

京投发展股份有限公司
2018 年年度股东大会
(总第 91 次)

会议资料

中国 北京

二〇一九年五月十日

京投发展股份有限公司 2018 年年度股东大会 (总第 91 次)会议议程与议案表决办法

一、会议召集人：京投发展股份有限公司董事会

二、会议召开时间：

(1) 现场会议时间：2019年5月10日（星期五）下午14:00

(2) 网络投票时间：采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

三、会议地点：北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层会议室

四、会议表决方式：会议采用现场投票和网络投票相结合的表决方式

五、会议审议事项：

1、2018年度董事会工作报告

2、2018年度监事会工作报告

3、关于2018年度财务决算的议案

4、关于公司2018年度利润分配的预案

5、2018年度报告及摘要

6、关于续聘会计师事务所的议案

7、关于2019年度财务预算的议案

8、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

9、关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案

10、关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案

11、关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案

12、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

六、听取公司独立董事 2018 年度述职报告

七、表决办法：

1、现场投票表决办法

根据中国证监会《上市公司股东大会规则》规定：

(1) 表决前由会议主持人宣布出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数，上述人数与股份总数以会议登记为准；

(2) 表决时由律师、两名股东代表与监事代表共同负责计票、监票；

(3) 计票时以每一股为一票计算；

(4) 股东对提交表决的议案只能发表以下三类意见之一：同意；反对；弃权。表决票未填、错填、字迹无法辨认或未投表决票的均视为投票人放弃表决权利，并将其所持股权的表决结果计为“弃权”。

2、网络投票表决办法

本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

股东大会网络投票注意事项等详见《关于召开 2018 年年度股东大会的通知》（临 2019-019）。

3、根据公司章程等有关规定，上述议案 4、6、8 至 12 须由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上（含本数）表决通过，其余议案需由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决通过。关联股东北京市基础设施投资有限公司须回避表决议案 11、12。

4、上证所信息网络有限公司于网络投票结束后，为公司计算并提供网络投票和现场投票的合并统计数据。

京投发展股份有限公司

2018 年年度股东大会(总第 91 次)会议议案

1、 2018 年度董事会工作报告	5
2、 2018 年度监事会工作报告	12
3、 关于 2018 年度财务决算的议案.....	15
4、 关于公司 2018 年度利润分配的预案.....	21
5、 2018 年度报告及摘要	23
6、 关于续聘会计师事务所的议案.....	24
7、 关于 2019 年度财务预算的议案.....	25
8、 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.....	26
9、 关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案.....	27
10、 关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案.....	34
11、 关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案.....	37
12、 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 .	40
附：2018 年度独立董事述职报告	44

1、2018年度董事会工作报告

各位股东：

京投发展股份有限公司董事会现向各位股东作 2018 年度董事会工作报告，请予审议。

一、2018 年度公司工作回顾

（一）宏观市场环境

2018 年，房地产行业依然是明显的“调控年”。楼市调控延续了“房住不炒”的主基调，各城市针对自身市场特点，因城施策，分类调控，继续遏制房价上涨，同时，也更加强调理性施策和结构优化，年末，个别城市调控政策出现略有松动迹象，局部放松限价、下调房贷利率上浮比例等。

全国商品房销售面积和销售金额同创历史新高，但同比增速放缓。据国家统计局数据显示，2018 年全国房地产施工面积 822,300 万平方米，同比增长 5.2%；新开工面积 209,342 万平方米，同比增长 17.2%；竣工面积 93,550 万平方米，同比下降 7.8%；商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%；商品房销售额 149,973 亿元，同比增长 12.2%。

北京地区土地及商品住宅市场呈现“量价”双下滑，调控效果显现。据北京统计局数据显示，2018 年北京市房地产施工面积 12,962.9 万平方米，同比增长 2.8%，新开工面积 2,321.1 万平方米，同比下降 6.2%；竣工面积 1,557.9 万平方米，同比增长 6.2%。据 CRIC 研究中心数据显示，2018 年北京市商品住宅用地成交 52 宗，以“限竞房”为主，“共有产权房”为辅，成交用地面积 351 万平方米，同比下降 38%；成交总价 1,467 亿元，同比下降 39%；溢价率 17%，同比下降 35%。据 CRIC 研究中心数据显示，2018 年北京市商品住宅成交面积 412 万平方米，同比下降 14.6%；商品住宅成交金额 2,015 亿元，同比下降 4.71%，成交面积和金额均为近三年来最低。

（二）公司具体经营及财务情况

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，公司有能力和能力偿还到期各项款项。

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。

二、董事会日常工作及专项工作情况

（一）会议召开及履职情况

1、会议召开情况

报告期内，公司董事会按照公司章程规定的职权范围和议事规则，先后召开定期和临时董事会会议 12 次，审议议案内容涉及奖励基金计提、续聘会计师事务所、利润分配、制度修订、关联交易、发行债券、土地竞买、定期报告等事项，公司董事会成员认真审议议案内容，审慎发表意见，保证决策的科学合理。有关公告已在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及中国证监会指定网站进行了信息披露，议案中需由股东大会决定的事项也已提交股东大会审议通过。

2、履职情况

（1）独立董事履职情况

报告期内，公司全体独立董事多次发表独立董事意见，涉及利润分配、高管考核、续聘会计师事务所、关联交易等事项。独立董事前往公司及各项目公司进行调研，对公司的经营管理、客户服务、项目开发销售、财务状况及审计事项等进行了了解，为公司经营管理提出合理建议。此外，报告期内，除因工作原因未能出席外，公司独立董事按照法律、法规的要求出席了董事会会议及股东大会，对公司所提供的议案及相关材料进行审慎判断，并行使表决权，没有反对、弃权的情形。根据公司《独立董事年报工作制度》，就审计策略、年报编制和审计工作安排以及重点关注事项等，独立董事与年审注册会计师进行了多次沟通与交流，确保了年度报告披露的真实性、准确性和完整性。

（2）董事会专门委员会履职情况

报告期内，公司董事会下设的战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会因董事会换届，对组成人员进行了调整。新一届的专门委员会根据公司章程及相关议事规则履行职责，发挥专业职能作用，充分讨论和审议相关事项并提出审核意见及建议，为公司董事会作出科学决策、规范公司治理提供保障。

（二）三会一层人员变动情况

2018年3月8日，副总裁兼董事会秘书田锋先生由于工作原因，向公司董事会辞去公司董事会秘书职务，但仍担任公司副总裁职务。

2018年3月19日，根据公司股东北京市基础设施投资有限公司、程少良先生推荐，经公司董事会九届二十九次（年度）会议审议通过，提名田振清先生、郝伟亚先生、魏怡女士、高一轩先生、陈晓东先生、邱中伟先生、丁慧平先生、闵庆文先生、郭洪林先生为公司第十届董事会董事候选人，并经公司2017年度股东大会投票通过，任期三年。

2018年4月17日，经公司董事会十届一次会议审议通过，选举田振清先生为公司第十届董事会董事长，高一轩先生为副董事长；同意战略委员会由田振清先生、高一轩先生、郝伟亚先生、魏怡女士、陈晓东先生、邱中伟先生组成，主任委员为田振清先生；审计委员会由丁慧平先生、闵庆文先生、郭洪林先生组成，主任委员为丁慧平先生；提名委员会由郭洪林先生、丁慧平先生、高一轩先生组成，主任委员为郭洪林先生；薪酬与考核委员会由闵庆文先生、丁慧平先生、郭洪林先生组成，主任委员为闵庆文先生；聘任高一轩先生为公司总裁，聘任贾卫平先生为公司董事会秘书，聘任邢林霞女士为公司证券事务代表兼董事会办公室主任；聘任田锋先生、潘长青先生为公司副总裁，聘任贾卫平先生为公司财务总监。以上人员任期均为三年。

2018年4月19日，公司监事王萱女士因工作原因，申请辞去公司监事职务。

2018年4月25日、2018年5月11日，经公司十届二次监事会，2018年第一次临时股东大会审议通过，选举刘敬东先生为公司监事。

2018年10月25日，公司董事长田振清先生因工作调动原因，向公司董事会辞去公司董事、董事长、董事会战略委员会委员及主任委员职务。

2018年10月25日，公司董事郝伟亚先生因工作原因，向公司董事会辞去公司董事、董事会战略委员会委员职务。

2018年11月12日、2018年11月28日，经公司十届七次董事会、2018年第三次临时股东大会审议通过，选举郑毅先生、刘建红先生为公司第十届董事会董事。

2018年12月17日，经公司十届十次董事会审议通过，选举魏怡女士为公

司第十届董事会董事长。战略委员会由魏怡女士、高一轩先生、陈晓东先生、邱中伟先生、郑毅先生、刘建红先生组成，主任委员为魏怡女士。

（三）股权结构变动情况

公司控股股东北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）完成2018年提出的股份增持计划。

2018年1月10日至2018年9月18日期间，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份14,815,503股，占公司总股份的2.00%，本次增持计划实施前，京投公司持有本公司A股股份251,864,314股，占公司总股份的34.00%；本次增持计划实施完毕后，截至2018年底，京投公司持有本公司A股股份266,679,817股，占公司总股份的36.00%。

