

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）

MTL 京投发展
METRO LAND CORPORATION LTD

**2019 年公开发行公司债券（第二期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）**

主承销商/簿记管理人

 **中信建投证券股份有限公司**
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

联席主承销商

 **财达证券股份有限公司**
CAIDA SECURITIES CO.,LTD

（住所：石家庄市自强路 35 号）

签署日：2019 年 7 月 12 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，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。投资者在做出认购决定之前，应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、经联合信用评级有限公司综合评定，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。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 493,329.54 万元（截至 2019 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 32,335.67 万元（2016 年度、2017 年度和 2018 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、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、房地产行业或自身因素的影响，可能导致担保人的经营状况、盈利水平及资信情况出现不利变化。上述情况都将可能影响到担保人对本期债券履行其应承担的担保责任。

五、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 592,186.22 万元、621,739.60 万元、797,490.85 万元及 88,239.21 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 29,046.34 万元、32,174.70 万元、

35,785.98 万元及 5,267.73 万元；经营活动产生的现金流净额分别为 505,528.31 万元、-18,659.94 万元、14,651.25 万元及 -47,281.96 万元。受国内外宏观经济环境、政策及公司行业经营情况等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，如若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅等，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

六、截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 87.94%、84.74%、85.52% 及 87.97%，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。

七、截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人的流动比率分别为 1.63、1.66、2.77 及 4.63，均显著大于 1；速动比率分别为 0.32、0.17、0.55 及 0.51，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；2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.90、1.32、1.09 和 1.06，随着报告期内发行人房地产业务规模不断扩张，发行人利息支出随债务融资规模增加而增加，从而导致 EBITDA 利息保障倍数较低，但总体来看发行人 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。

八、2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人合并口径归属于母公司所有者的净利润分别为 29,046.34 万元、32,174.70 万元、35,785.98 万元及 5,267.73 万元；所有者权益合计分别为 347,112.65 万元、425,157.74 万元、461,537.80 万元和 493,329.54 万元。最近三年归属于母公司所有者的净利润及所有者权益持续增长，主要系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，轨道交通车辆段上盖物业项目已于 2013 年底开始陆续开盘销售，并于 2014 年底起陆续达到可结转状态，最近三年营业收入保持较高水平。随着未来发行人重点项目陆续结算，预计发行人收益将逐步体现。但若发生市场供给变化或宏观经济政策持续调整等重大不利影响，或者发行人项目建设进

度不及预期，有可能造成发行人项目预期销售目标难以如期实现，从而影响发行人整体盈利能力，对本期债券的偿付产生一定风险。

九、2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 505,528.31 万元、-18,659.94 万元、14,651.25 万元及-47,281.96 万元。2016 年度公司经营活动产生的现金流量净额为正值，现金流状况持续改善，虽然发行人为获取平谷地块导致经营活动现金流出较多，但同期公司相继开盘销售北京·西华府、北京·琨御府、北京·公园悦府等重点轨道物业项目及北京·檀香府等项目，销售情况良好，此外北京·新里程项目及无锡·鸿墅项目继续进行签约销售，经营活动现金流入持续大幅增长；2017 年度经营活动产生的现金流量净额转正为负，主要系当年公司各项目开发进度尚未达到可预售条件，预售款较少；2018 年度由于公园悦府、璟悦府等项目销售回款较前期增加导致经营活动现金流量净额转为正值；2019 年 1-3 月由于支付工程款及地价款等增加导致经营活动现金流量净额为负值。如果未来发行人拿地节奏加快或项目建设投入加大，同时因市场供给发生变化或宏观经济政策持续调整等不利因素导致预期销售目标无法及时实现，则可能导致经营活动产生的现金流量净额持续波动，从而对本期债券偿付产生不利影响。

十、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规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》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十一、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，公司聘任了中信建投证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者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》。

十二、截至 2019 年 3 月 31 日，发行人合并口径存货余额为 3,138,056.37 万元，占总资产比例为 76.53%，占比较高。最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.18、

0.19、0.26 和 0.02，存货周转率较低。发行人存货主要由开发成本构成，如发生偿债风险，发行人可以通过加快商品房销售、转让开发项目等措施实现存货变现。而收购方对发行人项目地理位置、施工质量、技术要求和法律风险等因素的考虑，有可能导致项目转让过程较为复杂且耗时较长。同时，转让时市场景气度也在一定程度上影响存货及时变现的能力及存货折价变现的价值。

十三、报告期内，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 29,046.34 万元、32,174.70 万元、35,785.98 万元及 5,267.73 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为 16,794.01 万元、29,360.92 万元、28,981.25 万元和 4,741.57 万元，报告期内发行人非经常性损益对净利润影响较大，非经常性损益不具有可持续性。最近三年及一期随着发行人重点项目陆续展开销售并结转收入，发行人收益逐步体现，扣除非经常性损益后净利润均为正值。但若发生市场供给发生变化或宏观经济政策持续调整等重大不利影响，或者发行人项目建设进度不及预期，有可能造成发行人项目预期销售目标难以如期实现，从而影响发行人整体盈利能力，对本期债券的偿付产生一定风险。

十四、截至 2019 年 3 月 31 日，发行人负债总计 3,607,193.46 万元，其中预收款项为 189,665.77 万元，金融机构借款为 2,997,067.76 万元，分别占发行人负债总额的 5.26% 及 83.09%。金融机构借款中京投公司提供的委托贷款合计 2,369,850.00 万元，占总额比例为 79.07%。发行人重点发展的北京地区轨道交通车辆段上盖项目已经进入销售期，持续的销售回款将有力保障有息负债的偿付；同时，发行人与京投公司签署了合作投资房地产项目的相关协议，另也会在年度股东大会审议通过的授权范围内，根据当年的实际资金需求向京投公司提出流动性支持，当出现销售回款与偿债时间错配的情况时，发行人可根据内控流程向京投公司提出展期申请。因此，发行人预计无法按期偿付现有负债的风险较低。但若未来销售情况不能达到预期，或向京投公司提出的展期申请被拒绝，则发行人集中兑付的风险将增大，进而影响发行人实际偿债能力。

十五、截至 2019 年 3 月 31 日，发行人受限资产账面价值为 907,220.95 万元，占总资产的比重为 22.12%。如公司今后遇到债务偿付压力，土地资产和房产的变现能力将受到影响。受限资产占比较大对于发行人的后续融资以及资产运用或将带来一定的风险。

十六、截至 2019 年 3 月末，公司向联营企业鄂尔多斯项目公司提供的借款余额合计 112,179.64 万元，报告期内鄂尔多斯项目公司持续亏损，目前已资不抵债，其开发的

泰悦府项目目前处于暂停状态，自 2015 年 1 月 1 日起发行人已暂停确认对鄂尔多斯项目公司委托贷款利息收入。公司针对上述债权涉及抵押物聘请专业评估机构进行评估，上述债权提供给公司抵押物评估值为 82,275.57 万元，根据相关协议及清偿顺序约定，公司对上述借款计提资产减值准备 33,990.72 万元。未来若鄂尔多斯项目公司经营情况继续恶化，或上述债权的抵押物市场价值下跌，发行人可能会进一步计提坏账准备，从而影响公司利润水平和偿债能力。

十七、截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人存货余额分别为 2,159,810.50 万元、2,050,643.32 万元、2,113,596.59 万元和 3,138,056.37 万元，占资产总额的比重分别为 75.05%、73.60%、66.32% 及 76.53%，系发行人资产的主要组成部分。发行人存货主要由在建和已完工房地产项目构成。2015 年发行人对无锡·鸿墅项目计提了存货跌价准备，截至 2018 年末存货跌价准备余额 42.69 万元，除此之外报告期内发行人其他房地产项目不存在减值迹象未计提存货跌价准备。发行人的存货规模较大，若未来市场价格出现较大波动，或房地产调控政策进一步升级导致存货无法及时变现，发行人由于较高的存货占比将导致其面临一定的存货跌价风险。

十八、发行人全资子公司京投置地持有京投银泰置业 50% 股权，发行人大股东京投公司持有京投银泰置业 35% 股权，2011 年京投公司与京投置地签订《股权托管协议》，约定京投公司将其持有的 35% 股权托管给京投置地，并且约定京投公司与京投置地为共同行动人。根据京投银泰置业公司章程规定，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《股权托管协议》，京投公司股权托管后，发行人在京投银泰置业董事会表决权从五分之三上升到五分之四，达到控制。《股权托管协议》约定托管终止日为 2012 年 8 月，之后双方每年均签订补充协议约定延长托管期限，最新的补充协议约定托管终止日为 2019 年 8 月，若托管期限届满后京投公司不再延长托管期限，则可能导致发行人对京投银泰置业无法构成控制从而不再纳入合并报表范围。

十九、重新签署《受托管理协议》和《债券持有人会议规则》对本期债券具有法律效力的提示

根据上海证券交易所近期修订并发布实施的《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》，发行人京投发展股份有限公司与受托管理人中信建投证券重新签署了《京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《京投

发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》。上述重新签署的法律文件对本期债券具有法律效力。

二十、鉴于本期债券将于 2019 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 2019 年公开发行公司债券（第二期）”。除重新签署的《受托管理协议》和《债券持有人会议规则》外，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。北京市康达律师事务所出具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
目 录.....	8
释 义.....	10
第一节 发行概况.....	13
一、本次发行的基本情况	13
二、本期债券发行的有关机构	17
三、认购人承诺	20
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	20
第二节 发行人及本期债券的资信情况.....	21
一、本期债券的信用评级情况	21
二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险	21
三、发行人的资信情况	22
第三节 偿债计划及偿债保障措施.....	25
一、增信机制	25
二、担保函的主要内容	31
三、偿债资金来源	33
四、偿债应急保障方案	33
第四节 发行人基本情况.....	35
一、发行人概况	35
二、发行人设立及实际控制人变更情况	36
三、公司控股股东和实际控制人基本情况	40
四、发行人组织结构和权益投资情况	42
五、发行人法人治理结构	45
六、发行人内部管理制度建立和运行情况	49
七、发行人董事、监事、高级管理人员情况	49
八、发行人主营业务情况	56
九、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况	73
十、发行人的独立性	73
十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	74
十二、发行人关于符合国家房地产市场有关政策规定的自查情况	76
第五节 财务会计信息.....	77
一、最近三年及一期的财务会计资料	77
二、合并报表范围的变化	89

三、最近三年及一期主要财务指标	91
四、公司财务状况分析	94
五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性	101
六、公司有息债务情况	103
七、其他重要事项	104
八、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化	105
第六节 募集资金运用.....	107
一、本期债券的募集资金规模	107
二、募集资金运用计划	107
三、募集资金的现金管理	107
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	108
五、募集资金监管机制	108
六、发行人承诺	109
第七节 备查文件.....	110

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

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	发行人向合格投资者公开发行的本金总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券
本期债券	指	发行总额为不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）的“京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在境内的公开发行
本期发行	指	本期债券面向合格投资者的公开发行
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 2019 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
法律意见书	指	《北京市康达律师事务所关于京投发展股份有限公司公开发行公司债券（面向合格投资者）之法律意见书》
评级报告	指	《京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）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》
《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
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	指	财达证券股份有限公司
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	北京市康达律师事务所
评级机构/联合信用	指	联合信用评级有限公司
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	2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，

《承销协议》	指	发行人和主承销商为本次债券发行签订的《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2019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2019年公开发行公司债券债券持有人会议
《债券持有人会议规则》	指	发行人和债券受托管理人为本次债券发行而制定的《京投发展股份有限公司2019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
二、公司项目简称		
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
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。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

中文名称：京投发展股份有限公司

英文名称：METRO LAND CORPORATION LTD.

股票简称：京投发展

股票代码：600683

企业类型：股份有限公司

注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号

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

法定代表人：魏怡

注册资本：人民币 740,777,597 元

成立日期：1992 年 9 月 8 日

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）

（二）核准情况

（一）本次发行经发行人于 2018 年 12 月 4 日召开的第十届董事会第九次会议审议通过，并提交发行人股东大会审议。本次发行经发行人于 2018 年 12 月 20 日召开的 2018 年第四次临时股东大会审议通过。

（二）经中国证监会于 2019 年 2 月 25 日印发的“证监许可〔2019〕252 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 15 亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款

（三）本期债券的主要条款

1、发行主体：京投发展股份有限公司。

2、债券名称：京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）。

3、发行总额：本期债券发行规模不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年期，债券存续期第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面利率将以公开方式向具备风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。本期债券票面利率在债券存续期前 3 年固定不变。在债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券的票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，以证券转让交易场所、登记机构和中国证券业协会批准的方式定向发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告或通知。若发行人未行使票面利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告或通知后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。

8、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

9、发行价格：本期债券按面值平价发行。

10、发行方式：本期债券以公开方式发行。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

11、发行对象：本期债券的发行对象为符合《管理办法》规定的合格投资者。

12、配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

13、向公司股东配售安排：本期债券可以向公司股东配售。

14、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

15、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

16、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2019 年 7 月 16 日。

17、起息日：自 2019 年 7 月 17 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 17 日为该计息年度的起息日。

18、利息登记日：按照上交所和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。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

19、付息日：2020 年至 2024 年每年的 7 月 17 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 7 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

20、兑付日：2024 年 7 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的兑付日为 2022 年 7 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

21、本息支付方式：本期债券的本息支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。

22、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

23、募集资金专项账户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

24、担保方式：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。

25、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

26、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

27、联席主承销商：财达证券股份有限公司。

28、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

29、新质押式回购：公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

30、上市安排：本期债券发行结束后，发行人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。具体上市时间将另行公告。

31、拟上市交易场所：上交所。

32、募集资金用途：本期债券的募集资金拟全部用于偿还公司债务。

33、税务提示：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。

（四）本期发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

表-本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期	2019年7月12日
发行首日	2019年7月16日
发行期限	2019年7月16日至2019年7月17日，共2个工作日

2、本期债券上市安排

发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：京投发展股份有限公司

住所：宁波市海曙中山东路 238 号
法定代表人：魏怡
联系人：谢雪林、范东升
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层
联系电话：010-65636660、010-65636573
传真：010-65636600
邮政编码：100022

（二）牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
法定代表人：王常青
联系人：谢常刚、赵业、李振
联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系电话：010-85130658、010-85130421、010-86451099
传真：010-65608445
邮政编码：100010

（三）联席主承销商：财达证券股份有限公司

住所：石家庄市自强路 35 号

法定代表人： 翟建强
联系人： 王笛、苑德江
联系地址： 北京市丰台区金泽西路 8 号院晋商联合大厦 15 层
联系电话： 010-56057631
传真： 010-56533119
邮政编码： 100073

（四）发行人律师：北京市康达律师事务所

住所： 北京市朝阳区工人体育馆内南小楼
法定代表人： 付洋
联系人： 李一帆
联系地址： 北京市朝阳区幸福二村 40 号 C 座 40-3 四-五层
联系电话： 010-50867666
传真： 010-65537227
邮政编码： 100027

（五）审计机构：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所： 北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
法定代表人： 陈永宏
联系人： 文武兴、莫伟
联系地址： 北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
联系电话： 010-88827679、010-88827450
传真： 010-88018737
邮政编码： 100048

（六）评级机构：联合信用评级有限公司

住所： 天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508
法定代表人： 万华伟
联系人： 支亚梅
联系地址： 北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100022

（七）担保人：北京市基础设施投资有限公司

住所：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

联系人：刘璟琳、姚永烨

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

联系电话：010-84686127、010-84686318

传真：010-84686151

邮政编码：100086

（八）募集资金专项账户开户银行：宁波银行股份有限公司北京分行

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号

负责人：庄灵君

联系人：王健

联系地址：北京市海淀区西三环北路 100 号

联系电话：010-53266390

传真：010-53266231

邮政编码：100000

（九）债券上市交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

（十）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，发行人控股股东北京市基础设施投资有限公司为北京市国有资产监督管理委员会全资持股的国有独资企业，北京市国有资产监督管理委员会全资持股的北京国有资本经营管理中心持有本期债券主承销商、受托管理人中信建投证券股份有限公司股权比例为35.11%。

除此以外，截至募集说明书及其摘要签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

经联合信用评级有限公司综合评定，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、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合信用综合评定，公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了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。本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映了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。

（二）正面

1、公司业务中心地处北京，北京作为全国政治、教育、文化中心，第三产业发达，人口较为集中，公司目标市场具备很强的区位优势。

2、公司在北京拥有多个储备项目，且多以轨道上盖和沿线物业项目为主，区位优势明显；项目大多交通便利，土地储备成本较为合理，在区域内有较强竞争力，具有良好的盈利前景。

3、公司控股股东京投公司拥有大量轨道项目一级开发土地资源，资产规模大、资金实力雄厚，为公司土地资源获取、外部融资及资金拆借等方面提供了较多支持，其提供的担保对本期债券信用水平具有明显的提升作用。

