

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2025 年度报告

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2026-027

二〇二六年三月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

本公司董事会及董事、高级管理人员保证 2025 年度报告（以下简称“本报告”）内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本报告已经公司第二十届董事会第三十一次会议（以下简称“本次会议”）审议通过。沈向洋独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权张懿宸独立董事代为出席会议并行使表决权，其余董事均亲自出席了本次会议。

本报告之财务报告已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见（附持续经营重大不确定性段落）的审计报告，本公司董事会对相关事项已有详细说明，请投资者仔细阅读。

董事长黄力平，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司 2025 年度分红派息预案：2025 年度公司不派发股息，不送红股，也不进行资本公积转增股本。公司 2025 年度分红派息预案还需提交公司年度股东会审议批准。因 2025 年度经营亏损，截至报告期末，母公司存在未弥补亏损。如公司经营未能改善，导致未弥补亏损继续存在，将影响公司未来向股东进行现金分红的能力。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团对投资者的实质承诺，敬请投资者对此保持足够的风险认识，理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

本报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业相关要求进行了披露。本集团目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第五节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十六、风险管理”部分。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 致股东.....	3
第三节 公司简介和主要财务指标	5
第四节 董事会报告	10
第五节 公司治理报告暨企业管治报告	65
第六节 重要事项	93
第七节 股份变动及股东情况	126
第八节 债券相关情况	132
第九节 财务报告	140

备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、在其他证券市场公布的年度报告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

第一节 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司，系全域空间服务提供商。旗下主要包括归属社区空间服务的万科物业、归属商企空间服务的万物梁行、归属城市空间服务的万物云城、提供 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案服务的万睿科技等。
印力集团	指	印力集团控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd，在开曼群岛注册），专注于购物中心投资、开发和运营管理。
万纬物流	指	万科物流发展有限公司，系本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力于为城市居民提供一站式居住解决方案，泊寓也是本集团旗下长租公寓品牌。
“蝶城”	指	万物云战略性选择的街道，其中：万物云拥有多个在管物业，同时员工可在 20 至 30 分钟内往返在管物业之间。通过聚焦浓度，从而实现协同运营，达到规模经济。
REITs 或 REIT	指	Real Estate Investment Trusts 的缩写，即不动产投资信托基金。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录 C1《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录 C3《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
B 股（境内上市外资股）	指	本公司 1993 年发行的每股面值为人民币 1.00 元的境内上市外资普通股，该等股份在 2014 年 6 月前在深交所上市并交易。
H 股（境外上市外资股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

2025年是很不平凡的一年。房地产行业处于构建发展新模式、供需结构再平衡的关键阶段。万科受部分高地价项目进入结算周期、新增计提存货跌价准备与信用减值等多重因素叠加影响，经营业绩远未达股东预期，亏损额较2024年进一步扩大。对此，公司管理层向各位股东致以诚挚歉意。公司业绩亏损既有外部因素影响，更有既往经营失策等自身因素。针对股东和社会各界关注的风险化解和经营改善的年度核心目标，公司管理层持续优化管理、降本增效、狠抓合规建设，但要化解过往“高负债、高周转、高杠杆”发展模式所形成的负担和问题仍需时日。

2025年公司重点推进三类工作：一是全力做好房屋交付；二是优化资债结构、化解风险；三是提升经营能力、恢复发展韧性。

“保交房”始终是底线任务和首要工作。2025年公司按期保质交付房屋11.7万套，其中1.7万套年内提前30天交付。全年73个批次实现“交付零等待”、“交付即办证”，37个项目成为高品质交付标杆，21个项目落地“兴交付”模式，构建起正向口碑效应，部分标杆项目形成“以交促销”良性循环，带动销售流速提升。

资债结构调整和风险化解持续攻坚。公司以存量资源盘活和大宗资产交易为重要抓手，用足用活各项政策工具，创新推进资源置换，全年盘活货值338.5亿元；完成31个项目大宗资产交易，交易金额113亿元，有序推进冰雪业务退出和交割。同时，公司积极争取金融机构支持，落实再融资、展期等融资优化举措，推动落实各项化险工作。公司将继续加强与金融机构、合作伙伴及地方政府的沟通对接，以实际行动争取理解与支持。

经营能力提升取得阶段性成效。2025年开发业务累计签约1,340.6亿元，18个新项目实现首开，投资兑现度84%；物业服务完成超300个蝶城提效改造，对外拓展52个能源管理服务项目；上海前湾印象城MEGA等商业项目顺利开业，打造城市级标杆；长租公寓、高标仓及冷链仓储等业务保持行业领先。各业务板块的经营能力提升，为公司稳健发展奠定坚实基础。

2026年公司将聚焦化险和发展两大主题，持续推动关键工作落地。一是坚定推进城市与业务聚焦，坚决退出发展前景不佳、盈利能力薄弱、历史包袱较重的城市和业务，轻装上阵，重整投资机制，聚焦重点城市、核心板块及优势产品，积极引入增量资金。二是持续提

升产品与服务能力，开发业务对标“好房子”要求，打通产品力、建造力、交付力与服务力，经营服务业务强化运营与服务水平，推动多业态协同发展，发挥综合优势。三是探索业务模式创新，依托多年积累的开发经验、多业态操盘能力及品牌优势，面向优质企业客户提供全周期、全链条不动产运营服务。四是强化技术赋能，全面推动 AI 技术在万科不动产开发运营各环节的应用，加快新型建造技术迭代升级，推动经营服务业务借助技术提升客户体验与运营效率，加快构建大会员体系及全业态客户系统，实现精准获客。

在公司攻坚克难、全力化险的关键阶段，我们得到各方鼎力支持与倾力相助，为公司稳妥处置风险、稳定经营基本面、修复市场信心提供坚实支撑。在地产行业有利政策持续出台的背景下，政府各级相关部门积极落实专项债推进土地收储，帮助企业探索多渠道盘活存量商品房，为公司化解风险、恢复经营创造了有利条件；各类金融机构依托房地产融资协调机制给予务实支持，保障公司融资稳定，机构投资者在关键时刻给予公司宝贵的理解和信任，确保到期公开债顺利展期；大股东深铁集团通过市场化、法治化手段予以赋能，为公司稳妥处置风险提供坚实支撑。这些都是公司在 2026 年持续奋斗、全力化险的最坚强支持。对此，我们满怀感恩。

展望未来，公司将始终坚守“好房子、好社区、好服务”核心使命，秉持奋斗初心、坚守客户至上，以实干践行使命，全力为股东、为社会创造真实价值，以勇担使命、实干笃行的实际行动，回馈各方信赖与托付。

第三节 公司简介和主要财务指标

公司于 1984 年在深圳经济特区成立，1988 年经深圳市人民政府“深府办（1988）1509 号”文批准，公司实施股份制改革；1991 年 1 月 29 日，公司发行的 A 股在深交所上市；1993 年 5 月 28 日，公司发行的 B 股在深交所上市；2014 年 6 月 25 日，公司 B 股以介绍方式转换上市地在联交所主板上市（B 转 H）。

公司的企业愿景是“围绕城市生态，服务美好生活，做新时代房地产转型发展的好企业”。公司始终坚持为普通人提供好产品、好服务，坚持与城市同步发展、与客户同步发展的两条主线。公司在巩固住宅开发和物业服务业务固有优势的基础上，已进入物流仓储服务、租赁住宅、商业开发和运营、标准办公与产业园、酒店与度假等领域，为更好地服务人民美好生活需要、实现可持续发展奠定了良好基础。2025 年，公司继续荣登《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 319 位。自 2016 年首次跻身《财富》“世界 500 强”以来，公司已连续 10 年上榜。

一、公司简介

（一）基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

英文名称：CHINA VANKE CO., LTD. (缩写为“VANKE”)

注册地址：中国广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国广东省深圳市福田区梅林路 63 号万科大厦

邮政编码：518049

香港注册办事处地址及通讯地址：香港花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：黄力平

联交所授权代表：雷江松、田钧

联交所替代授权代表：钟明辉

（二）联系人和联系方式

董事会秘书、联席公司秘书：田钧

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：吉江华

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国广东省深圳市福田区梅林路 63 号万科大厦

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

联席公司秘书：钟明辉

电子邮件：IR@vanke.com

联系地址：香港中环花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

（三）股票情况

A 股股票上市地：深交所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：联交所

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码：02202、299903^注

注：该简称和代码仅供本公司原 B 股股东通过境内证券公司交易系统交易其因 B 转 H 而持有的本公司 H 股股份使用。

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

联系地址：香港湾仔皇后大道东 183 号合和中心 17 楼 1712-1716 室

（四）信息披露及备置地点

信息披露媒体名称：巨潮资讯网、《证券时报》等以及联交所披露易网站

登载年度报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股: www.hkexnews.hk

年度报告备置地点: 公司董事会办公室

(五) 注册变更情况

公司首次注册登记日期: 1984 年 5 月 30 日, 地点: 深圳

变更登记日期: 2026 年 3 月 19 日, 地点: 深圳

统一社会信用代码: 91440300192181490G

(六) 聘请的会计师事务所和律师事务所

公司聘请的会计师事务所

境内: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

地址: 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

签字会计师: 杨誉民、许湘照

境外: 德勤·关黄陈方会计师行

地址: 香港金钟道 88 号太古广场一期 35 楼

公司聘请的律师事务所

境内:

广东信达律师事务所, 地址: 深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11~12 楼

北京市君合(深圳)律师事务所, 地址: 深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场三座第 2803-04 室

境外: 普衡律师事务所, 地址: 香港花园道 1 号中银大厦 22 楼

二、会计数据和财务指标摘要

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

(一) 主要会计数据和财务指标

单位: 元

项目	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	233,432,768,960.43	343,176,440,712.96	-31.98%	465,739,076,702.23
营业利润	(70,999,044,405.37)	(45,643,796,280.61)	-55.55%	29,251,702,064.41
利润总额	(73,923,814,314.97)	(47,186,559,181.39)	-56.66%	29,805,428,126.44
归属于上市公司股东的净利润	(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)	-78.98%	12,162,684,368.86

项目	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	(85,917,363,120.34)	(45,393,719,289.83)	-89.27%	9,793,841,193.09
经营活动产生的现金流量净额	(988,124,860.96)	3,799,847,632.35	-126.00%	3,912,323,920.11
基本每股收益	(7.4453)	(4.1727)	-78.43%	1.0322
稀释每股收益	(7.4453)	(4.1727)	-78.43%	1.0322
净资产收益率（全面摊薄）	-75.75%	-24.41%	下降 51.34 个百分点	4.85%
净资产收益率（加权平均）	-55.42%	-21.82%	下降 33.60 个百分点	4.91%

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	本年末比上年末增减	2023 年 12 月 31 日
资产总额	1,020,622,831,532.86	1,286,259,859,765.82	-20.65%	1,504,850,172,117.83
负债总额	784,762,773,496.17	947,405,197,282.08	-17.17%	1,101,916,641,170.57
归属于上市公司股东的净资产	116,905,224,808.46	202,666,487,973.00	-42.32%	250,784,613,404.38
股本（股）	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00	-	11,930,709,471.00
库存股（股）	-	72,955,992.00	-100.00%	72,955,992.00
归属于上市公司股东的每股净资产	9.80	17.09	-42.67%	21.15
资产负债率	76.89%	73.66%	上升 3.23 个百分点	73.22%
净负债率	123.48%	80.60%	上升 42.88 个百分点	54.66%

注 1：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

注 2：计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数，包含库存股变动的影响

注 3：归属于上市公司股东的每股净资产已扣减库存股变动的影响

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	(7.4226)

（二）分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	37,994,649,925.08	67,328,654,484.06	56,065,111,037.90	72,044,353,513.39
归属于上市公司股东的净利润	(6,246,208,543.03)	(5,700,365,145.09)	(16,069,261,988.82)	(60,540,634,818.70)
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	(6,038,699,619.35)	(5,552,323,580.18)	(14,895,113,980.02)	(59,431,225,940.79)
经营活动产生的现金流量净额	(5,792,568,806.59)	2,753,864,213.81	(2,850,643,236.88)	4,901,222,968.70

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

(三) 非经常性损益项目

单位：元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	144,050,878.01	(2,365,883,381.82)	1,960,378,282.22
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	(20,106,485.99)	124,640,265.86	891,165,576.95
除上述各项之外的营业外收入、支出和其他投资损益	(3,172,577,351.07)	(1,757,426,933.53)	553,726,062.03
所得税影响	(94,299,192.69)	(447,633,060.79)	(795,241,793.48)
少数股东损益影响	503,824,776.44	361,593,188.15	(241,184,951.95)
合计	(2,639,107,375.30)	(4,084,709,922.13)	2,368,843,175.77

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(四) 境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2025 年	2024 年	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
按境外会计准则	(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)	116,905,224,808.46	202,666,487,973.00
按境内会计准则	(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)	116,905,224,808.46	202,666,487,973.00
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第四节 董事会报告

一、经营情况讨论与分析

2025 年，全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降 8.7%和 12.6%，降幅均较 2024 年有所收窄。12 月，中央经济工作会议明确提出，要着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，加快构建房地产发展新模式。

在各方及大股东有力支持下，本集团稳步推进改革化险工作，尽全力化解债务风险、保障生产经营稳定，全年持续推进项目“兴交付”，保质交付 11.7 万套房子；坚持积极销售，实现销售金额 1,340.6 亿元；经营服务类业务实现稳健经营，全口径收入 580.1 亿元；持续开展大宗交易，完成 31 个项目交易，签约金额 113 亿元；通过存量资源盘活新增和优化产能达 338 亿元；顺利退出冰雪业务板块，实现集团战略收敛聚焦和业务组合优化。在融资端，积极争取各类金融机构支持，全年新增融资和再融资 280 亿元（不含股东借款）。存量融资的综合成本为 3.02%，较上年末下降 85 个基点。大股东深铁集团通过市场化、法治化手段予以支持，截至本报告披露日已累计提供股东借款 335.2 亿元。同时，本集团积极推动降本增效工作，系统性压缩各项费用开支，开发业务管理费用已实现连续两年下降，长租公寓、商业和物流仓储业务的平台成本或行政支出也分别下降。

本集团年内积极开展自救，截至本报告披露日，本集团已完成 332.1 亿元的公开债务偿付。但受多种因素影响，风险并未彻底化解，经营发展依然面临严峻挑战。报告期内，本集团实现营业收入 2,334.3 亿元，同比下降 32.0%。同时，因面临公开债务的集中兑付，本集团流动性压力进一步加大。自 2025 年 11 月起，公司陆续就“22 万科 MTN004”和“22 万科 MTN005”两笔中期票据以及“H1 万科 02”（原“21 万科 02”）一笔公司债券启动展期协商程序，目前展期议案已获得债券持有人会议表决通过。

面向未来，公司将继续全力以赴推进经营改善，通过战略聚焦、规范运作和科技赋能等措施，推动业务布局优化和结构调整，提升多场景的开发和经营能力。公司上下将凝心聚力，有序地化解风险，摆脱困境，推动公司早日走出低谷。

（一）2025 年市场回顾

1、房地产开发

全国商品房销售面积和销售额下降，但降幅均收窄。国家统计局数据显示，2025 年，新建商品房销售面积 8.81 亿平方米，同比下降 8.7%；新建商品房销售额 8.39 万亿元，同比下降 12.6%。

新开工和开发投资下降。2025 年，全国房屋新开工面积 5.88 亿平方米，同比下降 20.4%；全国房地产开发投资 8.28 万亿元，同比下降 17.2%，降幅相比 2024 年扩大 6.6 个百分点。

土地市场成交持续缩量。根据中指研究院数据，2025 年全国 300 个城市住宅类用地供应和成交建筑面积同比分别下降 17.5%和 13.1%，住宅用地出让金同比下降 10.4%。全年住宅类用地的平均溢价率为 5.8%，较 2024 年提升 1.5 个百分点。

政策持续释放稳定信号，从多个维度协同发力。2025 年 3 月政府工作报告指出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，6 月国务院常务会议强调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”；12 月中央经济工作会议提出“要着力稳定房地产市场”。各类支持性政策接连出台，从需求端、供给端、金融支持和长效机制建设等多个维度协同发力，市场信心持续修复。

2、物业服务

新项目增长放缓，行业竞争加剧。国家统计局数据显示，2025 年全国住宅竣工面积同比下降 20.2%，新增供给持续收缩。面对市场环境变化，物业服务企业普遍将业务重心转向存量住宅及非住宅领域，以寻求新的增长路径。但当前住宅存量市场竞争加剧，非住宅市场拓展亦面临挑战。

收缴率下滑，服务均价微跌。克而瑞数据显示，2025 年全国物业服务企业 500 强平均收缴率降至 71%，连续四年下滑。中指研究院数据显示，2025 年二十个重点城市物业服务均价为 2.72 元/平方米/月，同比微跌 0.23%。多重因素的综合影响下，物业服务企业经营压力凸显。

企业主动战略收缩，拥抱科技，提升盈利能力。为应对市场客观压力并提升可持续发展能力，物业服务企业普遍采取战略收缩，主动退出低效项目，从追求“管理面积”转向深耕“经济效益”。行业科技化建设正从“单点工具应用”向“多元场景覆盖”逐步升级。AI 助手、数字员工、智能工单系统等应用的持续深化，已显著提升了物业服务企业的运营效率。

3、租赁住房

市场租金延续小幅调整。据中指研究院报告，2025 年全国重点 50 城住宅平均租金累计下跌 3.62%，跌幅较上年同期扩大 0.37 个百分点。

住房租赁条例施行，促进行业规范发展。我国首部住房租赁行政法规《住房租赁条例》于 2025 年 9 月正式施行，为规范市场秩序、保障租赁双方权益、推动行业高质量发展提供制度保障。

供需两端政策支持力度不断强化。供给端方面，政策重心逐步从大规模建设转向以需定供、品质提升及规范化管理等。需求端方面，各地进一步降低居民租金负担，从公积金、住房补贴等方面为承租人提供支持，并与人口、人才政策相结合，持续拉动住房租赁市场的潜在需求释放。

4、商业开发与运营

社会消费品零售总额保持增长。国家统计局数据显示，2025 年社会消费品零售总额同比增长 3.7%，增速较 2024 年提升 0.2 个百分点。

消费两极分化明显。消费呈理性与体验并存趋势。一端是极致“性价比”，品牌光环逐步减弱，国货替代国际大牌，消费更加注重实际使用价值；另一端是高“心价比”，消费者愿意为情绪价值支付溢价，潮玩、宠物、娱乐等品类增长迅速。

购物中心整体从“增量拓荒”转向“存量精耕”。据赢商网统计，报告期内全国新开购物中心项目数与体量均同比下滑近三成，增量向高线城市聚集，存量调改聚焦中小体量项目。

5、物流仓储

高标库供需调整深化，分化成为新常态。在宏观需求承压与新增供应持续加大的背景下，高标库市场整体租金与空置率面临双重压力，世邦魏理仕报告数据显示，2025 年四季度全国物流市场空置率 18.6%，租金同比下降 12.5%。不同地区供需结构差异显著，西北、西南市场随着供应退潮以及净吸纳量稳步增长，呈筑底回升趋势；大湾区市场受新增供应集中入市影响，整体形势仍然严峻。

冷链规模增长与盈利挑战并存。受益于稳定的民生需求与政策扶持，冷链规模保持增长，中国物流与采购联合会数据显示，2025 年全国冷库总容量同比增长 5.53%。然而，行业

普遍面临供应过剩压力，导致市场竞争加剧。在此背景下，行业企业正加速向科技驱动的高效率、精细化运营模式转型。

（二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

2025年，本集团实现营业收入2,334.3亿元，归属于上市公司股东的净亏损885.6亿元，同比分别下降32.0%和79.0%；基本每股亏损7.45元，同比下降78.4%。

分业务类型看，营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为1,906.5亿元，占比81.7%；来自物业服务的营业收入为355.2亿元，占比15.2%。

扣除税金及附加前，房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为8.6%，较2024年下降0.9个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为11.8%，上升0.7个百分点）；其中开发业务的结算毛利率为8.1%。扣除税金及附加后，房地产开发及相关资产经营业务的营业利润率为3.8%，较2024年上升0.3个百分点；其中，开发业务的营业利润率为2.8%。本集团物业服务毛利率12.3%，较2024年下降0.9个百分点。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率 ^{注1}		营业利润率 ^{注2}	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1.主营业务	22,617,566.77	-32.32%	20,531,772.51	-31.81%	9.22%	下降0.68个百分点	5.09%	上升0.68个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务 ^{注4}	19,065,115.35	-36.67%	17,417,881.19	-36.04%	8.64%	下降0.89个百分点	3.81%	上升0.32个百分点
物业服务	3,552,451.42	7.22%	3,113,891.32	8.29%	12.35%	下降0.86个百分点	11.94%	下降0.85个百分点
2.其他业务 ^{注5}	725,710.13	-19.51%	602,956.67	-16.05%	16.91%	下降3.42个百分点	16.57%	下降3.40个百分点
合计	23,343,276.90	-31.98%	21,134,729.18	-31.44%	9.46% ^{注3}	下降0.71个百分点	5.44%	上升0.62个百分点

注：1、毛利率数据未扣除税金及附加。

2、营业利润率数据已扣除税金及附加。

3、本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为12.3%。

4、相关资产经营业务主要包括物流、公寓、商业、办公等业务收入。

5、其他业务收入主要包括养殖业务收入以及向联合营公司收取的运营管理费、品牌管理费、商管相关的附属收费等收入。

报告期内，业绩亏损的主要原因如下：

(1) 房地产开发项目结算规模显著下降，毛利率仍处低位。报告期内，房地产开发业务结算利润主要对应 2023 年、2024 年销售的项目及 2025 年消化的现房和准现房库存。这些项目的地价获取成本较高，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。

(2) 因业务风险敞口升高，新增计提了信用减值和资产减值。

(3) 部分经营性业务扣除折旧摊销后整体亏损，以及部分非主业财务投资亏损。

(4) 部分大宗资产交易和股权交易价格低于账面值。

(三) 各项业务发展情况

1、房地产开发

(1) 销售和结算情况

2025 年本集团实现销售面积 1,025.0 万平方米，销售金额 1,340.6 亿元，同比分别下降 43.4%和 45.5%。

新开项目表现良好。全年 18 个项目首开表现均超额达成投资决策目标，整体首开推盘去化率达 60%，在各自市场中保持领先地位。其中上海高福云境、成都都会甲第、哈尔滨蘭樾、温州璞拾云洲首开去化率超过 8 成，赢得市场认可。

加大库存去化力度。本集团升级现房销售策略，已在广州和常州培育两个现房销售学习基地，从定制装修、场景更新、现房保鲜、入住率提升和社区运营等方面进行培训提升。车商办通过健全销售管理体系，强化责任分工、机制优化与激励驱动，系统提升去化率。报告期内，本集团年初现房实现销售 221 亿元，年初准现房实现销售 241 亿元，车（位）商（铺）办（公）销售 175 亿元，共 220 个项目实现销售斩尾。

开展营销创新，强化新媒体自获客能力建设。本集团组织全民营销、直播、线上投放、AI应用等培训，持续制造节点进行业绩聚焦。在贝壳、字节、安居客等平台进行总对总获客联动，保障饱和曝光、精准获客。

分区域的销售情况

分地区	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	138.1	13.5%	277.8	20.7%
上海区域	249.8	24.4%	461.6	34.4%
北京区域	165.2	16.1%	146.3	10.9%
西南区域	151.8	14.8%	129.1	9.6%
西北区域	93.0	9.1%	71.7	5.4%
华中区域	106.6	10.4%	97.5	7.3%
东北区域	112.9	11.0%	75.5	5.6%
其他	7.6	0.7%	81.1	6.1%
合计	1,025.0	100.0%	1,340.6	100.0%

注：北京区域包括北京市、河北省、山东省、山西省、天津市、内蒙古自治区；东北区域包括辽宁省、黑龙江省、吉林省；华中区域包括湖北省、河南省、湖南省、江西省；南方区域包括广东省、福建省、海南省、广西壮族自治区；上海区域包括上海市、安徽省、江苏省、浙江省；西北区域包括陕西省、甘肃省、宁夏回族自治区、青海省、新疆维吾尔自治区；西南区域包括四川省、重庆市、贵州省、云南省；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

本集团在中国境内的房地产开发及相关配套业务主要布局 7 个区域，累计营业收入 1,781.62 亿元。其中房地产开发业务实现结算面积 1,256.7 万平方米，同比下降 39.6%，实现结算收入 1,701.08 亿元，同比下降 39.0%；结算毛利率为 8.1%（扣除税金及附加后营业利润率为 2.8%）。

境内分区域的营业收入情况

单位：万元

分地区	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
南方区域	3,742,246.77	21.00%	6,763,106.71	22.97%	-44.67%
上海区域	6,288,067.50	35.29%	8,250,528.76	28.02%	-23.79%
北京区域	2,453,229.39	13.77%	5,266,105.51	17.89%	-53.41%
西南区域	1,823,182.82	10.23%	2,600,393.88	8.83%	-29.89%
西北区域	1,165,759.00	6.55%	2,389,160.58	8.11%	-51.21%
华中区域	1,691,920.51	9.50%	3,112,523.43	10.57%	-45.64%
东北区域	651,754.05	3.66%	1,062,297.27	3.61%	-38.65%
合计	17,816,160.04	100.00%	29,444,116.14	100.00%	-39.49%

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 1,096.9 万平方米已售资源未竣工结算，较上年末下降 31.1%，合同金额合计约 1,135.9 亿元，较上年末下降 48.6%。

（2）项目交付情况

2025 年本集团整体保交房工作平稳有序，全年共交付 234 个项目，494 个批次，合计交付房屋 11.7 万套。

提升工程品质全周期精细化管理水平。本集团加强项目工程品质全周期管理，落实项目工程管理精益策划、样板引领、工序验收、过程质量评估、交付质量评估的管理标准和管理流程，形成覆盖设计、采购、施工、交付等全周期的建造管控体系，提升项目过程管理的精细化水平，为产品品质提供保障。

加强建造过程的业主沟通，让客户安心、放心。报告期内，本集团累计开展 1505 次“看见家”活动，在建设过程中邀请客户进入施工现场，超过 2.8 万户客户走进工地，实地了解建设过程、感受万科建造品质。持续推动科技赋能，通过智慧建造无人机影像、360 全景视频、线上家书等数字化方式，向客户全面、高频展示建造进度。

持续推进项目由“品质交付”向“兴交付”升级。本集团推进项目由品质交付到兴品质、兴场景、兴服务、兴体验四个维度的“兴交付”升级。报告期内，杭州江澜映象府打造多层次、多功能的全龄友好景观场景，海南三亚湾打造酒店式旅居空间体验，烟台天琴湾打造滨海生活方式升级、完善会所运营及多项增值服务，均取得客户的广泛认可。

与业主共建开展丰盛多彩的社群活动，打造多类社群活动空间，提升社区邻里浓度。报告期内，本集团携手 813 位社群主理人，围绕“自然、运动、文化、艺术”四大主题，以社区架空层、多元公共空间及主题盒子为载体，与业主共创、共建、共同运营 986 个社群，打造有活力、有温度、可持续的未来社区生态。万科打造行业首个“社区疗愈节”，在全国 25 个城市开展 573 场疗愈活动，活动内容涵盖艺术、运动、手作等，让业主在家门口实现身心“充电”。

（3）投资和开竣工情况

2025 年开发业务开复工计容面积约 591.7 万平方米，同比下降 42.1%，完成年初计划的 88.5%；开发业务竣工计容面积约 1,291.8 万平方米，同比下降 45.6%，完成年初计划的 91.3%。新开工面积低于年初计划主要因为公司坚持以销定产的策略，加强现金流管控，结合市场流速表现，对部分项目的开发节奏进行了灵活调整。

坚持存量资源盘活为主导、精准投资为补充的投资策略。报告期内，累计获取新项目 23 个，总规划计容建筑面积 186.9 万平方米，权益计容规划建筑面积 105.3 万平方米，权益

地价总额约 66.9 亿元，新增项目平均地价为 6,357 元/平方米。新获取资源均为存量盘活项目，主要分布在广州、杭州、宁波等核心城市。

优化操盘效率、夯实运营能力，确保新项目投后高标准兑现。报告期内，18 个新项目实现首开，投资兑现度为 84%，其中成都高新锦曜、武汉东合映象、石家庄公园隐秀、哈尔滨蘭樾等 6 个项目为当年获取当年开盘，平均开盘周期 3.9 个月，投资兑现度 100%。

存量项目盘活取得积极成效。报告期内，本集团紧盯政策导向、深化政企协作，重点运用资源置换、规划条件优化等举措攻坚克难重点项目，其中杭州河语光年项目将存量房转为保障性租赁住房，打造政企联动盘活存量的示范标杆；天津天拖北项目成功申报天津市首批国家土地储备专项债，公司已收回大部分退地款。报告期内，本集团存量盘活优化及新增产能 338.5 亿元，切实优化资产结构，增强企业发展动能。

截至报告期末，本集团在建项目总计容建筑面积约 2,691.5 万平方米，权益计容建筑面积约 1,767.5 万平方米；规划中项目总计容建筑面积约 2,862.5 万平方米，权益计容建筑面积约 1,824.7 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积约 338.6 万平方米。

有关本集团新增项目的具体信息，详见本报告“第四节董事会报告”节之“非募集资金使用情况”之“项目投资情况”。

（4）产品情况

持续推进产品力升级与模块化落地。依托“空间+内容+服务”的一体化模式，公司持续推进产品模块的标准化研发与场景化落地，系统构建涵盖社区大堂、中央景观、学习盒子、健身盒子等在内的 CO·life 内盒子公共服务体系，并同步推出“烟火商街”街区模块与小镇中心产品模块，融合社区商业、邻里交往、运动休闲及公园绿地等多元功能，强化生活场景的完整性与运营可持续性。上述产品模块已在上海、广州、杭州、济南等多个城市的标杆项目中实现集成应用，有效支撑高品质交付与市场竞争力提升。

围绕体系化能力建设，同步完善制度基础与供应链支撑。《万科集团住宅产品标准》全面推行，已在 37 个项目落地应用，夯实产品一致性与品质底线；在杭州建成集选品、研发、展示于一体的买手基地，通过市场优选与上下游优质供应商联合研发，引入厨房电器、智能家居等 70 款装修相关新品，有效提升产品品质与性价比。

积极推进未来城市核心技术应用实践。未来城市首发项目上海理想之地低碳智慧技术底盘已落地投运，成功创建近零碳社区，入选住建部首批好社区案例。深圳梅林万科大厦上线

微电网系统，创新城市既有建筑的配电与运维模式，通过智慧化管控实现能耗降低与舒适度提升。武汉理想之地构建覆盖家居、社区、校园的全域智慧体系，试点全域安防、无人配送等特色场景，为未来城市智慧生活提供实践样本。

（5）绿色建筑和住宅产业化

本集团新建项目连续 12 年满足绿色建筑评价标准。截至 2025 年底，本集团满足绿色建筑评价标准的面积累计超 3.42 亿平方米，新增满足绿色建筑评价标准面积 710 万平方米。新增项目中，获得绿色建筑二星级及以上认证的项目 9 个，获得 LEED 金级认证的项目 2 个，其中新建物流项目 100% 获得绿色仓库三星认证。本年度，新建项目中引入可再生能源设计的建筑面积比例为 70.7%，较 2024 年进一步提高，其中，100% 新建冷库项目引入可再生能源设计。

（6）代建情况

本集团从 2010 年起开始代建业务，主要为政府部门、国有企业、金融高科技企业等提供服务，涵盖商品住宅、学校、保障房、产业办公、城市更新、医疗等项目类型。同时，面对行业的代建业务需求，本集团利用自身积累的业务经验和能力优势，积极开展商业代建业务，获得委托方、客户及社会各界的认可。报告期内，以代建模式参与合肥庐阳区龙高照城市更新项目，成功打造悦映青川、云映青澜等多个热销项目。武汉理想之地项目积极打造好房子、好服务，成为“湖北省构建房地产发展新模式试点项目”。

2025 年，本集团管理项目 76 个，建筑面积 1,486 万平米，项目主要分布在深圳、南京、武汉、合肥、石家庄、无锡等城市。本集团代建业务获得 54 个奖项，包括中国建筑业协会授予的“2025 年建设工程安全生产标准化工地”、中国施工企业管理协会授予的“2025 年中国施工企业管理协会观摩学习项目”、广东省建筑业协会授予的“广东省建设工程结构质量优良项目”、贵州省建筑工程质量安全协会授予的“2025 年度贵州省建设工程安全生产标准化工地”等。

2、物业服务

本集团旗下的万物云是国内领先的全域空间服务提供商，并通过 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案实现远程和混合运营（Remote & Hybrid），为客户提升空间服务效率。

报告期内，万物云实现营业收入 373.6 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 2.5%，其中社区空间居住消费服务收入 233.3 亿元，占比 62.4%，同比增长 10.7%；商企和城市空间综合服务收入 117.9 亿元，占比 31.6%，同比下降 4.4%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 22.4 亿元，占比 6.0%，同比下降 26.0%。

聚焦蝶城深耕，构建区域密度，实现稳步扩张。在住宅领域，凭借“蝶城”战略的浓度优势和弹性定价体系的机制优势，稳步推进存量项目拓展。报告期内，新获取 247 个存量住宅服务项目，年化饱和收入 14.2 亿元，其中通过弹性定价体系获取项目 51 个，年化饱和收入 1.65 亿元。蝶城数量增加 24 个至 690 个，新改造 50 个蝶城，使已完成流程改造的蝶城增至 300 个。2025 中国物业服务力暨品牌价值研究成果发布会上，万物云旗下万科物业荣获“2025 中国住宅物业服务力企业 TOP1”等 10 个奖项。

精耕高价值客群，协同增效拓收。商企服务方面，万物梁行持续打磨能力与产品，聚焦优质客户。报告期内，新拓超高层项目 13 个，数据中心 5 个，洁净室 3 个；累计服务 2,589 个项目，合约项目数量 3,444 个。报告期内，凭借专业服务的能力，业务续约率达 90.9%，实现续约年化金额 48.4 亿元。通过深耕客户生态，多业务联动，服务客户更多方面，实现 22.9 亿元交叉销售业绩。

智能体规模化应用，实现管理费用的结构性优化。基于自建企业级 AI 平台“GC 平台”，通过自研检索增强生成引擎，实现了对万物云知识库及内外部系统的深度调用，大幅提升了辅助决策与知识检索效率。年内上线超 1,400 个 AI 智能体，并正式转正 9 名 AI 员工。依托“数字劳动力”底座，万物云全年管理费用下降 2.0 亿元，同比下降 10.1%，体现了技术升级在提升组织效率、降低成本方面的实际成效。

3、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式公寓提供商。

报告期内，租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 36.66 亿元。

推动高质量增长，实现稳健发展。泊寓聚焦保障性租赁住房领域，深化与属地政府、国企等企业的合作，新拓展房源 2.27 万间，净新增开业 0.66 万间。截至 2025 年底，泊寓共运营管理 27.02 万间长租公寓，开业 19.78 万间，出租率 95.4%，服务企业客户超 7,100 家。泊寓积极响应国家纳保政策，所管理的租赁住宅中，有 13.2 万间纳入保障性租赁住房。

为企业员工打造宜居、便捷的租住生活。泊寓通过包租、定制化宿舍、商旅短租等服务方式，不断拓展服务边界、创新服务模式，为企业提供专属服务方案，保障员工居住体验。

报告期内，新增拓展包括中国邮储、蚂蚁金服、浪潮数字、一汽大众等知名头部企业，企业客户占比达 22.6%；新增企业员工认证人数 11.3 万人，同比提升 47.9%；商旅短租入住量同比增长 13.0%。

盘活多元存量项目，实现资源高效利用。报告期内，泊寓通过“非住改租”等模式成功盘活酒店、办公、产业配套宿舍等多种类型的资产，累计盘活本集团及国资国企项目 24 个，房间数超 15,100 间。其中，盘活本集团旗下深圳老地方、佛山金色梦想二期、厦门海湾社区二期等 5 个项目，房间数超 5,200 间；持续与属地国资平台开展深度合作，就数个中大型租赁社区运营服务达成合作协议，在广州、合肥、武汉、南京、昆明等城市共计盘活 19 个项目，房间数超 9,900 间。

深耕服务，构筑美好租住生活。泊寓以租户需求为核心，持续深耕服务品质，全年客户满意度达 96.6%。报告期内，在全国开展超 3,800 场社群活动，吸引约 6 万名泊友参与，为泊友搭建起跨店、跨城市的友好交流桥梁。资产品质维护方面，完成 90 余个项目的焕新改造，持续提升居住体验。会员体系全面升级，已覆盖超 30 万人，月度会员日活动吸引超 12 万人参与。在中指研究院发布的《2025 中国房地产品牌价值研究报告》中，泊寓获评“2025 中国住房租赁领先品牌”、“2025 中国社区租赁领先品牌”。

4、商业开发与运营

本集团商业物业开发与运营业务包含购物中心、社区商业等业务形态。

报告期内，本集团商业开发与运营业务实现营业收入 79.3 亿元（含非并表收入）。截至报告期末，印力管理的商业项目整体出租率为 94.5%。

布局全国重点城市。截至报告期末，本集团合计开业 178 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 1078 万平方米；规划中和在建商业建筑面积为 145 万平方米。

多个新项目顺利开业。2025 年，本集团 9 个项目如期开业（含 4 个重资产项目）。重资产方面，上海前湾印象城 MEGA 作为上海第二座 MEGA 级旗舰商业，定位“国际化社交度假漫游湾”，各类首店、旗舰店及定制概念店占比达 70%，构建了全业态、高品质的消费矩阵，以 98%的招商率、95%的开业率成为城市级新标杆。轻资产输出管理方面，深圳 iN 城市广场、上海唐镇印象天地、郑州嵩南印象城等多个项目如期开业，获得居民、合作伙伴及市场的高度认可，同时在广州、西安、泉州等地拓展多个项目，已累计拓展轻资产输出管理项目达 25 个。

持续扩大商业品牌影响力。截至报告期末，本集团已与超过 12,700 家品牌建立良好合作，数字化会员数量 4,660 万，同比增长 13.1%，月活会员数量同比增长 16.6%。2025 年在各大节点开展覆盖全国项目的品牌活动，包括第二届发发季、五一“国货”联动、暑期第九届花花节、十一小红书营销联动等，其中第九届花花节与东南亚头部商业集团 The Mall 集团战略合作，活动期间销售额同比提升 3.6%、客流同比提升 6.6%、总曝光量破 3 亿。

消费基础设施 REIT 表现良好。2025 年，中金印力消费 REIT 继续展示卓越的运营韧性，通过主动实施租户结构优化，精准引入符合新兴消费趋势的热点品牌，依托高频次、多主题的营销活动，带动客流销售再创新高。截至报告期末，出租率 98.4%、租金收缴率 99.9%。在基金层面，年度累计完成四次分红，按报告期末市值计算，年化现金流分派率 4.18%。

5、物流仓储

“万纬物流”为本集团物流仓储服务及一体化供应链解决方案平台，致力于为各行业客户提供全温层仓储租赁、库内运营、冷链仓配、一体化供应链和物流科技等服务。

报告期内，物流仓储业务实现营业收入 42.8 亿元，同比增长 8.0%。其中冷链营业收入 23.1 亿元，同比增长 25.5%；高标库收入 19.7 亿元。

规模保持行业领先，仓储基本盘稳中有升。万纬物流累计开业项目 147 个，可租赁面积 1,045 万平方米，其中高标库可租赁面积 844 万平方米，冷链可租赁面积 201 万平方米。2025 年，结合区域市场采取差异化的经营策略，实现高标仓稳定期出租率 89%，冷库稳定期库容使用率 80%，同比上年均稳中有升。

聚焦重点行业做深做透，深挖客户需求。万纬物流聚焦重点行业，在商超零售、餐饮、茶饮咖啡领域持续突破，品牌影响力显著提升，全年商超零售行业收入同比增长 13%，餐饮行业收入同比增长 48%。客户策略上，公司坚持“稳存量、求增量”，通过深挖现有客户需求，头部客户收入同比增长 28.3%；积极开拓区域新兴客户，全年新增客户超 110 家，客户结构得到持续优化。

加速推进服务转型，服务收入快速增长。报告期内，万纬物流持续夯实运营基本盘，不断拓展重点客户的服务场景和合作机会，通过库内运营操作、“一件代发”、运输及增值服务，打造客户专属的产品和服务。2025 年，万纬物流整体服务收入达 14.7 亿元，同比增长 40%，其中运输收入 6.2 亿元，同比增长 55%。

全面践行绿色可持续发展。截至报告期末，万纬累计绿色建筑认证面积超过 900 万平方米，115 个项目获得绿色三星认证，14 个冷链园区获得 LEED 铂金/金级认证。通过部署屋顶

光伏发电系统，实现光伏可再生能源供给超 1.7 亿度，累计碳减排 9 万吨以上。凭借在低碳物流领域的积极践行与创新实践，万纬物流荣获罗戈网颁发的“2025LOG 低碳供应链物流杰出贡献奖”。

6、产业办公业务

本集团产业办公业务始终以企业客户需求为核心，依托数智化运营与人性化服务，打造高效多元的办公空间，赋能企业成长与产业增效。

2025 年，本集团新签约面积 55 万平方米，其中多个项目实现酒店、医疗等经营业态租户引入。截至报告期末，已在全国布局 21 个城市，经营项目 62 个，经营规模位居国内办公行业第一梯队；服务租户数量逾 7,000 家，其中世界 500 强企业 156 家、中国 500 强 132 家、行业独角兽企业 177 家，大客户留存率约 70%。

7、酒店业务

本集团旗下共运营 31 家酒店，布局于北京、深圳、广州、成都等核心城市，以及阳朔、丽江等热门旅游目的地，形成以高端商务为定位的“瞻云”与立足城市人文的“有熊”两大自营品牌体系。

报告期内，本集团以轻资产输出模式拓展的扬州有熊酒店如期开业。该项目秉持“文旅+城市更新”的创新路径，对扬州仁丰里 600 年历史街区进行保护性改造，完整保留了传统建筑形制，并创造性融入非遗工坊、文化展厅等现代文旅功能，成为兼具商业价值与文化内涵的行业标杆。此外，潮州有熊酒店在 2025 年经营业绩表现突出，整体收入同比提升 23%，NOI 同比提升 38%。

8、业务优化和资产处置

聚焦核心主业发展，有序剥离非主营业务。报告期内，本集团与中旅国际签署冰雪业务合作协议，顺利完成该业务板块退出，实现集团战略收敛聚焦和业务组合优化。

积极把握大宗资产交易市场机遇，着力加快资金回笼效率。报告期内，本集团创新资产交易路径，推动资产结构优化升级。一是积极联动政府部门与央国企，把握潜在合作机会，12 月与深业集团达成中山湾中新城项目股权交易；二是响应国家政策号召，积极探索保障性租赁住房收购路径，9 月实现杭州万科彩虹天空之城自持住宅的交易，12 月实现大连两个自持租赁住宅的交易；三是深化与国内外知名机构投资者的战略合作，在北京、上海、厦门等

多地成功完成多个经营性资产的高质量退出。2025 年，本集团累计完成大宗资产交易 31 宗，业态涵盖办公、商业、公寓、酒店等领域，合计签约金额 113 亿元。

（四）其他主要工作

1、深化组织建设

为落实改革化险部署要求，支撑战略规划落地，本集团组织实施管控与治理体系优化。基于深入调研和行业对标，本集团制定了《万科集团权责体系方案》，优化相关治理原则；明确了集团总部、地区公司及事业部三类组织的具体管理定位。开发业务的管理架构由原先的“三级半”简化为“集团总部—地区公司”两级，38 个区域及城市公司整合为 16 个地区公司，有效缩短管理链条，原 9 个事业部调整为 8 个事业部，总部部门从 7 个扩展至 13 个，进一步强化了总部的管理和控制能力。

在人才发展方面，2025 年围绕改革化险阶段的实际需求，本集团在专业能力认证、培训体系建设及实训基地建设等方面推进了一系列工作。全年组织开发业务进行履职能力认证，并将认证结果应用于骨干员工的选拔与晋升；通过“谷雨行动”等专项计划累计培训超 6,000 人次，首个实训基地建成并形成了标准化操作指引。结合用人需求分析与目标设定，积极采用内部招聘（“大江大海计划”）、外部招聘及专业交流等多种方式引进优秀人才，拓宽了人才来源渠道，支持业务梯队的建设与发展。

2、降本增效

为有效应对市场环境变化与经营压力，本集团将降本增效作为核心管理举措之一持续深化，在全面提升组织运行效率的基础上，系统性压缩各项费用开支。在开发业务板块，通过线上直播、全民营销等方式也实现了营销费率的有效控制；通过加强供应链及下游产业链管理，实现产品性能优化、充分市场竞价，有效降低了采购成本；通过实施精益化管控、优化组织架构与流程，有效降低了人工成本及中后台运营费用。经营服务业务结合自身业务特征挖掘经营潜力，其中万物云利用 AI 与自动化技术深度重构中后台运营体系，通过自研大模型开发平台的大规模应用助力全年管理费用同比下降 10.1%；长租公寓、商业和物流仓储业务也均制定了降本行动举措，通过精细化管理、严控行政支出、科技赋能等举措，平台成本或行政支出也分别下降。

3、科技助力业务

报告期内，本集团运用人工智能、大模型、BIM、物联网等技术，围绕“聚焦业务，打造科技好产品，助力业务管理提升”开展工作，支持业务高质量发展。

深化“AI 审图”与“图云”应用，推动技术跨行业赋能。公司的“AI 审图”已服务近百家行业伙伴，2025 年应用于 72 个新项目，新增审查 16.2 万张图纸；“AI 图云”作为云端图纸协作平台，已签约行业内等多家客户，2025 年新增服务 149 个万科项目和 46 个外部项目，新增图纸 38.6 万张，其 AI 识图与算法能力已拓展至中建三局、中广核、信义玻璃等跨领域客户。报告期内，国家档案馆已启动与万科“建筑图纸大语言模型”相关合作，“AI 图云”通过深圳市住建局科技项目验收。

全面推进“AI 智工”应用，提升工程管理智能化与精细化水平。万科 AI 数字工程管理平台持续通过无人机与 360 摄像头采集数据，借助计算机视觉技术精准识别施工进度并预判风险。产品进一步拓展 AI 应用场景，将混凝土缺陷、安全网破损等近 10 类安全质量痛点纳入智能识别范围，实现施工现场全方位智能管控。全年新增上线项目 140 个，在建项目覆盖率从 2024 年底 50% 增长至 2025 年底 97%，年内开展智能巡检 28.7 万次，有力推动工程管理向体系化、可视化迈进。

自研“斗拱 BIM 智能建模软件”，赋能设计提效与多场景数字化管理。斗拱 BIM 智能建模软件凭借其智能排布与计算功能，显著提升项目设计决策效率。2025 年全年已有 5 个办公项目基于斗拱构建的数字大厦解决方案实现落地。同时，全年基于斗拱提供的轻量化三维建模技术，公司还在 2025 年打造了 108 个项目资产可视化沙盘，为项目开发及经营阶段的关键数据关联对比及差异提示带来重要支持。

全面部署营销数字沙盘并试点户型选装功能，优化客户体验。营销数字沙盘作为核心数字化营销工具，为客户提供突破时空限制的直观看房体验，并实现对房屋信息的精准管理。在此基础上，同步落地户型选装功能，为客户提供个性化调整空间，使其能直接参与空间布局与部品选择，此功能已在唐山万科东庐项目试点应用。截至报告期末，营销数字沙盘已覆盖万科 35 个城市，共部署 220 个营销数字沙盘、80 个数字车位沙盘。同时，智慧沙盘的应用场景已延伸至央视博物馆、深圳新皇岗口岸等外部重要数字孪生项目。

4、ESG

万科以“人民的美好生活需要”为中心，不断探索实现绿色可持续的高质量发展新路径，将可持续发展理念融入企业的运营管理、产品开发及服务提供的全流程中，用行动诠释

企业社会责任。公司已制定了近 50 项可持续发展目标，涉及减排降碳、资源能源管理、气候变化应对、产品与服务质量、健康与安全及供应链管理等多个方面，为可持续发展规划明确路径。2025 年，为积极回应联交所与沪深交易所对气候信息披露的最新要求，公司启动气候相关财务影响的系统性梳理工作，进一步提升对气候相关风险与机遇的治理水平。

公司 ESG 表现获得境内外资本市场、指数及评级机构的广泛认可。2025 年，万科 HSSUS(恒生 ESG 指数)提升至 AA-评级(内房同业中排名前 10%)、深圳证券交易所国证指数 ESG 评级 AA 级；并持续入选恒生 A 股可持续发展企业指数、恒生内地及香港可持续发展企业指数、恒生 A 股通 ESG 领先指数及恒生可持续发展企业基准指数。

（五）核心竞争力分析

1、深厚的品牌沉淀与穿越周期的客户信任。

万科作为拥有四十余年积淀的中国房地产行业先行者，始终将品牌声誉视为企业的生命线。面对行业深刻变革，万科凭借精准匹配需求的设计能力和覆盖全周期的服务体系，在市场波动中树立了极高的客户信任。这种信任不仅体现在住宅开发领域，更延伸至物业服务、长租公寓等多元赛道，使万科在行业转型期依然能够保持品牌美誉度与市场号召力的行业领先地位，为业务的稳健开展提供了厚实的信用基石。

2、卓越的存量资源转化能力与高效操盘能力。

随着行业进入存量时代，存量资源转化能力和高效操盘能力已成为万科的核心竞争壁垒。在存量资源转化方面，报告期内本集团新获取的 23 个项目全部为存量盘活类项目，主要分布在广州、杭州、宁波等核心城市。通过系统化的攻坚打法，我们成功推动了杭州河语光年项目转为保障性租赁住房，并助力天津天拖北项目通过国家土地储备专项债实现资金回笼。在操盘能力方面，本集团持续优化操盘效率、夯实运营能力，确保新项目高标准落地并兑现投资回报。

3、契合政策导向的“好房子”产品力。

万科始终坚持“好房子、好服务、好社区”的经营理念，与当前国家推动房地产高质量发展的政策导向高度契合。我们通过对“拾系”、“庐系”等住宅产品线的持续迭代，将“好房子”的标准转化为可量产的产品体系，赢得了客户与市场的广泛青睐。这种以客户认可为导向、兼顾品牌口碑与经营效率的开发能力，使万科在现房销售、代建业务等领域持续保持行业领先的市场竞争力。面对行业向现房销售制度转型的趋势，本集团实现营销模式的深度迭代，构建了涵盖定制装修、销售行为优化、场景更新、现房保鲜、入住率提升及社区

运营在内的现房全周期经营体系。这种兼顾高品质产品和现房精细化经营的能力，使万科在行业新模式下持续保持领先的市场竞争力。

4、覆盖客户全生命周期的多业态综合服务力。

本集团通过构建涵盖居住、购物、办公、物流在内的多业态服务体系，实现了与客户全生命周期的深度链接。在保持各赛道行业领先地位的同时，本集团不断迭代服务标准与商业模式，将经营韧性转化为发展动能。2025年，万物云推出“弹性定价”创新模式，为破解行业收费难和客户满意度低的矛盾做出有益探索，提升服务透明度与业主选择权。泊寓以96.6%的客户满意度及行业领先的续租率，为城市青年提供了高品质的居住选择，全年在全国范围内开展社群活动超3,800场，持续升级租户社区生活体验。商业业务依托在购物中心、社区商业、历史文化街区等各类项目中积累的成熟运营经验，实现商业运营能力复制与品牌输出，报告期内成功获取位于广州、西安等重点城市的优质项目，操盘能力获得行业广泛认可。

5、驱动管理精细化与业务增效的科技创新能力。

万科将科技深度融入业务流程，通过数字化手段实现向新质生产力的转化。在开发业务领域，在工业化建造方面，我们拥有成熟的“5+2”技术体系；在数字化应用方面，自研的AI审图、资产可视化建模软件“斗拱”等已成为行业级标杆。在物业服务领域，万物云自建企业级AI平台，截至2025年末，AI智能管家累计使用量突破200万次，自动生成AI工单超20万件，显著提升一线响应效率与服务标准化水平，成为物业行业AI场景化应用的代表性成果。在长租公寓领域，泊寓通过迭代退租验房单、上线空房巡检、开展空房验收及销控房管理功能试点，结合房态标签优化，逐步实现销控房全流程标准化线上管理，有效提升房态品质与销售周转效率。在物流仓储领域，万纬物流依托深铁集团的资源优势，探索“轨道交通+机器人配送”这一创新城市物流模式，截至2025年末正式投入运营的无人配送机器人达到40台。这种将人工智能应用于业务场景、实现降本增效的能力，为集团在迈向新发展模式的过程中提供了坚实的技术保障。

（六）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团权益净亏损885.6亿元，同比下降79.0%。

2、负债情况

(1) 负债率

截至 2025 年底，本集团净负债率为 123.5%，较 2024 年底提高 42.9 个百分点；资产负债率为 76.9%，较 2024 年底提高 3.2 个百分点。

(2) 有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 3,584.8 亿元，占总资产的比例为 35.1%。

有息负债以中长期负债为主。有息负债中，一年内到期的有息负债 1,605.6 亿元，占比为 44.8%；一年以上有息负债 1,979.2 亿元，占比为 55.2%。

分融资对象来看，银行借款占比为 71.9%，应付债券占比为 8.2%，其他借款占比为 19.9%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 28.7%，浮动利率负债占比 71.3%。有抵押的有息负债 1,501.5 亿元，占总体有息负债的 41.9%。无抵押无质押的有息负债占比为 37.1%。

分境内境外来看，境内负债占比 84.8%，境外负债占比 15.2%。人民币负债占比 86.1%，外币负债占比 13.9%。

融资情况表（截至 2025 年 12 月 31 日）

单位：万元

融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	25,778,740.76	2.08%-SORA 按约定利率浮动	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	2,936,021.29	3.00% - 3.98%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	7,133,556.33	2.24% - 4.50%	短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他非流动负债
合计	35,848,318.38		

(3) 融资情况

公司在融资上继续获得银行体系的大力支持。除股东借款外，2025 年新增融资和再融资 280 亿元。公司存量融资的综合成本为 3.02%，较上年末下降 85 个基点。

报告期内，本集团实际利息支出合计 129.9 亿元，其中资本化的利息合计 51.6 亿元。

自 2025 年 11 月起，公司陆续就“22 万科 MTN004”和“22 万科 MTN005”两笔中期票据以及“H1 万科 02”（原“21 万科 02”）一笔公司债启动展期协商程序。截至报告期披露日，相关中期票据和公司债的展期议案已获得债券持有人会议表决通过。

3、资金情况

全年经营活动产生的现金流量为净支出 9.9 亿元。

截至报告期末，本集团持有货币资金 672.4 亿元。货币资金中，人民币占比 93.3%，美元、港币、英镑等外币合计占比 6.7%。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。报告期内本集团产生汇兑损失约 0.4 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及适时购买套期保值工具管控汇率风险敞口。截至报告期末，本集团无任何存量套期保值合约。

5、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为 3,737.4 亿元，较 2024 年底下降 28.0%。其中，拟开发产品为 778.8 亿元，占比 20.8%；在建开发产品 1,788.2 亿元，占比 47.8%；已完工开发产品（现房）1,144.5 亿元，占比 30.6%。

本集团基于审慎的市场策略，对存在风险的项目计提存货跌价准备，报告期内新增计提存货跌价准备 208.3 亿元。报告期末，存货跌价准备余额为 266.4 亿元。

6、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2025-12-31	2024-12-31	变动幅度	说明
交易性金融资产	6,801.67	17,674.81	-61.52%	银行理财产品到期
应收票据	237.09	1,885.95	-87.43%	票据结算金额减少
在建工程	93,263.07	153,903.50	-39.40%	工程竣工转入固定资产的影响
递延所得税资产	2,758,156.95	4,406,704.06	-37.41%	可弥补亏损转回
其他非流动资产	349,485.72	519,554.84	-32.73%	存量项目盘活
短期借款	2,633,138.49	1,597,306.20	64.85%	融资结构变化
衍生金融负债	870.16	4,763.94	-81.73%	公允价值下降
合同负债	9,305,737.66	19,236,111.26	-51.62%	销售规模下降
其他流动负债	871,179.21	1,775,001.76	-50.92%	待转销项税减少
应付债券	1,129,534.87	2,411,313.23	-53.16%	兑付到期债券
预计负债	72,306.88	132,711.80	-45.52%	预提诉讼赔偿减少
其他非流动负债	3,126,649.46	177,520.47	1,661.29%	深铁集团提供了借款
库存股	-	(129,180.03)	-100.00%	库存股出售

