

京投发展股份有限公司  
2023 年度报告



## 声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

## 风险提示

### （一）政策风险

房地产行业受政策调整影响较大，近年来各地政府陆续出台了房地产支持政策，但其作用于市场仍需较长时间。

针对该项风险，公司一方面将密切关注相关政策的出台，研究政策导向可能引发的市场反应并积极应对，积极研判政策与市场情况，制定有效的销售策略，加大去化力度，尽量减少政策变化对公司经营业务的影响；另一方面也将继续聚焦 TOD 轨道物业开发，谨慎拿地，合理扩张，同时强化自身企业管理“内功”，提升企业综合竞争力，实现降本增效。

### （二）财务风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要，公司业务的发展和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。

针对该项风险，公司将根据经营发展需求，合理安排资金计划，加强资金管理，加快销售回款速度，创新融资手段，确保资金链安全。

### （三）投资风险

公司投资的鄂尔多斯项目由于所处区域房地产市场环境未出现大的改观，存在一定的投资风险，未来形势能否朝着更为有利方向发展，存在不确定性。

针对该项风险，公司将此项目停工作为土地储备，避免加大资金占用，等待市场时机。基于谨慎性原则，公司从2015年1月1日起停止确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入，并计提了资产减值准备。后续如市场持续稳定，公司将与鄂尔多斯项目公司其他股东共同协商选择合适时间复工建设，或引入合作伙伴共同开发建设。

## 目录

声明 .....	2
风险提示 .....	3
释义 .....	6
第一章 企业及中介机构主要情况 .....	7
第二章 债务融资工具存续情况 .....	12
第三章 报告期内重要事项 .....	14
第四章 财务报告 .....	18
第五章 企业环境信息披露情况 .....	19
第六章 备查文件 .....	20

## 释义

简称		释义
公司、本公司、发行人	指	京投发展股份有限公司
报告期	指	2023年度
22京投发展MTN001	指	京投发展股份有限公司2022年度第一期中期票据

## 第一章 企业及中介机构主要情况

### 一、企业基本情况

#### (一) 公司基本情况

中文名称	京投发展股份有限公司
中文简称	京投发展
外文名称	METRO LAND CORPORATION LTD.
外文缩写（如有）	MTL
公司的法定代表人	孔令洋
注册资本	人民币 740,777,597 元
实缴资本	人民币 740,777,597 元
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
邮政编码	100022
企业网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.com

#### (二) 债务融资工具信息披露事务负责人基本情况

姓名	张雨来
职务	财务总监兼董事会秘书
联系地址	北京市朝阳区建外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层
电话	010-65636622
传真	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com

#### (三) 控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

1、报告期内控股股东、实际控制人变化情况  
不适用。

2、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
洪成刚	董事	选举	股东大会选举
孔令洋	董事长	选举	股东大会选举
沈曙辉	董事兼副总裁	离任	工作调动
魏怡	董事长	离任	工作调动

#### （四）独立性情况

1、报告期内发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

2、报告期内不存在控股股东对企业非经营性资金占用情况。

#### （五）合法合规情况

报告期内发行人不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况，不存在违反发行文件约定或承诺的情况。

#### （六）业务经营情况

##### 1、业务范围

京投发展是一家以房地产开发、经营及租赁为主营业务的A股房地产板块上市公司。公司以自主开发销售为主，自持物业的经营与租赁为辅。报告期内，公司房地产销售收入占营业收入总额的99.47%。

##### 2、主营业务情况

2023年，在行业市场下行、经济面临压力的背景下，公司始终围绕“植根北京、茂盛全国”的发展战略目标，坚持以用户为中心，持续为用户提供迭代升级的产品与服务；构建TOD生态模式，打造场景营造与内容链接的生态圈，形成更高能级城市生

活方式试验场，提升了区域品质、效率、价值；为应对市场变化，采取严谨审慎的态度拓展优质土地资源，紧跟区域发展规划，科学研判市场契机，以强化管理、优化产品、挖掘价值等多种举措推进高质量发展，全面增强市场竞争力。报告期内，公司全年签约销售额 82.80 亿元，回款额 60.14 亿元；新开工面积（权益）26.73 万平方米，竣工面积（权益）27.67 万平方米。