（三）关注

1、北京地区土地市场竞争愈加激烈，公司在北京获取土地资源的难度加大，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，且项目推出的时间不确定、不规律、不连续。

2、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。

3、公司整体债务规模大，债务负担重；公司所有者权益稳定性有待提升。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级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评级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，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级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，联合评级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，联合评级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。

联合评级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。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信与使用情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2019 年 3 月末，发行人及子公司在银行等金融机构获得授信总金额为 83.80 亿元（不包括金融机构受托发放的贷款金额），发行人尚未使用的授信额度为 54.96 亿元。

公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）发行人与主要客户最近三年业务往来情况

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过严重违约现象。

（三）发行人债券、其他债务融资工具的发行及偿还情况

截至 2019 年 3 月末，发行人及下属子公司已发行公司债券及其他债务融资工具总额合计 62.79 亿元，已偿还 22.79 亿元，未偿还余额合计 40.00 亿元。

表：截至2019年3月末已发行债券及其他债务融资工具情况

债券名称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行利率 (%)	期限 (年)	起息日	到期日	备注
14 京银债	7.79	-	4.80	3	2015-06-26	2018-06-26	已到期
16 京泰 01	10.00	-	5.24	3	2016-03-18	2019-03-18	已到期
16 京投 02	10.00	10.00	4.98	3	2016-08-19	2019-08-19	存续期
17 京京投置地 ZR001	5.00	-	4.84	2	2017-01-25	2019-01-25	已到期
18 京发 01	20.00	20.00	5.50	2+1	2018-09-21	2021-09-21	存续期
19 京发 G1	10.00	10.00	3.39	3+2	2019-03-14	2024-03-14	存续期
合计	62.79	40.00	-	-	-	-	-

截至 2019 年 3 月末，发行人及下属子公司已发行公司债券及其他债务融资工具等，没有违约或延迟支付本息的情形。

（四）本期发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司累计公开发行的公司债券余额为 10.00 亿元。如公司本期公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人及其子公司累计公开发行的公司债券余额为 15.00 亿元，占公司 2019 年 3 月 31 日合并财务报表所有者权益的比例为 30.41%，不超过发行人最近一期末净资产的 40%，符合相关法规定。

（五）近三年一期偿债能力财务指标

发行人最近三年及一期的主要财务指标如下：

表-公司近三年一期偿债能力财务指标

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率（倍）	4.63	2.77	1.66	1.63
速动比率（倍）	0.51	0.55	0.17	0.32
资产负债率（%）	87.97	85.52	84.74	87.94

利息保障倍数（倍）	1.04	1.08	1.30	0.89
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：上述指标的计算方法如下：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) 资产负债率=负债总额/资产总额

(4) 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）

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

(6) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(7) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 偿债计划及偿债保障措施

一、增信机制

本次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。

（一）担保人的基本情况

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：13,567,127.91 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。京投公司目前拥有或通过控股公司拥有北京地铁已运营线路 22 条，通车里程共 608 公里。

截至 2018 年末，担保人资产总额 5,583.89 亿元，负债总额 3,494.73 亿元，所有者权益 2,089.16 亿元，资产负债率为 62.59%；2018 年，担保人实现营业总收入 189.08 亿元，净利润 25.98 亿元，经营活动净现金流量-54.86 亿元。

截至 2019 年 3 月 31 日，担保人资产总额 5,888.44 亿元，负债总额 3,714.52 亿元，

所有者权益为 2,173.92 亿元，资产负债率为 63.08%；2019 年 1-3 月，担保人实现营业总收入 43.23 亿元，净利润 7.52 亿元，经营活动净现金流量-68.67 亿元。

（二）担保人主要财务指标

京投公司 2018 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[2019]23928 号”的标准无保留意见审计报告；京投公司 2019 年 1-3 月财务报表未经审计。除特殊说明外，以下引用的财务数据均源于上述经审计的 2018 年度财务报告及未经审计的 2019 年 1-3 月财务报表，且均为合并口径。

表-担保人最近一年及一期的主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2019 年 3 月末/1-3 月	2018 年末/度
总资产	5,888.44	5,583.89
净资产	2,173.92	2,089.16
归属于母公司所有者权益	1,914.53	1,830.61
营业收入	43.23	189.08
净利润	7.52	25.98
归属于母公司所有者的净利润	6.63	22.01
净资产收益率	0.35%	1.30%
流动比率	2.39	1.72
速动比率	1.35	1.01
资产负债率	63.08%	62.59%
EBITDA	9.30	43.27
EBITDA 利息倍数	1.85	1.04

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

根据中诚信证券评估有限公司于 2019 年 6 月 19 日出具的《北京市基础设施投资有

限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，京投公司的长期主体信用级别为 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 2019 年 3 月末，京投公司获取的前十大综合授信额度合计 3,049.23 亿元，尚未使用授信额度为 981.36 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 2019 年 3 月末，京投公司对合并范围以外担保 21.80 亿元，占同期净资产的比重为 1.00%，被担保对象经营正常，或有风险基本可控，对公司偿债能力无重大不利影响。

表：截至 2019 年 3 月末京投公司对外担保情况

被担保单位	担保金额	到期时间	被担保单位现状
京投公司对外担保			
北京能源投资（集团）有限公司	80,000.00	2026.05	正常经营
京投发展对外担保			
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 2018 年末，京投公司的流动比率为 1.72，速动比率为 1.01，均高于 1；2018 年末京投公司的资产负债率为 62.59%，处于合理水平。

2018 年度，京投公司 EBITDA 为 43.27 亿元，EBITDA 利息倍数为 1.04，京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，资产负债率水平不高且保持稳定，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

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 2019 年 3 月 31 日，京投公司所属二级子公司共 55 家，其中：全资子公司 28 家，控股子公司 27 家，基本情况如下：

表-京投公司二级子公司情况一览表

单位：万元，%

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权
1	北京地铁四号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	605,100.00	65.66	65.66
2	北京地铁五号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	400,000.00	100.00	100.00
3	北京地铁六号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	1,235,737.38	100.00	100.00
4	北京地铁七号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	771,819.92	79.27	100.00
5	北京地铁八号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	783,229.00	96.17	100.00
6	北京地铁九号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	437,016.99	100.00	100.00
7	北京地铁十号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	1,547,245.07	90.00	90.00
8	北京地铁十四号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	997,788.32	100.00	100.00
9	北京地铁十五号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	745,334.42	100.00	100.00
10	北京地铁十六号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	1,132,820.00	38.21	100.00
11	北京地铁十七号线投资有限责任公司	北京市	北京市	建设工程项目管理	396,000.00	64.65	100.00
12	北京轨道交通房山线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	492,506.00	91.88	100.00
13	北京轨道交通大兴线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	456,395.70	100.00	100.00
14	北京轨道交通昌平线投	北京市	北京市	轨道交通建	547,368.59	100.00	100.00

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权
	资有限责任公司			设			
15	北京轨道交通门头沟线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	208,344.00	100.00	100.00
16	北京轨道交通海淀山后线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	33,840.00	100.00	100.00
17	北京轨道交通西郊线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	188,756.20	100.00	100.00
18	北京轨道交通燕房线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	155,714.00	100.00	100.00
19	北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	北京市	北京市	建设工程项目、管理	286,000.00	37.06	100.00
20	北京轨道交通亦庄线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	418,299.38	100.00	100.00
21	北京京密投资有限公司	北京市	北京市	土地一级开发	10,000.00	80.00	80.00
22	北京京创投资有限公司	北京市	北京市	土地一级开发	10,000.00	70.00	70.00
23	北京京投新兴投资有限公司	北京市	北京市	土地一级开发	10,000.00	80.00	80.00
24	北京市基础设施土地整理储备有限公司	北京市	北京市	土地整理、房地产开发	400.00	100.00	100.00
25	北京京投投资有限公司	北京市	北京市	投资及投资管理	1,605,000.00	100.00	100.00
26	北京基石创业投资基金（有限合伙）	北京市	北京市	非证券业务的投资管理、咨询	43,175.15	50.33	78.92
27	北京基石基金管理有限公司	北京市	北京市	非证券业务的投资管理、咨询	3,000.00	70.00	70.00
28	北京轨道交通路网管理有限公司	北京市	北京市	轨道交通指挥中心及清算中心的投资、建设、运营管理	49,055.00	100.00	100.00
29	北京城投地下空间开发建设有限公司	北京市	北京市	地下空间开发	10,000.00	70.00	70.00
30	北京东直门机场快速轨道有限公司	北京市	北京市	轨道交通建设	235,000.00	85.32	92.13
31	北京城市快轨建设管理有限公司	北京市	北京市	建设工程项目管理	3,500.00	85.72	85.72
32	北京京投轨道交通置业开发有限公司	北京市	北京市	地下空间开发	5,000.00	100.00	100.00
33	首都建设报社	北京市	北京市	新闻出版	85.85	100.00	100.00
34	北京京投停车场管理有限公司	北京市	北京市	机动车公共停车场服务	1,000.00	100.00	100.00
35	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	北京市	北京市	轨道交通线网资产管理	2,906.17	100.00	100.00

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权
36	北京地铁京通发展有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	134,000.00	73.88	73.88
37	北京城市铁路股份有限公司	北京市	北京市	轨道交通建设	259,646.69	85.20	85.20
38	北京信息基础设施建设股份有限公司	北京市	北京市	信息基础设施建设	62,985.41	59.46	59.46
39	北京京投资产经营有限公司	北京市	北京市	建设工程项目管理	151,000.00	100.00	100.00
40	京投（香港）有限公司	香港	香港	投资与经营管理	0.01	100.00	100.00
41	京投发展股份有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发等	74,077.76	36.00	36.00
42	北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	北京市	北京市	非证券业务的投资管理、咨询	25,784.44	73.21	73.21
43	北京地铁三号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	361,000.00	33.52	100.00
44	北京地铁十二号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	500,000.00	84.00	100.00
45	北京地铁十九号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	571,000.00	78.98	100.00
46	北京京投城市管廊投资有限公司	北京市	北京市	地下综合管廊投资及投资管理	76,164.21	100.00	100.00
47	北京交控硅谷科技有限公司	北京市	北京市	技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让	50,000.00	95.00	95.00
48	北京京投交通发展有限公司	北京市	北京市	公路、城市道路管理	301,331.01	100.00	100.00
49	北京京投兴朝置地有限公司	北京市	北京市	土地一级开发	10,000.00	100.00	100.00
50	北京轨道交通技术装备集团有限公司	北京市	北京市	投资管理	387,140.00	100.00	100.00
51	北京京投兴通置业有限公司	北京市	北京市	土地一级开发	2,000.00	100.00	100.00
52	北京地铁二十八号线投资有限责任公司	北京市	北京市	轨道交通建设	-	100.00	100.00
53	张家口京垣基础设施建设有限公司	河北省	张家口市	轨道交通建设	2,000.00	70.00	100.00
54	基石国际融资租赁有限公司	北京市	北京市	融资租赁	147,816.81	84.16	54.12
55	北京市地铁运营有限公司	北京市	北京市	城市轨道交通	40,570.00	100.00	100.00

截至 2019 年 3 月 31 日，京投公司受限资产规模为 4,728,009.44 万元，占总资产的比重为 8.03%，占净资产的比重为 21.75%。具体如下：

表：截至 2019 年 3 月 31 日京投公司所有权受到限制的资产情况

单位：万元

受限资产类别	账面价值	占资产总额的比重	受限原因
货币资金	1,524.44	0.00%	保证金
存货	886,546.27	1.51%	作为抵押物的借款
固定资产	2,844,434.75	4.83%	作为抵押物的借款、售后回租
投资性房地产	11,098.55	0.02%	作为抵押物的借款
长期股权投资	6,590.00	0.01%	作为质押物的借款
在建工程	977,815.43	1.66%	售后回租
合计	4,728,009.44	8.03%	-

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、担保函的主要内容

京投公司为本次债券向债券持有人出具了担保函，担保函的主要内容包括：

1、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合格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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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，担保人在担保函第四条规定的保证范围内继续承担保证责任。

8、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，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，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

9、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。

10、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。

11、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。

因担保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、偿债资金来源

本期债券的偿债资金来源将主要来源于公司日常经营活动所产生的现金流。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人合并口径经营活动产生的现金流量净额分别为 505,528.31 万元、-18,659.94 万元、14,651.25 万元及 -47,281.96 万元，合并口径营业收入分别为 592,186.22 万元、621,739.60 万元、797,490.85 万元及 88,239.21 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 29,046.34 万元、32,174.70 万元、35,785.98 万元及 5,267.73 万元。发行人主要从事房地产业务，房地产项目开发资金具有逐步投入，待预售逐步回笼的特点。2016 年度公司未在公开市场拿地，且开发的重点轨道物业项目以及檀香府等项目持续热销，导致经营活动现金净流入大幅增加；2017 年度公司各项目开发进度尚未达到可预售条件，预售款较少，导致公司经营活动现金流量净额为净流出 18,659.94 万元；2018 年由于公园悦府、璟悦府等项目销售回款较前期增加导致经营活动现金流量净额转为正值；2019 年 1-3 月由于支付工程款及土地款增加导致经营活动现金流量净额为负值。未来随着发行人主打的轨道交通车辆段上盖物业陆续投入销售期，发行人销售收入及销售商品、提供劳务收到的现金将随之增加，发行人的盈利能力和经营性现金流有望进一步增加，从而为偿还本期债券本息提供保障。

四、偿债应急保障方案

发行人资产流动性良好，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年 3 月 31 日，发行人合并口径流动资产余额为 3,530,172.26 万元，除货币资金外流动资产余额为 3,279,118.69 万元，具体构成如下：

表：截至 2019 年 3 月 31 日发行人流动资产构成

单位：万元

项目	金额	比例
货币资金	251,053.58	7.11%
应收票据及应收账款	41,148.07	1.17%
预付款项	16,519.27	0.47%
其他应收款	33,518.60	0.95%
存货	3,138,056.37	88.89%
其他流动资产	49,876.38	1.41%
流动资产合计	3,530,172.26	100.00%

发行人的流动资产主要由货币资金和存货构成，合计占流动资产总额的 96.00%。截至 2019 年 3 月末，发行人货币资金 251,053.58 万元，发行人货币资金主要为银行存

款，来源主要为房地产项目销售回款，可以为偿债资金提供应急保障；截至 2019 年 3 月末，发行人存货金额 3,138,056.37 万元，其中所有权未受限制的存货金额为 2,251,510.10 万元，若发生偿债资金不足的情况，发行人可通过变现存货来获得必要的偿债资金，除已预售项目外，发行人可将开发用地、在建项目、已完工项目折价出售，获取现金回款。

上述应急保障方案可能存在以下风险：出售开发用土地和在建项目的过程中涉及到收购方对本公司项目的地理位置、施工质量、技术要求和法律风险等因素的考虑，有可能导致项目转让过程较为复杂且耗时较长。同时，转让时市场景气度也在一定程度上影响存货及时变现的能力及存货折价变现的价值。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：京投发展股份有限公司

英文名称：METRO LAND CORPORATION LTD.

