

京投发展股份有限公司  
2025 年年度股东会  
(总第 127 次)

会议资料

中国 北京

二〇二六年五月十一日

# 京投发展股份有限公司 2025 年年度股东会 (总第 127 次) 会议议程与议案表决办法

一、会议召集人：京投发展股份有限公司董事会

二、会议召开时间：

1、现场会议时间：2026年5月11日（星期一）下午14:00

2、网络投票时间：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。

三、会议地点：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

四、会议表决方式：会议采用现场投票和网络投票相结合的表决方式

五、会议审议事项：

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

六、听取公司独立董事 2025 年度述职报告

七、表决办法：

1、现场投票表决办法

根据中国证监会《上市公司股东会规则》规定：

(1) 表决前由会议主持人宣布现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数，现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数以会议登记为准；

(2) 表决时由律师、股东代表共同负责计票、监票；

(3) 计票时以每一股为一票计算；

(4) 股东对提交表决的议案只能发表以下三类意见之一：同意；反对；弃权。表决票未填、错填、字迹无法辨认或未投表决票的均视为投票人放弃表决权，并将其所持股权的表决结果计为“弃权”。

2、网络投票表决办法

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](http://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。

股东会网络投票注意事项等详见《京投发展股份有限公司关于召开 2025 年年度股东会的通知》（临 2026-043）。

3、根据公司《章程》等有关规定，上述议案 4、6-17 须由出席公司股东会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上（含本数）表决通过，其余议案需由出席公司股东会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决通过。关联股东北京市基础设施投资有限公司须回避表决议案 12、13、17。

4、上证所信息网络有限公司于网络投票结束后，为公司计算并提供网络投票和现场投票的合并统计数据。

# 京投发展股份有限公司

## 2025 年年度股东会(总第 127 次)会议议案

1、关于《2025 年度董事会工作报告》的议案.....	5
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.....	10
3、关于 2025 年度计提资产减值准备的议案.....	16
4、关于 2025 年度利润分配预案的议案.....	19
5、关于《2025 年年度报告及摘要》的议案.....	22
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.....	23
7、关于 2026 年度公司预计提供财务资助额度的议案.....	25
8、关于 2026 年度公司预计对外担保额度的议案.....	28
9、关于 2026 年度使用闲置自有资金进行现金管理的议案.....	34
10、关于续聘会计师事务所的议案.....	37
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.....	40
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.	41
13、关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案.....	46
14、关于向控股子公司提供财务资助的议案.....	50
15、关于向控股子公司提供财务资助展期的议案.....	55
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.....	63
17、关于向控股子公司增资暨关联交易的议案.....	68
18、关于制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的议案.....	81
19、关于延长发行永续债股东会决议有效期的议案.....	82
附：2025 年度独立董事述职报告.....	83

## 议程之一

# 1、关于《2025年度董事会工作报告》的议案

各位股东：

京投发展股份有限公司董事会现向各位股东作 2025 年度董事会工作报告，请予审议。

2025 年度，公司董事会全体成员严格按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）等法律、行政法规以及公司《章程》《董事会议事规则》的有关规定，本着对全体股东负责的原则，恪尽职守，勤勉尽责地开展了各项工作。现将公司董事会 2025 年工作情况和 2026 年工作计划汇报如下：

### 一、2025 年度公司工作回顾

#### （一）经营情况

2025 年，面对持续演变的行业格局与错综复杂的市场环境，公司继续保持战略聚焦，持续深耕 TOD 主业，坚持以客户为中心，持续提升产品力与服务体验，通过灵活、精准的市场策略推动去化与回款，重点项目实现高品质交付，融资体系不断优化，展现出良好的发展韧性。公司密切关注市场趋势，审慎评估各类资源与拓展机遇；始终将风险管控摆在重要位置，持续完善安全生产管理体系，保障生产经营安全平稳，为全年各项业务扎实有序地推进奠定了坚实基础。2025 年，公司全年实现新开工面积（全口径）2.42 万平方米，竣工面积（全口径）54.33 万平方米。

#### （二）财务情况

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%，其中房地产销售业务实现收入 558,001.99 万元，同比增加 427,514.69 万元，增幅 327.63%。公司实现归属于上市公司股东净利润-121,645.12 万元，同比减少 16,181.97 万元，减幅 15.34%，扣除永续融资产品利息 25,861.17 万元影响后，归属于上市公司普通股股东净利润-147,506.29 万元，同比减少 9,469.14 万元，减幅 6.86%，公司 2025 年度亏损主要系公司计提存货、其他应收款等资产减值所致。报告期内，公司三项费用总计 71,119.57 万元，同比增加 9,934.13 万元，

增幅 16.24%，其中管理费用 16,691.32 万元，同比增加 872.31 万元，增幅 5.51%；销售费用 18,933.97 万元，同比增加 7,445.35 万元，增幅 64.81%，主要系房产收入增加，相应结转渠道代理费增加所致；财务费用 35,494.28 万元，同比增加 1,616.46 万元，增幅 4.77%，主要系本期公司费用化借款利息增加及对联合营公司利息收入减少所致。

报告期末，公司资产总额 5,700,289.45 万元，同比减少 326,858.70 万元，减幅 5.42%，资产总额中存货期末余额 3,991,161.98 万元，占资产总额的 70.02%，同比减少 482,917.71 万元，减幅 10.79%，公司各项目资产质量良好。公司负债总额 5,304,191.92 万元，同比增加 12,595.37 万元，增幅 0.24%，变动不大。2025 年 12 月 31 日，公司资产负债率 93.05%，与年初相比增加 5.25 个百分点，公司整体经营稳定。公司通过开发贷、公司债券、中期票据等多元的融资渠道获取低成本资金，2025 年度公司借款综合资金成本 2.84%，同比下降 2.38 个百分点。

报告期末，归属于上市公司股东的净资产 272,777.41 万元，剔除其他权益工具（永续融资产品）381,000.00 万元后，归属于上市公司普通股股东的净资产-108,222.59 万元，归属于上市公司普通股股东净资产同比减少 150,130.19 万元，减少系公司其他综合收益变动、公司当期亏损及支付永续融资产品利息所致。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为净流入 67,882.86 万元，较上年同期经营活动产生的现金流量净额增加 688,999.11 万元，主要系房地产项目公司上年支付地价款及税费金额较大。公司投资活动现金流量净额净流入 278.43 万元，较上年同期投资活动产生的现金流量净额增加 18,718.19 万元，主要系公司上年对无锡望愉追加了投资。公司筹资活动现金流量净额净流出为 111,648.18 万元，筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 145,507.64 万元，减少主要系本期借款净增加额较上年同期减少。

## **二、董事会日常工作及专项工作情况**

### **（一）会议召开及履职情况**

#### **1、会议召开情况**

报告期内，公司召开董事会会议 13 次，审议议案内容主要涉及财务预决算、奖励基金计提、续聘会计师事务所、利润分配、关联交易、对外担保、财务资助、

定期报告、购买董责险等事项，公司董事会成员认真审议议案内容，审慎发表意见，保证决策的科学合理。

相关公告已在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站进行了信息披露，议案中需由股东会决定的事项也已提交股东会审议通过。公司董事会按照《公司法》及公司《章程》等法律法规的有关要求，认真履行职责并全面有效、积极稳妥地执行了股东会决议的相关事项，充分发挥董事会职能作用，积极推动公司治理水平的提高，维护上市公司的整体利益及全体股东的合法权益。

## 2、履职情况

### （1）独立董事履职情况

公司独立董事能够根据《公司法》《证券法》《上市公司独立董事管理办法》和公司《章程》等法律法规的规定，认真履行独立董事的职责，按时参加股东会、董事会，参与公司重大事项的决策，严格审议各项议案并作出独立、客观、公正的判断，切实维护公司和中小股东的利益。报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其他事项未提出异议。

### （2）董事会专门委员会履职情况

报告期内，公司董事会下设的战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会，根据公司《章程》及各专门委员会相关议事规则开展工作，并就专业性事项进行研究，向董事会提出相应的审核意见及建议，为公司董事会作出科学决策提供专业依据。

## （二）公司信息披露情况

2025 年，公司披露公告 100 份，其中包含 4 份定期报告、96 份临时公告。

公司董事会高度重视信息披露工作，严格按照《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，真实、准确、及时、公平、完整地披露公司信息，确保投资者能够及时了解公司经营动态、财务状况、重大事项进展以及重大决策等，切实保障了投资者的知情权，最大程度维护了投资者利益。同时，主动、及时地与监管部门保持联系与沟通，报告公司的有关事项，从而准确地把握信息披露的规范要求，进一步提高公司信息披露质量。

## （三）公司治理和内控建设情况

### 1、董事、高管培训情况

报告期内，公司积极组织董事、高级管理人员及证券事务代表，参加由上海证券交易所、宁波上市协会举办的各类专业培训。通过系统学习，公司董事、高级管理人员及相关人员及时掌握了监管部门最新发布和实施的法律法规及各项规章制度，在公司治理、内部控制、内幕交易防控等方面，进一步深化了对勤勉尽责的认识，提升了合规履职的能力。

## 2、内控建设情况

报告期内，公司严格按照新《公司法》、国资监管相关要求及上市公司监管规定，调整公司治理结构，修订公司《章程》及配套治理制度，依法取消监事会，强化董事会审计委员会职责权限，进一步厘清股东会、董事会、专门委员会、经理层等各治理主体的权责边界，规范决策程序、执行机制与监督体系，优化完善治理运行机制，提升公司治理的规范性、有效性和科学性。

报告期内，公司重点推进合规管理体系建设，系统开展合规义务识别与合规风险排查梳理工作，围绕重点岗位、重要流程及关键管控环节，编制合规义务清单与合规风险清单；制定流程控制措施与风险防控机制，将合规要求嵌入岗位职责和业务流程，实现合规管理入岗、入流程、入节点；聚焦重点领域开展专项合规建设；汇编合规管理手册，推动合规管理体系化、标准化落地。公司持续加强合规文化建设，分层、分类开展合规培训，强化全员合规意识与底线思维，推动合规理念深入人心、融入经营全过程，着力构建内控、合规、风险、法务四位一体的协同管控机制，实现风险事前预警、事中控制、事后整改的闭环管理。

报告期内，公司始终坚持风险导向，不断健全覆盖公司经营管理全领域、全流程的内控制度体系，优化业务管控流程，强化内部控制的有效性和执行力，加强内控执行监督与评价整改，有效防范、化解各类经营风险，为公司持续规范运作、稳健发展提供坚实的保障。

## 3、规范运作情况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》及公司《章程》等相关法律、法规、规范性文件的原则和要求，不断完善管理制度，规范决策程序，防控经营风险，提升规范运作水平，及时、准确、完整、真实地披露信息，公司法人治理结构不断健全和完善。

### **（四）董事会对股东会决议的执行情况**

董事会严格执行股东会相关决议，在授权范围内对融资、担保等事项进行决

策，定期听取决议执行情况汇报，确保各类需提交股东会审议事项顺利实施。

### 三、2026 年公司工作展望

2026 年，公司将主动把握政策机遇，系统谋划房地产新发展模式下的实施路径，积极探索符合新形势要求的可持续发展道路，构建高质量开发与高品质服务协同并进的新格局。主要做好以下几个方面的工作：

一是销售管理方面。系统整合定价、推盘、获客及转化策略，形成协同联动的销售策略矩阵。以敏捷应对市场、抢占先机为核心，着力构建市场先发优势与对标竞争优势，保障销售去化工作高效闭环落地。

二是竣备交付方面。公司将贯穿全周期品质管控，以“交付力”为核心全面落地工地开放等预交付机制，高标准保障项目品质，提升客户满意度。同时，持续夯实安全管理基石，通过体系化建设、责任压实与常态化检查，系统强化风险管控能力，为公司稳定发展筑牢安全防线。

三是产品研发方面。秉持“好房子”的标准要求，全力打造集居住、商业、办公、文化、休闲为一体化的立体城市空间，一站式满足现代生活需求。同时，积极探索创新产品形态，不断优化服务模式，全力推动 TOD 产品实现从功能整合到体验引领的全面跨越与迭代升级。

四是监管落实方面。严格遵循中国证监会、上交所等监管部门的规定要求，不断完善上市公司治理结构，实施信息披露精益化管理，持续深化投资者关系管理工作，全方位提升公司合规与运营标准，确保公司在资本市场的规范运作与稳健发展。

（上述内容并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险。）

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之二

# 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

各位股东：

公司 2025 年度决算及 2026 年度预算情况如下：

### 一、2025 年度财务决算报告

公司 2025 年财务报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的《审计报告》，现将公司 2025 年度财务决算情况报告如下：

#### （一）2025 年度主要财务指标

（单位：万元）

主要会计数据	2025 年度	2024 年度	本期比上年同期增减
营业收入	571,578.26	141,661.26	303.48%
归属于上市公司股东的净利润	-121,645.12	-105,463.15	/
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-125,834.18	-111,881.37	/
经营活动产生的现金流量净额	67,882.86	-621,116.25	/
	2025 年末	2024 年末	本期末比上年同期末增减
归属于上市公司股东的净资产	272,777.41	641,907.61	-57.51%
归属于上市公司股东的净资产（普通股股东）	-108,222.59	41,907.61	/
总资产	5,700,289.45	6,027,148.16	-5.42%
主要财务指标	2025 年度	2024 年度	本期比上年同期增减
基本每股收益（元/股）	-1.99	-1.86	/
稀释每股收益（元/股）	-1.99	-1.86	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-2.05	-1.95	/
加权平均净资产收益率（%）	不适用	-122.07	/
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	不适用	-127.74	/