项目	2025 年	2024 年	变动幅度	说明
营业收入	23,343,276.90	34,317,644.07	-31.98%	开发业务结算规模下降
营业成本	21,134,729.18	30,826,487.14	-31.44%	开发业务结算规模下降
税金及附加	937,654.19	1,836,092.50	-48.93%	开发业务结算规模及毛利率下降，对应结转土增税减少
投资收益	(584,097.88)	(285,926.76)	-104.28%	权益法确认联合营项目亏损以及计提部分联合营公司的存货减值
公允价值变动损益	(9,787.22)	(1,048.09)	-833.81%	金融工具公允价值变动影响
资产减值损失	(2,192,930.81)	(716,837.73)	-205.92%	结合市场形势与项目实际情况计提的存货减值增加
资产处置损益	3,156.51	(253,417.50)	101.25%	本期资产处置未形成亏损
营业外支出	368,868.00	247,866.92	48.82%	滞纳金增加
所得税费用	1,788,627.68	151,737.52	1,078.76%	递延所得税资产转回

7、资产负债主要构成情况

单位：万元项目	2025-12-31		2024-12-31		占总资产的比重增长百分点(%)
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	102,062,283.15	100.00	128,625,985.98	100.00	-
货币资金	6,724,094.97	6.59	8,816,286.50	6.85	-0.26
其他应收款	17,541,417.64	17.19	22,142,525.14	17.21	-0.02
存货	37,373,809.81	36.62	51,900,943.98	40.35	-3.73
其中：完工开发产品	11,444,793.93	11.22	12,391,404.92	9.63	1.59
在建开发产品	17,881,790.50	17.52	30,084,312.09	23.39	-5.87
拟开发土地	7,788,425.34	7.63	9,171,361.62	7.13	0.50
其他	258,800.04	0.25	253,865.36	0.20	0.05
应付账款	13,063,184.43	12.80	16,003,304.20	12.44	0.36
合同负债（含税）	10,176,916.87	9.97	21,011,113.01	16.34	-6.37
其他应付款	13,373,578.52	13.10	15,231,707.24	11.84	1.26
一年内到期的非流动负债	13,665,028.31	13.39	14,604,556.84	11.35	2.04
长期借款	15,718,581.00	15.40	17,888,620.92	13.91	1.49

8、销售费用、管理费用等财务数据变动情况

报告期内，本集团未发生销售费用、管理费用等费用大额变动的情况。

9、研发投入

报告期内，本集团研发投入金额 4.4 亿元，占营业收入的比例较小。

适用 不适用

(1) 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

(2) 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

(3) 研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

10、现金流量数据变动情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	同比增减
经营活动现金流入小计	14,017,312.52	21,962,216.38	-36.18%
经营活动现金流出小计	14,116,125.01	21,582,231.62	-34.59%
经营活动产生的现金流量净额	(98,812.49)	379,984.76	-126.00%
投资活动现金流入小计	953,237.43	1,968,819.95	-51.58%
投资活动现金流出小计	584,341.25	887,906.99	-34.19%
投资活动产生的现金流量净额	368,896.18	1,080,912.96	-65.87%
筹资活动现金流入小计	5,003,766.62	7,829,145.65	-36.09%
筹资活动现金流出小计	7,495,901.27	10,596,445.51	-29.26%
筹资活动产生的现金流量净额	(2,492,134.65)	(2,767,299.86)	9.94%
现金及现金等价物净变动额	(2,248,863.36)	(1,293,318.56)	-73.88%

11、资本开支持担

截至报告期末，本集团的资本承担为 492.1 亿元，主要包括本集团已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

12、或有负债

本集团按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约 934.96 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

13、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

14、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

15、根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》相关要求披露主要项目

适用 不适用

本集团不存在《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》相关要求所规定的“主要项目”。

16、项目跟投情况

本集团于 2014 年推出项目跟投，之后结合发展需要，持续对跟投制度进行迭代修订。相比 2024 年末，公司报告期内无新增跟投项目。截至本报告披露日，本集团项目跟投主体的收益分配与实际投资保持匹配。目前万科项目跟投制度已运行 12 年，因项目清算或达到模拟清算条件等原因，部分项目的员工跟投权益已退出。

（七）未来发展展望

2026 年是“十五五”规划的开局之年，也是房地产行业全面迈向新发展模式的关键阶段。随着行业的底层逻辑发生深刻变化，市场正从总量扩张阶段转向存量提质增效阶段，行业也将在供需再平衡中逐渐企稳。万科集团将紧抓国家“十五五”高质量发展机遇，坚持以人民群众对美好生活的向往为导向，在巩固行业新模式探索成果的基础上，全面落实提质增效与风险化解并举的发展策略。

1、持续深化战略聚焦，通过资源的高效转化提升经营韧性。

现阶段将坚持以存量资源盘活为主导、精准投资为补充的投资策略，紧盯政策导向、深化政企协作，重点运用资源置换、规划条件优化等举措改善资源结构。在区域布局上，坚持在具备供需优势的核心城市深耕，确保资源向高潜力城市和地区集中，对不符合要求的城市坚决退出。在经营效率上，将持续优化全流程操盘能力，通过提升投资兑现度与回款质量，为集团贡献长期稳定的收益。

2、不断深化迭代“好房子”体系，引领高质量居住体验。

坚持打造“好房子”产品，完善绿色、智慧、宜居的住宅标准，持续落地“好房子、好服务、好社区”的理念。在业务实践中，将通过“拾系”、“庐系”等标杆产品线的持续精研，推动开发业务向产品标准化与经营精益化深度融合。这种以客户需求为导向的产品迭代，不仅是公司应对行业环境变化的基石，更是公司在新发展阶段夯实核心竞争力的根本保障。

3、积极响应政策导向，以“绣花功夫”深耕城市更新。

积极响应国家关于城市更新的政策导向，充分发挥自身在历史文化街区打造、片区再生等领域沉淀的先发优势。秉持“绣花功夫”，深度参与城市历史文化街区的保护与活化，通过政企联动与片区统筹，打造一批承载新业态、新场景的城市名片。凭借在多业态规划与复杂项目上的操盘力，公司将致力于打造更多民生改善与城市发展双赢的样板项目，在履行社会责任的同时拓展增长空间。

4、积极探索新业务模式，提升差异化市场竞争优势。

基于不动产开发与运营的深厚积淀，积极探索全链条的不动产运营模式。整合品牌优势与多业态操盘能力，为资金方或资产持有者提供从投资研判、开发建设到运营管理、资产退出的全周期、全链条服务方案。通过推动业务模式从空间开发延伸到全链条服务，致力于将累积的专业运营能力转化为可复制、可持续的商业价值，并通过轻重结合的业务模式，构建差异化的行业竞争壁垒。

5、深化科技应用与数据赋能，驱动全场景质效升级。

持续深化科技与业务的融合，通过数字化手段赋能全产业链条。在开发领域，加速推广工业化智能建造与数字化管理工具，提升工程精准度与建造效率；在经营服务领域，通过AI技术提升客户体验、降低资产运营成本，实现精细化成本管控与降本增效。同时，将致力于建立万科大会员体系，通过加快客户数据库与统一数据中台建设，打破业态壁垒实现客户洞察的深度互联，以数据驱动决策，为客户提供全场景、高品质的数字化服务体验。

2026 年，本集团现有项目（不含未来新获取项目）计划新开工及复工计容面积 306.1 万平方米；预计项目竣工计容面积 744.1 万平方米。有关本集团 2026 年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目 2025 年开发情况和 2026 年开发计划”。

境内主要项目 2025 年开发情况和 2026 年开发计划

单位：平方米

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- 重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工；
- 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	25 年计容 开工面积	25 年计容 竣工面积	截至 25 年末 计容竣工面积	25 年末计容 储备面积	26 年计划开 工计容面积	26 年计划竣 工计容面积
北京区域										
包头翡翠都会	九原区	57.9%	369,998	837,278	150,607	-	419,472	196,468	22,221	95,885
北京埃弗顿项目	昌平区	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京长阳半岛	房山区	100.0%	437,178	859,085	-	-	859,085	-	-	-
北京如园 C1	海淀区	49.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域缙香	房山区	100.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京香河项目 2012	香河县	50.0%	342,826	566,084	-	-	274,406	291,678	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	224,129	-	-	190,034	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	126,562	-	-	126,562	-	-	-
北京城市之光	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	-	122,483	-	-	-
北京观承别墅	顺义区	58.5%	187,830	208,251	-	-	161,194	-	-	-
北京住总万科中心	昌平区	50.0%	68,944	202,751	-	-	202,751	-	-	-
北京云创天地	通州区	49.0%	80,131	146,184	-	-	105,135	-	-	-
北京哈洛小镇	香河县	50.0%	207,255	340,921	-	23,792	80,236	223,210	-	-
北京翠湖国际南区	海淀区	100.0%	20,680	62,461	-	-	62,461	-	-	-
北京翡翠公园	昌平区	41.0%	255,075	424,899	-	-	344,522	80,377	-	-
北京翡翠长安	门头沟区	49.5%	65,821	256,482	-	-	152,018	-	-	-
北京大都会 79 号	朝阳区	100.0%	16,782	51,895	-	-	51,895	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	88,192	-	-	88,192	-	-	-
北京军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京红领巾桥项目	朝阳区	54.0%	15,593	90,000	-	-	90,000	-	-	-
北京翠湖国际北区	海淀区	50.0%	9,253	28,125	-	-	28,125	-	-	-
北京弗农小镇	密云区	32.1%	227,337	208,770	-	-	149,850	-	-	13,048
北京翡翠西湖项目	丰台区	32.3%	230,356	265,159	-	-	164,107	68,427	-	-
北京观承大家	顺义区	49.8%	122,906	121,340	-	-	121,340	-	-	-
北京七橡墅	房山区	99.4%	89,117	133,675	-	-	133,675	-	-	-
北京翡翠云图	海淀区	98.6%	54,881	106,795	-	-	106,795	-	-	-
廊坊启航之光	永清县	90.1%	56,235	100,909	-	-	-	57,918	-	-
北京翡翠山晓	石景山区	49.6%	202,551	346,500	-	-	346,500	-	-	-
霸州时代之光	霸州市	46.1%	44,355	110,827	-	-	35,518	-	-	-
廊坊东尖塔项目	广阳区	37.8%	38,714	71,992	-	-	71,992	-	-	-
大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	99.8%	76,388	146,054	-	44,626	44,626	-	-	10,203
廊坊朗润园	安次区	55.6%	71,359	142,718	-	-	61,143	-	-	-
张家口京城上方	下花园区	36.0%	101,649	220,916	-	-	23,255	102,366	-	-
北京城市之光东望	通州区	54.9%	110,493	279,378	-	-	279,378	-	-	-
北京东庐	通州区	49.8%	37,217	78,553	-	78,553	78,553	-	-	-
北京熙湖悦著项目	房山区	19.8%	133,033	210,500	-	44,715	210,500	-	-	-
济南翡翠山语	历城区	98.8%	126,244	259,080	-	3,629	259,080	-	-	-
济南百脉悦府	章丘区	24.9%	201,116	416,551	-	-	416,551	-	-	-
济南万科山望	市中区	42.3%	120,618	585,293	-	-	279,636	-	-	-
济阳时代之光	济阳区	40.8%	129,000	385,479	-	-	300,984	66,080	-	-
济南魅力之城	历城区	67.0%	110,494	277,340	-	-	277,340	-	-	-
淄博临淄项目	临淄区	54.5%	118,288	299,094	-	45,374	227,211	36,149	17,405	-
济南北宸之光	天桥区	69.5%	133,789	285,034	-	17,634	266,208	-	-	-
临沂鲁商万科城臻园	兰山区	99.5%	119,077	438,911	-	-	403,320	-	-	-
临沂鲁商万科城如园	兰山区	50.0%	111,914	258,411	-	-	243,063	-	-	-
济南雪山万科城组团二	历城区	50.0%	162,256	387,868	-	7,716	250,687	77,718	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
济南雪山万科城组团四	历城区	90.1%	188,381	600,676	-	210,080	561,290	31,390	-	-
济南市中万科城	市中区	90.1%	111,555	384,688	84,552	93,742	283,133	-	-	37,304
淄博万科城市之光	张店区	46.1%	50,578	133,666	4,288	-	100,476	-	-	33,190
淄博城市之光项目二期	张店区	37.8%	65,524	183,460	47,895	-	-	135,565	-	16,356
唐山公园大道三期	路北区	99.8%	79,361	174,451	52,607	17,472	94,805	27,040	27,040	-
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	55.6%	76,384	84,881	-	-	84,881	-	-	-
秦皇岛米哈斯小镇	北戴河区	36.0%	85,659	94,075	-	-	45,634	-	-	-
唐山未来城	高新区	16.3%	251,790	614,184	56,771	98,122	518,738	38,831	38,831	-
唐山新华道项目	路北区	50.0%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	-	-
唐山港岛中心	丰南区	100.0%	120,241	244,885	-	-	244,885	-	-	-
唐山公园都会一期	路北区	93.6%	75,961	155,173	-	-	155,173	-	-	-
唐山公园都会二期	路北区	49.7%	41,372	82,742	-	43,926	43,925	-	-	38,817
唐山丰润紫苑	丰润区	53.5%	76,364	152,720	-	-	-	-	-	-
青岛小镇	黄岛区	99.1%	933,293	951,192	-	13,063	555,999	395,193	-	-
青岛城市之光	黄岛区	99.0%	123,719	285,040	-	-	253,802	-	-	-
青岛石牛山路项目	李沧区	47.1%	203,831	527,768	-	59,161	369,543	158,225	158,225	-
青岛翡翠长江	黄岛区	49.8%	25,836	175,564	-	-	132,760	-	-	-
青岛海岸万科城	黄岛区	94.6%	270,257	680,032	22,342	45,332	634,216	-	-	10,529
青岛远通物联项目	黄岛区	99.8%	38,545	96,362	-	-	96,362	-	-	-
青岛紫郡	即墨区	45.4%	56,758	115,558	-	-	74,530	41,028	-	-
潍坊万科城	潍城区	50.0%	126,507	309,440	-	-	251,693	57,747	-	-
青岛海潮云起	城阳区	69.1%	73,612	117,779	-	-	106,302	-	-	-
潍坊都会公园	潍城区	100.0%	115,009	259,225	-	35,598	172,694	85,705	-	-
青岛海潮云起二期	城阳区	100.0%	91,379	162,138	-	43,609	113,590	37,271	-	-
石家庄翡翠书院	长安区	40.0%	165,164	452,645	-	52,680	407,615	-	-	45,029
涿州城际之光	涿州市	100.0%	67,392	268,875	-	-	110,020	-	-	-
涿州新辰之光	涿州市	47.9%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
保定 2019039 号地块	高碑店市	33.9%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	-
石家庄万科翡翠四季	裕华区	50.9%	93,957	233,395	-	-	206,215	-	-	27,180

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
石家庄翡翠书院二期	长安区	39.8%	72,403	196,444	-	-	150,897	-	-	45,547
石家庄紫院	裕华区	49.8%	32,426	93,669	-	-	93,669	-	-	-
石家庄万科公园隐秀	松北区	69.2%	84,359	242,174	45,074	-	-	197,100	50,600	-
太原公交公司地块	万柏林区	57.8%	37,060	177,326	-	-	-	177,326	-	-
太原金域蓝湾	晋源区	48.6%	40,047	148,134	-	-	148,134	-	-	-
太原城市之光	迎泽区	69.1%	137,278	408,096	-	-	400,716	7,380	-	-
太原小镇	尖草坪区	99.2%	263,066	431,177	-	-	431,177	-	-	-
太原春和景明	万柏林区	99.0%	239,977	572,949	-	-	491,672	31,000	-	-
晋中紫郡	榆次区	64.5%	93,947	187,736	-	-	168,948	-	-	18,788
太原清徐项目	清徐县	60.0%	107,438	316,302	-	-	314,001	-	-	-
太原阳曲金域蓝湾	阳曲县	48.0%	84,308	209,643	-	-	209,643	-	-	-
晋中紫院	榆次区	98.8%	29,143	57,500	-	-	46,693	-	-	-
太原翡翠晋阳湖	晋源区	24.9%	127,040	253,833	41,892	-	157,044	44,068	-	23,748
太原公园大道	晋源区	42.3%	32,450	130,246	-	-	115,065	-	-	-
太原北营后期	小店区	40.8%	290,515	907,254	-	70,720	480,724	184,566	-	75,447
太原时代之光	迎泽区	67.0%	82,717	262,690	-	26,090	183,840	-	-	73,366
太原翡翠东第	小店区	54.5%	153,520	382,102	-	104,306	305,215	22,518	-	54,369
太原徐园	清徐县	69.5%	79,396	236,244	-	-	115,756	87,751	-	-
太原郝家沟 8#地块	迎泽区	99.5%	10,434	41,964	-	-	-	41,964	41,964	-
天津东丽湖	东丽区	50.5%	2,708,886	1,757,244	-	-	1,757,244	-	-	-
天津滨海大都会	滨海新区	99.5%	215,899	685,897	-	-	552,217	-	-	-
天津金域国际	滨海新区	99.6%	108,389	192,177	-	-	161,232	-	-	-
天津新都会	南开区	99.7%	18,328	65,500	-	-	65,500	-	-	-
天津翡翠大道南	西青区	64.0%	167,723	325,895	-	87,135	219,259	90,866	-	13,764
天津翡翠大道北	西青区	34.0%	192,144	378,266	-	-	89,719	173,255	-	111,167
天津翡翠嘉和项目	西青区	55.3%	198,161	340,468	-	37,850	340,468	-	-	-
天津万科天地	东丽区	22.0%	147,353	182,155	-	-	126,666	-	-	-
天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	100.0%	166,735	263,002	-	-	102,416	-	-	-
天津西华府	西青区	41.0%	181,503	297,356	-	-	297,356	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
天津观澜	滨海新区	93.7%	90,781	196,848	-	-	168,224	20,452	-	-
天津四季滨江	北辰区	47.7%	136,700	291,953	29,339	81,360	225,509	-	-	66,444
天津宝坻 024 地块项目	宝坻区	99.0%	170,102	282,005	-	31,544	243,001	-	-	-
天津胡家园 6-9#地块	滨海新区	50.0%	323,464	604,988	-	151,191	319,009	199,230	32,666	66,565
天津滨江都会	滨海新区	99.0%	120,938	331,033	-	158,024	273,675	-	-	57,358
天津东庐	滨海新区	50.0%	39,461	78,923	78,923	-	-	-	-	30,561
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	422,083	-	-	408,295	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	609,004	-	165,676	609,004	-	-	-
烟台西雅图	芝罘区	90.0%	61,499	120,300	-	-	120,300	-	-	-
烟台天越湾	莱山区	44.4%	252,767	457,173	38,390	54,245	140,157	222,431	31,716	27,106
烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	460,033	-	-	292,022	-	-	-
烟台城市之光III	福山区	49.4%	55,710	150,906	-	-	150,906	-	-	-
烟台翡翠长安	莱山区	29.5%	105,056	189,100	-	-	189,100	-	-	-
烟台翠湖山晓	芝罘区	38.5%	294,800	306,579	-	10,150	198,758	-	-	-
烟台翡翠观海	莱山区	36.0%	69,494	175,493	-	-	175,493	-	-	-
烟台墨翠府	福山区	50.0%	112,117	278,160	-	-	273,760	-	-	-
烟台壹都会	芝罘区	79.0%	81,207	232,945	-	-	232,945	-	-	-
威海璞悦山	环翠区	69.0%	124,947	195,703	-	20,732	175,035	-	-	20,668
烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	49.8%	32,000	76,900	-	-	76,900	-	-	-
烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	39.0%	60,222	149,611	-	-	149,611	-	-	-
烟台大成里	芝罘区	50.0%	42,599	104,789	-	-	-	104,789	-	-
烟台四季光年	福山区	99.0%	67,026	149,462	-	-	94,347	55,115	-	-
北京区域合计			18,350,960	34,724,369	652,680	1,977,847	26,236,243	4,033,251	420,668	1,012,439
东北区域										
沈阳首府云城	皇姑区	97.2%	308,208	664,973	-	4,600	624,002	-	-	-
盘锦兴隆台项目	兴隆台区	98.1%	234,931	602,463	-	75,418	500,107	-	-	81,253
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	672,310	-	-	663,891	-	-	-
沈阳翡翠之光一期	铁西区	18.0%	40,877	199,937	-	-	40,495	-	-	-
沈阳翡翠之光二期	铁西区	54.0%	67,305	286,886	-	-	286,886	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
沈阳翡翠新都会	铁西区	67.4%	61,217	140,799	-	-	140,799	-	-	-
沈阳吉宝项目	浑南区	98.1%	73,638	186,294	-	-	179,209	-	-	7,085
沈阳中旅万科城	浑南区	49.4%	1,018,234	943,512	-	118,788	704,227	227,601	97,480	5,880
沈阳富丽华项目	和平区	89.6%	14,496	57,500	-	-	30,490	-	-	27,010
鞍山高新万科城	立山区	68.0%	420,306	855,510	82,393	43,339	478,776	201,683	26,351	85,533
沈阳四季花城大家（B地块）	于洪区	57.2%	77,800	147,970	-	-	147,970	-	-	-
沈阳城建万科城	法库县	45.0%	102,154	250,655	-	1,660	84,288	162,001	-	-
沈阳宝马项目	铁西区	98.1%	187,248	280,871	-	-	253,690	-	-	27,181
沈阳四季花城大家（AC地块）	于洪区	57.2%	28,909	54,927	-	-	30,572	-	-	24,355
沈阳东第	沈河区	64.0%	60,134	150,336	-	20,627	128,640	-	-	-
沈阳西宸之光	铁西区	99.2%	149,281	284,115	-	15,623	233,727	-	-	50,388
沈阳四季都会	苏家屯区	37.1%	162,261	319,044	-	-	81,706	215,261	-	-
沈阳中德二期地块	铁西区	99.0%	62,921	94,381	-	-	-	-	-	54,666
沈阳浑南新都心	浑南区	98.5%	280,484	477,776	43,877	34,762	210,026	36,186	-	94,222
沈阳府前壹号	皇姑区	99.1%	75,869	136,229	-	1,140	78,074	-	-	58,156
沈阳万科胤樾	皇姑区	51.0%	54,010	97,158	-	5,007	5,007	-	-	92,151
大连樱花园	旅顺口区	100.0%	95,383	241,016	-	1,069	235,145	-	-	-
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,861	-	41,582	241,821	-	-	2,040
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	969,785	-	-	526,645	413,343	-	-
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	137,354	254,105	-	-	244,965	-	-	-
大连中南府	中山区	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大连翡翠公园	甘井子区	44.5%	146,290	250,448	-	-	223,736	26,712	-	-
大连八栋墅	甘井子区	88.6%	36,169	46,336	-	-	46,336	-	-	-
大连观贤别墅	甘井子区	48.7%	106,789	113,895	-	785	109,930	-	-	-
大连大都会星海	沙河口区	26.5%	7,399	77,201	-	-	77,201	-	-	-
大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	174,059	-	39,000	143,860	-	-	-
大连中山中	中山区	91.2%	2,968	33,000	-	-	33,000	-	-	-
大连大家	甘井子区	97.5%	25,636	44,232	-	-	44,232	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
大连翡翠都会	甘井子区	99.4%	125,744	311,150	-	-	311,150	-	-	-
大连东关街项目	西岗区	99.0%	25,949	36,400	8,696	-	-	3,804	2,344	32,596
大连公园都会	甘井子区	99.6%	138,511	264,100	-	21,397	221,893	-	-	42,207
大连中城翠湾项目	甘井子区	99.0%	29,439	70,500	-	3,932	53,601	-	-	-
大连东关街C区	西岗区	100.0%	7,370	16,000	-	-	-	16,000	16,000	-
哈尔滨金域悦府	香坊区	67.1%	123,043	288,792	-	24,343	211,743	-	-	51,619
哈尔滨滨江大都会	道里区	49.8%	29,360	126,036	-	-	126,036	-	-	-
哈尔滨智慧未来城	香坊区	54.5%	310,193	556,635	-	25,172	379,777	72,371	-	61,359
哈尔滨深哈万科城	松北区	40.2%	166,982	362,349	-	-	213,307	-	-	-
哈尔滨中俄产业园项目	松北区	99.3%	150,603	233,082	-	-	180,477	-	-	-
哈尔滨万科·蘭樾	桥西区	60.0%	43,001	68,801	68,801	-	-	-	-	-
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	407,536	457,878	23,329	-	165,912	268,637	-	7,368
长春惠斯勒小镇	南关区	50.0%	399,715	486,702	-	19,547	478,452	5,106	-	-
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	266,719	503,342	-	-	503,342	-	-	-
吉林万科城	丰满区	65.0%	728,139	1,857,121	-	16,952	1,857,121	-	-	-
长春万科城	南关区	51.0%	350,965	1,068,964	-	-	971,987	96,977	-	-
长春城市之光	绿园区	96.3%	181,060	436,813	-	-	328,921	107,892	-	-
长春繁荣里	朝阳区	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
长春翡翠滨江	南关区	92.3%	331,072	637,612	-	-	532,597	27,539	-	62,759
长春翡翠学院	南关区	49.3%	82,000	184,668	-	-	184,668	-	-	-
长春西宸之光	绿园区	40.0%	154,246	303,002	-	-	303,002	-	-	-
长春溪望	宽城区	93.8%	155,044	283,825	-	24,096	224,349	-	-	9,705
长春北湖溪望东地块	宽城区	98.2%	129,436	240,804	-	-	119,631	80,023	-	41,151
长春公主岭项目	公主岭市	41.0%	617,240	1,084,120	-	22,376	418,448	465,950	-	-
长春新立城	南关区	54.9%	50,349	65,269	-	-	35,810	-	-	-
长春硅谷大街项目	公主岭市	41.0%	226,629	452,661	-	19,668	222,992	26,192	-	29,801
长春西宸A地块	绿园区	44.4%	77,486	163,981	-	-	163,981	-	-	-
长春星光城	南关区	79.9%	307,388	685,897	-	-	323,145	160,860	-	133,910
长春向日葵后期项目	公主岭市	41.0%	20,445	37,000	-	-	-	37,000	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25 年计容开工面积	25 年计容竣工面积	截至 25 年末计容竣工面积	25 年末计容储备面积	26 年计划开工计容面积	26 年计划竣工计容面积
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	公主岭市	50.0%	331,163	590,791	-	-	-	590,791	-	-
长春紫郡	朝阳区	99.1%	86,821	226,058	-	3,569	83,695	57,023	-	24,307
长春时代都会	宽城区	80.2%	102,916	293,879	-	13,755	198,292	32,389	-	29,963
长春紫台	南关区	49.2%	105,213	189,122	-	34,102	122,037	-	-	28,190
长春荣光路 59 号	二道区	78.1%	82,282	204,156	-	48,622	143,944	-	-	60,212
长春公园都会	绿园区	98.2%	170,500	335,881	35,423	34,503	193,268	63,948	9,119	43,898
长春翡翠滨江 D2-2 地块	南关区	92.3%	15,563	130,633	-	-	-	84,828	-	-
东北区域合计			11,551,603	22,732,202	262,519	715,434	16,229,625	3,480,117	151,294	1,268,965
华中区域										
南昌天空之城	南昌县	20.8%	195,547	491,357	-	-	491,357	-	-	-
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	166,367	-	-	-
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,457	-	-	293,457	-	-	-
南昌洪都 1951	青云谱区	29.9%	27,878	94,785	-	-	94,785	-	-	-
南昌玖里	红谷滩区	45.0%	57,493	145,076	-	-	145,076	-	-	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	新建区	26.8%	183,725	318,457	-	10,223	150,831	-	-	12,510
南昌万创科技城 H01E01 地块	新建区	30.0%	37,373	63,550	-	-	-	-	-	34,700
南昌海上明月	青山湖区	24.1%	120,578	265,271	-	-	265,271	-	-	-
南昌星光世纪	新建区	49.3%	167,707	301,872	-	-	185,645	-	-	-
南昌联发万科四季光年	新建区	20.0%	31,013	80,630	32,178	-	41,926	-	-	-
南昌四季都会	青云谱区	49.3%	123,877	248,389	-	99,392	248,267	-	-	-
南昌都会滨江	新建区	14.0%	27,893	69,734	-	-	46,698	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	72,575	413,624	-	-	351,547	29,925	29,925	32,152
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	223,165	1,127,688	-	-	1,127,688	-	-	-
武汉万科公园 5 号	江汉区	48.5%	46,626	211,741	-	73,110	210,255	-	-	1,486
武汉长征村	洪山区	100.0%	157,157	529,728	-	-	529,728	-	-	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	54.5%	231,556	927,385	-	-	748,440	-	-	-
武汉万科金域国际	汉阳区	94.5%	69,148	354,208	-	-	354,208	-	-	-
武汉万科高尔夫熙岸	东西湖区	96.0%	35,075	96,278	-	-	96,278	-	-	-
鄂州万科五彩城	葛店开发区	41.0%	126,026	302,411	-	-	289,446	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25 年计容开工面积	25 年计容竣工面积	截至 25 年末计容竣工面积	25 年末计容储备面积	26 年计划开工计容面积	26 年计划竣工计容面积
宜昌万科理想城	夷陵区	92.7%	182,148	437,881	-	13,326	423,541	-	-	-
武汉万科云城	洪山区	79.8%	119,037	425,989	-	-	328,743	-	-	-
武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.3%	65,548	190,084	-	-	158,856	-	-	11,422
武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	181,230	-	19,805	150,592	-	-	-
武汉金域天地	硚口区	49.8%	91,536	355,699	-	-	193,702	-	-	-
武汉万科新都会	洪山区	69.6%	59,917	287,499	-	-	287,499	-	-	-
武汉万科保利理想城市	洪山区	49.7%	278,684	957,849	-	-	335,655	527,910	-	-
鄂州万科橙	葛店开发区	65.3%	21,452	80,760	-	-	80,760	-	-	-
武汉万科公园大道	硚口区	59.5%	141,805	491,042	-	49,837	249,245	49,642	-	26,818
宜昌万科宜翠锦城	西陵区	99.3%	123,457	297,522	-	-	174,689	32,981	-	31,662
鄂州 010 项目	葛店开发区	98.3%	139,997	421,435	-	-	37,884	281,439	-	-
武汉万科东湖堤白	洪山区	99.1%	22,500	100,800	-	-	100,800	-	-	-
武汉万科华生柏叶新城	汉南区	59.1%	319,536	512,084	-	110,828	110,828	-	-	17,000
宜昌万科城市之光	伍家岗区	78.6%	49,016	127,407	-	-	71,197	-	-	43,126
宜昌万科理想城后期	夷陵区	99.0%	55,431	88,434	-	-	-	69,914	28,878	18,520
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	黄陂区	99.5%	126,042	317,192	-	-	-	317,192	-	-
武汉万科环金银湖 115 亩	东西湖区	99.4%	76,352	148,999	-	20,643	53,510	-	-	-
武汉莱茵公园	蔡甸区	99.0%	85,371	213,426	-	-	-	99,641	-	-
武汉金域光年	汉阳区	49.3%	104,326	260,696	47,731	-	38,752	121,729	-	24,346
武汉城建万科云泊江岸	江岸区	49.0%	96,074	342,697	19,566	88,220	88,220	49,413	49,413	104,188
武汉万科光谷锦曜	江夏区	21.5%	59,825	124,400	-	124,400	124,400	-	-	-
武汉万科光谷锦曜东 76 亩	东湖高新区	50.0%	50,948	92,428	92,428	-	-	-	-	34,730
武汉东合映象	武汉经济技术开发区	50.0%	26,935	67,337	30,656	-	-	36,681	36,681	-
武汉光谷锦上东 58 亩	东湖高新区	50.0%	38,431	61,489	-	-	-	61,489	61,489	-
长沙森林公园	岳麓区	49.7%	385,758	848,499	-	189,656	575,951	230,141	-	42,406
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	278,112	-	27,660	259,762	-	-	-
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	213,515	-	-	186,341	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	100.0%	460,237	1,307,457	-	-	1,307,457	-	-	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	518,569	-	-	518,569	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25 年计容开工面积	25 年计容竣工面积	截至 25 年末计容竣工面积	25 年末计容储备面积	26 年计划开工计容面积	26 年计划竣工计容面积
长沙金色麦田	雨花区	90.0%	16,459	38,570	-	-	38,570	-	-	-
长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	141,850	489,777	-	-	448,217	-	-	41,560
长沙天空之境	雨花区	41.0%	68,204	101,051	-	-	101,051	-	-	-
长沙滨河道	望城区	60.8%	35,324	123,653	-	-	89,237	-	-	-
长沙臻湾汇	开福区	52.6%	39,990	264,317	-	-	101,014	163,303	-	-
长沙悦府	雨花区	52.2%	95,133	237,035	-	-	237,035	-	-	-
长沙半岛国际	开福区	99.2%	54,322	169,028	-	57,226	144,917	21,752	21,752	2,359
长沙松湖天地	长沙县	99.8%	359,800	1,044,070	91,919	171,969	308,463	640,860	42,155	1,855
长沙璞悦湾	开福区	49.4%	76,865	232,799	-	225,054	225,054	-	-	4,949
长沙滨江一号	岳麓区	99.6%	30,061	150,282	-	-	-	-	-	150,282
郑州万科大都会	二七区	88.6%	333,940	1,000,262	-	-	1,000,262	-	-	-
郑州长基云庐	中牟县	44.1%	132,422	151,026	-	-	98,238	52,563	-	-
郑州万科美景万科城	中原区	51.0%	508,420	1,560,281	-	-	1,560,281	-	-	-
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,326	310,742	-	-	308,028	-	-	-
郑州万科民安星辰	中原区	46.0%	17,754	71,933	-	-	71,933	-	-	-
郑州万科民安三度湖山	上街区	45.9%	374,620	429,388	-	-	51,787	331,399	-	-
郑州万科民安江山府	惠济区	46.1%	70,853	283,197	-	-	283,197	-	-	-
郑州百荣 E5 项目	二七区	99.0%	59,332	236,904	-	-	9,656	-	-	-
周口万科溥天龙堂	川汇区	40.2%	151,933	432,341	-	-	432,341	-	-	-
郑州荥阳洞林湖地块	荥阳市	50.4%	195,223	362,942	-	-	85,871	158,198	-	-
郑州万科洛达庙项目	中原区	43.0%	51,975	263,652	-	109,138	261,711	-	-	1,154
郑州云图	中牟县	40.8%	193,048	346,415	-	26,809	170,403	-	-	-
郑州南龙湖	新郑市	42.0%	116,040	347,400	-	30,969	299,409	-	-	47,991
郑州古翠隐秀	金水区	50.4%	27,335	141,986	-	-	64,146	-	-	37,330
周口万科溥天龙堂三期	川汇区	44.1%	91,533	274,536	19,287	29,022	91,772	103,660	33,204	21,124
郑州老鸦陈 93 亩项目	惠济区	99.6%	62,282	265,237	-	128,089	263,118	-	-	-
洛阳万科春华西园甲第	涧西区	41.0%	35,616	173,985	-	-	173,985	-	-	-
郑州理想拾光	二七区	49.0%	30,174	105,372	-	-	105,372	-	-	-
郑州翠湾中城 B13 地块	惠济区	99.0%	21,326	85,609	23,962	-	-	-	-	37,532

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
郑州都会天际	二七区	70.0%	78,972	236,509	-	64,563	212,811	-	-	-
郑州万科民安云河锦上	惠济区	50.0%	119,318	357,241	153,098	-	-	-	-	171,487
郑州万科山河道三期	中原区	43.0%	26,845	134,144	-	-	-	134,144	72,362	-
华中区域合计			9,475,882	26,692,129	510,825	1,669,939	18,932,102	3,513,976	375,859	952,689
南方区域										
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	428,303	-	-	428,303	-	-	-
东莞东江之星	南城	45.1%	59,200	367,548	-	-	367,548	-	-	-
东莞第五城	高埗镇	48.3%	102,054	285,908	-	-	285,643	-	-	-
东莞御景湾8号项目	东城街道	55.4%	159,856	152,382	-	-	152,382	-	-	-
东莞天空之城	大朗镇	73.5%	34,519	131,926	-	-	131,926	-	-	-
东莞翡翠松湖	寮步镇	90.0%	95,578	190,958	-	-	190,958	-	-	-
东莞翡翠东望	南城	38.7%	58,146	155,797	-	-	155,797	-	-	-
东莞凤岗四季花城	凤岗镇	39.1%	50,325	101,437	-	-	101,437	-	-	-
东莞万科星城	洪梅镇	64.2%	43,561	108,869	-	-	108,869	-	-	-
东莞臻山汇	东城街道	56.4%	41,067	178,616	-	46,286	46,286	-	-	-
东莞松悦花园	松山湖	99.6%	99,734	123,010	-	-	123,010	-	-	-
东莞市大岭山北站项目	大岭山镇	39.9%	109,416	482,152	-	141,475	141,475	-	-	17,315
东莞未来之光	虎门镇	47.7%	81,768	180,029	-	4,510	180,029	-	-	-
东莞大运万科城	凤岗镇	59.8%	41,350	139,114	-	32,242	88,116	-	-	50,985
东莞公园里	麻涌镇	99.3%	54,171	108,336	-	-	108,336	-	-	-
东莞臻山悦	厚街镇	39.5%	104,561	107,758	-	-	107,758	-	-	-
东莞万科中天世纪水岸	万江街道	67.5%	102,274	361,073	14,787	137,400	137,400	186,180	-	20,202
东莞臻湾汇	南城街道	69.1%	73,216	226,969	-	167,982	221,884	-	-	-
东莞南部湾万科城五期	虎门镇	36.6%	34,284	78,337	-	-	78,337	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	692,671	951,071	-	-	818,561	-	-	-
惠州万荟花园	惠阳区	78.9%	73,333	194,766	-	6,428	194,766	-	-	-
惠州万悦花园	惠阳区	50.4%	60,381	213,740	-	56,805	201,559	-	-	-
惠州金枫花园	惠城区	42.8%	111,564	345,848	-	-	345,848	-	-	-
惠州文瀚花园	惠阳区	75.4%	44,695	171,544	-	33,992	131,964	-	-	32,122

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
福州万科大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	386,490	-	13,822	262,887	107,089	-	16,514
福州金域中央	台江区	100.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州又一城	闽侯县	51.0%	113,275	339,607	-	-	339,607	-	-	-
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	352,731	-	-	352,731	-	-	-
福州仓前九里	仓山区	100.0%	39,355	47,089	-	-	47,089	-	-	-
福州紫台	马尾区	39.1%	113,570	158,999	-	40,230	158,999	-	-	-
福州万科金域国际	台江区	99.2%	205,862	624,811	-	-	624,811	-	-	-
福州天汇公馆	仓山区	50.7%	177,183	318,928	-	45,670	318,928	-	-	-
福州金域缙香	仓山区	99.0%	17,301	31,142	-	-	31,142	-	-	-
福州万科璟熙花园	闽侯县	99.0%	47,447	83,752	-	-	83,752	-	-	-
泉州城市之光	丰泽区	30.7%	211,662	849,335	-	129,177	849,335	-	-	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	126,657	661,125	-	-	312,970	-	-	-
厦门白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	86,976	-	-	86,976	-	-	-
厦门白鹭郡二期	翔安区	47.8%	58,986	88,500	-	-	88,500	-	-	-
厦门万科世茂溪望	同安区	32.0%	54,164	119,160	-	-	119,160	-	-	-
漳州龙海金域滨江花园	龙海区	99.5%	81,660	245,182	-	-	245,182	-	-	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	97,593	474,039	-	-	474,039	-	-	-
佛山西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	-	-	291,378	-	-	-
佛山悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	-	-	58,710	-	-	-
佛山翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,488	-	-	134,488	-	-	-
佛山壹都荟	南海区	100.0%	13,986	62,937	-	-	62,937	-	-	-
佛山魅力之城	三水区	91.3%	132,954	332,272	-	-	332,272	-	-	-
佛山顺德万科广场	顺德区	99.1%	94,673	390,946	-	-	34,909	151,143	-	-
佛山金域时光	禅城区	98.9%	40,458	162,978	-	7,380	162,978	-	-	-
佛山金域西江府	高明区	49.6%	75,037	187,591	-	-	187,591	-	-	-
佛山金色梦想	顺德区	99.4%	46,666	237,345	-	5,197	95,850	141,495	-	-
佛山朗润园	顺德区	49.5%	131,842	353,610	-	9,531	353,610	-	-	-
佛山万科南海天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,813	-	51,976	371,389	-	-	-
佛山金域半岛	禅城区	99.6%	74,505	223,772	-	-	136,011	-	-	87,761

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
佛山璞悦山	南海区	99.2%	163,614	437,507	-	17,734	202,292	-	-	-
佛山臻玉乐府	南海区	64.8%	80,168	254,984	166,940	105,099	105,099	-	-	149,885
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,415,978	-	26,867	1,825,353	590,190	-	-
广州世博汇	番禺区	51.7%	72,654	420,009	-	766	255,908	120,843	-	-
广州城市之光	黄埔区	91.6%	136,704	681,406	-	29,518	627,352	25,858	-	25,810
广州里享花园	黄埔区	84.5%	103,306	297,739	-	-	297,739	-	-	-
广州未来之丘	番禺区	95.4%	13,750	22,160	-	-	22,160	-	-	-
广州桃源里二期	增城区	50.0%	71,175	123,982	-	-	123,982	-	-	-
广州元培里项目	黄埔区	99.2%	41,630	62,447	-	-	26,393	-	-	-
广州金色里程	增城区	42.7%	45,450	136,212	-	14,714	136,212	-	-	-
广州增城万科城	增城区	71.3%	133,653	401,208	-	26,032	273,312	2,913	-	3,462
广州万科黄埔新城	黄埔区	63.0%	103,739	768,402	42,379	77,791	378,694	277,951	-	67,100
广州金域悦府	白云区	95.6%	40,022	178,834	-	1,670	154,921	23,913	-	-
广州金茂万科魅力之城	增城区	50.9%	162,497	493,818	-	52,385	275,708	123,708	-	94,403
广州广信资产包项目	广州市	50.0%	444,238	3,050,253	259,308	103,989	555,906	1,842,700	-	187,919
广州南站 13 号地项目	番禺区	56.6%	111,164	255,623	64,542	-	-	191,081	32,395	-
广州黄埔新城项目融主五地块	黄埔区	63.0%	20,543	107,513	60,900	-	-	46,613	46,613	-
南宁万科城	青秀区	84.8%	355,063	1,409,936	-	-	1,409,936	-	-	-
南宁金域中央	良庆区	40.2%	117,729	588,756	-	-	579,530	-	-	9,226
南宁星都荟	良庆区	76.2%	155,510	517,774	-	-	440,408	-	-	-
柳州白露项目	柳北区	49.1%	457,860	1,272,564	32,084	53,118	947,335	213,335	-	41,098
南宁金域国际	良庆区	52.5%	79,835	240,318	-	-	240,318	-	-	-
南宁翡翠中央	良庆区	71.4%	100,318	354,323	-	36,620	343,216	-	-	-
南宁万科臻湾悦	良庆区	99.8%	56,270	182,302	-	17,062	108,453	-	-	52,616
南宁万科公望	邕宁区	100.0%	51,142	127,912	-	-	126,440	-	-	1,472
三亚高知园	吉阳区	65.0%	387,806	479,099	-	48,792	476,190	-	-	-
三亚森林度假公园	吉阳区	65.0%	942,745	459,414	-	6,015	459,414	-	-	-
三亚湖畔度假公园	吉阳区	80.0%	397,080	436,425	-	-	436,425	-	-	-
三亚万科三亚湾	天涯区	31.6%	54,663	136,657	-	-	136,657	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
三亚临春片区 C-03、D-09 地块	吉阳区	27.0%	67,712	135,432	135,432	-	-	-	-	-
深圳臻山府	南山区	10.0%	32,302	131,930	-	-	131,930	-	-	-
深圳天誉花园	龙岗区	100.0%	81,274	557,946	-	-	421,428	-	-	-
深圳万致天地项目	龙岗区	79.0%	31,389	251,905	-	-	251,905	-	-	-
深圳金域学府	龙岗区	100.0%	43,010	207,928	-	-	207,928	-	-	-
深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	-	-	638,884	-	-	-
深圳车公庙杜邦项目	福田区	37.5%	57,319	312,000	-	-	-	312,000	-	-
深圳罗湖食品大厦项目	罗湖区	99.7%	6,676	75,170	-	75,170	75,170	-	-	-
深圳悦城	龙华区	63.5%	81,383	413,089	-	-	413,089	-	-	-
深圳万科西望	光明区	99.7%	22,340	175,560	-	-	175,560	-	-	-
深圳万科大都会	宝安区	60.3%	19,472	144,923	-	-	141,623	-	-	3,300
深圳三星工业区项目一	福田区	100.0%	91,540	532,740	-	-	-	532,740	-	-
深圳三星工业区项目二	福田区	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	-	-
深圳都会四季	宝安区	99.8%	85,321	189,575	-	-	189,575	-	-	-
深圳颐城臻湾悦家园	南山区	49.7%	33,413	143,146	-	64,932	110,839	-	-	32,307
深圳未来之光	宝安区	49.8%	98,082	215,569	-	62,140	176,581	-	-	38,988
江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	-	-	92,222	-	-	-
江门万科金色城央紫苑	蓬江区	63.9%	21,613	53,917	-	-	53,705	-	-	-
江门金域华府	蓬江区	99.6%	80,939	196,280	-	80,112	196,280	-	-	-
中山金域蓝湾	石岐区	74.2%	143,852	418,450	-	-	418,450	-	-	-
中山万科城	古镇镇	90.0%	139,968	419,808	-	-	419,808	-	-	-
中山四季花城	五桂山镇	60.0%	133,327	226,211	-	-	226,211	-	-	-
中山中央公园一期	古镇镇	79.0%	21,633	64,897	-	-	64,897	-	-	-
中山中央公园二期	古镇镇	99.4%	58,997	187,538	-	14,018	111,077	-	-	-
中山西海岸	翠亨新区	99.4%	38,836	99,365	-	-	99,365	-	-	-
中山城市之光	民众镇	90.0%	70,714	223,507	-	13,893	139,719	-	-	12,113
中山金域国际	古镇镇	98.3%	109,251	285,123	-	32,702	197,278	-	-	-
中山湾中新城	翠亨新区	49.4%	668,974	1,556,174	-	140,576	448,585	823,609	-	29,671
中山原墅	翠亨新区	49.8%	99,039	198,001	-	95,390	95,390	102,611	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,310	-	-	81,310	-	-	-
珠海滨海大都会花园	金湾区	99.6%	110,972	171,098	-	-	145,600	-	-	-
珠海海上城市	金湾区	59.6%	165,047	260,928	-	3,966	153,465	-	-	-
珠海都会四季	香洲区	39.7%	81,383	190,194	-	23,253	135,019	-	-	-
珠海星光海岸花园	金湾区	42.9%	72,984	124,214	-	11,280	44,940	-	-	-
珠海琴澳传奇	香洲区	94.3%	66,795	146,715	-	19,332	70,708	-	-	-
珠海金湾滨海商务区 17#地块	金湾区	50.0%	33,277	66,553	-	-	16,550	-	-	-
珠海金湾滨海商务区 18#地块	金湾区	49.9%	32,049	64,096	-	9,282	29,593	-	-	-
南方区域合计			15,047,207	39,631,662	776,372	2,194,321	28,734,972	6,182,972	79,008	974,269
上海区域										
常州公园大道	金坛区	98.7%	191,268	308,732	51,613	95,649	225,339	-	-	32,597
常州公园大道二期	金坛区	98.7%	182,740	476,327	-	-	474,152	-	-	2,175
常州万科臻湾汇	钟楼区	100.0%	76,916	169,899	-	27,024	164,443	-	-	5,456
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	233,280	-	36,595	233,280	-	-	-
杭州劝学里	余杭区	89.3%	78,527	133,496	-	-	133,496	-	-	-
杭州智谷	拱墅区	90.0%	14,513	50,796	-	-	50,796	-	-	-
杭州未来之光	余杭区	100.0%	72,618	171,953	-	-	171,953	-	-	-
杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.3%	411,000	550,011	-	284,776	413,693	-	-	70,822
杭州日耀之城	萧山区	79.8%	64,133	172,589	-	-	172,589	-	-	-
杭州地铁万科天空之城	余杭区	50.8%	423,710	737,272	-	-	737,272	-	-	-
杭州河语光年府	拱墅区	99.8%	54,462	141,596	-	-	141,596	-	-	-
绍兴翠湖隐秀	越城区	41.8%	80,609	119,023	-	-	119,023	-	-	-
杭州悦望名邸	富阳区	47.1%	92,480	93,405	-	-	93,405	-	-	-
杭州姑娘桥地块	萧山区	99.9%	85,728	232,284	-	9,157	232,284	-	-	-
绍兴凤林西路 8 号地块	越城区	99.4%	36,108	64,994	-	64,994	64,994	-	-	-
绍兴凤林西路 6 号地块	越城区	99.6%	67,488	94,481	-	94,481	94,481	-	-	-
绍兴湖珀隐秀府	越城区	49.7%	56,095	129,008	-	64,939	129,008	-	-	-
杭州星图光年轩	余杭区	47.4%	78,088	218,646	-	218,646	218,646	-	-	-
杭州江澜映象府	滨江区	43.6%	23,999	62,397	-	62,397	62,397	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
杭州枫宜晓庐	拱墅区	41.3%	26,861	45,664	-	45,664	45,664	-	-	-
杭州朗拾滨屿	滨江区	58.7%	32,174	70,783	-	70,783	70,783	-	-	-
杭州朗拾湖著	钱塘区	99.7%	28,765	76,476	-	76,476	76,476	-	-	-
杭州河颂映象府	拱墅区	52.8%	35,612	96,152	-	-	-	-	-	96,152
杭州云曜之城	西湖区	20.7%	60,078	150,195	-	-	-	-	-	-
杭州市拱墅区华丰公交场站上盖项目	拱墅区	51.0%	45,364	90,728	-	-	-	90,728	90,728	-
合肥城市公馆	庐阳区	50.0%	147,837	413,944	-	-	413,944	-	-	-
合肥中央公馆	长丰县	59.7%	212,512	430,562	-	-	430,562	-	-	-
合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,619	-	-	306,037	-	-	-
合肥观山隐秀	蜀山区	48.0%	48,097	102,002	-	23,719	102,002	-	-	-
合肥锦上光曜	肥东县	97.3%	59,634	119,107	-	63,732	119,107	-	-	-
合肥伟星万科星遇光年	蜀山区	38.0%	102,627	266,455	-	169,773	169,773	-	-	74,537
合肥朗拾森屿	包河区	52.1%	70,879	165,137	-	165,137	165,137	-	-	-
合肥璞拾隐翠	庐阳区	38.6%	25,201	46,768	-	46,768	46,768	-	-	-
嘉兴渔里未来社区项目	南湖区	68.5%	115,452	168,688	-	-	168,688	-	-	-
嘉兴云之湾	南湖区	37.5%	139,964	186,003	-	142,203	186,003	-	-	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	-	-	920,071	22,749	22,749	-
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
镇江蓝山花园	丹徒区	60.0%	285,683	404,048	-	-	404,048	-	-	-
南京新都荟	江宁区	16.0%	36,043	106,409	-	-	72,691	-	-	-
南京大都会	雨花台区	59.6%	71,334	171,515	-	-	171,515	-	-	-
南京金域国际	江宁区	98.7%	38,824	193,817	-	-	193,817	-	-	-
南京都荟天地	江宁区	28.2%	108,522	398,905	-	-	398,905	-	-	-
南京时代天樾	江宁区	19.5%	54,173	172,906	-	-	96,779	-	-	-
镇江翡翠公园	润州区	99.2%	112,889	248,008	-	-	248,008	-	-	-
镇江金域蓝湾	京口区	41.9%	133,100	319,569	-	-	319,569	-	-	-
南京溧水 G09 地块	溧水区	59.6%	162,782	406,956	-	-	304,141	-	-	25,760
南京南站项目	江宁区	49.7%	37,697	96,968	-	-	96,968	-	-	-
南京溪望城	高淳区	50.5%	157,586	336,557	33,482	64,577	125,199	170,177	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
南京都荟沐语	溧水区	74.1%	45,806	94,743	-	26,630	94,743	-	-	-
南京朗拾二期	雨花台区	44.2%	27,328	60,116	-	60,116	60,116	-	-	-
南京朗拾雨核	雨花台区	69.6%	34,856	97,592	-	97,592	97,592	-	-	-
南通时代之光	通州区	36.0%	62,553	121,121	-	-	121,121	-	-	-
南通海门万科西地块项目	海门区	50.1%	46,889	84,399	-	8,442	61,700	-	-	22,698
南通实验学校北地块项目	海门区	99.4%	52,328	115,122	-	49,659	115,122	-	-	-
南通中创北项目	崇川区	77.7%	73,114	166,423	-	-	166,423	-	-	-
南通青藤花园	海门区	37.2%	45,552	91,104	-	-	91,104	-	-	-
南通燕语光年	通州区	74.4%	90,960	163,710	-	17,040	58,878	-	-	24,512
南通常春藤	通州区	99.3%	99,177	168,597	-	24,850	100,082	54,926	-	-
宁波滨盛臻园	江北区	49.1%	74,357	143,433	-	-	143,433	-	-	-
宁波东钱湖莫古路项目	鄞州区	49.9%	49,902	50,401	-	-	50,401	-	-	-
宁波缤虹里	江北区	49.9%	12,089	23,764	-	-	23,764	-	-	-
金华锦里江澜	婺城区	99.6%	89,731	161,515	-	-	161,515	-	-	-
金华万诚华府	婺城区	79.6%	133,320	239,974	20,480	-	139,723	44,668	-	31,038
金华锦云江汀	婺城区	99.2%	47,249	85,036	-	-	85,036	-	-	-
金华万盛华府	婺城区	69.2%	86,304	155,336	-	87,844	87,844	67,492	18,048	-
宁波璞拾闻澜	鄞州区	78.1%	17,965	34,132	-	34,132	34,132	-	-	-
宁波璞拾江峯	鄞州区	57.3%	14,159	39,644	-	-	-	-	-	39,644
宁波观澜映象	鄞州区	78.8%	43,586	100,248	-	-	-	-	-	100,248
宁波市鄞州区亨润东	鄞州区	51.0%	46,037	73,659	-	-	-	73,659	73,659	-
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	61,971	274,536	-	-	184,607	-	-	89,930
上海金域华府	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	-	-	134,622	-	-	-
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.2%	623,312	523,247	-	-	523,247	-	-	-
上海天空之城	青浦区	49.8%	195,525	342,199	-	-	342,199	-	-	-
上海中兴路项目	静安区	48.7%	31,034	111,787	-	43,573	111,787	-	-	-
上海龙华项目	徐汇区	68.8%	26,319	73,912	-	-	73,912	-	-	-
上海万科启宸	宝山区	99.0%	80,805	145,450	-	-	145,450	-	-	-
上海曼城项目	宝山区	33.2%	262,162	503,414	-	-	503,414	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
上海七宝 19-04 地块	闵行区	100.0%	34,000	99,155	-	-	-	80,817	-	-
上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	356,411	-	58,987	339,318	-	-	17,093
上海雅宾利四期	静安区	70.0%	43,841	252,087	-	-	-	-	-	47,892
上海曼城二期	宝山区	29.2%	49,755	99,562	-	99,562	99,562	-	-	-
上海未来城市	嘉定区	48.9%	142,000	375,799	-	177,379	177,379	-	-	173,063
上海松江海上映象	松江区	95.4%	46,441	106,814	-	106,814	106,814	-	-	-
上海朗拾花语	闵行区	50.5%	65,000	162,678	-	162,678	162,678	-	-	-
上海高福里项目	黄浦区	51.0%	36,818	97,864	46,080	-	-	51,784	51,784	-
上海四季隐秀	宝山区	35.0%	62,343	124,687	-	-	-	-	-	124,687
昆山高尔夫项目	昆山市	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山海上传奇	昆山市	96.3%	163,930	246,067	-	-	246,067	-	-	-
昆山未来之城	昆山市	32.5%	350,761	533,690	-	21,025	533,690	-	-	-
苏州左岸项目	工业园区	64.2%	22,826	203,457	-	-	-	-	-	84,166
张家港公园大道	张家港市	46.0%	191,795	469,747	-	-	442,880	26,867	-	-
昆山江湾澜庭	昆山市	50.5%	74,327	186,188	-	-	186,188	-	-	-
苏州东方雅苑	工业园区	37.1%	57,710	116,975	-	-	116,975	-	-	-
苏州颐和玲珑花园	工业园区	69.8%	99,167	158,636	-	-	122,808	-	-	-
苏州四季星光璟园	相城区	54.2%	39,449	90,731	-	-	72,181	-	-	-
昆山朗拾玉湖雅苑	昆山市	69.3%	59,739	137,360	-	111,663	111,663	-	-	25,697
苏州璞拾胥江	姑苏区	49.0%	18,648	29,835	-	29,835	29,835	-	-	-
苏州豪仕登北项目	吴中区	37.1%	55,558	71,657	-	-	-	71,657	71,657	-
温州三溪区 B-07 地块	瓯海区	99.5%	65,766	197,565	-	-	197,565	-	-	-
温州世纪公元	龙湾区	97.5%	87,184	193,071	-	-	193,071	-	-	-
温州映象广场	瓯海区	89.4%	48,825	137,200	-	-	137,200	-	-	-
温州璞拾云洲项目	瓯海区	51.0%	42,809	92,822	92,822	-	-	-	-	-
无锡魅力之城	滨湖区	100.0%	962,116	1,318,256	-	-	1,318,256	-	-	-
无锡观湖礼著	新吴区	37.4%	181,761	289,681	-	-	289,681	-	-	-
无锡运河传奇	梁溪区	99.3%	81,834	183,998	-	-	183,998	-	-	-
无锡宛山湖	锡山区	50.5%	108,075	216,246	-	15,140	216,246	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
无锡樟湾国际	惠山区	69.7%	83,130	201,667	-	25,826	114,522	21,688	-	65,457
靖江靖樾东方	靖江市	54.2%	55,847	98,968	-	-	98,968	-	-	-
徐州新都会	铜山区	90.0%	123,019	354,508	-	-	354,508	-	-	-
徐州翡翠之光	云龙区	90.4%	100,556	293,564	-	-	293,564	-	-	-
徐州茅村项目5号地项目	铜山区	5.0%	72,878	149,137	-	-	-	-	-	-
徐州时代之光	铜山区	42.6%	59,137	147,843	-	-	-	-	-	-
徐州和光城悦	铜山区	42.6%	103,670	266,228	-	-	-	-	-	-
宿迁西湖都会	宿城区	95.3%	35,557	88,893	-	-	88,893	-	-	-
徐州万科潮鸣	泉山区	50.0%	39,574	112,372	-	-	112,372	-	-	-
徐州山水间	铜山区	48.6%	166,603	361,823	-	30,219	331,408	-	-	-
徐州昆仑	云龙区	69.7%	65,354	178,470	-	82,568	82,568	-	-	14,000
宿迁昆仑上观	宿豫区	99.5%	112,124	264,510	-	13,324	50,992	-	-	27,335
徐州北客运站B地块项目	鼓楼区	80.6%	26,830	58,308	-	9,695	58,308	-	-	-
徐州翠湾中城	云龙区	54.1%	68,868	156,530	-	39,050	130,673	-	-	20,251
徐州五山公园A地块项目	鼓楼区	99.2%	76,730	84,659	-	23,889	64,615	-	-	11,339
徐州云谷	泉山区	50.0%	60,161	88,338	-	16,075	61,958	-	-	-
徐州檐语间	铜山区	100.0%	64,856	149,160	71,238	-	-	-	-	81,468
徐州万达东C地块	铜山区	100.0%	35,540	53,311	-	-	-	53,311	16,488	-
盐城翡翠云台	盐都区	27.2%	126,022	272,904	-	-	272,904	-	-	-
盐城聚珑东方	亭湖区	49.4%	66,055	168,671	-	12,445	127,484	-	-	37,614
盐城星汇东方	亭湖区	44.5%	79,231	205,235	44,125	38,254	99,793	-	-	54,115
扬州万科城	邗江区	100.0%	297,139	309,618	-	-	309,618	-	-	-
扬州885项目	广陵区	34.9%	64,452	141,795	-	-	141,795	-	-	-
扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	393,239	-	8,513	286,223	60,184	7,474	28,835
扬州如园	广陵区	36.2%	38,958	58,282	-	2,185	46,521	-	-	5,465
扬州万科东望	广陵区	97.4%	56,285	83,505	-	15,199	73,409	-	-	5,544
上海区域合计			14,745,146	27,348,134	359,840	3,377,693	22,327,900	1,139,915	352,587	1,439,590
西北区域										
兰州万科城	皋兰县	41.0%	373,305	1,099,787	-	11,025	999,899	81,789	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
兰州时代之光	榆中县	50.1%	129,835	338,646	-	-	309,859	-	-	28,787
兰州璞悦澜岸	安宁区	90.3%	65,510	229,337	-	-	229,337	-	-	-
兰州万科城后期 718 亩项目	皋兰县	49.4%	467,499	1,152,288	-	66,210	201,442	886,372	-	53,416
兰州新区万科城	兰州新区	50.1%	406,623	1,179,186	-	56,262	161,211	892,461	-	81,867
兰州水晶城	西固区	75.6%	144,259	504,893	82,007	141,120	259,575	-	-	245,188
西安理想城	西咸新区	90.1%	461,118	657,830	34,844	46,500	347,932	238,029	22,439	33,546
西安万科大都会一期	西咸新区	86.9%	141,500	358,663	-	-	296,681	-	-	-
西安万科大都会二期	西咸新区	65.9%	135,900	359,349	-	-	224,950	-	-	-
西安万科璞悦（商业）	未央区	48.4%	26,032	114,421	-	-	-	-	-	-
西安万科城二期	长安区	100.0%	109,630	334,959	-	20,436	328,779	-	-	-
西安金域华府	未央区	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安万科城燕园	长安区	100.0%	82,566	184,474	-	-	184,474	-	-	-
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	477,643	-	-	473,095	-	-	-
西安城市之光	雁塔区	78.6%	100,340	309,081	-	-	309,081	-	-	-
西安高新华府二期	雁塔区	49.8%	55,255	162,224	-	-	162,224	-	-	-
西安云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	-	-	47,353	-	-	-
西安悦湾	未央区	47.6%	75,406	177,781	-	-	152,913	-	-	-
西安澜岸	灞桥区	98.4%	127,139	255,883	-	-	255,883	-	-	-
西安大都会云境	西咸新区	29.6%	148,195	438,115	-	-	438,115	-	-	-
西安万科雁鸣湖	雁塔区	65.3%	122,537	245,073	-	43,485	212,601	-	-	15,940
渭南万科城	临渭区	70.0%	556,062	1,154,371	-	93,396	909,366	98,185	-	11,194
西安万科雁鸣湖三期	雁塔区	89.7%	58,449	116,899	28,404	18,356	30,303	-	-	28,796
西安万科四季花城	蓝田县	57.2%	171,790	426,426	56,872	73,956	328,562	7,657	-	38,166
西安万科未来星光	西咸新区	75.4%	64,431	171,576	-	-	102,782	62,994	-	-
西安万科沣华锦鸣	西咸新区	50.0%	84,011	210,402	-	-	122,672	-	-	23,413
西安万科东望	雁塔区	59.6%	180,567	748,832	-	231,205	577,571	-	-	59,633
渭南万科锦宸	临渭区	49.7%	98,962	235,282	-	20,111	55,688	32,890	-	-
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	西咸新区	99.2%	97,326	223,849	-	16,666	111,875	87,156	-	15,042
西安高陵四季都会	高陵区	99.3%	156,968	439,510	46,984	28,718	93,418	293,218	-	19,752

