

vanke

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 2202)

2026

中期報告



重要提示

1. 本公司董事會及董事、高級管理人員保證2026年半年度報告(「本報告」)的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。
2. 本報告已經公司第二十一屆董事會第二次會議審議(「本次會議」)通過。獨立非執行董事黃亞英先生因其他公務原因未能親自出席本次會議，授權另一位獨立非執行董事楊兆先生代為出席會議並行使表決權，其餘董事均親自出席了本次會議。
3. 按照國際會計準則第34號中期財務報告(「國際會計準則第34號」)編製的中期財務報告未經審計，惟已由德勤•關黃陳方會計師事務所根據國際審計及保證準則委員會刊發的《國際審閱準則第2410號》「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」的要求進行審閱。
4. 董事長徐恩利先生，執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：保證本報告中財務報告的真實、準確和完整。
5. 公司2026年半年度不派發現金紅利，不送紅股，不以公積金轉增股本。
6. 本報告中貨幣幣種未做說明均指人民幣。
7. 本報告涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。
8. 本集團目前面臨的主要風險及應對措施，敬請投資者查閱《2025年度報告》之「第五節公司治理報告暨企業管治報告」之「十六、風險管理」部分。

本報告分別以中英文兩種文字編製，在對本報告(除按國際財務報告準則編製的中期財務報告除外)的理解發生歧義時，以中文文本為準，按照國際財務報告準則編製的中期財務報告以英文文本為準。



目錄

2	釋義	第一節
5	公司簡介和主要財務指標	第二節
9	管理層討論與分析	第三節
43	公司治理、環境和社會	第四節
50	重要事項	第五節
82	股本變動及股東情況	第六節
89	債券相關情況	第七節
104	財務報告	第八節



第一節 釋義

釋義項	指	釋義內容
本公司、公司	指	萬科企業股份有限公司
萬科、集團、本集團	指	萬科企業股份有限公司及其附屬公司
萬物雲	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，系全域空間科技服務提供商。旗下主要包括歸屬社區空間服務的萬科物業、歸屬商企空間服務的萬物梁行、歸屬城市空間服務的萬物雲城、提供AIoT（人工智能物聯網）以及BPaaS（流程即服務）解決方案服務的萬睿科技等。
印力集團	指	印力集團控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd，在開曼群島註冊），專注於購物中心投資、開發和運營管理。
萬緯物流	指	萬緯物流發展集團有限公司（曾用名：萬科物流發展有限公司），系本集團物流倉儲服務及供應鏈解決方案平台。
泊寓	指	萬科公寓管理有限公司，係本集團長租公寓業務平台，致力於為城市居民提供一站式居住解決方案，泊寓也是本集團旗下長租公寓品牌。
ESG	指	ESG是環境（Environmental）、社會（Social）和治理（Governance）的簡稱。從環境、社會和公司治理三個維度評估企業經營的可持續性與對社會價值觀念的影響
「5+2」裝配式建造體系	指	五大建造方法：①系統模板、②全混凝土外牆、③裝配式內隔牆、④爬架、⑤穿插提效；兩大裝配式應用：①裝配式裝修、②適度預制。

第一節 釋義

釋義項	指	釋義內容
「蝶城」	指	萬物雲戰略性選擇的街道，其中：萬物雲擁有多個在管物業，同時員工可在20至30分鐘內往返在管物業之間。通過聚焦濃度，從而實現協同運營，達到規模經濟。
REITs或REIT	指	Real Estate Investment Trusts的縮寫，即不動產投資信託基金。
中國證監會	指	中國證券監督管理委員會
深交所	指	深圳證券交易所
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
深鐵集團	指	深圳市地鐵集團有限公司
《公司法》	指	《中華人民共和國公司法》
《證券法》	指	《中華人民共和國證券法》
《深交所上市規則》	指	《深圳證券交易所股票上市規則》
《規範運作指引》	指	《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第1號—主板上市公司規範運作》
《聯交所上市規則》	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
《企業管治守則》	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C1《企業管治守則》
《標準守則》	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
A股(人民幣普通股)	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市並以人民幣交易。

釋義項	指	釋義內容
B股(境內上市外資股)	指	本公司1993年發行的每股面值為人民幣1.00元的境內上市外資普通股，該等股份在2014年6月前在深交所上市並交易。
H股(境外上市外資股)	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資普通股，該等股份在聯交所上市並以港幣交易。
《公司章程》	指	《萬科企業股份有限公司章程》
報告期	指	2026年1月1日至2026年6月30日
元	指	如無特殊說明，指人民幣元

第二節 公司簡介和主要財務指標

一、公司簡介

(一) 基本信息

中文名稱：萬科企業股份有限公司(縮寫為「萬科」)

英文名稱：CHINA VANKE CO., LTD. (縮寫為「VANKE」)

註冊地址：中國廣東省深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心

郵政編碼：518083

辦公地址：中國廣東省深圳市福田區梅林路63號萬科大廈

郵政編碼：518049

香港註冊辦事處地址及通訊地址：香港花園道1號中銀大廈43樓A室

國際互聯網網址：www.vanke.com

電子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：徐恩利

聯交所授權代表：黃宇、田鈞

聯交所替代授權代表：鍾明輝

(二) 聯繫人和聯繫方式

董事會秘書、聯席公司秘書：田鈞

電子信箱：IR@vanke.com

股證事務授權代表：吉江華

電子信箱：IR@vanke.com

聯繫地址：中國廣東省深圳市福田區梅林路63號萬科大廈

電話：0755-25606666

傳真：0755-25531696

聯席公司秘書：鍾明輝

電子郵件：IR@vanke.com

聯繫地址：香港中環花園道1號中銀大廈43樓A室

電話：00852-23098888

傳真：00852-23288097

第二節 公司簡介和主要財務指標

(三) 股票情況

A股股票上市地：深交所

A股股票簡稱：萬科A

A股股票代碼：000002

H股股票上市地：聯交所

H股股票簡稱：萬科企業、萬科H代^註

H股股票代碼：02202、299903^註

註：該簡稱和代碼僅供本公司原B股股東通過境內證券公司交易系統交易其因B轉H而持有的本公司H股股份使用。

H股股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司

聯繫地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

(四) 信息披露及備置地點

信息披露媒體名稱：巨潮資訊網、《證券時報》等以及聯交所披露易網站

登載半年度報告的國際互聯網網址：

A股：www.cninfo.com.cn

H股：www.hkexnews.hk

本報告備置地點：公司董事會辦公室

(五) 註冊變更情況

公司首次註冊登記日期：1984年5月30日，地點：深圳

最近一次變更登記日期：2026年8月20日，地點：深圳

統一社會信用代碼：91440300192181490G

第二節 公司簡介和主要財務指標

二、會計數據和財務指標摘要

公司是否因會計政策變更及會計差錯更正等追溯調整或重述以前年度會計數據

☐ 是 ☒ 否

(一) 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

項目	2026年1-6月	2025年1-6月	比上年同期增減
收入	70,169,109	105,323,304	-33.38%
毛利	1,632,190	5,379,734	-69.66%
稅前(虧損)	(12,282,932)	(6,653,707)	-84.60%
本公司股東應佔(虧損)	(14,951,269)	(11,946,574)	-25.15%
基本每股收益(人民幣元)	(1.25)	(1.01)	-24.39%
稀釋每股收益(人民幣元)	(1.25)	(1.01)	-24.39%
淨資產收益率(全面攤薄)	-14.63%	-6.24%	下降8.39個百分點
淨資產收益率(加權平均)	-13.65%	-6.07%	下降7.58個百分點

第二節 公司簡介和主要財務指標

項目	2026年6月30日	2025年12月31日	比年初數增減
流動資產	653,024,652	697,373,855	-6.36%
流動負債	553,429,827	565,197,947	-2.08%
本公司股東應佔權益總額	102,181,199	116,905,224	-12.59%
股本(股)	11,930,709	11,930,709	-
歸屬於上市公司股東的每股淨資產 (人民幣元)	8.56	9.80	-12.59%

註1：計算基本每股收益、稀釋每股收益和加權平均淨資產收益率採用的總股數為本公司發行在外普通股的加權平均數，包含已回購股份的影響

(二) 境內外會計準則差異

單位：人民幣千元

	歸屬於上市公司股東的淨利潤		歸屬於上市公司股東的所有者權益	
	2026年1-6月	2025年1-6月	2026年6月30日	2025年12月31日
按境外會計準則	(14,951,269)	(11,946,574)	102,181,199	116,905,224
按境內會計準則	(14,951,269)	(11,946,574)	102,181,199	116,905,224
按境外會計準則調整的				
分項及合計：				
按境外會計準則	-	-	-	-
差異說明		無差異		

第三節 管理層討論與分析

一、經營情況討論與分析

2026年上半年，受益於一系列穩樓市政策，市場預期逐步改善。上半年全國商品房銷售金額同比下降13.6%，其中二季度銷售降幅較一季度有所收窄，呈現邊際修復跡象。

報告期內，在各方及大股東的有力支持下，本集團穩步推進改革化險工作，在保障生產經營穩定、債務風險化解方面取得了階段性進展。公司開發業務按期保質完成2.3萬套房屋的交付，通過「城市興交付」行動持續提升交付口碑；堅持積極銷售，實現銷售金額358.0億元；多措并举盤活存量項目，累計新增和優化產能達155.8億元；啟動城市聚焦策略，對公司覆蓋城市分類制定發展策略，逐步推進資源向核心城市集中。經營服務業務運營質量穩中有進，全口徑收入288.5億元，同比增長1.6%。此外，公司持續壓降各類費用支出，可比口徑下，過去8個季度實現費用連續下降，管理費用同比下降13%。

在融資端，公司獲得各類金融機構支持，存量融資整體保持平穩，上半年合併報表範圍內新增融資和再融資40.8億元(不含股東借款)，存量融資的綜合融資成本為2.86%。股東借款方面，今年以來大股東深鐵集團累計向公司提供約45.2億元的股東借款，且借款利率和抵質押率均優於市場慣例水平。截至本報告披露日，公司已有10只公開債券通過部分兌付、配套展期的方式完成風險緩釋，涉及本金合計約181億元；自2025年以來，公司已累計平穩完成約485億元到期公開債的本金償付或風險處置工作。

公司持續推進改革化險，有序緩釋各類風險，但當前經營形勢依然十分嚴峻，化險任務仍然艱巨。面向未來，公司將繼續聚焦化險和發展兩大任務，盤活優化存量資源，持續提升業務經營效益，增強自主造血能力；聚焦重點城市及主營業務，有序退出非主業投資；同時持續優化公司治理體系及產品體系、深化降本增效，努力推動公司重歸健康可持續發展軌道。

(一) 市場情況回顧

1、 房地產開發

新房銷售規模下降，二手房交易較為活躍。國家統計局數據顯示，上半年全國新建商品房銷售面積4.01億平方米，同比下降11.6%。根據中指研究院統計，上半年30城二手住宅成交套數同比增長6%，市場表現好於新房。

二手房價格整體跌幅收窄。根據中指研究院統計，上半年百城二手房價格累計下跌2.9%，跌幅整體收窄。國家統計局數據顯示，自3月份起，一線城市新建商品住宅、二手住宅銷售價格環比連續4個月上漲，二三線城市商品住宅銷售價格總體降幅收窄。

土地市場溢價水平保持合理區間。根據中指研究院數據，上半年全國300個城市住宅類用地供應建築面積同比下降24.9%，成交建築面積同比下降22.3%，住宅類用地的平均溢價率為9.1%，同比下降1.0個百分點。

房地產行業政策持續優化。2026年4月中央政治局會議提出「努力穩定房地產市場，紮實推進城市更新」；5月國務院常務會議提出持續推進房地產等領域風險化解，國務院印發《城市更新「十五五」規劃》。各地因城施策落地控增量、去庫存、優供給的樓市支持政策，部分核心城市市場呈現企穩信號。

2、 物業服務

在管規模增速放緩。克而瑞數據顯示，50家披露在管面積的上市物業企業2025年合計在管面積約75.1億平方米，同比增長5.3%。

行業進入質量經營階段。面對市場環境變化，物業企業普遍更加關注項目質量、回款能力和經營回報，主動退出低效項目，優化項目組合，推動業務從規模增長轉向經營質量提升。

第三節 管理層討論與分析

智能化轉型向一線場景延伸。物業行業數字化建設重心逐步由後台數字化轉向現場智能化，AI和機器人逐步進入物業項目現場，嵌入清潔、巡檢、客服、工單、能耗、安全等高頻服務場景，服務評價依據逐步由人力投入規模轉向服務成效與綜合運營效能。

3、租賃住房

租賃住房政策體系逐步落地成型。租購併舉住房制度深化落地，《住房租賃條例》構築起全流程監管體系，築牢行業合規基礎。供給端政策更加側重存量盤活，供給方式涵蓋閒置商辦、廠房、存量商品房改造等。稅費優惠、保障房再貸款降息、租賃住房REITs常態化發行等配套措施形成支撐體系，為行業規模化、可持續經營提供穩定政策保障。

租住消費觀念迭代，專業化運營價值空間持續拓寬。租房逐步從短期過渡性需求轉變為長期居住需求，客戶需求從基礎居住功能向社區配套、安全管理、職住平衡等多元維度延伸。人才公寓、家庭友好型公寓、產業園區配套租賃住房等細分賽道需求持續釋放。行業機構化率穩步提升，專業化、規範化的住房租賃企業將獲得更廣闊的市場發展空間。

4、 商業開發與運營

社會消費品零售總額呈築底修復態勢。上半年社會消費品零售總額同比增長1.3%，月度走勢呈現先抑後揚特徵，5月增速階段性轉負，6月增速修復回升至1.0%，其中通訊器材品類表現亮眼，成為當月消費回暖的重要拉動力量。

品牌拓店呈現結構性分化格局。餐飲、生活服務類門店保持擴張態勢，大健康、運動體驗、特色主題餐飲成為品牌佈局的熱門方向；傳統實體零售、親子相關業態經營承壓。

購物中心供給持續收縮，存量商業物業輕量化調改佔比提升。根據贏商網數據，上半年全國新開業購物中心項目數量同比下滑兩成；存量改造煥新項目數量在新增開業項目中的佔比增至41%，近年來該比例呈持續上升趨勢。

5、 物流倉儲

高標庫市場區域分化特徵顯著。世邦魏理仕報告顯示，2026年二季度全國物流市場需求主要集中於第三方物流、電商零售、製造業。各區域市場表現持續分化，其中大灣區新增供應集中入市，租金持續承壓、空置率上行；西南、西北區域供應壓力緩解，依託剛性需求實現供需改善，出租率企穩回升。

冷鏈規模穩步擴張，供需錯配特徵凸顯。中國物流與採購聯合會數據顯示，隨著中央一號文件持續部署鄉村振興，冷鏈作為涉農基礎設施獲得重點支持，行業政策圍繞強基、補鏈、數智、綠色、安全持續落地。國家統計局數據顯示，上半年餐飲收入、便利店及超市零售額均實現增長，支撐冷鏈需求；適配城市配送的高標冷庫需求旺盛，但傳統存量冷庫空置走高、租金承壓，行業供需結構性分化特徵突出。

第三節 管理層討論與分析

(二) 報告期內主要工作

本集團主營業務包括「房地產開發及相關資產經營」和「物業服務」。

2026年上半年，本集團實現營業收入701.7億元，同比下降33.4%；本公司股東應佔虧損149.5億元，同比增加25.2%；基本每股虧損1.25元，同比增加24.4%。

分業務類型看，營業收入中，來自房地產開發及相關資產經營業務的營業收入為487.0億元，佔比69.4%；來自物業服務的營業收入為184.6億元，佔比26.3%。

扣除稅金及附加前，房地產開發及相關資產經營業務的毛利率為-2.0%，較2025年同期下降4.7個百分點（本集團對經營性資產採用成本法核算，補回折舊攤銷後，毛利率為4.0%，下降2.3個百分點）；其中開發業務的結算毛利率為-4.8%。扣除稅金及附加後，房地產開發及相關資產經營業務的營業利潤率為-5.6%，同比下降4.1個百分點。本集團物業服務毛利率12.7%，較2025年同期下降1.3個百分點。

本集團主營業務經營情況

行業	單位：人民幣千元							
	營業收入		營業成本		毛利率 ^{註1}		營業利潤率 ^{註2}	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減	數值	增減
1. 主營業務	67,156,222	-33.85%	65,804,123	-32.10%	2.01%	下降2.53個百分點	-0.68%	下降1.76個百分點
其中：房地產開發及相關資產經營業務 ^{註4}	48,697,154	-42.33%	49,683,367	-39.56%	-2.03%	下降4.67個百分點	-5.59%	下降4.14個百分點
物業服務	18,459,068	8.01%	16,120,756	9.60%	12.67%	下降1.27個百分點	12.28%	下降1.29個百分點
2. 其他業務 ^{註5}	3,012,887	-20.65%	2,732,796	-9.77%	9.30%	下降10.94個百分點	8.21%	下降10.88個百分點
合計	70,169,109	-33.38%	68,536,919	-31.42%	2.33% ^{註3}	下降2.78個百分點	-0.30%	下降2.03個百分點

- 註：
- 1、毛利率數據未扣除税金及附加。
 - 2、營業利潤率數據已扣除税金及附加。
 - 3、本集團對經營性資產採用成本法核算，毛利率扣除了營業成本中的投資性房地產、固定資產、無形資產和長期待攤費用項下的折舊攤銷。補回折舊攤銷後，毛利率為7.0%。
 - 4、相關資產經營業務主要包括公寓、商業、物流、辦公等業務收入。
 - 5、其他業務收入主要包括養殖業務收入以及向聯合營公司收取的運營管理費、品牌管理費、商管相關的附屬收費等收入。

報告期內，業績虧損的主要原因如下：(1)房地產開發項目結算規模顯著下降，毛利率仍處低位。(2)結合行業、市場和經營環境變化，新增計提了資產減值。(3)成本法核算下，在扣除折舊攤銷後，部分經營性業務以及部分非主業財務投資虧損。

本集團2026年半年度不派發現金紅利、不送紅股，不進行公積金轉增股本。

(三) 各項業務發展情況

1、 房地產開發

(1) 銷售和結算情況

上半年本集團實現銷售面積293.0萬平方米，銷售金額358.0億元，同比分別下降45.6%和48.2%。

新開項目表現良好。截至報告期披露日，本集團9個首開項目均兌現投資承諾，整體首開去化率達60%。其中，新開盤的徐州簪嶼溪等項目，精準錨定片區需求，產品、戶型競爭優勢明顯，社區配套場景規劃完善，推盤去化率達八成以上，贏得市場認可。

實施項目分類管控，加快庫存去化。對首開項目及重點持銷項目落實提級管理，並結合項目資債狀況、盈利水平對庫存資源分類施策，配套差異化營銷策略，重點推進現房、車位、商辦等難點資源去化。報告期內，本集團年初現房實現銷售62.4億元，車(位)商(鋪)辦(公)銷售50.1億元。

第三節 管理層討論與分析

持續開展創新營銷。加快培育新媒體自主獲客能力，佈局抖音、騰訊、安居客、小紅書等線上平台形成營銷矩陣，在獲客環節提效降本。上半年新媒體渠道獲客成交金額近60億元，佔比超過16%。

分區域的銷售情況

分地區	銷售面積 (萬平方米)	比例	銷售金額 (億元)	比例
南方區域	56.12	19.15%	110.52	30.87%
上海區域	70.75	24.15%	98.17	27.42%
北京區域	53.18	18.15%	38.75	10.82%
東北區域	20.41	6.97%	13.14	3.67%
華中區域	28.32	9.66%	24.84	6.94%
西南區域	39.05	13.33%	31.63	8.84%
西北區域	23.33	7.96%	17.54	4.90%
其他	1.85	0.63%	23.41	6.54%
合計	293.01	100.00%	358.00	100.00%

註：北京區域包括北京市、河北省、山東省、山西省、天津市、內蒙古自治區；東北區域包括遼寧省、黑龍江省、吉林省；華中區域包括湖北省、河南省、湖南省、江西省；南方區域包括廣東省、福建省、海南省、廣西壯族自治區；上海區域包括上海市、安徽省、江蘇省、浙江省；西北區域包括陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區、青海省、新疆維吾爾自治區；西南區域包括四川省、重慶市、貴州省、雲南省；其他包括：香港、紐約、舊金山、倫敦、西雅圖。

本集團在中國境內的房地產開發及相關配套業務累計營業收入439.8億元。其中房地產開發業務實現結算面積342.5萬平方米，同比下降35.8%，實現結算收入400.6億元，同比下降45.9%。

第三節 管理層討論與分析

境內分區域的營業收入情況

單位：萬元

分地區	2026上半年		2025年上半年		同比增減
	金額	佔營業收入比重	金額	佔營業收入比重	
南方區域	891,103.12	20.26%	2,142,123.76	27.46%	-58.40%
上海區域	1,577,920.59	35.88%	2,660,725.94	34.10%	-40.70%
北京區域	442,460.51	10.06%	836,346.92	10.72%	-47.10%
西南區域	540,585.57	12.29%	617,252.72	7.91%	-12.42%
西北區域	281,552.50	6.41%	260,711.85	3.35%	7.99%
華中區域	381,828.77	8.68%	1,114,407.18	14.28%	-65.74%
東北區域	282,305.12	6.42%	170,451.29	2.18%	65.62%
合計	4,397,756.18	100.00%	7,802,019.66	100.00%	-43.63%

截至報告期末，本集團合併報表範圍內有961.6萬平方米已售資源未竣工結算，較上年末下降12.3%，合同金額合計約915.1億元，較上年末下降19.4%。

(2) 項目交付情況

2026年上半年本集團整體交房工作平穩有序，共交付88個項目，合計交付房屋2.3萬套。

加強建造過程的業主溝通，讓客戶安心、放心。在建設過程中邀請客戶進入施工現場，實地了解建設過程、感受萬科建造品質，累計開展67次交付前工地開放活動。在工地開放、交付節點有序落實戶內查驗、問題閉環及場景營造，提升客戶收房體驗，集中交付期整體收房率接近9成。

第三節 管理層討論與分析

推進「城市興交付」主題行動。圍繞場景、服務、體驗、品質四大維度落地興交付標準，持續夯實交付口碑。推進21個興交付種子項目交付策劃，依託系統化產品檢視與全流程閉環管理，實現從房屋交付到品質服務的躍遷，更好滿足客戶實際居住需求與高品質生活期待。