截止 2025 年末公司累计发行永续融资产品 38.10 亿元，分类为权益工具。2025 年永续融资产品利息费用共计 25,861.17 万元，剔除其利息影响后，归属于上市公司普通股股东的净利润为-147,506.29 万元。

1、报告期内房地产销售业务实现收入 558,001.99 万元，同比增加 427,514.69 万元，增幅 327.63%，主要系公司本期地产项目集中交付所致。

2、归属于上市公司股东的亏损较上年同期增加原因：

2025 年度计提存货、其他应收款等资产减值较上年同期增加所致。

3、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增减变动较大原因：

2025 年公司经营活动产生的现金流量净额为净流入 67,882.86 万元，经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加，主要系房地产项目公司上年支付地价款及税费金额较大。

## **(二) 财务状况、经营成果和现金流量情况分析**

### **1、公司财务状况情况**

报告期末，公司资产总额 5,700,289.45 万元，较去年期末减少 326,858.70 万元，减幅 5.42%，资产总额中存货期末余额 3,991,161.98 万元，占资产总额的 70.02%，较去年期末减少 482,917.71 万元，减幅 10.79%，公司各项目资产质量良好；其他非流动资产及债权投资（含一年内到期非流动资产）703,893.96 万元，占资产总额的 12.35%，较去年期末减少 140,645.16 万元，减少主要系公司合并范围变化所致，该项资产全部系公司对联合营企业借款，风险可控。

负债总额 5,304,191.92 万元，较去年期末相比增加了 12,595.37 万元，增幅 0.24%。随着项目的不断推进，公司各项目持续预售并实现结转，资金平稳回笼。负债总额中合同负债（主要系预收房款）期末余额 401,962.12 万元，占负债总额 7.58%，合同负债较去年期末减少 294,856.06 万元，减幅 42.31%；本报告期末公司有息负债总计 4,444,793.24 万元，占负债总额 83.80%，2025 年度公司各类借款净增加 330,368.01 万元，增幅 8.03%。公司控股股东及其关联方借款期末余额 3,471,295.59 万元，占负债总额 65.44%，占有息负债的 78.10%。公司各项目预售资金将持续稳定回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力和偿还各项到期款项。

(1) 货币资金期末余额 359,816.78 万元，占资产总额的 6.31%，较去年期末减少 42,814.44 万元，减幅 10.63%。

(2) 应收账款期末账面价值 7,272.55 万元,较去年期末增加 1,816.90 万元,主要系应收服务费增加。

(3) 存货期末余额 3,991,161.98 万元,占资产总额的 70.02%,较去年期末减少 482,917.71 万元,减幅 10.79%,公司存货主要包括轨道物业项目以及其他物业项目,资产状况良好。

(4) 合同资产期末账面价值 7,978.81 万元,较去年期末减少 595.80 万元,减少主要系本期收回部分北京保障房中心有限公司已达结算期的公租房款项。

(5) 其他流动资产 98,677.86 万元,主要系公司预缴各项税款 6.99 亿元、待抵扣进项税额 1.40 亿元、合同取得成本 1.48 亿元。

(6) 长期股权投资期末余额 18,809.88 万元,较去年期末减少 6,738.85 万元,减少主要系本期合营公司当期出现亏损所致。

(7) 其他权益工具投资 42,019.63 万元,较去年期末 43,960.88 万元减少 1,941.25 万元,减少主要系受股价市场波动影响,公允价值变动税前累计减少 1,941.25 万元。

(8) 递延所得税资产期末余额 52,317.56 万元,较去年期末减少 16,873.77 万元,减幅 24.39%,主要系税会差异及可弥补亏损形成的可抵扣暂时差异转回。

(9) 其他非流动资产期末余额 703,893.96 万元,占资产总额的 12.35%,该项资产主要系公司对联合营企业借款,风险可控。

(10) 应付账款期末余额 254,737.31 万元,主要系各项目公司期末按施工进度暂估工程款。

(11) 合同负债(主要系预收房款)期末余额 401,962.12 万元,占负债总额 7.58%,合同负债较去年期末减少 294,856.06 万元,减幅 42.31%;合同负债减少主要系北熙区项目交付结转收入。

(12) 应交税费期末余额 46,346.91 万元,主要系公司按照税法计提企业所得税及土地增值税。

(13) 其他应付款期末余额 46,881.56 万元,较上年期末增加 7,680.84 万元,增加主要系本期合并范围变化。

(14) 公司有息负债总计 4,444,793.24 万元,占负债总额 83.80%,2025 年度公司各类借款净增加 330,368.01 万元,增幅 8.03%。公司控股股东及其关联方借款期末余额 3,471,295.59 万元,占负债总额 65.44%,占有息负债的 78.10%。

公司有息负债增加主要系合并范围变化增加借款 13.37 亿元，另公司永续融资产品到期所需资金增加，借款增加。

(15)其他权益工具期末余额 381,000.00 万元，较去年期末减少 219,000.00 万元，减少主要系公司偿还永续融资产品，其发生利息费用直接由未分配利润进行分配。

(16) 其他综合收益期末余额 13,469.27 万元，同比减少 1,455.93 万元，为公司投资金融资产公允价值变动。

(17) 本报告期末，归属于上市公司股东的净资产 272,777.41 万元，剔除其他权益工具（永续融资产品）381,000.00 万元后，归属于上市公司普通股股东的净资产-108,222.59 万元，归属于上市公司普通股股东净资产减少 150,130.19 万元，减少系公司其他综合收益变动、公司当年亏损及支付永续融资产品利息所致。

## 2、公司经营成果分析

报告期内，公司实现归母净利润-121,645.12 万元，较上年同期-105,463.15 万元相比减少 16,181.97 万元，减幅 15.34%。

(1)2025 年度公司实现营业收入总额 571,578.26 万元，同比增加 303.48%，2025 年度公司地产项目集中交付，2025 年度主营业务毛利率较上年同期增加 2.14 个百分点，主营业务毛利润增加 27,779.33 万元。本报告期内公司的利润主要来源于房地产项目结转产生的收益。公司营业收入中房地产销售结转实现收入 558,001.99 万元，较上年增幅 327.63%。

### 主营业务收入及销售毛利分析

(单位：万元)

分产品	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年增减%	毛利率比上年增减变动
房产销售	558,001.99	524,269.32	6.05	327.63	增加 4.54 个百分点
物业租赁	2,605.55	5,571.41	-113.83	-18.34	减少 172.35 个百分点
服务及其他	10,881.90	8,764.30	19.46	37.20	增加 3.49 个百分点

(2) 税金及附加本期发生额 2,453.14 万元，较上年同期增加 2,405.19 万元，主要系公司当年结转收入增加，相应税金及附加增加。

(3) 管理费用 16,691.32 万元,较上年同期增加 872.31 万元,增幅 5.51%,增加主要系合并范围变化所致。

(4)销售费用 18,933.97 万元,较上年同期增加 7,445.35 万元,增幅 64.81%,主要系结转收入增加,相应结转渠道代理费等增加所致。

(5)财务费用 35,494.28 万元,较上年同期增加 1,616.46 万元,增幅 4.77%,主要系公司费用化借款利息增加及对联合营公司利息收入减少所致。

(6) 投资收益 2,063.41 万元,较上年同期减少 2,113.98 万元,投资收益减少主要系合营公司亏损增加及基金分红收益减少。

(7) 资产减值损失及信用减值损失合计 96,866.42 万元,公司本次计提减值准备的资产系存货和应收债权款项,其中存货跌价损失计提 48,730.31 万元,对应收上海礼仕酒店有限公司、北京潭柘兴业房地产开发有限公司的债权款项按单项计提信用减值损失 47,105.61 万元,结转息差转回 356.86 万元,其余系按组合计提的信用减值损失 673.64 万元。

(8) 所得税费用 18,165.77 万元,较上年同期增加 1,897.52 万元,增加主要系项目公司土增税清算对应的所得税费用预计退回风险增加,冲减递延所得税资产从而增加所得税费用。

### 3、公司现金流量情况

#### (1) 经营活动

2025 年公司经营活动产生的现金流量净额为净流入 67,882.86 万元,较上年同期经营活动产生的现金流量净额增加 688,999.11 万元,主要系房地产项目公司上年支付地价款及税费金额较大。

#### (2) 投资活动

公司投资活动现金流量净额净流入 278.43 万元,较上年同期投资活动产生的现金流量净额增加 18,718.19 万元,主要系公司上年对无锡望榆地铁生态置业有限公司追加了投资。

#### (3) 筹资活动

公司筹资活动现金流量净额净流出为 111,648.18 万元,筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 145,507.64 万元,减少主要系本期借款净增加额较上年同期减少。

## 二、2026 年度财务预算报告

2026年，是“十五五”规划的开局之年，公司将以新周期为契机，紧抓政策红利窗口，继续全力去库存；坚决落实保交付，确保所有在建项目高品质竣工与按时兑现；强化融资统筹，优化资产结构，增强公司抗风险能力；进一步提升商业运营创新能力，为公司可持续发展积蓄新动能。同时，加强与先进企业和优秀产品的对标，不断提升自身产品力，继续实施降本增效，提升经营效能，力争完成年度目标。

制定预算是公司实现2026年度经营计划的内部管理方式，预算不代表公司2026年度业绩预测，能否实现取决于宏观经济环境、行业发展状况、市场情况等诸多因素，存在较大的不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

### 议程之三

## 3、关于2025年度计提资产减值准备的议案

各位股东：

公司 2025 年度计提资产减值准备具体情况如下：

### 一、本次计提资产减值准备情况概述

为客观反映公司 2025 年度的财务状况和经营成果，按照《企业会计准则》等相关规定，公司对截至 2025 年 12 月 31 日合并报表中主要资产进行了全面检查，基于谨慎性原则，公司对存在减值迹象的有关资产进行减值测试，对部分资产计提相应减值准备。

公司本次计提减值准备的资产包括存货和应收债权款项，计提资产减值损失及信用减值损失合计 95,835.92 万元，其中存货跌价损失计提 48,730.31 万元，应收债权款项按单项计提信用减值损失 47,105.61 万元。

### 二、本次计提减值准备的具体情况

#### （一）计提减值准备的方法、依据和标准

##### 1、计提存货减值准备情况说明

根据《企业会计准则第 1 号——存货》规定：资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

为客观反映公司的财务状况和经营成果，基于谨慎性原则，公司聘请评估机构对公司存货进行评估。根据估值结果，公司按照可收回金额低于账面价值的金额对存货计提资产减值准备。

##### 2、计提金融资产减值准备的情况说明

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的规定，公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确

认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产可以以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司选择单项计算信用损失。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

为客观反映公司的财务状况和经营成果，基于谨慎性原则，公司聘请评估机构对北京潭栢兴业房地产开发有限公司（以下简称“潭栢兴业公司”）回收价值进行评估，根据评估结果，确定公司对上述公司应收款项的可回收金额，公司按照可收回金额低于账面价值的金额计提信用减值损失。

公司于 2025 年度通过收购将上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）纳入合并报表范围（现持股比例 100%），在购买日，公司对相关债权债务进行结算处理，并根据估值确定应收款项的公允价值。针对公允价值低于账面价值的部分，公司确认结算损失，并相应计提信用减值损失。

## （二）计提各项资产减值准备的具体情况

### 1、计提存货跌价准备的金额及原因

2025 年末，公司综合考虑房地产项目所在区域的市场状况，结合项目自身的定位、开发及销售计划等因素，对合并范围内存在减值迹象的存货进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。公司对锦悦府、岚山、西华府及倬郡项目计提存货跌价准备，具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	存货成本	可变现净值	本年计提存货跌价准备
北京·锦悦府	151,226.53	122,480.00	7,994.10
北京·岚山	339,913.39	299,600.00	40,313.39

北京·西华府	2,749.42	2,443.32	306.10
三河·倬郡	102,827.48	92,900.00	116.72
合计	596,716.82	517,423.32	48,730.31

注：上表中数据系各项目公司单体报表计提数。

## 2、计提金融资产减值准备的金额及原因

潭柘兴业公司的项目位于北京市门头沟区域，所在区域销售出现降价现象。2025年末，公司聘请评估机构对潭柘兴业公司进行评估，根据评估结果及其账面债务情况，确定公司对潭柘兴业公司其他应收款计提信用减值损失8,842.71万元。

上海礼仕本年纳入公司合并报表范围，公司在购买日对上海礼仕的相关债权债务进行结算，根据估值，公司对上海礼仕的应收款项的公允价值低于账面价值，公司对低于部分确认结算损失，确定公司对上海礼仕应收款项计提信用减值损失38,262.90万元。

## 三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次公司对存货和应收债权款项计提资产减值损失及信用减值损失合计95,835.92万元，减少公司2025年度利润总额95,835.92万元。

本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，符合《企业会计准则》和公司会计政策等相关规定，计提资产减值准备依据充分，能够客观、公允地反映公司的财务状况及经营状况，符合公司实际情况，有助于向投资者提供真实、可靠、准确的会计信息。

## 四、本次计提资产减值准备履行的审议程序

公司于2026年4月17日召开了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2025年度计提资产减值准备的议案》，本议案尚需提交公司股东会审议。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之四

