

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

vanke
CHINA VANKE CO., LTD.*
萬科企業股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2202)

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，2025年8月22日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

* 僅供識別

vanke

万科企业股份有限公司

CHINA VANKE CO., LTD.

2025 年半年度报告

A 股证券代码：000002、299903

A 股证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2025-116

二〇二五年八月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

本公司董事会及董事、高级管理人员保证2025年半年度报告（以下简称“本报告”）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。

本报告已经公司第二十届董事会第二十二次会议审议通过。所有董事均亲自出席了本次董事会会议。

本报告之财务报告乃按照中国企业会计准则编制，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第2101号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

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

公司2025年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

本报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》的相关要求进行披露。本集团目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅《2024年度报告》之“第五节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十六、风险管理”部分。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	3
第三节 管理层讨论与分析.....	7
第四节 公司治理、环境和社会.....	29
第五节 重要事项.....	34
第六节 股本变动及股东情况.....	60
第七节 债券相关情况.....	64
第八节 财务报告.....	68

备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 3、在联交所网站（www.hkexnews.hk）公布的公司基于国际财务报告准则编制的 2025 年中期业绩公告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司，系全域空间科技服务提供商。旗下主要包括归属社区空间服务的万科物业、归属商企空间服务的万物梁行、归属城市空间服务的万物云城、提供 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案服务的万睿科技等。
印力集团	指	印力集团控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd，在开曼群岛注册），专注于购物中心投资、开发和运营管理。
万纬物流	指	万纬物流发展有限公司（曾用名：万科物流发展有限公司），系本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力于为城市居民提供一站式居住解决方案，泊寓也是本集团旗下长租公寓品牌。
ESG	指	ESG 是环境（Environmental）、社会（Social）和治理（Governance）的简称。从环境、社会和公司治理三个维度评估企业经营的可持续性以及对社会价值观念的影响
“5+2”装配式建造体系	指	五大建造方法：①系统模板、②全混凝土外墙、③装配式内隔墙、④爬架、⑤穿插提效；两大装配式应用：①装配式装修、②适度预制。
“蝶城”	指	万物云战略性选择的街道，其中：万物云拥有多个在管物业，同时员工可在 20 至 30 分钟内往返在管物业之间。通过聚焦浓度，从而实现协同运营，达到规模经济。
REITs 或 REIT	指	Real Estate Investment Trusts 的缩写，即不动产投资信托基金。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录 C1《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录 C3《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
B 股（境内上市外资股）	指	本公司 1993 年发行的每股面值为人民币 1.00 元的境内上市外资普通股，该等股份在 2014 年 6 月前在深交所上市并交易。
H 股（境外上市外资股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

(一) 基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国广东省深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国广东省深圳市福田区梅林路 63 号万科大厦

邮政编码：518049

香港注册办事处地址及通讯地址：香港花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：辛杰

联交所授权代表：雷江松、田钧

联交所替代授权代表：钟明辉

(二) 联系人和联系方式

董事会秘书、联席公司秘书：田钧

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：吉江华

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国广东省深圳市福田区梅林路 63 号万科大厦

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

联席公司秘书：钟明辉

电子邮件：IR@vanke.com

联系地址：香港中环花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

（三）股票情况

A 股股票上市地：深交所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：联交所

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码：02202、299903^注

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

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

（四）信息披露及备置地点

信息披露媒体名称：《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》以及巨潮资讯网和联交所披露易网站

登载半年度报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

本报告备置地点：公司董事会办公室

（五）注册变更情况

公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

最近一次变更登记日期：2023年8月23日，地点：深圳

统一社会信用代码：91440300192181490G

二、会计数据和财务指标摘要

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	105,323,304,409.14	142,778,764,079.80	-26.23%
营业利润	(8,824,014,899.75)	(7,728,229,035.40)	-14.18%
利润总额	(9,138,354,093.17)	(8,057,010,974.13)	-13.42%
归属于上市公司股东的净利润	(11,946,573,688.12)	(9,852,499,598.84)	-21.25%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	(11,591,023,199.53)	(7,613,049,208.23)	-52.25%
经营活动产生的现金流量净额	(3,038,704,592.78)	(5,176,325,811.10)	41.30%
基本每股收益	(1.0075)	(0.8309)	-21.25%
稀释每股收益	(1.0075)	(0.8309)	-21.25%
净资产收益率（全面摊薄）	-6.24%	-4.08%	下降 2.16 个百分点
净资产收益率（加权平均）	-6.07%	-4.00%	下降 2.07 个百分点

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	比年初数增减
资产总额	1,194,148,874,774.55	1,286,259,859,765.82	-7.16%
负债总额	872,988,331,813.49	947,405,197,282.08	-7.85%
归属于上市公司股东的净资产	191,440,815,716.19	202,666,487,973.00	-5.54%
股本（股）	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	16.05	17.09	-6.12%
资产负债率	73.11%	73.66%	下降 0.55 百分点
净负债率	90.38%	80.60%	上升 9.78 百分点

注 1：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

注 2：计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数，包含已回购股份的影响

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	-1.001

(二) 非经常性损益项目

单位：元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
资产处置损失	7,175,522.11	(2,546,208,491.27)
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	(27,438,716.40)	48,472,953.92
出售、处理部门或投资单位收益	191,253,130.64	1,113,128,157.15
除上述各项之外的其他收支	(562,146,634.89)	(281,137,315.50)
所得税影响	(116,307,310.20)	(703,772,165.01)
少数股东损益影响	151,913,520.15	130,066,470.10
合计	(355,550,488.59)	(2,239,450,390.61)

(三) 境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
按境外会计准则	(11,946,573,688.12)	(9,852,499,598.84)	191,440,815,716.19	202,666,487,973.00
按境内会计准则	(11,946,573,688.12)	(9,852,499,598.84)	191,440,815,716.19	202,666,487,973.00
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2025 年上半年，行业政策延续“止跌回稳”基调，商品房销售降幅有所收窄。上半年全国商品房销售金额同比下降 5.5%，降幅较上年同期收窄 19.5 个百分点。

在各方及大股东强有力的支持下，本集团全力保障队伍稳定、财务稳定和生产经营稳定，上半年按期保质完成了超 4.5 万套房的交付，通过“城市兴交付”主题行动持续升级交付服务品质；实现销售金额 691.1 亿元，回款率超过 100%；持续开展大宗交易，完成 13 个项目交易，签约金额 64.3 亿元；积极推进存量盘活，实现回款 57.5 亿元，近三年累计盘活项目 64 个，涉及可售货值约 785 亿元；经营服务类业务上半年全口径收入 284.2 亿元，同比增长 0.6%，经营效益保持在行业细分领域前列。

公司获得各类金融机构支持，上半年合并报表范围内新增融资和再融资 249 亿元（不含股东借款）。第一大股东深铁集团也积极为公司提供流动性支持，截至目前已累计向公司提供 238.8 亿元的股东借款，且借款利率和抵质押率均优于市场惯例水平。截至本报告披露日，公司顺利完成 243.9 亿元公开债务偿还，2027 年之前已无境外公开债到期。

公司稳步推进改革化险工作，逐步消化风险，但彻底化解仍需“以时间换空间”。上半年本集团实现营业收入 1,053.2 亿元，归属于上市公司股东的净亏损 119.5 亿元。当前公司在经营上仍面临阶段性压力，尽管如此，我们相信，在各方支持下，依托万科优秀的人才队伍和品牌、突出的产品研发和迭代能力，以及在多个赛道上领先的经营服务能力，公司一定能走出低谷、迎来转机。公司将全力以赴推进经营改善，通过战略聚焦、经营提振、管理提升、科技赋能、融合发展等措施，推动业务布局优化和结构调整，促进开发业务回归良性循环，经营服务业务稳步增长，加快构建适应房地产新模式的核心能力，持续为客户提供“好房子”“好服务”“好社区”，推动公司重归健康发展的轨道。

（一）市场情况回顾

1、房地产开发

商品房销售降幅同比收窄。国家统计局数据显示，上半年全国商品房销售面积 4.59 亿平方米，同比下降 3.5%，降幅较 2024 年同期收窄 15.5 个百分点；销售金额 4.42 万亿元，同比下降 5.5%，降幅较 2024 年同期收窄 19.5 个百分点。根据中指研究院数据，上半年百强房企销售金额同比下降 11.8%，降幅较 2024 年同期收窄 29.8 个百分点。

新开工和开发投资延续下降态势。上半年全国房屋新开工面积 3.04 亿平方米，同比下降 20.0%；全国房地产开发投资 4.67 万亿元，同比下降 11.2%。

土地成交溢价率有所提高。根据中指研究院数据，上半年全国 300 个城市住宅类用地供应建筑面积同比下降 17%，成交建筑面积同比下降 4%，住宅用地出让金同比增长 28%。上半年住宅类用地的平均溢价率为 10.1%，同比提高 5.9 个百分点。

政策持续释放积极信号，推动房地产市场止跌回稳。3 月政府工作报告再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，4 月中央政治局会议定调“持续巩固房地产市场稳定态势”，6 月国务院常务会议强调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”。部分城市因城施策出台支持楼市的举措，推动市场信心逐步修复。

2、物业服务

存量市场趋于活跃。据克而瑞统计显示，2021-2024 年，住宅物业换手率由 1.7%持续提升至 3.3%，平均每年有约 2 万小区更换物业，市场洗牌提速。同时，地方政府出台政策保障物业退出和更换更为顺畅。

质价相符重塑物业逻辑。随着行业发展日益成熟，过往物业收费与业主实际服务感知错位的问题持续凸显，弹性定价、信托制等多种新型物业费定价模式逐渐走向台前，并受到政府、企业和民众的认可。

科技赋能持续升级。伴随科技发展，物业企业普遍将科技和算法用于优化能源管理、提升员工工作效率、管理智慧工单等。同时，部分物企积极布局人工智能、机器人及具身智能领域，驱动企业和行业升级，重塑空间价值。

3、租赁住房

市场租金延续小幅调整。根据中指研究院报告，上半年重点 50 城住宅平均租金相比年初累计下跌 1.37%，其中一线城市住宅平均租金累计下跌 0.56%，表现相对稳健。

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

4、商业开发与运营

社会消费品零售总额保持增长。上半年社会消费品零售总额同比增长 5.0%，增速比一季度提高 0.4 个百分点。受“以旧换新”促消费政策影响，可选消费表现优于必选消费，家电、通讯器材、家具等政策刺激类品类增长较快。

消费者既注重“质价比”也寻求情绪价值。随着消费观念的成熟，客户一方面更看重“质价比”，在品质与价格间寻求平衡，另一方面对宠物、潮玩等能满足情感需求的消费投入意愿上升。

新开业商业增量持续放缓，轻量化改造趋势凸显。根据赢商网数据，上半年全国新开业的购物中心总建筑面积相比 2024 年同期下降 28%。伴随存量项目步入成熟期，通过调改焕新延长资产生命周期的项目比例持续提升。

5、物流仓储

高标库出租率及租金承压。上半年消费市场整体有所恢复，但网络零售增速仍低于去年同期。受关税战影响，出口导向型制造业租仓决策更加审慎，跨境电商也从积极扩仓模式转向谋求供应链降本增效，叠加核心城市供应压力，造成短期出租率和租金双双承压。

冷链需求持续增长。随着社会对食品安全重视程度不断提高，冷链需求和相关基础设施的建设均保持增长。中国物流与采购联合会冷链物流专业委员会数据显示，上半年全国食品冷链物流业务总需求量同比增长 4.35%，冷链物流总额同比增长 4.21%。但受餐饮消费增速放缓以及各地新建基础设施仍在消化库存的影响，冷链行业存储费及服务费承压。

（二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

2025 年上半年，本集团实现营业收入 1,053.2 亿元，归属于上市公司股东的净亏损 119.5 亿元，同比分别下降 26.2%和 21.3%；基本每股亏损 1.01 元，同比下降 21.3%。

分业务类型看，营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 844.4 亿元，占比 80.2%；来自物业服务的营业收入为 170.9 亿元，占比 16.2%。

扣除税金及附加前，房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为 8.7%，较 2024 年同期上升 1.5 个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为 12.4%）；其中开发业务的结算毛利率为 8.1%。扣除税金及附加后，房地产开发及相关资产经营业务的营业利润率为 4.6%，同比上升 1.1 个百分点。本集团物业服务毛利率 13.9%，较 2024 年同期上升 0.3 个百分点。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率 ^{注1}		营业利润率 ^{注2}	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1.主营业务	10,152,622.33	-27.17%	9,179,585.31	-28.44%	9.58%	增加 1.60 个百分点	6.09%	增加 1.50 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务 ^{注4}	8,443,605.13	-31.57%	7,708,754.34	-32.65%	8.70%	增加 1.46 个百分点	4.58%	增加 1.11 个百分点
物业服务	1,709,017.20	6.82%	1,470,830.97	6.46%	13.94%	增加 0.29 个百分点	13.57%	增加 0.33 个百分点
2.其他业务 ^{注5}	379,708.11	12.32%	302,869.02	3.73%	20.24%	增加 6.61 个百分点	19.83%	增加 6.64 个百分点
合计	10,532,330.44	-26.23%	9,482,454.33	-27.72%	9.97% ^{注3}	增加 1.85 个百分点	6.59%	增加 1.79 个百分点

注：1、毛利率数据未扣除税金及附加。

2、营业利润率数据已扣除税金及附加。

3、本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为 13.1%。

4、相关资产经营业务主要包括公寓、商业、物流、办公等业务收入。

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

报告期内，业绩亏损的主要原因如下：（1）房地产开发项目结算规模显著下降，毛利率仍处低位。（2）结合行业、市场和经营环境变化，考虑到业务风险敞口升高，新增计提了资产减值。（3）部分大宗资产交易和股权交易价格低于账面值。

本集团 2025 年半年度不派发现金红利、不送红股，不进行公积金转增股本。

（三）各项业务发展情况

1、房地产开发

（1）销售和结算情况

上半年本集团实现销售面积 538.9 万平方米，销售金额 691.1 亿元，同比分别下降 42.6% 和 45.7%。本集团在 15 个城市销售金额排名前三。

新开项目表现良好。上半年本集团首开项目均兑现投资承诺，其中，温州璞拾云洲、成都都会甲第、成都锦上扬华、天津东庐等多个存量盘活项目首开去化率达到 9 成及以上，赢得市场认可。

库存去化取得成效。集团持续加大库存资源去化力度，针对现房、尾盘、车位、商办实行销售品类专项管理。上半年，年初现房实现销售 176 亿元，准现房销售 183 亿元，车商办销售 81 亿元。此外集团推动尾盘项目快速去化，上半年实现 69 个尾盘项目清尾。

开展营销创新，发掘低成本获客渠道。上半年，通过业主维系、员工推介等全民经纪人分享推荐，实现成交超 80 亿元；通过直播、短视频等线上投放获客，实现成交超 66 亿元。新媒体渠道占比提升在促进成交转化的同时，有效节约了营销费用。

分区域的销售情况

分地区	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	75.23	13.96%	156.45	22.64%
上海区域	133.09	24.69%	240.50	34.80%
北京区域	89.14	16.54%	81.68	11.82%
东北区域	49.49	9.18%	38.93	5.63%
华中区域	65.63	12.18%	59.32	8.58%
西南区域	75.03	13.92%	55.74	8.06%
西北区域	50.01	9.28%	41.00	5.93%
其他	1.32	0.25%	17.52	2.54%
合计	538.94	100.00%	691.14	100.00%

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

本集团在中国境内的房地产开发及相关配套业务累计营业收入 780.2 亿元。其中房地产开发业务实现结算面积 533.6 万平方米，同比下降 39.3%，实现结算收入 740.5 亿元，同比下降 33.7%；结算毛利率为 8.1%（扣除税金及附加后营业利润率为 3.6%）。

境内分区域的营业收入情况

单位：万元

分地区	2025 上半年		2024 年上半年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
南方区域	2,142,123.76	27.46%	2,709,812.84	22.53%	-20.95%
上海区域	2,660,725.94	34.10%	4,431,379.15	36.85%	-39.96%
北京区域	836,346.92	10.72%	1,462,498.10	12.16%	-42.81%
西南区域	617,252.72	7.91%	1,397,970.47	11.62%	-55.85%
西北区域	260,711.85	3.35%	344,543.24	2.87%	-24.33%
华中区域	1,114,407.18	14.28%	1,213,654.80	10.09%	-8.18%
东北区域	170,451.29	2.18%	467,113.58	3.88%	-63.51%
合计	7,802,019.66	100.00%	12,026,972.18	100.00%	-35.13%

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 1,457.9 万平方米已售资源未竣工结算，较上年末下降 8.4%，合同金额合计约 1,843.3 亿元，较上年末下降 16.6%。

（2）项目交付情况

2025 年上半年本集团整体交房工作平稳有序，共交付 130 个项目，186 个批次，合计交付房屋超 4.5 万套。

持续提升施工透明度。报告期内集团推出“见精工”主题系列活动，为每户业主建立详尽档案，记录地面铺设、管线等施工进度，业主可通过手机实时查看施工进度。上半年在 186 个项目开展“看见家”活动 845 次，主动邀请近 1.6 万户业主走进项目现场，实地感受万科产品和服务。

继续推进交付即交证工作。上半年共 51 个项目的业主于交付现场拿到产证。

开展“城市兴交付”主题行动。报告期内，集团围绕兴场景、兴服务、兴体验、兴品质四个维度全面践行万科兴交付主张，启动 60 个“兴交付”种子项目交付策划，将每一次交付视为与业主共同开启崭新生活的起点，实现了从“保交付”向“精益交付”的升级。

（3）投资和开竣工情况

上半年开发业务开复工计容建筑面积约 294.1 万平方米，同比下降 28.6%，完成年初计划的 44.0%；开发业务竣工计容建筑面积约 521.5 万平方米，同比下降 39.3%，完成年初计划的 36.9%。

坚持存量资源盘活为主导、精准投资为补充的投资策略。上半年累计获取新项目 6 个，总规划计容建筑面积 55.8 万平方米，权益计容建筑面积 29.6 万平方米，权益地价约 13.4 亿元，新增项目平均地价为 4,528 元/平方米。

确保新项目投后高水平兑现。自 2022 年以来，本集团所有新项目均纳入全周期投后管理，目前已有 78 个项目实现开盘销售，平均开盘周期 6 个月，投资兑现度为 85%。

项目盘活形成系统性打法。2023 年以来，集团借助政府各类支持性政策，通过商改住、规划条件优化、存量资源置换等多种方式持续推动难点项目解题，上半年通过存量盘活优化和新增产能 95.2 亿，通过存量盘活回款 57.5 亿元，2023 年以来已累计盘活项目 64 个，涉及可售货值约 785 亿元，通过盘活项目新增销售约 226 亿元。

截至报告期末，本集团在建项目总计容建筑面积约 3,227.2 万平方米，权益计容建筑面积约 2,116.6 万平方米；规划中项目总计容建筑面积约 3,007.4 万平方米，权益计容建筑面积约 1,926.5 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积约 356.8 万平方米。

报告期内新增项目详细情况请见下表，本部分所列项目中，未来可能有部分项目引进合作方共同开发，因此本集团在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	淄博城市之光项目二期	张店区	65.00%	65,524	183,162	119,055	在建
2	温州璞拾云洲项目	瓯海区	51.00%	42,809	92,822	47,339	在建
3	银川万科锦曜Ⅱ期	金凤区	40.80%	17,256	34,512	14,081	在建
4	成都高新锦曜	高新西区	51.00%	26,053	52,106	26,574	在建
5	武汉东合 40 亩项目	武汉经济技术开发区	50.00%	26,935	67,337	33,668	前期
6	郑州万科山河道三期	中原区	43.02%	26,845	128,132	55,122	前期
总计				205,422	558,071	295,839	

报告期末至本报告披露日，本集团新增以下开发项目：

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	石家庄万科公园隐秀	桥西区	51.00%	84,360	168,720	86,047	前期
2	大连东关街 C 区地块	西岗区	100.00%	7,300	16,000	16,000	前期
3	哈尔滨万科·蘭樾	松北区	100.00%	43,000	68,800	68,800	前期
总计				134,660	253,520	170,847	

（4）产品情况

围绕客户真实需求，以内容服务与场景创新引领产品升级。坚持综合住区空间与内容相结合的产品创新及迭代，以客户为核心构建功能与配置体系，上半年成都锦上扬华、武汉光谷锦上等 17 个项目在栋型及户型使用效率上进行提升。创新社区服务模块，研发并应用 CO·life 内盒子公共服务体系，应用于天津东庐、合肥晴川悦映等 9 个项目。更新迭代小镇中心产品模型，在昆明桂语东方、西安理想城等项目打造高浓度复合场景，植入可体验生活业态。推动产品系迭代升级，如武汉光谷锦上项目，将“锦”系产品继续迭代升级，营造出多元和谐的居住环境，项目首开去化率 74%，成为上半年武汉市东湖高新区首开去化套数、金额、去化率冠军。

打造“好房子、好社区、好服务”。集团依据政策相关要求，以安全、舒适、绿色、智慧为核心理念，在“安全安心、舒适宜居、智慧便捷、绿色低碳、活力多元、城市共生”六项一级指标的指引下，对产品体系进行迭代升级。融合过往技术积淀，整合形成 24 项产品标准及约 520 项设计要求与技术措施。上海理想之地作为万科未来城市的首发项目，成功入选住房和城乡建设部全国首批好社区案例及上海市首批好房子案例，同步在全国多个项目中推进好房子标准落地。

（5）城市更新

本集团以“引领城市更新，共建好城区”为核心主旨，开创性整合历史保护、功能活化、民生改善及长效运营等多重目标，推动城市有机更新。大连东关街一期工程第二阶段、广州永庆坊吉祥段水边地块等新开项目获得市场广泛认可。其中大连东关街项目将历史文脉保护转化为驱动当代城市可持续发展的动能，将承载市民记忆的场景融入现代生活，成为大连市极具影响力的文化街区及市民青睐的城市名片。

（6）代建情况

本集团从 2010 年起开始 EPC 及代建业务，通过自身丰富的开发经验和能力优势为委托方提供优质项目管理服务，主要委托方为政府部门、国有企业、金融高科技企业等，项目类型涵盖商品住宅、保障房、学校、产业办公、城市更新、医疗等。截至目前，已累计签约代建项目 364 个，总建筑面积约 4449 万平米；当前管理项目 67 个，建筑面积 1517 万平米。2025 年上半年合肥悦映青川、无锡锦上荣曜、石家庄云和隐秀等商业代建项目去化表现优秀，获得委托方、客户及社会各界的一致认可。

2、物业服务

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

报告期内，万物云实现营业收入 181.68 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 3.1%，其中社区空间居住消费服务收入 113.56 亿元，占比 62.5%，同比增长 11.9%；商企和城市空间综合服务收入 57.49 亿元，占比 31.6%，同比下降 5.5%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 10.64 亿元，占比 5.9%，同比下降 23.9%。

持续深化蝶城战略，强化存量拓展能力。依靠良好的住宅服务口碑和不断迭代的服务模式，万物云继续保持行业领先的存量住宅市场拓展能力。上半年万物云在存量市场中新获取 114 个住宅服务项目，其中通过首创“弹性定价”模式，新拓项目 22 个；累计服务 4,408 个住宅项目，上半年住宅业务收入同比提升 10.1%，其中，业委会委托项目收入同比提升 29.4%。截至报告期末，蝶城数量从年初的 666 个增长至 683 个。

聚焦重点赛道，服务更多客户。商企服务方面，万物云持续聚焦优质客户，共服务 2,585 个项目，合约项目数量 3,284 个。结合外部环境变化和行业景气度波动，万物云将着力拓展的五大赛道更新为八大重点行业，报告期内新签八大行业项目年饱和收入 11.1 亿元。

坚持科技创新驱动，持续优化费用端。万物云通过 AI 与自动化技术深度重构中后台运营体系，实现费用效率结构性提升。在合同管理领域，AI 全周期介入草拟、审核、定稿流程，压缩审批耗时并降低合规风险；在人力资源常规流程方面，有 10 项已实现远程自动化，单业务处理效率显著提升。科技提效直接转化为管理费降低，同时，释放的资源可反哺前线业务投入，形成“技术降本、资源再分配、增长加速”的战略闭环。

3、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式公寓提供商。

报告期内，租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 18.0 亿元，同比增长 4.1%。

扩大管理规模，巩固领先地位。上半年泊寓新获取 1.16 万间房源。截至报告期末，泊寓共运营管理 27.3 万间长租公寓，开业 19.8 万间，服务企业客户超 6,200 家。泊寓积极响应国家纳保政策，所管理的租赁住宅中，有超过 13 万间纳入保障性租赁住房。截至报告期末，泊寓出租率 93.3%，出租率持续保持市场领先。

持续提升项目开业质量。报告期内，泊寓净新增开业 0.71 万间。其中成都香投泊寓大丰甫家社区是成都市规模最大的已开业“租住+酒店+商业一体化”综合租赁社区，涉及房源 2151 间；合肥海泊泊寓九龙租赁社区是合肥经开区规模最大的租赁住房项目，拥有房源 933 间，首批推出 620 间。以上两个项目均实现开业即满租，体现了泊寓在大型租赁社区方面领先的操盘能力。

以客户为中心，多维度提升租住品质。上半年，泊寓在全国范围内推出“六大服务承诺”，聚焦真房源、费用透明、24 小时在线响应及紧急维修处理等核心租住保障，获得客户广泛认可。同时，泊寓持续优化服务标准、居住环境与社群体验，以精细化运营打造差异化竞争力，全面启动项目公区与房间品质升级行动；加强社群建设，累计开展超 1910 场活动，吸引了约 2.5 万名泊友参与。上半年泊寓租客续租率达 59%，同比提升 1.6 个百分点。

发挥运营优势，助力存量资源盘活。泊寓凭借官方渠道及门店自主拓客体系，有效稳定获客成本，项目前台 GOP 利润率保持在 89% 以上。上半年泊寓发挥自身运营优势，盘活本集团及外部国资国企项目 12 个，房间数超 8300 间。其中盘活本集团旗下房源 3835 间，以佛山金色梦想项目为例，泊寓创新管理模式，对未售的分散式房源进行租赁运营和有效管理，得到租户与业主双方认可。同时，泊寓还盘活 10 个国资国企资产，房间数超 4,500 间。在合肥、武汉、苏州等城市，泊寓持续与属地国资平台开展深度合作，并就数个中大型租赁社区运营服务达成合作协议。

4、商业开发与运营

本集团商业物业开发与运营业务包含购物中心、社区商业等业务形态。

报告期内，本集团商业业务（含非并表项目）实现营业收入 41.0 亿元。

截至报告期末，本集团累计开业 179 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 1034 万平方米。商业业务整体出租率 93.2%，同比提高 0.3 个百分点。

客流和销售额保持增长。上半年商业业务整体客流同比增长 7.8%，销售额同比增长 7.2%，整体坪效同比增长 7.6%，各项经营指标稳中向好。公司通过“第二届发发季”及“东方质造”等联动活动，充分发挥 IP 资源和创意整合优势，助力整体销售及客流增长。

新项目开业获好评，存量项目经营提升。深圳 iN 城市广场以“年轻力生活情绪场”为定位，打造沉浸式运动社交场景，实现出租率 97%，开业率 95%。成都沸腾里项目通过场景创新与业态组合，将艺术体验与生活消费深度融合，形成区域内稀缺的文化消费地标。部分存量项目通过商户协同实现经营提升，北京房山印象城、武汉万科未来中心引入“永辉超市（胖东来调改店）”后，销售额及客流均实现显著增长。

商业品牌影响力扩大。截至报告期末，本集团已与超过 12,600 家品牌建立良好合作，同比增长 4.1%，整合后数字化会员数量 4,453 万，同比增长 22.2%。

消费基础设施 REIT 表现良好。报告期内，中金印力消费 REIT 底层资产杭州西溪印象城客流同比增长超过 5%，报告期末项目出租率达 98.9%。

5、物流仓储

“万纬物流”为本集团物流仓储服务与一体化供应链解决方案平台，致力于为各行业客户提供包括全温层仓储租赁、库内运营服务、运输配送等依托科技驱动的一体化供应链解决方案。

报告期内，物流仓储业务（含非并表项目）实现营业收入 20.7 亿元，同比增长 6.7%。其中冷链收入 10.7 亿元，同比增长 23.0%；高标库收入 10.0 亿元，同比下降 6.5%。

出租率保持稳定。截至报告期末，万纬物流累计开业项目约 150 个，可租赁面积 1,045 万平方米，其中高标库可租赁面积 844 万平方米，冷链可租赁面积 201 万平方米。面对市场调整压力，万纬物流积极拓展头部客户、深挖细分行业，上半年高标库稳定期出租率 86%，冷链稳定期库容使用率 74%，相比去年同期稳中有升。

聚焦重点行业做深做透。上半年万纬物流在深入分析市场与行业变化趋势的基础上，锁定重点行业做深做透，沉淀头部客户服务经验并形成行业解决方案，实现超 15 家茶饮咖啡行业头部品牌客户突破，行业影响力显著提高。

运营服务能力持续提升。万纬物流聚焦连锁商超、餐茶饮等行业，通过加强库内服务、推动库内作业标准化、提升运输运营服务质量，更好的保障客户体验，同时依托科技数字化工具实现服务效率全面提升。上半年库内运营、运输等服务收入同比增长 42.9%。

全面践行绿色可持续发展理念。万纬物流连续第二年发布《可持续发展报告》，披露双碳目标下积极应对气候变化的举措及进展，新增绿色建筑认证面积 21.9 万平方米。截至 6 月底，万纬物流绿色建筑认证面积超过 900 万平方米，113 个项目获得绿色三星认证，14 个冷链园区获得 LEED 金奖/金级(其中 8 个铂金级，6 个金级)。

6、大宗资产交易

公司持续把握大宗资产交易机会，打通经营性业务投融建管退的模式闭环，提升资产周转效率，加快资金回流。上半年完成 13 个项目的大宗交易，涵盖办公、商业、公寓、教育等业态，合计签约金额 64.3 亿。报告期内，公司携手新华保险、大家保险、中信金石共同设立“万新金石（厦门）住房租赁基金”，收购全国最大的保租房项目厦门泊寓院儿·海湾社

区项目，涉及房源 7724 间；“中信万科消费基础设施基金”首期收购的深圳龙岗万科广场和北京旧宫万科广场实现交割；与建信设立的建万住房租赁投资基金正在有序推进扩募。公司与政府、本地企业、产业需求者、个人资产配置者等建立广泛合作，上半年完成深圳老地方大厦、上海金桥万创中心等办公类资产交易，同时积极探索存量资产的价值转化路径，杭州河语光年作为杭州首个存量房转保障性租赁住房的项目，成为政企协同盘活存量资产的创新范本。

7、产业协同与融合发展

公司坚持以开放姿态整合资源，推动资产价值与城市活力协同增长。在产业协同上，公司着力强化与深铁集团融合发展，因地制宜打造新质生产力；同时持续与政府、央国企、各行业龙头企业、产业投资方协同创新，共建战略合作生态圈。

在租赁住房领域，泊寓已与深铁置业集团签署战略合作协议，双方将对适配长租公寓业务的深铁项目开展合作运营，充分发挥深铁置业丰富的项目资产优势，以及泊寓在租赁领域的品牌影响力和运营优势。在物流仓储领域，万纬物流正与深铁集团合作探索“轨道交通+机器人配送”场景，基于地铁商户物流配送难、效率低等痛点，通过将轨道交通与无人配送机器人相结合，为机器人提供了新的应用场景。在商业业务领域，集团商业业务将全面深化与深铁商业的战略合作，以深铁集团未来预计新增的商业项目为重要契机与抓手，共同探索并实践面向未来的轨交商业产品模型与创新运营模式。

8、降本增效

为应对经营挑战，公司持续推进降本增效，在提升组织效能的同时压降费用支出。开发业务通过精益管控、组织优化等方式促进人工与中后台费用的下降，上半年同比降幅超过 18%；通过开展直播基地跟岗研学、全民营销等活动，严控营销费用，上半年分享家和直播成交占比提升至 23%，中介成交占比下降 4 个百分点。经营服务业务结合自身业务特征，通过精细化管理、科技赋能等举措，挖掘经营潜力。其中，万物云利用 AI 与自动化技术深度重构中后台运营体系，在降低合规风险、提升业务处理效率的同时，实现行政开支同比下降 8%。通过细化经营管理颗粒度、严控支出，长租公寓、商业业务和万纬物流的平台成本或行政支出也分别下降。

（四）科技助力业务

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

持续迭代“AI 审图”、“图云”产品，成为行业级应用。公司的“图云”产品目前服务于 459 个万科项目和 693 个外部项目，合计 115 万张图纸，其中内置的“AI 审图”功能是全球建筑图纸领域的领先科技产品，目前在为 90 余家行业伙伴提供线上审图服务，且对建筑图纸的智能识别能力目前已延伸到建材、工业制造、管道阀门等领域。上半年，国家档案馆已就与万科合作的“建筑图纸大语言模型”完成立项。

全面推进“万科 AI 数字工程管理平台”在集团建设项目中应用。万科 AI 数字工程管理平台运用无人机和 360 摄像头采集现场原生数据，依托计算机视觉算法，可精准识别工程建设进度，预判进度风险，为产品交付提供坚实保障。上半年平台新增管理 97 个项目，合计在管项目 310 个，覆盖率达 95.3%；开展智能巡检 10.38 万次，累计巡检 32.51 万次，实现了工程巡检的数字化。

自主研发的“斗拱 BIM 智能建模软件”在住宅方案设计和办公“数字孪生”中落地应用。上半年，本集团使用自研“斗拱 BIM 智能建模软件”完成深圳龙华大浪旧改项目以及深圳龙岗空调厂旧改项目的强排阶段总图设计，利用软件内置的智能强排、智能经济指标计算、智能日照模拟等功能，一键生成满足不同经济指标的多个方案，大大提升了拿地阶段的方案分析效率；采用“斗拱”为北京霄云路和上海徐汇万科两个办公项目建模，构建“数字孪生”底座，加载传感器数据、通行数据、能耗数据及招商运营数据，通过多维一体的园区管理系统实现办公空间的招商、运维和服务的数字化、智能化管理。

加强与深铁集团在科技领域的“融合发展”。报告期内，万纬物流集成研发的“北极燕鸥”物流机器人项目取得重要突破，可通过 AI 调度算法+机器人技术自主完成地铁换乘、站点配送等全流程操作，万纬物流和深铁集团共同打造的“轨道交通+机器人配送”成为全球首个实现地铁无人配送的商业化案例，开创了智慧物流与城市轨道交通融合的新模式。同时，本集团和深铁集团秉持开放包容、守正创新的原则，相互学习，积极推动智能设计、智能建造等领域的科技产品的应用。

（五）核心竞争力分析

1、高品牌知名度和美誉度的中国地产行业领军企业

万科是中国领先的住宅开发商，自 2007 年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前列。万科始终坚持“好房子、好服务、好社区”的产品理念，持续迭代升级产品体系，凭借精准匹配客户需求的设计理念与全周期服务能力，赢得市场高度认可。旗下万科物业更以专业化、科技化服务能力，树立物管领域标杆地位。

