公司代码:600683　　　公司简称:京投发展

京投发展股份有限公司 2025 年年度报告摘要

第一节 重要提示

1、本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3、公司全体董事出席董事会会议。

4、致同会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司于 2026 年 4 月 17 日召开第十二届董事会第二十四次会议,审议通过《关于2025 年度利润分配预案的议案》,公司拟定 2025 年度利润分配预案为:公司本年度不进行现金股利分配,同时本报告期不进行资本公积转增股本。本预案尚需提交股东会审议。

截至报告期末,母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

√适用 □不适用

截至报告期末,母公司财务报表中存在累计未弥补亏损人民币 589,040,629.03 元。根据《中华人民共和国公司法》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定,公司不满足实施现金分红的条件。敬请广大投资者注意相关投资风险。

第二节 公司基本情况

1、公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京投发展	600683	京投银泰

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张雨来	梁璠
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

2、报告期公司主要业务简介

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,始终聚焦 TOD 轨道物业开发。

近年来,公司持续构建“TOD 智慧生态圈”,打造出以轨道物业综合体开发运营为代表的开发模式。自 2011 年公司第一个 TOD 项目以来,公司历经十余年,陆续投资开发了北京西华府、公园悦府、琨御府、岚山、北熙区、森与天成及无锡愉樾天成等多个 TOD 轨道物业开发项目,地铁车辆段上盖综合开发不断迭代升级,总开发规模超 500 万平方米。公司始终秉持“以用户为中心”的经营理念,精细打磨自身产品,不断提升企业核心竞争力。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	57,002,894,529.40	60,271,481,562.72	-5.42	59,548,451,584.36
归属于上市公司股东的净资产	2,727,774,137.43	6,419,076,083.90	-57.51	7,842,582,231.80
营业收入	5,715,782,575.05	1,416,612,564.62	303.48	10,641,128,429.34
利润总额	-1,353,993,632.01	-1,281,173,349.37	不适用	-1,144,052,093.63
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	5,714,894,341.36	1,416,094,153.26	303.57	10,638,892,042.94
归属于上市公司股东的净利润	-1,216,451,222.43	-1,054,631,546.70	不适用	-659,234,610.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,258,341,760.57	-1,118,813,666.35	不适用	-703,091,779.69
经营活动产生的现金流量净额	678,828,645.59	-6,211,162,548.97	不适用	-4,325,766,372.90
加权平均净资产收益率(%)		-122.07	不适用	-41.72
基本每股收益(元/股)	-1.99	-1.86	不适用	-1.33
稀释每股收益(元/股)	-1.99	-1.86	不适用	-1.33

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	253,771,315.92	159,634,469.98	141,400,118.57	5,160,976,670.58
归属于上市公司股东的净利润	-148,750,443.06	-115,064,434.97	-109,945,536.85	-842,690,807.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-162,690,345.42	-119,377,931.12	-115,421,133.85	-860,852,350.18
经营活动产生的现金流量净额	311,193,379.74	42,249,985.92	-94,349,853.90	419,735,133.83

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4、股东情况

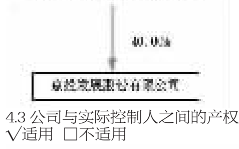
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位:股

截至报告期末普通股股东总数(户)							27,832
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							26,245
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京市基础设施投资有限公司	0	296,310,991	40.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	116,912,036	15.78	0	无	0	境外自然人
毛景彤	9,911,071	9,911,071	1.34	0	无	0	境内自然人
童晓阳	3,004,700	9,607,162	1.30	0	无	0	境内自然人
程开武	20,100	7,164,500	0.97	0	无	0	境内自然人
龚万伦	40,300	6,302,150	0.85	0	无	0	境内自然人
龚岚	1,389,800	4,862,200	0.66	0	无	0	境内自然人
赵德勇	-90,000	4,700,000	0.63	0	无	0	境内自然人
杨建平	187,700	4,300,000	0.58	0	无	0	境内自然人
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
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		不适用					