### 4、关于2025年度利润分配预案的议案

各位股东：

公司 2025 年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。2025 年度利润分配预案具体情况如下：

#### 一、公司 2025 年度利润分配预案

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度归属于上市公司股东的净利润为-1,216,451,222.43元，扣除永续融资产品利息258,611,722.23元，实现归属于上市公司普通股股东的净利润为-1,475,062,944.66元。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司母公司报表中期末未分配利润为-330,428,906.80元，扣除永续融资产品利息258,611,722.23元，母公司报表中期末未分配利润为-589,040,629.03元。

鉴于公司 2025 年度归属于上市公司股东的净利润为负值，且 2025 年度母公司扣除永续融资产品利息后的未分配利润为负值，经公司第十二届董事会第二十四次会议审议通过，公司 2025 年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。本次利润分配预案尚需提交股东会审议。

#### 二、是否可能触及其他风险警示情形

截至 2025 年 12 月 31 日，公司 2025 年度归属于上市公司股东的净利润为负值，2025 年度母公司扣除永续融资产品利息后的未分配利润为负值。

根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》及公司《章程》规定，公司 2025 年度不满足规定的利润分配条件。同时，根据《股票上市规则》第 9.8.1 条第一款第（八）项规定，公司不触及可能被实施其他风险警示的情形。

项目	2025年度	2024年度	2023年度
现金分红总额（元）	0	0	0
回购注销总额（元）	0	0	0
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,216,451,222.43	-1,054,631,546.70	-659,234,610.50

本年度末母公司报表未分配利润（元）	-589,040,629.03
最近三个会计年度累计现金分红总额（元）	0
最近三个会计年度累计现金分红总额是否低于5000万元	不适用
最近三个会计年度累计回购注销总额（元）	0
最近三个会计年度平均净利润（元）	-976,772,459.88
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额（元）	0
现金分红比例（%）	0
现金分红比例（E）是否低于30%	不适用
是否触及《股票上市规则》第9.8.1条第一款第（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形	否

### 三、母公司报表未分配利润为负但合并报表未分配利润为正的情况说明

不适用。

### 四、2025年度不进行利润分配的情况说明

根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《股票上市规则》和公司《章程》等相关规定，鉴于公司2025年度归属于上市公司股东的净利润为负值，综合考虑行业发展情况、公司中长期发展战略、经营及资金需求等因素，为保障公司可持续发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司拟定2025年度不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。

### 五、公司履行的决策程序

2026年4月17日，公司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2025年度利润分配预案的议案》，同意提交公司2025年年度股东会审议。

### 六、相关风险提示

本次利润分配预案综合考虑了行业整体环境及公司未来资金需求等因素，不会对公司经营现金流产生重大不利影响，不会影响公司正常经营和长期发展。

本次利润分配预案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之五

### 5、 关于《2025年年度报告及摘要》的议案

各位股东：

根据《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》等相关规定，公司编制了2025年年度报告及摘要。2025年年度报告全文及摘要于2026年4月21日刊登在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之六

# 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

各位股东：

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，具体情况如下：

### 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。

上述议案已经 2026 年 4 月 17 日公司第十二届董事会第二十四次（2025 年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之七

### 7、关于2026年度公司预计提供财务资助额度的议案

各位股东：

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，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，具体情况如下：

#### 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、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 2026 年 4 月 17 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。

上述议案已经 2026 年 4 月 17 日公司第十二届董事会第二十四次（2025 年

度)会议审议通过,现提请本次股东会审议。

## 议程之八

### 8、关于2026年度公司预计对外担保额度的议案

各位股东：

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年度公司预计对外担保额度的议案》，具体情况如下：

#### 一、担保情况概述

##### （一）担保基本情况

根据公司及控股子公司融资额度预测，2026年度公司拟计划为合并报表范围内的控股子公司提供担保或控股子公司之间互相提供担保，总额度不超过9.5亿元人民币；全资子公司拟计划为公司提供担保，总额度不超过1亿元人民币。担保方式为连带责任保证担保等，担保额度有效期为自公司2025年年度股东会审议通过之日起12个月内。在本次担保额度的决议有效期内，控股子公司内部可进行担保额度调剂，但调剂发生时资产负债率为70%以上的控股子公司仅能从股东会审议时资产负债率为70%以上的控股子公司处获得担保额度。公司对外担保预计具体情况如下：

#### 公司对外担保预计情况

单位：亿元

担保方	被担保方	担保方持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额	本次新增担保额度	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	担保预计有效期	是否关联担保	是否有反担保
一、对控股子公司的担保预计									
1. 资产负债率为70%以上的控股子公司									
公司或北京京投置地房地产有限公司	北京京投润德置业有限公司	60%	99.56%	0	6.00	22.00%	本次担保预计额度自股东会审议通过之日起12个月内有效。具体担保期限以实际签署协议为准。	否	否
公司	鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司	90.69%	295.96%	0	2.00	7.33%	本次担保预计额度自股东会审议通过之日起12个月内有效。具体担保期限以实际签署协议为准。	否	否
公司	上海礼仕	100%	317.84%	13.80	0.30	1.10%	本次担保预计额度自	否	否

	酒店有限公司						股东会审议通过之日起12个月内有效。具体担保期限以实际签署协议为准。		
2. 资产负债率为70%以下的控股子公司									
公司	宁波华联房地产开发有限公司	100%	35.64%	0	1.00	3.67%	本次担保预计额度自股东会审议通过之日起12个月内有效。具体担保期限以实际签署协议为准。	否	否
公司	京投发展商业管理(北京)有限公司	100%	65.05%	0.05	0.20	0.73%	本次担保预计额度自股东会审议通过之日起12个月内有效。具体担保期限以实际签署协议为准。	否	否

### (二) 担保决策程序

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了《关于2026年度公司预计对外担保额度的议案》。本议案尚需提交公司2025年年度股东会审议。

### (三) 担保授权

董事会提请股东会在本事项审议通过的前提下,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具体的担保协议及相关法律文件,授权期限为自2025年年度股东会审议通过之日起12个月内。

#### 二、被担保人基本情况

1、北京京投润德置业有限公司(以下简称“京投润德”)

法定代表人:邱诚翔

统一社会信用代码:91110105MA7HB7PL5L

成立时间:2022年02月10日

注册资本:10,000.00万元

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

经营范围: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。）。

股东情况：公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有京投润德 60% 股权，北京市基础设施投资有限公司持有京投润德 40% 股权。

财务情况：截至 2025 年 12 月 31 日，京投润德总资产 1,916,564.56 万元，负债总额 1,908,188.72 万元，净资产 8,375.84 万元；2025 年 1-12 月，营业收入 473,515.89 万元，净利润 14,143.66 万元。（已经审计）

2、鄂尔多斯市泽瑞恒基房地产开发有限责任公司（以下简称“鄂尔多斯公司”）

法定代表人：范玉章

统一社会信用代码：911506025528110718

成立时间：2010 年 03 月 17 日

注册资本：3,000.00 万元

注册地址：鄂尔多斯市东胜区兴胜路 130 号泰悦府 12 号楼

主要办公地址：鄂尔多斯市东胜区兴胜路 130 号泰悦府 12 号楼

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发、经营；物业管理；房屋租赁。

股东情况：公司持有其 90.69% 股权。

财务情况：截至 2025 年 12 月 31 日，鄂尔多斯公司总资产 73,357.75 万元，负债总额 217,106.19 万元，净资产-143,748.44 万元；2025 年 1-12 月，营业收入 0 万元，净利润-21.76 万元。（已经审计）

3、上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）

法定代表人：顾荻江

统一社会信用代码：91310000MA1FL3NE6A

成立时间：2017 年 03 月 10 日

注册资本：58,525.821 万元

注册地址：上海市黄浦区嵩山路 88 号 1 层 1 室

主要办公地址：上海市黄浦区嵩山路 88 号 3M

经营范围：许可项目：餐饮服务【分支机构经营】；酒类经营【分支机构经

营】；洗浴服务【分支机构经营】；高危险性体育运动（游泳）【分支机构经营】；住宿服务【分支机构经营】。（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：酒店管理；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；健身休闲活动【分支机构经营】；洗染服务【分支机构经营】；会议及展览服务；打字复印【分支机构经营】；停车场服务【分支机构经营】。（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）

股东情况：公司持有其 100%股权。

财务情况：截至 2025 年 12 月 31 日，上海礼仕总资产 195,769.69 万元，负债总额 252,626.06 万元，净资产-56,856.37 万元；2025 年 1-12 月，营业收入 1,694.84 万元，净利润-1,059.18 万元。（已经审计）

4、宁波华联房地产开发有限公司（以下简称“华联房产”）

法定代表人：谢雪林

统一社会信用代码：913302001440725991

成立时间：1992 年 08 月 07 日

注册资本：2,100.00 万元

注册地址：海曙区中山东路 238 号

主要办公地址：浙江省宁波市海曙区车轿街 69 号恒泰大厦 604 室

经营范围：房地产经营，室内外装修，本公司房屋租赁；建筑、装饰材料的批发、零售。

股东情况：公司持有其 100%股权。

财务情况：截至 2025 年 12 月 31 日，华联房产总资产 6,990.33 万元，负债总额 2,491.62 万元，净资产 4,498.71 万元；2025 年 1-12 月，营业收入 1,105.72 万元，净利润 67.65 万元。（已经审计）

5、京投发展商业管理（北京）有限公司（以下简称“商管公司”）

法定代表人：郑铮

统一社会信用代码：91110109MABW2PF19W

成立时间：2022 年 07 月 26 日

注册资本：1,000.00 万元

注册地址：北京市门头沟区京潭中路 7 号院 11 号楼 1 层 101-10

主要办公地址：北京市门头沟区京潭中路7号院12号楼104

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；游乐园服务；体育竞赛组织；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；广告发布；广告设计、代理；广告制作；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；票务代理服务；小微型客车租赁经营服务；酒店管理；健身休闲活动；食品销售（仅销售预包装食品）；针纺织品及原料销售；日用品销售；个人卫生用品销售；五金产品零售；通讯设备销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；家用电器销售；食用农产品零售；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售；文具用品零售；厨具卫具及日用杂品零售；户外用品销售；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）许可项目：演出场所经营；餐饮服务；住宿服务；理发服务；生活美容服务；烟草制品零售。（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）（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。）。

股东情况：公司持有其100%股权。

财务情况：截至2025年12月31日，商管公司总资产3,258.98万元，负债总额2,119.97万元，净资产1,139.01万元；2025年1-12月，营业收入3,513.02万元，净利润11.10万元。（已经审计）

### **三、担保协议的主要内容**

公司目前尚未签订相关担保协议，上述担保额度仅为预计最高担保额度，有关担保事项尚需公司及相关控股子公司与银行等机构在额度范围内共同协商确定，具体担保金额、担保方式、担保期限等主要内容以正式签署的担保协议为准。

### **四、担保的必要性**

本次担保预计额度事项是为了满足公司及控股子公司经营发展和融资需要，有利于提高公司整体融资效率，提升相关控股子公司的独立经营能力，符合公司整体利益。本次对外担保对象为公司合并报表范围内的控股子公司，公司对其具有充分的控制力，能对其经营进行有效监控与管理，整体风险可控。

### **五、董事会意见**

公司2026年度对外担保预计额度符合公司的日常经营需要，有助于保障子公司生产经营活动的顺利开展，符合公司实际经营情况和整体发展战略，具有必

要性和合理性。被担保方为公司及合并报表范围内的控股子公司，公司对其在经营管理、财务、投资、融资等方面均能有效控制，公司具有充分掌握与监控被担保公司现金流向的能力，财务风险处于公司有效的控制范围之内。公司本次担保行为风险可控，不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情形。董事会同意公司上述预计担保额度事项，并提请股东会在本事项审议通过的前提下，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具体的担保协议及相关法律文件。

## **六、累计对外担保数量及逾期担保的数量**

截至 2026 年 4 月 17 日，公司及其控股子公司对外担保总额 2,818,089.26 万元，占公司 2025 年经审计净资产的 1033.11%；公司对控股子公司提供的担保总额 1,043,589.26 万元，占公司 2025 年经审计净资产的 382.58%；公司对控股股东及其关联人提供的担保总额 923,500.00 万元，占公司 2025 年经审计净资产的 338.55%。公司及控股子公司无逾期对外担保的情况。

上述议案已经 2026 年 4 月 17 日公司第十二届董事会第二十四次（2025 年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之九

### 9、关于2026年度使用闲置自有资金进行现金管理的议案

各位股东：

为提高公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）闲置自有资金的使用效率，在保障日常经营资金需求并有效控制风险的前提下，公司拟使用闲置自有资金进行现金管理，具体情况如下：

#### 一、投资情况概述

##### （一）投资目的

公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）在保障日常经营资金需求并有效控制风险的前提下，使用暂时闲置自有资金进行现金管理，有利于提高自有资金使用效率，降低财务成本，进一步提高整体收益，符合公司及全体股东的利益。本次现金管理资金使用安排合理，不会影响公司主营业务的发展。

##### （二）投资金额

公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）拟使用额度不超过10亿元人民币的闲置资金购买安全性高、流动性好的低风险现金管理产品。在上述额度内，资金可以循环使用。

