



建投实业

NEEQ : 870261

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司

JIC Industrial Investment Development

年度报告摘要

— 2019 —

一. 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn或www.neeq.cc）的年度报告全文。

1.2 公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料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。

公司负责人张亚平、主管会计工作负责人于娟及会计机构负责人张晓凯保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张振华
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	010-63979903
传真	010-63979177
电子邮箱	jtsy_zh@jihc.cn
公司网址	—
联系地址及邮政编码	北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 A 座 14 层 100036
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	建投嘉昱实业投资发展股份有限公司董事会办公室

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	923,798,569.16	842,809,965.77	9.61%
归属于挂牌公司股东的净资产	456,463,012.47	430,858,185.99	5.94%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.98	1.87	5.88%
资产负债率%（母公司）	11.84%	9.24%	-
资产负债率%（合并）	49.52%	47.96%	-

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告摘要

(自行添行)			
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	1,030,823,872.13	980,483,773.32	5.13%
归属于挂牌公司股东的净利润	27,116,644.71	34,253,571.94	-20.84%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,509,802.75	16,865,603.72	-
经营活动产生的现金流量净额	-14,039,052.60	-31,742,915.27	55.77%
加权平均净资产收益率% (依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	6.22%	7.65%	-
加权平均净资产收益率% (归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	1.04%	3.77%	-
基本每股收益 (元/股)	0.11	0.15	-20.00%
(自行添行)			

2.2 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	154,100,000	67.00%	75,900,000	230,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	151,800,000	66.00%	75,900,000	227,700,000	99.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	75,900,000	33.33%	-75,900,000	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	75,900,000	33.33%	-75,900,000	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		230,000,000	-	0	230,000,000	-
普通股股东人数						2

2.3 普通股前十名股东情况（创新层）/普通股前五名或持股10%及以上股东情况（基础层）

单位：股

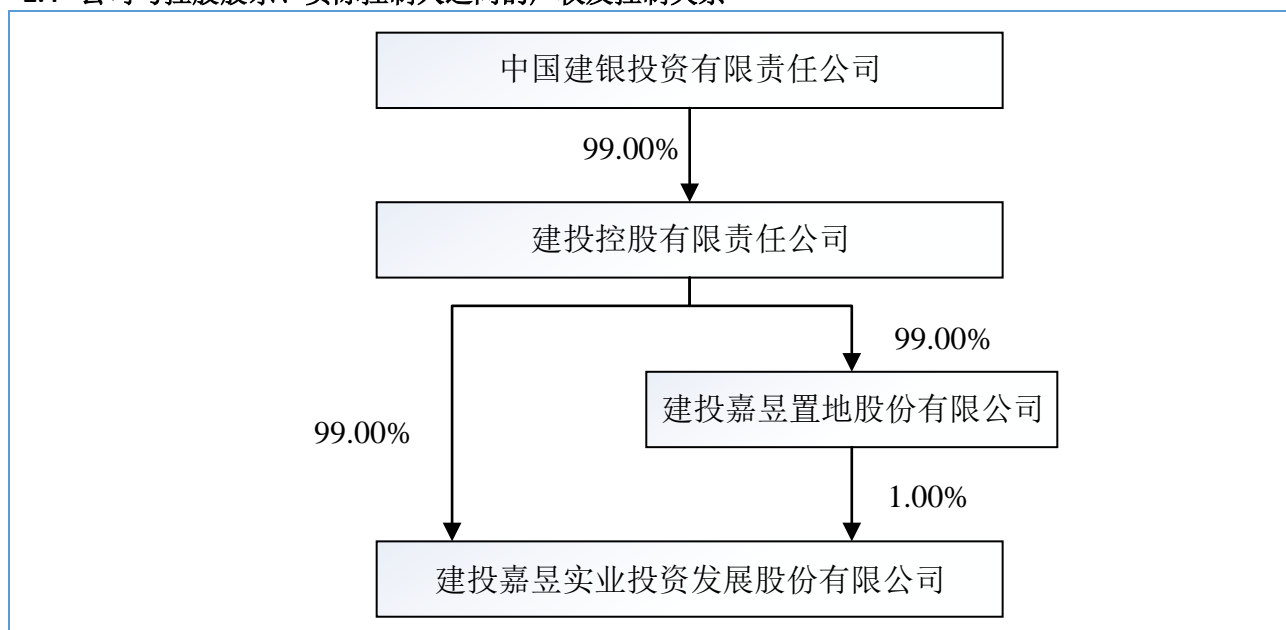
序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	建投控股有限责任公司	227,700,000	0	227,700,000	99.00%	0	227,700,000
2	建投嘉昱置地股份	2,300,000	0	2,300,000	1.00%	0	2,300,000

有限公司						
合计	230,000,000	0	230,000,000	100.00%	0	230,000,000

普通股前十名股东间相互关系说明：

建投控股有限责任公司为建投嘉昱置地股份有限公司的控股股东，持股比例为 99.00%，认缴出资额 24,750 万元。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



三. 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

①新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告摘要

2019 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

1. 以摊余成本计量的金融资产；
2. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	410,157,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	156,657,000.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	253,500,000.00
	以成本计量（权益工具）	19,736,563.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	13,743,073.73
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	28,851,605.99
应收账款	摊余成本	77,924,390.70	应收账款	摊余成本	77,884,795.03
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	43,375,114.56	其他流动资产	摊余成本	
			其他应收款	摊余成本	43,134,279.31

