证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　编号:临 2022-046

京投发展股份有限公司
关于公司面向专业投资者公开发行公司债券预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法(2019 年修订)》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定,经核查公司相关情况,公司董事会认为:公司符合现行面向专业投资者公开发行公司债券相关政策和法律法规规定的条件与要求,具备面向专业投资者公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次发行概况

(一)发行规模

公司拟申请面向专业投资者公开发行公司债券(以下简称"本次债券")票面总额不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元)。具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况,在上述范围内确定。

(二)发行方式

本次债券在获准发行后,可以一次发行或分期发行。具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据市场情况和公司资金需求情况确定。

(三)票面金额及发行价格

本次债券面值 100 元,按面值平价发行。

(四)发行对象及向公司股东配售的安排

本次债券拟向符合《公司债券发行与交易管理办法》等规定的专业投资者公开发行。发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东,可以参与本次债券的认购与交易。

(五)债券期限

本次债券期限不超过 5 年(含 5 年),可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种,具体期限结构(包括是否设计含权、是否设计回售条款或赎回条款及相关条款具体内容、是否设计调整票面利率选择权及相关条款具体内容)、期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

(六)债券利率及确定方式

本次债券为固定利率债券,票面利率提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据国家有关规定与簿记管理人根据簿记建档结果在预设区间范围内协商确定。

(七)还本付息方式

本次债券利息按年支付,本金连同最后一期利息一并偿还。

(八)募集资金用途

本次债券的募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途以及比例提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和公司债务结构,在上述范围内确定。

(九)承销方式

本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十)担保方式

本次债券发行拟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。

(十一)债券的上市交易流通

本次债券发行实施完毕后,在满足上海证券交易所上市条件的前提下,公司将向上海证券交易所申请上市流通。

(十二)偿债保障措施

提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时,在法律、法规允许的范围内,根据公司和市场的具体情况做出如下决议并采取相应措施:

(1)不向股东分配利润;
(2)暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;
(3)调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;
(4)主要责任人不得调离。

(十三)本次债券发行决议的有效期

本次债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

(十四)关于本次债券的授权事项

为有效协调本次面向专业投资者公开发行公司债券(以下简称"本次债券")发行过程中的具体事宜,拟提请股东大会授权董事会及董事会授权人士,根据有关法律法规及《京投发展股份有限公司章程》的有关规定,在股东大会审议通过的框架和原则下,从维护本公司利益最大化的原则出发,全权办理本次债券发行的全部事项,包括但不限于:

1、在国家法律、法规及证券监管部门的有关规定允许的范围内,根据公司和市场的具体情况,制定本次债券的具体发行方案以及修订、调整本次债券的发行条款,包括但不限于具体发行规模、是否分期发行及发行期数、具体期限构成和各期限品种的发行规模、债券利率及确定方式、发行时机、是否设计回售条款或赎回条款及相关条款具体内容、是否设计调整票面利率选择权及相关条款具体内容、还本付息的期限和方式、担保安排、向股东配售的具体安排、募集资金用途、债券上市等与本次债券发行有关的全部事宜;

2、决定并聘请参与本次债券发行的中介机构,签署有关协议;

3、选择债券受托管理人,签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》;

4、办理本次债券的发行、备案、上市等事宜,包括但不限于根据有关监管部门的要求制作、修改、报送债券发行、备案、上市的材料、签署相关文件及其他法律文件。根据法律法规及其他规范性文件进行相关的信息披露;

5、如发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化,除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外,授权董事会依据监管部门的意见对本次债券的具体方案等相关事项进行相应调整;

6、办理与本次债券有关的其他事项;

7、在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时,在法律、法规允许的范围内,根据公司和市场的具体情况做出如下决议并采取相应措施:

(1)不向股东分配利润;
(2)暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;
(3)调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;
(4)主要责任人不得调离。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事长为本次债券发行的获授权人士,代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次债券发行有关的事务。