(3) 投資和開竣工情況

上半年開發業務開復工計容建築面積約96.5萬平方米，同比下降67.2%，完成年初計劃的31.5%；開發業務竣工計容建築面積約300.0萬平方米，同比下降42.5%，完成年初計劃的40.3%。

堅持存量資源盤活為主導的投資策略。上半年主要通過土地盤活等方式累計獲取新項目8個，總規劃計容建築面積75.0萬平方米，權益計容建築面積36.3萬平方米，權益地價約27.1億元，新增項目平均地價為7,448元/平方米，主要分佈在上海、成都、鄭州、青島等核心城市。

多措并举推進存量項目盤活。集團借力政策窗口、強化政企聯動，著力突破各類限制性條件，通過土地收儲、資源置換、規劃條件優化等路徑破解項目困局，其中福州星瀾花園項目是依託屬地政策完成工業用地收儲，並以收儲款置換獲取的計容建面3.23萬平方米住宅項目。報告期內，公司累計盤活優化及新增產能155.8億元。

城市聚焦分類施策，優化區域資源佈局。報告期內，本集團啟動城市聚焦策略，對覆蓋城市進行分類，制訂不同的發展和處置策略，逐步推動資源向核心城市集中。

第三節 管理層討論與分析

截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積約2,472.0萬平方米，權益計容建築面積約1,636.5萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約2,841.1萬平方米，權益計容建築面積約1,804.8萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，總計容建築面積約338.6萬平方米。

報告期內新增項目詳細情況請見下表，本部分所列項目中，未來可能有部分項目引進合作方共同開發，因此本集團在項目中所佔的權益比例可能發生變化。目前的權益比例，僅供投資者階段性參考。

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益 計容建築 面積	進展
1	青島李滄區石牛山01地塊	李滄區	22.0%	44,320.70	110,801.75	24,354.22	前期
2	成都萬科產投·錦上映象50畝	龍泉驛區	51.0%	33,103.05	66,206.10	33,765.11	在建
3	成都萬科產投·錦上映象48畝	龍泉驛區	51.0%	32,304.00	48,456.30	24,712.71	在建
4	成都萬科產投熙園甲第	崇州市	51.0%	29,932.98	59,865.96	30,531.64	在建
5	昆明五百里A1A2項目	官渡區	100.0%	40,643.78	105,622.34	105,622.34	前期
6	福州星瀾花園	閩侯縣	55.0%	16,140.00	32,279.99	17,753.99	前期
7	上海盤古北項目	寶山區	35.0%	32,847.00	82,941.55	29,029.54	前期
8	鄭州市二七區航海未來城二期 地塊	二七區	40.0%	81,418.63	244,255.89	97,702.36	前期
總計				310,710.14	750,429.88	363,471.91	

第三節 管理層討論與分析

報告期末至本報告披露日，本集團新增以下開發項目：

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容	公司權益	進展
					建築面積	計容建築面積	
1	合肥市瑤海區一中南項目	瑤海區	41.9%	34,817.76	62,520.39	26,196.67	前期
總計				34,817.76	62,520.39	26,196.67	

(4) 產品情況

迭代升級產品標準。報告期內，本集團發佈並全面執行《萬科集團住宅產品標準(2026版)》，涵蓋安心安全、舒適宜居、綠色低碳、智慧便捷、活力多元、精工品質、運維服務7大模塊，共405個技術子項，以系統化標準全面保障「好房子」的落地實踐，將產品初心貫穿設計、建造、交付全流程。

圍繞客戶真實需求，搭建萬科住區產品矩陣。持續迭代綜合住區產品體系，按類型與品牌劃分項目，推動操盤經驗跨項目、跨城市復用。針對拾系、映像系、簷系等成熟產品系，從規劃、設計到材料部品實施系統性升級；以種子項目研發漫系、曜系、經典系等新品系。報告期內，徐州簷嶼溪項目秉持簷系「公園+社區」底層場景理念，創新打造高低錯落的花園複合空間，建成徐州首座全域抬高式低密純洋房社區，首開去化率超80%。

第三節 管理層討論與分析

全面推進產品模塊創新與場景精細化運營。建立產品模塊經理工作機制，圍繞六大產品模塊開展創新研發，在項目上落地標準化模塊；社區商業街項目圍繞空間改造、內容運營與場景體驗持續微更新，項目運營取得良好市場反饋；高端豪宅項目立足城市文脈，多維度完善產品服務體系；同時，持續踐行「未來城市」理念打造上海理想之地、廣州理想花地、武漢理想之地等市區綜合體項目。

(5) 代建情況

本集團從2010年起開展EPC及代建業務，為委託方提供優質項目管理服務，主要委託方為政府部門、國有企業、金融企業、高科技企業等。面對行業發展新形勢，本集團利用自身成熟開發經驗和能力優勢，積極拓展多元化代建業務模式，獲得委託方和客戶認可。

報告期內，本集團在管代建項目79個，管理面積1,360萬平方米，項目主要分佈在深圳、南京、武漢、合肥、石家莊、無錫等城市，項目類型涵蓋商品住宅、保障房、人才房、學校、產業辦公、城市更新、康養醫療、物流倉儲等。代建項目市場表現優異，其中武漢璞拾光嶼單盤銷售金額位列武漢上半年中指研究院住宅銷售榜首位；合肥、石家莊等城市代建項目去化穩健，多盤位列所在城市銷售套數或面積前三。

第三節 管理層討論與分析

2、物業服務

本集團旗下的萬物雲是一家科技驅動、低碳引領的資產服務商。

報告期內，萬物雲實現營業收入191.9億元(含向萬科集團提供服務的收入)，同比增長5.6%，其中社區空間居住消費服務收入120.3億元，佔比62.7%，同比增長6.0%；商企和城市空間綜合服務收入62.0億元，佔比32.3%，同比增長7.9%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入9.6億元，佔比5.0%，同比下降10.1%。

持續深化「蝶城」戰略，優化住宅項目組合。報告期內，萬物雲住宅底盤穩步擴張，新簽約住宅項目207個，年化飽和收入8.4億元，其中63.5%來自存量盤換簽，中標率提升至85%。截至報告期末，萬物雲蝶城底盤增長至708個。此外，萬物雲持續完善住宅項目准入和風險識別機制，優化項目組合，主動退出低效項目，重點獲取高質量、可持續、有回報的住宅項目。

優化商企拓展邏輯，聚焦長期盈利與可持續價值。萬物雲圍繞八大賽道持續篩選高質量企業客戶，新簽及續約項目中，來自八大賽道的客戶佔比達28%，平均合同週期2年。萬物雲基於企業客戶對資產運行效率改善的實際需求，運用技術和專業運營能力，為客戶提供可衡量、可比較、可持續優化的資產效率解決方案。

深化科技創新應用，運用人工智能技術提升管理效能。萬物雲依託自研平台規模化部署和應用AI智能體，推動科技相關能力在更多管理流程和業務場景中落地，目前運行超3,495個智能體，上半年消耗2,320億詞元(232B tokens)，行政開支同比下降0.4億元。「靈石」邊緣服務器在物業項目落地場景驗證，形成成熟空間運營解決方案，並向外部客戶場景落地推廣。截至報告期末，靈石產品已簽約租賃1,339台，已交付項目472台，平均交付週期為16.7天。

3、租賃住宅

本集團旗下「泊寓」是全國最大的集中式公寓提供商。

報告期內，租賃住宅業務(含非並表項目)實現營業收入14.64億元，截至報告期末，泊寓出租率94.3%，同比提升1.0個百分點。

優化規模佈局，推動高質量發展。報告期內，新獲取房源4,588間，新開業8,579間；通過調整存量項目合作模式，有序退出部分低效房源及項目，優化資產質量。截至報告期末，泊寓累計運營管理長租公寓22萬間，已開業17.4萬間，服務企業客戶超7,900家，同比增長超25%，已為比亞迪、大疆、華為、京東、順豐、騰訊、小米等知名頭部企業提供租住服務，企業客戶佔比達23.5%，客戶結構持續優化。

深耕運營提質，鞏固行業領先優勢。泊寓聚焦租住全流程服務升級，開展會員精細化管理與線下社群運營，同步拓展多元生活服務，上半年累計開展全國線上活動16場、線下活動1,512場，客戶滿意度達96.5%，續租率提升至63.4%。報告期內，泊寓通過不停業改造存量老舊資產，項目盈利水平有效提升；借助官方渠道、門店自主拓客體系及精細化運營，GOP利潤率89.5%，保持行業領先。

攜手地方國資，盤活存量資產。依託成熟運營能力，泊寓持續深化與上海、合肥等重點城市國資國企的戰略合作，助力盤活國有存量住房資產。報告期內，泊寓與上海地產住房發展有限公司再度合作，完成上海嘉定環畝大型租賃社區簽約，運營能力、服務質量贏得客戶認可；與合肥地方國企海恆集團在長租公寓領域的合作落地第六個、第七個項目，打造了人資公寓、雙創園公寓兩大產業配套公寓。通過專業化租賃運營，有效提升國有資產利用效率，為產業人才提供優質安居空間。

第三節 管理層討論與分析

4、商業開發與運營

本集團商業物業開發與運營業務包含購物中心、社區商業等業務形態。

報告期內，本集團商業業務(含非並表項目)實現營業收入40.5億元。

截至報告期末，本集團累計開業179個商業項目(不含輕資產輸出管理項目)，建築面積1,081萬平方米。商業業務整體出租率92.8%。

客流和銷售額穩健增長。上半年商業業務客流同店同比增長5.1%，銷售額同店同比增長5.3%，各項經營指標平穩向好。公司緊抓「數碼、潮玩」等消費熱點，在重要消費節點開展覆蓋全國項目的品牌活動，通過「第三屆發發季」、五一「品牌周」系列活動持續引流，有效提升整體客流與銷售表現。

數字化會員運營提質，品牌合作及創新店佈局提速。截至報告期末，公司數字化會員數量超4,880萬，同比增長9.6%，月活會員數量同比增長7.9%；商業業務合作品牌超12,750家，戰略合作的深度與質量持續改善，上半年累計完成30餘個戰略品牌簽約落地。

存量資產調改煥新，激發項目經營活力。2026年1月，南京江北印象匯完成煥新改造，項目引進20餘家標桿首店品牌，打造口袋公園、煙火外街激活低效區域，優化場內客流動線，上半年銷售額同比增長30%，客流同比增長46%，位列區域商業熱度榜單首位；上海南翔印象城MEGA通過搭建全新品牌矩陣，有效拉動美妝個護、女裝業態銷售大幅增長，上半年銷售額同比提升13%，坪效同比提升6%；上海松江印象城持續汰換低效鋪位，升級品牌矩陣，上半年銷售額同比提升18%，坪效同比提升15%。

5、 物流倉儲

「萬緯物流」為本集團物流倉儲服務與一體化供應鏈解決方案平台，致力於為各行業客戶提供包括全溫層倉儲租賃、庫內運營服務、運輸配送等依託科技驅動的一體化供應鏈解決方案。

報告期內，物流倉儲業務(含非並表項目)實現營業收入21.9億元，同比增長6.9%。其中冷鏈收入13.1億元，同比增長23.6%；高標庫收入8.8億元，同比下降11.1%。

規模保持行業領先，存量資產施策提效。截至報告期末，萬緯物流累計開業項目149個，可租賃面積1,053萬平方米，其中高標庫851萬平方米、冷庫202萬平方米。報告期內，公司結合精準市場研判與「一園一策」差異化運營策略，高標庫穩定期出租率達89%，冷庫穩定期庫容使用率79%，同比均穩中有升。

服務收入快速增長，客戶結構持續優化。萬緯物流持續夯實運營基本盤，不斷拓展重點客戶的服務場景與合作深度，通過庫內運營操作、「一件代發」、運輸及增值服務等多元業務，為客戶打造專屬產品解決方案。報告期內，萬緯物流服務收入同比增長29%，其中庫內服務收入同比增長18%，運輸收入同比增長44%。同時，公司聚焦商超零售、餐飲、茶飲咖啡等重點行業，品牌影響力顯著提升，其中商超零售行業收入同比增長51.4%。

精細管控降本增效，科技賦能穩固運營。報告期內，高標庫業務優化物業成本，在市場租金下行背景下，維持利潤率基本穩定；冷鏈業務雙向提質，營收端優化客戶結構，成本端優化能耗、提升組織效能，倉儲利潤率和服務毛利率均同比提升。同時，公司圍繞實際客戶需求，啟動35項自動化改造項目，依託數字化工具和智能設備，搭建科技化運營體系，通過提高整體揀選效率、減少操作面積等方式實現產能提升。

第三節 管理層討論與分析

全面踐行綠色可持續發展。截至報告期末，萬緯物流累計綠色建築認證面積超過900萬平米，115個項目獲得綠色三星認證，14個冷鏈園區獲得LEED白金／金級認證。通過部署屋頂光伏發電系統，實現光伏可再生能源供給超2.0億度，累計碳減排10萬噸以上。

（四）其他主要工作

1、 大宗資產交易

報告期內，本集團聚焦非核心低效資產出清與歷史沉澱資金回收，積極把握大宗資產交易機會，上半年實現大宗資產交易3宗，簽約金額5.34億元，涵蓋商業、寫字樓、停車場等業態。

新增簽約交易方面，一是創新搭建國資國企聯動基金架構，通過產權交易所公開掛牌轉讓，順利完成廣州雲城停車場資產包處置；二是以股權歸邊模式盤活2筆存量商辦資產，通過整合分散股權、明晰產權、簡化決策架構，實現資產統一運營與市場化處置變現，其中成都菁蓉都會項目通過支持當地科技產業發展的方式，探索多元合作路徑，實現項目解困和資產結構優化。

2、 降本增效

為積極應對經營挑戰，公司持續深化降本增效，在提升組織效能的同時嚴控各項費用，可比口徑下，過去8個季度實現了費用連續下降，上半年管理費用同比下降13%。

開發業務板塊持續優化客戶轉化、從嚴管控各項營銷費用，上半年案場物業及廣告費用下降超20%，低效售樓部關閉率達92%；推行工程與材料集中採購，拓寬供應鏈渠道、深化二級供應鏈管理，有效縮短拿地至開盤週期、提升採購收益；堅持以客戶為中心推動設計、成本、採購一體化協同，聯合供應鏈開展新品研發，依託「天網」質量管理體系及供應商履約評估，實現成本精準管控與產品品質保障。

經營服務業務立足自身業態特點，推進精細化管理、科技賦能深挖經營潛力。萬物雲運用AI與自動化技術重塑中後台運營體系，同步兼顧合規風險防範與業務效能提升；長租公寓、商業與酒店、物流等事業部多措並舉推進降本增效，包括總支出管理、加快數字化運營轉型、推進能源結構升級、優化組織結構等，持續夯實成本管控能力，助力業務高質量穩健發展。

3、 科技助力業務

本報告期內，本集團圍繞「聚焦業務、數智驅動、科技賦能」的工作主線，持續深化人工智能、大數據、物聯網等技術在業務中的應用，並加速人工智能、機器人等新技術應用。

運用人工智能技術賦能開發業務。報告期內，「萬翼圖雲」、「萬科AI智工」等成熟產品持續推廣，行業應用不斷突破。其中「萬翼圖雲」產品持續服務內外部客戶，包含461個萬科項目和764個外部項目，累計管理圖紙超207萬張，助力提升地產開發全週期圖紙協作效率；「萬翼AI智工」具備施工現場數據採集與遠程管控能力，有效降低施工現場安全風險，上半年新增上線項目15個，合計上線368個，在建項目覆蓋率97%。

運用人工智能技術重塑業務運營模式。萬物雲推進以「靈石」為核心的智能化能力底座建設，明確「不動產AI大腦」定位，形成能碳智管、能源智控、光儲微電網三大核心能力，已在20個核心城市打造40多個標桿項目。物流業務為戰略客戶提供智慧化服務，包括智能排布配送計劃、智能優化出入庫及配送線路等，提升倉庫空間效率，降低運輸成本。租賃住宅業務通過AI手段生成客戶畫像，預判客戶需求並向管家輸出跟進策略，提升客戶轉化效率與管理透明度。商業業務已在部分項目實現AI巡檢，任務識別準確率達83.2%，提升日常管理效能。

第三節 管理層討論與分析

機器人智慧服務取得初步成效。本集團積極與各類科研院所及領先的機器人企業開展合作，攜手探索商用服務型機器人在萬科業務場景內的應用機會。物流業務「北極燕鷗」機器人作為全球第一個實現地鐵無人配送的商業案例，完成40台機器人量產交付，目前已在深圳地鐵8條線、61個站點常態化運行，開創「軌道交通+智慧物流」新模式。商業與酒店業務已在部分運營項目落地清潔、配送、互動表演三類機器人試點，驗證了機器人在商業綜合體場景的適配能力與運營價值。

（五）核心競爭力分析

1、高品牌知名度和客戶認可度。

萬科多年深耕住宅開發與不動產運營領域，「好房子、好服務、好社區」的產品理念已形成廣泛的市場認知。2026年上半年，公司按期保質交付2.3萬套房屋，集中交付期整體收房率接近9成，交付口碑進一步鞏固了購房者對萬科品牌的信賴。這一品牌信任從住宅開發向物業服務、長租公寓、商業運營等賽道延伸，使公司在行業格局重塑過程中持續保有突出的市場號召力，為各項業務穩健推進提供了信用支撐。

2、契合「好房子」政策導向的標準化產品體系與迭代研發能力。

公司緊扣客戶需求迭代產品體系，構建多系協同的住區產品矩陣。2026年6月發佈並全面執行《萬科集團住宅產品標準(2026版)》，涵蓋安全、舒適、綠色、智慧、品質、運維等七大模塊405個技術子項，產品標準與國家「好房子」政策導向高度契合。公司按類型及品牌對項目細化歸屬，構建同類型操盤經驗跨城市、跨項目有效復用，對「拾系」、「映像系」、「簷系」等成熟產品系持續迭代，同時依託種子項目研發「漫系」、「曜系」等產品系，並針對盤活項目因地制宜開展非標創新，待成熟後固化產品系，持續提升常規住區項目的綜合操盤效率和產品競爭力。

3、**深耕城市更新與片區綜合運營的全鏈條能力。**

行業進入存量提質增效階段，2026年5月，國務院印發《城市更新「十五五」規劃》，首次對城市更新作出系統部署，城市更新從地方探索上升為國家專項規劃層面。萬科始終堅持與城市同步發展，打造了廣州永慶坊、深圳南頭古城、上海上生新所、北京望京小街等一批高影響力城市名片項目，沉澱了城市更新、文保項目微改造能力，並積累了複合業態運營能力與相關的底層技術，形成了特色商業綜合體打造、綜合產業招商和運營服務力、多業態協同全場景打造能力。2026年6月，公司聯合合作方獲取上海寶山楊行鎮老集鎮地塊，將既有經驗向新項目複製，持續推進百年集鎮的更新改造。從存量資源轉化到片區全生命週期運營，公司已形成覆蓋盤活獲取、規劃調整、更新改造、長期運營的完整能力鏈條。

4、**覆蓋客戶全生命週期、跨場景、多業態的綜合服務力。**

萬科圍繞客戶居住、辦公、消費、物流等多元需求，持續拓展經營服務邊界，各業務在長期運營過程中不斷沉澱專業能力和客戶資源，並通過服務標準迭代與商業模式創新提升經營韌性。2026年上半年，開發業務持續強化從建造到交付的全過程品質管控，提升客戶居住體驗；萬物雲持續推進「靈石」智能化底座建設，提升住區、園區等場景服務效率；泊寓圍繞客戶租住全流程優化服務，租戶滿意度達96.5%，持續強化高品質租住服務能力；商業業務會員體系和印力品牌輸出能力進一步提升；萬緯物流持續完善冷鏈運營能力，推動干冷協同滿足客戶多樣化倉儲需求。多業態佈局不僅增強了公司服務客戶全生命週期的能力，也為跨業態資源協同和新業務模式探索提供了基礎。

第三節 管理層討論與分析

5、科技深度融入業務流程，通過數字化手段實現向新質生產力的轉化。

公司持續依託數字化、科技化手段賦能業務，將人工智能、大數據、物聯網等技術深度嵌入業態場景並持續迭代。萬物雲持續推進以「靈石」為核心的智能化能力底座建設，覆蓋八大核心場景；物流業務通過智能排產、智能庫維、智能排線等智慧化手段，減少人工和運輸成本、優化倉庫空間效率；租賃住宅業務深耕自有渠道獲客能力建設，全平台累計註冊用戶量736萬；商業業務探索AI算法在經營決策中的應用，推動管理模式由經驗驅動向數據驅動升級。公司的科技研發能力不僅服務於自身業務運營，部分成果從內部工具走向外部產品，體現了研發成果的成熟度與行業認可度。「萬翼圖雲」在線圖紙協作平台已被多家同行選用，助力提升地產開發全週期圖紙協作效率。

（六）經營和財務狀況分析

1、利潤狀況

報告期內，本集團實現淨虧損160.2億元，虧損同比增加47.5%；權益淨虧損149.5億元，虧損同比增加25.2%。

2、負債情況

（1）負債率

截至報告期末，本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金後的淨額除以總權益）為135.4%，較2025年底提高11.9個百分點；資產負債率（總負債除以總資產）為77.5%，較2025年底提高0.6個百分點。

(2) 有息負債及結構

截至報告期末，本集團有息負債合計3,512.6億元，佔總資產的比例為36.6%。

有息負債中，一年內到期的有息負債1,788.6億元，佔比為50.9%；一年以上有息負債1,723.9億元，佔比為49.1%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為72.0%，應付債券佔比為6.8%，其他借款佔比為21.3%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比27.5%，浮動利率負債佔比72.5%。有抵押的有息負債1,532.6億元，佔總體有息負債的43.6%，無抵押無質押的有息負債佔比為30.8%。

分境內境外來看，境內負債佔比85.4%，境外負債佔比14.6%，其中境外負債佔比較年初下降0.6個百分點。人民幣負債佔比86.7%，外幣負債佔比13.3%。

融資情況表(截至2026年6月30日)

單位：萬元

融資途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	25,278,133.51	2.08%-Hibor按約定利率浮動	短期借款、一年內到期的非流動負債、長期借款
債券	2,380,463.97	3.00%-3.98%	一年內到期的非流動負債、應付債券
其他借款	7,467,024.80	2.24%-7.00%	其他應付款、一年內到期的非流動負債、長期借款、其他非流動負債
合計	35,125,622.27		