2、定义人居体验标杆、回应城市功能再造的产品力

万科坚持与客户同步发展，通过产品线迭代和产品研发回应客户不断变化的物质需求与精神需求。在产品线方面，万科积极回应客户日益增长的改善型产品需求，截至目前已打造了“隐秀系”、“拾系”、“映像系”等面向不同类型客户的多元产品矩阵。在前沿产品研发方面，万科以上海理想之地的成功打造为起点，通过 AIoT 智慧中台、光储直柔等前沿技术的落地实践，引领未来社区的生活范式，重新定义人、建筑和城市的共生关系。

万科坚持与城市同步发展，通过城市大型片区综合开发运营，及“绣花”功夫的城市更新与微改造，回应城市功能再造和产业升级的各类需求。在城市大型片区开发过程中，万科积累了多业态运营能力与相关底层技术。同时，万科在响应政策号召进行存量改造的过程中，沉淀了城市更新、历史文化街区改造能力，打造了一批如广州永庆坊、深圳南头古城、上海上生新所等高影响力的城市名片项目。

3、覆盖客户全生命周期、多生活场景的服务力

万科业务涵盖住宅开发、物业服务、长租公寓、商业开发与运营、物流仓储等领域，这些业务在响应政策号召、应对社会痛点与市场需求的过程中建立起来，进入各赛道行业前列。同时，这些业务基于客户生命周期需求，提供多场景产品、内容和服务。

在住宅开发领域，通过智慧工地实时开放、线上签约、交付即办证、智慧社区运营等动作，确保从项目建造、销售、交付、运营的各个环节提升客户的产品服务体验。在物业服务领域，客户口碑、管理规模均保持在行业第一阵营，同时积极响应国家号召，利用多种资金来源打造老旧小区改造能力，助力提升项目品质，满足人民群众美好生活需要。在长租公寓领域，万科泊寓是国内管理规模最大的集中式长租公寓运营商，通过推广会员权益体系深度服务在租客户、加强租住生活全周期服务体系建设，泊寓形成了更为长期稳定的客户群体，客户满意度在 95%以上，老客户续租率接近 60%。在物流仓储领域，万纬物流持续深耕行业

客户需求，行业标杆客户的口袋份额不断增长，持续以产品为核心、通过科技创新助力运营效率提升，并依托冷链运营服务能力，干冷协同契合客户的多样化仓储服务需求。

4、重视科技创新，具备持续的科技研发能力

万科一贯重视科技创新，践行“科技融入业务”战略，构建了覆盖开发经营服务的全链条数字化体系。物业服务板块运用 AIoT 技术搭建远程运营中心，通过电子巡检、专家远程指导等提升服务质量，“住这儿”APP 实现线上线下服务闭环；物流仓储板块实现冷链仓储运输全流程数字化，自研“河图”等 AI 算法提供供应链优化方案；万翼科技研发的在线图纸协作平台“图云”具备 AI 审图功能，被多家同行选用；全自研 BIM 软件“斗拱”通过深圳市住建局第一批自主知识产权 BIM 软件测评，并已在试点设计院使用；商业运营板块与长租公寓板块分别上线资产管理系统、租赁管理系统及客户服务 APP，广受合作方和客户好评。

在工程建造领域，万科形成两大技术能力。住宅产业化方面，完成从结构体系到装配工艺的全链条技术集成，参与编制超 50 项国家和部分省市行业标准；绿色建筑方面，研发覆盖建材、能源、水处理等 12 个技术模块，近年集团所有新建项目 100% 达到国家绿色建筑评价标准。

（六）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净亏损 108.6 亿元，业绩同比下降 27.5%；权益净亏损 119.5 亿元，业绩同比下降 21.3%。

2、负债情况

（1）负债率

截至报告期末，本集团净负债率为 90.4%，较 2024 年底提高 9.8 个百分点；资产负债率为 73.1%，较 2024 年底降低 0.6 个百分点。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 3,642.6 亿元，占总资产的比例为 30.5%。

有息负债以中长期负债为主。有息负债中，一年内到期的有息负债 1,553.7 亿元，占比为 42.7%；一年以上有息负债 2,088.9 亿元，占比为 57.3%。

分融资对象来看，银行借款占比为 72.5%，应付债券占比为 12.0%，其他借款占比为 15.5%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 32.2%，浮动利率负债占比 67.8%。有抵押的有息负债 1,221.8 亿元，占总体有息负债的 33.5%，无抵押无质押的有息负债占比为 46.3%。

分境内境外来看，境内负债占比 84.7%，境外负债占比 15.3%，其中境外负债占比较年初下降 1.6 个百分点。人民币负债占比 85.8%，外币负债占比 14.2%。

融资情况表（截至 2025 年 6 月 30 日）

单位：万元

融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	26,418,567.88	2.05%-SORA 按约定利率浮动	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	4,360,203.85	2.90% - 4.11%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	5,646,996.28	2.24% - 4.60%	短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、其他非流动负债
合计	36,425,768.01		

（3）融资情况

公司在融资上继续获得银行等金融机构的大力支持。除股东借款外，2025 年上半年新增融资和再融资 249 亿元，其中境内新增融资的综合成本为 3.39%。新增股东借款的综合成本为 2.34%。

报告期内，本集团实际利息支出合计 69.1 亿元，其中资本化的利息合计 32.1 亿元。

在保持开发项目融资稳定的同时，本集团持续拓展融资渠道，通过经营性物业贷款盘活前期在经营性资产上的投入。截至报告期末，全口径经营性物业贷余额为 494.7 亿元。

3、资金情况

报告期内，本集团经营性现金净支出 30.4 亿元。

截至报告期末，本集团持有货币资金 740.02 亿元。货币资金中，人民币占比 95.2%，美元、港币、英镑等外币合计占比 4.8%。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。报告期内本集团产生汇兑损失约 0.49 亿元。

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

5、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为 4,625.2 亿元，较 2024 年底下降 10.9%。其中，拟开发产品为 862.3 亿元，占比 18.6%；在建开发产品 2,566.9 亿元，占比 55.5%；已完工开发产品（现房）1,171.3 亿元，占比 25.3%。

本集团基于审慎的市场策略，对存在风险的境内开发项目计提存货跌价准备，报告期内新增计提存货跌价准备 51.1 亿元（此外还对非并表项目计提存货跌价准备 29.2 亿）。报告期末，存货跌价准备余额为 152.4 亿元。

6、或有负债

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

7、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2025-6-30	2024-12-31	变动幅度	说明
交易性金融资产	1,386.47	17,674.81	-92.16%	银行理财产品到期
应收票据	2,796.09	1,885.95	48.26%	票据结算金额增加
在建工程	101,267.89	153,903.50	-34.20%	工程竣工转入固定资产的影响
短期借款	2,314,569.31	1,597,306.20	44.90%	融资结构变化
应付债券	1,624,332.10	2,411,313.23	-32.64%	兑付到期债务
预计负债	42,054.83	132,711.80	-68.31%	预提诉讼赔偿减少
其他非流动负债	1,640,876.74	177,520.47	824.33%	地铁集团借款
库存股	0.00	(129,180.03)	-100.00%	库存股出售
其他综合收益	(588,680.68)	(443,556.88)	-32.72%	应占联合营公司其他综合收益减少
项目	2025 年上半年	2024 年上半年	变动幅度	说明
财务费用	343,037.61	220,475.94	55.59%	在建面积减少，利息资本化率下降，利息收入减少
投资收益	(56,798.01)	171,448.60	-133.13%	权益法确认联合营项目亏损
公允价值变动损益	(7,303.55)	(903.52)	-708.34%	公允价值变动影响
资产减值损失	(514,518.47)	(201,149.04)	155.79%	计提减值准备的影响
信用减值损失	(30,176.96)	(209,709.33)	-85.61%	信用减值损失计提减少
资产处置损益	717.55	(254,620.85)	100.28%	资产处置未形成亏损
所得税费用	172,662.84	46,373.40	272.33%	部分子公司产生应税利润

8、研发投入

报告期内，本集团研发投入金额 2.2 亿元，占营业收入的比例较小。

☐适用√不适用

（1）公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

☐适用√不适用

（2）研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

☐适用√不适用

（3）研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

☐适用√不适用

（七）未来发展展望

当前房地产行业处于筑底阶段，短期走势仍有起伏，但随着各项稳定行业的政策落地，相信行业将朝着止跌回稳的大方向发展。2025 年本集团将持续提升多元场景的开发经营服务能力，进一步夯实适应房地产发展新模式的核心竞争力，重点做好以下四方面工作：

一是战略聚焦主业和重点城市布局，加速推动资产处置和业务优化。房地产开发业务锚定销售回款目标，加速推盘；同时，强化全过程品质管控，保障高品质交付；推动经营服务业务提质增效，经营指标达到行业领先水准。

二是积极向新模式切换，妥善化解债务风险，构筑资本结构优化新格局。在模式创新上，坚持在发展中化解风险，激活存量资产效能，提升资产周转效率，科学调节债务水平，持续改善资债结构。

三是依托科技创新，因地制宜打造面向未来、引领行业的新质生产力。充分发挥万科在开发建造、经营服务等领域已形成的体系化技术优势，打造具有更好客户体验的产品。

四是以开放姿态整合资源，持续提升核心竞争力，共创城市新生态。在产业协同上，强化与深铁集团的融合发展，在服务城市的各个领域开展合作。同时，也将持续与政府、央国企、行业龙头、产业投资方等协同创新，共建战略合作生态圈。

二、投资状况分析

（一）总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（四）金融资产投资

1、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、衍生品投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）。CCS所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，本年衍生品投资产生亏损人民币6,202.65万元。报告期末CCS公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占集团期末净资产比例
CCS	173,000.00	166,000.00	-4,664.12	0.52%
SOR	30,000.00	-	-1,538.53	-
合计	203,000.00	166,000.00	-6,202.65	0.52%

（五）募集资金使用情况

报告期内，公司按照募集说明书所约定的资金用途使用募集资金，不存在募集资金变更情况。

三、重大资产和股权出售

（一）出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期内未出售重大资产。

（二）出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期内未出售重大股权。

四、主要控股参股公司分析

☐适用 ☒不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

五、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

六、公司面临的风险和应对措施

公司目前面临的主要风险及对应的应对措施与上年末无重大差异，具体可参阅公司《2024 年度报告》之“第五节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十六 内部控制和风险管理”。

七、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

1、公司是否制定了市值管理制度

☒是 ☐否

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

2、公司是否披露了估值提升计划

☒是 ☐否

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

八、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

（一）本报告期股东大会情况

2025 年 6 月 27 日，公司召开 2024 年度股东大会，公司股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会。出席本次股东大会的股东所持股份数占有表决权总股份数的比例为 40.7607%，具体详见 2025 年 6 月 28 日在巨潮资讯网的披露。

（二）表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

二、企业管治情况

《企业管治守则》第F.2.2条规定，董事长应出席股东周年大会，并邀请审核委员会、薪酬委员会、提名委员会及任何其他委员会的主席出席。

报告期内，本公司召开了一次股东大会。本公司个别非执行董事、独立非执行董事因同一时间内另有其他重要事务等原因未能出席该次股东大会，本公司已将股东大会纪要内容发给各位董事参考。

2024年度股东大会：本公司董事长辛杰，董事郁亮、黄力平、雷江松、王蕴及独立董事廖子彬、张懿宸，监事会主席解冻，监事栗淼、潘樟良，以及高级管理人员李锋、华翠、李刚、韩慧华、田钧出席了本次会议，并与本公司股东进行了充分的沟通和交流。

除上述情况外，报告期内，本公司遵守了企业管治守则中其他守则条文的规定。

本公司已采纳《标准守则》所订的标准作为本公司董事进行证券交易的行为准则。本公司全体董事已确认其在报告期内已完全遵守《标准守则》所规定的准则。

本报告之财务报告经董事会审计委员会审阅。除本报告披露外，报告期间，无其他影响公司表现的重大变动须按照《联交所上市规则》附录 D2 第 32 及 40(2) 段作出披露。

三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2025年1月27日，郁亮先生因工作调整原因辞去公司董事会主席职务，继续担任董事、执行副总裁；祝九胜先生因身体原因辞去公司董事、董事会投资与决策委员会委员、总裁、首席执行官、授权代表等职务，不再担任公司任何职务；朱旭女士因工作调整原因辞去公司董事会秘书、公司秘书、授权代表等职务，继续在本集团工作。

同日，第二十届董事会第十二次会议选举辛杰先生为公司第二十届董事会董事长，聘任郁亮先生、李锋先生、华翠女士和李刚先生为公司执行副总裁，聘任田钧先生为公司董事会秘书，任期均从董事会审议通过之日起至第二十届董事会任期届满止。

2025年3月31日，刘肖先生因工作调整原因辞去公司执行副总裁、首席运营官等职务，继续在本集团工作。

2025年6月27日，公司2024年度股东大会审议通过《关于修订<公司章程>的议案》，公司不再设置监事会，解冻先生、栗淼先生和潘樟良先生卸任公司监事职务。

四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司2025年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

本公司于报告期内未实施股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施。本集团下属部分业务实施跟投机制，部分员工参与了业务（项目）跟投。

六、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐ 是 ☒ 否

七、社会责任情况

公司秉持“为最广大的利益相关方、创造更长远的真实价值”的事业使命，不断探索实现绿色可持续的高质量发展新路径，将可持续发展理念融入企业的运营管理、产品开发及服务提供的全流程中，用行动诠释企业社会责任。公司已制定了近 50 项可持续发展目标，涉及减排降碳、资源能源管理、气候变化应对、产品与服务质量、健康与安全及供应链管理等多个方面，为可持续发展规划清晰路径。

公司 ESG 表现获得境内外资本市场、指数及评级机构的广泛认可。目前万科获得 WIND ESG 评级 AAA 级（首个获最高评级的内房股房地产企业）、深圳证券交易所国证指数 ESG 评级 AAA 级、中诚信绿金 ESG 评级提升至 AA-（行业排名第一）、HSSUS（恒生 ESG 指数）A+ 评级（内房最高评级）、明晟 ESG（即 MSCI-ESG）BBB 评级；持续入选恒生 A 股可持续发展企业指数、恒生内地及香港可持续发展企业指数、恒生 A 股通 ESG 领先指数及恒生可持续发展企业基准指数。2025 年上半年，万科凭借在信息披露质量、可持续发展实践、企业品牌力方面的良好表现，荣膺 2024 新财富“最佳上市公司”与“ESG 最佳实践”荣誉，这是万科连续第六年荣获新财富最佳上市公司奖，同时也是新财富 ESG 最佳实践奖设立以来，万科连续第三年荣获 ESG 最佳实践奖。此外亦获得华证“2025 年 A 股上市公司房地产行业 ESG 绩效 TOP20”、“2025 年 A 股上市公司 ESG 评级最佳进步 TOP100”、“2025 年 A 股上市公司环境(E)维度最佳实践 TOP50”三个奖项。

发展绿色建筑及构建碳中和社区。公司以“绿色健康人居”为核心目标，将低碳理念贯穿项目全生命周期管理，通过推动绿色建筑技术研究及建筑产业化，践行绿色发展理念。在推动绿色建筑技术创新方面，公司在防水腻子、高分子益胶泥、气凝胶保温材料等绿色建材方面开展重点突破，积极推进研发进程和试点工作。同时，公司持续深化近零能耗建筑、光储直柔、光伏发电等前沿技术应用。截至 2025 年 6 月，万科新建项目已连续 12 年 100% 满足国家绿色建筑评价标准，累计认证面积达 3.39 亿平方米。2025 年上半年，公司新增 5 个绿色建筑二星级以上认证项目和 2 个 LEED 金级认证项目，新建冷库 100% 达到高标准绿色仓库认证要求。此外，新增绿色建筑项目中采用可再生能源设计的比例达 82.07%，较 2024 年进一步提升。

持续推进工业化建造。公司积极响应国家装配式建筑政策，持续深化工业化建造体系研究，加速装配式技术在项目中的规模化应用。同时，公司不断加强在装配式技术方面的研发，拓展快建快装体系、装配式装修、内外墙一次性成型等先进装配式技术的应用，提升精益建造能力及进一步降低在建项目的全生命周期单位能耗。公司持续深化“5+2”装配式建造体系应用，显著减少建筑废弃物和碳排放。该体系涵盖预制构件、钢结构、模块化建筑等技术，显著提升施工效率与质量稳定性。截至 2025 年 6 月底，万科工业化建筑面积极累计突破 2.3 亿平方米，新开主流项目工业化应用比例超过 95%。

践行绿色运营。公司通过技术创新和管理优化持续提升建筑运营环节的资源使用效率。我们积极推广使用微型电网、分布式光伏等可再生能源技术，依托能源智慧化管理平台，不断提升对商业住宅等在管项目的绿色低碳管理能力。在水资源管理方面，公司重视运营全流程的节约用水和水资源回收利用，持续强化节水管理力度，多措并举，持续提升水资源的利用效率，减少水资源浪费。我们持续深化在住宅社区、长租公寓、商业、办公、酒店及学校等多场景下的零废弃管理实践。2025 年 3 月 30 日，第八届零废弃日活动正式启动，该活动不仅在企业内部推行，还通过社区、学校、酒店等多个渠道，影响和带动广泛公众参与到零废弃和绿色低碳生活中。

推动绿色租赁。公司致力与租户保持长期、互惠互利的合作伙伴关系，并与他们密切合作，倡导绿色商场、绿色办公、节能运营、使用环保装修材料等，稳步深化绿色租赁，帮助他们将可持续发展实践融入整个租赁生命周期的营运中。公司积极开展净租赁，要求租户自行支付其生产、生活过程中产生的能耗及资源费用，以此鼓励租户落实绿色运营的措施并形成良好绿色生活方式。公司继续将 ESG 倡议条款作为商业开发与运营及租赁住宅业务的标准租赁合同的组成部分。公司通过在商业项目运营中引入智能电表系统，形成商户用电管理的业财一体化解决方案，商户可实时查看用电明细，了解用电情况并关注节电机遇。在租赁住宅业务板块，泊寓所有租户新签订的租房合约保持 100%无纸化且纳入 ESG 相关倡议条款，要求租户执行节能环保原则，并通过公区引入可再生能源、加强租户用水用电数据监测、通过奖惩举措激励租户节能等措施深化绿色租赁实践。

应对气候变化及其影响。公司始终将应对气候变化作为可持续发展体系中的重要一环，积极应对气候变化风险，将气候变化风险管理纳入到整体风险管理体系当中；同时紧抓气候变化带来的机遇，发挥节能降碳、能源管理的业务发展优势。我们持续开展气候变化风险识别、评估和应对管理工作，通过情景分析以及政策梳理，识别出与企业相关的 6 项转型风险和 8 项物理风险，形成全业务领域气候变化风险清单。该清单用以确定我们在适应及减缓气候变化计划的优先次序，调整业务模式，提升气候变化风险的管理能力。此外，公司已识别 15 类范围三排放中的 3 类碳排放，包括上游租赁资产、商务旅行以及投资。

打造可持续供应链。公司携手供应商精诚合作，共同发展，携手构建可持续的供应链体系。万科制定并发布了《万科集团供应商行为准则》，明确万科对供应商遵守法律法规、劳工权益、健康及安全、商业道德等方面的最低标准与举措。在充分保障供应商利益的前提下，对供应商的合规性、环保性及必要的质量管理等方面提出要求，贯穿供应商筛选、准入及考核全流程。此外，万科持续落实《供应商管理办法》、《天网行动管理办法》、《阳光合作协议》等内部管理制度，涵盖供应商从准入、考核到退出的全流程管理标准，有效识别并防范潜在供应链 ESG 风险，赋能供应商在产品质量与安全方面的持续提升，维护供应链安全、可持续。

支持乡村振兴。万科在乡村振兴中采取“基建+教育”双轮驱动模式，既改善乡村环境，又赋能人才发展，推动乡村全面振兴。2024 年初，万科完成了韶关市乳源瑶族自治县“多镇连片乡村振兴示范带”项目的建设并移交当地使用。2025 年 5 月 29 日，深圳市乡村振兴和协作交流局、民政局、国资委及工商联联合公布了 2024 年度“深圳社会力量助力乡村振兴”典型案例评选结果，万科对口帮扶的“广东省少数民族地区韶关市乳源县乡村振兴项目”成功入选。

第五节 重要事项

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

深铁集团成为本集团第一大股东后，于 2017 年 3 月 18 日披露详式权益变动报告书做出以下承诺：

1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，深铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

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

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

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

二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

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

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

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

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

四、上市公司的业务独立

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

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

五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

2、关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

3、关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

本公司将确保自身及本公司控制的企业不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于对由此给上市公司及其中小股东造成的全部损失承担赔偿责任。

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

二、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司 2025 年半年度报告之财务报告执行了审阅程序。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》出具了审阅报告。

是否在审计期间改聘会计师事务所

☒是 ☐否

更换会计师事务所是否履行审批程序

☒是 ☐否

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和毕马威会计师事务所（以下合称“毕马威”）已连续为公司提供审计服务超过 20 年，根据财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关精神，为进一步提升上市公司审计工作的独立性和客观性，公司 2024 年度股东大会审议通过了《关于选聘 2025 年度会计师事务所的议案》，同意改聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）和德勤•关黄陈方会计师行为公司 2025 年度审计机构。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十、公司及其第一大股东的诚信状况

报告期内，公司及公司第一大股东深铁集团不存在重大不诚信的情况。

十一、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

☒适用 ☐不适用

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

（三）共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

（四）关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

是否存在非经营性关联债权债务往来

☐是 ☒否

公司报告期不存在重大非经营性关联债权债务往来。

（五）与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司不存在与存在关联关系的财务公司发生存款、贷款、授信或其他金融业务。

（六）公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

（七）其他重大关联交易

☒适用 ☐不适用

报告期内及截至本报告披露日，深铁集团已累计向公司提供借款 238.8 亿元，具体详见公司在巨潮资讯网的公告。

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

十二、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

公司报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

公司报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

(二) 重大担保

1、担保情况

单位：人民币万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）									
担保对象名称（包括共同借款人）	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
Champion Estate (HK) Limited	2023/8/18	33,867.72	2023/8/21	10,923.12	一般保证责任		5 年	否	否
绍兴元昊置业有限公司	2024/11/14	40,000.00	2024/11/13	24,994.00	连带责任担保、股权质押	担保人以持有的被担保方股权提供质押担保	债务履行期限届满之日起 3 年	否	否
北京半岛印力商业运营管理有限公司	2025/3/31	81,000.00	2022/12/15	75,500.00	连带责任担保		15 年	否	否
杭州润灏置业有限公司	2025/3/31	21,250.00	2020/10/30	13,412.82	连带责任担保		10 年	否	否
宁波万高置业有限公司	2025/3/31	15,500.00	2021/7/23	10,628.10	连带责任担保		10 年	否	否
温州万印置业有限公司	2025/3/31	38,000.00	2024/2/8	38,000.00	连带责任担保		10 年	否	否
成都市尉洪建设有限公司	2025/4/15	91,733.27	2025/4/10	85,052.39	连带责任担保		/	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）	91,733.27		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）	85,052.39					
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）	321,350.98		报告期末实际对外担保	258,510.43					

		余 额 合 计 (A4)							
公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关 公告披露日期	担保额度	实际发生 日期	实际担保 金额	担保类型	担保物 (如有)	担保期	是否履 行完毕	是否为关 联方担保
武汉誉天兴业置地有限公司	2025/1/10	204,000.00	2019/12/5	204,000.00	连带责任担保		至2028年12月 31日	否	否
万科（重庆）企业有限公司	2021/11/10	580,000.00	2021/11/19	580,000.00	连带责任担保		18年	否	否
万科（新疆）企业有限公司	2022/1/12	70,000.00	2022/1/25	70,000.00	连带责任担保		18年	否	否
郑州荣望房地产开发有 限公司	2025/3/29	112,000.00	2022/12/13	112,000.00	连 带 责 任 担 保、质押担保	担保人以持 有的被担保 人 99%股权 提供质押担 保	6年	否	否
深圳市万科发展有限公 司	2025/3/29	388,000.00	2022/11/24	150,000.00	连 带 责 任 担 保、抵押担保	担保人以持 有的资产提 供抵押担保	6年	否	否
			2023/3/31	180,000.00			6年	否	否
			2023/4/27	58,000.00			6年	否	否
佛山市顺德区万彬房地 产有限公司	2025/2/8	75,000.00	2023/3/16	75,000.00	连 带 责 任 担 保、质押担保	担保人以持 有的被担保 人 100%股权 提供质押担 保	13年	否	否
佛山市万科企业有限公 司	2025/4/22	210,000.00	2023/4/21	210,000.00	连 带 责 任 担 保、质押担保	佛 山 市 万 科 置 业 有 限 公 司 以 持 有 的 股 权 提 供 质 押 担 保	12年	否	否
福州市万滨房地产有限 公司	2023/4/18	140,000.00	2023/4/20	140,000.00	连带责任担保		13年	否	否

云南浙万置业有限公司	2025/5/15	260,000.00	2023/5/12	260,000.00	连带责任担保、股权质押担保	担保人以持有的被担保人 100%股权提供质押担保	13 年	否	否
云南万科企业有限公司、昆明万宝房地产开发有限公司（共同借款人）	2025/1/25	110,000.00	2023/5/12	110,000.00	连带责任担保、抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	13 年	否	否
北京万永房地产开发有限公司	2023/9/27	400,000.00	2023/9/25	0.00	连带责任担保		13 年	否	否
厦门鼎泰和投资有限公司	2024/6/1	60,000.00	2024/5/31	57,450.00	连带责任担保	公司全资子公司厦门市万科企业有限公司以持有的被担保方 100%股权提供质押担保	18 年	否	否
广东兴华实业有限公司	2024/7/20	100,000.00	2024/6/28	97,900.00	质押担保、连带责任担保	担保方以持有的被担保方 100%股权提供质押担保	18 年	否	否
西安长盛西驿住房租赁服务有限公司	2024/9/12	7,000.00	2024/9/4	6,720.00	质押担保、连带责任担保	西安泊寓住房租赁服务有限公司以持有的担保对象 100%股权提供质押担保	18 年	否	否
沈阳万科宸北置业有限公司	2024/9/19	16,000.00	2024/9/14	15,985.00	质押担保、连带责任担保	担保方分别以持有的被担保方 90%及 10%股权	18 年	否	否

						提供质押担保			
西安宜伽房地产开发有限公司	2024/10/17	60,000.00	2024/10/15	58,439.00	连带责任保证担保、质押担保	西安万科共筑房地产开发有限公司以持有的被担保人 100% 股权提供质押担保	8 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	1,359,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）	1,121,000.00					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	2,792,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）	2,385,494.00					
子公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
财荣有限公司	2024/7/20	476,709.00	2023/8/18	265,116.08	一般保证责任		3.5 年	否	否
Wkland Limited	2025/4/2	50,000.00	2025/4/1	50,000.00	一般担保责任		自交易尾款支付义务产生之日起至协议约定期限止	否	否
Vanke Rainbow Investment Partner II Limited、Vanke Rainbow Investment Partner I Limited（共同借款人）	2025/5/29	625,180.20	2025/5/30	631,931.88	连带担保责任、股权质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保	提款之日起不超过 2 年	否	否

广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	2022/4/28	205,000.00	2022/4/28	205,000.00	连带责任担保		5 年	否	否
万科（重庆）企业有限公司	2023/9/23	44,000.00	2023/9/21	44,000.00	抵押担保	担保方以所持有国有建设土地使用权及该地块在建工程提供抵押担保	至交易完成，土地使用权和在建工程解除抵押登记之日	否	否
上海中区地产有限公司、上海万科企业有限公司	2024/3/20	140,000.00	2024/3/20	134,300.00	连带责任担保		14 年	否	否
万科企业股份有限公司（部分借款份额由深圳市九州房地产开发有限公司、佛山市南海现代城投资开发有限公司、广州市万卓置业有限公司、广州市万毅房地产有限公司作为共同借款人）	2024/5/14	444,900.00	2024/5/9	444,458.74	抵押担保、质押担保等	担保方以所持有的房地产项目或股权提供担保	10 年	否	否
	2024/8/16		2024/8/14						
万科企业股份有限公司、深圳市易理房地产开发有限公司（共同借款人）	2024/5/24	449,200.00	2024/5/24	449,000.00	抵押、质押担保等	担保人以持有的项目地块抵押、股权质押	42 个月	否	否
万科企业股份有限公司、深圳市中科万信实业有限公司（共同借款人）	2024/5/24	329,200.00	2024/5/24	329,000.00	抵押、质押担保等				
昆明万宜房地产开发有限公司	2024/6/8	90,000.00	2024/5/28	0.00	质押担保	担保方以所持有的担保对象 67%股权提供质押担保	8 年	否	否

重庆云科置业有限公司	2024/6/21	26,300.00	2024/6/20	26,300.00	质押担保	担保方以持有的担保对象合计 100% 股权分别提供股权质押担保	7 年	否	否
万科企业股份有限公司、北京中联明珠文化投资有限公司（共同借款人）	2024/7/3	573,600.00	2024/6/19	552,994.46	抵押担保、质押担保	担保方将持有的项目公司股权质押或项目资产抵押等方式提供担保	18 年	否	否
	2024/9/10		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、北京天竺畅想住房租赁有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、清远市万科酒店管理有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、广州万科企业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、广州市万赫房地产有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、厦门宝呈众华置业有限责任公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否

万科企业股份有限公司、龙海市万科置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、福州市万航投资发展有限公司（共同借款人）	2024/9/28		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
	2024/10/17		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
	2024/10/30		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、杭州嘉树置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
	2024/9/10		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、宁波万骆置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、杭州南桥置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、宁波万创产城发展有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否

万科企业股份有限公司、南通万科投资有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、扬州万维置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、上海国融莘闵置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、武汉万合兴投资管理有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、大连弘润置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、西安澜岸酒店管理有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、郑州市印誉商业管理有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、长沙市万龙房地产开发有限公司（共同借款人）	2024/7/3		2024/6/19		抵押担保、质押担保		18 年	否	否
万科企业股份有限公司、上海扬子江航空地面服务有限公司（共同借款人）	2024/7/3	23,100.00	2024/6/19	23,046.00	抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式	18 年	否	否

						为本次贷款提供担保			
万科企业股份有限公司、河南民祥置业有限公司（共同借款人）	2024/7/3	6,800.00	2024/6/19	6,784.00	抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式为本次贷款提供担保	18 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	11,500.00	2023/7/9	8,300.00	抵押担保、质押担保	担保方通过将持有的项目公司股权质押及资产抵押等方式为本次贷款提供担保	10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	20,750.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	9,700.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	6,905.70	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	30,000.00	2023/7/9	24,400.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	22,400.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	25,000.00	2023/7/9	19,900.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
万科物流发展有限公司	2024/7/12	27,400.00	2023/7/9	24,200.00	抵押担保、质押担保		10 年	否	否
北京万科汇通置业有限公司、北京万科企业有限公司	2024/8/22	200,000.00	2024/8/23	0.00	质押担保等	担保方以其部分应收款提供质押担保	担保期限至担保范围内的所有债务被悉数清偿之日止	否	否
万科企业股份有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司（共同借款人）	2025/6/23	121,700.00	2021/6/25	95,940.50	抵押担保、质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保、以持有	8 年	否	否

						的在建工程提供抵押担保			
万科企业股份有限公司、沈阳万科万西企业管理有限公司（共同借款人）	2024/9/5	50,000.00	2021/6/24	25,758.56	质押、抵押担保	担保人分别以持有的股权提供质押担保、以持有的在建工程提供抵押担保	6 年	否	否
万科企业股份有限公司、南宁市万科城房地产有限公司（共同债务人）	2024/9/12	12,800.00	/	0.00	质押、抵押担保	担保人分别以持有的股权提供质押担保、以持有的资产提供抵押担保	15 年	否	否
深圳市泊寓融资租赁服务有限公司	2024/10/11	40,000.00	2024/3/29	20,000.00	抵押担保	担保人以持有的资产提供质押担保	1 年	否	否
北京绿城银石置业有限公司	2024/11/7	228,000.00	2024/11/6	138,175.06	连带责任担保、股权质押	担保人以持有的被担保方 100%股权提供质押担保	18 年	否	否
上海美源光电材料有限公司	2024/11/27	20,000.00	2024/12/09	14,800.00	质押担保	担保人以持有的被担保方 100%股权提供质押担保	从质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满的期间	否	否
宁波万嘉合实业有限公司	2024/11/27	20,000.00	2024/12/02	13,720.00	质押担保	担保人以持有的被担保方 100%股权提供质押担保	从质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满的期间	否	否

徐州万正置业有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2024/12/11	70,000.00	2024/12/10	40,215.00	质押担保、抵押担保	徐州万正以持有的在建工程提供抵押、徐州万惠以持有的徐州万正 100% 股权提供质押	3 年	否	否
河南天河惠弘房地产开发有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2024/12/11	35,000.00	2024/12/11	29,000.00	质押担保、抵押担保	河南天河惠弘以持有的在建工程提供抵押、郑州万科以持有的河南天河惠弘 99% 股权提供质押	4 年	否	否
财荣有限公司	2024/12/30	53,402.33	/	0.00	质押担保、一般保证责任	存款质押、股权质押	自担保协议签署之日起至所有实际、或有担保责任已履行，且万科置业（香港）向境外银行发出通知 90 天后终止	否	否
APEX LIMITED TREND	2025/3/31	28,000.00	2024/10/25	28,000.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以账户内存款提供质押担保	7 年	否	否

Dynasty Holding Company Limited	2025/3/31	280,000.00	2023/12/14	0.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保、以应收账款提供质押及抵押担保	3 年	否	否
GMI Hangzhou Holdings. Inc	2025/3/31	30,000.00	2023/2/27	27,000.00	连带责任担保		3 年	否	否
GMI Suzhou Holdings. Inc	2025/3/31	68,000.00	2023/2/27	57,800.00	抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产提供抵押担保	3 年	否	否
Intense Sunshine Limited (烈阳有限公司)	2025/3/31	97,206.09	2022/6/24	96,575.97	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产提供抵押担保、以股权提供质押担保	4 年	否	否
沃尔玛亚洲房地产开发(惠州)有限公司	2025/3/31	39,661.60	2020/3/4	39,456.16	质押担保、连带责任担保	部分担保人以应收账款、股权提供质押担保	5.8 年	否	否
沃尔玛亚洲房地产开发(珠海)有限公司	2025/3/31	920.00	2020/3/27	910.00	连带责任担保		5.8 年	否	否
南昌汇贤商业管理有限公司	2025/3/31	920.00	2020/1/13	910.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保、以应收账款提供质押担保	6 年	否	否
Lotus Real Estate I Investment Limited	2025/3/31	37,200.00	2023/1/17	33,480.00	连带责任担保		3 年	否	否
Lotus Real Estate Investment Limited	2025/3/31	37,149.81	2022/7/6	37,341.79	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保	3 年	否	否

