公司代码:600683　　公司简称:京投发展

京投发展股份有限公司

2021 年度报告摘要

第一节 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www.sse.com.cn网站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性、准确性、完整性,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	郑毅	工作原因	刘建红

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 董事会决议通过的本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2021年度归属于上市公司股东的净利润328,623,564.48元,扣除永续债利息203,849,277.76元影响,本报告期归属于上市公司普通股股东的净利润为124,774,286.72元。公司拟定2021年度利润分配预案为:以2021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1.30元(含税),共计派发96,301,087.61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。

第二节 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	魏怡	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

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99%。

近年来,公司始终聚焦TOD轨道物业开发。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,10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、无锡愉阖天成等多个TOD轨道物业开发项目,总建筑面积超277万平方米。

报告期内,公司全资子公司以联合体形式竞得北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目三块地块的使用权。未来公司将继续聚焦TOD轨道物业开发,秉持以客户为中心的经营理念,打磨自身产品,不断提升企业竞争力。

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

	2021年	2020年	本年比上年增减(%)	2019年
总资产	46,803,933,077.60	49,809,537,392.20	-6.03	46,192,720,564.76
归属于上市公司股东的净资产	9,143,487,927.73	6,390,363,969.88	43.08	2,687,037,543.47
营业收入	6,765,910,302.79	8,864,424,166.23	-23.67	4,327,692,677.72
归属于上市公司股东的净利润	328,623,564.48	496,928,273.83	-33.87	76,809,924.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	175,428,701.09	469,881,389.10	-62.67	39,862,147.82
经营活动产生的现金流量净额	7,538,629,978.76	9,869,146,502.01	-23.61	-7,241,802,983.40
加权平均净资产收益率(%)	3.84	13.72	减少9.88个百分点	2.89
基本每股收益(元/股)	0.17	0.56	-69.64	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.17	0.56	-69.64	0.10

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	1,684,677,226.60	356,870,322.28	1,734,235,075.68	2,990,127,678.23
归属于上市公司股东的净利润	105,363,334.60	55,771,253.93	-77,281,557.61	244,770,533.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	101,176,296.34	4,204,918.79	-96,473,427.48	166,520,913.44
经营活动产生的现金流量净额	1,031,335,731.35	2,711,186,576.14	1,740,785,819.57	2,055,321,851.70

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位: 股

截至报告期末普通股股东总数(户)	44,043
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	40,342
截至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

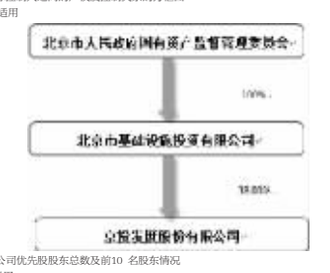
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京市基础设施投资有限公司	0	281,495,391	38.00	0	无	0	国有法人
程少良	-14,800,000	139,129,736	18.78	0	无	0	境外自然人
中国银泰投资有限公司	-22,187,450	7,812,550	1.05	0	无	0	境内非国有法人
龚万伦	32,500	7,080,850	0.96	0	无	0	境内自然人
程开武	384,100	6,007,800	0.81	0	无	0	境内自然人
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
龚岚	147,743	3,541,700	0.48	0	无	0	境内自然人
杨雪梅	-254,200	3,345,800	0.45	0	无	0	境内自然人
向正秀	622,600	2,555,200	0.34	0	无	0	境内自然人
童晓阳	1,051,823	2,518,498	0.34	0	无	0	境内自然人
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	不适用						

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2024-03-14	100,000	3.99
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	2024-07-17	50,000	3.78
京投发展股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	20京发01	175105	2023-09-04	200,000	3.90
京投发展股份有限公司2019年第一期中期票据	19京投发展MTN001	101901166	2022-08-28	50,000	5.00