第三節 管理層討論與分析

(3) 融資情況

公司在融資上繼續獲得銀行等金融機構的大力支持。除股東借款外，2026年上半年新增融資和再融資40.8億元(不含股東借款)。公司存量融資的綜合成本為2.86%，較年初下降17個基點。

報告期內，本集團實際利息支出合計55.0億元，其中資本化的利息合計15.2億元。

3、 資金情況

報告期內，本集團經營性現金淨流入4.9億元。

截至報告期末，本集團持有貨幣資金590.5億元。貨幣資金中，人民幣佔比94.5%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比5.5%。

4、 匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值。報告期內本集團產生匯兌損失約1.0億元。

為持續控制中長期匯率波動風險，本集團堅持對外幣資產／負債匹配性、期限結構、境外流動性風險等進行動態管理，採用自然對沖及適時購買套期保值工具管控匯率風險敞口。

5、 存貨分析

截至報告期末，本集團存貨金額為3,459.6億元，較2025年底下降7.4%。其中，擬開發產品為788.2億元，佔比22.8%；在建開發產品1,576.2億元，佔比45.6%；已完工開發產品(現房)1,068.4億元，佔比30.9%。

本集團基於審慎的市場策略，對存在風險的境內開發項目計提存貨跌價準備，報告期內新增計提存貨跌價準備39.4億元。報告期末，存貨跌價準備餘額為285.1億元。

第三節 管理層討論與分析

6、或有負債

本集團按行業慣例為購房客戶的按揭貸款提供擔保，主要為階段性擔保，擔保期限自保證合同生效之日起，至客戶所購產品的房地產證辦出及抵押登記手續辦妥並交付銀行執管之日止。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

7、主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	2026-6-30	2025-12-31	變動幅度	說明
其他流動資產	17,972	68,017	-73.58%	銀行理財產品到期
租賃負債	1,194,646	1,725,253	-30.76%	租賃業務清租退出
撥備	401,023	723,069	-44.54%	預提訴訟賠償減少

項目	2026年上半年	2025年上半年	變動幅度	說明
收入	70,169,109	105,323,304	-33.38%	開發業務結算規模下降
成本	(68,536,919)	(99,943,570)	-31.42%	開發業務結算規模下降
其他收益淨額	196,479	1,340,704	-85.35%	利息收入減少
銷售及營銷開支	(1,741,587)	(3,164,105)	-44.96%	銷售規模下降，營銷推廣費減少
其他開支	(1,213,258)	(721,312)	68.20%	稅務滯納金增加
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(3,166,108)	(804,830)	-293.39%	權益法確認聯合營投資虧損增加

第三節 管理層討論與分析

8、研發投入

報告期內，本集團研發投入金額2.1億元，佔營業收入的比例較小。

☐ 適用 ☒ 不適用

(1) 公司研發人員構成發生重大變化的原因及影響

☐ 適用 ☒ 不適用

(2) 研發投入總額佔營業收入的比重較上年發生顯著變化的原因

☐ 適用 ☒ 不適用

(3) 研發投入資本化率大幅變動的原因及其合理性說明

☐ 適用 ☒ 不適用

(七) 未來發展展望

當前房地產行業短期走勢仍有起伏，隨著「十五五」規劃落地及各項穩定市場的政策推進，我們認為行業將在供需再平衡中逐漸企穩。下階段，公司將緊抓政策窗口，圍繞企業改革化險、轉型發展和核心能力重塑統籌推進各項工作，持續提升經營質量與發展韌性。

一是優化資產結構與質量，爭取實現資源結構逐步調整。公司將堅持深耕存量盤活，通過規劃條件優化、資源置換等手段推動既有項目轉化為可售貨值；同時，持續推進城市聚焦策略，引導資源向高潛力核心城市集中。

二是以客戶需求為導向，持續深化「好房子、好服務、好社區」產品理念，迭代升級萬科「三好」體系。一方面依託「拾系」、「映像系」等成熟產品系的標準化推廣，將經過市場驗證的產品方案快速複製至新項目，滿足客戶各類居住需求；另一方面圍繞不斷變化的市場需求，持續研發新的產品系，以產品創新覆蓋差異化客群。

第三節 管理層討論與分析

三是積極響應城市更新的政策導向，深耕城市更新業務。公司將依託在歷史文化街區活化、片區改造等領域積累的先發優勢，深入參與城市更新，著力打造承載新業態、新場景的城市名片項目，在履行社會責任的同時拓展增長空間。

四是探索創新業務模式，逐步構築差異化競爭優勢。在化解風險的同時持續探索更加適合萬科發展和價值實現的商業模式和業務發展模式，通過系統性改進產品和服務，滿足萬科客戶的多元需求；在項目層面整合品牌優勢與多業態操盤能力，為資金方及資產持有方提供從投資研判到資產退出的全週期服務方案，以輕重結合方式拓展增長空間。

五是依託數字化、科技化手段賦能業務，全方位提升運營質量與經營效率。深化人工智能、大數據、物聯網在業務場景中的應用，加快工業化智能建造與數字化管理工具推廣；探索客戶數據庫與統一數據中台建設，強化跨業態客戶協同與權益交換。

二、投資狀況分析

(一) 總體情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(二) 報告期內獲取的重大的股權投資情況

☐ 適用 ☒ 不適用

第三節

管理層討論與分析

(三) 報告期內正在進行的重大的非股權投資情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(四) 金融資產投資

1、 證券投資情況

☐ 適用 ☒ 不適用

2、 衍生品投資情況

☒ 適用 ☐ 不適用

報告期衍生品持倉的風險分析及控制措施說明(包括但不限於市場風險、流動性風險、信用風險、操作風險、法律風險等)

截至報告期末，本集團持有的衍生金融工具主要有交叉貨幣掉期(CCS)。CCS所面臨的風險與匯率市場風險以及本集團的未來外幣債務現金流的確定性有關。本集團對衍生金融工具的控制措施主要體現在：針對衍生品交易，本集團嚴格規範授權及業務操作流程，審慎選擇和決定新增衍生金融工具的種類和數量，嚴格管控集團及相關主體的信用水平。

第三節 管理層討論與分析

已投資衍生品報告期內市場價格或產品公允價值變動的情況，對衍生品公允價值的分析應披露具體使用的方法及相關假設與參數的設定

報告期內，本年衍生品投資產生虧損人民幣1,093.42萬元。

報告期末CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

報告期公司衍生品的會計政策及會計核算具體原則與上一報告期相比是否發生重大變化的說明
無

報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：萬元

合約種類	期初合約金額	期末合約金額	報告期損益情況	期末合約金額 佔集團期末 淨資產比例
CCS	158,000.00	—	(1,093.42)	—
合計	158,000.00	—	(1,093.42)	—

第三節 管理層討論與分析

3、以公允價值計量的資產和負債

☐適用 ☐不適用

單位：人民幣萬元

項目	期初數	本期 公允價值 變動損益	計入權益的 累計公允 價值變動	本期計提 的減值	本期 購買金額	本期 出售金額	其他變動	期末數
金融資產								
1. 交易性金融資產(不含衍生金融資產)	106,317.62	(10,161.66)	-	-	290.50	5,612.95	-	90,833.51
2. 衍生金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他債權投資	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他權益工具投資	127,185.43	-	(26,910.68)	-	-	-	-	100,274.75
5. 其他非流動金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-
金融資產小計	233,503.05	(10,161.66)	(26,910.68)	-	290.50	(5,612.95)	-	191,108.26
金融負債								
1. 衍生金融負債	870.16	-	-	-	-	(870.16)	-	-
金融負債小計	870.16	-	-	-	-	(870.16)	-	-

註：其他變動係匯率變動

(五) 募集資金使用情況

☐ 適用 ☒ 不適用

三、 重大資產和股權出售

(一) 出售重大資產情況

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期內未出售重大資產。

(二) 出售重大股權情況

☒ 適用 ☐ 不適用

為優化現金流，進一步推動非主業退出，公司於2026年4月29日召開第二十屆董事會第三十二次會議，審議通過了《關於公開掛牌轉讓環山集團股份有限公司股權的議案》。同意公司間接全資子公司珠海琴山佳業農業發展有限公司、威海和達信息諮詢合夥企業(有限合夥)、威海碩農信息諮詢合夥企業(有限合夥)、威海春和信息諮詢合夥企業(有限合夥)、威海牧達信息諮詢合夥企業(有限合夥)、威海欣牧信息諮詢合夥企業(有限合夥)通過公開掛牌方式轉讓其合計持有的環山集團股份有限公司(以下簡稱「環山集團」)約99.4130%股權，環山集團100%股權掛牌價為人民幣32.9億元。具體內容詳見公司於2026年4月29日在聯交所披露易披露的標題是《建議出售於附屬公司的股權》的公告。

截至公開掛牌期限屆滿(2026年5月9日起至2026年6月11日止)，未徵集到符合條件的意向受讓方，本次掛牌自行終結。公司仍持有環山集團約99.4130%股權，環山集團繼續納入公司合併報表範圍。公司將繼續結合市場環境、標的資產狀況及戰略安排，研究後續資產處置方案。具體內容詳見公司於2026年6月12日在聯交所披露易網站披露的標題為《須予披露交易——有關建議出售於附屬公司的股權之進展的公告》。

第三節 管理層討論與分析

四、 主要控股參股公司分析

普洛斯(GLP)是一家專注於供應鏈、大數據及新能源領域新型基礎設施的全球性產業服務與投資公司，有關業務信息可查閱普洛斯官方網站(<https://www.glp.com.cn>)。

普洛斯核心子公司GLP Pte. Ltd.為新加坡交易所(SGX)掛牌的債券發行主體，需遵守新加坡交易所持續信息披露及定期報告義務。該公司截至2026年6月30日的半年度財務信息，將按照新加坡國際財務報告準則(SFRS(I))編制，並依據監管要求通過新加坡交易所官方渠道向市場統一公開披露。截至本報告披露日，GLP Pte. Ltd.最新可公開查詢的財務信息為2025年12月31日止年度經審計業績，該業績已於2026年5月8日正式發佈，相關信息可通過新加坡交易所官網(<https://www.sgx.com>)查閱。

第三節 管理層討論與分析

報告期內取得和處置子公司的情況

✓ 適用 □ 不適用

公司名稱	報告期內取得和處置子公司方式	對整體生產經營和業績的影響
丹田智慧後勤服務(廣東)有限公司	設立	無重大影響
福州市鴻景置業有限公司	設立	無重大影響
福州市匯瀾房地產開發有限公司	設立	無重大影響
福州市江圖投資有限公司	設立	無重大影響
廣州市雪安房地產開發有限責任公司	設立	無重大影響
嘉興華薈商業管理有限公司	設立	無重大影響
深圳市萬財恆德企業諮詢有限公司	設立	無重大影響
深圳市萬財恆盛管理諮詢有限公司	設立	無重大影響
西安書香澤遠教育科技有限公司	設立	無重大影響
西安卓立恩教育科技有限公司	設立	無重大影響
成都崇廈房地產開發有限公司	收購	無重大影響
成都龍廈房地產開發有限公司	收購	無重大影響
成都興驛卓越置業發展有限公司	收購	無重大影響
福州中聯物業服務有限公司	收購	無重大影響
昆明市官渡區弘盛置業有限公司	收購	無重大影響
鄭州新投展投開發建設有限公司	收購	無重大影響
北京匯瀛萬恆房地產開發有限公司	出售	無重大影響
佛山市高明區梅沙幼兒園有限公司	出售	無重大影響
佛山市南海區梅沙雙語學校	出售	無重大影響
佛山市南海獅山梅沙教育發展有限公司	出售	無重大影響
福州市萬梅教育諮詢有限公司	出售	無重大影響
廣東梅沙教育發展有限公司	出售	無重大影響
南寧高新技術產業開發區梅沙幼兒園	出售	無重大影響
南寧市良慶區梅沙幼兒園	出售	無重大影響
南寧市青秀區梅沙幼兒園	出售	無重大影響
南寧市萬科塾投資有限公司	出售	無重大影響
上海萬興通薈商業管理有限公司	出售	無重大影響
瀋陽市渾南區優尚睿思幼兒園	出售	無重大影響
西安翰辰教育科技有限公司	出售	無重大影響
西安萬創置業有限公司	出售	無重大影響
西安萬科中澤置業有限公司	出售	無重大影響
西咸新區秦漢新城立德思小學	出售	無重大影響
咸陽萬森泉房地產開發有限公司	出售	無重大影響
佛山市祺健晟鉞體育科技有限公司	註銷	無重大影響
杭州業盈置業有限公司	註銷	無重大影響
合肥萬科皓智地產有限公司	註銷	無重大影響
容城縣萬寓住房服務有限公司	註銷	無重大影響

第三節 管理層討論與分析

公司名稱	報告期內取得和處置子公司方式	對整體生產經營和業績的影響
陝西西咸新區秦漢新城昌匯立體城房地產開發有限公司	註銷	無重大影響
陝西西咸新區秦漢新城正恆立體城房地產開發有限公司	註銷	無重大影響
上海瀚茂企業管理有限公司	註銷	無重大影響
上海思儲緯供應鏈有限公司	註銷	無重大影響
上海萬卓然置業有限公司	註銷	無重大影響
深圳市深安聚匯實業有限公司	註銷	無重大影響
深圳市萬應投資有限公司	註銷	無重大影響
深圳市萬築城市建設有限公司	註銷	無重大影響
深圳市信城建源投資發展企業(有限合夥)	註銷	無重大影響
天津恆萬企業管理有限公司	註銷	無重大影響
天津萬隆和房地產開發有限公司	註銷	無重大影響
天津萬全晟房地產開發有限公司	註銷	無重大影響
天津萬眾鑫房地產開發有限公司	註銷	無重大影響
鹽城萬築企業管理有限公司	註銷	無重大影響

五、公司控制的結構化主體情況

☐ 適用 ☒ 不適用

六、公司面臨的風險和應對措施

公司目前面臨的主要風險及對應的應對措施與上年末無重大差異，具體可參閱公司《2025年度報告》之「第五節公司治理報告暨企業管治報告」之「十六風險管理」。

七、 市值管理制度和估值提升計劃的制定落實情況

1、 公司是否制定了市值管理制度

✓ 是 ☐ 否

公司已制訂並施行《萬科企業股份有限公司市值管理制度》，明確市值管理機構與人員、市值管理的主要方式、市值管理的禁止行為、監測預警機制及應對措施等方面內容。報告期內，公司依照制度要求開展相關工作，持續規範價值管理行為，夯實資本市場信任基礎。

2、 公司是否披露了估值提升計劃

✓ 是 ☐ 否

公司已制定估值提升計劃，內容涵蓋戰略聚焦、新模式切換、科技創新、資源整合、充實經營管理力量、研究建立長效激勵機制、做好投資者關係維護、提高信息披露質量、積極推進ESG等內容。報告期內，公司圍繞經營實際與長期戰略，一方面聚焦主業、加快業務轉型、努力緩解流動性壓力、夯實經營基礎；另一方面持續優化信息披露、深化投資者溝通、積極踐行ESG理念，不斷提升透明度與市場認可度。

八、 「質量回報雙提升」行動方案貫徹落實情況

公司是否披露了「質量回報雙提升」行動方案公告。

☐ 適用 ☒ 不適用

第四節 公司治理、環境和社會

一、企業管治情況

《企業管治守則》第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東會，對公司股東的意見有公正的了解。《企業管治守則》第F.2.2條規定，董事長應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會的主席出席。

報告期內，公司於2026年5月29日召開了2025年度股東會，公司股東通過現場會議、網絡投票（僅適用於A股股東）方式參加本次股東會。出席本次股東會的股東所持股份數佔有表決權總股份數的比例為32.7848%，具體詳見2026年5月29日在香港聯交所披露易網站的披露。公司時任董事長黃力平先生、董事雷江松先生，以及高級管理人員李鋒、華翠、李剛、韓慧華、田鈞出席了會議，公司個別非執行董事、獨立非執行董事因同一時間內另有其他重要事務等原因未能出席該次股東會，本公司已將股東會紀要內容發給各位董事參考。

《企業管治守則》第B.3.5條規定，發行人應為提名委員會委任一名不同性別的董事。報告期內，董事會薪酬與提名委員會成員均為單一性別。截至本報告披露日，公司已於2026年7月31日召開2026年第一次臨時股東會選舉產生第二十一屆董事會成員，並於同日召開第二十一屆董事會第一次會議，確認李娜女士為公司董事會薪酬與提名委員會成員，公司董事會薪酬與提名委員會的組成已符合前述要求。

除上述情況外，報告期內，本公司遵守了企業管治守則中其他守則條文的規定。

本公司已採納《標準守則》所訂的標準作為本公司董事進行證券交易的行為準則。本公司全體董事已確認其在報告期內已完全遵守《標準守則》所規定的準則。

本報告之財務報告經董事會審計委員會審閱。除本報告披露外，報告期間，無其他影響公司表現的重大變動須按照《聯交所上市規則》附錄D2第32及40(2)段作出披露。

二、公司董事、高級管理人員變動情況

報告期內，公司董事、高級管理人員變動情況請見下表：

姓名	擔任的職務	類型	日期	原因
郁亮	原董事、執行副總裁	離任	2026年1月8日	到齡退休
張懿宸	原獨立董事	任期滿離任	2026年6月30日	任職時間已滿六年

2026年1月8日，郁亮先生因到齡退休辭去公司董事、執行副總裁職務。辭去上述職務後，其不再擔任公司任何職務。

2026年6月30日，獨立董事張懿宸先生因連續任職時間已滿六年，辭任公司第二十屆董事會獨立董事及董事會投資與決策委員會委員等相關職務，辭任後不再擔任公司任何職務。張懿宸先生在任職期間恪盡職守、勤勉盡責，對公司規範運作和健康發展作出了積極貢獻，公司董事會對此表示衷心感謝。

報告期後，公司董事、高級管理人員變動情況如下：

2026年7月2日，公司第二十屆董事會第三十六次會議聘任黃宇先生為公司總裁，任期自本次董事會審議通過之日起至第二十屆董事會任期屆滿止。

2026年7月31日，公司2026年第一次臨時股東會以累積投票的方式，選舉黃力平先生、黃宇先生、雷江松先生、徐恩利先生、姚飛先生和朱志強先生(按姓氏拼音順序)為第二十一屆董事會的非獨立董事；選舉黃亞英先生、廖子彬先生、王衛國先生和楊兆先生(按姓氏拼音順序)為第二十一屆董事會的獨立董事；公司職工代表大會通過民主選舉李娜女士為公司第二十一屆董事會職工董事，其與上述董事共同組成公司第二十一屆董事會。第二十一屆董事會任期為2026年第一次臨時股東會審議通過之日起三年。

第四節 公司治理、環境和社會

同日，公司第二十屆董事會非獨立董事胡國斌先生、職工代表董事王蘊女士、獨立董事林明彥先生和沈向洋先生卸任公司董事職務。四位董事在任職期間勤勉盡責、恪盡職守，在保護廣大投資者的合法權益、促進公司規範運作和健康發展等方面發揮了積極作用。公司董事會對四位董事為公司發展做出的貢獻表示衷心感謝。

2026年7月31日，第二十一屆董事會第一次會議選舉徐恩利先生為公司董事長，續聘黃宇先生為公司總裁，續聘李鋒先生、華翠女士、李剛先生為公司執行副總裁，續聘韓慧華女士為公司執行副總裁、財務負責人，續聘田鈞先生為公司董事會秘書，任期至第二十一屆董事會任期屆滿止。公司董事會謹對黃力平先生在擔任董事長期間為公司改革化險和經營發展所作出的貢獻表示衷心感謝。黃力平先生卸任公司董事長後，仍作為公司第二十一屆董事會董事繼續履職。根據第二十一屆董事會第一次會議的決議，執行董事為徐恩利先生、黃宇先生及李娜女士；非執行董事為黃力平先生、雷江松先生、姚飛先生及朱志強先生；獨立非執行董事為廖子彬先生、黃亞英先生、王衛國先生及楊兆先生。

三、本報告期利潤分配及資本公積金轉增股本情況

公司2026年半年度不派發現金紅利，不送紅股，不以公積金轉增股本。

四、公司股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施的實施情況

本公司於報告期內未實施股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施。本集團下屬部分業務實施跟投機制，部分員工參與了業務(項目)跟投。

五、本集團僱員人數以及薪酬與福利

截至2026年6月30日，本集團共有122,266名僱員。

於報告期內，本集團就僱員薪酬及福利計提的總額為人民幣89.42億元。

六、環境信息披露情況

上市公司及其主要子公司是否納入環境信息依法披露企業名單

☐ 是 ☒ 否

七、社會責任情況

公司秉持「為最廣大的利益相關方、創造更長遠的真實價值」的事業使命，將可持續發展理念融入運營管理、產品開發及服務提供全流程，制定近50項可持續發展目標，覆蓋減排降碳、資源能源管理、氣候變化應對、產品與服務質量、健康與安全及供應鏈管理等方面。2026年，公司正式推出「大地生長計劃」，以「深耕大地，與城共生」為核心，將可持續發展理念延伸至城市生活的多元場景，涵蓋綠色商業、低碳物流、韌性社區及鄉村振興等領域，推動業務與城市功能、生態環境及社會福祉的深度融合，持續探索人與城市、自然和諧共生的可持續發展路徑。

公司ESG表現獲得境內外資本市場、指數及評級機構的廣泛認可。截至目前，萬科獲深圳證券交易所國證指數ESG評級A級、中誠信綠金ESG評級A-、華證ESG指數A評級、倫敦證券交易所(LSEG)ESG評級A-(A股房地產行業第一)、恆生ESG指數(HSSUS)A+評級(內房最高評級)、明晟ESG(即MSCI ESG)BBB評級；持續入選恆生A股可持續發展企業指數、恆生內地及香港可持續發展企業指數、恆生A股通ESG領先指數及恆生可持續發展企業基準指數。萬科憑藉信息披露質量、可持續發展實踐及企業品牌力方面的良好表現，於2026年上半年榮膺《證券市場週刊》2025年度金曙光ESG實踐獎。

發展綠色建築及構建碳中和社區。公司以「綠色健康人居」為核心，將低碳理念貫穿項目全生命週期，推進綠色建材研發及近零能耗建築、光儲直柔、光伏發電等前沿技術應用，新建項目連續13年100%滿足國家綠色建築評價標準。截至2026年6月，滿足綠色建築評價標準的面積累計超3.42億平方米。