本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、发行人简要财务会计信息

(一)公司最近三年合并范围变化情况

表 1 截至 2022 年 9 月 30 日公司纳入合并报表范围的子公司的情况

序号	子公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	北京京投万科房地产开发有限公司	北京	40,000.00	房地产		80	设立
2	北京京投银泰置业有限公司	北京	10,000.00	房地产		50	设立
3	北京京投银泰尚德置业有限公司	北京	10,000.00	房地产		51	设立
4	北京京投兴业置业有限公司	北京	10,000.00	房地产		51	设立
5	北京潭柘投资发展有限公司	北京	41,000.00	房地产	100		设立
6	宁波华联房地产开发有限公司	宁波	2,100.00	房地产	100		设立
7	北京京投瀛德置业有限公司	北京	5,000.00	房地产		51	设立
8	北京定都峰旅游开发有限公司	北京	1,000.00	服务业		60	设立
9	宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	500.00	进出口	90	10	设立
10	宁波京发物业服务有限公司	宁波	500.00	服务业	100		设立
11	北京京投置地房地产有限公司	北京	500,000.00	房地产	100		收购
12	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	43,000.00	酒店管理	100		收购
13	无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	12,000.00	房地产		100	收购
14	北京京投兴平置业有限公司	北京	5,000.00	房地产		51	设立
15	京投科技(北京)有限公司	北京	2,000.00	服务业	100		设立
16	北京睿德发展物业管理服务有限公司	北京	2,000.00	服务业	100		设立
17	北京京投兴檀房地产有限公司	北京	5,000.00	房地产		100	设立
18	三河市京投发展致远房地产开发有限公司	廊坊	5,000.00	房地产		85	设立
19	北京京投丰德房地产有限公司	北京	2,000.00	房地产		70	设立
20	北京京投兴海房地产有限公司	北京	10,000.00	房地产		51	设立
21	北京京投润德置业有限公司	北京	10,000.00	房地产		60	设立

表 2 公司最近三年及一期合并范围的重要变化情况

2019 年度	
增加公司	变动原因
北京京投丰德房地产有限公司	新设公司
北京京投兴海房地产有限公司	新设公司
减少公司	变动原因
北京华霖盛景园林绿化有限公司	清算
2020 年	
增加公司	变动原因
无变动	–
减少公司	变动原因
无变动	–
2021 年	
增加公司	变动原因
北京京投铭德置业有限公司	新设公司
减少公司	变动原因
无变动	–
2022 年 1-9 月	
增加公司	变动原因
北京京投润德置业有限公司	新设公司
减少公司	变动原因
北京京投铭德置业有限公司	注销

(二)公司最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

公司 2019 年度财务报告已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了天职业字[2020]6660 号标准无保留意见的审计报告;公司 2020 年度财务报告已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了天职业字[2021]7000 号标准无保留意见的审计报告;公司 2021 年度财务报告已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了天职业字[2022]9001 号标准无保留意见的审计报告;公司 2022 年 1-9 月财务报表未经审计。