江阴尚正企业管理有限公司	2025/3/31	4,000.00	2022/7/19	1,950.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人提供应收账款、资产、权益等抵押或质押担保	3 年	否	否
马鞍山领程商贸有限公司	2025/3/31		2022/7/7	1,950.00			3 年	否	否
SCPG Holdings Co.Ltd (印力集团控股有限公司)	2025/3/31	180,000.00	2023/4/3	166,000.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	部分担保人以资产或租金收入提供抵质押担保	3 年	否	否
TRADE ROUTE INVESTMENTS LIMITED(業程投资有限公司)	2025/3/31	22,548.56	2023/2/28	20,797.06	连带责任担保		3 年	否	否
常熟印力商业管理有限公司	2025/3/31	45,000.00	2024/3/4	42,750.00	质押担保、连带责任担保	部分担保方以股权提供质押担保	15 年	否	否
佛山市深国投商用置业有限公司	2025/3/31	105,800.00	2021/11/5	22,178.88	连带责任担保、一般保证担保		18 年	否	否
佛山市顺德区深国投商用置业有限公司	2025/3/31		2021/11/5	42,785.46			18 年	否	否
杭州汇泽置业有限公司	2025/3/31	51,000.00	2023/12/29	70,892.00	连带责任担保		15 年	否	否
杭州汇泽置业有限公司	2025/3/31	33,000.00	2024/1/10	45,918.44	连带责任担保		14 年	否	否
杭州深国投企业管理有限公司	2025/3/31	10,000.00	2023/2/27	9,000.00	连带责任担保		3 年	否	否
惠州市深国投商用置业有限公司	2025/3/31	8,600.00	2024/10/25	4,554.00	连带责任担保		7 年	否	否
南京深国投商用置业有限公司	2025/3/31	12,800.00	2023/1/17	11,520.00	连带责任担保		3 年	否	否
宁波深国投商用置业有限公司	2025/3/31	118,200.00	2023/4/19	109,500.00	质押担保	担保人以持有的股权提供质押担保	18 年	否	否

苏州印力企业管理有限公司	2025/3/31	22,000.00	2023/2/27	17,700.00	质押担保、连带责任担保	担保人以其持有的股权提供质押担保	3 年	否	否
天津鼎德置业有限公司	2025/4/26	142,500.00	2022/4/2	111,177.36	连带责任保证担保、一般担保责任、质押担保	部分担保人以其持有的股权提供质押担保	18 年	否	否
武汉深瑞置业有限公司	2025/3/31	100,000.00	2023/8/31	85,640.00	连带责任担保		15 年	否	否
西安君邦置业有限公司	2025/4/15	95,000.00	2024/3/4	90,750.00	质押担保、连带责任担保	担保人以其持有的股权提供质押担保	18 年	否	否
西安亚建商业运营管理有限公司	2025/3/31	14,000.00	2023/2/28	12,320.00	连带责任担保		3 年	否	否
印力商用置业有限公司	2025/3/31	359,000.00	2024/3/20	347,269.70	质押担保、连带责任担保	担保人以其应收账款提供质押担保	15 年	否	否
南通映尚置业有限公司	2025/3/31	46,000.00	2019/12/20	26,450.00	连带责任担保		11 年	否	否
上海筑浦信息技术有限公司	2025/3/31	2,000.00	2024/12/5	1,000.00	连带责任担保		1 年	否	否
上海印力企业管理有限公司	2025/4/22	1,000.00	2025/4/29	1,000.00	连带责任担保		4 年	否	否
印力商用置业有限公司	2025/4/22	10,000.00	2025/4/24	5,500.00	连带责任担保		4 年	否	否
印力商用置业有限公司	2025/6/4	51,000.00	2025/6/4	51,000.00	质押担保、连带责任担保	担保人以其自身资产提供抵押担保	6 年	否	否
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司、深圳市万礼达投资有限公司（共同借款人）	2025/3/31	162,000.00	2022/7/27	143,800.00	质押担保	担保人以其持有的股权提供质押担保	5 年	否	否

深圳礼达万圳投资有限公司	2025/3/31	140,000.00	2022/6/29	117,445.38	连带责任保证担保、抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	4 年	否	否
深圳市万纬物流投资有限公司	2025/1/4	51,500.00	2025/1/8	43,950.00	抵押担保、质押担保	担保人以持有的资产、股权、经营收入提供担保	至主合同项下债权诉讼时效届满之日止	否	否
宁波万纬冷链物流有限公司	2025/1/4	17,400.00	2025/3/21	2,800.00	质押担保	担保人以持有的被担保人 100%股权提供质押担保	至主合同项下债权诉讼时效届满之日止	否	否
深圳市泊澜租赁服务有限公司	2025/1/10	108,000.00	2024/12/20	108,000.00	质押担保	担保人以持有的被担保人 100%股权提供质押担保	30 年	否	否
深圳市万纬物流投资有限公司	2025/1/16	80,800.00	2025/1/17	70,700.00	抵押担保、质押担保	担保人以资产、股权、租金收入提供担保	至主合同项下债权诉讼时效届满之日止	否	否
东莞市万虹房地产有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2025/1/23	42,100.00	2025/1/22	48,650.00	抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	15 年	否	否
珠海市万彩缤纷房地产有限公司	2025/1/25	13,500.00	2025/1/17	13,500.00	质押担保	担保人以持有的被担保人 100%股权提供质押担保	18 年	否	否
万纬物流发展有限公司	2025/3/14	7,200.00	2025/3/18	6,900.00	抵押担保、质押担保	担保人已持有的资产、股权提供担保	5 年	否	否

万纬物流发展有限公司	2025/3/14	27,800.00	2024/12/20	27,550.00	抵押担保、质押担保	担保人已持有的资产、股权提供担保	3 年	否	否
万纬物流发展有限公司	2025/3/14	48,100.00	2025/1/16	46,369.50	抵押担保、质押担保	担保人已持有的资产、股权提供担保	10 年	否	否
昆明万纬昆华物流有限公司、昆明续万投资有限公司（共同借款人）	2025/3/14	6,500.00	2025/1/8	6,500.00	抵押担保	担保人以持有的资产提供抵押担保	10 年	否	否
徐州万欣置业有限公司、万科企业股份有限公司（共同借款人）	2025/6/17	30,100.00	2025/6/17	30,100.00	质押担保	担保人以持有的被担保人 100%股权提供质押担保	15 年	否	否
石狮和安物流有限公司	2025/6/17	12,000.00	2025/3/31	11,800.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	担保人以持有的被担保人 100%股权提供质押担保、以所持物业提供抵押担保	18 年	否	否
连江宏晟冷链物流有限公司	2025/6/17	13,200.00	2025/3/31	12,930.00	质押担保、抵押担保、连带责任担保	担保人以持有的被担保人 100%股权提供质押担保	18 年	否	否

						保、以所持 物业提供抵 押担保			
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）	1,195,380.2		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）	1,169,181.38					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）	7,317,497.59		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）	5,988,167.68					
公司担保总额（即前三大项的合计）									
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	2,646,113.47		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	2,375,233.77					
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	10,430,848.57		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	8,632,172.11					
实际担保总额（即A4+B4+C4）占公司净资产的比例	42.59%								
其中：									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	/								
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	5,409,448.13								
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	/								
上述三项担保金额合计（D+E+F）	5,409,448.13								

对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	/
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	/

注：

- 1、担保对象为财荣有限公司的两笔担保中，合作方按其 5% 的权益比例提供反担保。除此之外，上表所列担保事项不存在其他反担保。
- 2、部分担保同时存在公司及其他子公司提供担保的情形，为避免重复统计，仅在公司对子公司提供的担保中列示及统计。
- 3、涉及外币的相关金额以国家外汇管理局公布的 2025 年 6 月 30 日人民币汇率中间价换算为人民币。

2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

（三）委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	630,000	1,386.47	-
合计				-

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

☐ 适用 ☒ 不适用

（四）其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

无。

十四、公司子公司重大事项

无。

第六节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2025 年 6 月 30 日）

股份类别	2024 年 12 月 31 日		增减变动		2025 年 6 月 30 日	
	数量（股）	比例	发行新股（股）	其他（股）	数量（股）	比例
一、有限售条件股份						
1.国家及国有法人持股						
2.境内法人持股						
3.境内自然人持股	7,260,668	0.06%	0	+536,236	7,796,904	0.07%
4.外资持股						
有限售条件股份合计	7,260,668	0.06%	0	+536,236	7,796,904	0.07%
二、无限售条件股份						
1.人民币普通股	9,716,935,865	81.45%	0	-536,236	9,716,399,629	81.44%
2.境外上市外资股	2,206,512,938	18.49%	0	0	2,206,512,938	18.49%
无限售条件股份合计	11,923,448,803	99.94%	0	-536,236	11,922,912,567	99.93%
三、股份总数	11,930,709,471	100.00%	0	0	11,930,709,471	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,546,209	0	0	5,546,209	担任公司董事、监事、高级管理人员	按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 10 号——股份变动管理》规定执行
解冻	1,239,484	0	+413,161	1,652,645		
韩慧华	105,750	0	0	105,750		
刘肖	118,200	0	+39,400	157,600		
朱旭	104,100	0	+34,700	138,800		
祝九胜	146,925	0	+48,975	195,900		
合计	7,260,668	0	+536,236	7,796,904		

注：公司股本变动原因是报告期内公司董事、监事、高管发生了变动。详见“第四节 公司治理、环境和社会”之“三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况”。

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况（截至 2025 年 6 月 30 日）

（一）股东情况表

单位：股

2025 年 6 月 30 日 股东总数	535,537 户（其中 A 股 535,465 户，H 股 72 户）	2025 年 7 月 31 日股东 总数	522,030 户（其中 A 股 521,960 户，H 股 70 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东 性质	持股 比例	报告期末持 有的普通股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻 结的股份 数量
深铁集团	国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,352,082	+30,410	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.30%	154,885,054	-51,216,243	0	0
招商财富资管－招商银行－招商财富－ 招商银行－德赢 1 号专项资产管理计 划	基金、理财产 品等	1.23%	146,255,820	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法 人	1.11%	132,669,394	0	0	0
中国工商银行股份有限公司－华泰柏 瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资 基金	基金、理财产 品等	1.02%	121,702,527	+4,197,600	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	0.73%	86,859,889	+33,260,400	0	0
中国建设银行股份有限公司－易方达 沪深 300 交易型开放式指数发起式证券 投资基金	基金、理财产 品等	0.72%	86,440,000	+5,379,200	0	0
中国工商银行股份有限公司－华夏沪 深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产 品等	0.53%	63,388,090	+9,508,900	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成 为前 10 名股东的情况	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃 表决权情况的说明	不适用					
参与融资融券业务股东情况说明	不适用					
前 10 名股东中存在回购专户的特别说 明（如有）	不适用					
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
深铁集团	3,242,810,791		人民币普通股（A 股）			
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,352,082		境外上市外资股（H 股）			
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200		人民币普通股（A 股）			
香港中央结算有限公司	154,885,054		人民币普通股（A 股）			
招商财富资管－招商银行－招商财富－ 招商银行－德赢 1 号专项资产管理计 划	146,255,820		人民币普通股（A 股）			
中国证券金融股份有限公司	132,669,394		人民币普通股（A 股）			
中国工商银行股份有限公司－华泰柏 瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资 基金	121,702,527		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	86,859,889	人民币普通股（A 股）
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	86,440,000	人民币普通股（A 股）
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	63,388,090	人民币普通股（A 股）

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 2025 年 6 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。

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

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

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

☐是 ☒否

（二）控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

（三）香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截至 2025 年 6 月 30 日，就本公司董事合理所知，按照《证券及期货条例》相关规定，除本公司董事或最高行政人员以外，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份 (权益类别)	股份数量(股)	权益 性质	股份 类别	占公司 已发行 A 股股 本总额 的比例	占公司已发 行 H 股股 本总额的比 例	占公司已发 行股本总额 的比例
深铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.35%	-	27.18%
上海宁泉资产管理 有限公司	投资经理	178,765,400	好仓	H 股	-	8.10%	1.50%

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员）根据《证券与期货条例》和《联交所上市规则》应披露权益或淡仓等情况。

（四）本公司或本公司附属公司在报告期内购买、出售或赎回本公司或本公司附属公司上市证券情况

报告期内，本公司已将 A 股库存股 72,955,922 股全部出售。

公司之控股子公司万物云已自联交所合计回购 4,250,000 股万物云 H 股，占万物云总股本（不包含库存股份）的比例为 0.37%，已支付的总金额为 84,866,975 港元（不含交易费用）。截至 2025 年 6 月 30 日，万物云将上述回购 H 股股份作为库存股持有。

四、董事和高级管理人员持股变动

报告期内，现任公司董事、高级管理人员于本公司持股情况如下：

姓名	职务	期初持股数 (股)	变动(股)	期末持股数(股)	期末持股占总股 份数的比例
郁亮	董事、执行副总裁	7,394,945	0	7,394,945	0.0620%
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	141,000	0	141,000	0.0012%
合计		7,535,945	0	7,535,945	0.0632%

注：除上述之外，截至本报告期末现任其他董事、高级管理人员未持有公司股份。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司无实际控制人、控股股东。

六、优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

一、企业债券

☐适用 ☒不适用

二、公司债券

☒适用 ☐不适用

(一) 公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22 万科 06	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深交所
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22 万科 02	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）	21 万科 02	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）（品种二）	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种二）	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	22 万科 04	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	22 万科 07	148099	2022 年 10 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	250,000	3.45%		
万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 万科 01	148380	2023 年 7 月 21 日至 2023 年 7 月 24 日	2023 年 7 月 24 日	2026 年 7 月 24 日	200,000	3.10%		
投资者适当性安排（如有）			公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行						
适用的交易机制			集中竞价交易和大宗交易方式						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不适用						

（二）逾期未偿还债券

☐ 适用 ☒ 不适用

公司不存在逾期未偿还债券本金或利息的情形。

（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内及截至本报告披露日前，根据公司实际情况及市场环境，公司行使了 20 万科 02、20 万科 04、22 万科 03、20 万科 06 及 22 万科 05 发行人赎回选择权，并将前述公司债券从深交所摘牌。

（四）报告期内信用评级结果调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

截至本报告出具日，公司的国内信用评级维持稳定。中诚信国际信用评级有限责任公司和联合资信评估股份有限公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望“稳定”。

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

√适用 □ 不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

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

三、非金融企业债务融资工具

√适用 □ 不适用

（一）非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期绿色中期票据	22 万科 GN003	132280088	2022 年 9 月 19 日-2022 年 9 月 20 日	2022 年 9 月 21 日	2025 年 9 月 21 日	200,000	3.20%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国 银行 间市 场交 易商 协会
万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 万科 MTN004	102282715	2022 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	200,000	3.00%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 万科 MTN005	102282785	2022 年 12 月 26 日-2022 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 28 日	370,000	3.00%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 万科 MTN001	102381014	2023 年 4 月 20 日-2023 年 4 月 21 日	2023 年 4 月 23 日	2026 年 4 月 23 日	200,000	3.11%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 万科 MTN002	102381172	2023 年 5 月 10 日-2023 年 5 月 11 日	2023 年 5 月 12 日	2026 年 5 月 12 日	200,000	3.10%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 万科 MTN003	102381399	2023 年 6 月 13 日-2023 年 6 月 14 日	2023 年 6 月 15 日	2026 年 6 月 15 日	200,000	3.07%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 万科 MTN004	102381621	2023 年 7 月 5 日-2023 年 7 月 6 日	2023 年 7 月 7 日	2026 年 7 月 7 日	200,000	3.07%		
投资者适当性安排（如有）			中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行						
适用的交易机制			询价交易、请求报价和点击成交						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不适用						

(二) 逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

(三) 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

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

四、可转换公司债券

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

☐适用 ☒不适用

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

第八节 财务报告

万科企业股份有限公司

财务报表及审阅报告
2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间

审阅报告

德师报(阅)字(25)第 R00039 号

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的万科企业股份有限公司(以下简称“万科”)财务报表，包括 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。这些财务报表的编制是万科管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映万科 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国•上海

中国注册会计师

2025 年 8 月 22 日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2025 年 6 月 30 日 (未经审计)	2024 年 12 月 31 日 (已审计)
流动资产：			
货币资金	(五)1	74,002,263,778.73	88,162,865,022.03
交易性金融资产	(五)2	13,864,659.16	176,748,124.89
应收票据		27,960,933.51	18,859,528.01
应收账款	(五)3	9,312,158,899.55	8,110,758,258.05
预付款项	(五)4	52,465,463,033.81	54,458,566,802.21
其他应收款	(五)5	215,548,758,563.46	221,425,251,419.39
其中：应收利息		-	523,370.83
应收股利		288,938,655.44	65,137,259.06
存货	(五)6	462,518,540,592.68	519,009,439,846.78
合同资产	(五)7	12,337,821,477.85	12,801,245,178.27
其他流动资产	(五)8	12,701,757,186.30	13,348,342,675.40
流动资产合计		838,928,589,125.05	917,512,076,855.03
非流动资产：			
长期股权投资	(五)9	109,569,173,086.26	115,568,568,275.67
其他权益工具投资	(五)10	898,421,134.93	1,132,179,595.89
其他非流动金融资产	(五)11	1,022,142,695.77	1,036,372,838.15
投资性房地产	(五)12	137,362,542,337.20	141,057,369,174.98
固定资产	(五)13	20,406,555,178.77	20,610,539,756.61
在建工程	(五)14	1,012,678,939.14	1,539,034,966.36
生产性生物资产	(五)15	238,775,136.14	253,894,481.39
使用权资产	(五)16	15,100,181,383.02	16,485,286,393.84
无形资产	(五)17	8,038,503,205.17	8,297,476,648.81
商誉	(五)18	5,709,922,335.99	5,540,441,585.68
长期待摊费用	(五)19	7,551,211,548.92	7,964,030,248.24
递延所得税资产	(五)20	43,955,086,039.90	44,067,040,555.17
其他非流动资产	(五)21	4,355,092,628.29	5,195,548,390.00
非流动资产合计		355,220,285,649.50	368,747,782,910.79
资产总计		1,194,148,874,774.55	1,286,259,859,765.82

附注为财务报表的组成部分

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	2025 年 6 月 30 日 (未经审计)	2024 年 12 月 31 日 (已审计)
流动负债：			
短期借款	(五)22	23,145,693,126.04	15,973,061,991.55
衍生金融负债	(五)23	34,613,383.82	47,639,371.42
应付账款	(五)24	136,231,609,050.92	160,033,042,049.19
预收款项		1,835,748,718.53	1,890,661,781.24
合同负债	(五)25	158,003,116,179.93	192,361,112,557.18
应付职工薪酬	(五)26	3,255,904,632.96	3,716,230,745.62
应交税费	(五)27	26,254,343,069.76	28,927,410,797.13
其他应付款	(五)28	142,957,147,746.70	152,317,072,414.88
其中：应付利息		48,634,934.82	114,078,222.03
应付股利		267,927,565.70	274,312,637.46
一年内到期的非流动负债	(五)29	134,713,087,429.51	146,045,568,389.92
其他流动负债	(五)30	14,641,509,761.17	17,750,017,552.59
流动负债合计		641,072,773,099.34	719,061,817,650.72
非流动负债：			
长期借款	(五)31	178,051,318,769.28	178,886,209,211.52
应付债券	(五)32	16,243,320,993.50	24,113,132,319.88
租赁负债	(五)33	15,753,855,182.66	16,892,985,753.90
预计负债	(五)34	420,548,281.43	1,327,118,006.21
递延所得税负债	(五)20	5,037,748,103.99	5,348,729,671.64
其他非流动负债	(五)35	16,408,767,383.29	1,775,204,668.21
非流动负债合计		231,915,558,714.15	228,343,379,631.36
负债合计		872,988,331,813.49	947,405,197,282.08
股东权益：			
股本	(五)36	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积	(五)37	26,978,077,166.68	26,097,738,072.68
减：库存股	(五)38	-	1,291,800,290.12
其他综合收益	(五)39	(5,886,806,766.68)	(4,435,568,813.87)
盈余公积	(五)40	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润	(五)41	32,191,298,991.00	44,137,872,679.12
归属于母公司股东权益合计		191,440,815,716.19	202,666,487,973.00
少数股东权益		129,719,727,244.87	136,188,174,510.74
股东权益合计		321,160,542,961.06	338,854,662,483.74
负债和股东权益总计		1,194,148,874,774.55	1,286,259,859,765.82

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	2025 年 6 月 30 日 (未经审计)	2024 年 12 月 31 日 (已审计)
流动资产：			
货币资金		858,015,372.82	911,239,043.23
其他应收款	(十五)1	434,633,911,659.23	423,075,784,302.16
其他流动资产		569,772.62	112,719,645.71
流动资产合计		435,492,496,804.67	424,099,742,991.10
非流动资产：			
长期股权投资	(十五)2	70,773,667,922.36	70,892,087,599.62
其他非流动金融资产		474,838,906.25	474,838,906.25
固定资产		13,403,965.09	14,434,833.26
其他非流动资产		267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		71,528,950,211.86	71,648,400,757.29
资产总计		507,021,447,016.53	495,748,143,748.39
流动负债：			
短期借款	(十五)3	21,434,943,341.04	14,430,118,508.71
应付账款		147,890,356.98	179,545,338.86
应付职工薪酬		3,111,545,638.51	3,112,958,514.24
应交税费		-	76,315,101.26
其他应付款	(十五)4	103,641,482,389.09	114,087,307,993.87
一年内到期的非流动负债		104,087,391,988.84	111,240,845,038.66
其他流动负债		52,206,331.51	139,070,119.24
流动负债合计		232,475,460,045.97	243,266,160,614.84
非流动负债：			
长期借款	(十五)5	85,545,148,233.44	84,981,117,367.72
应付债券	(十五)6	6,945,293,872.57	14,604,753,140.53
其他非流动负债		14,595,860,000.00	-
非流动负债合计		107,086,302,106.01	99,585,870,508.25
负债合计		339,561,762,151.98	342,852,031,123.09
股东权益：			
股本		11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积		25,355,915,650.24	26,168,708,781.03
减：库存股		-	1,291,800,290.12
盈余公积		126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润(累计亏损)		3,945,522,889.12	(10,139,042,190.80)
股东权益合计		167,459,684,864.55	152,896,112,625.30
负债和股东权益总计		507,021,447,016.53	495,748,143,748.39

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表

2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间

合并利润表

人民币元

项目	附注	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)
一、营业总收入	(五)42	105,323,304,409.14	142,778,764,079.80
其中：营业收入		105,323,304,409.14	142,778,764,079.80
二、营业总成本		94,824,543,347.23	131,192,038,083.51
其中：营业成本	(五)42	94,824,543,347.23	131,192,038,083.51
税金及附加	(五)43	3,561,231,967.36	4,740,046,667.24
销售费用	(五)44	3,164,104,662.92	4,105,721,430.17
管理费用	(五)45	2,870,706,577.81	3,088,212,962.24
研发费用		215,562,268.18	226,873,088.35
财务费用	(五)46	3,430,376,050.38	2,204,759,370.04
其中：利息费用		4,042,735,911.76	3,139,339,914.62
利息收入		843,540,880.79	1,064,627,424.03
加：投资收益(损失以“()”填列)	(五)47	(567,980,097.53)	1,714,485,990.33
其中：对联营企业和合营企业的投 资收益(损失以“()”填列)		(804,830,022.91)	496,205,011.87
公允价值变动收益(损失以“()”填 列)	(五)48	(73,035,511.14)	(9,035,244.16)
信用减值损失(损失以“()”填列)	(五)49	(301,769,619.67)	(2,097,093,337.36)
资产减值损失(损失以“()”填列)	(五)50	(5,145,184,728.78)	(2,011,490,431.19)
资产处置收益(损失以“()”填列)		7,175,522.11	(2,546,208,491.27)
三、营业利润(亏损)		(8,824,014,899.75)	(7,728,229,035.40)
加：营业外收入	(五)51	375,635,956.66	441,398,813.12
减：营业外支出	(五)52	689,975,150.08	770,180,751.85
四、利润总额(亏损总额)		(9,138,354,093.17)	(8,057,010,974.13)
减：所得税费用	(五)53	1,726,628,418.08	463,734,038.68
五、净利润(净亏损)		(10,864,982,511.25)	(8,520,745,012.81)
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损)		(10,864,982,511.25)	(8,520,745,012.81)
2.终止经营净利润(净亏损)		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损)		(11,946,573,688.12)	(9,852,499,598.84)
2.少数股东损益		1,081,591,176.87	1,331,754,586.03

附注为财务报表的组成部分

财务报表
2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)
六、其他综合收益的税后净额	(五)39	(1,465,382,159.41)	402,110,218.65
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(1,451,237,952.81)	380,403,749.49
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下不能转损益的其他综合收益		50,379,812.64	(59,991,800.56)
(2)其他权益工具投资公允价值变动		(219,765,383.58)	(62,613,605.74)
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		(1,400,267,881.65)	578,897,529.72
(2)现金流量套期储备		-	31,831,879.49
(3)外币财务报表折算差额		118,415,499.78	(107,720,253.42)
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(14,144,206.60)	21,706,469.16
七、综合收益总额		(12,330,364,670.66)	(8,118,634,794.16)
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		(13,397,811,640.93)	(9,472,095,849.35)
(二)归属于少数股东的综合收益总额		1,067,446,970.27	1,353,461,055.19
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	(五)54	(1.01)	(0.83)
(二)稀释每股收益(元/股)	(五)54	(1.01)	(0.83)

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

人民币元

项目	附注	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)
一、营业收入		755,749,578.93	1,138,296,663.69
减：营业成本		-	239,135.86
税金及附加		6,305,183.60	50,035,133.06
管理费用		57,031,495.80	61,214,882.87
财务费用		1,955,161,486.10	1,314,488,982.22
其中：利息费用		4,126,217,350.53	4,195,335,369.59
利息收入		2,559,257,157.62	2,475,768,959.45
加：投资收益	(十五)7	15,327,066,973.46	8,271,234,777.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 (损失)		(74,246,862.48)	20,196,136.50
信用减值利得(损失)		37.24	50,919.49
资产处置收益(损失)		69,935.57	(1,782,809,189.27)
二、营业利润		14,064,388,359.70	6,200,795,036.93
加：营业外收入		22,725,103.58	5,791,501.68
减：营业外支出		2,548,383.36	45,399.86
三、利润总额		14,084,565,079.92	6,206,541,138.75
减：所得税费用		-	-
四、净利润		14,084,565,079.92	6,206,541,138.75
(一)持续经营净利润		14,084,565,079.92	6,206,541,138.75
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		14,084,565,079.92	6,206,541,138.75

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)
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		61,654,267,948.57	103,845,517,758.89
收到其他与经营活动有关的现金	(五)56(1)	12,953,190,195.38	9,231,254,801.31
经营活动现金流入小计		74,607,458,143.95	113,076,772,560.20
购买商品、接受劳务支付的现金		49,600,709,076.14	69,446,220,711.83
支付给职工以及为职工支付的现金		9,607,261,950.17	9,663,405,012.15
支付的各项税费		12,134,607,423.53	20,759,480,033.61
支付其他与经营活动有关的现金	(五)56(1)	6,303,584,286.89	18,383,992,613.71
经营活动现金流出小计		77,646,162,736.73	118,253,098,371.30
经营活动产生的现金流量净额	(五)57(1)	(3,038,704,592.78)	(5,176,325,811.10)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		288,179,917.20	1,700,352,013.68
取得投资收益收到的现金		512,961,860.09	2,554,993,308.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		3,461,785,251.40	2,466,269,676.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)57(3)	637,715,082.01	1,231,945,512.24
收到其他与投资活动有关的现金	(五)56(2)	525,454,212.33	1,275,728,989.76
投资活动现金流入小计		5,426,096,323.03	9,229,289,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金		1,213,138,568.06	2,467,999,941.47
投资支付的现金		408,602,494.86	1,524,603,811.44
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)57(2)	708,572,353.41	243,351,584.15
支付其他与投资活动有关的现金	(五)56(2)	251,676,838.35	17,813,379.48
投资活动现金流出小计		2,581,990,254.68	4,253,768,716.54
投资活动产生的现金流量净额		2,844,106,068.35	4,975,520,783.46

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表 - 续

人民币元

项目	附注	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,886,390.06	241,934,221.63
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,886,390.06	241,934,221.63
取得借款收到的现金		31,643,549,152.51	59,993,297,687.56
收到其他与筹资活动有关的现金		479,342,723.96	-
筹资活动现金流入小计		32,127,778,266.53	60,235,231,909.19
归还投资支付的现金		897,920,000.09	4,205,166,385.41
偿还债务支付的现金		36,197,685,511.22	52,377,662,979.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,223,386,945.73	9,180,599,809.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,300,576,716.06	2,539,872,703.71
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)56(3)	1,140,651,419.28	1,330,372,056.68
筹资活动现金流出小计		46,459,643,876.32	67,093,801,230.64
筹资活动产生的现金流量净额		(14,331,865,609.79)	(6,858,569,321.45)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(135,364,944.69)	102,957,923.36
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(14,661,829,078.91)	(6,956,416,425.73)
加：期初现金及现金等价物余额	(五)57(4)	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
六、期末现金及现金等价物余额	(五)57(4)	69,347,562,776.66	89,986,161,022.77

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间 (未经审计)
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		15,647,663,861.50	49,984,274,323.34
经营活动现金流入小计		15,647,663,861.50	49,984,274,323.34
支付给职工以及为职工支付的现金		31,554,055.27	29,551,593.45
支付的各项税费		56,336,703.79	214,438,715.97
支付其他与经营活动有关的现金		12,125,314,549.70	68,265,261,007.14
经营活动现金流出小计		12,213,205,308.76	68,509,251,316.56
经营活动产生的现金流量净额		3,434,458,552.74	(18,524,976,993.22)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		348,455,357.81	702,231,600.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	2,232,773,340.02
收到其他与投资活动有关的现金		1,040,519.43	34,382,088.19
投资活动现金流入小计		349,495,877.24	2,969,387,028.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		200,723.17	66,119.48
投资支付的现金		-	1,144,336,500.00
投资活动现金流出小计		200,723.17	1,144,402,619.48
投资活动产生的现金流量净额		349,295,154.07	1,824,984,409.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		19,156,825,866.88	45,157,054,675.35
收到其他与筹资活动有关的现金		479,342,723.96	-
筹资活动现金流入小计		19,636,168,590.84	45,157,054,675.35
偿还债务支付的现金		19,583,433,411.15	35,568,627,159.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,234,710,887.59	4,135,023,924.95
支付其他与筹资活动有关的现金		15,335,564.63	31,520,000.00
筹资活动现金流出小计		23,833,479,863.37	39,735,171,083.96
筹资活动产生的现金流量净额		(4,197,311,272.53)	5,421,883,591.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(624,178.69)	740,397.02
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(414,181,744.41)	(11,277,368,595.66)
加：期初现金及现金等价物余额		440,672,404.15	18,397,363,742.88
六、期末现金及现金等价物余额		26,490,659.74	7,119,995,147.22

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间(未经审计)							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	1,291,800,290.12	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74
二、本年期初余额	11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	1,291,800,290.12	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74
三、本期增减变动金额	-	880,339,094.00	(1,291,800,290.12)	(1,451,237,952.81)	-	(11,946,573,688.12)	(6,468,447,265.87)	(17,694,119,522.68)
(一)综合收益总额	-	-	-	(1,451,237,952.81)	-	(11,946,573,688.12)	1,067,446,970.27	(12,330,364,670.66)
(二)股东投入和减少资本	-	880,339,094.00	(1,291,800,290.12)	-	-	-	(5,611,991,500.56)	(3,439,852,116.44)
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	881,299,691.19	881,299,691.19
2.股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(6,493,291,191.75)	(6,493,291,191.75)
3.其他	-	880,339,094.00	(1,291,800,290.12)	-	-	-	-	2,172,139,384.12
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	(1,923,902,735.58)	(1,923,902,735.58)
1.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(1,923,902,735.58)	(1,923,902,735.58)
四、本期期末余额	11,930,709,471.00	26,978,077,166.68	-	(5,886,806,766.68)	126,227,536,854.19	32,191,298,991.00	129,719,727,244.87	321,160,542,961.06

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间(未经审计)							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	25,052,332,023.05	1,291,800,290.12	(4,750,466,544.82)	126,227,536,854.19	93,616,301,891.08	152,148,917,542.88	402,933,530,947.26
二、本期期初余额	11,930,709,471.00	25,052,332,023.05	1,291,800,290.12	(4,750,466,544.82)	126,227,536,854.19	93,616,301,891.08	152,148,917,542.88	402,933,530,947.26
三、本期增减变动金额	-	366,046,415.09	-	380,403,749.49	-	(9,852,499,598.84)	(8,770,276,145.92)	(17,876,325,580.18)
(一)综合收益总额	-	-	-	380,403,749.49	-	(9,852,499,598.84)	1,353,461,055.19	(8,118,634,794.16)
(二)股东投入和减少资本	-	366,046,415.09	-	-	-	-	(5,521,974,513.66)	(5,155,928,098.57)
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	1,769,115,144.01	1,769,115,144.01
2.股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(7,291,089,657.67)	(7,291,089,657.67)
3.其他	-	366,046,415.09	-	-	-	-	-	366,046,415.09
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	(4,601,762,687.45)	(4,601,762,687.45)
1.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(4,601,762,687.45)	(4,601,762,687.45)
四、本期期末余额	11,930,709,471.00	25,418,378,438.14	1,291,800,290.12	(4,370,062,795.33)	126,227,536,854.19	83,763,802,292.24	143,378,641,396.96	385,057,205,367.08

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间(未经审计)					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润 (累计亏损)	股东权益合计
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30
二、本期期初余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30
三、本期增减变动金额	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	14,084,565,079.92	14,563,572,239.25
(一)综合收益总额	-	-	-	-	14,084,565,079.92	14,084,565,079.92
(二)股东投入和减少资本	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	-	479,007,159.33
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2.其他	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	-	479,007,159.33
四、本期期末余额	11,930,709,471.00	25,355,915,650.24	-	126,227,536,854.19	3,945,522,889.12	167,459,684,864.55

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间(未经审计)					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25
二、本期期初余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	6,206,541,138.75	6,206,541,138.75
(一)综合收益总额	-	-	-	-	6,206,541,138.75	6,206,541,138.75
四、本期期末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	13,972,092,412.90	177,007,247,229.00

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

1、公司概况

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

2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于 2025 年 8 月 22 日已经本公司董事会批准。

(二) 财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本集团 2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间产生归属于母公司股东的净亏损为人民币 119.47 亿元。于 2025 年 6 月 30 日,本集团合并资产负债表中的短期借款、其他应付款中的股东借款及一年内到期的有息负债合计金额为人民币 1,553.67 亿元,现金及现金等价物余额为人民币 693.48 亿元。

