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

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出。茲載列該公告如下，僅供參閱。

萬科企業股份有限公司

董事會

中國，深圳，2026年10月29日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事徐恩利先生、黃宇先生及李娜女士；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；以及獨立非執行董事廖子彬先生、黃亞英先生、王衛國先生及楊兆先生。

* *僅供識別*

万科企业股份有限公司

2026 年第三季度报告

证券代码：000002、299903　　证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2026-099

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

重要内容提示：

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）董事会及董事、高级管理人员保证 2026 年第三季度报告（以下简称“本报告”）内容的真实、准确、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。

公司第二十一届董事会第三次会议审议并通过了本报告。全体董事均亲自出席了本次董事会会议。

董事长徐恩利，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：保证本报告中财务报表的真实、准确、完整。

本集团（指万科企业股份有限公司及其附属公司）按照中国会计准则编制了本报告，本报告之财务报表未经审计。

除特别指明外，本报告所用记账本位币均为人民币，“报告期”指 2026 年 7-9 月。

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。

一、主要财务数据

（一）主要会计数据和财务指标

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

单位：元

	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入	34,829,889,903.13	-37.88%	104,998,998,452.20	-34.94%
归属于上市公司股东的净利润	(8,992,659,534.97)	44.04%	(23,943,928,057.47)	14.53%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	(7,697,087,490.63)	48.32%	(21,537,523,659.32)	18.68%
经营活动的现金流量净额			(2,222,350,971.84)	62.26%
基本每股收益	(0.7537)	44.04%	(2.0069)	14.88%
稀释每股收益	(0.7537)	44.04%	(2.0069)	14.88%
加权平均净资产收益率	-9.21%	下降 0.46 个百分点	-22.80%	下降 7.99 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产	932,801,148,170.73	1,020,622,831,532.86	-8.60%	
归属于上市公司股东的所有者权益	93,094,091,257.89	116,905,224,808.46	-20.37%	

注：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。

（二）非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2026 年 7-9 月	2026 年 1-9 月
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	(466,794,808.65)	(604,282,562.27)
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	11,135,934.54	(41,881,994.57)
除上述各项之外的其他收支	(866,139,121.12)	(1,946,964,943.17)
所得税影响额	130,315,374.76	56,457,707.08
少数股东损益影响额（税后）	(104,089,423.87)	130,267,394.78
合计	(1,295,572,044.34)	(2,406,404,398.15)

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

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。

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
交易性金融资产	2,036.14	6,801.67	-70.06%	银行理财产品到期
合同资产	834,506.26	1,193,884.82	-30.10%	代建项目工程结算影响
其他权益工具投资	88,361.57	127,185.43	-30.53%	公允价值变动影响
其他非流动金融资产	58,447.06	99,515.95	-41.27%	处置部分投资影响
衍生金融负债	-	870.16	-100.00%	衍生金融工具已处置
应付职工薪酬	233,501.36	372,342.05	-37.29%	发放员工薪酬
预计负债	36,924.59	72,306.88	-48.93%	预提诉讼赔偿减少

项目	2026 年 1-9 月	2025 年 1-9 月	变动幅度	说明
营业收入	10,499,899.85	16,138,841.54	-34.94%	开发业务结算规模下降
营业成本	9,802,899.68	14,592,028.91	-32.82%	开发业务结算规模下降
销售费用	292,791.31	482,113.25	-39.27%	销售规模下降，营销推广费减少
公允价值变动损益	(11,093.57)	(7,929.08)	-39.91%	公允价值变动影响
资产减值损失	(393,699.20)	(1,433,778.21)	-72.54%	计提减值准备减少
营业外收入	36,978.73	60,603.02	-38.98%	罚款及违约金收入减少
所得税费用	391,286.85	245,253.04	59.54%	整体亏损但部分子公司产生应税利润，以及递延所得税资产转回