股票简称：京投发展

股票代码：600683

企业类型：股份有限公司

注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号

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

法定代表人：魏怡

注册资本：人民币 740,777,597 元

成立日期：1992 年 9 月 8 日

信息披露事务负责人：贾卫平

联系电话：010-65636573

传真：010-65636600

邮政编码：100022

所属行业：房地产业

经营范围：客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）。房地产开发、经营及租赁。家用电器及日用品的批发、零售。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）。

统一社会信用代码：91330200144052096U

二、发行人设立及实际控制人变更情况

（一）发行人的设立

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）发行人发行上市及股本演变

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经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）发行人的近三年重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（四）本期发行前股本结构及前十名股东情况

1、截至 2019 年 3 月 31 日，发行人股本结构如下：

表：截至 2019 年 3 月 31 日发行人股本结构

	股份类型	股份数量（股）	股份比例
一、	有限售条件股份		
	有限售条件的流通股合计	-	-
二、	无限售条件流通股		
	1、人民币普通股	740,777,597	100%
	无限售条件的流通股合计	740,777,597	100%
股份总数		740,777,597	100%

2、截至 2019 年 3 月 31 日，发行人前十名股东持股情况如下：

表：截至 2019 年 3 月 31 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	274,087,617	37.00	-	无	-
程少良	153,929,736	20.78	-	无	-
中国银泰投资有限公司	30,000,000	4.05	-	质押	30,000,000
阳光人寿保险股份有限公司—传统保险产品	28,485,575	3.85	-	无	-
阳光人寿保险股份有限公司—吉利两全保险产品	5,959,025	0.80	-	无	-
来一飞	5,369,400	0.72	-	无	-

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
阳光财产保险股份有限公司— 传统—普通保险产品	5,159,687	0.70	-	无	-
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	0.58	-	无	-
戴文伟	3,000,000	0.40	-	无	-
泰康资产管理有限责任公司— 泰康资产—积极配置投资产品	2,658,635	0.36	-	无	-

三、公司控股股东和实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东基本情况

1、基本情况

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:	13,567,127.91 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。

京投公司主营业务收入主要来源于开发及运营收入、商品销售收入和服务收入等，主要资产在北京地区。经过专业化和国际化的运作，京投公司创建了轨道交通融资的市场化运作模式，以轨道交通沿线土地一级开发为载体，带动房地产、商业物业等经营业务统筹发展，同时积极参与北京市新城建设、各类市政基础设施开发建设等业务，经营业务稳定发展，资产规模不断扩大。

（二）主要财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日，京投公司合并口径的资产总计为 5,583.89 亿元，所有者

权益为 2,089.16 亿元；2018 年度，京投公司合并口径的营业收入为 189.08 亿元，净利润为 25.98 亿元。京投公司 2018 年度财务报告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]23928 号”标准无保留意见的审计报告。

截至 2019 年 3 月 31 日，京投公司合并口径的资产总计为 5,888.44 亿元，所有者权益为 2,173.92 亿元；2019 年 1-3 月，京投公司合并口径的营业收入为 43.23 亿元，净利润为 7.52 亿元。

（三）所持发行人股票被质押情况

截至 2019 年 3 月 31 日，京投公司持有发行人非限售流通股 274,087,617 股（占发行人总股数的 37.00%），无股权质押情况。

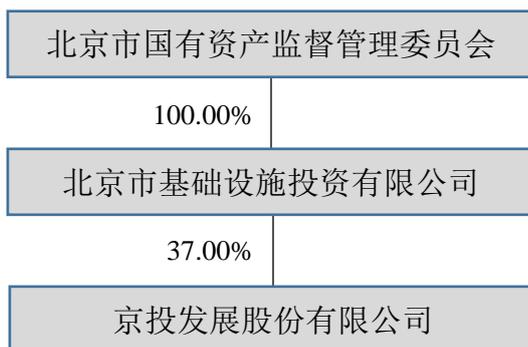
（四）实际控制人基本情况

截至 2019 年 3 月末，京投公司占有发行人 37.00% 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。

（五）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2019 年 3 月末，发行人与控股股东及实际控制人的股权关系结构图如下：

图：截至 2019 年 3 月末发行人股权结构图

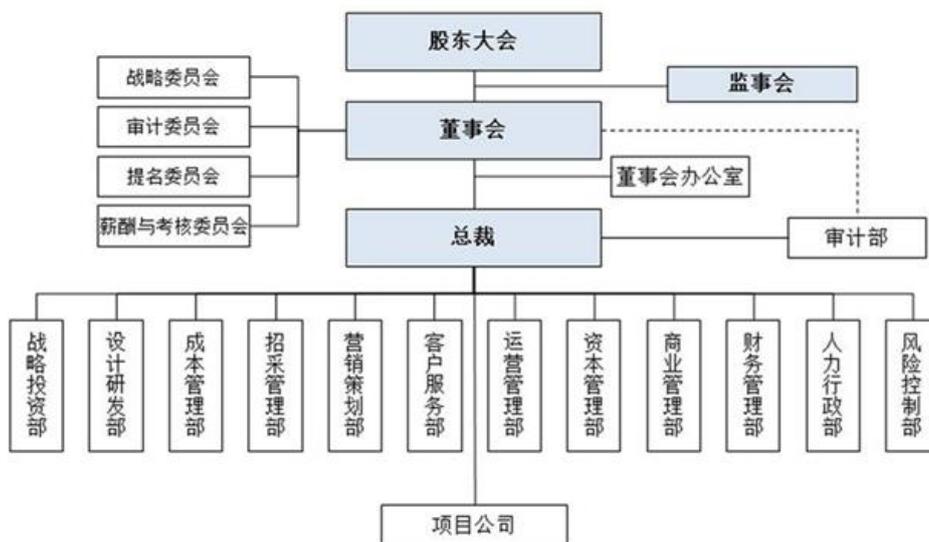


四、发行人组织结构和权益投资情况

（一）组织结构

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人组织结构如下：

图：发行人组织结构



（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人重要股权投资基本情况

（1）发行人主要控股子公司基本情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人纳入合并范围子公司共计 21 家，其中二级子公司 8 家，三级子公司 13 家。发行人子公司的基本情况及经营业务情况如下所示：

表：截至 2019 年 3 月 31 日发行人子公司情况

单位：万元，%

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	北京潭柘投资发展有限公司	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	北京华霖盛景园林绿化有限公司	北京	50.00	服务业		100	设立
12	北京京投置地房地产有限公司	北京	500,000.00	房地产	100		收购
13	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

14	无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	12,000.00	房地产		100	收购
15	北京京投兴平置业有限公司	北京	5,000.00	房地产		51	设立
16	京投科技（北京）有限公司	北京	2,000.00	服务业	100		设立
17	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
18	北京京投兴檀房地产有限公司	北京	5,000.00	房地产		100	设立
19	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
20	北京京投丰德房地产有限公司	北京	2,000.00	房地产		70	设立
21	北京京投兴海房地产有限公司	北京	10,000.00	房地产		51	设立

（2）发行人合营、联营企业基本情况

表：截至 2019 年 3 月 31 日发行人合营联营企业情况

序号	公司名称	持股比例	主要经营范围	注册资本（万元）	在被投资单位表决权比例
一、合营企业					
1	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	49.00%	房地产开发经营	3,000.00	49.00%
2	北京京投颐信健康管理服务有限公司	50.00%	房地产开发，销售自行开发的商品房	3,000.00	50.00%
3	北京潭栢兴业房地产开发有限责任公司	40.00%	房地产开发，销售自行开发的商品房	30,000.00	40.00%
4	上海礼仕酒店有限公司	55.00%	建造、经营及管理宾馆，物业管理	7,957.50（万美元）	50.00%
5	北京京投链家明德管理咨询有限公司	50.00%	企业管理咨询，企业管理，社会经济咨询等	5,000.00	50.00%
二、联营企业					
1	北京京投阳光房地产开发有限公司	49.00%	房地产开发，销售自行开发的商品房	24,000.00	49.00%
2	北京基石信安创业投资有限公司	21.38%	投资管理、资产管理	16,840.00	21.38%
3	北京必革家科技有限公司	3.00%	智能家居装饰等	1,237.11	3.00%

注：原上海礼兴酒店有限公司（以下简称“上海礼兴”）拥有上海市黄浦区（原卢湾区）第 107、108 号地块开发并经营酒店的权利（以下分别简称“107 酒店”和“108 酒店”）。107 酒店系指在 107 地块上所建之安达仕酒店，108 酒店系指在 108 地块上所建之新天地朗廷酒店。上海礼兴三方股东分别为发行人、Trillion Full Investments Limited（以下简称“TFIL”）、香港礼东有限公司，分别持有上海礼兴 27.5%、22.5%和 50%的股权。

根据 2010 年 11 月签署的《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定：上海礼兴拟分拆为 107 酒店和 108 酒店。2016 年 12 月上海礼兴三方股东签署了《分立协议》，约定分立后，上海礼兴继续存续，拥有和经营 108 酒店；新设公司拥有和经营 107 酒店。2017 年 3 月上海礼兴采用存续分立的方式，以名下的上海安达仕酒店资产分立新设上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）。

香港礼东有限公司持有上海礼仕及上海礼兴 50% 股权，发行人持有上海礼仕及上海礼兴 27.5% 股权，Trillion Full Investments Ltd.（以下简称“TFIL”）持有上海礼仕及上海礼兴 22.5% 股权。根据股东间约定，香港礼东持有并经营 108 酒店（即上海礼兴）并负责提供其运营所需资金；发行人及 TFIL 持有并经营 107 酒店（即上海礼仕）并负责提供其运营所需资金。2017 年 9 月，上海礼仕已完成了 107 酒店资产变更手续。

2018 年 2 月 12 日上海礼兴原三方股东签署《上海礼兴酒店有限公司之股权转让协议》以及《上海礼仕酒店有限公司之股权转让协议》，约定发行人及 Trillion Full 向礼东公司转让其所持有的上海礼兴股权；同时，礼东公司向发行人及 Trillion Full 转让其所持有的上海礼仕股权。本次股权转让完成后，礼东公司持有上海礼兴 100% 的股权，发行人和 Trillion Full 分别持有上海礼仕 55% 和 45% 的股权；换股完成后发行人与 Trillion Full 共同经营上海礼仕。

2018 年 3 月 6 日上海礼兴及上海礼仕已经完成工商变更登记，并取得了变更后的营业执照。

2、发行人主要子公司近一年的主要财务信息

表：发行人主要子公司近一年的主要财务信息

单位：万元

子公司	2018 年 12 月 31 日			2018 年度	
	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
北京京投万科房地产开发有限公司	51,530.49	6,748.45	44,782.04	-	-29.48
北京京投银泰置业有限公司	256,575.61	186,236.90	70,338.70	231,886.43	47,315.73
北京京投银泰尚德置业有限公司	586,666.97	472,477.11	114,189.86	257,630.04	47,924.34
北京京投兴业置业有限公司	356,327.73	173,980.03	182,347.70	269,750.22	18,045.46
北京潭柘投资发展有限公司	19,763.72	1,762.23	18,001.49	11.49	-1,902.54
宁波华联房地产开发有限公司	18,168.31	10,864.52	7,303.79	1,391.35	51.89
北京京投瀛德置业有限公司	690,125.91	657,220.85	32,905.06	7,980.95	-638.47
北京定都峰旅游开发有限公司	1,481.32	1,832.79	-351.48	336.57	153.61
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,929.55	2,132.50	797.05	11,122.43	0.76
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	2,294.29	954.87	1,339.42	1,724.16	16.06
北京华霖盛景园林绿化有限公司	419.09	817.51	-398.42	462.48	34.94
北京京投置地房地产有限公司	731,996.84	705,598.63	26,398.20	85.00	36,289.81
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	36,499.39	48.23	36,451.15	-	0.03
无锡惠澄实业发展有限公司	90,563.60	116,443.18	-25,879.58	14,511.45	4,030.28
北京京投兴平置地有限公司	258,056.29	258,550.60	-494.31	0.82	-1,074.86
京投科技（北京）有限公司	1,684.41	618.31	1,066.10	1,313.15	398.61
北京京投睿德物业管理服务有限公司	434.99	233.88	201.11	957.58	1.07
北京京投兴檀房地产有限公司	231,703.96	230,518.40	1,185.57	0.61	-814.43
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	27,461.00	25,770.87	1,690.13	-	-9.87

五、发行人法人治理结构

发行人根据《公司法》等有关法律、法规的规定制定了公司章程，确立了股东大会、董事会、监事会和经营管理层的职责分工，形成了较为完善的公司治理架构和公司治理制度，建立了健全的决策机制和内部控制及监督机制。公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

1、治理结构

股东大会：公司设股东大会，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券和其他证券衍生品种作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散和清算或者其他变更公司形式的事项作出决议；
- (10) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (11) 对公司变更募集资金投向作出决议；
- (12) 审议批准本章程第四十一条、第四十二条规定的重大对外担保事项；
- (13) 审议批准本章程第四十三条规定的重大资产购买、出售事项；
- (14) 修改公司章程；
- (15) 审议单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东或者监事会提出的临时提案；
- (16) 审议股权激励计划；
- (17) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事

项。

董事会：公司设董事会，董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事由股东大会选举或更换。董事会对股东大会负责。

董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；
- (12) 制订本章程的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；
- (14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- (16) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

监事会：公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，其中 1 名由公司职工代表担任，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席 1

人，由全体监事过半数选举产生。

监事会行使下列职权：

- （1）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- （6）向股东大会提出提案；
- （7）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （8）发现公司经营情况异常，可以进行调查，必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

总裁及其他高级管理人员：公司设总裁 1 名，副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。

总裁对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）本章程或董事会授予的其他职权；
- （9）提议召开董事会临时会议；

(10) 公司基本管理制度包括内控制度或者经董事会批准实施的总裁工作细则规定的其他职权。

总裁列席董事会会议。

2、董事会、监事会依法运作情况

最近三年内，发行人能够依据有关法律法规和公司章程通知并按期召开股东大会、董事会和监事会。股东大会、董事会和监事会的通知、召开方式、表决方式和决议内容符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程、股东大会会议事规则、董事会议事规则以及监事会议事规则等公司内部规章的规定。

六、发行人内部管理制度建立和运行情况

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。

七、发行人董事、监事、高级管理人员情况

(一) 现任董事、监事、高级管理人员基本情况

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	任期
魏怡	董事长	女	1966	2018-12-17 至 2021-04-09
高一轩	副董事长兼总裁	男	1981	2015-07-14 至 2021-04-09
陈晓东	董事	男	1969	2017-12-01 至 2021-04-09
邱中伟	董事	男	1968	2017-12-01 至 2021-04-09
郑毅	董事	男	1974	2018-11-28 至 2021-04-09
刘建红	董事	男	1973	2018-11-28 至 2021-04-09
闵庆文	独立董事	男	1963	2018-04-10 至 2021-04-09
丁慧平	独立董事	男	1956	2015-04-29 至 2021-04-09
郭洪林	独立董事	男	1968	2018-04-10 至 2021-04-09
刘建华	监事会主席	男	1961	2012-05-11 至 2021-04-09
刘敬东	监事	男	1968	2018-05-11 至 2021-04-09
邢林霞	职工监事	女	1977	2014-11-20 至 2021-04-09

姓名	职务	性别	出生年份	任期
田锋	副总裁	男	1966	2014-08-26 至 2021-04-16
贾卫平	财务总监兼董事会秘书	男	1973	2018-04-17 至 2021-04-16
潘长青	副总裁	男	1972	2018-04-17 至 2021-04-16

发行人于 2018 年 4 月 10 日召开 2017 年年度股东大会，审议通过了《关于选举公司第十届董事会董事（非独立）的议案》，选举田振清先生、郝伟亚先生、魏怡女士、高一轩先生、陈晓东先生、邱中伟先生为公司第十届董事会董事，任期三年；审议通过了《关于选举公司第十届董事会独立董事的议案》，选举丁慧平先生、闵庆文先生、郭洪林先生为公司第十届董事会独立董事，任期三年；审议通过了《关于选举公司第十届监事会监事的议案》，选举刘建华先生、王萱女士为公司第十届监事会监事，任期三年；同日，经公司基联工会第五届二十一次委员扩大会议审议通过，选举邢林霞女士为公司职工监事，任期三年。

2018 年 4 月 17 日公司第十届董事会第一次会议审议通过《关于聘任公司董事会秘书、证券事务代表兼董事会办公室主任的议案》，同意聘任贾卫平先生为公司董事会秘书，聘任邢林霞女士为公司证券事务代表兼董事会办公室主任，任期三年；通过《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》，同意聘任田锋先生、潘长青先生为公司副总裁，聘任贾卫平先生为公司财务总监，任期三年。

2018 年 4 月 19 日公司收到监事王萱女士的《辞职报告》，王萱女士因工作原因，辞去公司监事职务；2018 年 4 月 25 日公司第十届监事会第二次会议审议通过《关于提名刘敬东先生为公司第十届监事会监事候选人的议案》，提名刘敬东先生为公司第十届监事会候选人，任期至第十届监事会任期届满为止，上述议案已于 2018 年 5 月 11 日公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过。

公司于 2018 年 10 月 25 日收到董事长田振清先生的《辞职报告》，田振清先生因工作调动原因，向公司董事会辞去公司董事、董事长、董事会战略委员会委员及主任委员职务，公司副董事长兼总裁高一轩先生将代行董事长职责。公司于 2018 年 10 月 25 日收到董事郝伟亚先生的《辞职报告》，郝伟亚先生因工作原因，向公司董事会辞去公司董事、董事会战略委员会委员职务。

2018 年 11 月 6 日公司第十届董事会第七次会议审议通过《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》，同意提名郑毅先生、刘建红先生为京投发展股份有限公司第十届董事会董事候选人，任期至第十届董事会任期届满为止。上述议案已于 2018 年 11

月 28 日公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过。

2018 年 12 月 17 日公司第十届董事会第十次会议审议通过《关于选举公司董事长的议案》，选举魏怡女士为公司第十届董事会董事长。

（二）公司董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

魏怡：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；2017 年 6 月至 2018 年 12 月，任北京京投城市管廊投资有限公司执行董事。2018 年 12 月起担任公司董事长。

高一轩（曾用名“高轩”）：硕士研究生，工程师。历任美国规划协会项目官员、美国规划协会驻华副总代表、中国银泰投资有限公司前期部项目经理、发行人投资部高级经理、总经理、副总裁、执行总裁。现任发行人副董事长兼总裁。

