

公司代码：600683

公司简称：京投发展

京投发展股份有限公司

2019 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	8

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、公司基本情况

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	44,338,610,355.08	31,867,582,579.22	39.13
归属于上市公司股东的净资产	2,638,249,833.02	2,563,225,128.12	2.93
	年初至报告期末 (1-9月)	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	-8,412,588,275.48	-719,379,520.93	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	1,301,306,024.66	2,195,367,331.37	-40.72
归属于上市公司股东的净利润	-24,717,799.26	80,778,583.45	-130.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-44,196,927.80	18,181,141.53	-343.09
加权平均净资产收益率(%)	-0.99	3.50	减少 4.49 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.033	0.109	-130.28
稀释每股收益(元/股)	-0.033	0.109	-130.28

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
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	5,747.27	1,854,773.00	
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		881,907.55	
对外委托贷款取得的损益	7,658,906.22	22,076,379.61	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	-141,320.23	689,048.37	
少数股东权益影响额(税后)	61,884.39	352,547.14	
所得税影响额	-1,880,833.31	-6,375,527.13	
合计	5,704,384.34	19,479,128.54	

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）				23,181		
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	274,087,617	37.00	0	无	0	国有法人
程少良	153,929,736	20.78	0	质押	52,310,000	境外自然 人
中国银泰投资有限公司	30,000,000	4.05	0	质押	30,000,000	境内非国 有法人
阳光人寿保险股份有限 公司－传统保险产品	28,485,575	3.85	0	无	0	境内非国 有法人
阳光人寿保险股份有限 公司－吉利两全保险产 品	5,959,025	0.80	0	无	0	境内非国 有法人
来一飞	5,500,000	0.74	0	无	0	境内自然 人

阳光财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	5,159,687	0.70	0	无	0	境内非国有法人
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
戴文伟	3,000,000	0.40	0	无	0	境内自然人
泰康资产管理有限责任公司—泰康资产—积极配置投资产品	2,658,635	0.36	0	无	0	未知
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	274,087,617	人民币普通股	274,087,617			
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			
阳光人寿保险股份有限公司—传统保险产品	28,485,575	人民币普通股	28,485,575			
阳光人寿保险股份有限公司—吉利两全保险产品	5,959,025	人民币普通股	5,959,025			
来一飞	5,500,000	人民币普通股	5,500,000			
阳光财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	5,159,687	人民币普通股	5,159,687			
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			
戴文伟	3,000,000	人民币普通股	3,000,000			
泰康资产管理有限责任公司—泰康资产—积极配置投资产品	2,658,635	人民币普通股	2,658,635			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、阳光人寿和阳光财险因同受阳光保险集团股份有限公司控制而构成一致行动人关系。 2、除上述一致行动人关系外，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

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	2019年9月30日	2018年12月31日	增减变动额	增减幅度(%)	主要原因
存货	33,940,017,883.15	21,135,965,863.31	12,804,052,019.84	60.58	获取新项目地块
其他流动资产	452,605,680.96	1,242,045,068.60	-789,439,387.64	-63.56	理财产品赎回
可供出售金融资产		323,083,417.40	-323,083,417.40	-100.00	会计政策变更
其他权益工具投资	513,822,709.53		513,822,709.53	不适用	会计政策变更
预收款项	4,891,480,317.76	1,959,997,219.30	2,931,483,098.46	149.57	项目开盘预售增加
应付职工薪酬	32,366,045.86	80,838,675.61	-48,472,629.75	-59.96	支付上年度计提的奖金
应交税费	896,098,792.30	1,312,185,981.42	-416,087,189.12	-31.71	支付上年度计提的税费
其他应付款	1,892,737,604.88	855,948,982.92	1,036,788,621.96	121.13	主要系控股项目公司分红少数股东股利
应付利息	98,937,797.67	146,666,865.65	-47,729,067.98	-32.54	借款到期结息支付
应付股利	1,407,629,762.78	402,639,762.78	1,004,990,000.00	249.60	主要系控股项目公司分红少数股东股利
一年内到期的非流动负债	2,002,986,280.64	3,215,237,960.00	-1,212,251,679.36	-37.70	偿还借款
长期借款	23,668,707,078.62	15,400,215,322.67	8,268,491,755.95	53.69	长期借款增加
应付债券	3,985,523,828.06	1,991,714,203.81	1,993,809,624.25	100.11	公司拓展规模借款增加
长期应付款	178,846,034.89	5,428,963.13	173,417,071.76	3,194.29	融资性售后回租
其他综合收益	254,722,559.44	2,138,000.00	252,584,559.44	11,814.06	会计政策变更
少数股东权益	1,253,218,813.69	2,052,152,870.55	-798,934,056.86	-38.93	控股项目公司利润分配少数股东权益减少