##### （三）资金来源

公司及控股子公司（含控股子公司的子公司）用于购买现金管理产品的资金为闲置自有资金。

##### （四）投资方式

公司将按照规定严格控制风险，拟购买现金管理产品仅限于安全性高、流动性好、风险低、单笔期限不超过12个月的产品。现金管理受托方为全国国有大型商业银行或上市银行。不投资于股票及其衍生产品、证券投资、以证券投资为目的的理财产品及其他与证券相关的投资。

##### （五）投资期限

本事项自公司2025年年度股东会审议通过之日起12个月内。

##### （六）授权事项

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在上述额度及期限范围内行使相关投资决策权并签署文件。

## 二、审议程序

2026年4月17日，公司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年度使用闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司及控股子公司在保障日常经营资金需求并有效控制风险的前提下，使用额度不超过10亿元人民币的闲置自有资金购买现金管理产品，并在额度范围内资金可以循环使用。同时，提请股东会授权董事会并同意董事会授权董事长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。本议案尚需提交公司股东会审议。

## 三、投资风险分析及风控措施

### （一）投资风险

公司以严格控制风险为原则，拟购买风险可控的产品，但金融市场受宏观经济的影响较大，不排除该项投资因市场风险、政策风险、流动性风险、不可抗力风险等风险因素从而影响预期收益的可能。

### （二）风控措施

1、公司董事会提请股东会授权董事会并同意董事会授权董事长在上述额度内审批相关事宜并签署相关合同文件，由公司财务负责人负责组织实施，公司财务部相关人员对购买的现金管理产品进行严格监控。如评估发现存在可能影响公司资金安全的风险因素，将及时采取相应措施，控制投资风险。

2、公司审计部负责对购买现金管理产品的资金使用与保管情况进行审计与监督，每个季度末对所有现金管理产品进行全面检查，并根据谨慎性原则合理预计收益情况，向公司董事会审计委员会报告。

3、独立董事、审计委员会有权对资金使用情况进行监督与检查，有必要的可以聘请专业机构进行审计。

4、公司将按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定，及时履行信息披露义务。

## 四、投资对公司的影响

公司使用闲置自有资金购买现金管理产品是在确保满足公司正常生产经营、投资项目所需资金和资金安全的前提下实施的，不会影响公司日常资金正常周转

及主营业务的正常开展，不会额外增加公司财务负担。公司通过购买现金管理产品，可以提高资金使用效率，获得一定的投资效益，有利于维护公司股东利益。

上述议案已经 2026 年 4 月 17 日公司第十二届董事会第二十四次（2025 年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 10、关于续聘会计师事务所的议案

各位股东：

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，审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同会计师事务所”）为公司2026年度审计机构及内部控制审计机构，具体情况如下：

### 一、拟续聘会计师事务所的基本情况

#### （一）机构信息

##### 1、基本信息

机构名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期：1981年（工商登记：2011年12月22日）

组织形式：特殊普通合伙

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

首席合伙人：李惠琦

执业证书颁发单位及序号：北京市财政局 NO 0014469

截止2024年12月31日，致同会计师事务所合伙人239人，注册会计师1359人，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师445人。

致同会计师事务所2024年度经审计的收入总额26.14亿元，审计业务收入21.03亿元，证券业务收入4.82亿元。2024年度上市公司审计客户297家，主要行业包括制造业，电力、热力、燃气及水生产供应业，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业及批发和零售业等，审计收费总额2.97亿元，本公司同行业上市公司审计客户8家。

##### 2、投资者保护能力

致同会计师事务所已购买职业保险，累计赔偿限额9亿元，职业保险购买符合相关规定。2024年末职业风险基金1,877.29万元。近三年（2023年度、2024年度、2025年度及2026年初至2026年4月17日，下同），致同会计师事务所不存在因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

##### 3、诚信记录

致同会计师事务所近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 5 次、监督管理措施 19 次、自律监管措施 12 次和纪律处分 3 次。81 名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 18 次、监督管理措施 20 次、自律监管措施 11 次和纪律处分 6 次。

## （二）项目信息

### 1、基本信息

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人基本信息如下：

项目合伙人及签字注册会计师 1：孟庆卓，2002 年成为注册会计师，2019 年开始从事上市公司审计，2012 年开始在致同会计师事务所执业，近 3 年已签署或复核 3 家上市公司审计报告。

签字注册会计师 2：高天琪，2007 年起成为注册会计师并开始从事上市公司审计，2007 年起开始在致同会计师事务所执业，近 3 年已签署 1 家上市公司审计报告。

项目质量控制复核人：李炜，2002 年起成为注册会计师，2003 年开始从事上市公司审计，2001 年开始在致同会计师事务所执业，近 3 年已签署 2 家上市公司审计报告，近 3 年已复核 3 家上市公司审计报告。

### 2、诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

### 3、独立性

致同会计师事务所及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人等不存在可能影响独立性的情形。

### 4、审计收费

致同会计师事务所审计服务收费按照业务的责任轻重、繁简程度、工作要求、所需的工作条件和工时及实际参加业务的各级别工作人员投入的专业知识和工作经验等因素确定。公司 2026 年度审计费用合计 197 万元（其中年报审计费用 162 万元，内控审计费用 35 万元），较上年增加 12 万元，主要系公司合并范围发生变化，年报审计覆盖范围增加及审计工作量相应提升所致。

## 二、拟续聘会计师事务所履行的程序

### （一）董事会审计委员会意见

2026年4月7日，公司召开第十二届董事会审计委员会2026年第二次定期会议，审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意提交公司董事会审议。

公司董事会审计委员会已对致同会计师事务所进行了审查，认为致同会计师事务所（特殊普通合伙）2025年为公司提供审计服务，表现了良好的职业操守和执业水平，且具备执行证券、期货相关业务资格，具备从事财务审计、内部控制审计的资质和能力，诚信情况良好，不会影响在公司事务上的独立性，满足公司审计工作要求，具备投资者保护能力。为保证审计工作的连续性，同意续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2026年度审计机构和内部控制审计机构。

### （二）董事会的审议和表决情况

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9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2026年度审计机构及内部控制审计机构，并同意2026年度审计费用为197万元（其中年报审计费用162万元，内控审计费用35万元）。

### （三）生效日期

公司本次续聘会计师事务所事项尚需提交公司2025年年度股东会审议，并自公司2025年年度股东会审议通过之日起生效。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 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

各位股东：

为实现公司战略目标，公司将在稳步推进现有项目的基础上，择机储备规模适可、前景良好的开发地块或项目，为公司房地产业务提供可靠、稳定、优质的基本资源，为公司的可持续发展创造条件。

当前，开发项目的土地均需以市场方式取得，而招、拍、挂等方式从公告到实施的周期相对较短，为及时把握投资时机，提高决策效率，建议提请股东会向董事会授权审批额度不超过 75 亿元的房地产投资事项，授权期限为自 2025 年年度股东会审议通过之日起至下一年度股东会结束之日止，主要包括以公司、公司全资或控股子公司、参股公司名义自行或与他方合作进行的土地投标、摘牌、竞买事项（以相关土地的成交总额（含契税及附加付款义务）中我公司实际投入资金计算，以非公开市场进行的协议资产购买、股权收购等方式获取土地资源的事项除外）。

上述议案已经 2026 年 4 月 17 日公司第十二届董事会第二十四次（2025 年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之十二

# 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

各位股东：

公司拟继续与北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）合作投资以轨道交通上盖（车辆段、车站）及沿线物业为主的房地产项目。公司与京投公司联合竞标或竞买轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目等投入的地价款及后续营运资金总额度不超过 70 亿元，具体情况如下：

### 一、关联交易概述

#### （一）基本情况

近几年，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”）联合公司控股股东京投公司参与了郭公庄五期、五路居、平西府、潭柘寺、平谷、郭公庄三期、北安河、东坝、新宫等地块的竞买工作，合作开发以轨道物业为主的房地产项目。公司拟继续与京投公司合作投资轨道交通上盖（车辆段、车站）及沿线物业为主的房地产项目，择机获取优质土地资源。公司与控股股东京投公司联合竞标或竞买轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目等投入的地价款及后续营运资金总额度不超过 70 亿元。

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，根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过其他有关部门批准。

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

#### （二）审议程序

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》，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。

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《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》，关联董事刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士已回避表决。同意公司与京投公司以组成联合体或合作组建项目公司或其他合作方式参与开发地块的竞标或竞买，合作投资范围以轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目为主，具体合作项目由双方根据实际情况协商确定，公司与京投公司联合竞标或竞买轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目等投入的地价款及后续营运资金总额度不超过70亿元。同时，提请股东会授权董事会在合作投资方案规定的投资范围和投资额度内审定具体项目的合作方案；授权期限为自2025年年度股东会审议通过之日起至下一年度股东会结束之日止；在具体项目运作中，由经营层按合作投资方案明确的基本原则拟定具体商务条款，上报董事会审批决策。本议案尚需提交公司股东会审议。

## 二、关联人介绍

### （一）关联人介绍

京投公司持有公司40.00%的股权，为公司控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，京投公司系公司关联法人。

### （二）关联人基本情况

公司名称：北京市基础设施投资有限公司

住 所：北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：郝伟亚

注册资本：20,506,571.41万元

成立日期：1981年02月10日

经营范围：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。）

实际控制人：京投公司是由北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司。

截至 2024 年 12 月 31 日，京投公司总资产 5,356.48 亿元、净资产 3,015.17 亿元；2024 年 1-12 月营业收入 4.15 亿元、净利润 30.67 亿元。（经审计，母公司报表口径）

截至 2025 年 12 月 31 日，京投公司总资产 5,737.22 亿元、净资产 3,216.66 亿元；2025 年 1-12 月营业收入 3.34 亿元、净利润 16.11 亿元。（未经审计，母公司报表口径）

### 三、关联交易合作投资方案主要内容

#### （一）合作投资范围

合作投资范围以轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目为主，具体合作项目由双方根据实际情况协商确定。

#### （二）合作投资额度

公司与京投公司联合竞标或竞买轨道交通上盖（车辆段、车站）和沿线物业项目等投入的地价款及后续营运资金总额度不超过 70 亿元。

#### （三）合作投资模式

公司与京投公司以组成联合体或其他合作方式参与开发地块的竞标，竞标成功后合资组建项目公司。具体操作方案为：

##### 1、项目获取、项目公司组建及资金安排

双方以组成联合体或其他合作方式参与开发地块的竞标，竞标地价、融资方案、项目公司组建等主要商务条件由双方协商确定。项目公司支付地价款时，如由京投公司提供全部或部分资金，公司以持有的项目公司股权质押给京投公司等方式作为担保。

##### 2、项目管理

京投公司持有的项目公司股权由公司托管。

##### 3、项目公司股权回购

公司有能力和回购京投公司持有的项目公司股权时，经京投公司同意，双方可依法定程序、按市场评估价格进行交易。

### 四、关联交易对公司的影响

本次公司与控股股东的合作投资房地产项目暨关联交易事项，有助于进一步提升公司在轨道物业领域的竞争优势，推动公司实现高质量、可持续发展。

## 五、董事会意见

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《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》，关联董事刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士已回避表决。

董事会同意公司与控股股东京投公司合作投资房地产项目暨关联交易事项，并同意提交股东会审议，同时提请股东会授权董事会在合作投资方案规定的投资范围和投资额度内审定具体项目的合作方案；授权期限为自2025年年度股东会审议通过之日起至下一年度股东会结束之日止；在具体项目运作中，由经营层按合作投资方案明确的基本原则拟定具体商务条款，上报董事会审批决策。

## 六、独立董事意见

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》，全体独立董事一致认为，京投公司为公司控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次合作投资房地产项目构成关联交易。本次公司与京投公司合作投资房地产项目事项有利于促进公司的业务发展，符合《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及规范性文件的要求，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。因此，我们同意《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》，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。

## 七、历史关联交易情况

过去12个月内，公司与京投公司以组成联合体方式未竞得参与开发地块的竞标。

2025年1月-2025年12月，京投公司向公司提供借款366,800.00万元。截至2026年4月17日，京投公司及其关联方向公司及控股子公司（含孙子公司）提供借款余额3,529,745.59万元。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 13、关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案

各位股东：

为满足公司日常经营和项目建设的资金需要，公司拟向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”）申请借款，具体情况如下：

### 一、关联交易概述

#### （一）基本情况

为满足公司日常经营和项目建设的资金需要，公司拟向控股股东京投公司申请借款，总额不超过人民币 26.2 亿元，期限 5 年，借款利率以双方签署相关协议时全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期 LPR 下浮 90BP 为准，利率调整频次为每年 1 月 1 日和 7 月 1 日随市场 LPR 利率进行一次调整，半年付息，到期还本。同时，公司将以持有的项目公司股权质押或资产抵押等方式作为担保。

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，根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过其他有关部门批准。

本次关联交易达到 3,000 万元以上，且占本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）审议程序

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《关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案》，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。

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《关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案》，关联董事刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士已回避表决。本议案尚需提交公司股东会审议。

### 二、关联方介绍

#### （一）关联人介绍

京投公司持有公司 40.00%的股权，为公司控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，京投公司系公司关联法人。

## （二）关联人基本情况

公司名称：北京市基础设施投资有限公司

法定代表人：郝伟亚

注册资本：20,506,571.41 万元

住 所：北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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。）

实际控制人：京投公司是由北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司。

截至 2024 年 12 月 31 日，京投公司总资产 5,356.48 亿元、净资产 3,015.17 亿元；2024 年 1-12 月营业收入 4.15 亿元、净利润 30.67 亿元。（经审计，母公司报表口径）