项目	2026 年 1-9 月	2025 年 1-9 月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	(222,235.10)	(588,934.78)	62.26%	经营支出减少的影响
投资活动产生的现金流量净额	180,834.22	275,699.23	-34.41%	处置长期资产收回的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	(1,408,925.56)	(2,032,105.28)	30.67%	偿还债务金额同比减少

二、募集资金使用情况

□适用 √不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

三、股东信息

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	519,273 户（A 股 519,199 户，H 股 74 户）	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0

前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深铁集团”）	国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,060,254	0	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.10%	131,291,340	0	-	0
中国银行股份有限公司－招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金	基金、理财产品等	0.75%	89,605,318	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	0.70%	83,574,889	0	-	0
刘艳	境内自然人	0.60%	71,495,740	0	-	0
陈世辉	境内自然人	0.45%	53,900,000	0	-	0
廖国沛	境内自然人	0.42%	50,000,000	0	-	0
中国银行股份有限公司－华宝中证 800 地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.29%	34,348,119	0	-	0
卢毅	境内自然人	0.28%	33,036,800	0	-	0

前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）		
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	人民币普通股（A 股）
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,060,254	境外上市外资股（H 股）
香港中央结算有限公司	131,291,340	人民币普通股（A 股）
中国银行股份有限公司－招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金	89,605,318	人民币普通股（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	83,574,889	人民币普通股（A 股）
刘艳	71,495,740	人民币普通股（A 股）
陈世辉	53,900,000	人民币普通股（A 股）

廖国沛	50,000,000	人民币普通股（A 股）
中国银行股份有限公司－华宝中证 800 地产交易型开放式指数证券投资基金	34,348,119	人民币普通股（A 股）
卢毅	33,036,800	人民币普通股（A 股）
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。	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用	

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 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 2026 年 9 月 30 日，公司总股数为 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

（二）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √不适用

四、重要事项

（一）房地产市场情况

房地产支持性政策密集出台。8 月 28 日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》；中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》；金融监管总局配套印发五项房地产融资管理办法；中国证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》。9 月 28 日国常会提出“研究出台稳定房地产市场、促进就业增收等政策措施”。9 月 29 日，财政部会同中国人民银行、金融监管总局印发《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》。9 月下旬以来，北京、上海、广州、深圳等城市陆续出台配套实施细则，落实房地产新

政。

政策效应初步显现，市场出现积极信号。国家统计局数据显示，1-9 月全国新建商品房销售面积 5.65 亿平方米，同比下降 13.2%。随着一系列支持性政策的出台，国庆假期房地产市场预期有所修复，呈结构性回暖。中指研究院数据显示，10 月 1 日至 7 日，重点 25 城新建住宅日均成交面积较去年国庆假期同比增长 33.8%，其中北京、杭州等城市同比增幅较大。

（二）本集团业务进展

报告期内，在各方及大股东的有力支持下，本集团稳步推进改革化险工作，前三季度按期保质完成 3.4 万套房的交付，持续提升工程品质和交付口碑；坚持积极销售，实现销售金额 520.1 亿元；多措并举盘活存量资源，合计盘活新增及优化产能 195.0 亿元；积极把握大宗资产交易机会，合计签约金额 26.2 亿元。前三季度，本集团经营服务业务全口径收入 438.0 亿元，同比增长 0.5%，经营质量保持在行业前列。

在融资端，本集团继续获得境内外各类金融机构支持，存量融资整体保持平稳；截至三季度末，存量融资的综合成本为 2.86%，较年初下降 17 个基点；股东借款方面，今年以来大股东深铁集团累计向公司提供约 45.2 亿元的股东借款，借款利率和抵质押率均优于市场惯例水平。截至报告期末，公司已有 10 只公开债券通过部分兑付、配套展期的方式完成风险缓释，涉及本金合计约 180.7 亿元。