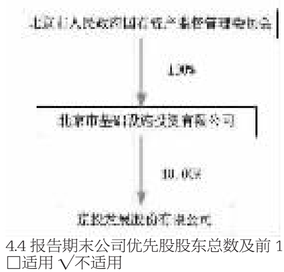
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(第一期)	22京发 01	185516.SH	2025-03-09	0.00	3.27
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(第二期)	22京发 02	137520.SH	2025-07-12	0.00	3.10
京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23京发 01	115800.SH	2026-08-15	2,000,000,000.00	3.07
京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25京发 01	257673.SH	2028-03-03	884,000,000.00	2.43
京投发展股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	25京发 02	258945.SH	2028-07-02	441,000,000.00	2.00
京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22京投发展 MTN001	102281859	2025-08-19	0.00	2.86
京投发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24京投发展 MTN001	102401104	2027-12-20	700,000,000.00	2.07
京投发展股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25京投发展 MTN001	102583436	2028-08-11	860,000,000.00	2.00
京投发展股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25京投发展 MTN002	102585374	2028-12-28	440,000,000.00	2.09

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(第一期)	“22 京发 01”期限为 3 年,计息期限自 2022 年 3 月 9 日起至 2025 年 3 月 8 日,付息日为计息期限的每年 3 月 9 日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期,“22 京发 01”本金已于 2025 年 3 月 9 日兑付,年度利息已于 2025 年 3 月 9 日支付,计息期限为 2024 年 3 月 9 日至 2025 年 3 月 8 日。该债券于 2025 年 3 月 9 日在上交所摘牌。
京投发展股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(第二期)	“22 京发 02”期限为 3 年,计息期限自 2022 年 7 月 12 日起至 2025 年 7 月 11 日,付息日为计息期限的每年 7 月 12 日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期,“22 京发 02”本金已于 2025 年 7 月 12 日兑付,年度利息已于 2025 年 7 月 12 日支付,计息期限为 2024 年 7 月 12 日至 2025 年 7 月 11 日。该债券于 2025 年 7 月 12 日在上交所摘牌。
京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	“23 京发 01”期限为 3 年,计息期限自 2023 年 8 月 15 日起至 2026 年 8 月 14 日,付息日为计息期限的每年 8 月 15 日(上述付息日如遇法定节假日,则顺延至下一个交易日)。本报告期,“23 京发 01”年度利息已于 2025 年 8 月 15 日支付,计息期限为 2024 年 8 月 15 日至 2025 年 8 月 14 日。
京投发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	“22 京投发展 MTN001”期限为 3 年,本报告期,“22 京投发展 MTN001”本金已于 2025 年 8 月 19 日兑付,年度利息已于 2025 年 8 月 19 日支付,计息期限为 2024 年 08 月 19 日至 2025 年 08 月 18 日。
京投发展股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	“24 京投发展 MTN001”期限为 3 年,本报告期,“24 京投发展 MTN001”年度利息已于 2025 年 12 月 20 日支付,计息期限为 2024 年 12 月 20 日至 2025 年 12 月 19 日。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元　币种:人民币

主要指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	93.05	87.80	5.25
扣除非经常性损益后净利润	-125,834.18	-111,881.37	不适用
EBITDA全部债务比	-0.019	-0.02	不适用
利息保障倍数	-0.76	-0.41	不适用

第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内,公司实现营业收入总额 571,578.26 万元,同比增加 303.48%;实现归属于上市公司股东净利润 -121,645.12 万元,同比减少 15.34%。报告期末,公司资产总额 5,700,289.45 万元,同比减少 5.42%。

详见公司 2025 年年度报告第三节“管理层讨论与分析”之“三、经营情况讨论与分析”部分。

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　公告编号:临 2026-041

京投发展股份有限公司关于向控股子公司增资暨关联交易的公告

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法律责任。

重要内容提示:

● 投资标的名称及金额

公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司(以下简称“京投置地”)拟与公司控股股东北京市基础设施投资有限公司(以下简称“京投公司”)按照持股比例共同向公司控股子公司北京京投银泰尚德置业有限公司(以下简称“尚德公司”)合计增资 40,000 万元、向北京京投瀛德置业有限公司(以下简称“瀛德公司”)合计增资 100,000 万元、向北京京投丰德房地产有限公司(以下简称“丰德公司”)合计增资 58,000 万元、向北京京投润德置业有限公司(以下简称“润德公司”)合计增资 92,000 万元、向北京京投隆德置业有限公司(以下简称“隆德公司”)合计增资 32,000 万元。

● 本次交易构成关联交易。

● 本次交易未构成重大资产重组。

● 交易实施尚需履行的审批及其他相关程序

本次交易已经公司 2026 年 4 月 17 日召开的第十二届董事会第二十四次会议审议通过。会议召开前,全体独立董事已召开独立董事专门会议对本次关联交易事项进行了事前审核,并一致同意提交董事会审议。上述议案尚需提交公司股东会审议。