（四）公司治理和内控建设情况

1、基本管理制度完善情况

根据监管部门规则要求及公司实际情况，完成需由董事会审议的公司《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》、《奖励基金管理办法》的制定以及公司《章程》的修订。

2、董事、监事、高管培训情况

报告期内，多次组织公司董事、监事、高管人员、证券事务代表等参加上海证券交易所、宁波上市协会组织的各类培训。公司董监高及相关人员通过参加培训，及时了解学习到监管机构出台的最新制度规则，提升了职业能力。

3、内控建设情况

报告期内，公司立足长远发展，持续规范公司治理；根据调整后的组织架构体系和管控界面，界定各部门职能，细化各岗位职责，新增、修订各项管理制度，梳理各项控制活动的业务模块和关键环节，确定、整合、优化工作标准和程序流程，逐步完善信息管理系统，创建良好有效的内部控制环境，防范各类风险，保障公司的各项控制活动有制可依、有规可守、有序可循。

公司根据《企业内部控制基本规范》、评价指引及其他法律法规的要求，对截至2018年12月31日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价，并聘请了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制执行有效性进行了审计。

4、规范运作情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及公司《章程》等相关法律、法规、规范性文件的原则和要求，不断完善管理制度，规范决策程序，防控经营风险，提升规范运作水平，及时、准确、完整、真实地披露信息，公司法人治理结构不断健全和完善。

（五）董事会对股东大会决议的执行情况

董事会严格执行股东大会相关决议，在授权范围内对土地竞买等事项进行决策，督促经营层完成利润分配、发行债券等重大事项，定期听取决议执行情况汇报，确保各类需提交股东大会审议事项顺利实施。

三、2019 年公司工作展望

2019 年，公司将密切关注市场环境、行业政策变化，坚守轨道物业开发主业，持续获取优质土地资源，深化“快周转、控成本”理念，重点开展“有效去库存”工作，进一步提升客户满意度，各项经营管理工作高质量、高标准推进，不断打造公司竞争软实力。公司将主要做好以下几个方面的工作：

（一）为实现公司“亚洲轨道物业专家”愿景，年内全面开展并完成战略发展规划修订工作；

（二）“植根北京，茂盛全国”，全力以赴拓展北京、环京区域及京外轨交车辆基地项目资源；

（三）在市场环境不容乐观的情况下，将“有效去库存”落实到位，2019 年计划签约销售额 76.80 亿元，预计实现营业收入 69.54 亿元，三项费用预计 6.46 亿元；

（四）根据各项目整体开发计划，合理安排开发进度，2019 年预计新开工面积 39.03 万平方米、完成竣工面积 25.57 万平方米；

（五）不断创新融资模式，持续优化融资结构，有效降低资金成本；

（六）根据证监会、上交所等监管部门规定要求，继续做好上市公司治理、信息披露、投资者关系管理等各项工作。

（上述内容并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险。）

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

2、2018年度监事会工作报告

各位股东：

京投发展股份有限公司监事会现向各位股东作 2018 年度监事会工作报告，请予审议。

报告期内，公司第九届监事会届满，选举产生了第十届监事会监事。公司监事会严格按照《公司法》、公司《章程》及《监事会议事规则》等相关法律法规、公司制度的规定，按照依法合规、客观公正、科学有效的原则，忠实、勤勉、有效地履行监督职责，切实保护公司股东及其他利益相关者的合法权益。

一、2018 年度监事会工作情况

报告期内，公司监事会按照法定程序共召开 6 次会议，会议审议议案及决议情况如下：

1、2018 年 3 月 19 日召开第九届监事会第十一次（2017 年度）会议，审议通过了《2017 年度监事会工作报告》、《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配的预案》、《2017 年度报告全文及摘要》、《关于公司内部控制评价报告的议案》、《关于选举公司第十届监事会监事的议案》。

2、2018 年 4 月 17 日召开第十届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举第十届监事会主席的议案》、《2018 年第一季度报告》。

3、2018 年 4 月 25 日召开第十届监事会第二次会议，审议通过了《关于提名刘敬东先生为公司第十届监事会监事候选人的议案》。

4、2018 年 8 月 20 日召开第十届监事会第三次（中期）会议，审议通过了《2018 年半年度报告及摘要》。

5、2018 年 10 月 23 日召开第十届监事会第四次会议，审议通过了《2018 年第三季度报告》。

6、2018 年 11 月 12 日召开第十届监事会第五次会议，审议通过了《关于确定监事津贴的议案》。

二、监事会对公司 2018 年度相关事项的独立意见

1、对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司共召开 12 次董事会、5 次股东大会，除因工作原因不能列席外，公司监事均会列席公司股东大会和董事会现场会议，并对董事会通讯会议出具审核意见。公司各项会议的审议决策程序合规，运作规范。未发现公司董事、高级管理人员在履行职务时存在违反法律、法规、公司《章程》或损害公司股东、公司利益的行为。报告期内，公司相关信息披露真实、准确、完整，公司无重大诉讼事项发生。

2、对公司财务情况及定期报告的独立意见

报告期内，公司监事会对公司及北京地区 5 家控股子公司开展了每年一次的调研检查工作，重点关注了管理制度体系建设、财务管理、项目进展等方面情况，并就调研检查过程中发现的问题提出了专业建议，充分发挥了监事会的监督作用。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，监事会认为审计意见真实反应了公司的财务状况和经营成果。

3、对公司内部控制评价报告的审阅情况和意见

报告期内，监事会审阅了《内部控制评价报告》、《内部控制审计报告》，认为公司内部控制实施工作符合《企业内部控制基本规范》、评价指引及其他法律法规的要求，内部控制制度较为健全，能有效防范经营管理风险，符合上市公司治理要求。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了 2018 年度内部控制审计报告，认为公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

4、对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司监事会对公司关联交易进行了检查和监督。在关联交易的审议过程中，关联董事回避表决，独立董事发表独立意见，决策程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。监事会认为，公司 2018 年度发生的关联交易有其必要性和合理性，交易价格不存在显失公允的情形，未发现损害公司利益、非关联股东利益和中小股东利益的情形。

2019 年，监事会将继续严格遵照《公司法》、公司《章程》和《监事会议事规则》的规定，积极关注公司的发展动态和经营状况、强化监督管理职能、促进

公司规范运作、深化风险防范意识、加大对公司各类重大事项的监督力度，切实维护公司及股东合法利益。

上述议案已经2019年4月18日公司监事会十届六次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

议程之三

3、关于2018年度财务决算的议案

各位股东：

2018 年度，在公司各级领导及全体员工的共同努力下，公司取得了良好的经营业绩。财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的《审计报告》，现将公司 2018 年度财务决算情况报告如下：

一、2018 年度主要财务指标如下：

（单位：万元）

主要会计数据	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
营业收入	797,490.85	621,739.60	28.27
归属于上市公司股东的净利润	35,785.98	32,174.70	11.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,981.25	29,360.92	-1.29
经营活动产生的现金流量净额	14,651.25	-18,659.94	不适用
	2018 年末	2017 年末	本期末比上年同期末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	256,322.51	235,138.29	9.01
总资产	3,186,758.26	2,786,347.14	14.37
主要财务指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	0.48	0.43	11.63
稀释每股收益（元/股）	0.48	0.43	11.63
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.39	0.40	-2.50
加权平均净资产收益率（%）	14.72	14.29	增加 0.43 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	11.92	13.04	减少 1.12 个百分点

二、财务状况、经营成果和现金流量情况分析

（一）公司财务状况情况

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、锦悦府项目及无锡公园悦府项目，公司资产质量良好。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%。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%；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%。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。公司所有者权益增加，2018 年 12 月 31 日公司资产负债率 85.52%，与年初相比基本持平。