3.1.2合并利润表大幅变动情况及主要原因

单位：人民币 金额：元

项目	2019年1-9月	2018年1-9月	增减变动额	增减幅度(%)	主要原因
营业收入	1,301,306,024.66	2,195,367,331.37	-894,061,306.71	-40.72	已达到销售结转条件的项目较上年同期减少
营业成本	686,095,233.48	1,573,030,137.18	-886,934,903.70	-56.38	已达到销售结转条件的项目较上年同期减少

税金及附加	27,658,381.60	155,387,390.33	-127,729,008.73	-82.20	主要系公司个别项目全部竣工结算基本完成,土地增值税预清算调减多提土增税
销售费用	81,463,242.19	56,373,734.75	25,089,507.44	44.51	广告宣传费用增加
财务费用	164,801,058.43	76,016,303.21	88,784,755.22	116.80	费用化利息支出增加

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	2019 年 1-9 月	2018 年 1-9 月	增减变动额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-8,412,588,275.48	-719,379,520.93	-7,693,208,754.55	不适用	本报告期获取新项目支付地价款
投资活动产生的现金流量净额	641,474,292.54	437,387,943.39	204,086,349.15	46.66	赎回委托理财较上年同期增加
筹资活动产生的现金流量净额	7,295,964,829.21	2,522,568,347.22	4,773,396,481.99	189.23	借款增加

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) 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6,677.58万元,累计已收回投资13,226.21万元。

(2) 2019年8月27日,公司发行了2019年度第一期中期票据(简称:19京投发展MTN001,代码101901166),本期发行规模为人民币5亿元,期限3年,每张面值100元,票面利率为4.70%,募集资金已于2019年8月28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《2019年第一季度报告》、《2019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	2019 年 10 月 28 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表
2019 年 9 月 30 日

编制单位:京投发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	2,632,967,750.62	3,108,038,425.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	200,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	376,990,399.30	379,830,496.33
应收款项融资		
预付款项	192,696,864.12	157,176,667.62
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	336,502,679.65	325,951,199.89
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	33,940,017,883.15	21,135,965,863.31
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	452,605,680.96	1,242,045,068.60
流动资产合计	38,131,781,257.80	26,349,007,721.35
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		323,083,417.40
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	207,746,249.06	189,159,283.48

