

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：2025年1月1日至2025年12月31日(「本報告期」)

(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
本公司股東應佔期內虧損	虧損：約人民幣8,200,000萬元	虧損：人民幣4,947,842.92萬元
基本每股虧損	虧損：約人民幣6.89元／股	虧損：人民幣4.17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，本報告期業績預告是公司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、業績虧損主要原因

公司預計2025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顯著下降，毛利率仍處低位。報告期內，房地產開發業務結算利潤主要對應2023年、2024年銷售的項目及2025年消化的現房和准現房庫存。這些項目的地價獲取成本較高，導致報告期結算毛利總額大幅減少。
- (二) 因業務風險敞口升高，新增計提了信用減值和資產減值。
- (三) 部分經營性業務扣除折舊攤銷後整體虧損，以及部分非主業財務投資虧損。
- (四) 部分大宗資產交易和股權交易價格低於賬面值。

報告期內，公司保質交付11.7萬套房子，經營服務業務營收保持穩健；積極推動開發業務的各項降本增效工作，如管理費用管控和優化等，實現了開發業務管理費用連續兩年下降。但當前公司發展依然面臨嚴峻挑戰，經營業績也將持續承壓。面向未來，公司將全力以赴推進經營改善，通過戰略聚焦、規範運作和科技賦能等措施，推動業務佈局優化和結構調整，提升多場景的開發和經營能力；公司上下將凝心聚力，有序地化解風險，擺脫困境，推動公司早日走出低谷。

#### 四、風險提示

- 1、 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**2025**年度報告為準。
- 2、 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。
- 3、 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，2026年1月30日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：非執行董事黃力平先生、胡國斌先生及雷江松先生；執行董事王蘊女士；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