(二) 财务报表的编制基础 - 续

2、持续经营 - 续

针对上述情况，本公司管理层编制了本集团涵盖期间自资产负债表日起不小于12个月的现金流量预测。本公司在评估本集团的持续经营能力时，审慎考虑宏观形势、行业政策和本集团的经营状况、未来的经营计划、可融资来源等因素编制了现金流量预测。该现金流量预测基于管理层对若干未来事项的判断和假设，其实现将取决于本集团正在或将执行的一系列计划和措施的顺利达成。主要计划及措施如下：

- (1) 本集团将持续加快物业去化，以及积极采取措施提高销售回款率；
- (2) 本集团将采取积极措施盘活各类存量资源，并加快回收各类应收款项；
- (3) 本集团将通过业务优化与股权投资退出，积极推进战略聚焦和资源聚拢，回收投资资金；
- (4) 本集团将持续与商业银行和其他金融机构协商，通过债务续期、再融资及新增融资方式缓解集团运营资金压力。同时将积极借助政策，适时拓展资本市场融资渠道。2025年7月，本集团已新增银行借款人民币5.60亿元，并按时偿还到期债务人民币74.44亿元；
- (5) 2025年1月以来，本集团已经获得了大股东深圳市地铁集团有限公司(以下简称“地铁集团”)的股东借款累计人民币238.77亿元；
- (6) 本集团将采取积极措施控制各项成本和费用及节约资本开支。

在充分考虑本集团上述正在或计划实施的各项措施基础上，本公司董事会认为本集团将能够获得足够的营运资金，以确保本集团未来12个月内能够清偿到期的债务，开展正常的经营活动。因此，本公司认为采用持续经营基础编制本公司的财务报表是适当的。

3、记账基础和计价原则

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

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

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

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

(二) 财务报表的编制基础 - 续

3、记账基础和计价原则 - 续

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

6.1 控制的判断标准

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

6.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

6.2 合并财务报表的编制方法 - 续

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)“16.3.2.按权益法核算的长期股权投资”。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法 - 续

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币财务报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务和外币财务报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

10、金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

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

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

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

10.1 金融资产的分类、确认与计量

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

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

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

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

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

10.2 金融工具减值

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

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

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

10.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)；
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)；
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产、合同资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)10.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

10.2.4 减记金融资产

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

10.3 金融资产的转移

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

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

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

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

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

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

10.4 金融负债和权益工具的分类

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认与计量

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

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认与计量 - 续

10.4.1.2 其他金融负债

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

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

10.4.1.2.1 财务担保合同

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

10.4.2 金融负债的终止确认

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

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

10.4.3 权益工具

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.3 权益工具 - 续

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

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具

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

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

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

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

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

10.6 金融资产和金融负债的抵销

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、应收账款

11.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

11.2 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

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

12、其他应收款

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

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

13、存货

13.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

13.1.1 存货类别

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、存货 - 续

13.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法 - 续

13.1.2 发出存货的计价方法

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

13.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

13.1.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

13.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、合同资产

14.1 合同资产的确认方法及标准

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

14.2 合同资产预期信用损失的确定及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注(三)“10.2 金融工具减值”。

15、持有待售非流动资产或处置组

15.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

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

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

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

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

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

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

(三)重要会计政策和会计估计 - 续

15、持有待售非流动资产或处置组 - 续

15.2 终止经营的认定标准和列报方法

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

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

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

16、长期股权投资

16.1 共同控制、重要影响的判断标准

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.2 初始投资成本的确定

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.3 后续计量及损益确认方法

16.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

16.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、长期股权投资 - 续

16.4 长期股权投资处置

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

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

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、投资性房地产

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

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

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

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

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

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

18、固定资产

18.1 确认条件

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

18、固定资产 - 续

18.2 折旧方法

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

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

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

18.3 其他说明

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

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

19、在建工程

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

20、借款费用

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

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

21、生物资产

本集团的生物资产分为消耗性生物资产和生产性生物资产。

21.1 消耗性生物资产

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

消耗性生物资产在出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

21、生物资产 - 续

21.2 生产性生物资产

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

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、无形资产

22.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、待执行物业管理合同和其他等。

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

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

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

22.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

24、长期待摊费用

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

25、合同负债

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

26、职工薪酬

26.1 短期薪酬的会计处理方法

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、职工薪酬 - 续

26.1 短期薪酬的会计处理方法 - 续

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

26.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

26.3 辞退福利的会计处理方法

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

27、预计负债

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

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

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

28、股份支付

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、股份支付 - 续

28.1 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

28.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

29、收入

29.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、收入 - 续

29.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、收入 - 续

29.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

房地产销售合同

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

物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、收入 - 续

29.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

建造合同

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

30、合同成本

30.1 取得合同的成本

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

30.2 履行合同的成本

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

30.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

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

31、政府补助

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、政府补助 - 续

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

31.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

31.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，将递延收益冲减相关的成本费用或损失；否则直接冲减相关的成本费用或损失。

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

32、~~递延所得税资产~~/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

32.1 当期所得税

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

32.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

32.3 所得税的抵销

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

32.3 所得税的抵销 - 续

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

33、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

33.1 本集团作为承租人

33.1.1 租赁的分拆

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

33.1.2 使用权资产

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

33、租赁 - 续

33.1 本集团作为承租人 - 续

33.1.2 使用权资产 - 续

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

33.1.3 租赁负债

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

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

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

33、租赁 - 续

33.1 本集团作为承租人 - 续

33.1.5 租赁变更

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

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

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

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

33.2 本集团作为出租人

33.2.1 租赁的分拆

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

33.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

33.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

33、租赁 - 续

33.2 本集团作为出租人 - 续

33.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

33.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

33.2.3 转租赁

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

33.2.4 租赁变更

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

33、租赁 - 续

33.2 本集团作为出租人 - 续

33.2.4 租赁变更 - 续

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

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

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

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

34、套期会计

34.1 采用套期会计的依据与会计处理方法

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、套期会计 - 续

34.1 采用套期会计的依据与会计处理方法 - 续

发生下列情形之一的，本集团将终止运用套期会计：

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

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

现金流量套期

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、套期会计 - 续

34.1 采用套期会计的依据与会计处理方法 - 续

现金流量套期 - 续

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

34.2 套期有效性评估方法

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

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

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

35、重要会计政策和会计估计的变更

35.1 重要会计政策变更

本集团本期并无重要的会计政策变更。

35.2 重要会计估计变更

本集团本期并无重要的会计估计变更。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售额为纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用，财政部和国家税务总局另有规定的除外。 一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。 简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。	税率：13%、11%、9%、6% 征收率：5%、3%、1%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
地方教育费附加	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	销售房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值； 从租计征的，按租金收入。	从价计征的，按房产余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。
契税	按土地使用权的出让金额计征	3%-5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

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

2、税收优惠

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

本期本集团适用的税率和税收优惠政策与上期相比没有发生重大变化。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金：						
人民币	6,445,748.27	1.0000	6,445,748.27	8,191,876.63	1.0000	8,191,876.63
银行存款：						
人民币	69,246,936,856.36	1.0000	69,246,936,856.36	84,009,437,284.36	1.0000	84,009,437,284.36
美元	113,361,134.76	7.1726	813,094,075.21	203,668,467.77	7.3379	1,494,498,849.64
港币	2,903,472,677.64	0.9196	2,670,033,474.38	1,512,040,396.39	0.9408	1,422,527,604.92
新加坡币	5,139,258.31	5.6213	28,889,312.74	2,532,200.10	5.3732	13,606,017.58
英镑	2,489,101.08	9.8438	24,502,213.25	2,339,291.70	9.1805	21,475,867.44
马来西亚币	340,975.22	1.6966	578,498.56	2,940,387.21	1.6399	4,821,940.99
俄罗斯卢布	17,916.99	0.0910	1,630.45	17,916.99	0.0650	1,164.60
欧元	180.88	8.4032	1,520.00	200.09	7.5966	1,520.00
毛里求斯卢比	220,502.78	0.1585	34,949.69	24,131.36	0.1530	3,692.10
其他货币资金：						
人民币	1,211,745,499.82	1.0000	1,211,745,499.82	1,188,299,203.77	1.0000	1,188,299,203.77
合计			74,002,263,778.73			88,162,865,022.03
其中：存放在境外的款项总额			3,933,337,857.72			3,654,357,499.11

其他货币资金主要为物业管理项目代管基金(参见附注(五)35)。于 2025 年 6 月 30 日，银行存款中受限资金为人民币 4,654,701,002.07 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 4,153,473,166.46 元)。本集团期末存于联营公司徽商银行股份有限公司的存款为人民币 73,546,746.37 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 58,800,367.31 元)。

2、交易性金融资产

于 2025 年 6 月 30 日，本集团的交易性金融资产主要为购买的银行理财产品，本集团将其计入以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

3、应收账款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	7,486,866,135.33	6,615,983,196.98
1 至 3 年	1,977,310,462.09	1,758,356,750.98
3 年以上	989,197,749.42	738,372,956.91
小计	10,453,374,346.84	9,112,712,904.87
减：坏账准备	1,141,215,447.29	1,001,954,646.82
合计	9,312,158,899.55	8,110,758,258.05

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(2)按坏账计提方法分类披露

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

于 2025 年 6 月 30 日，应收账款坏账准备情况如下：

人民币元

账龄	整个存续期 预期信用损失率	2025 年 6 月 30 日 账面余额	2025 年 6 月 30 日 坏账准备
1 年以内(含 1 年)	5.87%	7,486,866,135.33	439,830,888.53
1 年至 3 年(含 3 年)	10.91%	1,977,310,462.09	215,749,540.29
3 年以上	49.09%	989,197,749.42	485,635,018.47
合计		10,453,374,346.84	1,141,215,447.29

于 2024 年 12 月 31 日，应收账款坏账准备情况如下：

人民币元

账龄	整个存续期 预期信用损失率	2024 年 12 月 31 日 账面余额	2024 年 12 月 31 日 坏账准备
1 年以内(含 1 年)	6.52%	6,615,983,196.98	431,165,044.58
1 年至 3 年(含 3 年)	12.83%	1,758,356,750.98	225,575,135.05
3 年以上	46.75%	738,372,956.91	345,214,467.19
合计		9,112,712,904.87	1,001,954,646.82

整个存续期预期信用损失率基于历史实际信用损失经验计算，并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况。

(3)坏账准备情况

人民币元

类别	2025 年 1 月 1 日	本期变动金额				2025 年 6 月 30 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	1,001,954,646.82	164,499,712.41	(21,978.86)	-	(25,216,933.08)	1,141,215,447.29

(4)本集团本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(5)本集团本期无金额重大的应收账款核销情况。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(6)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

于 2025 年 6 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产合计人民币 5,397,642,065.83 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 5,089,657,845.08 元)，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例为 23.68%(2024 年 12 月 31 日：23.23%)。

(7)本集团本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况(上年同期：无)。

4、预付款项

(1)预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。于 2025 年 6 月 30 日，本集团账龄超过一年且金额重大的预付款项主要是预付旧改项目的前期项目款人民币 84.47 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 83.20 亿元)，本集团正在积极有序地推进相关工作，促进项目地块早日移交。

(2)按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

本集团本期末预付款项前五名总额为人民币 10,956,408,268.53 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 10,740,889,944.44 元)，占预付款项总额比例 20.65%(2024 年 12 月 31 日：19.52%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币 352,981,903.95 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 352,981,903.95 元)。

5、其他应收款

5.1 项目列示

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息	-	523,370.83
应收股利	288,938,655.44	65,137,259.06
其他应收款	215,259,819,908.02	221,359,590,789.50
合计	215,548,758,563.46	221,425,251,419.39

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	33,243,119,717.30	105,348,807,060.07
1 至 2 年(含 2 年)	91,779,015,728.19	28,878,311,799.28
2 至 3 年(含 3 年)	21,949,169,841.78	24,474,238,432.61
3 年以上	96,507,279,033.49	90,743,687,128.13
小计	243,478,584,320.76	249,445,044,420.09
减：坏账准备	28,218,764,412.74	28,085,453,630.59
合计	215,259,819,908.02	221,359,590,789.50

(2)按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	14,694,154,609.96	19,671,818,015.89
合作方经营往来款	87,781,788,942.96	87,665,946,167.95
应收联营/合营企业款及其他企业款	136,049,321,913.05	136,230,421,558.06
其他	4,953,318,854.79	5,876,858,678.19
小计	243,478,584,320.76	249,445,044,420.09
减：坏账准备	28,218,764,412.74	28,085,453,630.59
合计	215,259,819,908.02	221,359,590,789.50

(3)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	237,308,084,651.15	97.47	27,064,065,431.32	11.40	210,244,019,219.83
按组合计提坏账准备	6,170,499,669.61	2.53	1,154,698,981.42	18.71	5,015,800,688.19
合计	243,478,584,320.76		28,218,764,412.74		215,259,819,908.02

人民币元

种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	243,067,733,297.97	97.44	26,942,260,807.26	11.08	216,125,472,490.71
按组合计提坏账准备	6,377,311,122.12	2.56	1,143,192,823.33	17.93	5,234,118,298.79
合计	249,445,044,420.09		28,085,453,630.59		221,359,590,789.50

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款 - 续

(3)按坏账计提方法分类披露 - 续

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

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

(4)坏账准备计提情况

人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	236,592,455.14	25,913,243,975.85	1,935,617,199.60	28,085,453,630.59
2025 年 1 月 1 日余额在 本期				
--转入第二阶段	(7,026,690.40)	7,026,690.40	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	16,272,547.41	973,073.55	121,804,624.06	139,050,245.02
本期转回	(16,081.80)	(1,742,277.10)	-	(1,758,358.90)
其他变动	(3,981,103.97)	-	-	(3,981,103.97)
2025 年 6 月 30 日余额	241,841,126.38	25,919,501,462.70	2,057,421,823.66	28,218,764,412.74

(5)本期无金额重大的其他应收款实际核销情况。

(6)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

于 2025 年 6 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款合计人民币 40,496,666,725.79 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 40,173,733,678.21 元)，占其他应收款期末余额的比例为 16.63 %(2024 年 12 月 31 日：16.11%)。

(7)本集团本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况(上年同期：无)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货

(1)存货分类

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
已完工开发产品	119,436,183,839.77	2,301,779,105.47	117,134,404,734.30	126,025,996,913.90	2,111,947,733.39	123,914,049,180.51
在建开发产品	267,435,910,261.93	10,741,379,093.34	256,694,531,168.59	308,699,784,079.21	7,856,663,158.69	300,843,120,920.52
拟开发产品	88,428,448,924.98	2,197,667,905.99	86,230,781,018.99	93,312,715,986.61	1,599,099,794.32	91,713,616,192.29
其他	2,458,823,670.80	-	2,458,823,670.80	2,538,653,553.46	-	2,538,653,553.46
合计	477,759,366,697.48	15,240,826,104.80	462,518,540,592.68	530,577,150,533.18	11,567,710,686.40	519,009,439,846.78

于 2025 年 6 月 30 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 17,422,688,932.49 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 17,127,031,307.98 元)。本集团本期用于确定借款利息费用的资本化率为 3.51%(上期：3.81%)。

于 2025 年 6 月 30 日，上述存货中用于借款抵押或对外担保的存货账面价值为人民币 62,747,109,747.97 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 60,099,319,719.68 元)。

(2)存货跌价准备

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加金额		本期减少金额		2025 年 6 月 30 日
		计提	其他	转销	其他	
已完工开发产品	2,111,947,733.39	622,969,482.51	1,007,593,346.06	1,440,731,456.49	-	2,301,779,105.47
在建开发产品	7,856,663,158.69	3,652,674,302.17	239,634,978.54	-	1,007,593,346.06	10,741,379,093.34
拟开发产品	1,599,099,794.32	838,203,090.21	-	-	239,634,978.54	2,197,667,905.99
合计	11,567,710,686.40	5,113,846,874.89	1,247,228,324.60	1,440,731,456.49	1,247,228,324.60	15,240,826,104.80

报告期内，本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对深圳罗湖食品大厦项目、广州金茂万科魅力之城、大厂 231&232 地块、重庆悦来 493 亩项目、郑州翠湾中城 B13 地块、兰州水晶城、成都天府公园城、广州增城万科城、南宁万科臻湾悦、深圳万科西望等项目合计计提了存货跌价准备人民币 51.14 亿元。

计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确定估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表

已完工开发产品

人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	2,351,271,589.64	-	15,185,633.74	2,336,085,955.90
北京城市之光东望	2024 年 7 月	295,372,391.31	82,145,527.98	11,087,992.49	366,429,926.80
北京翠湖国际南区	2024 年 4 月	905,741,206.64	-	126,320,347.57	779,420,859.07
北京大都会 79 号	2024 年 10 月	2,171,541,355.40	-	44,045,457.34	2,127,495,898.06
北京大都会滨江	2021 年 12 月	867,125,587.13	-	192,629,440.32	674,496,146.81
北京翡翠云图	2022 年 6 月	824,117,638.29	-	5,814,244.70	818,303,393.59
北京七橡墅	2022 年 12 月	1,417,345,338.17	-	19,198,879.31	1,398,146,458.86
北京首开万科中心	2021 年 4 月	1,856,832,178.49	-	1,027,003.11	1,855,805,175.38
常州万科臻湾汇	2025 年 5 月	784,497,810.30	615,900,736.71	476,345,580.66	924,052,966.35
成都金色乐府音乐广场	2025 年 2 月	173,715,233.73	81,356,495.31	16,290,114.69	238,781,614.35
成都菁蓉都会	2025 年 6 月	190,597,383.44	609,383,278.31	417,670,978.33	382,309,683.42
成都君悦云台	2024 年 11 月	211,321,122.31	-	1,651,154.58	209,669,967.73
成都天府公园城	2024 年 11 月	684,741,756.36	314,931,740.18	184,638,533.78	815,034,962.76
成都万科云城二期	2021 年 12 月	441,620,260.76	-	3,062,273.65	438,557,987.11
成都星耀天府	2024 年 8 月	314,581,452.38	-	17,656,263.82	296,925,188.56
大连大家	2021 年 3 月	209,095,393.31	-	24,204.09	209,071,189.22
大连翡翠都会	2024 年 10 月	602,299,132.03	-	1,596,460.26	600,702,671.77
大连公园都会	2024 年 12 月	736,831,880.02	-	42,082,014.85	694,749,865.17
大连誉澜道	2025 年 2 月	143,745,937.52	536,149,945.81	464,463,913.17	215,431,970.16
东莞东江之星	2021 年 9 月	604,984,236.95	-	9,469,548.49	595,514,688.46
东莞松悦花园	2024 年 8 月	1,100,472,466.26	-	96,613,736.93	1,003,858,729.33
东莞天空之城	2022 年 1 月	283,349,207.90	-	5,641,887.46	277,707,320.44
东莞万科中天世纪水岸	2025 年 6 月	-	3,256,070,560.47	2,459,777,677.92	796,292,882.55
东莞臻湾汇	2025 年 6 月	7,974,649.49	3,072,093,056.73	2,823,165,516.51	256,902,189.71
佛山金色梦想	2025 年 2 月	472,400,039.53	119,006,932.51	25,962,402.14	565,444,569.90
佛山金域时光	2023 年 6 月	274,207,083.00	-	8,417,366.81	265,789,716.19
佛山璞悦山	2024 年 9 月	788,557,405.41	27,259,888.18	490,551,901.05	325,265,392.54
佛山万科广场	2023 年 9 月	762,632,386.70	-	92,144,522.16	670,487,864.54
佛山万科南海天空之城	2025 年 3 月	585,243,764.03	963,763,563.48	575,263,969.51	973,743,358.00
佛山壹都荟	2021 年 12 月	386,794,528.57	-	-	386,794,528.57

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
福州仓前九里	2022 年 6 月	865,592,007.18	-	14,278,360.78	851,313,646.40
福州金域滨江花园	2025 年 5 月	591,460,366.40	184,584,304.02	63,933,741.26	712,110,929.16
福州万科金域国际	2022 年 7 月	335,030,562.14	-	9,679,668.22	325,350,893.92
福州万科璟熙花园	2024 年 6 月	319,328,723.59	-	94,435,267.70	224,893,455.89
广州城市之光	2025 年 6 月	1,010,240,082.41	789,064,474.80	139,274,539.33	1,660,030,017.88
广州里享花园	2022 年 12 月	242,366,273.82	-	10,373,857.31	231,992,416.51
广州世博汇	2024 年 3 月	326,797,248.33	14,593,870.02	57,941,625.63	283,449,492.72
广州未来之丘	2022 年 10 月	409,622,150.98	338,767.16	-	409,960,918.14
广州增城万科城	2025 年 6 月	153,666,548.54	472,135,326.95	333,369,047.28	292,432,828.21
贵阳翡翠滨江	2023 年 1 月	484,475,462.73	-	46,115,755.27	438,359,707.46
贵阳万科城	2022 年 12 月	268,883,389.97	-	14,435,918.86	254,447,471.11
贵阳万科麓山	2025 年 6 月	141,565,094.87	746,096,760.53	670,450,537.00	217,211,318.40
哈尔滨中俄产业园项目	2024 年 6 月	415,353,642.84	-	54,728,722.21	360,624,920.63
杭州地铁万科天空之城	2024 年 4 月	1,698,839,236.86	-	213,199,778.11	1,485,639,458.75
杭州公望	2025 年 3 月	-	1,394,296,728.80	608,293,755.30	786,002,973.50
杭州姑娘桥地块	2024 年 1 月	1,010,430,254.64	-	36,727,375.62	973,702,879.02
杭州日耀之城	2024 年 6 月	587,329,006.80	-	98,575,048.83	488,753,957.97
杭州未来之光	2023 年 1 月	1,107,233,478.63	-	31,833,492.01	1,075,399,986.62
合肥中央公馆	2023 年 12 月	254,167,365.11	-	18,633,928.85	235,533,436.26
惠州双月湾	2024 年 9 月	270,637,553.51	-	33,967,895.40	236,669,658.11
济南百脉悦府	2024 年 10 月	947,150,585.41	-	261,835,538.36	685,315,047.05
济南北宸之光	2025 年 3 月	53,205,767.50	420,050,702.02	268,929,838.48	204,326,631.04
济南雪山万科城组团四	2025 年 6 月	146,547,040.50	2,444,381,599.43	2,362,066,774.21	228,861,865.72
嘉兴渔里未来社区项目	2024 年 7 月	511,007,716.23	-	93,825,488.15	417,182,228.08
金华锦里江澜	2024 年 5 月	691,812,520.20	-	468,865,378.53	222,947,141.67
金华锦云江汀	2024 年 8 月	435,305,779.70	-	195,934,455.71	239,371,323.99
靖江靖樾东方	2024 年 1 月	544,815,576.95	-	149,889,053.48	394,926,523.47
昆明金域国际	2024 年 10 月	378,886,469.93	-	19,413,770.76	359,472,699.17
昆明盘龙区金刀营项目	2024 年 7 月	423,194,268.04	-	83,974,024.57	339,220,243.47
昆明星河嘉园	2024 年 1 月	322,168,232.17	-	85,392,831.84	236,775,400.33
昆山未来之城	2025 年 6 月	88,969,825.63	226,504,802.08	111,210,862.98	204,263,764.73
兰州水晶城	2024 年 10 月	139,081,937.10	86,458,075.16	15,776,334.67	209,763,677.59
临沂鲁商万科城臻园	2025 年 6 月	737,587,811.06	265,205,894.02	239,663,158.70	763,130,546.38
眉山眉州文化村	2024 年 11 月	297,832,689.38	-	8,151,545.40	289,681,143.98
南昌时代广场	2024 年 10 月	822,794,434.18	-	2,689,477.57	820,104,956.61
南昌天空之城	2024 年 10 月	282,217,601.23	-	879,651.20	281,337,950.03
南京金域国际	2024 年 10 月	1,085,307,815.02	-	4,182,613.01	1,081,125,202.01
南宁翡翠中央	2025 年 5 月	199,544,476.61	198,633,834.23	194,308,806.87	203,869,503.97
南宁万科城	2024 年 1 月	721,139,027.11	-	38,172,589.53	682,966,437.58
南宁万科臻湾悦	2025 年 3 月	319,578,645.63	270,022,919.66	217,586,114.81	372,015,450.48

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
南宁星都荟	2023 年 6 月	346,214,171.99	-	19,333,437.33	326,880,734.66
南通海门万科西地块项目	2025 年 6 月	236,213,081.05	112,852,646.51	65,501,192.19	283,564,535.37
南通中创北项目	2024 年 12 月	445,532,338.17	-	184,730,933.13	260,801,405.04
青岛海岸万科城	2025 年 6 月	358,879,659.52	359,720,272.87	384,087,356.50	334,512,575.89
清远万科城	2025 年 3 月	346,284,991.30	237,123,497.25	154,824,624.03	428,583,864.52
泉州城市之光	2025 年 3 月	1,383,401,075.42	1,067,119,956.50	528,460,724.09	1,922,060,307.83
厦门白鹭郡	2024 年 10 月	916,920,178.79	-	186,469,791.10	730,450,387.69
上海翡翠公园	2020 年 5 月	316,631,539.70	-	-	316,631,539.70
上海松江海上映象	2025 年 5 月	-	4,045,806,268.42	3,820,778,052.82	225,028,215.60
上海万科启宸	2021 年 12 月	319,805,347.68	-	177.64	319,805,170.04
绍兴凤林西路 8 号地块	2025 年 3 月	-	2,089,103,427.97	1,757,313,090.83	331,790,337.14
深圳都会四季	2023 年 12 月	1,602,890,985.52	19,169,738.32	-	1,622,060,723.84
深圳金域学府	2024 年 12 月	1,172,963,467.54	-	927,515,447.24	245,448,020.30
深圳万科大都会	2024 年 7 月	536,722,634.57	-	184,025,154.43	352,697,480.14
深圳万科西望	2024 年 8 月	940,223,704.42	1,274,873.88	-	941,498,578.30
深圳万科星城	2021 年 12 月	1,056,982,234.92	-	46,203,637.60	1,010,778,597.32
深圳万致天地项目	2024 年 12 月	3,536,623,059.84	108,666,366.74	1,387,347,394.34	2,257,942,032.24
深圳悦城	2024 年 12 月	2,643,492,537.06	-	15,588,620.77	2,627,903,916.29
沈阳四季都会	2024 年 12 月	220,507,490.00	-	12,274,655.46	208,232,834.54
苏州东方雅苑	2023 年 12 月	346,518,288.68	-	36,793,296.11	309,724,992.57
天津宝坻 024 地块项目	2025 年 5 月	237,432,668.96	357,788,187.74	376,102,419.95	219,118,436.75
天津东丽湖	2024 年 10 月	295,879,526.67	43,064.64	-	295,922,591.31
天津万科天地	2022 年 1 月	246,280,803.37	-	27,213,308.46	219,067,494.91
天津西华府	2023 年 6 月	314,802,401.64	-	16,604,405.09	298,197,996.55
渭南万科城	2025 年 6 月	260,861,815.70	138,229,073.23	156,996,420.38	242,094,468.55
温州世纪公元	2024 年 3 月	651,553,276.13	-	40,335,396.39	611,217,879.74
温州映象广场	2024 年 12 月	566,724,118.03	-	136,765,868.46	429,958,249.57
乌鲁木齐都会未来城	2025 年 6 月	469,379,176.19	148,208,051.44	198,339,972.99	419,247,254.64
乌鲁木齐锦荟里	2024 年 6 月	303,568,907.89	-	72,226,500.42	231,342,407.47
乌鲁木齐天山府	2024 年 7 月	232,609,706.78	-	24,303,341.67	208,306,365.11
无锡宛山湖	2025 年 5 月	150,129,685.24	170,204,226.53	102,747,792.95	217,586,118.82
芜湖信达万科樾江望	2024 年 12 月	509,286,676.10	-	13,157,369.08	496,129,307.02
武汉汉口传奇	2021 年 4 月	1,216,134,289.93	-	19,346,087.86	1,196,788,202.07
武汉万科公园 5 号	2025 年 6 月	124,483,485.61	1,177,074,863.04	1,088,202,567.96	213,355,780.69
武汉金域湖庭	2021 年 6 月	212,733,283.66	-	12,719,576.89	200,013,706.77
武汉万科环金银湖 115 亩	2025 年 6 月	140,260,180.83	396,738,383.75	263,290,041.56	273,708,523.02
武汉万科云城	2024 年 10 月	888,932,146.18	27,715,252.40	33,343,304.21	883,304,094.37

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
西安高新华府	2021 年 12 月	342,414,827.87	-	118,891,514.43	223,523,313.44
西安万科东望	2025 年 6 月	386,456,869.96	714,579,260.36	580,947,008.41	520,089,121.91
西安万科沣华锦鸣	2024 年 8 月	413,226,976.84	-	124,519,466.40	288,707,510.44
西安万科未来星光	2024 年 12 月	195,013,135.59	223,755,716.03	147,328,476.38	271,440,375.24
西安云谷	2024 年 10 月	403,814,978.35	-	-	403,814,978.35
西昌万科 17 度	2024 年 10 月	444,167,502.27	4,421,506.31	-	448,589,008.58
徐州翡翠之光	2024 年 3 月	254,051,619.27	8,690.00	-	254,060,309.27
烟台城市之光III	2024 年 10 月	220,886,068.00	844,337.28	-	221,730,405.28
烟台翡翠大道	2023 年 8 月	558,264,919.41	-	9,478,469.79	548,786,449.62
烟台御龙山	2025 年 6 月	42,618,178.71	318,082,668.70	-	360,700,847.41
烟台芝罘万科城博文里	2024 年 10 月	276,922,944.87	-	18,331,464.42	258,591,480.45
盐城聚珑东方	2025 年 4 月	252,523,880.00	205,708,353.87	138,227,377.79	320,004,856.08
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024 年 6 月	415,991,074.07	-	95,458,355.45	320,532,718.62
漳州龙海金域滨江花园	2023 年 11 月	867,745,466.28	-	75,343,193.53	792,402,272.75
长春翡翠滨江	2024 年 9 月	255,913,018.91	-	3,773,013.24	252,140,005.67
长春翡翠学院	2023 年 12 月	333,631,261.21	-	-	333,631,261.21
长春时代都会	2025 年 1 月	295,682,802.44	28,141,856.68	18,378,877.55	305,445,781.57
长春西宸 A 地块	2023 年 6 月	145,641,765.68	96,518,990.86	-	242,160,756.54
长沙金色梦想	2022 年 9 月	380,635,346.14	21,628,737.49	-	402,264,083.63
长沙金域滨江	2022 年 3 月	242,448,097.65	-	3,181,617.11	239,266,480.54
长沙天空之境	2024 年 10 月	232,513,657.53	-	505,202.98	232,008,454.55
郑州万科民安江山府	2023 年 12 月	562,142,016.50	-	11,548,692.70	550,593,323.80
郑州万科民安三度湖山	2021 年 9 月	299,237,921.14	-	5,884,958.20	293,352,962.94
郑州长基云庐	2021 年 1 月	371,148,501.38	-	15,275,149.42	355,873,351.96
重庆凤凰湖 424 亩项目	2025 年 3 月	223,858,070.31	145,994,850.50	70,101,572.44	299,751,348.37
重庆天地	2025 年 6 月	175,654,173.05	278,204,502.40	192,605,692.31	261,252,983.14
重庆悦来 493 亩项目	2025 年 4 月	248,350,318.63	223,977,926.30	170,223,143.82	302,105,101.11
珠海滨海大都会花园	2023 年 3 月	542,229,337.37	-	22,038,421.25	520,190,916.12
珠海海上城市	2024 年 9 月	635,477,612.72	-	54,971,761.99	580,505,850.73
珠海金湾滨海商务区 18#地块	2025 年 6 月	146,518,693.60	151,697,668.19	36,692,244.38	261,524,117.41
珠海琴澳传奇	2024 年 6 月	369,407,207.05	-	56,782,233.16	312,624,973.89
珠海星光海岸花园	2025 年 3 月	120,823,304.43	240,737,763.02	24,337,842.55	337,223,224.90
涿州城际之光	2022 年 11 月	265,711,822.04	-	19,022,875.13	246,688,946.91
淄博临淄项目	2025 年 3 月	124,823,395.22	387,386,252.86	310,226,897.31	201,982,750.77
其他		51,342,014,130.33	36,352,813,197.74	43,013,770,163.19	44,681,057,164.88
合计		126,025,996,913.90	67,041,770,214.37	73,631,583,288.50	119,436,183,839.77