1、货币资金期末账面价值 310,803.84 万元，占资产总额的 9.75%，较期初增幅 186.56%，主要系房地产项目开盘销售增加。

2、应收账款期末账面价值 37,983.05 万元，较期初增加 30,981.67 万元，增幅 442.51%，主要系公租房应收款项较前期增加 28,136.68 万元，公租房款尚未达到结算期。

3、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%。公司存货主要系北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府、锦悦府项目及无锡公园悦府项目，公司资产质量良好。

4、可供出售金融资产期末余额 32,308.34 万元，主要系投资基金 32,277.34 万元，其中基石基金投资 25,150 万元，2015 年开始陆续收回投资，本报告期收回投资 487.69 万元，累计收回投资 6,548.63 万元；基石仲盈累计投资 12,000 万元，本报告期收回投资 324.03 万元。

5、长期股权投资期末余额 18,915.93 万元，较期初增加 1,405.44 万元，增加主要系本期对联营企业基石信安新增出资 1,800 万元；新增对联营企业必革家出资 450 万元。

6、投资性房地产期末余额 41,060.72 万元，较期初增加 20,201.02 万元，增幅 96.84%，增加主要系公司琨御府项目将部分写字楼及车库用于出租，由存货调整至投资性房地产 20,692.04 万元。

7、递延所得税资产期末余额 62,430.83 万元,较期初增加 27,665.75 万元,增幅 79.58%,主要系存货计税成本、可弥补税务亏损形成的可抵扣暂时差异较前期增加。

8、其他流动资产期末余额 124,204.51 万元,较期初增加 47,982.45 万元,增幅 62.95%,主要系本期对上海礼仕的长期委贷重分类至其他流动资产及期末理财产品较期初增加所致。

9、其他非流动资产期末余额 389,197.48 万元,较期初增加 5,261.89 万元,增幅 1.37%,变动不大。

10、应付账款期末余额 189,862.22 万元,较期初增加 76,264.02 万元,增幅 67.13%,主要系公司琨御府项目本期已全部完工,期末暂估工程款较前期增加。

11、预收账款期末余额 195,999.72 万元,占负债总额 7.19%,较期初减少 232,346.76 万元,预收账款减少主要是收入结转所致。

12、应付职工薪酬期末余额 8,083.87 万元,较期初减少 244.10 万元,减幅 2.93%。

13、应交税费期末余额 131,218.60 万元,较期初增加 77,489.32 万元,增幅 144.22%,上述期末应交税费主要系房地产项目实现销售结转,公司按照税法计提增值税及附加、企业所得税及土地增值税。

14、其他应付款期末余额 85,594.90 万元,较期初增加了 32,696.43 万元,增幅 61.81%,主要系将资产负债表中原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目,公司下属子公司分红款尚未支付。

15、应付债券期末余额 199,171.42 万元,较期初减少 167.15 万元,减幅 0.08%,变动不大。

16、短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债期末余额合计 1,881,345.33 万元,较期初增加 443,541.56 万元,增幅 30.85%,主要系公司本报告期新增锦悦府项目及燕郊项目,土地支出增加,融资额增加所致。

17、其他非流动负债期末余额 2,478.24 万元,较期初减少 48,954.26 万元,主要系公司将于 2019 年到期的 5 亿元北京金融资产交易所发行的债权融资计划转为一年内到期的非流动负债。

18、本报告期末，归属于上市公司股东的净资产 256,322.51 万元，较上年末增加 21,184.22 万元，增加系公司报告期归属于上市公司股东净利润 35,785.98 万元，公司 2017 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，分红事项已于 2018 年 4 月实施完毕。

（二）公司经营成果分析

报告期内，归属于上市公司股东净利润 35,785.98 万元，与上年同期相比增加 11.22%；公司实现营业收入总额 797,490.85 万元，同比增加 28.27%。报告期内，公司三项费用总计 46,728.86 万元，较上年同期增加 6,384.78 万元，增幅 15.83%。

1、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，与上年同期相比增加 25.86%；进出口业务收入 11,122.43 万元，与上年同期相比减少 0.53%；服务及其他收入 2,410.28 万元。

主营业务收入及销售毛利分析

（单位：万元）

分产品	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	毛利率比上年增减变动
房产销售	781,453.79	524,743.40	32.85%	28.84%	减少 3.49 个百分点
物业租赁	2,475.38	1,122.20	54.67%	25.86%	增加 9.01 个百分点
进出口贸易	11,122.43	10,904.14	1.96%	-0.53%	增加 0.36 个百分点
服务及其他	2,410.28	1,754.37	27.21%	25.30%	增加 27.93 个百分点
合计	797,461.88	538,524.11	32.47%	28.29%	减少 3.16 个百分点

2018 年度公司房地产业务实现销售结转收入 78.15 亿元，与上年同期相比增长 28.84%，房地产销售毛利率下降 3.49 个百分点，下降主要原因系还建房及公租房影响。2018 年销售结转主要系公司琨御府（含还建房）、西华府（含公租房）、公园悦府等项目实现销售结转。

2、税金及附加本期发生额 92,538.74 万元，较上年同期增加 158.88%，主要系本期土地增值税计提增加及本期收入结转较上期增加，相应结转城建税及附加税较上期增加。

3、管理费用 19,567.08 万元,较上年同期增加 2,601.11 万元,增幅 15.33%,主要系公司规模进一步扩大为获取新项目储备人才增加所致。

4、销售费用 11,975.16 万元,较上年同期增加 4,041.39 万元,增幅 50.94%,主要系本期开盘项目增加,销售代理费、广告宣传及推广费较前期大幅增加。

5、公司本报告期财务费用 15,186.62 万元,较上年同期减少 257.72 万元,减幅 1.67%,财务费用变化不大。

6、资产减值损失-3,506.29 万元,较上年同期减少 12,572.52 万元,减幅 138.67%,主要系本期转回部分存货跌价准备 4,195.34 万元及对鄂尔多斯项目公司借款计提资产减值准备 498.57 万元。

7、投资收益-1,901.58 万元,主要系权益法核算的京投阳光、京投颐信、潭柘兴业本期发生亏损,公司按照持股比例确认的金额。

8、归属于上市公司股东净利润 35,785.98 万元,与上年同期相比增幅 11.22%。

(三) 公司现金流量情况

1、经营活动

本报告期,公司经营活动现金流量净流入为 14,651.25 万元,经营活动现金净流入较上年同期增加 33,311.19 万元,主要系本报告期公司各项目销售回款较前期增加。

2、投资活动

公司投资活动现金流量净额为净流出 38,239.72 万元,净流出主要系公司本报告期购买理财产品净流出所致。

3、筹资活动

公司筹资活动现金流量净额为净流入 225,921.70 万元,筹资活动净流入较上年同期增加 177,473.06 万元,增加主要原因系本期融资总额较上年同期增加。

三、2018 年度财务预算执行情况

(单位:万元)

项 目	2018 年决算	2018 年预算	完成预算
营业收入	797,490.85	789,200.69	101.05%
营业成本	538,524.11	520,422.39	103.48%
税金及附加	92,538.74	85,719.28	107.96%
销售费用	11,975.16	21,580.66	55.49%

项 目	2018 年决算	2018 年预算	完成预算
管理费用	19,567.08	21,959.64	89.10%
财务费用	15,186.62	15,825.31	95.96%

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

议程之四

4、关于公司2018年度利润分配的预案

各位股东：

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2018年度本公司经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，合并报表及母公司可供分配利润情况如下：

（单位：元）

项目	公司合并	母公司
结转年初可供分配利润	1,174,371,925.71	180,333,712.23
减：分配2017年度现金股利	148,155,519.40	148,155,519.40
加：2018年度实现净利润	357,859,772.94	222,332,212.56
税后可供分配利润	1,384,076,179.25	254,510,405.39

根据有关法规及公司章程规定，综合考虑股东利益及公司长远发展，公司经营层向董事会提出2018年度利润分配方案如下：

- 1、按中国会计准则计算的母公司当期净利润中提取10%的法定盈余公积金；
- 2、以截至2018年12月31日公司740,777,597股总股本为基数，每10股派发现金红利2.00元（含税），共计派发148,155,519.40元，占本年归属于母公司股东的合并净利润比例为41.40%。

具体情况如下：

（单位：元）

项目	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年归属于母公司股东的合并净利润比例
2018年净利润	222,332,212.56		
减：计提法定盈余公积金	22,233,221.26		
加：年初可分配利润	180,333,712.23		
减：本期分配2017年度现金股利	148,155,519.40		
可供分配利润合计	232,277,184.13		
预计分配2018年度现金股利	148,155,519.40	66.64%	41.40%