● 截至本公告披露日,过去 12 个月内,公司与京投公司按照持股比例共同向公司控股子公司北京京投兴平置业有限公司、北京京投瀛德置业有限公司以及北京京投兴海房地产有限公司进行增资。具体内容详见公司披露的《京投发展股份有限公司关于向控股子公司增资暨关联交易的公告》(临:2025-061)。

● 其它需要提醒投资者重点关注的风险事项

本次增资暨关联交易事项相关协议尚未正式签署。敬请广大投资者注意投资风险。

一、关联对外投资概述

(一)本次增资的基本概况

1、本次交易概况

尚德公司及瀛德公司系公司全资子公司京投置地与公司控股股东京投公司按照 51:49 的持股比例投资的项目公司;润德公司及隆德公司系公司全资子公司京投置地与公司控股股东京投公司按照 60:40 的持股比例投资的项目公司;丰德公司系公司全资子公司京投置地与公司控股股东京投公司按照 75:25 的持股比例投资的项目公司。尚德公司、瀛德公司、丰德公司、润德公司以及隆德公司为公司控股子公司。

为补充公司控股子公司运营所需资金,支持其业务发展,公司全资子公司京投置地与公司控股股东京投公司以现金方式按照持股比例共同向上述控股子公司进行增资,拟向尚德公司合计增资 40,000 万元,其中京投置地增资 20,400 万元、京投公司增资 19,600 万元;拟向瀛德公司合计增资 100,000 万元,其中京投置地增资 51,000 万元、京投公司增资 49,000 万元;拟向润德公司合计增资 92,000 万元,其中京投置地增资 55,200 万元、京投公司增资 36,800 万元;拟向隆德公司合计增资 32,000 万元,其中京投置地增资 19,200 万元、京投公司增资 12,800 万元;拟向丰德公司合计增资 58,000 万元,其中京投置地增资 43,500 万元、京投公司增资 14,500 万元。

2、本次交易的交易要素

投资类型	□新设公司 √增资现有公司(√同比例 □非同比例) --增资前标的公司类型:□全资子公司 √控股子公司 □参股公司 □未持股公司 □投资新项目 □其他:_____
投资标的名称	北京京投银泰尚德置业有限公司;北京京投瀛德置业有限公司;北京京投丰德房地产有限公司;北京京投润德置业有限公司;北京京投隆德置业有限公司
投资金额	√已确定,具体金额(万元):公司合计出资 _189,300 万元 √已确定,具体金额(万元):公司合计出资 _189,300 万元　□尚未确定
出资方式	√现金 √自有资金 □募集资金 □银行贷款 □其他:_____ □实物资产或无形资产 □股权 □其他:_____
是否跨境	□是 √否

(二)董事会审议情况,是否需经股东会审议通过和有关部门批准。

2026 年 4 月 17 日,公司召开第十二届董事会第二十四次会议,以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权、3 票回避的表决结果审议通过了《关于向控股子公司增资暨关联交易的议案》,关联董事刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士已回避表决。同意本次增资暨关联交易事项。本议案尚需提交公司股东会审议。

(三)明确说明是否属于关联交易和重大资产重组事项。

截至 2025 年 12 月 31 日,京投公司持有公司 40.00%股权,为公司控股股东。本次被增资对象为公司与公司控股股东京投公司共同投资设立的项目公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,京投公司为公司关联法人。因此本次增资事项构成关联交易,但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

(四)说明至本次关联交易为止,过去 12 个月内上市公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易是否达到 3000 万元以上,且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上

过去 12 个月内,公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易达到 3,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的事项,已经公司股东会审议通过。

本次关联交易达到 3,000 万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。本次关联交易需提交公司股东会审议。

二、增资标的股东(含关联人)的基本情况

(一)关联方基本情况

1、基本情况

法人/组织全称	北京市基础设施投资有限公司
统一社会信用代码	√ 911100001011241849 □不适用
法定代表人	郝伟亚
成立日期	1981/2/10
注册资本	20,506,571.41 万元
实缴资本	20,506,571.41 万元
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室
主要办公地址	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦
主要股东/实际控制人	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
与标的公司的关系	标的公司股东,京投公司持有尚德公司 49%股权;持有瀛德公司 49%股权;持有丰德公司 25%股权;持有润德公司 40%股权;持有隆德公司 40%股权
主营业务	制造地铁车辆、地铁设备;授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设;地铁已建成线路的运营管理;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;地铁车辆的设计、修理;地铁设备的设计、安装;工程监理;物业管理;房地产开发;地铁广告设计及制作。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
关联关系类型	√控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 □董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 □其他,______
是否为本次与上市公司共同参与增资的共同投资方	√是 □否