报告期内，公司面临多重压力交织的局面。受多重因素影响，销售承压，经营形势严峻；部分偿债能力财务指标仍未明显改善，化解债务风险的任务依然艰巨；同时涉诉及涉税事项也带来一定压力，公司诉讼争议较多，部分下属公司存在税款缴纳滞后并产生税务滞纳金的情形。面向未来，公司将继续聚焦化险和发展两大主题，坚定推进城市与业务聚焦，持续提升产品与服务能力，并持续通过存量资源盘活和大宗资产交易，通过落实再融资、展期等融资优化举措，实现公司资债结构的优化、有序缓释到期偿付压力、稳妥处置债务风险。与此同时，公司密切关注行业相关新政，加强前瞻研究与政策研判，为业务转型和风险化解提供支撑，努力推动公司重归健康可持续发展轨道。

1、主要财务指标情况

第三季度本集团实现营业收入 348.3 亿元。其中，房地产开发业务结算面积为 167.8 万平方米，贡献营业收入 202.2 亿元。归属于上市公司股东的净亏损 89.9 亿元，主要原因是开发业务结算规模下滑、毛利率仍处低位等。

1-9 月，本集团累计营业收入为 1,050.0 亿元；归属于上市公司股东的净亏损 239.4 亿元。

其中，房地产开发业务结算面积为 510.3 万平方米，贡献营业收入 602.9 亿元。

1-9 月，本集团整体的税前毛利率为 6.6%，其中，房地产开发业务的税前毛利率为 5.2%。

截至报告期末，本集团持有的货币资金为 524.5 亿元，有息负债合计 3,488.3 亿元；资产负债率为 78.0%，较上年末上升 1.1 个百分点；经营性现金净流出 22.2 亿元。

2、主要业务情况

（1）房地产开发

第三季度本集团实现合同销售面积 128.3 万平方米，合同销售金额 162.1 亿元，同比分别下降 45.7%和 48.3%。1-9 月，本集团累计实现合同销售面积 421.3 万平方米，合同销售金额 520.1 亿元，同比分别下降 45.6%和 48.2%。

截至 9 月底，本集团合并报表范围内有 893.3 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 795.4 亿元。

保障 3.4 万套房的高品质交付。1-9 月，本集团完成 119 个项目、3.4 万套房的交付。本集团沿用成熟工程建造管理体系，严格控制施工质量，推广防开裂、防串味、防噪音、防冷热、防渗漏系统，持续提升工程品质和交付口碑。

积极推进项目销售与营销创新。1-9 月，本集团 12 个首开项目均兑现投资承诺，整体首开去化率接近六成，其中宁波璞源隐秀以四代创新叠墅、日不落大平层等差异化产品精准锚定片区改善需求，首开去化率 75%。前三季度，本集团年初现房实现销售 75 亿元，车（位）商（铺）办（公）销售 58 亿元，其中苏南朗拾玉湖项目打造“质造工坊”，向客户展示土建、精装各阶段施工工艺与质量管控细节，实现项目现房清盘。同时，本集团持续开展营销创新，完善新媒体获客矩阵，前三季度新媒体渠道获客成交金额近 85 亿元。

强化产品体系建设，推进标准化与场景化应用。报告期内，本集团立足客户真实需求，持续深化成熟产品系及场景模块建设，多个项目首开取得良好表现。成都锦上映象·澜墅融合映象系成熟产品标准与属地化场景设计，实现税前毛利率 30%；广佛檐屿城二期依托檐系产品体系，深化“公园+社区”场景模块建设，首开去化率超六成；福州万科·光曜为曜系产品首次落地福州，定位新一代光感浮岛住区，采用全抬板社区、独梯独户、三面采光等设计，即将推向市场。报告期内，本集团完善供应商管控体系，从项目团队能力、供应链链接能力等五个维度遴选供应商，保障项目高品质交付；迭代材料设备集中采购机制，扩充健身器材、高端卫浴、高端家电等品类，兼顾产品品质及采购价格。