### 3、业务发展目标

2024 年，公司将继续坚持“植根北京，茂盛全国”战略，深耕北京市场，拓展京外优质项目；公司将持续聚焦 TOD 轨道物业开发领域，进一步加强轨道物业开发的经验与技术积累，打造轨道物业开发核心竞争力，不断丰富“TOD 轨道物业专家”的内涵；公司将坚持践行“TOD 智慧生态圈”开发理念和“以用户为中心”的经营理念，始终深入研究客户需求，以营造新的生活方式为目的，运用科技和智慧手段打磨升级自身产品，不断反思复盘，提升自身设计、开发和运营能力；公司将继续完善内部管理，实现可持续发展，为股东创造价值。

### 4、行业状况

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，也是中国楼市发生转折，房地产行业进入新、旧模式交替之年。房地产行业坚持以“房住不炒”为主基调，因城施策，以促进房地产业良性循环和健康发展为目标，调控政策延续宽松态势且宽松力度不断加大，地产供需两端均有利好政策陆续出台，短期内有促进作

用,但长期受宏观经济下行、房企风险事件持续发酵等因素影响,购房者信心有待恢复,政策效果有待观察。

## 5、行业地位及面临的主要竞争状况

公司进入 TOD 轨道物业开发领域较早,经过十余年的沉淀,在战略规划、理念雕琢、融资能力、运营管理和团队打造上形成了属于自己的核心竞争力。

报告期内,发行人经营情况稳定,偿债能力无重大不利变化。

### (七) 债务逾期情况

报告期内,发行人不存在有息负债的逾期情况。

## 二、中介机构情况

### (一) 截止本报告签署日,发行人存续债务融资工具中介机构情况

中介机构名称	中介机构类型	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	会计师事务所	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼	周百鸣、王春征、施文、周睿、申旭	周百鸣、周睿、申旭	010-88827799
中信建投证券股份有限公司	主承销商 存续期管理机构	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼	-	赵业、李振	010-56051922
光大证券股份有限公司	联席主承销商	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦	-	刘晓渊、敖晨、朱鹏飞	010-58377884
联合资信评估股份有限公司	评级机构	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	宋莹莹	010-85178696

### (二) 报告期内,存续债务融资工具中介机构变化情况

报告期内，上述中介机构未发生变化。

## 第二章 债务融资工具存续情况

### 一、债务融资工具存续情况

截至本报告批准报出日存续的债务融资工具情况如下所示：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据
债券简称	22 京投发展 MTN001
债券代码	102281859.IB
发行日	2022-08-17
起息日	2022-08-19
到期日	2025-08-19
债券余额	4.46
利率	2.86%
付息兑付方式	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
交易场所	银行间
主承销商	中信建投证券股份有限公司 光大证券股份有限公司
存续期管理机构 (如有)	中信建投证券股份有限公司
受托管理人(如有)	无

发行人不存在逾期未偿还债券。

### 二、信用评级结果调整情况

报告期内信用评级机构未对本公司或债务融资工具作出的信用评级结果进行调整。

### 三、债务融资工具募集资金使用情况

(一) 募集资金使用情况 (截至 2023 年 12 月 31 日)

单位：亿元

债务融资工具	募集总金额	资金用途	资金投向	计划使	已使用	是否与承诺	未使用
--------	-------	------	------	-----	-----	-------	-----

简称	额		行业	用金额	金额	用途或最新披露用途一致	金额
22京投发展MTN001	4.46	偿还公司债务融资工具本金及利息	-	4.46	4.46	是	0.00

(二) 募集资金用途用于特定用途

不适用。

(三) 募集资金用于相关项目的情况

不适用。

四、特殊条款的触发和执行情况

无。

五、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

本公司存续的债务融资工具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,相关增信机制、偿债计划及偿债保障措施执行正常,无变更或变化的情况。

### 第三章 报告期内重要事项

#### 一、会计政策、会计估计变更或会计差错更正

##### (一) 会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该解释和《企业会计准则第 18 号--所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

