

**京投发展股份有限公司**  
**2020 年年度股东大会**  
(总第 98 次)

**会议资料**

中国 北京

二〇二一年五月七日

# 京投发展股份有限公司 2020 年年度股东大会

## (总第 98 次) 会议议程与议案表决办法

一、会议召集人：京投发展股份有限公司董事会

二、会议召开时间：

(1) 现场会议时间：2021年5月7日（星期五）下午14:00

(2) 网络投票时间：采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

三、会议地点：北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层会议室

四、会议表决方式：会议采用现场投票和网络投票相结合的表决方式

五、会议审议事项：

- 1、2020年度董事会工作报告
- 2、2020年度监事会工作报告
- 3、关于2020年度财务决算的议案
- 4、关于公司2020年度利润分配的预案
- 5、2020年度报告及摘要
- 6、关于续聘会计师事务所的议案
- 7、关于2021年度财务预算的议案
- 8、关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案
- 9、关于2021年度公司及子公司向金融机构申请融资预计额度的议案
- 10、关于2021年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案
- 11、关于2021年度公司对外担保预计额度暨关联交易的议案
- 12、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案
- 13、关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案
- 14、关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案

六、听取公司独立董事 2020 年度述职报告

七、表决办法：

## 1、现场投票表决办法

根据中国证监会《上市公司股东大会规则》规定：

(1) 表决前由会议主持人宣布出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数，上述人数与股份总数以会议登记为准；

(2) 表决时由律师、两名股东代表与监事代表共同负责计票、监票；

(3) 计票时以每一股为一票计算；

(4) 股东对提交表决的议案只能发表以下三类意见之一：同意；反对；弃权。表决票未填、错填、字迹无法辨认或未投表决票的均视为投票人放弃表决权，并将其所持股权的表决结果计为“弃权”。

## 2、网络投票表决办法

本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：[vote.sseinfo.com](http://vote.sseinfo.com)）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

股东大会网络投票注意事项等详见《关于召开 2020 年年度股东大会的通知》（临 2021-026）。

3、根据公司章程等有关规定，上述议案 4、6、8-14 须由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上（含本数）表决通过，其余议案需由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决通过。关联股东北京市基础设施投资有限公司须回避表决议案 13、14。

4、上证所信息网络有限公司于网络投票结束后，为公司计算并提供网络投票和现场投票的合并统计数据。

# 京投发展股份有限公司

## 2020 年年度股东大会(总第 98 次)会议议案

1、 2020 年度董事会工作报告.....	5
2、 2020 年度监事会工作报告.....	12
3、 关于 2020 年度财务决算的议案.....	15
4、 关于公司 2020 年度利润分配的预案.....	22
5、 2020 年度报告及摘要.....	24
6、 关于续聘会计师事务所的议案.....	25
7、 关于 2020 年度财务预算的议案.....	29
8、 关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案.....	31
9、 关于 2021 年度公司及子公司向金融机构申请融资预计额度的议案.....	32
10、 关于 2021 年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案.....	34
11、 关于 2021 年度公司对外担保预计额度暨关联交易的议案.....	40
12、 关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案.....	47
13、 关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案.....	50
14、 关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案 ...	54
附： 2020 年度独立董事述职报告.....	58

## 1、2020年度董事会工作报告

各位股东：

京投发展股份有限公司董事会现向各位股东作 2020 年度董事会工作报告，请予审议。

### 一、2020 年度公司工作回顾

#### (一) 总体经营情况概述

##### 1、宏观政策

国家政策方面，国家调控仍然是“稳”字当头，在“房住不炒”的主基调下呈现先松后紧的态势：上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，中央加大逆周期调节力度，房地产市场快速恢复；下半年房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产金融监管持续强化，“三道红线”出台，政策较上半年收紧。

作为公司的主要市场，北京市和无锡市紧跟国家形势，以“稳”作为房地产政策的立策之本：

北京市政府聚焦房地产租售两端，调控力度不放松，促进房地产市场平稳健康发展。一是持续规范和发展租赁市场，继续完善租购并举的住房制度；二是注重调控精细化，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，做好根据形势发展预调微调的政策储备；

无锡市政府聚焦房地产交易市场，通过一系列“标本兼治”的政策组合，全面调控房地产市场：一是实施新的贷款政策、销售政策、装修分类政策，有效防范在房地产买卖过程中存在的不稳定因素；二是通过增加年度供应计划、优化出让方式、核查购地资金三招并施稳地价，在根源上保障房地产市场平稳健康发展。

##### 2、市场环境

根据国家统计局数据显示，2020 年房地产开发企业房屋施工面积 926759 万平方米，比上年增长 3.7%，其中，住宅施工面积 655558 万平方米，增长 4.4%，房屋新开工面积 224433 平方米，增长-1.2%其中，住宅新开工面积 164329 平方米，增长-1.9%，房屋竣工面积 91218 万平方米，增长-4.9%，其中，住宅竣工面积 65910

平方米,增长-3.1%。

### 3、公司具体经营情况

报告期内,公司实现业绩逆势稳增。施工方面,2020年计划新开工面积44.91万平方米,实际开工54万平方米,完成计划的120%,计划竣工面积25.34万平方米,实际竣工10.84万平方米,完成计划的42.76%,施工(在建)面积180.69万平方米;销售方面,2020年全年房地产销售面积39.66万平方米,签约销售额142.28亿元、同比增长116.8%,回款额132.41亿元、同比增长115%。

在“植根北京,茂盛全国”的战略指导下,公司通过专业深耕、品牌打造、运营提效、商业模式创新等方式持续提升经营质量。本着以客户为中心的原则,推动产品力及服务升级,在客户研究、产品设计、运营管控、安全生产、成本管控、内控优化、人才引进及培养、激励机制等方面对标行业标杆,不断优化自身。2020年,在国家政策收紧和疫情影响的双重不利影响下,公司在京内京外各项目上均取得了较好的成绩:

2020年纵观公司在北京及环京的各项目,在建项目稳中求进:

(1)北京公园悦府项目:实现项目住宅全部售罄;B-7#、B-8#住宅楼按期竣备并顺利交付,圆满完成年初制定的验收和集中交付计划。

(2)璟悦府项目:已签署幼儿园移交三方协议,6011地块、6014地块完成联合验收并完成6011地块住宅集中交付。

(3)臻御府项目:克服全年两次疫情影响,实现建设进度目标并超额完成销售任务,年底4栋住宅实现封顶,超目标实现回款。

(4)岚山项目:积极推进项目回购及销售,实现村民安置和职住平衡认购。

(5)锦悦府项目:实楼样板展示区7月顺利开放,项目精装基本完成。

(6)琨御府:顺利完成资产整售并完成交付。

(7)檀香府项目:幼儿园、小学正式移交;C9、c11地块竣工备案;C8商业地块具备验收条件、完成C5地块钉子户迁移;配套商业逐步完善,打造城市山居和学园市镇,营造新生活方式。

(8)西华府:提前完成商办楼及盖下地库产权车位现房销售备案手续,商品房区域大产权证全部办理完成。

(9)倬郡项目:提前实现封顶目标,样板区展示效果良好,在燕郊地区逐

渐树立京投发展的品牌形象。

作为“茂盛全国”战略的重要支点，无锡项目具体情况如下：

(1) 愉樾天成项目：百天实现示范区的开放展示，一期住宅首次开盘去化较好，打造无锡首家沉浸式营销体验活动，同时成为中国首个完成注册的 WELL 健康社区 TOD 项目，也是中国最大 WELL 健康社区注册项目。

(2) 无锡公园悦府：销售去化情况良好，销售、回款指标均按计划达成。

## (二) 财务状况分析

报告期内，公司实现净利润 106,334.59 万元，净利率 12%，较上年同期 46,025.23 万元相比增加 60,309.36 万元，增幅 131.04%；归属于上市公司股东净利润 49,692.83 万元，剔除永续信托贷款利息影响后，归属于上市公司普通股股东的净利润 41,677.52 万元，与上年同期相比增加 442.61%；2020 年度公司实现营业收入总额 886,442.42 万元，同比增加 453,673.15 万元，增幅 104.83%，本报告期公司的利润主要来源于房地产项目结转产生的收益。公司营业收入中房地产销售结转实现收入 869,369.64 万元，较上年同期 417,100.71 增加 452,268.93 万元，增幅 108.43%。报告期内，公司三项费用总计 64,642.28 万元，较上年同期 59,466.31 万元相比增加 5,175.97 万元，增幅 8.70%；其中管理费用 20,209.23 万元，较上年同期 19,457.46 万元相比增加 751.77 万元，变化不大；销售费用 23,337.71 万元，较上年同期 16,251.32 万元相比增加 7,086.39 万元，增幅 43.61%，主要系本期销售收入增加，代理及渠道等服务费相应增加；财务费用 21,095.34 万元，较上年同期 23,757.53 万元相比略有减少。另公司 2020 年发行永续信托贷款 30 亿元，分类为权益工具，其利息 8,015.31 万元直接由未分配利润进行分配。

本报告期末，公司资产总额 4,980,953.74 万元，较期初增加 361,681.68 万元，增幅 7.83%，资产总额中增幅较大的系货币资金，本报告期末货币资金 489,118.50 万元，占资产总额的 9.82%，增幅 280,385.29 万元，增幅 134.33%，增幅主要系 2020 年下半年各项目销售较好预收房款增加。资产总额中存货期末余额 3,165,706.43 万元，占资产总额的 63.56%，较期初减少 178,502.40 万元，减幅 5.34%，公司存货主要包括轨道物业项目以及其他景观物业项目，资产状况良好；其他非流动资产 877,305.79 万元，占资产总额的 17.61%，其他非流动资

产主要系公司对联合营企业借款 875,105.24 万元，风险可控。

负债总额 4,139,926.32 万元，较上年末减少了 65,742.72 万元，减幅 1.56%。随着公司规模不断扩大，项目开发速度不断加快，公司各项目持续预售并实现结转，资金快速回笼，负债总额中预收房款（合同负债）期末余额 695,493.61 万元，占负债总额 16.80%，预收账款及合同负债较期初合计增加 324,620.10 万元，增幅 87.41%；本报告期末公司有息负债总计 2,640,527.37 万元，占负债总额 63.78%，2020 年度公司各类借款净减少 522,547.22 万元，降幅 16.52%，其中公司控股股东借款期末余额 2,052,550.00 万元，占负债总额 49.58%，占有息负债的 77.73%。公司各项目预售资金将继续快速回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力和偿还到期各项款项。

2020 年 12 月 31 日公司资产负债率 83.12%，与年初相比减少 7.93 个百分点，资产负债率降低主要系 2020 年公司发行永续信托贷款 30 亿元，分类为权益工具核算。2020 年末公司借款综合资金成本 7.54%，较上年同期 7.85% 降低 0.31 个百分点。

本报告期末，归属于上市公司股东的净资产 639,036.40 万元，剔除其他权益投资者权益 300,000.00 万元后，归属于上市公司普通股股东的净资产 339,036.40 万元，归属于上市公司普通股股东净资产增加 70,332.65 万元，增加系公司其他综合收益及公司当期经营净利润增加所致。报告期归属于上市公司普通股股东净利润 41,677.52 万元，公司 2019 年度未派发现金红利。

本报告期，公司经营活动现金流量净额净流入为 986,914.65 万元，经营活动现金流量净额净流入较上年同期增加 1,711,094.95 万元，主要系本报告期公司各项目销售收入较好，但上一报告期公司新获取土地资源支付地价款较大。公司投资活动现金流量净额净流出为 130,532.85 万元，净流出主要系公司本报告期投资无锡轨道物业项目支付地价款等。公司筹资活动现金流量净额净流出为 576,001.28 万元，筹资活动净流量较上年同期增加流出 1,414,071.73 万元，增加主要系公司经营活动现金净流入后偿还各类借款等。

## 二、董事会日常工作及专项工作情况

### （一）会议召开及履职情况

#### 1、会议召开情况



报告期内，公司董事会按照公司章程规定的职权范围和议事规则，先后召开定期和临时董事会会议6次，审议议案内容涉及奖励基金计提、续聘会计师事务所、利润分配、关联交易、捐赠资金、发行债券、定期报告等事项，公司董事会成员认真审议议案内容，审慎发表意见，保证决策的科学合理。有关公告已在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及中国证监会指定网站进行了信息披露，议案中需由股东大会决定的事项也已提交股东大会审议通过。

## 2、履职情况

### （1）独立董事履职情况

报告期内，公司全体独立董事多次发表独立董事意见，涉及利润分配、高管考核、续聘会计师事务所、关联交易等事项。独立董事前往公司及各项目公司进行调研共计11天，对公司的经营管理、客户服务、项目开发销售、财务状况及审计事项等进行了了解，为公司经营管理提出合理建议。此外，报告期内，除因工作原因未能出席外，公司独立董事按照法律、法规的要求出席了董事会会议及股东大会，对公司所提供的议案及相关材料进行审慎判断，对每项议案均给出了明确意见及建议，并行使表决权，没有反对、弃权的情形。根据公司《独立董事年报工作制度》，就审计策略、年报编制和审计工作安排以及重点关注事项等，独立董事与年审注册会计师进行了多次沟通与交流，确保了年度报告披露的真实性、准确性和完整性。