表 3 公司最近三年及一期合并资产负债表

单位:元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	1,944,571,929.31	4,929,811,501.37	4,891,184,956.42	2,087,332,108.46
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				110,935,286.08
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	32,601,502.08	66,780,116.11	85,443,327.85	380,925,169.70
应收款项融资				
预付款项	153,320,289.27	159,004,193.65	134,475,309.92	181,954,377.52
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	647,913,893.37	282,186,692.85	270,757,282.34	226,531,332.46
其中:应收利息	28,946,025.00	12,603,176.73	10,115,796.04	8,395,853.29
应收股利		19,397,329.30		
买入返售金融资产				
存货	38,443,729,587.82	29,239,475,224.53	31,657,064,260.90	33,442,088,274.14
合同资产	237,342,700.07	237,342,700.07	320,582,053.91	–
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	20,033,801.50	297,301,883.83	297,951,097.41	199,179,416.26
其他流动资产	936,577,394.91	1,219,693,612.87	509,461,008.74	236,116,956.34
流动资产合计	42,416,091,098.33	36,431,595,925.28	38,166,919,297.49	36,865,062,920.96
非流动资产:				
发放贷款和垫款				
债权投资	599,400,000.00	–	276,563,054.78	313,638,582.91
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	201,302,967.11	206,124,696.30	189,970,821.48	211,429,302.47
其他权益工具投资	479,382,345.82	475,886,617.74	854,080,333.95	535,362,300.65
其他非流动金融资产				
投资性房地产	169,376,804.68	180,749,314.03	185,819,110.61	404,388,814.37
固定资产	137,173,510.58	140,667,515.51	75,343,353.09	76,789,821.25
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	23,142,166.90	25,867,720.50	–	–
无形资产	35,178,468.06	38,117,357.61	37,957,253.71	14,249,607.61
开发支出				
商誉	11,603,740.50	11,603,740.50	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	2,525,758.59	3,389,714.01	6,558,910.24	4,298,388.17
递延所得税资产	1,380,880,788.68	1,242,680,227.97	1,231,663,652.30	865,447,664.55
其他非流动资产	7,827,672,313.58	8,047,250,248.15	8,773,057,864.05	6,890,449,421.32
非流动资产合计	10,867,638,864.50	10,372,337,152.32	11,642,618,094.71	9,327,657,643.80
资产总计	53,283,729,962.83	46,803,933,077.60	49,809,537,392.20	46,192,720,564.76
流动负债:				
短期借款		–	75,117,812.50	245,000,000.00
向中央银行借款				
拆入资金				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	3,182,455,260.74	2,951,639,267.58	3,784,360,803.43	3,170,224,949.88
预收款项	3,726,329.36	4,310,696.83	4,822,092.14	3,713,557,158.60
合同负债	12,029,683,863.70	11,324,429,720.83	6,954,936,118.65	–
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	32,593,727.12	78,878,552.96	68,107,211.47	39,766,962.66
应交税费	1,640,550,571.54	1,610,298,168.64	1,735,250,834.12	1,076,054,053.24
其他应付款	822,304,336.47	863,464,254.43	963,674,856.16	1,868,844,930.73
其中:应付利息			–	147,662,602.53
应付股利	11,539,762.78	11,405,235.01	408,038,929.45	1,407,629,762.78
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	2,091,227,114.36	1,887,828,686.49	1,218,139,267.58	10,472,110,576.27
其他流动负债	1,064,310,653.75	1,019,130,309.97	613,451,701.86	1,631,890.09
流动负债合计	20,866,851,857.04	19,739,979,657.73	15,417,860,697.91	20,587,190,521.47
非流动负债:				
保险合同准备金				
长期借款	18,466,147,556.98	11,302,272,007.60	20,994,623,546.43	16,761,276,502.35
应付债券	1,764,016,500.77	3,490,278,160.82	3,985,787,675.50	3,986,738,413.98
其中:优先股				
永续债				
租赁负债	8,292,090.58	13,377,291.83	–	–
长期应付款	75,983,418.46	105,840,417.01	137,034,231.74	171,049,386.56
长期应付职工薪酬				
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益	274,468,648.05	190,957,252.11	75,500,880.88	49,133,852.95
递延所得税负债	763,345,933.65	697,083,861.37	684,084,958.55	423,149,277.87
其他非流动负债	70,433,653.55	64,600,545.64	64,591,209.13	38,372,473.24
非流动负债合计	21,462,467,802.04	15,904,189,536.38	25,981,402,502.23	21,469,499,906.95
负债合计	42,329,319,659.08	35,644,169,194.11	41,399,263,200.14	42,056,690,428.42
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	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00	–
其中:优先股				
永续债	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00	–
资本公积	327,514,574.72	327,514,574.72	327,514,574.72	327,514,574.72
减:库存股				
其他综合收益	188,103,405.89	289,827,247.44	487,174,380.21	200,623,144.31
专项储备			–	–
盈余公积	246,644,204.97	246,644,204.97	218,311,410.38	198,311,599.48
一般风险准备				
未分配利润	1,444,126,260.35	1,538,724,303.60	1,616,586,007.57	1,219,810,627.96
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	8,947,166,042.93	9,143,487,927.73	6,390,363,969.88	2,687,037,543.47
少数股东权益	2,007,244,260.82	2,016,275,955.76	2,019,910,222.18	1,448,992,592.87
所有者权益(或股东权益)合计	10,954,410,303.75	11,159,763,883.49	8,410,274,192.06	4,136,030,136.34
负债和所有者权益(或股东权益)总计	53,283,729,962.83	46,803,933,077.60	49,809,537,392.20	46,192,720,564.76

