

股票简称：京投发展

股票代码：600683

京投发展股份有限公司

METRO LAND CORPORATION LTD.

（住所：宁波市海曙中山东路 238 号）



2022 年面向专业投资者公开发行公司债券  
（第一期）

募集说明书摘要

注册金额	不超过 13.25 亿元（含 13.25 亿元）
本期发行金额	不超过 8.84 亿元（含 8.84 亿元）
增信情况	本期债券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
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：



（北京市朝阳区安立路66号4号楼）

联席主承销商：



（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2022 年 3 月 4 日

## 声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### 1、资产负债率较高风险

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 85.52%、91.05%、83.12%及 78.80%，资产负债率处于较高水平，主要系发行人处于房地产行业，公司房地产开发项目预售导致公司预收账款较大所致。同时，发行人因政策调控，外部融资一般通过债权融资形式，导致负债总额较高。未来随着发行人现有在建的房地产项目逐渐完工进入销售期，销售回款可保障借款偿还，并待项目达到可结转状态后，资产负债率较高的情况有望改善。但若未来发行人拿地节奏加快或新项目建设投入加大，而项目无法及时销售结转，资产负债率将可能一直维持较高水平。

#### 2、面临短期偿债压力的风险

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的流动比率分别为 2.77、1.79、2.48 及 1.60，均显著大于 1。速动比率分别为 0.55、0.17、0.42 及 0.22，发行人速动比率相对较低，主要原因在于存货规模较大，符合发行人行业特点；2018-2020 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.09、0.49 及 0.88，总体来看发行人 EBITDA 利息保障倍数符合行业特征。企业短期内面临一定的偿债压力。

#### 3、筹资风险

发行人主营业务为房地产开发，属资金密集型行业，对项目资金的筹集是房地产项目顺利实施的重要保障，目前发行人主要的资金来源为金融机构借款和销售回款等手段。如发行人在项目开发过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则可能会影响发行人的内部资金筹措。此外，产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的重大波动，也会对发行人的外部资金筹措产生影响，从而存在对发行人正常经营及发展产生影响的风险。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### 1、本期债券设置保证担保

本期债券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连带责任保证担保。保证的范围包括债券存续期间的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

若北京市基础设施投资有限公司经营状况受到宏观经济、轨道交通行业或自身因素的影响，导致经营状况、盈利水平及资信情况出现不利变化，可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任。

### 2、资信评级机构对本期公司债券进行信用评级

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。评级报告关注的主要风险包括：

（1）公司区域集中度高，易受政策变动影响。公司剩余可售项目主要位于北京地区，未来销售情况受北京市房地产调控政策影响较大，需关注政策变动可能带来的去化压力。

（2）土地获取市场竞争激烈，需关注未来盈利空间。北京地区土地市场竞争愈加激烈，并且未来新推出的潜在轨道物业项目位置可能渐渐远离城市中心区，土地增值空间减小；此外，需关注新获取京外项目未来的盈利空间。

（3）公司在建拟建项目资本支出压力大，对筹资活动依赖性强。公司储备项目大多为轨道交通上盖物业类项目，所需资金量大，对股东借款和外部融资的依赖程度高。

（4）公司债务负担较重且权益的稳定性有待提升。如将永续债调入长期债务，截至 2021 年 9 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 89.41%、82.40%和 79.19%，债务指标较上年底有所下降，但债务负担仍较重，且随着公司新项目开发债务规模或进一步扩大；同期，少数股东权益和其他权益工具分别占所有者权益的 20.64%和 49.11%，所有者权益稳定性有待提升。

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每年京投发展股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

### 3、本期债券符合质押式回购的条件

本公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

4、根据本期债券投资者保护机制，发行人制定偿债保障措施承诺如下：发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

5、遵照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、法规和规则的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。凡通过认购或购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本期债券的债券持有人会议根据《管理办法》的规定及本规则的程序要求所形成的决议，对各该期债券的所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

6、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘请中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

7、鉴于本期债券将于 2022 年发行，征得主管部门同意，本期债券名称变更为“京投发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件和本期债券

对应相关申请文件效力，原签订的相关法律文件和本期债券对应相关申请文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件和本期债券对应相关申请文件包括但不限于《京投发展股份有限公司 2021 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》等。国浩律师(北京)事务所出具的关于本期债券的法律意见书的效力也不受本期债券名称变更的影响。

# 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项 .....	2
二、与本期债券相关的重大事项 .....	3
释义 .....	8
第一节  发行条款 .....	11
一、本期债券的基本发行条款 .....	11
二、本期债券的特殊发行条款 .....	12
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	12
第二节  募集资金运用 .....	14
一、本次债券的募集资金规模 .....	14
二、本期债券募集资金使用计划 .....	14
三、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	14
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	15
五、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	16
六、前次公司债券募集资金使用情况 .....	16
第三节  发行人基本情况 .....	17
一、发行人基本情况 .....	17
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	17
三、发行人的股权结构 .....	22
四、发行人的重要权益投资情况 .....	24
五、发行人的治理结构等情况 .....	27
六、发行人的董监高情况 .....	31
七、发行人主营业务情况 .....	35
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	52
第四节  发行人主要财务情况 .....	53
一、发行人财务报告总体情况 .....	53
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	59
三、发行人财务状况分析 .....	73
第五节  发行人信用状况 .....	76
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	76
二、发行人其他信用情况 .....	77
第六节  增信情况 .....	80
一、本期债券保证人基本情况 .....	80

二、保证函的主要内容 .....	86
三、发行人承诺 .....	88
<b>第七节 备查文件 .....</b>	<b>90</b>



## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词语		
发行人/公司/本公司/京投发展	指	京投发展股份有限公司
控股股东/京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
董事会	指	京投发展股份有限公司董事会
监事会	指	京投发展股份有限公司监事会
股东大会	指	京投发展股份有限公司股东大会
本次债券	指	发行人向专业投资者公开发行的本金总额不超过人民币 13.25 亿元（含 13.25 亿元）的公司债券
本期债券	指	京投发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《京投发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
法律意见书	指	《国浩律师（北京）事务所关于京投发展股份有限公司面向专业投资者公开发行公司债券之法律意见书》
评级报告	指	《京投发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土部	指	中华人民共和国国土资源部（现中华人民共和国自然资源部）
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部（原中华人民共和国国土资源部）
牵头主承销商/债券受托管理人/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商/中信证券	指	中信证券股份有限公司
余额包销	指	本期债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
公司章程	指	《京投发展股份有限公司章程》
发行人律师/律师	指	国浩律师(北京)事务所
评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
审计机构/会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

近三年及一期/报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月
《承销协议》	指	发行人和主承销商为本期债券发行签订的《京投发展股份有限公司公开发行人民币公司债券承销协议》
《债券受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人签订的《京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议	指	京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议
《债券持有人会议规则》	指	发行人和债券受托管理人为本期债券发行而制定的《京投发展股份有限公司 2021 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
<b>二、公司项目简称</b>		
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
京投阳光	指	北京京投阳光房地产开发有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
基石基金	指	北京基石创业投资基金（有限合伙）
基石仲盈	指	北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）
信安创投	指	北京基石信安创业投资有限公司
基石连盈	指	保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
上海礼仕	指	上海礼仕酒店有限公司
无锡嘉仁	指	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司
无锡惠澄	指	无锡惠澄实业发展有限公司
潭柘投资	指	北京潭柘投资发展有限公司
京投万科	指	北京京投万科房地产开发有限公司
宁波华联	指	宁波华联房地产开发有限公司
外贸公司	指	宁波银泰对外经济贸易有限公司
兴业置业	指	北京京投兴业置业有限公司
尚德置业	指	北京京投银泰尚德置业有限公司
瀛德置业	指	北京京投瀛德置业有限公司
兴平置业	指	北京京投兴平置业有限公司
京投银泰置业	指	北京京投银泰置业有限公司
潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
鄂尔多斯项目公司	指	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司
阳光人寿	指	阳光人寿保险股份有限公司
阳光财险	指	阳光财产保险股份有限公司

三、专业名词		
轨道交通车辆段上盖物业	指	在离地面9-13米的地铁停车库库顶和车辆进出车库的轨道周边的零散用地进行商用、民用的房地产开发项目。
轨道交通物业	指	地铁、轻轨、城际铁路等轨道交通沿线商务、住宅等房地产项目
车辆段	指	城市轨道交通中对车辆进行运营管理、停放及维修、保养的场所
TOD	指	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
剩余可售面积	指	房地产项目中包括住宅、商业、办公等可以销售物业的面积，不包括可售的车库、车位面积。

如本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**京投发展股份有限公司。

（二）**债券全称：**京投发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 12 月 9 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意京投发展股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3885 号），注册规模为不超过 13.25 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过人民币 8.84 亿元（含 8.84 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 3 年期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 3 月 9 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）**付息日期：**本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另

计息）

**（十五）兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

**（十七）兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**（十八）本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

**（十九）偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**（二十）增信措施：**本期债券设定保证担保，由北京市基础设施投资有限公司提供连带责任保证担保。

**（二十一）信用评级机构及信用评级结果：**经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券的募集资金将用于偿还到期公司债券。

**（二十三）质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

**（二十四）税务处理：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 二、本期债券的特殊发行条款

无。

## 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年 3 月 4 日。
- 2、发行首日：2022 年 3 月 8 日。
- 3、发行期限：2022 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 9 日。

## **（二）登记结算安排**

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

## **（三）本期债券上市交易安排**

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

## **（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。**

## 第二节 募集资金运用

### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2021】3885 号），本次债券注册总额不超过 13.25 亿元，采取分期发行。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券，具体明细如下：

表：本期债券拟偿还债务明细

单位：亿元，%

证券名称	起息日	回售行权日期	到期日期	当前余额	票面利率	2022 年利息	本期债券拟偿还本息规模
19 京发 G1	2019-03-14	2022-03-14	2024-03-14	10	3.99	0.40	8.84

发行人承诺“19 京发 G1”回售不可撤销、不进行转售。

如本期债券发行时间晚于相关债券行权赎回或到期时间，本公司可能自筹资金偿还相关到期或赎回债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用自筹资金。

### 三、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已建立募集资金监管机制，并采取相应措施，以符合《公司法》、《管理办法》的规定，确保募集资金用于披露的用途。

发行人将严格按照募集说明书披露的用途使用募集资金，该笔募集资金使用计划纳入发行人资金预算，由财务部门牵头管理，在预算授权范围内，经财务管理部总经理、财务总监审批后进行对外支付，并对资金的合规使用承担责任。

发行人聘请资金监管银行，在其开立唯一的募集资金专项账户用于监督募集资金的归集使用，并与监管银行、受托管理人签订了公司债券账户及资金三方监管协议。

《监管协议》中明确规定，该募集资金专项账户仅用于发行人本期债券募集说明书的约定用途，不得用作其他用途。募集说明书中约定，本期债券募集资金

将全部用于偿还公司债务，不将全部或部分拆借给其他单位，因此，如果发行人将募集款项通过往来借款、委贷等方式借予其他单位使用，监管银行将拒绝付款。同时，监管账户资金仅用于《募集说明书》中确定的债券募集资金用途，不得用作其他用途；监管人将对发行人的债券募集资金进行监管，发行人需从债券募集资金监管账户中提取资金的，应向监管银行提交用款申请，监管银行对发行人提交的用款申请及资金用途证明进行形式审查。受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每半年检查募集资金专项账户、偿债专项账户的存储、使用情况。如发行人发生《募集说明书》约定的违约事项（包括违规使用募集资金），或受托管理人预计发行人将发生《募集说明书》约定的违约事项，受托管理人有权单方书面通知（必须原件）要求监管银行停止募集资金专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝受托管理人的要求。监管银行和受托管理人将按照上述协议尽职履约，确保本期债券募集资金用于募集说明书中披露用途，不会转借他人。

#### **四、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

##### **（一）对发行人资产负债结构的影响**

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2021 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将保持不变。本期债券的成功发行将在维持资本负债率水平稳定的前提下，有效增加发行人运营资金总规模。

##### **（二）对发行人财务成本的影响**

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险，同时有可能在一定程度上降低财务成本。

##### **（三）对于发行人短期偿债能力的影响**

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2021 年 9 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率将保持不变。

综上所述，本期债券的发行将在维持资本负债率水平稳定的前提下，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使



公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 六、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券为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），该次债券获得中国证监会证监许可[2020]1312 号文核准，核准规模 20 亿元。发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

发行人于 2020 年 9 月 4 日发行了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），债券简称“20 京发 01”，发行规模 20 亿元；截至本募集说明书摘要签署日，募集资金扣除发行费用后全部用于归还到期的“18 京发 01”公司债券，与募集说明书约定一致。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	京投发展股份有限公司
法定代表人	魏怡
注册资本	人民币740,777,597元
实缴资本	人民币740,777,597元
设立（工商注册）日期	1992年9月8日
统一社会信用代码	91330200144052096U
住所（注册地）	宁波市海曙中山东路238号
邮政编码	100022
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发、经营及租赁。自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。（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）
电话及传真号码	010-65636573/010-65636600
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	姓名：魏怡 职位：董事长 联系方式：010-65636620
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

#### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

##### （一）发行人设立情况

发行人前身为宁波市五金交电化工采购站，创建于 1955 年。1989 年 6 月 27 日，宁波市五金交电化工采购站根据宁商办（1989）264 号文批准组建成为宁波市五金交电化工（集团）公司。1992 年 7 月 19 日经宁波市经济体制改革办公室“甬体改（1992）11 号文件”批准，以宁波市五金交电化工（集团）公司与交通银行宁波分行、中国工商银行宁波市信托投资公司、中国糖业酒类公司、中国华能浙江公司、浙江物资协作开发公司、宁波保税区华能联合开发有限公司共同发起，并定向募集股份而成立宁波华联集团股份有限公司。

1992 年 7 月 31 日，中国人民银行宁波市分行以《关于同意发行内部股权证的批复》（甬银发字[1992]第 262 号）批准同意发行人定向募集股权证 7,200 万元，每股面值 10 元，计 720 万股。1992 年 9 月 1 日，经宁波会计师事务所国内

(92) 176 号《验资报告》验证，注册资金 7,200 万元全部到位。本次定向募集完成后，发行人股本总额为 7,200,000 股，其中国家股 2,524,000 股，法人股 3,947,200 股，内部职工股 728,800 股。

## (二) 发行人历史沿革

发行人历史沿革中的重要事件如下：

### 1、首次公开发行及上市

经中国证券监督管理委员会证监发审字(1993)第39号文批准，发行人于1993年9月25日公开发行社会公众股2,400万股，每股面值1元，并于1993年10月25日于上海证券交易所上市交易，股票代码600683，股票名称“宁波华联”。此前，经宁波市经济体制改革办公室和宁波市计划委员会“甬体改[1993]30号文”批准，发行人将股权证面值从人民币10元拆细为1元。本次募集资金已由立信会计师事务所信会师报字（93）第828号《验资报告》确认到位，发行完成后总股本增至9,600万股。

表：首次公开发行完成后股本结构

股本结构	持股数量（股）	持股比例
一、非流通股	72,000,000	75.00%
国家股	25,240,000	26.29%
法人股	39,472,000	41.12%
内部职工股	7,288,000	7.59%
二、流通股	24,000,000	25.00%
三、总股本	96,000,000	100.00%

### 2、1994年送股

1994年5月12日，经发行人第一届第四次股东大会审议通过的利润分配方案，发行人向全体股东送股，每10股送3股另派息1元（含税）。本次送股完成后，发行人非流通股为93,600,000股，其中国家股32,812,000股，法人股51,313,600股，内部职工股9,474,400股；流通股31,200,000股；总股本为124,800,000股。

### 3、1994年内部职工股上市

经上海证券交易所批准，发行人内部职工股9,474,400股于1994年6月17日获准上市转让，至此，发行人非流通股变更为84,125,600股，其中国家股32,812,000

股，法人股51,313,600股；流通股40,674,400股；总股本不变。

#### 4、1994年配股

经宁波市经济体制改革委员会甬股改[1994]28号文批准，发行人于1994年向全体股东定向配股，每10股配送3股，配股价3.5元/股。国家股与社会法人股主要股东放弃配股，国家股和法人股配股权有偿转让给社会个人股东，社会个人股从国家股和法人股转让的配股权中按照10:4比例配股，本次配股实际配售数量为12,202,337股，经立信会计师事务所出具了信会师报字（94）第911号《验资报告》验证。本次配股后发行人非流通股为100,395,362股，其中国家股32,812,000股，法人股51,313,600股，转配股16,269,762股；流通股52,876,737股；总股本为153,272,099股。

#### 5、1996年送股

1996年5月28日，经发行人第一届第六次股东大会审议通过的1995年度利润分配方案，向全体股东每10股派送2股，另从资本公积中每10股转送1股，合计每10股送3股，转配股数21,150,691股，已经立信会计师事务所出具的信会师报字（97）第0603号《验资报告》验证。本次送股后，发行人非流通股为130,513,971股，其中国家股42,655,600股，法人股66,707,680股，转配股21,150,691股；流通股为68,739,758股；总股本增至199,253,729股。

#### 6、2000年转配股上市

根据上海证券交易所关于上市公司转配股上市安排，2000年5月8日发行人转配股21,150,691股获准上市流通。至此，发行人非流通股109,363,280股，其中国有股42,655,600股，法人股66,707,680股；流通股89,890,345股，总股本不变。

#### 7、2000年国有股转让

经宁波市人民政府甬政发[2000]122号文批准，并经财政部企[2000]124号文批复同意，根据2000年6月6日宁波市国有资产管理局与中国银泰投资公司签订的《关于转让宁波华联集团股份有限公司国家股的协议书》，宁波市国有资产管理局将其持有的发行人国家股42,655,600股（占发行人总股份的21.41%）以协议方式转让给中国银泰投资公司（中国银泰投资有限公司的前身），本次股权转让经