陈晓东：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；2007 年 2 月至 2009 年 1 月，任银泰商业（集团）有限公司副总裁兼首席财务官、首席运营官；2009 年 1 月起至今，任银泰商业（集团）有限公司执行董事、总裁；2017 年 12 月至今任发行人董事。

邱中伟：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；2017 年 12 月至今任发行人董事。

郑毅：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 2015 年 9 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；2015 年 9 月至今，任北京市基础设施投资有限公司总经理助理、轨道交通事业总部总经理，2018 年 11 月起任发行人董事。

刘建红：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 月起任发行人董事。

闵庆文：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 月起任发行人独立董事。

丁慧平：博士研究生，教授。历任北京交通大学副教授、教授。现任发行人独立董事，北京交通大学教授、博士生导师，中国企业竞争力研究中心主任、山东信托股份有限公司（港交所）独立董事、华电国际电力股份有限公司独立董事、招商银行股份有限公司外部监事，2015 年 4 月起任发行人独立董事。

郭洪林：经济学博士。2002 年 6 月至 2018 年 1 月，任中国人民大学经济学院副教授；2002 年 6 月至 2017 年 12 月，先后任中国人民大学人事处处长、人才办主任；2010 年 6 月至 2017 年 12 月，任中国人民大学校长助理；现任中国人民大学附属中学联合学校总校理事会副理事长、创新人才研究会副会长、中国人民大学教育学院兼职教授，2018 年 4 月起任发行人独立董事。

2、监事会成员简历

刘建华：硕士研究生，高级工程师。2006 年 3 月至 2008 年 2 月，任北京市地下铁道建设公司副总经理；2008 年 2 月至 2009 年 7 月，任北京京投置地房地产有限公司副总经理；2009 年 7 月至 2014 年 8 月，任北京市基础设施投资有限公司审计法务部经理；2014 年 8 月至 2015 年 9 月，任北京市基础设施投资有限公司副总法律顾问、审计法务部总经理；2015 年 9 月至 2017 年 2 月，任北京市基础设施投资有限公司总法律顾问兼审计事务部总经理、法律事务部总经理；2017 年 2 月至 2017 年 4 月，任北京市基础设施投资有限公司总法律顾问兼法律事务部总经理；2017 年 4 月至今，任北京市基础设施投资有限公司董事会秘书、总法律顾问兼法律事务部总经理。现任公司第十届监事会主

席。

刘敬东：博士研究生。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 月起任发行人监事。

邢林霞：硕士研究生，中级会计师。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，发行人董事会办公室副主任；现任发行人董事会办公室主任兼证券事务代表、职工监事。

3、非董事高级管理人员简历

田锋：本科学历。2002 年 6 月至 2007 年 12 月，先后任职于北京市土地整理储备中心收储储备部、分中心管理部、市场交易部；2007 年 12 月至 2011 年 4 月，任北京市国土资源局东城分局党组成员、副局长；2011 年 4 月至 2014 年 2 月，任北京市土地整理储备中心副主任；2014 年 3 月至 2014 年 8 月，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兼平谷分公司总经理；2014 年 8 月至 2015 年 10 月，任本公司副总裁；2015 年 10 月至 2018 年 3 月，任本公司副总裁兼董事会秘书；2018 年 3 月至今，任本公司副总裁。

贾卫平：硕士研究生，高级会计师。曾就职于北京城建五公司、北京城建十公司、北京市地下铁道建设公司等单位。2008 年 2 月至 2010 年 4 月，任北京京创投资有限公司财务经理；2010 年 5 月至 2013 年 9 月，任北京京投新兴投资有限公司副总经理；2013 年 9 月至今，任发行人财务总监；2018 年 4 月至今，任公司董事会秘书。

潘长青：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。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位

（不包括发行人下属公司）的兼职情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

序号	姓名	职务	兼职
1	魏怡	董事长	北京市基础设施投资有限公司副总经理； 北京京投城市管廊投资有限公司执行董事。
2	邱中伟	董事	太盟亚洲资本合伙人； 盈德气体集团有限公司董事长。
3	陈晓东	董事	银泰商业（集团）有限公司执行董事兼 CEO；浙江银泰百货有限公司董事长；杭州银西百货有限公司董事长；浙江浙联投资管理有限公司董事长；杭州银泰世纪百货有限公司执行董事；杭州临平银泰百货有限公司董事长；杭州富阳银泰百货有限公司执行董事；杭州银耀百货有限公司董事长；杭州银泰三江商业发展有限公司董事长；杭州中大银泰城购物中心有限公司董事长；杭州下沙银泰城购物中心有限公司执行董事；绍兴银泰百货有限公司执行董事；湖州银佳百货有限公司执行董事；湖州银东购物中心有限公司董事长；海宁银泰置业有限公司董事；海宁银泰百货有限公司执行董事；绍兴金帝银泰购物中心有限公司董事长；银泰百货宁波鄞州有限公司董事长；银泰百货宁波江东有限公司执行董事；银泰百货宁波海曙有限公司执行董事；宁波银泰百货有限公司执行董事；宁波银泰环球城商业有限公司董事长；舟山银泰百货有限公司董事长；慈溪银泰商业管理有限公司董事长；慈溪银泰商业管理有限公司泰悦分公司分公司负责人；湖北珞珈创意商业发展有限公司董事长；柳州银泰商业管理有限公司执行董事；浙江银泰百货有限公司咸宁分公司分公司负责人；湖北银泰百货有限公司世纪分公司分公司负责人；鄂州银泰百货商业有限公司董事长；湖北银泰仙桃商城大厦有限公司董事长；湖北银泰新世纪购物中心有限公司董事；湖北武珞创意园发展有限公司董事长；湖北武珞创意园发展有限公司商管分公司分公司负责人；孝感市银泰商贸有限公司董事长；达孜银泰商业发展有限公司（原名：湖北银泰投资管理有限公司）董事长；荆门银泰商贸有限责任公司董事长；浙江温州银泰百货有限公司董事长；浙江乐清银泰百货有限公司执行董事；温州大西洋银泰城购物中心有限公司董事长；浙江银泰百货（金华）有限公司董事长；金华银泰购物中心有限公司董事长；义乌银泰百货有限公司执行董事；义乌银泰百货有限公司绣湖分公司分公司负责人；柳州新银都房地产开发有限公司董事长；温岭银泰购物中心开发有限公司董事长；温岭银泰购物中心开发有限公司城市新区分公司分公司负责人；温岭银泰购物中心开发有限公司城市新区百货分公司分公司负责人；临海银泰城商业管理有限公司执行董事；临海银泰百货有限公司执行董事；西安中环银泰商业管理有限公司董事长；西安曲江银泰国际购物中心管理有限公司董事长；西安顺时来百货有限公司董事长；宝鸡银泰三江商业有限公司董事长；西安银泰商贸有限公司董事长；唐山银泰百货有限公司执行董事；银泰百货宁波海曙有限公司唐山分公司分公司负责人；安徽省华侨饭店有限公司董事长；安徽华仑港湾文化投资有限公司董事；芜湖银泰城商业管理有限公司董事长；安徽银泰商业有限责任公司执行董事；亳州华仑国际文化投资有限公司董事；蚌埠银泰城商业管理有限公司执行董事；合肥银泰城商业管理有限责任公司执行董事；莘县常堃企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县福道企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县儒登企业管理咨询中心（有限合伙）

序号	姓名	职务	兼职
			<p>执行事务合伙人；莘县翠银企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县泰焯企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县泰泓企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县泰璟企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县泰钰企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县西有时间企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县泰珰企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县昂觅企业管理咨询合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人；莘县生活美学企业管理咨询合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人；银泰百货有限公司董事长；杭州银泰北山企业管理有限公司执行董事；杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司董事长；浙江银泰投资有限公司执行董事；浙江银泰商贸有限公司执行董事；温州市名辰贸易有限公司董事长；杭州忆初商贸有限公司董事长；宁波市名然化妆品有限公司执行董事；温岭银泰置业有限公司董事长；温岭泰悦房地产开发有限公司董事长；温岭银泰酒店开发有限公司执行董事；浙江银泰百货有限公司北京分公司分公司负责人；浙江银泰电子商务有限公司董事长；浙江银泰电子商务有限公司北京分公司分公司负责人；浙江银泰电子商务有限公司金华分公司分公司负责人；北京银泰精品电子商务有限公司执行董事；北京银泰精品电子商务有限公司北京分公司分公司负责人；杭州银淘泰淘科技有限公司董事长；北京悦友互动网络科技有限公司执行董事；浙江银泰西选电子商务有限公司执行董事；宁波保税区银泰西选进出口有限公司执行董事；杭州之江银泰商业有限公司董事长；北京燕莎友谊商城有限公司副董事长；临海银泰购物中心开发有限公司执行董事；安徽银泰时尚品牌管理有限公司执行董事；浙江莲荷科技有限公司执行董事；杭州爱融智能科技有限公司董事长；杭州银福商业管理有限公司执行董事；杭州瑾泰商贸有限公司董事长；义乌市悦胜日用百货有限公司执行董事；杭州莱卡弗实业有限公司执行董事；北京小怪兽空间文化传媒有限公司董事长；北京银投泰投资咨询有限公司执行董事；柳州银泰商业管理有限公司执行董事；随州银泰新世纪购物中心有限公司董事长；随州银泰新世纪购物广场有限公司董事长；开元商业有限公司董事长；西安开元商务培训中心董事长；开元商业有限公司西安停车场分公司负责人；西安开元商业地产发展有限公司董事长；开元商城宝鸡有限公司董事长；开元商城咸阳有限公司董事长；开元商城安康有限公司董事长；安徽省衡达酒店管理有限公司执行董事；安徽银泰房地产开发有限公司董事长；厦门银泰海湾商业管理有限公司董事；厦门银泰美岁商业管理有限公司董事；莘县郁然企业管理咨询中心（有限合伙）执行事务合伙人；莘县泰然企业管理咨询合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人；浙江莲荷科技有限公司北京分公司分公司负责人；宝鸡小怪兽文化有限公司执行董事；西安小怪兽文化传媒有限公司执行董事；南京中商银泰新零售有限公司董事长；北京银泰潮流商贸有限公司执行董事；杭州银银科技有限公司执行董事；杭州银太美健康管理有限公司执行董事；银泰百货（香港）有限公司董事；安徽银泰商业发展有限公司董事；北山控股有限公司董事；三江控股有限公司董事；Smartco Holdings Limited 董事；顺时来控股（香港）有限公司董事；Million Energy Holdings Limited 董事；Omni Win Limited 董事；银领有限公司董事；新加坡海峡私人置地有限公司董事；金色领航（开曼）有限公司董事；金色领航（香港）有限公司董事；上海领俏科技有限公司执行</p>

序号	姓名	职务	兼职
			董事
4	郑毅	董事	北京市基础设施投资有限公司总经理助理、轨道交通事业总部总经理；北京地铁京通发展有限责任公司董事长；北京城市铁路股份有限公司董事长；北京地铁五号线投资有限责任公司执行董事；北京东直门机场快速轨道有限公司董事长；北京地铁四号线投资有限责任公司董事长；北京地铁九号线投资有限责任公司执行董事；北京地铁六号线投资有限责任公司执行董事；北京轨道交通大兴线投资有限责任公司执行董事；北京轨道交通亦庄线投资有限责任公司执行董事；北京地铁十五号线投资有限责任公司执行董事
5	刘建红	董事	北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部总经理；北京轨道交通燕房线投资有限责任公司执行董事；北京京投瀛德置业有限公司董事长；北京京密投资有限公司董事长；北京京投新兴投资有限公司董事长；北京京创投资有限公司董事长；北京京投兴朝置地有限公司执行董事；北京京投兴通置业有限公司执行董事；北京交控硅谷科技有限公司董事；北京九州一轨隔振技术有限公司董事；北京中轨道交通研究院有限公司董事
6	闵庆文	独立董事	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
7	丁慧平	独立董事	华电国际电力股份有限公司独立董事、招商银行股份有限公司外部监事、山东信托股份有限公司独立董事
8	郭洪林	独立董事	中国人民大学附属中学联合学校总校理事会副理事长、创新人才研究会副会长、中国人民大学教育学院兼职教授
9	刘建华	监事会主席	北京市基础设施投资有限公司总法律顾问、法律事务部总经理。
10	刘敬东	监事	中国社科院国际法研究所国际经济法室主任、研究生院教授；中国国际经济法学会理事；中国法学会 WTO 法研究会副会长。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股票及债券情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

八、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务经营情况

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，发行人贯彻执行“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，全面拓展北京地区，特别是专注于轨道交通车辆段上盖物业。同时鉴于当前房地产行业格局的变化及

北京首都功能定位的明确，为更好地引领公司业务向全国拓展，支持公司可持续发展，实现“亚洲轨道物业专家”愿景，2018 年公司适时开展战略发展规划修订工作，提出“植根北京，茂盛全国”发展理念。房地产开发经营是公司核心业务。发行人从事的房地产开发业务全部通过子公司进行。

表：发行人报告期内主营业务收入成本明细

行业名称	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、主营业务收入：								
房地产	86,181.93	97.67	783,929.16	98.30	608,482.30	97.89	573,996.91	96.98
其中：房产销售	76,029.38	86.16	781,453.79	97.99	606,515.49	97.58	571,203.61	96.51
物业租赁	10,152.55	11.51	2,475.38	0.31	1,966.81	0.32	2,793.30	0.47
进出口贸易	1,556.06	1.76	11,122.43	1.39	11,181.79	1.80	15,312.87	2.59
旅游饮食服务及其他	501.22	0.57	2,410.28	0.30	1,923.62	0.31	2,562.26	0.43
主营业务收入小计	88,239.21	100.00	797,461.88	100.00	621,587.71	100.00	591,872.05	100.00
二、主营业务成本：								
房地产	37,713.78	94.84	525,865.60	97.65	387,159.98	96.77	384,285.80	95.84
其中：房产销售	37,335.79	93.89	524,743.40	97.44	386,091.28	96.50	383,170.14	95.56
物业租赁	377.99	0.95	1,122.20	0.21	1,068.70	0.27	1,115.66	0.28
进出口贸易	1,530.03	3.85	10,904.14	2.02	11,003.28	2.75	15,007.28	3.74
旅游饮食服务及其他	520.98	1.31	1,754.38	0.33	1,937.39	0.48	1,659.39	0.41
主营业务成本小计	39,764.79	100.00	538,524.11	100.00	400,100.65	100.00	400,952.46	100.00

1、房地产开发经营业务

（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
北京京投置地房地产有限公司	二级	TZ-A-6904
北京京投银泰置业有限公司	二级	FT-A-8209
北京京投兴业置业有限公司	三级	HD-A-7763
北京京投银泰尚德置业有限公司	一级	建开企[2018]1831 号
无锡惠澄实业开发有限公司	暂定资质证书	无锡 KF11698
北京京投瀛德置业有限公司	四级	MT-A-X4560
北京京投兴平置业有限公司	暂定资质证书	PG-A-7387
北京京投兴檀房地产有限公司	暂定资质证书	MY-A-X1037
北京京投丰德房地产有限公司	暂定资质证书	FT-A-8792
北京京投兴海房地产有限公司	暂定资质证书	HD-A-8764

（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 20.04 万平方米、3.18 万平方米、10.95 万平方米和 2.31 万平方米；分别实现签约销售金额 78.23 亿元、7.39 亿元、45.39 亿元和 4.70 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。

表：近三年及一期房地产开发业务经营情况表¹

单位：万平方米、亿元

项目	2019 年 3 月末 /2019 年 1-3 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
新开工面积	0.00	47.18	20.57	17.95
在施面积	108.17	108.86	96.26	105.52
竣工面积	0.69	34.58	29.83	42.66
签约销售面积	2.31	10.95	3.18	20.04
签约销售金额	4.70	45.39	7.39	78.23

截至 2019 年 3 月末，发行人各区域房地产开发项目可供出售面积共计 288.65 万平

¹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，以及合并报表范围外房地产项目有 3 个（北京金域公园项目，北京潭柘寺镇 D 地块项目，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。

平方米，其中北京地区可供出售面积 234.18 万平方米，非京地区可供出售面积 54.47 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 89.19 万平方米，其中北京地区已售及预售面积 82.46 万平方米，非京地区已售及预售面积 6.73 万平方米。

表：截至 2019 年 3 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
		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	45.42	26.57	18.85	23.63
	北京 琨御府	30.57	24.55	6.02	17.24
	北京 西华府	25.56	18.62	6.94	18.61
	北京 新里程	14.11	14.11	0.00	14.08
	北京 檀香府	31.75	10.65	21.10	4.60
	北京 璟悦府	18.74	10.03	8.71	4.30
	北京 锦悦府	21.54	10.93	10.61	0.00
	北京·郭公庄地块	16.23	0.00	16.23	0.00
	北京·北安河地块	30.26	0.00	30.26	0.00
北京地区小计	-	234.18	115.46	118.72	82.46
三河	三河项目	15.00	0.00	15.00	0.00
无锡	无锡 公园悦府	39.47	16.00	23.47	6.73
非京地区小计	-	54.47	16.00	38.47	6.73
合计	-	288.65	131.46	157.19	89.19