其他权益工具投资	513,822,709.53	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	407,053,523.15	410,607,209.69
固定资产	44,033,838.43	46,587,874.16
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,544,369.55	14,105,725.96
开发支出		
商誉	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	5,990,175.99	7,144,482.23
递延所得税资产	739,609,922.16	624,308,320.46
其他非流动资产	4,263,424,568.91	3,891,974,803.99
非流动资产合计	6,206,829,097.28	5,518,574,857.87
资产总计	44,338,610,355.08	31,867,582,579.22
流动负债：		
短期借款	149,500,000.00	198,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,353,617,959.91	1,898,622,157.83
预收款项	4,891,480,317.76	1,959,997,219.30
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	32,366,045.86	80,838,675.61
应交税费	896,098,792.30	1,312,185,981.42
其他应付款	1,892,737,604.88	855,948,982.92
其中：应付利息	98,937,797.67	146,666,865.65
应付股利	1,407,629,762.78	402,639,762.78
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,002,986,280.64	3,215,237,960.00
其他流动负债	1,694,810.44	3,154,324.07
流动负债合计	12,220,481,811.79	9,523,985,301.15
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	23,668,707,078.62	15,400,215,322.67
应付债券	3,985,523,828.06	1,991,714,203.81
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	178,846,034.89	5,428,963.13
长期应付职工薪酬		
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益	43,770,836.95	29,033,440.93
递延所得税负债	273,531,269.29	237,264,925.25
其他非流动负债	36,500,848.77	24,782,423.61
非流动负债合计	28,226,659,896.58	17,728,219,279.40
负债合计	40,447,141,708.37	27,252,204,580.55
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股		
其他综合收益	254,722,559.44	2,138,000.00
专项储备		
盈余公积	130,685,199.34	130,685,199.34
一般风险准备		
未分配利润	1,184,283,103.45	1,361,842,957.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,638,249,833.02	2,563,225,128.12
少数股东权益	1,253,218,813.69	2,052,152,870.55
所有者权益（或股东权益）合计	3,891,468,646.71	4,615,377,998.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,338,610,355.08	31,867,582,579.22

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司资产负债表

2019 年 9 月 30 日

编制单位:京投发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型: 未经审计

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	117,039,979.90	731,499,761.02
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	14,133.62	747,667.29
应收款项融资		
预付款项	14,837,886.56	15,202,823.80
其他应收款	3,310,706,124.94	1,795,669,266.97
其中: 应收利息		
应收股利	850,000,000.00	
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	74,806,285.12	371,966,883.20
流动资产合计	3,517,404,410.14	2,915,086,402.28
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		323,083,417.40
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,492,759,215.46	1,473,571,339.55
其他权益工具投资	513,822,709.53	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	85,499,158.70	88,312,778.00
固定资产	27,916,682.03	29,989,368.31
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,057,350.92	3,906,663.29
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,312,729.24	2,924,922.29

递延所得税资产	38,875,239.85	11,086,888.13
其他非流动资产	1,140,969,412.00	1,116,944,584.22
非流动资产合计	3,305,212,497.73	3,049,819,961.19
资产总计	6,822,616,907.87	5,964,906,363.47
流动负债：		
短期借款	149,500,000.00	198,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	648,182.02	648,182.02
预收款项	1,810,721.87	1,464,604.00
应付职工薪酬	25,307,774.12	44,853,098.51
应交税费	1,037,942.99	9,957,188.27
其他应付款	71,141,855.06	128,341,021.64
其中：应付利息	35,711,707.78	91,045,096.97
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		1,997,905,503.67
其他流动负债		
流动负债合计	249,446,476.06	2,381,169,598.11
非流动负债：		
长期借款	108,000,000.00	108,000,000.00
应付债券	3,985,523,828.06	1,991,714,203.81
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	173,599,674.89	182,603.13
长期应付职工薪酬		
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	870,422.04	803,459.78
非流动负债合计	4,307,773,924.99	2,140,480,266.72
负债合计	4,557,220,401.05	4,521,649,864.83
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	337,378,518.17	337,378,518.17

减：库存股		
其他综合收益	254,722,559.44	2,138,000.00
专项储备		
盈余公积	130,685,199.34	130,685,199.34
未分配利润	801,832,632.87	232,277,184.13
所有者权益（或股东权益）合计	2,265,396,506.82	1,443,256,498.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,822,616,907.87	5,964,906,363.47