深化存量盘活投资策略，持续优化产能布局。本集团通过多种方式推进存量盘活，三季

度盘活优化和新增产能 39.2 亿元，其中 7 月新获取的合肥市瑶海区一中南项目，通过推动应收款提前回笼、联动国企平台协同，获取新增产能 10.2 亿元；8 月新获取的佛山世纪灯湖项目 6A 地块，通过城中村旧改、一二级联动等方式，盘活优化产能 11 亿元。1-9 月，公司通过盘活累计优化和新增产能 195 亿元，通过存量盘活回款 39.2 亿元。前三季度，本集团累计获取项目 11 个，权益计容建筑面积 45.5 万平方米，权益地价约 30.7 亿元。

1-9 月，本集团实现新开工及复工计容面积 159.6 万平方米，占全年开复工计划的 52.1%；实现竣工计容面积 412.3 万平方米，占全年计划竣工面积的 55.4%。

截至 9 月底，本集团在建项目总建筑面积约 2,348.2 万平方米，其中权益建筑面积约 1,548.1 万平方米；规划中项目总建筑面积约 2,732.9 万平方米，其中权益建筑面积约 1,750.4 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，总计容建筑面积合计约 335.2 万平方米。

（2）物业服务

依托服务品质与品牌影响力，持续拓展优质项目。住宅物业服务方面，凭借“蝶城”战略的浓度优势，存量项目拓展稳步推进，三季度新增年化饱和收入达 3.2 亿元；物业及设施管理服务方面，三季度在上海、杭州、张家港等地拓展多个大型商企标杆项目，新增年化饱和收入 3.6 亿元。

推进服务体系升级，深化人工智能技术与物业服务场景的融合应用。住宅领域，已在全国超过 4,000 个社区部署 AI 全域社区感知体系，可对消防通道占用、周界入侵、设施设备异常等 30 余类场景的智能识别、预警及工单派发，推动社区管理由被动响应向主动预防转变；推出“AI 管家+真人管家”双管家模式，覆盖缴费、报修、投诉处理等高频业务场景，改善服务效率与客户体验。非住宅领域，依托“灵石”AI 大脑，推动人工智能、数字孪生及机器人技术在安全管理、资产运营、设施管理等场景的应用，已覆盖 1,340 余个项目；强化机电、暖通、洁净等核心系统的专业设施管理能力，提升商业及产业空间运营效能。

空间科技及专业服务能力持续获得行业认可。报告期内，万物云“数字孪生技术”荣获 RICS（英国皇家特许测量师学会）中国奖“年度不动产科技创新成就”冠军奖；商企在管项目苏州现代传媒广场、福州烟台山商业漫步街区分别荣获 RICS 中国奖“年度设施管理团队”冠军奖及“年度商业地产项目”优秀奖。

鉴于万物云已于香港联合交易所有限公司上市，详细财务数据请参阅其后续披露的定期报告。

（3）租赁住宅

1-9 月，本集团租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 21.0 亿元。

优化规模布局，推动高质量发展。三季度，本集团旗下“泊寓”新获取房源 6,006 间，新开业 4,659 间；通过调整存量项目合作模式，有序退出部分低效房源及项目，优化资产质量。截至报告期末，泊寓累计运营管理长租公寓 21.36 万间，其中已开业 17.13 万间，出租率 92.5%。

补齐租住产品矩阵，完善业务多元布局。报告期内，泊寓推出中端细分品牌 CASA 嘉舍，填补原有产品矩阵的中端租住产品空白。首个门店 CASA 嘉舍·罗湖口岸店于 8 月 10 日正式开业，项目围绕户内精装收纳、静音人居、复合型共享公区、深港客群专属配套四大维度完成硬件与场景升级，精准适配跨城白领租住需求；截至 9 月末，门店出租率约 90%。