留存以后年度未分配利润余额	84,121,664.73		
---------------	---------------	--	--

公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案如下：

（单位：元）

分红年度	每 10 股派息数（含税）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率
2018 年	2.00	148,155,519.40	357,859,772.94	41.40%
2017 年	2.00	148,155,519.40	321,746,980.27	46.05%
2016 年	2.00	148,155,519.40	290,463,409.85	51.01%
最近三年现金分红总额占平均实现归属于上市公司股东净利润		444,466,558.20	323,356,721.02	137.45%

本报告期不进行资本公积转增股本。

公司独立董事发表意见如下：

1、上述议案已经依法召开的公司董事会审议、表决，并将提交公司股东大会审议，其审议和表决程序合规、合法；

2、我们认为公司自上市以来一直重视对投资者的合理回报，董事会制定的2018年度利润分配预案符合《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和公司《章程》的有关规定，并充分考虑了公司实际经营状况、资金需求及未来发展等各种因素，符合公司和全体股东的利益，尤其是中小股东的利益。我们同意本次利润分配预案，并同意提交公司股东大会审议。

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

议程之五

5、2018年度报告及摘要

各位股东：

根据《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》等相关规定，公司编制了2018年度报告及摘要。2018年度报告全文及摘要于2019年4月20日登载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），2018年度报告摘要于同日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》。

2018年度报告及摘要已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

6、关于续聘会计师事务所的议案

各位股东：

鉴于天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)在2018年的审计工作中,独立、客观、公正、及时地完成了与公司约定的各项审计业务,且该所在从事证券业务资格等方面均符合中国证监会的有关规定,审计委员会一致决定:

1、同意续聘天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)为公司提供2019年度财务报告审计和内部控制审计服务,聘期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;

2、同意2019年度财务报告审计费用115万元人民币及内部控制审计费用30万元人民币,会计师事务所审计人员差旅费住宿等各项费用,在合理标准范围内由本公司据实承担。

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次(2018年度)会议审议通过,现提请本次股东大会审议。

议程之七

7、关于2019年度财务预算的议案

各位股东：

根据公司2019年经营计划，结合公司实际情况，经公司总裁办公会充分讨论，拟定公司2019年主要财务预算指标如下：

2019年公司财务预算指标一览表

(单位：万元)

项 目	2018年决算	2019年预算	增减比例	各项目占营业收入的比例(2019年预算)
营业收入	797,491	695,423	-12.80%	100.00%
营业成本	538,524	512,431	-4.85%	73.69%
税金及附加	92,539	27,409	-70.38%	3.94%
销售费用	11,975	19,071	59.26%	2.74%
管理费用	19,567	22,045	12.66%	3.17%
财务费用	15,187	23,440	54.34%	3.37%

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次(2018年度)会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

8、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

各位股东：

根据公司“做大做强房地产主业”的战略目标，公司将在努力做好现有项目基础上，择机储备规模适可、前景良好的开发地块或项目，为公司房地产业务提供可靠、稳定、优质的基本资源，为公司的可持续发展和房地产主业的做大做强创造条件。

当前，开发项目的土地均需以市场方式取得，而招、拍、挂等方式从公告到实施的周期相对较短，且单幅土地的出让金总额呈不断上升的趋势，由于公司《章程》中授予董事会投资项目的决策权限相对较小、以及履行正常审批程序费时较长等情况，为及时把握投资时机，提高决策效率，现提请股东大会向董事会授权审批额度不超过 110 亿元的房地产投资事项，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，主要包括以公司、公司全资或控股子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，以资产购买、股权收购等方式获取土地资源的事项除外】。

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

议程之九

9、关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案

各位股东：

一、对外融资、提供借款、对外担保总体情况

1、关于对外融资

根据公司经营计划及资金需求，公司拟向金融机构申请不超过60亿元人民币的融资额度。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。信贷方式包括但不限于金融机构贷款、委托贷款及协议借款。

2、关于对参控股公司提供借款情况

公司（含全资子公司）、控股子公司之间提供借款不超过 99 亿元人民币，公司（含全资子公司）预计对参股公司提供借款不超过 32.04 亿元人民币。

对参股公司提供借款详见附表 1。

3、关于对全资子公司提供融资担保

公司对全资子公司（包括银行贷款担保和其他对外融资的担保）发生额不超过 22 亿元（含全资子公司为母公司提供担保），具体情况详见附表 2。

具体每笔担保发生的担保期限根据相关正式合同另行约定。

二、关联方及关联关系介绍

交易对方情况详见附表 3。

因公司提供借款的参股公司属于上海证券交易所《股票上市规则》10.1.3 中所规定关联方范围，故构成关联关系。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。

三、关联交易的主要内容和定价政策

公司与上述关联方之间发生的提供借款交易，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，并将以合同的方式明确各方的权利和义务。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下除外），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

公司为参控股（含全资）子公司提供借款及担保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。

五、关联交易履行的审议程序

1、董事会审议情况

2019年4月18日，公司十届十三次董事会以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。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。

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：公司预计发生的对外融资、提供借款、对外担保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。

该议案尚须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

2018年度，公司为参股公司提供借款共计 10,055.57 万元；公司为参股公

司上海礼仕酒店有限公司融资提供担保 10,000.00 万元。

七、累计对外担保情况

截至2018年12月31日，公司及全资子公司对外担保余额为1,059,000万元，占公司2018年经审计净资产的413.15%，其中：公司对全资子公司的担保余额为125,000万元，公司对控股子公司的担保余额为0元，公司对参股子公司的担保余额为138,000万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为796,000万元。此外，全资子公司对公司的担保余额为14,900万元。

截至2018年12月31日，公司及控股公司未发生逾期对外担保情况。

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

附表1:

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)	3,200.00
上海礼仕酒店有限公司 (注 2)	46,000.00
北京京投颐信健康管理服务有限公司 (注 3)	6,200.00
北京潭栢兴业房地产开发有限公司 (注4)	15,000.00
无锡望愉地铁生态置业有限公司 (注5)	250,000.00
合计	320,400.00

注 1、我公司持有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”) 49%股权, 内蒙古凯富投资有限公司持有鄂尔多斯公司 49%股权, 北京银宏投资有限公司持有鄂尔多斯公司 2%股权, 依据鄂尔多斯公司股东间约定, 内蒙古凯富投资有限公司向鄂尔多斯公司投入资金最高额不超过 1.17 亿元, 其余所需资金由我公司向鄂尔多斯公司提供。2019 年, 我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、我公司持有上海礼仕酒店有限公司 55%的股权, TFIL 持有上海礼仕酒店有限公司 45%股权。我公司按约 73%比例提供运营所需资金, 复地 (集团) 股份有限公司作为 TFIL 的股东方按约 27%比例提供运营所需资金。2019 年, 我公司预计向上海礼仕公司提供的借款, 主要用于支付我公司提供借款的利息及补充酒店运营资金。

注 3、我公司与北京中天颐信企业管理服务有限公司分别持有北京京投颐信健康管理服务有限公司 50%股权, 我公司 (含全资子公司) 将按照持股比例为其提供借款;

注 4、北京潭栢兴业房地产开发有限公司的股东及持股比例为我公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持股 40%, 北京首都开发股份有限公司持股 10%, 保利 (北京) 房地产开发有限公司持股 10%, 北京龙湖天行置业有限公司持股 10%, 北京德俊置业有限公司持股 30%。我公司 (含全资子公司) 将按照持股比例为其提供借款。

注 5、无锡望愉地铁生态置业有限公司的股东及持股比例为我公司持股 20%,

无锡地铁集团有限公司持股 20%、中铁四局集团有限公司持股 20%、无锡万科房地产有限公司持股 40%。我公司(含全资子公司)将按照持股比例为其提供借款。

附表 2:

公司及控股公司对外担保情况一览表

(单位: 万元)

被担保对象	预计最高担保额度
京投发展股份有限公司	30,000.00
北京京投置地房地产有限公司(注 2)	50,000.00
无锡惠澄实业发展有限公司(注 2)	140,000.00
合计	220,000.00

注 1: 公司(含全资子公司)对外担保均为对全资子公司提供的担保(含全资子公司为公司提供的担保)。

注 2: 北京京投置地房地产有限公司、无锡惠澄实业发展有限公司是我公司全资子公司(孙公司)。

附表3:

交易对方基本情况

(单位: 万元)