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并利润表

2019 年 1—9 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019 年第三季度 (7-9 月)	2018 年第三季 度 (7-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 (1-9 月)
一、营业总收入	126,404,329.26	111,587,453.01	1,301,306,024.66	2,195,367,331.37
其中：营业收入	126,404,329.26	111,587,453.01	1,301,306,024.66	2,195,367,331.37
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	255,533,955.02	168,804,769.21	1,095,067,690.41	1,979,400,023.09
其中：营业成本	100,294,205.48	88,422,013.73	686,095,233.48	1,573,030,137.18
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金 净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	23,602,458.50	6,456,206.21	27,658,381.60	155,387,390.33
销售费用	30,401,868.94	18,808,221.57	81,463,242.19	56,373,734.75
管理费用	44,491,383.55	35,019,514.21	135,049,774.71	118,592,457.62
研发费用				
财务费用	56,744,038.55	20,098,813.49	164,801,058.43	76,016,303.21
其中：利息费用	106,333,413.85	75,747,585.65	313,139,001.82	234,010,985.91
利息收入	57,896,580.04	55,549,514.33	169,521,256.72	163,812,689.91
加：其他收益	28,598.93		34,801.09	
投资收益（损失以 “—”号填列）	-344,127.24	9,073,031.20	2,281,961.43	-5,299,738.95
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益	-344,127.24	9,073,031.20	1,390,053.88	-5,299,738.95
以摊余成本计 量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以 “—”号填列）				
净敞口套期收益（损 失以“-”号填列）				
公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失	-75,991.04		-2,966,666.81	

以“-”号填列)				
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-172,396.59		41,111,832.38
资产处置收益(损失以“-”号填列)				62,148,154.20
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-129,521,145.11	-48,316,681.59	205,588,429.96	313,927,555.91
加:营业外收入	87,856.99	390,583.99	4,182,502.75	1,450,608.96
减:营业外支出	223,429.95	99,866.87	1,638,681.38	269,966.63
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-129,656,718.07	-48,025,964.47	208,132,251.33	315,108,198.24
减:所得税费用	-10,979,914.63	1,822,142.47	45,594,107.45	99,025,130.75
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-118,676,803.44	-49,848,106.94	162,538,143.88	216,083,067.49
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-118,676,803.44	-49,848,106.94	162,538,143.88	216,083,067.49
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二)按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-114,343,174.20	-47,022,315.07	-24,717,799.26	80,778,583.45
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-4,333,629.24	-2,825,791.87	187,255,943.14	135,304,484.04
六、其他综合收益的税后净额	137,127,460.74		138,592,430.51	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	137,127,460.74		138,592,430.51	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	132,762,016.06		131,395,518.81	
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动	132,762,016.06		131,395,518.81	
4.企业自身信用风险公允价值变动				
(二)将重分类进损益的其他综合收益	4,365,444.68		7,196,911.70	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	4,365,444.68		7,196,911.70	

2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	18,450,657.30	-49,848,106.94	301,130,574.39	216,083,067.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	22,784,286.54	-47,022,315.07	113,874,631.25	80,778,583.45
归属于少数股东的综合收益总额	-4,333,629.24	-2,825,791.87	187,255,943.14	135,304,484.04
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	-0.154	-0.063	-0.033	0.109
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.154	-0.063	-0.033	0.109

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司利润表

2019 年 1—9 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019 年第三季度 度（7-9 月）	2018 年第三季度 度（7-9 月）	2019 年前三季 度（1-9 月）	2018 年前三季 度（1-9 月）
一、营业收入	1,688,971.58	1,739,049.10	5,081,190.72	5,051,461.37
减：营业成本	949,364.77	954,480.01	2,825,110.96	2,839,586.23
税金及附加	277,094.11	619,631.07	991,858.70	898,025.71
销售费用				
管理费用	21,953,517.24	25,021,172.48	81,123,391.98	88,294,604.89
研发费用				
财务费用	26,452,706.49	23,565,298.10	79,667,386.57	46,101,753.27
其中：利息费用	59,279,184.17	35,651,547.19	176,636,050.77	127,327,081.72
利息收入	41,073,747.41	12,439,722.03	117,802,581.09	81,431,968.52
加：其他收益				
投资收益（损失以“—”号填列）	-343,889.59	-993,529.68	849,882,871.76	377,601,560.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-343,889.59	-993,529.68	-1,009,035.79	-12,398,439.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）				
信用减值损失（损失以“—”号填列）	509,477.86		-1,744,872.36	
资产减值损失（损失以“—”号填列）		-80,117.06		-297,000.30
资产处置收益（损失以“—”号填列）				62,148,154.20
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-47,778,122.76	-49,495,179.30	688,611,441.91	306,370,205.35
加：营业外收入	23,000.00	48,100.00	1,872,221.30	658,729.42
减：营业外支出	350.00	47,134.87	350.00	130,381.22
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-47,755,472.76	-49,494,214.17	690,483,313.21	306,898,553.55
减：所得税费用	125,839.43	-21,559.30	-27,788,351.72	265,210.19
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-47,881,312.19	-49,472,654.87	718,271,664.93	306,633,343.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-47,881,312.19	-49,472,654.87	718,271,664.93	306,633,343.36