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	25 年计容 开工面积	25 年计容 竣工面积	截至 25 年末 计容竣工面积	25 年末计容 储备面积	26 年计划开 工计容面积	26 年计划竣 工计容面积
西安理想城项目 DK1/2	西咸新区	90.1%	22,423	40,345	-	-	-	40,345	-	-
西宁万科城云璟	城中区	38.2%	164,608	439,595	-	-	357,753	-	-	-
西宁万科城后期	城中区	18.8%	195,454	519,697	-	68,904	391,235	91,940	-	36,523
西宁公园里	城北区	32.0%	110,939	277,348	-	-	269,436	-	-	-
西宁万科城星光	城中区	38.1%	129,625	338,166	-	52,216	198,621	-	-	36,050
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	172,753	542,413	-	-	542,413	-	-	-
乌鲁木齐大都会	水磨沟区	70.0%	36,104	162,470	-	-	162,470	-	-	-
乌鲁木齐天山府	天山区	78.8%	120,098	280,300	-	-	280,300	-	-	-
乌鲁木齐公园大道	米东区	67.8%	85,938	300,716	-	-	300,716	-	-	-
乌鲁木齐璟曜里	沙依巴克区	98.4%	146,730	252,602	-	-	252,602	-	-	-
乌鲁木齐锦荟里	高新区	68.9%	118,041	279,440	-	-	279,440	-	-	-
乌鲁木齐天山府二期	天山区	95.7%	41,285	78,790	-	-	78,790	-	-	-
乌鲁木齐观澜景苑二期	水磨沟区	64.4%	17,100	51,281	-	-	51,281	-	-	-
乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	93.1%	42,501	101,381	-	-	101,381	-	-	-
乌鲁木齐天山府三期	天山区	92.8%	52,945	115,910	-	29,665	115,460	-	-	450
乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	94.0%	362,906	779,604	90,298	98,386	585,929	-	-	42,156
乌鲁木齐都会未来城二期	沙依巴克区	99.1%	205,286	436,773	31,695	77,731	134,858	219,797	135,369	35,729
银川大都会	金凤区	22.4%	230,123	484,807	-	-	484,807	-	-	-
银川万科新都会	永宁县	19.5%	80,262	160,525	-	24,818	74,475	-	-	36,622
银川星耀阅海	金凤区	46.6%	89,484	216,284	-	147,584	216,284	-	-	-
银川中房·万科锦曜	金凤区	41.0%	55,094	110,188	-	52,440	52,440	-	-	57,748
银川万科锦曜 II 期	金凤区	40.8%	17,256	34,512	34,512	-	-	-	-	34,512
银川中房万科合庐	金凤区	49.0%	36,032	61,253	52,304	-	-	8,949	8,949	-
西北区域合计			7,631,981	19,011,549	457,920	1,419,190	13,451,348	3,041,782	166,757	934,530
西南区域										
成都万科华茂广场	成华区	5.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	143,110	699,779	-	5,270	599,466	-	-	-
成都万科云城一期	天府新区	98.8%	34,501	168,150	-	-	41,648	42,001	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
成都万科云城二期	天府新区	98.8%	22,711	102,150	-	-	102,150	-	-	-
西昌万科17度	西昌市	27.1%	595,021	625,017	-	-	306,141	252,127	-	62,800
成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	392,670	-	-	262,413	-	-	-
成都怡心湖133亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,009	-	-	-	223,679	-	-
成都怡心湖122亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,802	-	-	18,644	167,199	-	-
成都公园传奇	天府新区	59.9%	108,704	326,741	-	-	326,741	-	-	-
成都悦海园	青白江区	43.4%	104,624	419,861	-	99,690	418,835	-	-	-
眉山眉州文化村	东坡区	70.0%	624,711	1,030,777	-	-	463,751	473,933	-	-
成都新川荟	高新区	99.0%	22,765	83,524	-	-	83,524	-	-	-
成都天府万科城1期	仁寿县	59.6%	665,368	789,133	-	-	505,258	184,457	-	-
成都国寿嘉园	温江区	40.0%	60,152	90,204	-	-	46,796	-	-	-
成都天府万科城2期	仁寿县	59.6%	109,161	141,916	-	-	18,828	76,914	-	-
成都天府公园城	天府新区	70.8%	186,279	676,718	-	77,308	526,711	134,263	-	-
眉州崇礼新城二期	东坡区	75.5%	632,863	1,389,835	-	-	-	1,389,835	-	-
成都高线公园	龙泉驿区	33.4%	141,338	339,280	-	30,286	236,341	65,687	29,167	-
成都国宾蜀园二期	金牛区	50.0%	14,161	35,402	-	-	35,402	-	-	-
成都菁蓉都会	郫都区	98.9%	86,356	172,706	-	86,596	168,722	-	-	3,984
成都星耀天府	天府新区	100.0%	33,475	66,949	-	-	66,949	-	-	-
成都国宾蜀园一期	金牛区	50.1%	25,937	64,843	-	-	64,843	-	-	-
成都君悦云台	新津区	99.4%	250,116	289,060	-	-	65,491	155,337	-	-
成都古翠隐秀	武侯区	59.9%	54,727	109,454	-	54,962	54,962	-	-	54,492
成都朗拾交子	锦江区	59.5%	49,603	89,285	-	89,285	89,285	-	-	-
成都菁弘万科·樟宜星光	郫都区	44.5%	29,383	58,766	-	58,766	58,766	-	-	-
成都星光都会	新都区	65.0%	34,422	68,844	-	23,270	23,270	-	-	45,574
成都锦上扬华	郫都区	51.0%	51,987	153,362	122,110	-	-	-	-	-
成都都会甲第	新都区	60.0%	27,404	68,511	68,511	-	-	-	-	28,382
成都高新锦曜	高新西区	51.0%	26,053	52,106	52,106	-	-	-	-	-
成都郫都69亩	郫都区	51.0%	46,249	69,373	-	-	-	69,373	69,373	-
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	921,846	-	-	921,846	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	275,961	-	-	275,961	-	-	-
贵阳翡翠传奇	云岩区	48.4%	109,630	303,187	-	-	292,159	-	-	-
贵阳万科理想城	观山湖区	41.1%	287,563	789,446	58,831	-	665,675	-	-	67,000
贵阳翡翠滨江	南明区	33.7%	98,327	217,051	-	-	217,051	-	-	-
贵阳溪望	花溪区	49.8%	163,070	456,185	44,485	-	-	411,699	34,850	21,900
贵阳翡翠公园项目	观山湖区	91.1%	374,968	934,450	-	83,642	789,775	78,509	78,509	-
贵阳新都荟	观山湖区	45.3%	612,054	836,227	-	-	740,398	91,332	-	-
贵阳万科麓山	云岩区	89.6%	303,068	792,598	19,411	152,619	602,989	151,845	113,060	30,314
贵阳观湖	花溪区	63.9%	139,940	361,828	13,491	13,867	201,620	131,178	-	-
贵阳观山甲第	云岩区	99.1%	62,407	156,018	-	67,260	134,101	-	-	15,052
贵阳百花大道 88 亩项目	云岩区	100.0%	58,811	182,315	-	78,130	78,132	-	-	53,816
贵阳都会印象	观山湖区	60.0%	26,645	66,612	4,081	7,967	7,967	-	-	44,503
贵阳小湾河 30 亩项目	云岩区	100.0%	20,025	70,086	33,403	-	-	36,683	36,683	-
昆明昌宏西路项目	官渡区	99.7%	114,621	401,270	-	-	271,753	-	-	37,022
昆明公园里	官渡区	97.9%	213,037	576,900	-	-	414,212	-	-	-
昆明金域国际	五华区	100.0%	105,484	315,494	-	-	315,494	-	-	-
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,918	1,659,104	-	-	1,401,251	-	-	-
昆明银海泊岸	西山区	29.7%	243,605	437,206	-	-	386,443	-	-	-
昆明星河嘉园	官渡区	60.0%	108,375	444,474	-	-	444,474	-	-	-
玉溪中国抚仙湖国际旅游度假区	澄江市	33.8%	4,431,237	1,842,356	-	26,830	641,423	1,200,933	-	-
西双版纳曼西缇	勐海县	29.2%	454,043	780,286	27,214	61,934	333,926	398,416	-	43,776
昆明五百里	官渡区	39.7%	196,267	701,651	-	64,393	637,974	-	-	-
大理拾叁月	大理市	61.3%	152,108	579,047	-	25,292	198,603	334,255	38,450	43,114
昆明万科城	五华区	44.8%	246,576	935,557	-	80,723	935,557	-	-	-
昆明飞虎二期	官渡区	99.8%	187,924	632,829	89,322	37,146	172,704	364,646	78,484	-
昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	50.5%	98,998	544,336	-	22,883	331,820	80,530	-	-
玉溪抚仙湖五街坊项目	红塔区	39.8%	64,182	240,204	-	-	155,552	-	-	37,551
昆明都会半岛	官渡区	100.0%	46,792	131,016	38,546	-	-	66,667	66,667	26,519
昆明新 20 新 22 项目	官渡区	100.0%	51,874	185,375	99,588	-	-	-	-	41,982

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	25年计容开工面积	25年计容竣工面积	截至25年末计容竣工面积	25年末计容储备面积	26年计划开工计容面积	26年计划竣工计容面积
重庆万科城	两江新区	100.0%	278,167	654,420	-	-	654,420	-	-	-
重庆悦湾后期（万滨）	两江新区	45.0%	58,957	23,515	-	-	-	23,515	-	-
重庆御澜道	两江新区	100.0%	129,535	657,375	-	-	505,477	-	-	-
重庆金域学府	南岸区	47.5%	241,314	841,793	-	-	841,793	-	-	-
重庆天地	渝中区	78.1%	193,148	1,182,940	-	27,896	839,303	65,249	-	-
重庆理想城一期	沙坪坝区	99.0%	104,692	157,034	-	-	128,447	-	-	-
重庆理想城二期	沙坪坝区	50.2%	97,965	153,090	-	-	140,656	-	-	-
重庆理想城三期	沙坪坝区	48.3%	74,723	132,175	-	-	123,229	-	-	-
重庆悦来 493 亩项目	两江新区	99.0%	328,787	475,033	-	40,515	313,561	72,586	-	22,565
重庆水土 111 亩项目	两江新区	99.0%	73,686	108,606	-	-	108,606	-	-	-
重庆水土 103 亩项目	两江新区	99.0%	68,554	95,262	-	14,750	95,262	-	-	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	永川区	97.8%	282,795	510,118	-	36,042	324,294	-	-	49,981
重庆天空之城项目	两江新区	67.8%	26,447	113,228	-	-	109,283	-	-	-
重庆界石 296 亩项目	巴南区	99.3%	197,351	346,846	-	-	118,112	148,330	-	23,507
重庆星光天空之城	沙坪坝区	99.1%	115,558	149,991	33,105	28,827	51,887	44,573	25,158	35,891
重庆江南万科城二期	巴南区	99.1%	152,648	201,000	-	-	-	201,000	-	-
重庆清水甲第	沙坪坝区	68.6%	114,360	219,961	-	56,107	140,677	55,978	-	23,305
重庆万科璞园·璞琇	两江新区	66.2%	96,571	141,114	-	75,815	128,973	-	-	12,141
重庆万科璞园璞玉	两江新区	99.8%	60,322	90,476	34,972	35,216	35,216	-	-	33,215
重庆市渝北区璞园南 40 亩地块	两江新区	100.0%	26,717	40,076	-	-	-	40,076	40,076	-
西南区域合计			17,041,744	32,333,232	739,176	1,563,287	21,021,030	7,232,805	610,477	858,386
合计			93,844,523	202,473,277	3,759,332	12,917,711	146,933,220	28,624,818	2,156,650	7,440,868

二、公司投资情况

(一) 募集资金使用情况

适用 不适用

(二) 非募集资金使用情况

1、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)	截至报告期末,本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币互换合约(CCS)。CCS 所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在:针对衍生品交易,本集团严格规范授权及业务操作流程,审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量,严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况,对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内,本年衍生品投资产生亏损人民币 8,453.78 万元。 报告期末衍生品投资的公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位:万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2025 年末净资产比例 (%)
CCS	173,000.00	158,000.00	(6,933.25)	0.67%
SOR	30,000.00	-	(1,520.53)	-
合计	203,000.00	158,000.00	(8,453.78)	0.67%

(3) 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：万元

项目	期初金额	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	121,312.10	5,889.17	-	-	20,883.65	106,317.62
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具投资	113,217.96	-	13,967.47	-	-	127,185.43
金融资产小计	234,530.06	5,889.17	13,967.47	-	20,883.65	233,503.05
金融负债						
其中：衍生金融负债	(4,763.94)	-	-	-	3,893.78	(870.16)
金融负债小计	(4,763.94)	-	-	-	3,893.78	(870.16)

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：万元

项目	期初金额	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,707.29	373.86	-	-	2,746.77	18,334.38
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具投资	113,217.96	-	13,967.47	-	-	127,185.43
金融资产小计	133,925.25	373.86	13,967.47	-	2,746.77	145,519.81
金融负债						
其中：衍生金融负债	(4,763.94)	-	-	-	3,893.78	(870.16)
金融负债小计	(4,763.94)	-	-	-	3,893.78	(870.16)

上述公司按照公允价值计量的项目投资，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，履行了必要的审批。

2、股权投资情况

(1) 报告期内，新增投资主要由以下几项构成：

①本年无主要发起设立的注册资本在 1 亿元以上并已实际投资的子公司；

发起设立其他公司共 30 家，合计投资金额人民币 0.27 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本年总共收购了 18 家公司，合计收购对价人民币 12.9 亿元。

③年内，对 36 家子公司合计增资人民币 24.9 亿元，其中重庆博领置业有限公司增资 5.9 亿元，长春赋华道房地产开发有限公司增资 4.3 亿元，深圳市万科产业园投资有限公司 4.1 亿，其他公司增资合计 10.6 亿元。

(2) 项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 23 个，按万科权益计算的规划计容建筑面积约 105.3 万平方米，总计容建筑面积约 186.9 万平方米。

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容 建筑面积	公司权益 计容建筑面积	进展
1	淄博城市之光项目二期	张店区	65.0%	65,524	183,460	119,249	在建
2	温州璞拾云洲项目	瓯海区	51.0%	42,809	92,822	47,339	在建
3	银川万科锦曜 II 期	金凤区	40.8%	17,256	34,512	14,081	在建
4	成都高新锦曜	高新西区	51.0%	26,053	52,106	26,574	在建
5	武汉东合映象	武汉经济技术 开发区	50.0%	26,935	67,337	33,668	在建
6	郑州万科山河道三期	中原区	43.0%	26,845	134,144	57,709	前期
7	哈尔滨万科·蘭樾	桥西区	60.0%	43,001	68,801	41,281	在建
8	大连东关街 C 区	西岗区	100.0%	7,370	16,000	16,000	前期
9	石家庄万科公园隐秀	松北区	48.0%	84,359	242,174	116,219	在建
10	银川中房万科合庐	金凤区	49.0%	36,032	61,253	30,014	在建
11	三亚临春片区 C-03、D-09 地块	吉阳区	27.0%	67,712	135,432	36,567	在建
12	太原郝家沟 8#地块	迎泽区	46.7%	10,434	41,964	19,614	前期
13	长春翡翠滨江 D2-2 地块	南关区	92.3%	15,563	130,633	120,548	在建
14	苏州豪仕登北项目	吴中区	37.1%	55,558	71,657	26,585	前期
15	徐州万达东 C 地块	铜山区	100.0%	35,540	53,311	53,311	前期
16	西安理想城项目 DK1/2	西咸新区	90.1%	22,423	40,345	36,343	前期

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容 建筑面积	公司权益 计容建筑面积	进展
17	成都市郫都区石犀未来公园社区 51 亩	郫都区	51.0%	34,232	51,347	26,187	前期
18	成都市郫都区石犀未来公园社区 18 亩	郫都区	51.0%	12,017	18,026	9,193	前期
19	重庆市渝北区璞园南 40 亩地块	两江新区	100.0%	26,717	40,076	40,076	前期
20	杭州市拱墅区华丰公交场站上盖项目	拱墅区	51.0%	45,364	90,728	46,271	前期
21	武汉光谷锦上东 58 亩	东湖高新区	50.0%	38,431	61,489	30,745	前期
22	宁波市鄞州区亨润东	鄞州区	51.0%	46,037	73,659	37,566	前期
23	广州黄埔新城项目融主五地块	黄埔区	63.0%	20,543	107,513	67,690	在建
合计				806,755	1,868,789	1,052,830	-

上述项目公司权益地价合计约人民币 66.9 亿元。

三、重大资产和股权出售

（一）出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

（二）出售重大股权情况

公司报告期末未出售重大股权。

四、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

五、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、主要供应商、客户情况

（一）主要供应商

报告期内，本集团从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 13.92 亿元，占全年采购总额的 4.23%，占采购总额的比例少于 30%；其中本集团向最大供应商的采购额约为人民币 6.55 亿元，占全年采购总额的 1.99%。前 5 名供应商采购中不存在向关联方采购的情况。

（二）主要客户

本集团目前主要产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散，仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前 5 名客户产生的营业收入约为人民币 27.7 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 1.2%，占本集团全年营业收入的比例少于 30%；其中最大客户的营业额约为人民币 11.6 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.5%。前 5 名客户不存在向关联方销售的情况。

七、投资者互动与投资者保护情况

本集团一贯重视投资者关系管理工作。2025 年，公司严格遵循信息披露相关法律法规及《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，持续加强信息披露管理，全年共发布境内外公告 675 份，切实保障投资者的知情权。

除了及时充分的信息披露，本集团持续构建全方位、多层次的交流体系，通过多种渠道与投资者保持常态化的沟通与互动，满足不同类型投资者的交流需求。

2025 年，本集团年内接待投资者来访和电话会议 100 余次，参加境内外机构组织见面会/组织机构调研活动超 20 场，投资者日活动 2 场，通过深交所互动易平台回复投资者提问超 320 条，认真回应市场关切。公司围绕 2024 年度及 2025 半年度业绩，分别组织召开了两场线下分析师交流会，并在会后及时整理并披露投资者关系活动记录表，同步发布于巨潮资讯网及“万科投资者关系”微信公众号，确保交流内容向全体投资者公开共享。公司年内依法召开两次股东会，就公司章程修订、为股东借款提供担保等重要议案与股东进行充分、友好的沟通，认真听取包括中小股东在内的各方意见，所有议案均获得审议通过。此外，本集团还通过网站、电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，维护投资者和公司之间的长期信任关系。在对外传递公司价值的同时，公司也加强了对资本市场动态的常态化监测，积极收集投资者关心的问题 and 意见，及时响应投资者诉求。

未来，公司将继续以提升透明度、增强沟通有效性为抓手，不断完善面向各类投资者的沟通和服务机制，努力构建长期、稳定、互信的投资者关系生态。

2025 年本集团投资者沟通接待主要情况如下：

类别	时间	方式	接待对象
分析师沟通会	2025.3	见面会	券商
分析师沟通会	2025.8	见面会	券商
接待券商	报告期内	小组或一对一	中金公司、中信证券、广发证券、长江证券、国泰海通证券、国盛证券、开源证券、华泰证券、平安证券、兴业证券、招商证券、东财证券、美林证券、中信里昂证券、花旗证券、韩国现代汽车证券、Barclays、HSBC、Morgan Stanley、J.P.Morgan、Jefferies、Meritz Securities
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	小组或一对一	嘉实基金、易方达基金、南方基金、华夏基金、银华基金、招商基金、国联安基金、国泰基金、华泰柏瑞基金、鹏华基金、中银基金、高毅资产、泰康基金、华夏久盈、华泰保兴基金、鹏扬基金、东方红资管、中欧基金、国金基金、太平养老、太保资产、宁泉资产、新产业创投、山合投资、安联投资、贝莱德、高盛资管、法巴银行、Amundi、Legal and General、Korea Investment、Credit Sights、Man Group、Foord、Bernstein

在上述投资者沟通接待活动中，交谈的主要内容是公司日常经营情况、发展战略、公司对各业务所属行业的发展看法等。

八、获准许的弥偿条文

于报告期及直至本报告刊发日期内，未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（不论是否由本公司订立）惠及本公司的董事，亦未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（如由本公司订立）惠及本公司之有联系公司的董事。

本公司已就董事可能面对之有关法律行动安排适当的董事及监事责任保险。

九、管理合约

报告期内，本公司概无与董事或本公司任何全职雇员以外的任何人士订立或存在有关本公司全部或任何重大部分业务的管理及行政的重大合约。

十、董事服务合约

各董事已分别与本公司订立服务合约。董事概无与本公司订立不得于一年内免付赔偿（法定赔偿除外）予以终止的服务合约。

十一、与利益相关方关系

本集团一直坚持构建多元化的沟通机制，同政府、股东、员工、客户和合作伙伴紧密联系，通过更多渠道、更多方式与利益相关方开展沟通与合作。本集团致力响应国家政策号召，积极为股东创造价值，与员工紧密联系，为客户提供优质服务，同时与合作伙伴协力同心，支持社会公益事务，以实现可持续发展。具体情况请参见《2025 年度可持续发展报告》。

十二、董事有关财务报表的责任

董事知悉编制本集团截至报告期末的财务报表的责任。

如财务报表附注二财务报表编制基础所述，管理层考虑了未来的流动资金及可动用的融资来源等，以评估本集团是否有充足财务资源持续经营，并编制了自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的现金流量预测，并将采取一系列计划和措施实现该现金流量预测。在充分考虑本集团上述正在或计划实施的各项措施基础上，董事会认为本集团在 2025 年 12 月 31 日起的未来 12 个月内以持续经营为基础编制本财务报表是适当的。

有关本集团审计师就财务报表的报告责任声明见审计报告。

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

1、公司是否制定了市值管理制度

√是 否

根据相关法律法规、规范性文件和公司章程等规定，公司制订了《万科企业股份有限公司市值管理制度》。该制度明确了市值管理机构与人员、市值管理的主要方式、市值管理的禁止行为、监测预警机制及应对措施等方面内容，有助于推动提升公司的投资价值，增强投资者回报，规范公司的市值管理活动。

2、公司是否披露了估值提升计划

√是 否

公司已制定估值提升计划，其中包含了战略聚焦、新模式切换、科技创新、资源整合、充实经营管理力量、研究建立长效激励机制、做好投资者关系维护、提高信息披露质量、积极推进 ESG 等内容。该计划紧密结合公司实际情况和发展战略，通过实施一系列具体举措，有助于提升公司的经营质量和投资价值，增强投资者回报，促进公司的长期稳定发展。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

报告期内，公司未披露“质量回报双提升”行动方案。

第五节 公司治理报告暨企业管治报告

公司按照法律、法规等要求，不断完善公司治理和提高公司规范运作水平。公司股东会、董事会及高级管理人员严格按照《公司章程》赋予的职责，履行各自的权利及义务。

一、公司企业文化与公司治理情况综述

1、公司文化

公司秉持“客户至上、奋斗为本、融合发展、阳光透明”的核心价值观，明确了“造就高素质员工队伍，为客户、股东、社会创造可持续的真实价值”的企业使命。

对客户：万科坚信客户是永远的伙伴，尊重客户、理解客户，持续为客户提供好产品、好服务，与客户一起成长。

对员工：万科坚信人才是唯一的资本，尊重每一位员工的个性，在发展机会面前人人平等，倡导健康丰盛的人生，鼓励员工追求身心健康，家庭的和睦，个人生活内容的极大丰富。

对社会：万科坚持对内平等，对外开放，致力于建设“阳光照亮的体制”，始终追求卓越，做中国地产行业的领跑者，树立一个阳光健康的现代企业形象。

2、公司治理情况

报告期内，公司严格遵守《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》以及《联交所上市规则》等治理要求，并结合公司实际情况，不断完善公司治理结构，规范公司运作。公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

《企业管治守则》第 C.1.6 条规定，独立非执行董事及其他非执行董事应出席股东会，对公司股东的意见有公正的了解。《企业管治守则》第 F.2.2 条规定，董事会主席应出席股东周年大会，并邀请审核委员会、薪酬委员会、提名委员会及任何其他委员会的主席出席。报告期内，本公司共召开 2 次股东会，部分董事因有其他重要公务未能出席此次股东会。董事出席情况可参见本章节之“董事履职情况”。

《企业管治守则》第 B.3.5 条规定，发行人应为提名委员会委任一名不同性别的董事。报告期内，董事会薪酬与提名委员会成员均为单一性别。具体解释如下：

1. 于本报告披露日期，公司第二十届董事会的任期即将届满，公司拟在组成新一届董事会时一并安排遵守《企业管制守则》第 B.3.5 条的要求；

2. 董事会薪酬与提名委员会的现任成员虽为单一性别，但彼等分别拥有丰富的大型公司及行业相关工作管理经验，可以为委员会的运作提供丰富且多元的经验、意见和建议；

3. 万科在企业文化中倡导性别平等，重视打造多元化人才队伍，尊重与包容多元视角。万科制定保障就业平等的政策和《万科集团多元、平等与包容政策》等政策，持续为女性员工提供必要的职业发展支持。

除以上情况外，于报告期内，本公司遵守了《企业管治守则》中规定的其余所有守则条文。

公司已构建了职能齐备、相互制衡的公司法人治理结构，股东会、董事会及高级管理人员按照《公司章程》赋予的职责，行使权利及履行义务，并充分发挥董事会专业委员会、独立董事的作用，提高公司规范运作水平，维护股东和公司的利益，促进公司持续健康发展。

公司董事、高级管理人员遵守《标准守则》，公司董事、高级管理人员及员工遵守公司的《信息披露管理办法》及《员工买卖公司证券的规定》等规章制度，同时公司严格控制内幕信息知情人的范围，加强内幕信息管理和相关培训。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司与第一大股东深铁集团及其下属企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、股东与股东会有关情况

（一）本报告期股东会情况

1、股东会召开情况

报告期内，公司共召开了 2 次股东会，详情如下：

2025 年 6 月 27 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2024 年度股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股份总数占公司总股本的比例为 40.7607%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 45.3422%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 20.5703%。具体详见公司于 2025 年 6 月 27 日在联交所披露的公告，以及 2025 年 6 月 28 日在巨潮资讯网披露的公告。

2025 年 11 月 20 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2025 年第一次临时股东会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东会，所持股份总数占公司总股本的比例为 20.2551%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 19.2686%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 23.1530%。具体详见公司于 2025 年 11 月 20 日在联交所披露的公告，以及 2025 年 11 月 21 日在巨潮资讯网披露的公告。

2、董事出席股东会的情况

报告期内，董事通过多种方式积极了解公司股东的意见，公司也定期将投资者意见向董事会汇报。

公司部分董事、高管出席了于报告期内召开的股东会，公司部分董事因有其他重要公务未能亲自出席股东会，公司已将股东会实录发送给董事会全体成员。出席情况详见本章节之“董事履职情况”。

（二）表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东会

适用 不适用

（三）股东权利

1、召开临时股东会

按照《公司章程》，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东会。董事会应当根据法律、行政法规和《公司章程》的规定，在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东会的书面反馈意见。

董事会不同意召开临时股东会，或者在收到请求后十日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东有权向审计委员会提议召开临时股东会，并应当以书面形式向审计委员会提出请求。审计委员会同意召开临时股东会的，应在收到请求五日内发出召开股东会的通知，通知中对原提案的变更，应当征得相关股东的同意。

审计委员会未在规定期限内发出股东会通知的，视为审计委员会不召集和主持股东会，连续九十日以上单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东可以自行召集和主持。

报告期内，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东未请求召开临时股东会。

2、向股东会提出议案

单独或者合计持有公司百分之一以上股份的股东，可以在股东会召开十日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后两日内发出股东会补充通知，公告临时提案的内容，并将该临时提案提交股东会审议。但临时提案违反法律、行政法规或者公司章程的规定，或者不属于股东会职权范围的除外。

非独立董事候选人（不含职工代表董事）名单由上届董事会或单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数百分之一以上的股东提出。

报告期内未有股东向股东会提出议案。

3、召开临时董事会会议

经代表 10%以上表决权的股东提议，可以召开临时董事会会议。董事长应在自接到代表 10%以上表决权的股东提议后 10 日内召集董事会会议。

报告期内，未有代表 10%以上表决权的股东提议召开临时董事会会议。

4、向董事会做出查询

股东可通过年报之公司简介中的地址向本公司寄发书面查询文件，以向董事会作出查询。股东在向本公司提供证明其持有本公司股份的种类以及持股数量的书面文件并经本公司核实股东身份后，有权依据《公司章程》的规定查阅本公司有关信息，包括《公司章程》、财务会计报告等。

最新的《公司章程》在巨潮资讯网和联交所网站可供查阅。

（四）投资者关系

截至 2025 年末，公司发行 A 股 9,724,196,533 股，占公司总股份的 81.51%；发行 H 股 2,206,512,938 股，占公司总股份的 18.49%。H 股全部为公众持股，2025 年末 H 股总市值约为港币 72.37 亿元。详情请参见本报告之“第七节 股份变动及股东情况”。

公司重视投资者关系工作，持续通过多种方式加强与投资者的互动、沟通。2025 年度公司接待投资者情况请详见本报告“第四节 董事会报告”之“七、投资者互动与投资者保护情况”。

五、董事会

（一）董事会的组成

按照《公司章程》，本公司董事会由 11 名董事组成，设董事长 1 人、职工代表董事 1 人，可以设副董事长 1-2 人，独立董事人数不低于 1/3。每届董事会任期三年。

2023 年 6 月 30 日，公司 2022 年度股东会选举产生本公司第二十届董事会成员，任期三年。其中，祝九胜先生自 2025 年 1 月 27 日起不再担任公司董事，辛杰先生自 2025 年 10 月 12 日起不再担任公司董事，郁亮先生自 2026 年 1 月 8 日起不再担任公司董事。截至本报告披露之日，董事会成员为 8 人，具体名单如下：

非执行董事：黄力平先生（董事长）、胡国斌先生、雷江松先生。

执行董事：王蕴女士（职工代表董事）。

独立非执行董事（独立董事）：廖子彬先生、林明彦先生、沈向洋先生、张懿宸先生。

（二）董事会及管理层的职责

董事会负责执行股东会的决议，决定公司的经营计划和投资方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案，制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案，以及其他法律、法规或《公司章程》规定的以及股东会授予的其他职权等。

公司管理层负责公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案，制订公司的具体规章以及《公司章程》或董事会授予的其他职权等。

（三）董事履职情况

1、董事会召开情况

报告期内，第二十届董事会共召开会议 17 次，其中 5 次现场会议、12 次通讯表决。

会议届次	会议方式	召开日期	决议	披露日期	披露索引
第二十届董事会第十二次会议	现场会议	2025 年 1 月 27 日	审议通过《关于选举第二十届董事会主席的议案》《关于转让红树湾项目投资收益权相关事项的议案》等议案	2025 年 1 月 27 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第十三次会议	通讯表决	2025 年 2 月 10 日	审议通过《关于深圳地铁集团向公司提供股东借款的议案》	2025 年 2 月 11 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第十四次会议	通讯表决	2025 年 2 月 21 日	审议通过《关于深圳地铁集团向公司提供 42 亿元借款的议案》《关于董事会已有授权转授权予执行副总裁的议案》	2025 年 2 月 22 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第十五次会议	现场会议	2025 年 3 月 31 日	审议通过《2024 年度报告及摘要》《2024 年度经审计的财务报告》等议案	2025 年 4 月 1 日	巨潮资讯网

会议届次	会议方式	召开日期	决议	披露日期	披露索引
第二十届董事会第十六次会议	现场会议	2025 年 4 月 29 日	审议通过《2025 年第一季度报告及财务报表》《关于选聘 2025 年度会计师事务所的议案》等议案	2025 年 4 月 30 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第十七次会议	通讯表决	2025 年 5 月 14 日	审议通过《关于深铁集团向公司提供不超过 15.52 亿元借款的议案》	2025 年 5 月 15 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第十八次会议	通讯表决	2025 年 6 月 6 日	审议通过《关于修订<公司章程>的议案》《关于召开公司 2024 年度股东大会的议案》等议案	2025 年 6 月 7 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第十九次会议	通讯表决	2025 年 7 月 3 日	审议通过《关于公司向深铁集团申请不超过 62.49 亿元借款以及已有部分借款条款变更的议案》	2025 年 7 月 4 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十次会议	通讯表决	2025 年 7 月 30 日	审议通过《关于深铁集团向公司提供不超过 8.69 亿元借款的议案》	2025 年 7 月 31 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十一次会议	通讯表决	2025 年 8 月 5 日	审议通过《关于深铁集团向公司提供不超过 16.81 亿元借款的议案》	2025 年 8 月 6 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十二次会议	现场会议	2025 年 8 月 22 日	审议通过《2025 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告》《关于 2025 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案》等议案	2025 年 8 月 23 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十三次会议	通讯表决	2025 年 9 月 16 日	审议通过《关于深铁集团向公司提供不超过 20.64 亿元借款的议案》	2025 年 9 月 17 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十四次会议	通讯表决	2025 年 10 月 12 日	审议通过《关于选举第二十届董事会董事长的议案》	2025 年 10 月 13 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十五次会议	通讯表决	2025 年 10 月 29 日	审议通过《关于深铁集团向公司提供不超过 22 亿元借款的议案》	2025 年 10 月 31 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十六次会议	现场会议	2025 年 10 月 30 日	审议通过《2025 年第三季度报告及财务报表》《关于计提和核销 2025 年第三季度减值准备的议案》	2025 年 10 月 31 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十七次会议	通讯表决	2025 年 11 月 2 日	审议通过《关于就深铁集团向公司提供股东借款并由公司提供担保订立框架协议的议案》《关于召开公司 2025 年第一次临时股东大会的议案》	2025 年 11 月 3 日	巨潮资讯网
第二十届董事会第二十八次会议	通讯表决	2025 年 11 月 10 日	审议通过《关于深铁集团向公司提供不超过 16.66 亿元借款的议案》	2025 年 11 月 12 日	巨潮资讯网

注：相关公告在联交所披露易网站同步做了披露。

2、董事出席董事会及股东会情况

姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东会次数
黄力平	17	4	12	1	0	否	2
胡国斌	17	2	15	0	0	否	0
雷江松	17	5	12	0	0	否	1
王蕴	17	5	12	0	0	否	1
廖子彬	17	1	16	0	0	否	1
林明彦	17	2	14	1	0	否	0
沈向洋	17	2	15	0	0	否	0
张懿宸	17	1	15	1	0	否	1
辛杰	12	4	8	0	0	否	1
郁亮	17	5	12	0	0	否	2

3、董事会对股东会决议的执行情况

报告期内，公司已按照相关规定对董事会对股东会决议执行情况做了相应披露。

4、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，董事对公司有关事项未提出异议。

5、董事履行职责的其他说明

报告期内，董事积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。公司认真听取及采纳董事的各项建议，针对董事相关建议安排董事会专项汇报、在公司运营过程中推进相关决议及建议的执行等。

（四）董事的培训情况

报告期内，公司部分董事参加了深圳证监局指导深圳上市公司协会举办的 2025 年深圳辖区上市公司董事、高管培训班；公司董事会办公室向董事提供监管机构监管情况通报、监管要求等讯息，协助董事履职。

2025 年度董事培训情况（按培训主题）：

董事姓名	公司战略/行业和业务最新发展	法律、法规、监管规则的遵守/董事职责	风险管理及内部监控	公司治理/财务汇报/信息披露	企业管治及环境、社会事宜	总培训小时数
黄力平	√	√	√	√	√	17
胡国斌	√	√	√	√	√	22
雷江松	√	√	√	√	√	17
王蕴	√	√	√	√	√	22
廖子彬	√	√	√	√	√	17
林明彦	√	√	√	√	√	17
沈向洋	√	√	√	√	√	17
张懿宸	√	√	√	√	√	17
辛杰	√	√	√	√	√	13
郁亮	√	√	√	√	√	17

（五）独立董事

报告期内，公司独立非执行董事 4 名，任期均为 3 年。每位独立董事已通过提供《联交所上市规则》第 3.13 条规定的独立性确认函确认其与公司的独立性，而公司亦认可独立董事的独立性。2025 年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件。报告期内，公司召开独立董事专门会议 13 次，审议关联交易等事项。报告期内，独立董事未对公司有关事项提出异议。

（六）董事会专业委员会

公司董事会下设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会。各专业委员会根据《上市公司治理准则》、《企业管治守则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则，认真履行职责。每个专业委员会均由独立董事担任召集人，涉及各专业委员会职责范围内的事项经过专业委员会通过后提交董事会审议。报告期内，各专业委员会成员对审议事项均不存在异议。

各位委员参加第二十届董事会专业委员会会议情况：

姓名	报告期内职位	审计委员会会议		薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
		亲自出席	委托出席		
沈向洋	薪酬与提名委员会召集人	-	-	1	-
廖子彬	审计委员会召集人	8	0	-	-
张懿宸	投资与决策委员会召集人	-	-	-	1
林明彦	审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员	7	1	1	-
胡国斌	薪酬与提名委员会委员	-	-	1	-
黄力平	审计委员会委员	5	3	-	-
雷江松	投资与决策委员会委员	-	-	-	1

1、审计委员会

审计委员会主要负责审核公司的财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制，检查和评估公司风险管理系统，行使《公司法》规定的监事会的职权等。第二十届董事会审计委员会目前由独立非执行董事廖子彬、林明彦和非执行董事黄力平组成，廖子彬担任召集人。

报告期内，审计委员会召开工作会议 8 次，会议的举行均符合《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则》的规定，审议或听取了年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配、内部控制、内部监察审计、会计师事务所选聘及减值准备等事项。审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

届次	日期	事项
第二十届董事会审计委员会第十二次会议	2025 年 2 月 24 日	听取毕马威 2024 年度审计工作进展的汇报
		听取公司 2024 年报编制工作进展和相关事项工作进展的汇报
第二十届董事会审计委员会第十三次会议	2025 年 3 月 20 日	听取毕马威 2024 年度审计工作进展的汇报
		听取公司 2024 年报编制工作进展和相关事项工作进展的汇报
		听取 2024 年度内控工作汇报
		听取 2024 年度内部监察审计工作汇报
第二十届董事会审计委员会第十四次会议	2025 年 3 月 28 日	听取会计师事务所关于 2024 年度财务报告审计工作的汇报
		审议 2024 年度经审计的财务报告
		审议关于审计委员会对会计师事务所 2024 年度履职情况评估及履行监督职责情况报告
		审议关于计提和核销 2024 年度减值准备的议案

届次	日期	事项
		审议 2024 年度利润分配预案
		审议 2024 年度内部控制自我评价报告
		听取 2024 年度风险管理情况汇报
		听取公司 2024 年度关联方资金占用报告和对外担保情况的汇报
第二十届董事会审计委员会第十五次会议	2025 年 4 月 28 日	审议 2025 年第一季度报告及财务报表
		审议关于选聘 2025 年度会计师事务所的议案
		听取 2025 年第一季度审计监察工作情况汇报
		听取 2025 年第一季度内控工作情况汇报
第二十届董事会审计委员会第十六次会议	2025 年 7 月 31 日	听取会计师 2025 年中期财务报告审阅工作进展的汇报
		听取 2025 年中期财务情况（初稿）汇报
		听取 2025 年中期内控工作情况汇报
		听取 2025 年中期审计监察工作情况汇报
第二十届董事会审计委员会第十七次会议	2025 年 8 月 21 日	听取会计师关于 2025 年半年度财务报告审阅工作的汇报
		审议 2025 年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
		审议关于计提和核销 2025 年半年度减值准备的议案
		审议 2025 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
		审议关于修订内控管理制度的议案
		审议关于德勤提供非鉴证服务沟通和预先同意政策的议案
		听取公司 2025 年半年度关联方资金占用和对外担保情况的汇报
第二十届董事会审计委员会第十八次会议	2025 年 10 月 29 日	审议 2025 年第三季度报告及财务报表
		审议关于计提和核销 2025 年第三季度减值准备的议案
		听取相关资产清收工作进展的汇报
		听取 2025 年第三季度内控工作情况汇报
		听取 2025 年第三季度审计监察工作情况汇报
第二十届董事会审计委员会第十九次会议	2025 年 12 月 9 日	听取会计师关于 2025 年年度审计工作计划和进展以及近期关注事项的汇报

2、薪酬与提名委员会

薪酬及提名委员会主要负责拟定董事、高级管理人员的选择标准和程序，对董事、高级管理人员人选及其任职资格进行遴选、审核，制定董事、高级管理人员的考核标准并进行考核，制定、审查董事、高级管理人员的薪酬决定机制、决策流程、支付与止付追索安排等薪酬政策与方案，并就提名或者任免董事、聘任或者解聘高级管理人员、董事及高级管理人员薪酬等事项向董事会提出建议等。

第二十届董事会薪酬与提名委员会目前由独立非执行董事沈向洋、林明彦以及非执行董事胡国斌组成，沈向洋担任召集人。

薪酬与提名委员会在工作中已积极实践了董事会成员多元化的政策，即甄选董事人选将按一系列多元化范畴为基准，包括但不限于性别、年龄、文化及教育背景、专业经验、技能及知识等。在此基础上，将按人选对本公司业务及发展的综合价值、可为董事会提供的贡献、及保证本公司董事会成员的多元化等客观条件而作出决定。

报告期内，薪酬与提名委员会召开工作会议 1 次，会议的举行均符合《公司章程》和《董事会薪酬与提名委员会实施细则》的规定，审议聘任高级管理人员等事项。

届次	日期	事项
第二十届董事会薪酬与提名委员会第四次会议	2025 年 1 月 27 日	审议关于聘任执行副总裁和董事会秘书的议案

3、投资与决策委员会

投资与决策委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

报告期内，第二十届董事会投资与决策委员会由独立非执行董事张懿宸、执行董事祝九胜和非执行董事雷江松组成，张懿宸担任召集人。祝九胜于 2025 年 1 月 27 日起不再任执行董事、投资与决策委员会委员。自 2025 年 1 月 27 日起投资与决策委员会由独立非执行董事张懿宸、非执行董事雷江松组成。

报告期内，投资与决策委员会召开工作会议 1 次，会议的举行均符合《公司章程》和《董事会投资与决策委员会实施细则》的规定，听取了年度投资情况、跟投制度实施情况等事项。

届次	日期	事项
第二十届董事会投资与决策委员会第四次会议	2025 年 4 月 29 日	听取万科 2024 年投资情况汇报

		听取万科项目跟投进展汇报
--	--	--------------

六、监事会

根据公司 2024 年度股东大会审议通过修订后的《公司章程》，公司自 2025 年 6 月 27 日起取消监事会设置。在此之前，公司第十一届监事会由 3 名组成，分别是监事会主席解冻、监事栗淼及职工代表监事潘樟良。

七、董事和高级管理人员情况（截至本报告披露日）

（一）基本情况及主要经历

1、董事

黄力平先生，1968 年出生，现任公司董事长、审计委员会委员，深铁集团党委副书记、董事、总经理。黄先生于 1991 年获同济大学工学学士学位；1994 年获同济大学工学硕士学位；现为教授级高级工程师。1994 年 4 月-1999 年 6 月，历任深圳市工勘岩土工程公司工程师、副总工程师、总工程师；1999 年 6 月-2014 年 8 月，历任深铁集团业务主管、2 号线建设分公司副经理、7 号线建设分公司副经理（主持工作）、7 号线建设分公司经理；2014 年 8 月-2018 年 8 月，任深铁集团副总经理、党委委员；2018 年 8 月-2021 年 2 月，任深圳市人才安居集团有限公司党委副书记、董事、总经理；2021 年 2 月至今，任深铁集团党委副书记、董事、总经理；2021 年 6 月至今，任公司董事，2025 年 10 月至今，任公司董事长。

胡国斌先生，1965 年出生，现任公司董事、薪酬与提名委员会委员。胡先生于 1987 年获武汉大学管理学学士学位；1992 年获中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位；2002 年获南开大学经济学博士学位；现为正高级会计师。胡先生曾在深圳建设集团工作；1997 年 11 月-2019 年 5 月，历任深圳市国有资产管理办公室主任科员、综合管理处助理调研员、副处长，深圳市国资委统计预算处处长，企业二处处长、深圳市国资委总经济师、深圳市国资委副主任等职务。2019 年 5 月至 2025 年 9 月，任深圳市资本运营集团有限公司党委书记、董事长；2020 年 7 月至今，任公司董事。

雷江松先生，1970 年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员，深铁集团党委委员、副总经理。雷先生于 1993 年获华中科技大学学士学位；2006 年获天津大学管理科学与工程硕士学位。现为教授级高级工程师、国家注册一级建造师、注册造价工程师、注册监理工程师。1993 年 7 月至 2003 年 8 月，雷先生历任深圳市天健（集团）股份有限公司香港公

司技术科长、海外公司副总工程师；2003年9月至今任职于深铁集团，先后担任5号线建设分公司副经理、7号线分公司经理，深圳地铁工程咨询有限公司总经理，建设总部副总经理兼工程一中心总经理、建设总部执行董事兼党委书记，深圳地铁建设集团有限公司董事长兼党委书记，深铁集团副总经理等职务；2021年11月至今，任公司董事。

王蕴女士，1975年出生，现任职工代表董事、成本招采中心总经理。王女士于1997年获华中科技大学学士学位；2000年获武汉大学硕士学位；现为高级工程师。王女士于2000年加入公司，历任本公司规划设计部副经理，工程管理部经理，建筑研究中心助理总经理、总经理，公司副总裁，公司协同中心首席合伙人、公司开发经营本部合伙人。现担任深圳市党代表、中国勘察设计协会建筑产业化分会副会长、中国城市科学学会绿色建筑与节能专业委员会副理事长、住宅科技产业技术创新战略联盟副理事长、公共安全科学技术学会公共卫生安全与健康专业委员会委员及中国建筑学会立体城市与复合建筑专业委员会副主任委员。

2、独立董事

廖子彬先生，1962年出生，现为公司独立董事、审计委员会召集人、独立董事专门委员会召集人，香港商界会计师协会荣誉顾问。廖子彬先生具有丰富的内地和香港资本市场合并、收购、重组和上市项目实务经验，1985年获伦敦政治经济学院经济学学士学位，拥有英格兰及威尔士特许会计师公会会员资格、香港会计师公会资深会员资格。曾任毕马威中国主席、香港毕马威会计师事务所高级顾问，曾获委任为中国财政部会计咨询专家，天津市政协香港委员。廖先生目前兼任中国平安人寿保险股份有限公司独立董事、深圳前海微众银行股份有限公司独立董事、中信银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601998；联交所上市公司，股份代码：0998）独立董事、中国石油化工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600028；联交所上市公司，股份代码：0386）独立董事。

林明彦先生，1963年出生，现为公司独立董事、审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员。林先生1985年获得英国伯明翰大学机械工程及经济科学学士学位，2002年修毕哈佛大学商学院的高级管理课程。林先生在中国及新加坡的房地产开发及投资领域拥有丰富经验。林先生曾于凯德集团有限公司（“凯德集团”，新加坡证券交易所上市公司，股份代码：C31；美国场外电子交易系统（OTCBB）股份代码：CLLDY）任职超22年，历任该公司首席运营官、总裁兼首席执行官。也曾担任凯德集团旗下多家子公司之重要职务，包括任凯德集团旗下的雅诗阁有限公司执行总裁，以及凯德置地中国控股私人有限公司之行政总裁。林先生目前兼任 Sembcorp Industries Ltd（新加坡证券交易所上市公司，股份代码：U96）非

执行兼首席独立董事等职务。林先生曾任建业地产股份有限公司（联交所上市公司，股份代码：0832）之非执行董事。

沈向洋先生，1966年出生。现为公司独立董事、薪酬与提名委员会召集人，香港科技大学校董会主席、粤港澳大湾区数字经济研究院理事长、清华大学高等研究院双聘教授。1996年获得卡内基梅隆大学计算机学院机器人专业博士学位，历任微软亚洲研究院院长、微软全球副总裁和微软全球执行副总裁，主管微软技术与研发部并主要负责推动微软中长期总体技术战略、策略以及前瞻性研究与开发工作。沈先生是美国国家工程院外籍院士、英国皇家工程院外籍院士。目前兼任美团和网易有道的独立非执行董事，曾任东方明珠新媒体股份有限公司独立董事。

张懿宸先生，1963年出生，现任公司独立董事、投资与决策委员会召集人，中信资本控股有限公司董事长兼首席执行官、信宸资本董事长。张先生 1986年毕业于美国麻省理工学院，拥有计算机科学学士学位。张先生于 1987年至 2000年，曾先后就职于格林威治资本市场公司、担任东京银行纽约分部证券自营交易业务负责人、美林证券大中华区债券资本市场主管等。张先生于 2000年加入中信集团，2000年至 2002年，任中信泰富执行董事及中信泰富信息科技有限公司总裁；2002年参与创建中信资本控股有限公司（以下简称“中信资本”），目前担任中信资本董事长兼首席执行官。张先生目前还在中信资本投资的部分公司中兼任董事等职务，如兼任 Grand Foods Holdings Limited（麦当劳中国内地和香港特许经营商）董事会主席、哈药集团有限公司董事长、美国保健品企业 GNC（健安喜）董事长，张先生目前兼任香港交易及结算所有限公司（联交所上市公司，股份代码：0388）独立董事。张先生是第十一、十二、十三及十四届全国政协委员。张先生曾任通用环球医疗集团有限公司（联交所上市公司，股份代码：2666）董事会主席、哈药集团股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600664）董事长、顺丰控股股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002352）董事、亚信科技控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：1675）董事等。