单位名称	京投发展股份有限公司	北京京投置地房地产有限公司	无锡惠澄实业发展有限公司	北京京投颐信健康管理服务有限公司	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	上海礼仕酒店有限公司	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	无锡望榆地铁生态置业有限公司
与本公司关系	公司本部	全资子公司, 持股比例 100%	全资子公司的子公司, 持股比例 100%	合营企业, 公司持股比例 50%	合营企业, 公司持股比例 40%	合营企业, 公司持股比例 55%	合营企业, 公司持股比例 49%	联营企业, 公司持股比例 20%
注册资本	74,078	500,000	12,000	3,000	30,000	58,525.83	3,000	50,000
法定代表人	魏怡	高一轩	高一轩	高一轩	高一轩	高一轩	范玉章	王金磊
注册地址	宁波	北京	无锡	北京	北京	上海	鄂尔多斯	无锡
经营范围	房地产开发、经营及租赁等	房地产开发; 销售商品房等	房地产开发、经营	房地产开发、集中养老服务	房地产开发、经营	建造、经营及管理宾馆, 物业管理	房地产开发、经营	房地产开发、经营; 对城市轨道交通的投资、建设、运营
总资产	596,490.64	732,250.09	140,528.58	2,749.90	763,160.49	175,362.51	112,012.29	0.00
总负债	452,164.99	705,598.63	116,443.18	2,033.66	758,671.04	193,469.35	169,009.24	0.00
银行贷款	19,800.00	0.00	42,000.00	0.00	0.00	128,000.00	0.00	0.00
流动负债	238,116.96	259,587.67	16,193.18	733.66	739,691.04	49,633.84	168,896.24	0.00
净资产	144,325.65	26,651.46	24,085.40	716.24	4,489.45	-18,106.84	-56,996.95	0.00
营业收入	2,762.03	85.00	14,511.45	0.00	0.00	21,158.01	0.00	0.00
净利润	22,233.22	36,282.97	4,030.28	-873.54	-191.18	-14,112.70	-7,514.15	0.00
影响被担保人偿债能力的重大或有事项等	无	无	无	无	无	无	无	无

注1: 上述财务指标均为截至2018年12月31日报表数据。

注2: 无锡望榆地铁生态置业有限公司于2019年3月27日取得营业执照。

议程之十

10、关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案

各位股东：

一、理财方案概述

为满足开发经营需求、保障资金链安全，公司及控股子公司(含控股子公司的子公司)需安排合理的时间预备资金，可能会在部分时间段暂时形成闲置资金，为提高闲置资金的使用效率，公司拟在保障日常经营资金需求并有效控制风险的前提下，利用闲置资金投资保本理财产品，最大限度地提高公司及控股子公司(含控股子公司的子公司)的资金使用效率，谋取较好的投资回报，增加公司收益。公司及控股子公司(含控股子公司的子公司)拟使用额度不超过10亿元人民币的闲置资金投资保本理财产品。本委托理财不构成关联交易。

1、投资额度

公司及控股子公司(含控股子公司的子公司)拟使用额度不超过10亿元人民币的闲置资金投资保本理财产品。在上述额度内，资金可以循环使用。

2、投资品种

为控制风险，以上额度内资金只能用于投资保本理财产品，最长期限不超过一年，不得用于证券投资，不得购买以股票及其衍生品以及无担保债券为投资标的的银行理财产品。

3、投资期限

自审议本议案的年度股东大会通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。

4、资金来源

公司及控股子公司(含控股子公司的子公司)用于投资理财的资金为闲置资金。

二、投资风险分析及风险控制措施

1、投资风险

(1)公司购买的均为保本型的理财产品，能保证购买理财产品的本金安全，不存在亏本风险。但金融市场受宏观经济的影响较大，不排除该项投资收益受到市场波动的影响。

(2) 相关工作人员的操作风险。

2、针对投资风险，拟采取措施如下：

(1) 董事会提请股东大会授权董事会并同意董事会授权总裁在上述额度内审批相关事宜并签署相关合同文件，由公司财务负责人负责组织实施，公司财务部相关人员对购买的理财产品进行严格监控，以实现收益最大化。如评估发现存在可能影响公司资金安全的风险因素，将及时采取相应措施，控制投资风险。

(2) 公司内部审计部门负责对投资保本理财产品的资金使用与保管情况进行审计与监督，每个季度末对所有理财产品进行全面检查，并根据谨慎性原则合理预计收益情况，并向公司董事会审计委员会报告。

(3) 独立董事、监事会有权对资金使用情况进行监督与检查，有必要的可以聘请专业机构进行审计。

三、理财方案对公司的影响

1、公司运用闲置资金投资保本理财产品是在确保满足公司正常生产经营、投资项目所需资金和资金安全的前提下实施的，不会影响公司日常资金正常周转及主营业务的正常开展，不会额外增加公司财务负担。

2、通过投资保本理财产品，可以提高资金使用效率，获得一定的投资效益，有利于维护公司股东利益。

四、相关议案履行的审批程序

2019年4月18日，公司十届十三次董事会以9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，并建议股东大会授权董事会并同意董事会授权总裁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，授权期限自审议本议案的年度股东大会通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。

独立董事经审查相关材料，认为：该议案的审议和表决程序合规、合法，公司在保障日常经营资金需求的前提下，利用闲置资金投资保本理财产品，其风险较低，有利于提高公司资金的使用效率，不会对公司生产经营造成不利影响，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

该议案尚须提交公司股东大会审议。

五、截至本公告日，公司累计进行委托理财的金额

2018年度，公司累计进行委托理财的金额为12.55亿元。截至2018年12

月 31 日，持有的委托理财金额为 8.11 亿元。

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

议程之十一

11、关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案

各位股东：

一、关联交易概述

公司及控股子公司（含孙子公司）拟向京投公司申请总额不超过人民币 100 亿元、年利率不高于 12%（具体数值由双方参照市场利率协商确定）的流动资金借款（不包括公司与京投公司合作开发项目所需地价款）。

截至 2018 年 12 月 31 日，京投公司持有我公司 36.00% 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：13,567,127.91 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。

截止 2018 年 12 月 31 日，京投公司总资产 3,421.88 亿元、净资产 1,824.74 亿元；2018 年度，京投公司营业收入 6.03 亿元、净利润 18.32 亿元（京投公司个别报表口径，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 2018 年 12 月 31 日，京投公司持有我公司 36.00% 的股权，为公司第一大股东。

三、关联交易的主要内容

根据公司年度资金计划，公司及控股子公司（含孙子公司）拟在 2019 年度向京投公司申请总额不超过人民币 100 亿元的流动资金借款（不包括公司与京投公司合作开发项目所需地价款），年利率不超过 12%（具体数值由双方参照市场利率协商确定），借款期限由双方另行协商，公司以持有的项目公司股权质押给京投公司等作为担保。在上述资金额度内，京投公司将根据我公司申请及其自身资金安排决定是否提供相关借款。

四、交易目的以及对公司的影响

上述关联交易有利于公司经营业务的开展，将对公司的财务状况及经营成果产生有利影响，且不影响公司的独立性。

五、关联交易审议程序

1、董事会审议情况

2019年4月18日，公司十届十三次董事会以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在股东大会批准的期间、额度和条件范围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。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。公司独立董事对本次关联交易发表独立意见如下：该事项为关联交易，交易程序合法、合规，未发现损害公司和股东利益的行为；公司董事会对该议案进行表决时，关联董事依法回避表决，符合法律法规及公司《章程》的有关规定，董事会表决程序合法。

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：本次公司拟向控股股东申请借款的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。

该议案尚需获得公司股东大会的批准，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。

六、历史关联交易情况

2018年，京投公司向公司及控股子公司提供借款875,250.00万元，截至2018年12月31日，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供委托贷款余额1,429,750.00万元。京投公司为本公司非公开发行债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额不超过人民币20亿元，担保期限3年。2018年9月，公司非公开发行债券（“18京发01”）20亿元，2018年10月，公司支付京投公司支付担保费2,000.00万元。

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

议程之十二

12、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

各位股东：

一、关联交易概述

近几年，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”）联合大股东京投公司参与了郭公庄、五路居、平西府、潭柘寺、平谷、郭公庄三期、北安河等地块的投标、竞买，合作开发轨道物业为主的房地产项目，均取得较好经济、社会效益。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，公司将适度并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 2018 年 12 月 31 日，京投公司持有我公司 36.00% 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：13,567,127.91 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。