### （2）董事会专业委员会履职情况

报告期内，公司董事会下设的战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会根据公司章程及各专业委员会相关议事规则开展工作，对各自分管的需审议事项召开专业委员会会议进行讨论和审议，充分发挥专业职能作用，向董事会提出相应的审核意见及建议，为公司董事会作出科学决策提供专业依据。

### （二）三会一层人员变动情况

1、2020年4月22日，公司副总裁田锋先生因个人原因，辞去公司副总裁职务。

### （三）公司治理和内控建设情况

#### 1、董事、监事、高管培训情况

报告期内，多次组织公司董事、监事、高管人员、证券事务代表等参加上海

证券交易所、宁波上市协会组织的各类培训。

根据新修订的《证券法》和《上海证券交易所上市公司内幕信息知情人报送指引》，为加强公司内幕信息管理，规范内幕信息知情人报送行为，组织董监高及相关人员进行了内幕信息管理制度的专题培训。

公司董监高及相关人员通过参加培训，及时了解学习监管部门最新发布实施的法律、法规和各项规章制度，在公司治理与内部控制、内幕交易防控，进一步提高了对自身勤勉尽职的认识和合规履职的能力。

## 2、内控建设情况

在报告期内，为进一步加强公司底线安全风险防控意识和能力，优化内控体系，公司聘请了普华永道商务咨询（上海）有限公司北京分公司开展了公司资金安全、行政底线安全风险排查及风险防控流程优化工作，重点对财务资金收付及管理、印鉴管理、资质证照管理和办公消防安全管理体系进行排查和梳理，并针对发现的设计缺陷和执行缺陷，制定整改方案，明确整改责任，修订相关制度和流程，通过本次风险排查和流程优化，公司在资金管理、印鉴管理等重要底线风险领域的内控体系得到进一步完善，底线风险防范水平获得有效提升。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》、评价指引及其他法律法规的要求，对截至 2020 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价，并聘请了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制执行有效性进行了审计。

## 3、规范运作情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及公司《章程》等相关法律、法规、规范性文件的原则和要求，不断完善管理制度，规范决策程序，防控经营风险，提升规范运作水平，及时、准确、完整、真实地披露信息，公司法人治理结构不断健全和完善。

### （五）董事会对股东大会决议的执行情况

董事会严格执行股东大会相关决议，在授权范围内对出售、融资、借款、担保等事项进行决策，督促经营层完成利润分配，定期听取决议执行情况汇报，确保各类需提交股东大会审议事项顺利实施。

## 三、2021 年公司工作展望

2021年，公司将继续革新自身理念，提升设计、开发、营销能力，积极营销、快速回款，加强自身造血能力，提高自身的抗风险能力。持续对标行业标杆，强化运营管控体系，注重工程质量安全，回归产品力打造，进一步提升经营管理效率，促进公司规模稳定增长。同时强调以现金流和利润为核心，以货值管理为基础，以计划管理为主线，实现全项目、全周期和全专业的高效统筹经营，确保“储-建-融-供-销-存-回-结”各阶段动态一体化适配经营策略。公司将主要做好以下几个方面的工作：

（一）2021年促销售、抓回款，提升销售管控效率以及案场服务质量，以销售回款为主力保障财务稳定，想方设法推动商办的去化；2021年计划销售额120亿元，三项费用预计不超过7.17亿元；

（二）2021年继续全面对标行业标杆，使考察与学习成为日常工作的重要组成部分，深入完善《京投发展产品系手册》并结合实际项目不断实践、检验与校准产品线体系及建造标准；

（三）根据各项目整体开发计划，合理安排开发进度，2021年预计新开工面积8.92万平方米、竣工交付面积48.35万平方米；

（四）不断创新融资模式，持续优化融资结构，有效降低资金成本；

（五）根据证监会、上交所等监管部门规定要求，继续做好上市公司治理、信息披露、投资者关系管理等各项工作。

（上述内容并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险。）

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 2、2020年度监事会工作报告

各位股东：

京投发展股份有限公司监事会现向各位股东作 2020 年度监事会工作报告，请予审议。

报告期内，公司监事会严格按照《公司法》、公司《章程》及《监事会议事规则》等相关法律法规、公司制度的规定，按照依法合规、客观公正、科学有效的原则，忠实、勤勉、有效地履行监督职责，切实保护公司股东及其他利益相关者的合法权益。

### 一、2020 年度监事会工作情况

报告期内，公司监事会按照法定程序共召开 4 次会议，会议审议议案及决议情况如下：

1、2020 年 4 月 8 日召开第十届监事会第十次（2019 年度）会议，审议通过了《2019 年度监事会工作报告》、《关于公司会计政策变更的议案》、《关于公司 2019 年度利润分配的预案》、《2019 年度报告全文及摘要》、《关于公司内部控制评价报告的议案》。

2、2020 年 4 月 27 日召开第十届监事会第十一次会议，审议通过了《2020 年第一季度报告》。

5、2020 年 8 月 26 日召开第十届监事会第十二次（中期）会议，审议通过了《2020 年半年度报告及摘要》、《关于控股子公司出售昆玉嘉园项目部分办公、商业用房及车位暨关联交易的议案》。

6、2020 年 10 月 28 日召开第十届监事会第十三次会议，审议通过了《2020 年第三季度报告》。

### 二、监事会对公司 2020 年度相关事项的独立意见

#### 1、对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司共召开 6 次董事会、3 次股东大会，除因工作原因不能列席外，公司监事均会列席公司股东大会和董事会现场会议，并对董事会通讯会议出具审核意见。公司各项会议的审议决策程序合规，运作规范。未发现公司董事、

高级管理人员在履行职务时存在违反法律、法规、公司《章程》或损害公司股东、公司利益的行为。报告期内，公司信息披露工作规范进行，公司无重大诉讼事项发生。

#### 2、对公司财务情况及定期报告的独立意见

报告期内，公司监事会对公司及北京地区控股子公司进行了每年一次的调研检查，重点关注了管理制度体系建设、财务管理、项目进展等方面情况，并就调研检查过程中发现的问题提出了专业建议，充分发挥了监事会的监督作用。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，监事会认为审计意见真实反应了公司的财务状况和经营成果。

#### 3、对公司内部控制评价报告的审阅情况和意见

报告期内，监事会审阅了《内部控制评价报告》、《内部控制审计报告》，认为公司内部控制实施工作符合《企业内部控制基本规范》、评价指引及其他法律法规的要求，内部控制制度较为健全，能有效防范经营管理风险，符合上市公司治理要求。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了 2020 年度内部控制审计报告，认为公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

#### 4、对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司监事会对公司关联交易进行了检查和监督。在关联交易的审议过程中，关联董事回避表决，独立董事发表独立意见，决策程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。监事会认为，公司 2020 年度发生的关联交易有其必要性和合理性，交易价格不存在显失公允的情形，未发现损害公司利益、非关联股东利益和中小股东利益的情形。

2021 年，监事会将继续严格遵照《公司法》、公司《章程》和《监事会议事规则》的规定，积极关注公司的发展动态和经营状况、强化监督管理职能、促进公司规范运作、深化风险防范意识、进一步加大对公司各类重大事项的监督力度，切实维护公司及股东合法利益。

上述议案已经2021年4月12日公司监事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

### 议程之三

## 3、关于2020年度财务决算的议案

各位股东：

2020 年度，在公司各级领导及全体员工的共同努力下，公司取得了良好的经营业绩。财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的《审计报告》，现将公司 2020 年度财务决算情况报告如下：

### 一、2020 年度主要财务指标如下：

（单位：万元）

主要会计数据	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减
营业收入	886,442.42	432,769.27	104.83%
归属于上市公司股东的净利润	49,692.83	7,680.99	546.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	46,988.14	3,986.21	1,078.77%
经营活动产生的现金流量净额	986,914.65	-724,180.30	不适用
	2020 年末	2019 年末	本期末比上年同期末增减
归属于上市公司股东的净资产	639,036.40	268,703.75	137.82%
归属于上市公司股东的净资产（普通股股东）	339,036.40	268,703.75	26.17%
总资产	4,980,953.74	4,619,272.06	7.83%
主要财务指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减
基本每股收益（元/股）	0.56	0.1	460.00%
稀释每股收益（元/股）	0.56	0.1	460.00%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.53	0.05	960.00%
加权平均净资产收益率（%）	13.72	2.89	增加 10.83 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	12.83	1.5	增加 11.33 个百分点

2020 年公司发行永续信托贷款融资 30 亿元，分类为权益工具，2020 年永续信托贷款利息费用共计 8,015.31 万元，剔除永续信托贷款利息影响后，归属于上市公司普通股股东的净利润 41,677.52 万元。

注 1：归属于上市公司股东的净利润与上年同期增减变动较大原因：

公司 2020 年度公司营业收入中房地产销售结转实现收入 869,369.64 万元，较上年同期 417,100.71 万元相比增加 452,268.93 万元，增幅 108.43%。

注 2：经营活动产生的现金流量净额较上年同期增减变动较大原因：

2020 年公司销售收入回款 1,337,071.84 万元，较上年同期增加 702,283.08 万元。2019 年 1 月公司中标两块土地，中标后支付地价款 100.20 亿元，导致公司经营活动现金流量出现大额负数。

注 3：归属于上市公司股东的净资产较上年末增减变动较大原因：

2020 年公司发行永续信托贷款融资 30 亿元，分类为权益工具，在资产负债表所有者权益项下“其他权益工具”中列示。

## 二、财务状况、经营成果和现金流量情况分析

### （一）公司财务状况情况

本报告期末，公司资产总额 4,980,953.74 万元，较期初增加 361,681.68 万元，增幅 7.83%，资产总额中存货期末余额 3,165,706.43 万元，占资产总额的 63.56%，较期初减少 178,502.40 万元，减幅 5.34%，公司存货主要包括轨道物业项目以及其他景观类物业项目，资产状况良好；其他非流动资产 877,305.79 万元，占资产总额的 17.61%，其他非流动资产主要系公司对联合营企业借款 875,105.24 万元，风险可控。

负债总额 4,139,926.32 万元，较年初相比减少了 65,742.72 万元，减幅 1.56%。随着公司规模不断扩大，项目开发速度不断加快，公司各项目持续预售并实现结转，资金快速回笼，负债总额中预收房款（合同负债）期末余额 695,493.61 万元，占负债总额 16.80%，预收账款及合同负债较期初合计增加 324,620.10 万元，增幅 87.41%；本报告期末公司有息负债总计 2,640,527.36 万元，占负债总额 63.78%，2020 年度公司各类借款净减少 522,547.23 万元，降幅 16.52%，其中公司控股股东借款期末余额 2,052,550.00 万元，占负债总额 49.58%，占有息负债的 77.73%。公司各项目预售资金将继续快速回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力和偿还到期各项款项。



1、货币资金,本报告期末货币资金 489,118.50 万元,占资产总额的 9.82%,较期初增加 280,385.29 万元,增幅 134.33%,增幅主要系 2020 年下半年各项目销售较好预收房款增加。

2、合同资产期末账面价值 32,058.21 万元,主要系公租房款尚未达到结算期,全部系应收北京市保障性住房建设投资中心房款,合同资产按照新收入准则由应收账款科目转入。

3、存货期末余额 3,165,706.43 万元,占资产总额的 63.56%,较期初减少 178,502.40 万元,减幅 5.34%,公司存货主要包括轨道物业项目以及其他景观类物业项目,资产状况良好。

4、一年内到期的非流动资产 29,795.11 万元,主要系对公司合营企业上海礼仕酒店有限公司的借款。

5、其他流动资产 50,946.10 万元,主要系公司预缴企业所得税及待抵扣进项税额。

6、债权投资 27,656.31 万元,主要系公司对联合营企业一年以上有息借款。

7、长期股权投资期末余额 18,997.08 万元,较期初减少 2,145.85 万元,减少主要系本期新增合营企业无锡望榆地铁生态置业有限公司的顺流交易存在未实现内部损益,采用权益法确认应享有的投资损益时,抵销该未实现内部交易损益的影响,同时调整长期股权投资的账面价值所致。

8、其他权益工具投资 85,408.03 万元,较期初 53,536.23 万元增加 31,871.80 万元,增加主要系公司投资的基石类基金等公允价值变动增加所致,其中公允价值变动税前累计 63,044.79 万元。