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)		重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)	

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告摘要

资产：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产		156,657,000.00	156,657,000.00
应收票据			
应收账款	77,924,390.70	-39,595.67	77,884,795.03
应收款项融资			
其他应收款	43,375,114.56	-240,835.25	43,134,279.31
一年内到期的非流动资产			
1. 以摊余成本计量			
2. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益			
3. 其他			
可供出售金融资产	429,893,563.00	-429,893,563.00	
持有至到期投资			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
其他权益工具投资		28,851,605.99	28,851,605.99
其他非流动金融资产	253,500,000.00	13,743,073.73	267,243,073.73
负债：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
交易性金融负债			
递延所得税负债	6,786,399.48	4,911,901.50	11,698,300.98
股东权益：			
其他综合收益	12,750.00	14,735,704.49	14,748,454.49
盈余公积	486,238.34		486,238.34
未分配利润	154,776,502.34	2,930,079.81	157,706,582.15
少数股东权益	7,779,972.44		7,779,972.44

本公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	11,164,690.8		39,595.6	11,204,286.4
	1		7	8
其他应收款减值准备	3,510,023.45		240,835.25	3,750,858.7

②财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，2018 年 6 月发布的《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)同时废止；财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)，《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》(财会[2019]1 号)同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

3.2 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 同一控制下企业合并 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
货币资金	91,316,035.95	93,189,993.88		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收账款	72,617,623.38	77,924,390.70		
预付款项	12,987,573.32	13,008,143.68		
其他应收款	49,708,593.41	50,100,878.76		
存货	43,126,266.47	43,517,374.87		
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	438,795.94	476,013.03		
流动资产合计	270,194,888.47	278,216,794.92		

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告摘要

非流动资产：				
可供出售金融资产	427,776,563.00	429,893,563.00		
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	13,337,402.25	13,337,402.25		
投资性房地产	46,138,616.99	46,767,627.95		
固定资产	20,526,277.20	24,023,811.94		
在建工程	22,324,702.96	22,324,702.96		
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,499,184.24	1,499,184.24		
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,576,910.18	1,762,903.50		
递延所得税资产	17,695,115.18	17,844,992.54		
其他非流动资产		7,138,982.47		
非流动资产合计	550,874,772.00	564,593,170.85		
资产总计	821,069,660.47	842,809,965.77		
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付账款	68,419,973.60	69,790,692.25		
预收款项	44,399,074.52	44,399,074.52		
应付职工薪酬	119,057,488.22	119,250,047.90		
应交税费	18,434,216.83	18,646,815.90		
其他应付款	115,412,533.34	115,817,552.40		
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		4,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计	365,723,286.51	371,904,182.97		
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款	17,721,224.89	17,721,224.89		
长期应付职工薪酬				
预计负债	7,760,000.00	7,760,000.00		
递延收益				
递延所得税负债	6,782,149.48	6,786,399.48		
其他非流动负债				
非流动负债合计	32,263,374.37	32,267,624.37		

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告摘要

负债合计	397,986,660.88	404,171,807.34		
股本	230,000,000.00	230,000,000.00		
资本公积	40,582,695.31	45,582,695.31		
减：库存股				
其他综合收益		12,750.00		
专项储备				
盈余公积	486,238.34	486,238.34		
未分配利润	144,234,093.50	154,776,502.34		
归属于母公司股东 权益合计	415,303,027.15	430,858,185.99		
少数股东权益	7,779,972.44	7,779,972.44		
股东权益合计	423,082,999.59	438,638,158.43		
负债和股东权益总 计	821,069,660.47	842,809,965.77		
一、营业收入	968,540,534.44	980,483,773.32		
减：营业成本	856,124,106.59	867,492,401.88		
税金及附加	7,610,472.96	7,686,180.44		
销售费用	198,937.49	198,937.49		
管理费用	73,101,182.71	76,294,228.82		
研发费用				
财务费用	300,069.19	495,279.25		
其中：利息费用	358,362.59	552,138.59		
利息收入	520,067.87	523,593.01		
资产减值损失	-4,109,819.25	-4,109,819.25		
加：其他收益	951,680.82	951,680.82		
投资收益(损失以“-” 号填列)	21,674,031.00	24,871,514.53		
其中：对联营企业和 合营企业的投资收 益	-503,244.19	-503,244.19		
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
资产处置收益(损失 以“-”号填列)	528,163.72	528,163.72		
二、营业利润(亏损 以“-”号填列)	50,249,821.79	50,558,285.26		
加：营业外收入	1,168,070.07	1,695,025.90		
减：营业外支出	5,648,852.08	5,653,875.64		
三、利润总额(亏损 总额以“-”号填列)	45,769,039.78	46,599,435.52		
减：所得税费用	11,656,602.96	11,866,129.90		
四、净利润(净亏损 以“-”号填列)	34,112,436.82	34,733,305.62		

建投嘉昱实业投资发展股份有限公司 2019 年年度报告摘要

(一)按经营持续性分类:				
其中:持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	34,112,436.82	34,733,305.62		
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二)按所有权归属分类:				
其中:少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	479,733.68	479,733.68		
归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	33,632,703.14	34,253,571.94		

3.3 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用