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：万元/平方米

区域	业态	2019 年 1-3 月	2018 年	2017 年	2016 年
北京 公园悦府	商品房	56,289	57,932	42,367.49	40,930.00
北京 琨御府	商品房盖上	19,941	146,523	-	66,662.00
	商品房落地	102,689	107,075	101,084.01	102,378.00
	公寓盖上	-	52,573	63,754.85	58,475.00
	公寓落地	-	-	53,052.10	63,595.00
北京 西华府	商品房	-	-	49,067.36	50,414.00
北京 新里程	商品房	-	-	-	32,049.00
北京 檀香府	商品房	47,923	50,740	51,179.54	41,059.00
北京 璟悦府	商品房	32,113	32,368	-	-
北京·锦悦府		-	-	-	-
无锡 公园悦府	商品房	11,943	13,765	10,493.63	8,767.00

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，公园悦府项目有部分商业及夹层车库已取得预售许可证尚未销售导致项目整体去化率略低；琨御府项目落地区写字楼、商业、库房、车位，以及上盖区库房已办理现房销售手续尚未销售，因此去化率较低。

表：发行人报告期内主要房地产项目当期库存去化率情况

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
北京 公园悦府	1.79%	63.48%	12.85%	49.81%
北京 琨御府	4.72%	2.90%	7.28%	66.12%
北京 西华府	0.00%	0.00%	89.36%	98.82%
北京 新里程	0.00%	0.00%	0.00%	81.40%
北京 檀香府	0.26%	4.01%	29.30%	65.30%
北京 璟悦府	4.83%	37.97%	0.00%	0.00%
北京 锦悦府	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
北京地区小计	2.35%	29.53%	12.00%	68.88%
无锡 公园悦府	10.85%	28.50%	44.76%	28.83%
无锡地区小计	10.85%	28.50%	44.76%	28.83%

注：当期库存去化率=当期销售面积/（期初库存面积+当期取证面积）

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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
北京 公园悦府	88.93%	88.36%	86.24%	84.22%
北京 琨御府	70.22%	68.70%	67.77%	83.00%
北京 西华府	99.96%	99.96%	99.96%	99.65%
北京 新里程	99.83%	99.83%	99.83%	99.83%
北京 檀香府	43.20%	43.04%	70.79%	65.30%
北京 璟悦府	42.81%	37.97%	0.00%	0.00%
北京 锦悦府	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
北京地区小计	67.46%	74.48%	83.44%	89.75%
无锡 公园悦府	42.06%	62.83%	75.63%	55.89%
无锡地区小计	42.06%	62.83%	75.63%	55.89%

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 2019 年 3 月 31 日，发行人合并范围内主要房地产开发项目情况：

表：截至 2019 年 3 月末发行人合并报表范围内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	规划
------	------	------	----	------	----	----

					占地面积	建筑面积
北京 公园悦府	北京昌平区	2013.12	在建	25.94	13.23	62.82
北京 西华府	北京丰台区	2013.10	在建	23.32	11.66	66.48
北京 檀香府	北京门头沟区	2015.09	在建	23.62	12.04	45.00
北京 璟悦府	北京市平谷区	2016.12	在建	8.92	4.55	24.20
北京 锦悦府	北京市密云区	2018.08	在建	6.36	6.36	23.80
河北 燕郊地块	河北省三河市	未开工	新取得土地	5.00	4.25	15.00
北京 郭公庄地块	北京市丰台区	未开工	新取得土地	5.67	3.97	16.23
北京 北安河地块	北京市海淀区	未开工	新取得土地	23.94	12.21	30.26
无锡 公园悦府	无锡惠山区	2013.01	在建	24.16	24.16	47.04
合计				146.93	92.43	330.83

报告期内发行人主要在建及拟建房地产开发项目共计 9 个，计划总投资金额 5,702,980.00 万元，截至 2019 年 3 月末已投资金额 4,232,941.37 万元，预计尚需投资 1,470,038.63 万元。

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					
					2015 年以前	2015 年	2016 年	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
北京 公园悦府	2013.12	2018.12	87%	1,187,933.00	659,059.22	96,096.96	99,702.15	71,022.94	94,045.00	13,773.30
北京 西华府	2013.10	2018.01	89%	843,619.00	583,980.16	39,882.91	43,922.82	43,598.79	41,786.00	294.59
北京 檀香府	2015.09	2018.12	86%	937,309.00	424,572.71	85,694.44	101,383.21	92,844.06	78,050.00	21,806.83
北京 璟悦府	2016.01	2019.12	68%	346,000.00	-	147,171.03	23,545.95	21,317.54	36,051.00	7,375.91
北京 锦悦府	2018.08	2020.12	60%	389,837.00	-	-	-	-	229,924.00	5,833.54
北京 郭公庄三期项目	2019.10	2021.12	63%	594,133.00	-	-	-	-	-	372,000.00
北京 北安河项目	2020.01	2021.09	65%	976,094.00	-	-	-	-	-	630,000.00
三河 燕郊项目	2019.09	2021.09	15%	189,000.00	-	-	-	-	27,378.30	631.35
无锡 公园悦府	2013.01	2020.11	59%	239,055.00	64,966.65	20,823.73	9,562.41	9,213.84	28,038.00	7,592.03
合计	-	-	-	5,702,980.00	1,732,578.74	389,669.07	278,116.54	237,997.17	535,272.30	1,059,307.55

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，2019 年 1-3 月中标丰台区郭公庄三期地块和海淀区北安河项目。截至 2019 年 3 月末，琨御府项目已竣工，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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年
新拓展项目（个）	2	2	0	0
新增土地储备（万平方米）	29.61	11.36	0	0
地价总额（亿元）	100.20	21.975	0	0
土地储备总面积（万平方米）	113.81	85.51	79.55	81.04

注：土地储备总面积未剔除已售面积对应土地

开展资源扩张方面，公司积极推进北京地区、环京区域以及京外轨道物业项目的拓展工作，2015 年 10 月公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司获取了北京市平谷区平谷镇、王辛庄镇 PG00-0002-6011、6015 地块 F1 住宅混合公建用地、6018 地块 F3 其他类多功能用地、6013、6014 地块 A33 基础教育用地国有建设用地使用权，京投置地、京投公司将按照 51%、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。目前该地块上项目北京·璟悦府项目已于 2016 年 10 月取得一期开工证并开工建设，示范区顺利完工并开放。

表：平谷地块具体情况

项目	具体情况
地块位置	东至规划北一路，南至北环路，西至洳河东滨河路，北至平谷南街
地块规划指标	总用地面积 89,153.328 平方米，总建设用地面积 89,153.328 平方米
建筑控制规模	179,629 平方米。其中：出让建筑面积：159,273 平方米、非出让建筑面积：20,356 平方米。
建设用地使用性质	F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地
出让年限	居住 70 年，综合 50 年，商业 40 年

2017 年 1 月 19 日，公司以联合体形式成功获取门头沟区潭柘寺镇 D 地块；2018 年 1 月 4 日，独家获取密云檀营地块，两个项目的获取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。此外 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，开始扩展环京区域优质资源。

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

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。

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

在后续业务规划方面，公司将继续深化“以北京为中心，以轨道交通为依托”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，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司获得租金收入分别为 2,793.30 万元、1,966.81 万元、2,475.38 万元和 10,152.55 万元，毛利润分别为 1,677.64 万元、898.11 万元、1,353.18 万元和 9,774.56 万元。2019 年一季度物业租赁业务收入及毛利润大幅增长，主要系琨御府项目东区 2#、3#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	2018 年度租金收入 (万元)	每平方米租金 (元/天)
阳光花园	幼儿园	2,436.00	100.00%	84.76	0.95
泰悦豪庭	商铺	2,264.53	100.00%	260.06	3.15
华联 2 号楼及中农信商厦	购物中心及商用库房	11,785.71	94.39%	400.54	0.99
华联 3 号楼	商铺及购物中心	6,539.58	43.99%	688.63	6.56
	写字楼	6,468.56	97.29%	674.98	2.94
琨御府项目东区 2#、3#楼	写字楼	4,673.32	100.00%	216.60	1.27

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，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人进出口贸易业务收入分别为 15,312.87 万元、11,181.79 万元、11,122.43 万元和 1,556.06 万元，占营业收入的比例分别为 2.59%、1.80%、1.39%和 1.76%；毛利润分别为 305.60 万元、178.51 万元、218.29 万元和 26.03 万元，

毛利率分别为 2.00%、1.60%、1.96% 和 1.67%。

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，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人旅游饮食服务及其他收入分别为 2,562.26 万元、1,923.62 万元、2,410.28 万元和 501.22 万元，占营业收入的比例分别为 0.43%、0.31%、0.30% 和 0.57%；毛利润分别为 902.87 万元、-13.77 万元、655.90 万元和 -19.76 万元，毛利率分别为 35.24%、-0.72%、27.21% 和 -3.94%。

（二）发行人所在行业现状

1、房地产行业概况

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

（1）房地产宏观调控政策基调适时调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2015 年 3 月 15 日全国人大三次会议闭幕后，国务院总理李克强答记者问透露房地产市场发展利好信号：经济稳增长是新常态，支柱产业房地产必将受益；总理要求金融更好的服务经济实体，融资环境宽松可期；去行政化是主旋律，楼市政策有望延续市场化格局；支持改善性住房需求，或将带动新一轮开发投资增长；互联网或将助力房企进行产业升级；鼓励“走出去”和“引进来”，地产行业预期向好。

2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。同时为进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。至此，楼市宽松政策已经开启，房地产市场有望加速回暖。

2016 年 2 月 2 日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1 月 6 日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，银监会提出分类实施房地产金融调控 2017 年 3 月，政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，今年实现进城落户 1300 万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

（2）房地产开发投资情况

2015 年，全国房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 64,595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比名义增长 7.0%（扣除价格因素实际增长 1.1%），增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元，同比增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.44%。

2018 年全年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点；商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，比上年回落 6.4 个百分点。

（3）房屋销售情况

2015 年，商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%；销售额 87,281 亿元，增长 14.40%。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%；销售额 117,627 亿元，增长 34.77%。2017 年，全国商品房销售面积 169,407.82 万平方米，同比增长 7.70%。2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，销售额 149,973 亿元，分别比上年增长 1.3% 和 12.2%。

2、房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。目前我国城镇化率不仅远低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有较大的发展空间。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出，到 2020 年我国常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，将带来大量新增的住房需要。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2016 年，我国人均 GDP 为 8,123.18 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能

在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业的客户也发生了变化，80后、90后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

3、房地产行业竞争情况

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：

1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

4、房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

表：2018 年发布中国房地产企业 500 强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团	6	绿地控股集团有限公司
2	碧桂园控股有限公司	7	中国海外发展有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	龙湖地产有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司
5	融创中国控股有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

2) 科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

3) 供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调

节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

（三）公司在行业中的竞争优势

1、明晰的战略定位及良好的区域优势

公司“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略保障了公司经营目标的实现。2011 年以来中标三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。

此外，鉴于当前房地产行业格局的变化及北京首都功能定位的明确，为更好地引领公司业务向全国拓展，支持公司可持续发展，实现“亚洲轨道物业专家”愿景，公司在 2018 年择机开展战略规划修订工作，“根植北京、布局全国”，全面扩展业务区域，强化资源获取能力，创新拓展思路，争取在北京、环京区域及重点一二线城市获取更多优质资源；另一方面，持续专注核心产品的迭代升级，不断提高品牌认知度和目标市场份额，提升公司产品竞争力。

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，京投公司轨道交通运营线路已达 22 条共计约 637 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 2018 年 12 月 31 日，京投公司资产总额 5,583.89 亿元，所有者权益 2,089.16 亿元；2018 年度实现归属于母公司所有者净利润 22.01 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·琨御府项目及北京·公园悦府项目等地铁车辆段上盖地块，紧密依托地铁的辐射能力；2014 年 10 月，发行人中标位于门头沟区潭柘寺总用地面积为 40.66 万平方米的国有建设用地使用权；2015 年 10 月，发行人中标位于平谷区总用地面积为 8.92 万平方米的国有建设用地使用权；2017 年 1 月，发行人以联合体形式成功中标位于门头沟区潭柘寺镇总用地规模 18.09 万平方米的国有建设用地使用权；2018 年 1 月，发行人中标位于密云区檀营乡建设用地面积 6.36 万平方米的国有建设用地使用权；2018 年 11 月，发行人中标位于河北省三河市建设用地面积 5.00 万平方米的国有建设用地使用权；2019

年 1 月发行人相继中标丰台区郭公庄三期地块和海淀区北安河地块。上述北京及环北京地区地块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。可以合理预计随着北京轨道交通的持续发展，轨道交通中可以利用于房地产开发的资源亦将持续增长，发行人面临良好的发展机遇。

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，凭借控股股东的优势，发行人在轨道相关项目规划的理解上，在建设及运营环节中与地铁轨道建设方及其他部门的合作上都具有外部公司难以匹敌的效率优势。发行人以此为突破口，迅速培育起自己的技术和品牌优势。

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。

九、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在重大违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》相关规定。

十、发行人的独立性

（一）发行人业务独立

截止募集说明书签署之日，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。

（二）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。

（三）发行人人员独立

截止募集说明书签署之日，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。

（四）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。

（五）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。

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排董事会秘书负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本期债券相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

1、债券存续期内，发行人将在本期债券存续期内在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

2、公司将及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市或交易/转让条件；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项；
- (16) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (17) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (18) 发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；
- (19) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- (20) 发行人提出债务重组方案；
- (21) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务。

3、《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中对存续期相关信息披露的要求

- (1) 发行人信息披露安排

本期债券存续期内，发行人将在年度报告、半年度报告等定期报告中，对募集资金

实际使用情况，以及发行人执行国家房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确披露。

本期债券存续期内，若募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，或公司发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策的情形，发行人将在临时报告中及时准确的披露。

（2）受托管理人信息披露安排

根据《受托管理协议》约定，发行人募集资金使用及专项账户运作情况将定期在受托管理事务报告中披露，受托管理事务报告将在每年 6 月 30 日前向市场公告；对于公司债券募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，以及发行人发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策等情形，受托管理人将及时发布临时受托管理事务报告。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

十二、发行人关于符合国家房地产市场有关政策规定的自查情况

发行人根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等相关国务院房地产调控政策规定，对发行人及下属全资、控股房地产子公司报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查。

经发行人自查，公司报告期内的房地产开发项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

第五节 财务会计信息

公司 2016 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[2017]6088 号标准无保留意见的审计报告；公司 2017 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[2018]6666 号标准无保留意见的审计报告；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。公司出具了 2019 年 1-3 月未经审计财务报表。

在本募集说明书摘要中，如不特殊说明，引用的 2016 年财务数据源于 2016 年审计报告，引用的 2017 年财务数据源于 2017 年审计报告，引用的 2018 年财务数据源于 2018 年审计报告，引用的 2019 年 1-3 月财务数据源自发行人 2019 年 1-3 月未经审计的财务报表。

投资者如需了解公司的详细财务会计信息，请参阅公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年度经审计的财务报告以及 2019 年 1-3 月未经审计的财务报表。以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

在报告期内，公司的业务全部依托下属子公司来开展，母公司以投资控股为主，没有具体开发销售房地产业务，因此合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映公司的经营成果和偿债能力。为完整反映公司的实际情况和财务实力，在本节中，公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、最近三年及一期的财务会计资料

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末合并资产负债表

表-发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	2,510,535,750.97	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44
结算备付金				
拆出资金				

