

京投发展股份有限公司
2023 年年度报告摘要

第一节 重要提示
1. 本年度报告摘要来自年度报告全文, 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划, 投资者应当到 www.sse.com.cn 网站上仔细阅读年度报告全文。
2. 本公司董事会、监事会及董事、监事、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. 公司全体董事出席了董事会会议。
4. 天职国际会计师事务所(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 2024 年 3 月 29 日召开第十一届董事会第三十二次会议, 审议通过《关于 2023 年度利润分配预案的议案》, 公司拟将 2023 年度利润分配方案为: 公司本年度不进行现金股利分配, 同时本报告期不进行现金股利转增股本。本预案尚需提交股东大会审议。
第二节 公司基本情况
1. 公司简介

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
联系人及联系方式	董事会秘书		证券事务代表	
姓名	张雨来		鞠园	
办公地址	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	
电子邮箱	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, 自持物业为辅, 经营物业、租赁住房、 TOD 轨道交通开发、近郊类、以智慧城市和智慧科技为加速发展的主要工具, 形成人文城市和产业生态共生的价值共同体。自 2011 年公司第一 TOD 项目以来, 陆续投资开发了银泰府、北京公园悦府、银泰府、良辰、无錫锦城天成、北熙区、泰禾天成等多个 TOD 轨道交通开发项目, 地铁车辆段上盖综合开发不断迭代升级, 总开发规模近 500 万平方米。未来, 公司将继续聚焦 TOD 轨道交通上盖开发, 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

2023 年	2022 年	调整前	调整后	本年比上年增减(%)	2021 年	调整前	调整后
总资产	59,548,451,584.36	54,813,074,893.05	54,813,074,893.05	8.64	46,803,933,077.60	46,803,933,077.60	
归属于上市公司股东的净资产	7,842,582,231.80	8,875,363,465.93	8,875,787,148.88	-11.64	9,143,487,927.73	9,143,487,927.73	
营业收入	10,641,128,429.34	5,552,378,113.60	5,552,378,113.60	91.65	6,765,910,302.79	6,765,910,302.79	
归属于上市公司股东的净利润	-703,091,779.69	86,837,470.72	86,759,407.14	-90.66	174,926,954.56	175,428,701.09	

2023 年	2022 年	调整前	调整后	本年比上年增减(%)	2021 年	调整前	调整后
营业收入	10,641,128,429.34	5,552,378,113.60	5,552,378,113.60	91.65	6,765,910,302.79	6,765,910,302.79	
归属于上市公司股东的净利润	-703,091,779.69	86,837,470.72	86,759,407.14	-90.66	174,926,954.56	175,428,701.09	
归属于上市公司股东的净资产	7,842,582,231.80	8,875,363,465.93	8,875,787,148.88	-11.64	9,143,487,927.73	9,143,487,927.73	

2023 年	2022 年	调整前	调整后	本年比上年增减(%)	2021 年	调整前	调整后
营业收入	10,641,128,429.34	5,552,378,113.60	5,552,378,113.60	91.65	6,765,910,302.79	6,765,910,302.79	
归属于上市公司股东的净利润	-703,091,779.69	86,837,470.72	86,759,407.14	-90.66	174,926,954.56	175,428,701.09	
归属于上市公司股东的净资产	7,842,582,231.80	8,875,363,465.93	8,875,787,148.88	-11.64	9,143,487,927.73	9,143,487,927.73	

3.2 报告期分季度的主要会计数据
单位: 元 币种: 人民币

营业收入	1,188,196,667.87	6,678,010,346.66	275,713,817.29	499,207,597.52
归属于上市公司股东的净利润	123,494,599.17	50,780,676.13	-103,006,541.34	-730,503,344.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	113,730,476.30	43,426,389.67	-113,925,470.08	-746,231,175.58
经营活动产生的现金流量净额	-1,899,226,980.22	268,154,862.21	-3,362,143,411.97	667,448,537.08

3.3 报告期分季度的主要会计数据
单位: 元 币种: 人民币

营业收入	1,188,196,667.87	6,678,010,346.66	275,713,817.29	499,207,597.52
归属于上市公司股东的净利润	123,494,599.17	50,780,676.13	-103,006,541.34	-730,503,344.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	113,730,476.30	43,426,389.67	-113,925,470.08	-746,231,175.58
经营活动产生的现金流量净额	-1,899,226,980.22	268,154,862.21	-3,362,143,411.97	667,448,537.08

3.4 股东情况
4.1 报告期内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)	39,983	年度报告披露日前一个月末的普通股股东总数(户)	36,532
前 10 名股东持股情况			

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

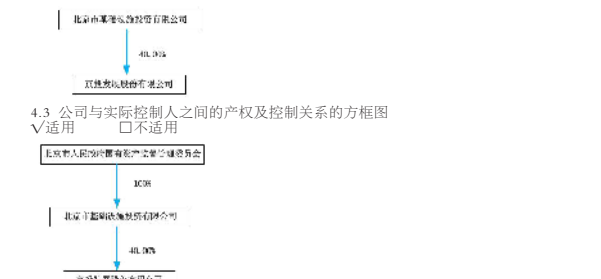
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

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、冻结或司法处置的股份数量	股东性质
北京市基础设施投资有限公司	8,225,000	296,310,991	40.00	0	无	国有法人
银良	-22,217,700	116,912,036	15.78	0	无	境外自然人
南京伦	-81,900	6,261,850	0.85	0	无	境内自然人
杭州武	-69,700	5,970,300	0.81	0	无	境内自然人

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.4 报告期内公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

5. 公司债券情况

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

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

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.5 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

5.6 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.7 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

5.8 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.9 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

5.10 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.11 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

5.12 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.13 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

5.14 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.15 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

5.16 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.17 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

5.18 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.19 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

5.20 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.21 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

5.22 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.23 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

5.24 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.12	80.16	增加 3.96 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-70,309.18	6,683.75	-909.66
EBITDA 全部债务比	-0.0256	0.025	减少 0.06 个百分点
利息保障倍数	-0.55	0.46	-214.58

5.25 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

5.26 公司近 2 年的主要会计