

公司代码：600683

公司简称：京投发展

**京投发展股份有限公司**  
**2020 年第三季度报告正文**

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人魏怡、主管会计工作负责人贾卫平及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	48,071,780,518.90	46,192,720,564.76	4.07
归属于上市公司股东的净资产	5,210,111,714.00	2,687,037,543.47	93.90
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	5,825,416,276.74	-8,412,588,275.48	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	3,089,175,286.82	1,301,306,024.66	137.39
归属于上市公司股东的净利润	96,488,450.38	-24,717,799.26	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	78,230,264.51	-44,196,927.80	不适用
加权平均净资产收益率(%)	2.06	-0.99	不适用
基本每股收益(元/股)	0.080	-0.033	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.080	-0.033	不适用

注：每股收益及净资产收益率指标按归属于普通股股东净利润及所有者权益计算。

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益		368.93	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	185,749.38	1,185,925.48	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		154,201.95	
对外委托贷款取得的损益	9,341,286.01	26,813,192.99	收取参股公司委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	284,483.53	-7,200,506.53	
少数股东权益影响额(税后)	51,729.89	2,543,298.76	
所得税影响额	-2,452,879.73	-5,238,295.71	
合计	7,410,369.08	18,258,185.87	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

股东总数(户)		23,254				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
北京市基础设施投资有限公司	281,495,391	38.00	0	无	0	国有法人
程少良	153,929,736	20.78	0	无	0	境外自然人
中国银泰投资有限公司	30,000,000	4.05	0	无	0	境内非国有法人
龚万伦	6,098,650	0.82	0	无	0	境内自然人
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
杨雪梅	3,446,900	0.47	0	无	0	境内自然人
龚岚	3,378,457	0.46	0	无	0	境内自然人
戴文伟	3,000,000	0.40	0	无	0	境内自然人
宁波市昌兴物资有限公司	2,129,400	0.29	0	无	0	境内非国有法人

王鹏飞	2,000,000	0.27	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
北京市基础设施投资有限公司	281,495,391	人民币普通股	281,495,391			
程少良	153,929,736	人民币普通股	153,929,736			
中国银泰投资有限公司	30,000,000	人民币普通股	30,000,000			
龚万伦	6,098,650	人民币普通股	6,098,650			
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股	4,280,100			
杨雪梅	3,446,900	人民币普通股	3,446,900			
龚岚	3,378,457	人民币普通股	3,378,457			
戴文伟	3,000,000	人民币普通股	3,000,000			
宁波市昌兴物资有限公司	2,129,400	人民币普通股	2,129,400			
王鹏飞	2,000,000	人民币普通股	2,000,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

3.1.1 合并资产负债表大幅变动情况及主要原因

币种：人民币 单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	增减变动额	变动幅度	主要原因
交易性金融资产		110,935,286.08	-110,935,286.08	-100.00%	理财产品赎回
应收账款	6,825,295.96	380,925,169.70	-374,099,873.74	-98.21%	会计政策变更
合同资产	408,769,406.84		408,769,406.84	不适用	会计政策变更
一年内到期的非流动资产	442,188,435.92	199,179,416.26	243,009,019.66	122.01%	债权投资转入

2020年第三季度报告

其他流动资产	518,878,325.86	236,116,956.34	282,761,369.52	119.75%	预缴税款及合同取得成本增加
债权投资	129,648,129.86	313,638,582.91	-183,990,453.05	-58.66%	转入一年内到期的非流动资产
其他权益工具投资	992,065,884.72	535,362,300.65	456,703,584.07	85.31%	公允价值变动
预收款项		3,713,557,158.60	-3,713,557,158.60	-100.00%	会计政策变更
合同负债	7,708,508,535.30		7,708,508,535.30	不适用	会计政策变更
应付职工薪酬	21,171,600.96	39,766,962.66	-18,595,361.70	-46.76%	支付上年度计提的奖金
其他应付款	1,282,906,630.45	1,868,844,930.73	-585,938,300.28	-31.35%	控股项目公司支付分红款应付股利减少
一年内到期的非流动负债	163,600,000.00	10,472,110,576.27	-10,308,510,576.27	-98.44%	偿还一年内到期借款
其他流动负债	599,667,446.91	1,631,890.09	598,035,556.82	36,646.80%	会计政策变更影响
长期借款	22,239,017,595.72	16,761,276,502.35	5,477,741,093.37	32.68%	长期借款增加
递延所得税负债	567,896,839.76	423,149,277.87	144,747,561.89	34.21%	公允价值变动确认递延
其他非流动负债	55,579,392.56	38,372,473.24	17,206,919.32	44.84%	未到纳税义务时点的销项税额
其他综合收益	564,070,447.79	200,623,144.31	363,447,303.48	181.16%	公允价值变动