截止 2018 年 12 月 31 日，京投公司总资产 3,421.88 亿元、净资产 1,824.74 亿元；2018 年度，京投公司营业收入 6.03 亿元、净利润 18.32 亿元（京投公司个别报表口径，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 2018 年 12 月 31 日，京投公司持有我公司 36.00% 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（竞买、投标等方式）轨道交通和沿线物业项目等投入的地价款总额度不超过 150 亿元。

（三）合作投资模式

公司与京投公司以组成联合体或其他合作方式参与开发地块的竞标，竞标成功后合资组建项目公司。京投公司为项目公司提供股东贷款以支付部分或全部土地价款，按我公司要求对项目公司进行管控。具体操作方案为：

1、项目获取

双方以组成联合体或双方认可的其它方式，共同参与目标地块的竞标，竞标地价及融资方案等主要商务条件由双方协商确定。

2、项目公司组建及资金安排

土地获取后，由双方共同出资组建项目公司，项目公司的注册资金规模及具体股权比例由双方根据项目情况协商确定。

项目公司支付地价款时，由京投公司提供全部或部分资金，所提供资金的年利率不超过 12%（具体数值由双方参照市场利率协商确定）。项目公司获取开发贷款、销售回款后，将及时按银行相关规定和协议约定偿还借款。

3、项目管理

京投公司持有的项目公司股权由我公司托管。

4、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

2019年4月18日，公司十届十三次董事会以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该项议案，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，按照借款年利率不超过12%的条件，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，未发现损害公司和股东利益的行为；公司董事会对该议案进行表决时，关联董事依法回避表决，符合法律法规及公司《章程》的有关规定，董事会表决程序合法。

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：本次公司与京投公司合作投资房地产项目的关联交易，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，故同意本次交易。

该议案尚需获得公司股东大会的批准，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。

六、历史关联交易情况

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与京投公司合作，以37.20亿元获取了郭公庄车辆段三期地块、以63亿元获取了北安河车辆段综合利用地块。截至2018年12月31日，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供委托贷款余额1,429,750万元。

上述议案已经2019年4月18日公司董事会十届十三次（2018年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

附：2018年度独立董事述职报告

(丁慧平)

京投发展股份有限公司全体股东：

2018年，公司董事会换届，本人作为京投发展股份有限公司（下称“京投发展”或“公司”）第九届、第十届董事会的独立董事，一直以来严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、公司《章程》及《独立董事工作细则》等法律法规、规范性文件的相关规定，准时出席会议，认真审议各专门委员会和董事会议案，并对相关事项发表独立意见，实地调研考察公司所属项目，充分发挥独立董事作用，有效地保证了公司决策的合理性和公平性，切实维护了公司利益和股东权益尤其是中小股东的合法权益。现就2018年度履行职责情况进行报告：

一、个人基本情况

本人自1994年至今历任北京交通大学会计学专业副教授、教授及博士生导师。目前兼任中国企业竞争力研究中心主任、华电国际电力股份有限公司独立董事、招商银行股份有限公司外部监事、山东信托股份有限公司独立董事。

经自查，本人不存在影响独立性的情况。

二、出席会议情况

2018年，公司共召开12次董事会、5次股东大会，13次各专门委员会会议，本人按时出席了4次现场董事会、以通讯表决方式参加了8次非现场董事会，列席了3次股东大会，出席了11次本人担任委员的各专门委员会会议，本人对提交专门委员会、董事会审议的议案审慎判断并行使表决权，没有反对、弃权的情形。本人认为：公司在2018年度召集召开的各专门委员会会议、董事会、股东大会符合法定程序，重大经营决策事项和其它重大事项均履行了相关审议程序，合法有效。

三、现场工作情况

报告期内，本人与其他独立董事还专门安排时间前往公司本部（4天）、公园悦府（1天）、西华府（1天）、琨御府（1天）、璟悦府（1天）、锦悦府（1天）、檀

香府（2天）项目现场进行调研，对公司的经营管理、客户服务、项目开发销售、财务状况及审计事项等进行了了解，及时获悉公司各重大事项的进展情况，关注外部环境及市场变化对公司的影响，与公司高级管理人员及相关工作人员保持沟通，为公司经营管理提出合理建议。

四、2018年发表的独立意见情况

本年度，本人就资产减值、高管聘用及考核、续聘会计师事务所、关联交易等事项发表了独立董事意见。针对需要发表独立意见的议案，本人认真审查相关议案材料，充分了解相关信息，谨慎发表意见，就所掌握的信息和了解的情况，本人认为需要发表独立意见的事项未损害公司利益和全体股东、特别是中小股东的利益。

2018年3月19日，在九届二十九次董事会会议上，对《关于计提资产减值准备的议案》、《关于2017年度奖励基金计提的议案》、《关于公司2017年度利润分配的预案》、《关于公司内部控制评价报告的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》、《关于2017年度日常关联交易实际发生额及2018年度预计日常关联交易的议案》、《关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《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》、《关于确定董事（含独立董事）年津贴的议案》以及对关于对外担保事项的专项说明、关于提名董事（含独立董事）候选人等发表了独立意见。

2018年4月17日，在十届一次董事会会议上，对《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》、《关于确定〈2018年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法〉的议案》发表了独立意见。

2018年7月9日，在十届三次董事会会议上，对《关于增加2018年度预计日常关联交易额度的议案》发表了独立意见。

2018年8月6日，在十届四次董事会会议上，对《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2018年11月12日，在十届七次董事会会议上，对《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》、《关于全资子公司为北京京投银泰置业有限公司提供担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2018年12月4日，在十届九次董事会会议上，对《关于公司拟向北京市基

基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》、《关于公司与基石国际融资租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的议案》发表了独立意见。

五、任职董事会各专门委员会的工作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会，本人担任审计委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员及提名委员会委员。2018年度，各专门委员会依据公司《章程》及各专门委员会相关议事规则开展工作，本人积极参加各项会议，履行相关职责：

作为公司审计委员会主任委员，本人根据公司《董事会审计委员会议事规则》的要求，召集和主持审计委员会会议；协调、监督、评估外部审计机构的审计工作，续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供2018年度财务报告审计和内部控制审计服务；对公司的内部审计部门进行监督、评估；审阅公司定期财务报告并发表意见；监督和评估公司内部控制的有效性，充分发挥了审计委员会的审核、监督作用。

作为公司薪酬与考核委员会委员，本人根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的要求，制定公司高级管理人员的年度薪酬与绩效考核方案，制订公司《奖励基金管理办法》并提交公司董事会审议通过；按照薪酬政策和绩效评价标准对高级管理人员的工作情况和业绩进行评估、审核。报告期内，公司高级管理人员的薪酬与考核完全依据公司董事会十届一次会议审议通过的《2018年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》实施，无违规情况。

作为公司提名委员会委员，本人根据公司《董事会提名委员会议事规则》的要求，对公司董事候选人、高级管理人员人选的任职资格、专业能力和职业素养等进行了审核，并出具了相关意见。

六、其他重点关注事项

1、募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、对外担保及资金占用情况

报告期内，公司对外担保的决策程序符合相关法律法规及公司章程的规定，信息披露充分完整。经审查，截至2018年12月31日，公司及全资子公司对外担保余额为1,059,000万元，占公司2018年经审计净资产的413.15%，其中：公司对全

子公司的担保余额为125,000万元，公司对控股子公司的担保余额为0元，公司对参股子公司的担保余额为138,000万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为796,000万元，此外，全资子公司对公司的担保余额为14,900万元，公司无逾期对外担保。

经核查，不存在控股股东及其他关联方占用公司资金情况。

3、业绩预告及业绩快报情况

报告期内，公司发布了3次业绩预告，符合《股票上市规则》的相关规定，无任何违规情况。

4、现金分红事项

公司严格执行分红政策，公司九届二十九次董事会、2017年度股东大会审议通过了《关于公司2017年度利润分配的预案》，以2017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，已于2018年4月执行完毕。本人认为公司自上市以来一直重视对投资者的合理回报，董事会制定的2017年度利润分配预案符合《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和公司《章程》的有关规定，并充分考虑了公司实际经营状况、资金需求及未来发展等各种因素，符合公司和全体股东的利益，尤其是中小股东的利益。

5、公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司实施增持计划，增持京投发展股份，承诺在增持实施期间及法定期限内不减持其持有的京投发展股份。未出现违反上述承诺的情况。

报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司和中国银泰投资有限公司未出现违反于2009年公司非公开发行时所做关于避免同业竞争和减少关联交易承诺的情况。

