

公司代码：600683

公司简称：京投发展



京投发展股份有限公司
2018 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 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
董事	邱中伟	工作原因	高一轩

- 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 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 357,859,772.94 元。公司拟定 2018 年度利润分配预案为：以 2018 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 2.00 元（含税），共计派发 148,155,519.40 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	邢林霞
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，持有少量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、密云锦悦府项目外，

其它均为合作开发，合作方有公司大股东京投公司、北京万科等。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，公司以交通车辆段基地轨道物业开发为主要商业模式，年内，提出“TOD 智慧生态圈”商业逻辑，持续打造公司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 97.99%。

2018 年，面对复杂的宏观经济环境，房地产调控政策依然持续，在前两年调控成效的基础上，因城施策，继续实行差别化调控，强调“坚决遏制房价上涨”。随着调控政策的不断加码，房地产行业的下行压力正在逐渐增大，房企之间的竞争越来越激烈，行业集中度持续提升，前 50 强房企占据的市场份额超过了 50%，中小型房企面临更为严峻的压力和挑战，对房地产企业应对市场能力提出更高要求。

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细分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

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	31,867,582,579.22	27,863,471,414.04	14.37	28,776,378,195.74
营业收入	7,974,908,473.92	6,217,396,048.74	28.27	5,921,862,182.33
归属于上市公司股东的净利润	357,859,772.94	321,746,980.27	11.22	290,463,409.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	289,812,525.54	293,609,155.86	-1.29	167,940,137.07
归属于上市公司股东的净资产	2,563,225,128.12	2,351,382,874.58	9.01	2,177,791,413.71
经营活动产生的现金流量净额	146,512,514.89	-186,599,419.87	不适用	5,055,283,140.18
基本每股收益(元/股)	0.48	0.43	11.63	0.39
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.43	11.63	0.39
加权平均净资产收益率(%)	14.72	14.29	增加0.43个百分点	14.01

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	1,001,283,217.09	1,082,496,661.27	111,587,453.01	5,779,541,142.55
归属于上市公司股东的净利润	88,001,118.25	39,799,780.27	-47,022,315.07	277,081,189.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	36,626,699.79	34,074,980.90	-52,520,539.16	271,631,384.01
经营活动产生的现金流量净额	-1,421,653,272.88	-70,474,176.65	772,747,928.60	865,892,035.82

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

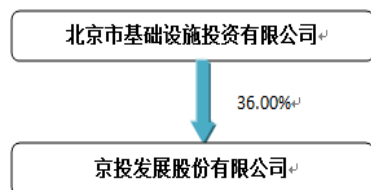
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					25,423		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					24,858		
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	14,815,503	266,679,817	36.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	无		境外自然人
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—吉利两全保险产品	0	5,959,025	0.80	0	无	0	境内非国有法人
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
来一飞	4,868,000	4,868,000	0.66	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
戴文伟	0	3,000,000	0.40	0	无	0	境内自然人
泰康人寿保险有限责任公司—投连—积极成长	1,000	2,552,466	0.34	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因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						

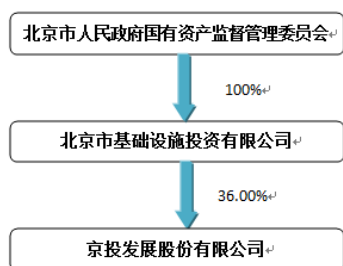
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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
京投银泰股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	16 京泰 01	135318	2016-3-18	2019-3-18	100,000	5.24	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 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	16 京投 02	135744	2016-8-19	2019-8-19	100,000	4.98	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 2018 年非公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	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

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

(1) “16 京泰 01” 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。本年度的计息期限为 2017 年 3 月 18 日至 2018 年 3 月 17 日,付息日为 2018 年 3 月 19 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另计利息),本报告期该债券利息 5,240.00 万元已支付。本期债券兑付工作已于 2019 年 3 月 18 日完成,兑付本金总额为 10.00 亿元,兑付利息总额为 5,240.00 万元。

(2) “16 京投 02” 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。本年度的计息期限为 2017 年 8 月 19 日至 2018 年 8 月 18 日,付息日为 2018 年 8 月 19 日 (遇法非交易日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间付息款项不另计利息),本报告期该债券利息 4,980.00 万元已支付。

(3) “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。本报告期未到付息兑付时间。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

“16京泰01”、“16京投02”、“18京发01”，非公开发行公司债券未进行信用评级。

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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	85.52	84.74	增加0.78个百分点
EBITDA全部债务比	8.02%	10.17%	减少2.15个百分点
利息保障倍数	1.08	1.30	-16.92

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，面对调控政策的持续影响以及复杂多变的市场环境，公司积极践行“有质量的增长和创新”管理思想，首次提出“植根北京，茂盛全国”发展理念，重点落实“快周转、控成本”主题工作，各项经营管理工作全面推进，公司保持健康发展态势。

(1) 经营业绩稳健增长

报告期内，公司实现营业收入总额 797,490.85 万元，同比增长 28.27%；实现归属于上市公司股东净利润 35,785.98 万元，同比增长 11.22%；实现基本每股收益 0.48 元/股，同比增长 11.63%。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 781,453.79 万元，较上年同期增加 174,938.30 万元，增幅 28.84%；物业租赁收入 2,475.38 万元，较上年同期增加 508.57 万元，增幅 25.86%。

(2) 资产规模逐步扩大

本报告期末，公司资产总额 3,186,758.26 万元，较期初增加 400,411.12 万元，增幅 14.37%。资产总额中存货期末余额 2,113,596.59 万元，占资产总额的 66.32%，较期初增加 62,953.26 万元，增幅 3.07%，公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府、锦悦府及无锡公园悦府项目。年内，公司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，资产质量良好。

