

公司代码：600683

公司简称：京投发展

**京投发展股份有限公司**  
**2021 年第一季度报告正文**

## 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 本公司第一季度报告未经审计。

## 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	47,008,913,194.44	49,809,537,392.20	-5.62
归属于上市公司股东的净资产	6,434,220,102.53	6,390,363,969.88	0.69
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,031,335,731.35	409,386,528.84	151.92
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	1,684,677,226.60	991,658,052.40	69.88
归属于上市公司股东的净利润	105,363,334.60	77,080,733.69	36.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	101,176,296.34	70,752,239.46	43.00
归属于上市公司普通股股东的净利润	61,188,334.60	77,080,733.69	-20.62
归属于上市公司普通股股东的扣除非经常性损益的净利润	57,001,296.34	70,752,239.46	-19.44
加权平均净资产收益率(%)	1.79	2.83	减少 1.04 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.08	0.10	-20.00
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.10	-20.00

注：公司归属于上市公司普通股股东的净利润 61,188,334.60 元及扣非后的净利润 57,001,296.34 元，系扣除永续信托贷款利息 44,175,000.00 元后的金额。

每股收益、稀释每股收益及加权平均净资产收益率指标按归属于上市公司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	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	9,700.00	
对外委托贷款取得的损益	9,720,306.40	参股公司委贷利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,443,157.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	720,523.85	
少数股东权益影响额（税后）	431,508.77	
所得税影响额	-1,251,843.16	
合计	4,187,038.26	

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

单位：股

股东总数（户）		22,724				
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	22,628,100	3.05	0	无	0	境内非国有法人
龚万伦	7,027,750	0.95	0	无	0	境内自然人
程开武	5,623,700	0.76	0	无	0	境内自然人
宁波市银河综合服务中心	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
杨雪梅	3,600,000	0.49	0	无	0	境内自然人
龚岚	3,389,800	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
童晓阳	2,278,198	0.31	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	22,628,100	人民币普通股	22,628,100			
龚万伦	7,027,750	人民币普通股	7,027,750			

程开武	5,623,700	人民币普通股	5,623,700
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	3,600,000	人民币普通股	3,600,000
龚岚	3,389,800	人民币普通股	3,389,800
戴文伟	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
童晓阳	2,278,198	人民币普通股	2,278,198
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	2021年3月31日	2020年12月31日	增减变动额	变动幅度	主要原因
货币资金	2,697,543,405.65	4,891,184,956.42	-2,193,641,550.77	-44.85%	本报告期公司偿还借款金额较大
应收账款	43,071,677.86	85,443,327.85	-42,371,649.99	-49.59%	本报告期收回房款
一年内到期的非流动资产	428,074,982.34	297,951,097.41	130,123,884.93	43.67%	增加系债权投资按账龄重分类转入
债权投资	159,174,343.89	276,563,054.78	-117,388,710.89	-42.45%	债权投资转入一年内到期非流动资产
使用权资产	27,605,430.48		27,605,430.48	不适用	会计政策变更影响
应付职工薪酬	45,902,117.32	68,107,211.47	-22,205,094.15	-32.60%	支付员工上年度奖金
租赁负债	13,651,851.23		13,651,851.23	不适用	会计政策变更影响
递延收益	101,193,476.96	75,500,880.88	25,692,596.08	34.03%	未实现内部交易利息

#### 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	2021年1-3月	2020年1-3月	增减变动额	变动幅度	主要原因
营业收入	1,684,677,226.60	991,658,052.40	693,019,174.20	69.88%	本期结转规模增加
营业成本	1,215,394,845.79	711,826,607.41	503,568,238.38	70.74%	本期结转规模增加匹配成本增加
税金及附加	139,894,658.05	21,356,421.79	118,538,236.26	555.05%	上年同期结转产品土地增值税较低
销售费用	45,151,561.40	27,282,485.62	17,869,075.78	65.50%	销售结转收入增加相应销售代理渠道费用增加
财务费用	25,525,171.12	68,981,533.94	-43,456,362.82	-63.00%	本期费用化利息支出较上年同期减少
所得税费用	101,232,423.60	22,461,104.95	78,771,318.65	350.70%	两期利润贡献单位不同，上年同期母公司贡献利润的应纳税所得额弥补以前年度亏损未确认所得税费用
归属于母公司股东的净利润	105,363,334.60	77,080,733.69	28,282,600.91	36.69%	本期销售业绩较上年同期增加
少数股东损益	23,671,609.82	36,747,412.82	-13,075,803.00	-35.58%	本期全资子公司实现利润较多
其他综合收益	-17,332,201.95	84,462,584.29	-101,794,786.24	-120.52%	其他权益工具投资公允价值变动所致

## 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	2021年1-3月	2020年1-3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	1,031,335,731.35	409,386,528.84	621,949,202.51	151.92%	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	117,446,200.07	91,488,343.11	25,957,856.96	28.37%	本期报告期收回合营公司借款较上年同期增加
筹资活动产生的现金流量净额	-3,342,426,629.22	-672,489,236.30	-2,669,937,392.92	不适用	本期偿还借款较上年同期较多

## 3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014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、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司以现金认缴该基金的出资额

12,000.00万元。截至报告披露日，公司本年度内收回投资款6,128.00万元，至此公司以现金认缴该基金的出资额12,000.00万元，已全部收回。

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	2021年4月28日