2、股东最近一年又一期财务数据

单位:万元

科目	2025年12月31日(未经审计)	2024年12月31日(经审计)
资产总额	57,372,249.51	53,564,837.31
负债总额	25,205,649.98	23,413,094.17
所有者权益总额	32,166,599.53	30,151,743.14
资产负债率	43.93%	43.71%
科目	2025年1-12月(未经审计)	2024年1-12月(经审计)
营业收入	33,366.31	41,476.71
净利润	161,085.30	306,678.48

注:京投公司 2024 年度及 2025 年度数据,均为母公司财务数据。

三、投资标的基本情况

(一)投资标的概况

尚德公司注册资本为 10,000 万元,瀛德公司注册资本为 5,000 万元,润德公司注册资本为 10,000 万元,隆德公司注册资本为 10,000 万元,丰德公司注册资本为 2,000 万元。上述公司为公司控股子公司,主营业务为房地产开发经营。

(二)投资标的具体信息

1、投资标的 1

(1)增资标的基本情况

投资类型	√增资现有公司(√同比例 □非同比例)
标的公司类型(增资前)	控股子公司
法人/组织全称	北京京投银泰尚德置业有限公司
统一社会信用代码	√ 91110114062815168T □不适用
法定代表人	崔杰
成立日期	2013/02/25
注册资本	10,000 万元
实缴资本	2,000 万元
注册地址	北京市昌平区回龙观镇龙锦一街 37 号院二区 19 号楼 3 层 302
主要办公地址	北京市昌平区回龙观镇龙锦一街 37 号院二区 19 号楼 3 层 302
控股股东/实际控制人	北京京投置地房地产有限公司/北京市基础设施投资有限公司
主营业务	房地产开发经营;销售商品房;出租办公用房、出租商业用房;从事机动车公共停车场经营。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
所属行业	K70 房地产业

(2)增资标的最近一年又一期财务数据

单位:万元

科目	2025年12月31日(经审计)	2024年12月31日(经审计)
资产总额	223,475.65	293,211.28
负债总额	69,088.72	138,868.52
所有者权益总额	154,386.93	154,342.76
资产负债率	30.92%	47.36%
科目	2025年1-12月(经审计)	2024年1-12月(经审计)
营业收入	27,524.08	1,506.20
净利润	44.17	-388.58

(3)增资前后股权结构

单位:万元

序号	股东名称	增资前		增资后	
		出资金额	占比(%)	出资金额	占比(%)
1	北京京投置地房地产有限公司	5,100	51	25,500	51
2	北京市基础设施投资有限公司	4,900	49	24,500	49

2、投资标的 2

(1)增资标的基本情况

投资类型	√增资现有公司(√同比例 □非同比例)
标的公司类型(增资前)	控股子公司
法人/组织全称	北京京投瀛德置业有限公司
统一社会信用代码	√ 911101093180406199 □不适用
法定代表人	崔杰
成立日期	2014/10/27
注册资本	5,000 万元
实缴资本	15,000 万元
注册地址	北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村大街 56 号院东楼 102 室
主要办公地址	北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府北侧京投发展写字楼
控股股东/实际控制人	北京京投置地房地产有限公司/北京市基础设施投资有限公司
主营业务	房地产开发;销售商品房;出租商业用房;出租办公用房;经济信息咨询。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;房地产开发以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
所属行业	K70 房地产业

备注:2025 年 6 月 30 日、7 月 16 日,公司召开第十二届董事会第十三次会议、2025 年第五次临时股东会,审议通过《关于向控股子公司增资暨关联交易的议案》,瀛德公司注册资本拟变更为 85,000 万元。截至目前,瀛德公司尚未实缴完成,工商变更登记手续尚未完成。

(2)增资标的最近一年又一期财务数据

单位:万元

科目	2025年12月31日(经审计)	2024年12月31日(经审计)
资产总额	837,331.88	857,497.04
负债总额	895,122.54	903,190.19
所有者权益总额	-57,790.66	-45,693.15
资产负债率	106.90%	105.33%
科目	2025年1-12月(经审计)	2024年1-12月(经审计)
营业收入	23,844.50	26,986.61
净利润	-22,097.51	-66,850.99

(3)增资前后股权结构

单位:万元

序号	股东名称	增资前		增资后	
		出资金额	占比(%)	出资金额	占比(%)
1	北京京投置地房地产有限公司	43,350	51	94,350	51
2	北京市基础设施投资有限公司	41,650	49	90,650	49