6、信息披露的执行情况

2018年，公司共披露4份定期报告和70份临时公告，本人认为公司全年的信息披露工作严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》以及公司《章程》等规定执行，未发生漏报、迟报等违规情况。

7、内部控制的执行情况

公司立足长远发展，持续规范公司治理；根据调整后的组织架构体系和管控界面，界定各部门职能，细化各岗位职责，新增、修订各项管理制度，梳理各项控制活动的业务模块和关键环节，确定、整合、优化工作标准和程序流程，逐步完善信息管理系统，创建良好有效的内部控制环境，防范各类风险，保障公司的各项控制活动有制可依、有规可守、有序可循。

报告期内，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制情况进行审计，聘任的决策程序符合相关法规和公司《章程》的规定，未损害公司及全体股东的合法权益。

七、总体评价和建议

2018 年，本人注重监管部门最新发布实施的法律、法规和各项规章制度的学习，积极参加独立董事后续教育等相关培训，不断提高自己的履职能力，勤勉、谨慎地履行独立董事职权，切实维护公司的整体利益和股东尤其是中小股东的合法权益，促进公司进一步规范运作。2018 年，公司管理层和相关工作人员给予了积极配合和支持，无影响独立董事独立性的情况发生。

2019 年，秉承对公司和全体股东负责的精神，本人将继续加强对监管新规的学习，保持与公司管理层的充分沟通，实地调研考察公司及所属项目公司，深入了解经营管理状况，关注公司重大事项，审慎发表独立意见，为公司的科学决策和风险防范提供更好的意见和建议，更好地履行独立董事义务，保护公司及全体股东尤其是中小股东的利益。

特此报告。

独立董事：丁慧平

2019 年 4 月 18 日

附：2018 年度独立董事述职报告

（闵庆文）

京投发展股份有限公司全体股东：

本人作为京投发展股份有限公司（下称“京投发展”或“公司”）第十届董事会的独立董事，在履职期间，严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《章程》及《独立董事工作细则》等法律法规、规范性文件的相关规定，全面关注公司经营管理，积极出席公司相关会议，认真审阅公司董事会及相关委员会的议案资料，并对重大事项独立、客观地发表了意见，实地调研考察了公司各项目，充分发挥了独立董事的独立作用，切实有效地维护了公司整体利益和股东权益，尤其是中小股东的合法权益。现就 2018 年度履行职责情况进行报告：

一、个人基本情况

自 1999 年 4 月至今，本人历任中国科学院地理科学与资源研究所助理研究员、副研究员、研究员；现任中国科学院地理科学与资源研究所资源生态与生物资源研究室主任、自然与文化遗产研究中心副主任、旅游规划设计与研究中心副主任、九三学社北京市委副主委、北京市第十五届人大代表、第十三届全国政协委员。

经自查，本人不存在影响独立性的情况。

二、出席会议情况

2018 年度，公司第九届董事会任期届满，进行了换届选举，2018 年 4 月 10 日，经公司 2017 年年度股东大会审议通过，选举本人为第十届董事会独立董事，经公司第十届一次董事会审议通过，选举本人为第十届董事会审计委员会委员及薪酬与考核委员会委员。本年度，公司共召开 12 次董事会、5 次股东大会，13 次各专门委员会会议。本人按时出席了 1 次并委托出席了 2 次现场董事会、以通讯表决方式参加了 8 次非现场董事会，列席了 2 次股东大会，出席了 7 次本人担任委员的各专门委员会会议，对会议中的各项议题认真审议，并谨慎行使表决权。本人认为：公司在 2018 年度召集召开的各专门委员会会议、董事会、股东大会

符合法定程序,重大经营决策事项和其它重大事项均履行了相关程序,合法有效。

三、现场工作情况

报告期内,本人与其他两位独立董事还专门安排时间前往公司本部(3天)、公园悦府(1天)、西华府(1天)、琨御府(1天)、璟悦府(1天)、锦悦府(1天)、檀香府(2天)项目现场进行调研,对公司的经营管理、客户服务、项目开发销售、财务状况及审计事项等进行了了解,及时获悉公司各重大事项的进展情况,关注外部环境及市场变化对公司的影响,与公司高级管理人员及相关工作人员保持沟通,为公司经营管理提出合理建议。

四、2018年发表的独立意见情况

2018年度,本人对涉及高管聘用及考核、关联交易、提供担保等需出具独立意见的事项进行审慎核查,在董事会决策时做出独立、客观的判断,并发表独立意见。本人认为年内提交董事会审议的各项议案均未损害公司利益和全体股东,特别是中小股东的利益。本年度,本人共发表独立董事意见8次,具体情况如下:

2018年4月17日,在十届一次董事会会议上,对《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》、《关于确定〈2018年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法〉的议案》发表了独立意见。

2018年7月9日,在十届三次董事会会议上,对《关于增加2018年度预计日常关联交易额度的议案》发表了独立意见。

2018年8月6日,在十届四次董事会会议上,对《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2018年11月12日,在十届七次董事会会议上,对《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》、《关于全资子公司为北京京投银泰置业有限公司提供担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2018年12月4日,在十届九次董事会会议上,对《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》、《关于公司与基石国际融资租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的议案》发表了独立意见。

五、任职董事会各专门委员会的工作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会,本人担任薪酬与考核委员会主任委员、审计委员会委员。2018年度,各专门委员会依据公司《章程》及各专门委员会相关议事规则开展工作,本人积极参加各项

会议，对讨论决策的重大事项提供了专业的合理性意见和建议，切实履行了专门委员会委员职责：

作为公司薪酬与考核委员会主任委员，本人根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的要求，召集和主持薪酬与考核委员会会议；制定公司高级管理人员的年度薪酬与绩效考核方案，制订公司《奖励基金管理办法》并提交公司董事会审议通过；按照薪酬政策和绩效评价标准对高级管理人员的工作情况和业绩进行评估、审核。报告期内，公司高级管理人员的薪酬与考核完全依据公司董事会十届一次会议审议通过的《2018年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》实施，无违规情况。

作为公司审计委员会委员，本人根据公司《董事会审计委员会议事规则》的要求，出席审计委员会会议；协调、监督、评估外部审计机构的审计工作，续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供2018年度财务报告审计和内部控制审计服务；对公司的内部审计部门进行监督、评估；审阅公司定期财务报告并发表意见；监督和评估公司内部控制的有效性，充分发挥了审计委员会的审核、监督作用。

六、其他重点关注事项

1、募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、对外担保及资金占用情况

报告期内，公司对外担保的决策程序符合相关法律法规及公司章程的规定，信息披露充分完整。经审查，截至2018年12月31日，公司及全资子公司对外担保余额为1,059,000万元，占公司2018年经审计净资产的413.15%，其中：公司对全资子公司的担保余额为125,000万元，公司对控股子公司的担保余额为0元，公司对参股子公司的担保余额为138,000万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为796,000万元，此外，全资子公司对公司的担保余额为14,900万元，公司无逾期对外担保。

经核查，不存在控股股东及其他关联方占用公司资金情况。

3、业绩预告及业绩快报情况

报告期内，公司发布了3次业绩预告，符合《股票上市规则》的相关规定，

无任何违规情况。

4、现金分红事项

公司严格执行分红政策，公司九届二十九次董事会、2017年度股东大会审议通过了《关于公司2017年度利润分配的预案》，以2017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，已于2018年4月执行完毕。本人认为公司自上市以来一直重视对投资者的合理回报，董事会制定的2017年度利润分配预案符合《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和公司《章程》的有关规定，并充分考虑了公司实际经营状况、资金需求及未来发展等各种因素，符合公司和全体股东的利益，尤其是中小股东的利益。

5、公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司实施增持计划，增持京投发展股份，承诺在增持实施期间及法定期限内不减持其持有的京投发展股份。未出现违反上述承诺的情况。

报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司和中国银泰投资有限公司未出现任何违反于2009年公司非公开发行时所做关于避免同业竞争和减少关联交易承诺的情况。

6、信息披露的执行情况

2018年度，公司共披露4份定期报告和70份临时公告，本人认为公司全年的信息披露工作严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》以及公司《章程》等规定执行，未发生漏报、迟报等违规情况。

7、内部控制的执行情况

公司立足长远发展，持续规范公司治理；根据调整后的组织架构体系和管控界面，界定各部门职能，细化各岗位职责，新增、修订各项管理制度，梳理各项控制活动的业务模块和关键环节，确定、整合、优化工作标准和程序流程，逐步完善信息管理系统，创建良好有效的内部控制环境，防范各类风险，保障公司的各项控制活动有制可依、有规可守、有序可循。