3、高级管理人员

李锋先生，1974年出生，现任公司执行副总裁。李先生于 1996年获吉林工业大学工学学士学位；2018年获中共中央党校研究生学历。1996年8月起，先后任深圳市长城地产（集团）股份有限公司人力资源部总经理，深圳市长城投资控股股份有限公司人力资源部总经理，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局人力资源处处长、外派前海金融控股公司监

事，深圳市天健商业运营管理有限公司总经理，深圳市天健置业有限公司总经理，深圳市天健地产集团有限公司总经理、党总支书记，深圳市特区建工集团有限公司党委委员、副总经理。2024年6月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000090）董事。2025年1月至今，任公司执行副总裁。

华翠女士，1970年出生，现任公司执行副总裁。华女士于1992年获中南政法学院法学学士学位；2013年获中山大学工商管理硕士学位；2015年6月获武汉大学研究生学历、法学博士学位。1992年7月起，先后任茂名市纪委副书记，市委组织部副部长兼市人力资源和社会保障局局长，电白区区长、党组书记，深圳地铁运营集团有限公司党委副书记，深铁集团审计法律中心总经理，深圳市建材交易集团有限公司董事、总经理、党支部书记、董事长。2025年1月至今，任公司执行副总裁。

李刚先生，1980年出生，现任公司执行副总裁。李先生于2004年毕业于中国人民公安大学获文学学士学位；2010年获深圳大学法律硕士学位。2004年7月起，先后任深圳市公安局南山分局科员、初级警员、四级警员、行政科副科长；深圳市公安局后勤保障处装备科科长、警务保障部装备科科长，深圳市天健（集团）股份有限公司纪检监察室(监事会办公室)负责人，深铁集团办公室主任，深圳市地铁商业管理有限公司党委书记、董事、董事长，以及深圳市睿印商业管理有限公司董事、董事长。2025年1月至今，任公司执行副总裁。

韩慧华女士，1982年出生，现任公司执行副总裁、财务负责人。韩女士于2008年获江西财经大学管理学硕士学位，于2003年获中国科学技术大学管理学学士学位，现为中国注册会计师非执业会员。韩女士于2008年加入万科，历任公司财务与内控管理部业务经理、助理总经理、副总经理、管理中心财务管理职能中心合伙人。韩女士于2020年3月至今任公司执行副总裁、财务负责人，目前还兼任公司控股子公司万科海外投资控股有限公司（联交所上市公司，股份代号：1036）非执行董事。在加入万科之前，韩女士曾任职于江西省九江市修水地方税务局。

田钧先生，1970年出生，现任公司董事会秘书。田先生获中南财经大学经济学学士、堪培拉大学工商管理硕士。历任中国平安保险(集团)股份有限公司财务分析师、集团投资管理委员会执行秘书、集团财务管理委员会执行秘书，平安资产管理、平安人寿、平安证券、平安基金、平安汇通投资、前海结算等公司高管等重要职位。2017年7月起，先后担任深业集团、深圳市地铁集团、鲲鹏资本、深圳市国有免税集团、深圳市投资控股有限公司和深圳市创新投资集团有限公司的专职外部董事。2025年1月至今，任公司董事会秘书。

(二) 现任董事、高级管理人员于报告期内在其他单位任职情况

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在股东单位是否领取报酬津贴
黄力平	深圳市地铁集团有限公司	党委副书记、董事、总经理	是
雷江松	深圳市地铁集团有限公司	党委委员、副总经理	是
华翠	深圳市建材交易集团有限公司	董事长	是
李刚	深圳市地铁商业管理有限公司	党委书记、董事、董事长	是
	深圳市睿印商业管理有限公司	董事、董事长	否

注：华翠和李刚自担任公司高级管理人员后，不再从股东单位领取报酬津贴。

2、在其他单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
廖子彬	中国平安人寿保险股份有限公司	独立董事	是
	深圳前海微众银行股份有限公司	独立董事	是
	中信银行股份有限公司	独立董事	是
	中国石油化工股份有限公司	独立董事	是
林明彦	Sembcorp Industries Ltd	非执行兼首席独立董事	是
沈向洋	香港科技大学	校董会主席	否
	粤港澳大湾区数字经济研究院	理事长	否
	清华大学高等研究院	双聘教授	否
	美团	独立非执行董事	是
	网易有道	独立非执行董事	是
张懿宸	中信资本控股有限公司	董事长兼首席执行官	是
	信宸资本	董事长	否
	Grand Foods Holdings Limited (麦当劳中国内地和香港特许经营商)	董事会主席	否
	哈药集团有限公司	董事长	否
	GNC (健安喜)	董事长	否
	香港交易及结算所有限公司	独立董事	是
李锋	深圳市特区建工集团有限公司	党委委员、副总经理	是
	深圳市天健(集团)股份有限公司	董事	否
田钧	深圳市国有免税集团	董事	否
	深圳市投资控股有限公司	董事	是
	深圳市创新投资集团有限公司	董事	否

注：李锋和田钧自担任公司高级管理人员后，不再从上述单位领取报酬津贴。

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

(三) 变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

截至本报告披露之日止，公司董事、高管变更情况如下：

序号	日期	事项
1	2025 年 1 月 27 日	郁亮先生因工作调整原因辞去公司董事会主席职务，继续担任董事；祝九胜先生因身体原因辞去公司董事、董事会投资与决策委员会委员、总裁、首席执行官等职务；朱旭女士因工作调整原因辞去公司董事会秘书等职务。
2		第二十届董事会第十二次会议选举辛杰先生为公司第二十届董事会主席，聘任郁亮先生、李锋先生、华翠女士和李刚先生为公司执行副总裁，聘任田钧先生为公司董事会秘书，任期均从董事会审议通过之日起至第二十届董事会任期届满止。
3	2025 年 3 月 31 日	刘肖先生因工作调整原因，申请辞去公司执行副总裁、首席运营官等职务。
4	2025 年 10 月 12 日	辛杰先生因个人原因辞去公司董事、董事长职务。
5		第二十届董事会第二十四次会议选举黄力平先生为公司第二十届董事会董事长，任期从董事会审议通过之日起至第二十届董事会任期届满止。
6	2026 年 1 月 8 日	郁亮先生因到龄退休辞去公司董事、执行副总裁职务。

（四）2025 年度薪酬情况

未在公司全职工作的董事和监事以及独立董事的津贴补贴标准按股东会审议通过的标准执行；在公司全职工作的董事、监事不领取董事、监事的职务薪酬（酬金），根据其在公司的工作绩效领取薪酬。董事会下设薪酬与提名委员会对高级管理人员绩效考核结果与薪酬水平进行监督、审议，从而有效的实施薪酬管控。公司董事会根据公司统一的薪酬管理体系，确定本年度公司高级管理人员报酬。

2025 年在公司全职工作的董事、监事、高级管理人员（含 1 位职工代表董事，1 位职工代表监事）从本集团获得税前报酬（含公司缴纳的“五险一金”）合计 702.1 万元。

4 位独立董事从本集团获得 2025 年度税前酬金 60 万元/人，合计 240 万元。

其他未在公司全职工作的董事及监事未从本集团领取 2025 年度董事、监事酬金。

单位：万元

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起止年月	2025 年度税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
黄力平	董事长	现任	男	57	2025.10-2026.6	0	是
	董事	现任			2021.6-2026.6		
胡国斌	董事	现任	男	60	2020.7-2026.6	0	否
雷江松	董事	现任	男	55	2021.11-2026.6	0	是
王蕴	职工代表董事	现任	女	50	2023.7-2026.6	104.9	否

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起止年月	2025 年度税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
廖子彬	独立董事	现任	男	63	2023.7-2026.6	60	否
林明彦	独立董事	现任	男	63	2023.7-2026.6	60	否
沈向洋	独立董事	现任	男	59	2023.7-2026.6	60	否
张懿宸	独立董事	现任	男	62	2020.7-2026.6	60	否
李锋	执行副总裁	现任	男	51	2025.1-2026.6	95.7	否
华翠	执行副总裁	现任	女	55	2025.1-2026.6	95.7	否
李刚	执行副总裁	现任	男	45	2025.1-2026.6	95.7	否
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	现任	女	43	2020.3-2026.6	104.4	否
田钧	董事会秘书	现任	男	55	2025.1-2026.6	95.7	否
辛杰	董事长	离任	男	59	2025.1-2025.10	0	是
	董事会副主席	离任			2023.10-2025.1		
郁亮	董事	离任	男	60	1994-2026.1	24.2	否
	执行副总裁	离任			2025.1-2026.1		
	董事会主席	离任			2017.7-2025.1		
解冻	监事会主席	离任	男	61	2014.3-2025.6	12.1	否
栗淼	监事	离任	男	52	2020.7-2025.6	0	是
潘樟良	职工代表监事	离任	男	45	2023.7-2025.6	36.9	否
祝九胜	董事	离任	男	57	2020.7-2025.1	2.1	否
	总裁、首席执行官	离任			2018.2-2025.1		
朱旭	董事会秘书	离任	女	50	2016.3-2025.1	8.7	否
刘肖	执行副总裁、首席运营官	离任	男	46	2021.6-2025.3	26	否
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据			未在公司全职工作的董事薪酬按股东会审议通过的标准执行；在公司全职工作的董事不领取董事的职务薪酬，根据其在公司的工作绩效领取薪酬。董事会下设薪酬与提名委员会对高级管理人员绩效考核结果与薪酬水平进行监督、审议，从而有效的实施薪酬管控。公司董事会根据公司统一的薪酬管理体系，确定本年度公司高级管理人员报酬。				
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况			已完成				
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排			无				
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况			无				

注 1：税前报酬总额包括公司支付给董事、监事和高级管理人员的薪酬以及公司缴纳的“五险一金”等。

注 2：上表薪酬数据为相关人员于 2025 年担任公司董事、高级管理人员期间从公司领取的薪酬。

注 3：自 2024 年 2 月起，郁亮、解冻、祝九胜自愿领取月薪税前 1 万元，上述三人税前薪酬包括公司为其缴纳的“五险一金”。

注 4：上表年龄为以年报披露日为基准，按周岁计算。

（五）报告期内持股变化情况

报告期内，董事、监事和高级管理人员持股情况：

单位：股

姓名	报告期末职务	期初持股数	期内变化	期末持股数	期末持股占总股份数的比例	股份增减变动原因
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	141,000	0	141,000	0.0012%	/
郁亮	董事、执行副总裁	7,394,945	0	7,394,945	0.0620%	/
解冻	原监事会主席	1,652,645	0	1,652,645	0.0139%	/
刘肖	原执行副总裁、首席运营官	157,600	0	157,600	0.0013%	/
祝九胜	原董事、总裁、首席执行官	195,900	0	195,900	0.0016%	/
朱旭	原董事会秘书	138,800	-34,700	104,100	0.0009%	离任后减持
合计		9,680,890	-34,700	9,646,190	0.0809%	

注：报告期内，董事、监事和高级管理人员持股变化详见“第七节 股份变动及股东情况”。除上述之外，其他董事未持有公司股份。

上述人员持有的公司股份全部为实益持有的 A 股股份，均为好仓。除以上信息外，公司未知公司董事、高级管理人员及相应联系人根据《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）第 352 条存置的登记册之权益及淡仓或根据《联交所上市规则》附录 C3《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》应通知公司及联交所，持有公司及按《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）XV 部界定的相联法团的权益或淡仓。

八、本公司遵守《企业管治守则》情况

（一）企业管治职能

董事会负责制订公司之企业管治政策并履行以下企业管治职能：

- (1) 制订、检讨企业管治政策及常规；
- (2) 检讨、监察董事及高级管理人员的培训及持续专业发展；
- (3) 检讨、监察公司在遵守法律及监管规定方面的政策及常规；
- (4) 制订、检讨及监察董事及员工的操守准则；及
- (5) 检讨公司遵守《企业管治守则》及在企业管治报告内的披露。

报告期内，董事会已检讨、监察董事及高级管理人员的培训及专业发展和遵守相关法律法规等规定履行企业管治职责，其亦致力完善本公司的企业管治实践。

（二）董事长与总裁、首席执行官

董事长和总裁承担不同的职责。根据《公司章程》，董事长主要负责主持董事会会议以及督促检查董事会决议的执行；总裁主要负责主持公司的日常经营管理工作、向董事会报告工作并组织实施董事会决议。

截止本报告披露之日，本公司董事长为黄力平先生。

九、董事的证券交易

公司制定了《员工买卖公司证券的规定》等规则。公司的有关内部规则的要求并不低于《标准守则》的标准。经向董事查询，公司确认董事已遵守相关公司内部规范和《标准守则》，没有进行违反《标准守则》的证券交易行为。

十、董事的合约权益

报告期内，公司董事并无在公司或任何附属公司的交易、安排或合约上拥有重大权益。

十一、报告期内，公司及公司董事、高级管理人员受监管部门处罚等情况

报告期内公司及公司董事、高级管理人员不存在受监管部门处罚等情况。

十二、高级管理人员相关情况说明

（一）对高级管理人员的考评、激励及奖励机制的建立和实施情况

本集团的薪酬体系包括固定薪酬、年度奖金。

（1）**固定薪酬**。面向全员，根据岗位重要性和员工基本生活需要确定，职位越高，固定薪酬在全部收入中占比越低。

（2）**年度奖金**。公司于第二十届董事会第三次会议审议通过了《关于强化激励约束机制、修订公司部分管理制度的议案》，董事会同意公司 2023-2025 年度奖金方案，继续基于净利润为考核指标，将员工利益与股东利益进行绑定。对于有外部股东或独立成军的非开发业务，则不纳入集团奖金包范围，其根据约定程序确定。

（二）公司秘书

2025 年 1 月 27 日，董事会聘任田钧先生为公司董事会秘书、公司秘书，并在 2025 年 3 月 31 日聘用任田钧先生和钟明辉先生为本公司联席公司秘书。本公司已获得联交所批准豁免田钧先生担任联席公司秘书任职资格，田钧先生联席公司秘书的聘任于 2025 年 3 月 31 日正式生效。钟明辉先生于本公司的主要联络人为本公司的董事会秘书、联席公司秘书田钧先生。

根据《联交所上市规则》第 3.29 条的要求，2025 年，田钧先生和钟明辉先生均接受了超过 15 个小时之相关专业培训。

十三、员工情况

（一）员工构成

报告期末母公司在职员工的数量（人）	315
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	131,114
报告期末在职员工的数量合计（人）	131,429
当期领取薪酬员工总人数（人）	136,359
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	172
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	11,317
销售人员	3,405
技术人员	103,624
财务人员	4,203
行政人员	7,729
其他人员	1,151
合计	131,429

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	3,593
本科	39,800
专科	88,036
合计	131,429

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 131,429 人，其中：地产开发业务 7,181 人，全年减少 2,228 人；物业服务业务 108,745 人，全年增加 6,304 人。

按性别划分，男性员工 73,668 人，女性员工 57,761 人；

按年龄划分，29 岁及以下 40,620 人，30-49 岁 83,234 人，50 岁或以上 7,575 人；

按地区划分，中国大陆 131,238 人，港澳台 174 人，海外 17 人。

（二）薪酬

本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计 185.97 亿元。

（三）培训

万科秉持“文化传承高度统一，人才培养百花齐放”的理念，以乐学学习平台为连接，构建总部通用培养体系和各事业部分布式培养体系。

总部培训体系：总部层面全面布局人才发展，制定“人才培养一盘棋”计划，打造“3+1”培训体系。总部层面的培训计划聚焦于职业化和专业化，开发了结合企业文化和技术提升的课程。在地区层面，我们建立了领导力培养体系，旨在培养能够“随时响应、迅速投入”的未来经营管理人才。针对基层员工对“成长路径清晰”的需求，建立专业成长路径，给予专业进阶感，支持员工在日常工作树立专业成长目标，持续提升专业能力。面向管理层，基于专业成就授予学术专家，浓郁学术氛围，鼓励管理层通过专业领域的引领担当、攻坚克难，支持业务打赢。

分布式培养体系：集团建立了覆盖集团总部与各事业部的分布式培训体系，针对不同业务单元的特点与需求，系统化地开展人才培养工作，以支撑业务发展与组织能力提升。2025 年，集团重点推进了多项专项培训计划，取得了扎实进展。

关于员工情况详见《2025 年度可持续发展报告》。

十四、利润分配及分红派息预案

《公司章程》第 182 至第 183 条规定了本公司的利润分配相关政策及决策机制。

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	不适用
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	鉴于 2025 年公司经营亏损，不符合《公司章程》规定的利润分配条件，故建议 2025 年度不派发股息，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。为增强投资者回报拟采取的措施请参见本公司于 2025 年 3 月 31 日披露的《万科企业股份有限公司估值提升计划》
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

董事会是否审议利润分配方案（含不分红不转增）

是 否

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

2025 年度公司不派发股息，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

本公司于报告期内未实施股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施。

十六、风险管理

2025 年，公司在董事会和内部管理层面持续完善和强化风险识别、风险监控和风险防范职责，董事会负责评估及厘定公司为达成战略目标所愿承担的风险性质及程度、维持稳健及有效的风险管理和内部监控系统并检讨其成效。董事会至少每年检讨公司风险管理及内部监控系统的有效性，并听取管理层汇报主要风险及应对措施。

公司风险管理及内部监控系统按照《企业管治守则》及《企业内部控制基本规范》的原则及指引制定，已建立分层分级的风险管理架构，发布风险管理手册，公司相关部门根据既

定的发展策略，对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行研究，对主要风险进行识别及评估，为制订风险应对策略提供依据，并持续监控风险管理系统的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

经过认真评估，公司目前面临的主要风险和相关应对措施如下：

（一）环境风险

2025年公司仍面临复杂外部环境风险，有效需求不足对房地产市场形成持续制约。房地产市场分化加剧、去化压力犹存，行业仍处于调整期。政策层面释放出支持市场平稳健康发展的积极信号，但各地政策落地节奏、执行力度及实施效果存在差异，可能对公司经营环境、项目销售与资金回笼带来阶段性影响。

公司将积极应对外部环境变化，坚守稳健经营底线。以保交房为首要任务，全力保障项目交付；严守现金流安全，抢抓市场窗口全力推进销售，加快资金回笼；充分把握政策利好，优化融资结构，稳定融资渠道，多措并举盘活存量资产。持续提升产品力，优化经营服务水平，打造好房子、好服务、好社区，以精细化运营与高质量发展抵御市场波动，保障公司持续稳健运营。

（二）流动性风险

受行业下行影响，公司销售规模持续下降，货币资金同步大幅减少，财务状况下行迹象明显，同时面对集中到期的存量债务压力，流动性面临较大挑战。

公司将继续全力以赴推进生产经营改善，积极推动销售回款，加快资产变现。同步与金融机构通力合作争取支持，保持融资稳定。在大股东及各方支持下，公司将尽最大努力保障现金流安全，积极应对化解流动性压力。

（三）业绩亏损风险

因行业深度调整影响，房地产开发业务销售收入和利润率显著下降；公司经营性业务在扣除折旧摊销后尚未盈利，同时部分大宗资产交易和股权交易面临亏损风险，综合各类税费等刚性成本后，经营业绩将持续承压。

公司将在大股东及各方支持下，上下凝心聚力，继续全力以赴推进经营改善，积极响应国家各类政策，在保交房前提下，加大力度盘活资产，强化产品竞争力，加强预算控制，制定利润提升目标。公司将争取早日摆脱困境，回归健康发展的轨道。

（四）业务风险

2025年，工程建设行业规模效益继续下行，资金链持续承压，企业经营困局进一步加剧。建筑行业的困境对于项目开发经营产生负面的影响，包括建筑企业暴雷、原材料大幅波动、劳资纠纷、安全意外事故等因素，可能对工程进度、客户满意度、项目成本、房屋质量等带来风险，对公司经营业绩和品牌声誉造成影响。

公司已建立完整的招采与供应链管理体系，持续关注供应商经营及履约状态。通过工程后评估、第三方飞检常态化等举措强化履约管理。定期前置梳理客户风险并建立风险清单，面向交付、客户设立专业应对小组，保障业务有序开展；深入二级供应链，前置管控材料、设备的品质与供应稳定性，确保项目高品质稳定交付。

（五）合规风险

公司业务开展受境内外广泛的法规及政策监管，各地区的房屋销售及建筑法规、物业管理法规、财务及税务法规、个人信息与数据法规以及中国大陆及香港的上市规则等变动均可能对公司产生影响。

公司已搭建合规管理体系，开展了规章制度的梳理、重塑和强化，不断加强对合规风险的防范、对合规遵从的监控，不断提升对合法合规要求的认知水平和管理意识。公司设置合规管理部门对法规和政策的变化进行研究，并将相关要求及时落实到业务活动和运营管理中；公司自上而下开展对最新法规 and 政策的培训，加深对政策的理解并及时调整业务以符合政策要求，确保公司经营管理遵守各项相关法规、政策及指引要求。

（六）诉讼风险

公司因合作开发、合同履行争议等事项面临诉讼或仲裁风险，可能导致公司承担赔偿责任等情况，影响资金周转与经营业绩，对日常经营管理带来影响。同时，诉讼过程中的声誉风险可能对公司品牌造成负面影响，降低客户信任度与市场竞争力。

公司已建立法律风险防控体系，针对潜在诉讼风险，公司采取分级预警机制，对高风险事项提前制定应对预案，通过协商调解、专业诉讼代理等方式降低损失。同时加强内部培训，提升员工法律意识与风险识别能力，从源头减少纠纷发生。公司持续跟踪司法实践与判例变化，确保经营活动符合法律法规要求，有效控制诉讼风险敞口。

（七）人才风险

面对房地产行业环境、公司财务与经营状况变化等多重挑战，公司优秀骨干人才保有承压，对年轻优秀人才吸引力不足，内部人才梯队建设存在挑战。

公司在专业能力认证、培训与实训基地建设等方面推进了系列工作。持续开展训战结合计划，组织专项技能培训，做好经验传承。同时，结合用人需求调研与目标设定，积极利用内部招聘、外部招聘、专业交流等人才引进方式，拓展优秀人才来源，支持业务梯队建设，为持续发展提供组织保障。

（八）舞弊风险

公司已建立的内部控制体系覆盖了各业务领域，但业务范围广泛且业务模式复杂，员工、供应商或第三方可能存在不当行为，同时高新技术的广泛应用使得舞弊手段更为隐蔽，增加了监控难度，公司仍面临潜在的舞弊风险。

公司以客户至上、奋斗为本、融合发展、阳光透明为核心价值观，树立敬业、专业、干净的企业文化，建立健全治理规范、内控有效、阳光透明的管理机制。对任何舞弊行为持续秉持“零容忍”的明确态度，同时通过加强审计监察专业力量配备、专项培训，提升团队在复杂业务场景及新技术环境下的风险识别与调查能力。通过潜在利益冲突申报、关键岗位廉情排查、全员廉政承诺等常态化预防措施，将廉洁要求融入岗位职责体系，护航业务健康发展。

十七、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

公司董事会负责按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性。董事会授权审计委员会监督内外部审计工作和内部控制，评估内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。

公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。由于内部控制存在的固有局限性，内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实性、完整性提供了合理保障。

公司每年开展内部控制自我评价。2025 年度的评价时间区间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，纳入评价范围的业务包含房地产开发、物业服务、物流仓储服务、租赁住宅、

商业开发和运营等领域；纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督。同时公司建立了多层级的监督检查体系，通过内部审计、内控检查、专项调查、巡查等方式对公司内部控制的设计及运行的有效性进行独立评价，并由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。

公司已经建立的内部监控系统在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，于内部控制评价报告基准日，公司保持了有效的财务报告内部控制，也未发现非财务报告内部控制存在重大缺陷。

报告期内，董事会已对公司的风险管理和内部监控系统进行监控及检讨。根据检讨结果，董事会认为公司于报告基准日的风险管理和内部监控系统有效且足够。

关于公司内部控制情况，详见同日披露的《2025 年度内部控制自我评价报告》。

十八、审计

（一）审计师聘任及酬金

见“第六节 重要事项”之“八、聘任、解聘会计师事务所情况”。

（二）董事及审计师确认

公司所有董事均确认就编制截至 2025 年 12 月 31 日止年度账目的责任。公司审计师德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）确认于截至 2025 年 12 月 31 日止年度财务报表的审计报告中的财务报表审计责任。

十九、内部控制评价报告或内部控制审计报告

（一）内控评价报告

见本公司同日披露于巨潮资讯网的《内部控制自我评价报告》。

（二）内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
万科于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	已披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 4 月 1 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

二十、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

适用 不适用

二十一、环境信息披露情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

二十二、社会责任情况

公司在职工权益保护、供应商、客户和消费者权益保护、环境保护与可持续发展、公共关系、社会公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于同日披露的《2025年可持续发展报告》。

二十三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司在报告期内巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作的具体情况，请参见公司于同日披露的《2025年可持续发展报告》“乡村绿色振兴”部分。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

深铁集团成为本集团第一大股东后，于 2017 年 3 月 18 日披露详式权益变动报告书做出以下承诺，截止本报告披露日，深铁集团已遵守其承诺。

1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，深铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

1、上市公司的高级管理人员（总经理、副总经理、董事会秘书及财务负责人等）专职在上市公司工作，并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司控制的企业担任除董事、监事以外的职务及领取薪酬。

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

4、本公司仅通过股东会行使股东权利，按照法律法规或者上市公司章程及其他规章制度的规定推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选，本公司不会逾越股东会或董事会干预上市公司的人事任免。

二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

2、上市公司能够独立作出财务决策，本公司不会逾越上市公司的股东会或董事会干预上市公司的资金使用、调度。

3、上市公司独立开具银行账户，本公司及本公司控制的企业不会与上市公司及其控股子公司共用银行账户。

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

1、上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公司的机构完全分开；上市公司不会与本公司及本公司控制的企业存在办公机构混同或经营场所混用的情形。

2、上市公司独立自主地运作，本公司不会逾越股东会及董事会干预上市公司的经营管理。

四、上市公司的业务独立

1、上市公司独立拥有开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力。

2、本公司不会无偿或者以明显不公平的条件要求上市公司为本公司提供商品、服务或者其他资产。如本公司及本公司控制的企业与上市公司发生关联交易，本公司或本公司控制的企业将遵循公正、公平、公开的一般商业原则，依照市场经济规则，根据有关法律、法规、规范性文件和公司的有关规定履行合法程序，依法签订协议，保证交易价格的透明、公允、合理，在股东会以及董事会对有关涉及本公司及所控制的其他企业与上市公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并将督促上市公司及时履行信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东特别是中小股东的利益。

五、上市公司的资产独立

1、上市公司拥有与其经营有关的业务体系和独立完整的资产，且该等资产全部处于上市公司的控制下，并为上市公司独立拥有和运营。

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

本公司将确保自身及本公司控制的企业严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不利用股东地位违反上市公司规范运作程序，不会越权干预上市公司及其子公司的经营管理活动，不侵占上市公司及其子公司的利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于对由此给上市公司及其中小股东造成的全部损失承担赔偿责任。”

2、关于避免同业竞争的承诺

为保持上市公司的独立性，避免因同业竞争问题给上市公司带来不利影响，深铁集团承诺：

“在本公司拥有万科的股东表决权的比例不低于 20%且本公司为拥有万科的股东表决权比例最高的股东期间：

1、本公司将本着有利于上市公司的原则，在本公司及本公司控制的企业与上市公司及其子公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突时，在合法合规的前提下优先考虑上市公司及其子公司的利益。

2、本公司不会利用从上市公司了解或知悉的信息，协助本公司或任何第三方从事或参与与上市公司从事的业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。

3、若因本公司或本公司控制的企业违反上述承诺而导致上市公司权益受到损害的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

3、关于规范关联交易的承诺

为规范本次权益变动完成后可能与上市公司之间产生的关联交易，深铁集团做出如下承诺：

“1、本公司及本公司控制的企业将严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保持上市公司在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性。

2、本公司及本公司控制的企业不利用股东的地位促使上市公司股东会或董事会通过关联交易做出侵犯中小股东合法权益的决议。

3、本公司及本公司控制的企业不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用上市公司的资金。

4、如本公司及本公司控制的企业与上市公司发生关联交易，本公司或本公司控制的企业将遵循公正、公平、公开的一般商业原则，依照市场经济规则，根据有关法律、法规、规范性文件和公司的有关规定履行合法程序，依法签订协议，保证交易价格的透明、公允、合理，在上市公司股东会以及董事会对有关涉及本公司及所控制的其他企业与上市公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并将督促上市公司及时履行信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东特别是中小股东的利益。

5、本公司及本公司控制的企业将严格按照相关法律法规的规定以及上市公司的公司章程履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务。

本公司将确保自身及本公司控制的企业不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。若违反上述承

诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于对由此给上市公司及其中小股东造成的全部损失承担赔偿责任。

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

（二）公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司董事会审阅了德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）给公司出具的 2025 年度审计报告，认为会计师事务所出具的意见符合公司实际情况，其在公司上述报告中增加强调事项段是为提醒上述报告使用者关注有关内容，不影响公司财务报告的有效性。该意见是德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）根据中国注册会计师审计准则要求，通过职业判断出具的意见，客观地反映了公司 2025 年度财务状况、经营成果。公司董事会对该审计意见无异议。

根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司董事会高度重视报告中强调事项对公司产生的影响，将组织公司管理层等积极采取有效措施，努力消除审计报告中强调事项段所涉及事项的影响，以保证公司健康稳定地发展，切实有效维护公司和广大投资者的利益。公司董事会提醒广大投资者注意投资风险。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错核算更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期内，本公司新增 48 家子公司，减少 165 家子公司，具体情况参见“第九节 财务报告”之“附注六”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和毕马威会计师事务所（以下合称“毕马威”）已连续超过 20 年为公司提供审计服务，根据财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关精神，为进一步提升上市公司审计工作的独立性和客观性，公司于 2025 年 6 月 27 日召开 2024 年度股东会决议聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）和德勤·关黄陈方会计师行（以下合称“德勤”）为公司 2025 年度会计师事务所。本次变更会计师事务所符合《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）的规定。

下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2025 年度		连续服务年限	2024 年度	
	审计单位	审计费用 (人民币万元)		审计单位	审计费用 (人民币万元)
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	德勤华永会计师事务所 (特殊普通合伙)	1,388	1 年	毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)	1,680
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表	德勤·关黄陈方会计师行		1 年	毕马威会计师事务所	
签字会计师	杨誉民		1 年	周永明	
签字会计师	许湘照		1 年	李瑶	

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无单一诉讼或仲裁达到重大的事项。

因新增诉讼的累计金额达到披露要求，公司分别于 2025 年 8 月 23 日及 2026 年 3 月 31 日披露了《累计诉讼、仲裁情况公告》，具体请见公司于巨潮资讯网站上披露的公告。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十三、公司及其第一大股东的诚信状况

报告期内，公司陆续就“22 万科 MTN004”和“22 万科 MTN005”两笔中期票据以及“H1 万科 02”（原“21 万科 02”）一笔公司债启动展期协商程序，目前展期议案已获得债券持有人会议表决通过。截至本报告披露日，公司不存在所负数额较大的债务到期未清偿的情况。

报告期内及截至本报告披露日，因湖南省湘腾房地产开发有限公司资金返还案被判决与子公司承担连带责任，公司存在一笔涉案金额为人民币 10.8 亿的执行案件，尚未履行法院生效法律文书，案由为损害公司利益责任纠纷，该案深圳中级人民法院执行立案在先，公司已启动执行异议程序，且正对已生效的被执行判决申请最高人民法院再审，全力维护正当权益。

报告期内，公司第一大股东深铁集团不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十四、重大收购资产事项进展情况

2020 年 6 月 28 日，公司第十八届董事会第三十二次会议审议通过了《关于广信资产包引入战略合作的议案》，同意下属企业广州万科企业有限公司(以下简称“广州万科”)将持有的广州市万溪企业管理有限公司（以下简称“广州万溪”）50%股权以人民币 70.4 亿元

(含 30.4 亿元的预付溢价款) 转让给“中信信托·广州万溪股权投资集合资金信托计划”(以下简称“信托计划”)。

2020 年 7 月 27 日, 根据公司董事会决议, 广州万科和广州万溪与信托计划三方共同签署了《关于广州市万溪企业管理有限公司之合作协议》(以下简称“《合作协议》”)。根据《合作协议》, 广州万科及广州万溪需确保自《合作协议》签订之日起满五(5)年内(即 2025 年 7 月 27 日前), 广州万溪及下属企业取得广东国际信托投资公司属下房地产公司股权及相关债权(以下简称“广信资产包”)资产对应的不少于 210.98 万平方米权益计容建面的批复文件, 在通知信托计划后 15 个工作日内, 未收到信托计划异议, 可将上述 70.4 亿股权转让款中的 30.4 亿元预付溢价款将转化为同等金额的股权溢价款。截至本报告期末, 广州万科与信托计划对广信资产包项目的后续推进、股东借款和银团借款的安排仍在持续协商, 双方对是否已满足目标权益面积的形式要件存在不同理解, 双方仍将继续保持沟通。

十五、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(亿元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(亿元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市地铁集团有限公司	持有本公司 27.18% 股份的股东	提供股东借款	从 2025 年以来至公司 2025 年度股东会召开日为止期间, 深铁集团向公司提供不超过 220 亿元借款额度, 公司对实际发生的借款提供抵/质押担保	遵循市场化原则	每笔借款利率以 (i) 与 (ii) 两者之中孰高为准: (i) 2.34%; (ii) 定价基准加浮动点数确定, 其中定价基准为每笔借款提款日(首个利率确定日)前一工作日全	截至报告期末, 实际发生的借款金额为 213.8 亿元, 公司及子公司已就其中 73.35 亿元借款提供抵质押担保	/	220	否	按定期付息	不适用	2025 年 11 月 3 日	《关于深铁集团向公司提供股东借款并由公司提供担保暨日常关联交易公告》(公告编号: 〈万〉2025-139) 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

					国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率(LPR), 浮动点数为减66个基点								
大额销货退回的详细情况					/								
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况(如有)					/								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)					/								

注: 截至本报告披露日, 前述 220 亿股东借款额度已全部使用完毕。

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司第二十届董事会第十二次会议于 2025 年 1 月 27 日审议通过了《关于转让红树湾项目投资收益权相关事项的议案》, 公司向深铁集团转让红树湾物业开发项目投资收益权以及相关标的, 具体详见公司于 2025 年 1 月 27 日披露的《关于转让红树湾物业开发项目投资收益权暨关联交易公告》(公告编号: 〈万〉2025-014)。截至本报告披露之日, 上述交易已完成。

(三) 共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司第十八届董事会第三十二次会议审议通过了《关于与深圳市地铁集团有限公司成立合资公司的议案》, 公司与深铁集团共同投资设立了深圳地铁万科实业发展有限责任公司(以下简称“铁万实业”), 详见公司于 2020 年 6 月 30 日披露的《关于与深铁集团共同投资成立合资公司的关联交易公告》(公告编号: 〈万〉2020-073)。

截至本报告披露之日, 在履行相应的决策程序后, 铁万实业已经进入解散程序。

(四) 关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

是否存在非经营性关联债权债务往来是 否

公司报告期不存在重大非经营性关联债权债务往来。

(五) 与存在关联关系的财务公司的往来情况适用 不适用

公司不存在与存在关联关系的财务公司发生存款、贷款、授信或其他金融业务。

(六) 公司控股的财务公司与关联方的往来情况适用 不适用**(七) 其他重大关联交易**适用 不适用

报告期内及截至本报告披露日，深铁集团已累计向公司提供借款 335.24 亿元，具体详见公司在巨潮资讯网的公告。

序号	临时公告名称	临时公告披露日期
1	关于深铁集团向公司提供股东借款暨关联交易的公告	2025 年 2 月 11 日
2	关于深铁集团向公司提供 42 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 2 月 22 日
3	关于深铁集团向公司提供 33 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 4 月 30 日
4	关于深铁集团向公司提供不超过 15.52 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 5 月 15 日
5	关于深铁集团向公司提供不超过 30 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 6 月 7 日
6	关于公司向深铁集团申请不超过 62.49 亿元借款以及已有部分借款条款变更暨关联交易的公告	2025 年 7 月 4 日
7	关于深铁集团向公司提供不超过 8.69 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 7 月 31 日
8	关于深铁集团向公司提供不超过 16.81 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 8 月 6 日
9	关于深铁集团向公司提供不超过 20.64 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 9 月 17 日
10	关于深铁集团向公司提供不超过 22 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 10 月 31 日
11	关于深铁集团向公司提供股东借款并由公司提供担保暨日常关联交易公告	2025 年 11 月 3 日

序号	临时公告名称	临时公告披露日期
12	关于深铁集团向公司提供不超过 16.66 亿元借款暨关联交易的公告	2025 年 11 月 12 日
13	关于深铁集团向公司提供不超过 23.6 亿元借款暨关联交易的公告	2026 年 1 月 28 日

十六、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

公司报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

公司报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

（二）重大担保

单位：人民币万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
Champion Estate (HK) Limited	2023/8/18	33,624.62	2023/8/21	8,865.41	一般保证责任		5 年	否	否
绍兴元昊置业有限公司	2024/11/14	40,000.00	2024/11/13	17,492.00	连带责任担保、股权质押	担保人以持有的被担保方股权提供质押担保	债务履行期限届满之日起 3 年	否	否
北京半岛印力商业运营管理有限公司	2025/3/31	81,000.00	2022/12/15	74,700.00	连带责任担保		15 年	否	否
杭州润灏置业有限公司	2025/3/31	21,250.00	2020/10/30	12,801.34	连带责任担保		10 年	否	否
宁波万高置业有限公司	2025/3/31	15,500.00	2021/7/23	10,503.10	连带责任担保		10 年	否	否
温州万印置业有限公司	2025/3/31	38,000.00	2024/2/8	38,000.00	连带责任担保		10 年	否	否
成都市尉洪建设有限公司	2025/4/15	91,733.27	2025/4/10	87,797.27	连带责任担保		/	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		91,733.27		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			87,797.27		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		321,107.89		报告期末实际对外担保余额合计（A4）			250,159.12		

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉誉天兴业置地有限公司	2025/1/10	204,000.00	2019/12/5	204,000.00	连带责任担保		至 2028 年 12 月 31 日	否	否
万科（重庆）企业有限公司	2021/11/10	580,000.00	2021/11/19	580,000.00	连带责任担保		18 年	否	否
万科（新疆）企业有限公司	2022/1/12	70,000.00	2022/1/25	70,000.00	连带责任担保		18 年	否	否
郑州荣望房地产开发有限公司	2025/12/22	112,000.00	2022/12/13	112,000.00	连带责任担保、质押担保	担保人以持有的被担保人 99% 股权提供质押担保	7 年	否	否
深圳市万科发展有限公司	2025/12/22	388,000.00	2022/11/24	150,000.00	连带责任担保、抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	7 年	否	否
			2023/3/31	180,000.00			6 年	否	否
			2023/4/27	58,000.00			6 年	否	否
佛山市顺德区万彬房地产有限公司	2025/2/8	75,000.00	2023/3/16	75,000.00	连带责任担保、质押担保	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	13 年	否	否
佛山市万科企业有限公司	2025/4/22	210,000.00	2023/4/21	210,000.00	连带责任担保、质押担保	佛山市万科置业有限公司以持有的股权提供质押担保	12 年	否	否
福州市万滨房地产有限公司	2025/12/31	140,000.00	2023/4/20	139,620.00	连带责任担保、质押担保	部分担保方以持有的被担保方股权提供质押担保	13 年	否	否
云南浙万置业有限公司	2025/5/15	260,000.00	2023/5/12	260,000.00	连带责任担保、股权质押担保	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	13 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
云南万科企业有限公司、昆明万宝房地产开发有限公司（共同借款人）	2025/1/25	110,000.00	2023/5/12	110,000.00	连带责任担保、抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	13 年、质押担保有效期至主债权诉讼时效届满	否	否
北京万永房地产开发有限公司	2023/9/27	400,000.00	2023/9/25	0.00	连带责任担保		13 年	否	否
厦门鼎泰和投资有限公司	2024/6/1	60,000.00	2024/5/31	56,600.00	连带责任担保	公司全资子公司厦门市万科企业有限公司以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否
广东兴华实业有限公司	2024/7/20	100,000.00	2024/6/28	97,900.00	质押担保、连带责任担保	担保方以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否
西安长盛西驿住房租赁服务有限公司	2024/9/12	100,000.00	2024/9/4	6,540.00	质押担保、连带责任担保	西安泊寓住房租赁服务有限公司以持有的担保对象 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否
沈阳万科宸北置业有限公司	2024/9/19	16,000.00	2024/9/14	15,980.00	质押担保、连带责任担保	担保方分别以持有的被担保方 90% 及 10% 股权提供质押担保	18 年	否	否
西安宜伽房地产开发有限公司	2024/10/17	60,000.00	2024/10/15	58,439.00	连带责任保证担保、质押担保	西安万科共筑房地产开发有限公司以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	8 年	否	否
海南万骏管理服务有限公司	2025/12/17	73,100.00	2025/12/16	73,100.00	连带责任保证担保		至担保责任履行完毕之日止	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		1,572,100.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			1,333,720.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		2,958,100.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			2,457,179.00		
子公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
财荣有限公司	2024/7/20	473,287.28	2023/8/18	239,046.36	一般保证责任		3.5 年	否	否
Wkland Limited	2025/4/2	50,000.00	2025/4/1	0.00	一般担保责任		自交易尾款支付义务产生之日起至协议约定期限止	是	否
Vanke Rainbow Investment Partner II Limited、Vanke Rainbow Investment Partner I Limited（共同借款人）	2025/5/29	620,692.78	2025/5/30	614,099.04	连带担保责任、股权质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保	提款之日起不超过 2 年	否	否
万科置业（香港）有限公司	2025/12/17	325,159.20	2025/12/17	325,159.20	连带责任担保、抵押担保、质押担保	担保方以持有的股权及账户提供质押担保、以资产提供抵押担保	至贷款清偿之日止	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
万科地产（香港）有限公司	2025/12/17	261,933.80	2025/12/17	261,933.80	连带责任担保、质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保	至贷款清偿之日止	否	否
		84,911.40	2025/12/17	84,911.40			至贷款清偿之日止	否	否
		189,676.20	2025/12/17	189,676.20			至贷款清偿之日止	否	否
广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	2022/4/28	205,000.00	2022/4/28	205,000.00	连带责任担保		5 年	否	否
万科（重庆）企业有限公司	2023/9/23	44,000.00	2023/9/21	0.00	抵押担保	担保方以所持有国有建设用地使用权及该地块在建工程提供抵押担保	至交易完成，土地使用权和在建工程解除抵押登记之日	是	否
上海中区地产有限公司、上海万科企业有限公司	2024/3/20	140,000.00	2024/3/20	133,400.00	连带责任担保	无	14 年	否	否
万科企业股份有限公司（部分借款份额由深圳市九州房地产开发有限公司、佛山市南海现代城投资开发有限公司、广州市万卓置业有限公司、广州市万毅房地产有限公司作为共同借款人）	2024/5/14	444,900.00	2024/5/9	444,458.74	抵押担保、质押担保等	担保方以所持有的房地产项目或股权提供担保	10 年	否	否
								否	否
								否	否
								否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
								否	否
								否	否
	2024/8/16		2024/8/14					否	否
万科企业股份有限公司、深圳市易理房地产开发有限公司（共同借款人）	2024/5/24	449,200.00	2024/5/24	448,900.00	抵押、质押担保等	担保人以持有的项目地块抵押、股权质押	42 个月	否	否
万科企业股份有限公司、深圳市中科万信实业有限公司（共同借款人）	2024/5/24	329,200.00	2024/5/24	328,900.00	抵押、质押担保等				
昆明万宜房地产开发有限公司	2024/6/8	90,000.00	2024/5/28	0.00	质押担保	担保方以所持有的担保对象 67% 股权提供质押担保	8 年	是	否
重庆云科置业有限公司	2024/6/21	26,300.00	2024/6/20	26,121.70	质押担保	担保方以持有的担保对象合计 100% 股权分别提供股权质押担保	7 年	否	否
万科企业股份有限公司、北京中联明珠文化投资有限公司（共同借款人）	2024/7/3	140,000.00	2024/6/19	549,454.89	抵押担保、质押担保	担保方将持有的项目公司股权质押或项目资产抵押等方式提供担保	18 年	否	否
	2024/9/10		2024/6/19		抵押担保、质押担保			18 年	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
万科企业股份有限公司、北京天竺畅想住房租赁有限公司（共同借款人）	2024/7/3	8,700.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、清远市万科酒店管理有限公司（共同借款人）	2024/7/3	22,200.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、广州万科企业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	13,000.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、广州市万赫房地产有限公司（共同借款人）	2024/7/3	10,800.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、厦门宝呈众华置业有限责任公司（共同借款人）	2024/7/3	25,000.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、龙海市万科置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	42,700.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、福州市万航投资发展有限公司（共同借款人）	2024/7/3	25,800.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
	2024/9/28		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
	2024/10/17		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
	2024/10/30		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、杭州嘉树置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	28,700.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
	2024/9/10		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、宁波万骆置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	39,000.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、杭州南桥置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	52,200.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、宁波万创产城发展有限公司（共同借款人）	2024/7/3	12,100.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、南通万科投资有限公司（共同借款人）	2024/7/3	16,500.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
万科企业股份有限公司、扬州万维置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	5,000.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、上海国融莘闵置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	35,700.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、武汉万合兴投资管理有限公司（共同借款人）	2024/7/3	12,300.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、大连弘润置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	13,500.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、西安澜岸酒店管理有限责任公司（共同借款人）	2024/7/3	30,600.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、郑州市印誉商业管理有限责任公司（共同借款人）	2024/7/3	24,000.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、长沙市万龙房地产开发有限公司（共同借款人）	2024/7/3	15,800.00	2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、上海扬子江航空地面服务有限公司（共同借款人）	2024/7/3	23,100.00	2024/6/19		22,884.00		抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式为本次贷款提供担保	18 年

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
万科企业股份有限公司、河南民祥置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	6,800.00	2024/6/19	6,736.00	抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式为本次贷款提供担保	18 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	11,500.00	2023/7/9	7,750.00	抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式为本次贷款提供担保	10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	19,500.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	9,200.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	6,405.70	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	30,000.00	2023/7/9	24,280.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	22,300.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	25,000.00	2023/7/9	19,790.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	27,400.00	2023/7/9	23,000.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
北京万科汇通置业有限公司、北京万科企业有限公司	2024/8/22	200,000.00	2024/8/23	0.00	质押担保等		担保方以其部分应收款提供质押担保	担保期限至担保范围内的所有债务被悉数清偿之日止	是
万科企业股份有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司（共同借款人）	2025/6/23	121,700.00	2021/6/25	95,933.50	抵押担保、质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保、以持有的在建工程提供抵押担保	6 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
万科企业股份有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司（共同借款人）	2024/9/5	50,000.00	2021/6/24	25,754.55	质押、抵押担保	担保人分别以持有的股权提供质押担保、以持有的在建工程提供抵押担保	4 年	否	否
万科企业股份有限公司、南宁市万科城房地产有限公司（共同债务人）	2024/9/12	12,800.00		0.00	质押、抵押担保	担保人分别以持有的股权提供质押担保、以持有的资产提供抵押担保	15 年	是	否
深圳市泊寓融资租赁服务有限公司	2025/12/17	40,000.00	2024/3/29	20,000.00	抵押担保	担保人以持有的资产提供质押担保	2 年	否	否
北京绿城银石置业有限公司	2024/11/7	228,000.00	2024/11/6	138,075.06	连带责任担保、股权质押	担保人以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否
上海美源光电材料有限公司	2024/11/27	20,000.00	2024/12/09(暂定)	14,504.00	质押担保	担保人以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	至主合同项下债权诉讼时效届满	否	否
宁波万嘉合实业有限公司	2024/11/27	20,000.00	2024/12/02(暂定)	13,440.00	质押担保	担保人以持有的被担保方 100% 股权提供质押担保	至主合同项下债权诉讼时效届满	否	否
徐州方正置业有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2024/12/11	70,000.00	2024/12/10	38,098.55	质押担保、抵押担保	徐州方正以持有的在建工程提供抵押、徐州万惠以持有的徐州方正 100% 股权提供质押	3 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
河南天河惠弘房地产开发有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2024/12/11	35,000.00	2024/12/11	16,980.00	质押担保、抵押担保	河南天河惠弘以持有的在建工程提供抵押、郑州万科以持有的河南天河惠弘 99% 股权提供质押	4 年	否	否
财荣有限公司	2024/12/30	53,019.01	/	0.00	质押担保、一般保证责任	存款质押、股权质押	自担保协议签署之日起至所有实际、或有担保责任已履行，且万科置业（香港）向境外银行发出通知 90 天后终止	否	否
APEX TREND LIMITED	2025/3/31	28,000.00	2024/10/25	28,000.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以账户内存款提供质押担保	7 年	否	否
Dynasty Holding Company Limited	2025/12/11	280,000.00	2023/12/14	237,979.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保、以应收账款提供质押及抵押担保	3 年	否	否
GMI Hangzhou Holdings. Inc	2025/3/31	30,000.00	2023/2/27	26,250.00	连带责任担保		3 年	否	否
GMI Suzhou Holdings. Inc	2025/3/31	68,000.00	2023/2/27	57,800.00	抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产提供抵押担保	3 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
Intense Sunshine Limited (烈阳有限公司)	2025/12/15	97,206.09	2022/6/24	93,918.98	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产提供抵押担保、以股权提供质押担保	4 年	否	否
沃沃尔玛亚洲商业管理（惠州）有限公司	2025/3/31	39,661.60	2020/3/4	39,250.71	质押担保、连带责任担保	部分担保人以应收账款、股权提供质押担保	5.8 年	否	否
沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司	2025/3/31	920.00	2020/3/27	900.00	连带责任担保		5.8 年	否	否
南昌汇贤商业管理有限公司	2025/3/31	920.00	2020/1/13	900.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保、以应收账款提供质押担保	6 年	否	否
Lotus Real Estate I Investment Limited	2025/3/31	37,200.00	2023/1/17	32,550.00	连带责任担保		3 年	否	否
Lotus Real Estate Investment Limited	2025/3/31	36,260.99	2022/7/6	0.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保	3 年	是	否
江阴尚正企业管理有限公司	2025/3/31	4,000.00	2022/7/19	0.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人提供应收账款、资产、权益等抵押或质押担保	3 年	是	否
马鞍山领程商贸有限公司	2025/3/31		2022/7/7	0.00			3 年	是	否
SCPG Holdings Co.Ltd（印力集团控股有限公司）	2025/3/31	180,000.00	2023/4/3	165,000.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产或租金收入提供抵押担保	3 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
TRADE ROUTE INVESTMENTS LIMITED(業程投資有限公司)	2025/3/31	22,009.08	2023/2/28	20,797.06	连带责任担保		3 年	否	否
常熟印力商业管理有限公司	2025/3/31	45,000.00	2024/3/4	41,625.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保	15 年	否	否
佛山市深国投商用置业有限公司	2025/3/31	105,800.00	2021/11/5	21,445.91	连带责任担保、一般保证担保		18 年	否	否
佛山市顺德区深国投商用置业有限公司	2025/3/31		2021/11/5	42,635.85			18 年	否	否
杭州汇泽置业有限公司	2025/3/31	51,000.00	2023/12/29	41,899.80	连带责任担保		15 年	否	否
杭州汇泽置业有限公司	2025/3/31	33,000.00	2024/1/10	27,139.85	连带责任担保		14 年	否	否
杭州深国投企业管理有限公司	2025/3/31	10,000.00	2023/2/27	8,750.00	连带责任担保		3 年	否	否
惠州市深国投商用置业有限公司	2025/3/31	8,600.00	2024/10/25	4,508.00	连带责任担保		7 年	否	否
南京深国投商用置业有限公司	2025/3/31	12,800.00	2023/1/17	11,200.00	连带责任担保		3 年	否	否
宁波深国投商用置业有限公司	2025/3/31	118,200.00	2023/4/19	107,200.00	质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保	18 年	否	否
苏州印力企业管理有限公司	2025/3/31	22,000.00	2023/2/27	17,700.00	质押担保、连带责任担保	担保人以持有的股权提供质押担保	3 年	否	否
天津鼎德置业有限公司	2025/4/26	142,500.00	2022/4/2	109,669.14	连带责任保证担保、一般担保责任、质押担保	部分担保人以持有的股权提供质押担保	18 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
					保				
武汉深瑞置业有限公司	2025/3/31	100,000.00	2023/8/31	84,060.00	连带责任担保		15 年	否	否
西安君邦置业有限公司	2025/4/15	95,000.00	2024/3/4	87,940.00	质押担保、连带责任担保	担保人以持有的股权提供质押担保	18 年	否	否
西安亚建商业运营管理有限公司	2025/3/31	14,000.00	2023/2/28	11,900.00	连带责任担保		3 年	否	否
印力商用置业有限公司	2025/3/31	359,000.00	2024/3/20	343,613.50	质押担保、连带责任担保	担保人以应收账款提供质押担保	15 年	否	否
南通映尚置业有限公司	2025/3/31	46,000.00	2019/12/20	26,250.00	连带责任担保		11 年	否	否
上海筑浦信息技术有限公司	2025/12/11	2,000.00	2024/12/5	2,000.00	连带责任担保		4 年	否	否
上海印力企业管理有限公司	2025/4/22	1,000.00	2025/4/29	1,000.00	连带责任担保		4 年	否	否
印力商用置业有限公司	2025/4/22	10,000.00	2025/4/24	5,500.00	连带责任担保		4 年	否	否
印力商用置业有限公司	2925/6/4	51,000.00	2025/6/4	50,949.00	质押担保、连带责任担保	担保人以自身资产提供抵押担保	6 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
Lotus Real Estate Investment Limited	2025/7/4	35,235.26	2025/7/4	35,029.35	抵押担保、质押担保、连带责任担保	担保人以应收账款、资产提供质押及抵押担保	1 年	否	否
江阴尚正企业管理限公司， 马鞍山领程商贸有限公司	2025/7/4	3,650.00	2025/7/4	3,650.00	抵押担保、质押担保、连带责任担保	担保人以持有的股权、资产提供质押及抵押担保	4 年	否	否
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司、 深圳市万礼达投资有限公司（共同借款人）	2025/3/31	162,000.00	2022/7/27	143,800.00	质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保	5 年	否	否
深圳礼达万圳投资有限公司	2025/3/31	140,000.00	2022/6/29	117,445.38	连带责任保证担保、抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	4 年	否	否
深圳市万纬物流投资有限公司	2025/1/4	51,500.00	2025/1/8	43,950.00	抵押担保、质押担保	担保人以持有的资产、股权、经营收入提供担保	至主合同项下债权诉讼时效届满之日止	否	否
宁波万纬冷链物流有限公司	2025/1/4	17,400.00	2025/3/21	2,772.00	质押担保	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	至主合同项下债权诉讼时效届满之日止	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市泊澜租赁服务有限公司	2025/1/10	108,000.00	2024/12/20	108,000.00	质押担保	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	30 年	否	否
深圳市万纬物流投资有限公司	2025/1/16	80,800.00	2025/1/17	70,700.00	抵押担保、质押担保	担保人以资产、股权、租金收入提供担保	至主合同项下债权诉讼时效届满之日止	否	否
东莞市万虹房地产有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2025/1/23	42,100.00	2025/1/22	48,650.00	抵押	担保人以持有的资产提供抵押担保	15 年	否	否
珠海市万彩缤纷房地产有限公司	2025/1/25	13,500.00	2025/1/17	13,320.00	质押	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	18 年	否	否
万纬物流发展有限公司	2025/3/14	7,200.00	2025/3/18	6,300.00	抵押担保、质押担保	担保人已持有的资产、股权提供担保	5 年	否	否
万纬物流发展有限公司	2025/3/14	27,800.00	2024/12/20	27,050.00	抵押担保、质押担保	担保人已持有的资产、股权提供担保	3 年	否	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
万纬物流发展有限公司	2025/3/14	48,100.00	2025/1/16	32,143.00	抵押担保、质押担保	担保人已持有的资产、股权提供担保	10 年	否	否
昆明万纬昆华物流有限公司、昆明续万投资有限公司（共同借款人）	2025/3/14	6,500.00	2025/1/8	6,050.00	抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	10 年	否	否
徐州万欣置业有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2025/6/17	30,100.00	2025/6/17	30,064.00	质押担保	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	15 年	否	否
石狮和安物流有限公司	2025/6/17	12,000.00	2025/3/31	11,400.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保、以所持物业提供抵押担保	18 年	否	否
连江宏晟冷链物流有限公司	2025/6/17	13,200.00	2025/3/31	12,490.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保、以所持物业提供抵押担保	18 年	否	否
新双冷（青岛）物流有限公司	2025/7/30	19,500.00	2025/7/31	0.00	连带责任担保		借款合同生效之日起至青岛银行成为新双冷名下物业的第一顺位抵押人之日止	是	否