截至 2025 年 12 月 31 日，京投公司总资产 5,737.22 亿元、净资产 3,216.66 亿元；2025 年 1-12 月营业收入 3.34 亿元、净利润 16.11 亿元。（未经审计，母公司报表口径）

## 三、关联交易的主要内容

### （一）协议各方

委托人（或贷款人）：北京市基础设施投资有限公司

借款人：京投发展股份有限公司

### （二）借款金额

借款金额不超过人民币 26.2 亿元。

### （三）借款期限

自借款之日起 5 年。

#### **（四）借款利率**

借款利率以双方签署相关协议时全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期 LPR 下浮 90BP 为准，并执行浮动利率，利率调整频次为“每年 1 月 1 日和 7 月 1 日随市场 LPR 利率进行调整”。每半年付息一次，到期一次性还本。

截至目前，公司与京投公司尚未签订借款协议，股东会审议通过后，根据资金安排与相关方签署本次借款事项的相关协议，具体内容以实际签署的借款协议为准。

#### **四、交易目的以及对公司的影响**

本次关联交易事项主要系为补充公司日常经营资金，有助于增强公司流动资金周转，为公司经营活动提供资金保障。本次交易不会损害公司及全体股东利益，不影响公司的独立性。

#### **五、关联交易审议程序**

##### **（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《关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案》，关联董事刘建红先生、洪成刚先生、李洋女士已回避表决。同意本次向控股股东申请借款事项。同时，同意提请股东会授权董事会并同意董事会授权公司董事长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。

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《关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。全体独立董事一致认为，本次公司向控股股东申请借款是基于公司经营实际需要，在双方协商一致的基础上进行的，遵循公平、公正、公允的原则。本次申请借款暨关联交易事项，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》的规定，不存在损害公司及股东、

尤其是中小股东权益的情形，不影响公司的独立性。因此，我们同意《关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案》，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。

#### **六、历史关联交易情况**

2025年1月-2025年12月，京投公司向公司提供借款366,800.00万元。截至2026年4月17日，京投公司及其关联方向公司及控股子公司（含孙子公司）提供借款余额3,529,745.59万元。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 14、关于向控股子公司提供财务资助的议案

各位股东：

公司拟向控股子公司北京京投润德置业有限公司（以下简称“京投润德”）提供财务资助，具体情况如下：

### 一、财务资助事项概述

#### （一）财务资助的基本情况

为支持公司控股子公司京投润德业务发展，在不影响公司自身正常经营的情况下，公司拟以自筹资金向京投润德新增财务资助额度。

被资助对象名称	北京京投润德置业有限公司
资助方式	<input checked="" type="checkbox"/> 借款 <input type="checkbox"/> 委托贷款 <input type="checkbox"/> 代为承担费用 <input type="checkbox"/> 其他_____
资助金额	不超过 100,000 万元
资助期限	不超过 5 年
资助利息	<input type="checkbox"/> 无息 <input checked="" type="checkbox"/> 有息， <u>年利率参考公司融资成本予以确定（具体以实际签署的借款协议为准）</u>
担保措施	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____

#### （二）内部决策程序

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了《关于向控股子公司提供财务资助的议案》。同意本次财务资助事项，同时同意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财务资助相关事项并签署相关法律文件。本议案尚需提交公司股东会审议。

#### （三）提供财务资助的原因

本次财务资助主要是为了满足京投润德经营和发展的资金需求。

本次财务资助事项不会影响公司正常生产经营及资金使用，不属于《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》等规定的不得提供财务资助的情形。

## 二、被资助对象的基本情况

### (一) 基本情况

被资助对象名称	北京京投润德置业有限公司		
法定代表人	邱诚翔		
统一社会信用代码	91110105MA7HB7PL5L		
成立时间	2022年2月10日		
注册地	北京市朝阳区东坝乡红松园16号3层307室		
主要办公地点	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		
注册资本	10,000.00万元		
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。）		
主要股东或实际控制人	公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有其60%股权，北京市基础设施投资有限公司持有其40%股权。		
与上市公司的关系	<input checked="" type="checkbox"/> 控股子公司（其他股东是否有关联方： <input checked="" type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 参股公司（其他股东是否有关联方： <input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 其他：_____		
主要财务指标（万元）	项目	2024年12月31日/2024年度（经审计）	2025年12月31日/2025年度（经审计）
	资产总额	2,266,933.01	1,916,564.56
	负债总额	2,272,700.83	1,908,188.72
	资产净额	-5,767.82	8,375.84
	营业收入	10.62	473,515.89
	净利润	-2,148.20	14,143.66
是否存在影响被资助人偿债能力的重大或有事项(包括担保、抵押、诉讼与仲裁事项等)	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____		

### (二) 被资助对象的资信或信用等级状况

京投润德资信状况良好,未被列入失信被执行人名单,具有较好的履约能力。公司上一个会计年度向京投润德提供财务资助 39,866.44 万元,2026 年 1-2 月向京投润德提供财务资助 43,868.00 万元,不存在到期后未能及时清偿的情形。

### **(三) 与被资助对象的关系**

京投润德为公司控股子公司,公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有其 60%股权。

### **(四) 其他股东基本情况**

#### **1、基本情况**

公司名称:北京市基础设施投资有限公司(以下简称“京投公司”)

法定代表人:郝伟亚

统一社会信用代码:911100001011241849

成立时间:1981 年 2 月 10 日

注册资本:20,506,571.41 万元

住 所:北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室

公司性质:有限责任公司(国有独资)

经营范围: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。)

实际控制人:京投公司是由北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司。

#### **2、与公司关联关系说明及其按出资比例履行相应义务的情况**

京投公司持有公司 40%股权,为公司的控股股东。

本次被资助对象为公司的控股子公司,公司对其具有实质的控制和影响,能够对其实施有效的业务、资金管理的风险控制,确保公司资金安全。经协商,就本次财务资助事项,京投公司不再提供同比例财务资助。本次财务资助事项不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情形。

### 三、财务资助协议的主要内容

#### 1、协议各方

债权人：京投发展股份有限公司

债务人：北京京投润德置业有限公司

2、借款金额：本金不超过 100,000 万元

3、借款利率：年利率参考公司融资成本，经双方协商后确定借款利率，利息按年支付，利随本清

4、借款期限：不超过 5 年

5、担保方式：无

截至目前，公司与京投润德尚未签订借款协议，股东会审议通过后，根据资金安排，与相关方签署本次财务资助事项的相关协议，具体内容以实际签署的借款协议为准。

### 四、财务资助风险分析及风控措施

本次财务资助的对象为公司控股子公司，公司能够对其业务、财务、资金管理等方面实施全面有效的风险控制。公司在提供财务资助的同时，将加强对控股子公司的日常经营管理，密切关注其生产经营、资产负债情况等方面的变化，加强对其财务、资金管理等风险控制，确保公司的资金安全。

上述财务资助事项的风险处于公司可控范围之内，公司能够有效保证资金安全，不会对公司的日常经营产生重大影响，不会损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益。

### 五、董事会意见

为进一步支持控股子公司经营发展，本次公司拟向京投润德提供的新增财务资助金额为不超过人民币 100,000 万元，不存在损害公司及公司股东、特别是中小股东利益的情形。董事会同意本次财务资助事项，并同意将《关于向控股子公司提供财务资助的议案》提交公司股东会审议。

### 六、累计提供财务资助金额及逾期金额

项目	金额（万元）	占上市公司最近一期经审计净资产的比例（%）
上市公司累计提供财务资助余额（含本次）	932,026.97	341.68%

对合并报表外单位累计提供财务资助余额	606,435.78	222.32%
逾期未收回的金额	0	0

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 15、 关于向控股子公司提供财务资助展期的议案

各位股东：

公司拟向控股子公司（含全资）北京京投瀛德置业有限公司（以下简称“京投瀛德”）、北京京投兴海房地产有限公司（以下简称“京投兴海”）及北京京投兴檀房地产有限公司（以下简称“京投兴檀”）提供的财务资助进行展期，具体情况如下：

### 一、财务资助展期事项概述

#### （一）财务资助展期的基本情况

为支持公司子公司京投瀛德、京投兴海及京投兴檀业务发展，在不影响公司自身正常经营的情况下，公司拟以自筹资金向上述子公司提供的财务资助进行展期。

被资助对象名称	北京京投瀛德置业有限公司
资助方式	<input type="checkbox"/> 借款 <input type="checkbox"/> 委托贷款 <input type="checkbox"/> 代为承担费用 <input checked="" type="checkbox"/> 其他__借款展期__
资助金额	不超过 404,925 万元
资助期限	不超过 5 年
资助利息	<input checked="" type="checkbox"/> 无息 <input type="checkbox"/> 有息，_____
担保措施	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____

被资助对象名称	北京京投兴海房地产有限公司
资助方式	<input type="checkbox"/> 借款 <input type="checkbox"/> 委托贷款 <input type="checkbox"/> 代为承担费用 <input checked="" type="checkbox"/> 其他__借款展期__
资助金额	不超过 99,450 万元
资助期限	不超过 5 年

资助利息	<input checked="" type="checkbox"/> 无息 <input type="checkbox"/> 有息，_____
担保措施	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____

被资助对象名称	北京京投兴檀房地产有限公司
资助方式	<input type="checkbox"/> 借款 <input type="checkbox"/> 委托贷款 <input type="checkbox"/> 代为承担费用 <input checked="" type="checkbox"/> 其他____借款展期____
资助金额	不超过 80,000 万元
资助期限	不超过 5 年
资助利息	<input checked="" type="checkbox"/> 无息 <input type="checkbox"/> 有息，_____
担保措施	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____

### (二) 内部决策程序

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了《关于向控股子公司提供财务资助展期的议案》。同意本次财务资助展期事项，同时同意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财务资助展期相关事项并签署相关法律文件。本议案尚需提交公司股东会审议。

### (三) 提供财务资助展期的原因

本次财务资助展期主要是为了满足京投瀛德、京投兴海及京投兴檀经营和发展的资金需求。

本次财务资助展期事项不会影响公司正常生产经营及资金使用，不属于《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》等规定的不得提供财务资助的情形。

## 二、被资助对象的基本情况

### (一) 基本情况

被资助对象名称	北京京投瀛德置业有限公司
法定代表人	崔杰
统一社会信用代码	91110109318040619900

成立时间	2014年10月27日		
注册地	北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村大街56号院东楼102室		
主要办公地点	北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府北侧京投发展写字楼		
注册资本	5,000.00万元		
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。）		
主要股东或实际控制人	公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有其51%股权，北京市基础设施投资有限公司持有其49%股权。		
与上市公司的关系	<input checked="" type="checkbox"/> 控股子公司（其他股东是否有关联方： <input checked="" type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 参股公司（其他股东是否有关联方： <input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 其他：_____		
主要财务指标（万元）	项目	2024年12月31日 /2024年度（经审计）	2025年12月31日 /2025年度（经审计）
	资产总额	857,497.04	837,331.88
	负债总额	903,190.19	895,122.54
	资产净额	-45,693.15	-57,790.66
	营业收入	26,986.61	23,844.50
	净利润	-66,850.99	-22,097.51
是否存在影响被资助人偿债能力的重大或有事项（包括担保、抵押、诉讼与仲裁事项等）	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____		

备注：2025年6月30日、7月16日，公司分别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》，京投瀛德注册资本拟变更为85,000万元。截至2026年4月17日，京投瀛德尚未实缴完成，工商变更登记手续尚未完成。

被资助对象名称	北京京投兴海房地产有限公司
法定代表人	崔杰
统一社会信用代码	91110108MA01HU3CXT
成立时间	2019年3月19日
注册地	北京市海淀区苏家坨镇北安河路22号院北楼2层201室
主要办公地点	北京市海淀区苏家坨镇北安河车辆基地派出所北侧写字楼
注册资本	10,000.00万元

主营业务	房地产开发；销售自行开发的商品房；出租办公用房；出租商业用房；机动车公共停车服务；物业管理。（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。）		
主要股东或实际控制人	公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有其 51% 股权，北京市基础设施投资有限公司持有其 49% 股权。		
与上市公司的关系	<input checked="" type="checkbox"/> 控股子公司（其他股东是否有关联方： <input checked="" type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 参股公司（其他股东是否有关联方： <input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 其他：_____		
主要财务指标（万元）	项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度（经审计）	2025 年 12 月 31 日 /2025 年度（经审计）
	资产总额	442,068.60	350,655.67
	负债总额	428,965.24	338,629.70
	资产净额	13,103.36	12,025.97
	营业收入	62,566.98	18,362.35
	净利润	102.87	-49,077.39
是否存在影响被资助人偿债能力的重大或有事项（包括担保、抵押、诉讼与仲裁事项等）	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____		

备注：2025 年 6 月 30 日、7 月 16 日，公司分别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》，京投兴海注册资本拟变更为 137,000 万元。截至 2026 年 4 月 17 日，京投兴海尚未实缴完成，工商变更登记手续尚未完成。

被资助对象名称	北京京投兴檀房地产有限公司
法定代表人	潘长青
统一社会信用代码	91110228MA019X787X
成立时间	2018 年 1 月 16 日
注册地	北京市密云区檀营街西侧檀营乡政府办公楼 105 室-22（集群注册）
主要办公地点	北京市密云区檀营北街 3 号锦悦府 24 号楼 1 单元 1001
注册资本	100,000.00 万元
主营业务	房地产开发；销售自行开发的商品房、建筑材料；出租商

