业特征,2020年盈利能力有所提升。

6.盈利能力分析: 表19 公司最近三年主要偿债能力指标

Table with columns: 项目, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日. Financial data for consolidated balance sheet.