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
东莞万纬供应链有限公司	2925/8/16	9,550.00	2025/9/4	6,095.22	股权质押	担保人以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	15 年	否	否
杭州弘望投资管理有限公司、杭州东学投资管理有限公司、上海万科投资管理有限公司	2025/10/28	10,118.00	2025/10/28	10,118.00	质押担保、抵押担保	担保人以其持有的办公、商业房屋产权和应收账款提供抵质押担保	至相关支付义务履行完毕之日止	否	否
浙江万科南都房地产有限公司	2025/12/22	25,900.00	2025/12/20	25,900.00	保证担保		至 2030 年 6 月 15 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）	2,660,345.14			报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		2,399,763.23			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）	8,273,410.70			报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		6,880,951.43			
公司担保总额（即前三大项的合计）									

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	4,324,178.41	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				3,821,280.50			
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	11,552,618.59	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				9,588,289.55			
实际担保总额（即A4+B4+C4）占公司净资产的比例						82.02%			
其中：									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）						/			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）						6,311,869.45			
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）						3,743,028.31			
上述三项担保金额合计（D+E+F）						10,054,897.76			
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）						/			
违反规定程序对外提供担保						/			

公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（人民币万元）	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
的说明（如有）									

注：

- 1、担保对象为财荣有限公司的两笔担保中，合作方按其在项目中 5%的权益比例提供反担保；担保对象为海南万骏管理服务有限责任公司的担保中，担保对象另一股东珠海横琴万骏投资集团有限公司按持股比例 30%提供反担保。除前述之外，上表所列担保事项不存在其他反担保。
- 2、担保对象为成都市尉洪建设有限公司的对外担保为本公司控股子公司成都市南阳帝景置业有限公司根据北京仲裁委员会出具的仲裁书承担担保责任，具体请见本公司于 2025 年 4 月 15 日发布的《关于控股子公司因仲裁被动承担连带保证责任的公告》。
- 3、部分担保同时存在公司及其他子公司提供担保的情形，为避免重复统计，仅在公司对子公司提供的担保中列示及统计。
- 4、涉及外币的相关金额以国家外汇管理局公布的 2025 年 12 月 31 日人民币汇率中间价换算为人民币。
- 5、因部分担保涉及多次公告，上表中的公告披露日期为最近一次公告的披露日期。

（三）委托他人进行现金资产管理情况

1、委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

2、委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

（四）其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十七、其他重大事项的说明

报告期内及截至本报告披露日，按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》所规定的重大事件，公司已在巨潮资讯网进行了披露。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

报告期内，万物云实施了关联交易、股份回购等重大事项。详见万物云在联交所披露的相关公告。

十九、购买、出售或赎回本公司之上市证券

适用 不适用

报告期内，公司通过集中竞价交易方式已完成所有 A 股库存股的出售。出售期间为 2025 年 6 月 10 日-6 月 12 日，出售的股份数量为 72,955,992 股，占公司总股本的比例为 0.61%，出售所得资金总额为 479,342,723.96 元（未扣除交易费用），成交最高价为 6.72 元/股，成交最低价为 6.48 元/股，成交均价为 6.57 元/股。详见公司于 2025 年 6 月 13 日披露的《关于 A 股库存股出售结果暨股份变动的公告》（公告编号：<万>2025-090）。

本公司之附属公司万物云于报告期内累计回购 5,802,600 股万物云 H 股股份，已支付的总金额为 115,869,835.60 港元（不含交易费用）。

除上文所披露者外，报告期内本公司或本公司附属公司无其他购入、出售或赎回本公司或本公司附属公司的上市证券的情况。

二十、优先购买权

本集团《公司章程》并无有关本集团有责任按比例向现有股东提呈发售新股份的优先购买权规定。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2025 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2024 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)		2025 年 12 月 31 日	
	数量	比例	发行新股	其他	数量	比例
一、有限售条件股份						
1.国家及国有法人持股						
2.境内法人持股						
3.境内自然人持股	7,260,668	0.06%	0	0	7,260,668	0.06%
4.外资持股						
有限售条件股份合计	7,260,668	0.06%	0	0	7,260,668	0.06%
二、无限售条件股份						
1.人民币普通股	9,716,935,865	81.44%	0	0	9,716,935,865	81.44%
2.境外上市外资股	2,206,512,938	18.49%	0	0	2,206,512,938	18.49%
无限售条件股份合计	11,923,448,803	99.94%	0	0	11,923,448,803	99.94%
三、股份总数	11,930,709,471	100.00%	0	0	11,930,709,471	100.00%

(二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,546,209	0	0	5,546,209	担任公司董事、监事、高级管理人员	按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 10 号——股份变动管理》规定执行
解冻	1,239,484	0	0	1,239,484		
祝九胜	146,925	0	0	146,925		
韩慧华	105,750	0	0	105,750		
刘肖	118,200	0	0	118,200		
朱旭	104,100	0	0	104,100		
合计	7,260,668	0	0	7,260,668		

二、证券发行与上市情况

(一) 报告期内证券发行情况

 适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

(三) 截至报告期末公司无内部职工股。

三、股东情况介绍（截至 2025 年 12 月 31 日）

(一) 股东情况表

单位：股

2025 年末 股东总数	513,863 户（其中 A 股 513,795 户，H 股 68 户）	2026 年 2 月 28 日 股东总数	497,968 户（其中 A 股 497,899 户，H 股 69 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,363,864	+42,192	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.12%	133,761,437	-72,339,860	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.95%	112,929,727	-4,575,200	0	0
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	基金、理财产品等	0.67%	80,186,900	-873,900	0	0
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.51%	61,194,590	+7,315,400	0	0
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.49%	58,027,989	+4,428,500	0	0
中国银行股份有限公司－嘉实沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.44%	52,730,261	+1,678,069	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无					
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用					
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
深铁集团	3,242,810,791		A 股			
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,363,864		H 股			
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200		A 股			
香港中央结算有限公司	133,761,437		A 股			

中国证券金融股份有限公司	132,669,394	A 股
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	112,929,727	A 股
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	80,186,900	A 股
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	61,194,590	A 股
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	58,027,989	A 股
中国银行股份有限公司－嘉实沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	52,730,261	A 股
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无	

注 1：HKSCC NOMINEES LIMITED 为本公司 H 股非登记股东所持股份的名义持有人。

注 2：香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司 A 股的非登记股东所持股份的名义持有人。

注 3：上表中 2025 年末和 2026 年 2 月 28 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司总股本为 11,930,709,471 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 2,206,512,938 股。

1、持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

2、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

3、公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

(二) 报告期末前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售条件 股份数量	可上市 交易时间	新增可上市交易 股份数量	限售条件
1	郁亮	5,546,209	—	—	按照深交所相关规定， 所持股份被限售。
2	解冻	1,239,484			
3	祝九胜	146,925			
4	韩慧华	105,750			
5	刘肖	118,200			
6	朱旭	104,100			
合计		7,260,668			

(三) 控股股东和实际控制人情况

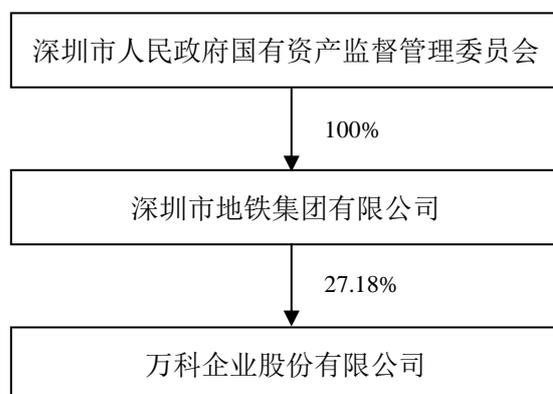
公司不存在控股股东和实际控制人，报告期内该情况无变化。公司不存在单一股东或通过股东之间一致行动协议或约定导致可以支配公司股份表决权超过 30% 的情况。根据《公司章程》公司董事会由 11 名成员构成，截至本报告披露日，第二十届董事会实际由 8 名董事构成，其中，独立董事 4 名，在公司任职的执行董事 1 名，在股东单位任职的董事 2 名，其他董事 1 名，全体董事由第十九届董事会提名，不存在投资者决定公司董事会超过半数成员选任的情况。

(四) 公司第一大股东累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

(五) 持股 10% 以上股东情况

截至 2025 年 12 月 31 日，深铁集团持有公司 A 股股份 3,242,810,791 股，占公司股份总数的 27.18%，为公司的第一大股东。具体如下：



深铁集团基本情况如下：

注册时间：1998 年 7 月 31 日

注册资本：人民币 4,723,198.1985 万元

法定代表人：黄力平

注册地址：深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦

经营范围：地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。

（六）控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期内公司不存在优先股。

六、《证券及期货条例》规定的主要股东及其他人士持股情况

就本公司董事所知，截至 2025 年 12 月 31 日，按照《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）相关规定，除本公司董事、监事或最高行政人员以外，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份 (权益类别)	股份数量 (股)	权益 性质	股份 类别	占公司已发 行 A 股股 本总额的百 分比	占公司已发行 H 股股本总额 的百分比	占公司已发 行股本总额 的百分比
深铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.35%	-	27.18%
BlackRock, Inc.	所控制的法团的权益	115,766,420	好仓	H 股	-	5.25%	0.97%
		770,000	淡仓	H 股	-	0.03%	0.01%
上海宁泉资产管理 有限公司	投资经理	198,800,500	好仓	H 股	-	9.01%	1.67%

股东名称	身份 (权益类别)	股份数量 (股)	权益性质	股份类别	占公司已发行 A 股股本总额的百分比	占公司已发行 H 股股本总额的百分比	占公司已发行股本总额的百分比
JPMorgan Chase & Co.	实益持有人	67,870,572	好仓	H 股	-	3.08%	0.57%
		67,741,925	淡仓	H 股	-	3.07%	0.57%
	投资经理	431,800	好仓	H 股	-	0.02%	0.00%
	核准借出代理人	39,364,762	好仓	H 股	-	1.78%	0.33%

除以上信息外，公司未知其他人士（不含公司董事、监事及最高行政人员）根据香港《证券与期货条例》和《联交所上市规则》应披露权益或淡仓等情况。

七、按照《联交所上市规则》关于公众持股量的说明

截止本报告披露日，公司在联交所主板上市的 H 股共 2,206,512,938 股，全部为公众持股，占公司总股本的 18.49%。公司 H 股在联交所主板上市时已取得严格遵守《联交所上市规则》第 8.08（1）（b）条下的 H 股占公司总股本比例的豁免，截止本报告披露日公司公众持股量符合要求。

第八节 债券相关情况

一、企业债券

适用 不适用

二、公司债券

适用 不适用

(一) 公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种二)	H1 万科 02 (原债券简称 21 万科 02)	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	66,766	3.98%	登记回售部分已于 2026 年 1 月 30 日兑付部分本息, 剩余部分本息于 2027 年 1 月 22 日到期; 未登记回售部分本息于 2028 年 1 月 22 日到期。详见《关于召开万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种二) 2026 年第一次债券持有人会议的补充通知(二)》《关于万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种二) 2026 年第一次债券持有人会议决议的公告》	深交所
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	H2 万科 06 (原债券简称 22 万科 06)	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%	采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金一起到期	

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	H2 万科 02（原债券简称 22 万科 02）	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	H1 万科 04（原债券简称 21 万科 04）	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种二）	H1 万科 06（原债券简称 21 万科 06）	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	H2 万科 04（原债券简称 22 万科 04）	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	H3 万科 01（原债券简称 23 万科 01）	148380	2023 年 7 月 21 日至 2023 年 7 月 24 日	2023 年 7 月 24 日	2026 年 7 月 24 日	200,000	3.10%		
投资者适当性安排（如有）	面向专业机构投资者								
适用的交易机制	点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交或深交所认可的其他方式								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

（二）逾期未偿还债券

适用 不适用

（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

报告期内及截至本报告披露日前，根据公司实际情况及市场环境，公司行使了 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、22 万科 03、22 万科 05 和 22 万科 07 发行人赎回选择权，并将前述公司债券从深交所摘牌；公司放弃行使 21 万科 02 公司债券赎回选择权、未调整票面利率，并已由投资者行使回售选择权。

为调整万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）回售部分债券本息兑付安排，本期债券于 2026 年 1 月 19 日召开了 2026

年第一次债券持有人会议，已审议通过《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于调整“21 万科 02”回售部分债券本息兑付安排、增加固定兑付安排、提供增信措施的议案》。

（四）中介机构的情况

债券项目名称	名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
H1 万科 02（原债券简称 21 万科 02）、 H1 万科 04（原债券简称 21 万科 04）、 H1 万科 06（原债券简称 21 万科 06）、 H2 万科 02（原债券简称 22 万科 02）、 H2 万科 04（原债券简称 22 万科 04）、 H2 万科 06（原债券简称 22 万科 06）、 H3 万科 01（原债券简称 23 万科 01）	中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座	-	中信证券项目组	010-60838888
	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京东长安街1号东方广场毕马威大楼8层	房灵、陈泳意、周永明、李默然	李默然	0755-25473335
	广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路6001号太平金融大厦11、12层	-	王翠萍	13480145387

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

（五）募集资金使用情况

报告期内，公司按照募集说明书规定的用途使用募集资金，不存在变更募集资金用途的情况。

（六）报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

根据公司自身需求，并结合相关业务实际情况，公司决定终止联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）、中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）对本公司主体的信用评级，并向联合资信、中诚信发送《万科企业股份有限公司关于终止主体及债项评级的函》。

根据相关监管规定及《联合资信终止评级制度》、《中诚信国际终止评级制度》，经联合资信信用评级委员会、中诚信信用评级委员会审议决定，自联合资信《联合资信评估股份有限公司关于终止万科企业股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》发布之日起，联合资信终止对本公司主体的信用评级及“21 万科 04”“21 万科 06”“22 万科 02”“22 万科 04”“22 万科 06”“23 万科 01”“22 万科 MTN004”“22 万科 MTN005”“23 万科 MTN001”“23 万科 MTN002”“23 万科 MTN003”“23 万科 MTN004”的债项信用评级，

并将不再更新相关评级结果；自中诚信《中诚信国际信用评级有限责任公司关于终止万科企业股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》发布之日起，中诚信终止对本公司主体的信用评级及“21 万科 02”的债项信用评级，并将不再更新相关评级结果。

上述事项公司已在 2025 年 12 月 5 日发布了《万科企业股份有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》。

(七) 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

√适用 □ 不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

公司债券的偿债资金主要来源于本集团日常经营所产生的现金流以及融资。报告期内，公司债券的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、非金融企业债务融资工具

√适用 □ 不适用

(一) 非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 万科 MTN004	102282715	2022 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 15 日	2026 年 12 月 15 日	119,880	3.00%	已于 2026 年 1 月 28 日部分兑付本息，剩余本息于 2026 年 12 月 15 日到期。详见《关于万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据 2026 年第一次持有人会议的议案概要》和《关于万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据 2026 年第一次持有人会议决议的公	中国银行间市场交易商协会

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
								告》	
万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 万科 MTN005	102282785	2022 年 12 月 26 日-2022 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 28 日	221,802	3.00%	已于 2026 年 1 月 28 日部分兑付本息，剩余本息于 2026 年 12 月 28 日到期。详见《关于万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据 2026 年第一次持有人会议的议案概要》和《关于万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据 2026 年第一次持有人会议决议的公告》	
万科企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 万科 MTN001	102381014	2023 年 4 月 20 日-2023 年 4 月 21 日	2023 年 4 月 23 日	2026 年 4 月 23 日	200,000	3.11%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起到期	
万科企业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 万科 MTN002	102381172	2023 年 5 月 10 日-2023 年 5 月 11 日	2023 年 5 月 12 日	2026 年 5 月 12 日	200,000	3.10%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 万科 MTN003	102381399	2023 年 6 月 13 日-2023 年 6 月 14 日	2023 年 6 月 15 日	2026 年 6 月 15 日	200,000	3.07%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 万科 MTN004	102381621	2023 年 7 月 5 日-2023 年 7 月 6 日	2023 年 7 月 7 日	2026 年 7 月 7 日	200,000	3.07%		
投资者适当性安排（如有）			中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行						
适用的交易机制			询价交易、请求报价和点击成交						

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不适用						

（二）逾期未偿还债券

适用 不适用

（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

为调整万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据本息兑付安排，本期债券于 2025 年 12 月至 2026 年 1 月召开了 2025 年第一次债券持有人会议、2025 年第二次债券持有人会议和 2026 年第一次债券持有人会议，会议审议通过《本期中期票据本息兑付安排调整的议案（特别议案）》。

为调整万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据本息兑付安排，本期债券于 2025 年 12 月至 2026 年 1 月召开了 2025 年第一次债券持有人会议和 2026 年第一次债券持有人会议，会议审议通过《本期中期票据本息兑付安排调整的议案（特别议案）》。

（四）中介机构的情况

债券项目名称	名称	办公地址	联系人	联系电话
22 万科 MTN004 23 万科 MTN001	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	谢智健	010-66592416
23 万科 MTN003	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	魏映竹	0755-82806447
23 万科 MTN002	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号 农业银行	范楷	010-85209781
23 万科 MTN002	平安银行股份有限公司	深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147
22 万科 MTN004 23 万科 MTN004	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	葛馨蔚	021-31884016
22 万科 MTN005 23 万科 MTN001	交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号	熊洁	0755-88020793
22 万科 MTN005	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 3 号	侯慧娟	010-68859499
22 万科 MTN004、 22 万科 MTN005、 23 万科 MTN001、 23 万科 MTN002、 23 万科 MTN003	北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号 兆泰国际中心 B 座 16-21 层	成祥波	13161988499

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

（五）募集资金使用情况

报告期内，公司按照募集说明书规定的用途使用募集资金，不存在变更募集资金用途的情况。

（六）报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

根据公司自身需求，并结合相关业务实际情况，公司决定终止联合资信对本公司主体的信用评级。并向联合资信发送《万科企业股份有限公司关于终止主体及债项评级的函》。

根据相关监管规定及《联合资信终止评级制度》，经联合资信信用评级委员会审议决定，自联合资信《联合资信评估股份有限公司关于终止万科企业股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》发布之日起，联合资信终止对本公司主体的信用评级及“21 万科 04”“21 万科 06”“22 万科 02”“22 万科 04”“22 万科 06”“23 万科 01”“22 万科 MTN004”“22 万科 MTN005”“23 万科 MTN001”“23 万科 MTN002”“23 万科 MTN003”“23 万科 MTN004”的债项信用评级，并将不再更新相关评级结果。

上述事项公司已在 2025 年 12 月 5 日发布了《万科企业股份有限公司关于终止主体及相关债券债项评级的公告》。

（七）担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

非金融企业债务融资工具的偿债资金主要来源于本集团日常经营所产生的现金流以及融资。报告期内，非金融企业债务融资工具的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

公司报告期出现大额亏损，具体情况详见“第四节 董事会报告”之“报告期内主要工作”。

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

根据相关法规，公司存续面向普通投资者交易的债券的，应当披露截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标。截至报告期末，公司无存续面向普通投资者交易的债券。

第九节 财务报告

万科企业股份有限公司

财务报表及审计报告
2025年12月31日止年度

万科企业股份有限公司

财务报表及审计报告
2025年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 6
合并资产负债表	7 - 8
母公司资产负债表	9
合并利润表	10 - 11
母公司利润表	12
合并现金流量表	13 - 14
母公司现金流量表	15
合并股东权益变动表	16 - 17
母公司股东权益变动表	18 - 19
财务报表项目附注	20 - 152

审计报告

德师报(审)字(26)第 P05529 号
(第 1 页, 共 6 页)

万科企业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了万科企业股份有限公司(以下简称“万科”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了万科 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于万科,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注(二)2 所述,万科 2025 年度发生归属于母公司股东的净亏损计人民币 886 亿元,且于 2025 年 12 月 31 日,万科合并财务报表中列报的短期借款、其他应付款中的股东借款及一年内到期的有息负债合计金额为人民币 1,606 亿元,现金及现金等价物余额为人民币 615 亿元。这些事项或情况,连同财务报表附注(二)2 所示的其他事项,表明存在可能导致对万科持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外,我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

四、关键审计事项 - 续

1、其他应收款预期信用损失的计量

如财务报表附注(五)5 所述, 2025 年 12 月 31 日, 万科在合并财务报表中列报的其他应收款的账面余额为人民币 2,371 亿元, 相应的坏账准备为人民币 617 亿元; 2025 年度, 万科在合并财务报表中确认计入损益的其他应收款坏账损失金额为人民币 337 亿元。管理层会考虑多种因素来预计与其他应收款相关的未来现金流量, 逐笔单项评估其预期信用损失金额。这些因素主要包括债务人的财务状况、与其他应收款相关的开发项目的状况及可实现价值等。上述这些因素均涉及重大的管理层判断和估计。由于其他应收款预期信用损失计量涉及重大的管理层判断, 且其存在固有不确定性, 因此我们将其他应收款预期信用损失计量确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与其他应收款预期信用损失评估相关的关键内部控制运行的有效性;
- 了解管理层评估其他应收款存在减值迹象的判断依据, 对管理层评估为存在减值迹象的其他应收款, 检查相关支持性证据, 包括评价对手方的资信状况、经营情况和还款能力或预计可收回金额等, 判断管理层计提坏账准备的合理性;
- 了解管理层在其他应收款预期信用损失评估中所运用的关键判断, 选取样本检查管理层评估预期信用损失时所采用的关键参数及假设, 并评价其适当性;
- 选取样本重新测算其他应收款预期信用损失的计算过程, 复核坏账准备金额计算的准确性。

2、房地产开发项目存货的减值

如财务报表附注(五)6 所述, 2025 年 12 月 31 日, 万科在合并财务报表中列报的房地产开发项目存货的账面余额为人民币 3,978 亿元, 相应的存货跌价准备为人民币 266 亿元。万科对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量, 而可变现净值的确定需要管理层作出重大会计估计, 因此我们将房地产开发项目存货的减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

四、关键审计事项 - 续

2、房地产开发项目存货的减值 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与房地产开发项目存货减值相关的关键内部控制运行的有效性;
- 获取计算存货跌价准备的相关资料, 选取样本复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确;
- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形;
- 选取样本分析并评价管理层确定存货可变现净值时所使用数据的合理性, 主要包括:
 - 1) 对于已完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格)进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较;
 - 2) 对于未完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较。

3、房地产销售收入的截止

如财务报表附注(五)42 所述, 2025 年度, 万科合并财务报表中列报的营业收入为人民币 2,334 亿元, 其中房地产销售收入为人民币 1,701 亿元。房地产销售收入占万科 2025 年度合并营业收入总额的 73%。根据万科的会计政策, 万科在客户取得房地产开发产品控制权时确认房地产销售收入。由于房地产销售收入金额对财务报表的重要性, 存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的风险, 因此我们将房地产销售收入的截止确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

四、关键审计事项 - 续

3、房地产销售收入的截止 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制运行的有效性;
- 检查房地产销售合同条款, 评价有关房地产销售收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的相关要求;
- 就资产负债表日前确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 实地检查项目是否已经达到交付状态, 以评价相关的房地产销售收入是否计入恰当的会计期间;
- 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 以评价相关房地产销售收入是否计入恰当的会计期间。

五、其他信息

万科管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

万科管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估万科的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算万科、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万科的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万科持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万科不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就万科中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P05529 号
(第 6 页, 共 6 页)

七、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

2026年3月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(五)1	67,240,949,734.90	88,162,865,022.03
交易性金融资产	(五)2	68,016,700.87	176,748,124.89
应收票据		2,370,899.21	18,859,528.01
应收账款	(五)3	9,519,075,011.05	8,110,758,258.05
预付款项	(五)4	18,101,747,329.48	18,742,955,863.66
其他应收款	(五)5	175,414,176,354.39	221,425,251,419.39
其中：应收利息		-	523,370.83
应收股利		18,576,612.13	65,137,259.06
存货	(五)6	373,738,098,060.15	519,009,439,846.78
合同资产	(五)7	11,938,848,235.14	12,801,245,178.27
其他流动资产	(五)8	41,350,571,707.60	49,063,953,613.95
流动资产合计		697,373,854,032.79	917,512,076,855.03
非流动资产：			
长期股权投资	(五)9	106,911,961,220.41	115,568,568,275.67
其他权益工具投资	(五)10	1,271,854,282.09	1,132,179,595.89
其他非流动金融资产	(五)11	995,159,483.45	1,036,372,838.15
投资性房地产	(五)12	128,852,871,166.19	141,057,369,174.98
固定资产	(五)13	19,015,781,619.26	20,610,539,756.61
在建工程	(五)14	932,630,664.95	1,539,034,966.36
生产性生物资产	(五)15	216,117,733.53	253,894,481.39
使用权资产	(五)16	13,714,939,861.57	16,485,286,393.84
无形资产	(五)17	7,366,850,103.63	8,297,476,648.81
商誉	(五)18	5,703,660,521.23	5,540,441,585.68
长期待摊费用	(五)19	7,190,724,077.56	7,964,030,248.24
递延所得税资产	(五)20	27,581,569,527.43	44,067,040,555.17
其他非流动资产	(五)21	3,494,857,238.77	5,195,548,390.00
非流动资产合计		323,248,977,500.07	368,747,782,910.79
资产总计		1,020,622,831,532.86	1,286,259,859,765.82

附注为财务报表的组成部分

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(五)22	26,331,384,862.38	15,973,061,991.55
衍生金融负债	(五)23	8,701,565.65	47,639,371.42
应付账款	(五)24	130,631,844,311.66	160,033,042,049.19
预收款项		1,859,999,728.49	1,890,661,781.24
合同负债	(五)25	93,057,376,612.88	192,361,112,557.18
应付职工薪酬	(五)26	3,723,420,539.27	3,716,230,745.62
应交税费	(五)27	30,487,359,459.46	28,927,410,797.13
其他应付款	(五)28	133,735,785,207.25	152,317,072,414.88
其中：应付利息		49,193,448.78	114,078,222.03
应付股利		298,578,685.60	274,312,637.46
一年内到期的非流动负债	(五)29	136,650,283,100.60	146,045,568,389.92
其他流动负债	(五)30	8,711,792,075.11	17,750,017,552.59
流动负债合计		565,197,947,462.75	719,061,817,650.72
非流动负债：			
长期借款	(五)31	157,185,809,950.29	178,886,209,211.52
应付债券	(五)32	11,295,348,685.75	24,113,132,319.88
租赁负债	(五)33	14,396,346,128.88	16,892,985,753.90
预计负债	(五)34	723,068,781.32	1,327,118,006.21
递延所得税负债	(五)20	4,697,757,860.49	5,348,729,671.64
其他非流动负债	(五)35	31,266,494,626.69	1,775,204,668.21
非流动负债合计		219,564,826,033.42	228,343,379,631.36
负债合计		784,762,773,496.17	947,405,197,282.08
股东权益：			
股本	(五)36	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积	(五)37	26,984,529,825.69	26,097,738,072.68
减：库存股	(五)38	-	1,291,800,290.12
其他综合收益	(五)39	(3,818,953,525.90)	(4,435,568,813.87)
盈余公积	(五)40	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润(累计亏损)	(五)41	(44,418,597,816.52)	44,137,872,679.12
归属于母公司股东权益合计		116,905,224,808.46	202,666,487,973.00
少数股东权益		118,954,833,228.23	136,188,174,510.74
股东权益合计		235,860,058,036.69	338,854,662,483.74
负债和股东权益总计		1,020,622,831,532.86	1,286,259,859,765.82

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		848,785,562.84	911,239,043.23
其他应收款	(十五)1	372,927,574,212.25	423,075,784,302.16
其他流动资产		2,104,763.67	112,719,645.71
流动资产合计		373,778,464,538.76	424,099,742,991.10
非流动资产：			
长期股权投资	(十五)2	71,294,296,578.05	70,892,087,599.62
其他非流动金融资产		474,838,906.25	474,838,906.25
固定资产		12,314,833.39	14,434,833.26
其他非流动资产		267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		72,048,489,735.85	71,648,400,757.29
资产总计		445,826,954,274.61	495,748,143,748.39
流动负债：			
短期借款	(十五)3	24,491,584,862.38	14,430,118,508.71
应付账款		135,589,802.33	179,545,338.86
应付职工薪酬		1,101,081,344.41	3,112,958,514.24
应交税费		-	76,315,101.26
其他应付款	(十五)4	96,918,858,424.55	114,087,307,993.87
一年内到期的非流动负债		85,997,058,539.39	111,240,845,038.66
其他流动负债		6,861,703.54	139,070,119.24
流动负债合计		208,651,034,676.60	243,266,160,614.84
非流动负债：			
长期借款	(十五)5	90,240,971,734.75	84,981,117,367.72
应付债券	(十五)6	2,248,758,103.20	14,604,753,140.53
其他非流动负债		29,445,437,400.00	-
非流动负债合计		121,935,167,237.95	99,585,870,508.25
负债合计		330,586,201,914.55	342,852,031,123.09
股东权益：			
股本		11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积		25,355,915,650.24	26,168,708,781.03
减：库存股		-	1,291,800,290.12
盈余公积		126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润(累计亏损)		(48,273,409,615.37)	(10,139,042,190.80)
股东权益合计		115,240,752,360.06	152,896,112,625.30
负债和股东权益总计		445,826,954,274.61	495,748,143,748.39

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入	(五)42	233,432,768,960.43	343,176,440,712.96
其中：营业收入		233,432,768,960.43	343,176,440,712.96
二、营业总成本	(五)42	211,347,291,770.88	308,264,871,439.50
其中：营业成本		211,347,291,770.88	308,264,871,439.50
税金及附加	(五)43	9,376,541,909.63	18,360,924,993.92
销售费用	(五)44	7,408,003,428.42	10,383,570,472.95
管理费用	(五)45	6,264,925,232.96	6,394,205,912.35
研发费用		444,030,295.44	507,843,764.61
财务费用	(五)46	7,580,393,725.08	5,938,735,987.29
其中：利息费用		8,501,508,726.70	7,446,693,379.53
利息收入		1,355,040,263.87	2,040,207,470.66
加：投资收益(损失以“()”填列)	(五)47	(5,840,978,800.58)	(2,859,267,580.74)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失以“()”填列)		(6,031,230,212.72)	(3,195,823,778.32)
公允价值变动收益(损失以“()”填列)	(五)48	(97,872,152.20)	(10,480,919.72)
信用减值损失(损失以“()”填列)	(五)49	(34,174,033,042.38)	(26,397,783,678.71)
资产减值损失(损失以“()”填列)	(五)50	(21,929,308,140.31)	(7,168,377,258.67)
资产处置收益(损失以“()”填列)		31,565,132.08	(2,534,174,985.11)
三、营业利润(亏损)		(70,999,044,405.37)	(45,643,796,280.61)
加：营业外收入	(五)51	763,910,102.08	935,906,280.64
减：营业外支出	(五)52	3,688,680,011.68	2,478,669,181.42
四、利润总额(亏损总额)		(73,923,814,314.97)	(47,186,559,181.39)
减：所得税费用	(五)53	17,886,276,786.52	1,517,375,220.94
五、净利润(净亏损)		(91,810,091,101.49)	(48,703,934,402.33)
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损)		(91,810,091,101.49)	(48,703,934,402.33)
2.终止经营净利润(净亏损)		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损)		(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)
2.少数股东损益		(3,253,620,605.85)	774,494,809.63

附注为财务报表的组成部分

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
六、其他综合收益的税后净额	(五)39	594,927,845.83	327,090,917.76
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		616,615,287.97	314,897,730.95
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下不能转损益的其他综合收益		261,633,150.05	(103,806,414.36)
(2)其他权益工具投资公允价值变动		170,367,049.32	87,678,052.43
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		(516,996,927.53)	825,732,249.98
(2)现金流量套期储备		-	182,436,772.22
(3)外币财务报表折算差额		701,612,016.13	(677,142,929.32)
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(21,687,442.14)	12,193,186.81
七、综合收益总额		(91,215,163,255.66)	(48,376,843,484.57)
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		(87,939,855,207.67)	(49,163,531,481.01)
(二)归属于少数股东的综合收益总额		(3,275,308,047.99)	786,687,996.44
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	(五)54	(7.45)	(4.17)
(二)稀释每股收益(元/股)	(五)54	(7.45)	(4.17)

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十五)7	14,044,400.74	3,464,310,573.20
减：营业成本	(十五)7	-	239,135.86
税金及附加		7,418,912.88	53,151,290.97
管理费用		197,805,194.10	248,458,288.93
财务费用		4,402,262,691.24	3,217,955,163.02
其中：利息费用		7,527,213,394.92	8,890,563,801.41
利息收入		3,970,735,471.60	5,175,514,018.47
加：投资收益	(十五)8	14,571,984,578.39	8,923,259,468.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(105,744,912.72)	30,906,047.20
信用减值损失(损失以“()”填列)		(48,141,938,216.28)	(25,006,592,696.94)
资产处置收益(损失以“()”填列)		70,849.09	(1,782,662,544.79)
二、营业利润(亏损)		(38,163,325,186.28)	(17,921,489,078.42)
加：营业外收入		32,721,386.17	17,094,129.28
减：营业外支出		3,763,624.46	198,515.81
三、利润总额(亏损总额)		(38,134,367,424.57)	(17,904,593,464.95)
减：所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损)		(38,134,367,424.57)	(17,904,593,464.95)
(一)持续经营净利润(净亏损)		(38,134,367,424.57)	(17,904,593,464.95)
(二)终止经营净利润(净亏损)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(38,134,367,424.57)	(17,904,593,464.95)

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		123,239,167,039.96	200,998,272,604.11
收到其他与经营活动有关的现金	(五)56(1)	16,933,958,110.87	18,623,891,216.91
经营活动现金流入小计		140,173,125,150.83	219,622,163,821.02
购买商品、接受劳务支付的现金		91,645,543,035.22	145,629,660,406.43
支付给职工以及为职工支付的现金		18,589,950,465.46	19,583,037,877.67
支付的各项税费		19,518,108,611.18	31,891,015,654.88
支付其他与经营活动有关的现金	(五)56(1)	11,407,647,899.93	18,718,602,249.69
经营活动现金流出小计		141,161,250,011.79	215,822,316,188.67
经营活动产生的现金流量净额	(五)57(1)	(988,124,860.96)	3,799,847,632.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		956,046,580.50	3,628,291,924.18
取得投资收益收到的现金		2,528,766,336.86	4,247,740,633.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,633,599,874.88	3,704,232,617.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)57(3)	1,458,169,281.63	2,086,556,345.13
收到其他与投资活动有关的现金	(五)56(2)	955,792,256.15	6,021,378,013.39
投资活动现金流入小计		9,532,374,330.02	19,688,199,533.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,195,091,544.28	4,519,612,174.60
投资支付的现金		794,846,493.09	2,629,422,004.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)57(2)	1,414,319,071.96	1,148,035,415.68
支付其他与投资活动有关的现金	(五)56(2)	439,155,463.82	582,000,333.60
投资活动现金流出小计		5,843,412,573.15	8,879,069,928.58
投资活动产生的现金流量净额		3,688,961,756.87	10,809,129,605.13

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表 - 续

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		212,003,726.93	484,321,515.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		212,003,726.93	484,321,515.25
取得借款收到的现金		49,346,319,709.08	77,807,134,938.11
收到其他与筹资活动有关的现金((五)38)		479,342,723.96	-
筹资活动现金流入小计		50,037,666,159.97	78,291,456,453.36
归还投资支付的现金		1,586,758,926.64	7,129,834,229.79
偿还债务支付的现金		56,603,589,457.03	79,020,294,640.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,550,346,446.36	17,169,043,020.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,984,534,410.81	3,881,285,212.89
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)56(3)	2,218,317,875.60	2,645,283,168.16
筹资活动现金流出小计		74,959,012,705.63	105,964,455,058.23
筹资活动产生的现金流量净额		(24,921,346,545.66)	(27,672,998,604.87)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(268,123,932.98)	130,835,774.46
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(22,488,633,582.73)	(12,933,185,592.93)
加：年初现金及现金等价物余额	(五)57(4)	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
六、年末现金及现金等价物余额	(五)57(4)	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		22,840,576,817.82	80,521,593,188.40
经营活动现金流入小计		22,840,576,817.82	80,521,593,188.40
支付给职工以及为职工支付的现金		81,829,338.26	88,255,244.08
支付的各项税费		61,380,750.17	242,212,742.15
支付其他与经营活动有关的现金		16,839,004,777.81	93,032,013,175.58
经营活动现金流出小计		16,982,214,866.24	93,362,481,161.81
经营活动产生的现金流量净额		5,858,361,951.58	(12,840,887,973.41)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		1,215,560,338.82	1,412,569,879.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		913.52	2,233,018,200.02
收到其他与投资活动有关的现金		2,270,547.84	119,613,012.34
投资活动现金流入小计		1,217,831,800.18	3,765,201,091.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		241,272.18	69,840.00
投资支付的现金		900,000.00	1,381,866,500.00
投资活动现金流出小计		1,141,272.18	1,381,936,340.00
投资活动产生的现金流量净额		1,216,690,528.00	2,383,264,751.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		34,420,385,866.88	53,709,364,096.07
收到其他与筹资活动有关的现金		479,342,723.96	-
筹资活动现金流入小计		34,899,728,590.84	53,709,364,096.07
偿还债务支付的现金		35,122,666,610.74	52,129,789,627.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,258,235,714.70	9,027,880,159.61
支付其他与筹资活动有关的现金		19,035,564.63	51,643,000.00
筹资活动现金流出小计		42,399,937,890.07	61,209,312,787.40
筹资活动产生的现金流量净额		(7,500,209,299.23)	(7,499,948,691.33)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(3,561,694.94)	880,574.30
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(428,718,514.59)	(17,956,691,338.73)
加：年初现金及现金等价物余额		440,672,404.15	18,397,363,742.88
六、年末现金及现金等价物余额		11,953,889.56	440,672,404.15

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本年发生额							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	1,291,800,290.12	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74	
二、本年初余额	11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	1,291,800,290.12	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74	
三、本年增减变动金额	-	886,791,753.01	(1,291,800,290.12)	616,615,287.97	-	(88,556,470,495.64)	(17,233,341,282.51)	(102,994,604,447.05)	
(一)综合收益总额	-	-	-	616,615,287.97	-	(88,556,470,495.64)	(3,275,308,047.99)	(91,215,163,255.66)	
(二)股东投入和减少资本	-	886,791,753.01	(1,291,800,290.12)	-	-	-	(8,165,751,024.82)	(5,987,158,981.69)	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	1,292,467,864.16	1,292,467,864.16	
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(9,458,218,888.98)	(9,458,218,888.98)	
3. 其他	-	886,791,753.01	(1,291,800,290.12)	-	-	-	-	2,178,592,043.13	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	(5,792,282,209.70)	(5,792,282,209.70)	
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(5,792,282,209.70)	(5,792,282,209.70)	
四、本年年末余额	11,930,709,471.00	26,984,529,825.69	-	(3,818,953,525.90)	126,227,536,854.19	(44,418,597,816.52)	118,954,833,228.23	235,860,058,036.69	

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年发生额							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	25,052,332,023.05	1,291,800,290.12	(4,750,466,544.82)	126,227,536,854.19	93,616,301,891.08	152,148,917,542.88	402,933,530,947.26	
二、本年初余额	11,930,709,471.00	25,052,332,023.05	1,291,800,290.12	(4,750,466,544.82)	126,227,536,854.19	93,616,301,891.08	152,148,917,542.88	402,933,530,947.26	
三、本年增减变动金额	-	1,045,406,049.63	-	314,897,730.95	-	(49,478,429,211.96)	(15,960,743,032.14)	(64,078,868,463.52)	
(一)综合收益总额	-	-	-	314,897,730.95	-	(49,478,429,211.96)	786,687,996.44	(48,376,843,484.57)	
(二)股东投入和减少资本	-	1,045,406,049.63	-	-	-	-	(8,715,655,415.80)	(7,670,249,366.17)	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	7,500,915,070.27	7,500,915,070.27	
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(16,216,570,486.07)	(16,216,570,486.07)	
3. 其他	-	1,045,406,049.63	-	-	-	-	-	1,045,406,049.63	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	(8,031,775,612.78)	(8,031,775,612.78)	
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(8,031,775,612.78)	(8,031,775,612.78)	
四、本年年末余额	11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	1,291,800,290.12	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74	

附注为财务报表的组成部分

万科企业股份有限公司

财务报表

2025年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本年发生额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润 (累计亏损)	股东权益合计
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30
二、本年年初余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30
三、本年增减变动金额	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	(38,134,367,424.57)	(37,655,360,265.24)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	(38,134,367,424.57)	(38,134,367,424.57)
(二)股东投入和减少资本	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	-	479,007,159.33
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2.其他	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	-	479,007,159.33
四、本年年末余额	11,930,709,471.00	25,355,915,650.24	-	126,227,536,854.19	(48,273,409,615.37)	115,240,752,360.06

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年发生额					股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润 (累计亏损)	
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25
二、本年年初余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(17,904,593,464.95)	(17,904,593,464.95)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	(17,904,593,464.95)	(17,904,593,464.95)
四、本年年末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

1、公司概况

万科企业股份有限公司(以下简称“本公司”)原系经深圳市人民政府深府办(1988)1509号文批准,于1988年11月1日在深圳现代企业有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。2014年6月25日,本公司B股以介绍方式转换上市地在香港联合交易所有限公司主板(H股)上市。本公司总部位于广东省深圳市。本公司及其子公司(以下简称“本集团”)从事的主要经营活动是房地产开发、物业管理、投资咨询等。

2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于2026年3月31日已经本公司董事会批准。

(二) 财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2023年修订)》披露有关财务信息。

2、持续经营

本集团2025年度归属于母公司股东的净亏损为人民币88,556,470,495.64元。于2025年12月31日,本集团合并财务报表中列报的短期借款、其他应付款中的股东借款及一年内到期的有息负债合计金额为人民币160,556,587,713.04元,现金及现金等价物余额为人民币61,520,758,272.84元,可使用的流动资金较为紧张。

本公司管理层已经对本集团的持续经营能力进行了评估。在进行评估时,考虑了有关未来按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》的规定,包括但不限于自资产负债表日起的十二个月的所有可利用信息,特别考虑了未来的流动资金及可动用的融资来源等,以评估本集团是否有充足财务资源持续经营,并编制了自2025年12月31日起12个月的现金流量预测。该现金流量预测基于管理层对若干未来事项的判断和假设,其实现将取决于本集团计划和正在执行的一系列计划和措施的顺利达成。主要计划及措施如下:

- (1) 本集团将持续加快物业去化,以及积极采取措施提高销售回款率;
- (2) 本集团将采取积极措施盘活各类存量资源,并加快回收各类应收款项;
- (3) 本集团将通过有序退出与主业关联度不高的业务和财务投资,推进战略聚焦和资源聚拢,回收股权投资资金;

(二) 财务报表的编制基础 - 续

2、持续经营 - 续

- (4) 本集团将采取积极措施控制各项成本和费用及节约资本开支；
- (5) 本集团持续与商业银行、其他金融机构和其他各方协商，通过债务续期、再融资及新增融资方式，获得财务等多项支持，以缓解本集团运营资金压力。同时将积极借助政策，适时拓展资本市场融资渠道；
- (6) 2026年1月，本集团实现3只临期公开债展期方案高票通过(详见附注(十三)2)并获得大股东深圳市地铁集团有限公司(以下简称“深铁集团”)的股东借款人民币27.3亿元。本集团完成上述3只公开债的40%本金部分兑付并提供了信用增进措施。本集团将继续针对2026年4至12月到期公开债，制定后续展期方案，努力化解风险。

在充分考虑本集团上述正在或计划实施的各项措施基础上，管理层认为本集团在2025年12月31日起的至少12个月内以持续经营为基础编制本财务报表是适当的。然而，未来的事项或情况可能导致上述措施的实施存在重大不确定性，包括盘活存量资源和股权投资退出等措施的实施效果，债务续期、再融资及新增融资取决于本集团与商业银行、其他金融机构和其他各方的持续谈判，公开债务调整本息偿付安排的方案需通过债券持有人会议的批准。

若本集团未能够获得足够的营运资金以维持持续经营的财务报表编制基础，则须将本集团资产的账面价值调整至非持续经营基础下的价值，以及将非流动负债分类为流动负债。这些调整的影响并未反映在本财务报表中。

3、记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

(二) 财务报表的编制基础 - 续

3、记账基础和计价原则 - 续

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。除房地产业务以外，本集团经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产业务的营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止，一般在12个月以上，以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回金额	占本集团合并资产 0.5% 以上
重要的应收款项核销	占本集团合并资产 0.5% 以上
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	占本集团合并资产 1% 以上
重要的在建工程项目	占本集团合并资产 1% 以上
账龄超过 1 年或逾期的重要应付款项	占本集团合并负债 1% 以上
账龄超过 1 年的重要合同负债	金额人民币 100,000 万元以上
报告期内账面价值发生重大变动的合同负债金额	占本集团合并负债 1% 以上
重要的联合营公司	单项长期股权投资账面价值占本集团合并资产 5% 以上
重要的非全资子公司	非全资子公司资产总计占本集团合并资产 5% 以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

6.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

7.1 控制的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

7.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司或吸收合并下的被合并方，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司或被合并方同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益应当在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)“17.3.2.按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、外币业务和外币财务报表折算

10.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入其他综合收益的“外币财务报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

10.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生当期的平均汇率折算；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期的平均汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币财务报表折算差额，全部转入处置当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、外币业务和外币财务报表折算 - 续

10.2 外币财务报表折算 - 续

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注(二)中“记账基础和计价原则”的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款和其他应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

11.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)；
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)；
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产、合同资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)11.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

11.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

11.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

11.4.1 金融负债的分类、确认与计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认与计量 - 续

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

11.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

11.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

11.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本集团不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本集团将嵌入衍生工具从混合合同中分拆，作为单独存在的衍生工具处理。

- (1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征及风险不紧密相关。
- (2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- (3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本集团按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本集团无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本集团将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

11.6 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、应收账款

12.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量坏账准备。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在计算坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。本集团对应收账款在账龄基础上采用减值矩阵确定信用损失。应收账款坏账准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

12.2 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

本集团以应收账款的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。账龄自其初始确认日起算。修改应收账款的条款和条件但不导致应收账款终止确认的，账龄连续计算。由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算。

13、其他应收款

针对土地及其他开发项目相关保证金、合作方经营往来款和应收联营/合营企业款/其他企业款等，本集团考虑相关开发项目的情况或特定合作方的偿债能力，结合当前及未来的经济状况按照单项计提坏账准备。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、其他应收款 - 续

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测，基于历史实际信用损失率计提坏账准备。

14、存货

14.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

14.1.1 存货类别

存货按房地产开发产品、非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

14.1.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。非房地产开发产品发出时采用加权平均法确定其实际成本。

14.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

14.1.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、存货 - 续

14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法 - 续

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

14.3 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

本集团对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

15、合同资产

15.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本集团拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

15.2 合同资产预期信用损失的确定及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注(三)“11.2 金融工具减值”。

16、持有待售非流动资产或处置组

16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

当本集团主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将其划分为持有待售类别。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、持有待售非流动资产或处置组 - 续

16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法 - 续

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

16.2 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营损益在利润表中与持续经营损益分别列示，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营列报。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资

17.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

17.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.2 初始投资成本的确定 - 续

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

17.3 后续计量及损益确认方法

17.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

17.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.3 后续计量及损益确认方法 - 续

17.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

17.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.4 长期股权投资处置 - 续

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

18、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

18、投资性房地产 - 续

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-70	0-7	1.33-5.00

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

19、固定资产

19.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

19.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
酒店、房屋及建筑物	年限平均法	可使用年限-70	0-5	1.36 以上
装修费	年限平均法	5	-	20.00
机器设备及运输工具	年限平均法	5-20	0-5	4.75-20.00
电子设备	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33
其他设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、固定资产 - 续

19.3 其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

20、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
物流冷库	(1)固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；	达到预定可使用状态
其他	(2)所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用；	
	(3)经各有关单位或部门验收。	

21、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、生物资产

本集团的生物资产分为消耗性生物资产和生产性生物资产。

22.1 消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括仔猪、商品猪、商品代肉鸡等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在自行繁殖或养殖过程中发生的必要支出以及在出售前因养殖而发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

消耗性生物资产在出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额将予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

22.2 生产性生物资产

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括种猪、后备猪、父母代肉种鸡等。生产性生物资产按照成本进行初始计量：

- 外购生产性生物资产的成本，包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。
- 投资者投入生物资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。
- 自行繁殖的生产性生物资产的成本为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括达到预定生产经营目的(成龄)前发生的饲料费、人工费、应分摊的间接费用和符合资本化条件的借款费用等必要支出。

生产性生物资产在达到预定生产经营目的后采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类生产性生物资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率列示如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率(%)
种猪	36个月	10%	30.00
蛋鸡	14个月	人民币 15 元/只	85.71

上述生产性生物资产的使用寿命和预计净残值系根据其性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式确定。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、生物资产 - 续

22.2 生产性生物资产 - 续

本集团至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

23、无形资产

23.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、待执行物业管理合同和其他等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	使用寿命确定依据	残值率(%)
土地使用权	直线法	20-50	按预计使用年限	-
待执行物业管理合同	直线法	10	预计可带来经济收益的年限	-
其他	直线法	3-5	预计可带来经济收益的年限	-

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

23.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、无形资产 - 续

23.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法 - 续

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

24、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、采用成本模式计量的生产性生物资产、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

25、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括租赁资产改良支出。长期待摊费用在预计受益期间5至10年中分期平均摊销。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

27、职工薪酬

27.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

27.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

27.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

28、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、预计负债 - 续

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

29、股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

29.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

29.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、收入

30.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本集团采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本集团按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本集团将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本集团重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

客户支付非现金对价的，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本集团参照承诺向客户转让商品或服务的单独售价间接确定交易价格。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、收入 - 续

30.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

对于附有销售退回条款的销售，本集团在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额(即，不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本集团按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

房地产销售合同

根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、收入 - 续

30.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下： - 续

物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

建造合同

本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

31、合同成本

31.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

31.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

31.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、合同成本 - 续

31.3 与合同成本有关的资产的减值损失 - 续

与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

32、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

32.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，如果先取得与资产相关的政府补助，再确认所购建的长期资产，本集团将取得的政府补助先确认为递延收益，在相关资产达到预定可使用状态或预定用途时将递延收益冲减资产账面价值；如果相关长期资产投入使用后再取得与资产相关的政府补助，本集团在取得补助时冲减相关资产的账面价值，并按照冲减后的账面价值和相关资产的剩余使用寿命计提折旧或进行摊销。

32.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团取得的除与资产相关政府补助之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本费用。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，冲减相关成本费用。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

33、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

33.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

33.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

33、所得税 - 续

33.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

33.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

34、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

34.1 本集团作为承租人

34.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、租赁 - 续

34.1 本集团作为承租人 - 续

34.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

34.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、租赁 - 续

34.1 本集团作为承租人 - 续

34.1.3 租赁负债 - 续

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

34.1.4 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

本集团对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

34.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、租赁 - 续

34.2 本集团作为出租人

34.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

34.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

34.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

34.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本集团以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、租赁 - 续

34.2 本集团作为出租人 - 续

34.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

34.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务 - 续

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

34.2.3 转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

34.2.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

35、套期会计

35.1 采用套期会计的依据与会计处理方法

为管理外汇风险、利率风险等特定风险引起的风险敞口，本集团指定某些金融工具作为套期工具进行套期。满足规定条件的套期，本集团采用套期会计方法进行处理。本集团的套期均为现金流量套期。对确定承诺的外汇风险进行的套期，本集团作为现金流量套期处理。

本集团在套期开始时，正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了载明套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法(包括套期无效部分产生的原因分析以及套期比率确定方法)等内容的书面文件。

发生下列情形之一的，本集团将终止运用套期会计：

- 因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。
- 套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。
- 被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位。
- 套期关系不再满足运用套期会计方法的其他条件。

本集团将期权的内在价值和时间价值分开，只将期权的内在价值变动指定为套期工具时，区分被套期项目的性质是与交易相关还是与时间段相关来核算期权时间价值。对于与交易相关的被套期项目，本集团将期权时间价值的公允价值变动中与被套期项目相关的部分计入其他综合收益，后续按照与现金流量套期储备金额相同的方法进行处理。对于与时间段相关的被套期项目，本集团将期权时间价值的公允价值变动中与被套期项目相关的部分计入其他综合收益。同时，本集团按照系统、合理的方法将期权被指定为套期工具当日的的时间价值中与被套期项目相关的部分，在套期关系影响损益或其他综合收益(仅限于本集团对指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动风险敞口进行的套期)的期间内摊销，摊销金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。若本集团终止运用套期会计，则其他综合收益中剩余的相关金额将转出，计入当期损益。

现金流量套期

本集团将套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分作为现金流量套期储备计入其他综合收益，属于套期无效的部分计入当期损益。现金流量套期储备的金额以下列两项的绝对额中较低者确定：套期工具自套期开始的累计利得或损失；被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

35、套期会计 - 续

35.1 采用套期会计的依据与会计处理方法 - 续

现金流量套期 - 续

被套期项目为预期交易，且该预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本集团将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。对于不属于上述情况涉及的现金流量套期，本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，本集团在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

当本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，如果被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，累计现金流量套期储备的金额予以保留，并按照上述方式进行会计处理；如果被套期的未来现金流量预期不再发生的，累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。

35.2 套期有效性评估方法

本集团在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估。套期同时满足下列条件的，本集团将认定套期关系符合套期有效性要求：

- 被套期项目和套期工具之间存在经济关系。
- 被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。
- 套期关系的套期比率，将等于本集团实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比。

套期关系由于套期比率的原因而不再符合套期有效性要求，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，本集团将进行套期关系再平衡，对已经存在的套期关系中被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使套期比率重新符合套期有效性要求。

36、重要会计政策和会计估计的变更

36.1 重要会计政策变更

本集团本年度无重要的会计政策变更。

36.2 重要会计估计变更

本集团本年度无重要的会计估计变更。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。 简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。	税率：13%、11%、9%、6% 征收率：5%、3%、1%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计征	按所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳增值税计征	按所在地政策缴纳
地方教育费附加	按实际缴纳增值税计征	按所在地政策缴纳
土地增值税	销售房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值； 从租计征的，按租金收入。	从价计征的，按房产余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。
契税	按土地使用权的出让金额计征	3%-5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

纳税主体名称	所得税税率(%)
中国香港子公司	16.5%
美国子公司	美国联邦企业所得税率(21%)，及各州所得税率(0%至 10%不等)

2、税收优惠

本公司之子公司环山集团股份有限公司主营业务为畜牧养殖及饲料生产销售。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售饲料增值税税率为 11%；根据财政部、国家税务总局《关于饲料产品免征增值税问题的通知》(财税[2001]121 号)的规定，申报免征增值税的饲料以及预混料产品经省级税务机关认可的饲料质量检测机构抽查检验合格后，免征增值税；根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售自产农产品免征增值税；根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，从事林木的培育和种植、牲畜、家禽的饲养、林产品的采集的所得，免征企业所得税。