立信会计师事务所出具的信长会师报字（2001）第10542号《验资报告》验证。本次股权转让后，发行人非流通股109,363,280股，全部为法人股；流通股89,890,449股；总股本不变；发行人第一大股东变更为中国银泰投资公司。

#### 8、2002年发行人名称变更

经发行人第十五次股东大会审议通过，国家工商行政管理总局核准，宁波市工商行政管理局变更登记，发行人名称于2002年11月14日起变更为“银泰控股股份有限公司”。经上海证券交易所核准，自2002年11月26日起发行人股票简称由“宁波华联”更改为“银泰股份”，证券代码不变。

#### 9、2006年度股权分置改革

2006年6月19日，发行人召开了2006年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议审议通过了《关于采用资本公积金向流通股股东转增股本进行股权分置改革的议案》，具体方案为发行人以总股本199,253,634股为基数，用资本公积金向全体流通股股东每10股转增4股，非流通股股东以此获得上市流通权。根据股权分置改革方案，相当于流通股股东每持有10股获得1.86股，作为非流通股股东所持有非流通股股份获取流通权的对价。资本公积转增股本情况经上海立信长江会计师事务所有限公司信长会师报字（2006）第11338号《验资报告》验证。本次改革方案实施完成后，发行人总股本增至235,209,776股，其中限售流通股109,363,280股，无限售条件流通股125,846,496股。

#### 10、2007年有限售条件流通股上市流通

2007年7月4日，根据股权分置改革方案，除中国银泰之外的原非流通股股东持有的有限售条件流通股60,846,760股锁定期届满，自该日起上市流通。至此，公司总股本为235,209,776股，其中限售流通股为48,516,520股，无限售流通股为235,209,776股。

#### 11、2007年送股

2007年5月18日，经发行人2006年股东大会审议通过的利润分配方案，以2006年12月31日的总股本235,209,776股为基数，向全体股东每10股派送2股，并派发现金0.23元（含税），股权登记日为2007年7月11日，已经立信会计师事务所有限

公司信会师报字（2007）第11720号《验资报告》验证。本次送股后发行人总股本为282,251,731股，其中限售股58,219,824股，非限售流通股224,031,907股。

#### 12、2009年非公开发行股票

经发行人2008年第四次临时股东大会审议通过，并经中国证监会证监许可[2009]241号文批准，发行人非公开发行21,160万股新股，其中北京市基础设施投资有限公司认购14,720万股；中国银泰投资有限公司认购6,440万股，已经立信会计师事务所有限公司信会师报字[2009]第10858号《验资报告》验证，并于2009年4月9日完成股权登记相关事宜。至此，公司总股本为493,851,731股，其中限售流通股为269,819,824股，无限售流通股为224,031,907股；发行人第一大股东变更为北京市基础设施投资有限公司，占总股本29.81%。

#### 13、2009年发行人名称变更

经发行人2009年第四次临时股东大会审议通过，国家工商行政管理总局核准，宁波市工商行政管理局变更登记，发行人于2009年7月2日将公司名称变更为“京投银泰股份有限公司”。经上海证券交易所核准，2009年7月20日发行人证券简称由“银泰股份”变更为“京投银泰”，公司证券代码不变。

#### 14、2009年有限售条件流通股上市流通

2009年7月6日，中国银泰持有的有限售条件流通股58,219,800股锁定期届满，自该日起上市流通。至此，公司总股本为493,851,731万股，其中限售流通股为21,160,000股，无限售流通股为282,251,731股。

#### 15、2010年资本公积转增股本

经发行人2009年度股东大会（总第45次）审核通过的资本公积转增股本预案，发行人以股本总数493,851,731股为基数，向全体股东以资本公积每10股转增5股，共计转增246,925,866股。经京都天华会计师事务所有限公司京都天华验字[2010]第020号《验资报告》验证。转增后发行人总股本740,777,597股，其中限售股317,400,000股，非限售流通股423,377,597股。

#### 16、2012年有限售条件流通股上市流通

2012年4月9日，京投公司及中国银泰持有的有限售条件流通股21,160,000股锁定期届满，自该日起上市流通。至此，公司总股本740,777,597股，全部为无限售流通股。

### 17、2016年变更公司名称

由于中国银泰投资有限公司不再是发行人第二大股东，为切实反映公司实际情况，兼顾公司经营业务发展需要，经第九届董事会第十次会议及 2015 年年度股东大会审议通过，发行人将公司名称变更为“京投发展股份有限公司”。2016 年 6 月 6 日，公司办理完毕工商变更登记手续，并取得由宁波市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司名称正式变更为“京投发展股份有限公司”。经上海证券交易所核准，2016 年 6 月 16 日发行人证券简称由“京投银泰”变更为“京投发展”，公司证券代码不变。

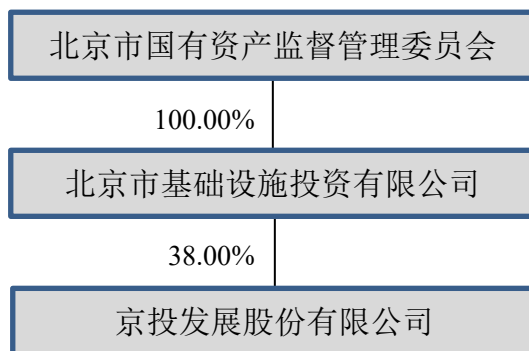
### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



截至 2021 年 9 月 30 日，发行人前十名股东持股情况如下：

表：截至 2021 年 9 月 30 日发行人前十名股东持股情况

单位：股

股东名称	持股数量	比例(%)	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结情况	
				股份状态	数量
北京市基础设施投资有限公司	281,495,391	38.00	0	无	0
程少良	139,129,736	18.78	0	无	0
中国银泰投资有限公司	15,220,325	2.05	0	无	0
龚万伦	7,120,750	0.96	0	无	0
程开武	6,036,700	0.81	0	无	0
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—汇沣 19 号（好猫 2 号）结构化证券投资集合资金信托计划	4,670,000	0.63	0	无	0
刘明剑	4,462,800	0.60	0	无	0
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	0.58	0	无	0
杨雪梅	3,668,800	0.50	0	无	0
龚岚	3,542,400	0.48	0	无	0

## （二）控股股东基本情况

发行人控股股东为北京市基础设施投资有限公司，具体情况如下：

公司名称：	北京市基础设施投资有限公司
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
法定代表人：	张燕友
注册资本：	16,420,658.49 万元
成立日期：	1981 年 2 月 10 日
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。）

京投公司主要承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资、前期规划、资本运营及相关资源开发管理等职能，并延伸到轨道交通沿线土地开发、高速铁路投资和信息基础设施等相关领域。

京投公司主要从事北京市轨道交通等基础设施项目的投融资、资本运营，并延伸到轨道交通沿线土地一级开发、二级开发、高速铁路投资、城中村改造和信



息基础设施等相关领域。

截至 2020 年末，京投公司资产总额 7,074.25 亿元，负债总额 4,560.09 亿元，所有者权益为 2,514.16 亿元，资产负债率为 64.46%；2020 年度，京投公司实现营业总收入 136.65 亿元，净利润 31.56 亿元，经营活动净现金流量-40.80 亿元。

截至 2021 年 9 月末，京投公司所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

### （三）实际控制人基本情况

截至 2021 年 9 月末，京投公司占有发行人 38.00%的股份，为发行人控股股东。京投公司为北京市国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）出资设立的国有独资公司，因此发行人的实际控制人为北京市国资委。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

#### 1、合并范围子公司情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围子公司共计 20 家，其中二级子公司 8 家。发行人子公司的基本情况及经营业务情况如下所示：

序号	子公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	北京京投万科房地产开发有限公司	北京	40,000.00	房地产		80	设立
2	北京京投银泰置业有限公司	北京	10,000.00	房地产		50	设立
3	北京京投银泰尚德置业有限公司	北京	10,000.00	房地产		51	设立
4	北京京投兴业置业有限公司	北京	10,000.00	房地产		51	设立
5	北京潭拓投资发展有限公司	北京	41,000.00	房地产	100		设立
6	宁波华联房地产开发有限公司	宁波	2,100.00	房地产	100		设立
7	北京京投瀛德置业有限公司	北京	5,000.00	房地产		51	设立
8	北京定都峰旅游开发有限公司	北京	1,000.00	服务业		60	设立
9	宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	500.00	进出口	90	10	设立
10	京投银泰（宁波）物业服务有限公司	宁波	500.00	服务业	100		设立
11	北京京投置地房地产有限公司	北京	500,000.00	房地产	100		收购
12	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	43,000.00	酒店管理	100		收购
13	无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	12,000.00	房地产		100	收购
14	北京京投兴平置业有限公司	北京	5,000.00	房地产		51	设立
15	京投科技（北京）有限公司	北京	2,000.00	服务业	100		设立

序号	子公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
16	北京京投睿德物业管理服务有限公司	北京	2,000.00	服务业	100		设立
17	北京京投兴檀房地产有限公司	北京	5,000.00	房地产		100	设立
18	三河市京投发展致远房地产开发有限公司	廊坊	5,000.00	房地产		85	设立
19	北京京投丰德房地产有限公司	北京	2,000.00	房地产		70	设立
20	北京京投兴海房地产有限公司	北京	10,000.00	房地产		51	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：2010 年京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各 50%比例联合投标并成立项目公司北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称“京投万科”），获取水碾屯改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。根据京投万科章程规定，公司设董事会成员 5 人，京投置地提名 3 人，北京万科提名 2 人，故京投置地的表决权比例是 60%。在项目销售净利润率高于 9%的情况下，京投置地、北京万科分别按 70%和 30%分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于 9%（含 9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按 74%和 26%比例对项目全部利润进行利润分配。

注 2：2011 年 9 月京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为 10,000.00 万元，各方出资比例为：京投置地 15%，京投公司 35%，北京万科 50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地 50%、京投公司 35%和北京万科 15%）分配项目公司利润。京投置地于 2012 年向北京万科支付股权收购资金 3,500 万元，2014 年 4 月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地 50%、京投公司 35%和北京万科 15%。根据京投银泰置业章程规定，公司设董事会成员 5 人，其中京投置地提名 3 名董事，京投公司提名 1 名董事，北京万科提名 1 名董事，董事会决议须经不低于 4/5 董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，京投公司将持有的京投银泰置业 35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业 80%的表决权。

注 3：2020 年 9 月京投公司与京投置地分别就京投公司持有的北京京投银泰尚德置业有限公司（以下简称“尚德置业”）、北京京投兴业置业有限公司（以下简称“兴业置业”）、

瀛德置业、兴平置业、京投兴海的股权签订了《股权托管协议之补充协议》（在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》）。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海各 49% 的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业、京投兴海 100% 的表决权。

注 4：2020 年 9 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的京投丰德的股权签订了《股权托管协议之补充协议》。上述协议约定京投公司将其持有的京投丰德 25% 的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有京投丰德 95% 的表决权。

## 2、主要子公司情况

截至最近一年末，发行人重要的子公司情况如下：

单位：万元，%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京京投置地房地产有限公司	房地产	100	772,224.11	759,495.40	12,728.71	53.77	-20,754.59	是
2	北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产	51	386,467.40	190,427.21	196,040.19	364,145.15	53,072.03	是
3	北京京投兴业置业有限公司	房地产	51	178,229.79	110,146.96	68,082.83	336,086.49	57,269.56	是
4	北京京投兴海房地产有限公司	房地产	51	931,532.92	930,738.06	794.86	0.25	-739.63	是
5	北京京投银泰置业有限公司	房地产	50	309,472.29	236,464.67	73,007.62	24,421.30	2,249.11	是
6	北京京投兴平置业有限公司	房地产	51	155,459.74	132,184.95	23,274.79	118,806.86	8,353.03	是
7	北京京投丰德房地产有限公司	房地产	70	535,318.64	539,709.16	-4,390.52	0.14	-5,794.03	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况或原因如下：

（1）北京京投置地房地产有限公司，2020 年度实现净利润-20,754.59 万元，较去年同期转正为负，主要系投资平台报告期内项目公司未进行利润分配所致；

（2）北京京投银泰尚德置业有限公司，截至 2020 年末总资产 386,467.40 万元，较上年同期减少 34.63%，主要系本期销售结转较多，导致资产总额下降较大；2020 年度实现净利润 53,072.03 万元，较去年同期增长 84.24%，主要系当年销售结转较上期增加所致；

（3）北京京投兴业置业有限公司，截至 2020 年末总资产 178,229.79 万元，较上年同期减少 49.36%，主要系当年销售结转较多，导致资产总额下降较大；

2020 年度实现净利润 57,269.56 万元，较去年同期增长 70.63%，主要系当年销售结转较上期增加所致。

（4）北京京投兴海房地产有限公司，截至 2020 年末总资产 931,532.92 万元，较上年同期增加 33.19%，主要系当年项目全面开工，投入增加导致资产总额增加；2020 年度实现净利润-739.63 万元，较去年同期减少 58.89%，主要系项目处于建设期，当年期间费用增加。

（5）北京京投银泰置业有限公司，2020 年度实现净利润 2,249.11 万元，较去年同期增加 419.87%，主要系当年销售结转较上期增加。

（6）北京京投兴平置业有限公司，2020 年度实现净利润 8,353.03 万元，较去年同期减少 45.83%，主要系当年销售结转较上期减少。

（7）北京京投丰德房地产有限公司，2020 年度实现净利润-5,794.03 万元，较去年同期减少 871.35%，主要系项目处于建设期，当年期间费用增加。

## （二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 2 家，情况如下：

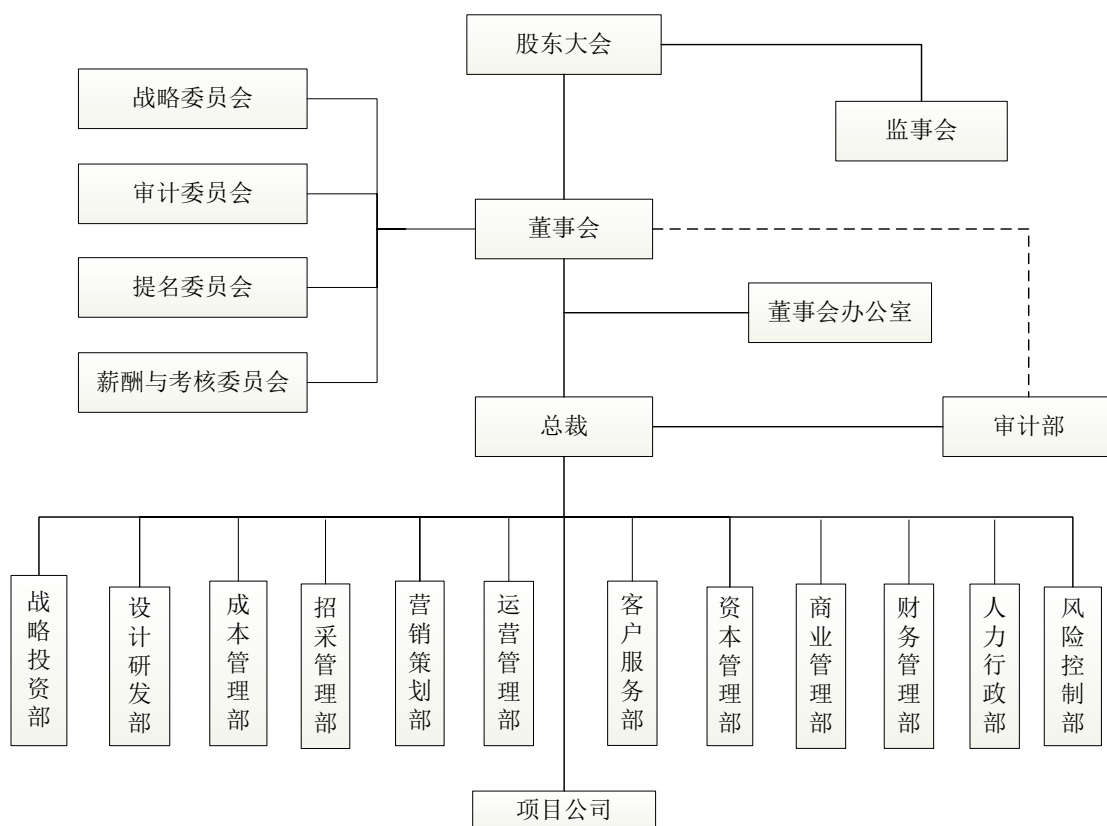
单位：万元，%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	房地产	40	869,861.64	865,472.0	4,389.62	0	-31.13	否
2	无锡望榆地铁生态置业有限公司	房地产	50	960,791.26	952,911.5	7,879.72	0	-2,109.96	否

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

发行人下设财务管理部、战略投资部、运营管理部、设计研发部、营销策划部、客户服务部、招采管理部、成本管理部、人力行政部、风险控制部、资本管理部、商业管理部等部门，各部门分工明确，具有完善的内部管理制度和良好的内部管理体系，其组织机构和内部经营管理机构设置的程序合法，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情况

## （二）内部管理制度

发行人严格按照《公司法》的要求，以建立健全完备的法人治理结构、实现规范化、制度化为宗旨，制定并严格执行了相应的内部管理制度。发行人制定了《京投发展股份有限公司管理制度汇编》，包括财务管理类、全面计划管理类、资产类、项目投资类、内部审计类、风险控制类等重要的内部管理制度。发行人会计核查、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度建立完备，运行状况良好。