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
鞍山高新万科城	2023 年 6 月	2025 年 8 月	631,817,057.05	318,154,885.61	407,500,800.10
包头翡翠都会	2025 年 6 月	2026 年 9 月	1,136,167,730.97	341,525,504.40	569,314,676.16
保定 2019039 号地块	2019 年 12 月	2025 年 10 月	377,398,958.16	270,780,554.42	270,809,647.65
北京东庐	2023 年 9 月	2025 年 9 月	3,622,129,911.12	3,202,075,065.72	3,336,106,641.34
北京哈洛小镇	2022 年 12 月	2025 年 9 月	783,032,267.94	675,106,652.69	724,150,742.13
北京长阳天地	2019 年 3 月	2026 年 10 月	450,746,035.90	356,547,531.73	360,406,760.55
常州公园大道	2024 年 1 月	2025 年 12 月	1,523,239,500.00	1,064,811,752.32	1,182,365,328.39
成都都会甲第	2025 年 5 月	2026 年 9 月	741,877,642.85	-	314,643,907.81
成都古翠隐秀	2023 年 10 月	2025 年 11 月	2,718,950,301.05	2,319,334,808.08	2,489,722,680.02
成都金色乐府音乐广场	2022 年 9 月	2026 年 12 月	1,213,950,287.52	507,275,921.12	448,396,939.63
成都锦上扬华	2025 年 6 月	2026 年 8 月	1,142,316,198.00	234,382,728.07	682,026,765.22
成都善弘万科·樟宜星光	2023 年 9 月	2025 年 7 月	676,378,294.13	525,472,033.99	591,050,648.63
成都善蓉都会	2023 年 6 月	2025 年 7 月	581,851,400.00	776,347,271.43	275,417,075.80
成都君悦云台	2022 年 7 月	2027 年 7 月	927,884,529.64	510,654,198.56	528,132,345.69
成都朗拾交子	2023 年 7 月	2025 年 11 月	2,075,232,652.39	1,788,509,455.05	1,880,564,077.66
成都天府公园城	2022 年 4 月	2026 年 6 月	672,087,780.36	844,357,617.72	629,276,834.77
成都天府万科城 1 期	2022 年 2 月	2026 年 12 月	1,054,153,200.00	414,334,693.83	419,109,288.77
成都万科云城一期	2020 年 4 月	2027 年 6 月	1,115,944,109.00	309,221,466.05	302,470,157.55
成都星光都会	2024 年 4 月	2025 年 12 月	728,633,386.95	552,104,384.82	617,722,288.37
大厂 231、232 地块	2021 年 6 月	2025 年 8 月	1,446,208,125.94	1,127,986,999.28	883,503,452.23
大连东关街项目	2024 年 2 月	2026 年 4 月	1,051,557,100.00	763,126,475.70	801,883,104.58
大连公园都会	2022 年 10 月	2025 年 9 月	1,153,022,745.96	752,857,034.00	805,063,801.68
大连誉澜道	2021 年 7 月	2025 年 12 月	476,541,421.16	844,185,913.18	276,611,938.78
东莞万科中天世纪水岸	2024 年 7 月	2026 年 7 月	998,236,528.65	1,915,226,747.03	998,236,528.65
东莞臻山汇	2023 年 7 月	2025 年 7 月	5,669,385,162.51	3,563,812,379.67	3,855,592,702.03
东莞臻湾汇	2023 年 3 月	2025 年 8 月	2,538,027,880.43	4,685,317,929.57	2,206,087,754.75
鄂州 010 项目	2020 年 11 月	2027 年 6 月	781,538,026.73	532,795,499.93	534,820,438.82
佛山金域半岛	2022 年 6 月	2026 年 9 月	1,602,626,540.37	1,365,388,275.82	1,356,539,940.39
佛山璞悦山	2023 年 6 月	2025 年 11 月	4,596,072,603.49	2,784,724,627.14	2,939,238,712.39
佛山顺德万科广场	2020 年 12 月	2026 年 9 月	2,524,919,658.68	1,861,642,272.53	1,775,775,747.87
佛山万科南海天空之城	2021 年 8 月	2026 年 8 月	951,911,246.91	1,479,095,081.33	559,647,504.17
佛山臻玉乐府	2024 年 1 月	2025 年 11 月	2,819,325,525.34	745,583,004.71	1,010,189,582.49
广州城市之光	2023 年 9 月	2026 年 3 月	3,791,272,704.94	1,904,057,384.04	2,523,700,899.80
广州金茂万科魅力之城	2024 年 8 月	2026 年 12 月	3,642,666,189.00	2,940,383,294.58	2,405,679,290.93
广州金色里程	2020 年 3 月	2025 年 12 月	318,481,800.00	292,347,517.06	292,120,210.03
广州南站 13 号地项目	2025 年 1 月	2027 年 4 月	664,097,500.00	-	453,530,000.00
广州世博汇	2023 年 9 月	2026 年 6 月	871,290,000.00	716,912,356.75	710,604,533.78
广州元培里项目	2023 年 9 月	2025 年 12 月	460,000,000.00	451,332,496.26	451,332,496.26
广州增城万科城	2021 年 12 月	2025 年 8 月	2,343,899,635.54	2,351,702,524.45	1,910,797,231.49
贵阳百花大道 88 亩项目	2024 年 3 月	2025 年 8 月	1,386,745,405.45	1,013,743,012.71	841,057,712.47
贵阳都会印象	2025 年 2 月	2025 年 12 月	588,337,685.43	291,519,852.44	322,115,631.05
贵阳翡翠公园项目	2022 年 11 月	2027 年 9 月	799,598,680.88	429,487,497.29	369,257,021.15

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
贵阳观湖	2023 年 5 月	2025 年 12 月	378,883,707.58	169,123,023.68	218,548,073.69
贵阳观山甲第	2023 年 10 月	2025 年 8 月	628,572,935.79	571,519,416.20	357,262,708.73
贵阳万科理想城	2024 年 3 月	2025 年 12 月	748,699,529.89	254,244,635.46	341,512,733.10
贵阳万科麓山	2024 年 6 月	2025 年 9 月	908,825,034.74	1,213,818,946.01	724,582,019.71
哈尔滨金域悦府	2023 年 5 月	2025 年 9 月	1,182,232,200.00	794,983,055.21	846,386,109.89
哈尔滨智慧未来城	2024 年 9 月	2026 年 6 月	1,180,887,384.00	676,688,970.00	540,736,194.79
杭州河颂映象府	2023 年 9 月	2025 年 12 月	3,522,043,559.03	3,214,249,592.94	3,318,272,867.19
杭州江澜映象府	2022 年 11 月	2025 年 8 月	2,687,184,866.84	2,650,206,602.71	2,663,466,085.31
杭州朗拾滨屿	2023 年 9 月	2025 年 12 月	2,302,143,499.96	2,058,486,242.82	2,173,671,130.53
杭州朗拾湖著	2023 年 8 月	2025 年 11 月	2,297,044,859.10	2,106,377,286.59	2,202,018,595.34
合肥朗拾森屿	2023 年 8 月	2025 年 9 月	1,943,173,156.00	3,099,850,090.67	1,418,940,879.41
惠州双月湾	2020 年 10 月	2026 年 12 月	1,249,055,945.31	1,223,232,033.11	1,223,428,816.94
惠州万悦花园	2021 年 8 月	2025 年 12 月	670,384,137.77	558,080,097.10	593,239,509.28
惠州文瀚花园	2021 年 5 月	2025 年 9 月	355,439,071.00	710,563,846.29	326,348,513.53
济南北宸之光	2022 年 5 月	2026 年 12 月	288,000,000.00	518,303,575.18	200,129,712.66
济南市中万科城	2025 年 6 月	2025 年 12 月	2,200,000,000.00	1,213,175,742.12	1,711,447,177.65
济南万科山望	2021 年 4 月	2026 年 12 月	3,864,755,000.00	1,889,277,894.89	1,889,277,894.89
江门金域华府	2022 年 1 月	2025 年 9 月	1,017,700,000.00	990,890,824.82	851,605,862.45
金华万诚华府	2024 年 12 月	2026 年 12 月	630,639,310.46	466,217,676.20	394,782,493.16
金华万盛华府	2023 年 12 月	2025 年 12 月	1,116,808,042.96	1,009,848,965.44	1,027,576,798.85
昆明飞虎二期	2025 年 3 月	2025 年 12 月	505,126,194.33	242,337,676.12	438,151,965.39
昆明公园里	2020 年 3 月	2026 年 12 月	1,167,162,700.00	532,508,263.62	541,056,150.79
昆明魅力之城	2019 年 8 月	2027 年 12 月	2,572,030,000.00	1,059,523,923.87	1,095,620,896.43
昆明盘龙区金刀营项目	2023 年 4 月	2025 年 12 月	2,785,116,587.85	1,795,056,805.75	1,854,376,622.28
昆明万科城	2023 年 9 月	2025 年 12 月	620,993,327.00	624,044,846.68	445,121,578.55
昆明新 20 新 22 项目	2024 年 7 月	2026 年 7 月	1,097,416,207.63	644,810,279.09	683,365,108.03
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	2026 年 12 月	1,272,618,469.00	357,134,920.23	357,550,791.33
昆山高尔夫项目	2021 年 4 月	2028 年 11 月	590,566,766.63	471,321,928.42	475,627,940.01
昆山朗拾玉湖雅苑	2023 年 10 月	2025 年 10 月	2,750,632,121.92	2,212,346,712.34	2,430,217,396.06
兰州水晶城	2025 年 4 月	2025 年 9 月	3,537,986,092.00	1,834,628,238.23	2,305,409,617.72
兰州万科城后期 718 亩项目	2021 年 9 月	2025 年 8 月	858,650,182.38	414,971,626.07	527,962,707.59
兰州新区万科城	2022 年 9 月	2025 年 12 月	731,220,045.50	468,385,971.62	326,310,070.69
廊坊朗润园	2020 年 7 月	2025 年 10 月	1,452,092,069.77	1,020,490,158.10	1,025,203,487.87
廊坊启航之光	2018 年 7 月	2027 年 6 月	521,502,148.17	333,505,528.57	333,365,618.48
柳州白露项目	2025 年 5 月	2025 年 12 月	1,203,075,002.79	964,943,173.15	1,029,911,964.62
眉山眉州文化村	2022 年 8 月	2026 年 9 月	1,329,812,310.59	210,163,090.90	209,884,189.35
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2023 年 12 月	2025 年 12 月	1,180,655,820.89	879,329,034.24	879,597,885.09
南昌万创科技城 H01E01 地块	2023 年 12 月	2026 年 3 月	537,149,500.00	483,512,615.35	483,544,137.60
南昌星光世纪	2023 年 8 月	2026 年 6 月	939,774,300.00	458,585,315.67	457,929,881.03
南京朗拾雨核	2023 年 4 月	2025 年 7 月	3,609,995,401.56	3,426,618,393.03	3,522,462,233.82
南京朗拾二期	2023 年 4 月	2025 年 9 月	2,110,505,200.00	2,017,933,321.51	2,057,753,711.72
南京溧水 G09 地块	2020 年 9 月	2025 年 12 月	1,252,612,900.00	1,070,512,951.27	1,080,098,918.16
南京溪望城	2025 年 3 月	2025 年 9 月	670,149,300.00	658,599,268.09	527,429,549.45

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
南宁翡翠中央	2022 年 3 月	2025 年 12 月	262,995,588.04	65,686,512.39	204,482,418.32
南宁万科臻湾悦	2021 年 12 月	2025 年 8 月	1,785,245,315.76	1,530,492,959.07	1,308,813,776.50
南宁星都荟	2020 年 4 月	2026 年 6 月	548,793,068.27	260,592,522.44	262,042,027.04
南通常春藤	2024 年 7 月	2025 年 11 月	949,134,784.00	427,203,099.88	470,233,607.20
南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	2025 年 12 月	427,850,972.52	521,534,264.35	415,334,355.51
南通实验学校北地块项目	2021 年 3 月	2025 年 9 月	409,570,267.94	851,113,269.97	293,028,268.41
南通燕语光年	2022 年 2 月	2025 年 10 月	2,126,271,962.38	1,484,634,818.29	1,502,649,245.27
宁波观澜映象	2023 年 12 月	2025 年 8 月	2,918,796,756.14	2,541,380,133.97	2,794,253,529.99
宁波璞拾江峯	2023 年 9 月	2025 年 8 月	1,243,450,931.91	1,106,216,105.38	1,186,754,014.16
盘锦兴隆台项目	2024 年 9 月	2025 年 8 月	954,896,121.45	460,561,550.91	529,934,715.20
青岛海岸万科城	2025 年 4 月	2026 年 10 月	434,406,967.23	470,406,632.36	296,009,769.08
青岛海潮云起二期	2023 年 3 月	2025 年 7 月	553,466,282.60	420,047,304.54	467,009,855.87
清远万科城	2020 年 9 月	2025 年 12 月	999,480,794.66	954,464,942.81	680,350,037.50
厦门万科广场	2019 年 2 月	2028 年 12 月	1,676,150,758.00	850,320,131.78	867,657,862.56
上海朗拾花语	2023 年 6 月	2025 年 8 月	9,860,365,674.90	8,875,308,778.17	9,072,818,885.26
绍兴凤林西路 6 号地块	2024 年 8 月	2025 年 12 月	3,229,671,347.00	2,860,750,526.55	2,966,751,834.18
深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	2025 年 10 月	3,431,516,336.15	3,151,523,509.78	3,166,750,681.56
深圳天誉花园	2020 年 10 月	2026 年 12 月	3,000,000,000.00	1,593,183,975.55	1,648,714,783.09
深圳万科大都会	2020 年 9 月	2025 年 12 月	353,174,419.20	481,794,210.62	326,209,325.91
深圳颐城臻湾悦家园	2022 年 5 月	2025 年 12 月	2,424,399,722.45	3,269,036,809.48	1,442,154,484.78
沈阳东第	2023 年 3 月	2025 年 12 月	320,410,723.49	263,939,257.89	271,321,923.60
沈阳府前壹号	2023 年 6 月	2025 年 12 月	971,468,823.59	761,300,712.01	834,991,785.96
沈阳富丽华项目	2023 年 3 月	2025 年 12 月	255,975,078.60	245,256,822.01	255,869,928.43
沈阳浑南新都心	2025 年 5 月	2027 年 8 月	4,133,373,753.13	1,714,603,548.78	1,993,045,062.53
沈阳四季都会	2024 年 3 月	2025 年 12 月	380,138,492.33	134,467,422.01	223,198,048.43
沈阳万科胤樾	2024 年 6 月	2025 年 12 月	1,260,826,317.00	616,513,402.09	719,243,565.76
沈阳西宸之光	2023 年 12 月	2025 年 12 月	640,624,320.72	382,521,955.73	357,446,345.79
沈阳中德二期地块	2023 年 3 月	2025 年 12 月	825,191,659.95	356,388,632.72	415,581,954.24
沈阳中旅万科城	2022 年 8 月	2025 年 7 月	898,496,491.27	760,640,904.34	688,055,505.59
石家庄翡翠书院	2023 年 3 月	2025 年 12 月	1,206,410,747.42	1,104,973,302.54	1,168,077,392.90
石家庄翡翠书院二期	2023 年 12 月	2026 年 12 月	592,879,450.50	332,542,490.14	381,100,237.11
苏州璞拾胥江	2023 年 11 月	2025 年 9 月	976,781,632.68	848,942,509.27	906,966,806.06
苏州四季星光璟园	2022 年 7 月	2026 年 11 月	383,717,806.11	277,486,271.72	277,517,499.45
苏州颐和玲珑花园	2021 年 9 月	2025 年 12 月	589,079,389.60	389,795,462.18	389,794,533.99
宿迁昆仑上观	2023 年 12 月	2025 年 12 月	2,270,743,480.00	2,290,178,834.00	2,162,590,054.63
太原北营后期	2023 年 9 月	2026 年 2 月	2,996,000,000.00	1,599,090,475.83	1,739,280,469.18
太原翡翠东第	2022 年 11 月	2025 年 10 月	1,356,430,000.00	1,154,828,079.14	1,271,281,132.17
太原翡翠晋阳湖	2025 年 6 月	2028 年 4 月	1,142,380,000.00	96,436,746.95	612,497,564.79
太原时代之光	2023 年 10 月	2026 年 9 月	787,269,500.00	499,153,020.50	549,451,612.65
唐山丰润紫苑	2021 年 6 月	2028 年 12 月	1,367,408,958.36	509,600,146.54	509,348,627.18
唐山公园都会二期	2024 年 9 月	2025 年 12 月	1,084,310,241.81	794,118,607.62	856,716,691.70
唐山未来城	2025 年 6 月	2025 年 12 月	1,588,672,628.09	1,017,759,682.91	1,276,976,626.59
天津宝坻 024 地块项目	2023 年 6 月	2025 年 12 月	690,767,529.90	602,290,387.31	322,632,231.05

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
天津滨江都会	2023 年 11 月	2025 年 9 月	2,139,257,711.47	2,099,964,202.31	1,773,248,329.42
天津胡家园 6-9#地块	2024 年 9 月	2025 年 11 月	1,292,103,000.15	1,075,003,332.33	861,650,607.34
天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 10 月	2027 年 6 月	1,380,449,288.32	706,304,269.40	712,901,512.20
天津四季滨江	2025 年 1 月	2026 年 8 月	1,865,233,263.80	1,146,035,534.71	1,484,795,647.62
威海璞悦山	2023 年 12 月	2025 年 12 月	458,147,623.69	267,166,601.09	308,713,814.40
渭南万科城	2023 年 3 月	2025 年 12 月	2,232,268,816.00	554,333,644.63	514,822,434.77
渭南万科锦宸	2023 年 4 月	2025 年 12 月	1,406,000,000.00	308,786,347.23	311,460,896.10
乌鲁木齐都会未来城	2025 年 4 月	2026 年 12 月	1,514,501,042.17	958,383,114.96	1,036,279,621.42
乌鲁木齐都会未来城二期	2025 年 4 月	2026 年 12 月	1,372,140,603.80	545,520,339.73	612,332,751.84
乌鲁木齐天山府三期	2022 年 12 月	2026 年 12 月	346,784,567.29	212,299,072.82	218,597,490.16
无锡樟湾国际	2022 年 9 月	2026 年 4 月	1,642,222,000.00	1,923,741,556.79	1,376,872,579.03
芜湖信达万科樾江望	2023 年 1 月	2025 年 12 月	517,476,491.22	391,414,668.74	394,166,859.01
武汉金域湖庭	2022 年 11 月	2025 年 12 月	693,077,761.66	543,960,997.19	570,801,808.59
武汉莱茵公园	2022 年 3 月	2025 年 12 月	726,176,740.38	476,550,225.18	489,191,879.01
武汉万科光谷锦曜	2023 年 9 月	2025 年 8 月	1,013,240,276.89	1,287,903,348.04	767,854,370.14
武汉万科环金银湖 115 亩	2022 年 12 月	2027 年 6 月	1,909,347,545.58	1,482,952,746.80	1,092,825,526.51
武汉万科云城	2020 年 10 月	2025 年 12 月	1,428,159,128.25	879,750,995.83	853,558,986.96
西安高陵四季都会	2023 年 5 月	2025 年 9 月	469,563,350.52	405,576,216.64	455,844,019.75
西安泾河新城 57 亩、 89 亩地块	2023 年 11 月	2025 年 12 月	421,604,813.10	276,247,064.39	308,272,649.93
西安理想城	2025 年 5 月	2025 年 12 月	991,751,400.00	879,418,463.18	969,463,761.60
西安万科大都会二期	2021 年 1 月	2029 年 7 月	1,426,477,200.00	634,413,419.14	637,039,089.45
西安万科大都会一期	2021 年 1 月	2025 年 12 月	552,303,300.00	481,774,088.68	484,410,275.43
西安万科东望	2024 年 3 月	2025 年 9 月	5,366,176,500.00	3,635,760,177.36	3,218,417,766.74
西安万科沣华锦鸣	2022 年 1 月	2026 年 12 月	854,460,000.00	626,984,257.22	641,134,145.17
西安万科四季花城	2023 年 11 月	2025 年 12 月	957,119,762.54	480,875,184.03	578,728,621.83
西安万科雁鸣湖	2023 年 9 月	2025 年 12 月	816,500,781.22	545,183,399.71	723,792,061.36
西安万科雁鸣湖三期	2021 年 5 月	2025 年 12 月	962,265,841.00	684,224,607.84	709,109,550.03
西昌万科 17 度	2024 年 3 月	2026 年 6 月	731,690,000.00	535,844,995.53	612,298,201.86
徐州翠湾中城	2023 年 12 月	2025 年 12 月	765,979,490.95	841,584,986.26	594,845,055.63
徐州昆仑	2022 年 8 月	2025 年 9 月	4,535,506,536.00	3,523,521,254.35	3,619,703,611.98
徐州时代之光	2019 年 1 月	2025 年 12 月	1,207,460,588.94	772,211,401.17	775,355,648.41
徐州五山公园 A 地块项目	2022 年 3 月	2025 年 9 月	893,810,221.89	940,094,933.63	879,816,742.98
徐州檐语间	2025 年 1 月	2026 年 12 月	1,290,305,484.07	461,790,343.10	794,515,681.08
烟台天越湾	2024 年 7 月	2026 年 9 月	1,185,639,323.58	560,885,136.78	800,377,234.62
盐城聚珑东方	2023 年 5 月	2026 年 3 月	631,670,612.24	641,877,807.90	459,569,452.01
盐城星汇东方	2025 年 5 月	2025 年 12 月	1,368,540,326.70	1,240,554,081.40	1,098,770,154.65
扬州万科东望	2023 年 5 月	2025 年 12 月	272,048,783.93	232,192,715.00	241,965,399.03
宜昌万科城市之光	2021 年 4 月	2026 年 5 月	492,806,637.92	256,811,553.54	280,026,740.04
宜昌万科宜翠锦城	2021 年 1 月	2026 年 3 月	1,605,332,656.00	513,617,603.30	537,716,056.10
银川中房·万科锦曜	2024 年 5 月	2025 年 10 月	1,041,977,642.16	694,577,133.75	756,979,240.66
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024 年 6 月	2026 年 3 月	515,115,599.08	265,825,586.20	282,451,685.50
张家口京城上方	2020 年 6 月	2027 年 12 月	729,608,901.25	364,398,088.44	365,096,566.30

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
长春翡翠滨江	2024 年 9 月	2026 年 3 月	737,367,892.15	232,277,475.79	260,185,745.01
长春公园都会	2025 年 5 月	2025 年 9 月	856,017,146.68	468,727,207.81	627,072,633.94
长春公主岭项目	2021 年 8 月	2026 年 3 月	1,256,014,072.00	597,938,165.77	487,586,220.03
长春硅谷大街项目	2021 年 12 月	2025 年 7 月	1,083,279,773.41	452,905,775.01	479,759,276.54
长春荣光路 59 号	2023 年 6 月	2025 年 9 月	1,135,946,293.88	998,746,542.92	1,032,853,649.34
长春时代都会	2021 年 8 月	2025 年 9 月	788,445,282.99	461,813,729.98	457,173,625.50
长春溪望	2019 年 10 月	2025 年 7 月	839,688,959.36	367,220,788.89	325,392,384.03
长春星光城	2020 年 12 月	2025 年 10 月	1,752,852,011.78	1,309,524,137.65	1,349,020,366.97
长春紫郡	2022 年 12 月	2025 年 7 月	2,040,424,460.14	513,699,676.74	512,677,231.84
长春紫台	2022 年 6 月	2025 年 8 月	1,219,706,086.00	993,147,405.50	1,015,938,670.03
长沙半岛国际	2023 年 6 月	2025 年 10 月	720,013,400.00	593,451,274.44	570,821,798.09
长沙滨河道	2021 年 4 月	2025 年 12 月	290,344,800.00	204,053,098.90	206,124,537.92
长沙滨江一号	2024 年 6 月	2026 年 8 月	1,701,603,300.00	922,456,865.57	1,007,664,978.18
长沙金色梦想	2020 年 10 月	2025 年 12 月	333,795,400.00	258,686,566.91	258,483,244.99
长沙森林公园	2023 年 4 月	2025 年 7 月	780,473,527.67	780,626,110.87	228,142,058.30
长沙松湖天地	2023 年 7 月	2025 年 9 月	3,399,630,000.00	2,177,575,981.51	1,190,368,803.76
长沙紫台	2023 年 7 月	2025 年 9 月	412,597,200.00	259,328,850.33	266,912,309.69
郑州百荣 E5 项目	2019 年 6 月	2025 年 12 月	1,850,000,000.00	880,883,704.94	880,883,704.94
郑州翠湾中城 B13 地块	2025 年 4 月	2026 年 7 月	1,181,608,985.00	730,888,414.12	1,075,221,617.96
郑州都会天际	2022 年 7 月	2025 年 9 月	878,430,155.71	595,469,866.71	653,949,426.17
郑州老鸦陈 93 亩项目	2022 年 4 月	2025 年 9 月	406,400,001.83	1,706,535,695.30	240,496,583.15
郑州南龙湖	2023 年 9 月	2025 年 9 月	500,000,000.00	308,489,570.23	335,615,737.76
郑州万科民安云河锦上	2024 年 6 月	2025 年 12 月	2,690,213,171.28	1,803,753,876.01	2,145,382,612.97
郑州荥阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2026 年 12 月	886,280,000.00	396,940,290.83	396,944,525.38
郑州云图	2023 年 6 月	2025 年 9 月	1,478,553,282.76	702,134,832.36	615,646,916.40
中山城市之光	2021 年 10 月	2025 年 9 月	788,989,309.68	780,452,140.32	788,723,744.52
中山金域国际	2022 年 6 月	2026 年 5 月	812,687,166.21	862,219,004.74	812,597,043.20
中山中央公园二期	2021 年 11 月	2026 年 6 月	700,264,809.39	871,529,961.29	696,637,085.84
重庆翡翠公园商业项目	2020 年 8 月	2025 年 12 月	1,199,990,000.00	641,964,782.51	641,964,782.51
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020 年 4 月	2025 年 7 月	1,883,178,731.07	917,841,610.25	788,119,707.95
重庆界石 296 亩项目	2022 年 3 月	2026 年 1 月	1,039,001,000.00	552,630,148.07	576,205,827.34
重庆理想城一期	2019 年 12 月	2026 年 12 月	488,853,210.98	466,778,513.10	467,459,790.78
重庆清水甲第	2024 年 3 月	2025 年 7 月	661,525,500.00	604,945,009.29	317,007,296.14
重庆天地	2022 年 12 月	2026 年 12 月	4,494,129,006.49	2,554,846,942.76	2,009,816,229.72
重庆万科璞园·璞琇	2023 年 11 月	2025 年 12 月	815,881,900.00	900,148,169.42	511,611,097.02
重庆万科璞园璞玉	2025 年 3 月	2025 年 9 月	1,212,547,803.00	774,620,011.16	1,018,588,871.70
重庆星光天空之城	2025 年 2 月	2026 年 6 月	662,068,500.00	469,044,454.87	392,148,208.88
重庆御澜道	2021 年 6 月	2027 年 12 月	2,098,344,590.00	851,231,156.04	851,179,500.76
重庆悦来 493 亩项目	2022 年 7 月	2025 年 7 月	1,725,453,509.68	1,569,913,487.89	1,241,188,310.80
周口万科溥天天堂三期	2025 年 3 月	2025 年 12 月	658,451,789.03	202,307,477.06	284,302,251.01
珠海滨海大都会花园	2021 年 7 月	2026 年 3 月	599,225,604.14	523,060,381.05	524,275,957.79
珠海海上城市	2022 年 1 月	2026 年 12 月	1,921,113,744.05	1,623,322,759.67	1,644,177,144.22
珠海金湾滨海商务区 17#地块	2022 年 9 月	2027 年 7 月	1,010,509,519.66	693,756,147.83	698,411,915.23
珠海金湾滨海商务区 18#地块	2022 年 9 月	2027 年 6 月	770,757,465.98	651,672,980.94	506,578,954.73

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
珠海琴澳传奇	2022 年 2 月	2026 年 10 月	2,788,636,414.68	2,388,073,881.50	2,405,791,982.97
珠海星光海岸花园	2022 年 6 月	2026 年 9 月	1,089,408,110.96	1,075,218,045.04	838,565,270.61
涿州城际之光	2020 年 5 月	2027 年 6 月	1,333,600,336.00	340,927,981.45	341,766,315.45
涿州新辰之光	2019 年 6 月	2025 年 10 月	2,671,515,276.15	1,247,995,165.58	1,248,004,482.38
淄博临淄项目	2022 年 4 月	2026 年 5 月	350,000,000.00	568,884,418.23	234,082,950.03
其他			-	88,169,100,416.78	58,261,912,836.44
合计				308,699,784,079.21	267,435,910,261.93

拟开发产品

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
鞍山高新万科城	2025 年 7 月	2027 年 7 月	1,390,410,859.00	410,283,413.41	427,368,388.75
包头翡翠都会	2025 年 8 月	2027 年 9 月	2,199,087,969.03	1,206,540,011.43	1,042,818,738.78
北京哈洛小镇	2027 年 6 月	2029 年 12 月	2,911,431,517.22	1,366,446,281.60	1,366,446,281.60
常州公园大道	2025 年 8 月	2027 年 8 月	465,957,800.00	243,744,975.47	247,021,110.18
成都锦上扬华	2025 年 7 月	2027 年 6 月	625,329,443.00	662,534,753.28	301,921,888.28
成都君悦云台	2026 年 3 月	2028 年 10 月	1,945,821,819.10	722,404,938.95	722,404,938.95
成都天府公园城	2026 年 7 月	2028 年 12 月	1,292,202,600.00	746,381,109.61	690,762,039.52
成都天府万科城 1 期	2026 年 7 月	2028 年 12 月	1,992,090,000.00	582,547,445.28	582,509,047.91
成都天府万科城 2 期	2026 年 7 月	2028 年 12 月	612,610,100.00	308,732,872.37	308,732,640.35
大连海港城	2025 年 12 月	2027 年 12 月	2,737,219,600.00	545,376,612.60	547,364,990.87
东莞万科中天世纪水岸	2025 年 12 月	2027 年 9 月	4,179,229,167.25	3,097,669,200.76	2,191,924,272.76
鄂州 010 项目	2026 年 12 月	2029 年 6 月	2,596,204,101.34	1,197,416,280.19	1,197,506,099.52
佛山金色梦想	2026 年 1 月	2029 年 6 月	1,298,396,229.20	808,808,052.22	764,320,982.17
佛山顺德万科广场	2026 年 1 月	2027 年 6 月	1,869,287,373.00	525,531,385.49	525,531,385.49
广州城市之光	2025 年 12 月	2027 年 6 月	724,057,040.00	364,371,908.85	364,371,552.87
广州金茂万科魅力之城	2025 年 10 月	2027 年 12 月	1,795,967,529.91	1,197,259,533.18	1,197,256,908.25
广州南站 13 号地项目	2026 年 1 月	2028 年 12 月	4,499,271,735.00	2,880,539,400.00	2,779,014,881.27
广州世博汇	2026 年 1 月	2028 年 12 月	1,315,165,500.00	685,480,200.00	666,989,174.54
贵阳翡翠公园项目	2025 年 9 月	2027 年 9 月	705,452,069.01	368,973,461.87	298,863,929.55
贵阳观湖	2027 年 12 月	2030 年 3 月	1,032,911,985.92	391,302,591.62	326,167,844.42
贵阳万科麓山	2025 年 9 月	2027 年 9 月	1,526,365,049.62	778,991,448.35	716,768,598.64
贵阳溪望	2025 年 8 月	2027 年 9 月	3,757,956,961.08	1,660,111,000.11	1,516,907,999.52
济南市中万科城	2025 年 11 月	2027 年 12 月	900,000,000.00	835,349,910.26	523,483,927.01
济南雪山万科城组团二	2026 年 2 月	2028 年 12 月	756,600,000.00	204,045,117.43	202,219,219.18
金华万诚华府	2025 年 7 月	2026 年 7 月	775,586,200.00	542,601,011.48	639,209,526.60
金华万盛华府	2025 年 7 月	2026 年 12 月	1,016,705,107.08	525,619,532.20	580,913,496.06
昆明都会半岛	2025 年 7 月	2027 年 11 月	1,254,893,922.18	451,522,717.98	728,008,684.46
昆明飞虎二期	2025 年 7 月	2026 年 12 月	6,717,557,732.59	3,346,937,258.13	3,164,864,394.45
昆明盘龙区金刀营项目	2026 年 6 月	2028 年 12 月	1,519,684,128.25	384,213,555.95	381,860,890.56
昆明新 20 新 22 项目	2025 年 8 月	2028 年 5 月	1,211,396,015.65	353,030,400.00	353,084,621.93
昆山高尔夫项目	2026 年 1 月	2028 年 11 月	1,870,467,099.37	352,694,087.19	352,694,087.19

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

拟开发产品 - 续

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
兰州万科城后期 718 亩项目	2025 年 12 月	2027 年 12 月	6,618,624,189.23	1,493,257,888.66	1,493,195,001.87
兰州新区万科城	2027 年 3 月	2029 年 3 月	4,912,344,517.29	967,639,644.28	967,875,424.25
廊坊启航之光	2026 年 1 月	2028 年 6 月	683,133,183.45	337,410,210.26	337,487,724.41
柳州白露项目	2025 年 12 月	2026 年 12 月	982,464,848.77	587,898,288.67	587,897,796.26
眉山眉州文化村	2026 年 6 月	2028 年 6 月	3,616,464,000.00	906,581,641.56	906,227,802.62
眉州崇礼新城二期	2026 年 6 月	2028 年 6 月	9,510,525,900.00	1,822,882,935.27	1,822,882,935.27
南京溪望城	2025 年 12 月	2027 年 11 月	1,719,717,700.00	896,676,982.78	768,722,593.57
南通常春藤	2025 年 9 月	2026 年 4 月	764,013,400.00	484,487,469.73	483,954,536.57
深圳三星工业区项目二	2026 年 6 月	2028 年 7 月	9,020,430,688.15	4,515,533,195.45	4,515,533,195.45
深圳三星工业区项目一	2026 年 6 月	2028 年 7 月	18,997,328,906.00	9,254,715,518.90	9,254,715,518.90
沈阳四季都会	2026 年 3 月	2028 年 6 月	1,476,845,118.53	411,881,087.18	326,991,688.42
沈阳中旅万科城	2025 年 7 月	2026 年 8 月	1,627,937,964.00	435,769,421.13	590,149,140.53
苏州吴中党校项目	2026 年 1 月	2027 年 6 月	1,017,328,330.00	625,848,730.13	627,554,278.97
太原北营后期	2025 年 8 月	2028 年 3 月	1,953,600,000.00	607,732,623.40	608,527,873.55
太原翡翠晋阳湖	2026 年 1 月	2028 年 12 月	524,600,000.00	574,019,789.21	294,550,307.49
唐山新华道项目	2026 年 4 月	2029 年 3 月	1,425,861,186.00	360,039,065.58	360,039,065.58
天津胡家园 6-9#地块	2025 年 10 月	2026 年 9 月	1,479,994,389.30	552,879,070.64	474,979,673.92
潍坊都会公园	2025 年 11 月	2027 年 6 月	539,169,522.76	213,566,917.10	216,501,685.42
渭南万科城	2026 年 5 月	2028 年 12 月	488,718,900.00	218,571,747.23	216,939,575.18
乌鲁木齐都会未来城	2026 年 4 月	2028 年 12 月	694,259,101.26	288,677,278.78	252,286,186.18
乌鲁木齐都会未来城二期	2026 年 4 月	2028 年 12 月	1,524,902,348.87	628,708,101.12	634,851,325.48
武汉金域湖庭	2025 年 12 月	2028 年 6 月	632,630,000.00	223,864,174.64	225,958,965.70
武汉莱茵公园	2026 年 6 月	2029 年 6 月	726,176,740.38	270,078,298.49	270,078,298.49
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	2026 年 12 月	2029 年 6 月	3,534,930,598.60	1,932,461,288.89	1,937,686,231.25
西安高陵四季都会	2025 年 12 月	2028 年 6 月	3,303,680,480.00	1,612,912,825.66	1,612,906,627.18
西安泾河新城 57 亩、 89 亩地块	2026 年 7 月	2028 年 11 月	1,119,600,000.00	428,450,000.00	428,450,000.00
西安理想城	2025 年 12 月	2027 年 12 月	1,133,681,500.00	622,019,192.24	656,871,336.06
西安万科四季花城	2025 年 9 月	2027 年 12 月	690,564,013.58	231,530,985.43	231,281,089.44
西昌万科 17 度	2026 年 7 月	2028 年 12 月	2,017,431,000.00	641,556,477.54	642,679,224.84
烟台大成里	2025 年 7 月	2027 年 12 月	509,784,969.22	204,317,789.21	204,317,783.67
烟台天越湾	2026 年 3 月	2028 年 6 月	3,379,785,738.75	1,173,757,472.29	1,071,880,886.78
盐城星汇东方	2025 年 12 月	2028 年 5 月	711,910,447.43	438,830,018.90	438,653,072.13
淄博城市之光项目二期	2025 年 10 月	2027 年 12 月	1,560,000,000.00	461,329,068.15	416,171,251.37
长春北湖溪望东地块	2026 年 3 月	2027 年 3 月	797,854,437.32	436,147,609.90	436,132,465.13
长春翡翠滨江	2025 年 8 月	2026 年 12 月	894,106,886.46	460,392,344.58	460,332,846.74
长春公园都会	2025 年 9 月	2027 年 6 月	936,975,329.48	416,134,462.73	344,793,305.34
长春公主岭项目	2026 年 4 月	2027 年 12 月	2,983,179,771.00	380,317,067.04	380,317,067.04
长春向日葵小镇后期 第二批用地项目	2026 年 10 月	2027 年 12 月	4,111,426,365.53	634,567,500.00	634,567,500.00
长春星光城	2027 年 4 月	2029 年 5 月	1,390,282,850.09	587,827,981.71	588,200,733.85
长春紫郡	2026 年 12 月	2028 年 12 月	423,950,000.00	216,266,061.99	216,248,386.48