本年度本集团适用的税率和税收优惠政策与上年度相比没有发生重大变化。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金：						
人民币	8,678,418.32	1.0000	8,678,418.32	8,191,876.63	1.0000	8,191,876.63
银行存款：						
人民币	61,463,304,952.48	1.0000	61,463,304,952.48	84,009,437,284.36	1.0000	84,009,437,284.36
美元	161,334,487.36	6.9757	1,125,420,985.05	203,668,467.77	7.3379	1,494,498,849.64
港币	3,768,612,706.06	0.8943	3,370,270,343.03	1,512,040,396.39	0.9408	1,422,527,604.92
新加坡币	2,337,450.62	5.4267	12,684,643.29	2,532,200.10	5.3732	13,606,017.58
英镑	2,601,408.50	9.3994	24,451,679.08	2,339,291.70	9.1805	21,475,867.44
马来西亚币	623,766.85	1.7199	1,072,816.61	2,940,387.21	1.6399	4,821,940.99
俄罗斯卢布	-	-	-	17,916.99	0.0650	1,164.60
欧元	201.62	8.1938	1,652.00	200.09	7.5966	1,520.00
毛里求斯卢比	46,288.10	0.1512	6,998.76	24,131.36	0.1530	3,692.10
其他货币资金：						
人民币	1,235,057,246.28	1.0000	1,235,057,246.28	1,188,299,203.77	1.0000	1,188,299,203.77
合计			67,240,949,734.90			88,162,865,022.03
其中：存放在境外的款项总额			5,705,532,798.76			3,654,357,499.11

其他货币资金主要为物业管理项目代管基金(参见附注(五)35)。于2025年12月31日，银行存款中受限资金为人民币5,720,191,462.06元(2024年12月31日：人民币4,153,473,166.46元)。本集团年末存于联营公司徽商银行股份有限公司的存款为人民币247,204,735.34元(2024年12月31日：人民币58,800,367.31元)。

2、交易性金融资产

于2025年12月31日，本集团的交易性金融资产主要为购买的银行理财产品，本集团将其计入以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

3、应收账款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	7,373,623,542.07	6,615,983,196.98
1至3年(含3年)	2,389,225,016.22	1,758,356,750.98
3年以上	1,100,802,021.33	738,372,956.91
小计	10,863,650,579.62	9,112,712,904.87
减：坏账准备	1,344,575,568.57	1,001,954,646.82
合计	9,519,075,011.05	8,110,758,258.05

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(2)按坏账计提方法分类披露

本集团对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量坏账准备。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在计算坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。

于2025年12月31日，应收账款坏账准备情况如下：

人民币元

账龄	整个存续期 预期信用损失率	本年年末余额 账面余额	本年年末余额 坏账准备
1年以内(含1年)	3.20%	7,373,623,542.07	236,107,632.12
1至3年(含3年)	20.66%	2,389,225,016.22	493,617,248.54
3年以上	55.85%	1,100,802,021.33	614,850,687.91
合计		10,863,650,579.62	1,344,575,568.57

于2024年12月31日，应收账款坏账准备情况如下：

人民币元

账龄	整个存续期 预期信用损失率	上年年末余额 账面余额	上年年末余额 坏账准备
1年以内(含1年)	6.52%	6,615,983,196.98	431,165,044.58
1至3年(含3年)	12.83%	1,758,356,750.98	225,575,135.05
3年以上	46.75%	738,372,956.91	345,214,467.19
合计		9,112,712,904.87	1,001,954,646.82

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况。

(3)坏账准备情况

人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	1,001,954,646.82	429,868,825.29	(4,850,581.74)	-	(82,397,321.80)	1,344,575,568.57

(4)本集团本年度无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(5)本集团本年度无金额重大的应收账款核销情况。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(6)按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

于2025年12月31日，按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产合计人民币5,461,006,369.78元(2024年12月31日：人民币5,089,657,845.08元)，占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例为23.95%(2024年12月31日：23.23%)。

(7)本集团本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况(上年度：无)。

4、预付款项

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	2,168,474,587.35	4,575,832,799.70
1至2年(含2年)	2,408,476,505.40	1,592,834,434.40
2至3年(含3年)	1,303,123,596.20	1,167,715,358.40
3年以上	12,574,654,544.48	11,985,935,267.15
小计	18,454,729,233.43	19,322,317,859.65
减：坏账准备	352,981,903.95	579,361,995.99
合计	18,101,747,329.48	18,742,955,863.66

账龄自预付款项确认日起计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、工程款及设计费等。于2025年12月31日，本集团预付款项主要包括预付旧改项目的前期项目款人民币85.68亿元(2024年12月31日：人民币83.20亿元)，本集团正在积极有序地推进相关工作，促进项目地块早日移交。

(2)按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

本集团年末预付款项前五名总额为人民币11,295,123,819.79元(2024年12月31日：人民币10,740,889,944.44元)，占预付款项总额比例61.20%(2024年12月31日：55.59%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币352,981,903.95元(2024年12月31日：人民币352,981,903.95元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款

5.1 项目列示

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	523,370.83	-	523,370.83
应收股利	18,576,612.13	-	18,576,612.13	65,137,259.06	-	65,137,259.06
其他应收款	237,105,503,416.32	61,709,903,674.06	175,395,599,742.26	249,445,044,420.09	28,085,453,630.59	221,359,590,789.50
合计	237,124,080,028.45	61,709,903,674.06	175,414,176,354.39	249,510,705,049.98	28,085,453,630.59	221,425,251,419.39

5.2 其他应收款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	33,790,106,633.16	105,348,807,060.07
1至2年(含2年)	86,763,011,212.30	28,878,311,799.28
2至3年(含3年)	21,654,214,996.00	24,474,238,432.61
3年以上	94,898,170,574.86	90,743,687,128.13
小计	237,105,503,416.32	249,445,044,420.09
减：坏账准备	61,709,903,674.06	28,085,453,630.59
合计	175,395,599,742.26	221,359,590,789.50

(2)按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	本年年末余额	上年年末余额
土地及其他保证金	14,986,256,977.94	19,671,818,015.89
合作方经营往来款	83,554,458,040.53	87,665,946,167.95
应收联营/合营企业款及其他企业款	134,119,358,536.80	136,230,421,558.06
其他	4,445,429,861.05	5,876,858,678.19
小计	237,105,503,416.32	249,445,044,420.09
减：坏账准备	61,709,903,674.06	28,085,453,630.59
合计	175,395,599,742.26	221,359,590,789.50

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款 - 续

(3)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	230,366,505,073.91	97.16	60,494,594,751.28	26.26	169,871,910,322.63
按组合计提坏账准备	6,738,998,342.41	2.84	1,215,308,922.78	18.03	5,523,689,419.63
合计	237,105,503,416.32	100.00	61,709,903,674.06		175,395,599,742.26

人民币元

种类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	243,067,733,297.97	97.44	26,942,260,807.26	11.08	216,125,472,490.71
按组合计提坏账准备	6,377,311,122.12	2.56	1,143,192,823.33	17.93	5,234,118,298.79
合计	249,445,044,420.09	100.00	28,085,453,630.59		221,359,590,789.50

针对土地及其他开发项目相关保证金、合作方经营往来款和应收联营/合营企业/其他企业款等，本集团考虑相关开发项目的情况或特定合作方的偿债能力，结合当前及未来的经济状况按照单项计提坏账准备。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测，基于历史实际信用损失率计提坏账准备。

(4)坏账准备计提情况

人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	236,592,455.14	25,913,243,975.85	1,935,617,199.60	28,085,453,630.59
2025年1月1日余额在本年				
--转入第二阶段	(3,882,598.78)	3,882,598.78	-	-
--转入第三阶段	-	(25,006,643,654.55)	25,006,643,654.55	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	49,049,790.54	733,847,270.16	33,016,467,230.10	33,799,364,290.80
本年转回	(2,546,914.96)	(143,414,257.36)	-	(145,961,172.32)
其他变动	(28,953,075.01)	-	-	(28,953,075.01)
2025年12月31日余额	250,259,656.93	1,500,915,932.88	59,958,728,084.25	61,709,903,674.06

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款 - 续

(5) 本年度无金额重大的其他应收款实际核销情况。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备年末余额
深圳市源沣实业有限公司	9,976,635,204.63	4.21	其他企业款	1至2年	7,250,400,000.00
深圳市汇成荣通实业有限公司	8,942,520,000.00	3.77	其他企业款	1至2年	8,613,116,726.86
深圳市汇兴宏成实业有限公司	8,133,760,000.00	3.43	其他企业款	1至2年	7,610,093,526.86
广州市溪樾房地产有限公司	6,142,368,328.74	2.59	关联方往来款	1年以内、1至3年、3年以上	-
深圳市晨耀投资咨询有限公司	5,352,838,151.15	2.26	其他企业款	1至2年	5,352,838,151.15
合计	38,548,121,684.52	16.26			28,826,448,404.87

(7) 本集团本年度未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款的情况(上年度：无)。

6、存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
已完工开发产品	121,486,303,403.75	7,038,364,118.89	114,447,939,284.86	126,025,996,913.90	2,111,947,733.39	123,914,049,180.51
在建开发产品	193,816,373,970.80	14,998,469,015.97	178,817,904,954.83	308,699,784,079.21	7,856,663,158.69	300,843,120,920.52
拟开发产品	82,489,191,979.47	4,604,938,582.58	77,884,253,396.89	93,312,715,986.61	1,599,099,794.32	91,713,616,192.29
其他	2,588,000,423.57	-	2,588,000,423.57	2,538,653,553.46	-	2,538,653,553.46
合计	400,379,869,777.59	26,641,771,717.44	373,738,098,060.15	530,577,150,533.18	11,567,710,686.40	519,009,439,846.78

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 15,169,749,538.58 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 17,127,031,307.98 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 3.53%(上年度：3.81%)。

于 2025 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押或对外担保的存货账面价值为人民币 75,064,520,247.99 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 60,099,319,719.68 元)。

(2) 存货跌价准备

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额		本年减少金额		本年年末余额
		计提	其他	转销	其他	
已完工开发产品	2,111,947,733.39	5,111,494,317.49	5,567,210,881.91	5,752,288,813.90	-	7,038,364,118.89
在建开发产品	7,856,663,158.69	12,146,876,215.19	562,140,524.00	-	5,567,210,881.91	14,998,469,015.97
拟开发产品	1,599,099,794.32	3,567,979,312.26	-	-	562,140,524.00	4,604,938,582.58
合计	11,567,710,686.40	20,826,349,844.94	6,129,351,405.91	5,752,288,813.90	6,129,351,405.91	26,641,771,717.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(2) 存货跌价准备 - 续

报告期内，本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对佛山璞悦山、广州增城万科城、深圳罗湖食品大厦项目、重庆悦来 493 亩项目、广州金茂万科魅力之城、佛山金域半岛、成都天府万科城 1 期、眉山眉州文化村、南宁万科臻湾悦、徐州昆仑等项目合计计提了存货跌价准备人民币 208.26 亿元。

计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确定估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

(3) 存货明细表

已完工开发产品

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
北京埃弗顿项目	2021年5月	2,351,271,589.64	-	147,645,375.13	2,203,626,214.51
北京翠湖国际南区	2024年4月	905,741,206.64	24,045,877.10	115,213,975.66	814,573,108.08
北京大都会 79 号	2024年10月	2,171,541,355.40	-	104,111,325.66	2,067,430,029.74
北京大都会滨江	2021年12月	867,125,587.13	-	399,266,362.41	467,859,224.72
北京翡翠云图	2022年6月	824,117,638.29	-	12,751,477.86	811,366,160.43
北京七橡墅	2022年12月	1,417,345,338.17	-	72,215,684.17	1,345,129,654.00
北京首开万科中心	2021年4月	1,856,832,178.49	-	57,982,130.03	1,798,850,048.46
常州万科臻湾汇	2025年12月	784,497,810.30	688,755,485.39	739,429,685.65	733,823,610.04
成都金色乐府音乐广场	2025年2月	173,715,233.73	92,547,736.54	16,301,355.64	249,961,614.63
成都菁蓉都会	2025年12月	190,597,383.44	865,147,741.12	702,851,788.71	352,893,335.85
成都君悦云台	2024年11月	211,321,122.31	8,997,565.72	-	220,318,688.03
成都天府公园城	2025年9月	684,741,756.36	937,107,134.20	1,078,713,727.03	543,135,163.53
成都万科云城二期	2021年12月	441,620,260.76	65,091,016.91	-	506,711,277.67
成都星耀天府	2024年8月	314,581,452.38	18,688,877.04	37,259,247.80	296,011,081.62
大连大家	2021年3月	209,095,393.31	1,494,945.71	-	210,590,339.02
大连翡翠都会	2024年10月	602,299,132.03	25,372,178.86	-	627,671,310.89
大连公园都会	2025年9月	736,831,880.02	434,763,017.77	851,690,991.88	319,903,905.91
东莞东江之星	2021年9月	604,984,236.95	14,355,684.29	-	619,339,921.24
东莞松悦花园	2024年8月	1,100,472,466.26	-	194,267,599.39	906,204,866.87
东莞天空之城	2022年1月	283,349,207.90	-	50,714,100.69	232,635,107.21
东莞万科中天世纪水岸	2025年12月	-	3,246,200,218.38	2,681,871,461.52	564,328,756.86
东莞臻湾汇	2025年11月	7,974,649.49	5,478,437,932.47	5,085,976,148.07	400,436,433.89
佛山金色梦想	2025年2月	472,400,039.53	119,201,065.37	56,166,963.01	535,434,141.89
佛山金域时光	2023年6月	274,207,083.00	36,433,684.74	54,618,305.15	256,022,462.59
佛山璞悦山	2025年12月	788,557,405.41	619,894,247.46	955,602,325.25	452,849,327.62
佛山万科广场	2023年9月	762,632,386.70	-	101,068,264.81	661,564,121.89
佛山万科南海天空之城	2025年6月	585,243,764.03	966,115,200.73	721,601,935.25	829,757,029.51
佛山臻玉乐府	2025年12月	-	3,156,160,669.85	1,915,041,992.55	1,241,118,677.30

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
福州仓前九里	2022年6月	865,592,007.18	-	49,447,499.32	816,144,507.86
福州金域滨江花园	2025年5月	591,460,366.40	188,162,195.81	319,107,882.01	460,514,680.20
广州城市之光	2025年6月	1,010,240,082.41	951,665,670.52	847,386,524.95	1,114,519,227.98
广州里享花园	2022年12月	242,366,273.82	-	27,310,427.93	215,055,845.89
广州世博汇	2024年3月	326,797,248.33	15,832,483.18	91,428,947.49	251,200,784.02
广州未来之丘	2022年10月	409,622,150.98	310,998.87	-	409,933,149.85
广州增城万科城	2025年12月	153,666,548.54	444,350,380.18	363,465,658.96	234,551,269.76
贵阳翡翠滨江	2023年1月	484,475,462.73	-	51,632,928.00	432,842,534.73
贵阳观湖	2025年12月	184,911,382.82	119,777,187.89	46,934,232.43	257,754,338.28
贵阳万科城	2022年12月	268,883,389.97	-	26,356,745.48	242,526,644.49
哈尔滨中俄产业园项目	2024年6月	415,353,642.84	-	67,273,367.22	348,080,275.62
杭州地铁万科天空之城	2024年4月	1,698,839,236.86	-	191,803,989.93	1,507,035,246.93
杭州公望	2025年3月	-	1,394,241,266.78	738,851,898.02	655,389,368.76
杭州姑娘桥地块	2024年1月	1,010,430,254.64	56,074,120.32	125,505,047.80	940,999,327.16
杭州日耀之城	2024年6月	587,329,006.80	-	85,900,955.70	501,428,051.10
杭州未来之光	2023年1月	1,107,233,478.63	-	120,576,798.63	986,656,680.00
合肥朗拾森屿	2025年12月	-	3,308,372,046.87	3,014,710,437.41	293,661,609.46
合肥中央公馆	2023年12月	254,167,365.11	-	42,034,122.45	212,133,242.66
惠州双月湾	2024年9月	270,637,553.51	-	37,092,395.21	233,545,158.30
惠州万悦花园	2025年9月	53,496,924.61	522,948,287.14	116,023,833.85	460,421,377.90
济南百脉悦府	2024年10月	947,150,585.41	-	407,999,651.57	539,150,933.84
济南北宸之光	2025年3月	53,205,767.50	420,050,700.24	269,837,240.72	203,419,227.02
济南市中万科城	2025年12月	185,582,958.90	1,429,598,214.89	995,597,230.12	619,583,943.67
嘉兴渔里未来社区项目	2024年7月	511,007,716.23	-	168,463,982.72	342,543,733.51
江门金域华府	2025年12月	94,631,018.26	1,149,701,432.29	907,294,984.71	337,037,465.84
金华万盛华府	2025年12月	-	1,043,032,171.61	816,425,676.42	226,606,495.19
昆明金域国际	2024年10月	378,886,469.93	-	25,291,626.04	353,594,843.89
昆明盘龙区金刀营项目	2025年11月	423,194,268.04	404,169,022.89	309,931,072.00	517,432,218.93
昆山朗拾玉湖雅苑	2025年10月	-	2,248,234,267.25	1,747,713,031.12	500,521,236.13
兰州水晶城	2025年11月	139,081,937.10	1,295,786,903.48	1,195,064,279.99	239,804,560.59
兰州万科城后期718亩项目	2025年10月	190,320,274.64	322,524,053.36	296,873,881.59	215,970,446.41
临沂鲁商万科城臻园	2025年6月	737,587,811.06	223,686,276.16	266,853,914.62	694,420,172.60
眉山眉州文化村	2024年11月	297,832,689.38	-	12,863,191.45	284,969,497.93
南昌时代广场	2024年10月	822,794,434.18	-	4,307,912.91	818,486,521.27
南昌天空之城	2024年10月	282,217,601.23	-	28,922,711.15	253,294,890.08
南昌万创科技城F04/F02地块	2025年12月	169,329,382.00	87,193,672.15	44,697,497.98	211,825,556.17
南京金域国际	2024年10月	1,085,307,815.02	-	4,182,613.01	1,081,125,202.01
南宁翡翠中央	2025年12月	199,544,476.61	403,712,463.64	378,921,700.37	224,335,239.88
南宁万科城	2024年1月	721,139,027.11	-	114,395,384.52	606,743,642.59
南宁万科臻湾悦	2025年12月	319,578,645.63	367,207,629.43	449,860,371.14	236,925,903.92

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
南宁星都荟	2023年6月	346,214,171.99	-	41,030,567.76	305,183,604.23
南通常春藤	2025年12月	37,741,084.61	325,003,791.62	135,221,355.42	227,523,520.81
南通海门万科西地块项目	2025年6月	236,213,081.05	113,368,599.82	104,245,619.56	245,336,061.31
南通中创北项目	2024年12月	445,532,338.17	-	228,770,057.21	216,762,280.96
青岛海岸万科城	2025年6月	358,879,659.52	349,862,112.60	487,850,512.79	220,891,259.33
清远万科城	2025年8月	346,284,991.30	184,329,000.55	242,463,313.09	288,150,678.76
泉州城市之光	2025年10月	1,383,401,075.42	1,007,053,944.35	522,509,136.01	1,867,945,883.76
厦门白鹭郡	2024年10月	916,920,178.79	-	375,622,409.64	541,297,769.15
上海朗拾花语	2025年12月	-	9,690,447,441.74	9,439,040,710.15	251,406,731.59
上海万科启宸	2021年12月	319,805,347.68	-	178,313.25	319,627,034.43
绍兴凤林西路6号地块	2025年12月	-	3,254,448,936.74	400,893,844.68	2,853,555,092.06
绍兴凤林西路8号地块	2025年3月	-	2,089,134,662.08	1,757,328,077.61	331,806,584.47
深圳都会四季	2023年12月	1,602,890,985.52	-	3,470,283.03	1,599,420,702.49
深圳罗湖食品大厦项目	2025年8月	-	3,409,211,004.38	1,397,294,246.34	2,011,916,758.04
深圳万科西望	2024年8月	940,223,704.42	1,593,071.87	-	941,816,776.29
深圳万科星城	2021年12月	1,056,982,234.92	-	55,175,644.82	1,001,806,590.10
深圳万致天地项目	2024年12月	3,536,623,059.84	-	2,782,732,539.50	753,890,520.34
深圳悦城	2024年12月	2,643,492,537.06	10,657,564.51	131,036,962.64	2,523,113,138.93
沈阳西宸之光	2025年12月	116,511,723.32	155,338,417.51	58,147,540.58	213,702,600.25
苏州东方雅苑	2023年12月	346,518,288.68	-	45,891,787.60	300,626,501.08
太原翡翠晋阳湖	2024年10月	293,338,935.99	22,720,657.97	29,437,095.32	286,622,498.64
天津宝坻024地块项目	2025年6月	237,432,668.96	357,790,058.00	388,326,896.46	206,895,830.50
天津万科天地	2022年1月	246,280,803.37	-	27,654,158.21	218,626,645.16
天津西华府	2023年6月	314,802,401.64	-	61,509,414.11	253,292,987.53
渭南万科城	2025年12月	260,861,815.70	540,450,497.33	530,658,094.30	270,654,218.73
温州世纪公元	2024年3月	651,553,276.13	-	45,335,900.61	606,217,375.52
乌鲁木齐都会未来城	2025年12月	469,379,176.19	744,228,834.80	934,521,858.99	279,086,152.00
武汉汉口传奇	2021年4月	1,216,134,289.93	-	28,426,827.08	1,187,707,462.85
武汉万科云城	2024年10月	888,932,146.18	27,663,697.72	73,674,337.24	842,921,506.66
西安高新华府	2021年12月	342,414,827.87	-	118,904,428.71	223,510,399.16
西安万科东望	2025年9月	386,456,869.96	2,790,286,412.95	2,457,160,912.88	719,582,370.03
西安万科沣华锦鸣	2024年8月	413,226,976.84	-	198,596,019.34	214,630,957.50
西安万科四季花城	2025年12月	263,444,060.95	585,484,716.26	431,078,750.29	417,850,026.92
西安万科雁鸣湖	2025年12月	45,494,811.50	490,968,867.69	293,740,619.94	242,723,059.25
西安云谷	2024年10月	403,814,978.35	-	879,412.08	402,935,566.27

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3) 存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
西昌万科17度	2024年10月	444,167,502.27	-	90,372,209.24	353,795,293.03
徐州昆仑	2025年12月	-	2,109,046,782.70	1,255,534,964.72	853,511,817.98
烟台城市之光III	2024年10月	220,886,068.00	463,243.00	-	221,349,311.00
烟台翡翠大道	2023年8月	558,264,919.41	-	97,912,663.90	460,352,255.51
烟台天越湾	2025年10月	156,484,499.45	528,672,670.73	469,087,066.43	216,070,103.75
烟台御龙山	2025年6月	42,618,178.71	310,450,923.06	-	353,069,101.77
烟台芝罘万科城博文里	2024年10月	276,922,944.87	-	25,642,758.99	251,280,185.88
盐城聚珑东方	2025年4月	252,523,880.00	205,680,568.67	174,723,102.76	283,481,345.91
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024年6月	415,991,074.07	-	190,639,494.31	225,351,579.76
漳州龙海金域滨江花园	2023年11月	867,745,466.28	-	421,180,547.63	446,564,918.65
长春翡翠学院	2023年12月	333,631,261.21	-	29,995,935.81	303,635,325.40
长春时代都会	2025年9月	295,682,802.44	139,411,191.51	132,132,287.48	302,961,706.47
长沙金色梦想	2022年9月	380,635,346.14	-	132,569,182.19	248,066,163.95
长沙金域滨江	2022年3月	242,448,097.65	-	3,181,588.27	239,266,509.38
长沙森林公园	2025年12月	190,790,594.83	2,077,940,022.25	1,865,999,981.39	402,730,635.69
长沙松湖天地	2025年11月	161,846,871.00	2,016,803,676.19	1,965,335,287.38	213,315,259.81
长沙天空之境	2024年10月	232,513,657.53	-	870,377.74	231,643,279.79
长沙紫台	2025年9月	120,740,434.50	274,724,174.23	98,955,620.20	296,508,988.53
郑州万科民安江山府	2023年12月	562,142,016.50	37,897,844.64	18,319,509.91	581,720,351.23
郑州万科民安三度湖山	2021年9月	299,237,921.14	-	22,607,650.00	276,630,271.14
郑州长基云庐	2021年1月	371,148,501.38	-	41,016,027.27	330,132,474.11
重庆悦来493亩项目	2025年12月	248,350,318.63	587,285,360.37	510,315,469.84	325,320,209.16
珠海滨海大都会花园	2023年3月	542,229,337.37	-	5,036,374.65	537,192,962.72
珠海海上城市	2025年8月	635,477,612.72	92,579,259.01	175,300,864.32	552,756,007.41
珠海金湾滨海商务区18#地块	2025年6月	146,518,693.60	150,734,520.47	64,751,392.93	232,501,821.14
珠海琴澳传奇	2025年8月	369,407,207.05	352,394,339.01	89,507,512.28	632,294,033.78
珠海星光海岸花园	2025年3月	120,823,304.43	246,506,963.56	37,096,080.43	330,234,187.56
涿州城际之光	2022年11月	265,711,822.04	-	34,530,947.98	231,180,874.06
其他		59,086,261,266.75	99,760,340,686.27	110,033,983,335.36	48,812,618,617.66
合计		126,025,996,913.90	168,236,416,240.76	172,776,109,750.91	121,486,303,403.75

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
鞍山高新万科城	2025年1月	2026年12月	928,287,080.13	318,154,885.61	487,703,977.49
包头翡翠都会	2025年6月	2026年4月	2,106,663,085.82	341,525,504.40	1,242,784,017.43
保定2019039号地块	2019年12月	2027年12月	377,398,958.16	270,780,554.42	270,810,310.05
北京哈洛小镇	2022年12月	2029年12月	622,084,680.18	675,106,652.69	545,550,842.90
北京长阳天地	2019年3月	2027年12月	450,746,035.90	356,547,531.73	388,989,679.15
常州公园大道	2025年8月	2026年10月	929,197,342.73	1,064,811,752.32	547,655,172.84
成都都会甲第	2025年6月	2026年12月	741,806,606.86	-	556,006,726.52
成都高新锦曜	2025年6月	2027年6月	638,000,000.00	-	367,808,287.57
成都古翠隐秀	2023年10月	2026年3月	1,337,805,282.77	2,319,334,808.08	1,279,882,661.75
成都金色乐府音乐广场	2022年9月	2028年12月	978,466,575.09	507,275,921.12	449,826,044.01
成都锦上扬华	2025年6月	2027年3月	1,767,645,641.00	234,382,728.07	1,076,540,063.19
成都君悦云台	2022年7月	2027年7月	927,884,529.64	510,654,198.56	531,790,199.81
成都天府万科城1期	2022年2月	2027年12月	1,054,153,200.00	414,334,693.83	408,648,857.48
成都万科云城一期	2020年4月	2027年6月	1,115,944,109.00	309,221,466.05	303,382,954.67
成都星光都会	2024年4月	2026年6月	481,513,140.96	552,104,384.82	428,420,528.29
大厂231、232地块	2021年6月	2026年12月	1,229,732,733.43	1,127,986,999.28	745,828,635.65
大连东关街项目	2025年6月	2026年12月	773,803,467.02	763,126,475.70	627,802,562.97
大连公园都会	2022年10月	2026年8月	737,227,500.00	752,857,034.00	454,153,405.10
大连海港城	2012年11月	2027年10月	258,379,082.94	81,736,139.85	258,379,082.94
大连誉澜道	2021年7月	2027年12月	481,779,904.00	844,185,913.18	276,623,092.54
东莞万科中天世纪水岸	2025年4月	2026年6月	958,396,902.62	1,915,226,747.03	808,850,628.06
东莞臻山汇	2023年7月	2028年6月	3,926,169,926.68	3,563,812,379.67	2,605,867,146.28
鄂州010项目	2020年11月	2027年12月	781,538,026.73	532,795,499.93	536,245,989.61
佛山金域半岛	2022年6月	2026年9月	1,602,626,540.37	1,365,388,275.82	1,315,898,848.81
佛山璞悦山	2023年6月	2027年12月	5,401,316,906.41	2,784,724,627.14	2,406,978,450.44
佛山顺德万科广场	2020年12月	2027年9月	2,524,919,658.68	1,861,642,272.53	1,761,750,014.90
佛山万科南海天空之城	2021年8月	2027年8月	966,290,486.33	1,479,095,081.33	609,855,137.40
佛山臻玉乐府	2025年6月	2026年9月	4,877,072,780.84	745,583,004.71	660,492,368.45
广州城市之光	2023年9月	2026年9月	3,791,272,704.94	1,904,057,384.04	2,569,251,778.47
广州金茂万科魅力之城	2024年8月	2026年3月	2,265,660,240.00	2,940,383,294.58	2,190,307,501.35
广州南站13号地项目	2025年6月	2027年4月	1,483,133,537.66	-	1,265,013,295.72
广州世博汇	2023年9月	2027年3月	1,199,154,000.00	716,912,356.75	760,293,423.87
广州元培里项目	2023年9月	2027年12月	460,000,000.00	451,332,496.26	451,617,941.25
广州增城万科城	2021年12月	2026年6月	2,653,974,493.00	2,351,702,524.45	1,950,214,541.64
贵阳百花大道88亩项目	2024年3月	2026年2月	926,285,089.29	1,013,743,012.71	484,867,202.69
贵阳都会印象	2025年2月	2026年4月	488,725,224.50	291,519,852.44	336,377,128.60
贵阳翡翠公园项目	2022年11月	2027年12月	616,743,516.26	429,487,497.29	373,437,270.41
贵阳万科理想城	2025年3月	2026年5月	941,452,596.71	254,244,635.46	475,784,375.96
贵阳溪望	2025年9月	2026年12月	386,480,757.90	-	301,891,121.05
哈尔滨金域悦府	2023年5月	2026年6月	908,497,293.25	794,983,055.21	683,802,361.69
哈尔滨万科·蘭樾	2025年9月	2027年10月	601,340,000.00	-	229,154,370.24
哈尔滨智慧未来城	2024年9月	2026年6月	835,942,018.67	676,688,970.00	643,406,991.78

万科企业股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3) 存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
杭州河颂映象府	2023年9月	2026年4月	3,519,937,373.32	3,214,249,592.94	3,452,812,296.83
惠州双月湾	2020年10月	2028年12月	1,366,424,307.37	1,223,232,033.11	1,340,794,400.93
惠州万悦花园	2021年8月	2027年6月	258,056,482.10	558,080,097.10	249,056,040.38
惠州文瀚花园	2021年5月	2026年4月	366,227,138.45	710,563,484.29	334,533,966.66
济南北辰之光	2022年5月	2027年12月	288,000,000.00	518,303,575.18	200,129,662.09
济南市中万科城	2025年6月	2026年12月	1,358,010,000.00	1,213,175,742.12	999,197,400.61
济南万科山望	2021年4月	2027年12月	3,864,755,000.00	1,889,277,894.89	1,884,914,646.02
金华万诚华府	2025年10月	2027年9月	842,817,163.69	466,217,676.20	640,199,628.02
昆明都会半岛	2025年7月	2026年7月	746,915,854.75	111,174,244.73	558,532,504.77
昆明飞虎二期	2025年7月	2027年5月	1,305,600,409.38	242,337,676.12	811,409,449.95
昆明公园里	2020年3月	2027年12月	1,167,162,700.00	532,508,263.62	542,261,862.10
昆明魅力之城	2019年8月	2027年12月	2,572,030,000.00	1,059,523,923.87	1,134,571,166.19
昆明盘龙区金刀营项目	2023年4月	2027年12月	2,500,881,788.13	1,795,056,805.75	1,577,404,275.75
昆明新20新22项目	2025年9月	2026年4月	2,238,548,167.36	644,810,279.09	1,385,957,367.73
昆明银海泊岸	2020年12月	2027年12月	554,445,733.95	357,134,920.23	358,977,667.15
昆山高尔夫项目	2021年4月	2028年11月	590,566,766.63	471,321,928.42	485,361,260.85
昆山朗拾玉湖雅苑	2023年10月	2026年4月	516,737,684.57	2,212,346,712.34	483,326,314.91
兰州水晶城	2025年4月	2026年4月	2,200,098,691.40	1,834,628,238.23	1,381,357,550.93
兰州万科城后期718亩项目	2021年9月	2026年3月	381,624,659.51	414,971,626.07	254,062,794.70
兰州新区万科城	2022年9月	2026年4月	662,828,656.89	468,385,971.62	351,803,548.22
廊坊朗润园	2020年7月	2029年12月	1,099,921,433.06	1,020,490,158.10	674,675,290.37
廊坊启航之光	2018年7月	2028年6月	496,433,151.40	333,505,528.57	333,367,881.97
柳州白露项目	2025年5月	2026年4月	1,056,640,595.00	964,943,173.15	763,469,091.11
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2023年12月	2026年12月	1,074,515,216.71	879,329,034.24	797,401,662.28
南昌万创科技城 H01E01 地块	2023年12月	2026年12月	581,263,000.00	483,512,615.35	483,947,441.72
南昌星光世纪	2023年8月	2030年8月	798,588,200.00	458,585,315.67	457,887,326.91
南京溧水 G09 地块	2020年9月	2026年12月	1,252,941,300.00	1,070,512,951.27	1,102,194,564.05
南京溪望城	2025年3月	2027年3月	344,432,855.97	658,599,268.09	259,373,543.95
南宁万科珠湾悦	2021年12月	2026年6月	1,881,617,734.86	1,530,492,959.07	1,293,931,705.19
南宁星都荟	2020年4月	2028年12月	442,298,829.03	260,592,522.44	262,059,732.24
南通海门万科西地块项目	2021年3月	2026年1月	472,033,300.00	521,534,264.35	437,407,441.87
南通燕语光年	2022年2月	2026年7月	1,747,956,500.00	1,484,634,818.29	1,286,457,211.22
宁波观澜映象	2023年12月	2026年3月	2,938,576,966.80	2,541,380,133.97	2,938,527,092.89
宁波璞拾江峯	2023年9月	2026年3月	1,243,450,931.91	1,106,216,105.38	1,219,279,031.45
盘锦兴隆台项目	2024年9月	2026年6月	555,879,622.84	460,561,550.91	281,985,214.29
青岛海岸万科城	2025年4月	2026年12月	434,406,967.23	470,406,632.36	317,905,250.25
清远万科城	2020年9月	2029年12月	965,962,949.58	954,464,942.81	680,140,044.55
厦门万科广场	2019年2月	2028年12月	2,298,150,000.00	850,320,131.78	886,089,805.89
深圳天誉花园	2020年10月	2026年12月	3,000,000,000.00	1,593,183,975.55	1,660,493,687.56
深圳万科大都会	2020年9月	2026年12月	353,174,419.20	481,794,210.62	317,878,220.12
深圳颐城珑湾悦家园	2022年5月	2026年3月	1,501,737,017.62	3,269,036,809.48	1,501,737,017.62
沈阳府前壹号	2023年6月	2026年6月	971,468,823.59	761,300,712.01	828,583,631.52
沈阳富丽华项目	2023年3月	2026年12月	380,856,166.57	245,256,822.01	309,015,353.04

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
沈阳浑南新都心	2025年5月	2026年12月	2,531,931,006.97	1,714,603,548.78	2,029,753,282.30
沈阳四季都会	2024年3月	2027年1月	253,047,715.72	134,467,422.01	225,479,929.36
沈阳万科胤樾	2024年6月	2026年5月	1,066,339,256.59	616,513,402.09	811,453,917.80
沈阳西宸之光	2023年12月	2026年12月	547,180,524.28	382,521,955.73	375,801,706.39
沈阳中德二期地块	2023年3月	2026年12月	825,191,659.97	356,388,632.72	500,584,667.02
石家庄翡翠书院	2023年3月	2026年5月	516,055,685.98	1,104,973,302.54	430,344,573.48
石家庄翡翠书院二期	2023年12月	2026年10月	583,267,543.04	332,542,490.14	453,064,040.34
石家庄万科公园隐秀	2025年8月	2027年9月	654,591,202.72	-	459,485,640.20
苏州四季星光璟园	2022年7月	2027年6月	354,267,203.37	277,486,271.72	277,828,862.16
苏州颐和玲珑花园	2021年9月	2027年3月	589,049,837.71	389,795,462.18	389,794,533.99
宿迁昆仑上观	2023年12月	2026年3月	2,270,743,480.00	2,290,178,834.00	2,211,498,948.65
太原北营后期	2023年9月	2026年6月	2,169,504,221.35	1,599,090,475.83	1,135,269,630.28
太原翡翠东第	2022年11月	2026年5月	641,285,117.33	1,154,828,079.14	227,110,700.06
太原翡翠晋阳湖	2025年6月	2026年12月	705,635,000.00	96,436,746.95	419,425,187.73
唐山丰润紫苑	2021年6月	2029年12月	1,367,408,958.36	509,600,146.54	509,362,953.10
唐山公园都会二期	2024年9月	2026年12月	534,242,645.40	794,118,607.62	362,040,675.58
唐山未来城	2025年6月	2027年9月	876,972,517.00	1,017,759,682.91	629,753,747.73
天津宝坻 024 地块项目	2023年6月	2027年12月	428,572,850.40	602,290,387.31	323,020,241.32
天津滨江都会	2023年11月	2026年5月	798,315,432.97	2,099,964,202.31	710,831,125.97
天津东庐	2025年2月	2026年7月	932,988,689.62	-	588,873,436.46
天津胡家园 6-9#地块	2024年9月	2026年10月	800,824,625.00	1,075,003,332.33	488,545,306.23
天津麒麟湿地万科小镇	2020年10月	2027年6月	1,447,633,455.13	706,304,269.40	705,694,812.46
天津四季滨江	2025年7月	2026年7月	915,902,902.24	1,146,035,534.71	662,390,237.47
渭南万科城	2023年3月	2026年7月	732,268,816.00	554,333,644.63	257,394,610.67
乌鲁木齐都会未来城	2025年4月	2026年12月	1,293,366,826.92	958,383,114.96	801,865,110.74
乌鲁木齐都会未来城二期	2025年4月	2026年12月	454,485,308.62	545,520,339.73	441,560,684.99
无锡樟湾国际	2022年9月	2026年6月	1,642,222,000.00	1,923,741,556.79	1,484,082,269.37
武汉金域湖庭	2022年11月	2026年6月	693,077,761.66	543,960,997.19	626,133,255.16
武汉莱茵公园	2022年3月	2030年6月	726,176,740.38	476,550,225.18	476,660,943.48
武汉万科环金银湖 115 亩	2022年12月	2027年12月	1,909,347,545.58	1,482,952,746.80	1,097,922,726.19
武汉万科云城	2020年10月	2030年6月	1,428,159,128.25	879,750,995.83	854,671,945.89
西安高陵四季都会	2025年5月	2026年12月	605,324,310.28	405,576,216.64	436,214,472.50
西安理想城	2025年5月	2026年7月	991,751,400.00	879,418,463.18	662,025,510.23
西安万科大都会二期	2021年1月	2029年7月	1,426,477,200.00	634,413,419.14	637,157,219.17
西安万科大都会一期	2021年1月	2027年12月	552,303,300.00	481,774,088.68	484,919,516.17
西安万科东望	2024年3月	2026年10月	2,294,030,600.00	3,635,760,177.36	1,462,889,394.01
西安万科沣华锦鸣	2022年1月	2026年4月	1,000,000,000.00	626,984,257.22	782,278,920.34
西安万科四季花城	2023年11月	2026年5月	716,541,333.93	480,875,184.03	375,554,079.03
西安万科雁鸣湖	2023年9月	2026年6月	345,622,518.04	545,183,399.71	252,958,193.05
西安万科雁鸣湖三期	2025年5月	2026年9月	1,119,541,343.80	684,224,607.84	650,588,315.12
西昌万科 17 度	2024年3月	2026年6月	1,015,000,000.00	535,844,995.53	622,625,219.03
徐州翠湾中城	2023年12月	2026年6月	353,518,066.44	841,584,986.26	230,642,556.49

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
徐州昆仑	2022年8月	2026年12月	2,426,457,318.70	3,523,521,254.35	1,631,516,700.33
徐州时代之光	2019年1月	2029年12月	1,207,460,588.94	772,211,401.17	775,355,128.19
徐州五山公园 A 地块项目	2022年3月	2026年3月	453,541,695.71	940,094,933.63	411,168,419.93
徐州檐语间	2025年6月	2026年3月	1,289,781,800.09	461,790,343.10	974,147,424.75
烟台天越湾	2025年5月	2026年10月	1,133,145,606.40	560,885,136.78	460,644,653.65
盐城聚珑东方	2023年5月	2026年1月	658,384,076.47	641,877,807.90	535,451,001.54
盐城星汇东方	2025年12月	2026年1月	1,562,398,560.18	1,240,554,081.40	1,269,111,690.07
宜昌万科城市之光	2021年4月	2026年5月	492,806,637.92	256,811,553.54	339,767,339.18
宜昌万科宜翠锦城	2021年1月	2026年3月	1,605,332,656.00	513,617,603.30	567,757,159.94
银川中房·万科锦曜	2024年5月	2026年5月	502,591,766.97	694,577,133.75	382,264,503.92
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024年6月	2026年12月	515,845,207.07	265,825,586.20	303,740,446.76
张家口京城上方	2020年6月	2028年6月	729,608,901.25	364,398,088.44	365,346,929.49
长春北湖溪望东地块	2021年3月	2026年3月	495,539,299.66	23,480,812.89	218,183,959.38
长春翡翠滨江 D2-2 地块	2024年9月	2027年12月	5,946,369,529.30	148,050,410.43	396,885,224.37
长春公园都会	2025年9月	2026年6月	690,672,834.02	468,727,207.81	522,299,198.83
长春公主岭项目	2021年8月	2027年12月	1,256,014,072.00	597,938,165.77	488,009,621.45
长春硅谷大街项目	2021年12月	2026年12月	1,083,279,773.41	452,905,775.01	411,862,988.40
长春荣光路 59 号	2023年6月	2026年7月	1,917,045,003.56	998,746,542.92	578,640,912.19
长春时代都会	2021年8月	2026年6月	637,981,286.25	461,813,729.98	425,164,477.34
长春星光城	2020年12月	2026年12月	1,974,820,209.55	1,309,524,137.65	1,426,180,008.81
长春紫郡	2022年12月	2026年6月	964,434,233.61	513,699,676.74	542,872,950.20
长春紫台	2022年6月	2026年8月	783,439,863.34	993,147,405.50	658,031,897.36
长沙滨河道	2021年4月	2029年6月	298,189,244.56	204,053,098.90	206,413,595.31
长沙滨江一号	2024年6月	2026年8月	1,143,136,240.41	922,456,865.57	1,143,085,131.17
长沙金色梦想	2020年10月	2026年12月	336,675,636.22	258,686,566.91	258,887,070.37
长沙松湖天地	2025年9月	2026年12月	971,365,183.33	2,177,575,981.51	848,079,073.23
郑州百荣 E5 项目	2019年6月	2028年12月	1,850,000,000.00	880,883,704.94	894,388,433.48
郑州翠湾中城 B13 地块	2025年4月	2026年6月	1,181,608,985.00	730,888,414.12	1,140,229,333.32
郑州万科民安云河锦上	2025年7月	2026年1月	4,707,752,536.00	1,803,753,876.01	2,401,425,821.28
郑州荥阳洞林湖地块	2020年9月	2027年6月	886,280,000.00	396,940,290.83	385,135,053.37
郑州云图	2023年6月	2029年6月	1,375,975,897.30	702,134,832.36	522,443,786.69
中山城市之光	2021年10月	2026年12月	959,298,065.45	780,452,140.32	671,800,273.15
中山金域国际	2022年6月	2027年12月	1,277,190,082.99	862,219,004.74	531,371,797.55
中山中央公园二期	2021年11月	2027年6月	895,990,386.97	871,529,961.29	701,383,717.16
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020年4月	2026年2月	1,696,058,591.00	917,841,610.25	663,682,873.74
重庆界石 296 亩项目	2022年3月	2026年1月	981,565,600.00	552,630,148.07	548,848,073.50
重庆理想城一期	2019年12月	2027年6月	545,338,476.20	466,778,513.10	467,633,989.75
重庆天地	2022年12月	2027年12月	4,769,072,700.00	2,554,846,942.76	2,098,648,448.25
重庆万科璞园璞玉	2025年9月	2026年4月	955,390,800.00	774,620,011.16	668,916,742.98
重庆星光天空之城	2025年5月	2026年6月	766,866,300.00	469,044,454.87	462,441,189.67
重庆御澜道	2021年6月	2027年12月	2,098,344,590.00	851,231,156.04	851,441,824.04
重庆悦来 493 亩项目	2022年7月	2026年4月	1,402,371,031.00	1,569,913,487.89	838,477,941.04

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3) 存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
周口万科溥天龙堂三期	2025年3月	2026年6月	502,565,543.00	202,307,477.06	237,319,848.38
珠海滨海大都会花园	2021年7月	2027年7月	599,225,604.14	523,060,381.05	531,586,622.05
珠海海上城市	2022年1月	2027年5月	1,921,113,744.05	1,623,322,759.67	1,566,657,629.74
珠海金湾滨海商务区17#地块	2022年9月	2027年12月	1,010,509,519.66	693,756,147.83	699,033,009.86
珠海金湾滨海商务区18#地块	2022年9月	2027年5月	770,757,465.98	651,672,980.94	506,152,818.79
珠海琴澳传奇	2022年2月	2027年6月	2,788,636,414.68	2,388,073,881.50	2,055,984,674.81
珠海星光海岸花园	2022年6月	2028年12月	1,089,408,110.96	1,075,218,045.04	772,160,780.16
涿州城际之光	2020年5月	2027年12月	1,182,522,865.02	340,927,981.45	343,046,930.36
涿州新辰之光	2019年6月	2027年12月	1,761,021,732.99	1,247,995,165.58	1,248,203,185.83
淄博临淄项目	2022年4月	2027年11月	350,000,000.00	568,884,418.23	331,208,340.73
淄博万科城市之光	2025年9月	2026年12月	280,000,000.00	35,288,438.60	218,636,272.63
其他				149,023,454,416.25	55,561,277,916.75
合计				308,699,784,079.21	193,816,373,970.80

拟开发产品

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
鞍山高新万科城	2026年5月	2028年12月	1,390,410,859.00	410,283,413.41	288,077,913.10
包头翡翠都会	2026年6月	2028年12月	1,329,134,714.18	1,206,540,011.43	518,360,814.36
北京哈洛小镇	2027年6月	2029年12月	2,911,431,517.22	1,366,446,281.60	1,366,465,106.98
成都君悦云台	2027年5月	2029年5月	1,945,821,819.10	722,404,938.95	706,994,145.28
成都郫都69亩	2026年3月	2029年11月	818,710,000.00	-	316,009,718.90
成都天府公园城	2027年9月	2030年6月	1,555,322,808.06	746,381,109.61	711,384,523.85
成都天府万科城1期	2027年12月	2029年12月	1,992,090,000.00	582,547,445.28	582,490,500.08
成都天府万科城2期	2027年12月	2029年12月	646,505,474.00	308,732,872.37	310,498,747.53
大连海港城	2027年3月	2028年12月	2,737,219,600.00	545,376,612.60	547,207,260.10
东莞万科中天世纪水岸	2026年7月	2027年9月	4,759,158,910.84	3,097,669,200.76	2,317,968,974.13
鄂州010项目	2027年6月	2029年12月	2,596,204,101.34	1,197,416,280.19	1,197,634,216.33
佛山金色梦想	2027年1月	2028年12月	1,298,396,229.20	808,808,052.22	764,320,982.17
佛山顺德万科广场	2027年1月	2028年12月	1,869,287,373.00	525,531,385.49	525,531,385.49
广州城市之光	2026年12月	2028年12月	1,819,586,138.90	364,371,908.85	363,917,227.78
广州金茂万科魅力之城	2027年1月	2028年12月	2,047,770,222.71	1,197,259,533.18	1,187,706,729.17
广州南站13号地项目	2026年8月	2028年6月	3,525,986,462.34	2,880,539,400.00	2,045,072,148.16
广州世博汇	2027年1月	2027年9月	2,054,322,840.00	685,480,200.00	694,881,952.42
贵阳翡翠公园项目	2026年6月	2028年9月	713,923,114.35	368,973,461.87	299,736,322.58
贵阳观湖	2027年12月	2029年12月	1,047,022,865.35	391,302,591.62	376,891,004.74
贵阳万科麓山	2026年9月	2028年12月	1,526,365,049.62	778,991,448.35	717,123,305.33
贵阳溪望	2026年6月	2028年6月	3,963,240,000.00	1,660,111,000.11	1,444,539,166.88
济南雪山万科城组团二	2027年3月	2028年12月	756,600,000.00	204,045,117.43	202,219,219.18
金华万诚华府	2027年1月	2028年12月	732,845,629.33	542,601,011.48	436,998,639.72
金华万盛华府	2026年3月	2027年12月	1,090,473,252.77	525,619,532.20	607,167,661.22
昆明都会半岛	2026年5月	2028年3月	833,934,918.97	451,522,717.98	423,930,021.92
昆明飞虎二期	2026年5月	2028年12月	5,411,957,323.21	3,346,937,258.13	2,413,033,056.94
昆明盘龙区金刀营项目	2027年6月	2029年12月	1,332,660,379.57	384,213,555.95	381,860,890.56
昆山高尔夫项目	2027年3月	2029年3月	1,870,467,099.37	352,694,087.19	352,694,087.19
兰州万科城后期718亩项目	2026年12月	2028年12月	5,540,758,114.42	1,493,257,888.66	1,493,195,001.87
兰州新区万科城	2026年12月	2028年12月	4,408,640,109.26	967,639,644.28	967,954,349.40
廊坊启航之光	2027年12月	2029年6月	683,133,183.45	337,410,210.26	337,487,724.41

万科企业股份有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3) 存货明细表 - 续

拟开发产品 - 续

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
柳州白露项目	2028年12月	2030年12月	1,233,906,844.31	587,898,288.67	587,898,288.67
眉山眉州文化村	2027年12月	2029年12月	3,616,464,000.00	906,581,641.56	932,732,464.17
眉州崇礼新城二期	2030年2月	2032年10月	9,510,525,900.00	1,822,882,935.27	1,822,882,935.27
南京溪望城	2027年6月	2029年6月	1,718,938,400.00	896,676,982.78	768,724,749.02
南通常春藤	2027年3月	2028年12月	763,401,800.00	484,487,469.73	483,421,555.07
宁波市鄞州区亨润东	2026年2月	2028年2月	1,956,470,000.00	-	1,008,799,800.00
深圳三星工业区项目二	2027年6月	2029年7月	9,020,430,688.15	4,515,533,195.45	4,515,533,195.45
深圳三星工业区项目一	2027年6月	2029年7月	18,997,328,906.00	9,254,715,518.90	9,254,715,518.90
沈阳四季都会	2027年9月	2029年12月	1,476,845,118.53	411,881,087.18	326,991,688.76
沈阳中旅万科城	2026年3月	2027年12月	1,627,937,964.00	435,769,421.13	623,875,566.64
石家庄万科公园隐秀	2026年8月	2028年8月	1,759,124,519.23	2,085,502.04	694,083,385.34
太原北营后期	2027年3月	2029年3月	1,953,600,000.00	607,732,623.40	608,836,053.93
太原翡翠晋阳湖	2027年5月	2029年3月	580,149,400.00	574,019,789.21	294,550,188.92
唐山新华道项目	2027年4月	2030年3月	1,425,861,186.00	360,039,065.58	360,039,065.58
天津胡家园 6-9#地块	2026年3月	2027年3月	1,392,433,027.00	552,879,070.64	418,397,441.17
潍坊都会公园	2027年6月	2029年6月	539,169,522.76	213,566,917.10	209,320,372.04
乌鲁木齐都会未来城二期	2026年4月	2027年12月	1,687,665,368.42	628,708,101.12	491,742,530.08
武汉金域湖庭	2026年6月	2028年12月	632,630,000.00	223,864,174.64	227,492,468.63
武汉莱茵公园	2027年6月	2030年6月	726,176,740.38	270,078,298.49	270,078,659.61
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	2027年6月	2029年12月	3,534,930,598.60	1,932,461,288.89	1,937,673,985.52
西安高陵四季都会	2027年2月	2028年12月	3,303,680,480.00	1,612,912,825.66	1,414,957,868.69
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2027年2月	2028年6月	980,726,239.31	428,450,000.00	412,780,242.50
西安理想城	2026年6月	2028年12月	1,433,681,500.00	622,019,192.24	634,840,015.02
西昌万科 17 度	2027年7月	2029年12月	3,500,000,000.00	641,556,477.54	725,285,860.92
徐州万达东 C 地块	2026年6月	2027年9月	650,000,000.00	-	213,300,058.49
烟台大成里	2027年7月	2029年12月	509,784,969.22	204,317,789.21	204,317,772.25
烟台天越湾	2026年9月	2029年6月	3,315,061,477.77	1,173,757,472.29	959,227,246.27
长春北湖溪望东地块	2027年1月	2028年12月	797,854,437.32	436,147,609.90	322,040,174.99
长春翡翠滨江 D2-2 地块	2027年9月	2028年12月	5,946,369,529.30	460,392,344.58	460,335,034.52
长春公园都会	2026年4月	2027年12月	631,735,938.05	416,134,462.73	258,863,950.26
长春公主岭项目	2028年3月	2030年6月	2,983,179,771.00	380,317,067.04	380,317,067.04
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	2028年10月	2030年10月	4,111,426,365.53	634,567,500.00	634,567,500.00
长春星光城	2027年5月	2029年12月	1,390,282,850.09	587,827,981.71	588,754,817.79
长春紫郡	2028年5月	2030年12月	423,950,000.00	216,266,061.99	248,780,647.02
长沙森林公园	2027年1月	2029年6月	2,545,422,664.90	556,951,947.18	686,179,924.79
长沙松湖天地	2026年12月	2029年6月	7,491,338,501.14	2,982,147,545.60	2,325,043,586.35
郑州万科民安三度湖山	2027年12月	2030年7月	2,140,386,800.00	530,960,065.26	531,174,931.26
郑州万科山河道三期	2026年5月	2029年4月	2,008,610,000.00	168,408,082.11	739,116,278.10
郑州荥阳洞林湖地块	2027年11月	2030年3月	1,408,710,000.00	390,557,764.12	375,344,795.66
郑州长基云庐	2027年3月	2029年9月	812,005,300.00	278,529,452.10	278,549,043.75

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3) 存货明细表 - 续

拟开发产品 - 续

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
重庆江南万科城二期	2028年1月	2030年7月	2,620,947,763.00	1,079,063,975.63	1,079,118,679.23
重庆界石296亩项目	2028年1月	2030年7月	1,701,948,600.00	708,824,662.60	708,824,662.60
重庆清水甲第	2027年1月	2029年1月	575,820,000.00	409,257,921.28	223,842,402.43
重庆天地	2027年1月	2028年12月	1,036,942,300.00	361,967,105.61	361,933,094.03
重庆星光天空之城	2026年3月	2027年6月	630,621,800.00	575,340,360.51	321,704,494.57
重庆悦来493亩项目	2028年12月	2030年12月	1,279,765,362.06	585,958,796.33	603,927,919.40
淄博城市之光项目二期	2027年3月	2028年12月	1,050,000,000.00	461,329,068.15	336,003,775.58
其他				23,275,782,912.01	15,722,917,425.42
合计				93,312,715,986.61	82,489,191,979.47

7、合同资产

(1) 合同资产情况

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	11,938,848,235.14	-	11,938,848,235.14	12,801,245,178.27	-	12,801,245,178.27

本集团的合同资产主要涉及本集团与不同客户的建造合同。本集团根据合同约定履行建造义务，并按约定收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止2025年12月31日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 本年账面价值发生重大变动

人民币元

项目	本年发生额
2025年1月1日	12,801,245,178.27
年初确认的合同资产于本年结算	(2,120,577,431.17)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	3,265,528,571.20
本年增加并结算金额	(2,007,348,083.16)
2025年12月31日	11,938,848,235.14

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、其他流动资产

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
合同取得成本	2,309,724,969.47	4,126,870,606.04
预缴税金、待转及可抵扣增值税	39,040,846,738.13	44,937,083,007.91
合计	41,350,571,707.60	49,063,953,613.95

合同取得成本本年变动：

人民币元

项目	金额
2025年1月1日	4,126,870,606.04
本年增加	2,710,175,449.07
本年摊销	(4,461,534,202.49)
合并范围变化	(65,786,883.15)
2025年12月31日	2,309,724,969.47

本集团为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，本集团将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。

9、长期股权投资

(1)长期股权投资情况

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
对合营企业的投资	52,215,930,468.11	57,455,611,890.84
对联营企业的投资	55,188,435,361.51	58,605,360,994.04
小计	107,404,365,829.62	116,060,972,884.88
减：减值准备	492,404,609.21	492,404,609.21
合计	106,911,961,220.41	115,568,568,275.67

