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	梁潘
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	010-65639622	010-65639620
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、聪御府、岚山、北熙区、森与天成及无锡愉阖天成等多个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	59,548,451,584.26
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	5,715,762,575.06	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	-1,144,062,060.63
归属于上市公司股东的净利润	-1,216,451,222.43	-1,054,631,549.70	不适用	-469,234,610.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,268,341,760.57	-1,118,813,666.35	不适用	-703,091,729.69
经营活动产生的现金流量净额	679,828,645.59	-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	-162,680,345.42	-119,377,931.12	-115,421,133.85	-860,862,350.18
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)							27,852
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							26,246
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
毛振邦	9,911,071	9,911,071	1.34	0	无	0	境内自然人
董晓阳	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
龚凯	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	185616.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	258946.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	102503436	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	102505374	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16日起至2026年8月14日,付息日为计息期限的每年8月16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16日支付,计息期限为2024年8月16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8月19日至2025年8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(%)	93.06	87.80	5.25
扣除非经常性损益后净利润	-125,894.18	-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 □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	√ 91110000101122418J □ 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,京投公司持有增资公司40%股权;持有瀛德公司40%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 □重要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	63,564,837.31
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	33,396.31	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	√ 91110106MA01HO6A3G □ 不适用
法定代表人	张雨来
成立日期	2019/03/15
注册资本	5,000万元
实缴资本	2,000万元
注册地址	北京市丰台区南苑街道新宫西路新宫车辆段综合利用项目回建项目厂房四内
主要办公地址	北京市丰台区南苑街道新宫西路新宫车辆段综合利用项目回建项目厂房四内
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	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	1062
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

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	√ 91110106MA01HO6A3G □ 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	北京市丰台区南苑街道新宫西路新宫车辆段综合利用项目回建项目厂房四内
主要办公地址	北京市丰台区南苑街道新宫西路新宫车辆段综合利用项目回建项目厂房四内
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	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	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	26,995.61
净利润	-22,097.51	-66,185.09

(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	√ 91110106MA01HO6A3G □ 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	北京市丰台区南苑街道新宫西路新宫车辆段综合利用项目回建项目厂房四内
主要办公地址	北京市丰台区南苑街道新宫西路新宫车辆段综合利用项目回建项目厂房四内
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	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	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	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	北京京投隆德置业有限公司
统一社会信用代码	√ 91110106MA7HEP7L5L □ 不适用
法定代表人	邵威翔
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暨设
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	1062
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	√ 91110106MACLGUU23U □ 不适用
法定代表人	邵威翔
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6030
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回建项目厂房四内
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: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	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2026-036

京投发展股份有限公司
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公告

证券代码:600683 证券简称:京投发展 公