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
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	-			
应收票据及应收账款	411,480,657.21	379,830,496.33	70,013,815.49	13,578,409.92
其中：应收票据	-			
应收账款	411,480,657.21	379,830,496.33	70,013,815.49	13,578,409.92
预付款项	165,192,744.94	157,176,667.62	140,109,564.83	135,004,944.08
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	335,186,020.01	325,951,199.89	315,883,395.50	349,957,074.82
其中：应收利息	-			
应收股利	10,000.00			
买入返售金融资产				
存货	31,380,563,674.63	21,135,965,863.31	20,506,433,225.95	21,598,104,955.46
持有待售资产	-			
一年内到期的非流动资产	-			
其他流动资产	498,763,783.23	1,242,045,068.60	762,220,550.19	1,899,350,206.84
流动资产合计	35,301,722,630.99	26,349,007,721.35	22,879,259,517.87	26,795,110,483.56
非流动资产：	-			
发放贷款和垫款				
可供出售金融资产	-	323,083,417.40	331,295,590.74	294,082,354.26
持有至到期投资	-			
长期应收款	-			
长期股权投资	189,777,804.02	189,159,283.48	175,104,839.34	154,821,698.17
其他权益工具投资	453,079,175.01			
投资性房地产	406,810,188.29	410,607,209.69	208,596,962.61	218,391,502.10
固定资产	45,115,286.50	46,587,874.16	49,535,776.01	53,448,999.96
在建工程	-			
生产性生物资产	-			
油气资产	-			
无形资产	13,377,373.64	14,105,725.96	11,031,419.34	3,417,814.56
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	6,103,617.99	7,144,482.23	10,036,848.42	12,764,620.33
递延所得税资产	624,856,407.14	624,308,320.46	347,650,810.14	368,778,413.39
其他非流动资产	3,952,783,697.61	3,891,974,803.99	3,839,355,909.07	863,958,568.91
非流动资产合计	5,703,507,290.70	5,518,574,857.87	4,984,211,896.17	1,981,267,712.18

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	41,005,229,921.69	31,867,582,579.22	27,863,471,414.04	28,776,378,195.74
流动负债：	-			
短期借款	149,500,000.00	198,000,000.00	408,500,000.00	329,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
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				
应付票据及应付账款	1,774,542,506.21	1,898,622,157.83	1,135,982,002.98	1,061,829,841.21
预收款项	1,896,657,707.12	1,959,997,219.30	4,283,464,785.76	7,981,579,340.99
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	64,793,293.52	80,838,675.61	83,279,732.68	74,151,406.81
应交税费	1,175,516,430.27	1,312,185,981.42	537,292,789.35	513,225,376.00
其他应付款	842,101,173.04	855,948,982.92	528,984,694.05	766,921,892.82
其中：应付利息	136,843,640.23	146,666,865.65	127,367,888.32	115,841,691.55
应付股利	402,639,762.78	402,639,762.78	2,639,762.78	2,639,762.78
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
划分为持有待售的负债	-			
一年内到期的非流动负债	1,716,423,485.41	3,215,237,960.00	6,802,554,467.08	5,726,743,291.51
其他流动负债	2,955,852.76	3,154,324.07		
流动负债合计	7,622,490,448.33	9,523,985,301.15	13,780,058,471.90	16,453,451,149.34
非流动负债：	-			
长期借款	24,927,404,140.97	15,400,215,322.67	7,166,983,280.46	5,925,536,700.00
应付债券	2,988,384,664.35	1,991,714,203.81	1,993,385,658.84	2,765,174,478.52
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	194,394,223.13	5,428,963.13	5,428,963.13	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	33,953,842.50	29,033,440.93	5,604,628.35	
递延所得税负债	237,264,925.25	237,264,925.25	106,328,020.95	115,102,382.31
其他非流动负债	28,262,324.55	24,782,423.61	514,324,997.19	778,067.68
非流动负债合计	28,449,444,120.75	17,728,219,279.40	9,831,835,548.92	8,851,800,591.64

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
负债合计	36,071,934,569.08	27,252,204,580.55	23,611,894,020.82	25,305,251,740.98
所有者权益	-			
股本	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	327,781,373.79	327,781,373.79	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股	-			
其他综合收益	117,133,757.61	2,138,000.00		
专项储备				
盈余公积	130,685,199.34	130,685,199.34	108,451,978.08	108,451,978.08
一般风险准备				
未分配利润	1,414,520,212.49	1,361,842,957.99	1,174,371,925.71	1,000,780,464.84
归属于母公司所有者权益合计	2,730,898,140.23	2,563,225,128.12	2,351,382,874.58	2,177,791,413.71
少数股东权益	2,202,397,212.38	2,052,152,870.55	1,900,194,518.64	1,293,335,041.05
所有者权益合计	4,933,295,352.61	4,615,377,998.67	4,251,577,393.22	3,471,126,454.76
负债和所有者权益总计	41,005,229,921.69	31,867,582,579.22	27,863,471,414.04	28,776,378,195.74

2、发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月合并利润表

表-发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	882,392,090.76	7,974,908,473.92	6,217,396,048.74	5,921,862,182.33
其中：营业收入	882,392,090.76	7,974,908,473.92	6,217,396,048.74	5,921,862,182.33
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	581,714,439.73	6,742,854,207.35	4,852,760,749.79	4,892,181,352.86
其中：营业成本	397,647,935.16	5,385,241,138.72	4,001,196,286.91	4,011,027,574.28
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	58,014,217.05	925,387,422.02	357,461,452.92	467,758,033.73
销售费用	16,075,181.28	119,751,578.26	79,337,665.08	117,469,525.05
管理费用	50,671,738.60	195,670,820.00	169,659,668.04	144,448,456.14
研发费用				
财务费用	59,536,021.35	151,866,154.75	154,443,425.36	70,855,748.40
资产减值损失	-230,653.71	-35,062,906.40	90,662,251.48	80,622,015.26
加：其他收益	-			
投资收益（损失以“-”号填列）	628,520.54	-19,015,801.04	-13,994,344.20	15,696,692.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-18,920,801.04	-13,994,344.20	8,542,861.12
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）	-34,565.00	62,296,131.98	681,442.34	215,785.91
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	301,271,606.57	1,275,334,597.51	1,351,322,397.09	1,045,593,307.74
加：营业外收入	38,304.30	1,704,819.09	6,700,959.86	16,549,316.26
减：营业外支出	1,706.30	606,036.41	550,672.87	28,706.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	301,308,204.57	1,276,433,380.19	1,357,472,684.08	1,062,113,917.09

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
减：所得税费用	101,386,608.24	366,615,255.34	410,666,226.22	316,197,178.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	199,921,596.33	909,818,124.85	946,806,457.86	745,916,738.40
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	199,921,596.33	909,818,124.85	946,806,457.86	745,916,738.40
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.少数股东损益	147,244,341.83	551,958,351.91	625,059,477.59	455,453,328.55
2.归属于母公司股东的净利润	52,677,254.50	357,859,772.94	321,746,980.27	290,463,409.85
六、其他综合收益的税后净额	1,003,628.68	2,138,000.00		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,003,628.68	2,138,000.00		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	1,003,628.68			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-			
3.其他权益工具投资公允价值变动	1,003,628.68			
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	2,138,000.00		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	2,138,000.00		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-			
4.现金流量套期损益的有效部分	-			
5.外币财务报表折算差额	-			
6.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-			
七、综合收益总额	200,925,225.01	911,956,124.85	946,806,457.86	745,916,738.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	53,680,883.18	359,997,772.94	321,746,980.27	290,463,409.85
归属于少数股东的综合收益总额	147,244,341.83	551,958,351.91	625,059,477.59	455,453,328.55
八、每股收益：				

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
(一) 基本每股收益(元/股)	0.07	0.48	0.43	0.39
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.07	0.48	0.43	0.39

3、发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月合并现金流量表

表-发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	830,257,593.33	5,623,999,470.28	2,663,840,254.95	8,510,234,979.97
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				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
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				
收到的税费返还	5,582,347.64	14,156,629.32	16,707,608.51	30,546,635.87
收到其他与经营活动有关的现金	17,982,509.99	243,093,021.63	227,274,376.96	300,127,838.96
经营活动现金流入小计	853,822,450.96	5,881,249,121.23	2,907,822,240.42	8,840,909,454.80
购买商品、接受劳务支付的现金	857,076,042.62	4,217,726,470.46	1,781,570,450.82	2,352,445,209.38
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				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	80,133,584.09	261,679,984.10	188,699,934.99	171,895,034.93
支付的各项税费	337,686,805.65	939,334,167.47	731,442,764.48	954,572,261.19
支付其他与经营活动有关的现金	51,745,579.84	315,995,984.31	392,708,510.00	306,713,809.12
经营活动现金流出小计	1,326,642,012.20	5,734,736,606.34	3,094,421,660.29	3,785,626,314.62

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-472,819,561.24	146,512,514.89	-186,599,419.87	5,055,283,140.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	8,117,173.34	19,036,763.52	17,524,695.91
取得投资收益收到的现金	-			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	39,456,477.36	24,940,543.31	1,066,660.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-			64,065,074.47
收到其他与投资活动有关的现金	811,450,000.00	457,330,000.00	1,452,909,378.22	325,573,087.94
投资活动现金流入小计	811,450,000.00	504,903,650.70	1,496,886,685.05	408,229,518.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,374,358.39	17,909,202.62	14,731,989.37	8,271,509.61
投资支付的现金	15,000,000.00	22,500,000.00	109,250,000.00	36,000,000.00
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	58,150,000.00	846,891,656.18	3,385,406,044.89	869,380,698.13
投资活动现金流出小计	79,524,358.39	887,300,858.80	3,509,388,034.26	913,652,207.74
投资活动产生的现金流量净额	731,925,641.61	-382,397,208.10	-2,012,501,349.21	-505,422,689.42
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,000,000.00			14,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-			14,700,000.00
取得借款收到的现金	1,082,188,818.30	11,974,072,905.10	8,989,683,280.46	9,186,417,459.52
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00			200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,285,188,818.30	11,974,072,905.10	8,989,683,280.46	9,401,117,459.52
偿还债务支付的现金	1,708,000,000.00	8,046,854,582.25	6,870,479,991.51	11,378,798,793.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	401,379,232.36	1,637,431,107.60	1,421,552,666.83	1,477,970,495.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-			
支付其他与筹资活动有关的现金	32,431,300.00	30,570,238.78	213,164,250.00	409,688,116.40
筹资活动现金流出小计	2,141,810,532.36	9,714,855,928.63	8,505,196,908.34	13,266,457,405.04
筹资活动产生的现金流量净额	-856,621,714.06	2,259,216,976.47	484,486,372.12	-3,865,339,945.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,959.06	107,176.43	98,470.43	182,243.43
五、现金及现金等价物净增加额	-597,502,674.63	2,023,439,459.69	-1,714,515,926.53	684,702,748.67
加：期初现金及现金等价物余额	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44	2,114,412,143.77
六、期末现金及现金等价物余额	2,510,535,750.97	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44

(二) 最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末资产负债表

表-母公司最近三年及一期资产负债表

单位：元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	260,444,818.97	731,499,761.02	164,012,697.01	99,102,768.29
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	-			
应收票据及应收账款	158,593.81	747,667.29	6,400.41	114,273.93
其中：应收票据	-			
应收账款	158,593.81	747,667.29	6,400.41	114,273.93
预付款项	24,289,140.26	15,202,823.80	2,345,924.38	1,251,050.97
其他应收款	2,355,062,753.79	1,795,669,266.97	1,542,937,428.30	1,112,230,363.40
其中：应收利息	-			
应收股利	10,000.00		121,800,000.00	
存货	-			
持有待售资产	-			
一年内到期的非流动资产	-			
其他流动资产	319,396,849.20	371,966,883.20	253,072,151.04	807,474,392.22
流动资产合计	2,959,352,156.03	2,915,086,402.28	1,962,374,601.14	2,020,172,848.81
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	323,083,417.40	331,295,590.74	294,082,354.26
持有至到期投资	-			
长期应收款	-			
长期股权投资	1,473,172,140.63	1,473,571,339.55	1,450,056,005.48	1,417,578,761.56
其他权益工具投资	453,079,175.01			
投资性房地产	87,374,904.89	88,312,778.00	92,064,270.41	95,815,762.90
固定资产	29,261,907.89	29,989,368.31	32,151,742.83	34,021,826.19
在建工程	-			
生产性生物资产	-			
油气资产	-			
无形资产	3,566,398.36	3,906,663.29	4,660,450.57	2,471,084.09
开发支出	-			
商誉	-			
长期待摊费用	2,720,857.94	2,924,922.29	186,885.24	409,370.14

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
递延所得税资产	11,124,311.63	11,086,888.13	11,818,277.92	11,908,820.80
其他非流动资产	1,127,962,852.84	1,116,944,584.22	1,266,254,335.12	1,396,958,568.91
非流动资产合计	3,188,262,549.19	3,049,819,961.19	3,188,487,558.31	3,253,246,548.85
资产总计	6,147,614,705.22	5,964,906,363.47	5,150,862,159.45	5,273,419,397.66
流动负债：	-			
短期借款	149,500,000.00	198,000,000.00	408,500,000.00	398,500,000.00
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	-			
应付票据及应付账款	648,182.02	648,182.02	648,182.02	648,182.02
预收款项	1,710,688.34	1,464,604.00	1,396,617.35	788,277.15
应付职工薪酬	51,381,219.09	44,853,098.51	39,426,074.90	33,280,402.12
应交税费	774,378.83	9,957,188.27	5,304,802.97	5,795,305.05
其他应付款	127,734,212.60	128,341,021.64	159,630,815.56	132,324,481.21
其中：应付利息	92,130,375.05	91,045,096.97	81,589,021.86	80,697,579.88
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78	2,639,762.78	2,639,762.78
划分为持有待售的负债	-			
一年内到期的非流动负债	998,937,204.77	1,997,905,503.67	1,049,054,467.08	
其他流动负债	-			
流动负债合计	1,330,685,885.65	2,381,169,598.11	1,663,960,959.88	571,336,647.55
非流动负债：	-			
长期借款	108,000,000.00	108,000,000.00	80,000,000.00	319,500,000.00
应付债券	2,988,384,664.35	1,991,714,203.81	1,993,385,658.84	2,765,174,478.52
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	189,147,863.13	182,603.13	182,603.13	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	-			
其他非流动负债	825,535.25	803,459.78	6,611,132.12	778,067.68
非流动负债合计	3,326,138,062.73	2,140,480,266.72	2,119,959,394.09	3,125,415,149.33
负债合计	4,656,823,948.38	4,521,649,864.83	3,783,920,353.97	3,696,751,796.88
所有者权益：	-			
股本	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资本公积	337,378,518.17	337,378,518.17	337,378,518.17	337,378,518.17
减：库存股	-			
其他综合收益	117,133,757.61	2,138,000.00		
专项储备				
盈余公积	130,685,199.34	130,685,199.34	108,451,978.08	108,451,978.08
未分配利润	164,815,684.72	232,277,184.13	180,333,712.23	390,059,507.53
所有者权益合计	1,490,790,756.84	1,443,256,498.64	1,366,941,805.48	1,576,667,600.78
负债和所有者权益总计	6,147,614,705.22	5,964,906,363.47	5,150,862,159.45	5,273,419,397.66

2、母公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月利润表

表-母公司最近三年及一期利润表

单位：元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	1,741,373.23	27,620,252.72	79,966,396.78	59,788,514.71
减：营业成本	937,873.11	3,777,459.31	3,941,323.52	5,444,894.37
税金及附加	242,723.88	2,475,898.36	1,959,424.08	693,444.48
销售费用	-			
管理费用	40,572,239.76	147,043,883.33	122,459,194.09	89,993,937.18
研发费用				
财务费用	26,948,566.46	86,179,140.55	44,348,350.00	-38,564,197.27
资产减值损失	149,694.01	5,063,786.11	89,715,293.53	81,539,084.46
加：其他收益	-			
投资收益（损失以“-”号填列）	-389,198.92	377,140,677.89	114,277,243.92	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-12,764,322.11	-7,522,756.08	
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）	-	62,294,491.20	824,661.02	4,200.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-67,498,922.91	222,515,254.15	-67,355,283.50	-79,314,448.51
加：营业外收入	-	678,729.42	5,875,743.92	14,781,535.16
减：营业外支出	-	130,381.22	51,506.20	13,710.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-67,498,922.91	223,063,602.35	-61,531,045.78	-64,546,623.35
减：所得税费用	-37,423.50	731,389.79	39,230.12	12,805,267.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-67,461,499.41	222,332,212.56	-61,570,275.90	-77,351,890.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-67,461,499.41	222,332,212.56	-61,570,275.90	-77,351,890.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-			
五、其他综合收益的税后净额	-	2,138,000.00		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		2,138,000.00		

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		2,138,000.00		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
六、综合收益总额	-67,461,499.41	224,470,212.56	-61,570,275.90	-77,351,890.45
七、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)				
（二）稀释每股收益(元/股)				