表 4 公司最近三年及一期合并利润表

单位:元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	2,403,351,063.90	6,765,910,302.79	8,864,424,166.23	4,327,692,677.72
其中:营业收入	2,403,351,063.90	6,765,910,302.79	8,864,424,166.23	4,327,692,677.72
利息收入			–	
已赚保费			–	
手续费及佣金收入			–	
二、营业总成本	2,210,482,876.01	6,332,311,391.92	7,456,841,746.70	3,681,111,410.06
其中:营业成本	1,725,893,416.20	5,325,706,787.52	6,363,441,775.45	2,957,538,310.45
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	238,968,778.13	473,301,623.88	446,977,114.25	128,910,040.13
销售费用	92,413,671.65	220,498,639.52	233,377,078.70	162,513,162.64
管理费用	120,700,152.96	213,649,425.93	202,092,342.02	194,574,640.23
研发费用			–	
财务费用	32,506,857.07	99,154,915.07	210,953,436.28	237,575,256.61
其中:利息费用	200,084,047.10	472,087,751.91	547,081,674.47	416,732,111.33
利息收入	235,495,899.73	439,703,494.67	384,112,258.13	208,677,156.55
加:其他收益	630,625.80	1,413,177.91	1,885,296.11	460,929.62
投资收益(损失以"-"号填列)	139,920,453.30	240,574,132.82	33,289,945.70	33,899,707.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-573,729.19	19,601,108.37	-13,289,451.10	-8,434,058.25
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)			–	715,286.08
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-2,841,702.48	-1,546,741.82	-6,053,836.26	-5,309,941.30
资产减值损失(损失以"-"号填列)		-181,074.16	-54,783.03	
资产处置收益(损失以"-"号填列)		-246,763.90	–	-1,064.85
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	330,577,564.51	673,611,641.72	1,436,649,042.05	676,346,184.21
加:营业外收入	4,444,480.50	2,917,013.87	3,490,552.96	4,948,583.82
减:营业外支出	6,695,968.26	14,039,596.09	8,455,161.58	7,115,214.21
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	328,326,076.75	662,489,059.50	1,431,684,433.43	674,179,553.82
减:所得税费用	100,684,727.34	329,699,761.44	368,338,530.29	213,927,221.11
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	227,641,349.41	332,789,298.06	1,063,345,903.14	460,252,332.71
(一)按经营持续性分类			–	
1. 持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	227,641,349.41	332,789,298.06	1,063,345,903.14	460,252,332.71
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)	244,673,044.35	328,623,564.48	496,928,273.83	76,809,924.92
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	-17,031,694.94	4,165,733.58	566,417,629.31	383,442,407.79
六、其他综合收益的税后净额	-101,723,841.55	-183,008,696.07	286,551,235.90	112,991,047.61
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-101,723,841.55	-183,008,696.07	286,551,235.90	112,991,047.61
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-101,723,841.55	-183,008,696.07	281,212,989.73	106,128,857.08
(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	-101,723,841.55	-183,008,696.07	281,212,989.73	106,128,857.08
(4)企业自身信用风险公允价值变动			–	
2. 将重分类进损益的其他综合收益			5,338,246.17	6,862,190.53
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			5,338,246.17	6,862,190.53
(2)其他债权投资公允价值变动			–	
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			–	
(4)其他债权投资信用减值准备			–	
(5)现金流量套期储备			–	
(6)外币财务报表折算差额			–	
(7)其他			–	
(二)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	125,917,507.86	149,780,601.99	1,349,897,139.04	573,243,380.32
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	142,949,202.80	145,614,868.41	783,479,509.73	189,800,972.53
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-17,031,694.94	4,165,733.58	566,417,629.31	383,442,407.79
八、每股收益:			–	
(一)基本每股收益(元/股)	0.0023	0.17	0.56	0.10
(二)稀释每股收益(元/股)	0.0023	0.17	0.56	0.10

表 5 公司最近三年及一期合并现金流量表

单位:元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
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	3,307,395,736.30	12,045,452,826.73	13,370,818,376.60	6,347,887,611.88
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	121,690,266.83	111,333,021.43	38,166,668.74	33,529,909.86
收到其他与经营活动有关的现金	110,130,441.20	555,201,152.80	225,193,568.83	150,769,351.25
经营活动现金流入小计	3,539,216,444.33	12,711,987,000.96	13,634,178,614.17	6,532,186,872.99
购买商品、接受劳务支付的现金	10,061,423,565.33	2,933,809,652.90	2,068,070,606.27	11,839,216,542.38
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	208,533,182.84	264,856,067.69	238,506,553.99	288,795,789.31
支付的各项税费	676,363,265.15	1,535,864,010.75	975,459,464.42	1,245,124,656.82
支付其他与经营活动有关的现金	527,826,384.40	438,827,290.86	482,995,487.48	400,852,867.88
经营活动现金流出小计	11,474,146,397.72	5,173,357,022.20	3,765,032,112.16	13,773,989,856.39
经营活动产生的现金流量净额	-7,934,929,953.39	7,538,629,978.76	9,869,146,502.01	-7,241,802,983.40
二、投资活动产生的现金流量:			–	
收回投资收到的现金	10,120,483.22	174,182,121.43	186,452,619.67	1,554,026,711.37
取得投资收益收到的现金	115,886,607.93	148,062,840.66	921,657.31	2,426,224.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,950.00	5,280.00	96,673.11
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	1,450,664,346.50	1,623,321,785.67	106,046,606.94	283,796,240.38
投资活动现金流入小计	1,576,671,437.65	1,945,588,697.76	293,426,163.92	1,840,345,849.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,505,604.41	7,153,571.83	10,940,919.97	18,166,496.11
投资支付的现金	145,000,000.00	40,000,000.00	45,000,000.00	685,380,000.00
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	809,328,281.41	412,098,853.50	1,542,813,717.11	3,296,510,740.38
投资活动现金流出小计	962,833,885.82	459,252,425.33	1,598,754,637.08	4,000,057,236.49
投资活动产生的现金流量净额	613,837,551.83	1,486,336,272.43	-1,305,328,473.16	-2,159,711,386.89
三、筹资活动产生的现金流量:			–	
吸收投资收到的现金	8,000,000.00	3,000,000,000.00	3,004,500,000.00	18,800,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,000,000.00		4,500,000.00	18,800,000.00
取得借款收到的现金	11,254,818,247.08	10,237,208,024.96	6,700,297,219.73	14,986,896,538.25
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	11,262,818,247.08	13,237,208,024.96	9,704,797,219.73	15,205,696,538.25
偿还债务支付的现金	5,580,212,197.70	19,818,843,569.02	12,026,476,746.69	4,333,661,062.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,237,503,383.91	2,248,162,794.65	3,326,860,848.77	2,398,788,918.02
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		400,000,000.00	1,004,990,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	109,249,835.97	156,543,813.06	111,472,474.16	92,542,145.62
筹资活动现金流出小计	6,926,965,417.58	22,223,550,176.73	15,464,810,069.62	6,824,992,126.58
筹资活动产生的现金流量净额	4,335,852,829.50	-8,986,342,151.77	-5,760,012,849.89	8,380,704,411.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,445.53	47,669.00	103,641.48
五、现金及现金等价物净增加额	-2,985,239,572.06	38,626,544.95	2,803,852,847.96	-1,020,706,317.14
加:期初现金及现金等价物余额	4,929,811,501.37	4,891,184,956.42	2,087,332,108.46	3,108,038,425.60
六、期末现金及现金等价物余额	1,944,571,929.31	4,929,811,501.37	4,891,184,956.42	2,087,332,108.46