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
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"期限为5年,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,计息期限自2019年3月14日起至2024年3月13日。如第3年未投资者行使回售权,则回售部分债券的计息期限为自2019年3月14日起至2022年3月13日止。"19京发G1"付息日为计息期限的每年3月14日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期"19京发G1"年度利息已于2021年3月15日支付,计息期限为2020年3月14日至2021年3月13日。
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"期限为5年,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,计息期限自2019年7月17日起至2024年7月16日。如第3年未投资者行使回售权,则回售部分债券的计息期限为自2019年7月17日起至2022年7月16日止。"19京发G2"付息日为计息期限的每年7月17日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期"19京发G2"年度利息已于2021年7月19日支付,计息期限为2020年7月17日至2021年7月16日。
京投发展股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	"20京发01"期限为3年,计息期限自2020年9月4日起至2023年9月3日,付息日为计息期限的每年9月4日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期,"20京发01"年度利息已于2021年9月6日支付,计息期限为2020年9月4日至2021年9月3日。
京投发展股份有限公司2019年第一期中期票据	"19京投发展MTN001"期限为3年,本报告期,"19京投发展MTN001"年度利息已于2021年8月30日支付,计息期限为2020年08月28日至2021年08月27日。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.2 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	76.16	83.12	-6.96
扣除非经常性损益后净利润	17,542.870109	46,988.13891	-62.67
EBITDA全部债务比	0.0699	0.076	-0.61
利息保障倍数	0.77	0.87	-11.49

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021年度公司实现营业收入总额676,591.03万元,同比减少23.67%;实现归属于母公司净利润32,862.36万元,较上年同期减少33.87%。

截至2021年12月31日,公司资产总额4,680,393.31万元,较去年期末减少300,560.43万元,减幅6.03%;负债总额3,564,416.92万元,较年初相比减少了575,509.40万元,减幅13.90%;资产负债率76.16%,与年初相比减少6.96个百分点。

详见本公司2021年年度报告"三、管理层讨论与分析"。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　编号:临2022-004

京投发展股份有限公司 第十一届监事会第七次(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七次(年度)会议于2022年4月1日以邮件、传真形式发出通知,同年4月11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《2021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2021年度利润分配的预案》。经审核,公司监事会认为:公司拟定的2021年度利润分配预案符合中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红(2022年修订)》、《上海证券交易所股票上市规则(2022年1月修订)》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2021年度利润分配预案的公告》(临2022-005)。

本议案需提交公司股东大会审议。

三、以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《2021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。

四、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》。详见同日刊登在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上的《京投发展股份有限公司2021年度内部控制评价报告》。

特此公告。

京投发展股份有限公司监事会
2022年4月11日

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　编号:临2022-007

京投发展股份有限公司 关于2022年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度的公告

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。

根据公司2022年度经营及投资计划,在充分考虑公司偿债能力及项目资金需求的情况下,为了进一步拓宽公司融资渠道,改善公司债务结构,补充公司经营所需营运资金,公司及子公司向金融机构申请综合授信计划如下:

一、2022年度向金融机构申请综合授信计划

根据公司经营计划及资金需求,公司(含全资、控股子公司)拟向金融机构申请综合授信额度总额不超过人民币47亿元,授信产品包括但不限于流动资金贷款、项目开发贷款、中长期借款等。上述融资主要用于项目开发建设、置换现有债务、改善财务结构、补充流动资金、授信额度不等于公司的实际融资金额,实际融资金额应在授信额度内以银行与公司实际发生的融资金额为准。

二、综合授信业务办理授权

董事会拟提请股东大会授权董事会并同意董事会授权公司董事长或子公司法定代表人在股东大会批准的授信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2021年年度股东大会审议通过之日起至2022年年度股东大会结束之日止。

三、对公司的影响及后续安排

公司本次向金融机构申请综合授信额度是基于公司实际经营情况的需求,有助于公司后续的资金使用规划和更好地支持公司业务拓展,符合公司整体融资安排以及长远战略规划。目前公司经营状况良好,具备较好的偿债能力,本次申请综合授信额度不会对公司的生产经营产生重大影响,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

四、董事会审议情况

公司于2022年4月11日召开第十一届董事会第十二次会议,审议通过了《关于2022年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度的议案》。本次向金融机构申请融资额度事项尚需提交公司股东大会审议批准。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会
2022年4月11日

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　编号:临2022-008

京投发展股份有限公司 关于2022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:2022年年初至本公告披露日,北京潭柘兴业房地产开发有限公司(以下简称"潭柘兴业")未与公司发生其他任何关联交易。过去12个月内,公司与同一关联人发生关联交易共计97,234.16万元。

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)及控股子公司之间提供借款共计不超过75亿元人民币。公司(含全资子公司)预计对参股公司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")、潭柘兴业提供借款共计不超过2.52亿元人民币,潭柘兴业的其他股东分别按其持股比例提供借款。