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

(2)长期股权投资本年变动情况

人民币元

项目	联营企业	合营企业	合计
2025年1月1日	58,112,956,384.83	57,455,611,890.84	115,568,568,275.67
本年变动			
-追加投资	1,625,584,154.41	3,156,938,569.16	4,782,522,723.57
-减少投资	(334,268,750.82)	(2,317,148,022.84)	(2,651,416,773.66)
-权益法下确认的投资收益(损失)	(2,058,312,650.24)	(3,972,917,562.48)	(6,031,230,212.72)
-权益法下确认的其他综合收益及权益变动	(255,363,777.48)	-	(255,363,777.48)
-宣告发放现金股利或利润	(2,325,890,367.57)	(1,355,993,227.64)	(3,681,883,595.21)
-合并抵销	(68,674,240.83)	(750,561,178.93)	(819,235,419.76)
-计提减值	-	-	-
2025年12月31日	54,696,030,752.30	52,215,930,468.11	106,911,961,220.41
其中：减值准备年末余额	492,404,609.21	-	492,404,609.21

10、其他权益工具投资

本集团出于战略目的而计划长期持有下述权益投资，本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

人民币元

被投资单位名称	本年年末余额	上年年末余额
绿景(中国)地产投资有限公司	79,190,998.33	118,588,611.46
Cushman & Wakefield plc	1,192,663,283.76	1,013,590,984.43
合计	1,271,854,282.09	1,132,179,595.89

人民币元

被投资单位名称	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
绿景(中国)地产投资有限公司	-	(511,092,450.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(43,459,691.49)	-	-
合计	-	(554,552,141.49)	-	-

11、其他非流动金融资产

其他非流动金融资产主要为本集团计划长期持有的不具有重大影响的股权投资，本集团将其计入以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、投资性房地产

(1)采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	已完工	在建	合计
一、账面原值			
1.2025年1月1日	143,974,575,048.36	11,234,769,985.31	155,209,345,033.67
2.本年增加金额			
(1)存货及其他转入	3,136,588,434.51	-	3,136,588,434.51
(2)建筑成本	-	74,606,675.71	74,606,675.71
(3)完工转入	1,475,371,885.22	(1,475,371,885.22)	-
3.本年减少金额			
(1)处置	(3,503,884,254.16)	-	(3,503,884,254.16)
4.合并范围变化	(6,803,920,500.32)	-	(6,803,920,500.32)
5.汇兑调整	(117,489,199.91)	-	(117,489,199.91)
6.2025年12月31日	138,161,241,413.70	9,834,004,775.80	147,995,246,189.50
二、累计折旧和累计摊销			
1.2025年1月1日	14,006,169,419.64	-	14,006,169,419.64
2.本年增加金额			
(1)计提或摊销	4,503,229,648.77	-	4,503,229,648.77
3.本年减少金额			
(1)处置	(73,459,823.87)	-	(73,459,823.87)
4.合并范围变化	(581,494,016.07)	-	(581,494,016.07)
5.汇兑调整	(23,213,878.66)	-	(23,213,878.66)
6.2025年12月31日	17,831,231,349.81	-	17,831,231,349.81
三、减值准备			
1.2025年1月1日	145,806,439.05	-	145,806,439.05
2.本年增加金额			
(1)计提	1,065,436,612.43	99,900,622.02	1,165,337,234.45
3.本年减少金额			
(1)处置	-	-	-
4.2025年12月31日	1,211,243,051.48	99,900,622.02	1,311,143,673.50
四、账面价值			
1.2025年12月31日	119,118,767,012.41	9,734,104,153.78	128,852,871,166.19
2.2025年1月1日	129,822,599,189.67	11,234,769,985.31	141,057,369,174.98

(2)于2025年12月31日，本集团用于借款抵押或对外担保的投资性房地产人民币80,549,847,111.25元(2024年12月31日：人民币74,301,750,812.80元)。

(3)于2025年12月31日，本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币5,976,838,916.88元(2024年12月31日：人民币8,480,610,084.94元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、固定资产

13.1 固定资产汇总

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
固定资产	19,015,781,619.26	20,610,539,756.61

13.2 固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	酒店、房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.2025年1月1日	22,216,313,034.05	233,348,488.47	3,510,135,879.44	1,202,517,414.96	1,414,110,966.84	28,576,425,783.76
2.本年增加金额	1,571,142,218.78	9,125,051.78	287,623,755.80	45,319,743.61	275,633,748.90	2,188,844,518.87
(1)购置	85,658,244.76	5,098,008.70	144,330,321.17	39,586,944.66	161,677,274.81	436,350,794.10
(2)在建工程等其他转入	1,485,483,974.02	4,027,043.08	143,293,434.63	5,732,798.95	113,956,474.09	1,752,493,724.77
3.本年减少金额	(337,761,923.82)	(1,500,958.43)	(103,578,153.54)	(44,200,314.78)	(92,269,058.54)	(579,310,409.11)
(1)处置或报废	(337,761,923.82)	(1,500,958.43)	(103,578,153.54)	(44,200,314.78)	(92,269,058.54)	(579,310,409.11)
4.合并范围变化	(2,126,026,725.06)	(4,706,877.49)	(204,225,167.14)	(6,004,077.09)	(146,364,430.99)	(2,487,327,277.77)
5.汇兑调整	(18,897,262.48)	(830,393.04)	(22,552.97)	(210,156.29)	(3,573,158.64)	(23,533,523.42)
6.2025年12月31日	21,304,769,341.47	235,435,311.29	3,489,933,761.59	1,197,422,610.41	1,447,538,067.57	27,675,099,092.33
二、累计折旧						
1.2025年1月1日	4,650,320,329.52	147,153,929.68	1,467,148,663.36	977,582,905.05	723,680,199.54	7,965,886,027.15
2.本年增加金额	769,151,177.59	13,965,748.44	346,524,287.99	81,765,957.02	284,436,196.05	1,495,843,367.09
(1)计提	769,151,177.59	13,965,748.44	346,524,287.99	81,765,957.02	284,436,196.05	1,495,843,367.09
3.本年减少金额	(35,127,263.63)	(986,881.07)	(73,012,415.79)	(38,920,243.87)	(171,719,380.82)	(319,766,185.18)
(1)处置或报废	(35,127,263.63)	(986,881.07)	(73,012,415.79)	(38,920,243.87)	(171,719,380.82)	(319,766,185.18)
4.合并范围变化	(337,395,995.45)	(725,168.31)	(90,923,639.68)	(4,739,469.51)	(44,460,059.81)	(478,244,332.76)
5.汇兑调整	(664,532.90)	(598,735.23)	(22,552.97)	(176,810.33)	(2,938,771.80)	(4,401,403.23)
6.2025年12月31日	5,046,283,715.13	158,808,893.51	1,649,714,342.91	1,015,512,338.36	788,998,183.16	8,659,317,473.07
三、账面价值						
1.2025年12月31日	16,258,485,626.34	76,626,417.78	1,840,219,418.68	181,910,272.05	658,539,884.41	19,015,781,619.26
2.2025年1月1日	17,565,992,704.53	86,194,558.79	2,042,987,216.08	224,934,509.91	690,430,767.30	20,610,539,756.61

(2)于2025年12月31日，本集团用于借款抵押或对外担保的固定资产账面价值为人民币5,071,033,347.75元(2024年12月31日：人民币3,638,484,703.16元)。

(3)于2025年12月31日，本集团无暂时闲置的固定资产(2024年12月31日：无)。

(4)于2025年12月31日，本集团无通过经营租赁租出的固定资产(2024年12月31日：无)。

(5)于2025年12月31日，本集团无持有待售的固定资产(2024年12月31日：无)。

(6)于2025年12月31日，本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币2,247,273,648.57元(2024年12月31日：人民币2,025,236,228.72元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、在建工程

(1)在建工程情况

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	654,048,234.00	-	654,048,234.00	1,218,510,345.64	-	1,218,510,345.64
租入经营性物业	23,639,167.59	-	23,639,167.59	65,672,033.80	-	65,672,033.80
其他	254,943,263.36	-	254,943,263.36	254,852,586.92	-	254,852,586.92
合计	932,630,664.95	-	932,630,664.95	1,539,034,966.36	-	1,539,034,966.36

(2)本年度在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 783,188,178.95 元(上年度：人民币 2,215,226,519.06 元)。

(3)于 2025 年 12 月 31 日，本集团无用于银行借款抵押或对外担保的在建工程(2024 年 12 月 31 日：无)。

15、生产性生物资产

本集团生产性生物资产主要为种猪及蛋鸡。

16、使用权资产

人民币元

项目	房屋建筑物及其他
一、账面原值	
1.2025 年 1 月 1 日	27,507,104,655.29
2.本年增加金额	737,933,508.88
3.本年减少金额	(2,163,723,674.53)
4.合并范围变化	(278,559,751.76)
5.2025 年 12 月 31 日	25,802,754,737.88
二、累计折旧	
1.2025 年 1 月 1 日	11,021,818,261.45
2.本年增加金额	2,044,387,856.03
3.本年减少金额	(884,846,743.56)
4.合并范围变化	(93,544,497.61)
5.2025 年 12 月 31 日	12,087,814,876.31
三、账面价值	
1.2025 年 12 月 31 日	13,714,939,861.57
2.2025 年 1 月 1 日	16,485,286,393.84

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	待执行物业管理合同	其他	合计
一、账面原值				
1.2025年1月1日	4,554,677,430.97	6,269,271,346.21	689,885,946.98	11,513,834,724.16
2.本年增加金额	20,639,825.90	-	36,200,846.04	56,840,671.94
3.本年减少金额	(96,537,974.49)	-	(42,417,256.88)	(138,955,231.37)
4.合并范围变化	(40,507,579.13)	134,769,052.59	(8,097,490.00)	86,163,983.46
5.汇兑调整	(27,456,828.63)	-	(573,336.08)	(28,030,164.71)
6.2025年12月31日	4,410,814,874.62	6,404,040,398.80	674,998,710.06	11,489,853,983.48
二、累计摊销				
1.2025年1月1日	523,121,838.99	2,388,833,512.90	304,402,723.46	3,216,358,075.35
2.本年增加金额				
(1)计提	126,269,776.34	598,594,759.20	62,070,047.17	786,934,582.71
3.本年减少金额				
(1)处置	(4,768,975.66)	-	(20,690,409.82)	(25,459,385.48)
4.合并范围变化	(8,290,143.75)	-	(6,936,031.30)	(15,226,175.05)
5.汇兑调整	(3,134,424.14)	-	(469,946.50)	(3,604,370.64)
6.2025年12月31日	633,198,071.78	2,987,428,272.10	338,376,383.01	3,959,002,726.89
三、减值准备				
1.2025年1月1日	-	-	-	-
2.本年增加金额				
(1)计提	164,001,152.96	-	-	164,001,152.96
3.本年减少金额				
(1)处置	-	-	-	-
4.2025年12月31日	164,001,152.96	-	-	164,001,152.96
四、账面价值				
1.2025年12月31日	3,613,615,649.88	3,416,612,126.70	336,622,327.05	7,366,850,103.63
2.2025年1月1日	4,031,555,591.98	3,880,437,833.31	385,483,223.52	8,297,476,648.81

(2)于2025年12月31日，本集团用于借款抵押或对外担保的无形资产账面价值为人民币1,196,014,354.75元(2024年12月31日：人民币323,792,400.78元)。

(3)于2025年12月31日，本集团无未办妥产权证的土地使用权(2024年12月31日：无)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、商誉

(1)商誉账面原值

人民币元

被投资单位名称或 形成商誉的事项	本年年初余额	本年增加	本年减少	汇率变动	本年年末余额
万科海外投资控股有限公司(注 1)	232,850,408.03	-	-	(11,508,869.02)	221,341,539.01
物业公司收购形成的商誉(注 2)	3,744,953,283.06	174,727,804.57	-	-	3,919,681,087.63
环山集团股份有限公司(注 3)	1,562,637,894.59	-	-	-	1,562,637,894.59
合计	5,540,441,585.68	174,727,804.57	-	(11,508,869.02)	5,703,660,521.23

注 1：本集团于 2012 年度支付港币 10.94 亿元合并成本收购万科海外投资控股有限公司(原称南联地产控股有限公司、万科置业(海外)有限公司) 75% 的权益。合并成本超过按比例获得万科海外投资控股有限公司的可辨认净资产公允价值的差额确认为本集团的商誉。本年的变动为汇率变化影响所致。

注 2：本集团于 2021 年度以人民币 20.06 亿元合并成本收购福建伯恩物业集团有限公司(以下简称“福建伯恩”) 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的福建伯恩可辨认净资产公允价值的差额人民币 12.05 亿元，确认为与福建伯恩相关的商誉。本集团 2021 年度以等值于人民币 50.31 亿元合并成本收购上海阳光智博生活服务集团有限公司(以下简称“阳光智博”) 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的阳光智博可辨认净资产公允价值的差额人民币 24.15 亿元，确认为与阳光智博相关的商誉。

本集团于 2024 年取得深圳前海玟毅投资咨询中心(有限合伙) 及其持有的珠海市丹田物业管理股份有限公司(以下简称“珠海丹田”) 的控制权，并将合并成本超过按比例获得的可辨认净资产公允价值的差额人民币 1.25 亿元，确认为相关的商誉。珠海丹田主要从事物业管理服务，该收购旨在增加本集团的市场份额。

本集团于本年取得深圳市中洲物业管理有限公司(以下简称“深圳中洲”) 的控制权，并将合并成本超过获得的可辨认净资产公允价值份额的差额人民币 1.75 亿元，确认为相关的商誉。深圳中洲主要从事物业管理服务，该收购旨在增加本集团的市场份额。

注 3：本集团于 2022 年度以人民币 22.27 亿元取得环山集团股份有限公司 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的环山集团股份有限公司可辨认净资产公允价值的差额人民币 15.63 亿元，确认为与环山集团股份有限公司相关的商誉。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、商誉 - 续

(2)商誉减值准备

本集团将商誉分摊至根据业务分布确定的资产组的具体情况如下：

人民币亿元

	万物云住宅物业事业群	万物云商企、 政府及事业单位事业群	环山集团股份有限公司
资产组的账面价值	27.48	9.67	13.65
分摊至本资产组的商誉 账面价值和分摊方法	按照收购日对价与可辨认 净资产公允价值差异分摊的 商誉账面价值为 35.94	按照收购日对价与可辨认 净资产公允价值差异分摊的 商誉账面价值为 3.26	按照收购日对价与可辨认 净资产公允价值差异分摊的 商誉账面价值为 15.63
包含商誉的资产组账面价值	63.42	12.93	29.28
资产组是否与购买日所确定的 资产组合一致	否	否	是

于 2025 年度收购深圳中洲产生的商誉根据其业务性质分摊至住宅物业事业群。

万物云住宅物业事业群、商企、政府及事业单位事业群商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的税前折现率区间为 16%至 17% (2024 年度：16%至 17%)，预测期营业收入使用的增长率区间为 7%至 9%(2024 年度：10%至 11%)，预测期以后的现金流量根据增长率 2%(2024 年度：2%) 推断得出，采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本和其他相关费用等。

环山集团股份有限公司商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的税前折现率为 9.73%(2024 年度：9.75%)，预测期营业收入使用的加权平均增长率 5.7%(2024 年度：5.1%)，预测期以后的收入现金流量根据增长率 0% (2024 年度：0%) 推断得出，采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本和其他相关费用等。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

19、长期待摊费用

人民币元

项目	本年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末余额
装修改造费等	7,964,030,248.24	855,616,112.19	1,523,162,245.70	105,760,037.17	7,190,724,077.56

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1)递延所得税资产

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	60,655,868,381.68	15,163,967,095.42	110,641,529,160.08	27,660,382,290.02
减值准备	2,753,955,709.04	688,488,927.26	2,439,445,868.44	609,861,467.11
预提成本	2,777,816,138.92	694,454,034.73	2,769,656,730.04	692,414,182.51
土地增值税清算准备	34,520,066,146.32	8,630,016,536.58	47,926,771,019.81	11,981,692,754.95
未实现内部交易利润	1,224,495,855.52	306,123,963.88	2,982,869,151.04	745,717,287.76
租赁负债	15,887,291,645.60	3,971,822,911.40	18,551,171,401.31	4,637,792,850.33
其他	3,988,854,333.56	997,213,583.39	5,321,880,849.63	1,330,470,212.41
小计	121,808,348,210.64	30,452,087,052.66	190,633,324,180.35	47,658,331,045.09
互抵金额	(11,482,070,100.92)	(2,870,517,525.23)	(14,365,161,959.68)	(3,591,290,489.92)
互抵后的金额	110,326,278,109.72	27,581,569,527.43	176,268,162,220.67	44,067,040,555.17

(2)递延所得税负债

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
收购公司公允价值变动	17,732,511,545.52	4,433,127,886.38	19,618,205,296.76	4,904,551,324.19
预提所得税	1,443,975,853.04	72,198,792.65	1,289,218,360.40	64,460,918.02
使用权资产	12,251,794,826.75	3,062,948,706.69	15,884,031,677.39	3,971,007,919.35
小计	31,428,282,225.31	7,568,275,385.72	36,791,455,334.55	8,940,020,161.56
互抵金额	(11,482,070,100.92)	(2,870,517,525.23)	(14,365,161,959.68)	(3,591,290,489.92)
互抵后的金额	19,946,212,124.39	4,697,757,860.49	22,426,293,374.87	5,348,729,671.64

(3)未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	72,092,649,233.99	9,068,863,063.15
可抵扣暂时性差异	87,699,334,135.15	38,413,041,677.43
合计	159,791,983,369.14	47,481,904,740.58

(4)未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	本年年末余额	上年年末余额
2025	-	1,236,125,349.51
2026	4,727,540,572.68	1,083,248,554.93
2027	6,895,358,112.80	896,627,490.76
2028	7,521,200,003.15	1,601,195,859.58
2029	14,472,022,153.82	4,251,665,808.37
2030	38,476,528,391.54	-
合计	72,092,649,233.99	9,068,863,063.15

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(5)于2025年12月31日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异约为人民币100.87亿元(2024年12月31日：人民币143.93亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利分配政策，且管理层预期这部分利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币6.8亿元(2024年12月31日：人民币9.29亿元)确认递延所得税负债。

21、其他非流动资产

于2025年12月31日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款。

22、短期借款

(1)短期借款分类

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
-人民币	4,840,102,450.54	4,840,102,450.54	4,804,800,687.61	4,804,800,687.61
抵押借款(注1)				
-人民币	20,477,843,869.37	20,477,843,869.37	10,118,658,266.15	10,118,658,266.15
质押借款(注2)				
-人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
小计		26,317,946,319.91		15,923,458,953.76
其他借款				
信用借款				
-人民币	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
小计		-		20,000,000.00
加：借款应付利息	13,438,542.47	13,438,542.47	29,603,037.79	29,603,037.79
合计		26,331,384,862.38		15,973,061,991.55

短期借款分类的说明：

注1：以上抵押借款由本公司的子公司持有的存货、投资性房地产、固定资产和无形资产提供抵押担保。

注2：以上质押借款由本公司的子公司现有及未来全部租金收入提供质押担保。

(2)本集团本年末无已逾期未偿还的短期借款(2024年12月31日：无)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、衍生金融负债

于2025年12月31日，本集团持有的衍生金融负债为货币掉期安排形成的负债。

24、应付账款

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付地价	18,069,731,688.64	16,840,960,350.23
应付及预提工程款	98,882,222,170.29	128,469,530,356.95
质量保证金	6,923,378,462.45	7,509,953,860.70
应付及预提销售佣金	4,439,430,506.38	4,852,611,155.04
其他	2,317,081,483.90	2,359,986,326.27
合计	130,631,844,311.66	160,033,042,049.19

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

25、合同负债

(1)合同负债情况

人民币元

项目	预计下批结算时间	项目预售比例	本年年末余额	上年年末余额
武汉万科公园5号	2026年1月	59.17%	1,786,234,088.25	1,792,759,656.93
太原北营后期	2026年6月	22.91%	1,336,783,073.07	1,425,874,744.62
杭州河颂映象府	2026年4月	97.68%	3,724,279,836.90	3,672,368,326.85
宁波璞拾江峯	2026年3月	95.34%	1,261,681,356.43	1,023,680,153.10
宁波观澜映象	2026年4月	90.28%	3,204,139,766.95	2,761,530,336.15
成都古翠隐秀	2026年3月	97.52%	1,531,025,131.46	2,809,222,364.48
西安万科东望	2026年10月	51.65%	1,574,722,303.70	3,508,857,302.48
郑州万科民安云河锦上	2026年1月	43.55%	2,013,035,023.75	1,066,310,873.65
沈阳万科胤樾	2026年5月	96.05%	1,224,538,892.40	654,998,514.50
成都锦上扬华	2027年3月	52.38%	1,005,398,137.46	-
昆明新20新22项目	2026年7月	42.75%	1,096,119,342.90	290,889,193.59
其他			73,299,419,659.61	173,354,621,090.83
合计			93,057,376,612.88	192,361,112,557.18

(2)账龄超过1年的重要合同负债

于2025年12月31日，本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币40,776,576,041.87元(2024年12月31日：人民币73,096,191,939.20元)，主要为尚未结算的预收房款。

项目	超过一年的余额	未结转的原因
杭州河颂映象府	3,655,062,490.10	尚未交付结算
宁波观澜映象	2,703,884,832.64	尚未交付结算
成都古翠隐秀	1,439,617,970.26	尚未交付结算
武汉万科公园5号	1,786,234,088.25	尚未交付结算
郑州万科民安云河锦上	1,022,745,295.89	尚未交付结算
其他	30,169,031,364.73	
合计	40,776,576,041.87	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、合同负债 - 续

(3)合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20%~100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(4)本年度账面价值发生重大变动的金额和原因

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
年初余额	192,361,112,557.18	308,638,338,067.11
因收到现金而增加的金额(不包含本年已确认为收入的金额)	53,183,609,748.55	110,294,932,799.05
合并范围变化	(1,125,081,708.97)	8,730,590,120.41
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	(151,362,263,983.88)	(235,302,748,429.39)
年末余额	93,057,376,612.88	192,361,112,557.18

本年合同负债账面价值发生重大变动的项目为上海朗拾花语，变动原因系结转收入，结转收入金额详见附注 42。

26、应付职工薪酬

(1)应付职工薪酬列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	3,555,882,853.69	16,580,460,188.97	16,605,150,696.39	3,531,192,346.27
2、离职后福利-设定提存计划	107,691,816.03	1,770,381,797.77	1,764,732,847.46	113,340,766.34
3、辞退福利	52,656,075.90	246,298,272.37	220,066,921.61	78,887,426.66
合计	3,716,230,745.62	18,597,140,259.11	18,589,950,465.46	3,723,420,539.27

(2)短期薪酬列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,369,068,715.50	14,218,313,655.08	14,237,309,369.54	3,350,073,001.04
2、职工福利费	75,739,123.58	917,549,340.35	927,187,467.30	66,100,996.63
3、社会保险费	58,087,394.64	859,983,571.57	857,046,268.13	61,024,698.08
其中：医疗保险费	52,110,421.15	770,991,558.57	768,556,710.30	54,545,269.42
工伤保险费	3,130,078.15	52,121,229.73	51,516,829.90	3,734,477.98
生育保险费	2,846,895.34	36,870,783.27	36,972,727.93	2,744,950.68
4、住房公积金	41,563,573.33	532,674,176.72	532,288,550.28	41,949,199.77
5、工会经费和职工教育经费	11,424,046.64	51,939,445.25	51,319,041.14	12,044,450.75
合计	3,555,882,853.69	16,580,460,188.97	16,605,150,696.39	3,531,192,346.27

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	103,360,831.46	1,708,939,821.74	1,703,388,339.31	108,912,313.89
2、失业保险费	4,330,984.57	61,441,976.03	61,344,508.15	4,428,452.45
合计	107,691,816.03	1,770,381,797.77	1,764,732,847.46	113,340,766.34

27、应交税费

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	10,854,878,388.09	12,697,326,922.97
土地增值税	12,538,038,315.80	9,100,119,991.31
增值税	4,684,469,158.22	4,656,451,114.57
房产税	400,265,604.97	409,227,479.25
城市维护建设税	996,857,961.79	1,014,782,992.57
教育费附加	732,503,511.24	740,749,713.87
个人所得税	127,907,583.27	166,169,545.28
其他	152,438,936.08	142,583,037.31
合计	30,487,359,459.46	28,927,410,797.13

于2025年12月31日，本集团已预缴税费人民币31,007,725,534.82元(2024年12月31日：人民币35,715,610,938.55元)已计入其他流动资产。

28、其他应付款

28.1 项目列示

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付利息	49,193,448.78	114,078,222.03
应付股利	298,578,685.60	274,312,637.46
其他应付款	133,388,013,072.87	151,928,681,555.39
合计	133,735,785,207.25	152,317,072,414.88

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、其他应付款 - 续

28.2 其他应付款

(1)按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付联营/合营企业款	46,441,224,447.18	48,942,249,907.73
应付股权款与合作公司往来及其他(注 1)	39,106,531,378.70	44,600,107,809.90
土地增值税清算准备金(注 2)	39,425,273,860.45	47,926,771,019.81
押金及保证金	3,601,677,671.84	4,322,825,460.94
代收款	2,963,536,742.82	3,383,238,449.81
购房意向金	1,849,768,971.88	2,753,488,907.20
合计	133,388,013,072.87	151,928,681,555.39

注 1：应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款/借款以及深铁集团借款人民币 1,094,667,600.00 元。

注 2：本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团根据企业会计准则的要求，按照国家税务总局国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的有关规定计提了土地增值税清算准备金，以合理反映本集团的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税清算准备金是根据企业会计准则的要求，考虑配比原则和谨慎性原则，对未来可能缴纳的土地增值税进行的合理估计。该土地增值税的预提为会计处理程序，与本集团现时纳税义务无关。

土地增值税是按 30%-60%的超率累进税率，对本集团销售房地产所获得的增值额计算的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销、借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	115,079,109,625.66	106,182,101,369.60
一年内到期的应付债券	18,064,864,167.47	36,152,409,031.95
一年内到期的租赁负债	1,725,252,663.10	1,887,942,595.92
一年内到期的应付利息	1,781,056,644.37	1,823,115,392.45
合计	136,650,283,100.60	146,045,568,389.92

(2) 于 2025 年 12 月 31 日，本集团一年内到期的长期借款无逾期借款(2024 年 12 月 31 日：无)。

30、其他流动负债

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
待转销项税(注)	8,711,792,075.11	17,750,017,552.59
合计	8,711,792,075.11	17,750,017,552.59

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款

(1)长期借款分类

人民币元

项目	本年年末余额			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
人民币	57,238,969,828.49	1.0000	57,238,969,828.49	信用(注 1)
	89,267,146,746.07	1.0000	89,267,146,746.07	抵押(注 2)
	44,130,683,292.14	1.0000	44,130,683,292.14	质押(注 3)
港币	33,982,140,143.33	0.8943	30,390,227,930.18	信用(注 1)
	3,709,295,979.34	0.8943	3,317,223,394.32	抵押(注 2)
	6,633,990,115.38	0.8943	5,932,777,360.18	质押(注 3)
英镑	89,595,000.00	9.3994	842,139,243.00	信用(注 1)
新加坡币	64,550,000.00	5.4267	350,293,485.00	抵押(注 2)
小计			231,469,461,279.38	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	17,450,385,226.16	1.0000	17,450,385,226.16	信用(注 1)
	20,336,380,231.49	1.0000	20,336,380,231.49	抵押(注 2)
	26,416,647,950.89	1.0000	26,416,647,950.89	质押(注 3)
港币	20,635,492,143.33	0.8943	18,454,320,623.78	信用(注 1)
	1,050,195,437.52	0.8943	939,189,779.77	抵押(注 2)
	10,000,000.00	0.8943	8,943,000.00	质押(注 3)
新加坡币	64,550,000.00	5.4267	350,293,485.00	抵押(注 2)
小计			83,956,160,297.09	
其他借款				
人民币	5,847,000,000.00	1.0000	5,847,000,000.00	信用(注 4)
	25,748,458,296.57	1.0000	25,748,458,296.57	抵押(注 2)
	9,200,000,000.00	1.0000	9,200,000,000.00	质押(注 3)
小计			40,795,458,296.57	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	5,147,000,000.00	1.0000	5,147,000,000.00	信用(注 4)
	22,575,949,328.57	1.0000	22,575,949,328.57	抵押(注 2)
	3,400,000,000.00	1.0000	3,400,000,000.00	质押(注 3)
小计			31,122,949,328.57	
合计			157,185,809,950.29	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款 - 续

(1)长期借款分类 - 续

人民币元

项目	上年年末余额			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
人民币	75,681,993,929.95	1.0000	75,681,993,929.95	信用(注 1)
	78,589,689,040.32	1.0000	78,589,689,040.32	抵押(注 2)
	44,249,312,937.66	1.0000	44,249,312,937.66	质押(注 3)
港币	34,482,088,137.40	0.9408	32,440,748,519.67	信用(注 1)
	3,663,416,270.34	0.9408	3,446,542,027.14	抵押(注 2)
	6,819,080,731.75	0.9408	6,415,391,152.43	质押(注 3)
新加坡币	66,267,531.29	5.3732	356,068,699.12	质押(注 3)
英镑	89,190,000.00	9.1805	818,808,795.00	信用(注 1)
小计			241,998,555,101.29	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	41,880,939,032.36	1.0000	41,880,939,032.36	信用(注 1)
	14,728,550,683.42	1.0000	14,728,550,683.42	抵押(注 2)
	11,779,120,818.96	1.0000	11,779,120,818.96	质押(注 3)
港币	404,520,000.00	0.9408	380,572,416.00	信用(注 1)
	1,050,195,437.00	0.9408	988,023,867.13	抵押(注 2)
	6,819,080,731.75	0.9408	6,415,391,152.43	质押(注 3)
新加坡币	66,267,531.29	5.3732	356,068,699.12	质押(注 3)
小计			76,528,666,669.42	
其他借款				
人民币	36,324,700,000.00	1.0000	36,324,700,000.00	信用(注 4)
	5,272,334,461.01	1.0000	5,272,334,461.01	抵押(注 2)
	1,472,721,018.82	1.0000	1,472,721,018.82	质押(注 3)
小计			43,069,755,479.83	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	26,464,700,000.00	1.0000	26,464,700,000.00	信用(注 4)
	3,188,734,700.18	1.0000	3,188,734,700.18	抵押(注 2)
小计			29,653,434,700.18	
合计			178,886,209,211.52	

注 1： 以上信用借款的借款利率处于 2.11% ~以同期英镑隔夜指数平均利率(SONIA)按约定比例上浮之间(2024 年 12 月 31 日： 2.55%~以同期英镑隔夜指数平均利率(SONIA)按约定比例上浮之间)。

注 2： 以上抵押借款主要由本集团的存货、固定资产、无形资产及投资性房地产作为抵押，借款利率处于 2.11% ~ 6.95% (2024 年 12 月 31 日： 2.25%~Hibor 按约定比例上浮之间)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款 - 续

(1)长期借款分类 - 续

注 3： 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权和子公司享有的应收账款及租金收益权等提供质押担保，借款利率处于 2.22% ~ Hibor 按约定比例上浮之间(2024 年 12 月 31 日： 2.70%~新加坡隔夜利率平均值(SORA)按约定比例上浮之间)。

注 4： 以上信用借款的借款利率区间为 2.34%至 4.15%之间 (2024 年 12 月 31 日： 4.00%至 4.60%之间)。

注 5： 本集团与银行及其他金融机构的若干借贷合同中附有财务指标条件，该等财务指标条件要求本集团保持一定的财务比率，若突破该等条件，则相关的借款可能会被要求实时偿还。2025 年 12 月 31 日，本集团合计人民币 1,029.75 亿元的借款附有该等财务指标条件。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券

(1)应付债券的具体情况(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

人民币元

债券名称	币种	面值 (亿元)	发行日期	债券 期限	债券 利率	发行金额	本年年初余额	本年年初余额	本年 发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	本年年末余额	本年年末余额	其中： 一年内到期的 部分
						(原币)	(原币)	(折人民币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(折人民币)	(折人民币)
美元债券	美元	10.00	2017/11/9	10年	3.98%	993,452,500.00	997,834,227.38	7,322,007,776.58	-	39,750,000.00	702,243.57	-	998,536,470.95	6,965,490,860.13	-
美元债券	美元	4.23	2019/11/12	5.5年	3.15%	421,004,026.28	410,480,794.29	3,012,067,020.42	-	4,848,637.50	(380,794.29)	410,100,000.00	-	-	-
美元债券	美元	3.00	2019/11/12	10年	3.50%	296,209,460.72	297,956,009.59	2,186,371,402.77	-	10,500,000.00	379,601.52	-	298,335,611.11	2,081,099,722.42	-
20万科02*	人民币	10.00	2020/3/13至 2020/3/16	5+2年	3.42%	998,000,000.00	999,340,199.99	999,340,199.99	-	8,550,000.00	659,800.01	1,000,000,000.00	-	-	-
20万科04*	人民币	15.00	2020/5/18至 2020/5/19	5+2年	3.45%	1,497,000,000.00	1,498,927,533.59	1,498,927,533.59	-	25,875,000.00	1,072,466.41	1,500,000,000.00	-	-	-
20万科06*	人民币	12.00	2020/6/18至 2020/6/19	5+2年	3.90%	1,197,600,000.00	1,199,121,460.48	1,199,121,460.48	-	23,400,000.00	878,539.52	1,200,000,000.00	-	-	-
20万科08*	人民币	16.00	2020/11/12至 2020/11/13	5+2年	4.11%	1,596,800,000.00	1,598,630,008.33	1,598,630,008.33	-	65,760,000.00	1,369,991.67	1,600,000,000.00	-	-	-
21万科02* (附注(十三)2)	人民币	11.00	2021/1/21至 2021/1/22	5+2年	3.98%	1,097,800,000.00	1,099,545,678.65	1,099,545,678.65	-	43,780,000.00	488,766.47	-	1,100,034,445.12	1,100,034,445.12	1,100,034,445.12
21万科04*	人民币	5.66	2021/5/19至 2021/5/20	5+2年	3.70%	564,868,000.00	565,681,872.73	565,681,872.73	-	20,942,000.00	245,239.69	-	565,927,112.42	565,927,112.42	565,927,112.42
21万科06*	人民币	7.00	2021/7/23至 2021/7/26	5+2年	3.49%	698,600,000.00	699,548,927.49	699,548,927.49	-	24,430,000.00	298,624.42	-	699,847,551.91	699,847,551.91	699,847,551.91
22万科MTN001*	人民币	30.00	2022/01/25至 2022/01/26	3年	2.95%	2,994,000,000.00	3,000,479,102.15	3,000,479,102.15	-	6,637,500.00	(479,102.15)	3,000,000,000.00	-	-	-
22万科MTN002*	人民币	30.00	2022/02/14至 2022/02/15	3年	2.98%	2,994,000,000.00	3,000,372,981.26	3,000,372,981.26	-	11,671,666.67	(372,981.26)	3,000,000,000.00	-	-	-
22万科MTN003*	人民币	20.00	2022/02/23至 2022/02/24	3年	3.00%	1,996,000,000.00	2,000,217,182.99	2,000,217,182.99	-	9,333,333.33	(217,182.99)	2,000,000,000.00	-	-	-
22万科01*	人民币	8.90	2022/03/03至 2022/03/04	3年	3.14%	888,220,000.00	890,084,651.51	890,084,651.51	-	4,890,550.00	(84,651.51)	890,000,000.00	-	-	-
22万科02*	人民币	11.00	2022/03/03至 2022/03/04	5年	3.64%	1,097,800,000.00	1,098,982,261.42	1,098,982,261.42	-	40,040,000.00	448,689.54	-	1,099,430,950.96	1,099,430,950.96	-
22万科03*	人民币	3.50	2022/06/02至 2022/06/06	3+2年	2.90%	349,300,000.00	349,973,093.78	349,973,093.78	-	4,398,333.33	26,906.22	350,000,000.00	-	-	-
22万科04*	人民币	6.50	2022/06/02至 2022/06/06	5+2年	3.53%	648,700,000.00	649,346,240.03	649,346,240.03	-	22,945,000.00	268,176.62	-	649,614,416.65	649,614,416.65	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、租赁负债

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
长期租赁负债	16,121,598,791.98	18,780,928,349.82
减：一年内到期的租赁负债	1,725,252,663.10	1,887,942,595.92
净额	14,396,346,128.88	16,892,985,753.90

34、预计负债

人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
其他(注)	1,327,118,006.21	424,893,536.14	1,028,942,761.03	723,068,781.32

注：其他主要为地产公司因未决诉讼计提的预计负债及物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

35、其他非流动负债

人民币元

	本年年末余额	上年年末余额
深铁集团借款(注 1)	29,445,437,400.00	-
维护基金(注 2)	1,200,946,327.75	1,156,384,922.96
长期应付款	617,292,218.89	615,278,225.42
其他	2,818,680.05	3,541,519.83
合计	31,266,494,626.69	1,775,204,668.21

注 1：深铁集团借款详见(十)5、(3)其他关联方交易。

注 2：维护基金为物业管理项目代管基金。

36、股本

人民币元

项目	本年初余额	本年变动		本年年末余额
		发行新股	其他	
有限售条件股份				
1.国家及国有法人持股	-	-	-	-
2.境内自然人持股	7,260,668.00	-	-	7,260,668.00
有限售条件股份合计	7,260,668.00	-	-	7,260,668.00
无限售条件股份				
1.境内上市人民币普通股	9,716,935,865.00	-	-	9,716,935,865.00
2.境外上市的外资股	2,206,512,938.00	-	-	2,206,512,938.00
无限售条件股份合计	11,923,448,803.00	-	-	11,923,448,803.00
总数	11,930,709,471.00	-	-	11,930,709,471.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

37、资本公积

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
股本溢价及其他资本公积(注)	26,097,738,072.68	2,481,763,011.19	1,594,971,258.18	26,984,529,825.69

注：本年度资本公积变动主要包括出售库存股减少资本公积人民币 812,793,130.79 元以及在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易影响(参见附注(七)2)。

38、库存股

2025年4月29日，本公司董事会审议通过了《关于出售A股库存股的议案》。于2025年6月，本公司累计出售A股72,955,992股，占本公司总股本(含库存股)的0.61%，出售所得资金总额为人民币479,342,723.96元(未扣除交易费用)。

39、其他综合收益

人民币元

项目	归属于母公司股东的其他综合收益年初余额	本年发生额			归属于母公司股东的其他综合收益年末余额
		本年所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益					
权益法下不能转损益的其他综合收益	(594,315,526.23)	261,633,150.05	261,633,150.05	-	(332,682,376.18)
其他权益工具投资公允价值变动	(724,919,190.81)	170,367,049.32	170,367,049.32	-	(554,552,141.49)
二、将重分类进损益的其他综合收益					
权益法下可转损益的其他综合收益	(2,711,109,787.44)	(516,996,927.53)	(516,996,927.53)	-	(3,228,106,714.97)
外币财务报表折算差额	(405,224,309.39)	679,924,573.99	701,612,016.13	(21,687,442.14)	296,387,706.74
其他综合收益合计	(4,435,568,813.87)	594,927,845.83	616,615,287.97	(21,687,442.14)	(3,818,953,525.90)

40、盈余公积

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	7,442,410,873.72	-	-	7,442,410,873.72
任意盈余公积	118,785,125,980.47	-	-	118,785,125,980.47
合计	126,227,536,854.19	-	-	126,227,536,854.19

41、未分配利润

人民币元

项目	本年发生额
年初未分配利润	44,137,872,679.12
加：本年归属于母公司股东的净亏损	(88,556,470,495.64)
减：应付普通股股利	-
年末未分配利润(累计亏损)	(44,418,597,816.52)

经2025年6月27日股东大会决议，本公司本年度不向普通股股东派发股利。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业收入和营业成本

(1)营业收入和营业成本情况

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	226,175,667,729.42	205,317,725,142.15	334,160,709,666.92	301,082,137,672.08
其他业务	7,257,101,231.01	6,029,566,628.73	9,015,731,046.04	7,182,733,767.42
合计	233,432,768,960.43	211,347,291,770.88	343,176,440,712.96	308,264,871,439.50

本年度其他业务收入主要包括养殖业务收入总额人民币 5,722,374,221.23 元(上年度：人民币 6,291,992,372.92 元)以及向联营及合营企业收取的合并抵销后运营管理费总额人民币 285,690,151.81 元(上年度：人民币 406,291,767.18 元)。

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
合同产生的收入	223,392,292,132.14	333,402,714,651.45
租金收入	10,040,476,828.29	9,773,726,061.51
合计	233,432,768,960.43	343,176,440,712.96

(2)主营业务(分行业)

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务(注)	190,651,153,540.56	174,178,811,921.03	301,028,397,710.66	272,325,937,639.90
物业服务	35,524,514,188.86	31,138,913,221.12	33,132,311,956.26	28,756,200,032.18
合计	226,175,667,729.42	205,317,725,142.15	334,160,709,666.92	301,082,137,672.08

注：其中本年度房地产销售收入为人民币 170,107,930,138.74 元(上年度：人民币 279,085,010,687.91 元)。

营业收入前五大项目

人民币元

项目	本年发生额
上海朗拾花语	10,153,774,412.11
杭州星图光年轩	5,912,585,454.92
上海松江海上映象	5,291,051,968.81
东莞臻湾汇	5,181,966,153.23
北京东庐	3,947,286,061.61
合计	30,486,664,050.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业收入和营业成本 - 续

(3)营业收入的分解

本年度本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注(十四)。

(4)分摊至剩余履约义务的说明

于2025年12月31日，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币998.66亿元(2024年12月31日：人民币2,026.12亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来1~3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

43、税金及附加

项目	人民币元	
	本年发生额	上年发生额
土地增值税	7,253,698,764.95	15,737,839,883.03
城市维护建设税	431,277,770.20	669,525,399.36
教育费附加	320,330,171.00	496,817,214.19
房产税	926,132,112.95	824,196,186.88
营业税(注)	20,829,787.02	22,917,510.96
其他	424,273,303.51	609,628,799.50
合计	9,376,541,909.63	18,360,924,993.92

注：于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

44、销售费用

项目	人民币元	
	本年发生额	上年发生额
品牌宣传推广费用(注)	688,168,501.88	1,685,251,770.17
销售代理费用及佣金	4,411,090,987.54	6,092,704,777.21
其他	2,308,743,939.00	2,605,613,925.57
合计	7,408,003,428.42	10,383,570,472.95

注：品牌宣传推广费用是指本集团为宣传所注册的商标(包括但不限于：中文“万科”、**vanke**、英文**VANKE**、**V-HOME**、图形“”等商标)，以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工与行政费用	5,491,247,991.87	5,427,735,400.65
财产费用	604,363,608.91	721,762,446.78
其他	169,313,632.18	244,708,064.92
合计	6,264,925,232.96	6,394,205,912.35

46、财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
贷款、债券及应付款项的利息支出	12,990,739,280.69	13,721,929,562.95
租赁负债的利息支出	670,559,302.66	790,174,933.45
减：资本化利息	5,159,789,856.65	7,065,411,116.87
净利息支出	8,501,508,726.70	7,446,693,379.53
减：利息收入	1,355,040,263.87	2,040,207,470.66
利息收支净额	7,146,468,462.83	5,406,485,908.87
汇兑损失(收益)	39,040,803.42	(37,735,536.41)
其他	394,884,458.83	569,985,614.83
合计	7,580,393,725.08	5,938,735,987.29

47、投资收益(损失)

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	(6,031,230,212.72)	(3,195,823,778.32)
处置长期股权投资的净收益	112,485,745.93	120,676,559.70
处置交易性金融资产产生的投资收益	62,806,721.80	77,746,667.30
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	14,958,944.41	57,374,518.28
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	47,615,043.58
其他	-	33,143,408.72
合计	(5,840,978,800.58)	(2,859,267,580.74)

48、公允价值变动收益(损失)

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	(48,341.83)	740,092.98
其他非流动金融资产	(13,869,935.93)	(11,221,012.70)
衍生金融负债	(83,953,874.44)	-
合计	(97,872,152.20)	(10,480,919.72)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、信用减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	(425,018,243.55)	(424,891,249.66)
其他应收款坏账损失	(33,653,403,118.48)	(25,767,778,670.12)
其他非流动资产坏账损失	(95,611,680.35)	(205,113,758.93)
合计	(34,174,033,042.38)	(26,397,783,678.71)

50、资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
预付款项减值损失	226,380,092.04	-
存货跌价损失	(20,826,349,844.94)	(7,059,743,140.51)
长期股权投资减值损失	-	(83,591,611.07)
投资性房地产减值损失	(1,165,337,234.45)	(25,042,507.09)
无形资产减值损失	(164,001,152.96)	-
合计	(21,929,308,140.31)	(7,168,377,258.67)

51、营业外收入

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	203,904,999.01	274,597,894.84	203,904,999.01
没收订金及违约金收入	155,459,446.28	164,913,836.53	155,459,446.28
其他	404,545,656.79	496,394,549.27	404,545,656.79
合计	763,910,102.08	935,906,280.64	763,910,102.08

52、营业外支出

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	49,412,973.96	81,139,702.87	49,412,973.96
其他	3,639,267,037.72	2,397,529,478.55	3,639,267,037.72
合计	3,688,680,011.68	2,478,669,181.42	3,688,680,011.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	2,127,524,683.33	5,265,863,773.62
其中：当年产生的所得税费用	2,383,057,712.20	5,555,894,455.55
汇算清缴差异调整	(255,533,028.87)	(290,030,681.93)
递延所得税费用	15,758,752,103.19	(3,748,488,552.68)
合计	17,886,276,786.52	1,517,375,220.94

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	本年发生额
利润总额(亏损总额)	(73,923,814,314.97)
按法定税率计算的所得税费用	(18,480,953,578.74)
子公司适用不同税率的影响	1,667,389,018.19
非应税收入的影响	(16,220,483.89)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,151,002,010.52
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	33,304,437,558.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	(1,483,844,709.32)
以前年度汇算清缴差异	(255,533,028.87)
所得税费用	17,886,276,786.52

54、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
归属于本公司普通股股东的合并净利润(亏损)	(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,894,231,475.00	11,857,753,479.00
基本每股收益(元/股)	(7.45)	(4.17)

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本年发生额	上年发生额
年初已发行在外普通股股数	11,857,753,479	11,857,753,479
本年新发行股份的加权平均数	-	-
本年出售库存股加权平均数	36,477,996	-
年末发行在外普通股的加权平均数	11,894,231,475	11,857,753,479

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

55、利润表补充资料

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	233,432,768,960.43	343,176,440,712.96
投资收益(损失)	(5,840,978,800.58)	(2,859,267,580.74)
减：存货变动	174,178,811,921.03	272,325,937,639.90
税金及附加	9,376,541,909.63	18,360,924,993.92
职工薪酬费用	18,597,140,259.11	19,024,708,745.31
折旧和摊销费用	10,353,557,700.30	8,721,686,040.15
财务费用	7,580,393,725.08	5,938,735,987.29
资产减值损失	21,929,308,140.31	7,168,377,258.67
信用减值损失	34,174,033,042.38	26,397,783,678.71
资产处置损失(收益)	(31,565,132.08)	2,534,174,985.11
其他净费用	22,432,612,999.46	25,488,640,083.77
营业亏损	(70,999,044,405.37)	(45,643,796,280.61)

56、现金流量表项目

(1)与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按政策允许收取的购房诚意金	1,849,768,971.88	2,753,488,907.20
收到联营/合营企业及外部公司往来款项	15,084,189,138.99	15,870,402,309.71
合计	16,933,958,110.87	18,623,891,216.91

支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付联营/合营企业及外部公司往来款项	10,202,249,639.31	15,919,953,665.89
支付的各种保证金、押金	719,237,208.38	2,690,835,551.65
按租赁准则简化处理所支付的租金	66,647,059.77	107,813,032.15
支付的代垫费用	419,513,992.47	-
合计	11,407,647,899.93	18,718,602,249.69

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

56、现金流量表项目 - 续

(2)与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
收到的利息收入	771,068,149.90	1,526,322,327.61
收回理财产品	162,703,082.19	309,160.60
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额	22,021,024.06	4,289,885,469.91
衍生金融工具到期赎回	-	204,861,055.27
合计	955,792,256.15	6,021,378,013.39

支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买理财产品	-	-
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额	439,155,463.82	582,000,333.60
合计	439,155,463.82	582,000,333.60

(3)与筹资活动有关的现金

本集团支付其他与筹资活动有关的现金主要为根据租赁合同约定支付的租金。

筹资活动产生的各项负债变动情况

人民币元

项目	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		本年借入/发行	本年偿还	其他	小计	
短期借款	15,943,458,953.76	3,732,129,992.74	(3,476,507,464.98)	10,118,864,838.39	10,374,487,366.15	26,317,946,319.91
长期借款(含一年内到期)	285,068,310,581.12	14,818,429,716.34	(22,439,861,031.99)	(5,181,959,689.52)	(12,803,391,005.17)	272,264,919,575.95
应付债券(含一年内到期)	60,265,541,351.83	-	(30,431,565,960.06)	(473,762,538.55)	(30,905,328,498.61)	29,360,212,853.22
租赁负债(含一年内到期)	18,780,928,349.82	-	(2,181,532,086.61)	(477,797,471.23)	(2,659,329,557.84)	16,121,598,791.98
其他应付款	-	1,094,667,600.00	-	-	1,094,667,600.00	1,094,667,600.00
其他非流动负债	-	29,701,092,400.00	(255,655,000.00)	-	29,445,437,400.00	29,445,437,400.00
应付利息	1,966,796,652.27	-	(12,562,612,035.55)	12,439,504,018.90	(123,108,016.65)	1,843,688,635.62
合计	382,025,035,888.80	49,346,319,709.08	(71,347,733,579.19)	16,424,849,157.99	(5,576,564,712.12)	376,448,471,176.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润(亏损)调节为经营活动现金流量:		
净利润(亏损)	(91,810,091,101.49)	(48,703,934,402.33)
加: 资产减值准备	21,929,308,140.31	7,168,377,258.67
信用损失准备	34,174,033,042.38	26,397,783,678.71
固定资产及投资性房地产的折旧	5,999,073,015.86	4,287,308,356.87
无形资产及长期待摊费用摊销	2,310,096,828.41	2,309,870,259.18
使用权资产折旧	2,044,387,856.03	2,124,507,424.10
资产处置损失(收益)	(31,565,132.08)	2,534,174,985.11
公允价值变动损失	97,872,152.20	10,480,919.72
财务费用	7,580,393,725.08	5,938,735,987.29
投资损失(收益)	5,840,978,800.58	2,859,267,580.74
递延所得税资产减少(增加)	16,409,723,914.34	(3,792,366,206.61)
递延所得税负债增加(减少)	(650,971,811.15)	43,877,653.93
存货的减少	127,924,517,652.42	198,890,503,706.48
经营性应收项目的减少(增加)	11,499,992,777.05	4,787,209,711.35
经营性应付项目的增加(减少)	(144,305,874,720.90)	(201,055,949,280.86)
经营活动产生的现金流量净额	(988,124,860.96)	3,799,847,632.35
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金及现金等价物年末余额	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57
减: 现金及现金等价物年初余额	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
现金及现金等价物净增加(减少)额	(22,488,633,582.73)	(12,933,185,592.93)

(2)本年支付的取得子公司的现金净额

人民币元

	金额
1.本年取得子公司及其他营业单位的价格	1,393,524,197.91
2.本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金或现金等价物:	976,322,296.92
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	62,709,654.95
3.以前期间取得子公司于本年支付的现金或现金等价物	478,685,405.93
4.重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额	22,021,024.06
5.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,414,319,071.96
6.取得子公司的净资产	1,360,720,986.02
流动资产	5,259,748,866.29
非流动资产	1,971,714,154.07
流动负债	5,178,054,369.72
非流动负债	692,687,664.62

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、现金流量表补充资料 - 续

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

人民币元

	金额
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	5,333,248,048.16
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金或现金等价物：	1,556,873,550.01
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	557,859,732.20
加：以前期间处置子公司于本年收到现金或现金等价物	20,000,000.00
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注)	439,155,463.82
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,458,169,281.63
5. 处置子公司的净资产	8,303,010,997.89
流动资产	7,025,357,079.28
非流动资产	10,839,339,764.68
流动负债	6,502,093,506.79
非流动负债	3,059,592,339.28

注：本年度所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一、现金	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57
其中：库存现金	8,678,418.32	8,191,876.63
可随时用于支付的银行存款	61,024,774,911.52	83,189,063,087.56
可随时用于支付的其他货币资金	487,304,943.00	812,136,891.38
二、年末现金及现金等价物余额	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额	理由
受限资金	5,720,191,462.06	4,153,473,166.46	使用受限或账户冻结
合计	5,720,191,462.06	4,153,473,166.46	

58、外币货币性项目

本集团无重要境外经营实体。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、租赁

(1)作为承租人

本集团租用房屋及建筑物作为自用办公场所，以及作为长租公寓、产业办公、商业进行转租。办公场所租赁通常为期5年，用于转租的租赁期为10至20年不等。部分租赁包括合同期限结束后续租的选择权。

短期租赁或低价值租赁

本集团还租用办公及其他设备，租赁期为1至3年不等。这些租赁为短期租赁或低价值资产租赁。本集团已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

(2)作为出租人

作为出租人的经营租赁

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
租赁收入	10,040,476,828.29	9,773,726,061.51
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	236,539,572.74	119,423,124.35

本集团将部分房屋建筑物用于长租公寓、商场、写字楼出租，租赁期主要为1至5年。本集团将该等租赁分类为经营租赁，因为该等租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

本集团于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

人民币万元

项目	本年发生额	上年发生额
1年以内(含1年)	768,844.80	914,116.50
1年至2年(含2年)	657,838.70	772,196.60
2年至3年(含3年)	654,267.10	762,677.40
3年至4年(含4年)	676,451.50	782,057.00
4年至5年(含5年)	704,837.80	818,426.50
5年以上	744,609.60	854,525.00
合计	4,206,849.50	4,903,999.00

作为出租人的融资租赁

本集团没有重大的分类为融资租赁的对外租赁。

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本集团本年度无重要非同一控制下企业合并的情况。

2、同一控制下企业合并

本集团本年度无同一控制下企业合并的情况。

3、处置子公司

本集团本年度没有发生重要单次处置对子公司的投资即丧失控制权的交易，也没有发生重要的通过多次交易分步处置对子公司的投资且在本年度丧失控制权的交易。

4、其他原因的合并范围变动

(1)本年度新纳入合并范围的子公司

本集团拥有对下述公司的权力，通过参与该公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额从而合并该等公司。

本年度新设立的主要子公司：

公司名称	公司名称
郑州万海房地产开发有限公司	北京欣万商业运营管理有限公司
重庆万可唯房地产经纪有限公司	烟台万芊荟商业管理有限公司
武汉市万尚企业管理服务有限公司	西安市长安区万芊荟商业管理有限公司
浙江蝶城智慧科技服务有限公司	无锡万芊荟商业管理有限公司
上海汇雪体育服务有限公司	东莞市万亨商业管理有限公司
泉州万物鼎盛物业服务有限公司	宁波万亨置业有限公司
青岛万物商企物业服务有限公司	宁波禹信房地产信息咨询有限公司
惠州市中万物业管理有限公司	温州万蒲房地产开发有限公司
广州荔湾万信物业服务有限公司	徐州万拓置业有限公司
丹田协同（珠海横琴）运营管理有限公司	南通万科物业服务有限公司
北京万泊盈盛商业运营管理有限公司	南京市泊鑫租赁服务有限公司

下述通过收购新增的子公司的主要业务为房地产开发、物业经营及物业管理服务等。

(六) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(1)本年度新纳入合并范围的子公司 - 续

本年度通过收购方式增加的主要子公司：

公司名称	公司名称
深圳市建万乐业住房服务有限公司	610 Lexington Venture GP LLC
湖南德奥物业管理有限公司	610 Lexington Venture LP
宁夏君翰置业有限公司	深圳市中洲物业管理有限公司
成都兴康企业管理有限公司	洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司
洛阳尊和置业有限公司	610 Lexington Property LLC
深圳市深安聚汇实业有限公司	Wkland Investments II Limited
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd	深圳市丽晶实业发展有限公司