表 6 公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位:元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	282,890,638.36	193,421,090.13	135,776,098.82	265,369,491.12
交易性金融资产			–	
衍生金融资产			–	
应收票据			–	
应收账款	1,297,206.44	14,213,568.67	185,266,739.28	129,935.92
应收款项融资			–	
预付款项	50,177,078.01	57,880,607.40	37,089,894.32	25,030,742.09
其他应收款	2,631,506,968.07	3,386,630,920.70	3,512,350,316.51	944,149,636.80
其中:应收利息	28,946,025.00	12,603,176.73	10,115,796.04	8,395,853.29
应收股利	123,194,820.91	738,592,150.21	719,194,820.91	854,194,820.91
存货			–	
合同资产				
持有待售资产			–	
一年内到期的非流动资产	20,033,801.50	148,975,869.44	297,951,097.41	68,964,073.07
其他流动资产	180,401,330.71	601,561,425.51	701,720,204.38	840.00
流动资产合计	3,166,307,023.09	4,402,683,481.85	4,870,154,350.72	1,303,644,719.00
非流动资产:				
债权投资	599,400,000.00	–	137,279,988.39	313,638,582.91
其他债权投资			–	
长期应收款			–	
长期股权投资	6,367,700,575.92	6,126,590,515.94	1,486,387,717.42	1,505,718,517.49
其他权益工具投资	479,382,345.82	475,886,617.74	854,080,333.95	535,362,300.65
其他非流动金融资产			–	
投资性房地产	74,244,681.42	77,058,300.73	80,809,793.18	84,561,285.62
固定资产	22,841,184.33	23,814,527.07	25,518,452.88	27,283,960.15
在建工程			–	
生产性生物资产			–	
油气资产			–	
使用权资产	8,571,731.73	15,233,269.14	–	
无形资产	807,251.06	1,408,907.01	2,500,623.03	2,699,670.72
开发支出			–	
商誉			–	
长期待摊费用	421,505.10	1,189,466.42	2,394,805.46	2,108,664.89
递延所得税资产			–	
其他非流动资产	2,693,951,960.22	3,149,024,034.83	3,429,710,002.39	3,193,816,720.69
非流动资产合计	10,247,321,235.60	9,870,205,638.88	6,018,681,716.70	5,665,189,703.12
资产总计	13,413,628,258.69	14,272,889,120.73	10,888,836,067.42	6,968,834,422.12
流动负债:				
短期借款			75,117,812.50	145,000,000.00
交易性金融负债			–	
衍生金融负债			–	
应付票据			–	
应付账款	2,786,683.66	2,711,683.66	3,598,968.22	648,182.02
预收款项	793,996.22	970,199.49	1,122,291.14	1,503,798.68
合同负债	175,229.88	157,358.40	161,040.79	
应付职工薪酬	21,885,103.00	42,451,153.00	39,519,494.01	27,143,413.28
应交税费	5,424,791.73	9,804,344.33	14,285,834.62	1,731,191.92
其他应付款	1,450,294,860.61	1,622,429,769.49	777,944,028.96	269,068,125.91
其中:应付利息			–	80,749,479.59
应付股利	11,539,762.78	11,405,235.01	8,038,929.45	2,639,762.78
持有待售负债			–	
一年内到期的非流动负债	2,030,429,637.68	582,671,890.02	74,632,284.61	80,000,000.00
其他流动负债	323,218.77	365,243.42	–	
流动负债合计	3,512,113,521.55	2,261,561,641.81	986,381,754.85	525,094,711.81
非流动负债:				
长期借款			–	18,000,000.00
应付债券	1,764,016,500.77	3,490,278,160.82	3,985,787,675.50	3,986,738,413.98
其中:优先股			–	
永续债			–	
租赁负债		5,942,646.88	–	
长期应付款	65,334,529.46	95,007,971.01	131,787,871.74	165,803,026.56
长期应付职工薪酬			–	
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			–	
递延所得税负债	62,701,135.31	96,609,082.46	157,611,981.17	63,874,317.93
其他非流动负债	344,676.25	322,213.60	11,927,719.29	381,148.56
非流动负债合计	1,932,176,841.79	3,727,940,074.77	4,326,895,247.70	4,274,576,907.03
负债合计	5,444,290,363.34	5,989,501,716.58	5,313,277,002.55	4,799,671,618.84
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	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
其中:优先股			–	
永续债	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
资本公积	337,111,719.10	337,111,719.10	337,111,719.10	337,111,719.10
减:库存股			–	
其他综合收益	188,103,405.89	289,827,247.44	487,174,380.21	200,623,144.31
专项储备			–	
盈余公积	246,644,204.97	246,644,204.97	218,311,410.38	198,311,599.48
未分配利润	456,700,968.39	669,026,635.64	792,183,958.18	692,338,743.39
所有者权益(或股东权益)合计	7,969,337,895.35	8,283,387,404.15	5,575,559,064.87	2,169,162,803.28
负债和所有者权益(或股东权益)总计	13,413,628,258.69	14,272,889,120.73	10,888,836,067.42	6,968,834,422.12