(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)				
五、其他综合收益的税后净额	137,127,460.74		138,592,430.51	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	132,762,016.06		131,395,518.81	
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动	132,762,016.06		131,395,518.81	
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	4,365,444.68		7,196,911.70	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-2,831,467.02			
2. 其他债权投资公允价值变动	7,196,911.70		7,196,911.70	
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额	82,049,236.85	-49,472,654.87	849,667,183.74	306,633,343.36
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀释每股收益(元/股)				

法定代表人: 魏怡

主管会计工作负责人: 贾卫平

会计机构负责人: 谢雪林

合并现金流量表

2019 年 1—9 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 (1-9 月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,304,878,734.13	3,713,409,428.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	11,496,680.48	12,159,713.58
收到其他与经营活动有关的现金	84,190,043.22	91,595,855.26
经营活动现金流入小计	4,400,565,457.83	3,817,164,997.76
购买商品、接受劳务支付的现金	11,537,575,483.59	3,430,000,339.42
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	226,095,451.69	202,659,205.69
支付的各项税费	803,027,895.43	733,373,321.50
支付其他与经营活动有关的现金	246,454,902.60	170,511,652.08
经营活动现金流出小计	12,813,153,733.31	4,536,544,518.69
经营活动产生的现金流量净额	-8,412,588,275.48	-719,379,520.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	69,648,355.61	8,117,226.22
取得投资收益收到的现金	10,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	89,963.61	39,280,614.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	811,450,000.00	457,330,000.00
投资活动现金流入小计	881,198,319.22	504,727,840.89

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,724,026.68	11,398,241.32
投资支付的现金	25,000,000.00	22,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	202,000,000.00	33,441,656.18
投资活动现金流出小计	239,724,026.68	67,339,897.50
投资活动产生的现金流量净额	641,474,292.54	437,387,943.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	18,800,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	18,800,000.00	
取得借款收到的现金	12,662,716,538.25	7,815,654,034.76
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	12,881,516,538.25	7,815,654,034.76
偿还债务支付的现金	3,666,674,782.30	3,996,713,693.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,857,952,899.66	1,288,515,702.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	60,924,027.08	7,856,291.66
筹资活动现金流出小计	5,585,551,709.04	5,293,085,687.54
筹资活动产生的现金流量净额	7,295,964,829.21	2,522,568,347.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	78,478.75	79,406.28
五、现金及现金等价物净增加额	-475,070,674.98	2,240,656,175.96
加：期初现金及现金等价物余额	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91
六、期末现金及现金等价物余额	2,632,967,750.62	3,325,255,141.87