3、投资标的 3

(1)增资标的基本情况

投资类型	√增资现有公司(√同比例 □非同比例)
标的公司类型(增资前)	控股子公司
法人/组织全称	北京京投丰德房地产有限公司
统一社会信用代码	√ 91110106MA01HQ6A1G □不适用
法定代表人	张雨来
成立日期	2019/03/15
注册资本	2,000 万元
实缴资本	2,000 万元
注册地址	北京市丰台区郭公庄中街 20 号院北京方向 B 座 6023
主要办公地址	北京市丰台区樊羊路 87 号院 1 号楼
控股股东/实际控制人	北京京投置地房地产有限公司/北京市基础设施投资有限公司
主营业务	房地产开发;销售自行开发的商品房;机动车公共停车场服务;物业管理;出租商业用房;出租办公用房。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;房地产开发以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
所属行业	K70 房地产业

(2)增资标的最近一年又一期财务数据

单位:万元

科目	2025年12月31日(经审计)	2024年12月31日(经审计)
资产总额	61,533.47	109,974.15
负债总额	75,337.17	121,495.31
所有者权益总额	-13,803.70	-11,521.16
资产负债率	122.43%	110.48%
科目	2025年1-12月(经审计)	2024年1-12月(经审计)
营业收入	6,992.70	3,926.37
净利润	-2,282.54	-5,412.18

(3)增资前后股权结构

单位:万元

序号	股东名称	增资前		增资后	
		出资金额	占比(%)	出资金额	占比(%)
1	北京京投置地房地产有限公司	1,500	75	45,000	75
2	北京市基础设施投资有限公司	500	25	15,000	25

4、投资标的 4

(1)增资标的基本情况

投资类型	√增资现有公司(√同比例 □非同比例)
标的公司类型(增资前)	控股子公司
法人/组织全称	北京京投润德置业有限公司
统一社会信用代码	√ 91110105MA7HB7PL5L □不适用
法定代表人	邱诚翔
成立日期	2022/02/10
注册资本	10,000 万元
实缴资本	2,000 万元
注册地址	北京市朝阳区东坝乡红松园 16 号 3 层 307 室
主要办公地址	北京市朝阳区东坝乡北熙区施工人员临时办公生活区施工暂设
控股股东/实际控制人	北京京投置地房地产有限公司/北京市基础设施投资有限公司
主营业务	房地产开发经营;销售自行开发的商品房;机动车公共停车场服务;物业管理;出租商业用房;出租办公用房。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;房地产开发经营以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
所属行业	K70 房地产业

(2)增资标的最近一年又一期财务数据

单位:万元

科目	2025年12月31日(经审计)	2024年12月31日(经审计)
资产总额	1,916,564.56	2,266,933.01
负债总额	1,908,188.72	2,272,700.83
所有者权益总额	8,375.84	-5,767.82
资产负债率	99.56%	100.25%
科目	2025年1-12月(经审计)	2024年1-12月(经审计)
营业收入	473,515.89	10.62
净利润	14,143.66	-2,148.20

(3)增资前后股权结构

单位:万元

序号	股东名称	增资前		增资后	
		出资金额	占比(%)	出资金额	占比(%)
1	北京京投置地房地产有限公司	6,000	60	61,200	60
2	北京市基础设施投资有限公司	4,000	40	40,800	40

5、投资标的 5

(1)增资标的基本情况

投资类型	√增资现有公司(√同比例 □非同比例)
标的公司类型(增资前)	控股子公司
法人/组织全称	北京京投隆德置业有限公司
统一社会信用代码	√ 91110106MACLUQ23U □不适用
法定代表人	邱诚翔
成立日期	2023/06/26
注册资本	10,000 万元
实缴资本	2,000 万元
注册地址	北京市丰台区新宫家园北区 9 号楼 5030
主要办公地址	北京丰台区南苑街道新宫西路新宫车辆段综合利用项目国建项目部院内
控股股东/实际控制人	北京京投置地房地产有限公司/北京市基础设施投资有限公司
主营业务	许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:非居住房地产租赁;物业管理;停车场服务;房地产经纪。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
所属行业	K70 房地产业

(2)增资标的最近一年又一期财务数据

单位:万元

科目	2025年12月31日(经审计)	2024年12月31日(经审计)
资产总额	778,330.26	672,442.07
负债总额	781,388.53	673,492.80
所有者权益总额	-3,058.27	-1,050.73
资产负债率	100.39%	100.16%
科目	2025年1-12月(经审计)	2024年1-12月(经审计)
营业收入	0.83	1.22
净利润	-2,007.54	-2,062.15