### 1、财务管理

为了加强公司的财务管理，规范财务行为，根据国家相关法律法规及公司章程，结合公司实际情况，发行人制定了《京投发展股份有限公司财务管理制度》。发行人财务管理坚持“控制与效率”并重的原则，明确各级管理者在财务管理中的权利和责任，适度处理好财务管理权限的划分。公司财务管理制度对财务管理体系、会计核算管理与财务信息披露、财务预算管理、投资管理、资产管理、资金管理、资产管理、负债及担保管理、资产减值、损失的处理、收入、成本和费用管理、利润及利润分配管理、财务印鉴和会计档案管理、财务信息化管理等进行了具体规范。报告期内公司财务管理制度运行良好。

## 2、关联交易

为规范公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》及《公司章程》等规定，发行人制定了《关联交易制度》。公司关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范。

### （1）决策权限

公司发生关联交易应及时披露，达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议：1）交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易；2）公司为关联人提供担保。

### （2）决策程序

公司拟与关联人发生重大关联交易的，应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

### （3）定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：1）交易事项实行政府定

价的，可以直接适用该价格；2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

#### **1、发行人业务独立**

截至募集说明书摘要签署之日，发行人设有必需的经营管理部门负责业务经营，该经营管理系统独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业。发行人具有业务独立性。

#### **2、发行人资产独立完整**

发行人是依法设立并有效存续的股份有限公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产，资产独立完整，权属清晰。

#### **3、发行人人员独立**

截至募集说明书摘要签署之日，发行人独立聘用员工，按照国家法律的规定与所聘员工签订劳动合同，并独立发放员工工资。发行人的劳动、人事及工资管理完全独立。

#### **4、发行人机构独立**

发行人设股东大会、董事会、监事会以及总裁管理层，形成决策、监督和执行相分离的法人治理结构。发行人董事会、监事会的职责权限明确，董事会与总裁之间分工具体，董事会根据股东大会授权履行其决策职能，总裁对公司经营管理实施有效控制，监事会对公司决策层和经理层实施监督职能。发行人下设财务管理部、战略投资部、运营管理部、设计研发部、营销策划部、客户服务部、招采管理部、成本管理部、人力行政部、风险控制部、资本管理部、商业管理部等部门，各部门分工明确，具有完善的内部管理制度和良好的内部管理体系，其组

织机构和内部经营管理机构设置的程序合法，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情况。

## 5、发行人财务独立

发行人设有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人单独在银行开立账户、独立核算，并能够独立进行纳税申报和依法纳税。发行人与股东间存在正常的股东借款情况。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况；不存在为控股股东、实际控制人提供担保的情形。发行人为关联企业提供担保，均已履行公司内部程序。

## 六、发行人的董监高情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
魏怡	董事长	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
高一轩	副董事长、总裁	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
郑毅	董事	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
刘建红	董事	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
陈晓东	董事	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
邱中伟	董事	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
程小可	独立董事	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
闵庆文	独立董事	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
郭洪林	独立董事	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
张伟	监事会主席	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
刘敬东	监事	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
朱琳	职工监事、证券事务代表兼董事会办公室主任	2021/3/26-2024/3/25	是	否	无
潘长青	副总裁	2021/4/1-2024/3/31	是	否	无
沈曙辉	副总裁	2021/4/1-2024/3/31	是	否	无
张雨来	财务总监	2021/12/28-2024/3/25	是	否	无

### 1、董事会成员简历



魏怡，女，1966 年出生，北方交通大学运输管理工程系铁道运输专业本科，教授级高级工程师。1987 年 7 月参加工作，曾先后就职于北京市城市建设工程设计院、北京市城建设计研究院地铁市政分院、北京市轨道交通建设管理有限公司、北京市延庆区政府；2016 年 10 月至今，任北京市基础设施投资有限公司副总经理。2018 年 12 月起任京投发展股份有限公司董事长。

高一轩，男，1981 年出生，硕士研究生学历。2006 年 6 月至 12 月，任美国规划协会项目官员；2007 年 1 月至 10 月，任美国规划协会驻华副总代表；2007 年 11 月至 2008 年 5 月，任中国银泰投资有限公司前期部项目经理；2008 年 5 月至 2009 年 9 月，任本公司投资部高级经理、总经理；2009 年 9 月至 2014 年 8 月，任本公司副总裁；2014 年 8 月至 2015 年 7 月，任本公司执行总裁；2015 年 7 月至今，任京投发展股份有限公司副董事长兼总裁。

郑毅，男，1974 年出生，硕士学位，教授级高级工程师。曾就职于天津铁道第三勘察设计院，北京城建设计研究总院。2005 年 11 月至 2020 年 11 月，历任北京市基础设施投资有限公司线网综合部副经理、规划建设部副经理、办公室主任、前期规划部总经理、总经理助理、轨道交通事业总部总经理；2020 年 11 月至今，任北京市基础设施投资有限公司总经理助理、规划设计总部总经理。2018 年 11 月起任京投发展股份有限公司董事。

刘建红，男，1973 年出生，学士学位，经济师。曾就职于北京城建三建设发展有限公司，北京市地下铁道建设公司；2008 年 6 月至 2009 年 5 月，任北京京创投资有限公司副总经理；2009 年 5 月至 2010 年 3 月，任京投银泰股份有限公司（现已更名为京投发展股份有限公司）工程管理部总经理；2010 年 3 月至 2015 年 9 月，历任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部副总经理、门头沟投资管理分公司总经理；2015 年 9 月至今，任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部总经理。2018 年 11 月起任京投发展股份有限公司董事。

陈晓东，男，1969 年出生，工商管理硕士。1991 年 7 月至 2004 年 7 月，任中国光大集团投资管理部及光大集团下属公司经理、助理总经理、副总经理；2004 年 9 月至 2007 年 2 月，任南方科学城发展股份有限公司（现已更名为银泰资源股份有限公司）副董事长、总裁；2009 年 1 月至今，任银泰商业集团 CEO；2018

年至今，任阿里巴巴集团副总裁、银泰商业集团 CEO。2017 年 12 月起任京投发展股份有限公司董事。

邱中伟，男，1968 年出生，工商管理学硕士。1990 年至 2000 年，任中国华能集团公司海外处处长；2000 年至 2004 年，任中国银泰投资有限公司副总裁兼任银泰控股有限公司（现已更名为京投发展股份有限公司）董事长；2005 年至 2015 年，任弘毅投资董事总经理、合伙人；2015 年 4 月至今，任太盟亚洲资本总裁、合伙人；2017 年 4 月至今，任盈德气体集团有限公司董事会主席、首席执行官。现任京投发展股份有限公司董事。2017 年 12 月起任京投发展股份有限公司董事。

程小可，男，1975 年出生，博士研究生学历，会计学专业教授，博士生导师。2001 年 9 月至 2004 年 7 月，于中国人民大学攻读博士研究生；2004 年 7 月至 2006 年 7 月，任清华大学经济管理学院博士后；2006 年 7 月至 2009 年 7 月，任北京化工大学经济管理学院教授；2009 年 9 月至今，任北京交通大学经济学院教授及博士生导师，目前兼任神州高铁技术股份有限公司独立董事。2021 年 3 月起任京投发展股份有限公司独立董事。

闵庆文，男，1963 年出生，博士研究生学历，博士生导师。1983 年 8 月至 1996 年 1 月，任南京信息工程大学助教、讲师；1996 年 2 月至 1999 年 4 月，于中国科学院攻读博士研究生；1999 年 4 月至今，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。2018 年 4 月起任京投发展股份有限公司独立董事。

郭洪林，男，1968 年出生，经济学博士。2008 年 1 月至 2017 年 12 月，任中国人民大学经济学院副教授；2008 年 1 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、常务副院长；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、中国科学院大学国科大基础教育研究院副院长、中国人民大学附属中学朝阳分校校长、创新人才研究会常务副会长。2018 年 4 月起任京投发展股份有限公司

司独立董事。

## 2、监事会成员简历

张伟，男，1978 年出生，法学硕士。2005 年 11 月至 2013 年 1 月，历任北京市基础设施投资有限公司董事会办公室高级主管、副主任、主任。2013 年 1 月至 2014 年 8 月，任北京市基础设施投资有限公司资产管理部经理；2014 年 8 月至 2020 年 12 月，任北京市基础设施投资有限公司人力资源部总经理；2020 年 12 月至今，任北京市基础设施投资有限公司总法律顾问兼人力资源部总经理。2021 年 3 月起任京投发展股份有限公司监事会主席。

刘敬东，男，1968 年出生，博士研究生学历。曾就职于中国租赁有限公司；2001 年至 2006 年，任北京市政法管理干部学院 WTO 法律事务研究中心主任、国家经贸系系主任；2006 年至今，任中国社科院国际法研究所国际经济法室副主任、主任，研究员、研究生院教授，中国国际经济法学会理事；2015 年至今，任中国法学会 WTO 法研究会副会长。2018 年 5 月起任京投发展股份有限公司监事。

朱琳，女，1987 年出生，金融学及英语学双学士。2011 年 8 月至 2015 年 4 月曾就职于致同会计师事务所（特殊普通合伙）；2015 年 5 月至 2019 年 8 月，历任北京市基础设施投资有限公司项目经理、高级项目经理；2019 年 9 月至 2019 年 10 月，任京投发展股份有限公司董事会办公室副主任；2019 年 10 月至今，任京投发展股份有限公司董事会办公室主任兼证券事务代表、职工代表监事。

## 3、非董事高级管理人员简历

潘长青，男，1972 年出生，本科学历。历任机械工业部设计研究院设计一所设计师、东方广场有限公司审图组建筑师、阳光 100 房地产开发有限公司设计部副经理、北京万城置地有限公司技术部经理、北京中顺超科房地产开发有限公司设计总监、北京龙湖置地有限公司项目总监、远洋地产有限公司项目总经理、北京和裕房地产开发有限公司副总经理、北京唯逸房地产开发有限公司总经理。2017 年 9 月至今任发行人助理总裁，2018 年 4 月起任发行人副总裁。

沈曙辉，男，1973 年生，硕士学位，工程师。曾就职于新疆公路规划勘察设

计院、北京市地下铁道建设公司。2007 年 12 月至 2010 年 4 月，任北京京创投资有限公司行政管理部经理兼董事会秘书；2010 年 4 月至 2016 年 10 月，历任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部行政综合部经理、门头沟投资管理分公司副总经理；2016 年 10 月至今，任北京市基础设施投资有限公司门头沟投资管理分公司总经理，同时兼任北京京投兴海房地产有限公司董事长、北京京投银泰尚德置业有限公司董事长。2021 年 3 月起任发行人副总裁。

张雨来，男，1979 年出生，财务管理学士，中级会计师、注册内审师、注册会计师。曾就职于毕马威华振会计师事务所、ABB（中国）有限公司等单位。2017 年 4 月至 2021 年 12 月，任北京轨道交通技术装备集团有限公司财务总监。2021 年 12 月起任发行人财务总监。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

发行人是一家以房地产开发经营、销售和物业租赁为主营业务的房地产企业。近年来，公司以“TOD 轨道物业专家”为发展愿景，持续扩大在 TOD 轨道物业开发领域的先发优势。同时，公司倡导“植根北京，茂盛全国”战略，深耕北京市场，不断扩大品牌影响力，同时以无锡项目作为战略支点，继续开拓全国市场。明晰的企业战略为公司发展指明了方向。近年来，公司将优势资源集中投入到北京 TOD 轨道物业项目的开发中，并取得了不错的成绩。报告期内，公司在建项目稳步推进，在售项目成绩优异。发行人从事的房地产开发业务全部通过子公司进行。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

表：发行人报告期内主营业务收入明细

单位：万元，%

业务板块名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产	374,869.36	99.28	877,251.21	98.98	420,860.65	97.25	783,929.16	98.30
其中：房产销售	372,422.25	98.63	869,369.64	98.09	417,100.71	96.38	781,453.79	97.99

业务板块名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
物业租赁	2,447.11	0.65	7,881.57	0.89	3,759.94	0.87	2,475.38	0.31
进出口贸易	156.44	0.04	7,161.02	0.81	9,523.64	2.20	11,122.43	1.39
旅游餐饮服务及其他	2,552.47	0.68	1,897.70	0.21	2,373.29	0.55	2,410.28	0.30
主营业务收入小计	<b>377,578.26</b>	<b>100.00</b>	<b>886,309.94</b>	<b>100.00</b>	<b>432,757.58</b>	<b>100.00</b>	<b>797,461.88</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人报告期内主营业务毛利润情况

单位：万元，%

业务板块名称	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产	72,069.45	99.37	249,851.40	99.91	136,403.08	99.56	258,063.56	99.66
其中：房产销售	70,462.63	97.16	243,624.99	97.42	134,195.42	97.95	256,710.39	99.14
物业租赁	1,606.82	2.22	6,226.41	2.49	2,207.66	1.61	1,353.18	0.52
进出口贸易	5.41	0.01	85.10	0.03	187.50	0.14	218.29	0.08
旅游餐饮服务及其他	449.98	0.62	148.87	0.06	419.40	0.31	655.90	0.25
主营业务毛利润小计	<b>72,524.83</b>	<b>100.00</b>	<b>250,085.38</b>	<b>100.00</b>	<b>137,009.98</b>	<b>100.00</b>	<b>258,937.77</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人报告期内主营业务毛利率情况

业务板块名称	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产	19.23%	28.48%	32.41%	32.92%
其中：房产销售	18.92%	28.02%	32.17%	32.85%
物业租赁	65.66%	79.00%	58.72%	54.67%
进出口贸易	3.46%	1.19%	1.97%	1.96%
旅游餐饮服务及其他	17.63%	7.84%	17.67%	27.21%
综合毛利率	<b>19.21%</b>	<b>28.22%</b>	<b>31.66%</b>	<b>32.47%</b>

### （三）主要业务板块

#### 1、房地产板块

##### （1）业务开展情况

##### 1) 业务流程

公司的项目主要通过招拍挂形式获取；公司项目获取的通常流程为：市场调研-项目信息收集-项目分析-项目评议会-项目可行性研究-项目决策会-项目获取

（如为联合体则签订合作协议继而参加招拍挂）；参与公司项目竞买的主要参与部门为公司战略投资部、运营管理部、成本管理部、财务管理部、风险控制部等。

项目获取的流程中，各个部门进行合理分工以及密切配合。项目初步阶段，由公司战略投资部负责土地信息的收集，并由公司运营管理部对项目所在城市发展、区域经济进行研究，编制可行性研究报告。财务成本分析的流程中，公司成本管理部对项目投资成本进行估算；公司财务管理部负责编制项目详细分析及可行性研究报告中的财务分析及收益测算部分。风险监控流程中，公司风险控制部门也独立参与评审评议工作。此外，公司设有项目评议委员会和项目决策委员会分别对项目详细分析和可行性研究报告进行审议并作出决策。

## 2) 技术情况

发行人的房地产开发经营业务全部依托下属子公司来开展，发行人合并范围内从事房地产开发业务的子公司房地产开发资质情况如下：

**表：发行人主要房地产开发子公司资质情况**

子公司	资质等级	证书编号	到期日
北京京投置地房地产有限公司	二级	TZ-A-6904	2022-12-06
北京京投银泰置业有限公司	四级	FT-A-8209	2023-09-17
北京京投兴业置业有限公司	三级	HD-A-7763	2022-02-14
北京京投银泰尚德置业有限公司	四级	建开企[2018]1831 号	2022-03-07
无锡惠澄实业开发有限公司	暂定贰级	无锡 KF11698	2022-05-13
北京京投瀛德置业有限公司	四级	MT-A-X4560	2023-11-12
北京京投兴平置业有限公司	四级	PG-A-7387	2021-12-06
北京京投兴檀房地产有限公司	四级	MY-A-X1037	2024-02-04
北京京投丰德房地产有限公司	暂定资质证书	FT-A-8792	2022-04-02
北京京投兴海房地产有限公司	暂定资质证书	HD-A-8764	2022-03-04
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	四级	冀建房开廊（三）字第 005 号	2022-07-23

## 3) 经营情况

发行人的主要房地产投资项目分布在北京、江苏（无锡）等地。最近三年及一期，发行人签约销售面积分别为 10.95 万平方米、23.25 万平方米、39.66 万平方米和 43.69 万平方米；分别实现签约销售金额 45.39 亿元、65.42 亿元、142.28 亿元和 143.64 亿元。报告期内，发行人积极开发北京地区房地产项目，逐步加强了发行人在北京地区的品牌影响力。同时在楼市“房住不炒”的基调和市场整体

低位调整、平缓趋稳的大背景下，公司持续践行“植根北京、茂盛全国”的发展战略，完成“TOD 智慧生态圈”开发理念的进化升级，积极补充优质土地资源、加大销售去化力度、深入挖掘客研客服工作、持续夯实基础管理工作，全力推进各项经营计划目标的达成。

表：近三年及一期房地产开发业务经营情况表

单位：万平方米、亿元

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
新开工面积	-	86.86	40.62	47.18
在施面积	139.27	180.37	114.76	108.86
竣工面积	41.10	21.25	34.72	34.58
签约销售面积	43.69	39.66	23.25	10.95
签约销售金额	143.64	142.28	65.42	45.39

注：该表格内数据包括发行人合并报表范围内房地产项目 11 个（无锡公园悦府项目、新里程项目、西华府项目、公园悦府项目、琨御府项目、檀香府项目、璟悦府项目、锦悦府项目、倬郡项目、臻御府项目、岚山项目），以及合并报表范围外房地产项目有 4 个（北京金域公园项目，北京潭柘寺镇 D 地块项目，愉樾天成项目，鄂尔多斯泰悦府项目停工）。该表格中所有面积均为项目整体面积，未按照公司权益折算。