	业用房、办公用房；机动车公共停车场的经营管理；技术进出口、货物进出口；物业管理。（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。）		
主要股东或实际控制人	公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有其 100% 股权。		
与上市公司的关系	<input type="checkbox"/> 控股子公司（其他股东是否有关联方： <input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 参股公司（其他股东是否有关联方： <input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input checked="" type="checkbox"/> 其他： <u>全资子公司</u>		
主要财务指标（万元）	项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度（经审计）	2025 年 12 月 31 日 /2025 年度（经审计）
	资产总额	157,856.94	142,421.40
	负债总额	133,400.44	132,296.41
	资产净额	24,456.50	10,124.99
	营业收入	28,771.51	7,739.05
	净利润	-22,363.24	-14,331.51
是否存在影响被资助人偿债能力的重大或有事项（包括担保、抵押、诉讼与仲裁事项等）	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有， _____		

## （二）被资助对象的资信或信用等级状况

公司全资子公司京投兴檀及控股子公司京投瀛德、京投兴海资信状况均良好，具有较好的履约能力，均未被列入失信被执行人名单。公司上一个会计年度向京投瀛德提供财务资助 26,500 万元；向京投兴海提供财务资助 14,450 万元；向京投兴檀提供财务资助展期 19,040 万元。上述子公司均不存在到期后未能及时清偿的情形。

## （三）与被资助对象的关系

京投瀛德、京投兴海、京投兴檀均为公司子公司（含控股）。公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有京投瀛德 51% 股权、持有京投兴海 51% 股权、持有京投兴檀 100% 股权。

## （四）京投瀛德及京投兴海的其他股东基本情况

### 1、基本情况

公司名称：北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）

法定代表人：郝伟亚

统一社会信用代码：911100001011241849

成立时间：1981年2月10日

注册资本：20,506,571.41万元

住 所：北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室

公司性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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。）

实际控制人：京投公司是由北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司。

## 2、与公司关联关系说明及其按出资比例履行相应义务的情况

京投公司持有公司40%股份，为公司的控股股东。

本次被资助对象为公司的控股子公司（含全资），公司对其具有实质的控制和影响，能够对其实施有效的业务、资金管理的风险控制，确保公司资金安全。经协商，就本次财务资助展期事项，京投公司不再向京投瀛德及京投兴海提供同比例财务资助。本次财务资助展期事项不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情形。

## 三、财务资助展期协议的主要内容

### （一）京投瀛德

#### 1、协议各方

债权人：京投发展股份有限公司或公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司

债务人：北京京投瀛德置业有限公司

2、借款展期金额：本金不超过404,925万元

- 3、借款利率：不计息
- 4、借款期限：不超过 5 年
- 5、担保方式：无

截至目前，公司与京投瀛德尚未签订借款展期协议，股东会审议通过后，根据资金安排，将与相关方签署本次财务资助展期事项的相关协议，具体内容以实际签署的借款展期协议为准。

## **（二）京投兴海**

- 1、协议各方

债权人：京投发展股份有限公司或公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司

债务人：北京京投兴海房地产有限公司

- 2、借款展期金额：本金不超过 99,450 万元
- 3、借款利率：不计息
- 4、借款期限：不超过 5 年
- 5、担保方式：无

截至目前，公司与京投兴海尚未签订借款展期协议，股东会审议通过后，根据资金安排，将与相关方签署本次财务资助展期事项的相关协议，具体内容以实际签署的借款展期协议为准。

## **（三）京投兴檀**

- 1、协议各方

债权人：京投发展股份有限公司或公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司

债务人：北京京投兴檀房地产有限公司

- 2、借款展期金额：本金不超过 80,000 万元
- 3、借款利率：不计息
- 4、借款期限：不超过 5 年
- 5、担保方式：无

截至目前，公司与京投兴檀尚未签订借款展期协议，股东会审议通过后，根据资金安排，将与相关方签署本次财务资助展期事项的相关协议，具体内容以实际签署的借款展期协议为准。

#### 四、财务资助展期风险分析及风控措施

本次财务资助展期的对象为公司控股子公司（含全资），公司能够对其业务、财务、资金管理等方面实施全面有效的风险控制。公司在提供财务资助的同时，将加强对控股子公司（含全资）的日常经营管理，密切关注其生产经营、资产负债情况等方面的变化，加强对其财务、资金管理等方面的风险控制，确保公司的资金安全。

上述财务资助展期事项的风险处于公司可控范围之内，公司能够有效保证资金安全，不会对公司的日常经营产生重大影响，不会损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益。

#### 五、董事会意见

为进一步支持控股子公司（含全资）经营发展，本次公司拟向京投瀛德、京投兴海及京投兴檀提供的财务资助进行展期，不会损害公司及公司股东、特别是中小股东利益的情形。董事会同意本次财务资助展期事项，并同意将《关于向控股子公司提供财务资助展期的议案》提交公司股东会审议。

#### 六、累计提供财务资助金额及逾期金额

项目	金额（万元）	占上市公司最近一期经审计净资产的比例（%）
上市公司累计提供财务资助余额（含本次）	932,026.97	341.68%
对合并报表外单位累计提供财务资助余额	606,435.78	222.32%
逾期未收回的金额	0	0

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之十六

# 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

各位股东：

公司拟向控股子公司三河市京投发展致远房地产开发有限公司（以下简称“三河致远”）提供的财务资助进行展期并新增财务资助额度，具体情况如下：

### 一、财务资助事项概述

#### （一）财务资助的基本情况

为支持公司控股子公司三河致远业务发展，在不影响公司自身正常经营的情况下，公司拟以自筹资金向三河致远提供的财务资助进行展期并新增财务资助额度。

被资助对象名称	三河市京投发展致远房地产开发有限公司
资助方式	<input checked="" type="checkbox"/> 借款 <input type="checkbox"/> 委托贷款 <input type="checkbox"/> 代为承担费用 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <u>借款展期</u>
资助金额	不超过 100,000 万元
资助期限	不超过 5 年
资助利息	<input type="checkbox"/> 无息 <input checked="" type="checkbox"/> 有息， <u>年利率参考公司融资成本予以确定（具体以实际签署的借款协议为准）</u>
担保措施	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____

#### （二）内部决策程序

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了《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》。同意本次财务资助展期及新增额度事项，同时同意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财务资助相关事项并签署相关法律文件。本议案尚需提交公司股东会审议。

#### （三）提供财务资助的原因

本次财务资助主要是为了满足控股子公司三河致远经营和发展的资金需求。

本次财务资助事项不会影响公司正常生产经营及资金使用，不属于《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》等规定的不得提供财务资助的情形。

## 二、被资助对象的基本情况

### (一) 基本情况

被资助对象名称	三河市京投发展致远房地产开发有限公司		
法定代表人	张雨来		
统一社会信用代码	91131082MA0D14EL6U		
成立时间	2018年11月27日		
注册地	河北省廊坊市三河市燕郊高新区栾安街27号京投发展朝东中心项目（一期）5号楼		
主要办公地点	河北省廊坊市三河市燕郊高新区栾安街27号京投发展朝东中心项目（一期）5号楼		
注册资本	5,000.00万元		
主营业务	房地产开发、销售（本市限定经营除外）（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）。		
主要股东或实际控制人	公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有其85%股权，北京益达生投资有限公司持有其15%股权。		
与上市公司的关系	<input checked="" type="checkbox"/> 控股子公司（其他股东是否有关联方： <input type="checkbox"/> 是， <input checked="" type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 参股公司（其他股东是否有关联方： <input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否） <input type="checkbox"/> 其他：_____		
主要财务指标（万元）	项目	2024年12月31日 /2024年度（经审计）	2025年12月31日 /2025年度（经审计）
	资产总额	97,271.77	96,280.10
	负债总额	115,726.26	121,624.65
	资产净额	-18,454.48	-25,344.56
	营业收入	2,071.85	606.46
	净利润	-12,714.94	-6,890.07
是否存在影响被资助人偿债能力的重大或有事项（包括担保、抵押、诉讼与仲裁事项等）	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，_____		

### (二) 被资助对象的资信或信用等级状况

公司控股子公司三河致远资信状况良好，未被列入失信被执行人名单，具有较好的履约能力。公司上一个会计年度向三河致远提供财务资助 1,500.00 万元，2026 年 1-2 月向三河致远提供财务资助 5,000.00 万元，不存在到期后未能及时清偿的情形。

### **（三）与被资助对象的关系**

三河致远为公司控股子公司。公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有其 85% 股权。

### **（四）其他股东基本情况**

#### **1、基本情况**

公司名称：北京益达生投资有限公司（以下简称“益达生公司”）

法定代表人：刘彦均

统一社会信用代码：91110105MA004XPK1Q

成立时间：2016 年 4 月 18 日

注册资本：1,000 万元

注册地址/主要办公地址：北京市朝阳区望京园 603 号楼 22 层 2621

公司性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：投资管理；资产管理；接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务；接受金融机构委托从事金融知识流程外包服务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

#### **2、与公司关联关系说明及其按出资比例履行相应义务的情况**

公司与益达生公司不存在关联关系。

本次被资助对象为公司的控股子公司，公司对其具有实质的控制和影响，能够对其实施有效的业务、资金管理的风控制，确保公司资金安全。根据三河致远双方股东签署的《合作开发协议》约定，三河致远其他股东无需就本次财务资

助事项提供同比例财务资助。本次财务资助事项不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情形。

### **三、财务资助协议的主要内容**

#### 1、协议各方

债权人：北京京投置地房地产有限公司

债务人：三河市京投发展致远房地产开发有限公司

2、借款及展期金额：本金不超过 100,000 万元

3、借款利率：年利率参考公司融资成本，经双方协商后确定借款利率，到期一次还本付息

4、借款期限：不超过 5 年

5、担保方式：无

截至目前，公司与三河致远尚未签订借款及展期协议，股东会审议通过后，根据资金安排，将与相关方签署本次财务资助借款及展期事项的相关协议，具体内容以实际签署的借款及展期协议为准。

### **四、财务资助风险分析及风控措施**

本次财务资助对象为公司控股子公司，公司能够对其业务、财务、资金管理等方面实施全面有效的风险控制。公司在提供财务资助的同时，将加强对控股子公司的日常经营管理，密切关注其生产经营、资产负债情况等方面的变化，加强对其财务、资金管理等风险控制，确保公司的资金安全。

上述财务资助事项的风险处于公司可控范围之内，公司能够有效保证资金安全，不会对公司的日常经营产生重大影响，不会损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益。

### **五、董事会意见**

为进一步支持控股子公司经营发展，本次公司拟向三河致远提供的财务资助进行展期并新增财务资助额度合计不超过人民币 100,000 万元，不存在损害公司及公司股东、特别是中小股东利益的情形。董事会同意本次财务资助事项，并同意将《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》提交公司股东会审议。

### **六、累计提供财务资助金额及逾期金额**

项目	金额（万元）	占上市公司最近一期经审计净资产的比例（%）
上市公司累计提供财务资助余额（含本次）	932,026.97	341.68%
对合并报表外单位累计提供财务资助余额	606,435.78	222.32%
逾期未收回的金额	0	0

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 17、关于向控股子公司增资暨关联交易的议案

各位股东：

为补充项目公司经营所需资金，支持其业务发展，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”）、北京京投瀛德置业有限公司（以下简称“瀛德公司”）、北京京投丰德房地产有限公司（以下简称“丰德公司”）、北京京投润德置业有限公司（以下简称“润德公司”）及北京京投隆德置业有限公司（以下简称“隆德公司”）进行增资，具体情况如下：

### 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	<input type="checkbox"/> 新设公司 <input checked="" type="checkbox"/> 增资现有公司（ <input checked="" type="checkbox"/> 同比例 <input type="checkbox"/> 非同比例） —增资前标的的公司类型： <input type="checkbox"/> 全资子公司 <input checked="" type="checkbox"/> 控股子公司 <input type="checkbox"/> 参股公司 <input type="checkbox"/> 未持股公司 <input type="checkbox"/> 投资新项目 <input type="checkbox"/> 其他：_____
投资标的的名称	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	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>公司合计出资 189,300 万元</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
出资方式	<input checked="" type="checkbox"/> 现金 <input checked="" type="checkbox"/> 自有资金 <input type="checkbox"/> 募集资金 <input type="checkbox"/> 银行贷款 <input type="checkbox"/> 其他：_____ <input type="checkbox"/> 实物资产或无形资产 <input type="checkbox"/> 股权 <input type="checkbox"/> 其他：_____
是否跨境	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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，已经公司董事会审议通过。

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董事会审议。

## 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	<input checked="" type="checkbox"/> 911100001011241849 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 <input type="checkbox"/> 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 <input type="checkbox"/> 其他, _____
是否为本次与上市公司共同参与增资的共同投资方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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) 投资标的的具体信息