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司现金流量表

2019 年 1—9 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 金额 (1-9 月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,466,125.70	82,856,489.22
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	207,701,979.00	171,758,159.10
经营活动现金流入小计	214,168,104.70	254,614,648.32
购买商品、接受劳务支付的现金	11,491.66	25,966.90
支付给职工及为职工支付的现金	70,238,339.85	74,674,953.39
支付的各项税费	9,763,954.06	5,715,049.45
支付其他与经营活动有关的现金	46,627,883.40	372,048,105.89
经营活动现金流出小计	126,641,668.97	452,464,075.63
经营活动产生的现金流量净额	87,526,435.73	-197,849,427.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	69,648,355.61	8,117,173.34
取得投资收益收到的现金	10,000.00	511,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,278,664.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	311,450,000.00	1,222,056,602.65
投资活动现金流入小计	381,108,355.61	1,781,252,440.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,782,568.39	3,195,329.88
投资支付的现金	28,000,000.00	23,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	762,249,472.41	33,441,656.18
投资活动现金流出小计	797,032,040.80	60,136,986.06
投资活动产生的现金流量净额	-415,923,685.19	1,721,115,454.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,040,050,000.00	2,089,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,240,050,000.00	2,089,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,098,000,000.00	1,439,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	367,845,804.58	311,964,395.73
支付其他与筹资活动有关的现金	60,266,727.08	
筹资活动现金流出小计	2,526,112,531.66	1,750,964,395.73
筹资活动产生的现金流量净额	-286,062,531.66	338,035,604.27

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-614,459,781.12	1,861,301,631.56
加：期初现金及现金等价物余额	731,499,761.02	164,012,697.01
六、期末现金及现金等价物余额	117,039,979.90	2,025,314,328.57

法定代表人：魏怡

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	3,108,038,425.60	3,108,038,425.60	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		811,450,000.00	811,450,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	379,830,496.33	380,505,618.32	675,121.99
应收款项融资			
预付款项	157,176,667.62	157,176,667.62	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	325,951,199.89	323,960,022.85	-1,991,177.04
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	21,135,965,863.31	21,135,965,863.31	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,242,045,068.60	430,334,673.32	-811,710,395.28
流动资产合计	26,349,007,721.35	26,347,431,271.02	-1,576,450.33
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	323,083,417.40		-323,083,417.40
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	189,159,283.48	189,159,283.48	
其他权益工具投资		437,075,546.33	437,075,546.33
其他非流动金融资产			

投资性房地产	410,607,209.69	410,607,209.69	
固定资产	46,587,874.16	46,587,874.16	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	14,105,725.96	14,105,725.96	
开发支出			
商誉	11,603,740.50	11,603,740.50	
长期待摊费用	7,144,482.23	7,144,482.23	
递延所得税资产	624,308,320.46	624,308,320.46	
其他非流动资产	3,891,974,803.99	3,888,864,718.44	-3,110,085.55
非流动资产合计	5,518,574,857.87	5,629,456,901.25	110,882,043.38
资产总计	31,867,582,579.22	31,976,888,172.27	109,305,593.05
流动负债：			
短期借款	198,000,000.00	198,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,898,622,157.83	1,898,622,157.83	
预收款项	1,959,997,219.30	1,959,997,219.30	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	80,838,675.61	80,838,675.61	
应交税费	1,312,185,981.42	1,312,185,981.42	
其他应付款	855,948,982.92	855,948,982.92	
其中：应付利息	146,666,865.65	146,666,865.65	
应付股利	402,639,762.78	402,639,762.78	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,215,237,960.00	3,215,237,960.00	
其他流动负债	3,154,324.07	3,154,324.07	
流动负债合计	9,523,985,301.15	9,523,985,301.15	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	15,400,215,322.67	15,400,215,322.67	

应付债券	1,991,714,203.81	1,991,714,203.81	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	5,428,963.13	5,428,963.13	
长期应付职工薪酬			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	
递延收益	29,033,440.93	29,033,440.93	
递延所得税负债	237,264,925.25	237,264,925.25	
其他非流动负债	24,782,423.61	24,782,423.61	
非流动负债合计	17,728,219,279.40	17,728,219,279.40	
负债合计	27,252,204,580.55	27,252,204,580.55	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	740,777,597.00	740,777,597.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	327,781,373.79	327,781,373.79	
减：库存股			
其他综合收益	2,138,000.00	116,130,128.93	113,992,128.93
专项储备			
盈余公积	130,685,199.34	130,685,199.34	
一般风险准备			
未分配利润	1,361,842,957.99	1,357,156,422.11	-4,686,535.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,563,225,128.12	2,672,530,721.17	109,305,593.05
少数股东权益	2,052,152,870.55	2,052,152,870.55	
所有者权益（或股东权益）合计	4,615,377,998.67	4,724,683,591.72	109,305,593.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,867,582,579.22	31,976,888,172.27	109,305,593.05