9、投资性房地产期末余额 18,581.91 万元,较期初相比减少 21,856.97 万元,主要系公司对外出售所致。

10、递延所得税资产期末余额 123,166.37 万元,较期初增加 36,621.60 万元,增幅 42.32%,主要系存货计税成本、可弥补亏损形成的可抵扣暂时差异较期初增加。

11、其他非流动资产期末余额 877,305.79 万元,较期初增加 188,260.85 万元,增幅 27.32%,增加主要系向合营企业无锡望榆地铁生态置业有限公司提供借款。

12、应付账款期末余额 378,436.08 万元，较期初增加 61,413.59 万元，增幅 19.37%，主要系各项目公司期末暂估工程款较期初增加。

13、预收账款与合同负债期末余额 695,975.82 万元，占负债总额 16.81%，较期初相比增加 324,620.10 万元，增幅 87.41%，预收账款增加主要系各项目公司销售较好，尚未满足交付条件。

14、应交税费期末余额 173,525.08 万元，较期初增加 65,919.67 万元，增幅 61.26%，上述期末应交税费主要系房地产项目实现销售结转，公司按照税法计提增值税及附加、企业所得税及土地增值税。

15、其他应付款期末余额 96,367.49 万元，较期初减少 90,517.00 万元，减幅 48.43%，主要系“应付股利”项下公司下属子公司分红款已支付。

16、短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债期末余额合计 2,228,788.06 万元，较期初减少 519,050.65 万元，减幅 18.89%，主要系公司偿还各类借款。

17、其他权益工具期末余额 300,000.00 万元，主要系公司发行永续信托贷款融资，分类为权益工具核算，其发生利息费用直接由未分配利润进行分配。

18、其他综合收益期末余额 48,717.44 万元，均为公司投资金融资产公允价值变动增加。

19、本报告期末，归属于上市公司股东的净资产 639,036.40 万元，剔除其他权益工具（永续信托贷款）300,000.00 万元后，归属于上市公司普通股股东的净资产 339,036.40 万元，归属于上市公司普通股股东净资产增加 70,332.65 万元，增加系公司其他综合收益及公司当期经营净利润增加所致。

## （二）公司经营成果分析

报告期内，公司实现净利润 106,334.59 万元，净利率为 12%，净利润较上年同期 46,025.23 万元相比增加 60,309.36 万元，增幅 131.04%；归属于上市公司股东净利润 49,692.83 万元，归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增幅 546.96%。

1、2020 年度公司实现营业收入总额 886,442.42 万元，同比增加 453,673.15 万元，增幅 104.83%，本报告期内公司的利润主要来源于房地产项目结转产生的

收益。公司营业收入中房地产销售结转实现收入 869,369.64 万元，较上年同期 417,100.71 万元增加 452,268.93 万元，增幅 108.43%。

### 主营业务收入及销售毛利分析

(单位：万元)

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 %	营业收入比上年增减 %	毛利率比上年增减变动
房产销售	869,369.64	625,744.65	28.02	108.43	减少 4.15 个百分点
物业租赁	7,881.57	1,655.16	79.00	109.62	增加 20.28 个百分点
进出口贸易	7,161.02	7,075.92	1.19	-24.81	减少 0.78 个百分点
服务及其他	1,897.70	1,748.83	7.84	-20.04	减少 9.83 个百分点
合计	886,309.94	636,224.56	28.22	104.81	减少 3.44 个百分点

2020 年度公司房地产业务实现销售结转收入 86.94 亿元，与上年同期相比增加 108.43%，房地产销售毛利率下降 4.15 个百分点，2020 年销售结转主要系公司琨御府项目、公园悦府项目、璟悦府项目及檀香府等项目实现销售结转。

2、税金及附加本期发生额 44,697.71 万元，较上年同期增幅 246.74%，主要系本期收入结转较上期大幅增加。

3、管理费用 20,209.23 万元，较上年同期增加 751.77 万元，增加主要系公司年度指标完成，提取高管奖励基金，其他费用控制缩减所致。

4、销售费用 23,337.71 万元，较上年同期增加 7,086.39 万元，增幅 43.61%，主要系本期销售收入增加，代理及渠道等服务费相应增加所致。

5、财务费用 21,095.34 万元，2019 年 1 月 1 日起公司执行新金融工具准则，将原列报在财务费用中的委托贷款利息收入 4,642.52 万元调整至投资收益列报，调整后财务费用金额为 16,452.82 万元。调整后的实际财务费用较上年同期减少 3,301.03 万元。

6、投资收益 3,328.99 万元，主要系按新金融工具准则将委托贷款利息收入 4,642.52 万元由原来财务费用利息收入调整到投资收益科目，权益法核算的长期股权投资亏损 1,328.95 万元。

7、所得税费用 36,833.85 万元，较上年同期增加 15,441.13 万元，增加主

要系公司利润大幅增加所致。

### （三）公司现金流量情况

#### 1、经营活动

公司经营活动现金流量净额净流入为 986,914.65 万元，经营活动现金流量净额净流入较上年同期增加 1,711,094.95 万元，主要系本报告期公司各项目销售收入较好，上一报告期公司新获取土地资源支付地价款较大。

#### 2、投资活动

公司投资活动现金流量净额净流出为 130,532.85 万元，净流出主要系公司本报告期投资无锡轨道物业项目支付地价款等所致。

#### 3、筹资活动

公司筹资活动现金流量净额净流出为 576,001.28 万元，筹资活动现金净流量较上年同期增加流出 1,414,071.73 万元，增加主要系公司经营活动现金净流入后偿还各类借款等所致。

### 三、2020 年度财务预算执行情况

公司收入及利润指标完成公司董事会下达 2020 年度计划，高管奖励基金计提 1,756.65 万元。

（单位：万元）

项 目	2020 年决算	2020 年预算	完成预算
营业收入	886,442.42	770,398.68	115.06%
营业成本	636,344.18	573,158.65	111.02%
税金及附加	44,697.71	47,222.06	94.65%
销售费用	23,337.71	29,294.80	79.67%
管理费用	20,209.23	22,775.89	88.73%
财务费用（注）	21,095.34	29,440.54	71.65%
投资收益	3,328.99	3,500.00	95.11%
利润总额	143,168.44	72,000.74	198.84%
净利润	106,334.59	42,188.04	252.05%
其中：归属于母公司所有者的净利润	49,692.83	2,207.65	2250.94%

注：2020 年 1 月 1 日起公司发行永续信托贷款，在会计核算方面分类到其权益工具核算，在会计报表的其他权益工具科目反映，发生的利息费用作为利润分配的一部分，直接进行利润分配。2020 年计算每股收益及净资产收益率涉及

的剔除永续信托贷款利息影响后，归属于上市公司普通股股东的净利润41,677.52万元。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 议程之四

### 4、关于公司2020年度利润分配的预案

各位股东：

#### 一、利润分配预案内容

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2020年度归属于上市公司股东的净利润为496,928,273.83元，扣除永续信托贷款利息80,153,083.32元影响，实现归属于上市公司普通股股东的净利润为416,775,190.51元。2020年度母公司实现净利润为199,998,109.01元，提取法定盈余公积金19,999,810.90元，扣除永续信托贷款利息80,153,083.32元，2019年度公司未派发现金红利，加上年初未分配利润余额692,338,743.39元，2020年度可供股东分配的利润792,183,958.18元。

公司2020年度利润分配预案为：截至2020年12月31日，公司总股本740,777,597股，向全体股东每股派发现金红利0.25元（含税），共计派发现金红利185,194,399.25元。本次分配不进行资本公积转增股本。本年度公司现金分红比例占合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的44.44%。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，按照分配总额不变的原则进行分配，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。

本次利润分配预案尚需提交股东大会审议。

#### 二、公司履行的决策程序

##### （一）董事会审议情况

2021年4月12日，公司十一届二次董事会以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于公司2020年度利润分配的预案》，同意将该预案提交公司2020年年度股东大会审议。

##### （二）独立董事意见

独立董事认为：1、公司2020年度利润分配预案已经依法召开的公司董事会审议、表决，并将提交公司股东大会审议，其审议和表决程序合规、合法；

2、我们认为公司自上市以来一直重视对投资者的合理回报，董事会制定的2020年度利润分配预案符合《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和公司

《章程》的有关规定，并充分考虑了公司实际经营状况、资金需求及未来发展等各种因素，符合公司和全体股东的利益，尤其是中小股东的利益。

因此，我们同意本次利润分配预案，并同意提交公司股东大会审议。

### （三）监事会意见

2021年4月12日，公司十一届二次监事会以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于公司2020年度利润分配的预案》。

监事会认为：公司拟定的2020年度利润分配预案符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司分红指引》以及公司《章程》等有关规定，本次利润分配预案充分考虑了公司现阶段的经营业绩与战略需要，兼顾了公司的可持续发展和对投资者的合理回报，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。同意本次利润分配的预案，并将其提交公司股东大会审议。

### 三、相关风险提示

本次利润分配预案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素，不会对公司经营现金流产生重大影响，不会影响公司正常经营和长期发展。

本次利润分配预案尚需提交公司2020年年度股东大会审议，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 议程之五

### 5、2020年度报告及摘要

各位股东：

根据《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》等相关规定，公司编制了2020年度报告及摘要。2020年度报告全文及摘要于2021年4月14日登载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)），2020年度报告摘要于同日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。



## 议程之六

# 6、关于续聘会计师事务所的议案

各位股东：

### 一、拟聘任会计师事务所的基本情况

#### （一）机构信息

##### 1、基本信息

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职国际”）创立于1988年12月，总部北京，是一家专注于审计鉴证、资本市场服务、管理咨询、政务咨询、税务服务、法务与清算、信息技术咨询、工程咨询、企业估值的特大型综合性咨询机构。

天职国际首席合伙人为邱靖之，注册地址为北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域，组织形式为特殊普通合伙。

天职国际已取得北京市财政局颁发的执业证书，是中国首批获得证券期货相关业务资格，获准从事特大型国有企业审计业务资格，取得金融审计资格，取得会计司法鉴定业务资格，以及取得军工涉密业务咨询服务安全保密资质等国家实行资质管理的最高执业资质的会计师事务所之一，并在美国PCAOB注册。天职国际过去二十多年一直从事证券服务业务。

截止2020年12月31日，天职国际合伙人58人，注册会计师1,282人，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过450人。

天职国际2019年度经审计的收入总额19.97亿元，审计业务收入14.55亿元，证券业务收入5.45亿元。2019年度上市公司审计客户158家，主要行业（证监会门类行业，下同）包括制造业、电力、热力、燃气及水生产和供应业、信息传输、软件和信息技术服务业、交通运输、仓储和邮政业、建筑业等，审计收费总额1.64亿元，本公司同行业上市公司审计客户5家。

##### 2、投资者保护能力

天职国际按照相关法律法规在以前年度已累计计提足额的职业风险基金，已计提的职业风险基金和购买的职业保险累计赔偿限额不低于8,000万元。职业风险基金计提以及职业保险购买符合相关规定。近三年（2018年度、2019年度、

2020 年度及 2021 年初至本公告日止，下同)，天职国际不存在因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

### 3、诚信记录

天职国际近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 0 次、监督管理措施 5 次、自律监管措施 0 次和纪律处分 0 次。从业人员近三年因执业行为受到监督管理措施 4 次，涉及人员 11 名，不存在因执业行为受到刑事处罚、行政处罚和自律监管措施的情形。

## (二) 项目信息

### 1、基本信息

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人基本信息如下：

项目合伙人及签字注册会计师 1：周睿，2007 年成为注册会计师，2008 年开始从事上市公司审计，2007 年开始在天职国际执业，2020 年开始为本公司提供审计服务，近三年签署 3 家上市公司审计报告。

签字注册会计师 2：申旭，2016 年成为注册会计师，2012 年开始从事上市公司审计，2012 年开始在天职国际执业，2015 年开始为本公司提供审计服务，近三年签署 4 家上市公司审计报告。

项目质量控制复核人：齐春艳，2011 年成为注册会计师，2005 年开始从事上市公司审计，2004 年开始在天职国际执业，近三年复核上市公司审计报告不少于 20 家。近三年复核挂牌公司审计报告不少于 20 家。

### 2、诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

### 3、独立性

天职国际及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人等不存在可能影响独立性的情形。

### 4、审计收费

天职国际审计服务收费按照业务的责任轻重、繁简程度、工作要求、所需的

工作条件和工时及实际参加业务的各级别工作人员投入的专业知识和工作经验等因素确定。2021 年度审计费用共计 145 万元（其中：年报审计费用 115 万元、内控审计费用 30 万元）。较上一期审计费用相同，未发生变化。

## 二、拟续聘会计师事务所履行的程序

### （一）董事会审计委员会意见

1、董事会审计委员会已对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等进行了充分了解和审查，认为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券、期货相关业务从业资格和丰富的执业经验，在服务过程中，审计人员恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，切实履行了审计机构应尽的职责。