(3)增资前后股权结构

单位:万元

序号	股东名称	增资前		增资后	
		出资金额	占比(%)	出资金额	占比(%)
1	北京京投置地房地产有限公司	6,000	60	25,200	60
2	北京市基础设施投资有限公司	4,000	40	16,800	40

(三)出资方式及相关情况

公司全资子公司京投置地及控股股东京投公司均以自有资金现金出资,并按照各自持股比例履行出资义务。

(四)其他

本次增资的控股子公司股权权属清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、关联增资的定价政策和定价依据

本次被增资公司的各方股东京投置地、京投公司均以货币形式同比例出资,符合有关法律、法规的规定,符合公司目前的战略规划和经营发展的需要,且遵循了自愿、公平合理、协商一致的原则,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

本次增资完成后,不会改变公司合并报表范围,被增资公司仍属于上市公司合并报表范围内的子公司。

五、关联增资合同的主要内容

截至本公告披露日,公司全资子公司京投置地尚未签署相关增资协议,具体内容和相关条款以实际签署的协议为准。

六、关联增资对公司的影响

本次增资暨关联交易事项有助于控股子公司补充运营所需流动资金,保障其开展生产经营活动,有利于改善公司的财务状况,符合公司整体发展战略和全体股东的利益。

本次增资完成后,尚德公司、瀛德公司、丰德公司、润德公司以及隆德公司仍为公司合并报表范围内子公司,不会导致公司的合并报表范围发生变化,不会对公司财务状况、经营成果造成重大不利影响。

七、该关联交易应当履行的审议程序

(一)董事会审议情况

2026 年 4 月 17 日,公司召开第十二届董事会第二十四次会议,以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权、3 票回避的表决结果审议通过了《关于向控股子公司增资暨关联交易的议案》,关联董事刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士已回避表决。

此项交易尚须获得股东会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东会上对该议案的投票权。

(二)独立董事专门会议审议情况

2026 年 4 月 7 日,公司召开独立董事专门会议 2026 年第三次会议,以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于向控股子公司增资暨关联交易的议案》,全体独立董事一致认为,本次公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司与控股股东北京市基础设施投资有限公司以现金方式按照持股比例向北京京投银泰尚德置业有限公司、北京京投瀛德置业有限公司、北京京投丰德房地产有限公司、北京京投润德置业有限公司、北京京投隆德置业有限公司进行增资,有助于满足其日常经营资金的需求。本次增资暨关联交易事项,符合《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》等有关规定,相关程序符合有关法律法规及公司《章程》的相关规定,增资完成后不会导致公司合并报表范围变更,不存在损害公司及全体股东、尤其是中小股东权益的情形,不影响公司日常业务开展。因此,我们同意《关于向控股子公司增资暨关联交易的议案》,并一致同意将上述议案提交公司第十二届董事会第二十四次会议审议。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2026 年 4 月 17 日

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　公告编号:临 2026-043

京投发展股份有限公司关于召开 2025 年年度股东会的通知

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法律责任。

重要内容提示:

● 股东会召开日期:2026 年 5 月 11 日

● 本次股东会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东会类型和届次

2025 年年度股东会

(二)股东会召集人:董事会

(三)投票方式:本次股东会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2026 年 5 月 11 日　14 点 00 分

召开地点:北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层会议室

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东会网络投票系统

网络投票起止时间:自 2026 年 5 月 11 日

至 2026 年 5 月 11 日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东会召开当日的交易时间段,即 9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东会召开当日的 9:15-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号 一 规范运作》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

无。

二、会议审议事项

本次股东会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	关于《2025 年度董事会工作报告》的议案	√
2	关于 2025 年度财务决算报告及 2026 年度财务预算报告的议案	√
3	关于 2025 年度计提资产减值准备的议案	√
4	关于 2025 年度利润分配预案的议案	√
5	关于《2025 年年度报告及摘要》的议案	√
6	关于 2026 年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度的议案	√
7	关于 2026 年度公司预计提供财务资助额度的议案	√
8	关于 2026 年度公司预计对外担保额度的议案	√
9	关于 2026 年度使用闲置自有资金进行现金管理的议案	√
10	关于续聘会计师事务所的议案	√
11	关于提请股东会授权董事会审批投资房地产项目的议案	√
12	关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案	√
13	关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案	√
14	关于向控股子公司提供财务资助的议案	√
15	关于向控股子公司提供财务资助展期的议案	√
16	关于向控股子公司提供财务资助展期并新增财务资助额度的议案	√
17	关于向控股子公司增资暨关联交易的议案	√
18	关于制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的议案	√
19	关于延长发行永续债股东会决议有效期的议案	√

