

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

盈利預警

本公告由萬科企業股份有限公司(「本公司」或「公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條和第13.10B條，以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

一、本期業績預計情況

(一) 業績預告期間：2024年1月1日至2024年12月31日(「報告期」)

(二) 業績預告情況：預計淨利潤為負值

項目	本報告期	上年同期
歸屬於上市公司股東的淨利潤	虧損：約人民幣4,500,000萬元	盈利：人民幣1,216,268.44萬元
	比上年同期下降：470.0%	
扣除非經常性損益後的淨利潤	虧損：約人民幣4,100,000萬元	盈利：人民幣979,384.12萬元
	比上年同期下降：518.6%	
基本每股收益	虧損：約人民幣3.79元/股	盈利：人民幣1.03元/股

二、與會計師事務所溝通情況

公司就業績預告有關事項與會計師事務所進行了預溝通，本期業績預告是公司財務部門遵循會計準則進行的初步核算數據，尚未經過會計師事務所審計。

三、2024年度業績虧損主要原因

公司預計2024年度業績將出現虧損，主要原因如下：

- (一) 房地產開發項目結算規模和毛利率顯著下降。報告期內，房地產開發業務結算利潤主要對應2022年、2023年銷售的項目及2024年消化的現房和准現房庫存。這些項目大部分為2022年前獲取的土地，地價獲取成本較高，後續銷售階段市場持續下行，銷售情況和毛利率均低於投資預期，導致報告期結算毛利總額大幅減少。
- (二) 新增計提了信用減值和存貨跌價準備。
- (三) 部分非主業財務投資出現虧損。
- (四) 部分大宗資產交易和股權交易價格低於賬面值。

公司對業績虧損深表歉意，將全力以赴推動經營改善。報告期內，公司制定了業務重整和風險化解的「一攬子方案」，堅定瘦身健體，聚焦主業，全力自救，取得積極進展：實現高品質交付超過18萬套房子；積極推進開發業務銷售，實現銷售金額2,460.2億元，銷售面積行業第一；大宗交易實現簽約259億元；大力開展存量盤活工作，通過盤活回收現金超百億。面向未來，公司認為行業已經度過最困難的時期，對房地產市場止跌回穩充滿信心，相信外部環境的積極向好也為公司解決自身問題創造了良好條件。2025年公司將繼續加快風險化解，有信心高質量完成交房任務，並將全力以赴實現2025年的業績改善；同時，將全面聚焦綜合住區開發、物業服務、租賃住宅三大主業，進一步提升產品和服務競爭力，推動公司盡快重回健康可持續發展道路，向高質量發展模式轉變。

本次業績預告是公司內部初步測算的結果，具體財務數據以正式披露的2024年度業績公告為準。公司將嚴格依照相關法律法規的規定和要求，及時做好信息披露工作，敬請廣大投資者謹慎決策，注意投資風險。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時請審慎行事。

萬科企業股份有限公司
董事會

中國，深圳，2025年1月27日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

* 僅供識別