截至 2021 年 9 月末，发行人合并范围内各区域房地产开发项目可供出售面积共计 369.21 万平方米，其中北京地区可供出售面积 241.35 万平方米，非京地区可供出售面积 127.86 万平方米；发行人各地区已售及已预售房地产项目面积共计 195.29 万平方米，其中北京地区已售及预售面积 153.39 万平方米，非京地区已售及预售面积 41.90 万平方米。

表：截至 2021 年 9 月末公司各区域销售情况

单位：万平方米

区域	项目名称	可供出售面积			已售及已预售面积	销售比率
		合计面积	已取得预售许可证	未取得预售许可证		
北京	北京·公园悦府	41.93	36.94	4.99	34.44	82.14%
	北京·琨御府	34.72	34.61	0.53	34.59	99.63%
	北京·西华府	29.02	29.02	0.00	26.72	92.09%
	北京·新里程	14.21	14.19	0.02	14.19	99.92%
	北京·檀香府	36.63	12.10	24.53	6.66	18.19%
	北京·璟悦府	17.85	11.58	6.27	10.17	56.99%
	北京·锦悦府	21.66	17.89	3.78	6.71	30.97%

区域	项目名称	可供出售面积			已售及已预售面积	销售比率
		合计面积	已取得预售许可证	未取得预售许可证		
	北京·臻御府	12.98	12.98	0.00	8.34	64.26%
	北京·岚山	32.35	14.27	18.08	11.57	35.75%
北京地区小计	-	<b>241.35</b>	<b>183.58</b>	<b>58.20</b>	<b>153.39</b>	<b>63.58%</b>
三河	三河·倬郡	14.29	4.16	10.13	0.39	2.73%
无锡	无锡·公园悦府	34.86	34.23	0.64	33.97	97.43%
无锡	无锡·愉樾天成*	78.71	17.61	61.10	7.54	9.58%
非京地区小计	-	<b>127.86</b>	<b>56.00</b>	<b>71.87</b>	<b>41.90</b>	<b>32.77%</b>
合计	-	<b>369.21</b>	<b>239.58</b>	<b>130.07</b>	<b>195.29</b>	<b>52.91%</b>

注 1：销售比率=已售及已预售面积/合计面积

注 2：标\*为非并表项目，下同。

表：发行人报告期内主要销售区域房地产开发项目平均售价

单位：元/平方米

区域	业态	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
北京·公园悦府	商品房	54,916.71	56,673.96	55,515.37	57,932
北京·琨御府	商品房盖上市	-	-	-	146,523
	商品房落地	102,858.06	124,845.06	101,709.47	107,075
	公寓盖上市	-	-	57,310.67	52,573
	公寓落地	-	61,432.82	62,078.41	-
北京·西华府	商品房	-	-	39,496.16	-
北京·檀香府	商品房	41,447.56	43,350.95	43,576.05	50,740
北京·璟悦府	商品房	29,675.03	30,305.78	31,488.41	32,368
北京·锦悦府	商品房	25,447.20	25,069.34	24,750.12	-
北京·臻御府	商品房	67,361.34	68,092.35	-	-
北京·岚山	普通住宅、商业、办公及配套	55,237.08	55,530.36	-	-
北京·新里程	商业	20,000.00	24,964.88	-	-
	普通住宅	24,280.00	-	-	-
无锡·公园悦府	商品房	14,884.30	15,756.44	13,389.55	13,765
三河·倬郡	商业办公	17,608.70	13,637.32	-	-
无锡·愉樾天成*	普通住宅、商业、酒店及配套	29,506.79	-	-	-

报告期内，发行人房地产项目销售状况良好，北京地区项目商品房库存去化率保持在较高水平，商业地产项目去化率相对较低。

表：发行人报告期内主要房地产项目累计库存去化率情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北京·公园悦府	93.37%	92.65%	77.46%	88.36%



项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北京·琨御府	99.94%	91.01%	72.75%	68.70%
北京·西华府	91.95%	66.87%	75.73%	99.96%
北京·新里程	99.91%	100.00%	99.28%	99.83%
北京·檀香府	57.20%	50.73%	41.46%	43.04%
北京·璟悦府	87.93%	83.21%	61.90%	37.97%
北京·锦悦府	36.70%	27.72%	24.06%	0.00%
北京·臻御府	64.13%	38.43%	-	-
北京·岚山	81.03%	12.10%	-	-
<b>北京地区小计</b>	<b>83.61%</b>	<b>68.57%</b>	<b>71.00%</b>	<b>74.48%</b>
无锡·公园悦府	98.20%	88.64%	71.53%	62.83%
三河·倬郡	9.28%	3.24%	-	-
无锡·愉樾天成*	42.81%	0.00%	-	-
<b>京外地区小计</b>	<b>74.18%</b>	<b>70.51%</b>	<b>71.53%</b>	<b>62.83%</b>

注：累计库存去化率=截止当期期末累计销售面积/截止当期期末累计取证面积

#### 4) 主要在建及拟建房地产开发项目情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要房地产开发项目情况：

表：截至 2021 年 9 月末发行人主要在建及拟建项目情况表

单位：万平方米

项目名称	项目位置	开工日期	状态	占地面积	权益占地面积	总建筑面积
北京·臻御府	北京市丰台区	2019.12	在建	5.65	3.97	24.21
北京·岚山	北京市海淀区	2019.12	在建	23.94	12.21	36.87
北京·公园悦府	北京昌平区	2013.12	在建	30.18	13.23	62.79
北京·檀香府	北京门头沟区	2015.09	在建	23.62	12.04	45.17
北京·璟悦府	北京市平谷区	2016.12	在建	8.92	4.55	24.20
无锡·公园悦府	无锡惠山区	2013.01	在建	24.16	24.16	48.02
三河·倬郡	河北省三河市	2020.01	在建	5.00	4.25	18.61
无锡·愉樾天成*	无锡经开区	2020.06	在建	37.64	18.82	92.62
合计				<b>159.11</b>	<b>93.23</b>	<b>352.49</b>

发行人在建及拟建项目总投资额及各年度实际投资情况如下：

表：发行人在建及拟建项目总投资额及各年度实际投资情况

单位：万元

项目名称	开工日期	预计竣工时间	建设进度	预计总投资额	已投资额					
					2017 年以前	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
北京·公园悦府	2013.12	2022.05	98%	1,229,347.88	854,858.33	71,022.94	94,045.00	87,518.00	81,929.00	38,265.12

项目名称	开工日期	预计竣工时间	建设进度	预计总投资额	已投资额					
					2017 年以前	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-9 月
北京·檀香府	2015.09	2022.10	90%	1,093,482.00	611,650.36	92,844.06	78,050.00	90,267.00	71,360.00	58,064.51
北京·璟悦府	2016.12	2022.12	86%	389,469.00	170,716.98	21,317.54	36,051.00	55,356.00	34,664.00	6,041.53
北京·臻御府	2019.12	2022.12	78%	660,882.00	0.00			414,204.00	53,583.00	89,896.14
北京·岚山项目	2019.12	2023.06	77%	1,057,711.00	0.00			696,966.00	85,903.00	47,849.01
三河·倬郡项目	2020.01	2022.09	31%	206,031.00	0.00		27,378.30	5,299.52	20,316.00	15,975.06
无锡·公园悦府	2013.01	2022.06	82%	280,338.00	95,352.79	9,213.84	28,038.00	37,024.00	35,759.00	34,153.45
无锡·愉樾天成*	2020.06	2026.12	58%	1,748,000.00				589,287.19	352,027.29	108,459.92
合计	-	-	-	6,665,260.88	1,732,578.46	194,398.38	263,562.30	1,975,921.71	735,541.29	398,704.74

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

#### 5) 土地储备情况及后续业务规划

近年来发行人逐步加大对北京市场的资源投入，并于 2013 年中标平西府地块（公园悦府项目）、五路地块（琨御府项目）两处轨道交通车辆段上盖土地，于 2014 年中标潭柘寺 C 地块（檀香府项目），2015 年中标平谷地块（璟悦府项目），2018 年中标密云檀营地块（锦悦府项目）及燕郊地块（朝东中心项目），2019 年中标丰台区郭公庄三期地块（臻御府项目）、海淀区北安河项目及无锡具区路项目；2021 年 12 月中标北京市朝阳区东坝地块。截至 2021 年 9 月末，琨御府、西华府项目、•锦悦府项目已竣工，其他地块均处于开发建设或前期阶段。

表：报告期内公司合并范围内土地储备情况

指标	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新拓展项目（个）	0	0	2	2
新增土地储备（万平方米）	0	0	29.61	11.36
地价总额（亿元）	0	0	100.20	21.975
土地储备总面积（万平方米）	56.97	81.20	102.94	85.51

注：土地储备总面积已剔除已售面积对应土地

表：报告期内发行人拿地情况

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	已交出让金	后续出让金缴纳计划及资金来源	拟建项目类别
北京市密云区檀营乡 MY00-	北京市密云区	63,574.44	2018 年 1 月 4 日	19.425	19.425	-	洋房、别墅、保障

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	已交出让金	后续出让金缴纳计划及资金来源	拟建项目类别
0103-6002 地块							房、商业及配套
三河市 YJ2018-005 号国有建设用地	河北省三河市	50,000	2018 年 11 月 21 日	2.55	2.55	-	商业办公
北京市丰台区花乡郭公庄村 1518-L01 等地块	北京市丰台区	56,736.893	2019 年 1 月 11 日	37.20	37.20	-	普通住宅、回迁安置房、商业及配套
北京市海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0001、0002、0003、0004 地块	北京市海淀区	239,378.179	2019 年 1 月 24 日	63.00	63.00	-	普通住宅、商业、办公及配套
无锡市锡国土（经）2019-54XDG-2019-53 号地块	无锡市经开区	10,6730.7	2019 年 12 月 18 日	32.593	32.593	-	普通住宅、商业、酒店及配套
无锡市锡国土（经）2019-54XDG-2019-54 号地块	无锡市经开区	15,9176.1	2019 年 12 月 18 日	29.298	29.298	-	普通住宅、商业、酒店及配套
无锡市锡国土（经）2019-54XDG-2019-55 号地块	无锡市经开区	11,0484.2	2019 年 12 月 18 日	23.109	23.109	-	普通住宅、商业、酒店及配套

具体情况如下：

2018 年 1 月 4 日，发行人独家获取密云檀营地块，有效补充了公司北京市场土地储备资源，为公司可持续发展提供了有力保障。

**表：密云檀营地块具体情况**

项目	具体情况
地块位置	东至檀东路，南至檀支一路，西至檀营街，北至站东路
地块规划指标	建设用地面积 63,574.444 平方米
建筑控制规模	建筑控制规模 127,149 平方米（商品住宅 127,149 平方米）；容积率为 2.0
建设用地使用性质	建设用地性质为 R2 二类居住用地
出让年限	居住 70 年

2018 年 11 月公司以联合体形式成功获取三河市燕郊高新区 YJ2018-005 号国有建设用地使用权，扩展环京区域优质资源。

表：燕郊高新区地块具体情况

项目	具体情况
地块位置	河北省三河市燕郊高新区。具体四至范围是：高横一路北侧、燕高北路（规划路）东侧
地块规划指标	建设用地面积 50000 平方米
建筑控制规模	建筑控制规模 150000 平方米；建筑高度 70 米；容积率 1.0-3.0
建设用地使用性质	商务金融用地
出让年限	40 年

2019 年 1 月，公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司、北京郭公庄投资管理公司（以下简称“郭公庄投管公司”）获取了北京市丰台区花乡郭公庄村 1518-L01 等地块（地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）土地一级开发项目 B 地块）二类居住、综合性商业金融服务业及基础教育用地国有建设用地使用权。三方将按照京投置地 70%、京投公司 25%、郭公庄投管公司 5%的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。截至 2020 年末项目一期已获取施工证。

表：郭公庄三期地块具体情况

项目	具体情况
地块位置	丰台区花乡郭公庄村，宗地四至：东至四合庄西路、南至六圈南路、西至南梗村三号路、北至郭公庄一号路
地块规划指标	建设用地面积 56,736.893 平方米
建筑控制规模	建筑控制规模 162,338 平方米，其中：商品住宅面积 86,347 平方米、回购回迁房面积 14,150 平方米、回购公建面积 46,750 平方米、配套面积（不可售）15,091 平方米
建设用地使用性质	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地
出让年限	居住 70 年，办公 50 年，商业 40 年

2019 年 1 月，公司全资子公司京投置地与大股东京投公司联合获取了北京市海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0001、0002、0003、0004 地块 A334 托幼用地、F3 其他类多功能用地、R2 二类居住用地国有建设用地使用权，双方将按照京投置地 51%、京投公司 49%的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。

表：北安河地块具体情况

项目	具体情况
地块位置	海淀北部地区苏家坨镇，宗地四至：东至军温路、南至北安河车辆段南街、西至安阳西路、北安河车辆段一路、北至北清路

地块规划指标	建设用地面积 239,378.179 平方米
建筑控制规模	建筑控制规模 302,600 平方米，其中：商品住宅面积 140,000 平方米、小汽车库面积 85,700 平方米、公建面积 74,300 平方米、幼儿园面积 2,600 平方米
建设用地使用性质	R2 二类居住用地、F3 其他多功能用地、A33 基础教育用地
出让年限	居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年

2019 年 12 月，公司与无锡地铁集团有限公司（以下简称“无锡地铁”）、中铁四局集团有限公司（以下简称“中铁四局”）联合获取了无锡市锡国土（经）2019-54XDG-2019-53 号地块（以下简称“A 地块”）、锡国土（经）2019-55XDG-2019-54 号地块（以下简称“B 地块”）及锡国土（经）2019-56XDG-2019-55 号地块项目（以下简称“C 地块”），三方按照发行人 50%、无锡地铁 30%、中铁四局 20% 的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。

表：无锡具区路地块具体情况

地块	项目	具体情况
A 地块	地块位置	无锡市经开区贡湖大道与震泽路交叉口东南侧
	地块规划指标	建设用地面积：106,730.7 平方米
	建筑控制规模	>106,730 平方米，且≤256,153 平方米—277,499 平方米
	建设用地使用性质	居住、商业、商务用地（其中商业、商务核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 20%，不大于 21%）
	出让年限	居住用地 70 年、商业用地 40 年
B 地块	地块位置	无锡市经开区贡湖大道与清晏路交叉口东南侧
	地块规划指标	建设用地面积：159,176.1 平方米
	建筑控制规模	>159,176 平方米，且≤222,846 平方米—254,681 平方米（不含轨道设施层及结构转换层）
	建设用地使用性质	居住用地
	出让年限	居住用地 70 年
C 地块	地块位置	无锡市经开区贡湖大道与具区路交叉口东北侧
	地块规划指标	建设用地面积：110,484.2 平方米
	建筑控制规模	>110,484 平方米，且≤160,202 平方米—176,774 平方米（不含轨道设施层及结构转换层）
	建设用地使用性质	居住用地
	出让年限	居住用地 70 年

此外，2021 年 12 月，公司全资子公司京投置地与北京市基础设施投资有限公司联合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”）（编号：京土整储挂（朝）【2021】090 号，以下简称“朝阳东坝 A1 西南地块”）、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（编号：京土整储挂（朝）【2021】091 号，以下简称“朝阳东坝 A1 东南地块”）及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（编号：京土整储挂（朝）【2021】092 号，以下简称“朝阳东坝 A1 上盖北地块”），双方按照京投置地 60%、京投公司 40%的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。

表：北京朝阳东坝地块具体情况

地块	项目	具体情况
朝阳东坝 A1 西南地块	地块位置	朝阳区东坝乡
	地块规划指标	建设用地面积：57,220.14 平方米
	建筑控制规模	132,000 平方米（含：保障性租赁住房 20,000 平方米）
	建设用地使用性质	R2 二类居住用地
	出让年限	居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年
朝阳东坝 A1 东南地块	地块位置	朝阳区东坝乡
	地块规划指标	建设用地面积：63,959.72 平方米
	建筑控制规模	94,000 平方米（含：托老所 800 平方米、社区卫生服务站 200 平方米）
	建设用地使用性质	R2 二类居住用地
	出让年限	居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年
朝阳东坝 A1 上盖北地块	地块位置	朝阳区东坝乡
	地块规划指标	建设用地面积：76,681.88 平方米
	建筑控制规模	建筑控制规模：137,000 平方米（含：社区级文化活动室 300 平方米）
	建设用地使用性质	R2 二类居住用地
	出让年限	居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年

在后续业务规划方面，公司将继续深化“植根北京，茂盛全国”的发展战略，着力优化投资布局，提升运营效率。公司未来业务将围绕轨道交通导向型开发的物业模式，主要就是围绕着轨道交通的站点，周边的 500 米范围内进行高度集中的开发模式，包括住宅、配套设施及商业和综合体的开发。此外伴随着京津冀一体化进程的加快，公司也将适时介入京津冀房地产市场的开发，2018 年公司在充分研究论证后，首先提出“植根北京，茂盛全国”发展理念。

## 2、其他业务板块

公司其他业务板块主要由物业租赁、进出口贸易和旅游饮食服务等。物业租赁主要为公司对持有自有物业进行出租获取收益，2018-2020 年度及 2021 年 1-9

月，公司获得租金收入分别为 2,475.38 万元、3,759.94 万元、7,881.57 万元和 2,447.11 万元，毛利润分别为 1,353.18 万元、2,207.66 万元、6,226.41 万元和 1,606.82 万元。2020 年度物业租赁业务收入及毛利润大幅增长，主要系琨御府项目办公楼于 2018 年下半年开始陆续对外租赁，相关租赁收入大幅增长。