2、经综合考虑天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）的资信状况、执业经验及其对公司经营发展情况的熟悉程度，同意续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2021 年度财务报告审计和内部控制审计服务，聘期为自审议本议案的股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止，并同意将该议案提交董事会审议。

### （二）独立董事事前认可及独立意见

#### 1、独立董事事前认可：

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2020 年度公司聘任的审计机构，审计期间勤勉尽责，恪守职业道德，遵循独立、客观、公正的审计准则，按进度完成了公司各项审计工作，其出具的各项报告能够客观、公正、公允地反映公司财务状况和经营结果，从专业角度维护了公司及股东的合法权益。我们同意将《关于续聘会计师事务所的议案》提交公司第十一届董事会第二次会议审议。

#### 2、独立董事独立意见：

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）在从事证券相关业务资格等方面均符合中国证监会的有关规定，在为公司提供 2020 年度财务报告及内部控制审计服务工作中，能够遵循独立的审计原则，客观、公正、及时地完成了与公司约定的各项审计业务。因此我们同意续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构并提交公司股东大会审议。

### （三）董事会的审议和表决情况

公司于 2021 年 4 月 12 日召开第十一届董事会第二次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构及内部控制审计机构。

（四）公司本次拟续聘会计师事务所事项尚需提请公司 2020 年年度股东大会审议，并自公司 2020 年年度股东大会审议通过之日起生效。

上述议案已经 2021 年 4 月 12 日公司董事会十一届二次（2020 年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 议程之七

### 7、关于2020年度财务预算的议案

各位股东：

根据公司2021年经营计划，结合公司实际情况，经公司总裁办公会充分讨论，拟定公司2021年主要财务预算指标如下：

2021年公司财务预算指标一览表

(单位：万元)

项 目	2020年决算	2021年预算	增减比例	各项目占营业收入的比例(2021年预算)
营业收入	886,442.42	665,720.78	-24.90%	100.00%
营业成本	636,344.18	508,009.62	-20.17%	76.31%
税金及附加	44,697.71	53,601.04	19.92%	8.05%
销售费用	23,337.71	31,571.59	35.28%	4.74%
管理费用	20,209.23	20,147.13	-0.31%	3.03%
财务费用	21,095.34	19,988.44	-5.25%	3.00%
投资收益	3,328.99	25,673.55	671.21%	3.86%
利润总额	143,168.44	57,376.51	-59.92%	8.62%
净利润	106,334.59	27,176.18	-74.44%	4.08%
其中：归属母公司净利润	49,692.83	21,991.14	-55.75%	3.30%
归属于上市公司普通股 股东净利润（用于计算 每股收益 净资产收益 率口径）	41,677.52	4,075.73	-90.22%	0.61%

备注：公司现存永续信托贷款30亿，2020年度发生永续信托贷款利息8,015万元。永续信托贷款作为其他权益工具，其利息直接通过未分配利润分配。按照财政部会计司编写的企业会计准则第37号《金融工具列报应用指南》，在计算每股收益及净资产收益率时，归属于普通股股东的净利润，不应包含其他权益工具的股利或利息。2020年财务决算中剔除永续信托贷款利息影响后，归属于上市公司普通股股东的净利润41,677.52万元。2021年财务预算中剔除永续信托贷款利息影响后，预计实现利润总额39,461万元，归属于上市公司普通股

东的净利润4075.73万元。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 8、关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案

各位股东：

根据公司“植根北京，茂盛全国”的战略目标，公司将在努力做好现有项目基础上，择机储备规模适可、前景良好的开发地块或项目，为公司房地产业务提供可靠、稳定、优质的基本资源，为公司的可持续发展和房地产主业的做大做强创造条件。

当前，开发项目的土地均需以市场方式取得，而招、拍、挂等方式从公告到实施的周期相对较短，且单幅土地的出让金总额呈不断上升的趋势，由于公司《章程》中授予董事会投资项目的决策权限相对较小、以及履行正常审批程序费时较长等情况，为及时把握投资时机，提高决策效率，现提请股东大会向董事会授权审批额度不超过 75 亿元的房地产投资事项，期限为自审议本议案的年度股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止，主要包括以公司、公司全资或控股子公司、参股公司名义进行的土地投标、摘牌、竞买事项【以相关土地的成交总额（含契税）中我公司实际投入资金计算，以非公开市场进行的协议资产购买、股权收购等方式获取土地资源的事项除外】。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 议程之九

# 9、关于2021年度公司及子公司向金融机构申请融资预计额度的议案

各位股东：

根据公司发展规划及经营计划，为进一步拓展公司房地产主营业务，在充分考虑公司偿债能力及项目资金需求的情况下，为了进一步拓宽公司融资渠道，改善公司债务结构，补充公司经营所需营运资金，公司对外融资预计情况如下：

### 一、关于对外融资

根据公司经营计划及资金需求，公司（含全资、控股子公司）拟向金融机构申请不超过20亿元人民币的融资额度。上述融资主要用于项目开发建设、置换现有债务、改善财务结构、补充流动资金。信贷方式包括但不限于金融机构贷款、委托贷款。实际贷款发生时，由公司及相关子公司与贷款银行等金融机构在以上额度内共同协商确定，相关贷款事项以正式签署的文件为准。

### 二、授权

董事会提请股东大会授权董事会并同意董事会授权公司董事长在股东大会批准的额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件，授权期限为自审议本议案的年度股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。

### 三、对公司的影响及后续安排

公司本次申请融资额度是基于公司实际经营情况的需求，有助于公司后续的资金使用规划和更好地支持公司业务拓展，符合公司整体融资安排以及长远战略规划。目前公司经营状况良好，具备较好的偿债能力，本次申请融资额度不会对公司的生产经营产生重大影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

### 四、董事会审议情况

公司于2021年4月12日召开第十一届董事会第二次会议，审议通过了《关于2021年度公司及子公司向金融机构申请融资预计额度的议案》。本次向金融机构申请融资额度事项尚需提交公司股东大会审议批准。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议



通过，现提请本次股东大会审议。

## 议程之十

# 10、关于2021年度公司提供借款预计额度暨关联交易的议案

各位股东：

### 一、向参控股子公司提供借款暨关联交易概述

公司（含全资子公司）、控股子公司之间提供借款不超过 330 亿元人民币，公司（含全资子公司）预计对参股公司提供借款不超过 9.05 亿元人民币。同时，公司拟对参股公司北京京投颐信健康管理服务有限公司及鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司借款本息期限延长三年（银行另有约定的除外）。如新增项目为非控股子公司，在上述提供借款额度范围内且新项目按出资比例同比例提供借款，不再另行单独审批。

因公司与参股公司属于上海证券交易所《股票上市规则》10.1.3 中所规定关联方范围，故本次交易构成关联关系。关联董事高一轩先生需回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

含本次关联交易，过去 12 个月内本公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 3,000 万元以上，且占本公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

本次公司对参股公司提供借款预计总额不超过 9.05 亿元人民币，明细详见如下：

对参股公司提供借款明细表

（单位：万元）

提供借款对象	提供借款金额
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司(注1)	300.00
上海礼仕酒店有限公司（注2）	70,000.00
北京京投颐信健康管理服务有限公司（注3）	200.00
北京潭柘兴业房地产开发有限公司（注4）	20,000.00

合计	90,500.00
----	-----------

注 1、我公司持有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”）49%股权，依据鄂尔多斯公司股东间约定，内蒙古凯富投资有限公司向鄂尔多斯公司投入资金最高额不超过 1.17 亿元，其余所需资金由我公司向鄂尔多斯公司提供。2021 年，我公司预计向鄂尔多斯公司提供的借款，主要用于支付工程尾款及日常运营支出；

注 2、我公司持有上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）55%的股权，Trillion Full Investments Limited（以下简称“TFIL”）持有上海礼仕 45%股权。我公司按约 73%比例提供运营所需资金，复地（集团）股份有限公司作为 TFIL 的股东方按约 27%比例提供运营所需资金。2021 年，我公司预计向上海礼仕提供的借款，主要用于办理我公司提供借款的借新还旧、支付利息及补充酒店运营资金；

注 3、我公司与北京中天颐信企业管理服务有限公司分别持有北京京投颐信健康管理服务有限公司（以下简称“京投颐信”）50%股权，我公司（含全资子公司）将按照持股比例为其提供借款。2021 年，我公司预计向京投颐信提供的借款，主要用于支付日常运营支出；

注 4、我公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有北京潭栢兴业房地产开发有限公司（以下简称“潭栢兴业”）40%股份，我公司（含全资子公司）将按照持股比例为其提供借款。

## 二、关联方及关联关系介绍

### 1、鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司

法定代表人：范玉章

注册资本：3,000.00 万元

注册地址/主要办公地址：鄂尔多斯市东胜区兴胜路 130 号泰悦府 12 号楼

公司性质：其他有限责任公司

与本公司关系及主要股东：公司合营企业，公司持股比例 49%，内蒙古凯富投资有限公司持股比例 49%，北京银宏投资有限公司持股比例 2%

经营范围：房地产开发、经营；物业管理；房屋租赁。（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）。

截止 2020 年 12 月 31 日，鄂尔多斯公司总资产 111,910.51 万元，负债总额 183,408.27 万元，其中银行贷款总额 0.00 万元，流动负债总额 183,408.27 万

元，净资产-71,497.76 万元；2020 年 1-12 月营业收入 0.00 万元、净利润-7,304.13 万元。（未经审计）

## **2、上海礼仕酒店有限公司**

法定代表人：高一轩

注册资本：58,525.83 万元

注册地址/主要办公地址：上海市黄浦区嵩山路 88 号 1 层 1 室

公司性质：有限责任公司（中外合资）

与本公司关系及主要股东：公司合营企业，公司持股比例 55%，Trillion Full Investments Limited 持股比例 45%

经营范围：从事嵩山路 88 号酒店的经营、管理；物业出租、物业管理；以下限分支机构经营：酒店管理、客户服务、音乐茶座，音乐餐厅，桑拿、游泳、健身房、餐饮、洗衣服务，会议服务，打字复印，停车场（库）经营，酒，饮料附设商场（零售）。（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）。

截止 2020 年 12 月 31 日，上海礼仕总资产 158,343.74 万元，负债总额 208,985.51 万元，其中银行贷款总额 128,000.00 万元，流动负债总额 58,715.85 万元，净资产-50,641.76 万元；2020 年 1-12 月营业收入 12,318.80 万元、净利润-18,858.41 万元。（已经审计）

## **3、北京京投颐信健康管理服务有限公司**

法定代表人：高一轩

注册资本：3,000.00 万元

注册地址/主要办公地址：北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩大街 68 号 507 室

公司性质：其他有限责任公司

与本公司关系及主要股东：公司合营企业，公司持股比例 50%，北京中天颐信企业管理服务有限公司持股比例 50%

经营范围：经济信息咨询；出租商业用房；出租办公用房；房地产开发；集中养老服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；集中养老服务以及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。）

截止 2020 年 12 月 31 日,京投颐信总资产 2,675.04 万元,负债总额 2,313.07 万元,其中银行贷款总额 0.00 万元,流动负债总额 1,013.07 万元,净资产 361.97 万元; 2020 年 1-12 月营业收入 0.00 万元、净利润-159.97 万元。(未经审计)

#### **4、北京潭柘兴业房地产开发有限公司**

法定代表人: 高一轩

注册资本: 30,000.00 万元

注册地址/主要办公地址: 北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府院内西楼 103 室

公司性质: 其他有限责任公司

与本公司关系及主要股东: 公司合营企业, 公司持股比例 40%, 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及北京龙湖天行置业有限公司持股比例各 10%, 北京德俊置业有限公司持股比例 30%

经营范围: 房地产开发; 物业管理; 销售自行开发的商品房; 出租商业用房; 技术进出口; 货物进出口。(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。)

截止 2020 年 12 月 31 日,潭柘兴业总资产 869,861.64 万元, 负债总额 865,472.02 万元, 其中银行贷款总额 0.00 万元, 流动负债总额 846,492.02 万元, 净资产 4,389.62 万元; 2020 年 1-12 月营业收入 0.00 万元、净利润-31.13 万元。(已经审计)

#### **三、关联交易的主要内容和定价政策**

公司向参股公司提供借款, 依据公平、公正、合理的原则, 按照市场价格或双方参照市场协议价格执行, 并将以合同的方式明确各方的权利和义务。公司提供借款, 一般情况需要对方提供抵押物(参股公司不动产全部已抵押给金融机构等特殊除外), 公司根据双方协议价格确定利率水平及付息方式。

#### **四、交易目的以及对公司的影响**

公司向参股公司提供借款, 可为其公司正常开展业务提供保障, 保证公司实现预期经济目标, 无损害公司利益的情况, 对公司本期以及未来财务状况、经营成果无负面影响, 亦不影响公司的独立性。

