

上海证券交易所

上证公函【2018】0374号

关于对京投发展股份有限公司 2017 年 年度报告的事后审核问询函

京投发展股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号 - 年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第 2 号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司 2017 年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，请公司从主要房地产项目情况、会计处理等方面进一步补充披露下述信息。

一、关于公司房地产开发业务

1、关于鄂尔多斯项目的进展情况。鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（以下简称鄂尔多斯公司）为公司持股 49% 的合营企业，主要开发的泰悦府项目处于停工状态。因鄂尔多斯公司长期亏损，长期股权投资账面已于 2013 年减计至 0 元。截至报告期末，公司未累积未确认损失约 2.43 亿元。请公司补充披露：（1）泰悦府项目的具体建设进展，包括累计投资金额、已开工建设面积、未完工面积等；（2）后续开发安排。

2、对鄂尔多斯公司的借款事项。年报显示，公司对鄂尔多斯公司的借款余额 11.16 亿元，其中，报告期内公司向鄂尔多斯项目公

司提供借款本金合计 700 万元。而公司从 2015 年 1 月起即停止确认对鄂尔多斯公司的借款利息收入,且累计计提减值准备约 3.35 亿元。请公司补充披露:(1)在前期项目已停工的情况下,仍向鄂尔多斯公司提供借款,是否符合公司利益;(2)相关借款是否有偿还期限、具体偿还安排;(3)结合利息收取情况及担保物情况,说明减值计提是否充分。请会计师发表明确意见。

3、关于鸿墅项目。鸿墅项目是公司目前在售的主要项目之一,年报显示,鸿墅项目最近一期竣工时间为 2015 年 6 月,而截至报告期末,鸿墅项目累计预售面积 4.33 万平方米,预售比例仅为 11.42%。请公司补充说明:(1)该预售比例较低、去化时间长的原因;(2)结合周边市场情况、鸿墅项目成本和售价等因素,说明该项目是否存在减值。请会计师发表明确意见。

4、关于公司经营活动现金流。年报显示,2017 年公司各季度经营活动产生的现金流量净额分别为 4.09 亿元、-1.52 亿元、-4.65 亿元和 2.12 亿元,季度差异较大。而根据公司前期披露的季度经营数据显示,各季度的销售金额分别为 1.98 亿元、1.17 亿元、2.29 亿元和 1.95 亿元,季度差异较小。请公司补充披露:(1)各季度经营活动产生的现金流量净额变化较大的原因;(2)经营性现金流净额与公司销售情况不匹配的主要原因。请会计师发表明确意见。

5、结转收入与预收房款的匹配性。房企预收房款主要系公司预售商品房等所得,并在符合收入确认条件时,结转确认为营业收入。报告期,公司房地产业务收入为 60.85 亿元,同比增加 6.01%。而报告期末公司预收房款余额 42.7 亿元,同比减少约 46%,全年签约销

售额仅 7.27 亿元。请公司补充披露：（1）结合公司业务区域分布、项目预售情况，说明预收款项大幅下降的原因；是否存在持续性；（2）结合 2017 年销售情况，说明预收帐款大幅减少与收入增加是否匹配，是否存在收入确认不符合会计准则规定等问题。请会计师发表明确意见。

二、关于会计处理

6、关于经常性损益的确认。报告期内，公司向合营企业北京潭柘兴业房地产开发有限公司提供约 26.44 亿元借款，并将 1.68 亿元利息收入确认为经常性损益。请公司结合行业惯例及公司以往分类标准，说明将相关利息收入确认为经常性损益的合理性，说明是否符合经常性损益的定义及相关划分规定。请会计师发表明确意见。

7、关于股权转让款等应收款项。年报显示，报告期末，盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）欠公司股权转让款 9532.54 万元、资金拆借本金 6111.02 万元，账龄 3 年以上，利息 1379.89 万元，账龄超 1 年。请公司补充披露：（1）相关股权交易、资金拆借的背景，履行的程序及信息披露情况；（2）资金长期未收回的原因，具体的回收安排；（3）相关转让款、拆借资金是否计提减值准备，所计减值准备是否充分。请会计师发表明确意见。

三、其他事项

8、关于关联借款的资金成本。年报显示，公司融资总额 168.79 亿元，平均融资成本 7.93%，而控股股东北京市基础设施投资有限公司（以下简称京投公司）向公司提供委托贷款的年利率水平主要为 8.6%，支付京投公司的利息占公司全部利息支出的 80.87%。请公司

结合与控股股东的资金往来情况、市场利率情况及银行授信的使用情况等，说明相关贷款的利率水平是否符合公司利益。请公司独立董事发表明确意见。

9、关于主要客户和供应商情况。年报显示，2017年度，公司前五名客户销售额占总额的 23.26%，前五名供应商采购额占总额的 44.44%，客户及供应商较为集中。请公司补充说明：（1）前五名客户、供应商的名称，是否存在关联关系；（2）对客户、供应商是否存在重大依赖。请会计师发表明确意见。

针对前述问题，依据《格式准则第 2 号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，对于公司认为不适用或因特殊原因确实不便说明披露的，应当详细披露无法披露的原因。

请你公司于 2018 年 4 月 24 日披露本问询函，并于 2018 年 5 月 6 日之前，就上述事项予以披露，同时对定期报告作相应修订。

上海证券交易
二〇一八年四月二十四日
上市公司监管一部