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

拟开发产品 - 续

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	2024年12月31日	2025年6月30日
长沙森林公园	2026年6月	2028年12月	3,813,572,400.00	556,951,947.18	858,369,494.76
长沙松湖天地	2025年8月	2027年6月	8,417,970,468.09	2,982,147,545.60	2,982,147,545.61
郑州万科山河道三期	2025年10月	2028年10月	2,008,610,000.00	-	521,577,629.29
郑州万科民安三度湖山	2026年7月	2027年12月	2,140,386,800.00	530,960,065.26	531,253,463.20
郑州荥阳洞林湖地块	2026年6月	2028年12月	1,408,710,000.00	390,557,764.12	390,563,221.00
郑州长基云庐	2026年3月	2028年12月	812,005,300.00	278,529,452.10	278,551,843.75
重庆江南万科城二期	2026年12月	2028年12月	2,620,947,763.00	1,079,063,975.63	1,079,113,505.87
重庆界石296亩项目	2026年6月	2028年6月	1,684,254,700.00	708,824,662.60	708,824,662.60
重庆清水甲第	2025年12月	2027年12月	776,690,000.00	409,257,921.28	426,933,955.21
重庆天地	2026年12月	2028年12月	1,036,942,300.00	361,967,105.61	269,457,506.00
重庆星光天空之城	2025年9月	2026年12月	708,336,800.00	575,340,360.51	369,753,927.12
重庆悦来493亩项目	2028年12月	2030年12月	1,420,750,169.99	585,958,796.33	744,912,727.33
其他				19,548,157,696.68	16,618,286,500.23
合计				93,312,715,986.61	88,428,448,924.98

7、合同资产

(1)合同资产情况

人民币元

项目	2025年6月30日			2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	12,337,821,477.85	-	12,337,821,477.85	12,801,245,178.27	-	12,801,245,178.27

本集团的合同资产主要涉及本集团与不同客户的建造合同。本集团根据合同约定履行建造义务，并按约定收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止2025年6月30日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2)本期账面价值发生重大变动

人民币元

项目	2025年1月1日至6月30日止期间
2025年1月1日	12,801,245,178.27
期初确认的合同资产于本期结算	(896,878,242.80)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	1,768,615,688.80
本期增加并结算金额	(1,335,161,146.42)
2025年6月30日	12,337,821,477.85

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、其他流动资产

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
合同取得成本	3,602,985,345.65	4,126,870,606.04
待抵扣增值税	9,098,771,840.65	9,221,472,069.36
合计	12,701,757,186.30	13,348,342,675.40

合同取得成本本期变动：

人民币元

项目	金额
2025 年 1 月 1 日	4,126,870,606.04
本期增加	1,405,658,771.61
本期摊销	(1,929,544,032.00)
2025 年 6 月 30 日	3,602,985,345.65

本集团为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，本集团将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

9、长期股权投资

(1)长期股权投资情况

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	53,147,781,626.50	57,455,611,890.84
对联营企业的投资	56,913,796,068.97	58,605,360,994.04
小计	110,061,577,695.47	116,060,972,884.88
减：减值准备	492,404,609.21	492,404,609.21
合计	109,569,173,086.26	115,568,568,275.67

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

(2)长期股权投资本期变动情况

人民币元

项目	联营企业	合营企业	合计
2025 年 1 月 1 日	58,112,956,384.83	57,455,611,890.84	115,568,568,275.67
本期变动			
-追加投资	742,077,701.23	550,832,151.73	1,292,909,852.96
-减少投资	(270,936,228.41)	(2,439,542,838.50)	(2,710,479,066.91)
-权益法下确认的投资收益(损失)	443,909,704.34	(1,248,739,727.25)	(804,830,022.91)
-权益法下确认的其他综合收益及权益变动	(1,349,888,069.01)	-	(1,349,888,069.01)
-宣告发放现金股利或利润	(1,205,216,685.57)	(839,843,074.32)	(2,045,059,759.89)
-合并抵销	(51,511,347.65)	(330,536,776.00)	(382,048,123.65)
-计提减值	-	-	-
2025 年 6 月 30 日	56,421,391,459.76	53,147,781,626.50	109,569,173,086.26
其中：减值准备期末余额	492,404,609.21	-	492,404,609.21

10、其他权益工具投资

本集团出于战略目的而计划长期持有下述权益投资，本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

人民币元

被投资单位名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
绿景(中国)地产投资有限公司	59,912,694.07	118,588,611.46
Cushman & Wakefield plc	838,508,440.86	1,013,590,984.43
合计	898,421,134.93	1,132,179,595.89

人民币元

被投资单位名称	本期确认的股利收入	计入其他综合收益的累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
绿景(中国)地产投资有限公司	-	(547,070,040.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(397,614,534.39)	-	-
合计	-	(944,684,574.39)	-	-

11、其他非流动金融资产

其他非流动金融资产为本集团计划长期持有的不具有重大影响的股权投资，本集团将其计入以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、投资性房地产

(1)采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	已完工	在建	合计
一、账面原值			
1.2025 年 1 月 1 日	143,974,575,048.36	11,234,769,985.31	155,209,345,033.67
2.本期增加金额			
(1)存货及其他转入	1,816,788,361.12	-	1,816,788,361.12
(2)建筑成本	-	87,609,339.44	87,609,339.44
(3)完工转入	1,015,307,149.55	(1,015,307,149.55)	-
3.本期减少金额			
(1)处置	(236,867,557.96)	-	(236,867,557.96)
4.合并范围变化	(3,216,808,969.49)	-	(3,216,808,969.49)
5.汇兑调整	(53,564,968.56)	-	(53,564,968.56)
6.2025 年 6 月 30 日	143,299,429,063.02	10,307,072,175.20	153,606,501,238.22
二、累计折旧和累计摊销			
1.2025 年 1 月 1 日	14,006,169,419.64	-	14,006,169,419.64
2.本期增加金额			
(1)计提或摊销	2,235,998,616.80	-	2,235,998,616.80
3.本期减少金额			
(1)处置	(17,133,974.98)	-	(17,133,974.98)
4.合并范围变化	(147,635,921.60)	-	(147,635,921.60)
5.汇兑调整	(10,583,531.78)	-	(10,583,531.78)
6.2025 年 6 月 30 日	16,066,814,608.08	-	16,066,814,608.08
三、减值准备			
1.2025 年 1 月 1 日	145,806,439.05	-	145,806,439.05
2.本期增加金额			
(1)计提	31,337,853.89	-	31,337,853.89
3.本期减少金额			
(1)处置	-	-	-
4.2025 年 6 月 30 日	177,144,292.94	-	177,144,292.94
四、账面价值			
1.2025 年 6 月 30 日	127,055,470,162.00	10,307,072,175.20	137,362,542,337.20
2.2025 年 1 月 1 日	129,822,599,189.67	11,234,769,985.31	141,057,369,174.98

(2)于 2025 年 6 月 30 日，本集团用于借款抵押或对外担保的投资性房地产人民币 80,046,010,927.60 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 74,301,750,812.80 元)。

(3)于 2025 年 6 月 30 日，本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 7,871,975,474.94 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 8,480,610,084.94 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、固定资产

13.1 固定资产汇总

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	20,406,555,178.77	20,610,539,756.61

13.2 固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	酒店、房屋 及建筑物	装修费	机器设备 及运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.2025 年 1 月 1 日	22,216,313,034.05	233,348,488.47	3,510,135,879.44	1,202,517,414.96	1,414,110,966.84	28,576,425,783.76
2.本期增加金额	1,260,424,758.71	1,947,940.39	152,586,671.22	21,859,371.56	156,143,751.46	1,592,962,493.34
(1)购置	3,240,387.64	955,946.75	77,894,007.14	16,775,514.30	49,976,435.15	148,842,290.98
(2)在建工程等其他转入	1,257,184,371.07	991,993.64	74,692,664.08	5,083,857.26	106,167,316.31	1,444,120,202.36
3.本期减少金额	(77,872,239.85)	(150,575.07)	(20,255,022.86)	(23,845,102.86)	(63,837,043.48)	(185,959,984.12)
(1)处置或报废	(77,872,239.85)	(150,575.07)	(20,255,022.86)	(23,845,102.86)	(63,837,043.48)	(185,959,984.12)
4.合并范围变化	(1,012,851,782.60)	(80,081.34)	311,039.54	1,822,427.57	(461,570.20)	(1,011,259,967.03)
5.汇兑调整	(8,727,548.22)	(378,220.11)	(10,282.21)	(89,887.30)	(2,275,737.98)	(11,481,675.82)
6.2025 年 6 月 30 日	22,377,286,222.09	234,687,552.34	3,642,768,285.13	1,202,264,223.93	1,503,680,366.64	28,960,686,650.13
二、累计折旧						
1.2025 年 1 月 1 日	4,650,320,329.52	147,153,929.68	1,467,148,663.36	977,582,905.05	723,680,199.54	7,965,886,027.15
2.本期增加金额	426,936,155.95	7,372,251.65	183,156,732.76	41,568,144.61	125,721,512.71	784,754,797.68
(1)计提	426,936,155.95	7,372,251.65	183,156,732.76	41,568,144.61	125,721,512.71	784,754,797.68
3.本期减少金额	(61,900,854.81)	(62,229.01)	(19,320,186.57)	(21,676,416.77)	(60,546,705.59)	(163,506,392.75)
(1)处置或报废	(61,900,854.81)	(62,229.01)	(19,320,186.57)	(21,676,416.77)	(60,546,705.59)	(163,506,392.75)
4.合并范围变化	(33,553,809.26)	(61,799.57)	292,715.19	1,818,193.92	(36,618.45)	(31,541,318.17)
5.汇兑调整	(254,081.78)	(261,545.43)	(10,282.21)	(74,010.35)	(861,722.78)	(1,461,642.55)
6.2025 年 6 月 30 日	4,981,547,739.62	154,140,607.32	1,631,267,642.53	999,218,816.46	787,956,665.43	8,554,131,471.36
三、账面价值						
1.2025 年 6 月 30 日	17,395,738,482.47	80,546,945.02	2,011,500,642.60	203,045,407.47	715,723,701.21	20,406,555,178.77
2.2025 年 1 月 1 日	17,565,992,704.53	86,194,558.79	2,042,987,216.08	224,934,509.91	690,430,767.30	20,610,539,756.61

(2)于 2025 年 6 月 30 日，本集团用于借款抵押或对外担保的固定资产账面价值为人民币 4,264,242,154.77 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 3,638,484,703.16 元)。

(3)于 2025 年 6 月 30 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2024 年 12 月 31 日：无)。

(4)于 2025 年 6 月 30 日，本集团无通过经营租赁租出的固定资产(2024 年 12 月 31 日：无)。

(5)于 2025 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产(2024 年 12 月 31 日：无)。

(6)于 2025 年 6 月 30 日，本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 2,148,015,961.63 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 2,025,236,228.72 元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、在建工程

(1)在建工程情况

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	749,989,500.83	-	749,989,500.83	1,218,510,345.64	-	1,218,510,345.64
租入经营性物业	33,662,863.50	-	33,662,863.50	65,672,033.80	-	65,672,033.80
其他	229,026,574.81	-	229,026,574.81	254,852,586.92	-	254,852,586.92
合计	1,012,678,939.14	-	1,012,678,939.14	1,539,034,966.36	-	1,539,034,966.36

(2)本期在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 647,052,120.64 元(上年同期：人民币 1,977,705,945.29 元)。

(3)于 2025 年 6 月 30 日，本集团无用于银行借款抵押或对外担保的在建工程(2024 年 12 月 31 日：无)。

15、生产性生物资产

本集团生产性生物资产主要为种猪及蛋鸡。

16、使用权资产

人民币元

项目	房屋建筑物及其他
一、账面原值	
1.2025 年 1 月 1 日	27,507,104,655.29
2.本期增加金额	467,175,666.40
3.本期减少金额	(1,213,084,099.37)
4.合并范围变化	(178,604,749.83)
5.2025 年 6 月 30 日	26,582,591,472.49
二、累计折旧	
1.2025 年 1 月 1 日	11,021,818,261.45
2.本期增加金额	1,123,466,660.67
3.本期减少金额	(578,737,790.03)
4.合并范围变化	(84,137,042.62)
5.2025 年 6 月 30 日	11,482,410,089.47
三、账面价值	
1.2025 年 6 月 30 日	15,100,181,383.02
2.2025 年 1 月 1 日	16,485,286,393.84

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	待执行物业管理合同	其他	合计
一、账面原值				
1.2025 年 1 月 1 日	4,554,677,430.97	6,269,271,346.21	689,885,946.98	11,513,834,724.16
2.本期增加金额	18,194,965.53	-	15,610,365.04	33,805,330.57
3.本期减少金额	-	-	(122,210.46)	(122,210.46)
4.合并范围变化	(21,907,579.13)	134,769,052.59	282,535.10	113,144,008.56
5.汇兑调整	(12,517,951.98)	-	(261,391.93)	(12,779,343.91)
6.2025 年 6 月 30 日	4,538,446,865.39	6,404,040,398.80	705,395,244.73	11,647,882,508.92
二、累计摊销				
1.2025 年 1 月 1 日	523,121,838.99	2,388,833,512.90	304,402,723.46	3,216,358,075.35
2.本期增加金额	67,421,599.34	297,486,732.04	33,040,895.06	397,949,226.44
(1)计提	67,421,599.34	297,486,732.04	33,040,895.06	397,949,226.44
3.本期减少金额	-	-	(107,074.78)	(107,074.78)
(1)处置	-	-	(107,074.78)	(107,074.78)
4.合并范围变化	(3,395,406.86)	-	139,802.59	(3,255,604.27)
5.汇兑调整	(1,357,722.28)	-	(207,596.71)	(1,565,318.99)
6.2025 年 6 月 30 日	585,790,309.19	2,686,320,244.94	337,268,749.62	3,609,379,303.75
三、账面价值				
1.2025 年 6 月 30 日	3,952,656,556.20	3,717,720,153.86	368,126,495.11	8,038,503,205.17
2.2025 年 1 月 1 日	4,031,555,591.98	3,880,437,833.31	385,483,223.52	8,297,476,648.81

(2)于 2025 年 6 月 30 日，本集团用于借款抵押或对外担保的无形资产账面价值为人民币 354,430,238.17 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 323,792,400.78 元)。

(3)于 2025 年 6 月 30 日，本集团无未办妥产权证的土地使用权(2024 年 12 月 31 日：无)。

18、商誉

(1)商誉账面原值

人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	汇率变动	2025 年 6 月 30 日
万科海外投资控股有限公司	232,850,408.03	-	-	(5,247,054.26)	227,603,353.77
物业公司收购形成的商誉(注)	3,744,953,283.06	174,727,804.57	-	-	3,919,681,087.63
环山集团股份有限公司	1,562,637,894.59	-	-	-	1,562,637,894.59
合计	5,540,441,585.68	174,727,804.57	-	(5,247,054.26)	5,709,922,335.99

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、商誉 - 续

(1)商誉账面原值 - 续

注： 本集团于本期取得深圳市中洲物业管理有限公司(以下简称“深圳中洲”)的控制权，并将合并成本超过获得的可辨认净资产公允价值份额的差额人民币 1.75 亿元，确认为相关的商誉。深圳中洲主要从事物业管理服务，该收购旨在增加本集团的市场份额。

19、长期待摊费用

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2025 年 6 月 30 日
装修改造费等	7,964,030,248.24	375,704,102.06	764,273,605.34	24,249,196.04	7,551,211,548.92

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1)递延所得税资产

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	110,064,334,644.52	27,516,083,661.13	110,641,529,160.08	27,660,382,290.02
减值准备	2,554,682,740.12	638,670,685.03	2,439,445,868.44	609,861,467.11
预提成本	3,597,023,988.24	899,255,997.06	2,769,656,730.04	692,414,182.51
土地增值税清算准备	47,677,825,328.96	11,919,456,332.24	47,926,771,019.81	11,981,692,754.95
未实现内部交易利润	3,190,564,798.44	797,641,199.61	2,982,869,151.04	745,717,287.76
租赁负债	17,288,853,839.43	4,322,213,459.86	18,551,171,401.31	4,637,792,850.33
其他	4,581,326,758.40	1,145,331,689.60	5,321,880,849.63	1,330,470,212.41
小计	188,954,612,098.11	47,238,653,024.53	190,633,324,180.35	47,658,331,045.09
互抵金额	(13,134,267,938.52)	(3,283,566,984.63)	(14,365,161,959.68)	(3,591,290,489.92)
互抵后的金额	175,820,344,159.59	43,955,086,039.90	176,268,162,220.67	44,067,040,555.17

(2)递延所得税负债

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
收购公司公允价值变动	19,035,206,907.32	4,758,801,726.83	19,618,205,296.76	4,904,551,324.19
预提所得税	1,463,412,737.04	73,170,636.85	1,289,218,360.40	64,460,918.02
使用权资产	13,957,370,899.78	3,489,342,724.94	15,884,031,677.39	3,971,007,919.35
小计	34,455,990,544.14	8,321,315,088.62	36,791,455,334.55	8,940,020,161.56
互抵金额	(13,134,267,938.52)	(3,283,566,984.63)	(14,365,161,959.68)	(3,591,290,489.92)
互抵后的金额	21,321,722,605.62	5,037,748,103.99	22,426,293,374.87	5,348,729,671.64

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(3)未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	12,617,424,160.57	9,068,863,063.15
可抵扣暂时性差异	43,020,698,291.68	38,413,041,677.43
合计	55,638,122,452.25	47,481,904,740.58

(4)未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
2025	1,235,947,486.58	1,236,125,349.51
2026	1,074,385,491.90	1,083,248,554.93
2027	878,860,204.73	896,627,490.76
2028	1,601,103,012.30	1,601,195,859.58
2029	4,249,361,934.60	4,251,665,808.37
2030	3,577,766,030.46	-
合计	12,617,424,160.57	9,068,863,063.15

(5)于 2025 年 6 月 30 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异约为人民币 109.76 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 143.93 亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利分配政策，且管理层预期这部分利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币 7.39 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 9.29 亿元)确认递延所得税负债。

21、其他非流动资产

于 2025 年 6 月 30 日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、短期借款

(1)短期借款分类

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
-人民币	4,500,350,645.16	4,500,350,645.16	4,804,800,687.61	4,804,800,687.61
抵押借款(注 1)				
-人民币	17,615,272,894.25	17,615,272,894.25	10,118,658,266.15	10,118,658,266.15
质押借款(注 2)				
-人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
小计		23,115,623,539.41		15,923,458,953.76
其他借款				
信用借款				
-人民币	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
小计		-		20,000,000.00
加：借款应付利息	30,069,586.63	30,069,586.63	29,603,037.79	29,603,037.79
合计		23,145,693,126.04		15,973,061,991.55

短期借款分类的说明：

注 1： 以上抵押借款由本公司的子公司持有的存货、投资性房地产、固定资产和无形资产提供抵押担保。

注 2： 以上质押借款由本公司的子公司现有及未来全部租金收入提供质押担保。

(2)本集团本期末无已逾期未偿还的短期借款(2024 年 12 月 31 日：无)。

23、衍生金融负债

于 2025 年 6 月 30 日，本集团持有的衍生金融负债为货币掉期安排形成的负债。

24、应付账款

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付地价	16,009,433,338.20	16,840,960,350.23
应付及预提工程款	106,600,741,232.58	128,469,530,356.95
质量保证金	7,296,788,676.44	7,509,953,860.70
应付及预提销售佣金	3,913,364,302.52	4,852,611,155.04
其他	2,411,281,501.18	2,359,986,326.27
合计	136,231,609,050.92	160,033,042,049.19

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、合同负债

(1)合同负债情况

人民币元

项目	预计下批结算时间	项目预售比例	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
广州城市之光	2025 年 7 月	24.64%	1,514,837,446.34	1,661,918,598.77
长沙森林公园	2025 年 7 月	53.03%	1,522,075,594.87	2,811,331,163.85
武汉万科公园 5 号	2025 年 7 月	61.18%	1,791,654,500.07	1,792,759,656.93
乌鲁木齐都会未来城	2026 年 12 月	32.43%	1,084,439,607.01	729,369,946.06
兰州水晶城	2025 年 9 月	52.08%	1,583,261,925.83	1,198,807,668.27
佛山臻玉乐府	2025 年 11 月	86.79%	2,994,363,253.26	2,707,405,397.84
东莞臻湾汇	2025 年 8 月	52.98%	2,016,767,679.56	4,821,526,692.29
东莞臻山汇	2025 年 7 月	31.15%	2,274,700,010.18	1,946,938,446.88
北京东庐	2025 年 12 月	93.04%	3,910,006,596.74	3,430,978,880.05
天津滨江都会	2025 年 9 月	99.90%	1,818,066,966.58	2,280,243,755.08
太原翡翠东第	2025 年 10 月	80.91%	1,882,087,020.51	1,659,248,192.70
太原北营后期	2026 年 3 月	23.27%	1,845,696,802.78	1,425,874,744.62
上海朗拾花语	2025 年 8 月	91.26%	10,151,143,851.16	8,840,981,844.73
南京朗拾二期	2025 年 9 月	91.91%	2,162,046,500.89	2,156,072,919.24
南京朗拾 雨核	2025 年 7 月	99.55%	3,468,487,716.48	3,438,764,767.63
杭州河颂映象府	2025 年 12 月	97.68%	3,673,194,014.93	3,672,368,326.85
杭州江澜映象府	2025 年 8 月	96.51%	2,901,022,109.39	2,900,517,522.24
杭州朗拾滨屿	2025 年 12 月	96.24%	2,520,042,976.40	2,516,819,123.18
杭州朗拾湖著	2025 年 11 月	90.23%	2,296,816,396.44	2,015,036,831.18
昆山朗拾玉湖雅苑	2025 年 12 月	66.10%	1,933,627,864.55	1,590,790,256.12
合肥朗拾森屿	2025 年 9 月	89.18%	1,238,489,749.58	2,524,604,568.28
宁波璞拾江峯	2026 年 1 月	83.91%	1,232,802,979.05	1,023,680,153.10
宁波观澜映象	2026 年 3 月	89.62%	3,175,892,807.59	2,761,530,336.15
成都古翠隐秀	2025 年 11 月	98.60%	2,909,861,372.46	2,809,222,364.48
成都朗拾交子	2025 年 11 月	99.63%	2,425,512,237.02	2,412,263,473.73
西安万科东望	2025 年 9 月	62.23%	3,578,642,927.98	3,508,857,302.48
银川中房·万科锦曜	2025 年 12 月	98.00%	1,173,950,245.91	1,051,809,072.91
武汉万科光谷锦曜	2025 年 8 月	93.73%	1,179,615,679.77	1,899,801,425.35
郑州万科民安云河锦上	2025 年 12 月	36.96%	1,694,206,302.83	1,066,310,873.65
长春荣光路 59 号	2025 年 9 月	90.70%	1,097,121,020.00	1,063,023,554.06
天津四季滨江	2026 年 8 月	78.96%	1,046,263,275.30	-
济南市中万科城	2025 年 12 月	42.66%	1,156,406,787.52	-
石家庄翡翠书院	2025 年 12 月	86.77%	1,165,279,037.75	-
苏州璞拾胥江	2025 年 9 月	92.40%	1,026,385,112.41	-
徐州昆仑	2025 年 9 月	37.03%	1,077,563,153.03	-
其他			79,480,784,657.76	118,642,254,698.48
合计			158,003,116,179.93	192,361,112,557.18

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、合同负债 - 续

(2)账龄超过 1 年的重要合同负债

期末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 70,441,987,190.62 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 73,096,191,939.20 元)，其中主要为尚未结算的预收房款。

(3)合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20%~100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

26、应付职工薪酬

(1)应付职工薪酬列示

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
1、短期薪酬	3,555,882,853.69	8,167,291,268.33	8,612,193,140.15	3,110,980,981.87
2、离职后福利-设定提存计划	107,691,816.03	875,855,272.26	875,774,013.85	107,773,074.44
3、辞退福利	52,656,075.90	103,789,296.92	119,294,796.17	37,150,576.65
合计	3,716,230,745.62	9,146,935,837.51	9,607,261,950.17	3,255,904,632.96

(2)短期薪酬列示

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,369,068,715.50	7,012,550,175.35	7,450,857,248.91	2,930,761,641.94
2、职工福利费	75,739,123.58	439,319,303.36	449,935,762.39	65,122,664.55
3、社会保险费	58,087,394.64	423,510,354.44	423,206,278.86	58,391,470.22
其中：医疗保险费	52,110,421.15	380,257,968.49	380,104,845.98	52,263,543.66
工伤保险费	3,130,078.15	25,234,206.15	25,042,878.13	3,321,406.17
生育保险费	2,846,895.34	18,018,179.80	18,058,554.75	2,806,520.39
4、住房公积金	41,563,573.33	263,423,228.49	264,439,585.96	40,547,215.86
5、工会经费和职工教育经费	11,424,046.64	28,488,206.69	23,754,264.03	16,157,989.30
合计	3,555,882,853.69	8,167,291,268.33	8,612,193,140.15	3,110,980,981.87

(3)设定提存计划

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
1、基本养老保险	103,360,831.46	845,435,550.93	845,322,096.45	103,474,285.94
2、失业保险费	4,330,984.57	30,419,721.33	30,451,917.40	4,298,788.50
合计	107,691,816.03	875,855,272.26	875,774,013.85	107,773,074.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、应交税费

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
企业所得税	11,682,967,890.28	12,697,326,922.97
土地增值税	7,545,482,880.60	9,100,119,991.31
增值税	4,663,426,858.75	4,656,451,114.57
房产税	355,254,030.68	409,227,479.25
城市维护建设税	1,006,253,647.78	1,014,782,992.57
教育费附加	739,666,986.16	740,749,713.87
个人所得税	123,400,280.18	166,169,545.28
其他	137,890,495.33	142,583,037.31
合计	26,254,343,069.76	28,927,410,797.13

本期期末已预缴税费人民币 33,864,964,760.20 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 35,715,610,938.55 元)已计入预付款项。

28、其他应付款

28.1 项目列示

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付利息	48,634,934.82	114,078,222.03
应付股利	267,927,565.70	274,312,637.46
其他应付款	142,640,585,246.18	151,928,681,555.39
合计	142,957,147,746.70	152,317,072,414.88

28.2 其他应付款

(1)按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付联营/合营企业款	47,933,021,475.01	48,942,249,907.73
应付股权款与合作公司往来及其他(注 1)	41,991,027,780.48	44,600,107,809.90
土地增值税清算准备金(注 2)	44,360,496,786.57	47,926,771,019.81
押金及保证金	3,711,713,449.57	4,322,825,460.94
代收款	2,918,888,983.10	3,383,238,449.81
购房意向金	1,725,436,771.45	2,753,488,907.20
合计	142,640,585,246.18	151,928,681,555.39

注 1：应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款/借款以及地铁集团借款人民币 939,140,000.00 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、其他应付款 - 续

28.2 其他应付款 - 续

(1)按款项性质列示其他应付款 - 续

注 2： 本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团根据企业会计准则的要求，按照国家税务总局国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(以下简称“187 号文”)的有关规定计提了土地增值税清算准备金，以合理反映本集团的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税清算准备金是根据企业会计准则的要求，考虑配比原则和谨慎性原则，对未来可能缴纳的土地增值税进行的合理估计。该土地增值税的预提为会计处理程序，与本集团现时纳税义务无关。

土地增值税是按 30%-60%的超率累进税率，对本集团销售房地产所获得的增值额计算的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销、借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

29、一年内到期的非流动负债

(1)一年内到期的非流动负债分类

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	103,953,699,289.47	106,182,101,369.60
一年内到期的应付债券	27,358,717,473.95	36,152,409,031.95
一年内到期的租赁负债	1,790,311,510.04	1,887,942,595.92
一年内到期的应付利息	1,610,359,156.05	1,823,115,392.45
合计	134,713,087,429.51	146,045,568,389.92

(2)于 2025 年 6 月 30 日，本集团一年内到期的长期借款无逾期借款(2024 年 12 月 31 日：无)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、其他流动负债

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
待转销项税(注)	14,641,509,761.17	17,750,017,552.59
合计	14,641,509,761.17	17,750,017,552.59

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

31、长期借款

(1)长期借款分类

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
人民币	62,505,632,279.44	1.0000	62,505,632,279.44	信用(注 1)
	88,054,505,471.68	1.0000	88,054,505,471.68	抵押(注 2)
	48,192,715,588.68	1.0000	48,192,715,588.68	质押(注 3)
港币	34,184,660,193.25	0.9196	31,436,213,513.71	信用(注 1)
	3,912,526,353.32	0.9196	3,597,959,234.51	抵押(注 2)
	6,556,817,509.05	0.9196	6,029,649,381.32	质押(注 3)
英镑	89,392,500.00	9.8438	879,961,891.50	信用(注 1)
新加坡币	66,429,100.00	5.6213	373,417,899.83	质押(注 3)
小计			241,070,055,260.67	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	24,362,106,169.05	1.0000	24,362,106,169.05	信用(注 1)
	18,022,078,238.77	1.0000	18,022,078,238.77	抵押(注 2)
	26,358,535,427.82	1.0000	26,358,535,427.82	质押(注 3)
港币	5,391,835,789.92	0.9196	4,958,332,192.41	信用(注 1)
	1,050,195,437.52	0.9196	965,759,724.34	抵押(注 2)
	10,000,000.00	0.9196	9,196,000.00	质押(注 3)
新加坡币	66,429,100.00	5.6213	373,417,899.83	质押(注 3)
小计			75,049,425,652.22	
其他借款				
人民币	12,918,945,837.07	1.0000	12,918,945,837.07	信用(注 4)
	12,916,416,961.01	1.0000	12,916,416,961.01	抵押(注 2)
	15,099,600,000.00	1.0000	15,099,600,000.00	质押(注 3)
小计			40,934,962,798.08	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	11,238,945,837.07	1.0000	11,238,945,837.07	信用(注 4)
	8,365,727,800.18	1.0000	8,365,727,800.18	抵押(注 2)
	9,299,600,000.00	1.0000	9,299,600,000.00	质押(注 3)
小计			28,904,273,637.25	
合计			178,051,318,769.28	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款 - 续

(1)长期借款分类 - 续

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
人民币	75,681,993,929.95	1.0000	75,681,993,929.95	信用(注 1)
	78,589,689,040.32	1.0000	78,589,689,040.32	抵押(注 2)
	44,249,312,937.66	1.0000	44,249,312,937.66	质押(注 3)
港币	34,482,088,137.40	0.9408	32,440,748,519.67	信用(注 1)
	3,663,416,270.34	0.9408	3,446,542,027.14	抵押(注 2)
	6,819,080,731.75	0.9408	6,415,391,152.43	质押(注 3)
新加坡币	66,267,531.29	5.3732	356,068,699.12	质押(注 3)
英镑	89,190,000.00	9.1805	818,808,795.00	信用(注 1)
小计			241,998,555,101.29	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	41,880,939,032.36	1.0000	41,880,939,032.36	信用(注 1)
	14,728,550,683.42	1.0000	14,728,550,683.42	抵押(注 2)
	11,779,120,818.96	1.0000	11,779,120,818.96	质押(注 3)
港币	404,520,000.00	0.9408	380,572,416.00	信用(注 1)
	1,050,195,437.00	0.9408	988,023,867.13	抵押(注 2)
	6,819,080,731.75	0.9408	6,415,391,152.43	质押(注 3)
新加坡币	66,267,531.29	5.3732	356,068,699.12	质押(注 3)
小计			76,528,666,669.42	
其他借款				
人民币	36,324,700,000.00	1.0000	36,324,700,000.00	信用(注 4)
	5,272,334,461.01	1.0000	5,272,334,461.01	抵押(注 2)
	1,472,721,018.82	1.0000	1,472,721,018.82	质押(注 3)
小计			43,069,755,479.83	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	26,464,700,000.00	1.0000	26,464,700,000.00	信用(注 4)
	3,188,734,700.18	1.0000	3,188,734,700.18	抵押(注 2)
小计			29,653,434,700.18	
合计			178,886,209,211.52	

注 1： 以上信用借款的借款利率处于 2.25% ~以同期英镑隔夜指数平均利率(SONIA)按约定比例上浮之间(2024 年 12 月 31 日： 2.55%~以同期英镑隔夜指数平均利率(SONIA)按约定比例上浮之间)。

注 2： 以上抵押借款主要由本集团的存货、固定资产、无形资产及投资性房地产作为抵押，借款利率处于 2.18% ~ 6.95%(2024 年 12 月 31 日： 2.25%~Hibor 按约定比例上浮之间)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款 - 续

(1)长期借款分类 - 续

注 3： 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权和子公司享有的应收账款及租金收益权等提供质押担保，借款利率处于 2.22% ~ Hibor 按约定比例上浮之间(2024 年 12 月 31 日： 2.70%~新加坡隔夜利率平均值(SORA)按约定比例上浮之间)。

注 4： 以上信用借款的借款利率区间为 4.00%至 4.60%之间 (2024 年 12 月 31 日： 4.00%至 4.60%之间)。

注 5： 本集团与银行及其他金融机构的若干借贷合同中附有财务指标条件，该等财务指标条件要求本集团保持一定的财务比率，若突破该等条件，则相关的借款可能会被要求实时偿还。截至 2025 年 6 月 30 日，本集团合计人民币 1,039.44 亿元的借款附有该等财务指标条件，本集团未发生触发被要求实时偿还的情形。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券

