



## 万科企业股份有限公司

### 2024 年半年度业绩预告

证券代码：000002、299903 证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2024-068

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 一、本期业绩预计情况

(一) 业绩预告期间：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

(二) 业绩预告情况：预计净利润为负值

项目	本报告期	上年同期
归属于上市公司股东的净利润	亏损：700,000 万元-900,000 万元	盈利：987,047.2 万元
	比上年同期下降：171% -191%	
扣除非经常性损益后的净利润	亏损：500,000 万元-650,000 万元	盈利：870,270.0 万元
	比上年同期下降：157% -175%	
基本每股收益	亏损：0.59 元/股-0.76 元/股	盈利：0.84 元/股

#### 二、与会计师事务所沟通情况

业绩预告未经过会计师事务所审计。

#### 三、上半年主要工作进展和业绩亏损主要原因

报告期内，公司制定了业务重整和化解风险的“一揽子方案”，坚定瘦身健体，降解风险，取得积极进展：实现高品质交付 7.4 万套房子，全面完成预定计划；保障公开市场债务正常兑付；实现销售金额 1,273.3 亿元，保持行业第一阵营；实现大宗交易回款 93.4 亿元；印力集团完成商业基础设施 REIT 的发行，发行规模 32.6 亿元。同时公司全面聚焦综合住区开发、物业服务、租赁住宅三大主业，产品线建设更加成熟，管理更精细化，产品服务竞争力进一步提高。

尽管公司较早意识到转型发展的重要性，但转型业务投资超出了资源和能力的边界。同时，公司未能完全摆脱惯性，部分开发项目投资过于乐观，拿地成本较高。随着这些项目在2024年进入结算，公司结算业绩受到重大影响。同时，公司为确保现金流安全，通过价格折让加大库存去化和资产处置力度，导致公司业绩压力进一步加大。报告期内公司预计出现亏损，具体原因如下：

（一）房地产开发项目结算规模和毛利率显著下降。报告期内，房地产开发业务结算利润主要对应2022年、2023年销售的项目及2024年上半年消化的现房和准现房库存。这些项目大部分为2022年前获取的土地，地价获取成本较高，后续销售阶段市场持续下行，销售情况和毛利率均低于投资预期，导致报告期结算毛利总额大幅减少。

（二）公司对部分项目计提了减值。

（三）部分非主业财务投资出现亏损。

（四）部分大宗资产交易和股权交易价格低于账面值。

公司对业绩亏损深表歉意。报告期内，公司聚焦现金流安全，按照“一揽子方案”的明确路线图，推进业务重整和风险化解，着眼长远推动转型升级。公司有信心、有决心聚焦主赛道，在房地产发展新模式中，尽快重回健康可持续发展道路，回馈股东。

#### 四、风险提示

1、本次业绩预告是公司内部初步测算的结果，具体财务数据以正式披露的2024年半年度报告为准。

2、公司将严格依照相关法律法规的规定和要求，及时做好信息披露工作，敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

特此公告。

万科企业股份有限公司  
董事会  
二〇二四年七月九日