

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](http://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

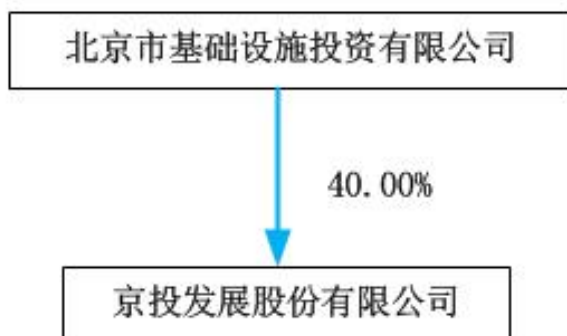
##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

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					

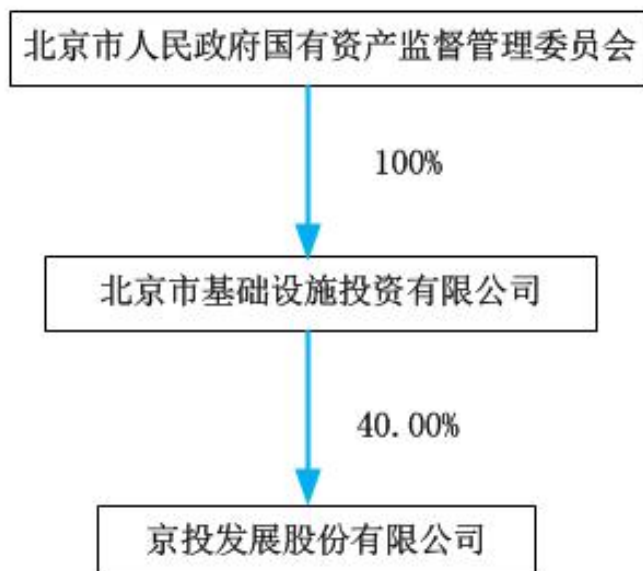
## 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	22 京发 01	185516.SH	2025-03-09	0.00	3.27

司2022年公开发行公司债券（第一期）					
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	“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，

公开发行公司债券(第一期)	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