

关于  
京投发展股份有限公司  
发生超过上年末净资产百分之十的损失的  
临时受托管理事务报告

债券简称：22 京发 02

债券代码：137520.SH

债券简称：23 京发 01

债券代码：115800.SH

债券简称：25 京发 01

债券代码：257673.SH

债券受托管理人



**中信建投证券股份有限公司**  
**CHINA SECURITIES CO.,LTD.**

2025 年 4 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、京投发展股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）就存续公司债券与受托管理人签署的受托管理协议（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及发行人出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源发行人提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

中信建投证券作为22京发02、23京发01和25京发01的受托管理人，根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规则，与发行人发布的《京投发展股份有限公司关于发生超过上年末净资产百分之十损失的公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

## 一、 重大事项

根据发行人披露的《京投发展股份有限公司关于发生超过上年末净资产百分之十损失的公告》，发行人发生的重大事项如下：

### （一）损失的具体情况

根据《京投发展股份有限公司二〇二四年度审计报告》，发行人2024年度实现净利润为-14.44亿元，归属于母公司所有者的净利润为-10.55亿元。截至2023年末，发行人经审计的净资产规模为94.58亿元，2024年合并报表范围亏损超过上年末净资产10%。

### （二）损失的发生原因

2024年度，发行人整体经营稳定，本期业绩呈现亏损系公司计提存货、其他应收款、预付账款等资产减值以及发行人当期销售结转收入较少所致。结合发行人项目交付计划安排，预计2025年销售结转情况将好转。

此事项未对日常开发、销售及项目推进造成实质阻碍。同时发行人长期奉行稳健财务策略，债务结构较为合理，与金融机构保持良好合作关系，不影响发行人按时足额偿债。

## 二、 影响分析和应对措施

根据发行人公告，2024 年以来，中央及有关部门多次部署促进房地产市场平稳健康发展工作，政策力度持续加大，市场出现积极变化。发行人始终坚守战略定力，聚焦主业发展，以客户实际需求为导向，全方位提升 产品品质与服务质量，各项工作稳步推进。上述事项不会对发行人生产经营状况和偿债能力产生重大不利影响。未来，发行人将继续深耕TOD轨道物业开发，秉持以客户为中心

的经营理念，精细打磨自身产品，不断提升企业核心竞争力。

中信建投证券作为上述存续债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述存续债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述存续债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于京投发展股份有限公司发生超过上年末净资产百分之十的损失  
的临时受托管理事务报告》之盖章页）