(2)本年度不再纳入合并范围的子公司

本年度因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

公司名称	公司名称
佛山市拓亚物业管理有限公司	南通尚东商务信息咨询有限公司
成都万科蜀西置业有限公司	北京东域畅想商务服务有限公司
东莞市七六九创意谷产业园有限公司	广东东莞市福民贸易有限公司
东莞市长万投资有限公司	北京朗万润商业运营管理有限公司
广州梅沙管理咨询有限公司	唐山宝宇房地产开发有限公司
武汉市万耀企业管理服务有限公司	北京万小轮体育有限公司
武汉市万宸房地产开发有限公司	北京万海体育旅游有限公司
重庆西航溥博企业管理咨询有限公司	北京万冰雪体育有限公司
芜湖信万置业有限公司	上海汇雪体育服务有限公司
北京建万亦兴住房租赁有限责任公司	四川万思教育咨询有限公司
北京欣万商业运营管理有限公司	四川川商置业有限公司
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	厦门佳德宏石置业有限公司
福州海恩物业服务有限公司	

(六) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(2)本年度不再纳入合并范围的子公司 - 续

本年度注销的主要子公司：

公司名称	公司名称
南昌万科朝阳洲房地产有限公司	Humei Industrial Investment Co., Limited
廊坊固盈万纬物流有限公司	Wei E Investment Limited
天津万纬滨临供应链管理有限公司	Hong Kong Nemtek International Co., Limited
太原万科南站房地产开发有限公司	VX Logistics XVII (BVI) Holding Ltd
无锡蓝光房地产有限责任公司	VX Logistics XVIII (BVI) Holding Ltd
安徽万科企业有限公司	V-In Logistics Property III (HK) Holding Limited
海宁万弘置业有限公司	VX Logistics XIV (BVI) Holding Limited
福州市共赢百亿房地产有限公司	VX Logistics XV (BVI) Holding Limited
三亚铭悦酒店管理有限公司	Insite (Hong Kong) No. 1 Industrial Co., Limited
厦门市万港盛房地产开发有限公司	VX Supply Chain Management (Hong Kong) Company Limited
中山市科筑建设技术研发有限公司	福州市万尚置业有限公司
昆山华地物业管理有限公司	东莞市万享唯家房地产咨询有限公司
包头九原区万科物业服务服务有限公司	东莞市泽云实业投资有限公司
郑州朴寓房地产营销策划有限公司	海南美好家实业有限公司
重庆佳有爱房地产经纪有限公司	东莞市科洪房地产有限公司
重庆臻选佳信息科技有限公司	厦门市卿岱餐饮有限公司
重庆美域美居信息科技有限公司	厦门市寓海投资有限公司
上海富如房地产经纪有限公司	厦门市洪驿投资有限公司
杭州万润置业有限公司	宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理有限公司
Maxbright Concept Limited	合肥金湾鑫宸房产投资有限公司
Royal Active Limited	苏州盈泰置业有限公司
南通崇科置业有限公司	万物更新商业管理(扬州)有限公司
甘肃融港侨房地产开发有限公司	济南旺地置业有限公司
Suzhou Feeder Port (Hong Kong) Investment Limited	Amber Shine Limited
Bestgain Real Estate Lyra Limited	信智物业经纪有限公司
广西南宁阳光雅咪信息科技有限公司	阳光智博(福建)物业服务有限公司
长沙市万永置业有限公司	合肥城东万科物业服务服务有限公司
苏州富如房产经纪有限公司	徐州万益企业管理服务有限公司
佛山市第五食堂餐饮管理有限公司	北京市丰台区微邻客文化中心
威海环山顺呈物流有限公司	秦皇岛万拓房地产信息咨询有限公司
万科中西部教育科技有限公司	石家庄万科嘉实房地产开发有限公司
昆明万楹房地产开发有限公司	常州泊寓商业管理有限公司
石家庄万科宁泊房地产开发有限公司	石家庄万泊企业管理有限公司

(六) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(2)本年度不再纳入合并范围的子公司 - 续

本年度注销的主要子公司：- 续

公司名称	公司名称
北京万信投资发展有限公司	太原市万泊企业管理有限公司
无锡市万纵房地产有限公司	上海万纬津供应链有限公司
大连万革房地产开发有限公司	北京万冰雪企业管理有限公司
大连盈琰置业有限公司	Limited Liability Company "VANKE Moscow"
佛山市南海区万意恒利置业有限公司	安徽华育种猪有限公司
三亚万里同行旅行社有限公司	广东蚁窝智能科技有限公司
柳州市万柳房地产有限公司	云南合众致远房地产经纪有限公司
南宁市万韬装修有限公司	哈尔滨万科产业园管理有限公司
南宁市万邕房地产有限公司	广东领万建设管理有限公司
南宁市长厢房地产有限公司	广州第六园农业发展有限公司
泉州市万城装修有限公司	厦门市安驿酒店有限公司
厦门市食乐餐饮管理有限公司	东莞市玖科投资管理有限公司
深圳市万田智城实业有限公司	东莞市万旭房地产有限公司
厦门市万驿和投资有限公司	东莞市中万恒峰实业投资有限公司
海南领万企业管理咨询有限公司	海南梅沙教育投资有限公司
惠州市科盈投资开发有限公司	海南万享唯家实业有限公司
南京万域运营管理有限公司	湖州陆达睿同股权投资合伙企业（有限合伙）
南京溪望装饰有限公司	湖州众康鑫迹股权投资合伙企业（有限合伙）
南京源彤装饰有限公司	杭州星链投资管理有限公司
宁波昱扬房地产信息咨询有限公司	杭州元兴置业有限公司
宁波昱远房地产信息咨询有限公司	南京万浦运营管理有限公司
上海万唯源置业有限公司	台州万科企业有限公司
上海万欣宸置业有限公司	上海万棣企业管理有限公司
太仓市环沪房地产开发有限公司	苏州万江房地产有限公司
Orient International Logistics Limited	无锡市万弥房地产有限公司
上海誉盛物业服务服务有限公司	无锡市万品房地产有限公司
洛阳万芊荟商业管理有限公司	无锡市万禧房地产有限公司
广州市第五食堂餐饮管理有限公司	无锡市万炫房地产有限公司
河南冠恩物业管理有限公司	

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1)企业集团的构成

A 主要城市公司

子公司名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科发展有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州万科企业有限公司	广州	广州	人民币	5,000,000	100%	-	100%	设立
上海万科企业有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	60,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海万科发展有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科发展有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科企业管理有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
苏州万科企业有限公司	苏州	苏州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
宁波万科企业有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科企业有限公司	太原	太原	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	1,000,000	100%	-	100%	设立
万科(成都)企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科(重庆)企业有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
云南万科企业有限公司	昆明	昆明	人民币	40,000	100%	-	100%	设立
万科(新疆)企业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科企业有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科企业有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科企业有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
广西万科企业管理有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科企业有限公司	常州	常州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
兰州万科企业有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科企业有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	69,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1)企业集团的构成 - 续

A 主要城市公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
南通万科企业有限公司	南通	南通	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
江门万科企业有限公司	江门	江门	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
惠州市万科企业有限公司	惠州	惠州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
临沂万科企业有限公司	临沂	临沂	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万物云空间科技服务股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,171,565	51.95%	5.25%	57.20%	设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1)企业集团的构成 - 续

C 其他主要经营子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	6,309,217	80%	20%	100%	设立
万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
万纬物流发展集团有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	35,968,000	75%	-	75%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	长租公寓	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
环山集团股份有限公司	青岛	青岛	养殖	人民币	144,981	-	99.41%	100%	收购

(2)重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团合并范围内开放跟投项目累计 879 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币 118.43 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 153.97 亿元)，交易后本集团仍控制各子公司。

本集团在本年度处置部分对子公司的投资，但未丧失对子公司的控制权，相关交易导致少数股东权益增加人民币 6.46 亿元，增加资本公积人民币 17.14 亿元。

本集团在本年度向少数股东购买部分对子公司的投资，相关交易导致少数股东权益减少人民币 17.66 亿元，减少资本公积人民币 0.15 亿元。

3、在合营企业或联营企业中的权益

人民币元

	本年年末余额	上年年末余额
合营企业：		
-不重要的合营企业	52,215,930,468.11	57,455,611,890.84
联营企业		
-不重要的联营企业	55,188,435,361.51	58,605,360,994.04
小计	107,404,365,829.62	116,060,972,884.88
减：减值准备	492,404,609.21	492,404,609.21
合计	106,911,961,220.41	115,568,568,275.67

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

对于本集团表决权达到半数以上但不构成控制的企业，本集团与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动(即对安排的回报产生重大影响的活动)必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此本集团将该类安排作为合营安排进行处理。

本集团管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1)不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

人民币元

	本年年末余额/ 本年发生额	上年年末余额/ 上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	52,215,930,468.11	57,455,611,890.84
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(3,972,917,562.48)	(2,559,048,537.90)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(3,972,917,562.48)	(2,559,048,537.90)
联营企业：		
投资账面价值合计	54,696,030,752.30	58,112,956,384.83
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(2,058,312,650.24)	(636,775,240.42)
--其他综合收益	(255,363,777.48)	721,925,835.62
--综合收益总额	(2,313,676,427.72)	85,150,595.20

(2)与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4、本集团无重要的共同经营主体(2024年12月31日：无)。

5、本集团无重要的结构化主体(2024年12月31日：无)。

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、衍生金融负债、应付账款、其他应付款、应付债券和其他非流动负债等，本年末，本集团持有的金融工具详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

本集团的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元或英镑计价结算外，本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

本集团于年末的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。

项目	美元项目		港币项目		英镑项目		人民币项目	
	本年年末余额	上年年末余额	本年年末余额	上年年末余额	本年年末余额	上年年末余额	本年年末余额	上年年末余额
货币资金	111,014,157.26	113,159,094.64	79,047,709.82	509,674,726.96	-	1,840,588.53	-	92,641,988.10
其他应收款	955,494,133.04	693,163,119.64	295,525.91	2,242,019.45	-	-	342,634,692.52	314,548,702.79
其他非流动金融资产	100,139,837.97	125,648,995.49	-	-	-	-	-	-
其他应付款	81,840,223.76	87,089,614.09	44,292.19	9,003,973.31	-	29,939,590.73	-	8,731,072.26
一年内到期的非流动负债	343,562,632.15	3,077,183,759.07	18,108,879,269.79	7,080,824,163.26	23,587,987.55	26,050,105.83	1,443,882,267.03	-
长期借款	-	-	17,859,741,666.58	28,509,089,366.46	842,139,243.00	818,808,795.00	-	1,233,600,000.00
应付债券	9,046,590,582.41	9,508,379,179.35	-	-	-	-	-	-

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1. 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在计算敏感性分析时，本集团设立在香港特别行政区和境外的记账本位币为非人民币的下属子公司持有的非记账本位币及非人民币资产负债由于金额不重大而未包括在内。

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元/港币贬值1%(2024年末：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币44,220万元(2024年末：减少约人民币46,870万元)。

同时，管理层预计人民币相对英镑贬值1%(2024年末：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币866万元(2024年末：减少约人民币873万元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2025年末的分析基于同样的假设和方法。

1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款和债券，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量变动风险。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险 - 续

本集团于2025年12月31日持有的计息金融工具账面价值如下：

人民币万元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	实际利率	金额	实际利率	金额
固定利率金融工具：				
短期借款	2.11%~3.51%	2,529,415	2.50%~4.30%	1,593,346
长期借款(含一年内到期)	2.11%~4.80%	4,824,361	2.70%~5.80%	5,162,632
应付债券(含一年内到期)	3.00%~3.98%	2,936,021	2.90%~4.11%	6,026,554
合计		10,289,797		12,782,532
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 LPR 的浮动利率	102,380	基于 LPR 的浮动利率	1,000
长期借款(含一年内到期)	基于 Hibor、SORA、LPR 等的浮动利率	22,402,131	基于 Hibor、SORA、LPR 等的浮动利率	23,344,199
其他应付款	基于 LPR 的浮动利率	109,467	-	-
其他非流动负债	基于 LPR 的浮动利率	2,944,544	-	-
合计		25,558,522		23,345,199

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

利率风险敏感性分析

假定其他因素不变，2025年12月31日，利率每上升50个基点将会导致本集团净利润以及股东权益减少约人民币60,756万元(2024年12月31日：人民币47,788万元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影响是按上述利率变动对本年估算的利息费用扣除资本化利息后的影响。上年度的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本集团所有按浮动利率获得的借款。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.2 信用风险

2025年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本集团安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项及应收客户的物业服务款项，因此信用风险较小。本集团制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。此外，本集团定期审阅各单项应收账款的可收回金额，以确保已就不可收回的款项计提了充分的坏账准备。本集团尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本集团持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金、合作方经营往来款以及代垫款等项目，本集团基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款的可收回性进行个别方式和组合方式的评估。

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款和合同资产总额的14.83% (2024年12月31日：14.80%)。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注(十)、5及附注(十二)、2(2)所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注(十)、5及附注(十二)、2(2)披露。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.3 流动性风险

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款以及附注(十)、5及附注(十二)、2(2)所载本集团作出的财务担保的使用情况进行监控并确保遵守借款及担保协议。

下表详细列示了在资产负债表日本集团金融负债的到期日，计算是基于未折现现金流(包括按照合同利率计算的利息，如果是浮动利率，则根据资产负债表日利率计算)和本集团最早偿还日。

人民币元

项目	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(含一年内到期)	300,048,020,690.03	324,158,813,615.79	150,505,792,824.65	74,852,217,939.98	57,869,004,138.29	40,931,798,712.87
应付债券(含一年内到期)	29,689,553,245.89	30,747,415,081.58	18,980,300,892.53	9,549,916,246.43	2,217,197,942.62	-
应付款项	224,643,776,972.86	224,773,731,159.60	217,850,352,697.15	6,923,378,462.45	-	-
租赁负债(含一年内到期)	16,121,598,791.98	21,614,672,111.72	2,272,605,536.67	2,256,245,806.27	5,926,482,120.18	11,159,338,648.60
其他非流动负债	31,266,494,626.69	33,263,162,478.85	682,290,857.00	2,389,945,320.57	29,620,570,116.64	570,356,184.64
合计	601,769,444,327.45	634,557,794,447.54	390,291,342,808.00	95,971,703,775.70	95,633,254,317.73	52,661,493,546.11

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告年末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

- 第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；
- 第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

人民币元

项目	2025年12月31日公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)交易性金融资产	13,362,527.96	-	54,654,172.91	68,016,700.87
(二)其他非流动金融资产	4,820,516.75	-	990,338,966.70	995,159,483.45
(三)其他权益工具投资	1,271,854,282.09	-	-	1,271,854,282.09
持续以公允价值计量的资产总额	1,290,037,326.80	-	1,044,993,139.61	2,335,030,466.41
(四)衍生金融负债	-	8,701,565.65	-	8,701,565.65
持续以公允价值计量的负债总额	-	8,701,565.65	-	8,701,565.65

(九) 公允价值的披露 - 续

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

衍生金融负债为本集团与金融机构签订的 CCS 和 SOR 协议，本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本集团持有的未上市股权投资。本集团采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了上市公司比较法的估值技术，参考类似上市公司的股票价格并考虑流动性折扣。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融资产主要为本集团持有的理财产品。本集团采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值。

5、未以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团管理层认为，除应付债券外，2025年12月31日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

本公司无直接控股母公司。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)。

3、本公司的合营和联营企业情况

本年度与本集团发生关联方交易，或上年度与本集团发生关联方交易形成余额的合营或联营企业情况详见附注(十)、5和6披露的联营、合营企业。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深铁集团	对本集团施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方的子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业

5、关联方交易情况

(1) 关联担保情况

人民币万元

担保方	被担保方	本集团与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科海外投资控股有限公司	Champion Estate (HK) Limited	合营公司	8,865.41	2023/8/21	2028/8/21	尚未到期
万科企业股份有限公司、杭州元廷置业有限公司	绍兴元昊置业有限公司	合营公司	17,492.00	2024/11/13	债务履行期限届满之日起3年	尚未到期
印力商用置业有限公司	北京半岛印力商业运营管理有限公司	合营公司之子公司	74,700.00	2022/12/15	2037/12/15	尚未到期
印力商用置业有限公司	杭州润灏置业有限公司	合营公司之子公司	12,801.34	2020/10/30	2030/10/30	尚未到期
印力商用置业有限公司	宁波万高置业有限公司	合营公司之子公司	10,503.10	2021/7/23	2031/7/23	尚未到期
印力商用置业有限公司	温州万印置业有限公司	合营公司之子公司	38,000.00	2024/2/8	2034/2/8	尚未到期

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	9,417,319.11	8,331,370.55

(3) 其他关联方交易

本集团本年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司、海南万净环卫科技服务有限公司的安防机电等外包费交易总额为人民币 692,998.97 万元(上年度：人民币 633,628.66 万元)。

于 2020 年，本集团与深铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司(以下简称“深铁置业”)合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目(推广名：佛山南海天空之城)，本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 27.89 亿元)，于 2025 年 12 月 31 日，对深铁置业的应收往来款为人民币 4.02 亿元(2024 年 12 月 31 日：应收往来款人民币 2.86 亿元)。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3)其他关联方交易 - 续

于2025年1月27日，本集团以人民币13.5亿元的对价向深铁集团转让红树湾物业开发项目投资收益权以及深圳地铁万科投资发展有限公司49%股权。

本集团本年度与深铁集团签订借款合同，累计向深铁集团借款人民币307.96亿元，借款利率定价基准为全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(以下简称“LPR”)，浮动点数为LPR减66或76个基点。截至2025年12月31日止，借款余额为人民币305.40亿元，其中人民币260.15亿元为抵/质押借款，剩余人民币45.25亿元为信用借款。以上抵/质押借款主要由本集团持有的物业作抵押以及本集团持有的万物云空间科技服务股份有限公司等子公司股权作质押。

本年度对深铁集团的利息支出为人民币211,040,798.65元(上年度：无)。

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1)应收项目

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	4,319,467,166.51	4,283,790,326.57
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,248,670.56	1,650,250,781.16
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	1,481,661,610.54	2,096,578,431.72
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,420,428,949.37	1,438,632,017.64
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	1,038,461,424.17	1,046,188,975.53
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	798,804,644.95	675,819,880.79
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	788,275,814.98	856,922,657.90
V-Nesta Investment Partner II Limited	联营企业	662,894,025.57	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	638,389,957.53	743,348,151.78
盛达置地投资有限公司	联营企业	626,412,315.52	626,412,315.52
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	486,146,869.73	434,249,120.73
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	453,954,476.56	453,954,484.27
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	419,949,282.83	414,783,252.69
海南万璟禧房地产开发有限公司	联营企业	404,699,988.00	-
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	393,723,978.01	389,619,013.81
上海重万置业有限公司	联营企业	389,275,097.81	383,881,437.53
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	337,027,275.43	311,188,978.37
Vanlink Company Limited	联营企业	327,024,456.73	316,031,874.61
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	272,451,493.25	305,104,082.28
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	218,432,309.97	230,000,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	213,652,569.00	213,652,569.00
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	207,604,251.87	207,604,251.87
建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)	联营企业	179,819,635.55	-
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	169,956,537.03	163,631,337.03
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	159,783,842.87	157,243,395.78
珠海东万元鲲企业管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	135,188,491.07	135,188,491.07
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	125,272,381.25	137,000,183.21
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	111,117,160.23	708,242.19
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	109,248,562.75	108,580,821.30
合肥伟万置业有限公司	联营企业	106,292,391.70	95,278,172.68
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	106,016,890.22	147,526,951.22
东莞市嘉万房地产有限公司	联营企业	104,970,565.97	103,399,847.12
杭州万宜居置业有限公司	联营企业	103,544,660.00	-
成都锦成行物流有限公司	联营企业	99,829,836.22	96,864,159.62
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	93,575,071.91	174,521,365.16
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	90,436,899.36	94,992,966.19
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	89,008,614.18	99,291,848.73
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	84,511,100.59	96,191,746.88
昆明万钰物流有限公司	联营企业	82,811,696.14	79,117,991.01
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	75,790,000.00	75,790,000.00
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	67,464,060.70	65,864,268.22
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	67,372,743.62	65,364,992.04
江西启创置业有限公司	联营企业	66,329,025.34	66,215,416.43
温州万印置业有限公司	联营企业	65,153,314.04	34,350,223.99
江西万星腾富置业有限公司	联营企业的子公司	64,290,268.65	49,272,734.26
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	62,383,918.06	59,795,549.08
广州万墩仓储有限公司	联营企业	59,603,749.06	57,178,316.90
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	56,157,162.94	30,555,421.14
重庆万滨置业有限公司	联营企业	53,587,548.54	54,412,048.40
南昌联交科置业有限公司	联营企业	52,842,379.32	52,842,379.32
昆明万昆物流有限公司	联营企业	49,928,353.91	47,857,112.70
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	45,805,877.02	126,217,504.23
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	41,431,147.80	41,284,663.11
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	40,306,763.06	39,381,816.30
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	39,254,496.46	35,564,836.72
重庆招科置业有限公司	联营企业	36,072,657.59	73,287,997.88

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	34,362,282.85	33,391,832.60
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	32,646,944.67	40,860,658.23
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	31,841,618.02	29,608,665.18
海宁万普仓储有限公司	联营企业	31,107,048.76	31,793,634.72
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	30,802,343.96	32,359,009.15
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	30,673,343.74	26,303,515.74
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	28,374,650.54	26,904,150.06
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	28,131,399.23	119,877.99
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	27,998,342.55	28,879,367.48
万信金石(南京)商业投资合伙企业	联营企业	27,652,939.10	89,551,454.07
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	24,599,762.46	33,655,095.42
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	24,272,919.38	19,877,011.50
武汉宜居万耀置业有限公司	联营企业	23,408,313.78	-
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	21,457,036.72	27,987,108.53
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	19,054,132.71	31,374,140.00
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	18,519,585.90	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	16,875,793.74	4,544,960.55
上海力狮企业管理有限公司	联营企业	16,610,040.45	513,510.07
深圳市华语传媒股份有限公司	联营企业	16,210,727.57	19,481,936.82
杭州润衡置业有限公司	联营企业	13,327,161.32	-
武汉长万置业发展有限公司	联营企业	12,576,617.58	-
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	11,581,736.70	6,343,424.60
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	10,716,281.42	10,863,968.25
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	10,413,410.55	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	2,536,509.45	13,676,014.21
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	337,960,535.99
海南万欣房地产开发有限公司	联营企业	-	223,715,863.11
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	-	199,288,801.38
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	-	43,706,048.87
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	-	22,739,744.10
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	-	12,383,285.92
福州安景房地产有限公司	联营企业	-	10,002,171.90
其他	联营企业	132,777,479.73	144,024,279.48
小计		21,400,440,265.02	21,522,462,879.70
广州市溪楹房地产有限公司	合营企业	6,142,368,328.74	7,758,789,322.43
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	2,378,115,542.10	8,169,008.72
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	2,277,915,430.77	2,264,337,522.93

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	2,132,563,575.41	2,132,563,575.41
中航万科有限公司	合营企业	1,657,759,894.58	1,750,020,075.92
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	1,579,031,276.82	1,503,492,388.07
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,482,092,300.77	1,472,729,195.32
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,465,803,943.67	1,424,309,641.09
深圳市万畅商业发展有限公司	合营企业	1,306,512,075.71	-
天津万安建创置业有限公司	合营企业	1,296,955,675.15	1,547,493,425.01
深圳市安万置业有限公司	合营企业	1,207,608,674.26	2,149,779,059.61
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	1,099,508,570.75	1,181,758,570.75
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,050,601,460.53	1,308,128,957.73
广东万全投资发展有限责任公司	合营企业	879,344,056.11	1,138,935,356.55
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	834,804,014.55	947,178,969.20
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	769,647,632.95	791,058,692.56
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	761,675,167.25	1,199,355,478.68
北京万科东方置业有限公司	合营企业	657,807,596.35	1,041,751,221.92
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	652,083,120.42	747,903,592.04
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	597,002,594.69	634,324,985.67
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	595,547,831.35	625,187,449.51
苏州璟泰置地有限公司	合营企业	578,235,300.00	-
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	513,763,187.61	607,490,948.77
天津万安才智置业有限公司	合营企业	473,665,212.80	502,571,292.72
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	460,566,964.11	408,784,524.53
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	429,568,094.00	444,001,694.00
温州市滨田房地产开发有限公司	合营企业	392,284,008.65	-
杭州宏鹏房地产开发有限公司	合营企业	389,881,115.28	389,881,115.28
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	389,000,000.00	389,000,000.00
上海万睿房地产有限公司	合营企业	381,259,297.96	311,122,639.14
北京尚尊投资有限责任公司	合营企业的子公司	377,343,433.00	-
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	356,227,215.58	358,672,619.59
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	350,208,916.02	345,558,491.93
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	332,238,209.82	288,897,672.27
Champion Estate (HK) Limited	合营企业	328,962,184.44	290,908,444.59
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	327,601,920.26	347,982,980.03
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	321,228,293.98	282,538,755.12
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	308,298,854.08	349,578,298.82
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	291,549,766.19	466,009,815.87
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	291,497,130.00	291,497,130.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	275,413,794.02	263,590,974.49
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
深圳万启会管理咨询有限公司	合营企业的子公司	225,474,060.27	125,774,060.27
北京万越辉置业有限公司	合营企业	225,248,854.58	284,981,244.38
Ascent Win Limited	合营企业	224,984,591.75	224,963,359.50
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.83	219,180,854.83
China Logistics Platform I Limited	合营企业	207,564,758.59	351,501,120.82
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	205,572,212.65	282,585,357.22
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	203,439,000.00	203,439,000.00
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	198,880,215.83	184,858,256.68
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	195,995,699.15	195,995,699.15
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	175,488,794.87	171,190,351.63
北京国万置业有限公司	合营企业	169,327,256.90	142,169,574.56
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	167,441,036.53	815,251,124.56
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	166,836,178.21	163,948,883.86
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	151,810,841.38	162,896,664.85
上海万库投资管理有限公司	合营企业	138,635,068.86	138,635,071.54
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	134,094,937.69	368,272,950.58
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	131,016,493.25	132,884,983.78
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	130,085,190.67	130,085,190.67
北京万启福管理咨询有限公司	合营企业的子公司	127,973,320.46	127,973,320.46
武汉新唐共祥商业管理有限公司	合营企业	126,057,338.43	1,000,000.00
上海万筠房地产有限公司	合营企业	124,416,393.57	130,874,578.66
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	123,035,213.32	115,445,307.42
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	120,675,000.00
大连万腾置业有限公司	合营企业	115,852,902.15	118,718,881.42
济南碧岑置业有限公司	合营企业	93,844,043.63	255,544,669.77
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	92,979,374.63	67,286,887.99
上海嘉未来置业有限公司	合营企业	92,712,913.83	108,526,688.92
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	87,849,282.56	94,843,472.48
上海万至镝企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	76,501,000.00
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	62,577,027.66	61,441,335.88
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	59,402,762.22	23,267,547.05
成都印合信商业管理有限公司	合营企业的子公司	59,063,387.72	-
上海万碧房地产有限公司	合营企业	58,734,106.65	59,765,453.97
上海北万置业有限公司	合营企业	58,039,842.08	343,277,426.39

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
成都乐活康养健康管理服务有限公司	合营企业	51,109,631.06	54,114,436.67
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,500,302.34	50,061,093.18
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	50,148,714.06	107,519,950.09
宁波万栖置业有限公司	合营企业	47,082,740.77	80,135,340.55
徐州铭创置业有限公司	合营企业	46,104,330.13	45,322,330.13
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	45,696,779.54	50,944,874.05
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	45,494,514.61	22,642,753.65
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	45,437,332.65	154,961,512.22
徐州彭家置业有限公司	合营企业	44,915,829.52	54,863,966.63
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	43,437,228.37	29,657,204.45
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	42,500,000.00	42,500,000.00
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	42,227,502.21	121,472,900.42
富昱置业(上海)有限公司	合营企业	38,100,380.42	-
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	37,367,853.54	66,787,536.41
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	36,877,952.05	21,061,327.58
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	33,874,287.57	2,893,806.30
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	29,264,698.93	31,454,415.00
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	29,263,599.78	128,503,999.78
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	29,095,492.78	32,770,000.00
北京半岛印力商业运营管理有限公司	合营企业	27,952,899.53	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	25,169,512.36	35,902,378.56
扬州万胜置业有限公司	合营企业	23,774,619.38	-
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	22,866,239.04	21,201,864.74
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	22,786,249.87	22,696,347.14
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	21,068,719.99	20,498,854.16
天津天梁投资有限公司	合营企业的子公司	20,116,756.75	-
南昌万坤置业有限公司	合营企业	19,413,377.78	20,791,034.83
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	16,577,141.71	12,142,408.87
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	16,165,253.05	16,185,615.95
深圳印温咨询管理有限公司	合营企业	16,011,742.98	-
廊坊临空城市资源经营管理有限公司	合营企业	15,178,450.20	4,671,389.83
南京万科善跑体育发展有限公司	合营企业	13,868,665.91	20,536,532.76
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	11,239,603.61	6,840,100.11
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	9,302,142.11	10,290,559.79
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	8,999,319.67	22,210,110.29
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	1,531,828.65	12,314,199.22
Wkland Investment II Limited	合营企业	-	361,273,264.32

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
杭州万谷房地产开发经营有限公司	合营企业	-	162,838,228.49
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	-	140,382,237.12
杭州锦业置业有限公司	合营企业	-	55,306,894.96
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	-	23,990,690.11
北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	合营企业	-	20,000,000.00
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	-	19,296,327.45
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	-	14,001,578.19
其他	合营企业	127,452,447.94	175,007,893.56
小计		44,589,397,660.51	46,502,247,067.12
合计		65,989,837,925.53	68,024,709,946.82

本年度对关联方的合并抵销后利息收入为人民币 800,268,760.37 元(上年度：人民币 823,992,053.58 元)。

除上表列示的应收联营/合营企业款项之外，本集团还有应收其他企业的款项。

(2) 应付项目

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	2,594,251,845.78	2,686,227,184.77
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,239,909,859.68	1,839,002,956.19
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,035,417,323.78	1,025,374,224.84
上海印狮行置业有限责任公司	联营企业	934,001,142.74	-
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	790,841,051.63	873,091,051.63
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	784,278,706.81	789,637,828.47
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	744,684,052.08	744,494,007.55
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	672,534,942.07	816,689,417.76
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	666,407,063.09	666,407,058.58
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	526,972,772.49	540,905,596.62
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	391,443,865.54	343,941,553.60
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	344,765,456.88	344,765,456.88
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	323,649,565.28	315,866,688.80
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	319,713,137.19	290,779,524.20
南京荟宏置业有限公司	联营企业	287,248,201.94	287,248,201.94
上海港万房地产有限公司	联营企业	242,955,634.27	242,816,706.54
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	236,454,307.11	227,741,225.20

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	234,418,645.70	339,610,579.48
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	227,607,851.17	247,027,367.27
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	219,287,108.82	707,702.40
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	215,070,725.79	221,866,028.29
中房万科实业有限公司	联营企业	210,874,294.12	213,028,733.58
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	207,039,180.48	207,295,389.44
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	193,942,534.81	193,939,412.11
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	186,288,400.00	186,288,400.00
Ultimate Vantage Limited	联营企业	182,296,174.96	181,815,445.73
武汉市万宸房地产开发有限公司	联营企业的子公司	162,966,185.02	-
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	159,981,299.82	166,385,776.60
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	141,683,084.46	138,806,336.53
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	134,176,341.31	18,311,109.11
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	125,780,132.19	109,243,553.35
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	117,000,000.00	117,000,000.00
宁波航万置业有限公司	联营企业	116,278,582.97	61,522,142.65
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	115,054,004.56	-
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	114,484,353.41	-
北京国家高山滑雪有限公司	联营企业	109,140,785.69	13,910,400.93
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	104,695,933.94	102,870,368.15
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	102,801,779.21	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	97,576,271.73	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	87,031,901.22	87,031,901.22
徐州苏科置业有限公司	联营企业	78,241,024.83	75,281,229.66
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	78,007,750.23	87,652,466.16
V-Nesta Fund II GP Limited	联营企业	75,784,188.62	79,781,949.13
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,606,807.91	75,605,660.45
合肥易态置业有限公司	联营企业	74,578,617.42	74,578,617.42
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	69,721,295.20	69,674,742.44
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	69,700,850.30	164,419,635.51
济南盛唐置业有限公司	联营企业	69,372,265.16	46,224,145.52
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	67,097,519.82	67,680,863.47
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	联营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	62,194,178.80	41,748,112.99
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	59,933,705.14	59,933,936.08
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	58,600,000.00	58,600,000.00
武汉市万耀企业管理服务有限公司	联营企业	57,990,774.56	-

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
苏州恒万置地有限公司	联营企业	49,488,971.22	49,488,971.22
南通锦恒置业有限公司	联营企业	48,698,236.04	46,537,563.32
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	47,968,848.26	48,537,123.46
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	47,908,362.37	48,667,645.39
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	46,365,712.25	46,365,708.72
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	45,321,904.48	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	45,194,849.29	78,851,436.84
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	44,304,847.51	46,317,769.29
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	44,179,473.20	83,887,879.28
昆山源翔置业有限公司	联营企业	42,000,000.00	54,000,000.00
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	41,211,981.02	43,891,627.74
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	40,512,699.11	45,628,567.91
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	38,188,635.36	56,623,162.54
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	35,366,196.91	40,496,042.60
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	34,992,621.30	64,653,617.46
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	34,681,844.43	-
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	34,341,573.33	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	31,649,236.60	32,190,828.38
福州安景房地产有限公司	联营企业	29,732,610.86	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	23,100,964.02	23,100,964.01
成都华茂兴蓉置业有限公司	联营企业	21,995,271.71	21,995,271.27
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	21,093,346.46	24,017,618.22
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	20,423,631.28	-
北京万链云亨建筑科技有限公司	联营企业	19,996,261.02	19,993,270.38
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	19,992,644.21	19,992,644.21
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	19,892,253.39	28,962,959.57
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	19,236,903.66	14,367,958.93
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	19,191,853.95	-
合肥科辰地产有限公司	联营企业	18,618,058.75	566,177,243.76
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	17,726,590.59	18,758,831.56
重庆科锦置业有限公司	联营企业	17,405,915.50	22,420,280.32
Sherwood Development Pte Ltd.	联营企业	16,280,100.00	16,119,600.00
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	15,850,000.00	15,850,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	12,490,056.10	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	12,150,000.00	12,150,000.00
合肥庐泰置业有限公司	联营企业	12,000,230.15	15,123,025.76
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	10,233,681.47	9,184,595.95
重庆陆海公寓住房租赁有限公司	联营企业	10,020,000.00	10,020,000.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	7,337,176.81	11,716,863.17
南京华侨城置地有限公司	联营企业	-	513,964,996.89
建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)	联营企业	-	400,180,364.45
洛阳尊和置业有限公司	子公司(注)	-	276,034,067.58
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	129,474,786.91
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	-	90,000,000.00
洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	子公司(注)	-	83,729,832.74
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	-	59,572,152.05
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	-	39,932,106.42
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	36,086,053.42
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	-	15,569,779.32
武汉宜居万耀置业有限公司	联营企业	-	15,500,000.00
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	-	14,419,952.30
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	-	11,531,163.22
其他	联营企业	80,991,243.22	59,233,573.15
小计		17,883,661,836.63	19,011,842,162.02
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,274,448,211.14	5,312,715,396.46
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,285,967,479.12	2,067,042,813.30
上海合科置业有限公司	合营企业	1,213,854,900.00	1,213,854,900.00
中投发展有限责任公司	合营企业	903,664,345.50	386,563,115.87
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	857,335,884.10	856,885,441.97
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	838,203,696.10	841,513,774.14
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	742,993,815.29	1,117,223,617.81
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	713,437,923.65	713,437,904.89
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	590,782,621.18	655,171,036.82
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	573,861,119.29	564,059,540.62
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	572,703,965.46	543,576,286.74
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	518,679,105.86	520,479,005.55
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	481,536,829.55	510,699,067.39
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	457,385,834.07	457,343,366.03
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	446,537,285.17	495,979,829.62
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	440,826,042.44	406,832,840.39

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	378,989,179.27	375,119,862.64
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	377,670,755.14	377,670,755.14
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	355,979,930.81	851,615,648.84
南京裕晟置业有限公司	合营企业	319,367,395.17	320,288,510.16
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	318,213,867.16	318,178,867.16
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	306,155,572.34	301,773,523.64
成都万新置业有限公司	合营企业	300,736,500.96	301,870,754.13
西安雁顺置业有限公司	合营企业	288,759,800.15	298,817,570.39
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	265,584,175.36	98,671,838.63
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	259,487,208.96	256,487,469.96
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	258,668,523.69	237,632,270.03
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	249,849,287.52	260,527,369.90
大连万兴置业有限公司	合营企业	246,432,713.55	252,950,232.46
重庆星畔置业有限公司	合营企业	245,557,155.67	246,241,267.64
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	241,093,761.25	241,448,626.49
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	235,659,882.22	237,000,837.59
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	225,590,997.21	227,057,853.77
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	223,209,618.50	222,948,027.93
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
无锡国信置业有限公司	合营企业	202,086,753.65	200,216,524.82
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	200,478,311.75	192,840,545.84
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	199,067,277.53	241,079,226.05
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,720,822.78	197,698,162.98
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	171,295,570.72	219,941,486.29
宁波万投置业有限公司	合营企业	169,623,242.93	329,776,273.94
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	162,821,778.97	162,827,290.97
杭州融恒置业有限公司	合营企业	156,223,178.46	135,827,018.37
成都润万置业有限公司	合营企业	149,003,130.41	149,003,130.41
杭州万谷房地产开发经营有限公司	合营企业	143,693,480.00	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	141,607,131.26	141,654,396.49
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	137,356,068.88	139,492,746.68
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	127,391,005.21	128,228,461.05
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	125,693,644.16	115,959,023.89
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	121,132,838.12	121,132,838.12
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	114,892,798.34	137,759,848.34

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	106,743,055.07	108,736,381.08
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	103,660,741.53	102,400,412.57
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	102,475,604.14	102,339,520.28
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	100,459,829.92	98,240,347.00
扬州万美置业有限公司	合营企业	94,990,000.00	94,991,680.00
河南省多乐置业有限公司	合营企业	92,403,767.68	82,566,372.31
杭州富耀置业有限公司	合营企业	91,978,913.97	87,065,550.79
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	89,834,357.69	91,273,865.76
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	89,355,106.73	71,037,349.08
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	88,689,755.22	13,005,944.99
扬州万铭置业有限公司	合营企业	88,007,567.61	89,008,368.51
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	85,620,056.70	85,143,091.95
青岛昌明置业有限公司	合营企业	84,259,694.48	176,097,019.15
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	82,310,687.69	96,394,633.76
南通申万置业有限公司	合营企业	82,256,920.22	98,536,718.82
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	79,504,412.72	222,803,517.02
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	78,574,648.30	85,306,568.14
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	78,157,898.95	86,010,537.07
杭州南璟置业有限公司	合营企业	76,570,522.28	84,176,200.24
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	76,458,851.87	77,068,894.31
扬州启辉置业有限公司	合营企业	74,494,833.65	75,858,265.75
宁波万应置业有限公司	合营企业	70,590,630.87	70,952,468.66
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	69,661,719.30	69,661,742.27
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	66,299,725.09	-
杭州万照置业有限公司	合营企业	66,138,168.04	5,324,580.78
南京荟合置业有限公司	合营企业	63,525,731.24	263,443,375.93
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	62,662,857.57	109,442,324.64
广东太古冷链物流有限公司	合营企业	61,517,335.28	55,775,433.63
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	61,229,823.84	76,143,498.00
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	59,078,209.34	110,877,475.46
天津信科置业有限公司	合营企业	53,364,796.07	57,086,702.69
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	53,278,407.29	17,867,776.46
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	49,655,720.00	49,655,720.00
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	49,579,719.86	41,579,708.76
通用地产重庆有限公司	合营企业	49,145,466.12	62,214,287.90
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	46,914,572.77	-
大连万城之光置业有限公司	合营企业	44,802,526.83	41,200,093.18
中英街深港万商管理运营(深圳)有限公司	合营企业	41,900,259.79	41,899,856.94
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	37,928,680.26	32,784,892.30

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
北京欢购商业管理有限公司	合营企业	37,139,953.82	-
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	33,719,292.04	33,722,813.99
杭州万广置业有限公司	合营企业	31,112,965.87	31,111,829.58
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	30,685,788.35	155,776,737.18
杭州万爵置业有限公司	合营企业	29,957,120.35	115,405,671.45
杭州锦业置业有限公司	合营企业	29,078,510.97	-
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	27,575,733.06	27,456,375.78
温州万贤置业有限公司	合营企业	26,574,935.23	26,561,208.57
杭州万臻置业有限公司	合营企业	25,943,143.28	29,596,701.38
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	25,487,340.86	25,422,868.67
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	25,463,742.83	21,160,148.75
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	23,579,754.46	23,581,930.51
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	22,471,660.31	6,469,038.01
深圳万通南头城管理运营有限公司	合营企业	22,193,182.71	3,297,443.09
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	21,074,483.56	6,351,971.29
温州万享置业有限公司	合营企业	20,527,076.34	-
温州万瑞置业有限公司	合营企业	20,338,925.26	20,808,667.09
上海宜为兴置业发展有限公司	合营企业	20,104,277.25	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	18,682,809.33	18,653,244.53
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	18,075,751.46	29,150,192.45
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	16,545,410.70	20,120,410.70
上海恺熠置业有限公司	合营企业	15,640,215.85	-
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	15,000,000.00	15,000,000.00
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	14,952,256.19	14,952,256.19
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	14,934,593.88	15,378,478.51
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	14,856,753.52	18,480,358.41
深圳市龙城商业发展有限公司	合营企业	14,072,648.09	3,400,000.00
苏州迅和置业有限公司	合营企业	13,208,444.88	-
茂名市尚阳商业管理有限公司	合营企业	12,407,219.63	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	11,919,856.80	11,352,268.74
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	11,686,156.88	10,841,576.42
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	11,484,780.85	-
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	10,060,976.53	10,043,860.91
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	10,019,729.37	9,077,384.54
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	6,139,498.04	25,179,498.04
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	36,344.77	118,981,186.10
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	-	211,543,557.44
广州市启坤房地产开发有限公司	合营企业	-	191,253,871.65
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	-	151,728,013.34

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元			
单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	-	82,936,041.06
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	63,446,439.35
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	-	42,898,880.00
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	-	39,122,710.23
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	-	30,000,000.00
深圳市万汇云经营管理有限公司	合营企业	-	22,043,952.87
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	-	19,646,472.89
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	-	11,966,010.00
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	-	10,000,000.00
其他	合营企业	248,512,713.59	146,495,729.84
小计		28,557,562,610.55	29,930,407,745.71
合计		46,441,224,447.18	48,942,249,907.73

本年度对关联方的利息支出为人民币 1,502,519.76 元(上年度：人民币 5,511,884.00 元)。

注：该等公司原为本集团的联营企业，本年度已变更为本集团的子公司。

(十一) 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团通过经调整的净债务资本率来监管本集团的资本结构。经调整的净债务为总债务(包括短期借款、长期借款、应付债券等，不含已计提的应付利息)，扣除货币资金。

(十一) 资本管理 - 续

经调整的净债务资本率如下：

人民币元

项目	本集团	
	本年年末余额	上年年末余额
短期借款	26,317,946,319.91	15,943,458,953.76
其他应付款	1,094,667,600.00	-
一年内到期的长期借款和应付债券	133,143,973,793.13	142,334,510,401.55
长期借款	157,185,809,950.29	178,886,209,211.52
应付债券	11,295,348,685.75	24,113,132,319.88
其他非流动负债	29,445,437,400.00	-
总债务合计	358,483,183,749.08	361,277,310,886.71
减：货币资金	67,240,949,734.90	88,162,865,022.03
经调整的净债务	291,242,234,014.18	273,114,445,864.68
股东权益	235,860,058,036.69	338,854,662,483.74
净债务资本率	123.48%	80.60%

人民币元

项目	本公司	
	本年年末余额	上年年末余额
短期借款	24,478,146,319.91	14,400,515,470.92
其他应付款	1,094,667,600.00	-
一年内到期的长期借款和应付债券	84,875,290,372.29	110,214,943,152.66
长期借款	90,240,971,734.75	84,981,117,367.72
应付债券	2,248,758,103.20	14,604,753,140.53
其他非流动负债	29,445,437,400.00	-
总债务合计	232,383,271,530.15	224,201,329,131.83
减：货币资金	848,785,562.84	911,239,043.23
经调整的净债务	231,534,485,967.31	223,290,090,088.60
股东权益	115,240,752,360.06	152,896,112,625.30
净债务资本率	200.91%	146.04%

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资本承诺

人民币亿元

项目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-已签订的正在或准备履行的建安合同	483.77	629.23
-已签订的正在或准备履行的土地合同	8.29	15.05
合计	492.06	644.28

(十二) 承诺及或有事项 - 续

1、重要承诺事项 - 续

资本承诺 - 续

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2、或有事项

(1)未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

本集团作为被告的重大未决诉讼、仲裁案件涉及金额详见本集团相关公告。经咨询相关代理律师，本公司董事会认为上述诉讼、仲裁的结果不能可靠估计。

(2)为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。2025 年 12 月 31 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 934.96 亿元(2024 年 12 月 31 日：阶段性担保额为人民币 1,371.20 亿元)。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

除上述或有事项外，截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团无其他重要或有事项。

(十三) 资产负债表日后事项

1、关联方交易

于 2026 年 1 月 27 日及 28 日，深铁集团向本集团提供借款，借款金额合计为人民币 27.28 亿元。

(十三) 资产负债表日后事项 - 续

2、重要的非调整事项

于2026年1月，22万科MTN004和22万科MTN005分别召开2026年第一次持有人会议，并投票通过中期票据本息兑付安排调整的议案，根据议案中期票据本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的40%于2026年1月28日兑付，剩余60%的本金展期一年，兑付日分别为2026年12月15日和2026年12月28日。

于2026年1月，21万科02召开2026年第一次持有人会议，并投票通过关于调整“21万科02”回售部分债券本息兑付安排、增加固定兑付安排、提供增信措施的议案，根据议案回售部分债券本金（扣除已通过固定兑付安排兑付的本金，如有）的40%于2026年1月30日兑付，并注销兑付本金对应的债券，剩余60%展期1年，兑付日为2027年1月22日。

(十四) 其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了开发经营业务和物业管理业务两大报告分部，开发经营业务分部主要包括以住宅为主的可售型产品的开发与销售业务、代建以及商业等持有物业运营与资产管理业务。物业管理业务分部主营包括社区空间居住消费服务、商企和城市空间综合服务及 AIoT 及 BPaaS 解决方案服务等业务。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

(2) 报告分部的财务信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部的资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，未分配项目主要包括总部资产和递延所得税资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入(包括对外交易收入及分部间的交易收入)，扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。未分配项目主要为总部的收入和支出。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

(十四) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

人民币元

	本年发生额				
	开发经营业务	物业管理业务	未分配项目	抵销	合计
分部收入	183,055,478,447.25	37,364,810,520.09	17,393,270,080.14	(4,380,790,087.05)	233,432,768,960.43
其中：对外销售收入	181,058,928,378.04	35,524,514,188.86	16,849,326,393.53	-	233,432,768,960.43
分部间销售收入	1,996,550,069.21	1,840,296,331.23	543,943,686.61	(4,380,790,087.05)	-
分部费用	209,781,350,785.49	35,701,641,229.91	57,758,544,405.19	(4,717,008,875.49)	298,524,527,545.10
分部利润(亏损)	(26,725,872,338.24)	1,663,169,290.18	(40,365,274,325.05)	336,218,788.44	(65,091,758,584.67)
分部资产	901,892,728,768.52	36,227,998,681.33	635,777,787,078.52	(553,275,682,995.51)	1,020,622,831,532.86

人民币元

	上年发生额				
	开发经营业务	物业管理业务	未分配项目	抵销	合计
分部收入	295,101,812,560.84	36,383,658,459.14	19,535,606,259.32	(7,844,636,566.34)	343,176,440,712.96
其中：对外销售收入	294,441,161,366.30	33,132,311,956.26	15,602,967,390.40	-	343,176,440,712.96
分部间销售收入	660,651,194.54	3,251,346,502.88	3,932,638,868.92	(7,844,636,566.34)	-
分部费用	306,734,253,496.23	34,648,900,900.54	49,515,921,159.34	(7,482,762,048.11)	383,416,313,508.00
分部利润(亏损)	(11,632,440,935.39)	1,734,757,558.60	(29,980,314,900.02)	(361,874,518.23)	(40,239,872,795.04)
分部资产	1,130,667,750,159.86	37,724,705,764.88	712,233,121,541.46	(594,365,717,700.38)	1,286,259,859,765.82

注： 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
分部利润(亏损)	(65,091,758,584.67)	(40,239,872,795.04)
加：投资收益(损失)	(5,840,978,800.58)	(2,859,267,580.74)
加：公允价值变动收益(损失)	(97,872,152.20)	(10,480,919.72)
加：资产处置收益(损失)	31,565,132.08	(2,534,174,985.11)
营业利润(亏损)	(70,999,044,405.37)	(45,643,796,280.61)

(3) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10% 的客户。

2、同期比较数据

为符合本财务报表的列报方式，本集团对个别比较数据进行了调整。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

1.1 项目列示

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
其他应收款	372,927,574,212.25	423,075,784,302.16

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款

(1)按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	本年年末余额	上年年末余额
应收内部子公司款	435,497,334,530.91	436,577,666,210.81
应收联营/合营企业款	10,001,433,409.10	10,795,957,069.87
其他	577,871,259.55	709,287,792.51
小计	446,076,639,199.56	448,082,911,073.19
减：坏账准备	73,149,064,987.31	25,007,126,771.03
合计	372,927,574,212.25	423,075,784,302.16

(2)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	446,068,603,874.30	100.00	73,148,581,905.61	16.40	372,920,021,968.69
按组合计提坏账准备	8,035,325.26	-	483,081.70	6.01	7,552,243.56
合计	446,076,639,199.56	100.00	73,149,064,987.31		372,927,574,212.25

人民币元

种类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	448,074,868,458.70	100.00	25,006,643,607.65	5.58	423,068,224,851.05
按组合计提坏账准备	8,042,614.49	-	483,163.38	6.01	7,559,451.11
合计	448,082,911,073.19	100.00	25,007,126,771.03		423,075,784,302.16

对于应收内部子公司款和应收联营/合营企业款及其他合作方款项，本公司考虑相关开发项目的情况或特定合作方的偿债能力，结合当前及未来的经济状况按照单项计提坏账准备。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本公司考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测，基于历史实际信用损失率计提坏账准备。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(3) 坏账准备情况

人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	25,007,126,771.03	48,141,938,297.96	(81.68)	-	-	73,149,064,987.31

本公司本年度无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(4) 本公司本年度无金额重大的其他应收款实际核销情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

于 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款均为应收内部子公司款，合计人民币 196,040,128,929.99 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 193,274,725,171.30 元)，占其他应收款年末余额的比例为 43.95 % (2024 年 12 月 31 日：43.13%)。

(6) 本公司本年未发生因金融资产转移而予以终止确认的其他应收款的情况。

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
对子公司的投资	69,346,037,924.04	68,712,857,924.04
对联营/合营企业的投资	1,948,258,654.01	2,179,229,675.58
合计	71,294,296,578.05	70,892,087,599.62

(2) 对子公司的投资

本公司子公司的相关信息参见附注(七)。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、长期股权投资 - 续

(3)对联营/合营企业投资

人民币元

项目	联营企业	合营企业	合计
2025年1月1日	1,482,253,358.14	696,976,317.44	2,179,229,675.58
本年变动			
-追加投资	-	95,230,384.76	95,230,384.76
-减少投资	(187,179,019.19)	(33,277,474.42)	(220,456,493.61)
-权益法下确认的投资损失	(10,795,360.79)	(94,949,551.93)	(105,744,912.72)
-宣告发放现金股利或利润	-	-	-
2025年12月31日	1,284,278,978.16	663,979,675.85	1,948,258,654.01

3、短期借款

(1)短期借款分类

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
-人民币	3,788,302,450.54	3,788,302,450.54	3,940,857,204.77	3,940,857,204.77
抵押借款				
-人民币	19,689,843,869.37	19,689,843,869.37	9,459,658,266.15	9,459,658,266.15
质押借款				
-人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
小计		24,478,146,319.91		14,400,515,470.92
加：借款应付利息	13,438,542.47	13,438,542.47	29,603,037.79	29,603,037.79
合计		24,491,584,862.38		14,430,118,508.71

(2)于2025年12月31日，本公司无已逾期未偿还的短期借款(2024年12月31日：无)。

4、其他应付款

4.1 项目列示

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
其他应付款	96,918,858,424.55	114,087,307,993.87

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、其他应付款 - 续

4.2 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付内部子公司款	87,809,482,822.02	104,192,257,744.86
应付联营/合营企业款	5,889,806,290.69	6,317,469,837.56
其他	3,219,569,311.84	3,577,580,411.45
合计	96,918,858,424.55	114,087,307,993.87

于2025年12月31日，其他应付款中应付内部子公司款主要为本集团子公司归集至本公司账户的资金。

5、长期借款

人民币元

项目	本年年末余额			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
人民币	51,810,931,861.87	1.0000	51,810,931,861.87	信用
	47,400,222,045.79	1.0000	47,400,222,045.79	抵押
	40,268,494,703.35	1.0000	40,268,494,703.35	质押
小计			139,479,648,611.01	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	10,478,387,454.60	1.0000	10,478,387,454.60	抵押
	15,801,935,224.16	1.0000	15,801,935,224.16	信用
	24,393,354,197.50	1.0000	24,393,354,197.50	质押
小计			50,673,676,876.26	
其他借款				
人民币	5,147,000,000.00	1.0000	5,147,000,000.00	信用
	11,124,749,328.57	1.0000	11,124,749,328.57	抵押
	1,300,000,000.00	1.0000	1,300,000,000.00	质押
小计			17,571,749,328.57	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	5,147,000,000.00	1.0000	5,147,000,000.00	信用
	9,689,749,328.57	1.0000	9,689,749,328.57	抵押
	1,300,000,000.00	1.0000	1,300,000,000.00	质押
小计			16,136,749,328.57	
合计			90,240,971,734.75	

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、长期借款 - 续

人民币元

项目	上年年末余额			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
人民币	67,466,120,724.88	1.0000	67,466,120,724.88	信用
	38,158,923,432.87	1.0000	38,158,923,432.87	抵押
	38,630,866,290.53	1.0000	38,630,866,290.53	质押
小计			144,255,910,448.28	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	40,020,059,032.36	1.0000	40,020,059,032.36	信用
	10,855,745,712.24	1.0000	10,855,745,712.24	抵押
	10,813,988,335.96	1.0000	10,813,988,335.96	质押
小计			61,689,793,080.56	
其他借款				
人民币	16,874,700,000.00	1.0000	16,874,700,000.00	信用
	1,435,000,000.00	1.0000	1,435,000,000.00	抵押
小计			18,309,700,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	15,894,700,000.00	1.0000	15,894,700,000.00	信用
小计			15,894,700,000.00	
合计			84,981,117,367.72	

6、应付债券

参见附注(五)32。

7、营业收入和营业成本

2025年，本公司营业收入和营业成本均由其他业务产生。

8、投资收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,980,319,546.50	8,847,207,040.11
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	(105,744,912.72)	30,906,047.20
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	9,960,338.82	45,058,842.43
出售长期股权投资产生的投资收益(损失)	3,687,449,605.79	87,539.15
合计	14,571,984,578.39	8,923,259,468.89

1、 当期非经常性损益明细表

人民币元

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	144,050,878.01
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	(20,106,485.99)
除上述各项之外的其他营业外收入、支出和其他投资收益	(3,172,577,351.07)
所得税影响额	(94,299,192.69)
少数股东权益影响额	503,824,776.44
合计	(2,639,107,375.30)

2、 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是万科企业股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润(亏损)	(55.42)	(7.45)	(7.45)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(亏损)	(53.77)	(7.22)	(7.22)

3、 境内外会计准则下会计数据差异

(1)同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润(亏损)和净资产差异情况

人民币元

	归属于母公司股东的净亏损		归属于母公司股东的净资产	
	本年发生额	上年发生额	本年年末余额	上年年末余额
按中国会计准则	(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)	116,905,224,808.46	202,666,487,973.00
按国际会计准则调整的项目及金额:				
按国际会计准则	(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)	116,905,224,808.46	202,666,487,973.00

(2)本公司并无按照除国际财务报告准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。