

## 京投发展股份有限公司 2023 年年度业绩预告

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：

- 业绩预告的具体适用情形：净利润为负值。
- 经京投发展股份有限公司（以下简称“公司”）财务部门初步测算，公司预计 2023 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-66,500 万元至-58,500 万元，其中归属于母公司普通股股东的净利润为-98,985 万元至-90,985 万元，归属于其他权益持有者的净利润为 32,485 万元，其他权益持有者系公司发行永续融资产品持有者。
- 公司预计 2023 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为-70,800 万元至-62,800 万元，扣除永续产品利息影响后归属于母公司普通股股东的扣除非经常性损益的净利润为-103,285 万元至-95,285 万元。

### 一、本期业绩预告情况

#### （一）业绩预告期间

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

#### （二）业绩预告情况

1、经财务部门初步测算，公司预计 2023 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-66,500 万元至-58,500 万元，其中归属于母公司普通股股东的净利润为-98,985 万元至-90,985，归属于其他权益持有者的净利润为 32,485 万元，其他权益持有者系公司发行永续融资产品持有者。与上年同期相比，将出现亏损。

2、预计 2023 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-70,800 万元至-62,800 万元，扣除永续产品利息影响后归属于母公司普通股股东的扣除非经常性损益的净利润为-103,285 万元至-95,285 万元。

（三）本期业绩预告为公司初步测算，未经注册会计师审计。

## 二、上年同期经营业绩和财务情况

（一）归属于母公司所有者的净利润：20,219.43 万元。归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润：8,675.94 万元。

（二）每股收益：-0.17 元。

## 三、本期业绩预亏的主要原因

2023 年度，公司经营情况稳定，整体平稳可控。本期业绩出现亏损的主要原因如下：

（一）报告期内，公司营业收入主要来源于限价房产品销售收入，毛利率同比减少。

（二）公司部分房地产项目面临土地增值税清算政策执行口径的变化，公司预提土地增值税金额同比增加。

（三）受房地产市场环境影响，公司部分房地产项目存在减值迹象。公司根据项目所在区域的市场环境、产品结构等情况，在谨慎性原则下，根据会计准则计提相应存货跌价准备，预计报告期内计提金额同比增加。

未来，公司将继续聚焦 TOD 轨道物业开发，始终以用户为中心，坚守品质责任，持续为用户提供迭代升级的产品与服务。同时，公司将紧跟行业政策变化，立足自身战略定位，保持稳健经营。

## 四、风险提示

本次业绩预告尚未经注册会计师审计，公司已就本次业绩预告情况与年审会计师事务所进行初步沟通。

公司不存在影响本次业绩预告内容准确性的重大不确定因素。

## 五、其他说明事项

以上预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2023 年年报为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2024年1月30日