#### 1、投资标的 1

##### (1) 增资标的基本情况

投资类型	<input checked="" type="checkbox"/> 增资现有公司 ( <input checked="" type="checkbox"/> 同比例 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> _____ 91110114062815168T _____ <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 增资现有公司（ <input checked="" type="checkbox"/> 同比例 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> <u>911101093180406199</u> <input type="checkbox"/> 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2026年4月17日，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	<input checked="" type="checkbox"/> 增资现有公司 ( <input checked="" type="checkbox"/> 同比例 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> <u>91110106MA01HQ6A1G</u> <input type="checkbox"/> 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	√ <u>91110105MA7HB7PL5L</u> □ 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%
<b>科目</b>	<b>2025年1-12月 (经审计)</b>	<b>2024年1-12月 (经审计)</b>
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	<input checked="" type="checkbox"/> 增资现有公司 ( <input checked="" type="checkbox"/> 同比例 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> <u>91110106MACLQUQ23U</u> <input type="checkbox"/> 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**

截至目前，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大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大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。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之十八

### 18、 关于制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的议案

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》《上市公司治理准则》等相关法律、法规和规范性文件的要求，为进一步提升公司管理水平、完善公司治理结构，结合公司实际情况，公司制定了《京投发展股份有限公司董事、高级管理人员薪酬管理制度》，全文详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关内容。

上述议案已经 2026 年 4 月 17 日公司第十二届董事会第二十四次（2025 年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

## 议程之十九

### 19、关于延长发行永续债股东会决议有效期的议案

各位股东：

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，审议通过了《关于延长发行永续债股东会决议有效期的议案》，具体情况如下：

#### 一、基本情况

公司于2024年8月5日、2024年8月21日，分别召开第十二届董事会第三次会议、2024年第四次临时股东会，审议通过了《关于公司拟进行永续债融资的议案》。根据上述股东会决议，本次公司进行永续债融资的股东会决议有效期为自公司2024年第四次临时股东会审议通过之日起24个月；公司股东会授权董事会及董事会授权人士负责永续债融资工作的授权有效期为自公司2024年第四次临时股东会审议通过之日起至授权事项办理完毕之日止。具体内容详见公司于2024年8月6日披露的《京投发展股份有限公司第十二届董事会第三次会议决议公告》（临2024-047）。

本次永续债融资额度为不超过人民币30亿元，公司已完成首期融资金额8.10亿元，具体内容详见公司于2025年6月10日披露的《京投发展股份有限公司关于永续债融资进展的公告》（临2025-056）。

鉴于本次永续债融资的股东会决议有效期即将到期，为保证公司永续债融资工作的持续性和有效性，公司董事会提请股东会批准将本次永续债融资事项的股东会决议有效期及授权有效期自原期限届满之日起延长24个月。

除上述延长股东会决议有效期及授权有效期外，本次永续债融资方案及授权事项保持不变。本次延长永续债融资股东会决议有效期及授权有效期事项尚需提交公司股东会审议。

#### 二、其他事项

公司将根据本次永续债融资的进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

上述议案已经2026年4月17日公司第十二届董事会第二十四次（2025年度）会议审议通过，现提请本次股东会审议。

# 附：2025年度独立董事述职报告

## （程小可）

京投发展股份有限公司全体股东：

本人作为京投发展股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，2025年度，严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所上市规则》等法律法规，以及公司《章程》《独立董事工作细则》等要求，充分发挥专业优势，认真履行独立董事职责，积极关注公司的经营业务及发展情况，依托专业知识为公司经营决策和规范运作提出意见建议，认真审议各专门委员会和董事会议案，充分发挥独立董事作用，切实维护公司利益和股东权益尤其是中小股东的合法权益。现就本人在2025年度任职期间履行独立董事职责的情况报告如下：

### 一、个人基本情况

本人自2009年9月至今，任北京交通大学经济管理学院教授及博士生导师。2021年3月至今，任公司独立董事；2022年5月至今，任国网英大股份有限公司独立董事。

2025年度，本人对独立性情况进行了自查，作为公司独立董事，本人任职符合《上市公司独立董事管理办法》规定的独立性要求，不存在影响独立性的情况；担任独立董事的境内上市公司数量未超过三家，确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责。

### 二、年度履职概况

#### （一）出席会议情况

##### 1、出席董事会、股东会情况

2025年度，公司共召开13次董事会会议，本人通过现场和通讯两种表决方式出席董事会13次。本人对所有议案及相关材料均进行了认真审阅，基于自身专业知识和独立判断，与公司经营管理层保持充分沟通，在充分了解相关信息的基础上，积极参与讨论并提出合理化建议和意见。本人对各次董事会会议审议的相关议案及公司其他事项均表示赞成，无提出异议、反对和弃权的情形。

2025年度，公司共召开股东会8次，本人出席股东会8次。会议期间，与

公司股东、高级管理人员保持沟通，充分履行了独立董事的职责。

## 2、出席独立董事专门会议情况

2025 年度，公司共召开 8 次独立董事专门会议，本人出席独立董事专门会议 8 次。报告期内，本人对关于北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）延期暨关联交易、关于北京基石信安创业投资有限公司定向减资及延期暨关联交易、关于参与投资的北京基石创业投资基金（有限合伙）拟进行解散并清算暨关联交易等议案进行了审议，对各项议案没有提出异议，并均投赞成票，切实履行了独立董事的职责。

## 3、任职董事会各委员会工作情况

公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及战略委员会。本人担任审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会委员，并担任审计委员会主任委员。

2025 年度，公司共召开 5 次审计委员会会议、3 次薪酬与考核委员会会议、2 次战略委员会会议。对于本人担任委员的专门委员会会议，本人均出席了会议并勤勉履行职责，对法律法规赋予专门委员会职权范围内的事项进行审议并发表意见。本人对各项审核过的议案均投赞成票，不存在投出反对票、弃权票的情况。

### **（二）与内部审计机构及会计师事务所的沟通情况**

2025 年度，本人密切关注公司的内部审计工作，听取并审阅了内部审计工作计划及总结，确保其独立性和有效性。本人积极与公司内部审计部门沟通，促进加强公司内部审计人员业务知识和审计技能培训。同时，本人与公司聘请的外部审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同会计师事务所”）保持紧密联系。在致同会计师事务所就公司年度审计工作开展过程中，本人作为审计委员会主任委员与致同会计师事务所项目组展开了充分的沟通与讨论，督促其按照工作计划开展审计工作，并就审计工作中需注意的重大事项、调整事项、审计过程中发现的问题及处理情况等事项开展沟通讨论并提出相应建议，保证公司年度报告披露的真实、准确及完整。

### **（三）与中小股东的沟通交流情况**

2025 年度，本人积极关注投资者在网络平台上的提问，了解投资者的关注点、诉求和建议等，并通过参加公司的股东会、业绩说明会等方式与中小股东进行沟通交流，审慎履行独立董事职责，切实维护全体股东特别是中小股东的合法

权益。

#### **（四）在公司现场工作情况**

2025 年度，本人通过参加公司董事会、股东会、董事会专门委员会会议、独立董事专门会议、到公司总部现场工作及项目实地考察等形式，与公司管理层及公司员工进行沟通和座谈，全面深入了解公司业务经营及规范运作等情况，并重点关注公司财务状况、内部控制制度的执行情况、以及董事会决议执行情况，结合自身专业知识和经验，为公司的经营决策和规范运作提出专业性判断和建设性意见。

公司管理层高度重视与本人的沟通，积极配合和支持独立董事的工作，定期向独立董事汇报公司的生产经营状况和重大事项的进展情况，充分保证独立董事的知情权，为本人的履职提供了必要的工作条件，并且不存在妨碍独立董事职责履行的情况。

### **三、年度履职重点关注事项的情况**

#### **（一）应披露的关联交易情况**

报告期内，公司严格按照中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的关联交易相关法律法规以及公司《章程》的有关规定执行。公司董事会在审议关联交易时，关联董事回避表决，表决程序均符合有关法律法规的规定。本人认为，公司关联交易事项均遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，符合相关法律法规的规定，审议程序合法、有效，交易定价公允合理，不会对公司的独立性构成影响，也不存在损害公司及中小股东利益的情形。

#### **（二）公司及相关方变更或者豁免承诺的方案**

报告期内，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”）变更避免同业竞争承诺事项，本人认为，本次控股股东京投公司申请变更避免同业竞争承诺事项审议程序，符合《上市公司监管指引第4号——上市公司及其相关方承诺》及公司《章程》的有关规定，符合公司实际情况，不会对公司的日常生产经营产生重大影响，不会对公司发展造成不利影响，不存在损害公司和全体股东尤其是中小股东利益的情形。变更避免同业竞争承诺事项已经公司2025年第一次临时股东会审议通过，同时已在定期报告进行披露。

#### **（三）定期报告、内部控制评价报告披露情况**

报告期内，公司按时编制并披露了《2024年年度报告》《2025年第一季度报

告》《2025年半年度报告》《2025年第三季度报告》《2024年度内部控制评价报告》。本人认为公司信息披露工作严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》及《信息披露事务管理制度》等有关规定执行，认真履行信息披露义务，确保披露信息的真实性、准确性、完整性，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，切实维护公司及全体股东的权益。本人认为财务会计报告及定期报告中的财务信息和内部控制评价报告符合公司的实际情况，客观、真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果以及公司内部控制的实际情况。

#### **（四）聘任会计师事务所情况**

报告期内，公司第十二届董事会审计委员会2025年第二次定期会议及第十二届董事会第十次会议，审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》，本人事前就公司续聘会计师事务所事项向公司管理层了解了具体情况，对致同会计师事务所的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性及诚信状况等进行了充分了解和审查，认为致同会计师事务所2024年为公司提供审计服务，表现了良好的职业操守和执业水平，且具备执行证券、期货相关业务资格，具备从事财务审计、内部控制审计的资质和能力，诚信情况良好，不会影响在公司事务上的独立性，满足公司审计工作要求，具备投资者保护能力。为保证审计工作的连续性，同意续聘致同会计师事务所为公司2025年度审计机构和内部控制审计机构。

#### **（五）董事、高级管理人员薪酬情况**

报告期内，公司董事、高级管理人员勤勉尽职，相关薪酬决策及支付情况符合相关法律法规和公司《章程》要求，且均已履行信息披露义务。

### **四、总体评价和建议**

本人作为公司的独立董事，在2025年度的履职过程中，按照相关法律法规及公司制度的规定和要求，本着客观、公正、独立的原则，忠实、勤勉地履行职责，全面关注公司的发展状况，及时了解公司的生产经营动态，认真审阅公司提交的各项会议议案、财务报告及其他文件，积极与公司管理层及其他董事保持密切交流，结合自身专业优势，提出针对性意见和建议，有效参与公司的各项决策过程，有力维护公司及全体股东尤其是中小股东的合法权益。

2026年，本人将继续尽忠职守，担负起作为公司独立董事的职责，充分发挥自身积累的专业知识与实践经验，为公司的发展提供更多具有建设性的建议和意见，为董事会的科学决策提供具有前瞻性和可操作性的参考意见，为公司的规

范运作和健康发展提供更多支持,切实维护公司及全体股东特别是中小股东的合法权益。

独立董事：程小可

# 附：2025 年度独立董事述职报告

## （段宏伟）

京投发展股份有限公司全体股东：

本人作为京投发展股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，2025 年度，严格按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所上市规则》等法律法规，以及公司《章程》《独立董事工作细则》等要求，充分发挥专业优势，认真履行独立董事职责，积极关注公司的经营业务及发展情况，依托专业知识为公司经营决策和规范运作提出意见建议，认真审议各专门委员会和董事会议案，充分发挥独立董事作用，切实维护公司利益和股东权益尤其是中小股东的合法权益。现就本人在 2025 年度任职期间履行独立董事职责的情况报告如下：

### 一、个人基本情况

本人自 2010 年 12 月至 2019 年 12 月，任北京中关村科技融资担保有限公司董事长。2019 年 9 月至 2022 年 9 月，任北京中关村科技创业金融服务集团有限公司执行董事、总经理，2020 年 1 月至 2022 年 9 月，任中关村科技租赁股份有限公司董事长，2022 年 6 月至 2023 年 12 月，任北京中关村银创管理咨询有限公司总经理；2024 年 5 月至今，任公司独立董事。

2025 年度，本人对独立性情况进行了自查，作为公司独立董事，本人任职符合《上市公司独立董事管理办法》规定的独立性要求，不存在影响独立性的情况；担任独立董事的境内上市公司数量未超过三家，确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责。

### 二、年度履职概况

#### （一）出席会议情况

##### 1、出席董事会、股东会情况

2025 年度，公司共召开董事会 13 次，本人在任职期间内通过现场和通讯两种表决方式出席董事会 13 次。本人认真审阅各项议案及相关材料，与公司经营管理层保持充分的沟通，积极参与讨论并提出合理化建议和意见，依据自己的专

业知识对相关事项做出独立判断。本人对公司董事会各项议案及公司其他事项在认真审阅的基础上均表示赞成，无提出异议、反对和弃权的情形。

2025 年度，公司共召开股东会 8 次，本人出席股东会 8 次。会议期间，与公司股东、高级管理人员保持沟通，充分履行了独立董事的职责。

## 2、出席独立董事专门会议情况

2025 年度，公司共召开 8 次独立董事专门会议，本人出席独立董事专门会议 8 次。报告期内，本人对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、关于北京基石信安创业投资有限公司定向减资及延期暨关联交易的议案、关于 2024 年度日常关联交易实际发生额及 2025 年度预计日常关联交易的议案等议案进行了审核，对各项议案没有提出异议，并均投赞成票，切实履行了独立董事的职责。