## 五、关联交易履行的审议程序

### 1、董事会审议情况

2021年4月12日，公司十一届二次董事会以8票同意、0票反对、0票弃权、1票回避的表决结果审议通过了该项议案，并建议股东大会授权董事会并同意董事会授权公司董事长在股东大会批准的额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件，授权期限为自审议本议案的年度股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。关联董事高一轩先生已回避表决。

公司已事先取得独立董事一致同意将本议案提交董事会审议，符合法律规定和相关审议程序。公司独立董事对本次关联交易发表独立意见如下：公司向参股公司提供借款事项属关联交易，具有必要性、合理性，交易定价遵循了公平、公允的原则，关联董事依法回避表决，决策程序符合《公司法》、公司《章程》等法律法规和规范性文件的有关规定，不存在损害公司利益和中小股东利益的情形。

### 2、董事会审计委员会的意见

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后，发表了意见，认为：公司预计发生的向参股公司提供借款业务符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定，相关关联交易遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

该议案尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。该议案无需经过其他有关部门批准。

## 六、历史关联交易情况

过去12个月内，公司为参股公司提供借款共计151,281.37万元。

2021年1-3月与该关联人累计已发生的各类关联交易及2020年1-12月公司与同一关联人发生关联交易事项见下表：

关联交易明细表

(单位：万元)

	2021年1-3月关联交易		2020年1-12月关联交易	
	提供借款	提供担保	提供借款	提供担保
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	50.00	无	390.00	无
上海礼仕酒店有限公司	1,012.59	无	12,012.82	无

北京京投颐信健康管理服务有限公司	0.00	无	0.00	无
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	0.00	无	0.00	无
无锡望榆地铁生态置业有限公司	0.00	无	138,878.55	无

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 11、关于2021年度公司对外担保预计额度暨关联交易的议案

各位股东：

### 一、担保情况暨关联交易概述

根据公司及参控股子公司融资额度预测，公司预计为参控股子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）、宁波华联房地产开发有限公司（以下简称“华联房产”）、北京京投兴檀房地产有限公司（以下简称“京投兴檀”）、三河市京投发展致远房地产开发有限公司（以下简称“三河致远”）、上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）提供总额不超过 11 亿元的担保（含全资子公司为母公司提供担保、控股子公司之间提供担保），其中，全资子公司为母公司计划提供担保不超过 2 亿元人民币；公司对控股子公司（含控股子公司之间提供担保）计划提供担保不超过 8 亿元人民币；公司为参股公司计划提供担保不超过 1 亿元人民币。担保方式为连带责任保证担保等，公司将按持股比例为控股子公司提供担保，如其他股东未按照持股比例提供担保，被担保人需向担保方提供反担保，并向担保方支付担保费，担保年费率为年末未偿还贷款金额的 1%。期限自审议本议案的股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。实际担保发生时，担保方式、担保金额、担保期限、担保费率等内容，由公司及相关子公司与银行等金融机构在以上额度内共同协商确定，相关担保事项以正式签署的担保文件为准。

因公司与参股公司属于上海证券交易所《股票上市规则》10.1.3 中所规定关联方范围，故本次交易构成关联关系。关联董事高一轩先生需回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

含本次关联交易，过去 12 个月内本公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 3,000 万元以上，且占本公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

本次公司对外担保预计总额不超过11亿元人民币，具体担保情况如下：



## 公司对外担保情况一览表

(单位: 万元)

被担保对象	预计申请担保额度
京投发展股份有限公司 (注 1)	20,000.00
北京京投置地房地产有限公司 (注 2)	10,000.00
宁波华联房地产开发有限公司 (注 2)	20,000.00
北京京投兴檀房地产有限公司 (注 2)	30,000.00
三河市京投发展致远房地产开发有限公司 (注 3)	20,000.00
上海礼仕酒店有限公司 (注 4)	10,000.00
<b>合计</b>	<b>110,000.00</b>

注 1: 公司 (含全资子公司) 对外担保均为对控股子公司提供的担保 (含全资子公司为公司提供的担保)。

注 2: 京投置地、华联房产及京投兴檀是公司全资子公司。

注 3: 公司全资子公司京投置地持有三河致远 85% 股权, 北京益达生投资有限公司持有三河致远 15% 股权。公司 (含全资子公司) 将按持股比例为三河致远融资提供相应担保。如股东未按照持股比例对其提供担保, 三河致远需向担保方提供反担保, 并向担保方支付担保费, 担保年费率为年末未偿还贷款金额的 1%。

注 4: 我公司持有上海礼仕 55% 股权, Trillion Full Investments Limited (以下简称“TFIL”) 持有上海礼仕 45% 股权。公司 (含全资子公司) 预计为上海礼仕提供总额不超过 10,000.00 万元的担保, 合作方复地 (集团) 股份有限公司作为 TFIL 的股东方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% 的部分提供反担保。

## 二、被担保人基本情况

### 1、京投发展股份有限公司

法定代表人: 魏怡

注册资本: 74,077.76 万元

注册地址: 浙江省宁波市海曙区中山东路 238 号

与本公司关系: 公司本部

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）。

截止 2020 年 12 月 31 日，公司总资产 1,088,883.61 万元，负债总额 531,327.70 万元，其中银行贷款总额 7,500.00 万元，流动负债总额 98,638.18 万元，净资产 557,555.91 万元；2020 年 1-12 月营业收入 30,886.57 万元、净利润 19,999.81 万元（已经审计）。

## **2、北京京投置地房地产有限公司**

法定代表人：高一轩

注册资本：500,000.00 万元

注册地址：北京市通州区漷县镇漷兴一街 896 号

与本公司关系：公司持股 100%的全资子公司

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房；机动车公共停车场服务；销售建筑材料。（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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截止 2020 年 12 月 31 日，京投置地总资产 772,224.11 万元，负债总额 759,495.40 万元，其中银行贷款总额 8,640.00 万元，流动负债总额 343,745.15 万元，净资产 12,728.71 万元；2020 年 1-12 月营业收入 53.77 万元、净利润 -20,747.75 万元。（已经审计）

## **3、宁波华联房地产开发有限公司**

法定代表人：陈骥

注册资本：2,100.00 万元

注册地址：海曙区中山东路 238 号

与本公司关系：公司持股 100%的全资子公司

经营范围：房地产经营，室内外装修，本公司房屋租赁；建筑、装饰材料的批发、零售。（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）

截止 2020 年 12 月 31 日，华联房产总资产 14,448.92 万元，负债总额 6,910.67 万元，其中银行贷款总额 5,450.00 万元，流动负债总额 3,760.67 万元，净资产 7,538.25 万元；2020 年 1-12 月营业收入 1,296.31 万元、净利润 22.33

万元。(已经审计)

#### 4、北京京投兴檀房地产有限公司

法定代表人：潘长青

注册资本：5,000.00 万元

注册地址：北京市密云区育才路 9 号檀营乡政府办公楼 215 室-4026 (檀营集中办公区)

与本公司关系：公司全资子公司京投置地的全资控股子公司

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房、建筑材料；出租商业用房、办公用房；机动车公共停车场的经营管理；技术进出口、货物进出口；物业管理。

(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。)

截止 2020 年 12 月 31 日，京投兴檀总资产 345,990.43 万元，负债总额 347,327.89 万元，其中银行贷款总额 39,298.40 万元，流动负债总额 258,752.69 万元，净资产-1,337.46 万元；2020 年 1-12 月营业收入 0.82 万元、净利润 -1,169.82 万元。(已经审计)

#### 5、三河市京投发展致远房地产开发有限公司

法定代表人：贾卫平

注册资本：5,000.00 万元

注册地址：河北省廊坊市三河市燕郊高新区迎宾路东侧、规划路南侧富地广场一期第 3 幢 1 单元 11 层 1103 号

与本公司关系：公司全资子公司京投置地的控股子公司，持股比例 85%，北京益达生投资有限公司持股比例 15%

经营范围：房地产开发、销售(本市限定经营除外)(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)。

截止 2020 年 12 月 31 日，三河致远总资产 59,880.20 万元，负债总额 55,631.92 万元，其中银行贷款总额 0.00 万元，流动负债总额 55,631.92 万元，净资产 4,248.28 万元；2020 年 1-12 月营业收入 0.48 万元、净利润-608.29 万元。(已经审计)

## 6、上海礼仕酒店有限公司

法定代表人：高一轩

注册资本：58,525.83 万元

注册地址：上海市黄浦区嵩山路 88 号 1 层 1 室

与本公司关系：公司合营企业，持股比例 55%，Trillion Full Investments Limited 持股比例 45%。

经营范围：从事嵩山路 88 号酒店的经营、管理；物业出租、物业管理；以下限分支机构经营：酒店管理、客户服务、音乐茶座，音乐餐厅，桑拿、游泳、健身房、餐饮、洗衣服务，会议服务，打字复印，停车场（库）经营，酒，饮料附设商场（零售）。（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）。

截止 2020 年 12 月 31 日，上海礼仕总资产 158,343.74 万元，负债总额 208,985.51 万元，其中银行贷款总额 128,000.00 万元，流动负债总额 58,715.85 万元，净资产-50,641.76 万元；2020 年 1-12 月营业收入 12,318.80 万元、净利润-18,858.41 万元。（已经审计）

### 三、关联交易的主要内容

公司为参股公司上海礼仕提供担保，担保方式为连带责任保证担保，TFIL 持有上海礼仕 45% 股权。复地（集团）股份有限公司作为 TFIL 的股东方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% 的部分提供反担保。

### 四、交易目的以及对公司的影响

上述公司对外担保事项，可为其公司正常开展业务提供保障，保证公司实现预期经济目标，无损害公司利益的情况，对公司本期以及未来财务状况、经营成果无负面影响，亦不影响公司的独立性。

### 五、关联交易履行的审议程序

#### 1、董事会审议情况

2021年4月12日，公司十一届二次董事会以8票同意、0票反对、0票弃权、1票回避的表决结果审议通过了该项议案，并建议股东大会授权董事会并同意董事会授权公司董事长在股东大会批准的额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件，授权期限为自审议本议案的年度股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。关联董事高一轩先生已回避表决。

公司已事先取得独立董事一致同意将本议案提交董事会审议，符合法律规定和相关审议程序。

公司独立董事对本次关联交易发表独立意见如下：公司向参股公司提供担保事项属关联交易，具有必要性、合理性，交易定价遵循了公平、公允的原则，关联董事依法回避表决，决策程序符合《公司法》、公司《章程》等法律法规和规范性文件的有关规定，不存在损害公司利益和中小股东利益的情形。

## **2、董事会审计委员会的意见**

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后，发表了意见，认为：公司预计发生的向参股公司提供担保符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定，相关关联交易遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

该议案尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。该议案无需经过其他有关部门批准。

## **六、历史关联交易情况**

过去 12 个月内，公司为上海礼仕提供借款共计 13,194.99 万元，当期无为上海礼仕提供担保。截止 2020 年 12 月 31 日，公司向上海礼仕借款余额 41,837.76 万元，担保余额为 13.80 亿元。

## **七、累计对外担保情况**

截至 2021 年 3 月 31 日，公司及全资子公司对外担保余额为 2,106,000 万元（详见附件），占公司 2020 年经审计净资产的 329.56%，其中：公司对全资子公司的担保余额为 530,000 万元，公司对控股子公司的担保余额为 0 元，公司对参股子公司的担保余额为 138,000 万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为 1,438,000 万元。此外，控股子公司对公司的担保余额为 30,000 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司及控股公司未发生逾期对外担保情况。

上述议案已经 2021 年 4 月 12 日公司董事会十一届二次（2020 年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

附件：

截至2021年3月31日公司及全资子公司对外担保情况表

(单位：万元)

担保方	被担保方	担保金额
京投发展股份有限公司	上海礼仕酒店有限公司（注1）	128,000.00
京投发展股份有限公司	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00
京投发展股份有限公司	北京京投置地房地产有限公司（注2）	530,000.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投兴檀房地产有限公司（注2）	250,000.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投瀛德置业有限公司（注3）	280,500.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投兴平置业有限公司（注3）	240,000.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投兴海房地产有限公司（注3）	382,500.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投丰德房地产有限公司（注4）	285,000.00
<b>小计</b>		<b>2,106,000.00</b>

注1：我公司持有上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）55%股权，上海礼仕为我公司参股公司。

注2：北京京投置地房地产有限公司、北京京投兴檀房地产有限公司是我公司全资子公司（孙公司）。

注3：公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有北京京投瀛德置业有限公司、北京京投兴平置业有限公司、北京京投兴海房地产有限公司51%股权，上述公司均为我公司控股子公司（孙公司）。

注4：公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有北京京投丰德房地产有限公司（以下简称“京投丰德”）70%股权，京投丰德为我公司控股子公司（孙公司）。