（4）商业开发与运营

1-9 月，本集团商业开发与运营业务（含非并表项目）实现营业收入 66.8 亿元。截至报告期末，商业业务整体出租率为 93.1%。

深耕品牌共创，升级消费场景。公司持续深化战略品牌及主力店合作，截至 9 月底，累计完成 40 余个战略品牌、190 余个门店签约落地，落地多款标杆店型，持续焕新消费场景，标杆门店经营表现亮眼。同时，公司紧扣“数码、潮玩”等消费热点，依托“花花节”、“数码品牌周”等系列主题活动持续引流，联动 9 大重点品牌、500 家门店联合落地品牌活动，有效拉动客流与销售提升。

新项目如期开业，招商率达 96%。广州啤酒厂 1985 项目于 9 月 23 日顺利启幕，招商率 96%，开业率 90%。项目聚焦琶洲西数字经济集群的青年白领、品质家庭及城市漫游客群，主打“工业记忆+滨水社交+微醺夜生活”的复合体验，引入超 60 家品牌，其中包含华南首店 5 家、广州首店 8 家、海珠首店 15 家及米其林指南上榜品牌 5 家，形成首店、旗舰店、概念店品牌矩阵。

（5）物流仓储

1-9 月，本集团物流仓储业务（含非并表项目）实现营业收入 33.6 亿元，同比增加 5.6%。其中冷链营业收入 20.4 亿元，同比增长 21.9%，高标库收入 13.2 亿元，同比下降 11.4%。

规模行业领先，仓储基本盘整体企稳。截至 9 月底，万纬物流累计开业项目 149 个，总可租赁面积 1,053 万平方米，其中高标库 850 万平方米、冷库 203 万平方米。在市场持续新增供给、需求修复偏缓的背景下，公司结合区域市场趋势逐个项目制定差异化经营策略，实现高标库稳定期出租率 90%、冷库稳定期库容使用率 79%，均领先市场平均水平。

深耕重点行业，服务收入快速增长。报告期内，万纬物流持续优化客户行业结构，聚焦连锁餐饮、商超零售、快消制造等领域头部优质客户，上述行业冷链收入规模同比增长超 60%；公司秉持“服务更多客户、服务客户更多方面”的经营思路，深挖客户需求，依托智能设备提升库内操作效率，同步应用 AI 技术，变革传统作业方式，服务收入同比增长 26%。

五、季度财务报表

（一）财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

项目	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	52,446,036,708.82	67,240,949,734.90
交易性金融资产	20,361,352.17	68,016,700.87
应收票据	3,025,821.68	2,370,899.21
应收账款	11,757,478,014.61	9,519,075,011.05
预付款项	17,946,647,170.87	18,101,747,329.48
其他应收款	170,647,977,644.33	175,414,176,354.39
其中：应收利息	-	-
应收股利	7,347,353.76	18,576,612.13
存货	330,052,424,669.41	373,738,098,060.15
合同资产	8,345,062,647.80	11,938,848,235.14
其他流动资产	39,395,214,399.50	41,350,571,707.60
流动资产合计	630,614,228,429.19	697,373,854,032.79
非流动资产：		
长期股权投资	101,529,500,589.73	106,911,961,220.41
其他权益工具投资	883,615,688.90	1,271,854,282.09
其他非流动金融资产	584,470,592.65	995,159,483.45
投资性房地产	122,574,675,072.86	128,852,871,166.19
固定资产	17,920,298,086.56	19,015,781,619.26
在建工程	963,852,874.26	932,630,664.95
生产性生物资产	202,237,798.48	216,117,733.53
使用权资产	10,356,424,391.30	13,714,939,861.57
无形资产	6,815,201,084.06	7,366,850,103.63
商誉	5,695,171,183.44	5,703,660,521.23
长期待摊费用	6,122,860,417.12	7,190,724,077.56
递延所得税资产	25,224,472,652.50	27,581,569,527.43
其他非流动资产	3,314,139,309.68	3,494,857,238.77