3.1.2 合并利润表大幅变动情况及主要原因

币种：人民币 单位：元

项目	2020年1-9月	2019年1-9月	增减变动额	变动幅度	主要原因
营业收入	3,089,175,286.82	1,301,306,024.66	1,787,869,262.16	137.39%	已达到销售结转条件的项目较上年同期增加
营业成本	2,160,841,742.28	686,095,233.48	1,474,746,508.80	214.95%	已达到销售结转条件的项目较上年同期增加
税金及附加	173,652,447.88	27,658,381.60	145,994,066.28	527.85%	上年同期公司个别项目土地增值税预清算调土增税影响
销售费用	118,722,702.21	81,463,242.19	37,259,460.02	45.74%	收入结转增加佣金代理费相应增加
投资收益	-5,239,759.04	2,281,961.43	-7,521,720.47	-329.62%	公司联营企业本期无销售结转
所得税费用	79,109,080.48	45,594,107.45	33,514,973.03	73.51%	销售结转利润增加所得税费用增加
净利润	257,018,392.09	162,538,143.88	94,480,248.21	58.13%	销售结转利润增加所致

归属于母公司股东的净利润	96,488,450.38	-24,717,799.26	121,206,249.64	不适用	销售结转利润增加所致
--------------	---------------	----------------	----------------	-----	------------

## 3.1.3 合并现金流量表大幅变动情况及主要原因

币种：人民币 单位：元

项目	2020年1-9月	2019年1-9月	增减变动额	变动幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	5,825,416,276.74	-8,412,588,275.48	14,238,004,552.22	不适用	剔除上年同期支付地价款影响，本期销售回款较上年同期大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	99,679,482.79	641,474,292.54	-541,794,809.75	-84.46	赎回委托理财较上年同期减少
筹资活动产生的现金流量净额	-5,502,998,537.35	7,295,964,829.21	-12,798,963,366.56	-175.43	借款较上年同期减少

## 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(1) 2020年8月26日、9月15日，公司十届二十六次董事会、2020年第二次临时股东大会审议通过了《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》，详见公司于2020年8月28日在上海证券交易所网站www.sse.com.cn发布的《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公告》（临2020-042）。本报告期公司收到169,547.84万元。

(2) 2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资北京基石创业投资基金（有限合伙），投资的形式为以现金认缴该基金的出资额25,150.00万元。本报告期公司收回投资款719.56万元，累计已收回投资13,945.76万元。

(3) 2015年4月7日、2015年4月29日，公司八届三十三次、2014年年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金认缴出资方式参与投资北京基石创业投资基金二期（有限合伙）（以工商核准名称为准），公司出资额不超过12,000万元。2015年5月，各合伙人共同签署《北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）有限合伙协议》，公司以现金认缴12,000万元出资额。本报告期公司收回投资款922.42万元，累计已收回投资4,036.21万元。

(4) 2020年7月1日，公司取得了中国证券监督管理委员会《关于同意京投发展股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2020】1312号）。2020年9月4日，公司发行了京投发展股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（简称：20京发01，代码：175105），本期发行规模为人民币20亿元，期限3年，每张面值100元，票面利率3.90%，募集资金已于2020年9月4日到账。

前三季度其他重大事项进展情况详见公司在上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的《2020年第一季度报告》、《2020年半年度报告》中相应部分内容。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	京投发展股份有限公司
法定代表人	魏怡
日期	2020 年 10 月 28 日