## 12、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案

各位股东：

### 一、现金管理方案概述

为满足开发经营需求、保障资金链安全，公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）需安排合理的时间预备资金，可能会在部分时间段暂时形成闲置资金，为提高闲置自有资金的使用效率，公司拟在保障日常经营资金需求并有效控制风险的前提下，利用闲置自有资金进行现金管理，最大限度地提高公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）的资金使用效率，谋取较好的投资回报，增加公司收益。购买现金管理产品额度10亿元由公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）共同循环滚动使用。本购买现金管理产品不构成关联交易。

#### 1、投资额度

公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）拟使用额度不超过10亿元人民币的闲置资金购买安全性高、流动性好的低风险现金管理产品。在上述额度内，资金可以循环使用。

#### 2、投资品种

为控制风险，拟购买现金管理产品仅限于安全性高、流动性好、风险低、单笔期限不超过12个月的产品。现金管理受托方为全国国有大型商业银行或上市银行。不投资于股票及其衍生产品、证券投资、以证券投资为目的的理财产品及其他与证券相关的投资。

#### 3、投资期限

自2020年度股东大会通过之日起至2021年度股东大会结束之日止。

#### 4、资金来源

公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）用于购买现金管理产品的资金为闲置自有资金。

#### 5、实施方式

公司董事会提请股东大会授权董事会并同意董事会授权公司总裁在规定额度、期限范围内行使相关投资决策权并签署文件。

#### 6、信息披露

公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定要求，及时披露公司使用闲置自有资金进行现金管理的具体情况。

## 二、投资风险分析及风险控制措施

### 1、投资风险

(1) 公司本着严格控制风险的原则拟购买风险可控的产品，但金融市场波动较大，不排除该项投资受到市场风险、政策风险、流动性风险、不可抗力风险等风险因素从而影响预期收益。

(2) 相关工作人员的操作风险。

### 2、针对投资风险，拟采取措施如下：

(1) 董事会提请股东大会授权董事会并同意董事会授权总裁在上述额度内审批相关事宜并签署相关合同文件，由公司财务负责人负责组织实施，公司财务部相关人员对购买的现金管理产品进行严格监控，以实现收益最大化。如评估发现存在可能影响公司资金安全的风​​险因素，将及时采取相应措施，控制投资风险。

(2) 公司内部审计部门负责对购买现金管理产品的资金使用与保管情况进行审计与监督，每个季度末对所有现金管理产品进行全面检查。

(3) 独立董事、监事会有权对资金使用情况进行监督与检查，有必要的可以聘请专业机构进行审计。

## 三、对公司经营的影响

(一) 公司最近一年主要财务数据如下：

单位：元

项目	2020年12月31日
资产总额	49,809,537,392.20
负债总额	41,399,263,200.14
归属于上市公司股东的净资产	6,390,363,969.88
货币资金	4,891,184,956.42
经营活动产生的现金流量净额	9,869,146,502.01

(二) 公司运用闲置自有资金购买现金管理产品是在确保满足公司正常生产经营、投资项目所需资金和资金安全的前提下实施的，不会影响公司日常资金正常周转及主营业务的正常开展，不会额外增加公司财务负担。通过购买现金管理产品，可以提高资金使用效率，获得一定的投资效益，有利于维护公司股东利益。



#### **四、风险提示**

公司拟委托理财产品为风险较低的理财产品，但金融市场受宏观经济、财政及货币政策影响较大，公司委托理财产品可能受到市场波动的影响，投资收益存在不确定性。

#### **五、公司决策履行的程序**

2021年4月12日，公司十一届二次董事会以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司在保障日常经营资金需求并有效控制风险的前提下，利用闲置自有资金进行现金管理，最大限度地提高公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）的资金使用效率，谋取较好的投资回报，增加公司收益。购买现金管理产品额度10亿元由公司及其控股子公司（含控股子公司的子公司）共同循环滚动使用。建议股东大会授权董事会并同意董事会授权总裁在股东大会批准的额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件，授权期限自审议本议案的年度股东大会通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。

该议案尚需公司股东大会审议通过后方可实施。

#### **六、独立董事意见**

独立董事经审查相关材料，认为：该议案的审议和表决程序合规、合法，公司在保障日常经营资金需求的前提下，利用闲置自有资金购买安全性高、流动性好现金管理产品，其风险较低，有利于提高公司资金的使用效率，不会对公司生产经营造成不利影响，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。同意公司使用暂时闲置自有资金进行现金管理。

#### **七、截至本公告日，公司最近十二个月使用闲置自有资金进行现金管理的情况**

公司近12个月内没有使用闲置自有资金进行现金管理的情况。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 议程之十三

### 13、关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案

各位股东：

#### 一、关联交易概述

公司及控股子公司（含孙子公司）拟向京投公司申请总额不超过人民币 150 亿元、年利率不高于 12%（具体数值由双方参照市场利率协商确定）的流动资金借款（包含原有借款展期，不包括公司与京投公司合作开发项目所需款项）。

截至 2020 年 12 月 31 日，京投公司持有我公司 38.00% 股权，为公司第一大股东，根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生须回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过其他有关部门批准。

含本次关联交易，过去 12 个月内本公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 3,000 万元以上，且占本公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上。

#### 二、关联方介绍

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

注册资本：16,420,658.49 万元

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

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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。）

截止 2020 年 12 月 31 日，京投公司总资产 4,098.94 亿元、净资产 2,268.87

亿元，2020年1-12月营业收入5.49亿元、净利润23.10亿元。（京投公司母公司报表口径，未经审计）

京投公司是由北京市国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司，承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资和资本运营任务。截至2020年12月31日，京投公司持有我公司38.00%的股权，为公司第一大股东。

### **三、关联交易的主要内容**

根据公司年度资金计划，公司及控股子公司（含孙子公司）拟在2021年年度股东大会结束之日前向京投公司申请总额不超过人民币150亿元的流动资金借款（包含原有借款展期，不包括公司与京投公司合作开发项目所需地价款项），年利率不超过12%（具体数值由双方参照市场利率协商确定），借款期限由双方另行协商，公司以持有的项目公司股权质押给京投公司等方式作为担保。在上述资金额度内，京投公司将根据我公司申请及其自身资金安排决定是否提供相关借款。

### **四、交易目的以及对公司的影响**

上述关联交易有利于公司经营业务的开展，将对公司的财务状况及经营成果产生有利影响，且不影响公司的独立性。

### **五、关联交易审议程序**

#### **1、董事会审议情况**

2021年4月12日，公司十一届二次董事会以6票同意、0票反对、0票弃权、3票回避的表决结果审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》，并建议股东大会授权董事会并同意董事会授权公司董事长在股东大会批准的期间、额度和条件范围内审批上述相关事宜并签署相关法律文件，授权期限为自审议本议案的年度股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生已回避表决。

公司已事先取得独立董事一致同意将本议案提交董事会审议，符合法律规定和相关审议程序。公司独立董事对本次关联交易发表独立意见如下：该事项为关联交易，交易程序合法、合规，未发现损害公司和股东利益的行为；公司董事会对该议案进行表决时，关联董事依法回避表决，符合法律法规及公司《章程》的有关规定，董事会表决程序合法。

#### **2、董事会审计委员会的意见**

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后，发表了意见，认为：本次公司拟向控股股东申请借款的关联交易符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定，遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

该议案尚需获得公司股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

## 六、历史关联交易情况

过去 12 个月内，京投公司向公司及控股子公司提供借款 164,060.00 万元，截至 2021 年 3 月 31 日，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供委托贷款余额 1,738,550.00 万元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（“19 京发 G1”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 10 亿元，担保期限为 2019 年 3 月至 2024 年 3 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 10 亿元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（“19 京发 G2”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 5 亿元，担保期限为 2019 年 7 月至 2024 年 7 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 5 亿元。

京投公司为我公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（“20 京发 01”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 20 亿元，担保期限为 2020 年 9 月至 2023 年 9 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 20 亿元。

京投公司为我公司 2020 年开展的永续信托贷款提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 30 亿元，担保期间为担保函生效之日起至本公司按照《永续信托贷款合同》约定应当足额清偿《永续信托贷款合同》项下最后一笔贷款本金、该笔贷款对应的贷款利息[含已递延支付的贷款利息与累计孳息（如有）]及其他应付款项（如有）之日起 2 年。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保、反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 30 亿元。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

## 议程之十四

# 14、关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案

各位股东：

### 一、关联交易概述

近几年，公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）联合大股东北京市基础设施投资有限公司（下称“京投公司”）参与了郭公庄五期、五路居、平西府、潭柘寺、平谷、郭公庄三期、北安河等地块的投标、竞买，合作开发以轨道物业为主的房地产项目，均取得较好经济、社会效益。根据房地产行业现状，结合公司“以轨道交通为依托”战略定位，公司将适度并有步骤地取得具有较大增值潜力或盈利前景良好的土地资源，因此，公司将继续与京投公司合作投资轨道交通上盖（车辆段、车站）及沿线物业为主的房地产项目。

截至 2020 年 12 月 31 日，京投公司持有我公司 38.00% 股权，为公司第一大股东，根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生须回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过其他有关部门批准。

含本次关联交易，过去 12 个月内本公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 3,000 万元以上，且占本公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上。

### 二、关联方介绍

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

注册资本：16,420,658.49 万元

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

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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。）

截止 2020 年 12 月 31 日，京投公司总资产 4,098.94 亿元、净资产 2,268.87 亿元，2020 年 1-12 月营业收入 5.49 亿元、净利润 23.10 亿元。（京投公司母公司报表口径，未经审计）

京投公司是由北京市国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司，承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资和资本运营任务。截至 2020 年 12 月 31 日，京投公司持有我公司 38.00%的股权，为公司第一大股东。

### **三、关联交易合作投资方案主要内容**

#### **（一）合作投资范围**

合作投资范围以轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目为主，具体合作项目由双方根据实际情况协商确定。

#### **（二）合作投资额度**

公司与京投公司竞标轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目等投入的地价款及后续营运资金总额度不超过 270 亿元。

#### **（三）合作投资模式**

公司与京投公司以组成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。具体操作方案为：

##### **1、项目获取、项目公司组建及资金安排**

双方以组成联合体或其他合作方式参与开发地块的竞标，竞标地价、融资方案、项目公司组建等主要商务条件由双方协商确定。项目公司支付地价款时，如由京投公司提供全部或部分资金，公司以持有的项目公司股权质押给京投公司等作为担保。

##### **2、项目管理**

京投公司持有的项目公司股权由我公司托管。

##### **3、项目公司股权回购**

待我公司有能力回购京投公司持有的项目公司股权时，经京投公司同意，双方可依法定程序、按市场评估价格进行交易。

#### 四、合作投资方案对公司的影响及存在的风险

按此合作投资方案，将进一步提升公司在轨道物业项目的竞争优势，为公司实现发展战略奠定坚实基础。

存在的风险：公司资金压力较大，如项目进度滞后，项目销售速度不能达到预期水平，公司现金流可能面临断裂的风险。

#### 五、关联交易审议程序

##### 1、董事会审议情况

2021年4月12日，公司十一届二次董事会以6票同意、0票反对、0票弃权、3票回避的表决结果审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，股东大会同意并授权董事会在合作投资方案规定的投资范围和投资额度内审定具体项目的合作方案；授权期限为自审议本议案的年度股东大会审议通过该议案之日起至下一年度股东大会结束之日止；在具体项目运作中，由经营层按合作投资方案明确的基本原则拟定具体商务条款，上报董事会审批决策。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生已回避表决。

公司已事先取得独立董事一致同意将本议案提交董事会审议，符合法律规定和相关审议程序。独立董事对于公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易的事宜发表独立意见如下：京投公司为公司的第一大股东，故本次交易为关联交易；本次交易有利于促进公司的业务发展，交易程序合法、合规，未发现损害公司和股东利益的行为；公司董事会对该议案进行表决时，关联董事依法回避表决，符合法律法规及公司《章程》的有关规定，董事会表决程序合法。

##### 2、董事会审计委员会的意见

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后，发表了意见，认为：本次公司与京投公司合作投资房地产项目的关联交易，符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定，遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及股东利益的情形，故同意本次交易。

该议案尚需获得公司股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

#### 六、历史关联交易情况

过去12个月内公司与京投公司未合作拿地。截至2021年3月31日，京投公司



向公司及控股子公司（含孙子公司）提供委托贷款余额1,738,550.00万元。

京投公司为我公司2019年公开发行公司债券（第一期）（“19京发G1”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币10亿元，担保期限为2019年3月至2024年3月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币10亿元。

京投公司为我公司2019年公开发行公司债券（第二期）（“19京发G2”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币5亿元，担保期限为2019年7月至2024年7月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币5亿元。

京投公司为我公司2020年公开发行公司债券（第一期）（“20京发01”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币20亿元，担保期限为2020年9月至2023年9月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币20亿元。