(1)应付债券的具体情况(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

人民币元

债券名称	币种	面值 (亿元)	发行日期	债券 期限	债券 利率	发行金额	2025 年 1 月 1 日	2025 年 1 月 1 日	本期 发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期偿还	2025 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 30 日	其中： 一年内到期的 部分
						(原币)	(原币)	(折人民币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(折人民币)	(折人民币)
美元债券	美元	10.00	2017/11/9	10 年	3.98%	993,452,500.00	997,834,227.38	7,322,007,776.58	-	19,875,000.00	347,582.12	-	998,181,809.50	7,159,558,846.82	
美元债券	美元	4.23	2019/11/12	5.5 年	3.15%	421,004,026.28	410,480,794.29	3,012,067,020.42	-	4,848,637.50	(380,794.29)	410,100,000.00	-	-	-
美元债券	美元	3.00	2019/11/12	10 年	3.50%	296,209,460.72	297,956,009.59	2,186,371,402.77	-	5,250,000.00	188,076.87	-	298,144,086.46	2,138,468,274.54	-
20 万科 02*	人民币	10.00	2020/3/13 至 2020/3/16	5+2 年	3.42%	998,000,000.00	999,340,199.99	999,340,199.99	-	8,550,000.00	659,800.01	1,000,000,000.00	-	-	-
20 万科 04*	人民币	15.00	2020/5/18 至 2020/5/19	5+2 年	3.45%	1,497,000,000.00	1,498,927,533.59	1,498,927,533.59	-	25,875,000.00	1,072,466.41	1,500,000,000.00	-	-	-
20 万科 06*	人民币	12.00	2020/6/18 至 2020/6/19	5+2 年	3.90%	1,197,600,000.00	1,199,121,460.48	1,199,121,460.48	-	23,400,000.00	878,539.52	1,200,000,000.00	-	-	-
20 万科 08*	人民币	16.00	2020/11/12 至 2020/11/13	5+2 年	4.11%	1,596,800,000.00	1,598,630,008.33	1,598,630,008.33	-	32,880,000.00	243,249.01	-	1,598,873,257.34	1,598,873,257.34	1,598,873,257.34
21 万科 02*	人民币	11.00	2021/1/21 至 2021/1/22	5+2 年	3.98%	1,097,800,000.00	1,099,545,678.65	1,099,545,678.65	-	21,890,000.00	241,936.24	-	1,099,787,614.89	1,099,787,614.89	1,099,787,614.89
21 万科 04*	人民币	5.66	2021/5/19 至 2021/5/20	5+2 年	3.70%	564,868,000.00	565,681,872.73	565,681,872.73	-	10,471,000.00	121,477.24	-	565,803,349.97	565,803,349.97	565,803,349.97
21 万科 06*	人民币	7.00	2021/7/23 至 2021/7/26	5+2 年	3.49%	698,600,000.00	699,548,927.49	699,548,927.49	-	12,215,000.00	147,998.73	-	699,696,926.22	699,696,926.22	-
22 万科 MTN001*	人民币	30.00	2022/01/25 至 2022/01/26	3 年	2.95%	2,994,000,000.00	3,000,479,102.15	3,000,479,102.15	-	6,637,500.00	(479,102.15)	3,000,000,000.00	-	-	-
22 万科 MTN002*	人民币	30.00	2022/02/14 至 2022/02/15	3 年	2.98%	2,994,000,000.00	3,000,372,981.26	3,000,372,981.26	-	11,671,666.67	(372,981.26)	3,000,000,000.00	-	-	-
22 万科 MTN003*	人民币	20.00	2022/02/23 至 2022/02/24	3 年	3.00%	1,996,000,000.00	2,000,217,182.99	2,000,217,182.99	-	9,333,333.33	(217,182.99)	2,000,000,000.00	-	-	-
22 万科 01*	人民币	8.90	2022/03/03 至 2022/03/04	3 年	3.14%	888,220,000.00	890,084,651.51	890,084,651.51	-	4,890,550.00	(84,651.51)	890,000,000.00	-	-	-
22 万科 02*	人民币	11.00	2022/03/03 至 2022/03/04	5 年	3.64%	1,097,800,000.00	1,098,982,261.42	1,098,982,261.42	-	20,020,000.00	222,288.27	-	1,099,204,549.69	1,099,204,549.69	-
22 万科 03*	人民币	3.50	2022/06/02 至 2022/06/06	3+2 年	2.90%	349,300,000.00	349,973,093.78	349,973,093.78	-	4,398,333.33	26,906.22	350,000,000.00	-	-	-
22 万科 04*	人民币	6.50	2022/06/02 至 2022/06/06	5+2 年	3.53%	648,700,000.00	649,346,240.03	649,346,240.03	-	11,472,500.00	132,895.48	-	649,479,135.51	649,479,135.51	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券 - 续

(1)应付债券的具体情况(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具) - 续

人民币元															
债券名称	币种	面值 (亿元)	发行日期	债券 期限	债券 利率	发行金额	2025 年 1 月 1 日	2025 年 1 月 1 日	本期 发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期偿还	2025 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 30 日	其中： 一年内到期的 部分
						(原币)	(原币)	(折人民币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(折人民币)	(折人民币)
人民币债券	人民币	5.10	2022/6/8	3 年	3.55%	509,286,440.35	509,891,939.43	509,891,939.43	-	7,936,172.96	108,060.57	510,000,000.00	-	-	-
22 万科 05*	人民币	29.00	2022/7/7 至 2022/7/8	3+2 年	3.21%	2,894,200,000.00	2,899,477,322.71	2,899,477,322.71	-	46,545,000.00	631,997.38	-	2,900,109,320.09	2,900,109,320.09	2,900,109,320.09
22 万科 06*	人民币	5.00	2022/7/7 至 2022/7/8	5+2 年	3.70%	499,000,000.00	499,498,569.28	499,498,569.28	-	9,250,000.00	106,085.02	-	499,604,654.30	499,604,654.30	-
22 万科 GN001*	人民币	30.00	2022/7/19 至 2022/7/20	3 年	3.00%	2,994,000,000.00	2,999,368,413.40	2,999,368,413.40	-	45,000,000.00	677,848.90	-	3,000,046,262.30	3,000,046,262.30	3,000,046,262.30
22 万科 GN002*	人民币	20.00	2022/8/10 至 2022/8/11	3 年	2.90%	1,996,000,000.00	1,999,487,272.19	1,999,487,272.19	-	29,000,000.00	458,291.88	-	1,999,945,564.07	1,999,945,564.07	1,999,945,564.07
22 万科 GN003*	人民币	20.00	2022/9/19 至 2022/9/20	3 年	3.20%	1,996,000,000.00	1,999,366,221.07	1,999,366,221.07	-	32,000,000.00	435,679.54	-	1,999,801,900.61	1,999,801,900.61	1,999,801,900.61
22 万科 07*	人民币	25.00	2022/10/28 至 2022/10/31	3+2 年	3.45%	2,495,000,000.00	2,498,853,143.98	2,498,853,143.98	-	43,125,000.00	514,007.40	-	2,499,367,151.38	2,499,367,151.38	2,499,367,151.38
22 万科 MTN004*	人民币	20.00	2022/12/13 至 2022/12/14	3 年	3.00%	1,996,000,000.00	1,998,892,536.54	1,998,892,536.54	-	30,000,000.00	442,537.35	-	1,999,335,073.89	1,999,335,073.89	1,999,335,073.89
22 万科 MTN005*	人民币	37.00	2022/12/26 至 2022/12/27	3 年	3.00%	3,692,600,000.00	3,697,858,948.13	3,697,858,948.13	-	55,500,000.00	817,283.55	-	3,698,676,231.68	3,698,676,231.68	3,698,676,231.68
23 万科 MTN001*	人民币	20.00	2023/4/20 至 2023/4/21	3 年	3.11%	1,996,000,000.00	1,998,678,727.48	1,998,678,727.48	-	31,100,000.00	428,893.62	-	1,999,107,621.10	1,999,107,621.10	1,999,107,621.10
23 万科 MTN002*	人民币	20.00	2023/5/10 至 2023/5/11	3 年	3.10%	1,996,000,000.00	1,998,535,143.76	1,998,535,143.76	-	31,000,000.00	427,671.65	-	1,998,962,815.41	1,998,962,815.41	1,998,962,815.41
23 万科 MTN003*	人民币	20.00	2023/6/13 至 2023/6/14	3 年	3.07%	1,996,000,000.00	1,998,472,858.52	1,998,472,858.52	-	30,700,000.00	428,452.70	-	1,998,901,311.22	1,998,901,311.22	1,998,901,311.22
23 万科 MTN004*	人民币	20.00	2023/7/5 至 2023/7/6	3 年	3.07%	1,996,000,000.00	1,998,263,187.08	1,998,263,187.08	-	30,700,000.00	425,000.61	-	1,998,688,187.69	1,998,688,187.69	-
23 万科 01*	人民币	20.00	2023/7/21 至 2023/7/24	3 年	3.10%	1,996,000,000.00	1,998,199,674.09	1,998,199,674.09	-	31,000,000.00	420,744.64	-	1,998,620,418.73	1,998,620,418.73	-
合计								60,265,541,351.83						43,602,038,467.45	27,358,717,473.95

以上名称带“*”的债券的发行主体为本公司。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、租赁负债

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
长期租赁负债	17,544,166,692.70	18,780,928,349.82
减：一年内到期的租赁负债	1,790,311,510.04	1,887,942,595.92
净额	15,753,855,182.66	16,892,985,753.90

34、预计负债

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
其他(注)	1,327,118,006.21	26,400,604.44	932,970,329.22	420,548,281.43

注： 其他主要为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

35、其他非流动负债

人民币元

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
地铁集团借款(注 1)	14,595,860,000.00	-
维护基金(注 2)	1,194,342,640.86	1,156,384,922.96
长期应付款	614,664,582.29	615,278,225.42
其他	3,900,160.14	3,541,519.83
合计	16,408,767,383.29	1,775,204,668.21

注 1： 地铁集团借款详见(十)5、(3)其他关联方交易。

注 2： 维护基金为物业管理项目代管基金。

36、股本

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期变动		2025 年 6 月 30 日
		发行新股	其他	
有限售条件股份				
1.国家及国有法人持股	-	-	-	-
2.境内自然人持股	7,260,668.00	-	536,236.00	7,796,904.00
有限售条件股份合计	7,260,668.00	-	536,236.00	7,796,904.00
无限售条件股份				
1.境内上市人民币普通股	9,716,935,865.00	-	(536,236.00)	9,716,399,629.00
2.境外上市的外资股	2,206,512,938.00	-	-	2,206,512,938.00
无限售条件股份合计	11,923,448,803.00	-	(536,236.00)	11,922,912,567.00
总数	11,930,709,471.00	-	-	11,930,709,471.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

37、资本公积

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
股本溢价	25,796,765,062.25	-	812,793,130.79	24,983,971,931.46
其他资本公积	300,973,010.43	2,278,433,496.53	585,301,271.74	1,994,105,235.22
合计	26,097,738,072.68	2,278,433,496.53	1,398,094,402.53	26,978,077,166.68

38、库存股

2025 年 4 月 29 日，本公司董事会审议通过了《关于出售 A 股库存股的议案》。于 2025 年 6 月，本公司累计出售 A 股 72,955,992 股，占本公司总股本(含库存股)的 0.61%，出售所得资金总额为人民币 479,342,723.96 元(未扣除交易费用)。

39、其他综合收益

人民币元

项目	归属于母公司 股东的其他综合 收益期初余额	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间			归属于母公司 股东的其他综合 收益期末余额
		本期所得税前 发生额	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益					
权益法下不能转损益的其他综合收益	(594,315,526.23)	50,379,812.64	50,379,812.64	-	(543,935,713.59)
其他权益工具投资公允价值变动	(724,919,190.81)	(219,765,383.58)	(219,765,383.58)	-	(944,684,574.39)
二、将重分类进损益的其他综合收益					
权益法下可转损益的其他综合收益	(2,711,109,787.44)	(1,400,267,881.65)	(1,400,267,881.65)	-	(4,111,377,669.09)
外币财务报表折算差额	(405,224,309.39)	104,271,293.18	118,415,499.78	(14,144,206.60)	(286,808,809.61)
其他综合收益合计	(4,435,568,813.87)	(1,465,382,159.41)	(1,451,237,952.81)	(14,144,206.60)	(5,886,806,766.68)

40、盈余公积

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
法定盈余公积	7,442,410,873.72	-	-	7,442,410,873.72
任意盈余公积	118,785,125,980.47	-	-	118,785,125,980.47
合计	126,227,536,854.19	-	-	126,227,536,854.19

41、未分配利润

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
期初未分配利润	44,137,872,679.12
加：本期归属于母公司股东的净亏损	(11,946,573,688.12)
减：应付普通股股利	-
期末未分配利润	32,191,298,991.00

经 2025 年 6 月 27 日股东大会的决议，本公司不向普通股股东派发股利。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业收入和营业成本

(1)营业收入和营业成本情况

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间		2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	101,526,223,282.32	91,795,853,106.27	139,398,166,927.40	128,272,194,796.64
其他业务	3,797,081,126.82	3,028,690,240.96	3,380,597,152.40	2,919,843,286.87
合计	105,323,304,409.14	94,824,543,347.23	142,778,764,079.80	131,192,038,083.51

本期其他业务收入包括养殖业务收入总额人民币 2,887,848,035.27 元(上年同期：人民币 2,385,151,085.40 元)以及向联营及合营企业收取的合并抵销后运营管理费总额人民币 114,439,897.04 元(上年同期：人民币 89,867,469.92 元)。

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
合同产生的收入	100,086,470,858.41	138,158,878,692.55
租金收入	5,236,833,550.73	4,619,885,387.25
合计	105,323,304,409.14	142,778,764,079.80

(2)主营业务(分行业)

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间		2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务	84,436,051,307.46	77,087,543,413.80	123,398,764,020.37	114,456,948,072.34
物业服务	17,090,171,974.86	14,708,309,692.47	15,999,402,907.03	13,815,246,724.30
合计	101,526,223,282.32	91,795,853,106.27	139,398,166,927.40	128,272,194,796.64

营业收入前五大项目

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
杭州星图光年轩	5,883,788,002.67
上海松江海上映象	5,241,308,647.70
深圳颐城臻湾悦家园	3,741,820,751.35
东莞臻湾汇	3,089,329,478.94
东莞万科中天世纪水岸	2,471,672,799.02
合计	20,427,919,679.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业收入和营业成本 - 续

(3)营业收入的分解

本期本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注(十四)。

(4)分摊至剩余履约义务的说明

于 2025 年 6 月 30 日，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 1,676.50 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 2,026.12 亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1~3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

43、税金及附加

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
土地增值税	2,489,827,224.22	3,513,103,990.77
城市维护建设税	206,159,236.38	285,320,427.99
教育费附加	149,857,559.46	210,818,645.21
房产税	466,820,456.02	405,642,848.80
其他	248,567,491.28	325,160,754.47
合计	3,561,231,967.36	4,740,046,667.24

44、销售费用

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
品牌宣传推广费用(注)	285,752,563.37	488,023,581.35
销售代理费用及佣金	1,979,331,948.54	2,407,922,381.28
其他	899,020,151.01	1,209,775,467.54
合计	3,164,104,662.92	4,105,721,430.17

注： 品牌宣传推广费用是指本公司为宣传所注册的商标(包括但不限于：中文“万科”、**vanke**、英文**VANKE**、**VHOME**、图形“”等商标)，以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用，包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、管理费用

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
人工与行政费用	2,458,061,222.85	2,590,182,141.07
财产费用	336,940,083.52	405,576,929.59
其他	75,705,271.44	92,453,891.58
合计	2,870,706,577.81	3,088,212,962.24

46、财务费用

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
贷款、债券及应付款项的利息支出	6,911,400,250.02	6,796,789,963.62
租赁负债的利息支出	345,880,988.44	411,117,582.14
减：资本化利息	3,214,545,326.70	4,068,567,631.14
净利息支出	4,042,735,911.76	3,139,339,914.62
减：利息收入	843,540,880.79	1,064,627,424.03
利息收支净额	3,199,195,030.97	2,074,712,490.59
汇兑损失(收益)	49,462,664.54	(63,912,029.98)
其他	181,718,354.87	193,958,909.43
合计	3,430,376,050.38	2,204,759,370.04

47、投资收益(损失)

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	(804,830,022.91)	496,205,011.87
处置长期股权投资的净收益	191,253,130.64	1,065,513,113.57
处置交易性金融资产产生的投资收益	36,032,055.16	32,769,152.45
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	9,564,739.58	24,739,045.63
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	47,615,043.58
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	-	47,644,623.23
合计	(567,980,097.53)	1,714,485,990.33

48、公允价值变动收益(损失)

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
交易性金融资产	(190,383.54)	196,730.63
其他非流动金融资产	(11,170,829.95)	(9,231,974.79)
衍生金融负债	(61,674,297.65)	-
合计	(73,035,511.14)	(9,035,244.16)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、信用减值损失

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
应收账款坏账损失	(164,477,733.55)	(94,078,120.12)
其他应收款坏账损失	(137,291,886.12)	(2,003,015,217.24)
合计	(301,769,619.67)	(2,097,093,337.36)

50、资产减值损失

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
存货跌价损失	(5,113,846,874.89)	(1,927,898,820.12)
长期股权投资减值损失	-	(83,591,611.07)
投资性房地产减值损失	(31,337,853.89)	-
合计	(5,145,184,728.78)	(2,011,490,431.19)

51、营业外收入

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	117,124,854.14	126,574,874.52	117,124,854.14
没收订金及违约金收入	80,543,873.88	62,734,700.00	80,543,873.88
其他	177,967,228.64	252,089,238.60	177,967,228.64
合计	375,635,956.66	441,398,813.12	375,635,956.66

52、营业外支出

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	17,455,465.35	32,916,450.03	17,455,465.35
其他	672,519,684.73	737,264,301.82	672,519,684.73
合计	689,975,150.08	770,180,751.85	689,975,150.08

53、所得税费用

(1)所得税费用表

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
当期所得税费用	1,936,521,173.99	479,301,047.37
其中：当年产生的所得税费用	2,155,109,590.99	729,062,490.51
汇算清缴差异调整	(218,588,417.00)	(249,761,443.14)
递延所得税费用	(209,892,755.91)	(15,567,008.69)
合计	1,726,628,418.08	463,734,038.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、所得税费用 - 续

(2)会计亏损与所得税费用调整过程

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
亏损总额	(9,138,354,093.17)
按法定税率计算的所得税费用	(2,284,588,523.29)
子公司适用不同税率的影响	508,869,210.75
非应税收入的影响	(197,564,806.31)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,879,446,526.02
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,406,538,525.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(367,484,097.39)
以前年度汇算清缴差异	(218,588,417.00)
所得税费用	1,726,628,418.08

54、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
归属于本公司普通股股东的合并净亏损	(11,946,573,688.12)	(9,852,499,598.84)
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,857,753,479.00	11,857,753,479.00
基本每股收益(元/股)	(1.01)	(0.83)

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
期初已发行在外普通股股数	11,857,753,479.00	11,857,753,479.00
本期新发行股份的加权平均数	-	-
本期出售库存股加权平均数	-	-
期末发行在外普通股的加权平均数	11,857,753,479.00	11,857,753,479.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

55、利润表补充资料

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
营业收入	105,323,304,409.14	142,778,764,079.80
投资收益(损失)	(567,980,097.53)	1,714,485,990.33
减：存货变动	77,087,543,413.80	114,456,948,072.34
税金及附加	3,561,231,967.36	4,740,046,667.24
职工薪酬费用	9,146,935,837.51	9,227,841,820.33
折旧和摊销费用	5,306,442,906.93	4,433,878,474.31
财务费用	3,430,376,050.38	2,204,759,370.04
资产减值损失	5,145,184,728.78	2,011,490,431.19
信用减值损失	301,769,619.67	2,097,093,337.36
资产处置损失(收益)	(7,175,522.11)	2,546,208,491.27
其他净费用	9,607,030,209.04	10,503,212,441.45
营业亏损	(8,824,014,899.75)	(7,728,229,035.40)

56、现金流量表项目

(1)与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
按政策允许收取的购房诚意金	1,725,436,771.45	3,045,470,648.42
收到联营/合营企业及外部公司往来款项	11,227,753,423.93	6,185,784,152.89
合计	12,953,190,195.38	9,231,254,801.31

支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
支付联营/合营企业及外部公司往来款项	5,359,034,803.60	14,341,088,931.40
支付的各种保证金、押金	447,597,170.26	3,772,617,429.52
支付代垫费用	462,040,205.07	221,657,429.43
按租赁准则简化处理所支付的租金	34,912,107.96	48,628,823.36
合计	6,303,584,286.89	18,383,992,613.71

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

56、现金流量表项目 - 续

(2)与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
收到的利息收入	341,696,776.78	786,299,032.74
收回理财产品	162,703,082.19	-
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额	21,054,353.36	200,915,735.12
其他资本性收入	-	288,514,221.90
合计	525,454,212.33	1,275,728,989.76

支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
购买理财产品	-	196,730.63
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额	251,676,838.35	17,616,648.85
合计	251,676,838.35	17,813,379.48

(3)与筹资活动有关的现金

本集团支付其他与筹资活动有关的现金主要为根据租赁合同约定支付的租金。

筹资活动产生的各项负债变动情况

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日	本期变动				2025 年 6 月 30 日
		本期借入/发行	本期偿还	其他	小计	
短期借款	15,943,458,953.76	3,799,960,000.00	(4,046,401,246.25)	7,418,605,831.90	7,172,164,585.65	23,115,623,539.41
长期借款(含一年内到期)	285,068,310,581.12	12,273,589,152.51	(15,685,071,241.66)	348,189,566.78	(3,063,292,522.37)	282,005,018,058.75
应付债券(含一年内到期)	60,265,541,351.83	-	(16,431,213,023.31)	(232,289,861.07)	(16,663,502,884.38)	43,602,038,467.45
租赁负债(含一年内到期)	18,780,928,349.82	-	(1,125,315,854.65)	(111,445,802.47)	(1,236,761,657.12)	17,544,166,692.70
其他应付款	-	890,000,000.00	-	-	890,000,000.00	890,000,000.00
其他非流动负债(含一年内到期)	-	14,680,000,000.00	(35,000,000.00)	-	14,645,000,000.00	14,645,000,000.00
应付利息	1,966,796,652.27	-	(6,920,410,229.67)	6,642,677,254.90	(277,732,974.77)	1,689,063,677.50
合计	382,025,035,888.80	31,643,549,152.51	(44,243,411,595.54)	14,065,736,990.04	1,465,874,547.01	383,490,910,435.81

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	2025年1月1日至 6月30日止期间	2024年1月1日至 6月30日止期间
1. 将净亏损调节为经营活动现金流量：		
净亏损	(10,864,982,511.25)	(8,520,745,012.81)
加：资产减值准备	5,145,184,728.78	2,011,490,431.19
信用损失准备	301,769,619.67	2,097,093,337.36
固定资产及投资性房地产的折旧	3,020,753,414.48	2,179,957,189.54
无形资产及长期待摊费用摊销	1,162,222,831.78	1,111,021,875.17
使用权资产折旧	1,123,466,660.67	1,142,899,409.60
资产处置损失(收益)	(7,175,522.11)	2,546,208,491.27
公允价值变动损失	73,035,511.14	9,035,244.16
财务费用	3,430,376,050.38	2,204,759,370.04
投资损失(收益)	567,980,097.53	(1,714,485,990.33)
递延所得税资产减少(增加)	101,088,811.74	(91,732,789.13)
递延所得税负债增加(减少)	(310,981,567.65)	76,165,780.44
存货的减少	53,661,959,304.63	87,062,444,219.80
经营性应收项目的减少(增加)	6,970,415,210.55	(21,575,383,409.79)
经营性应付项目的增加(减少)	(67,413,817,233.12)	(73,715,053,957.61)
经营活动产生的现金流量净额	(3,038,704,592.78)	(5,176,325,811.10)
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金及现金等价物期末余额	69,347,562,776.66	89,986,161,022.77
减：现金及现金等价物期初余额	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
现金及现金等价物净增加(减少)额	(14,661,829,078.91)	(6,956,416,425.73)

(2)本期支付的取得子公司的现金净额

人民币元

	金额
1.本期取得子公司及其他营业单位的价格	997,897,951.81
2.本期取得子公司及其他营业单位于本期支付的现金或现金等价物：	393,482,141.90
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	51,386,496.15
3.以前期间取得子公司于本期支付的现金或现金等价物	345,422,354.30
4.重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注)	21,054,353.36
5.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	708,572,353.41
6.取得子公司的净资产	825,169,497.76
流动资产	1,248,165,344.26
非流动资产	673,599,852.79
流动负债	1,093,908,034.67
非流动负债	2,687,664.62

注： 本期所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、现金流量表补充资料 - 续

(3)本期收到的处置子公司的现金净额

人民币元

	金额
1.处置子公司及其他营业单位的价格	2,295,886,005.99
2.本期处置子公司及其他营业单位于本期收到的现金或现金等价物：	636,148,640.67
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	319,927,698.31
加：以前期间处置子公司于本期收到现金或现金等价物	69,817,301.30
3.重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注)	251,676,838.35
4.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	637,715,082.01
5.处置子公司的净资产	4,016,095,135.32
流动资产	1,618,005,330.49
非流动资产	5,308,139,212.91
流动负债	1,865,340,033.06
非流动负债	1,044,709,375.02

注： 本期所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4)现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金	69,347,562,776.66	84,009,391,855.57
其中：库存现金	6,445,748.27	8,191,876.63
可随时用于支付的银行存款	68,512,492,674.03	83,189,063,087.56
可随时用于支付的其他货币资金	828,624,354.36	812,136,891.38
二、期末现金及现金等价物余额	69,347,562,776.66	84,009,391,855.57

(5)不属于现金及现金等价物的货币资金

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	理由
受限资金	4,654,701,002.07	4,153,473,166.46	使用受限或账户冻结
合计	4,654,701,002.07	4,153,473,166.46	

58、外币货币性项目

本集团无重要境外经营实体。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、租赁

(1)作为承租人

本集团租用房屋及建筑物作为自用办公场所，以及作为长租公寓、产业办公、商业进行转租。办公场所租赁通常为期 5 年，用于转租的租赁期为 10 至 20 年不等。部分租赁包括合同期限结束后续租的选择权。

短期租赁或低价值租赁

本集团还租用办公及其他设备，租赁期为 1 至 3 年不等。这些租赁为短期租赁或低价值资产租赁。本集团已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

(2)作为出租人

作为出租人的经营租赁

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
租赁收入	5,236,833,550.73	4,619,885,387.25
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	132,613,571.47	63,778,489.69

本集团将部分房屋建筑物用于长租公寓、商场、写字楼出租，租赁期主要为 1 至 5 年。本集团将该等租赁分类为经营租赁，因为该等租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

作为出租人的融资租赁

本集团没有重大的分类为融资租赁的对外租赁。

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本集团本期无重要非同一控制下企业合并的情况。

2、同一控制下企业合并

本集团本期无同一控制下企业合并的情况。

(六) 合并范围的变更 - 续

3、处置子公司

本集团本期没有发生重要单次处置对子公司的投资即丧失控制权的交易，也没有发生重要的通过多次交易分步处置对子公司的投资且在本期丧失控制权的交易。

4、其他原因的合并范围变动

(1)本期新纳入合并范围的子公司

本集团拥有对下述公司的权力，通过参与该公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额从而合并该等公司。

本期新设立的主要子公司：

公司名称	公司名称
郑州万海房地产开发有限公司	北京欣万商业运营管理有限公司
重庆万可唯房地产经纪有限公司	烟台万芊荟商业管理有限公司
武汉市万尚企业管理服务有限公司	西安市长安区万芊荟商业管理有限公司
浙江蝶城智慧科技服务有限公司	无锡万芊荟商业管理有限公司

下述通过收购新增的子公司的主要业务为房地产开发、物业经营及物业管理服务等。

本期通过收购方式增加的主要子公司：

公司名称	公司名称
深圳市建万乐业住房服务有限公司	610 Lexington Venture GP LLC
湖南德奥物业管理有限公司	610 Lexington Venture LP
宁夏君翰置业有限公司	深圳市中洲物业管理有限公司

(六) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

本期因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

公司名称	公司名称
佛山市拓亚物业管理有限公司	南通尚东商务信息咨询有限公司
成都万科蜀西置业有限公司	北京东城畅想商务服务有限公司
东莞市七六九创意谷产业园有限公司	广东东莞市福民贸易有限公司
东莞市长万投资有限公司	北京朗万润商业运营管理有限公司
广州梅沙管理咨询有限公司	唐山宝宇房地产开发有限公司

本期注销的主要子公司：

公司名称	公司名称
南昌万科朝阳洲房地产有限公司	Humei Industrial Investment Co., Limited
廊坊固盈万纬物流有限公司	Wei E Investment Limited
天津万纬滨临供应链管理有限公司	Hong Kong Nemtek International Co., Limited
太原万科南站房地产开发有限公司	VX Logistics XVII (BVI) Holding Ltd
无锡蓝光房地产有限责任公司	VX Logistics XVIII (BVI) Holding Ltd
安徽万科企业有限公司	V-In Logistics Property III (HK) Holding Limited
海宁万弘置业有限公司	VX Logistics XIV (BVI) Holding Limited
福州市共赢百亿房地产有限公司	VX Logistics XV (BVI) Holding Limited
三亚铭悦酒店管理有限公司	Insite (Hong Kong) No. 1 Industrial Co., Limited
厦门市万港盛房地产开发有限公司	VX Supply Chain Management (Hong Kong) Company Limited
中山市科筑建设技术研发有限公司	福州市万尚置业有限公司
昆山华地物业管理有限公司	东莞市万享唯家房地产咨询有限公司
包头九原区万科物业服务服务有限公司	东莞市泽云实业投资有限公司
郑州朴寓房地产营销策划有限公司	海南美好家实业有限公司
重庆佳有爱房地产经纪有限公司	东莞市科洪房地产有限公司
重庆臻选佳信息科技有限公司	厦门市卿岱餐饮有限公司
重庆美域美居信息科技有限公司	厦门市寓海投资有限公司
上海富如房地产经纪有限公司	厦门市洪驿投资有限公司
杭州万润置业有限公司	宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理有限公司
Maxbright Concept Limited	合肥金湾鑫宸房产投资有限公司
Royal Active Limited	苏州盈泰置业有限公司
南通崇科置业有限公司	万物更新商业管理(扬州)有限公司
甘肃融港侨房地产开发有限公司	济南旺地置业有限公司
Suzhou Feeder Port (Hong Kong) Investment Limited	Amber Shine Limited
Bestgain Real Estate Lyra Limited	信智物业经纪有限公司
广西南宁阳光雅咪信息科技有限公司	阳光智博(福建)物业服务有限公司

万科企业股份有限公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1)企业集团的构成

A 主要城市公司

子公司名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科发展有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州万科企业有限公司	广州	广州	人民币	5,000,000	100%	-	100%	设立
上海万科企业有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	60,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海万科发展有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科发展有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科企业管理有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
苏州万科企业有限公司	苏州	苏州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
宁波万科企业有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科企业有限公司	太原	太原	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	1,000,000	100%	-	100%	设立
万科(成都)企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科(重庆)企业有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
云南万科企业有限公司	昆明	昆明	人民币	40,000	100%	-	100%	设立
万科(新疆)企业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科企业有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科企业有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科企业有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
广西万科企业管理有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科企业有限公司	常州	常州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
兰州万科企业有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科企业有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	69,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1)企业集团的构成 - 续

A 主要城市公司 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
南通万科企业有限公司	南通	南通	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
江门万科企业有限公司	江门	江门	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
惠州市万科企业有限公司	惠州	惠州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
临沂万科企业有限公司	临沂	临沂	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购

B 主要物业管理公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万物云空间科技服务股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,171,565	51.88%	5.24%	57.12%	设立
深圳市万科物业服务服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	57.12%	57.12%	设立
广州市万科物业服务服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	57.12%	57.12%	设立
东莞市万科物业服务服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	57.12%	57.12%	设立
佛山市万科物业服务服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	57.12%	57.12%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	57.12%	57.12%	设立
上海万科物业服务服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	26,000	-	57.12%	57.12%	设立
北京万科物业服务服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	50,000	-	57.12%	57.12%	设立
天津万科物业服务服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	57.12%	57.12%	设立
沈阳万科物业服务服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	57.12%	57.12%	设立
成都万科物业服务服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	100,000	-	57.12%	57.12%	设立
武汉市万科物业服务服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	57.12%	57.12%	设立
长春万科物业服务服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	57.12%	57.12%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能工程	人民币	100,000	-	57.12%	57.12%	设立
CWVS Holding Limited	香港	开曼群岛	商企物业管理服务、设施物业管理服务	美元	1	-	37.13%	65%	增资入股
上海阳光智博生活服务集团有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	212,500	-	57.12%	57.12%	收购
福建伯恩物业集团有限公司	福州	福州	物业服务	人民币	62,100	-	57.12%	57.12%	收购

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1)企业集团的构成 - 续

C 其他主要经营子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	6,309,217	80%	20%	100%	设立
万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
万科物流发展有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	35,968,000	75%	-	75%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	长租公寓	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
环山集团股份有限公司	青岛	青岛	养殖	人民币	144,981	-	99.41%	100%	收购

(2)重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

于 2025 年 6 月 30 日，本集团合并范围内开放跟投项目累计 886 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币 149.46 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 153.97 亿元)，交易后本集团仍控制各子公司。

本集团在本期处置部分对子公司的投资，但未丧失对子公司的控制权，相关交易导致少数股东权益增加人民币 4.48 亿元，增加资本公积人民币 16.63 亿元。

本集团在本期向少数股东购买部分对子公司的投资，相关交易导致少数股东权益减少人民币 15.74 亿元，增加资本公积人民币 0.30 亿元。

3、在合营企业或联营企业中的权益

人民币元

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
合营企业：		
-不重要的合营企业	53,147,781,626.50	57,455,611,890.84
联营企业		
-不重要的联营企业	56,913,796,068.97	58,605,360,994.04
小计	110,061,577,695.47	116,060,972,884.88
减：减值准备	492,404,609.21	492,404,609.21
合计	109,569,173,086.26	115,568,568,275.67

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

对于本集团表决权达到半数以上但不构成控制的企业，本集团与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制，该类安排的相关活动(即对安排的回报产生重大影响的活动)必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，因此本集团将该类安排作为合营安排进行处理。

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1)不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

人民币元

	2025 年 6 月 30 日/ 2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 6 月 30 日/ 2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
合营企业：		
投资账面价值合计	53,147,781,626.50	59,473,462,517.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(1,248,739,727.25)	(241,879,669.15)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(1,248,739,727.25)	(241,879,669.15)
联营企业：		
投资账面价值合计	56,421,391,459.76	68,531,775,764.39
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	443,909,704.34	738,084,681.02
--其他综合收益	(1,349,888,069.01)	518,905,729.16
--综合收益总额	(905,978,364.67)	1,256,990,410.18

(2)与合营企业投资相关的未确认承诺：

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4、本集团无重要的共同经营主体(2024 年 12 月 31 日：无)。

5、本集团无重要的结构化主体(2024 年 12 月 31 日：无)。

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、衍生金融负债、应付账款、其他应付款、应付债券和其他非流动负债等，本期末，本集团持有的金融工具详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

本集团的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元或英镑计价结算外，本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

本集团于期末的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。

项目	美元项目		港币项目		英镑项目		人民币项目	
	2025年6月30日	2024年12月31日	2025年6月30日	2024年12月31日	2025年6月30日	2024年12月31日	2025年6月30日	2024年12月31日
货币资金	250,186,920.43	113,159,094.64	399,148,679.91	509,674,726.96	7,283,822.75	1,840,588.53	47,018,011.23	92,641,988.10
其他应收款	3,522,259,733.61	693,163,119.64	5,667,258.56	2,242,019.45	127,528.59	-	337,088,020.88	314,548,702.79
其他非流动金融资产	112,850,561.43	125,648,995.49	-	-	-	-	-	-
其他应付款	96,682,843.51	87,089,614.09	279,607,595.51	9,003,973.31	420,290.59	29,939,590.73	66,596,754.67	8,731,072.26
一年内到期的非流动负债	50,641,544.61	3,077,183,759.07	1,986,856,861.45	7,080,824,163.26	26,385,658.67	26,050,105.83	1,390,770,560.00	-
长期借款	-	-	32,479,653,794.96	28,509,089,366.46	879,961,891.50	818,808,795.00	-	1,233,600,000.00
应付债券	9,298,027,121.36	9,508,379,179.35	-	-	-	-	-	-