3、母公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月现金流量表

表-母公司最近三年及一期现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,710,883.72	83,732,575.90	8,017,428.57	62,623,863.11
收到的税费返还	-		288,006.10	
收到其他与经营活动有关的现金	1,515,959.22	9,999,350.71	40,723,607.51	89,117,082.60
经营活动现金流入小计	4,226,842.94	93,731,926.61	49,029,042.18	151,740,945.71
购买商品、接受劳务支付的现金	-	25,966.90	11,491.66	11,523.14
支付给职工以及为职工支付的现金	25,856,394.16	93,274,327.36	61,046,300.64	44,297,473.17
支付的各项税费	9,293,422.35	5,995,175.82	7,970,124.51	45,131,586.48
支付其他与经营活动有关的现金	18,575,624.82	388,684,828.76	505,985,768.03	141,842,945.79
经营活动现金流出小计	53,725,441.33	487,980,298.84	575,013,684.84	231,283,528.58
经营活动产生的现金流量净额	-49,498,598.39	-394,248,372.23	-525,984,642.66	-79,542,582.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	8,117,173.34	19,036,763.52	17,516,304.86
取得投资收益收到的现金	-	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	-	39,425,002.67	24,518,029.00	4,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-			56,650,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	111,450,000.00	207,330,000.00	1,682,909,378.22	1,211,791,857.12
投资活动现金流入小计	111,450,000.00	766,672,176.01	1,726,464,170.74	1,285,962,361.98

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,327,419.39	4,184,325.88	5,246,486.52	2,608,629.12
投资支付的现金	15,000,000.00	26,500,000.00	96,250,000.00	810,800,000.00
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	571,099,632.41	178,165,053.53	739,206,044.89	1,776,380,698.13
投资活动现金流出小计	592,427,051.80	208,849,379.41	840,702,531.41	2,589,789,327.25
投资活动产生的现金流量净额	-480,977,051.80	557,822,796.60	885,761,639.33	-1,303,826,965.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,045,000,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00	2,317,000,000.00
发行债券收到的现金				
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	1,245,000,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00	2,317,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,098,000,000.00	1,439,000,000.00	399,000,000.00	964,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,679,291.86	319,146,243.51	322,077,067.95	129,870,510.37
支付其他与筹资活动有关的现金	31,900,000.00	34,941,116.85	14,790,000.00	7,996,850.00
筹资活动现金流出小计	1,185,579,291.86	1,793,087,360.36	735,867,067.95	1,101,867,360.37
筹资活动产生的现金流量净额	59,420,708.14	403,912,639.64	-294,867,067.95	1,215,132,639.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-471,054,942.05	567,487,064.01	64,909,928.72	-168,236,908.51
加：期初现金及现金等价物余额	731,499,761.02	164,012,697.01	99,102,768.29	267,339,676.80
六、期末现金及现金等价物余额	260,444,818.97	731,499,761.02	164,012,697.01	99,102,768.29

二、合并报表范围的变化

1、2016 年年度合并报表范围变化情况

表：2016 年公司合并报表范围变化情况

公司名称	变动情况	变动原因
宁波宁华出租汽车有限公司	不再合并	挂牌出售
北京京西弘扬文化传媒有限公司	不再合并	清算
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	不再合并	清算

2、2017 年度合并报表范围变化情况

表：2017 年公司合并报表范围变化情况

公司名称	变动情况	变动原因
北京京投睿德物业管理服务有限公司	新增合并	新设

3、2018 年度合并报表范围变化情况

表：2018 年度合并报表范围变化情况

公司名称	变动情况	变动原因
北京京投兴檀房地产有限公司	新增合并	新设
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	新增合并	新设
宁波银泰广告有限公司	减少	公司注销
北京山行者户外运动有限公司	减少	公司注销
慈溪市住宅经营有限责任公司	减少	由子公司宁波华联吸收合并

4、2019 年 1-3 月合并报表范围变化情况

表：2019 年一季度合并报表范围变化情况

公司名称	变动情况	变动原因
北京京投丰德房地产有限公司	新增合并	新设
北京京投兴海房地产有限公司	新增合并	新设

三、最近三年及一期主要财务指标

（一）合并报表主要财务数据和财务指标

表：发行人报告期主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 3 月末 /1-3 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产总额	4,100,522.99	3,186,758.26	2,786,347.14	2,877,637.82
负债合计	3,607,193.46	2,725,220.46	2,361,189.40	2,530,525.17
所有者权益	493,329.54	461,537.80	425,157.74	347,112.65
营业收入	88,239.21	797,490.85	621,739.60	592,186.22
净利润	19,992.16	90,981.81	94,680.65	74,591.67
经营活动产生的现金流量净额	-47,281.96	14,651.25	-18,659.94	505,528.31
投资活动产生的现金流量净额	73,192.56	-38,239.72	-201,250.13	-50,542.27
筹资活动产生的现金流量净额	-85,662.17	225,921.70	48,448.64	-386,533.99

表：发行人报告期主要财务指标

项目	2019 年 3 月末/1-3 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率	4.63	2.77	1.66	1.63
速动比率	0.51	0.55	0.17	0.32
资产负债率（%）	87.97	85.52	84.74	87.94
每股净资产（元）	3.69	3.46	3.17	2.94

项目	2019 年 3 月末/1-3 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
全部债务（万元）	2,997,067.76	2,080,516.75	1,686,893.39	1,494,645.45
债务资本比率	85.79	81.84	79.87	81.15
EBITDA(万元)	39,642.92	166,896.61	171,478.31	129,636.24
EBITDA 全部债务比（%）	1.32	8.02	10.17	8.67
EBITDA 利息保障倍数	1.06	1.09	1.32	0.90
利息保障倍数（倍）	1.04	1.08	1.30	0.89
应收账款周转率	2.23	35.46	148.76	306.59
存货周转率	0.02	0.26	0.19	0.18
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
总资产报酬率（%）	1.07	5.50	5.98	4.52
毛利率（%）	54.94	32.47	35.65	32.27
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.64	0.20	-0.25	6.82
每股净现金流量（元/股）	-0.81	2.73	-2.31	0.92

注：

1. 流动比率=流动资产/流动负债
2. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
3. 资产负债率=负债合计/资产总计
4. 每股净资产=期末归属于母公司股东的股东权益/期末普通股股份总数
5. 全部债务=短期债务+长期债务；其中，短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期非流动负债+短期融资券；长期债务=长期借款+应付债券+融资租赁款
6. 债务资本比率=全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)
7. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
8. EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
9. EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
10. 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
11. 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
12. 存货周转率=营业成本/存货平均余额
13. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
14. 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出
15. 总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初总资产+期末总资产)/2]
16. 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
17. 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数
18. 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/年度末普通股股份总数

（二）每股收益与净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券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）的要求计算的每股收益和每股净资产收益率如下（合并报表口径）：

表：发行人报告期内每股收益与净资产收益率

财务指标		2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
每股收益	基本每股收益	0.07	0.48	0.39	0.16
	稀释每股收益	0.07	0.48	0.39	0.16
扣除非经常性损益后每股收益	基本每股收益	0.06	0.39	0.23	0.06
	稀释每股收益	0.06	0.39	0.23	0.06
加权平均净资产收益率		1.95	14.72	14.29	14.01
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率		1.75	11.92	13.04	8.10

上述财务指标的计算方法如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益 = [P₁ + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) × (1 - 所得税率)] / (S₀ + S₁ + S_i × M_i ÷ M₀ - S_j × M_j ÷ M₀ - S_k + 认股权证、股份期权、可转换债券

等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

公司不存在稀释性潜在普通股，故同基本每股收益。

四、公司财务状况分析

（一）资产负债分析

1、发行人主要资产构成分析

表：发行人报告期资产结构

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	3,530,172.26	86.09	2,634,900.77	82.68	2,287,925.95	82.11	2,679,511.05	93.11
非流动资产	570,350.73	13.91	551,857.49	17.32	498,421.19	17.89	198,126.77	6.89
资产总计	4,100,522.99	100.00	3,186,758.26	100.00	2,786,347.14	100.00	2,877,637.82	100.00

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，公司的资产总额分别为 2,877,637.82 万元、2,786,347.14 万元、3,186,758.26 万元及 4,100,522.99 万元。

近年来，公司调整战略布局，逐步处置北京地区以外房地产项目，转为以轨道交通物业为依托，获取了三个轨道交通车辆段上盖和北京门头沟区、平谷区、密云区、丰台区、海淀区以及河北省三河市等地块的房地产项目，项目均进展顺利，公司总资产规模随公司业务的调整及扩张呈增长态势。

（1）流动资产分析

表：发行人流动资产结构

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	251,053.58	7.11	310,803.84	11.80	108,459.90	4.74	279,911.49	10.45
应收票据及应收账款	41,148.07	1.17	37,983.05	1.44	7,001.38	0.31	1,357.84	0.05
预付款项	16,519.27	0.47	15,717.67	0.60	14,010.96	0.61	13,500.49	0.50
其他应收款	33,518.60	0.95	32,595.12	1.24	31,588.34	1.38	34,995.71	1.31
存货	3,138,056.37	88.89	2,113,596.59	80.22	2,050,643.32	89.63	2,159,810.50	80.60

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	49,876.38	1.41	124,204.51	4.71	76,222.06	3.33	189,935.02	7.09
流动资产合计	3,530,172.26	100.00	2,634,900.77	100.00	2,287,925.95	100.00	2,679,511.05	100.00

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末及 2019 年 3 月末，公司流动资产分别为 2,679,511.05 万元、2,287,925.95 万元、2,634,900.77 万元及 3,530,172.26 万元，占总资产的比例分别为 93.11%、82.11%、82.68% 及 86.09%。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。

(2) 非流动资产分析

表：发行人非流动资产结构

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	32,308.34	5.85	33,129.56	6.65	29,408.24	14.84
长期股权投资	18,977.78	3.33	18,915.93	3.43	17,510.48	3.51	15,482.17	7.81
其他权益工具投资	45,307.92	7.94	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	40,681.02	7.13	41,060.72	7.44	20,859.70	4.19	21,839.15	11.02
固定资产	4,511.53	0.79	4,658.79	0.84	4,953.58	0.99	5,344.90	2.70
无形资产	1,337.74	0.23	1,410.57	0.26	1,103.14	0.22	341.78	0.17
商誉	1,160.37	0.20	1,160.37	0.21	1,160.37	0.23	1,160.37	0.59
长期待摊费用	610.36	0.11	714.45	0.13	1,003.68	0.20	1,276.46	0.64
递延所得税资产	62,485.64	10.96	62,430.83	11.31	34,765.08	6.98	36,877.84	18.61
其他非流动资产	395,278.37	69.30	389,197.48	70.52	383,935.59	77.03	86,395.86	43.61
非流动资产合计	570,350.73	100.00	551,857.49	100.00	498,421.19	100.00	198,126.77	100.00

报告期内，发行人非流动资产占资产总额的比例较流动资产相对较小，分别为 6.89%、17.89%、17.32% 和 13.91%，2017 年以来非流动资产占资产总额的比例大幅增加，主要系公司将支付的潭柘寺镇 D 地块地价款计入其他非流动资产所致。发行人的非流动资产占资产总额主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产以及其他非流动资产构成，报告期内上述科目之和占非流动资产总额比例分别为 98.60%、99.34%、99.40% 和 99.45%。

2、报告期内，发行人负债构成情况如下表所示：

表：发行人报告期末债务结构情况

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	762,249.04	21.13	952,398.53	34.95	1,378,005.85	58.36	1,645,345.11	65.02
非流动负债合计	2,844,944.41	78.87	1,772,821.93	65.05	983,183.55	41.64	885,180.06	34.98
负债总额	3,607,193.46	100.00	2,725,220.46	100.00	2,361,189.40	100.00	2,530,525.17	100.00

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，公司的负债总额分别为 2,530,525.17 万元、2,361,189.40 万元、2,725,220.46 万元及 3,607,193.46 万元。从债务结构来看，报告期内发行人非流动负债占比持续提升。

（1）流动负债分析

表：发行人报告期末流动负债结构情况

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	14,950.00	1.96	19,800.00	2.08	40,850.00	2.96	32,900.00	2.00
应付票据及应付账款	177,454.25	23.28	189,862.22	19.94	113,598.20	8.24	106,182.98	6.45
预收款项	189,665.77	24.88	195,999.72	20.58	428,346.48	31.08	798,157.93	48.51
应付职工薪酬	6,479.33	0.85	8,083.87	0.85	8,327.97	0.60	7,415.14	0.45
应交税费	117,551.64	15.42	131,218.60	13.78	53,729.28	3.90	51,322.54	3.12
其他应付款	84,210.12	11.05	85,594.90	8.99	52,898.47	3.84	76,692.19	4.66
其中：应付利息	13,684.36	1.80	14,666.69	1.54	12,736.79	0.92	11,584.17	0.70
应付股利	40,263.98	5.28	40,263.98	4.23	263.98	0.02	263.98	0.02
一年内到期的非流动负债	171,642.35	22.52	321,523.80	33.76	680,255.45	49.37	572,674.33	34.81
其他流动负债	295.59	0.04	315.43	0.03	-	-	-	-
流动负债合计	762,249.04	100.00	952,398.53	100.00	1,378,005.85	100.00	1,645,345.11	100.00

最近三年及一期，流动负债占发行人全部债务的比重逐渐下降，2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人流动负债占总负债比例分别为 65.02%、58.36%、34.95% 及 21.13%。发行人的流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（2）非流动负债分析

表：非流动负债分析

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,492,740.41	87.62	1,540,021.53	86.87	716,698.33	72.90	592,553.67	66.94
应付债券	298,838.47	10.50	199,171.42	11.23	199,338.57	20.27	276,517.45	31.24
长期应付款	19,439.42	0.68	542.90	0.03	542.90	0.06	542.90	0.06

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预计负债	3,978.00	0.14	3,978.00	0.22	3,978.00	0.40	3,978.00	0.45
递延收益	3,395.38	0.12	2,903.34	0.16	560.46	0.06		
递延所得税负债	23,726.49	0.83	23,726.49	1.34	10,632.80	1.08	11,510.24	1.30
其他非流动负债	2,826.23	0.10	2,478.24	0.14	51,432.50	5.23	77.81	0.01
非流动负债合计	2,844,944.41	100.00	1,772,821.93	100.00	983,183.55	100.00	885,180.06	100.00

报告期内，发行人非流动负债分别为 885,180.06 万元、983,183.55 万元及、1,772,821.93 万元及 2,844,944.41 万元，占负债总额的比例分别为 34.98%、41.64%、65.05% 及 78.87%。非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

（二）偿债能力分析

表：发行人报告期偿债能力指标

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末/1-3 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动资产	3,530,172.26	2,634,900.77	2,287,925.95	2,679,511.05
资产总额	4,100,522.99	3,186,758.26	2,786,347.14	2,877,637.82
流动负债	762,249.04	952,398.53	1,378,005.85	1,645,345.11
总负债	3,607,193.46	2,725,220.46	2,361,189.40	2,530,525.17
所有者权益	493,329.54	461,537.80	425,157.74	347,112.65
营业收入	88,239.21	797,490.85	621,739.60	592,186.22
净利润	19,992.16	90,981.81	94,680.65	74,591.67
流动比率	4.63	2.77	1.66	1.63
速动比率	0.51	0.55	0.17	0.32
资产负债率（%）	87.97	85.52	84.74	87.94
EBITDA 全部债务比（%）	1.32	8.02	10.17	8.67
EBITDA 利息保障倍数	1.06	1.09	1.32	0.90
利息保障倍数（倍）	1.04	1.08	1.30	0.89
贷款偿还率（%）	100	100	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100	100	100.00	100.00

1、发行人长期偿债能力

报告期内，发行人资产负债率分别为 87.94%、84.74%、85.52% 及 87.97%，发行人的资产负债率偏高。截至 2019 年 3 月末，发行人所有者权益合计 493,329.54 万元。

从总体上看，随着发行人业务发展和规模的扩大，整体盈利能力将不断提升，从而对本期债券的偿债保障能力也将提高。

2、发行人短期偿债能力

报告期内发行人的流动比率分别为 1.63、1.66、2.77 及 4.63，均显著大于 1。速动比率分别为 0.32、0.17、0.55 及 0.51，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；报告期内发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.90、1.32、1.09 和 1.06，随着报告期发行人房地产业务规模不断扩张，发行人利息支出随债务融资规模增加而保持较高水平，从而导致 EBITDA 利息保障倍数较低，但总体来看发行人 EBITDA 利息保障倍数符合行业特征。

报告期，发行人流动比率保持较好水平，速动比率较小，表明企业短期内面临一定的偿债压力。

（三）盈利能力分析

1、发行人主要盈利能力指标情况分析

表：发行人盈利能力指标情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	88,239.21	797,490.85	621,739.60	592,186.22
营业成本	39,764.79	538,524.11	400,119.63	401,102.76
营业利润	30,127.16	127,533.46	135,132.24	104,537.75
利润总额	30,130.82	127,643.34	135,747.27	106,211.39
净利润	19,992.16	90,981.81	94,680.65	74,591.67
总资产报酬率	1.07%	5.50%	5.98%	4.52%
加权平均净资产收益率	1.95%	14.72%	14.29%	14.01%
毛利率	54.94%	32.47%	35.65%	32.27%