听取 2025 年度独立董事述职报告。

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述各项议案内容详见公司于 2026 年 4 月 21 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的相关公告。相关股东会会议资料将另行刊载于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

2、特别决议议案:第 4、6-17 项议案

3、对中小投资者单独计票的议案:第 4、10、12、13、17 项议案

4、涉及关联股东回避表决的议案:第 12、13、17 项议案

应回避表决的关联股东名称:北京市基础设施投资有限公司

5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东会投票注意事项

(一)本公司股东通过上海证券交易所股东会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二)同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(三)持有多个股东账户的股东,可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过本所网络投票系统参与股东会网络投票的,可以通过其任一股东账户参加。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东,通过多个股东账户重复进行表决的,其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见,分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

(四)股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一)股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600683	京投发展	2026/4/29

(二)公司董事和高级管理人员。

(三)公司聘请的律师。

(四)其他人员

五、会议登记方法

1、登记手续:凡符合上述条件的股东或代理人于规定时间内到本公司董事会办公室办理出席会议登记手续,领取会议资料。异地股东可用传真方式登记。

个人股东亲自出席会议的,应出示本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明、股票账户卡;委托代理他人出席会议的,应出示本人有效身份证件、股东授权委托书。

法人股东应由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的,应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明;委托代理人出席会议的,代理人应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

2、登记时间:2026 年 5 月 8 日(星期五)上午 9:00-12:00,下午 13:00-17:00

3、登记地点:京投发展股份有限公司董事会办公室

地址:北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层

联系电话:(010)65636622/65636620;传真:(010)85172628

六、其他事项

会期半天,与会股东食宿与交通费自理。

特此公告。

京投发展股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 17 日

附件 1:授权委托书

● 报备文件

京投发展股份有限公司第十二届董事会第二十四次会议决议

附件 1:授权委托书

授权委托书

京投发展股份有限公司:

兹委托　先生(女士)代表本单位(或本人)出席 2026 年 5 月 11 日召开的贵公司 2025 年年度股东会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人持优先股数:

委托人股东账户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	关于《2025 年度董事会工作报告》的议案			
2	关于 2025 年度财务决算报告及 2026 年度财务预算报告的议案			
3	关于 2025 年度计提资产减值准备的议案			
4	关于 2025 年度利润分配预案的议案			
5	关于《2025 年年度报告及摘要》的议案			
6	关于 2026 年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度的议案			
7	关于 2026 年度公司预计提供财务资助额度的议案			
8	关于 2026 年度公司预计对外担保额度的议案			
9	关于 2026 年度使用闲置自有资金进行现金管理的议案			
10	关于续聘会计师事务所的议案			
11	关于提请股东会授权董事会审批投资房地产项目的议案			
12	关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案			
13	关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案			
14	关于向控股子公司提供财务资助的议案			
15	关于向控股子公司提供财务资助展期的议案			
16	关于向控股子公司提供财务资助展期并新增财务资助额度的议案			
17	关于向控股子公司增资暨关联交易的议案			
18	关于制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的议案			
19	关于延长发行永续债股东会决议有效期的议案			

委托人签名(盖章):　　受托人签名:

委托人身份证号:　　受托人身份证号:

委托日期:　年　月　日

备注:

委托人应当在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”,对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　公告编号:临 2026-031

京投发展股份有限公司关于 2026 年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度的公告

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法律责任。

根据公司 2026 年度资金计划,在充分考虑公司偿债能力及项目资金需求的情况下,为了进一步拓宽公司融资渠道,改善公司债务结构,补充公司经营所需营运资金,公司及子公司向金融机构申请综合授信额度如下:

一、2026 年度向金融机构申请综合授信额度

根据公司经营计划及资金需求,公司(含全资、控股子公司)拟向金融机构申请综合授信额度总计不超过人民币 68 亿元,授信产品包括但不限于流动资金贷款、项目开发贷款、中长期借款等。上述融资主要用于项目开发建设、置换现有债务、改善财务结构、补充流动资金。授信额度不等于公司的实际融资金额,实际融资金额应在授信额度内以银行与公司实际发生的融资金额为准。

二、综合授信业务办理授权

董事会提请股东会授权董事会并同意董事会授权公司董事长或子公司法定代表人在股东会批准的授信额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件,授权期限为自 2025 年年度股东会审议通过之日起 12 个月内。