表 7 公司最近三年及一期母公司利润表

单位:元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	6,942,429.05	95,197,122.45	308,865,682.03	37,668,850.81
减:营业成本	2,825,154.97	3,772,240.11	3,762,984.10	3,766,199.04
税金及附加	2,190,763.25	4,294,952.05	3,684,835.24	1,512,573.04
销售费用			–	
管理费用	56,427,936.16	100,480,172.93	99,207,508.85	109,701,961.50
研发费用			–	
财务费用	-25,034,551.41	-22,546,893.81	-702,148.65	124,071,857.44
其中:利息费用	127,214,915.69	178,683,003.62	217,433,813.73	233,448,901.58
利息收入	220,020,364.55	267,554,803.80	265,789,707.93	138,437,480.17
加:其他收益	53,328.25	383,809.35	798,012.29	244,904.15
投资收益(损失以"-"号填列)	152,892,997.20	274,025,782.05	-3,562,531.76	893,716,306.62
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	5,358,059.98	18,650,032.07	-49,669,046.24	-2,448,213.52
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)	17,099.78	-93,481.48	-334,978.02	-3,431,425.21
资产减值损失(损失以"-"号填列)			–	
资产处置收益(损失以"-"号填列)			–	
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	123,496,551.31	283,512,761.09	199,813,005.00	689,146,045.35
加:营业外收入	3,448,869.04	923,915.22	1,185,579.01	1,872,221.30
减:营业外支出		1,108,730.40	1,000,475.00	3,527,202.93
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	126,945,420.35	283,327,945.91	199,998,109.01	687,491,063.72
减:所得税费用			–	11,227,062.33
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	126,945,420.35	283,327,945.91	199,998,109.01	676,264,001.39
(一)持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	126,945,420.35	283,327,945.91	199,998,109.01	676,264,001.39
(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	-101,723,841.55	-183,008,696.07	286,551,235.90	112,991,047.61
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-101,723,841.55	-183,008,696.07	281,212,989.73	106,128,857.08
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	-101,723,841.55	-183,008,696.07	281,212,989.73	106,128,857.08
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			5,338,246.17	6,862,190.53
1.权益法下可转损益的其他综合收益			5,338,246.17	6,862,190.53
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			–	
六、综合收益总额	25,221,578.80	100,319,249.84	486,549,344.91	789,255,049.00
七、每股收益:			–	
(一)基本每股收益(元/股)			–	
(二)稀释每股收益(元/股)			–	