表：公司主要房地产出租情况

物业名称	项目种类	可出租面积 (平方米)	出租率	2020 年度租金收入 (万元)
阳光花园	幼儿园	2,436.00	100%	53.65
泰悦豪庭	商铺	2,264.53	97.76%	200.06
华联 2 号楼及中农信商厦	购物中心及商用库房	11,785.71	100%	410.64
华联 3 号楼	商铺及购物中心	6,539.58	95.00%	806.97
	写字楼	6,178.07	62.17%	418.96
琨御府项目东区 2#、3#楼	写字楼	4,673.32	100.00%	1,122.73
琨御府项目东区 9#楼 3-11 层	写字楼	16,194.09	100.00%	4,386.28
琨御府项目东区 9#楼地下一层商业 B19 号	商业	4,166.43	100.00%	230.55

进出口贸易主要为公司子公司宁波银泰对外经济贸易公司经营进出口业务收入，主要从事机电产品、轻工产品、医疗保健产品和纺织品等出口业务，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人进出口贸易业务收入分别为 11,122.43 万元、9,523.64 万元、7,161.02 万元和 156.44 万元，占营业收入的比例分别为 1.39%、2.20%、0.81%和 0.04%；毛利润分别为 218.29 万元、187.50 万元、85.10 万元和 5.41 万元，毛利率分别为 1.96%、1.97%、1.19%和 3.46%。

旅游饮食服务及其他主要是公司广告、出租汽车收益以及景区票款和绿植果蔬产品的销售收入，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人旅游饮食服务及其他收入分别为 2,410.28 万元、2,373.29 万元、1,897.70 万元和 2,552.47 万元，占营业收入的比例分别为 0.30%、0.55%、0.21%和 0.68%；毛利润分别为 655.90 万元、419.40 万元、148.87 万元和 449.98 万元，毛利率分别为 27.21%、17.67%、7.84%和 17.63%。

#### （四）行业地位及竞争情况

##### 1、所在行业状况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关

联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

据国家统计局数据显示，2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，同比增长 3.7%。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，同比增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，同比下降 1.2%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，同比下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，同比下降 4.9%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，同比下降 3.1%。

据国家统计局数据显示，2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%。其中，住宅销售面积同比增长 3.2%，办公楼销售面积同比下降 10.4%，商业营业用房销售面积同比下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%。其中，住宅销售额同比增长 10.8%，办公楼销售额同比下降 5.3%，商业营业用房销售额同比下降 11.2%。

## 2、面临的主要竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

房地产竞争区域差异性较大。我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争



较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

房地产竞争加剧。伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

### 3、竞争优势

#### （1）明晰的战略定位及良好的区域优势

报告期内发行人坚持“以北京为中心，以轨道交通为依托”原有战略的同时，提出“植根北京，茂盛全国”发展理念，保障了公司经营目标的实现并为公司可持续发展指明方向，在经营业绩及管理建设方面均取得显著成果。2011年以来中标多处北京轨道交通车辆段上盖土地，避开了房地产开发行业大众化的激烈竞争，开辟了具有体量大、专业化程度高等独特竞争优势的细分领域，致力于打造品质精致、建造工艺先进、质量安全的轨道物业项目，战略定位十分清晰。发行人目前土地储备主要集中于北京地区，区域优势明显。北京作为全国政治、经济、文化中心，战略地位特殊、财政实力雄厚、产业结构丰富，具有较强的市场指标意义；且近年来由于北京集中优势资源，外来人口持续增长，刚需和改善型住房购买需求较大。整体而言北京地区作为一线核心城市，虽然受到房地产政策调控一定的影响，但相对其他二、三、四线城市，其房地产行业发展稳健。

报告期内公司持续在北京区域获取轨道交通物业土地储备，2019 年度以联合体形式成功获取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，进一步夯实公司在北京轨交车辆基地细分市场的地位。此外，公司在报告期内成功竞得无锡县路中瑞生态城地铁 TOD 综合示范项目用地，成为公司“植根北京、茂盛全国”战略发展目标落地的首个项目。报告期内，公司持续与具有轨交车辆基地项目的重点

城市地铁公司进行业务接洽，取得阶段性进展。

## （2）控股股东实力雄厚

发行人控股股东京投公司为北京市国资委独资企业，北京市城市轨道交通建设唯一的投资主体，承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资、前期规划、资本运营及相关资源开发管理等职能。截至目前，京投公司已开发完工并投入运行的轨交线路共计 24 条，线路总长度 727 公里，在北京市城市轨道交通行业处于垄断地位。同时，京投公司拥有充沛的资产规模和大量的轨道沿线土地一级开发资源。截至 2020 年 12 月 31 日，京投公司资产总额 7,074.25 亿元，所有者权益 2,514.16 亿元；2020 年度实现归属于母公司所有者净利润 27.45 亿元。

京投公司其雄厚的资金实力基于北京市政府的大力支持，北京市政府财政实力雄厚，每年各项财政专项支出预算规模巨大。2016 年初，京投公司与北京市政府签署“授权经营协议”（ABO 协议），将轨道交通建设专项资金、更新改造专项资金、运营补贴等政府性资金进行整合，统一纳入授权经营服务费，对应支撑京投公司的投资、建设、运营等整体服务。根据当期轨道交通建设规划和市财力承受水平，协议约定 2016 年-2025 年北京市政府每年向京投公司提供资金支持调整为 295 亿元，同时约定 2026 年-2045 年将按照总投资完成情况、利率水平、票制票价变化、新增调整事项等进行调整。随着北京市政府财政实力的增强。以及轨道交通客运需求的增长，未来北京市政府将加大对轨道交通的投入，对京投公司的支持力度也将进一步加大。

京投公司在北京城市轨道交通建设中的突出定位和强大的资金实力，将为发行人在未来发展中提供了强大的动力。

## （3）土地资源优势

发行人为贯彻战略目标，报告期内积极加大北京地区土地储备。北京市区由于前期开发强度大以及政府开始重视保护生态用地，未来将会严格限制城区建设用地审批，预计未来北京四环内住房用地供应量将会进一步减少。如此，市区的住房供需矛盾将会转移到周边地区来平衡解决，这些区域包括北京市远郊区县，如顺义、昌平、通州、房山，甚至包括燕郊、大厂、固安、廊坊、涿

州等地在内的河北区域。这些区域未来将会成为北京市的新城或者卫星城，通过开通大容量的公交、轻轨或者地铁来连接北京市区。

京投公司在北京市城市轨道交通行业处于垄断地位，且其直接负责多个轨道物业的土地的一级开发整理，开发经验丰富。发行人依托京投公司天然的资源优势，与京投公司形成了组建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的方案，此项合作方案有助于公司提高获取开发项目的能力，进一步提升在轨道物业及北京普通住宅开发等项目的竞争优势。近年来，发行人相继中标了北京·西华府项目、北京·琨御府项目、北京·公园悦府项目、北京·臻御府、北京·北安河项目等北京地区轨道物业项目，以及北京·檀香府项目、北京·璟悦府、北京·锦悦府、三河·朝东中心项目和无锡轨道物业项目。上述优质土地资源储备有力保障了发行人未来盈利能力。

轨道交通沿线物业开发一方面分担了一级土地开发成本及轨道承建成本，另一方面为北京市日益增长的房地产需求提供了充足的房源供应，特别是车辆段上盖的利用，可以改善城市交通，节约用地资源，提高城市环境绿化率，符合国家关于促进节约集约用地的精神。公司将继续发挥轨道物业开发核心竞争力，结合全国轨道交通发展契机，积极开拓新的业务区域，以获取更多的轨道物业项目，实现从北京样板到领域权威的蜕变，形成能够充分施展自身竞争优势和能力的差异化发展模式。

#### **（4）轨道上盖物业技术优势及协调优势**

轨道交通属于城市公共交通运输业，是一种独立运行的有轨交通系统，提供了资源集约利用、环境舒适和安全快捷的大容量运输服务，并且衍生出轨道交通资源如轨道交通车辆段上盖物业和地下空间商贸等子行业。相对于轨道沿线物业，轨道交通车辆段上盖物业在开发和施工存在较大的复杂性，对安全性要求较高。发行人是全国唯一一家设立过轨道物业技术研究中心的上市房地产公司，近年来专注于轨道交通车辆段上盖物业的开发建设，并曾多次考察香港铁路有限公司，学习其相关的技术和商业运作经验，在轨道上盖物业具有一定的技术优势，在无缝对接、无障碍通道、减震、防噪音等方面具有领先优势。并且相对于轨道沿线物业，轨道交通上盖物业在开发和运营过程中最关键的是物

业开发利益最大化与地铁运营生产安全间的协调，必须在确保社会公众利益的前提下，达到预期的经济目的，因此更加需要和地铁各相关部门的紧密合作，以利于缩短开发周期、降低开发和运营成本，提高安全性。

公司在轨道交通车辆段基地物业开发过程中，秉持“匠心品质、坚韧专注、持续进取”的精神，践行“TOD 智慧生态圈”商业逻辑，不断推进技术创新与进步，夯实轨道交通物业综合开发能力。京投发展 TOD 专业开发商的形象和口碑传播愈加为业内所熟知。

#### **（5）商业配套优势**

根据现有项目规划，车辆段上盖项目均配建商业物业。北京·西华府项目、北京·琨御府项目及北京·公园悦府项目分别规划有建筑面积 89,015.00 平方米、174,229.00 平方米及 57,351.00 平方米的商业及办公楼。发行人股东中国银泰拥有精品酒店、高档商业综合体、智能甲级写字楼等建筑业态的运营管理经验，其中成功开发了北京的地标性建筑北京银泰中心，其商业运作经验的借鉴与学习可以提高发行人商业及写字楼开发能力。发行人与中国银泰旗下银泰百货（集团）有限公司签署了《战略合作意向书》，就其开发和拥有的轨道上盖物业上发展商业零售业达成长期战略性合作伙伴关系。成熟的商业配套有利于其整体商品房项目的销售。

#### **（6）规范的管控体系。**

报告期内公司持续加强制度建设，构建严密可行、规范有效的管理制度体系，全面梳理公司现行管理制度，对不符合公司现状或不适合经营发展的管理制度及时予以清理和废止；结合制度执行过程中出现的具体问题和公司的发展需要，及时新增、修订管理制度，现有管理制度内容能够涵盖公司各层面、各条线、各业务的主要经营管理活动。

### **4、经营方针及战略**

2021 年，公司将继续坚持“植根北京，茂盛全国”战略，深耕北京市场，拓展京外项目；公司将持续聚焦 TOD 轨道物业开发领域，进一步加强轨道物业开发的经验与技术积累，打造轨道物业开发核心竞争力，不断丰富“TOD 轨道物业专家”的内涵；公司将坚持践行“TOD 智慧生态圈”理念，深入研究客户需求，

运用科技和智慧手段打磨升级自身产品，不断反思复盘，提升自身设计、开发和运营能力；公司将继续完善内部管理，稳定业绩，实现对股东持续回报。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人、发行人控股股东及实际控制人未发生重大负面舆情或被媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 第四节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告基本情况

##### 1、发行人财务报告编制基础

发行人 2018 年度财务报告、2019 年度财务报告、2020 年度财务报告及 2021 年 1-9 月财务报表均以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定进行编制。

##### 2、财务报告审计情况

公司 2018 年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天职业字[2019]6083 号标准无保留意见的审计报告；公司 2019 年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天职业字[2020]6660 号标准无保留意见的审计报告；公司 2020 年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天职业字[2021]7000 号标准无保留意见的审计报告；公司 2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书摘要引用的财务数据来自于公司 2018 年审计报告、2019 年审计报告、2020 年审计报告以及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

##### 3、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人 2018 年度财务报告、2019 年度财务报告、2020 年度财务报告及 2021 年 1-9 月财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定为基础进行编制。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

**1、2018 年度重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况****(1) 2018 年度会计政策变更**

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	审批程序	备注（受重要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	按财政部规定执行	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	按财政部规定执行	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	按财政部规定执行	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	按财政部规定执行	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	按财政部规定执行	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) 2018 年度公司无会计估计变更。

(3) 2018 年度公司无前期差错更正。

**2、2019 年度重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况****(1) 2019 年度公司会计政策变更**

1) 本公司自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《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）相关规定，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。会计政策变更导致影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2018 年 12 月 31 日合并报表	2018 年 12 月 31 日母公司报表
将应收票据及应收账款拆分为应收票据和应收账款项目	应收账款	379,830,496.33	747,667.29
	应收票据		
	应收票据及应收账款	-379,830,496.33	-747,667.29
将应付票据及应付账款拆分为应付票据和应付账款项目	应付账款	1,898,622,157.83	648,182.02
	应付票据		
	应付票据及应付账款	-1,898,622,157.83	-648,182.02

2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（该四项准则以下统称“新金融工具准则”）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更调整影响 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表中归属于母公司所有者权益的金额为 82,433,761.29 元，其中未分配利润-3,060,335.41 元、其他综合收益 85,494,096.70 元，少数股东权益-412,685.47 元；调整影响 2019 年 1 月 1 日母公司资产负债表中所有者权益的金额为 85,073,574.11 元，其中未分配利润-420,522.59 元、其他综合收益 85,494,096.70 元。

于 2019 年 1 月 1 日，本公司以按照财会〔2019〕6 号规定追溯调整后的比较财务报表为基础，对执行新金融工具准则不追溯调整比较财务报表数据的会计政策变更对 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日的账面价值（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日的账面价值（按新金融工具准则）
<b>资产：</b>				
交易性金融资产		811,450,000.00		811,450,000.00
应收账款	379,830,496.33		675,121.98	380,505,618.31
其他应收款	325,951,199.89	7,546,893.62	-1,850,224.08	331,647,869.43



项目	2018 年 12 月 31 日的账面价值（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日的账面价值（按新金融工具准则）
其中：应收利息		7,546,893.62	-7,546.90	7,539,346.72
一年内到期的非流动资产		252,848,384.42	-252,848.38	252,595,536.04
其他流动资产	1,242,045,068.60	-1,071,845,278.04		170,199,790.56
债权投资		196,900,292.33	-195,770.29	196,704,522.04
可供出售金融资产	323,083,417.40	-323,083,417.40		
其他权益工具投资		323,083,417.40	113,992,128.93	437,075,546.33
递延所得税资产	624,308,320.46		1,065,015.14	625,373,335.60
其他非流动资产	3,891,974,803.99	-196,900,292.33	-2,914,315.25	3,692,160,196.41
<b>负债：</b>				
递延所得税负债	237,264,925.25		28,498,032.23	265,762,957.48
<b>股东权益：</b>				
其他综合收益	2,138,000.00		85,494,096.70	87,632,096.70
未分配利润	1,361,842,957.99		-3,060,335.41	1,358,782,622.58
少数股东权益	2,052,152,870.55		-412,685.47	2,051,740,185.08

于 2019 年 1 月 1 日，本公司以按照财会〔2019〕6 号规定追溯调整后的比较财务报表为基础，对执行新金融工具准则不追溯调整比较财务报表数据的会计政策变更对 2019 年 1 月 1 日母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日的账面价值（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日的账面价值（按新金融工具准则）
<b>资产：</b>				
交易性金融资产		111,450,000.00		111,450,000.00
应收账款	747,667.29		39,350.91	787,018.20
其他应收款	1,795,669,266.97	7,546,893.62	-272,722.72	1,802,943,437.87
其中：应收利息		7,546,893.62	-7,546.90	7,539,346.72
一年内到期的非流动资产		252,848,384.42	-252,848.38	252,595,536.04
其他流动资产	371,966,883.20	-371,845,278.04		121,605.16
债权投资		336,185,328.45	-74,476.60	336,110,851.85
可供出售金融资产	323,083,417.40	-323,083,417.40		
其他权益工具投资		323,083,417.40	113,992,128.93	437,075,546.33
递延所得税资产	11,086,888.13		140,174.20	11,227,062.33
其他非流动资产	1,116,944,584.22	-336,185,328.45		780,759,255.77
<b>负债：</b>				
递延所得税负债			28,498,032.23	28,498,032.23
<b>股东权益：</b>				
其他综合收益	2,138,000.00		85,494,096.70	87,632,096.70

未分配利润	232,277,184.13		-420,522.59	231,856,661.54
-------	----------------	--	-------------	----------------

本公司按照新金融工具准则相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对前期比较数据不予调整。

3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

4) 本公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(2) 2019 年度公司无会计估计变更。

(3) 2019 年度公司无前期差错更正。

### 3、2020 年度重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

(1) 2020 年度公司会计政策变更

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。按照上述要求，公司自 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入会计准则。公司根据首次执行新收入准则的累计影响数，调整 2020 年年初财务报表相关项目金额，对可比期间数据不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则、新租赁准则，受影响的合并报表项目名称和调整金额如下：

单位：元

报表项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
------	------------------	----------------	-----

应收账款	380,925,169.70	12,803,359.16	-368,121,810.54
预付款项	181,954,377.52	152,667,749.31	-29,286,628.21
合同资产		368,121,810.54	368,121,810.54
其他流动资产	236,116,956.34	265,403,584.55	29,286,628.21
预收款项	-3,690,389,736.22		-3,690,389,736.22
合同负债		3,412,331,450.32	3,412,331,450.32
其他应付款	1,868,844,930.73	1,888,534,670.73	19,689,740.00
其他流动负债	1,631,890.09	260,000,435.99	258,368,545.90