京投公司为我公司2020年开展的永续信托贷款提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币30亿元，担保期间为担保函生效之日起至本公司按照《永续信托贷款合同》约定应当足额清偿《永续信托贷款合同》项下最后一笔贷款本金、该笔贷款对应的贷款利息[含已递延支付的贷款利息与累计孳息（如有）]及其他应付款项（如有）之日起2年。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保、反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币30亿元。

上述议案已经2021年4月12日公司董事会十一届二次（2020年度）会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

# 附：2020年度独立董事述职报告

(丁慧平)

京投发展股份有限公司全体股东：

本人作为京投发展股份有限公司（下称“京投发展”或“公司”）第十届董事会的独立董事，一直以来严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、公司《章程》及《独立董事工作细则》等法律法规、规范性文件的相关规定，准时出席会议，认真审议各专门委员会和董事会议案，并对相关事项发表独立意见，实地调研考察公司所属项目，充分发挥独立董事作用，有效地保证了公司决策的合理性和公平性，切实维护了公司利益和股东权益尤其是中小股东的合法权益。现就 2020 年度履行职责情况进行报告：

## 一、个人基本情况

本人自 1994 年至今历任北京交通大学会计学专业副教授、教授及博士生导师。目前兼任中国企业竞争力研究中心主任、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、中国海诚工程科技股份有限公司独立董事。

经自查，本人不存在影响独立性的情况。

## 二、出席会议情况

2020 年，公司共召开 6 次董事会、3 次股东大会，9 次各专门委员会会议，本人按时出席了 3 次现场董事会、以通讯表决方式参加了 3 次非现场董事会，出席了 8 次本人担任委员的各专门委员会会议，本人对提交专门委员会、董事会审议的议案审慎判断并行使表决权，没有反对、弃权的情形。本人认为：公司在 2020 年度召集召开的各专门委员会会议、董事会、股东大会符合法定程序，重大经营决策事项和其它重大事项均履行了相关审议程序，合法有效。

## 三、现场工作情况

报告期内，本人与其他独立董事还专门安排时间前往公司本部（3天）、璟悦府（1天）、臻御府（2天）、锦悦府（2天）、岚山（1天）、俚郡（2天）项目现场进行调研，对公司的经营管理、客户服务、项目开发销售、财务状况及审计事项等进行了了解，及时获悉公司各重大事项的进展情况，关注外部环境及市场变化

对公司的影响，与公司高级管理人员及相关工作人员保持沟通，为公司经营管理提出合理建议。

#### 四、2020年发表的独立意见情况

本年度，本人就会计政策变更、高管聘用及考核、续聘会计师事务所、关联交易等事项发表了独立董事意见。针对需要发表独立意见的议案，本人认真审查相关议案材料，充分了解相关信息，谨慎发表意见，就所掌握的信息和了解的情况，本人认为需要发表独立意见的事项未损害公司利益和全体股东、特别是中小股东的利益。

2020年3月25日，在十届二十二次董事会会议上，对《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2020年4月8日，在十届二十三次董事会会议上，对《关于公司会计政策变更的议案》、《关于2019年度奖励基金计提的议案》、《关于2019年绩效考核指标完成情况及高管薪酬的议案》、《关于公司2019年度利润分配的预案》、《关于公司内部控制评价报告的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于确定<2020年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》、《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》、《关于2019年度日常关联交易实际发生额及2020年度预计日常关联交易的议案》、《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》、《关于公司与基石（天津）国际商业保理有限公司开展商业保理业务暨关联交易的议案》、《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2020年6月8日，在十届二十五次董事会会议上，对《关于向北京市清华大学附属中学教育基金会捐赠资金的议案》发表了独立意见。

2020年8月26日，在十届二十六次董事会会议上，对《关于公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》、《关于公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》、《关于保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）减资暨关联交易的独立意见》、《关于控股子公司出售昆玉嘉园项目部分办公、商业用房及车位暨关联交易的独立意见》发表了独立意见。

## 五、任职董事会各专门委员会的工作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会，本人担任审计委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员及提名委员会委员。2020年度，各专门委员会依据公司《章程》及各专门委员会相关议事规则开展工作，本人积极参加各项会议，履行相关职责：

作为公司审计委员会主任委员，本人根据公司《董事会审计委员会议事规则》的要求，召集和主持审计委员会会议；协调、监督、评估外部审计机构的审计工作，续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供2020年度财务报告审计和内部控制审计服务；对公司的内部审计部门进行监督、评估；审阅公司定期财务报告并发表意见；监督和评估公司内部控制的有效性，充分发挥了审计委员会的审核、监督作用。

作为公司薪酬与考核委员会委员，本人根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的要求，制定了公司高级管理人员的年度薪酬与绩效考核方案，按照薪酬政策和绩效评价标准对高级管理人员的工作情况和业绩进行评估、审核。报告期内，公司高级管理人员的薪酬与考核完全依据公司董事会十届二十三次会议审议通过的《2020年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》实施，无违规情况。

作为公司提名委员会委员，本人根据公司《董事会提名委员会议事规则》的要求，对高级管理人员的专业能力和职业素养等事项进行了审核，并出具了相关意见。

## 六、其他重点关注事项

1、募集资金的使用情况：报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、对外担保及资金占用情况

报告期内，公司对外担保的决策程序符合相关法律法规及公司章程的规定，信息披露充分完整。经审查，截至2020年12月31日，公司及全资子公司对外担保余额为2,106,000万元（占公司最近一期经审计净资产的329.56%），其中：公司对全资子公司的担保余额为530,000万元，公司对控股子公司的担保余额为0元，公司对参股子公司的担保余额为138,000万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为1,438,000万元。此外，控股子公司对公司的担保余额为30,000万元。截至本公告日，公司无逾期对外担保的情况。

经核查，不存在控股股东及其他关联方占用公司资金情况。

### 3、业绩预告及业绩快报情况：

报告期内，公司发布了2次业绩预告，符合《股票上市规则》的相关规定，无任何违规情况。

4、关联交易情况：报告期内，我们对公司重大关联交易事项均发表了独立意见，并认为这些关联交易遵循了公平交易的市场原则，也符合公司章程及相关文件中关于关联交易决策权力与程序的规定，信息披露合规，无损害全体股东尤其是中小股东利益的情况。

### 5、现金分红事项

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2019年度归属于上市公司股东的净利润为76,809,924.92元，母公司净利润为676,264,001.39元，减提取法定盈余公积金67,626,400.14元，加本年初未分配利润231,856,661.54元，减本期进行分配的2018年度现金股利148,155,519.40元，本年末母公司可供股东分配的利润为692,338,743.39元。

为了更好的保障公司项目建设及战略规划的实施，经公司第十届董事会第二十三次会议、2019年度股东大会审议通过了《关于公司2019年度利润分配的预案》，公司拟定的2019年度公司利润分配预案为：不进行现金股利分配，亦不进行资本公积金转增股本。我认为2019年度利润分配预案符合公司发展战略，符合公司和全体股东的利益，不存在损害投资者利益的情况。

### 6、公司及股东承诺履行情况：

报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司和中国银泰投资有限公司未出现违反于2009年公司非公开发行时所做关于避免同业竞争和减少关联交易承诺的情况。

### 7、信息披露的执行情况

2020年，公司共披露4份定期报告和52份临时公告，本人认为公司全年的信息披露工作严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》以及公司《章程》等规定执行，未发生漏报、迟报等违规情况。

### 8、内部控制的执行情况

为进一步加强公司底线安全风险防控意识和能力，优化内控体系，公司聘请了普华永道商务咨询（上海）有限公司北京分公司开展了公司资金安全、行政底

线安全风险排查及风险防控流程优化工作，重点对财务资金收付及管理、印鉴管理、资质证照管理和办公消防安全管理体系进行排查和梳理，并针对发现的设计缺陷和执行缺陷，制定整改方案，明确整改责任，修订相关制度和流程，通过本次风险排查和流程优化，公司在资金管理、印鉴管理等重要底线风险领域的内控体系得到进一步完善，底线风险防范水平获得有效提升。

报告期内，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制情况进行审计，聘任的决策程序符合相关法规和公司《章程》的规定，未损害公司及全体股东的合法权益。

### **七、总体评价和建议**

2020年，本人注重学习监管部门最新发布实施的法律、法规和各项规章制度，积极参加独立董事后续教育等相关培训，严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》以及公司《章程》、《独立董事工作细则》等相关规定，本着客观、公正、独立的原则，切实履行职责，维护了公司的整体利益和股东尤其是中小股东的合法权益，促进公司进一步规范运作。

在担任独立董事期间，公司董事会、经营层、相关部门对本人的工作给予了积极配合和大力支持，无影响独立董事独立性情况发生，在此，我本人表示衷心感谢！

独立董事：丁慧平

2021年4月12日

# 附：2020 年度独立董事述职报告

## （闵庆文）

京投发展股份有限公司全体股东：

本人作为京投发展股份有限公司（下称“京投发展”或“公司”）第十届董事会的独立董事，在履职期间，严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《章程》及《独立董事工作细则》等法律法规、规范性文件的相关规定，全面关注公司经营管理，积极出席公司相关会议，认真审阅公司董事会及相关委员会的议案资料，并对重大事项独立、客观地发表了意见，实地调研考察了公司各项目，充分发挥了独立董事的独立作用，切实有效地维护了公司整体利益和股东权益，尤其是中小股东的合法权益。现就 2020 年度履行职责情况进行报告：

### 一、个人基本情况

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。

经自查，本人不存在影响独立性的情况。

### 二、出席会议情况

2020 年，公司共召开 6 次董事会、3 次股东大会，9 次各专门委员会会议，本人按时出席了 3 次现场董事会、以通讯表决方式参加了 3 次非现场董事会，出席了 7 次本人担任委员的各专门委员会会议，本人对提交专门委员会、董事会审议的议案审慎判断并行使表决权，没有反对、弃权的情形。本人认为：公司在 2020 年度召集召开的各专门委员会会议、董事会、股东大会符合法定程序，重大经营决策事项和其它重大事项均履行了相关审议程序，合法有效。

### 三、现场工作情况

报告期内，本人与其他独立董事还专门安排时间前往公司本部（3天）、璟悦

府（1天）、臻御府（2天）、锦悦府（2天）、岚山（1天）、倬郡（2天）项目现场进行调研，对公司的经营管理、客户服务、项目开发销售、财务状况及审计事项等进行了了解，及时获悉公司各重大事项的进展情况，关注外部环境及市场变化对公司的影响，与公司高级管理人员及相关工作人员保持沟通，为公司经营管理提出合理建议。

#### 四、2020年发表的独立意见情况

本年度，本人就会计政策变更、高管聘用及考核、续聘会计师事务所、关联交易等事项发表了独立董事意见。针对需要发表独立意见的议案，本人认真审查相关议案材料，充分了解相关信息，谨慎发表意见，就所掌握的信息和了解的情况，本人认为需要发表独立意见的事项未损害公司利益和全体股东、特别是中小股东的利益。

2020年3月25日，在十届二十二次董事会会议上，对《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2020年4月8日，在十届二十三次董事会会议上，对《关于公司会计政策变更的议案》、《关于2019年度奖励基金计提的议案》、《关于2019年绩效考核指标完成情况及高管薪酬的议案》、《关于公司2019年度利润分配的预案》、《关于公司内部评价报告的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于确定〈2020年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法〉的议案》、《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》、《关于2019年度日常关联交易实际发生额及2020年度预计日常关联交易的议案》、《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》、《关于公司与基石（天津）国际商业保理有限公司开展商业保理业务暨关联交易的议案》、《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2020年6月8日，在十届二十五次董事会会议上，对《关于向北京市清华大学附属中学教育基金会捐赠资金的议案》发表了独立意见。

2020年8月26日，在十届二十六次董事会会议上，对《关于公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》、《关于公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》、



《关于保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙)减资暨关联交易的独立意见》、《关于控股子公司出售昆玉嘉园项目部分办公、商业用房及车位暨关联交易的独立意见》发表了独立意见。

## 五、任职董事会各专门委员会的工作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会，本人担任薪酬与考核委员会主任委员、审计委员会委员。2020年度，各专门委员会依据公司《章程》及各专门委员会相关议事规则开展工作，本人积极参加各项会议，对讨论决策的重大事项提供了专业的合理性意见和建议，切实履行了专门委员会委员职责：

作为公司薪酬与考核委员会主任委员，本人根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的要求，召集和主持薪酬与考核委员会会议；制定公司高级管理人员的年度薪酬与绩效考核方案，按照薪酬政策和绩效评价标准对高级管理人员的工作情况和业绩进行评估、审核。报告期内，公司高级管理人员的薪酬与考核完全依据公司董事会十届二十三次会议审议通过的《2020年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》实施，无违规情况。