项目	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
非流动资产合计	302,186,919,741.54	323,248,977,500.07
资产总计	932,801,148,170.73	1,020,622,831,532.86
流动负债：		
短期借款	29,180,809,583.78	26,331,384,862.38
衍生金融负债	-	8,701,565.65
应付账款	111,598,849,210.43	130,631,844,311.66
预收款项	1,830,849,197.13	1,859,999,728.49
合同负债	65,888,844,417.49	93,057,376,612.88
应付职工薪酬	2,335,013,648.62	3,723,420,539.27
应交税费	32,089,343,170.66	30,487,359,459.46
其他应付款	135,957,595,980.48	133,735,785,207.25
其中：应付利息	495,945,222.16	49,193,448.78
应付股利	169,046,495.52	298,578,685.60
一年内到期的非流动负债	160,620,981,818.64	136,650,283,100.60
其他流动负债	6,183,086,417.28	8,711,792,075.11
流动负债合计	545,685,373,444.51	565,197,947,462.75
非流动负债：		
长期借款	121,001,708,806.86	157,185,809,950.29
应付债券	8,926,921,605.97	11,295,348,685.75
租赁负债	11,126,058,833.78	14,396,346,128.88
预计负债	369,245,886.72	723,068,781.32
递延所得税负债	4,502,745,485.80	4,697,757,860.49
其他非流动负债	35,621,384,172.45	31,266,494,626.69
非流动负债合计	181,548,064,791.58	219,564,826,033.42
负债合计	727,233,438,236.09	784,762,773,496.17
所有者权益：		
股本	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积	26,841,768,313.77	26,984,529,825.69
其他综合收益	(3,543,397,507.08)	(3,818,953,525.90)
盈余公积	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润（累计亏损）	(68,362,525,873.99)	(44,418,597,816.52)
归属于母公司所有者权益合计	93,094,091,257.89	116,905,224,808.46
少数股东权益	112,473,618,676.75	118,954,833,228.23
所有者权益合计	205,567,709,934.64	235,860,058,036.69
负债和所有者权益总计	932,801,148,170.73	1,020,622,831,532.86

法定代表人：徐恩利　　主管会计工作负责人：韩慧华　　会计机构负责人：韩慧华

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	104,998,998,452.20	161,388,415,447.04
其中：营业收入	104,998,998,452.20	161,388,415,447.04
二、营业总成本	98,028,996,795.40	145,920,289,137.58
其中：营业成本	98,028,996,795.40	145,920,289,137.58
税金及附加	5,816,167,346.27	6,941,164,136.48
销售费用	2,927,913,053.70	4,821,132,522.60
管理费用	3,716,341,568.57	4,505,788,779.14
研发费用	331,453,561.16	345,237,221.56
财务费用	6,015,829,612.11	5,066,422,781.37
其中：利息费用	6,222,874,480.65	6,043,563,173.52
利息收入	496,781,022.48	1,194,916,153.64
加：投资收益（损失以“()”填列）	(3,724,620,659.74)	(2,962,019,194.50)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“()”填列）	(3,062,693,269.14)	(3,107,996,107.01)
公允价值变动收益（损失以“()”号填列）	(110,935,676.34)	(79,290,783.52)
信用减值损失（损失以“()”号填列）	(407,196,499.95)	(503,983,078.60)
资产减值损失（损失以“()”号填列）	(3,936,991,974.64)	(14,337,782,118.87)
资产处置收益（损失以“()”号填列）	22,831,602.87	31,159,196.54
三、营业利润(亏损以“()”号填列)	(19,994,616,692.81)	(24,063,535,110.64)
加：营业外收入	369,787,285.00	606,030,205.99
减：营业外支出	2,212,885,319.97	2,326,623,631.32
四、利润总额（亏损总额以“()”号填列）	(21,837,714,727.78)	(25,784,128,535.97)
减：所得税费用	3,912,868,498.81	2,452,530,380.04
五、净利润（净亏损以“()”号填列）	(25,750,583,226.59)	(28,236,658,916.01)
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“()”号填列）	(25,750,583,226.59)	(28,236,658,916.01)
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“()”号填列）	(23,943,928,057.47)	(28,015,835,676.94)
2.少数股东损益	(1,806,655,169.12)	(220,823,239.07)
六、其他综合收益的税后净额	247,661,222.58	(1,021,025,234.91)
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	275,556,018.82	(1,015,624,968.15)
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