(2) 2020 年度公司无会计估计变更。

(3) 2020 年度公司无前期差错更正。

#### 4、2021 年 1-9 月重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

(1) 2021 年 1-9 月公司会计政策变更

公司自 2021 年起首次执行新租赁准则，对于 2021 年 1 月 1 日前的经营租赁，本公司作为承租人在 2021 年 1 月 1 日根据剩余租赁付款额按 2021 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值确认租赁负债。使用权资产按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。于 2021 年 1 月 1 日，本公司合并报表就采纳新租赁准则的影响进行详细评估，确认合并报表使用权资产 3,075.71 万元及租赁负债 2,831.65 万元，预付账款-244.06 万元；考虑租赁负债流动性，分别列报为一年内到期的非流动负债 1,320.08 万元，租赁负债 1,511.57 万元。

(2) 2021 年 1-9 月公司无会计估计变更。

(3) 2021 年 1-9 月公司无前期差错更正。

#### (三) 合并范围重大变化

##### 1、2018 年度合并报表范围变化情况

2018 年度新纳入合并的子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京京投兴檀房地产有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 100.00%
2	三河市京投发展致远房地产开发有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 100.00%
2018 年度不再纳入合并的公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	宁波银泰广告有限公司	广告	公司注销

2	北京山行者户外运动有限公司	体育运动	公司注销
---	---------------	------	------

## 2、2019 年度合并报表范围变化情况

表：2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京京投丰德房地产有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 100.00%
2	北京京投兴海房地产有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 100.00%
2019 年度不再纳入合并的公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京华霖盛景园林绿化有限公司	园林绿化	公司注销

## 3、2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度发行人合并报表范围二级子公司无变化。

## 4、2021 年 1-9 月合并报表范围变化情况

2021 年 1-9 月发行人合并报表范围二级子公司无变化。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

### 1、合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,888,248,560.17	4,891,184,956.42	2,087,332,108.46	3,108,038,425.60
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			110,935,286.08	
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	40,432,711.39	85,443,327.85	380,925,169.70	379,830,496.33
应收款项融资				
预付款项	143,964,406.41	134,475,309.92	181,954,377.52	157,176,667.62

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	268,292,933.53	270,757,282.34	226,531,332.46	325,951,199.89
其中：应收利息	11,920,808.55	10,115,796.04	8,395,853.29	
应收股利				
买入返售金融资产				
存货	31,182,100,325.56	31,657,064,260.90	33,442,088,274.14	21,135,965,863.31
合同资产	236,023,774.23	320,582,053.91	-	-
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	148,577,601.43	297,951,097.41	199,179,416.26	-
其他流动资产	1,182,307,228.97	509,461,008.74	236,116,956.34	1,242,045,068.60
<b>流动资产合计</b>	<b>36,089,947,541.69</b>	<b>38,166,919,297.49</b>	<b>36,865,062,920.96</b>	<b>26,349,007,721.35</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款和垫款				
债权投资	146,046,695.99	276,563,054.78	313,638,582.91	-
可供出售金融资产				323,083,417.40
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	212,417,187.12	189,970,821.48	211,429,302.47	189,159,283.48
其他权益工具投资	533,202,905.36	854,080,333.95	535,362,300.65	-
其他非流动金融资产				
投资性房地产	179,121,589.75	185,819,110.61	404,388,814.37	410,607,209.69
固定资产	70,849,689.74	75,343,353.09	76,789,821.25	46,587,874.16
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	21,313,974.26	-	-	-
无形资产	39,221,127.11	37,957,253.71	14,249,607.61	14,105,725.96
开发支出				
商誉	11,603,740.50	11,603,740.50	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	4,549,054.23	6,558,910.24	4,298,388.17	7,144,482.23
递延所得税资产	1,274,143,483.97	1,231,663,652.30	865,447,664.55	624,308,320.46
其他非流动资产	8,475,301,435.14	8,773,057,864.05	6,890,449,421.32	3,891,974,803.99
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,967,770,883.17</b>	<b>11,642,618,094.71</b>	<b>9,327,657,643.80</b>	<b>5,518,574,857.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>47,057,718,424.86</b>	<b>49,809,537,392.20</b>	<b>46,192,720,564.76</b>	<b>31,867,582,579.22</b>
<b>流动负债：</b>				

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
短期借款		75,117,812.50	245,000,000.00	198,000,000.00
向中央银行借款				
拆入资金				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	3,538,564,929.04	3,784,360,803.43	3,170,224,949.88	1,898,622,157.83
预收款项	4,653,658.23	4,822,092.14	3,713,557,158.60	1,959,997,219.30
合同负债	11,838,726,668.98	6,954,936,118.65	-	-
卖出回购金融资产款				
吸收存款及同业存放				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
应付职工薪酬	30,997,904.45	68,107,211.47	39,766,962.66	80,838,675.61
应交税费	1,303,062,741.77	1,735,250,834.12	1,076,054,053.24	1,312,185,981.42
其他应付款	496,086,130.62	963,674,856.16	1,868,844,930.73	855,948,982.92
其中：应付利息		-	147,662,602.53	146,666,865.65
应付股利	208,399,651.67	408,038,929.45	1,407,629,762.78	402,639,762.78
应付手续费及佣金				
应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	4,357,438,195.72	1,218,139,267.58	10,472,110,576.27	3,215,237,960.00
其他流动负债	1,020,756,842.01	613,451,701.86	1,631,890.09	3,154,324.07
<b>流动负债合计</b>	<b>22,590,287,070.82</b>	<b>15,417,860,697.91</b>	<b>20,587,190,521.47</b>	<b>9,523,985,301.15</b>
<b>非流动负债：</b>				
保险合同准备金				
长期借款	9,445,247,000.94	20,994,623,546.43	16,761,276,502.35	15,400,215,322.67
应付债券	3,988,713,019.99	3,985,787,675.50	3,986,738,413.98	1,991,714,203.81
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	9,012,753.59	-	-	-
长期应付款	109,718,726.02	137,034,231.74	171,049,386.56	5,428,963.13
长期应付职工薪酬				
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益	154,054,861.07	75,500,880.88	49,133,852.95	29,033,440.93
递延所得税负债	682,264,781.83	684,084,958.55	423,149,277.87	237,264,925.25
其他非流动负债	60,607,705.02	64,591,209.13	38,372,473.24	24,782,423.61

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非流动负债合计	14,489,398,848.46	25,981,402,502.23	21,469,499,906.95	17,728,219,279.40
负债合计	37,079,685,919.28	41,399,263,200.14	42,056,690,428.42	27,252,204,580.55
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具	4,900,000,000.00	3,000,000,000.00	-	-
其中：优先股				
永续债	4,900,000,000.00	3,000,000,000.00	-	-
资本公积	327,514,574.72	327,514,574.72	327,514,574.72	327,781,373.79
减：库存股				
其他综合收益	337,532,855.49	487,174,380.21	200,623,144.31	2,138,000.00
专项储备		-	-	-
盈余公积	218,311,410.38	218,311,410.38	198,311,599.48	130,685,199.34
一般风险准备				
未分配利润	1,394,734,020.40	1,616,586,007.57	1,219,810,627.96	1,361,842,957.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,918,870,457.99	6,390,363,969.88	2,687,037,543.47	2,563,225,128.12
少数股东权益	2,059,162,047.59	2,019,910,222.18	1,448,992,592.87	2,052,152,870.55
所有者权益（或股东权益）合计	9,978,032,505.58	8,410,274,192.06	4,136,030,136.34	4,615,377,998.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,057,718,424.86	49,809,537,392.20	46,192,720,564.76	31,867,582,579.22

## 2、合并利润表

表：合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	3,775,782,624.56	8,864,424,166.23	4,327,692,677.72	7,974,908,473.92
其中：营业收入	3,775,782,624.56	8,864,424,166.23	4,327,692,677.72	7,974,908,473.92
利息收入		-		
已赚保费		-		
手续费及佣金收入		-		
二、营业总成本	3,663,302,504.78	7,456,841,746.70	3,681,111,410.06	6,777,917,113.75
其中：营业成本	3,050,534,297.46	6,363,441,775.45	2,957,538,310.45	5,385,241,138.72
利息支出		-		
手续费及佣金支出		-		
退保金		-		
赔付支出净额		-		
提取保险责任准备金净额		-		
保单红利支出		-		
分保费用		-		

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
税金及附加	261,814,559.64	446,977,114.25	128,910,040.13	925,387,422.02
销售费用	143,154,407.25	233,377,078.70	162,513,162.64	119,751,578.26
管理费用	125,598,896.42	202,092,342.02	194,574,640.23	195,670,820.00
研发费用		-		
财务费用	82,200,344.01	210,953,436.28	237,575,256.61	151,866,154.75
其中：利息费用	373,621,025.36	547,081,674.47	416,732,111.33	365,957,013.78
利息收入	337,908,340.36	384,112,258.13	208,677,156.55	224,270,082.80
加：其他收益	1,354,491.79	1,885,296.11	460,929.62	
投资收益（损失以“-”号填列）	135,004,393.92	33,289,945.70	33,899,707.00	-19,015,801.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,548,486.33	-13,289,451.10	-8,434,058.25	-18,920,801.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	715,286.08	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,419,057.93	-6,053,836.26	-5,309,941.30	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-54,783.03		35,062,906.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-1,064.85	62,296,131.98
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>246,419,947.56</b>	<b>1,436,649,042.05</b>	<b>676,346,184.21</b>	<b>1,275,334,597.51</b>
加：营业外收入	2,108,078.49	3,490,552.96	4,948,583.82	1,704,819.09
减：营业外支出	12,983,241.71	8,455,161.58	7,115,214.21	606,036.41
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>235,544,784.34</b>	<b>1,431,684,433.43</b>	<b>674,179,553.82</b>	<b>1,276,433,380.19</b>
减：所得税费用	104,639,928.01	368,338,530.29	213,927,221.11	366,615,255.34
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>130,904,856.33</b>	<b>1,063,345,903.14</b>	<b>460,252,332.71</b>	<b>909,818,124.85</b>
（一）按经营持续性分类		-		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	130,904,856.33	1,063,345,903.14	460,252,332.71	909,818,124.85
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-		
（二）按所有权归属分类		-		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	83,853,030.92	496,928,273.83	76,809,924.92	357,859,772.94
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	47,051,825.41	566,417,629.31	383,442,407.79	551,958,351.91
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-135,303,088.02</b>	<b>286,551,235.90</b>	<b>112,991,047.61</b>	<b>2,138,000.00</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-135,303,088.02	286,551,235.90	112,991,047.61	2,138,000.00



项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-135,303,088.02	281,212,989.73	106,128,857.08	
（1）重新计量设定受益计划变动额		-		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-135,303,088.02	281,212,989.73	106,128,857.08	
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		5,338,246.17	6,862,190.53	2,138,000.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		5,338,246.17	6,862,190.53	2,138,000.00
（2）其他债权投资公允价值变动		-		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-		
（4）其他债权投资信用减值准备		-		
（5）现金流量套期储备		-		
（6）外币财务报表折算差额		-		
（7）其他		-		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-		
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-4,398,231.69</b>	<b>1,349,897,139.04</b>	<b>573,243,380.32</b>	<b>911,956,124.85</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-51,450,057.10	783,479,509.73	189,800,972.53	359,997,772.94
（二）归属于少数股东的综合收益总额	47,051,825.41	566,417,629.31	383,442,407.79	551,958,351.91
<b>八、每股收益：</b>		-		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.07	0.56	0.10	0.48
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.07	0.56	0.10	0.48

### 3、合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,226,524,784.10	13,370,818,376.60	6,347,887,611.88	5,623,999,470.28
客户存款和同业存放款项净增加额		-		
向中央银行借款净增加额		-		
向其他金融机构拆入资金净增加额		-		
收到原保险合同保费取得的现金		-		
收到再保业务现金净额		-		

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
保户储金及投资款净增加额		-		
收取利息、手续费及佣金的现金		-		
拆入资金净增加额		-		
回购业务资金净增加额		-		
代理买卖证券收到的现金净额		-		
收到的税费返还	66,815,758.78	38,166,668.74	33,529,909.86	14,156,629.32
收到其他与经营活动有关的现金	109,535,313.64	225,193,568.83	150,769,351.25	243,093,021.63
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>9,402,875,856.52</b>	<b>13,634,178,614.17</b>	<b>6,532,186,872.99</b>	<b>5,881,249,121.23</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,088,452,129.01	2,068,070,606.27	11,839,216,542.38	4,217,726,470.46
客户贷款及垫款净增加额		-		
存放中央银行和同业款项净增加额		-		
支付原保险合同赔付款项的现金		-		
拆出资金净增加额		-		
支付利息、手续费及佣金的现金		-		
支付保单红利的现金		-		
支付给职工及为职工支付的现金	203,829,912.64	238,506,553.99	288,795,789.31	261,679,984.10
支付的各项税费	1,293,240,005.20	975,459,464.42	1,245,124,656.82	939,334,167.47
支付其他与经营活动有关的现金	334,045,682.61	482,995,487.48	400,852,867.88	315,995,984.31
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,919,567,729.46</b>	<b>3,765,032,112.16</b>	<b>13,773,989,856.39</b>	<b>5,734,736,606.34</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,483,308,127.06</b>	<b>9,869,146,502.01</b>	<b>-7,241,802,983.40</b>	<b>146,512,514.89</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		-		
收回投资收到的现金	140,473,311.22	186,452,619.67	1,554,026,711.37	8,117,173.34
取得投资收益收到的现金	74,392,714.38	921,657.31	2,426,224.74	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,950.00	5,280.00	96,673.11	39,456,477.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-		
收到其他与投资活动有关的现金	1,052,190,711.05	106,046,606.94	283,796,240.38	457,330,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,267,078,686.65</b>	<b>293,426,163.92</b>	<b>1,840,345,849.60</b>	<b>504,903,650.70</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,723,784.74	10,940,919.97	18,166,496.11	17,909,202.62
投资支付的现金		45,000,000.00	685,380,000.00	22,500,000.00
质押贷款净增加额		-		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-		
支付其他与投资活动有关的现金	372,396,112.21	1,542,813,717.11	3,296,510,740.38	846,891,656.18

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	379,119,896.95	1,598,754,637.08	4,000,057,236.49	887,300,858.80
投资活动产生的现金流量净额	887,958,789.70	-1,305,328,473.16	-2,159,711,386.89	-382,397,208.10
三、筹资活动产生的现金流量：		-		
吸收投资收到的现金	1,900,000,000.00	3,004,500,000.00	18,800,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,500,000.00	18,800,000.00	
取得借款收到的现金	891,047,018.30	6,700,297,219.73	14,986,896,538.25	11,974,072,905.10
收到其他与筹资活动有关的现金		-	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,791,047,018.30	9,704,797,219.73	15,205,696,538.25	11,974,072,905.10
偿还债务支付的现金	9,324,278,793.20	12,026,476,746.69	4,333,661,062.94	8,046,854,582.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,740,722,782.42	3,326,860,848.77	2,398,788,918.02	1,637,431,107.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	200,000,000.00	1,004,990,000.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	100,251,201.22	111,472,474.16	92,542,145.62	30,570,238.78
筹资活动现金流出小计	11,165,252,776.84	15,464,810,069.62	6,824,992,126.58	9,714,855,928.63
筹资活动产生的现金流量净额	-8,374,205,758.54	-5,760,012,849.89	8,380,704,411.67	2,259,216,976.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,445.53	47,669.00	103,641.48	107,176.43
五、现金及现金等价物净增加额	-2,002,936,396.25	2,803,852,847.96	-1,020,706,317.14	2,023,439,459.69
加：期初现金及现金等价物余额	4,891,184,956.42	2,087,332,108.46	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91
六、期末现金及现金等价物余额	2,888,248,560.17	4,891,184,956.42	2,087,332,108.46	3,108,038,425.60

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	249,757,322.99	135,776,098.82	265,369,491.12	731,499,761.02
交易性金融资产	-	-		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-		
衍生金融资产	-	-		
应收票据	-	-		
应收账款	28,090,388.40	185,266,739.28	129,935.92	747,667.29
应收款项融资	-	-		

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预付款项	43,333,557.07	37,089,894.32	25,030,742.09	15,202,823.80
其他应收款	2,550,441,744.49	3,512,350,316.51	944,149,636.80	1,795,669,266.97
其中：应收利息	11,920,808.55	10,115,796.04	8,395,853.29	
应收股利	719,194,820.91	719,194,820.91	854,194,820.91	
存货	-	-		
持有待售资产	-	-		
一年内到期的非流动资产	148,577,601.43	297,951,097.41	68,964,073.07	
其他流动资产	577,482,831.39	701,720,204.38	840.00	371,966,883.20
<b>流动资产合计</b>	<b>3,597,683,445.77</b>	<b>4,870,154,350.72</b>	<b>1,303,644,719.00</b>	<b>2,915,086,402.28</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	-	137,279,988.39	313,638,582.91	
可供出售金融资产	-	-		323,083,417.40
其他债权投资	-	-		
持有至到期投资	-	-		
长期应收款	-	-		
长期股权投资	5,467,732,220.36	1,486,387,717.42	1,505,718,517.49	1,473,571,339.55
其他权益工具投资	533,202,905.36	854,080,333.95	535,362,300.65	
其他非流动金融资产	-	-		
投资性房地产	77,996,173.79	80,809,793.18	84,561,285.62	88,312,778.00
固定资产	24,199,193.13	25,518,452.88	27,283,960.15	29,989,368.31
在建工程	-	-		
生产性生物资产	-	-		
油气资产	-	-		
使用权资产	17,477,752.85	-		
无形资产	1,673,444.29	2,500,623.03	2,699,670.72	3,906,663.29
开发支出	-	-		
商誉	-	-		
长期待摊费用	1,490,801.18	2,394,805.46	2,108,664.89	2,924,922.29
递延所得税资产	-	-		11,086,888.13
其他非流动资产	3,228,604,660.21	3,429,710,002.39	3,193,816,720.69	1,116,944,584.22
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,352,377,151.17</b>	<b>6,018,681,716.70</b>	<b>5,665,189,703.12</b>	<b>3,049,819,961.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,950,060,596.94</b>	<b>10,888,836,067.42</b>	<b>6,968,834,422.12</b>	<b>5,964,906,363.47</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	75,117,812.50	145,000,000.00	198,000,000.00
交易性金融负债	-	-		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-		
衍生金融负债	-	-		