作为公司审计委员会委员，本人根据公司《董事会审计委员会议事规则》的要求，出席审计委员会会议；协调、监督、评估外部审计机构的审计工作，续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供2020年度财务报告审计和内部控制审计服务；对公司的内部审计部门进行监督、评估；审阅公司定期财务报告并发表意见；监督和评估公司内部控制的有效性，充分发挥了审计委员会的审核、监督作用。

## 六、其他重点关注事项

1、募集资金的使用情况：报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、对外担保及资金占用情况

报告期内，公司对外担保的决策程序符合相关法律法规及公司章程的规定，信息披露充分完整。经审查，截至2020年12月31日，公司及全资子公司对外担保余额为2,106,000万元（占公司最近一期经审计净资产的329.56%），其中：公司对全资子公司的担保余额为530,000万元，公司对控股子公司的担保余额为0元，公司对参股子公司的担保余额为138,000万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为1,438,000万元。此外，控股子公司对公司的担保余额为30,000万元。截

至本公告日，公司无逾期对外担保的情况。

经核查，不存在控股股东及其他关联方占用公司资金情况。

3、业绩预告及业绩快报情况：报告期内，公司发布了2次业绩预告，符合《股票上市规则》的相关规定，无任何违规情况。

4、关联交易情况：报告期内，我们对公司重大关联交易事项均发表了独立意见，并认为这些关联交易遵循了公平交易的市场原则，也符合公司章程及相关文件中关于关联交易决策权力与程序的规定，信息披露合规，无损害全体股东尤其是中小股东利益的情况。

#### 5、现金分红事项

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2019 年度归属于上市公司股东的净利润为 76,809,924.92 元，母公司净利润为 676,264,001.39 元，减提取法定盈余公积金 67,626,400.14 元，加本年初未分配利润 231,856,661.54 元，减本期进行分配的 2018 年度现金股利 148,155,519.40 元，本年末母公司可供股东分配的利润为 692,338,743.39 元。

为了更好的保障公司项目建设及战略规划的实施，经公司第十届董事会第二十三次会议、2019 年度股东大会审议通过了《关于公司 2019 年度利润分配的预案》，公司拟定的 2019 年度公司利润分配预案为：不进行现金股利分配，亦不进行资本公积金转增股本。我认为 2019 年度利润分配预案符合公司发展战略，符合公司和全体股东的利益，不存在损害投资者利益的情况。

6、公司及股东承诺履行情况：报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司和中国银泰投资有限公司未出现违反于 2009 年公司非公开发行时所做关于避免同业竞争和减少关联交易承诺的情况。

#### 7、信息披露的执行情况

2020 年，公司共披露 4 份定期报告和 52 份临时公告，本人认为公司全年的信息披露工作严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》以及公司《章程》等规定执行，未发生漏报、迟报等违规情况。

#### 8、内部控制的执行情况

为进一步加强公司底线安全风险防控意识和能力，优化内控体系，公司聘请了普华永道商务咨询（上海）有限公司北京分公司开展了公司资金安全、行政底线安全风险排查及风险防控流程优化工作，重点对财务资金收付及管理、印鉴管

理、资质证照管理和办公消防安全管理体系进行排查和梳理，并针对发现的设计缺陷和执行缺陷，制定整改方案，明确整改责任，修订相关制度和流程，通过本次风险排查和流程优化，公司在资金管理、印鉴管理等重要底线风险领域的内控体系得到进一步完善，底线风险防范水平获得有效提升。

报告期内，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制情况进行审计，聘任的决策程序符合相关法规和公司《章程》的规定，未损害公司及全体股东的合法权益。

## 七、总体评价和建议

2020年，在履职期间，本人积极学习独立董事职责相关的法律、法规和规章制度，及时关注公司经营情况，认真审阅公司各次会议的议案材料，运用自身专业知识经验，对董事会重大事项提出专业意见，严格履行独立董事的职责，有效维护了公司、股东尤其是中小股东的合法权益。2020年，公司管理层和相关工作人员给予了积极配合和支持，无影响独立董事独立性的情况发生。

2021年，我将继续按照相关法律法规对独立董事的要求，秉承谨慎、认真、勤勉的原则切实履行独立董事的职责，同时，结合自身掌握的专业知识和工作经验为公司发展提供更多有建设性的意见，更好地维护公司整体利益和全体股东尤其是中小股东的合法权益。

特此报告。

独立董事：闵庆文

2021年4月12日

# 附：2020 年度独立董事述职报告

## （郭洪林）

京投发展股份有限公司全体股东：

本人作为京投发展股份有限公司（下称“京投发展”或“公司”）第十届董事会的独立董事，严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《章程》及《独立董事工作细则》等法律法规、规范性文件的相关规定，认真履行职责，出席相关会议，对重大事项发表独立意见，维护了公司整体利益及全体股东的合法权益。现就 2020 年度履行职责情况进行报告：

### 一、个人基本情况

本人自 2008 年 1 月至 2017 年 12 月，先后任中国人民大学人事处处长、人才办主任、常务副院长；2010 年 6 月至 2017 年 12 月，任中国人民大学校长助理；现任中国人民大学附属中学联合学校总校理事会副理事长、中国科学院大学国科大基础教育研究院副院长、中国人民大学附属中学朝阳分校校长、创新人才研究会常务副会长。

经自查，本人不存在影响独立性的情况。

### 二、出席会议情况

2020 年，公司共召开 6 次董事会、3 次股东大会，9 次各专门委员会会议，本人按时出席了 3 次现场董事会、以通讯表决方式参加了 3 次非现场董事会出席了 8 次本人担任委员的各专门委员会会议，本人对提交专门委员会、董事会审议的议案审慎判断并行使表决权，没有反对、弃权的情形。本人认为：公司在 2020 年度召集召开的各专门委员会会议、董事会、股东大会符合法定程序，重大经营决策事项和其它重大事项均履行了相关审议程序，合法有效。

### 三、现场工作情况

报告期内，本人与其他独立董事还专门安排时间前往公司本部（3天）、璟悦府（1天）、臻御府（2天）、锦悦府（2天）、岚山（1天）、倬郡（2天）项目现场进行调研，对公司的经营管理、客户服务、项目开发销售、财务状况及审计事项

等进行了了解，及时获悉公司各重大事项的进展情况，关注外部环境及市场变化对公司的影响，与公司高级管理人员及相关工作人员保持沟通，为公司经营管理提出合理建议。

#### 四、2020年发表的独立意见情况

本年度，本人就会计政策变更、高管聘用及考核、续聘会计师事务所、关联交易等事项发表了独立董事意见。针对董事会所需出具独立意见的提案，本人认真审阅提案内容，了解相关信息，作出合理判断，就所掌握的信息和了解的情况，本人认为这些提案事项未损害公司利益和全体股东、特别是中小股东的利益。

2020年3月25日，在十届二十二次董事会会议上，对《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2020年4月8日，在十届二十三次董事会会议上，对《关于公司会计政策变更的议案》、《关于2019年度奖励基金计提的议案》、《关于2019年绩效考核指标完成情况及高管薪酬的议案》、《关于公司2019年度利润分配的预案》、《关于公司内部控制评价报告的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于确定<2020年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》、《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》、《关于2019年度日常关联交易实际发生额及2020年度预计日常关联交易的议案》、《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》、《关于公司与基石（天津）国际商业保理有限公司开展商业保理业务暨关联交易的议案》、《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》发表了独立意见。

2020年6月8日，在十届二十五次董事会会议上，对《关于向北京市清华大学附属中学教育基金会捐赠资金的议案》发表了独立意见。

2020年8月26日，在十届二十六次董事会会议上，对《关于公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》、《关于公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》、《关于保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）减资暨关联交易的独立意见》、《关于控股子公司出售昆玉嘉园项目部分办公、商业用房及车位暨关联交易的独立意见》发表了独立意见。

## 五、任职董事会各专门委员会的工作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会，本人担任提名委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员、审计委员会委员。2020年度，各专门委员会依据公司《章程》及各专门委员会相关议事规则开展工作，本人积极参加各项会议，认真履行委员职责：

作为公司提名委员会主任委员，本人根据公司《董事会提名委员会议事规则》的要求，召集和主持提名委员会会议；对高级管理人员的专业能力和职业素养等事项进行了审核，并出具了相关意见。

作为公司审计委员会委员，本人根据公司《董事会审计委员会议事规则》的要求，出席审计委员会会议，协调、监督、评估外部审计机构的审计工作，续聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供2020年度财务报告审计和内部控制审计服务；对公司的内部审计部门进行监督、评估；审阅公司定期财务报告并发表意见；监督和评估公司内部控制的有效性，充分发挥了审计委员会的审核、监督作用。

作为公司薪酬与考核委员会委员，本人根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的要求，出席薪酬与考核委员会会议，制定公司高级管理人员的年度薪酬与绩效考核方案，按照薪酬政策和绩效评价标准对高级管理人员的工作情况和业绩进行评估、审核。报告期内，公司高级管理人员的薪酬与考核完全依据公司董事会十届二十三次会议审议通过的《2020年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》实施，无违规情况。

## 六、其他重点关注事项

1、募集资金的使用情况：报告期内，公司无募集资金使用情况。

2、对外担保及资金占用情况

报告期内，公司对外担保的决策程序符合相关法律法规及公司章程的规定，信息披露充分完整。经审查，截至2020年12月31日，公司及全资子公司对外担保余额为2,106,000万元（占公司最近一期经审计净资产的329.56%），其中：公司对全资子公司的担保余额为530,000万元，公司对控股子公司的担保余额为0元，公司对参股子公司的担保余额为138,000万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为1,438,000万元。此外，控股子公司对公司的担保余额为30,000万元。截至本公告日，公司无逾期对外担保的情况。

经核查，不存在控股股东及其他关联方占用公司资金情况。

3、业绩预告及业绩快报情况：报告期内，公司发布了2次业绩预告，符合《股票上市规则》的相关规定，无任何违规情况。

4、关联交易情况：报告期内，我们对公司重大关联交易事项均发表了独立意见，并认为这些关联交易遵循了公平交易的市场原则，也符合公司章程及相关文件中关于关联交易决策权力与程序的规定，信息披露合规，无损害全体股东尤其是中小股东利益的情况。

#### 5、现金分红事项

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2019 年度归属于上市公司股东的净利润为 76,809,924.92 元，母公司净利润为 676,264,001.39 元，减提取法定盈余公积金 67,626,400.14 元，加本年初未分配利润 231,856,661.54 元，减本期进行分配的 2018 年度现金股利 148,155,519.40 元，本年末母公司可供股东分配的利润为 692,338,743.39 元。

为了更好的保障公司项目建设及战略规划的实施，经公司第十届董事会第二十三次会议、2019 年度股东大会审议通过了《关于公司 2019 年度利润分配的预案》，公司拟定的 2019 年度公司利润分配预案为：不进行现金股利分配，亦不进行资本公积金转增股本。我认为 2019 年度利润分配预案符合公司发展战略，符合公司和全体股东的利益，不存在损害投资者利益的情况。

6、公司及股东承诺履行情况：报告期内，公司股东北京市基础设施投资有限公司和中国银泰投资有限公司未出现违反于 2009 年公司非公开发行时所做关于避免同业竞争和减少关联交易承诺的情况。

#### 7、信息披露的执行情况

2020 年，公司共披露 4 份定期报告和 52 份临时公告，本人认为公司全年的信息披露工作严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》以及公司《章程》等规定执行，未发生漏报、迟报等违规情况。

#### 8、内部控制的执行情况

为进一步加强公司底线安全风险防控意识和能力，优化内控体系，公司聘请了普华永道商务咨询（上海）有限公司北京分公司开展了公司资金安全、行政底线安全风险排查及风险防控流程优化工作，重点对财务资金收付及管理、印鉴管理、资质证照管理和办公消防安全管理体系进行排查和梳理，并针对发现的设计

缺陷和执行缺陷，制定整改方案，明确整改责任，修订相关制度和流程，通过本次风险排查和流程优化，公司在资金管理、印鉴管理等重要底线风险领域的内控体系得到进一步完善，底线风险防范水平获得有效提升。

报告期内，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制情况进行审计，聘任的决策程序符合相关法规和公司《章程》的规定，未损害公司及全体股东的合法权益。

## 七、总体评价和建议

2020年，公司各项经营活动规范有序开展，本人作为公司独立董事，勤勉履职，严格按照各项法律法规的要求，认真审阅公司各次会议的议案材料，积极运用自身专业知识经验，对公司各项重大事项提出专业意见，促进董事会科学决策和公司规范运作，切实维护全体股东特别是中小股东的权益。2020年，公司管理层和相关工作人员给予了积极配合和支持，无影响独立董事独立性的情况发生。

2021年，本人将继续按照相关法律法规对独立董事的要求，秉承谨慎、认真、勤勉的原则切实履行独立董事的职责，为董事会决策提供更多规范性意见和建议，维护公司整体利益和全股东合法权益，促进公司持续健康发展。

特此报告。

独立董事：郭洪林

2021年4月12日