科技助力智能建造。公司深化「5+2」裝配式建造體系，拓展快建快裝體系、裝配式裝修及內外牆一次性成型技術，顯著降低建築廢棄物和全生命週期單位能耗。截至2026年6月末，工業化建造項目落地80餘個主要城市。圖紙大模型及「圖雲」應用已成為行業級工具，為近百家行業夥伴提供線上審圖服務。萬科AI數字工程管理平台與自研「斗拱BIM智能建模軟件」協同應用，輸出可視化資產沙盤，為項目開發及經營階段提供關鍵數據管理支持。所有在建項目全面使用智慧工地系統，結合360攝像頭、無人機巡場等技術實現業主遠程「雲監工」，提升過程精細化管理以減少物料損耗。

踐行綠色運營。公司依託能源智慧化管理平台，推廣微型電網、分佈式光伏等可再生能源技術，強化在管商業及住宅項目的綠色低碳運營。水資源管理方面，持續推進全流程節約用水及中水回用，深化住宅社區、長租公寓、商業、辦公、酒店及學校等多場景的零廢棄管理實踐。萬物雲推進能源精細化管理與老舊項目節能改造，自主研發的不動產AI管理大腦「靈石」系統已在深圳福田產業園區和城市街區實現全域常態化運營，並獲得廣東、上海物業管理行業協會的認可與推廣。2026年3月30日，第九屆零廢棄日由萬科公益基金會、壹基金及零萌公益聯合發起，圍繞可持續消費、綠色辦公等場景，聯動社區、商戶等多方主體，倡導公眾踐行減量、復用、循環的3R原則。

推動綠色租賃。公司將ESG倡議條款納入商業開發與運營及租賃住宅業務標準租賃合同，要求租戶自行承擔生產、生活過程能耗費用以引導綠色運營，以引導其減少環境足跡。在商業運營中，公司通過綠色租賃倡議書、智能電表系統及商戶用電業財一體化管理，有效助力節能降耗。租賃住宅業務方面，泊寓新開項目全部採用一級能耗設備，升級能耗管理平台，實現了水電消耗的實時監測，持續提升節能水平。

第四節 公司治理、環境和社會

應對氣候變化及其影響。公司始終將應對氣候變化作為可持續發展體系中的重要一環，積極應對氣候變化風險，將氣候變化風險管理納入到整體風險管理體系當中；同時緊抓氣候變化帶來的機遇，發揮節能降碳、能源管理的業務發展優勢。我們持續開展氣候變化風險識別、評估和應對管理工作，通過情景分析以及政策梳理，識別出與企業相關的6項轉型風險和8項物理風險，形成全業務領域氣候變化風險清單。該清單用以確定我們在適應及減緩氣候變化計劃的優先次序，調整業務模式，提升氣候變化風險的管理能力。此外，公司已識別15類範圍三排放中的4類碳排放，包括購買的商品和服務、與燃料和能源相關的活動、下游租賃資產及商務旅行。

打造可持續供應鏈。公司攜手供應商精誠合作，共同發展，攜手構建可持續的供應鏈體系。萬科制定並發佈了《萬科集團供應商行為準則》，明確萬科對供應商遵守法律法規、勞工權益、健康及安全、商業道德等方面的最低標準與舉措。在充分保障供應商利益的前提下，對供應商的合規性、環保性及必要的質量管理等方面提出要求，貫穿供應商篩選、准入及考核全流程。此外，萬科持續落實《供應商管理辦法》《天網行動管理辦法》《陽光合作協議》等內部管理制度，涵蓋供應商從准入、考核到退出的全流程管理標準，有效識別並防範潛在供應鏈ESG風險，賦能供應商在產品質量與安全方面的持續提升，維護供應鏈安全、可持續。

推進城市有機更新。公司深耕城市更新領域十餘年，構建了歷史文化保護與大型片區綜合開發並行的實踐體系。歷史文化方面，打造了廣州永慶坊、深圳南頭古城等微改造標桿；片區開發方面，以上海中興城為代表探索「有機更新」模式，並以嘉定「理想之地」踐行「10分鐘生活圈」理念。其中，歷經二十餘年建設，杭州市餘杭區良渚文化村從城郊發展為集居住、文化、產業、生態於一體的複合型社區，建成了良渚博物院、大屋頂等文化地標，並誕生全國首部業主自律公約，形成共治共享的社區治理格局。2026年4月，該項目作為城市更新實踐案例，接待了全國市長研修學院城市更新培訓班140位各地市住建主要負責人的實地調研與交流。

第四節

公司治理、環境和社會

支持鄉村振興。萬科積極響應國家鄉村振興戰略，以「共建者」身份深度參與，強調尊重鄉村本體、激發內生動力、推動產業融合，在建設、運營與教育幫扶領域持續發力。在鄉村建設與運營方面，萬科秉持「長期陪伴」理念，於江蘇興化東羅村啟動「碧水東羅」項目，堅持修舊如舊，在保留鄉村風貌的同時提升人居環境，打造文旅與農業品牌，推動產業融合發展。2025年，東羅村入選聯合國「最佳旅遊鄉村」。在廣東韶關，萬科打造乳源「多鎮連片鄉村振興示範帶」，規劃「一條綠道、一個瑤寨、六大主題示範區」，項目入選深圳市「社會力量助力鄉村振興」典型案例；同年捐建犁市鎮中心幼兒園，新增學位180個，緩解當地學前教育資源緊缺問題。在教育幫扶方面，萬科公益基金會在湖南永順縣開展科學教師交流與夏令營等活動，形成資源支持與能力提升並重的可持續教育幫扶模式。

第五節 重要事項

一、公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內履行完畢及截至報告期末尚未履行完畢的承諾事項

深鐵集團成為本集團第一大股東後，於2017年3月18日披露詳式權益變動報告書做出以下承諾，截止本報告披露日，深鐵集團已遵守其承諾。

(一) 關於保持公司獨立性的承諾

為保持上市公司獨立性，深鐵集團做出如下承諾：

1、上市公司的人員獨立

- 1、 上市公司的高級管理人員（總經理、副總經理、董事會秘書及財務負責人等）專職在上市公司工作，並在上市公司領取薪酬，不在本公司及本公司控制的企業擔任除董事、監事以外的職務及領取薪酬。
- 2、 上市公司的財務人員不在本公司及本公司控制的企業中兼職。
- 3、 上市公司人事關係、勞動關係及工資管理獨立於本公司及本公司控制的企業。
- 4、 本公司僅通過股東會行使股東權利，按照法律法規或者上市公司章程及其他規章制度的規定推薦出任上市公司董事、監事和高級管理人員的人選，本公司不會逾越股東會或董事會干預上市公司的人事任免。

二、 上市公司的財務獨立

- 1、 上市公司建立獨立的財務會計部門，建立獨立的財務核算體系和財務管理制度。
- 2、 上市公司能夠獨立作出財務決策，本公司不會逾越上市公司的股東會或董事會干預上市公司的資金使用、調度。
- 3、 上市公司獨立開具銀行賬戶，本公司及本公司控制的企業不會與上市公司及其控股子公司共用銀行賬戶。
- 4、 上市公司及其控股子公司獨立納稅。

三、 上市公司的機構獨立

- 1、 上市公司依法建立和完善法人治理結構，建立獨立、完整的組織機構，並與本公司的機構完全分開；上市公司不會與本公司及本公司控制的企業存在辦公機構混同或經營場所混用的情形。
- 2、 上市公司獨立自主地運作，本公司不會逾越股東會及董事會干預上市公司的經營管理。

四、 上市公司的業務獨立

- 1、 上市公司獨立擁有開展經營活動的資產、人員、資質以及具有獨立面向市場自主經營的能力。
- 2、 本公司不會無償或者以明顯不公平的條件要求上市公司為本公司提供商品、服務或者其他資產。如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協議，保證交易價格的透明、公允、合理，在股東會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行迴避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。

五、 上市公司的資產獨立

- 1、 上市公司擁有與其經營有關的業務體系和獨立完整的資產，且該等資產全部處於上市公司的控制下，並為上市公司獨立擁有和運營。
- 2、 除正常經營性往來外，本公司及本公司控制的企業不違規佔用上市公司的資產。

本公司將確保自身及本公司控制的企業嚴格遵守中國證券監督管理委員會關於上市公司獨立性的相關規定，不利用股東地位違反上市公司規範運作程序，不會越權干預上市公司及其子公司的經營管理活動，不侵佔上市公司及其子公司的利益，不損害上市公司和其他股東的合法權益。若違反上述承諾，本公司將承擔相應的法律責任，包括但不限於對由此給上市公司及其中小股東造成的全部損失承擔賠償責任。」

(二) 關於避免同業競爭的承諾

為保持上市公司的獨立性，避免因同業競爭問題給上市公司帶來不利影響，深鐵集團承諾：

「在本公司擁有萬科的股東表決權的比例不低於20%且本公司為擁有萬科的股東表決權比例最高的股東期間：

- 1、 本公司將本著有利於上市公司的原則，在本公司及本公司控制的企業與上市公司及其子公司因實質或潛在的同業競爭產生利益衝突時，在合法合規的前提下優先考慮上市公司及其子公司的利益。
- 2、 本公司不會利用從上市公司了解或知悉的信息，協助本公司或任何第三方從事或參與與上市公司從事的業務存在實質性競爭或潛在競爭的任何經營活動。
- 3、 若因本公司或本公司控制的企業違反上述承諾而導致上市公司權益受到損害的，本公司將依法承擔相應的賠償責任。」

第五節 重要事項

(三) 關於規範關聯交易的承諾

為規範本次權益變動完成後可能與上市公司之間產生的關聯交易，深鐵集團做出如下承諾：

- 「1、 本公司及本公司控制的企業將嚴格按照法律、法規及其他規範性文件的規定行使股東的權利，履行股東的義務，保持上市公司在資產、財務、人員、業務和機構等方面的獨立性。
- 2、 本公司及本公司控制的企業不利用股東的地位促使上市公司股東會或董事會通過關聯交易做出侵犯中小股東合法權益的決議。
- 3、 本公司及本公司控制的企業不以借款、代償債務、代墊款項或者其他任何方式佔用上市公司的資金。
- 4、 如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協議，保證交易價格的透明、公允、合理，在上市公司股東會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行迴避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。
- 5、 本公司及本公司控制的企業將嚴格按照相關法律法規的規定以及上市公司的公司章程履行關聯交易決策程序以及相應的信息披露義務。

本公司將確保自身及本公司控制的企業不通過與上市公司之間的關聯交易謀求超出上述規定以外的特殊利益，不會進行有損上市公司及其中小股東利益的關聯交易。若違反上述承諾，本公司將承擔相應的法律責任，包括但不限於對由此給上市公司及其中小股東造成的全部損失承擔賠償責任。

上述承諾一經簽署立即生效，至本公司不再為上市公司的關聯方時失效。」

二、 控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金情況

☐ 適用 ☒ 不適用

三、 違規對外擔保情況

☐ 適用 ☒ 不適用

四、 聘任、解聘會計師事務所情況

半年度財務報告是否已經審計

☐ 是 ☒ 否

本公司中期財務報告未經審計，經德勤·關黃陳方會計師行審閱。

半年度財務報告的審計是否較2025年年報審計改聘會計師事務所

☐ 是 ☒ 否

是否在審計期間改聘會計師事務所

☐ 是 ☒ 否

五、 董事會對會計師事務所本報告期「非標準審計報告」的說明

☐ 適用 ☒ 不適用

公司2026年半年度財務報表未經審計。

第五節 重要事項

六、 董事會對上年度「非標準審計報告」相關情況的說明

☒ 適用 ☐ 不適用

公司2025年度財務報表已經德勤•關黃陳方會計師審計並出具了無保留意見(附持續經營重大不確定性段落)的審計報告，公司董事會審閱了德勤•關黃陳方會計師行給公司出具的2025年度審計報告，認為會計師事務所出具的意見符合公司實際情況，其在公司上述報告中增加強調事項段是為提醒上述報告使用者關注有關內容，不影響公司財務報告的有效性。該意見是德勤•關黃陳方會計師行根據國際審計準則要求，通過職業判斷出具的意見，客觀地反映了公司2025年度財務狀況、經營成果。公司董事會對該審計意見無異議。

董事會高度重視報告中強調事項對公司產生的影響，組織公司管理層等積極採取有效措施，努力消除審計報告中強調事項段所涉及事項的影響，以保證公司健康穩定地發展，切實有效維護公司和廣大投資者的利益。公司董事會提醒廣大投資者注意投資風險。

七、 破產重整相關事項

☐ 適用 ☒ 不適用

八、 訴訟事項

重大訴訟仲裁事項

☐ 適用 ☒ 不適用

本報告期公司無單一訴訟或仲裁達到重大的事項。

因新增訴訟的累計金額達到披露要求，公司已於2026年3月31日披露了《累計訴訟、仲裁情況公告》。自2026年3月1日至2026年7月31日，因新增訴訟的累計金額達到披露要求，公司於本報告披露日披露了《累計訴訟、仲裁情況公告》。具體內容請見公司於聯交所披露易網站披露的海外監管公告。

九、處罰及整改情況

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期不存在重大處罰及整改情況。

十、公司及其第一大股東的誠信狀況

報告期內，公司陸續就多筆中期票據以及公司債啟動展期協商程序，目前展期議案已獲得債券持有人會議表決通過。截至本報告披露日，公司不存在所負數額較大的金融債務到期未清償的情況。

截至本報告披露日，因湖南省湘騰房地產開發有限公司資金返還案被判決與子公司承擔連帶責任，公司存在一筆涉案金額為人民幣10.8億的執行案件，尚未履行法院生效法律文書，案由為損害公司利益責任糾紛，該案深圳中級人民法院執行立案在先，公司已啟動執行異議程序，且正對已生效的被執行判決申請最高人民法院再審，全力維護正當權益。

受公司流動性承壓影響，部分下屬公司存在稅款繳納滯後情形，依據《稅收徵收管理法》相關規定產生稅務滯納金。該等滯納金對公司當期損益產生一定負面影響，但不涉及稅務行政處罰，亦不屬於前期會計差錯，無需對前期財務數據追溯調整。

報告期內，公司第一大股東深鐵集團不存在未履行法院生效判決、所負數額較大的債務到期未清償等情況。

十一、重大關聯交易

（一）與日常經營相關的關聯（連）交易

1. 2025年貸款框架協議

於2025年11月2日，本公司與本公司主要股東深鐵集團訂立貸款框架協議（「2025年貸款框架協議」），據此，深鐵集團同意向本公司提供本金總額最多為人民幣220億元的貸款。貸款框架協議的詳情和進展如下：

第五節 重要事項

關聯(連)交易方	關聯(連)關係	關聯(連)交易類型	關聯(連)交易內容	關聯(連)交易定價原則	關聯(連)交易價格	關聯(連)交易金額 (人民幣億元)	獲批的交易額度 (人民幣億元)	是否超過 獲批額度	關聯(連)交易結算 方式	披露日期
深圳市地鐵集團有限公司	持有本公司27.18%股份的股東	提供股東借款	從2025年以來至公司2025年度股東會召開日為止期間，深鐵集團向公司提供不超過220億元借款額度。本公司及本公司指定的第三方須提供以深圳地鐵集團為受益人的資產抵押，作為貸款框架協議下每筆貸款(統稱貸款)的抵押品。資產抵押須包括(1)本集團及本公司指定的第三方於非上市公司持有的合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票及/或非上市公司股權；(2)本集團或本公司指定的第三方提供其擁有的合夥份額、票據、存單、債權人權利、應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等。以經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值為準的初始擔保物水平根據60%至100%的質押率釐定；以非上市公司股權、合夥份額、票據、存單、債權人權利及應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值或賬面價值為準的初始擔保物水平根據50%至100%的質押率釐定。	遵循市場化原則	每筆借款利率以(i)與(ii)兩者之中孰高為準： (i)2.34%；(ii)定價基準加浮動點數確定，其中定價基準為每筆借款提款日(首個利率確定日)前一工作日全國銀行間同業拆借中心公布的1年期貸款市場報價利率(LPR)，浮動點數為減66個基點	截至報告期末，所有220億元的借款額度已全部使用完畢。實際發生的借款金額為217.45億元，報告期內產生利息252.10百萬元；截至報告期末，公司及其子公司已就其中133.01億元借款提供抵質押擔保	220	否	按固定期限支付利息	2025年11月2日

2. 2026年貸款框架協議

於2026年5月12日，本公司與本公司主要股東深鐵集團訂立貸款框架協議（「2026年貸款框架協議」），據此，深鐵集團同意向本公司提供本金總額最多為人民幣25億元的貸款。貸款框架協議的詳情和進展如下：

關聯(連) 交易方	關聯(連)關係	關聯(連) 交易類型	關聯(連) 交易內容	關聯(連) 交易定價 原則	關聯(連)交易價格	關聯(連)交易金額 (人民幣億元)	獲批的 交易額度 (人民幣億元)	是否超過 獲批額度	關聯(連) 交易結算 方式	披露日期
深圳市地鐵集團 有限公司	持有本公司 27.18%股份 的股東	提供股東 借款	深鐵集團在2026年1月1日 至2026年12月31日期間 向公司提供不超過人民幣 25億元借款額度。本公 司及本公司指定的第三 方須提供以深圳地鐵集團為 受益人的資產抵押，作為 貸款框架協議下每筆貸款 (統稱貸款)的抵押品。資 產抵押須包括(1)本集團 及本公司指定的第三方於 非上市公司持有的合法經 營性房地產、固定資產、 存貨、在建工程、股票 及/或非上市公司股權； (2)本集團或本公司指定 的第三方提供其擁有的合 夥份額、票據、存單、債 權人權利、應收賬款、項 目未來可得收益權或其他 法律、行政法規規定可以 出質、抵押或提供擔保的 資產、財產權利等。以經 營性房地產、固定資產、 存貨、在建工程及股票 (視乎情況而定)提供資產 抵押，其評估價值為準的 初始擔保物水平根據60% 至100%的質押率釐定； 以非上市公司股權、合夥 份額、票據、存單、債權 人權利及應收賬款、項目 未來可得收益權或其他法 律、行政法規規定可以出 質、抵押或提供擔保的資 產、財產權利等(視乎情 況而定)提供資產抵押， 其評估價值或賬面價值為 準的初始擔保物水平根據 50%至100%的質押率釐 定。	遵循市場化 原則	每筆借款利率以(i)與(ii) 兩者之中孰高為準：(i) 2.34%；(ii)定價基準加浮 動點數確定，其中定價基 準為每筆借款提款日(首個 利率確定日)前一工作日全 國銀行間同業拆借中心公 布的1年期貸款市場報價利 率(LPR)，浮動點數為減 66個基點	截至報告期末，實際 發生的借款金額為 23.59億元，報告期 內產生利息22.18百 萬元；截至報告期 末，公司及其子公司 已就其中0億元借款 提供抵質押擔保	25	否	按固定期限 支付利息	2026年 5月12日

註：除上文披露外，報告期內及截至本報告披露日，深鐵集團根據2025年第一次臨時股東會審議的2025年貸款框架協議另行提供了最高借款金額合計不超過人民幣3.70億元的股東借款；根據2025年度股東會審議的2026年貸款框架協議另行提供了最高借款金額合計不超過人民幣1.41億元的股東借款。截至最晚可提取日期，本公司已從上述兩項協議項下合計提取貸款人民幣5.1億元。截至本報告披露日，2026年貸款框架協議的25億元股東借款額度已全部使用完畢。

第五節 重要事項

此外，於2026年5月12日，本公司與深鐵集團簽署2025年貸款框架協議的補充協議（「**補充協議**」）。根據補充協議，除原協議中許可本集團提供其持有的合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票及／或非上市公司股權作為以深圳地鐵集團為受益人的資產抵押外，雙方進一步約定可接受下列的資產抵押：(1)本公司指定的第三方提供其擁有的合法經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程、股票及／或非上市公司股權；及(2)本集團或本公司指定的第三方提供其擁有的合夥份額、票據、存單、債權人權利、應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等。以經營性房地產、固定資產、存貨、在建工程及股票(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值為準的初始擔保物水平根據60%至100%的質押率釐定；以非上市公司股權、合夥份額、票據、存單、債權人權利及應收賬款、項目未來可得收益權或其他法律、行政法規規定可以出質、抵押或提供擔保的資產、財產權利等(視乎情況而定)提供資產抵押，其評估價值或賬面價值為準的初始擔保物水平根據50%至100%的質押率釐定。深鐵集團有權要求本公司指定其附屬公司或其他第三方就原協議項下的相關貸款提供保證擔保，而本公司因此須指定經深圳地鐵集團批准的該實體提供保證擔保。前述交易已於2026年5月29日獲公司2025年股東週年會通過。

本公司獨立非執行董事認為，儘管2025年貸款框架協議和2026年貸款框架協議並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，貸款框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限及提供資產抵押)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(二) 資產或股權收購、出售發生的關聯交易

☐ 適用 ☒ 不適用

(三) 共同對外投資的關聯交易

☐ 適用 ☒ 不適用

(四) 關聯債權債務往來

☐ 適用 ☒ 不適用

(五) 與存在關聯關係的財務公司的往來情況

☐ 適用 ☒ 不適用

公司不存在與存在關聯關係的財務公司發生存款、貸款、授信或其他金融業務。

(六) 公司控股的財務公司與關聯方的往來情況

☐ 適用 ☒ 不適用

第五節 重要事項

(七) 其他重大關聯(連)交易

✓ 適用 □ 不適用

報告期內及截至本報告披露日，深鐵集團向公司提供借款45.18億元(每一筆構成一項「股東借款」)，具體的關連交易信息請參閱以下列表及就各交易相應於聯交所披露易網站披露的公告：

序號	公告／交易日期	最高借款金額 (人民幣億元)	期限 ^{註1}	借款利率	備註 ^{註2}
1	2026年1月27日	23.6	36個月	一年期貸款市場報價利率(「LPR」)減66個基點	截至最晚可提取日期，本公司已提取股東借款人民幣23.59億元
2	2026年6月12日	11.4	最長不超過3年	LPR減71個基點	本集團已按100%的質押率，提供價值最高不超過人民幣11.4億元的應收賬款質押。
3	2026年7月21日	5.19	根據約定到期還款，但最晚不得晚於首筆借款資金實際支付至出借人指定的收款賬戶之日起3年屆滿之日	LPR減71個基點	截至最晚可提取日期，本集團已提取股東借款5.09億元。本集團已按100%的質押率，根據提款金額提供對應金額的應收賬款質押。