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付票据	-	-		
应付账款	2,711,683.66	3,598,968.22	648,182.02	648,182.02
预收款项	1,012,031.07	1,122,291.14	1,503,798.68	1,464,604.00
合同负债	160,065.89	161,040.79		
应付职工薪酬	23,297,070.38	39,519,494.01	27,143,413.28	44,853,098.51
应交税费	5,948,583.08	14,285,834.62	1,731,191.92	9,957,188.27
其他应付款	1,429,532,788.97	777,944,028.96	269,068,125.91	128,341,021.64
其中：应付利息	-	-	80,749,479.59	91,045,096.97
应付股利	8,399,651.67	8,038,929.45	2,639,762.78	2,639,762.78
持有待售负债	-	-		
一年内到期的非流动负债	42,565,356.83	74,632,284.61	80,000,000.00	1,997,905,503.67
其他流动负债	634,844.05	-		
<b>流动负债合计</b>	<b>1,505,862,423.93</b>	<b>986,381,754.85</b>	<b>525,094,711.81</b>	<b>2,381,169,598.11</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	-	18,000,000.00	108,000,000.00
应付债券	3,988,713,019.99	3,985,787,675.50	3,986,738,413.98	1,991,714,203.81
其中：优先股	-	-		
永续债	-	-		
租赁负债	8,021,628.82	-		
长期应付款	104,472,366.02	131,787,871.74	165,803,026.56	182,603.13
长期应付职工薪酬	-	-		
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益	-	-		
递延所得税负债	112,510,951.82	157,611,981.17	63,874,317.93	
其他非流动负债	-	11,927,719.29	381,148.56	803,459.78
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,253,497,966.65</b>	<b>4,326,895,247.70</b>	<b>4,274,576,907.03</b>	<b>2,140,480,266.72</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,759,360,390.58</b>	<b>5,313,277,002.55</b>	<b>4,799,671,618.84</b>	<b>4,521,649,864.83</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具	4,900,000,000.00	3,000,000,000.00		
其中：优先股	-	-		
永续债	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00		
资本公积	337,111,719.10	337,111,719.10	337,111,719.10	337,378,518.17
减：库存股	-	-		
其他综合收益	337,532,855.49	487,174,380.21	200,623,144.31	2,138,000.00
专项储备	-	-		
盈余公积	218,311,410.38	218,311,410.38	198,311,599.48	130,685,199.34

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
未分配利润	656,966,624.39	792,183,958.18	692,338,743.39	232,277,184.13
所有者权益（或股东权益）合计	7,190,700,206.36	5,575,559,064.87	2,169,162,803.28	1,443,256,498.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,950,060,596.94	10,888,836,067.42	6,968,834,422.12	5,964,906,363.47

## 2、母公司利润表

表：母公司利润表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	53,327,562.59	308,865,682.03	37,668,850.81	27,620,252.72
减：营业成本	2,825,111.05	3,762,984.10	3,766,199.04	3,777,459.31
税金及附加	3,622,090.40	3,684,835.24	1,512,573.04	2,475,898.36
销售费用	-	-		
管理费用	58,440,334.57	99,207,508.85	109,701,961.50	147,043,883.33
研发费用	-	-		
财务费用	-13,429,961.90	-702,148.65	124,071,857.44	86,179,140.55
其中：利息费用	134,540,764.01	217,433,813.73	233,448,901.58	190,793,912.31
利息收入	-194,099,617.53	265,789,707.93	138,437,480.17	109,559,545.78
加：其他收益	382,257.49	798,012.29	244,904.15	
投资收益（损失以“—”号填列）	167,306,322.62	-3,562,531.76	893,716,306.62	377,140,677.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,344,502.94	-49,669,046.24	-2,448,213.52	-12,764,322.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	13,930.90	-334,978.02	-3,431,425.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-		-5,063,786.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-		62,294,491.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	169,572,499.48	199,813,005.00	689,146,045.35	222,515,254.15
加：营业外收入	923,915.22	1,185,579.01	1,872,221.30	678,729.42
减：营业外支出	8,730.40	1,000,475.00	3,527,202.93	130,381.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	170,487,684.30	199,998,109.01	687,491,063.72	223,063,602.35
减：所得税费用	-	-	11,227,062.33	731,389.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	170,487,684.30	199,998,109.01	676,264,001.39	222,332,212.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	170,487,684.30	199,998,109.01	676,264,001.39	222,332,212.56

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-135,303,088.02</b>	<b>286,551,235.90</b>	<b>112,991,047.61</b>	<b>2,138,000.00</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-135,303,088.02	281,212,989.73	106,128,857.08	
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-135,303,088.02	281,212,989.73	106,128,857.08	
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	5,338,246.17	6,862,190.53	2,138,000.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	5,338,246.17	6,862,190.53	2,138,000.00
2.其他债权投资公允价值变动	-	-		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-		
6.其他债权投资信用减值准备	-	-		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-		
8.外币财务报表折算差额	-	-		
9.其他	-	-		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>35,184,596.28</b>	<b>486,549,344.91</b>	<b>789,255,049.00</b>	<b>224,470,212.56</b>
<b>七、每股收益：</b>	-	-		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-		
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-		

### 3、母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	213,535,601.66	147,965,976.83	56,555,688.22	83,732,575.90
收到的税费返还	-	-		
收到其他与经营活动有关的现金	1,051,230,288.94	724,423,711.14	606,749,601.00	9,999,350.71
经营活动现金流入小计	1,264,765,890.60	872,389,687.97	663,305,289.22	93,731,926.61
购买商品、接受劳务支付的现金	11,491.66	11,491.66	14,706.66	25,966.90

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付给职工及为职工支付的现金	46,945,096.81	44,202,924.05	78,290,485.83	93,274,327.36
支付的各项税费	34,901,958.70	10,252,273.89	10,069,542.80	5,995,175.82
支付其他与经营活动有关的现金	21,112,565.85	568,042,806.19	255,368,630.85	388,684,828.76
经营活动现金流出小计	102,971,113.02	622,509,495.79	343,743,366.14	487,980,298.84
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,161,794,777.58</b>	<b>249,880,192.18</b>	<b>319,561,923.08</b>	<b>-394,248,372.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		-		
收回投资收到的现金	140,473,311.22	76,232,619.67	591,066,711.37	8,117,173.34
取得投资收益收到的现金	74,392,714.38	135,027,887.67	1,599,246.64	511,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,890.00	1,300.00		39,425,002.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-		
收到其他与投资活动有关的现金	3,510,435,922.54	182,646,773.61	2,995,141,035.03	207,330,000.00
投资活动现金流入小计	3,725,304,838.14	393,908,580.95	3,587,806,993.04	766,672,176.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	207,157.35	2,084,174.86	7,216,102.39	4,184,325.88
投资支付的现金	3,960,000,000.00	45,000,000.00	315,200,000.00	26,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-		
支付其他与投资活动有关的现金	2,107,396,112.21	3,154,028,217.11	3,712,010,580.38	178,165,053.53
投资活动现金流出小计	6,067,603,269.56	3,201,112,391.97	4,034,426,682.77	208,849,379.41
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,342,298,431.42</b>	<b>-2,807,203,811.02</b>	<b>-446,619,689.73</b>	<b>557,822,796.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		-		
吸收投资收到的现金	1,900,000,000.00	3,000,000,000.00		
取得借款收到的现金	-	2,066,000,000.00	2,185,050,000.00	2,197,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,750,000,000.00	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,900,000,000.00	6,816,000,000.00	2,385,050,000.00	2,197,000,000.00
偿还债务支付的现金	75,000,000.00	2,243,000,000.00	2,257,500,000.00	1,439,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	431,963,920.77	283,797,299.30	374,737,657.63	319,146,243.51
支付其他与筹资活动有关的现金	98,551,201.22	1,861,472,474.16	91,884,845.62	34,941,116.85
筹资活动现金流出小计	605,515,121.99	4,388,269,773.46	2,724,122,503.25	1,793,087,360.36
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,294,484,878.01</b>	<b>2,427,730,226.54</b>	<b>-339,072,503.25</b>	<b>403,912,639.64</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>113,981,224.17</b>	<b>-129,593,392.30</b>	<b>-466,130,269.90</b>	<b>567,487,064.01</b>
加：期初现金及现金等价物余额	135,776,098.82	265,369,491.12	731,499,761.02	164,012,697.01
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>249,757,322.99</b>	<b>135,776,098.82</b>	<b>265,369,491.12</b>	<b>731,499,761.02</b>



**（二）财务数据和财务指标情况**

项目	2021 年 1-9 月（末）	2020 年（末）	2019 年（末）	2018 年（末）
总资产（亿元）	470.58	498.10	461.93	318.68
总负债（亿元）	370.80	413.99	420.57	272.52
全部债务（亿元）	178.96	264.05	316.31	208.05
所有者权益（亿元）	99.78	84.10	41.36	46.15
营业总收入（亿元）	37.76	88.64	43.28	79.75
利润总额（亿元）	2.36	14.32	6.74	12.76
净利润（亿元）	1.31	10.63	4.60	9.10
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.59	10.38	4.24	8.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	0.09	4.70	0.40	2.90
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.84	4.97	0.77	3.58
经营活动产生现金流量净额（亿元）	54.83	98.69	-72.42	1.47
投资活动产生现金流量净额（亿元）	8.88	-13.05	-21.60	-3.82
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-83.74	-57.60	83.81	22.59
流动比率	1.60	2.48	1.79	2.77
速动比率	0.22	0.42	0.17	0.55
资产负债率（%）	78.80	83.12	91.05	85.52
债务资本比率（%）	64.20	75.84	88.44	81.84
营业毛利率（%）	19.21	28.21	31.66	32.47
平均总资产回报率（%）	1.26	4.12	2.80	5.50
加权平均净资产收益率（%）	-0.82	13.72	2.89	14.72
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-2.02	12.83	1.5	11.92
EBITDA（亿元）	6.36	20.07	11.20	16.69
EBITDA 全部债务比（%）	3.55	7.60	3.54	8.02
EBITDA 利息倍数	0.54	0.88	0.49	1.09
应收账款周转率	59.99	38.01	11.38	35.46
存货周转率	0.10	0.20	0.11	0.26

注：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债;

(4) 资产负债率 (%) = 负债总额 / 资产总额 × 100%;

(5) 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%;

(6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%;

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算;

(8) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销);

(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%;

(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息);

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款;

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货。

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 资产结构分析

报告期各期末, 发行人资产情况如下:

表: 发行人报告期资产结构

单位: 万元, %

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	288,824.86	6.14	489,118.50	9.82	208,733.21	4.52	310,803.84	9.75
交易性金融资产	-	-	-	-	11,093.53	0.24	-	-
应收账款	4,043.27	0.09	8,544.33	0.17	38,092.52	0.82	37,983.05	1.19
预付款项	14,396.44	0.31	13,447.53	0.27	18,195.44	0.39	15,717.67	0.49
其他应收款	26,829.29	0.57	27,075.73	0.54	22,653.13	0.49	32,595.12	1.02
存货	3,118,210.03	66.26	3,165,706.43	63.56	3,344,208.83	72.40	2,113,596.59	66.32
合同资产	23,602.38	0.50	32,058.21	0.64	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	14,857.76	0.32	29,795.11	0.60	19,917.94	0.43	-	-
其他流动资产	118,230.72	2.51	50,946.10	1.02	23,611.70	0.51	124,204.51	3.90
<b>流动资产合计</b>	<b>3,608,994.75</b>	<b>76.69</b>	<b>3,816,691.93</b>	<b>76.63</b>	<b>3,686,506.29</b>	<b>79.81</b>	<b>2,634,900.77</b>	<b>82.68</b>
债权投资	14,604.67	0.31	27,656.31	0.56	31,363.86	0.68	-	-

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	32,308.34	1.01
长期股权投资	21,241.72	0.45	18,997.08	0.38	21,142.93	0.46	18,915.93	0.59
其他权益工具投资	53,320.29	1.13	85,408.03	1.71	53,536.23	1.16	-	-
投资性房地产	17,912.16	0.38	18,581.91	0.37	40,438.88	0.88	41,060.72	1.29
固定资产	7,084.97	0.15	7,534.34	0.15	7,678.98	0.17	4,658.79	0.15
使用权资产	2,131.40	0.05	-	-	-	-	-	-
无形资产	3,922.11	0.08	3,795.73	0.08	1,424.96	0.03	1,410.57	0.04
商誉	1,160.37	0.02	1,160.37	0.02	1,160.37	0.03	1,160.37	0.04
长期待摊费用	454.90	0.01	655.89	0.01	429.84	0.01	714.45	0.02
递延所得税资产	127,414.35	2.71	123,166.37	2.47	86,544.77	1.87	62,430.83	1.96
其他非流动资产	847,530.14	18.01	877,305.79	17.61	689,044.94	14.92	389,197.48	12.21
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,096,777.09</b>	<b>23.31</b>	<b>1,164,261.81</b>	<b>23.37</b>	<b>932,765.76</b>	<b>20.19</b>	<b>551,857.49</b>	<b>17.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,705,771.84</b>	<b>100.00</b>	<b>4,980,953.74</b>	<b>100.00</b>	<b>4,619,272.06</b>	<b>100.00</b>	<b>3,186,758.26</b>	<b>100.00</b>

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的资产总额分别为 3,186,758.26 万元、4,619,272.06 万元、4,980,953.74 万元及 4,705,771.84 万元。

公司以“TOD 轨道物业专家”为发展愿景，持续扩大在 TOD 轨道物业开发领域的先发优势。同时，公司倡导“植根北京，茂盛全国”战略，深耕北京市场，不断扩大品牌影响力，同时以无锡项目作为战略支点，继续开拓全国市场。公司总资产规模随公司业务的调整及扩张呈增长态势。

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动资产分别为 2,634,900.77 万元、3,686,506.29 万元、3,816,691.93 万元及 3,608,994.75 万元，占总资产的比例分别为 82.68%、79.81%、76.63%及 76.69%。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重较高。

## （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

表：发行人报告期末债务结构情况

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	7,511.78	0.18	24,500.00	0.58	19,800.00	0.73

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	353,856.49	9.54	378,436.08	9.14	317,022.49	7.54	189,862.22	6.97
预收款项	465.37	0.01	482.21	0.01	371,355.72	8.83	195,999.72	7.19
合同负债	1,183,872.67	31.93	695,493.61	16.80	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,099.79	0.08	6,810.72	0.16	3,976.70	0.09	8,083.87	0.30
应交税费	130,306.27	3.51	173,525.08	4.19	107,605.41	2.56	131,218.60	4.81
其他应付款	49,608.61	1.34	96,367.49	2.33	186,884.49	4.44	85,594.90	3.14
一年内到期的非流动负债	435,743.82	11.75	121,813.93	2.94	1,047,211.06	24.90	321,523.80	11.80
其他流动负债	102,075.68	2.75	61,345.17	1.48	163.19	0.00	315.43	0.01
<b>流动负债合计</b>	<b>2,259,028.70</b>	<b>60.92</b>	<b>1,541,786.07</b>	<b>37.24</b>	<b>2,058,719.05</b>	<b>48.95</b>	<b>952,398.53</b>	<b>34.95</b>
非流动负债：	-	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	944,524.70	25.47	2,099,462.35	50.71	1,676,127.65	39.85	1,540,021.53	56.51
应付债券	398,871.30	10.76	398,578.77	9.63	398,673.84	9.48	199,171.42	7.31
租赁负债	901.28	0.02	-	-	-	-	-	-
长期应付款	10,971.87	0.30	13,703.42	0.33	17,104.94	0.41	542.90	0.02
预计负债	3,978.00	0.11	3,978.00	0.10	3,978.00	0.09	3,978.00	0.15
递延收益	15,405.49	0.42	7,550.09	0.18	4,913.39	0.12	2,903.34	0.11
递延所得税负债	68,226.48	1.84	68,408.50	1.65	42,314.93	1.01	23,726.49	0.87
其他非流动负债	6,060.77	0.16	6,459.12	0.16	3,837.25	0.09	2,478.24	0.09
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,448,939.89</b>	<b>39.08</b>	<b>2,598,140.25</b>	<b>62.76</b>	<b>2,146,949.99</b>	<b>51.05</b>	<b>1,772,821.93</b>	<b>65.05</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,707,968.60</b>	<b>100.00</b>	<b>4,139,926.32</b>	<b>100.00</b>	<b>4,205,669.04</b>	<b>100.00</b>	<b>2,725,220.46</b>	<b>100.00</b>

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的负债总额分别为 2,725,220.46 万元、4,205,669.04 万元、4,139,926.32 万元和 3,707,968.59 万元，随着公司资产规模增加，负债规模亦随之增长。从债务结构来看，最近三年及一期末发行人流动负债占总负债比例分别为 34.95%、48.95%、37.24%及 60.92%。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《京投发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级高于发行人主体信用等级，产生差异原因为本期债券由公司控股股东京投公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

1、公司区域集中度高，易受政策变动影响。公司剩余可售项目主要位于北京地区，未来销售情况受北京市房地产调控政策影响较大，需关注政策变动可能带来的去化压力。

2、土地获取市场竞争激烈，需关注未来盈利空间。北京地区土地市场竞争愈加激烈，并且未来新推出的潜在轨道物业项目位置可能渐渐远离城市中心区，土地增值空间减小；此外，需关注新获取京外项目未来的盈利空间。