因参股公司潭柘兴业属于上海证券交易所《股票上市规则》6.3.3中所规定关联方范围,故公司为潭柘兴业提供借款属于关联交易,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2.52亿元人民币,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)	200.00
北京潭柘兴业房地产开发有限公司(注2)	25,000.00
合计	25,200.00

注1、2022年,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、2022年,公司预计向潭柘兴业提供的借款,主要用于办理公司提供借款的借新还旧及支付日常运营支出。潭柘兴业的其他股东分别按其持股比例提供借款。

二、被资助对象基本情况

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,公司持有其49%股权,内蒙古凯富投资有限公司持有其49%股权,北京银宏投资有限公司持有其2%股权。

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2021年12月31日,鄂尔多斯公司总资产111,865.22万元,负债总额190,512.40万元,其中银行贷款总额0.00万元,流动负债总额190,512.40万元,净资产-78,647.18万元;2021年1-12月营业收入0.00万元,净利润-7,149.42万元。(未经审计)

2、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,公司持有其40%股权,北京首都环发股份有限公司持有其10%股权,保利(北京)房地产开发有限公司持有其10%股权,北京龙湖天行置业有限公司持有其10%股权,北京德俊置业有限公司持有其30%股权。

关联关系:潭柘兴业为公司的参股企业,因公司副董事长兼总裁高一轩先生兼任其董事长、法定代表人,故潭柘兴业与公司构成关联关系。

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2021年12月31日,潭柘兴业总资产923,361.89万元,负债总额919,036.38万元,其中银行贷款总额0.00万元,流动负债总额900,056.38万元,净资产4,325.51万元;2021年1-12月营业收入0.00万元、净利润-89.13万元。(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。关联参股公司潭柘兴业的其他股东分别按其持股比例提供借款。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

2022年4月11日,公司十一届十二次董事会以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或子公司法定代表人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:公司向参股公司提供借款事项属关联交易,具有必要性、合理性,交易定价遵循了公平、公允的原则,关联董事依法回避表决,决策程序符合《公司法》、公司《章程》等法律法规和规范性文件的有关规定,不存在损害公司利益和中小股东利益的情形,因此,我们同意《关于2022年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》。

2、董事会审计委员会的意见

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后,发表了意见,认为: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,同意本次公司提供借款预计额度暨关联交易的事项。

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。该议案无需经过其他有关部门批准。

六、历史关联交易情况

2022年年初至本公告披露日,潭柘兴业未与公司发生其他任何关联交易。

过去12个月内,公司与同一关联人发生关联交易共计97,234.16万元。

公司2021年度及2022年1-3月为参股公司提供借款共计100,896.76万元,详见下表:

财务资助明细表

(单位:万元)

公司名称	2022年1-3月提供借款额	2021年1-12月提供借款额
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	50.00	50.00
上海礼仕酒店有限公司	59,636.87	41,159.89
北京京投顺信健康管理服务有限公司	0.00	0.00
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	0.00	0.00
天赐望愉地铁生态置业有限公司	0.00	0.00

七、备查文件

1、京投发展第十一届十二次董事会会议决议;

2、关于将《关于2022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2022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2022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
2022年4月11日

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　编号:临2022-009

京投发展股份有限公司 关于2021年度日常关联交易实际发生额及2022年度预计日常关联交易的公告

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:

● 是否需要提交股东大会审议:否。

● 是否对关联方形成较大依赖:否。

一、日常关联交易基本情况

1、日常关联交易履行的审议程序

公司十一届十二次董事会以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《关于2021年度日常关联交易实际发生额及2022年度预计日常关联交易的议案》,授权经营层在审批额度内具体办理相关事宜,授权期限为自本次董事会审议通过之日起至下一年度董事会结束之日止。关联董事陈晓东先生已回避表决。

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:公司向参股公司提供借款事项属关联交易,具有必要性、合理性,交易定价遵循了公平、公允的原则,关联董事依法回避表决,决策程序符合《公司法》、公司《章程》等法律法规和规范性文件的有关规定,不存在损害公司利益和中小股东利益的情形,因此,我们同意《关于2022年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》。

2、董事会审计委员会的意见

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后,发表了意见,认为:公司2022年度预计发生的日常关联交易符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定,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,故同意本次关联交易。