对可比期间合并财务报表项目及金额影响如下：

项目	调整前（元）	调整后（元）
	2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
递延所得税资产	1,585,809,034.16	1,585,809,034.16
递延所得税负债	984,017,124.03	984,581,630.79
盈余公积	259,608,994.99	259,593,942.65
未分配利润	1,306,802,712.90	1,306,394,082.29

对可比期间母公司财务报表项目及金额影响如下：

项目	调整前（元）	调整后（元）
	2022年12月31日	2022年12月31日
递延所得税资产		
递延所得税负债	80,361,089.77	80,511,613.20
盈余公积	259,608,994.99	259,593,942.65
未分配利润	364,558,658.25	364,423,187.16

## （二）重大会计差错更正原因及影响的分析说明

不适用。

## 二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告

不适用。

## 三、合并报表范围变化

### （一）新增合并

公司本期新设二级子公司北京京投隆德置业有限公司，注册资本 10,000.00 万元，经营范围为房地产开发经营等；统一社会信用代码 91110106MACLQUQ23U。

### （二）减少合并

公司本期清算注销一级子公司宁波银泰对外经济贸易有限公司。

## 四、报告期内亏损情况

本公司报告期内不存在合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况。

## 五、资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结况

截至 2023 年末，发行人受限资产金额为 117.57 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	0.12	诉讼财产保全
存货	106.98	融资抵押
长期股权投资	7.99	融资质押
其他权益工具投资	2.49	融资质押
合计	<b>117.57</b>	-

## 六、对外担保情况

截至报告期末，本公司对外担保金额 13.80 亿元，情况如下：

单位：亿元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	本公司	上海礼仕酒店有限公司	是	12.80	连带责任保证担保	2042-01-20
2	本公司	上海礼仕酒店有限公司	是	0.85	连带责任保证担保	2025-07-08
3	本公司	上海礼仕酒店有限公司	是	0.15	连带责任保证担保	2025-09-20
合计		-	-	<b>13.80</b>	-	-

1、2023 年 2 月 24 日上海礼仕向华夏银行股份有限公司上海分行贷款 12.80 亿元，贷款期限自 2023 年 2 月 24 日至 2042 年 1 月 20 日止，公司为本笔贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 12.80 亿元，截至本报告期末担保债权本金余额为 12.70 亿元，担保期限为 2023 年 2 月 24 日至 2042 年 1 月 20 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仕行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 25,600 万元）提供反担保。

2、公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司 8,500.00 万元售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为 2022 年 7 月 8 日至 2025 年 7 月 8 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仕行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 1,700 万元）提供反担保。合作方 WISE CHANCE HOLDINGS LIMITED 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 15% 的部分（最高本金余额为人民币 1,275 万元）提供反担保。

3、公司为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司 1,500.00 万元售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为 2022 年 9 月 20 日至 2025 年 9 月 20 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仕行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 300 万元）提供反担保。

## 七、重大未决诉讼

截至报告期末，公司本部及下属子公司均未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

## 八、信息披露事务管理制度变动情况

报告期内，公司未发生信息披露事务管理制度变更情况。

## 第四章 财务报告

京投发展股份有限公司已于 2024 年 4 月 2 日在上海证券交易所网站上披露了 2023 年年度报告。网站链接地址为：

[http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2024-04-02/600683-20240402\\_P47M.pdf](http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2024-04-02/600683-20240402_P47M.pdf)

本公司承诺所披露信息真实、准确、完整，并将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等银行间债券市场自律规则指引的规定，在存续期内做好信息披露的工作，请投资者密切关注。

## 第五章 企业环境信息披露情况

本公司不属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披露管理办法》（生态环境部令第 24 号）中规定应当履行环境信息披露义务的主体。

## 第六章 备查文件

### 一、备查文件

1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

2、报告期内在中国银行间交易商协会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

3、京投发展股份有限公司债务融资工具信息披露管理制度。

### 二、备查地点

联系地址：北京市朝阳区建外大街2号银泰中心C座17层

联系人：张雨来

电话：010-65636622

### 三、备查网站

投资者可通过中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）或上海清算所网（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）查询公司已公开披露的相关文件。

（本页无正文，为《京投发展股份有限公司 2023 年度报告》  
之盖章页）