3、公司在建拟建项目资本支出压力大，对筹资活动依赖性强。公司储备项目大多为轨道交通上盖物业类项目，所需资金量大，对股东借款和外部融资的依赖程度高。

4、公司债务负担较重且权益的稳定性有待提升。如将永续债调入长期债务，截至 2021 年 9 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 89.41%、82.40%和 79.19%，债务指标较上年底有所下降，但债务负担仍较重，且随着公司新项目开发债务规模或进一步扩大；同期，少数股东权益

和其他权益工具分别占所有者权益的 20.64%和 49.11%，所有者权益稳定性有待提升。

### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA，未发生变动。

### （四）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每年京投发展股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

京投发展股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。京投发展股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注京投发展股份有限公司的相关状况，如发现京投发展股份有限公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如京投发展股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合资信将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至京投发展股份有限公司提供相关资料。

联合资信对本期债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送京投发展股份有限公司、监管部门等。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 72.80 亿

元，已使用额度 24.23 亿元，尚未使用的授信额度为 48.57 亿元。

上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 5 只，累计偿还债券 47.79 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 40 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	19 京发 G1	京投发展股份有限公司	2019-03-14	2022-03-14	2024-03-14	3+2	10	3.99	10
2	19 京发 G2	京投发展股份有限公司	2019-07-17	2022-07-17	2024-07-17	3+2	5	3.78	5
3	20 京发 01	京投发展股份有限公司	2020-09-04	-	2023-09-04	3	20	3.90	20
公司债券小计		-	-	-	-	-	35	-	35
4	19 京投发展 MTN001	京投发展股份有限公司	2019-08-28	-	2022-08-28	3	5	5.00	5
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	5	-	5
合计		-	-	-	-	-	40	-	40

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存在存续永续期债，系面值总额为人民币 49 亿元的其他类型永续债，清偿顺序为劣后于发行人普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

4、截至 2022 年 3 月 1 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	公司债	证监会	2021-12-10	13.25	-	13.25
2	发行人	中期票据	交易商协会	2021-12-21	4.46	-	4.46

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
	合计	-	-	-	17.71	-	17.71

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

无。



## 第六节 增信情况

本期债券由北京市基础设施投资有限公司（以下简称保证人或京投公司）提供连带责任保证。

### 一、本期债券保证人基本情况

#### （一）担保人的基本情况及业务情况

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

成立日期：1981 年 02 月 10 日

注册资本：16,420,658.49 万元

所属行业：轨道交通

统一社会信用代码：911100001011241849

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

办公地址：北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室

京投公司经营范围包括：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。）

京投公司主营业务包括：作为北京市国资委对基础设施的出资人代表，承担北京市基础设施的投资职能，为北京市基础设施建设和发展筹集资金，并对已建成的线路进行运营管理。北京市政府（市财政局、市发改委）将每年用于轨道交通建设的资金作为资本金全部注入京投公司。截至 2020 年末，京投公司已完工并投入运行的轨交线路共计 24 条（段），线路总长度共计 727 公里，车站总数

428 座。

截至 2020 年末，担保人资产总额 7,074.25 亿元，负债总额 4,560.09 亿元，所有者权益为 2,514.16 亿元，资产负债率为 64.46%；2020 年度，担保人实现营业收入 136.65 亿元，净利润 31.56 亿元，经营活动净现金流量-40.80 亿元。

## （二）担保人主要财务指标

京投公司 2020 年度审计报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天职业字[2021]24629 号”的标准无保留意见审计报告。除特殊说明外，以下引用的财务数据均源于上述经审计的 2020 年度财务报告，且均为合并口径。

表：担保人最近一年主要财务指标

单位：亿元，%

主要财务指标	2020 年末/度
总资产	7,074.25
净资产	2,514.16
归属于母公司所有者权益	2,270.96
营业收入	136.65
净利润	31.56
归属于母公司所有者的净利润	27.45
流动比率	2.15
速动比率	1.18
资产负债率	64.46
EBITDA	75.99
EBITDA 利息倍数	0.93

注：

上述各指标的具体计算公式如下：

净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

### （三）担保人资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 11 月 4 日出具的《2021 年度北京市基础设施投资有限公司信用评级报告》，京投公司的长期主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

京投公司财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。京投公司与建设银行、国开行、工商银行、中国银行、农业银行以及交通银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年末，公司前十大银行授信额度 3,156.42 亿元，其中未使用额度为 790.54 亿元，间接融资渠道畅通，充足的授信额度为项目建设以及债务偿付提供了有力保障。

截至本募集说明书摘要签署日京投公司银行贷款等有息债务均按时偿还，不存在有息债务违约、展期或减免情形。

### （四）担保人对外担保情况

截至 2020 年末，京投公司对合并范围以外担保 13.80 亿元，占同期净资产的比重为 0.55%，被担保对象经营正常，或有风险基本可控，对担保人偿债能力无重大不利影响。

表：截至 2020 年末京投公司对外担保情况

单位：万元

被担保单位	担保金额	到期时间	被担保单位现状
<b>京投发展对外担保</b>			
上海礼仕酒店有限公司	128,000.00	2027.01	正常经营
上海礼仕酒店有限公司	10,000.00	2021.07	正常经营

### （五）担保人偿债能力分析

截至 2020 年末，京投公司的流动比率为 2.15，速动比率为 1.18，均高于 1；2020 年末京投公司的资产负债率为 64.46%，处于合理水平。

2020 年度，京投公司 EBITDA 为 75.99 亿元，EBITDA 利息倍数为 0.93，京投公司轨道交通资本化利息规模较大，轨道交通运营盈利能力较弱，导致 EBITDA 利息倍数较低，未来随着轨道交通线路的持续建设和逐步运营，以及公司上盖物业开发建设的逐步推进，京投公司整体收入规模有望实现稳步增长，盈利能力得以逐步改善，利息保障倍数将有所提高。

整体而言，京投公司资产规模较大，资产负债率水平合理且保持稳定，现金及现金等价物期末余额较为充裕，具有良好的偿债能力。京投公司是北京市内唯一负责轨道交通类基础设施建设项目的投资运营主体，得到了市政府的高度重视以及北京市政府的有力支持，且京投公司融资能力较强，将对其偿债能力提供一定的保障。

#### （六）担保人其他资产及资产受限情况

担保人京投公司系发行人控股股东。京投公司是北京市国资委对基础设施的出资人代表，同时也是北京市轨道交通类基础设施建设项目的唯一的投资运营主体，承担了北京市基础设施的投资和筹资职能，并对已建成的线路进行运营管理。同时，京投公司还致力于推动“轨道+土地”的发展模式，研究并推动北京轨道交通沿线土地一级开发、二级开发及地下空间的统筹规划和集约利用。

截至 2020 年末，京投公司所属二级子公司共 59 家（含发行人），基本情况如下：

序号	子公司名称	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	实收资本 (万元)	实际投资额 (万元)	主营业务
1	北京地铁四号线投资有限责任公司	65.66	65.66	605,100.00	397,300.00	轨道交通建设
2	北京地铁五号线投资有限责任公司	100.00	100.00	400,000.00	400,000.00	轨道交通建设
3	北京地铁六号线投资有限责任公司	100.00	100.00	1,505,737.38	1,505,737.38	轨道交通建设
4	北京地铁七号线投资有限责任公司	82.56	100.00	871,819.92	719,819.92	轨道交通建设
5	北京地铁八号线投资有限责任公司	97.72	100.00	1,318,315.00	1,288,315.00	轨道交通建设
6	北京地铁九号线投资有限责任公司	100.00	100.00	437,016.99	437,016.99	轨道交通建设
7	北京地铁十号线投资有限责任公司	90.00	90.00	1,547,245.07	1,392,511.15	轨道交通建设
8	北京地铁十四号线投资有限责任公司	100.00	100.00	997,788.32	997,788.32	轨道交通建设
9	北京地铁十五号线投资有限责任公司	100.00	100.00	745,334.42	745,334.42	轨道交通建设
10	北京地铁十六号线投资有限责任公司	100.00	100.00	620,320.00	654,160.00	轨道交通建设
11	北京地铁十七号线投资有限责任公司	81.46	81.46	701,000.00	571,000.00	建设工程项目管理
12	北京轨道交通房山线投资有限责任公司	93.33	100.00	599,606.00	559,606.00	轨道交通建设
13	北京轨道交通大兴线投资有限责任公司	100.00	100.00	456,395.70	456,395.70	轨道交通建设

序号	子公司名称	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	实收资本 (万元)	实际投资额 (万元)	主营业务
14	北京轨道交通昌平线投资有限责任公司	100.00	100.00	953,368.59	953,368.59	轨道交通建设
15	北京轨道交通门头沟线投资有限责任公司	100.00	100.00	208,344.00	208,344.00	轨道交通建设
16	北京轨道交通西郊线投资有限责任公司	100.00	100.00	188,756.20	188,756.20	轨道交通建设
17	北京轨道交通燕房线投资有限责任公司	100.00	100.00	335,714.00	335,714.00	轨道交通建设
18	北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	53.37	100.00	386,000.00	206,000.00	建设工程项目、管理
19	北京轨道交通亦庄线投资有限责任公司	100.00	100.00	418,299.38	418,299.38	轨道交通建设
20	北京京密投资有限公司	80.00	80.00	10,000.00	8,000.00	土地一级开发
21	北京京创投资有限公司	70.00	70.00	10,000.00	7,000.00	土地一级开发
22	北京京投新兴投资有限公司	80.00	80.00	10,000.00	13,406.62	土地一级开发
23	北京市基础设施土地整理储备有限公司	100.00	100.00	400	400	土地整理、房地产开发
24	北京京投投资有限公司	100.00	100.00	1,605,000.00	1,605,000.00	投资及投资管理
25	北京基石创业投资基金（有限合伙）	78.92	78.92	26,005.86	20,526.25	非证券业务的投资管理、咨询
26	北京基石基金管理有限公司	70.00	70.00	3,000.00	2,100.00	非证券业务的投资管理、咨询
27	路网公司	100.00	100.00	199,976.59	199,976.59	轨道交通指挥中心及清算中心的投资、建设、运营管理
28	北京城投地下空间开发建设有限公司	100.00	100.00	10,000.00	11,138.45	地下空间开发
29	北京东直门机场快速轨道有限公司	86.98	86.98	265,000.00	230,500.00	轨道交通建设
30	北京城市快轨建设管理有限公司	100.00	100.00	3,500.00	3,500.00	建设工程项目管理
31	北京京投轨道交通置业开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	5,000.00	地下空间开发
32	首都建设报社	100.00	100.00	85.85	256.69	新闻出版

序号	子公司名称	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	实收资本 (万元)	实际投资额 (万元)	主营业务
33	北京京投停车场管理有限公司	100.00	100.00	1,000.00	1,000.00	机动车公共停车场服务
34	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	100.00	100.00	2,906.17	2,906.17	轨道交通线网资产管理
35	北京地铁京通发展有限责任公司	84.71	84.71	268,165.00	227,165.00	轨道交通建设
36	北京城市铁路股份有限公司	84.88	84.88	254,146.69	215,730.00	轨道交通建设
37	北信基础	59.46	59.46	62,985.41	41,652.41	信息基础设施建设
38	北京京投资产经营有限公司	100.00	100.00	151,000.00	151,000.00	建设工程项目管理
39	京投香港	100.00	100.00	0.01	51,702.90	投资与经营管理
40	京投发展	38.00	38.00	74,077.76	96,994.59	房地产开发等
41	北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	73.21	73.21	13,532.67	9,906.94	非证券业务的投资管理、咨询
42	北京地铁三号线投资有限责任公司	36.17	100.00	376,000.00	136,000.00	轨道交通建设
43	北京地铁十二号线投资有限责任公司	89.87	100.00	790,000.00	710,000.00	轨道交通建设
44	北京地铁十九号线投资有限责任公司	82.88	100.00	701,000.00	581,000.00	轨道交通建设
45	北京京投城市管廊投资有限公司	100.00	100.00	98,440.00	98,440.00	地下综合管廊投资及投资管理
46	北京交控硅谷科技有限公司	100.00	100.00	50,000.00	50,268.40	技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让
47	北京京投交通发展有限公司	100.00	100.00	375,159.00	375,159.00	公路、城市道路管理
48	北京京投兴朝置地有限公司	100.00	100.00	10,000.00	10,000.00	土地一级开发
49	装备集团	100.00	100.00	456,140.00	486,297.87	投资管理
50	北京京投兴通置业有限公司	100.00	100.00	2,000.00	2,000.00	土地一级开发
51	北京地铁二十八号线投资有限责任公司	100.00	100.00	0	0	轨道交通建设
52	基石国际融资租赁有限公司	90.43	90.43	147,816.81	156,885.28	融资租赁
53	北京京投交通枢纽投资有限公司	100.00	100.00	31,500.00	31,500.00	投资管理
54	北京京投投资控股有限公司	100.00	100.00	341,213.00	341,213.00	投资管理

序号	子公司名称	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	实收资本 (万元)	实际投资额 (万元)	主营业务
55	北京城市副中心站综合枢纽建设管理有限公司	51.00	51.00	1,000.00	510	轨道交通建设
56	北京地铁十一号线投资有限责任公司	100.00	100.00	10,000.00	10,000.00	轨道交通建设
57	北京市轨道交通建设管理有限公司	100.00	100.00	25,613.15	25,613.15	轨道建设
58	北京市轨道交通运营管理有限公司	100.00	100.00	7,600.00	7,600.00	轨道交通运营服务
59	北京市地铁运营有限公司	100.00	100.00	40,570.00	108,714.93	城市轨道交通

截至 2020 年 12 月 31 日，京投公司受限资产规模为 514.27 亿元，占总资产的比重为 7.27%，占净资产的比重为 20.45%。具体如下：

表：截至 2020 年 12 月 31 日京投公司所有权受到限制的资产情况

单位：亿元

受限资产类别	账面价值	受限原因
货币资金	0.87	保证金
存货	166.78	作为抵押物的借款
固定资产	220.14	作为抵押物的借款、售后回租
在建工程	116.17	售后回租等
投资性房地产	0.79	作为抵押物的借款
长期股权投资	7.01	作为质押物的借款
长期应收款	2.51	作为质押物的借款
合计	514.27	-

除上述受限资产外，京投公司其他资产不存在后续权利限制安排。

## 二、保证函的主要内容

保证人已就本次债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本次债券即视为同意保证合同（保证函）全部条款并接受保证合同（保证函）项下全部权利与义务。

保证函的主要内容如下：

### （一）被担保的公司债券的种类、额度、期限

被担保的公司债券为发行人经发行人董事会及股东大会批准面向专业投资者公开发行的公司债券。本次发行所有各期、各种类债券的总额不超过 15 亿元（包含 15 亿元），期限均不超过 5 年。

### （二）担保的方式

担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### **（三）担保责任的承担**

如发行人未按本次债券发行公告的募集说明书约定的时间、数额按期足额履行其应向本次债券持有人支付债权本金、利息、违约金、损害赔偿金以及实现债权费用的义务，担保人应于收到债券持有人或受托管理人书面通知后 5 个工作日内将兑付本金和/或利息差额部分的资金划入债券登记托管机构或主承销商指定账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债券受托管理人有权代表债券持有人要求担保人履行保证责任。

### **（四）保证范围**

担保人保证的范围包括本次发行的公司债券本金、利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应付的合理费用。

### **（五）保证的期限**

保证人承担保证责任的期间为本次债券存续期及公司债券到期日起二年。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。京投发展公司债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### **（六）财务信息披露**

担保人应按照本次债券募集说明书的要求进行财务信息的披露。

### **（七）债务的转让或出质**

本次债券认购人或持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函第 4 条规定的保证范围内继续承担保证责任。

### **（八）主债权的变更**

经有关主管批准或本次债券持有人会议批准，本担保函所述之公司债券的发行总额（在不超过 15 亿元的前提下）、利率、期限、还本付息方式等发生变更时，如无增加担保人责任的，无需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函下的担保责任；如增加担保人责任的，需征得担保人的书面同意，未征得担保人书面同意的，担保人仅承担本担保函下的保证责任，对于增加部分不承担保证责任。

### **（九）加速到期**



在本次债券存续期内，担保人发生合并、分立、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在合理期限内对本次公司债券提供足额新的担保，新的担保保证期间至本次公司债券存续期及本次债券到期之日起两年。发行人不提供足额新的担保时，本次债券持有人有权要求京投发展、担保人提前兑付债券本息。

#### **（十）担保函的生效**

担保函自签订之日起生效，如本次债券未能发行的，担保函自动失效。

#### **（十一）其它**

担保人同意京投发展将担保函项的主要条款写入公司债券募集说明书。

担保人同意发行人将担保函作为发行人申请发行公司债券的文件一并上报证券交易所，并随同其他文件一同提供给认购本次发行债券的投资者查阅。

担保函为不可撤销担保函。

未经京投发展公司债券持有人会议书面同意，担保人不得修改、变更、接触或终止担保函。

因本函发生争议而未能通过协商解决的，公司债券持有人向担保人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### **三、发行人承诺**

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

1、发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

2、持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

3、如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；并在 30 个交易日内落实相关安排。

4、当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他

可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

5、当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”约定的违约责任。

## 第七节 备查文件

### 一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （八）担保函和担保合同；
- （九）保证人最近一年经审计的财务报告以及最近一期财务报告或会计报表。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### 1、京投发展股份有限公司

法定代表人：魏怡

注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号

联系电话：010-65636573

联系人：谢雪林、范东升、陈帅

#### 2、中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座二层债券承销部

电话：010-86451099

联系人：谢常刚、赵业、李振、陈果

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。