

# 上海证券交易所

上证公函【2020】0580号

## 关于对京投发展股份有限公司 2019年年度报告的信息披露监管问询函

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2019年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，根据本所《股票上市规则》第17.1条的规定，请你公司从财务状况、生产经营等方面进一步补充披露下述信息。

### 一、公司财务状况

年报显示，公司2019年实现营业收入43.28亿元，同比下降45.73%；实现归母净利润0.77亿元，同比下降86.25%。公司开发项目主要集中在北京地区，签约销售及营业收入也以北京地区项目为主。

**1. 关于经营业绩。**公司2019年业绩下滑较大，主要系达到结转交付条件的房产较上年同期减少所致。2019年公司预计营业收入69.54亿元，实际完成43.28亿元，完成率为62.24%。请公司进一步说明：（1）结合公司的房地产项目开发进度和开发能力，说明公

司结转交付房产大幅下降的原因及合理性；（2）公司扣非净利润连续两年下降，主营业务业绩是否存在持续下滑风险，是否对公司持续经营存在不利影响。

**2. 关于资产负债。**2019年末，公司资产负债率为91.05%，同比增加5.52个百分点；扣除预收账款后，资产负债率为83.01%，同比增加3.65个百分点，依旧较高；同时公司部分应收款项账龄较长。请公司进一步说明：（1）结合报告期末有息负债316.31亿元，在负债总额中占比75.21%，以及利息费用4.71亿元，占归母净利润611.69%的情况，说明高负债运营的原因和必要性，并说明公司生产经营有无受到影响；（2）2019年末公司其他非流动资产68.90亿元，同比增长77.04%，请说明往来资金拆借的业务形成背景，是否存在回收风险；（3）公司应收账款余额3.81亿元，其中账龄一年以上占比96.59%，但仅计提79.82元坏账准备；预付账款余额1.82亿元，其中账龄三年以上的占比62.64%；其他应收款余额2.82亿元，其中账龄三年以上占比82.27%，请结合业务背景、相关对象的信用情况、历史账款回收情况、偿债能力、减值测试等情况，说明应收款项坏账准备计提是否充分，后续款项的回收可能性及回收计划。

**3. 关于债务安排。**公司现金流和偿债压力较大。报告期内，公司经营活动和投资活动现金流量净额皆为负，合计-94.02亿元；与此同时，报告期末公司短期借款和一年内到期的非流动负债合计107.17亿元，而货币资金仅20.87亿元。请公司结合生产经营和融资渠道的具体情况，说明后续资金偿付的具体安排。

## 二、公司生产经营情况

**4. 关于项目去化。**年报显示，公司项目多位于北京地区，2019年北京市商品住宅成交面积683万平方米，环比上涨65.7%；成交金额3240亿元，同比上涨60.8%。而公司2019年度计划签约销售额76.80亿元，实际完成65.42亿元，完成率85%。公司称主要系受调控政策影响，部分类型产品销售难度增加所致。请公司进一步说明：

（1）结合公司房地产项目的产品类型，说明公司销售态势与区域房地产市场存在差异的原因；（2）公司多个项目去化压力相对较大，北京琨御府、西华府、檀香府、锦悦府等项目已预售面积占可供出售面积比重较低，请结合房地产调控政策、市场需求等因素，说明公司后续的去化和相关销售安排。

**5. 关于存货。**2019年公司存货为334.42亿元，同比增加58.22%；占总资产的72.40%，流动资产的90.71%。其中开发成本234.79亿元，同比上升40.69%；开发产品99.63亿元，同比上升124.09%；但公司存货跌价准备仅为42.69万元。请公司进一步说明：（1）公司较高的存货占比，是否对公司生产经营和资金周转存在不利影响；（2）结合公司房地产项目去化情况，说明公司存货跌价准备计提是否充分。

### 三、公司子公司情况

**6. 关于子公司利润分配。**年报显示，公司持有北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称京投万科公司）80%股份，但公司仅有60%的表决权，利润分配比例在70%-74%之间。请公司进一步说明股权比例与表决权比例和利润分配比例不一致的原因、合理性，以及少数股东权益的会计核算方法。

7. 关于资金风险。年报显示，公司合营企业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）和上海礼仕酒店有限公司（以下简称上海礼仕）2019年归母净资产分别为-6.42亿元和-3.18亿元，且分别有3.15亿元和1.75亿元累计未确认亏损。同时，公司对鄂尔多斯公司有11.23亿元资金拆借（计提3.40亿元减值准备），对上海礼仕的担保和委托贷款余额分别为13.8亿元和3.66亿元。请公司进一步说明：（1）公司持有上海礼仕55%股份，但未纳入合并报表的原因；（2）公司向鄂尔多斯公司和上海礼仕提供资金拆借、委贷时是否履行了决策程序，其他股东方与公司是否存在关联关系，是否提供同比例借款；（3）结合拆借对方的信用状况、生产经营和偿债能力，说明资金拆借、委贷等减值准备计提是否充分，相关拆借、委贷或担保是否存在潜在风险。

针对前述问题，公司依据《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，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司于2020年5月26日披露本问询函，并于2020年6月2日之前，披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。

上海证券交易所上市公司监管一部  
二〇二〇年五月二十五日