註：

1. 經雙方協商一致，可提前還款，也可經深鐵集團同意進行展期。
2. 質押率根據相應資產質押的價值除以相關借款下發生本金總額得出。

儘管上述交易並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，上述交易有利於滿足公司資金需求，借款相關安排公平合理，按一般商務條款進行，不存在損害公司及公司股東尤其是中小股東利益的情形，符合公司及股東的整體利益，符合《中華人民共和國公司法》《中華人民共和國證券法》及其他有關法律、法規、規章和規範性文件的規定。

深鐵集團為公司的主要股東，因此，根據聯交所上市規則第14A章，為公司的關連人士。故深鐵集團作為出借人進行上述交易，構成公司之關連交易。根據聯交所上市規則第14.07條計算，股東借款第2和第3項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故該批股東借款須遵守聯交所上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

股東借款第1項雖構成公司的關連交易，但因該批股東借款乃按一般商務條款或更佳條款進行，且並無以上市發行人集團的資產作抵押，根據聯交所上市規則第14A.90條，該批股東借款可全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。2026年貸款框架協議生效後，股東借款第1項（「指定協議」）構成貸款框架協議下的正式協議，且其已提取的本金金額構成貸款框架協議項下貸款金額的一部分。只要指定協議項下的條文並無違反貸款框架協議的條款及條件，對該等指定協議應用貸款框架協議可被視為該等指定協議提供資產抵押的一種方式。

十二、重大合同及其履行情況

（一）託管、承包、租賃事項情況

1、 託管情況

公司報告期不存在重大託管情況。

2、 承包情況

公司報告期不存在重大承包情況。

3、 租賃情況

公司報告期不存在重大租賃情況。

第五節
重要事項

(二) 重大擔保

1、 擔保情況

單位：人民幣萬元

公司及子公司對外擔保情況(不包括對子公司的擔保)									
擔保對象名稱(包括共同借款人)	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方擔保
Champion Estate (HK) Limited	2023/8/18	32,333.95	2023/8/21	0.00	一般保證責任		5年	否	否
紹興元昊置業有限公司	2024/11/14	40,000.00	2024/11/13	11,492.00	連帶責任擔保、股權質押	擔保人以持有的被擔保方股權提供質押擔保	債務履行期限屆滿之日起3年	否	否
北京半島印力商業運營管理有限公司	2025/3/31	81,000.00	2022/12/15	74,300.00	連帶責任擔保		15年	否	否
杭州潤源置業有限公司	2025/3/31	21,250.00	2020/10/30	12,595.09	連帶責任擔保		10年	否	否
寧波萬高置業有限公司	2025/3/31	15,500.00	2021/7/23	10,403.10	連帶責任擔保		10年	否	否
溫州萬印置業有限公司	2025/3/31	38,000.00	2024/2/8	38,000.00	連帶責任擔保		10年	否	否
成都市尉洪建設有限公司	2025/4/15	91,733.27	2025/4/10	90,497.00	連帶責任擔保			否	否
南京悅頤房地產開發有限公司	2026/1/17	3,806.00	/	0.00	抵押擔保	擔保方以持有的資產提供抵押擔保	至被擔保方相關事項責任履行完畢之日止。	否	否
報告期內審批的對外擔保額度合計(A1)			3,806.00	報告期內對外擔保實際發生額合計(A2)				0.00	
報告期末已審批的對外擔保額度合計(A3)			323,623.21	報告期末實際對外擔保餘額合計(A4)				237,287.19	

第五節 重要事項

公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
武漢譽天興業置地有限公司	2025/1/10	204,000.00	2019/12/5	204,000.00	連帶責任擔保		至2028年 12月31日	否	否
萬科(重慶)企業有限公司	2021/11/10	580,000.00	2021/11/19	580,000.00	連帶責任擔保		18年	否	否
萬科(新疆)企業有限公司	2022/1/12	70,000.00	2022/1/25	70,000.00	連帶責任擔保		18年	否	否
鄭州榮望房地產開發有限公司	2025/12/22	112,000.00	2022/12/13	112,000.00	連帶責任擔保、質押擔保	擔保人以持有的被擔保人99%股權提供質押擔保	7年	否	否
深圳市萬科發展有限公司	2025/12/22	388,000.00	2022/11/24	150,000.00	連帶責任擔保、抵押擔保	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	7年	否	否
			2023/3/31	180,000.00			6年	否	否
			2023/4/27	58,000.00			6年	否	否
佛山市順德區萬彬房地產有限公司	2025/2/8	75,000.00	2023/3/16	75,000.00	連帶責任擔保、質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	13年	否	否
佛山市萬科企業有限公司	2025/4/22	210,000.00	2023/4/21	210,000.00	連帶責任擔保、質押擔保	佛山市萬科置業有限公司以持有的股權提供質押擔保	12年	否	否
福州市萬濱房地產有限公司	2025/12/31	140,000.00	2023/4/20	134,716.63	連帶責任擔保、質押擔保	部分擔保人以持有的被擔保方股權提供質押擔保	13年	否	否
雲南浙萬置業有限公司	2025/5/15	260,000.00	2023/5/12	260,000.00	連帶責任擔保、股權質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	13年	否	否
雲南萬科企業有限公司、昆明萬實房地產開發有限公司(共同借款人)	2025/1/25	110,000.00	2023/5/12	110,000.00	連帶責任擔保、抵押擔保	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	13年、質押擔保有 效期至主 債權訴訟 時效屆滿	否	否

第五節 重要事項

公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
廈門鼎泰和投資有限公司	2024/6/1	60,000.00	2024/5/31	55,650.00	連帶責任擔保	公司全資子公司廈門市萬科企業有限公司以持有的被擔保方100%股權提供質押擔保	18年	否	否
廣東興華實業有限公司	2024/7/20	100,000.00	2024/6/28	95,450.00	質押擔保、連帶責任擔保	擔保方以持有的被擔保方100%股權提供質押擔保	18年	否	否
西安長盛西驛住房租賃服務有限公司	2024/9/12	100,000.00	2024/9/4	6,360.00	質押擔保、連帶責任擔保	西安泊寓住房租賃服務有限公司以持有的擔保對象100%股權提供質押擔保	18年	否	否
瀋陽萬科宸北置業有限公司	2024/9/19	16,000.00	2024/9/14	15,930.00	質押擔保、連帶責任擔保	擔保方分別以持有的被擔保方90%及10%股權提供質押擔保	18年	否	否
西安宜伽房地產開發有限公司	2024/10/17	60,000.00	2024/10/15	58,434.00	連帶責任保證擔保、質押擔保	西安萬科共築房地產開發有限公司以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	8年	否	否
海南萬駿管理服務有限公司	2025/12/17	73,100.00	2025/12/16	73,100.00	保證擔保		至擔保責任履行完畢之日止	否	否
杭州萬峰房地產開發經營有限公司	2026/1/17	25,400.00	2026/1/21	25,370.25	質押擔保	擔保方以持有的股權提供質押擔保	至被擔保方在相關事項安排中應承擔的履約責任履行完畢之日為止	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(B1)			25,400.00	報告期內對子公司擔保實際發生額合計(B2)				25,370.25	
報告期末已審批的對子公司擔保額度合計(B3)			2,583,500.00	報告期末對子公司實際擔保餘額合計(B4)				2,474,010.88	

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
財榮有限公司	2024/7/20	455,120.20	2023/8/18	50,831.74	一般保證責任		3.5年	否	否
Vanke Rainbow Investment Partner II Limited、Vanke Rainbow Investment Partner I Limited (共同借款人)	2025/5/29	596,867.56	2025/5/30	598,630.19	連帶擔保責任、股權質押擔保	擔保人以持有的股權提供質押擔保	提款之日起不超過2年	否	否
萬科置業(香港)有限公司	2026/5/23	293,569.90	2025/12/17	293,569.90	連帶責任擔保、抵押擔保、質押擔保	擔保人以持有的股權及賬戶提供質押擔保、以資產提供抵押擔保	至貸款清償之日止	否	否
萬科地產(香港)有限公司	2025/12/17	251,879.50	2025/12/17	251,879.50	連帶擔保責任、質押擔保	擔保人以持有的股權提供質押擔保	至貸款清償之日止	否	否
		81,130.50	2025/12/17	81,130.50			至貸款清償之日止	否	否
		182,395.50	2025/12/17	182,395.50			至貸款清償之日止	否	否
廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司	2022/4/28	205,000.00	2022/4/28	205,000.00	連帶責任擔保		5年	否	否
上海中區地產有限公司、上海萬科企業有限公司	2024/3/20	140,000.00	2024/3/20	133,300.00	連帶責任擔保		14年	否	否
萬科企業股份有限公司(部分借款份額由深圳市九州房地產開發有限公司、佛山市南海現代城投資開發有限公司、廣州市萬卓置業有限公司、廣州市萬毅房地產有限公司作為共同借款人)	2024/5/14	444,900.00	2024/5/9	444,458.74	抵押擔保、質押擔保等	擔保方以所持有的房地產項目或股權提供擔保	10年	否	否
	2024/8/16		2024/8/14					否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬科企業股份有限公司、深圳市易理 房地產開發有限公司(共同借款人)	2024/5/24	449,200.00	2024/5/24	448,900.00	抵押、質押擔 保等	擔保人以持有的項目地塊抵 押、股權質押	42個月	否	否
萬科企業股份有限公司、深圳市中科 萬信實業有限公司(共同借款人)	2024/5/24	329,200.00	2024/5/24	328,900.00	抵押、質押擔 保等				
重慶雲科置業有限公司	2024/6/21	26,300.00	2024/6/20	26,121.70	質押擔保	擔保方以持有的 擔保對象合計 100%股權分別 提供股權質押擔 保	7年	否	否
萬科企業股份有限公司、北京中聯明 珠文化投資有限公司(共同借款人)	2024/7/3	140,000.00	2024/6/19	545,915.00	抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
	2024/9/10		2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、北京天竺暢 想住房租賃有限公司(共同借款人)	2024/7/3	8,700.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、清遠市萬科 酒店管理有限公司(共同借款人)	2024/7/3	22,200.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、廣州萬科企 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	13,000.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、廣州市萬赫 房地產有限公司(共同借款人)	2024/7/3	10,800.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬科企業股份有限公司、廈門寶呈眾 華置業有限責任公司(共同借款人)	2024/7/3	25,000.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、龍海市萬科 置業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	42,700.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、福州市萬航 投資發展有限公司(共同借款人)	2024/7/3	25,800.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
	2024/9/28		2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
	2024/10/17		2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
	2024/10/30		2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、杭州嘉樹置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	28,700.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
	2024/9/10		2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、寧波萬駱置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	39,000.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、杭州南橋置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	52,200.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、寧波萬創產 城發展有限公司(共同借款人)	2024/7/3	12,100.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、南通萬科投 資有限公司(共同借款人)	2024/7/3	16,500.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、揚州萬維置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	5,000.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬科企業股份有限公司、上海國融華 閔置業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	35,700.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、武漢萬合興 投資管理有限公司(共同借款人)	2024/7/3	12,300.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、大連弘潤置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	13,500.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、西安灞岸酒 店管理有限責任公司(共同借款人)	2024/7/3	30,600.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、鄭州市印譽 商業管理有限責任公司(共同借款 人)	2024/7/3	24,000.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、長沙市萬龍 房地產開發有限公司(共同借款人)	2024/7/3	15,800.00	2024/6/19		抵押擔保、質 押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、上海揚子江 航空地面服務有限公司(共同借款 人)	2024/7/3	23,100.00	2024/6/19	22,722.00	抵押擔保、質 押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	18年	否	否
萬科企業股份有限公司、河南民祥置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	6,800.00	2024/6/19	6,688.00	抵押擔保、質 押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	18年	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬緯物流發展集團有限公司	2024/7/12	11,500.00	2023/7/9	7,200.00	抵押擔保、質 押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否
萬緯物流發展集團有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	18,250.00	抵押擔保、質 押擔保		10年	否	否
萬緯物流發展集團有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	8,600.00	抵押擔保、質 押擔保		10年	否	否
萬緯物流發展集團有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	5,905.70	抵押擔保、質 押擔保		10年	否	否
萬緯物流發展集團有限公司	2024/7/12	30,000.00	2023/7/9	24,160.00	抵押擔保、質 押擔保		10年	否	否
萬緯物流發展集團有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	22,180.00	抵押擔保、質 押擔保		10年	否	否
萬緯物流發展集團有限公司	2024/7/12	25,000.00	2023/7/9	19,680.00	抵押擔保、質 押擔保		10年	否	否
萬緯物流發展集團有限公司	2024/7/12	27,400.00	2023/7/9	21,800.00	抵押擔保、質 押擔保		10年	否	否
萬科企業股份有限公司、瀋陽萬科萬 西企業管理有限公司(共同借款人)	2025/6/23	121,700.00	2021/6/25	95,933.50	抵押擔保、質 押擔保	擔保人以持有的 股權提供質押擔 保、以持有的在 建工程提供抵押 擔保	6年	否	否
萬科企業股份有限公司、瀋陽萬科萬 西企業管理有限公司(共同借款人)	2024/9/5	50,000.00	2021/6/24	25,754.55	質押、抵押擔 保	擔保人分別以持 有的股權提供質 押擔保、以持有 的在建工程提供 抵押擔保	4年	否	否
深圳市泊寓融資租賃服務有限公司	2025/12/17	40,000.00	2024/3/29	20,000.00	抵押擔保	擔保人以持有的 資產提供質押擔 保	至債務履行 期屆滿之日 止	否	否
北京綠城銀石置業有限公司	2024/11/7	228,000.00	2024/11/6	138,075.06	連帶責任擔 保、股權質押	擔保人以持有的 被擔保方100% 股權提供質押擔 保	18年	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
上海美源光電材料有限公司	2024/11/27	20,000.00	2024/12/09(暫定)	19,408.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保方100%股權提供質押擔保	從質押合同生效之日起至主合同項下債權訴訟時效屆滿的期間	否	否
寧波萬嘉合實業有限公司	2024/11/27	20,000.00	2024/12/02(暫定)	13,020.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保方100%股權提供質押擔保	從質押合同生效之日起至主合同項下債權訴訟時效屆滿的期間	否	否
徐州萬正置業有限公司、萬科企業股份有限公司(共同借款人)	2024/12/11	70,000.00	2024/12/10	27,798.55	質押擔保、抵押擔保	徐州萬正以持有的在建工程提供抵押、徐州萬惠以持有的徐州萬正100%股權提供質押	3年	否	否
河南天河惠弘房地產開發有限公司、萬科企業股份有限公司(共同借款人)	2024/12/11	35,000.00	2024/12/11	12,460.00	質押擔保、抵押擔保	河南天河惠弘以持有的在建工程提供抵押、鄭州萬科以持有的河南天河惠弘99%股權提供質押	4年	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
財榮有限公司	2024/12/30	50,983.89	/	0.00	質押擔保、一般保證責任	存款質押、股權質押	自擔保協議簽署之日起至所有實際、或有擔保責任已履行，且萬科置業(香港)向境外銀行發出通知90天後終止	否	否
APEX TREND LIMITED	2025/3/31	28,000.00	2024/10/25	28,000.00	質押擔保、連帶責任擔保	部分擔保方以賬戶內存款提供質押擔保	7年	否	否
Dynasty Holding Company Limited	2025/12/11	280,000.00	2023/12/14	236,206.36	質押擔保、抵押擔保、連帶責任擔保	部分擔保方以股權提供質押擔保、以應收賬款提供質押及抵押擔保	3年	否	否
GMI Hangzhou Holdings. Inc	2026/4/2	25,952.86	2023/2/27	25,952.86	連帶責任擔保、抵押擔保	部分擔保人以資產提供抵押擔保	4.5年	否	否
GMI Suzhou Holdings. Inc	2026/4/2	57,620.79	2023/2/27	57,620.79	抵押擔保、連帶責任擔保	部分擔保人以資產提供抵押擔保	4.5年	否	否
Intense Sunshine Limited (烈陽有限公司)	2025/12/15	91,214.72	2022/6/24	91,566.54	質押擔保、抵押擔保、連帶責任擔保	部分擔保人以資產提供抵押擔保、以股權提供質押擔保	4年	否	否
沃爾瑪亞洲商業管理(惠州)有限公司	2026/1/24	39,661.60	2020/3/4	37,200.00	質押擔保、連帶責任擔保	部分擔保人以應收賬款、股權提供質押擔保	6.8年	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
沃爾瑪亞洲房地產開發(珠海)有限公司	2026/1/24	920.00	2020/3/27	900.00	連帶責任擔保		6.8年	否	否
南昌匯賢商業管理有限公司	2026/1/24	920.00	2020/1/13	900.00	質押擔保、連帶責任擔保	部分擔保方以股權提供質押擔保、以應收賬款提供質押擔保	7年	否	否
Lotus Real Estate I Investment Limited	2026/4/2	32,455.27	2023/1/17	32,455.27	連帶責任擔保、抵押擔保	部分擔保人以資產提供抵押擔保	4.5年	否	否
Lotus Real Estate Investment Limited	2025/3/31	34,945.03	2022/7/6	0.00	質押擔保、連帶責任擔保	部分擔保方以股權提供質押擔保	3年	是	否
江陰尚正企業管理有限公司	2025/3/31	4,000.00	2022/7/19	0.00	質押擔保、抵押擔保、連帶責任擔保	部分擔保人提供應收賬款、資產、權益等抵押或質押擔保	3年	是	否
馬鞍山領程商貿有限公司	2025/3/31		2022/7/7	0.00			3年	是	否
SCPG Holdings Co.Ltd(印力集團控股有限公司)	2026/3/21	166,000.00	2023/4/3	165,400.00	質押擔保、抵押擔保、連帶責任擔保	部分擔保人以資產或應收賬款提供抵押質押擔保、提供保函	4年	否	否
西安亞建商業運營管理有限公司	2026/3/3	11,480.00	2023/2/28	11,480.00	連帶責任擔保、抵押擔保、質押擔保	部分擔保人以資產提供抵押擔保、以持有的股權提供質押擔保	4年	否	否
TRADE ROUTE INVESTMENTS LIMITED(業程投資有限公司)	2026/3/3	20,797.00	2023/2/28	20,198.08			4年	否	否
常熟印力商業管理有限公司	2025/3/31	45,000.00	2024/3/4	40,500.00	質押擔保、連帶責任擔保	部分擔保方以股權提供質押擔保	15年	否	否
佛山市深國投商用置業有限公司	2025/3/31	105,800.00	2021/11/5	20,341.58	連帶責任擔保、一般保證擔保		18年	否	否
佛山市順德區深國投商用置業有限公司	2025/3/31		2021/11/5	42,108.47			18年	否	否
杭州匯澤置業有限公司	2025/3/31	51,000.00	2023/12/29	41,106.00	連帶責任擔保		15年	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
杭州匯澤置業有限公司	2025/3/31	33,000.00	2024/11/10	26,625.84	連帶責任擔保		14年	否	否
杭州深國投企業管理有限公司	2026/4/2	8,434.00	2023/2/27	8,272.00	連帶責任擔保、質押擔保	部分擔保人以持有的股權提供質押擔保	4.5年	否	否
惠州市深國投商用置業有限公司	2025/3/31	8,600.00	2024/10/25	4,462.00	連帶責任擔保		7年	否	否
南京深國投商用置業有限公司	2026/4/2	11,043.92	2023/1/17	10,969.92	連帶責任擔保、質押擔保	部分擔保人以持有的股權提供質押擔保	4.5年	否	否
寧波深國投商用置業有限公司	2025/3/31	118,200.00	2023/4/19	104,900.00	質押擔保	擔保人以持有的股權提供質押擔保	18年	否	否
蘇州印力企業管理有限公司	2026/4/2	17,233.30	2023/2/27	17,021.30	質押擔保、連帶責任擔保	擔保人以持有的股權提供質押擔保	4.5年	否	否
天津鼎德置業有限公司	2025/4/26	142,500.00	2022/4/2	109,104.80	連帶責任保證擔保、一般擔保責任、質押擔保	部分擔保人以持有的股權提供質押擔保	18年	否	否
武漢深瑞置業有限公司	2025/3/31	100,000.00	2023/8/31	82,440.00	連帶責任擔保		15年	否	否
西安君邦置業有限公司	2025/4/15	95,000.00	2024/3/4	85,250.00	質押擔保、連帶責任擔保	擔保人以持有的股權提供質押擔保	18年	否	否
印力商用置業有限公司	2025/3/31	359,000.00	2024/3/20	338,199.30	質押擔保、連帶責任擔保	擔保人以應收賬款提供質押擔保	15年	否	否
南通映尚置業有限公司	2025/3/31	46,000.00	2019/12/20	25,950.00	連帶責任擔保		11年	否	否
上海築浦信息技術有限公司	2025/12/11	2,000.00	2024/12/5	2,000.00	連帶責任擔保		4年	否	否
上海印力企業管理有限公司	2026/5/30	1,000.00	2025/4/29	790.00	連帶責任擔保		5年	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
印力商用置業有限公司	2026/7/1	5,500.00	2025/4/24	5,500.00	連帶責任擔保		5年	否	否
印力商用置業有限公司	2025/6/4	51,000.00	2025/6/4	50,898.00	質押擔保、連帶責任擔保	擔保人以自身資產提供抵押擔保	6年	否	否
Lotus Real Estate Investment Limited	2025/7/5	33,956.53	2025/7/4	33,960.40	抵押擔保、質押擔保、連帶責任擔保	擔保人以應收賬款、資產提供質押及抵押擔保	1年	否	否
江陰尚正企業管理有限公司，馬鞍山領程商貿有限公司	2025/7/4	3,650.00	2025/7/4	3,400.00	抵押擔保、質押擔保、連帶責任擔保	擔保人以持有的股權、資產提供質押及抵押擔保	4年	否	否
佛山市南海區萬喆房地產開發有限公司、深圳市萬禮達投資有限公司（共同借款人）	2025/3/31	162,000.00	2022/7/27	143,750.00	質押擔保	擔保人以持有的股權提供質押擔保	5年	否	否
深圳禮達萬州投資有限公司	2026/5/30	117,400.00	2022/6/29	117,445.38	連帶責任保證擔保、抵押擔保	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	至主債務履行期屆滿之日止	否	否
深圳市萬緯物流投資有限公司	2025/1/4	51,500.00	2025/1/8	38,750.00	抵押擔保、質押擔保	擔保人以持有的資產、股權、經營收入提供擔保	至主合同項下債權訴訟時效屆滿之日止	否	否
寧波萬緯冷鏈物流有限公司	2025/1/4	17,400.00	2025/3/21	2,744.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	至主合同項下債權訴訟時效屆滿之日止	否	否
深圳市泊瀾租賃服務有限公司	2025/1/10	108,000.00	2024/12/20	108,000.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	30年	否	否
深圳市萬緯物流投資有限公司	2025/1/16	80,800.00	2025/1/17	67,890.00	抵押擔保、質押擔保	擔保人以資產、股權、租金收入提供擔保	至主合同項下債權訴訟時效屆滿之日止	否	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
東莞市萬虹房地產有限公司、萬科企業股份有限公司(共同借款人)	2025/1/23	42,100.00	2025/1/22	48,650.00	抵押	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	15年	否	否
珠海市萬彩繽紛房地產有限公司	2025/1/25	13,500.00	2025/1/17	13,320.00	質押	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	18年	否	否
萬緯物流發展有限公司	2025/3/14	7,200.00	2025/3/18	5,700.00	抵押擔保、質押擔保	擔保人已持有的資產、股權提供擔保	5年	否	否
萬緯物流發展有限公司	2025/3/14	27,800.00	2024/12/20	26,550.00	抵押擔保、質押擔保	擔保人已持有的資產、股權提供擔保	3年	否	否
萬緯物流發展有限公司	2025/3/14	48,100.00	2025/1/16	31,911.00	抵押擔保、質押擔保	擔保人已持有的資產、股權提供擔保	10年	否	否
昆明萬緯昆華物流有限公司、昆明曠萬投資有限公司(共同借款人)	2025/3/14	6,500.00	2025/1/8	5,775.00	抵押擔保	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	10年	否	否
徐州萬欣置業有限公司、萬科企業股份有限公司(共同借款人)	2025/6/17	30,100.00	2025/6/17	30,028.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	15年	否	否
石獅和安物流有限公司	2025/6/17	12,000.00	2025/3/31	11,000.00	質押擔保、抵押擔保、連帶責任擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保、以所持物業提供抵押擔保	18年	否	否
連江宏晟冷链物流有限公司	2025/6/17	13,200.00	2025/3/31	12,050.00	質押擔保、抵押擔保、連帶責任擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保、以所持物業提供抵押擔保	18年	否	否
新雙冷(青島)物流有限公司	2025/7/30	19,500.00	2025/7/31	0.00	連帶責任擔保	借款合同生效之日起至青島銀行成為新雙冷名下物業的第一順位抵押人之日止		是	否