项目	本期发生额	上期发生额
1.其他权益工具投资公允价值变动	(363,702,786.95)	152,154,741.71
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	(59,339,771.13)	50,379,812.64
（二）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	333,157,430.44	(1,400,267,881.65)
2.现金流量套期储备	-	-
3.外币财务报表折算差额	365,441,146.46	182,108,359.15
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(27,894,796.24)	(5,400,266.76)
七、综合收益总额	(25,502,922,004.01)	(29,257,684,150.92)
归属于母公司所有者的综合收益总额	(23,668,372,038.65)	(29,031,460,645.09)
归属于少数股东的综合收益总额	(1,834,549,965.36)	(226,223,505.83)
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	(2.01)	(2.36)
（二）稀释每股收益（元/股）	(2.01)	(2.36)

法定代表人：徐恩利　　主管会计工作负责人：韩慧华　　会计机构负责人：韩慧华

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	69,312,839,667.22	90,445,466,278.83
收到其他与经营活动有关的现金	8,652,038,724.83	16,459,518,759.49
经营活动现金流入小计	77,964,878,392.05	106,904,985,038.32
购买商品、接受劳务支付的现金	50,579,449,557.01	71,942,906,627.19
支付给职工以及为职工支付的现金	14,606,856,041.59	15,058,771,935.99
支付的各项税费	10,038,384,731.05	15,587,673,015.03
支付其他与经营活动有关的现金	4,962,539,034.24	10,204,981,289.77
经营活动现金流出小计	80,187,229,363.89	112,794,332,867.98
经营活动产生的现金流量净额	(2,222,350,971.84)	(5,889,347,829.66)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,422,452,658.16	673,178,652.58
取得投资收益收到的现金	656,370,979.72	2,224,826,624.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	103,922,693.67	3,501,429,821.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,203,194,411.44	943,469,128.91

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金	552,641,165.87	635,062,496.33
投资活动现金流入小计	4,938,581,908.86	7,977,966,723.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	881,562,254.36	2,654,555,437.24
投资支付的现金	1,121,707,995.03	628,553,518.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,001,285,321.17	1,388,569,206.18
支付其他与投资活动有关的现金	125,684,153.89	549,296,297.20
投资活动现金流出小计	3,130,239,724.45	5,220,974,458.89
投资活动产生的现金流量净额	1,808,342,184.41	2,756,992,264.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	403,773,858.80	174,782,850.93
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	403,773,858.80	174,782,850.93
取得借款收到的现金	10,479,273,214.93	44,256,272,188.86
收到的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	10,883,047,073.73	44,910,397,763.75
归还投资支付的现金	401,811,228.84	1,430,771,205.14
偿还债务支付的现金	18,585,327,382.69	49,781,644,069.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,810,997,621.84	12,300,599,719.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	933,214,739.83	1,653,248,664.86
支付其他与筹资活动有关的现金	1,174,166,410.60	1,718,435,598.92
筹资活动现金流出小计	24,972,302,643.97	65,231,450,592.87
筹资活动产生的现金流量净额	(14,089,255,570.24)	(20,321,052,829.12)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(152,984,674.65)	(168,161,788.34)
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	(14,656,249,032.32)	(23,621,570,182.68)
加：期初现金及现金等价物余额	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57
六、期末现金及现金等价物余额	46,864,509,240.52	60,387,821,672.89

法定代表人：徐恩利　　主管会计工作负责人：韩慧华　　会计机构负责人：韩慧华

（二）2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□ 适用 √ 不适用

（三）审计报告

公司 2026 年第三季度报告之财务报表未经审计。

万科企业股份有限公司

董事会

二〇二六年十月二十九日