2、2021年度日常关联交易的预计及执行情况

单位:万元

关联交易类别及内容	关联人	2021年预计金额	2021年实际发生金额	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
餐饮、差旅	上海礼仕酒店有限公司	30.00	6.15	节约费用支出
物业、维修费收入	银泰百货宁波海曙有限公司	318.00	250.67	
租赁收入	银泰百货宁波海曙有限公司	268.00	255.24	

3、2022年日常关联交易预计金额和类别

单位:万元

关联交易类别及内容	关联人	2022年预计金额	占同类业务比例	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	2021年实际发生金额	占同类业务比例
物业、维修费收入	银泰百货宁波海曙有限公司	300.00	13.08%	75.00	250.67	14.14%
租赁收入	银泰百货宁波海曙有限公司	258.10	14.59%	64.52	255.24	8.38%

注:1、2016年12月29日,公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订《物业租赁合同》,出租物业标的物为宁波市海曙区东渡路55号华联大厦7层(7-49)号房、8层(8-54)号房。租赁期限为17年,自2017年1月1日起至2033年12月31日止。计租年度第1年至第6年的每年租金为268万元,第7年至第12年的每年租金为280万元,第13年至第17年的每年租金为290万元。

二、关联方介绍和关联关系

1、关联方介绍

银泰百货宁波海曙有限公司

法定代表人:陈晓东

注册资本:5,000万元

住　　所:浙江省宁波市海曙区中山东路238号

公司类型:一人有限责任公司

成立日期:2009年3月16日

经营范围:药品零售;食品销售;食品互联网销售(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,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:日用百货销售;互联网销售(除销售需要许可的商品);服装服饰零售;服装服饰批发;针纺织品销售;珠宝首饰零售;珠宝首饰批发;钟表销售;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);化妆品零售;化妆品批发;皮革制品销售;鞋帽零售;鞋帽批发;箱包销售;日用品销售;日用品批发;家具销售;家具零配件销售;五金产品零售;家用电器销售;厨具卫具及日用杂品零售;厨具卫具及日用杂品批发;文具用品零售;文具用品批发;户外用品销售;电子产品销售;通讯设备销售;计算机软硬件及辅助设备零售;计算机软硬件及辅助设备批发;眼镜销售(不含隐形眼镜);建筑装饰材料销售;第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;非居住房地产租赁;柜台、摊位出租;物业管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);摄影扩印服务;服装服饰出租;珠宝首饰回收修理服务;鞋和皮革修理;缝纫修补服务;洗染服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2、关联关系介绍

公司董事陈晓东先生兼任银泰百货宁波海曙有限公司董事,属于上海证券交易所《股票上市规则》中所规定的关联方范围,故构成关联关系。

3、关联方履约能力分析

上述关联方经营情况正常,具有一定的规模,具备一定的履约能力。上述关联方2021年度的主要财务数据如下:

单位:元

关联方	总资产	净资产	营业收入	净利润	备注
银泰百货宁波海曙有限公司	1,507,525,629.90	159,855,305.23	1,946,444,602.55	62,956,888.53	未经审计

三、关联交易主要内容和定价政策

公司与关联企业之间发生必要的日常关联交易,均依据公平、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,其中租赁类交易将以合同的方式明确各方的权利和义务。

四、关联交易目的和对公司的影响

关联方为公司提供租赁、物业、维修等服务属公司间正常业务,有利于公司的正常经营办公和稳定发展。该日常关联交易事项将不可避免的持续存在。

上述关联交易坚持公允原则,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、备查文件

1、董事会十一届十二次会议决议;

2、关于将《关于2021年度日常关联交易实际发生额及2022年度预计日常关联交易的议案》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年度日常关联交易实际发生额及2022年度预计日常关联交易的独立意见;

4、审计委员会关于2021年度日常关联交易实际发生额及2022年度预计日常关联交易的意见。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会
2022年4月11日

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　编号:临2022-011

京投发展股份有限公司 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

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:

● 交易内容:公司将继续与北京市基础设施投资有限公司(以下简称"京投公司")合作投资轨道交通上盖(车辆段、车站)及沿线物业为主的房地产项目。公司与京投公司竞标或竞买轨道交通上盖(车辆段、车站)和沿线物业项目等投入的地价款及后续营运资金总额度不超过154亿元。