三、对公司的影响及后续安排

公司本次申请综合授信额度是基于公司实际经营情况的需要,有助于公司后续的资金使用规划和更好地支持公司业务拓展,符合公司整体融资安排以及长远战略规划。目前公司经营状况良好,具备较好的偿债能力,本次申请综合授信额度不会对公司的生产经营产生重大影响,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

四、董事会审议情况

公司于 2026 年 4 月 17 日召开第十二届董事会第二十四次会议,以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于 2026 年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度的议案》。本次向金融机构申请融资额度事项尚需提交公司股东会审议。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2026 年 4 月 17 日

证券代码:600683　　证券简称:京投发展　　公告编号:临 2026-032

京投发展股份有限公司关于 2026 年度公司预计提供财务资助额度的公告

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法律责任。

京投发展股份有限公司(以下简称“公司”)于 2026 年 4 月 17 日召开第十二届董事会第二十四次会议,会议审议通过了《关于 2026 年度公司预计提供财务资助额度的议案》。为支持公司及各控股子公司日常经营及业务发展需要,满足其经营发展过程中的资金需求,根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定,公司预计 2026 年度向控股子公司(含控股子公司之间)提供财务资助,财务资助额度有效期为自 2025 年年度股东会审议通过之日起 12 个月内。本次公司 2026 年度提供财务资助事项尚需提交公司股东会审议。

一、财务资助预计额度事项

(一)概述

房地产开发多采用项目公司模式,在项目开发的不同阶段,项目公司的注册资本金不足以覆盖开发支出,需要项目公司股东或合作方提供资金支持(即股东借款等);项目开发过程中,为了提高资金使用效率,项目公司股东方通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上,根据项目进度和整体资金安排,按出资比例调用项目公司闲置盈余资金。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》的有关规定,上述向项目公司提供借款以及项目公司股东方调用项目公司富余资金,构成财务资助事项。

(二)财务资助决策程序

2026 年 4 月 17 日,公司召开第十二届董事会第二十四次会议,以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过《关于 2026 年度公司预计提供财务资助额度的议案》。本议案尚需提交公司股东会审议。

(三)财务资助预计额度主要内容

2026 年度,公司计划为公司与控股股东及其关联人共同投资形成的公司控股子公司(含控股子公司之间)提供财务资助总额不超过公司最近一期经审计净资产的 50%,其中对单个被资助对象的财务资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的 10%。在上述额度内,资金可以滚动使用。

(四)财务资助对象

为公司与控股股东及其关联人共同投资的合并报表范围内的项目公司提供财务资助,被资助对象应同时满足以下条件:

1、被资助对象是公司与控股股东及其关联人共同投资的合并报表范围内公司;

2、被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务,且资助资金仅用于主营业务,被资助对象最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%;

3、被资助对象的其他股东或者其他合作方按出资比例提供同等条件的财务资助,包括资助金额、期限、利率、违约责任等。

二、财务资助风险控制措施

本次预计提供财务资助额度事项是在不影响公司正常经营情况下进行的,是基于确保子公司业务发展的需要;被资助对象为公司合并报表范围内的子公司,公司能够对其实施有效的业务、财务、资金管理等风险控制,同时,被资助对象的其他股东或者其他合作方按出资比例提供同等条件的财务资助。公司在提供财务资助过程中,将加强财务资助日常管理,密切关注被资助对象的生产经营、财务状况和债务清偿能力变化,积极防范风险,确保公司资金安全。

三、授权事项

为提高决策效率,公司董事会提请股东会授权董事会并同意董事会授权公司董事长或子公司法定代表人在股东会批准的额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件,授权期限为自 2025 年年度股东会审议通过之日起 12 个月内。

四、董事会意见

公司为合并报表范围内的控股子公司提供财务资助,主要系被资助对象正常生产经营所需,是为了保障被资助对象房地产项目的正常开发建设,同时被资助对象其他股东按出资比例提供同等财务资助,总体风险可控,不会对公司的日常生产经营产生重大影响,同意上述财务资助事项。公司董事会提请股东会授权董事会并同意董事会授权公司董事长或子公司法定代表人在股东会批准的额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件,授权期限为自 2025 年年度股东会审议通过之日起 12 个月内。

五、累计提供财务资助金额及逾期金额

截至本公告披露日,公司及其控股子公司对合并报表外单位提供财务资助总余额为 606,435.78 万元,占公司最近一期经审计净资产的比例为 222.32%,且不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

特此公告。

京投发展股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 17 日

(下转 310 版)