从盈利能力上看，发行人经营状况良好，具有较强的盈利能力。报告期内，发行人分别实现营业收入 592,186.22 万元、621,739.60 万元、797,490.85 万元及 88,239.21 万元，报告期营业收入呈现波动趋势，与发行人所在行业营业收入周期性因素有关。2016 年度较 2015 年度同比下降 29.69%，主要系当期房地产项目满足销售结转的竣工面积较上年同期减少导致销售结转收入同比减少；2017 年度营业收入较 2016 年度同比增长 4.99%；2018 年度营业收入较 2017 年度同比增长 28.28%。报告期内净利润分别为 74,591.67 万元、94,680.65 万元、90,981.81 万元及 19,992.16 万元，最近三年净利润呈现平稳波动态势，报告期内毛利率分别为 32.27%、35.65%、32.47% 及 54.94%。

发行人报告期内总资产报酬率分别为 4.52%、5.98%、5.50% 和 1.07%，加权平均净资产收益率为 14.01%、14.29%、14.72% 和 1.95%，发行人各项盈利指标符合行业特征。

（四）现金流量分析

表：发行人报告期现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	85,382.25	588,124.91	290,782.22	884,090.95
经营活动现金流出小计	132,664.20	573,473.66	309,442.17	378,562.63
经营活动产生的现金流量净额	-47,281.96	14,651.25	-18,659.94	505,528.31
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	81,145.00	50,490.37	149,688.67	40,822.95
投资活动现金流出小计	7,952.44	88,730.09	350,938.80	91,365.22
投资活动产生的现金流量净额	73,192.56	-38,239.72	-201,250.13	-50,542.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	128,518.88	1,197,407.29	898,968.33	940,111.75
筹资活动现金流出小计	214,181.05	971,485.59	850,519.69	1,326,645.74
筹资活动产生的现金流量净额	-85,662.17	225,921.70	48,448.64	-386,533.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.30	10.72	9.85	18.22
五、现金及现金等价物净增加额	-59,750.27	202,343.95	-171,451.59	68,470.27
加：期初现金及现金等价物余额	310,803.84	108,459.90	279,911.49	211,441.21
六、期末现金及现金等价物余额	251,053.58	310,803.84	108,459.90	279,911.49

（1）经营活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 505,528.31 万元、-18,659.94 万元、14,651.25 万元及 -47,281.96 万元。2017 年度公司各项目开发进度尚未达到可预售条件，预售款较上年同期减少导致经营活动现金流量净额为负值；2018 年由于公园悦府、璟悦府等项目销售回款较前期增加导致经营活动现金流量净额转为正值；2019 年 1-3 月由于支付工程款及地价款增加导致经营活动现金流量净额为负值。

具体情况如下：

2016 年度，公司经营活动现金流量净额为 505,528.31 万元，较上年同期增加 155,633.88 万元，增幅为 44.48%，主要系公司项目预售收入较大，三个轨道物业项目（琨御府、公园悦府、西华府）及檀香府交付入住，全年实现签约销售额 78.23 亿元，同时当年没有购置土地支出。随着公司重点的轨道交通车辆段上盖项目以及檀香府、无锡鸿墅等项目陆续达到销售期，公司销售收入及销售商品、提供劳务收到的现金随之增加，

经营活动产生的现金流量净额情况持续改观。

2017 年度，公司各项目开发进度尚未达到可预售条件，全年实现签约销售额仅为 7.27 亿元，2017 年度销售商品、提供劳务收到的现金为 26.64 亿元。随着公司重点的轨道交通车辆段上盖项目以及檀香府、无锡鸿墅等项目陆续达到销售期，公司销售收入及销售商品、提供劳务收到的现金随之增加，经营活动产生的现金流量净额情况持续改观。

2018 年度，公司房地产项目销售良好，全年实现签约销售金额 45.39 亿元，其中琨御府项目全年实现签约销售额 1.15 亿元，公园悦府项目全年实现签约销售额 29.59 亿元，檀香府项目全年实现签约销售额 1.28 亿元，璟悦府项目全年实现签约销售额 12.32 亿元，无锡公园悦府项目全年实现签约销售额 1.05 亿元；与此同时公司于 2018 年 1 月独家获取密云檀营地块，支付土地价款 19.425 亿元；于 2018 年 11 月与北京益达生投资有限公司以人民币 2.55 亿元联合获取三河市 YJ2018-005 号国有建设用地使用权。

2019 年度发行人实现签约销售金额 4.70 亿元；同时 2019 年 1 月子公司京投置地与京投公司、北京郭公庄投资管理公司组成的联合体以 37.20 亿元的价格获得北京市丰台区花乡郭公庄村 1518-L01 等地块的使用权；2019 年 1 月子公司京投置地和京投公司组成的联合体以人民币 63 亿元的价格获得北京市海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0001、0002、0003、0004 地块的使用权。

此外，对于报告期内经营活动流量现金净额与报告期净利润存在较大差异问题，主要系房地产行业的特殊性，2016 年度公司预售资金流入较多，且这部分资金尚未达到销售结转条件，未转入当期销售收入所致；2017 年度公司预售资金流入减少，部分预收款对应项目达到交房条件，实现销售结转。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -50,542.27 万元、-201,250.13 万元、-38,239.72 万元及 731,922.56 万元。2016 年度由于公司净现金流回收较多导致公司期末货币资金较多，为避免资金闲置进行短期保本投资理财支出较大，致使投资活动产生的现金流量净额为负值；2017 年度子公司京投置地与北京首都开发股份有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京德俊置业有限公司组成的联合体获得北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权，该项目单独设立公司，由竞买联合体各方共同控制，京投置地对该项目共支付土地

款等 26.44 亿元导致投资活动产生的现金流量净额为负值；2018 年银行理财产品到期收回后，继续购买委托理财产品，投资活动产生的现金流量净额仍然为负；2019 年 1-3 月由于赎回委托理财，导致投资活动产生的现金流量净额为正。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-386,533.99 万元、48,448.64 万元、225,921.70 万元及-85,662.17 万元。2016 年度公司筹资活动产生的现金流为负值，主要系公司房地产项目预售取得资金，偿还部分借款所致；2017 年度公司筹资活动现金流量净额为净流入 48,448.64 万元，筹资活动净流入较上年同期增加 434,982.63 万元，增加主要原因系融资规模增加及当年偿还债务总额较上年同期减少，公司各项贷款尚未到偿付期限；2018 年度公司筹资活动现金流量净额为净流入 225,921.70 万元，主要系新增借款所致；2019 年 1-3 月公司筹资活动现金流量净额为净流出 85,662.17 万元，系当期融入金额较少所致。

（五）营运能力分析

表：发行人报告期的主要营运能力指标

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次/年）	2.23	35.46	148.76	306.59
存货周转率（次/年）	0.02	0.26	0.19	0.18

发行人主要投资房地产开发建设项目，这些项目投资量大，建设周期及回收周期较长，发行人的周转速度指标符合行业特征。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人应收账款周转率分别为 306.59、148.76 及 35.46，2017 年度发行人应收账款周转率较 2016 年度有所下降，主要系当期应收账款增加所致，但仍保持较高水平；2018 年度由于公租房款尚未达到结算期导致应收账款大幅增加，应收账款周转率大幅下降，但仍处于较高水平。最近三年发行人存货周转率分别为 0.18、0.19 及 0.26，呈增长趋势。报告期内，发行人营运能力指标符合行业特征，体现了发行人较强的营运能力。

五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

（一）未来业务目标

1、发展战略

近年来，在“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略导向下，公司调整优

化资产结构，着力开发北京地区轨道物业，成功打造轨道物业专业开发核心竞争力，公司管理水平及盈利能力不断提升，经营业绩稳健增长，为股东创造了更多价值。

鉴于当前房地产行业格局的变化及北京首都功能定位的明确，为更好地引领公司业务向全国拓展，支持公司可持续发展，实现“亚洲轨道物业专家”愿景，公司在 2018 年择机开展战略规划修订工作，“根植北京、布局全国”，全面扩展业务区域，强化资源获取能力，创新拓展思路，争取在北京、环京区域及重点一二线城市获取更多优质资源；另一方面，持续专注核心产品的迭代升级，不断提高品牌认知度和目标市场份额，提升公司产品竞争力。

2、战略举措

(1) 公司作为全国唯一一个设立过轨道物业技术研究中心的上市公司，研发解决地铁上盖项目可能存在的震动、噪音、扬尘等问题。公司根据项目的开发设计方案、地质条件、基坑深度、建筑与地铁的距离、施工方案、地铁运营及其主管单位的要求等具体情况，编制详细的地铁安全防护方案，不断提高轨道物业专业开发能力。

(2) 沿着既有战略方向和战略延伸方向，加大力度拓展资源，保障公司在激烈竞争中的生存发展基础。

(3) 根据各项目整体开发计划，合理安排开发进度；力争开发项目价值最大化。

(4) 拓展资金渠道，通过项目销售资金回笼、股东借款、金融机构借款、资本市场融资等途径解决公司资金需求。

(5) 夯实管理基础，力争实现两个建设（企业文化建设、品牌建设）、两个优化（组织架构调整优化、人力资源调整优化）、两个基础（全面计划、全面成本、全面预算管理基础、信息化基础）、六个提升（提升轨道物业开发竞争优势、提升客服价值、提升产品品质、提升工程质量和效率、提升融资能力、提升外部合作伙伴资源数量、品质及稳定性）。

(6) 在轨道物业开发方面与轨道交通各部门保持很好的沟通、协调能力。

（二）盈利能力的可持续性

近年来，北京市轨道交通发展迅速，地铁的高通达性带来了沿线土地的价值提升，影响了沿线商业空间结构和土地利用形态。而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。可以合理预计随着北京轨道交通的持续发展，轨道交通中可以利用于房地产开发的土地资源亦将持续增长。

目前，轨道交通车辆段上盖项目由于对安全、环保、舒适等方面具有高标准要求，全部采用招标方式确定项目开发商。公司凭借以下优势，在招标过程中能够以较为合理的价格取得项目土地储备：

(1) 在地铁车辆段建设初期时的规划层面，公司借助京投公司代政府编制轨道规划的职能，也获邀作为专业顾问为车辆段的整体规划提供设计上的建议，保证了车辆段的设计与未来车辆段上盖物业的设计一致性。

(2) 公司参与编制《城市轨道交通上盖建筑环境噪声与振动控制规范》（征求意见稿）等轨道交通车辆段上盖物业规范性文件，使得公司在规划设计和项目具体建设层面具备一定优势。

(3) 公司对地铁车辆段地块的综合利用具备一定的创新优势，譬如在轨道咽喉区上盖铺设人工绿化，在减少噪音的同时增加规划绿地面积，符合国家关于节约集约用地的精神。

(4) 由于在轨道交通物业领域具有较强的专业性，公司保持着较为通畅高效的上下游沟通渠道，效率更高。

公司目前项目储备量可以满足未来发展需要。截至 2017 年 12 月 31 日，公司合并范围内在建及拟建项目共计 7 个，这些项目将在未来的 2-3 年陆续达到可销售状态以及可交付状态，合理的项目储备保证了公司未来的持续发展。

随着北京市轨道交通物业的增速发展，公司未来项目储备资源有望进一步提升。

六、公司有息债务情况

报告期内发行人债务期限结构情况为：

表：发行人报告期内债务结构

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	14,950.00	0.50	19,800.00	0.95	40,850.00	2.42	32,900.00	2.20
其他应付款（注）	-	-	-	-	-	-	20,000.00	1.34
一年内到期的非流动负债	171,642.34	5.73	321,523.80	15.45	680,255.45	40.33	572,674.33	38.32
长期借款	2,492,740.41	83.17	1,540,021.53	74.02	716,698.33	42.49	592,553.67	39.65
应付债券	298,838.47	9.97	199,171.42	9.57	199,338.57	11.82	276,517.45	18.50

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动负债	-	-	-	-	49,751.05	2.95	-	-
长期应付款（付息项）	18,896.53	0.63	-	-	-	-	-	-
合计	2,997,067.76	100.00	2,080,516.75	100.00	1,686,893.39	100.00	1,494,645.45	100.00

注：其他应付款中包含北京市基础设施投资有限公司、北京市保障性住房建设投资中心、北京万科企业有限公司和北京住总万科房地产开发有限公司的拆借款，根据资金拆借协议发行人需支付资金占用费。

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司短期借款、其他应付款中的有息负债、一年内到期的非流动负债与长期借款、应付债券、长期应付款以及其他非流动负债中的长期债权融资总计 1,494,645.45 万元、1,686,893.39 万元、2,080,516.75 万元及 2,997,067.76 万元。其中通过委托贷款形式向京投公司取得的借款余额分别为 1,059,083.67 万元、1,165,400.00 万元、1,429,750.00 万元及 2,369,850.00 万元，占比分别为 70.86%、69.09%、68.72% 及 79.07%。

七、其他重要事项

（一）对外担保情况

截至 2019 年 3 月末，发行人对外担保余额合计 138,000.00 万元，全部为对公司关联方担保。公司对外担保情况如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人对合并报表范围外子公司担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型
本公司	上海礼仕酒店有限公司	128,000.00	2017-1-23	2027-1-22	连带责任保证
本公司	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00	2018-6-8	2021-7-10	连带责任保证
合计		138,000.00	-	-	-

注 1：合营企业上海礼兴通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理（广东）有限公司（广发证券钱潮 2 号定向资产管理计划）申请了 12.80 亿元委托贷款，借款期限自 2017 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日止，公司为本笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 12.80 亿元，担保期限为 2017 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 25,600 万元）提供反担保。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

注 2：公司为合营企业上海礼仕与上海地铁融资租赁有限公司 10,000.00 万售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为 2018 年 6 月 8 日至 2021 年 7 月 10 日，截至本报告期末贷款余额 10,000.00 万元。合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 2,000 万元）提供反担保。

截至 2019 年 3 月末，公司（合并报表范围外）对外担保余额为 138,000.00 万元。发行人为上海礼仕酒店有限公司的担保未出现代偿情况。上述对外担保事项的主借款合同具备抵押担保，即借款合同中上海礼仕酒店有限公司已将安达仕酒店抵押给贷款方，保障措施完善。此外被担保方经营情况稳定，无不良诉讼纠纷，公司的整体对外担保风险较小。

此外，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人向商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 407,686.00 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至发行人为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

（二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截止本募集说明书摘要签署日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等可能产生影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（三）资产受限情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人受限资产共计 907,220.95 万元，其中受限货币资金 0 万元，具体明细如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
存货	886,546.27	借款抵押
投资性房地产	11,098.55	借款抵押
固定资产	2,986.14	借款抵押
长期股权投资	6,590.00	借款质押
合计	907,220.95	-

八、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在

以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 3 月末；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 50,000.00 万元；

（三）假设本期债券在 2019 年 3 月末完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金 5 亿元全部用于偿还公司债务。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

表：本次发行后资产负债结构变化

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月 31 日	模拟数	变化数
流动资产合计	3,530,172.26	3,530,172.26	-
非流动资产合计	570,350.73	570,350.73	-
资产总计	4,100,522.99	4,100,522.99	-
流动负债合计	762,249.04	712,249.04	-50,000.00
非流动负债合计	2,844,944.41	2,894,944.41	50,000.00
负债合计	3,607,193.46	3,607,193.45	-
所有者权益合计	493,329.54	493,329.54	-
资产负债率	87.97%	87.97%	-
流动比率（倍）	4.63	4.96	0.33

第六节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人第十届董事会第九次会议以及 2018 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[2019]252 号”核准，在考虑资金需求量、融资渠道及成本等各方面因素的情况下，本次债券发行总额不超过 15 亿元，采取分期方式发行，本期债券发行规模为不超过 5 亿元。

二、募集资金运用计划

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务。

公司已发行的“16 京投 02”公司债券将于 2019 年 8 月到期，到期规模为 10 亿元。公司拟将本期债券募集资金 5 亿元用于偿还上述公司债券，该资金使用计划将有利于调整并优化公司债务结构，保障公司中长期发展。

表：本期债券拟偿还债务明细

单位：万元

序号	借款主体	还款时间	到期本金	拟还款金额	债权人
1	京投发展股份有限公司	2019 年 8 月 19 日	100,000	50,000	公司债
合计			100,000	50,000	-

发行人通过发行本期公司债券可以进一步优化公司债务结构，优化公司财务结构，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。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权

机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购、七天通知存款、结构性存款等。

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 2019 年 3 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 2019 年 3 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 4.63 提高至 4.96。发行人的流动比率进一步提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

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、募集资金监管机制

发行人已建立募集资金监管机制，并采取相应措施，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”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。

六、发行人承诺

发行人承诺本期债券募集资金不用于购置土地，不将全部或部分拆借给其他单位。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、发行人2016年度、2017年度、2018年度经审计的财务报告及2019年1-3月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、北京市康达律师事务所出具的法律意见书；
- 4、联合信用评级有限公司出具的债券信用评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。