各项目调整情况的说明：

√ 适用 □ 不适用

①公司采用预期信用损失模型，按照应收款项未来12个月内或整个存续期预期信用损失计量减值准备；

②公司将原可供出售金融资产计入其他权益工具投资，并由历史成本计量改为公允价值计量。

③公司将原其他流动资产中的委托理财产品计入交易性金融资产。

上述三项变动对2019年初合并资产负债表应收账款（坏账准备）、其他应收款（坏账准备）、其他流动资产、其他非流动资产、可供出售金融资产、其他权益工具投资、其他综合收益、交易性金融资产、未分配利润产生影响。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	731,499,761.02	731,499,761.02	
交易性金融资产		111,450,000.00	111,450,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	747,667.29	787,018.20	39,350.91
应收款项融资			
预付款项	15,202,823.80	15,202,823.80	
其他应收款	1,795,669,266.97	1,795,404,091.15	-265,175.82
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	371,966,883.20	260,256,487.92	-111,710,395.28
流动资产合计	2,915,086,402.28	2,914,600,182.09	-486,220.19
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产	323,083,417.40		-323,083,417.40
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,473,571,339.55	1,473,571,339.55	
其他权益工具投资		437,075,546.33	437,075,546.33
其他非流动金融资产			
投资性房地产	88,312,778.00	88,312,778.00	
固定资产	29,989,368.31	29,989,368.31	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,906,663.29	3,906,663.29	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,924,922.29	2,924,922.29	
递延所得税资产	11,086,888.13	11,086,888.13	
其他非流动资产	1,116,944,584.22	1,116,870,107.62	-74,476.60

非流动资产合计	3,049,819,961.19	3,163,737,613.52	113,917,652.33
资产总计	5,964,906,363.47	6,078,337,795.61	113,431,432.14
流动负债：			
短期借款	198,000,000.00	198,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	648,182.02	648,182.02	
预收款项	1,464,604.00	1,464,604.00	
应付职工薪酬	44,853,098.51	44,853,098.51	
应交税费	9,957,188.27	9,957,188.27	
其他应付款	128,341,021.64	128,341,021.64	
其中：应付利息	91,045,096.97	91,045,096.97	
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,997,905,503.67	1,997,905,503.67	
其他流动负债			
流动负债合计	2,381,169,598.11	2,381,169,598.11	
非流动负债：			
长期借款	108,000,000.00	108,000,000.00	
应付债券	1,991,714,203.81	1,991,714,203.81	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	182,603.13	182,603.13	
长期应付职工薪酬			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	803,459.78	803,459.78	
非流动负债合计	2,140,480,266.72	2,140,480,266.72	
负债合计	4,521,649,864.83	4,521,649,864.83	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	740,777,597.00	740,777,597.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	337,378,518.17	337,378,518.17	
减：库存股			
其他综合收益	2,138,000.00	116,130,128.93	113,992,128.93
专项储备			

盈余公积	130,685,199.34	130,685,199.34	
未分配利润	232,277,184.13	231,716,487.34	-560,696.79
所有者权益（或股东权益）合计	1,443,256,498.64	1,556,687,930.78	113,431,432.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,964,906,363.47	6,078,337,795.61	113,431,432.14

各项目调整情况的说明：

☒ 适用 ☐ 不适用

①公司采用预期信用损失模型，按照应收款项未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失计量减值准备；

②公司将原可供出售金融资产计入其他权益工具投资，并由历史成本计量改为公允价值计量。

③公司将原其他流动资产中的委托理财产品计入交易性金融资产。

上述三项变动对 2019 年初母公司资产负债表应收账款（坏账准备）、其他应收款（坏账准备）、其他流动资产、其他非流动资产、可供出售金融资产、其他权益工具投资、其他综合收益、交易性金融资产、未分配利润产生影响。

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4.4 审计报告

☐ 适用 ☒ 不适用