● 交易影响:将进一步提升公司在轨道物业项目的竞争优势,为公司实现发展战略奠定坚实基础;公司资金压力较大,如项目进度滞后,项目销售速度不能达到预期水平,公司现金流可能面临断裂的风险。

● 累计关联交易金额:过去12个月内,公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司(以下简称"京投置地")与京投公司合作,以56.10亿元获取了北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-1、1101-A003-1地块R2二类居住用地项目(配建"保障性租赁住房");以48.50亿元获取了北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-2、1101-A003-2地块R2二类居住用地项目;以70.70亿元获取了北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-3地块R2二类居住用地项目。

2022年年初至本公告披露日,京投公司向公司及控股子公司(含孙子公司)提供借款金额1,032,200.00万元。过去12个月内,京投公司向公司及控股子公司(含孙子公司)提供借款金额1,927,200.00万元。

一、关联交易概述

近几年,公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司参与了郭公庄五期、五路居、平西府、潭柘寺、平谷、郭公庄三期、北安河、东坝等地块的投标、竞买,合作开发以轨道物业为主的房地产项目。根据房地产行业现状,结合公司"以轨道交通为依托"战略定位,公司将适度开有步骤地取得具有较大增值潜力或盈利前景良好的土地资源,因此,公司将继续与京投公司合作投资轨道交通上盖(车辆段、车站)及沿线物业为主的房地产项目。

截至2021年12月31日,京投公司持有我公司38.00%股权,为公司第一大股东,根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定,本次交易构成关联交易。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生须回避表决。

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,无需经过其他有关部门批准。

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。

二、关联方介绍

公司名称:北京市基础设施投资有限公司

法定代表人:张燕友

注册资本:17,315,947.49万元

注册地址:北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室

公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:制造地铁车辆、地铁设备;授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设;地铁已建成线路的运营管理;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;地铁车辆的设计、修理;地铁设备的设计、安装;工程监理;物业管理;房地产开发;地铁广告设计及制作。(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2021年12月31日,京投公司总资产4,358.02亿元,净资产2,445.16亿元,2021年1-12月,营业收入8.06亿元,净利润26.73亿元(京投公司母公司口径,未经审计)。

京投公司是由北京市国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司,承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资和资本运营任务。截至2021年12月31日,京投公司持有我公司38.00%的股权,为公司第一大股东。

三、关联交易合作投资方案主要内容

(一)合作投资范围

合作投资范围以轨道交通上盖(车辆段、车站)和沿线物业项目为主,具体合作项目由双方根据实际情况协商确定。

(二)合作投资额度

公司与京投公司竞标或竞买轨道交通上盖(车辆段、车站)和沿线物业项目等投入的地价款及后续营运资金总额度不超过154亿元。

(三)合作投资模式

公司与京投公司以组成联合体或合作组建项目公司或其他合作方式参与开发地块的竞标或竞买。具体操作方案为:

1、项目获取、项目公司组建及资金安排

双方以组成联合体或合作组建项目公司或其他合作方式参与开发地块的竞标或竞买,竞标或竞买的地价、融资方案、项目公司组建等主要商务条件由双方协商确定。支付地价款时,如由京投公司提供全部或部分资金,公司以持有的项目公司股权质押给京投公司等方式作为担保。

2、项目管理

京投公司持有的项目公司股权由我公司托管。

3、项目公司股权回购

待我公司有能力回购京投公司持有的项目公司股权时,经京投公司同意,双方可依法定程序、按市场评估价格进行交易。

四、合作投资方案对公司的影响及存在的风险

按此合作投资方案,将进一步提升公司在轨道物业项目的竞争优势,为公司实现发展战略奠定坚实基础。

存在的风险:公司资金压力巨大,如项目进度滞后,项目销售速度不能达到预期水平,公司现金流可能面临断裂的风险。

五、关联交易审议程序

1、董事会审议情况

2022年4月11日,公司十一届十二次董事会以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了《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》,建议股东大会同意并授权董事会在合作投资方案规定的投资范围和投资额度内审定具体项目的合作方案;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;在具体项目运作中,由经营层按合作投资方案明确的基本原则拟定具体商务条款,上报董事会审批决策。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生已回避表决。

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。独立董事对于公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易的事宜发表独立意见如下:京投公司为公司的第一大股东,故本次交易为关联交易;本次交易有利于促进公司的业务发展,交易程序合法、合规