报告期内，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制情况进行审计，聘任的决策程序符合相关法规和公司《章程》的规定，未损害

公司及全体股东的合法权益。

七、总体评价和建议

2018年，本人作为公司新任独立董事，在履职期间，积极学习独立董事职责相关的法律、法规和规章制度，及时关注公司经营情况，认真审阅公司各次会议的议案材料，运用自身专业知识经验，对董事会重大事项提出专业意见，严格履行独立董事的职责，有效维护了公司、股东尤其是中小股东的合法权益。2018年，公司管理层和相关工作人员给予了积极配合和支持，无影响独立董事独立性的情况发生。

2019年，我将继续按照相关法律法规对独立董事的要求，秉承谨慎、认真、勤勉的原则切实履行独立董事的职责，同时，结合自身掌握的专业知识和工作经验为公司发展提供更多有建设性的意见，更好地维护公司整体利益和全体股东尤其是中小股东的合法权益。

特此报告。

独立董事：闵庆文

2019年4月18日

附：2018 年度独立董事述职报告

（郭洪林）

京投发展股份有限公司全体股东：

本人作为京投发展股份有限公司（下称“京投发展”或“公司”）第十届董事会的独立董事，严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《章程》及《独立董事工作细则》等法律法规、规范性文件的相关规定，认真履行职责，出席相关会议，对重大事项发表独立意见，维护了公司整体利益及全体股东的合法权益。现就 2018 年度履行职责情况进行报告：

一、个人基本情况

本人自 2002 年 6 月至 2018 年 1 月，任中国人民大学经济学院副教授；2002 年 6 月至 2017 年 12 月，先后任中国人民大学人事处处长、人才办主任；2010 年 6 月至 2017 年 12 月，任中国人民大学校长助理；现任中国人民大学附属中学联合学校总校理事会副理事长、创新人才研究会副会长、中国人民大学教育学院兼职教授。

经自查，本人不存在影响独立性的情况。

二、出席会议情况

2018 年，公司共召开 12 次董事会、5 次股东大会，13 次各专门委员会会议。2018 年 4 月 10 日，经公司 2017 年年度股东大会审议通过，选举本人为第十届董事会独立董事。本人按时出席了 3 次现场董事会、以通讯表决方式参加了 8 次非现场董事会，列席了 3 次股东大会，出席了 8 次本人担任委员的各专门委员会会议，在审议议案时，本人认真审议各项议案，均能充分发表自己的意见，且对各议案未提出异议，没有反对、弃权的情形。本人认为：公司在 2018 年度召集召开的各专门委员会会议、董事会、股东大会符合法定程序，重大经营决策事项和其它重大事项均履行了相关程序，合法有效。

三、现场工作情况

报告期内，本人与其他两位独立董事还专门安排时间前往公司本部（3天）、公园悦府（1天）、西华府（1天）、琨御府（1天）、璟悦府（1天）、锦悦府（1天）、

檀香府（2天）项目现场进行调研，对公司的经营管理、客户服务、项目开发销售、财务状况及审计事项等进行调研考察，并与公司经营层进行了深入沟通和交流，全面了解了公司经营管理状况。

四、2018年发表的独立意见情况

本年度，本人共发表了8次独立董事意见，涉及高管聘用及考核、董事人选、关联交易、担保等事项。针对董事会所需出具独立意见的提案，本人认真审阅提案内容，了解相关信息，作出合理判断，就所掌握的信息和了解的情况，本人认为这些提案事项未损害公司利益和全体股东、特别是中小股东的利益。

2018年4月17日，在十届一次董事会会议上，对《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》、《关于确定〈2018年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法〉的议案》发表了独立意见。

2018年7月9日，在十届三次董事会会议上，对《关于增加2018年度预计日常关联交易额度的议案》发表了独立意见。

2018年8月6日，在十届四次董事会会议上，对《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2018年11月12日，在十届七次董事会会议上，对《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》、《关于全资子公司为北京京投银泰置业有限公司提供担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2018年12月4日，在十届九次董事会会议上，对《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》、《关于公司与基石国际融资租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的议案》发表了独立意见。

五、任职董事会各专门委员会的工作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会，本人担任提名委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员、审计委员会委员。2018年度，各专门委员会依据公司《章程》及各专门委员会相关议事规则开展工作，本人积极参加各项会议，认真履行委员职责：

作为公司提名委员会主任委员，本人根据公司《董事会提名委员会议事规则》的要求，召集和主持提名委员会会议；对公司董事候选人、高级管理人员人选的任职资格、专业能力和职业素养等进行了审核，并出具了相关意见。

作为公司审计委员会委员，本人根据公司《董事会审计委员会议事规则》的

要求，出席审计委员会会议，协调、监督、评估外部审计机构的审计工作，续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2018 年度财务报告审计和内部控制审计服务；对公司的内部审计部门进行监督、评估；审阅公司定期财务报告并发表意见；监督和评估公司内部控制的的有效性，充分发挥了审计委员会的审核、监督作用。

作为公司薪酬与考核委员会委员，本人根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的要求，出席薪酬与考核委员会会议，制定公司高级管理人员的年度薪酬与绩效考核方案，制订公司《奖励基金管理办法》并提交公司董事会审议通过；按照薪酬政策和绩效评价标准对高级管理人员的工作情况和业绩进行评估、审核。报告期内，公司高级管理人员的薪酬与考核完全依据公司董事会十届一次会议审议通过的《2018年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》实施，无违规情况。

六、其他重点关注事项

1、募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、对外担保及资金占用情况

报告期内，公司对外担保的决策程序符合相关法律法规及公司章程的规定，信息披露充分完整。经审查，截至2018年12月31日，公司及全资子公司对外担保余额为1,059,000万元，占公司2018年经审计净资产的413.15%，其中：公司对全资子公司的担保余额为125,000万元，公司对控股子公司的担保余额为0元，公司对参股子公司的担保余额为138,000万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为796,000万元，此外，全资子公司对公司的担保余额为14,900万元，公司无逾期对外担保。

经核查，不存在控股股东及其他关联方占用公司资金情况。

3、业绩预告及业绩快报情况

报告期内，公司发布了3次业绩预告，符合《股票上市规则》的相关规定，无任何违规情况。

4、现金分红事项

公司严格执行分红政策，公司九届二十九次董事会、2017年度股东大会审议通过了《关于公司2017年度利润分配的预案》，以2017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，已于2018年4月执行完毕。本人认为公司自上市以来一直重视对投资者的合理回报，董事会制定的2017年度利润分配预案符合《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和公司《章程》的有关规定，并充分考虑了公司实际经营状况、资金需求及未来发展等各种因素，符合公司和全体股东的利益，尤其是中小股东的利益。

5、公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司实施增持计划，增持京投发展股份，承诺在增持实施期间及法定期限内不减持其持有的京投发展股份。未出现违反上述承诺的情况。

报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司和中国银泰投资有限公司未出现违反于2009年公司非公开发行时所做关于避免同业竞争和减少关联交易承诺的情况。

6、信息披露的执行情况

2018年，公司共披露4份定期报告和70份临时公告，本人认为公司全年的信息披露工作严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》以及公司《章程》等规定执行，未发生漏报、迟报等违规情况。

7、内部控制的执行情况

公司立足长远发展，持续规范公司治理；根据调整后的组织架构体系和管控界面，界定各部门职能，细化各岗位职责，新增、修订各项管理制度，梳理各项控制活动的业务模块和关键环节，确定、整合、优化工作标准和程序流程，逐步完善信息管理系统，创建良好有效的内部控制环境，防范各类风险，保障公司的各项控制活动有制可依、有规可守、有序可循。

报告期内，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制情况进行审计，聘任的决策程序符合相关法规和公司《章程》的规定，未损害公司及全体股东的合法权益。

七、总体评价和建议

2018年，公司各项经营活动规范有序开展，本人作为公司独立董事，勤勉履职，严格按照各项法律法规的要求，积极运用自身专业知识经验，对公司各项

重大事项提出专业意见，促进董事会科学决策和公司规范运作，切实维护全体股东特别是中小股东的权益。2018年，公司管理层和相关工作人员给予了积极配合和支持，无影响独立董事独立性的情况发生。

2019年，本人将继续勤勉、公正、独立地履行职责，进一步加强同公司经营层的沟通，为董事会决策提供更多规范性意见和建议，维护公司整体利益和全体股东合法权益，促进公司持续健康发展。

特此报告。

独立董事：郭洪林
2019年4月18日