## 3、任职董事会各委员会工作情况

公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及战略委员会。本人担任审计委员会及薪酬与考核委员会委员，并担任薪酬与考核委员会主任委员。

2025 年度，公司共召开 5 次审计委员会会议、3 次薪酬与考核委员会会议、2 次战略委员会会议。对于本人担任委员的专门委员会会议，本人均出席了会议并勤勉履行职责，对法律法规赋予专门委员会职权范围内的事项进行审议并发表意见。本人对各项审核过的议案均投赞成票，不存在投出反对票、弃权票的情况。

### （二）与内部审计机构及会计师事务所的沟通情况

2025 年度，本人积极与公司内部审计机构及会计师事务所进行沟通，促进加强公司内部审计人员业务知识和审计技能培训，与会计师事务所就相关问题进行有效地探讨和交流，维护了审计结果的客观、公正。

### （三）与中小股东的沟通交流情况

2025 年度，本人积极关注投资者在网络平台上的提问，了解投资者的想法和关注事项，并通过参加股东会等方式与中小股东进行沟通交流，审慎行使独立董事职责，切实维护中小股东的合法权益。

### （四）在公司现场工作情况

2025 年度，本人多次到公司总部现场工作及项目实地考察，通过与公司管理层及公司员工座谈，深入了解公司业务经营情况、规范运作、内部控制制度的

建设与落实及董事会决议执行情况。同时，充分利用参加董事会、股东会、董事会专门委员会会议、独立董事专门会议等形式，及时获悉公司日常经营情况，并结合自身专业知识和经验，为公司的经营决策和规范运作提出专业性判断和建设性意见，并与公司管理层保持良好沟通。

公司管理层非常重视与本人的沟通，积极配合和支持独立董事的工作，定期向本人汇报公司的生产经营情况和重大事项的进展情况，为本人履职创造了有利条件，能够切实保障独立董事的知情权，并且不存在妨碍独立董事职责履行的情况。

### **三、年度履职重点关注事项的情况**

#### **（一）应披露的关联交易情况**

报告期内，公司严格按照中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的关联交易相关法律法规以及公司《章程》的有关规定执行。公司董事会在审议关联交易时，关联董事回避表决，表决程序均符合有关法律法规的规定。本人认为，公司关联交易事项均遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，符合相关法律法规的规定，审议程序合法、有效，交易定价公允合理，不会对公司的独立性构成影响，也不存在损害公司及中小股东利益的情形。

#### **（二）公司及相关方变更或者豁免承诺的方案**

报告期内，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”）变更避免同业竞争承诺事项，本人认为，本次控股东京投公司申请变更避免同业竞争承诺事项审议程序，符合《上市公司监管指引第4号——上市公司及其相关方承诺》及公司《章程》的有关规定，符合公司实际情况，不会对公司的日常生产经营产生重大影响，不会对公司发展造成不利影响，不存在损害公司和全体股东尤其是中小股东利益的情形。变更避免同业竞争承诺事项已经公司2025年第一次临时股东会审议通过，同时已在定期报告进行披露。

#### **（三）定期报告、内部控制评价报告披露情况**

报告期内，公司按时编制并披露了《2024年年度报告》《2025年第一季度报告》《2025年半年度报告》《2025年第三季度报告》《2024年度内部控制评价报告》。本人认为公司信息披露工作严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》及《信息披露事务管理制度》等有关规定执行，认真履行信息披露义务，确保披露信息的真实性、准确性、完整性，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重

大遗漏，切实维护公司全体股东的权益。公司对定期报告、内控评价报告等的审议及披露程序合法合规，财务数据准确详实，真实地反映了公司的实际情况。

#### **（四）聘任会计师事务所情况**

报告期内，公司继续聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供财务报告审计和内部控制审计服务。本人认为致同会计师事务所（特殊普通合伙）在从事证券相关业务资格等方面均符合中国证监会的有关规定，审计期间勤勉尽责，恪守职业道德，遵循独立、客观、公正的审计准则，按进度完成了公司各项审计工作，其出具的各项报告能够客观、公正、公允地反映公司财务状况和经营结果，从专业角度维护了公司及股东的合法权益。

#### **（五）董事、高级管理人员薪酬情况**

报告期内，公司董事、高级管理人员勤勉尽职，相关薪酬决策及支付情况符合相关法律法规和公司《章程》要求，且均已履行信息披露义务。

### **四、总体评价和建议**

2025年度，本人认真学习并严格按照《公司法》《证券法》等有关规定，切实履行了独立董事职责，在公司治理和重大经营决策方面提出了指导性建议，对相关议案进行了认真的研究和审议，以谨慎、负责的态度行使了表决权，维护了公司的整体利益和股东尤其是中小股东的合法权益。

2026年，本人将继续按照相关法律法规对独立董事的要求，秉承谨慎、认真、勤勉的原则切实履行独立董事的职责，为董事会决策提供更多规范性意见和建议，维护公司整体利益和全体股东合法权益，促进公司持续健康发展。

独立董事：段宏伟

# 附：2025 年度独立董事述职报告

## （唐明）

京投发展股份有限公司全体股东：

本人作为京投发展股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，2025 年度，严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所上市规则》等法律法规，以及公司《章程》《独立董事工作细则》等要求，充分发挥专业优势，认真履行独立董事职责，积极关注公司的经营业务及发展情况，依托专业知识为公司经营决策和规范运作提出意见建议，认真审议各专门委员会和董事会议案，充分发挥独立董事作用，切实维护公司利益和股东权益尤其是中小股东的合法权益。现就本人在 2025 年度任职期间履行独立董事职责的情况报告如下：

### 一、个人基本情况

本人自 1998 年 7 月至 2016 年 6 月，历任北京市高级人民法院书记员，助理审判员，高级法官，研究室副主任，新闻办副主任；2016 年 7 月至 2017 年 10 月，任北京市中闻律师事务所顾问；2017 年 10 月至 2023 年 3 月，任北京市中闻律师事务所第一党支部书记、常委会委员、权益合伙人、律师、政府法律事务部主任；2023 年 4 月至 2023 年 9 月，任北京市中闻律师事务所党总支副书记、常委会委员、权益合伙人、律师、政府法律事务部主任、能源与自然资源法律中心主任；2023 年 10 月至今，任北京市中闻律师事务所党委副书记、常委会委员、权益合伙人、律师、政府法律事务部主任、能源与自然资源法律中心主任；2024 年 5 月至今，任公司独立董事。

2025 年度，本人对独立性情况进行了自查，作为公司独立董事，本人任职符合《上市公司独立董事管理办法》规定的独立性要求，不存在影响独立性的情况；担任独立董事的境内上市公司数量未超过三家，确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责。

### 二、年度履职概况

#### （一）出席会议情况

##### 1、出席董事会、股东会情况

2025 年度，公司共召开股东会 8 次、董事会 13 次，本人通过现场和通讯两种表决方式实际出席股东会 8 次、董事会 13 次。本人认真审阅各项议案及相关材料，与公司经营管理层保持充分的沟通，积极参与讨论并提出合理化建议和意见，依据自己的专业知识对相关决策做出独立判断，审慎行使表决权，并关注决议执行情况和效果，不存在无故缺席、连续两次不亲自出席的情况。本人对公司董事会各项议案均表示赞成，无提出异议、反对和弃权的情形。

## 2、出席独立董事专门会议情况

2025 年度，公司共召开 8 次独立董事专门会议，本人出席独立董事专门会议 8 次。报告期内，本人对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、关于北京基石信安创业投资有限公司定向减资及延期暨关联交易的议案、关于 2024 年度日常关联交易实际发生额及 2025 年度预计日常关联交易的议案等议案进行了审核，对各项议案没有提出异议，并均投赞成票，切实履行了独立董事的职责。

## 3、任职董事会各委员会工作情况

公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及战略委员会。本人担任审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会委员，并担任提名委员会主任委员。

2025 年度，公司共召开 5 次审计委员会会议、3 次薪酬与考核委员会会议、2 次战略委员会会议。对于本人担任委员的专门委员会会议，本人均出席了会议并勤勉履行职责，对法律法规赋予专门委员会职权范围内的事项进行审议并发表意见。本人对各项审核过的议案均投赞成票，不存在投出反对票、弃权票的情况。

### **(二) 与内部审计机构及会计师事务所的沟通情况**

2025 年度，本人与公司内部审计机构及会计师事务所进行积极沟通，特别是 2024 年年报审计期间，参加年报沟通会议，与会计师事务所就审计计划、重点审计事项等进行沟通，关注审计过程，督促审计进度，确保审计工作的及时准确、客观和公正，使公司治理更加规范和高效。

### **(三) 与中小股东的沟通交流情况**

2025 年度，本人高度重视与中小股东的沟通交流，积极关注投资者在网络平台上的提问，并通过参加股东会等方式与中小股东进行沟通交流，了解投资者的想法和关注事项，审慎行使独立董事职责，切实维护中小股东的合法权益。

#### **（四）在公司现场工作情况**

2025年度，本人利用参加公司股东会、董事会、专门委员会等会议的机会，听取公司管理层对于经营情况、财务管理、内部控制等方面的汇报，及时获悉公司日常经营情况，并结合自身专业知识和经验，为公司的经营决策和规范运作提出专业性判断和建设性意见，并与公司管理层保持良好沟通。期内，前往公司在建项目进行实地考察，通过座谈交流的方式，对公司的发展思路、运营模式进行深入了解。

本人在履行职责过程中，公司管理层非常重视与本人的沟通，积极配合和支持独立董事的工作，定期向我们汇报公司的生产经营情况和重大事项的进展情况，为本人履职提供了必要的工作条件和便利，能够切实保障独立董事的知情权，不存在妨碍独立董事职责履行的情况。同时，公司及时传达中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所等监管部门发布的与董事履职密切相关的重要文件和培训材料，为独立董事拓展视野、及时把握政策形势、丰富业务知识，从而为科学决策、履职尽责奠定基础。

### **三、年度履职重点关注事项的情况**

#### **（一）应披露的关联交易情况**

报告期内，公司严格按照中国证监会、上海证券交易所的关联交易相关法律法规以及公司《章程》的有关规定执行。本人对公司发生的关联交易事项均进行了认真审查，重点对关联交易必要性、客观性以及定价是否公允合理、是否损害公司及中小股东利益等方面进行了关注。本人认为，公司关联交易事项均遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，符合相关法律法规的规定；董事会审议关联交易事项时，关联董事均回避表决，审议程序合法、有效，交易定价公允合理，未发现关联交易事项中存在损害公司和中小股东利益的情形，不存在应披露未披露的关联交易。

#### **（二）公司及相关方变更或者豁免承诺的方案**

报告期内，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”）变更避免同业竞争承诺事项，本人认为，本次控股东京投公司申请变更避免同业竞争承诺事项审议程序，符合《上市公司监管指引第4号——上市公司及其相关方承诺》及公司《章程》的有关规定，符合公司实际情况，不会对公司的日常生产经营产生重大影响，不会对公司发展造成不利影响，不存在损害公司

和全体股东尤其是中小股东利益的情形。变更避免同业竞争承诺事项已经公司2025年第一次临时股东会审议通过，同时已在定期报告进行披露。

### **（三）定期报告、内部控制评价报告披露情况**

报告期内，公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》及《信息披露事务管理制度》等相关法律法规及规范性文件的要求，按时编制并披露了《2024年年度报告》《2025年第一季度报告》《2025年半年度报告》《2025年第三季度报告》《2024年度内部控制评价报告》，真实、准确和完整地披露了相应报告期内的财务数据和重要事项，向投资者充分揭示了公司经营情况。公司对定期报告、内控评价报告等的审议及披露程序合法合规，财务数据准确详实，真实地反映了公司的实际情况。

### **（四）聘任会计师事务所情况**

报告期内，公司第十二届董事会审计委员会2025年第二次定期会议及第十二届董事会第十次会议，审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》，本人事前就公司续聘会计师事务所事项向公司管理层了解了具体情况，对致同会计师事务所（特殊普通合伙）的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性及诚信状况等进行了充分了解和审查，认为致同会计师事务所（特殊普通合伙）2024年为公司提供审计服务，表现了良好的职业操守和执业水平，且具备执行证券、期货相关业务资格，具备从事财务审计、内部控制审计的资质和能力，诚信情况良好，不会影响在公司事务上的独立性，满足公司审计工作要求，具备投资者保护能力。为保证审计工作的连续性，同意续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度审计机构和内部控制审计机构。

### **（五）董事、高级管理人员薪酬情况**

报告期内，公司董事、高级管理人员勤勉尽职，相关薪酬决策及支付情况符合相关法律法规和公司《章程》要求，且均已履行信息披露义务。

## **四、总体评价和建议**

2025年度，公司各项经营活动规范有序开展，本人作为公司独立董事，勤勉履职，严格按照各项法律法规的要求，认真审阅公司各次会议的议案材料，积极运用自身专业知识经验，对公司各项重大事项提出专业意见，促进董事会科学决策和公司规范运作，切实维护全体股东特别是中小股东的权益。

2026年，本人将继续尽职尽责，以对公司股东负责的态度，严格按照相关

法律法规及公司《章程》的要求，谨慎、认真、勤勉地行使各项职责和权力，发挥独立董事作用，利用自己的专业知识和经验为公司提供更多有建设性的意见，督促公司规范运作，进一步提高公司董事会决策科学性，维护全体股东、特别是中小股东的合法权益。

独立董事：唐明