第五節 重要事項

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
東莞萬緯供應鏈有限公司	2025/8/16	9,550.00	2025/9/4	6,810.61	股權質押	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	15年	否	否
杭州弘望投資管理有限公司、杭州東學投資管理有限公司、上海萬科技投資管理有限公司	2025/10/28	10,118.00	2025/10/28	10,118.00	質押擔保、抵押擔保	擔保人以其持有的辦公、商業房屋產權和應收賬款提供抵押質押擔保	至相關支付義務履行完畢之日止	否	否
浙江萬科南都房地產有限公司	2025/12/22	25,900.00	2025/12/20	25,900.00	保證擔保		至2030年6月15日	否	否
上海耐姆克電子有限公司	2026/6/13	11,500.00	2026/6/30	8,399.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	至主債務履行期屆滿之日止	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(C1)			821,488.64	報告期內對子公司擔保實際發生額合計(C2)				814,074.50	
報告期末已審批的對子公司擔保額度合計(C3)			7,710,700.07	報告期末對子公司實際擔保餘額合計(C4)				6,577,138.63	

公司擔保總額(即前三大項的合計)			
報告期內審批擔保額度合計(A1+B1+C1)	850,694.64	報告期內擔保實際發生額合計(A2+B2+C2)	839,444.75
報告期末已審批的擔保額度合計(A3+B3+C3)	10,617,823.28	報告期末實際擔保餘額合計(A4+B4+C4)	9,288,436.70
實際擔保總額(即A4+B4+C4)佔公司淨資產的比例			90.90%
其中：			
為股東、實際控制人及其關聯方提供擔保的餘額(D)			/
直接或間接為資產負債率超過70%的被擔保對象提供的債務擔保餘額(E)			6,049,562.13
擔保總額超過淨資產50%部分的金額(F)			4,179,376.71
上述三項擔保金額合計(D+E+F)			10,228,938.84
對未到期擔保合同，報告期內發生擔保責任或有證據表明有可能承擔連帶清償責任的情況說明(如有)			/
違反規定程序對外提供擔保的說明(如有)			/

註：

- 擔保對象為財榮有限公司的兩筆擔保中，合作方按其在項目中5%的權益比例提供反擔保；擔保對象為海南萬駿管理服務有限公司的擔保中，擔保對象另一股東珠海橫琴萬駿投資集團有限公司按持股比例30%提供反擔保。除前述之外，上表所列擔保事項不存在其他反擔保。
- 擔保對象為成都市尉洪建設有限公司的對外擔保為本公司控股子公司成都市南陽帝景置業有限公司根據北京仲裁委員會出具的仲裁書承擔擔保責任，具體請見本公司於2025年4月15日發佈的《關於控股子公司因仲裁被動承擔連帶保證責任的公告》。
- 部分擔保同時存在公司及其他子公司提供擔保的情形，為避免重複統計，僅在公司對子公司提供的擔保中列示及統計。
- 涉及外幣的相關金額以國家外匯管理局公布的2026年6月30日人民幣匯率中間價換算為人民幣。
- 因部分擔保涉及多次公告，上表中的公告披露日期為最近一次公告的披露日期。

2、 違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。

(三) 委託理財

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期不存在委託理財。

(四) 其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

第五節 重要事項

十三、報告期內接待調研、溝通、採訪等情況

✓ 適用 □ 不適用

公司持續加強信息披露管理及投資者關係維護，上半年共發佈境內外公告239份，切實保障投資者的知情權；持續構建全方位、多層次的交流體系，滿足不同類型投資者的交流需求。

報告期內，本集團接待投資者來訪和召開電話會議40餘次，組織投資機構調研活動8場，通過深交所互動易平台回復投資者提問超190條，認真回應市場關切。公司圍繞2025年度業績，組織召開了線下分析師交流會，並在會後及時整理並披露投資者關係活動記錄表，同步發佈於巨潮資訊網(www.cninfo.com.cn)及「萬科投資者關係」微信公眾號，確保交流內容向全體投資者公開共享。此外，本集團還通過網站、電話、電子郵件等方式與投資者交流，維護投資者和公司之間的長期信任關係。

2026年上半年本集團投資者溝通接待主要情況如下：

接待時間	接待地點	接待方式	接待對象類型	接待對象
2026年3月	深圳	見面會	分析師溝通會	券商
報告期內	北京、 上海、 深圳等	小組或 一對一	接待券商	中金公司、中信證券、廣發證券、長江證券、國泰海通證券、中信建投證券、東方證券、申萬宏源證券、中銀證券、平安證券、興業證券、招商證券、華泰證券、開源證券、太平洋證券、花旗證券、美銀證券、巴克萊、Morgan Stanley、J.P.Morgan、HSBC等
報告期內	北京、 上海、 深圳等	小組或 一對一	接待基金、 其他投資機構 及個人投資者	嘉實基金、南方基金、華夏基金、招商基金、國泰基金、華泰柏瑞基金、寧泉資產、仁橋資產、山合投資、貝萊德、千禧基金、Legal and General、Man Group等

在上述投資者溝通接待活動中，交談的主要內容是公司日常經營情況、發展戰略、公司對各業務所屬行業的發展看法等。

十四、其他重大事項的說明

✓ 適用 □ 不適用

報告期內及截至本報告披露日，按照《證券法》《上市公司信息披露管理辦法》所規定的重大事件，公司已在巨潮資訊網及聯交所披露易網站進行了披露。同時補充說明如下：

（一）制定董事、高級管理人員薪酬方案

為進一步完善公司激勵與約束機制，規範公司董事、高級管理人員的薪酬考核與薪酬管理，有效調動公司董事、高級管理人員的工作積極性，促進公司可持續發展，根據《上市公司治理準則（2025年10月修訂）》及公司薪酬的相關制度，參考同行業其他公司的薪酬狀況，並結合公司實際經營情況，公司第二十屆董事會第三十三次會議審議通過了《關於制定2026年度公司董事、高級管理人員薪酬方案的議案》，公司2025年度股東會審議通過了《制定2026年度公司董事薪酬方案的議案》，2026年第一次臨時股東會審議通過了《關於調整公司董事薪酬方案的議案》。

（二）公司部分董事簡歷的更新

自2026年7月10日公司在內容有關（其中包括）第二十屆董事會第三十七次會議決議的公告中披露相關董事簡歷以來，公司部分董事的簡歷發生了變更，更新簡歷信息如下：

徐恩利先生，1975年出生，天津大學管理學碩士，高級工程師。現任公司黨委書記、董事長，深鐵集團黨委副書記。2020年至2024年期間任深業集團有限公司黨委委員、副總經理，期間曾兼任深業置地有限公司及深業商業管理有限公司黨委書記、董事長。2024年11月至2026年7月，任深圳高速公路集團股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股票代碼：600548，香港聯交所上市公司，股票代碼：00548）黨委書記、董事長。徐先生於2022年至2024年期間擔任深圳控股有限公司（香港聯交所上市公司，股票代碼：00604）董事，2022年至2025年擔任路勁基建有限公司（香港聯交所上市公司，股票代碼：01098）董事。2026年7月至今，任公司黨委書記、董事長。

第五節 重要事項

姚飛先生，1967年出生，華科技大學經濟學博士，教授級高級經濟師。現任公司董事，深圳市高新投集團有限公司黨委書記、董事長。2017年2月至2026年8月，任深圳市投資控股有限公司黨委委員、副總經理，2026年8月至今任深圳市高新投集團有限公司黨委書記、董事長。現兼任深圳資產管理有限公司董事長，國信證券股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代碼：002736)董事，深圳擔保集團有限公司董事，華潤深國投信託有限公司董事，中國國有資本風險投資基金股份有限公司董事。2026年7月至今，任公司董事。

朱志強先生，1975年出生，復旦大學公共管理碩士。現任公司董事、董事會投資與決策委員會委員，深圳市資本運營集團有限公司黨委書記、董事長。曾任深圳市資本運營集團有限公司黨委副書記、董事、總經理。2021年4月至今，兼任中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股票代碼：000039，香港聯交所上市公司，股票代碼：02039)副董事長。2026年7月至今，任公司董事。

除上文所披露外，概無有關徐恩利先生、姚飛先生和朱志強先生之任何資料須根據《聯交所上市規則》第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條予以披露，亦無任何其他有關徐恩利先生、姚飛先生和朱志強先生之事宜須敦請股東垂注。

本公司第二十一屆董事會非執行董事黃力平先生、雷江松先生、姚飛先生及朱志強先生均已簽署函件，確認放棄從本公司領取董事薪酬。

十五、公司子公司重大事項

報告期內，萬物雲實施了股份回購等重大事項。詳見本報告「第六節股本變動及股東情況」部分及萬物雲在聯交所披露的相關公告。

第六節 股本變動及股東情況

一、股本變動情況

(一) 公司股份變動情況表(截至2026年6月30日)

股份類別	2025年12月31日		增減變動		2026年6月30日	
	數量(股)	比例	發行新股(股)	其他(股)	數量(股)	比例
一、有限售條件股份						
1. 國家及國有法人持股						
2. 境內法人持股						
3. 境內自然人持股	7,260,668	0.06%	0	1,822,711	9,083,379	0.08%
4. 外資持股						
有限售條件股份合計	7,260,668	0.06%	0	1,822,711	9,083,379	0.08%
二、無限售條件股份						
1. 人民幣普通股	9,716,935,865	81.44%	0	-1,822,711	9,715,113,154	81.43%
2. 境外上市外資股	2,206,512,938	18.49%	0	0	2,206,512,938	18.49%
無限售條件股份合計	11,923,448,803	99.94%	0	-1,822,711	11,921,626,092	99.92%
三、股份總數	11,930,709,471	100.00%	0	0	11,930,709,471	100.00%

(二) 限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	上年末 限售股數	報告期解除 限售股數	報告期增加 限售股數	期末 限售股數	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,546,209	0	1,848,736	7,394,945	擔任公司董事、高級 管理人員	按照《深圳證券交易 所上市公司自律監管 指引第10號——股份 變動管理》規定執行
解凍	1,239,484	0	0	1,239,484		
韓慧華	105,750	0	0	105,750		
劉肖	118,200	0	0	118,200		
朱旭	104,100	26,025	0	78,075		
祝九勝	146,925	0	0	146,925		
合計	7,260,668	26,025	1,848,736	9,083,379		

註： 限售股數變動原因是報告期內郁亮先生因到齡退休辭去公司董事、執行副總裁職務，其所持公司股份在辭任後半年內全部為限售股。

第六節 股本變動及股東情況

二、證券發行與上市情況

☐ 適用 ☒ 不適用

三、公司股東數量及持股情況(截至2026年6月30日)

(一) 股東情況表

單位：股

2026年6月30日	466,444戶	2026年7月31日	458,102戶			
股東總數	(其中A股466,372戶，H股72戶)	股東總數	(其中A股458,029戶，H股73戶)			
前10名股東持股情況						
股東名稱	股東性質	持股比例	報告期末持有的 普通股數量	報告期內 增減變動情況	持有有限售 條件股份數量	質押或凍結 的股份數量
深鐵集團	國有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,359,864	-4,000	0	0
香港中央結算有限公司	境外法人	1.23%	146,192,644	12,431,207	0	0
中國銀行股份有限公司－招商滬深300 地產等權重指數分級證券投資基金	基金、理財產品等	0.87%	103,786,318	53,785,360	0	0
中國工商銀行股份有限公司－南方中證 全指房地產交易型開放式指數證券投 資基金	基金、理財產品等	0.45%	53,557,589	-4,470,400	0	0
盧毅	境內自然人	0.28%	33,000,000	0	0	0
徐小雅	境內自然人	0.26%	30,475,236	30,475,236	0	0

第六節 股本變動及股東情況

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股比例	報告期末持有的普通股數量	報告期內增減變動情況	持有有限售條件股份數量	質押或凍結的股份數量
武漢盛隆創業投資有限公司	境內一般法人	0.25%	30,251,120	-100,000	0	0
呂強	境內自然人	0.25%	29,740,900	29,740,900	0	0
陳淑新	境內自然人	0.22%	26,171,600	0	0	0

戰略投資者或一般法人因配售新股成為前 10名股東的情況 不適用

上述股東關聯關係或一致行動的說明

公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

上述股東涉及委託／受托表決權、放棄表決權情況的說明 不適用

參與融資融券業務股東情況說明

不適用

前10名股東中存在回購專戶的特別說明

(如有)

不適用

第六節 股本變動及股東情況

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售	
	條件股份數量	股份種類
深鐵集團	3,242,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,359,864	H股
香港中央結算有限公司	146,192,644	A股
中國銀行股份有限公司－招商滬深300地產等權重指數 分級證券投資基金	103,786,318	A股
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易 型開放式指數證券投資基金	53,557,589	A股
盧毅	33,000,000	A股
徐小雅	30,475,236	A股
武漢盛隆創業投資有限公司	30,251,120	A股
呂強	29,740,900	A股
陳淑新	26,171,600	A股

註1：HKSCC NOMINEES LIMITED為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人。

註2：香港中央結算有限公司為通過深股通持有公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人。

註3：上表中A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

第六節 股本變動及股東情況

截至2026年6月30日，公司總股數為11,930,709,471股，其中A股9,724,196,533股，H股2,206,512,938股。

持股5%以上股東、前10名股東及前10名無限售流通股股東參與轉融通業務出借股份情況

☐ 適用 ☒ 不適用

前10名股東及前10名無限售流通股股東因轉融通出借／歸還原因導致較上期發生變化

☐ 適用 ☒ 不適用

公司前10名普通股股東、前10名無限售條件普通股股東在報告期內是否進行約定購回交易

☐ 是 ☒ 否

(二) 控股股東和實際控制人情況

公司不存在控股股東和實際控制人，報告期內該情況無變化。

報告期內，公司第一大股東持股未發生變化，公司不存在單一股東或通過股東之間一致行動協議或約定導致可以支配公司股份表決權超過30%的情況。根據《公司章程》公司董事會由11名成員構成，截至本報告披露日，第二十一屆董事會由第二十屆董事會提名並經股東會選舉產生，共由11名董事構成，其中，獨立董事4名，在公司全職工作的執行董事3名，在第一大股東全職工作的董事2名，在其他單位全職工作的董事2名。

第六節 股本變動及股東情況

(三) 香港《證券與期貨條例》規定的主要股東持股情況

截至2026年6月30日，就本公司董事合理所知，按照《證券及期貨條例》相關規定，除本公司董事或最高行政人員以外，公司主要股東擁有公司權益或淡倉情況如下：

股東名稱	身份(權益類別)	股份數量(股)	權益性質	股份類別	佔公司已發行 A股股本 總額的比例	佔公司已發行 H股股本 總額的比例	佔公司 已發行股本 總額的比例
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.35%	-	27.18%
上海寧泉資產管理有限公司	投資經理	198,800,500	好倉	H股	-	9.01%	1.67%

除以上信息外，公司未知其他人士(不含公司董事及最高行政人員)根據《證券與期貨條例》和《聯交所上市規則》應披露權益或淡倉等情況。

(四) 本公司或本公司附屬公司在報告期內購買、出售或贖回本公司或本公司附屬公司上市證券情況

除下文就萬物雲所披露者外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司或其附屬公司的任何上市證券。本公司於報告期內並無持有任何庫存股份。

報告期內，萬物雲已自聯交所合計回購2,273,100股萬物雲H股，佔萬物雲總股本(不包含庫存股份)的比例為0.20%，總金額為39,967,888.25港元(不含交易費)。於2026年6月30日，萬物雲將上述回購H股股份作為庫存股持有。

第六節 股本變動及股東情況

四、董事和高級管理人員持股變動

☐ 適用 ☒ 不適用

報告期內，公司董事、高級管理人員於本公司持股情況如下：

姓名	報告期末職務	期初持股數 (股)	期內變化 (股)	期末持股數 (股)	期末持股佔 總股份數 的比例
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	141,000	0	141,000	0.0012%
郁亮	原董事、執行副總裁	7,394,945	0	7,394,945	0.0620%
合計		7,535,945	0	7,535,945	0.0632%

- 註： 1. 除上述之外，截至本報告期末其他董事、高級管理人員未持有公司股份。
2. 上述人士所持本公司股份均為實益擁有的A股股份，且均為好倉。除上文所述外，本公司並不知悉任何董事，監事，高級管理人員及相關聯繫人根據《證券及期貨條例》第352條須由本公司存置登記冊記錄的權益或淡倉，亦不知悉其根據《標準守則》須向本公司及聯交所申報的本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）股份。

五、控股股東或實際控制人變更情況

公司無實際控制人、控股股東。

六、優先股相關情況

報告期公司不存在優先股。

第七節 債券相關情況

一、企業債券

☐ 適用 ☒ 不適用

二、公司債券

☒ 適用 ☐ 不適用

(一) 公司債券基本信息

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)	H1萬科02(原 149358 債券簡稱21萬科02)		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%	登記回售部分已於2026年1月30日兌付部分本息，剩餘部分本息於2027年1月22日到期；未登記回售部分本息於2028年1月22日到期。詳見《關於召開萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)2026年第一次債券持有人會議的補充通知(二)》和《關於萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)2026年第一次債券持有人會議決議的公告》	深交所

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)	H1萬科04(原債券簡稱21萬科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	35,377	3.70%	登記回售部分已於2026年5月20日兌付部分本息，剩餘部分本息於2027年5月20日到期；未登記回售部分本息於2028年5月20日到期。詳見《關於召開萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)2026年第二次債券持有人會議的通知》《關於萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)2026年第二次債券持有人會議決議的公告》	深交所

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2023年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)	H3萬科01(原債券簡稱23萬科01)	148380	2023年7月21日至2023年7月24日	2023年7月24日	2027年7月24日	115,607	3.10%	已於2026年7月24日兌付部分本息，剩餘部分本息於2027年7月24日到期。詳見《關於召開萬科企業股份有限公司2023年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)2026年第一次債券持有人會議的通知》和《關於萬科企業股份有限公司2023年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)2026年第一次債券持有人會議決議的公告》	深交所

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種二)	H1萬科06(原債券簡稱21萬科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	39,775	3.49%	登記回售部分已於2026年7月27日兌付部分本息，剩餘部分本息於2027年6月26日到期；未登記回售部分本息於2028年7月26日到期。詳見《關於召開萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種二)2026年第一次債券持有人會議的通知》和《關於萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種二)2026年第一次債券持有人會議決議的公告》	深交所

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第三期)(品種二)	H2萬科06(原 債券簡稱22萬 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%	採用單利按年計息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金一起到期	深交所
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種二)	H2萬科02(原 債券簡稱22萬 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%		
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)	H2萬科04(原 債券簡稱22萬 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%		

投資者適當性安排(如有)

面向專業機構投資者

適用的交易機制

點擊成交、詢價成交、協商成交、競買成交或深交所認可的其他方式

是否存在終止上市交易的風險
(如有)和應對措施

不適用

(二) 逾期未償還債券

☐ 適用 ☒ 不適用

公司不存在逾期未償還債券本金或利息的情形。

(三) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

☒ 適用 ☐ 不適用

報告期內及截至本報告披露日前，根據公司實際情況及市場環境，公司放棄行使21萬科02、H1萬科04、H1萬科06公司債券贖回選擇權、未調整票面利率，並已由投資者行使回售選擇權。

為調整萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)回售部分債券本息兌付安排，本期債券於2026年1月19日召開了2026年第一次債券持有人會議，已審議通過《關於豁免本次會議召開相關程序要求的議案》和《關於調整「21萬科02」回售部分債券本息兌付安排、增加固定兌付安排、提供增信措施的議案》。

為調整萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)回售部分債券本息兌付安排，本期債券於2026年5月13日召開了2026年第二次債券持有人會議，已審議通過《關於豁免本次會議召開相關程序要求的議案》和《關於調整「H1萬科04」回售部分債券本息兌付安排、增加固定兌付安排、提供增信措施的議案》。

為調整萬科企業股份有限公司2023年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)回售部分債券本息兌付安排，本期債券於2026年6月5日召開了2026年第一次債券持有人會議，已審議通過《關於豁免本次會議召開相關程序要求的議案》和《關於調整「H3萬科01」回售部分債券本息兌付安排、增加固定兌付安排、提供增信措施的議案》。