(3) 土地储备有效补充

公司以全国轨交车辆基地项目为拓展发力点，积极与具有轨交车辆基地项目的重点城市地铁公司取得业务接洽。同时，着力北京及环京区域的土地资源获取，独家获取密云檀营乡地块；以联合体形式获取三河燕郊地块，该地块项目是公司在环京区域获取的首个项目。两个地块项目总规划建筑面积约 28 万平方米。

公司于 2019 年 1 月以联合体形式成功获取了 2018 年底挂牌出让的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，两个地块项目总规划建筑面积约 46 万平方米。公司战略土地储备大幅增加，进一步夯实了公司在北京地区轨道交通车辆基地综合开发细分市场的地位。

(4) 项目开发有序推进

公司各项目开发按计划有序推进，2018 年预计新开工面积 34.84 万平方米，实际开工 47.18 万平方米，完成计划的 135%；预计完成竣工面积 33.72 万平方米，实际竣工 34.58 万平方米，完成计划的 103%。

具体项目进度（1）西华府项目：落地区 1 栋住宅楼竣工交付，5 栋公租房完成交付，落地区

商业办公楼基本完工；(2) 琨御府项目：落地区 1 栋住宅楼及 1 栋办公楼完成交付、1 栋商业办公楼竣工备案，全年实现签约销售额 1.15 亿元；(3) 公园悦府项目：落地区 2 栋住宅楼竣工交付，3 栋住宅楼主体结构封顶，全年实现签约销售额 29.59 亿元；(4) 檀香府项目：小学、派出所竣工备案，幼儿园完工，全年实现签约销售额 1.28 亿元；(5) 璟悦府项目：10 栋住宅楼、2 栋商业办公楼主体结构封顶，进行室内外装修，全年实现签约销售额 12.32 亿元；(6) 锦悦府项目：年内全部开工建设；(7) 无锡公园悦府项目：一期鸿墅基本售罄，二期公园悦府洋房首次开盘、部分高层达到预售条件，全年实现签约销售额 1.05 亿元；(8) 潭柘寺 D 地块项目：取得立项批复。

(5) 融资结构不断优化

2018 年 9 月，公司面向合格投资者非公开发行 20 亿元的公司债券，票面利率 5.50%，期限 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，不断优化公司融资结构，降低财务成本。公司通过发行债券及银行贷款等融资方式，有效降低公司的综合融资成本，2018 年度公司借款综合资金成本 7.84%，较上年同期下降 0.09 个百分点。

本报告期末，公司资产负债率 85.52%，与年初相比基本持平。公司负债总额 2,725,220.46 万元，较上年末增加了 364,031.06 万元，增幅 15.42%，负债总额中预收账款期末余额 195,999.72 万元，占负债总额 7.19%，预收账款较上年同期减少 232,346.76 万元，减幅 54.24%，减少系结转销售收入所致。本报告期末，公司长短期借款及债券融资总计 2,081,570.16 万元，占负债总额 76.38%。2018 年度公司各类借款净增加 393,621.83 万元，增幅 23.32%，其中公司控股股东借款期末余额 1,429,750.00 万元，占负债总额 52.46%。随着公司规模不断扩大，项目开发速度不断加快，各项目预售资金将快速回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力和到期各项款项。

(6) 管理工作持续夯实

以“服务先行、品质提升”为目标，完成客户服务体系化建设；积极引入合作伙伴，商业管理工作初见成效；组建物业公司，开展服务支持工作；通过第三方工程评估、工程联合巡检等机制，严格把控项目工程质量与安全；不断补充完善各类管理制度，组织多次培训学习；注重维护公司品牌及资本市场形象，加强品牌宣传力度，完成市值规划分析报告。

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) 会计政策的变更

本公司自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号) 相关规定。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和金额
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	合并资产负债表应收票据及应收账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 379,830,496.33 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 70,013,815.49 元；母公司资产负债表应收票据及应收账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 747,667.29 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 6,400.41 元。
将应收利息、应收股利、其他应收款合并为“其他应收款”列示	合并资产负债表其他应收款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 325,951,199.89 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 315,883,395.50 元；母公司资产负债

	表其他应收款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,795,669,266.97 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 1,542,937,428.30 元。
将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	合并资产负债表应付票据及应付账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,898,622,157.83 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 1,135,982,002.98 元;母公司资产负债表应付票据及应付账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 648,182.02 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 648,182.02 元。
将应付利息、应付股利、其他应付款合并为“其他应付款”列示	合并资产负债表其他应付款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 855,948,982.92 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 528,984,694.05 元;母公司资产负债表其他应付款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 128,341,021.64 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 159,630,815.56 元。
新增研发费用报表项目,研发费用不再在管理费用科目核算	该会计政策变更对本公司财务报表科目列示金额未产生影响。

(2) 会计估计的变更

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) 合并范围增加

公司本报告期新设二级子公司北京京投兴檀房地产有限公司,注册资本 5,000.00 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 91110228MA019X787X;新设二级子公司三河市京投发展致远房地产开发有限公司,注册资本 5,000.00 万元,经营范围为房地产开发、销售,统一社会信用代码 91131082MA0D14EL6U。

(2) 合并范围减少

公司本期清算二级子公司北京山行者户外运动有限公司、宁波银泰广告有限公司。

本期公司全资子公司宁波华联房地产开发有限公司吸收合并慈溪市住宅经营有限责任公司。