表 8 公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位:元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
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	20,057,563.28	271,729,997.78	147,965,976.83	56,555,688.22
收到的税费返还			–	
收到其他与经营活动有关的现金	587,719,164.34	1,242,430,479.74	724,423,711.14	606,749,601.00
经营活动现金流入小计	607,776,727.62	1,514,160,477.52	872,389,687.97	663,305,289.22
购买商品、接受劳务支付的现金	11,535.66	20,747.66	11,491.66	14,706.66
支付给职工及为职工支付的现金	53,748,532.21	56,964,120.16	44,202,924.05	78,290,485.83
支付的各项税费	18,623,632.32	35,163,337.98	10,252,273.89	10,069,542.80
支付其他与经营活动有关的现金	392,870,925.43	616,127,087.71	568,042,806.19	255,368,630.85
经营活动现金流出小计	465,254,625.62	708,275,293.51	622,509,495.79	343,743,366.14
经营活动产生的现金流量净额	142,522,102.00	805,885,184.01	249,880,192.18	319,561,923.08
二、投资活动产生的现金流量:			–	
收回投资收到的现金	10,120,483.22	174,182,121.43	76,232,619.67	591,066,711.37
取得投资收益收到的现金	711,886,607.93	148,062,840.66	135,027,887.67	1,599,246.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,890.00	1,300.00	
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	1,317,668,207.24	3,748,425,551.50	182,646,773.61	2,995,141,035.03
投资活动现金流入小计	2,039,675,298.39	4,070,673,403.59	393,908,580.95	3,587,806,993.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	360,710.99	260,842.63	2,084,174.86	7,216,102.39
投资支付的现金	385,000,000.00	4,665,000,000.00	45,000,000.00	315,200,000.00
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	1,067,925,792.52	2,377,098,853.50	3,154,028,217.11	3,712,010,580.38
投资活动现金流出小计	1,453,286,503.51	7,042,359,696.13	3,201,112,391.97	4,034,426,682.77
投资活动产生的现金流量净额	586,388,794.88	-2,971,686,292.54	-2,807,203,811.02	-446,619,689.73
三、筹资活动产生的现金流量:			–	
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,763,030,500.00		2,066,000,000.00	2,185,050,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00		1,750,000,000.00	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,963,030,500.00	3,000,000,000.00	6,816,000,000.00	2,385,050,000.00
偿还债务支付的现金	2,000,000,000.00	75,000,000.00	2,243,000,000.00	2,257,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	501,335,670.93	549,868,965.20	283,797,299.30	374,737,657.63
支付其他与筹资活动有关的现金	101,136,177.72	151,684,934.96	1,861,472,474.16	91,884,845.62
筹资活动现金流出小计	2,602,471,848.65	776,553,900.16	4,388,269,773.46	2,724,122,503.25
筹资活动产生的现金流量净额	-639,441,348.65	2,223,446,099.84	2,427,730,226.54	-339,072,503.25
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	89,469,548.23	57,644,991.31	-129,593,392.30	-466,130,269.90
加:期初现金及现金等价物余额	193,421,090.13	135,776,098.82	265,369,491.12	731,499,761.02
六、期末现金及现金等价物余额	282,890,638.36	193,421,090.13	135,776,098.82	265,369,491.12

(三)公司最近三年主要财务指标

表 9 公司最近三年主要财务指标

项目	2022 年 1-9 月(末)	2021 年(末)	2020 年(末)	2019 年(末)
总资产(亿元)	532.84	468.04	498.10	461.93
总负债(亿元)	423.29	356.44	413.99	420.57
全部债务(亿元)	223.75	167.65	264.05	316.31
所有者权益(亿元)	109.54	111.60	84.10	41.36
营业总收入(亿元)	24.03	67.66	88.64	43.28
利润总额(亿元)	3.28	6.62	14.32	6.74
净利润(亿元)	2.28	3.33	10.63	4.60
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	1.27	1.82	10.38	4.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(亿元)	1.42	1.75	4.70	0.40
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	2.45	3.29	4.97	0.77
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-79.35	75.39	98.69	-72.42
投资活动产生现金流量净额(亿元)	6.14	14.86	-13.05	-21.60
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	43.36	-89.86	-57.60	83.81
流动比率	2.03	1.85	2.48	1.79
速动比率	0.19	0.36	0.42	0.17
资产负债率(%)	79.44	76.16	83.12	91.05
债务资本比率(%)	67.13	60.04	75.84	88.44
营业毛利率(%)	28.19	21.29	28.21	31.66
平均总资产回报率(%)	1.06	2.35	4.12	2.80
加权平均净资产收益率(%)	0.06	3.84	13.72	2.89
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-1.12	-0.87	12.83	1.50
EBITDA(亿元)	5.59	11.72	20.07	11.20
EBITDA 全部债务比(%)	2.50	6.99	7.60	3.54
EBITDA 利息倍数	0.58	0.80	0.88	0.49
应收账款周转率	48.37	88.89	38.01	11.38
存货周转率	0.05	0.17	0.20	0.11

(四)管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的合并财务报表,对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析:

1、资产结构分析:

公司最近三年及一期末资产构成情况如下:

表 10 公司最近三年及一期末主要资产构成情况

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	194,457.19	3.65	492,981.15	10.53	489,118.50	9.82	208,733.21	4.52
交易性金融资产	–	–	–	–	–	–	11,093.53	0.24
应收账款	3,260.15	0.06	6,678.01	0.14	8,544.33	0.17	38,092.52	0.82
预付款项	15,332.03	0.29	15,900.42	0.34	13,447.53	0.27	18,195.44	0.39
其他应收款	64,791.39	1.22	28,218.67	0.60	27,075.73	0.54	22,653.13	0.49
存货	3,844,372.96	72.15	2,923,947.52	62.47	3,165,706.43	63.56	3,344,208.83	72.40
合同资产	23,734.27	0.45	23,734.27	0.51	32,058.21	0.64	–	–
一年内到期的非流动资产	2,003.38	0.04	29,730.19	0.64	29,795.11	0.60	19,917.94	0.43
其他流动资产	93,657.74	1.76	121,969.36	2.61	50,946.10	1.02	23,611.70	0.51
流动资产合计	4,241,609.11	79.60	3,643,159.59	77.84	3,816,691.93	76.63	3,686,506.29	79.81
债权投资	59,940.00	1.12	–	–	27,656.31	0.56	31,363.86	0.68
长期股权投资	20,130.30	0.38	20,612.47	0.44	18,997.08	0.38	21,142.93	0.46
其他权益工具投资	47,938.23	0.90	47,588.66	1.02	85,408.03	1.71	53,536.23	1.16
投资性房地产	–	–	18,074.93	0.39	18,581.91	0.37	40,438.88	0.88
固定资产	16,937.68	0.32	14,066.75	0.30	7,534.34	0.15	7,678.98	0.17
使用权资产	13,717.35	0.26	2,586.77	0.06	–	–	–	–
无形资产	3,517.85	0.07	3,811.74	0.08	3,795.73	0.08	1,424.96	0.03
商誉	1,160.37	0.02	1,160.37	0.02	1,160.37	0.02	1,160.37	0.03
长期待摊费用	252.58	0.00	338.97	0.01	655.89	0.01	429.84	0.01
递延所得税资产	138,088.08	2.59	124,268.02	2.66	123,166.37	2.47	86,544.77	1.87
其他非流动资产	782,767.23	14.69	804,725.02	17.19	877,305.79	17.61	689,044.94	14.92
非流动资产合计	1,086,763.89	20.40	1,037,233.72	22.16	1,164,261.81	23.37	932,765.76	20.19
资产总计	5,328,373.00	100.00	4,680,393.31	100.00	4,980,953.74	100.00	4,619,272.06	100.00

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,公司的资产总额分别为 4,619,272.06 万元、4,980,953.74 万元、4,680,393.31 万元及 5,328,373.00 万元。公司以"TOD 轨道物业专家"为发展愿景,持续扩大在 TOD 轨道物业开发领域的先发优势。同时,公司倡导"植根北京,茂盛全国"战略,深耕北京市场,不断扩大品牌影响力,以无锡项目作为战略支点,继续开拓全国市场。公司总资产规模随公司业务的调整及扩张呈增长态势。

2、负债结构分析

公司最近三年及一期末负债构成情况如下:

表 11 公司最近三年及一期末主要负债构成情况

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	–	–	–	–	7,511.78	0.18	24,500.00	0.58
应付账款	318,245.53	7.52	295,163.93	8.28	378,436.08	9.14	317,022.49	7.54
预收款项	372.63	0.01	431.07	0.01	482.21	0.01	371,355.72	8.83
合同负债	1,202,968.39	28.42	1,132,442.97	31.77	695,493.61	16.80	–	–
应付职工薪酬	3,259.37	0.08	7,887.86	0.22	6,810.72	0.16	3,976.70	0.09
应交税费	164,055.06	3.88	161,029.82	4.52	173,525.08	4.19	107,605.41	2.56
其他应付款	82,230.43	1.94	86,346.43	2.42	96,367.49	2.33	186,884.49	4.44
一年内到期的非流动负债	209,122.71	4.94	188,782.87	5.30	121,813.93	2.94	1,047,211.06	24.90
其他流动负债	106,431.07	2.51	101,913.03	2.86	61,345.17	1.48	163.19	0.00
流动负债合计	2,086,685.19	49.30	1,973,997.97	55.38	1,541,786.07	37.24	2,058,719.05	48.95
非流动负债:	–							
长期借款	1,846,614.76	43.62	1,130,227.20	31.71	2,099,462.35	50.71	1,676,127.65	39.85
应付债券	176,401.65	4.17	349,027.82	9.79	398,578.77	9.63	398,673.84	9.48
租赁负债	829.21	0.02	1,337.73	0.04	–	–	–	–
长期应付款	7,598.34	0.18	10,584.04	0.30	13,703.42	0.33	17,104.94	0.41
预计负债	3,978.00	0.09	3,978.00	0.11	3,978.00	0.10	3,978.00	0.09
递延收益	27,446.86	0.65	19,095.73	0.54	7,550.09	0.18	4,913.39	0.12
递延所得税负债	76,334.59	1.80	69,708.39	1.96	68,408.50	1.65	42,314.93	1.01
其他非流动负债	7,043.37	0.17	6,460.05	0.18	6,459.12	0.16	3,837.25	0.09
非流动负债合计	2,146,246.78	50.70	1,590,418.95	44.62	2,598,140.25	62.76	2,146,949.99	51.05
负债合计	4,232,931.97	100.00	3,564,416.92	100.00	4,139,926.32	100.00	4,205,669.04	100.00

(下转 C10 版)