第七節 債券相關情況

為調整萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種二)回售部分債券本息兌付安排，本期債券於2026年6月5日召開了2026年第一次債券持有人會議，已審議通過《關於豁免本次會議召開相關程序要求的議案》和《關於調整「H1萬科06」回售部分債券本息兌付安排、增加固定兌付安排、提供增信措施的議案》。

(四) 報告期內信用評級結果調整情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(五) 擔保情況、償債計劃及其他償債保障措施在報告期內的執行情況和變化情況及對債券投資者權益的影響

☒ 適用 ☐ 不適用

公司債券的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流以及融資。截至本報告出具日，「H1萬科02」、「H1萬科04」、「H3萬科01」和「H1萬科06」的擔保情況、償債計劃及償債保障措施已按經債券持有人會議審議通過的議案執行，包括按照議案約定兌付本息、提供增信措施並披露進展。「H2萬科02」、「H2萬科04」和「H2萬科06」的擔保情況、償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

第七節 債券相關情況

三、非金融企業債務融資工具

✓ 適用 □ 不適用

(一) 非金融企業債務融資工具基本信息

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2022年度第四期中期票據	22萬科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%	已於2026年1月28日部分兌付本息，剩餘本息於2026年12月15日到期。詳見《關於萬科企業股份有限公司2022年度第四期中期票據2026年第一次持有人會議的議案概要》和《關於萬科企業股份有限公司2022年度第四期中期票據2026年第一次持有人會議決議的公告》	中國銀行間市場交易商協會

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2022年度第五期中期票據	22萬科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%	已於2026年1月28日部分兌付本息，剩餘本息於2026年12月28日到期。詳見《關於萬科企業股份有限公司2022年度第五期中期票據2026年第一次持有人會議的議案概要》和《關於萬科企業股份有限公司2022年度第五期中期票據2026年第一次持有人會議決議的公告》	中國銀行間市場交易商協會

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2023年度第一期中期票據	23萬科MTN001	102381014	2023年4月20日-2023年4月21日	2023年4月23日	2027年4月23日	119,766	3.11%	已於2026年4月23日部分兌付本息，剩餘本息於2027年4月23日到期。詳見《關於萬科企業股份有限公司2023年度第一期中期票據2026年第一次持有人會議的議案概要》和《關於萬科企業股份有限公司2023年度第一期中期票據2026年第一次持有人會議決議的公告》	中國銀行間市場交易商協會

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2023年度第二期中期票據	23萬科MTN002	102381172	2023年5月10日-2023年5月11日	2023年5月12日	2027年5月12日	119,778	3.10%	已於2026年5月12日部分兌付本息，剩餘本息於2027年5月12日到期。詳見《關於萬科企業股份有限公司2023年度第二期中期票據2026年第一次持有人會議的議案概要》和《關於萬科企業股份有限公司2023年度第二期中期票據2026年第一次持有人會議決議的公告》	中國銀行間市場交易商協會

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2023年度第三期中期票據	23萬科MTN003	102381399	2023年6月13日-2023年6月14日	2023年6月15日	2027年6月15日	119,832	3.07%	已於2026年6月15日部分兌付本息，剩餘本息於2027年6月15日到期。詳見《關於萬科企業股份有限公司2023年度第三期中期票據2026年第一次持有人會議的議案概要》和《關於萬科企業股份有限公司2023年度第三期中期票據2026年第一次持有人會議決議的公告》	中國銀行間市場交易商協會

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2023年度第四期中期票據	23萬科MTN004	102381621	2023年7月5日-2023年7月6日	2023年7月7日	2027年7月7日	119,826	3.07%	已於2026年7月7日部分兌付本息，剩餘本息於2027年7月7日到期。詳見《關於萬科企業股份有限公司2023年度第四期中期票據2026年第一次持有人會議的議案概要》和《關於萬科企業股份有限公司2023年度第四期中期票據2026年第一次持有人會議決議的公告》	中國銀行間市場交易商協會

投資者適當性安排(如有)

中期票據面向全國銀行間債券市場的機構投資者(國家法律、法規禁止購買者除外)發行

適用的交易機制

詢價交易、請求報價和點擊成交

是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施

不適用

(二) 逾期未償還債券

☐ 適用 ☒ 不適用

(三) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

☒ 適用 ☐ 不適用

為調整萬科企業股份有限公司2022年度第四期中期票據本息兌付安排，本期債券於2025年12月至2026年1月召開了2025年第一次債券持有人會議、2025年第二次債券持有人會議和2026年第一次債券持有人會議，會議審議通過《本期中期票據本息兌付安排調整的議案(特別議案)》。

為調整萬科企業股份有限公司2022年度第五期中期票據本息兌付安排，本期債券於2025年12月至2026年1月召開了2025年第一次債券持有人會議和2026年第一次債券持有人會議，會議審議通過《本期中期票據本息兌付安排調整的議案(特別議案)》。

為調整萬科企業股份有限公司2023年度第一期中期票據本息兌付安排，本期債券於2026年4月召開了2026年第一次債券持有人會議，會議審議通過《本期中期票據本息兌付安排調整的議案(特別議案)》。

為調整萬科企業股份有限公司2023年度第二期中期票據本息兌付安排，本期債券於2026年5月召開了2026年第一次債券持有人會議，會議審議通過《本期中期票據本息兌付安排調整的議案(特別議案)》。

為調整萬科企業股份有限公司2023年度第三期中期票據本息兌付安排，本期債券於2026年6月召開了2026年第一次債券持有人會議，會議審議通過《本期中期票據本息兌付安排調整的議案(特別議案)》。

為調整萬科企業股份有限公司2023年度第四期中期票據本息兌付安排，本期債券於2026年6月召開了2026年第一次債券持有人會議，會議審議通過《本期中期票據本息兌付安排調整的議案(特別議案)》。

第七節 債券相關情況

(四) 報告期內信用評級結果調整情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(五) 擔保情況、償債計劃及其他償債保障措施在報告期內的執行情況和變化情況及對債券投資者權益的影響

☒ 適用 ☐ 不適用

非金融企業債務融資工具的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流以及融資。截至本報告出具日，「22萬科MTN004」、「22萬科MTN005」、「23萬科MTN001」、「23萬科MTN002」、「23萬科MTN003」和「23萬科MTN004」的擔保情況、償債計劃及償債保障措施已按經債券持有人會議審議通過的議案執行，包括按照議案約定兌付本息、提供增信措施並披露進展。

四、可轉換公司債券

☐ 適用 ☒ 不適用

報告期公司不存在可轉換公司債券。

五、報告期內合併報表範圍虧損超過上年末淨資產10%

☒ 適用 ☐ 不適用

具體情況詳見本報告「第三節管理層討論與分析」章節的相關內容。

六、截至報告期末公司近兩年的主要會計數據和財務指標

☐ 適用 ☒ 不適用

根據相關法規，公司存續面向普通投資者交易的債券的，應當披露截至報告期末公司近兩年的主要會計數據和財務指標。截至報告期末，公司無存續面向普通投資者交易的債券。



德勤

致萬科企業股份有限公司董事會

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

引言

我們已審閱載於第106至138頁的萬科企業股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱為「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括截至2026年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須按照上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列示該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據審閱之結果，對該等簡明綜合財務報表出具結論，並按照雙方所協定的應聘書條款僅向全體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據國際審計與鑒證準則委員會頒佈的國際審閱工作準則第2410號實體獨立核數師對中期財務信息的審閱進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括向主要負責財務和會計事項的人員作出詢問，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照國際審計準則進行的審計範圍，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不發表審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號編製。

第八節 中期財務報告 獨立審閱報告

有關持續經營的重大不確定性

我們提醒財務報表使用者關注，如簡明合併財務報表附註1所述，萬科於截至2026年6月30日止六個月發生歸屬於母公司股東的淨虧損計人民幣149.5億元，且於截至2026年6月30日，本集團於一年內到期的銀行貸款、其他借款及債券本金總額為人民幣1,788.6億元，現金及現金等價物餘額為人民幣530.8億元。這些事項或情況，連同簡明合併財務報表附註1所示的其他事項，表明存在可能導致對萬科持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。該事項不影響已發表的審計意見。

德勤•關黃陳方會計師事務所

執業會計師

香港

2026年8月27日

中期財務報告 第八節 簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
收入	3(a)	70,169,109	105,323,304
成本		(68,536,919)	(99,943,570)
毛利		1,632,190	5,379,734
其他收益淨額	4	196,479	1,340,704
銷售及營銷開支		(1,741,587)	(3,164,105)
管理費用		(3,430,656)	(4,339,392)
金融資產減值虧損		(325,992)	(301,770)
其他開支		(1,213,258)	(721,312)
經營虧損		(4,882,824)	(1,806,141)
租賃負債費用		(258,115)	(345,881)
融資成本	5(a)	(3,975,885)	(3,696,855)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		(3,166,108)	(804,830)
稅前虧損	5	(12,282,932)	(6,653,707)
所得稅	6	(3,738,321)	(4,211,276)
期內虧損		(16,021,253)	(10,864,983)
以下人士應佔：			
— 本公司股東		(14,951,269)	(11,946,574)
— 非控股權益		(1,069,984)	1,081,591
期內虧損		(16,021,253)	(10,864,983)
每股虧損(人民幣元)			
— 基本及攤薄	8	(1.25)	(1.01)

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
期內虧損	(16,021,253)	(10,864,983)
其他全面(開支)收益		
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
— 公允價值儲備變動淨額(不可劃轉)	(252,425)	(219,765)
分佔聯營公司其他全面(開支)收益	(59,340)	50,380
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	216,714	104,271
分佔聯營公司其他全面收益(開支)	333,157	(1,400,268)
期內其他全面收益(開支)	238,106	(1,465,382)
期內全面開支總額	(15,783,147)	(12,330,365)
以下人士應佔：		
— 本公司股東	(14,697,870)	(13,397,812)
— 非控股權益	(1,085,277)	1,067,447
期內全面開支總額	(15,783,147)	(12,330,365)

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第八節 簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	30,149,809	32,067,322
投資物業	10	132,848,789	141,518,573
無形資產及商譽		8,930,566	9,191,562
於聯營公司及合營公司的權益		102,920,676	106,911,961
生物資產		210,129	216,118
其他金融資產		1,893,111	2,267,014
其他非流動資產	12	3,395,342	3,494,857
遞延稅項資產		26,388,409	27,581,570
		306,736,831	323,248,977
流動資產			
存貨及其他合約成本	13	347,967,248	376,047,823
合約資產		8,539,487	11,938,848
貿易及其他應收款項	14	237,450,658	242,078,218
其他流動資產		17,972	68,017
已抵押及受限制存款		5,966,351	5,720,191
現金及現金等價物	15	53,082,936	61,520,758
		653,024,652	697,373,855
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	232,198,944	246,340,710
合約負債		77,553,166	93,057,377
銀行貸款及金融機構借款	17	167,249,080	142,862,211
應付債券	18	14,460,624	18,394,205
租賃負債		1,194,646	1,725,253
即期稅項		60,773,367	62,818,191
		553,429,827	565,197,947
流動資產淨值		99,594,825	132,175,908
總資產減流動負債		406,331,656	455,424,885

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告 簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	17	130,002,189	157,185,810
應付債券	18	9,504,062	11,295,349
租賃負債		11,553,477	14,396,346
遞延稅項負債		4,566,341	4,697,758
撥備		401,023	723,069
其他非流動負債	19	34,498,332	31,266,495
		190,525,424	219,564,827
淨資產			
		215,806,232	235,860,058
股本及儲備			
股本	20	11,930,709	11,930,709
儲備		90,250,490	104,974,515
本公司股東應佔權益總額			
		102,181,199	116,905,224
非控股權益			
		113,625,033	118,954,834
總權益			
		215,806,232	235,860,058

於2026年8月27日獲董事會批准及授權刊發。

徐恩利
董事

黃宇
董事

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第八節 簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔以下各項									
	股本	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	公允價值儲備 (不可動轉)	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2026年1月1日之結餘(經審計)	11,930,709	24,983,972	126,227,537	(2,928,698)	(887,234)	1,997,535	(44,418,597)	116,905,224	118,954,834	235,860,058
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(14,951,269)	(14,951,269)	(1,069,984)	(16,021,253)
期內其他全面收益(開支)	-	-	-	565,164	(311,765)	-	-	253,399	(15,293)	238,106
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	565,164	(311,765)	-	(14,951,269)	(14,697,870)	(1,085,277)	(15,783,147)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	220,898	220,898
收購子公司(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	-	268,530	268,530
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	(26,155)	-	(26,155)	(107,457)	(133,612)
出售子公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,673,100)	(1,673,100)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,555,684)	(1,555,684)
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,397,711)	(1,397,711)
於2026年6月30日之結餘(未經審計)	11,930,709	24,983,972	126,227,537	(2,363,534)	(1,198,999)	1,971,380	(59,369,866)	102,181,199	113,625,033	215,806,232

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告 簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔以下各項									
	股本	庫存股份	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	公允 價值儲備 (不可劃轉)	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日之結餘(經審計)	11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	126,227,537	(3,113,313)	(1,319,234)	297,951	44,137,873	202,666,488	136,188,175
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	(11,946,574)	(11,946,574)	1,081,591
期內其他全面開支	-	-	-	-	(1,281,853)	(169,385)	-	-	(1,451,238)	(14,144)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(1,281,853)	(169,385)	-	(11,946,574)	(13,397,812)	1,067,447
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431,186
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,999
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	-	29,916	-	29,916	(1,573,882)
出售子公司部分權益	-	-	-	-	-	-	1,663,216	-	1,663,216	448,115
出售子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,437,209)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,923,903)
出售庫存股	-	1,291,800	(812,793)	-	-	-	-	-	479,007	-
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,482,200)
於2025年6月30日之結餘(未經審計)	11,930,709	-	24,983,972	126,227,537	(4,395,166)	(1,488,619)	1,991,083	32,191,299	191,440,815	129,719,728

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第八節 簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
經營活動		
經營所產生現金	4,223,880	2,390,667
已付所得稅	(3,729,113)	(5,429,371)
經營活動所得(所用)現金淨額	494,767	(3,038,704)
投資活動		
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	73,787	3,461,785
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(511,236)	(1,213,139)
投資活動所產生其他現金流量	1,607,843	595,460
投資活動所得現金淨額	1,170,394	2,844,106
融資活動		
已付股息及利息	(3,354,575)	(8,223,387)
銀行貸款、金融機構、股東及債券借款所得款項	7,678,764	31,643,549
償還銀行貸款、金融機構、股東及債券借款	(13,353,513)	(36,197,686)
融資活動所用其他現金流量	(982,226)	(1,554,342)
融資活動所用現金淨額	(10,011,550)	(14,331,866)
外匯匯率變動的影響	(91,433)	(135,365)
現金及現金等價物減少淨額	(8,437,822)	(14,661,829)
於1月1日之現金及現金等價物(附註15)	61,520,758	84,009,392
於6月30日之現金及現金等價物(附註15)	53,082,936	69,347,563

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準

萬科企業股份有限公司(「本公司」)為一家於中華人民共和國(「中國」)成立及登記的公司。本公司及其子公司(合稱「本集團」)的主要業務為在中國開發及銷售物業。

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。

持續經營

截至2026年6月30日止六個月，本集團產生本公司普通股股東應佔淨虧損人民幣149.5億元。於2026年6月30日，本集團的銀行貸款、其他借款及一年內到期之債券本金總額為人民幣1,788.6億元，而其現金及現金等價物僅為人民幣530.8億元。

本公司管理層已經對本集團的持續經營能力進行了評估。在進行評估時，考慮了包括但不限於自資產負債表日起的十二個月的所有可利用信息，特別考慮了未來的流動資金及可動用的融資來源等，以評估本集團是否有充足財務資源持續經營，並編製了自2026年6月30日起12個月的現金流量預測。該現金流量預測基於管理層對若干未來事項的判斷和假設，其實現將取決於本集團計劃和正在執行的一系列計劃和措施的順利達成。主要計劃及措施如下：

- (i) 本集團將持續加快物業去化，以及積極採取措施提高銷售回款率。
- (ii) 本集團將採取積極措施盤活各類存量資源，並加快回收各類應收款項。
- (iii) 本集團將優化業務運營並退出若干與主業關聯度不高的業務和股權投資，推進戰略聚焦和資源聚攏，回收投資資金。
- (iv) 本集團將採取積極措施控制各項成本和費用及節約資本開支。
- (v) 本集團持續與商業銀行、其他金融機構和其他各方協商，通過債務續期、再融資及新增融資方式，獲得財務等多項支持，以緩解本集團運營資金壓力。同時將積極借助政策，適時拓展資本市場融資渠道。

1. 編製基準(續)

持續經營(續)

(vi) 2026年7月，本集團實現3只臨期公開債展期方案高票通過(詳見附註28)，本集團完成上述3只公開債本金(扣除已通過固定兌付安排兌付的本金)40%的兌付和固定兌付安排本金的兌付並提供了信用增進措施。此外，2026年7月大股東深圳市地鐵集團有限公司(以下簡稱「深鐵集團」)向本集團提供借款人民幣9.3億元。本集團將繼續針對2026年8月至2027年6月到期公開債，制定後續包括展期在內的償付方案，努力化解風險。

在充分考慮本集團上述正在或計劃實施的各項措施基礎上，本公司董事認為，本集團將能按計劃成功實施各項措施，從而令本集團擁有充足的財務資源為其運營提供資金，並於2026年6月30日起計至少十二個月內按時履行其到期財務義務。因此，本公司董事認為本集團以持續經營為基礎編製簡明綜合財務報表是適當的。然而，未來的事項或情況可能導致上述措施的實施存在重大不確定性，包括(a)盤活存量資源和與主業關聯度不高的業務及股權投資退出等措施的實施效果，(b)債務續期、再融資及新增融資取決於本集團與商業銀行、其他金融機構和其他各方的持續談判，及(c)公開債務調整本息償付安排的方案需通過債券持有人會議的批准。

倘本集團未能落實上述措施，可能無法持續經營，則須將本集團資產的賬面價值調整至可收回金額，並在考量合約條款的情況下將非流動負債分類為流動負債，或在適當情況下，就任何可能已變為虧損的合約承擔確認負債。這些調整的影響並未反映在本簡明綜合財務報表中。

2. 會計政策

除若干金融工具以公允價值計量(如適用)外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除採用國際財務報告準則會計準則修訂本所導致的新增會計政策外，截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所呈列者一致。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

2. 會計政策(續)

應用國際財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已應用國際會計準則理事會頒佈並於本集團2026年1月1日開始之年度期間強制生效之以下國際財務報告準則會計準則修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	對金融工具分類及計量的修訂
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然條件的電力合約
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊

於本中期期間應用國際財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 收入及經營分部

(a) 收入

本集團的主要業務是在中國境內開發及銷售物業。

各重要收入類別的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
客戶合約收入		
— 物業銷售與相關服務	43,045,960	77,754,396
— 物業管理與相關服務	18,459,068	17,090,172
— 建造合約	756,112	1,528,869
— 其他服務	2,977,944	3,713,033
	65,239,084	100,086,470
其他來源之收入		
— 投資物業租金總收入	4,930,025	5,236,834
	70,169,109	105,323,304

本集團客戶分散，不存在與單個客戶交易金額超過本集團收入10%的情況。

3. 收入及經營分部(續)

(b) 經營分部

(i) 分部信息

本集團根據內部組織結構、管理要求及內部報告制度確定了物業開發經營業務和物業管理業務共兩大報告分部。

- 物業開發經營業務：此分部主要提供住宅物業開發與銷售、建築合約、以及商業物業運營與資產管理及相關服務。
- 物業管理：此分部提供的服務包括社區住宅及消費服務、企業及城市空間服務、人工智能物聯網以及流程即服務解決方案。

(ii) 分部業績及資產

為評估分部表現及分配分部資源，本集團最高行政管理人員基於以下各項監察各呈報分部應佔業績：

分部資產包括位於中國內地的全部有形資產、無形資產、其他投資及流動資產(不包括遞延稅項資產及其他企業資產)。

收入及開支乃參考有關分部所得銷售額(未扣除銷售稅)及有關分部所產生開支或有關分部應佔資產折舊或攤銷所產生開支而分配至呈報分部。

呈報分部利潤為除中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)前利潤，不包括應佔聯營公司或合營公司損益、股息收益、於中國內地的其他收益(除利息收益及匯兌收益／(虧損)淨額)及其他開支，惟包括虧損撥備及分部間交易所產生利潤。土地增值稅(「**土地增值稅**」)視為直接產生於物業銷售，自分部利潤扣除，以供本集團最高行政管理人員審閱。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

3. 收入及經營分部(續)

(b) 經營分部(續)

(ii) 分部業績及資產(續)

分部間銷售乃參考外部人士就相若交易收取之價格定價。

	物業開發 人民幣千元 (未經審計)	物業管理 人民幣千元 (未經審計)	總計 人民幣千元 (未經審計)
--	-------------------------	-------------------------	-----------------------

截至2026年6月30日止六個月

來自外部客戶之收入，未扣除銷售稅	45,337,579	18,459,068	63,796,647
分部間收入	401,798	734,214	1,136,012

呈報分部收入，未扣除銷售稅	45,739,377	19,193,282	64,932,659
---------------	------------	------------	------------

呈報分部(虧損)/利潤	(5,231,783)	1,078,348	(4,153,435)
-------------	-------------	-----------	-------------

呈報分部資產	839,268,030	36,108,554	875,376,584
--------	-------------	------------	-------------

	物業開發 人民幣千元 (未經審計)	物業管理 人民幣千元 (未經審計)	總計 人民幣千元 (未經審計)
--	-------------------------	-------------------------	-----------------------

截至2025年6月30日止六個月

來自外部客戶之收入，未扣除銷售稅	79,429,924	17,090,172	96,520,096
分部間收入	456,951	1,078,190	1,535,141

呈報分部收入，未扣除銷售稅	79,886,875	18,168,362	98,055,237
---------------	------------	------------	------------

呈報分部(虧損)/利潤	(3,895,024)	1,120,422	(2,774,602)
-------------	-------------	-----------	-------------

呈報分部資產	1,004,080,047	36,373,069	1,040,453,116
--------	---------------	------------	---------------

中期財務報告 第八節 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

3. 收入及經營分部(續)

(b) 經營分部(續)

(iii) 呈報分部收入、損益、資產對賬

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
收入			
呈報分部收入	64,932,659	98,055,237	
對銷分部間收入	(1,136,012)	(1,535,141)	
未分配的收入	6,372,462	8,803,208	
綜合收入	70,169,109	105,323,304	
虧損			
呈報分部(虧損)	(4,153,435)	(2,774,602)	
對銷分部間利潤/(虧損)	27,303	(47,067)	
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(3,166,108)	(804,830)	
股息收益	3,791	9,565	
其他開支淨額	(4,994,483)	(3,036,773)	
除稅前綜合虧損	(12,282,932)	(6,653,707)	
資產			
呈報分部資產	875,376,584	1,040,453,116	
對銷分部間資產	(607,076,180)	(567,275,312)	
未分配資產	691,461,079	720,971,071	
綜合資產	959,761,483	1,194,148,875	

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
利息收益	350,674	843,541
股息收益	3,791	9,565
沒收客戶按金及賠償	117,466	197,669
出售子公司、合營公司及聯營公司(虧損)/收益淨額	(125,779)	191,253
出售其他流動資產的收益淨額	51,474	36,032
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(11,708)	7,176
按公允價值計入損益的金融資產/負債公允價值變動	(108,283)	(73,036)
匯兌虧損淨額	(96,121)	(49,463)
其他	14,965	177,967
	196,479	1,340,704

5. 稅前虧損

稅前虧損乃(扣除)/計入以下各項後達致：

(a) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
借款成本	5,495,011	6,911,400
減：資本化至存貨、物業及在建工程的借款成本	(1,519,126)	(3,214,545)
	3,975,885	3,696,855

中期財務報告 第八節 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

5. 稅前虧損(續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
折舊及攤銷	4,510,536	5,306,443
貿易及其他應收款項之減值虧損	325,992	301,770
投資物業之減值虧損	—	31,337
存貨成本(附註13)	48,957,016	80,705,832
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(99,374)	(114,440)

6. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	1,470,429	1,932,870
土地增值稅撥備	1,207,057	2,489,827
預扣稅	—	3,651
	2,677,486	4,426,348
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	1,060,835	(215,072)
	3,738,321	4,211,276

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

7. 股息

本公司概無於中期期間派付、宣派或建議派發股息。本公司董事已決定將不會就中期派付股息。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審計)	(未經審計)
虧損(人民幣千元)：		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	(14,951,269)	(11,946,574)
股份數目(千股)：		
用於計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	11,930,709	11,857,753

附註：截至2025年6月30日止六個月的普通股加權平均數目的計算已根據庫存股的回購及出售作出調整，相關詳情載於附註21。

9. 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備減少人民幣1,917,513,000元(截至2025年6月30日止六個月：減少人民幣1,309,663,000元)，主要乃由於出售資產及折舊。

中期財務報告 第八節 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

10. 投資物業

投資物業變動分析如下：

	截至2026年6月30日 止六個月		截至2025年6月30日 止六個月	
	已竣工物業 人民幣千元 (未經審計)	在建物業 人民幣千元 (未經審計)	已竣工物業 人民幣千元 (未經審計)	在建物業 人民幣千元 (未經審計)
成本：				
於1月1日	162,108,988	9,834,005	169,294,459	11,234,770
新增租賃	19,963	—	319,571	—
建築成本增加	—	4,080	—	87,609
合併範圍變化	(11,269)	(2,033,748)	(3,395,414)	—
存貨和物業、廠房及設備轉入	263,604	—	1,816,788	—
完成後轉撥	—	—	1,015,307	(1,015,307)
處置	(60,402)	(928,554)	(236,868)	—
轉出至存貨和物業、廠房及設備	(1,094,592)	—	—	—
終止租賃	(6,624,933)	—	(967,537)	—
匯兌調整	(55,556)	—	(53,565)	—
於6月30日	154,545,803	6,875,783	167,792,741	10,307,072
累計折舊：				
於1月1日	29,113,277	—	24,200,148	—
合併範圍變化	(7,889)	—	(231,774)	—
本期計提	2,579,813	—	3,204,120	—
處置	(24,278)	—	(17,134)	—
轉出至存貨和物業、廠房及設備	(124,042)	—	—	—
終止租賃	(4,263,054)	—	(391,867)	—
匯兌調整	(12,173)	—	(10,584)	—
於6月30日	27,261,654	—	26,752,909	—
減值：				
於1月1日	1,211,242	99,901	145,806	—
本期計提	—	—	31,337	—
於6月30日	1,211,242	99,901	177,143	—
賬面值：				
於1月1日	131,784,469	9,734,104	144,948,505	11,234,770
於6月30日	126,072,907	6,775,882	140,862,689	10,307,072

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

11. 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
按折舊成本列賬的物業、廠房及設備		
—租賃土地(附註i)	3,605,549	3,613,614
—租賃供自用的物業(附註ii)	965,812	1,049,238
	4,571,361	4,662,852
按折舊成本列賬的投資物業		
—租賃土地(附註i)	39,842,356	42,990,330
—租賃供賺取租金收入的物業(附註ii)	9,919,179	12,665,702
	49,761,535	55,656,032
	54,332,896	60,318,884

附註：

(i) 租賃土地

本集團主要業務為在中國開發及銷售物業。在日常經營過程中，用於物業開發供出售的租賃土地之權益的收購成本列報在「存貨」中(見附註13)。持有可能用於賺取租金收入及／或資本增值的租賃土地之權益列報在「投資物業」中。本集團對於不符合存貨或投資物業定義的租賃土地權益列報在「物業、廠房及設備」中。

(ii) 租賃物業

本集團已取得使用物業作其自身用途的權利，或通過租賃協議獲得租金收入。該等租約一般初步為期10至20年。

中期財務報告 第八節 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

12. 其他非流動資產

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
收購及物業開發預付款項	2,275,203	2,603,932
其他	1,120,139	890,925
	3,395,342	3,494,857

13. 存貨及其他合約成本

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
擬發展物業	78,817,289	77,884,253
在建物業	157,618,172	178,817,905
已完工待售物業	106,836,998	114,447,939
其他	2,685,436	2,588,001
合約成本	2,009,353	2,309,725
	347,967,248	376,047,823

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
已售存貨賬面價值	45,020,024	75,591,985
存貨撇減	3,936,992	5,113,847
	48,957,016	80,705,832

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

14. 貿易及其他應收款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項(扣除虧損撥備)(附註i)	11,082,582	9,521,446
應收聯營公司／合營公司及其他主體款項(扣除虧損撥備)(附註ii)	75,345,842	77,094,997
應收其他債務人款項(扣除虧損撥備)(附註iii)	95,249,869	98,319,179
其他應收款項(扣除虧損撥備)	170,595,711	175,414,176
預付款項(扣除虧損撥備)	55,772,365	57,142,596
	237,450,658	242,078,218

附註：

(i) 於報告期末，貿易應收款項(扣除虧損撥備)的賬齡基於貿易應收款項確認日期分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年內	8,840,309	7,139,887
1至3年	1,557,500	1,895,607
超過3年	684,773	485,952
	11,082,582	9,521,446

(ii) 於2026年6月30日，應收聯營公司／合營公司和其他公司款項包括應收聯營公司款項人民幣20,382百萬元和應收合營公司款項人民幣44,266百萬元(2025年12月31日：人民幣21,400百萬元和人民幣44,589百萬元)。其中，應收聯營公司／合營公司款項人民幣15,475百萬元(2025年12月31日：人民幣15,112百萬元)按市場利率計息、無抵押且須於要求時償還。應收該等聯營公司及合營公司的利息收益為人民幣264百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣348百萬元)。其餘應收聯營公司／合營公司和其他公司款項為無抵押、免息且須於要求時償還。

(iii) 應收其他債務人款項主要包括收購土地支付的保證金和應收若干子公司非控股股東的款項。針對與若干長期未收回存款相關的其他應收帳款，已計提撥備；管理層評估後認為，預計僅能收回部分應收款項。

15. 現金及現金等價物

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
銀行存款及手頭現金	53,082,936	61,520,758

截至報告期末，於徽商銀行(本集團的聯營公司)持有的銀行存款餘額為人民幣168.5百萬元(2025年12月31日：人民幣247.2百萬元)。

16. 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項及應付票據(附註i)	116,306,622	130,631,844
其他應付款項及應計費用(附註ii)	68,537,514	67,398,939
應付聯營公司款項(附註iii)	16,981,186	17,883,662
應付合營公司款項(附註iii)	28,534,493	28,557,563
預收款項	1,839,129	1,860,000
衍生金融工具	—	8,702
	232,198,944	246,340,710

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

16. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (i) 貿易及其他應付款項包括貿易應付款項及應付票據，根據發票日期，於報告期末賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
於一年內	109,927,836	123,708,466
超過一年	6,378,786	6,923,378
總計	116,306,622	130,631,844

- (ii) 其他應付款項及應計費用包括子公司非控股權益及其他方就各自的物業開發項目的墊款以及股東借款。除人民幣2,025百萬元(2025年12月31日：人民幣2,043百萬元)的第三方款項以及人民幣1,208百萬元股東借款(2025年12月31日：人民幣1,095百萬元)以市場利率計息外，結餘為免息、無抵押及於要求時償還。
- (iii) 應付聯營公司及合營公司款項人民幣295百萬元(2025年12月31日：人民幣269百萬元)乃以市場利率計息、無抵押及於要求時償還。本期間利息開支為人民幣1百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣1百萬元)。餘下應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

17. 銀行貸款及金融機構借款

	2026年6月30日		
	銀行貸款 人民幣千元 (未經審計)	金融 機構借款 人民幣千元 (未經審計)	總計 人民幣千元 (未經審計)
即期			
有抵押	86,458,077	26,977,132	113,435,209
無抵押	44,961,613	4,956,467	49,918,080
應付利息	3,895,791	—	3,895,791
	135,315,481	31,933,599	167,249,080
非即期			
有抵押	84,175,208	7,940,543	92,115,751
無抵押	37,186,438	700,000	37,886,438
	121,361,646	8,640,543	130,002,189
2025年12月31日			
	銀行貸款 人民幣千元 (經審計)	金融 機構借款 人民幣千元 (經審計)	總計 人民幣千元 (經審計)
即期			
有抵押	69,529,299	25,975,949	95,505,248
無抵押	40,744,808	5,147,000	45,891,808
應付利息	1,465,155	—	1,465,155
	111,739,262	31,122,949	142,862,211
非即期			
有抵押	94,946,670	8,972,509	103,919,179
無抵押	52,566,631	700,000	53,266,631
	147,513,301	9,672,509	157,185,810

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

17. 銀行貸款及金融機構借款(續)

固定利率借款的餘額年利率介乎2.11%至7.00%(2025年12月31日:2.11%至4.80%)，而浮動利率借款的餘額則按HIBOR/ SORA/LPR/SONIA為基準計算浮動利息。

有抵押銀行貸款以總賬面值為人民幣158,893百萬元(2025年12月31日:人民幣161,881百萬元)的若干存貨、投資物業以及物業、廠房及設備作抵押或以若干子公司的股份權益或於未來租賃協議下的應收款項作質押。

於2026年6月30日及2025年12月31日，須償還非即期計息貸款及借款如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年後但2年內	64,004,715	70,991,167
2年後但5年內	33,984,357	53,039,480
5年後	32,013,117	33,155,163
	130,002,189	157,185,810

18. 應付債券

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
即期		
人民幣公司債券(附註i)(附註iv)	5,289,913	4,365,381
人民幣中期票據(「中期票據」)計劃(附註ii)(附註iv)	9,010,665	13,699,484
應付利息	160,046	329,340
	14,460,624	18,394,205
非即期		
根據中期票據計劃發行的債券(附註iii)	8,823,296	9,046,591
人民幣公司債券(附註i)	680,766	2,248,758
	9,504,062	11,295,349
	23,964,686	29,689,554

18. 應付債券(續)

附註：

- (i) 該等債券按年利率介乎3.10%至3.98%之固定利率計息，賬面值為人民幣681百萬元(2025年12月31日：人民幣2,249百萬元)，可於一年後但兩年內償還。於2026年6月30日，賬面值人民幣1,021百萬元(2025年12月31日：零)由本集團持有之應收賬款作抵押及餘額為無抵押。
- (ii) 本集團根據中期票據計劃發行票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。該等債券按年利率介乎3.00%至3.11%之固定利率計息。於2026年6月30日，賬面值人民幣7,011百萬元(2025年12月31日：零)由本集團持有之應收賬款作抵押及餘額為無抵押。
- (iii) 本集團的全資子公司萬科地產香港(「萬科地產香港」)設立一項中期票據計劃(「該計劃」)，其於香港聯交所上市。該等債券為無抵押，且按年利率介乎3.50%至3.98%之固定利率計息。於2026年6月30日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣6,793百萬元(2025年12月31日：人民幣6,965百萬元)可於一年後但兩年內償還，及人民幣2,030百萬元(2025年12月31日：人民幣2,081百萬元)可於兩年後但五年內償還。
- (iv) 截至2026年6月30日止六個月，七隻公開發行債券的債券償還計劃(當中載有經修訂的本金及利息償還條款以及增信措施)已獲相關債券持有人批准。根據經修訂的債券償還計劃，本集團就七隻公開發行債券實施固定付款安排。於採用該固定付款安排後，截至2026年6月30日止的六個月內已清償剩餘本金的40%(扣除根據固定付款安排已清償的款項)連同應計利息，而餘下60%本金的償還已延長一年。

19. 其他非流動負債

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
股東借款(附註25(d))	32,887,913	29,445,437
其他(附註)	1,610,419	1,821,058
	34,498,332	31,266,495

附註：結餘主要指本集團代表業主委員會所持產生於物業管理分部的金額。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

20. 股本

本公司股本變動詳情如下：

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
每股面值人民幣1元的普通股		
A股－已發行且繳足股款、每股人民幣1元：		
於2025年1月1日(經審計)、2025年6月30日(未經審計)、 2026年1月1日(經審計)及2026年6月30日(未經審計)	9,724,197	9,724,197
H股－已發行且繳足股款、每股人民幣1元：		
於2025年1月1日(經審計)、2025年6月30日(未經審計)、 2026年1月1日(經審計)及2026年6月30日(未經審計)	2,206,512	2,206,512
總發行股份		
於2025年1月1日(經審計)、2025年6月30日(未經審計)、 2026年1月1日(經審計)及2026年6月30日(未經審計)	11,930,709	11,930,709

於2026年6月30日，A股包括9,083,379股(2025年12月31日：7,260,668股)有轉讓限制的股份。

A股及H股持有人有權收取本公司不時宣派的股息，亦有權於本公司股東大會按每持一股股份可投一票進行投票。所有A股及H股均享有獲分配本公司剩餘資產的同等權利。

21. 庫存股

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團出售72,955,992股庫存股並收到總代價(未扣除交易成本)人民幣479,343,000元。於2026年6月30日及2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股。

22. 承擔

未於財務報表計提撥備的於2026年6月30日及2025年12月31日尚未支付資本承擔如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
建設及開發合約	38,063,652	48,376,912
土地協議	542,830	829,482
	38,606,482	49,206,394

承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

23. 或然負債及財務擔保

本集團是某些法律訴訟中的被告，也是在日常業務中出現的其他訴訟中的原告。儘管現時無法確定這些或有事項、法律訴訟或其他訴訟的結果，管理層相信任何因此引致的負債將不會對本集團的財務狀況或經營業績構成重大不利影響。

本集團作為被告所涉及的重大未決訴訟及仲裁案件載於本公司公告。經諮詢相關代理律師，本公司董事會認為上述訴訟及仲裁的結果不能可靠估計。

截至報告期末，本集團就買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。未到期銀行擔保為人民幣74,098百萬元(2025年12月31日：人民幣93,496百萬元)，其將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

本公司董事認為，本集團物業買方的該等財務擔保合約的公平值於初始確認時並不重大，以及本公司董事認為向客戶提供的財務擔保的信貨風險極低，原因為買方之過往可觀察違約比率較低及融資以物業作抵押且物業的市價高於擔保金額，因此，於2026年6月30日及2025年12月31日因擔保合約產生的預期信貸虧損被認為不重大。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 金融工具之公允價值計量

公允價值計量及估值程序

該等金融資產及金融負債的公允價值決定方式(尤其是估值方法及所使用的輸入數據)，以及公允價值計量所歸屬的公允價值層級(第1至第3層級)，乃基於公允價值計量輸入數據的可觀察程度劃分：

第1層級公允價值計量乃基於計量日期實體可以取得的相同資產或負債於活躍市場所報價格(未經調整)；

第2層級公允價值計量指以第1層級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及

第3層級公允價值計量是指根據估值技術得出的公允價值計量，該估值技術包括對資產或負債的公允價值計量有重大影響且並非基於可觀察市場數據的最低級別輸入數據(重大不可觀察輸入數據)。

本集團按經常性基準以公允價值計量的金融資產及金融負債的公允價值

於2026年6月30日

項目	於2026年 6月30日 公允價值 人民幣千元	於2026年6月30日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
非上市股本證券(附註i)	890,364	—	—	890,364
非持作買賣用途上市證券	1,002,747	1,002,747	—	—
其他流動資產(附註ii)	17,972	337	—	17,635
經常性公允價值計量資產	1,911,083	1,003,084	—	907,999

24. 金融工具之公允價值計量(續)

本集團按經常性基準以公允價值計量的金融資產及金融負債的公允價值(續)

於2025年12月31日

項目	於2025年 12月31日 公允價值 人民幣千元	於2025年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
非上市股本證券(附註i)	995,160	—	—	995,160
非持作買賣用途上市證券	1,271,854	1,271,854	—	—
其他流動資產(附註ii)	68,017	13,363	—	54,654
經常性公允價值計量資產	2,335,031	1,285,217	—	1,049,814
衍生金融工具				
— 衍生合約	(8,702)	—	(8,702)	—
經常性公允價值計量負債	(8,702)	—	(8,702)	—

附註：

- (i) 按公允價值計量的非上市股本證券主要指本集團投資的私募股權，為透過按公允價值計入損益而計量，及公允價值乃根據相關投資的資產淨值而釐定。
- (ii) 按公允價值計量的其他流動資產主要指本集團的理財產品投資，乃按公允價值計入損益計量，而公允價值乃根據貼現現金流量法計算以釐定。

截至2026年6月30日止六個月，第1層級與第2層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第3層級。

於2026年6月30日及2025年12月31日，除應付債券外本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其公允價值並無重大差異。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

25. 重大關聯方交易

除中期財務報告其他部分披露的交易外，其他重大關聯方交易及結餘詳情如下：

(a) 與主要管理人員的交易

本集團主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
短期僱員福利	4,360	3,204

(b) 本集團收取的項目管理費

截至2026年6月30日止六個月，本集團向聯營公司及合營公司收取的項目管理費為人民幣99百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣114百萬元)。

(c) 已授出財務擔保

於2026年6月30日，本集團為若干聯營公司及合營公司借入的貸款提供若干擔保。未到期擔保金額為人民幣1,468百萬元(2025年12月31日：人民幣1,624百萬元)。

本公司董事認為，該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時並不重大，另外本公司董事認為向聯營公司及合營公司提供的財務擔保的信貨風險極低，原因是過往可觀察違約比率較低，因此，於2026年6月30日及2025年12月31日因擔保合約產生的預期信貸虧損被認為不重大。

25. 重大關聯方交易(續)

(d) 與一名股東的交易

於2020年，本集團與非控股股東深鐵集團的全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司共同成立佛山市南海區萬鐵房地產開發有限公司，以共同開發佛山南海新交通中轉站天空之城。於2026年6月30日，本集團於該項目的投資為人民幣2,789百萬元(2025年12月31日：人民幣2,789百萬元)及未償還應收餘額為人民幣402百萬元(2025年12月31日：人民幣402百萬元)。

於本期間，本公司與深圳地鐵集團訂立貸款協議，據此深圳地鐵集團向本公司提供總額人民幣36億元之借款。於2026年6月30日，未償還結餘為人民幣341億元(2025年12月31日：人民幣305億元)，按一年期貸款市場報價利率減若干基點的浮動利率計息，實際利率介乎2.24%至2.34%(2025年12月31日：2.24%至2.34%)。未償還結餘人民幣48億元為無抵押，而人民幣293億元(2025年12月31日：人民幣260億元)則以本集團持有的物業、若干附屬公司(如萬物雲空間科技服務股份有限公司)的股權及應收款項作抵押。

截至2026年6月30日止六個月，來自深圳地鐵集團的貸款的利息開支為人民幣565百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣84百萬元)。

(e) 本集團支付的安全服務費

於本期間，本集團向本集團聯營公司深圳市萬禦安防服務科技有限公司和海南萬淨環衛科技服務有限公司支付安全服務費及其他費用為人民幣3,266百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,438百萬元)。

於2025年12月31日，未償還應收其他實體款項載於附註14。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

26. 收購子公司

於本期間，本集團自獨立第三方收購若干子公司，該等獨立第三方的主要資產為持有待開發物業及在建物業。本公司董事認為收購該等子公司的目的乃僅為收購相關資產。該等收購已作為資產收購入賬。

被收購的子公司收購日期對本集團之資產及負債之合併影響如下：

	於收購日期 人民幣千元
流動資產	2,993,753
非流動資產	40,530
流動負債	(1,729,804)
非流動負債	(11,156)
非控股權益	(268,530)
歸屬於本集團的已收購淨資產	1,024,793
總代價	1,024,793
過往年度就收購已付代價	(501,823)
於本期間內已付代價	522,970
所購入現金及現金等價物總額	(129,286)
現金流出淨額	(393,684)

27. 出售子公司

於本期間，本集團出售若干持有物業開發項目的子公司。於出售後，該等實體不再為本集團之子公司，且若干該等子公司成為本集團之合營公司或聯營公司。

該等出售對本集團之資產及負債之合併影響如下：

	於出售日期 人民幣千元
流動資產	665,726
非流動資產	2,666,760
流動負債	(771,325)
非流動負債	(513,122)
非控股權益	(1,673,100)
已售歸屬於本集團的淨資產	374,939
總代價	318,598
往年收到的出售代價	(70,160)
期後應收的代價	(3,600)
已收取的代價，以現金支付	244,838
已出售現金及現金等價物	(272,138)
就往年出售事項收到的代價	746,481
現金流入淨額	719,181

28. 非調整報告期後事件

(a) 關聯交易

於2026年7月，深圳地鐵向本集團提供總額為人民幣9.27億元的貸款。詳情載於本公司日期為2026年6月12日及2026年7月21日的公告。

(b) 其他重大非調整事件

於2026年7月，本集團實現3隻臨期公開債展期方案高票通過，本集團完成上述3隻公開債本金(扣除已通過固定兌付安排兌付的本金)40%的兌付和固定兌付安排本金的兌付並提供了信用增進措施，而餘下60%本金的償還將延長一年。