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1. 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在计算敏感性分析时，本集团设立在香港特别行政区和境外的记账本位币为非人民币的下属子公司持有的非记账本位币及非人民币资产负债由于金额不重大而未包括在内。

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元/港币贬值1%(2024年末：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币41,068万元(2024年末：减少约人民币46,870万元)。

同时，管理层预计人民币相对英镑贬值1%(2024年末：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币899万元(2024年末：减少约人民币873万元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2024年末的分析基于同样的假设和方法。

1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款和债券，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量变动风险。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2. 利率风险－现金流量变动风险 - 续

本集团于2025年6月30日持有的计息金融工具账面价值如下：

人民币万元

账龄	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额	实际利率	金额
固定利率金融工具：				
短期借款	2.25%~4.30%	2,284,566	2.50%~4.30%	1,593,346
长期借款(含一年内到期)	3.10%~6.17%	5,068,529	2.70%~5.80%	5,162,632
应付债券(含一年内到期)	2.90%~4.11%	4,360,204	2.90%~4.11%	6,026,554
合计		11,713,299		12,782,532
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 LPR 基准利率的浮动利率	26,996	基于 LPR 基准利率的浮动利率	1,000
长期借款(含一年内到期)	基于 Hibor、SORA、SONIA、LPR 等的浮动利率	23,131,973	基于 Hibor、SORA、LPR 等的浮动利率	23,344,199
其他应付款	基于 LPR 的浮动利率	93,914	-	-
其他非流动负债	基于 LPR 的浮动利率	1,459,586	-	-
合计		24,712,469		23,345,199

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

利率风险敏感性分析

假定其他因素不变，2025年6月30日，利率每上升50个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币52,309万元(2024年12月31日：人民币47,788万元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影响是按上述利率变动对本期估算的利息费用扣除资本化利息后的影响。上年同期的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本集团所有按浮动利率获得的借款。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.2 信用风险

2025年6月30日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本集团安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项及应收客户的物业服务款项，因此信用风险较小。本集团制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款。本集团亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。此外，本集团定期审阅各单项应收账款的可收回金额，以确保已就不可收回的款项计提了充分的坏账准备。本集团尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本集团持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金、合作方经营往来款以及代垫款等项目，本集团基于历史结算记录和过往经验，定期对其他应收款的可收回性进行个别方式和组合方式的评估。

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款和合同资产总额的15.21%(2024年12月31日：14.80%)。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注(十)、5及附注(十二)、2(2)所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注(十)、5及附注(十二)、2(2)披露。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.3 流动性风险

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款以及附注(十)、5及附注(十二)、2(2)所载本集团作出的财务担保的使用情况进行监控并确保遵守借款及担保协议。

下表详细列示了在资产负债表日本集团金融负债的到期日，计算是基于未折现现金流(包括按照合同利率计算的利息，如果是浮动利率，则根据资产负债表日利率计算)和本集团最早偿还日。

人民币元

项目	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上
借款(含一年内到期)	306,127,480,752.13	334,482,644,585.23	136,009,071,265.10	66,383,963,884.99	84,701,548,306.95	47,388,061,128.19
应付债券(含一年内到期)	44,235,628,056.16	45,912,589,212.52	28,954,951,768.54	6,879,098,650.11	10,078,538,793.87	-
应付款项	234,560,332,445.35	234,628,105,451.86	227,331,316,775.42	7,296,788,676.44	-	-
租赁负债(含一年内到期)	17,544,166,692.70	26,895,529,223.98	2,833,575,171.09	2,777,168,313.52	7,577,318,110.84	13,707,467,628.53
其他非流动负债	16,408,767,383.29	17,394,041,918.58	338,792,600.00	2,174,980,071.20	14,626,191,898.13	254,077,349.25
合计	618,876,375,329.63	659,312,910,392.17	395,467,707,580.15	85,511,999,596.26	116,983,597,109.79	61,349,606,105.97

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

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

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)交易性金融资产	587,871.76	-	13,276,787.40	13,864,659.16
(二)其他非流动金融资产	4,599,880.19	-	1,017,542,815.58	1,022,142,695.77
(三)其他权益工具投资	898,421,134.93	-	-	898,421,134.93
持续以公允价值计量的资产总额	903,608,886.88	-	1,030,819,602.98	1,934,428,489.86
(四)衍生金融负债	-	34,613,383.82	-	34,613,383.82
持续以公允价值计量的负债总额	-	34,613,383.82	-	34,613,383.82

(九) 公允价值的披露 - 续

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据：

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息：

衍生金融负债为本集团与金融机构签订的 CCS 和 SOR 协议，本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息：

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本集团持有的未上市股权投资。本集团采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了上市公司比较法的估值技术，参考类似上市公司的股票价格并考虑流动性折扣。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融资产主要为本集团持有的理财产品。本集团采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值。

5、未以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况：

本集团管理层认为，除应付债券外，2025年6月30日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

本公司无直接控股母公司。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)。

3、本公司的合营和联营企业情况

本期与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的合营或联营企业情况详见附注(十)、5 和 6 披露的联营、合营企业。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
地铁集团	对本集团施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方的子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业

5、关联方交易情况

(1)关联担保情况

人民币万元

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科海外投资控股有限公司	Champion Estate (HK) Limited	合营公司	10,923.12	2023/8/21	2028/8/21	尚未到期
万科企业股份有限公司、杭州元廷置业有限公司	绍兴元昊置业有限公司	合营公司	24,994.00	2024/11/13	债务履行期限届满之日起 3 年	尚未到期
印力商用置业有限公司	北京半岛印力商业运营管理有限公司	合营公司之子公司	75,500.00	2022/12/15	2037/12/15	尚未到期
印力商用置业有限公司	杭州润灏置业有限公司	合营公司之子公司	13,412.82	2020/10/30	2030/10/30	尚未到期
印力商用置业有限公司	宁波万高置业有限公司	合营公司之子公司	10,628.10	2021/7/23	2031/7/23	尚未到期
印力商用置业有限公司	温州万印置业有限公司	合营公司之子公司	38,000.00	2024/2/8	2034/2/8	尚未到期

截至 2025 年 6 月 30 日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2)关键管理人员报酬

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
关键管理人员报酬	3,204,292.18	4,869,769.71

(3)其他关联方交易

本集团本期与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司、海南万净环卫科技服务有限公司的安防机电等外包费交易总额为人民币 343,786.75 万元(上年同期：人民币 303,848.94 万元)。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司合作开发深圳北站项目，本集团对项目投入人民币 10.75 亿元，于 2025 年 6 月 30 日，对地铁集团的应付往来款为人民币 19.21 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 102.28 亿元)。

于 2020 年，本集团与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司(以下简称“深铁置业”)合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目(推广名：佛山南海天空之城)，本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 27.89 亿元)，于 2025 年 6 月 30 日，对深铁置业的应收往来款为人民币 3.43 亿元(2024 年 12 月 31 日：应收往来款人民币 2.86 亿元)。

本集团于 2020 年 12 月与地铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司。注册资本人民币 10 亿元，其中，本公司持股 50%，地铁集团持股 50%。

于 2025 年 1 月 27 日，本集团以人民币 13.5 亿的对价向地铁集团转让红树湾物业开发项目投资收益权以及深圳地铁万科投资发展有限公司 49%股权。

本集团本期与地铁集团签订借款合同，累计向地铁集团借款人民币 155.7 亿元，借款利率定价基准为全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(以下简称“LPR”)，浮动点数为 LPR 减 66 或 76 个基点。截至 2025 年 6 月 30 日，借款余额为人民币 155.35 亿元，其中人民币 82.71 亿元为质押借款，剩余人民币 72.64 亿元为信用借款。以上质押借款主要由本集团持有的万物云空间科技服务股份有限公司股票作为质押。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	4,305,204,267.85	4,283,790,326.57
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	2,047,881,166.62	2,096,578,431.72
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,249,144.74	1,650,250,781.16
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,437,337,139.45	1,438,632,017.64
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	1,045,681,236.64	1,046,188,975.53
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	788,125,814.98	856,922,657.90
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	722,504,648.87	675,819,880.79
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	632,900,420.80	743,348,151.78
盛达置地投资有限公司	联营企业	626,412,315.52	626,412,315.52
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	469,515,490.88	434,249,120.73
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	453,954,478.29	453,954,484.27
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	419,219,991.53	414,783,252.69
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	393,649,431.29	389,619,013.81
上海重万置业有限公司	联营企业	379,671,055.87	383,881,437.53
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	337,027,275.43	311,188,978.37
Vanlink Company Limited	联营企业	317,488,009.54	316,031,874.61
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	299,918,135.88	305,104,082.28
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	230,000,000.00
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	213,652,569.00	213,652,569.00
深圳万启会管理咨询有限公司	联营企业	211,174,060.27	125,774,060.27
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	207,604,251.87	207,604,251.87
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	174,240,043.79	-
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	169,956,537.03	163,631,337.03
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	157,588,761.53	40,860,658.23
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	157,395,639.68	157,243,395.78
北京万启福管理咨询有限公司	联营企业的子公司	127,973,320.46	127,973,320.46
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	125,664,140.42	137,000,183.21
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	122,528,675.40	126,217,504.23
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	109,711,382.39	708,242.19
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	106,016,890.22	147,526,951.22
东莞市嘉万房地产有限公司	联营企业	105,169,070.29	103,399,847.12
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	104,254,880.85	108,580,821.30
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	103,202,503.02	174,521,365.16
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	99,367,463.38	99,291,848.73
成都锦成行物流有限公司	联营企业	97,231,668.02	96,864,159.62
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	92,856,381.93	94,992,966.19

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1)应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	92,739,361.44	96,191,746.88
合肥伟万置业有限公司	联营企业	89,542,383.96	95,278,172.68
重庆招科置业有限公司	联营企业	79,517,227.35	73,287,997.88
昆明万钰物流有限公司	联营企业	78,837,207.64	79,117,991.01
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	75,790,000.00	75,790,000.00
温州万印置业有限公司	联营企业	67,486,100.76	34,350,223.99
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	66,437,016.83	65,864,268.22
江西启创置业有限公司	联营企业	66,279,025.34	66,215,416.43
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	65,033,968.26	65,364,992.04
万信金石(南京)商业投资合伙企业(有限合伙)	联营企业	61,538,780.42	89,551,454.07
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	59,334,219.83	59,795,549.08
江西万星腾富置业有限公司	联营企业的子公司	56,772,734.26	49,272,734.26
广州万墩仓储有限公司	联营企业	56,743,464.88	57,178,316.90
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	55,637,917.51	30,555,421.14
重庆万滨置业有限公司	联营企业	54,255,270.48	54,412,048.40
南昌联交科置业有限公司	联营企业	52,842,379.32	52,842,379.32
昆明万昆物流有限公司	联营企业	47,553,403.39	47,857,112.70
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	41,284,397.90	41,284,663.11
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	39,369,031.45	39,381,816.30
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	38,121,276.07	35,564,836.72
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	34,411,172.55	33,655,095.42
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	33,612,461.39	32,359,009.15
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	32,817,410.77	33,391,832.60
海宁万普仓储有限公司	联营企业	30,463,351.70	31,793,634.72
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	29,526,793.40	29,608,665.18
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	28,466,263.32	28,879,367.48
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	27,606,523.66	26,303,515.74
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	27,455,800.71	26,904,150.06
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	25,326,132.71	31,374,140.00
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	22,079,369.21	19,877,011.50
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	21,843,417.67	27,987,108.53
深圳市华语传媒股份有限公司	联营企业	16,087,431.30	19,481,936.82
武汉宜居万耀置业有限公司	联营企业	13,334,442.04	-
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	13,285,671.04	-

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1)应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	10,234,284.72	10,863,968.25
南昌洪科置业有限公司	联营企业	8,492,665.92	13,676,014.21
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	337,960,535.99
海南万欣房地产开发有限公司	联营企业	-	223,715,863.11
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	-	199,288,801.38
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	-	43,706,048.87
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	-	22,739,744.10
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	-	12,383,285.92
福州安景房地产有限公司	联营企业	-	10,002,171.90
其他	联营企业	204,185,571.01	160,263,153.76
小计		21,144,439,604.04	21,645,738,870.43
广州市溪樾房地产有限公司	合营企业的子公司	8,081,722,370.00	7,758,789,322.43
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	2,249,073,228.44	2,264,337,522.93
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	2,132,563,575.41	2,132,563,575.41
中航万科有限公司	合营企业	1,695,937,856.89	1,750,020,075.92
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	1,611,290,318.82	1,503,492,388.07
深圳市安万置业有限公司	合营企业	1,544,094,723.26	2,149,779,059.61
天津万安建创置业有限公司	合营企业	1,516,626,038.21	1,547,493,425.01
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,477,002,484.22	1,472,729,195.32
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,444,886,267.85	1,424,309,641.09
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,239,467,788.69	1,308,128,957.73
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	1,103,008,570.75	1,181,758,570.75
广东万全投资发展有限责任公司	合营企业	1,086,622,140.90	1,138,935,356.55
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,042,109,978.21	1,041,751,221.92
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	900,908,605.30	947,178,969.20
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	827,093,492.31	815,251,124.56
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	784,402,652.39	791,058,692.56
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	762,815,788.78	1,199,355,478.68
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	695,899,270.55	747,903,592.04
上海万忒企业管理有限公司	合营企业	616,552,467.73	625,187,449.51
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	576,877,105.00	634,324,985.67
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	533,913,743.68	607,490,948.77
天津万安才智置业有限公司	合营企业	491,366,629.01	502,571,292.72
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	462,115,505.46	408,784,524.53
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	444,001,694.00
温州市滨田房地产开发有限公司	合营企业	429,046,859.55	-
北京尚尊投资有限责任公司	合营企业	416,280,255.00	-
杭州宏鹏房地产开发有限公司	合营企业	389,881,115.28	389,881,115.28

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1)应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025年6月30日	2024年12月31日
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	389,000,000.00	389,000,000.00
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	361,508,132.21	466,009,815.87
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	359,217,411.08	358,672,619.59
上海万睿房地产有限公司	合营企业	350,254,062.80	311,122,639.14
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	347,374,128.60	345,558,491.93
China Logistics Platform I Limited	合营企业	343,582,896.89	351,501,120.82
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	341,881,719.64	349,578,298.82
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	329,555,577.09	288,897,672.27
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	328,258,739.14	347,982,980.03
Champion Estate (HK) Limited	合营企业	319,297,909.74	290,908,444.59
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	317,989,058.81	282,538,755.12
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	291,497,130.00	291,497,130.00
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	285,493,413.71	282,585,357.22
北京万越辉置业有限公司	合营企业	268,531,136.91	284,981,244.38
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	268,261,804.82	263,590,974.49
济南碧岑置业有限公司	合营企业	256,041,905.31	255,544,669.77
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	230,546,210.12	368,272,950.58
Ascent Win Limited	合营企业	224,973,406.58	224,963,359.50
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.83	219,180,854.83
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	203,439,000.00	203,439,000.00
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	195,995,699.15	195,995,699.15
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	188,145,536.38	184,858,256.68
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	173,491,351.07	171,190,351.63
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	163,946,350.56	163,948,883.86
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	157,809,920.47	154,961,512.22
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	156,726,281.22	162,896,664.85
北京国万置业有限公司	合营企业	142,667,603.44	142,169,574.56
上海万库投资管理有限公司	合营企业	138,635,069.46	138,635,071.54
珠海东万元鲲企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	135,188,491.07	135,188,491.07
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	131,423,116.86	132,884,983.78
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	130,085,190.67	130,085,190.67
武汉新唐共祥商业管理有限公司	合营企业	125,958,305.58	1,000,000.00
上海万筠房地产有限公司	合营企业	124,121,578.21	130,874,578.66
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	120,675,000.00
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	119,537,674.91	115,445,307.42
大连万腾置业有限公司	合营企业	118,860,997.84	118,718,881.42

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1)应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
上海嘉未来置业有限公司	合营企业	116,469,723.59	108,526,688.92
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	92,535,815.54	67,286,887.99
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	88,397,162.34	94,843,472.48
宁波万栖置业有限公司	合营企业	79,873,500.88	80,135,340.55
上海万至镒企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	76,501,000.00
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	66,792,384.88	66,787,536.41
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	61,887,651.78	61,441,335.88
上海万碧房地产有限公司	合营企业	59,451,215.74	59,765,453.97
杭州万谷房地产开发经营有限公司	合营企业	59,111,922.08	162,838,228.49
上海北万置业有限公司	合营企业	57,402,294.68	343,277,426.39
成都印合信置业有限公司	合营企业的子公司	56,070,256.93	-
杭州锦业置业有限公司	合营企业	55,290,170.71	55,306,894.96
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	52,405,823.54	54,114,436.67
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	50,605,920.08	50,944,874.05
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,060,707.83	50,061,093.18
徐州铭创置业有限公司	合营企业	46,101,330.13	45,322,330.13
扬州万胜置业有限公司	合营企业	46,092,821.49	-
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	43,971,315.51	121,472,900.42
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	42,500,000.00	42,500,000.00
宁波万高置业有限公司	合营企业	38,235,298.24	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	36,064,383.80	21,061,327.58
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	35,936,395.45	35,902,378.56
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	34,255,883.59	2,893,806.30
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	32,770,000.00	32,770,000.00
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	31,604,997.23	31,454,415.00
北京半岛印力商业运营管理有限公司	合营企业	28,498,638.25	-
天津天梁投资管理有限公司	合营企业	26,836,756.75	-
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	26,312,876.97	29,657,204.45
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	23,990,690.11	23,990,690.11
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	23,287,696.90	22,210,110.29
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	23,267,528.08	23,267,547.05
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	22,733,895.16	22,696,347.14
武汉城建致远置业有限公司	合营企业	21,625,086.73	672,906.62
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	20,938,543.62	21,201,864.74
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	20,715,546.23	20,498,854.16
徐州彭家置业有限公司	合营企业	20,188,837.77	54,863,966.63
南昌万坤置业有限公司	合营企业	19,258,243.22	20,791,034.83

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1)应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	17,819,999.78	128,503,999.78
富昱置业(上海)有限公司	合营企业	16,695,696.75	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	16,172,108.82	16,185,615.95
深圳印温咨询管理有限公司	合营企业	16,011,228.74	-
杭州西曜房地产开发有限公司	合营企业	15,008,675.12	8,358,094.83
南京万科善跑体育发展有限公司	合营企业	14,318,200.84	20,536,532.76
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	14,001,578.19	14,001,578.19
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	12,588,597.41	12,142,408.87
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	10,193,499.02	10,290,559.79
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	8,507,620.46	22,642,753.65
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	4,955,404.14	107,519,950.09
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	1,678,283.42	19,296,327.45
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	1,515,928.33	12,314,199.22
Wkland Investment II Limited(注)	合营企业	-	361,273,264.32
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	-	140,382,237.12
北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	合营企业	-	20,000,000.00
其他	合营企业	171,856,466.03	180,940,289.70
小计		45,161,170,697.74	46,378,971,076.39
总计		66,305,610,301.78	68,024,709,946.82

注：该公司本期已变更为子公司。

本期对关联方的合并抵销后利息收入为人民币 348,133,435.87 元(上年同期：人民币 459,415,597.38 元)。

除上表列示的应收联营/合营企业款项之外，本公司还有应收其他企业的款项。

(2)应付项目

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	2,682,937,805.60	2,686,227,184.77
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,240,618,249.30	1,839,002,956.19
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,029,385,303.46	1,025,374,224.84
建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)	联营企业	400,180,364.45	400,180,364.45
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	794,341,051.63	873,091,051.63
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	784,326,920.41	789,637,828.47
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	743,965,853.43	744,494,007.55
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	686,484,526.70	816,689,417.76
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	666,407,062.08	666,407,058.58

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	533,029,101.92	540,905,596.62
南京华侨城置地有限公司	联营企业	513,964,996.89	513,964,996.89
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	390,169,304.53	343,941,553.60
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	344,765,456.88	344,765,456.88
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	323,754,465.80	315,866,688.80
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	300,405,418.99	290,779,524.20
南京荟宏置业有限公司	联营企业	287,248,201.94	287,248,201.94
洛阳尊和置业有限公司	联营企业	259,109,193.83	276,034,067.58
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	254,886,390.99	339,610,579.48
上海港万房地产有限公司	联营企业	242,882,820.28	242,816,706.54
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	226,122,367.27	247,027,367.27
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	219,466,028.29	221,866,028.29
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	215,584,681.44	707,702.40
中房万科实业有限公司	联营企业	213,028,733.58	213,028,733.58
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	210,566,685.52	227,741,225.20
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	207,327,181.23	207,295,389.44
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	193,949,963.46	193,939,412.11
武汉长万置业发展有限公司	联营企业	193,090,000.00	-
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	186,288,400.00	186,288,400.00
Ultimate Vantage Limited	联营企业	182,338,578.37	181,815,445.73
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	164,317,819.71	166,385,776.60
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	141,943,268.79	138,806,336.53
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	125,596,631.07	109,243,553.35
海南万欣房地产开发有限公司	联营企业	118,543,638.58	-
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	117,000,000.00	117,000,000.00
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	106,398,621.80	-
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	105,793,754.55	-
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	104,973,619.70	102,870,368.15
合肥科辰地产有限公司	联营企业	95,479,691.66	566,177,243.76
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	93,542,204.14	164,419,635.51
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	90,000,000.00	90,000,000.00
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	89,309,872.95	87,652,466.16
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	87,031,901.22	87,031,901.22
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	85,308,805.45	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	84,711,600.23	83,887,879.28
洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	联营企业	83,743,705.82	83,729,832.74
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,606,550.12	75,605,660.45

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
徐州苏科置业有限公司	联营企业	75,230,396.11	75,281,229.66
合肥易态置业有限公司	联营企业	74,578,617.42	74,578,617.42
重庆云畔置业有限公司	联营企业	73,799,986.28	78,851,436.84
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	69,721,295.20	69,674,742.44
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	66,824,843.48	67,680,863.47
宁波航万置业有限公司	联营企业	61,114,003.31	61,522,142.65
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	59,933,941.17	59,933,936.08
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	58,600,000.00	58,600,000.00
北京国家高山滑雪有限公司	联营企业	53,015,060.57	13,910,400.93
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	49,888,058.92	-
苏州恒万置地有限公司	联营企业	49,488,971.22	49,488,971.22
南通锦恒置业有限公司	联营企业	48,544,848.00	46,537,563.32
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	48,355,843.01	48,667,645.39
重庆云岭置业有限公司	联营企业	48,095,580.54	48,537,123.46
上海万狮置业有限公司	联营企业	47,747,986.33	36,086,053.42
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	46,365,711.46	46,365,708.72
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	46,364,186.68	56,623,162.54
济南盛唐置业有限公司	联营企业	45,939,193.25	46,224,145.52
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	44,840,978.81	46,317,769.29
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	43,891,644.24	43,891,627.74
昆山源翔置业有限公司	联营企业	42,000,000.00	54,000,000.00
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	41,167,099.56	41,748,112.99
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	40,354,625.51	45,628,567.91
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	39,932,106.42	39,932,106.42
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	34,989,878.64	64,653,617.46
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	33,684,372.49	40,496,042.60
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	32,066,572.54	32,190,828.38
福州安景房地产有限公司	联营企业	29,361,285.06	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	24,201,317.49	28,962,959.57
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	23,494,697.65	24,017,618.22
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	23,100,964.02	23,100,964.01
成都华茂兴蓉置业有限公司	联营企业	21,995,271.61	21,995,271.27
合肥庐泰置业有限公司	联营企业	21,551,057.20	15,123,025.76
重庆科锦置业有限公司	联营企业	20,147,344.02	22,420,280.32
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	20,000,000.00	19,993,270.38
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	19,992,644.21	19,992,644.21

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
重庆峻景置业有限公司	联营企业	18,913,155.04	18,758,831.56
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	17,619,433.44	-
Sherwood Development Pte Ltd.	联营企业	16,863,900.00	16,119,600.00
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	15,850,000.00	15,850,000.00
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	14,762,657.98	15,569,779.32
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	14,367,958.93	14,367,958.93
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	12,302,615.37	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	12,150,000.00	12,150,000.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	11,846,466.86	11,716,863.17
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	11,140,845.70	9,184,595.95
重庆陆海公寓住房租赁有限公司	联营企业	10,020,000.00	10,020,000.00
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	8,067,448.46	59,572,152.05
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	129,474,786.91
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	18,311,109.11
武汉宜居万耀置业有限公司	联营企业	-	15,500,000.00
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	-	14,419,952.30
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	-	11,531,163.22
其他	联营企业	75,868,236.78	59,261,967.62
小计		18,141,079,895.04	18,869,395,034.29
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,277,524,107.77	5,312,715,396.46
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,203,151,395.83	2,067,042,813.30
上海合科置业有限公司	合营企业	1,213,854,900.00	1,213,854,900.00
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,074,871,155.71	1,117,223,617.81
中投发展有限责任公司	合营企业	903,664,345.50	386,563,115.87
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	857,335,837.17	856,885,441.97
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	836,688,368.48	841,513,774.14
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	713,437,923.81	713,437,904.89
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	631,990,962.75	851,615,648.84
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	620,806,521.85	655,171,036.82
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	588,747,802.19	543,576,286.74
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	564,062,570.07	564,059,540.62
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	519,552,646.54	520,479,005.55
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	514,770,149.66	510,699,067.39
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	495,782,389.25	495,979,829.62
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	457,175,831.56	457,343,366.03

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	456,209,167.23	406,832,840.39
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	377,670,755.14	377,670,755.14
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	375,508,532.72	375,119,862.64
南京裕晟置业有限公司	合营企业	319,489,962.21	320,288,510.16
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	318,178,867.16	318,178,867.16
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	314,498,999.99	211,543,557.44
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	305,085,088.01	301,773,523.64
成都万新置业有限公司	合营企业	300,760,099.13	301,870,754.13
西安雁顺置业有限公司	合营企业	288,801,913.33	298,817,570.39
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	259,475,208.96	256,487,469.96
大连万兴置业有限公司	合营企业	250,409,980.87	252,950,232.46
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	250,054,329.24	260,527,369.90
重庆星畔置业有限公司	合营企业	245,935,103.80	246,241,267.64
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	241,339,242.91	241,079,226.05
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	241,093,761.25	241,448,626.49
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	237,846,443.00	237,632,270.03
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	236,310,872.19	237,000,837.59
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	225,746,152.62	227,057,853.77
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	222,942,377.66	222,948,027.93
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	222,774,808.74	222,803,517.02
无锡国信置业有限公司	合营企业	201,519,682.79	200,216,524.82
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,715,685.93	197,698,162.98
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	195,903,622.98	192,840,545.84
广州市启坤房地产开发有限公司	合营企业	192,417,021.14	191,253,871.65
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	186,471,443.77	219,941,486.29
宁波万投置业有限公司	合营企业	167,017,380.71	329,776,273.94
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	162,819,350.98	162,827,290.97
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	151,728,013.34	151,728,013.34
成都润万置业有限公司	合营企业	149,003,130.41	149,003,130.41
长沙市领域投资有限公司	合营企业	141,745,924.01	141,654,396.49
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	138,206,936.98	139,492,746.68
杭州融恒置业有限公司	合营企业	137,144,802.10	135,827,018.37
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	128,228,461.05	128,228,461.05
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	121,132,838.12	121,132,838.12
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	115,895,229.29	115,959,023.89
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	115,031,448.34	137,759,848.34
杭州万爵置业有限公司	合营企业	112,112,032.67	115,405,671.45
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	110,877,475.46	110,877,475.46

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
青岛昌明置业有限公司	合营企业	109,867,862.99	176,097,019.15
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	109,442,324.64	109,442,324.64
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	108,736,381.08	108,736,381.08
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	108,172,178.30	102,400,412.57
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	102,499,722.40	102,339,520.28
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	98,240,347.00	98,240,347.00
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	95,966,042.50	98,671,838.63
扬州万美置业有限公司	合营企业	94,991,680.00	94,991,680.00
杭州富耀置业有限公司	合营企业	92,096,974.50	87,065,550.79
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	90,228,122.66	91,273,865.76
扬州万铭置业有限公司	合营企业	88,007,567.61	89,008,368.51
南通申万置业有限公司	合营企业	86,648,405.11	98,536,718.82
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	84,034,054.35	86,010,537.07
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	83,720,589.07	96,394,633.76
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	83,489,476.75	69,661,742.27
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	82,970,364.67	85,306,568.14
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	81,620,056.70	85,143,091.95
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	77,923,307.24	79,781,949.13
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	77,562,768.24	77,068,894.31
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	77,122,232.51	76,143,498.00
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	77,121,912.70	82,936,041.06
杭州南璟置业有限公司	合营企业	76,737,806.58	84,176,200.24
河南省多乐置业有限公司	合营企业	76,632,602.24	82,566,372.31
扬州启辉置业有限公司	合营企业	74,494,833.65	75,858,265.75
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	71,037,844.47	71,037,349.08
宁波万应置业有限公司	合营企业	70,617,613.36	70,952,468.66
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	68,884,709.93	13,005,944.99
通用地产重庆有限公司	合营企业	63,026,991.45	62,214,287.90
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
广东太古冷链物流有限公司	合营企业	60,655,093.38	55,775,433.63
天津信科置业有限公司	合营企业	52,457,081.32	57,086,702.69
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	49,655,720.00	49,655,720.00
大连万城之光置业有限公司	合营企业	46,541,551.46	41,200,093.18
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	43,596,736.91	39,122,710.23
中英街深港万商管理运营(深圳)有限公司	合营企业	41,896,658.48	41,899,856.94
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	41,579,717.37	41,579,708.76
杭州万广置业有限公司	合营企业	41,112,935.25	31,111,829.58
北京欢购商业管理有限公司	合营企业	35,640,458.63	-
南京荟合置业有限公司	合营企业	35,062,028.62	263,443,375.93

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	33,935,237.77	32,784,892.30
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	33,723,089.69	33,722,813.99
杭州万臻置业有限公司	合营企业	29,596,733.87	29,596,701.38
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	29,358,270.85	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	29,150,192.45	29,150,192.45
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	27,699,152.58	27,456,375.78
温州万贤置业有限公司	合营企业	26,566,609.63	26,561,208.57
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	25,487,340.86	25,422,868.67
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	23,579,750.80	23,581,930.51
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	20,860,679.80	21,160,148.75
温州万瑞置业有限公司	合营企业	20,336,025.93	20,808,667.09
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	19,847,737.98	19,646,472.89
天津市迪万投资有限公司	合营企业	18,662,642.63	18,653,244.53
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	17,867,776.46	17,867,776.46
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	16,931,878.89	18,480,358.41
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	16,545,410.70	20,120,410.70
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	15,000,000.00	15,000,000.00
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	14,952,256.19	14,952,256.19
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	14,940,028.86	15,378,478.51
深圳市万汇云经营管理有限公司	合营企业	14,396,930.29	22,043,952.87
苏州迅和置业有限公司	合营企业	13,208,444.88	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	12,000,000.00	11,966,010.00
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	11,690,735.56	10,841,576.42
杭州润灏置业有限公司	合营企业	11,079,562.45	-
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	10,070,446.82	10,043,860.91
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	10,019,729.37	9,077,384.54
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	8,251,106.58	118,981,186.10
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	5,378,472.03	25,179,498.04
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	3,989,695.70	155,776,737.18
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	380,516.36	11,352,268.74
烟台万世房地产开发有限公司(注)	合营企业	-	63,446,439.35
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	-	42,898,880.00
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	-	30,000,000.00
其他	合营企业	222,225,170.79	181,310,368.54
小计		29,791,941,579.97	30,072,854,873.44
总计		47,933,021,475.01	48,942,249,907.73

本期对关联方的利息支出为人民币 753,054.16 元(上年同期：人民币 1,750,813.28 元)。

注：本集团本期处置持有的该公司股权，该公司于本期末已非本集团关联企业。

(十一) 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务(包括短期借款、长期借款、应付债券，不含已计提的应付利息)，扣除货币资金。

经调整的净债务资本率如下：

人民币元

项目	本集团	
	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
短期借款	23,115,623,539.41	15,943,458,953.76
其他应付款	939,140,000.00	-
一年内到期的长期借款和应付债券	131,312,416,763.42	142,334,510,401.55
长期借款	178,051,318,769.28	178,886,209,211.52
应付债券	16,243,320,993.50	24,113,132,319.88
其他非流动负债	14,595,860,000.00	-
总债务合计	364,257,680,065.61	361,277,310,886.71
减：货币资金	74,002,263,778.73	88,162,865,022.03
经调整的净债务	290,255,416,286.88	273,114,445,864.68
股东权益	321,160,542,961.06	338,854,662,483.74
净债务资本率	90.38%	80.60%

人民币元

项目	本公司	
	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
短期借款	21,404,873,754.41	14,400,515,470.92
其他应付款	939,140,000.00	-
一年内到期的长期借款和应付债券	103,219,092,973.83	110,214,943,152.66
长期借款	85,545,148,233.44	84,981,117,367.72
应付债券	6,945,293,872.57	14,604,753,140.53
其他非流动负债	14,595,860,000.00	-
总债务合计	232,649,408,834.25	224,201,329,131.83
减：货币资金	858,015,372.82	911,239,043.23
经调整的净债务	231,791,393,461.43	223,290,090,088.60
股东权益	167,459,684,864.55	152,896,112,625.30
净债务资本率	138.42%	146.04%

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资本承诺

人民币亿元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-已签订的正在或准备履行的建安合同	616.39	629.23
-已签订的正在或准备履行的土地合同	6.83	15.05
合计	623.22	644.28

截至 2025 年 6 月 30 日止，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2、或有事项

(1)未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 6 月 30 日止，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2)为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

除上述或有事项外，截至 2025 年 6 月 30 日止，本集团无其他重要或有事项。

(十三) 资产负债表日后事项

1、关联方交易

于 2025 年 7 月 3 日、7 月 17 日及 8 月 8 日，深圳市地铁集团有限公司向本集团提供借款，借款金额合计为人民币 83.07 亿元。

(十四) 其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了开发经营业务和物业管理业务两大报告分部，开发经营业务分部主要包括以住宅为主的可售型产品的开发与销售业务、代建以及商业等持有物业运营与资产管理业务。物业管理业务分部主营包括社区空间居住消费服务、商企和城市空间综合服务及 AIoT 及 BPaaS 解决方案服务等业务。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

(2) 报告分部的财务信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部的资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，未分配项目主要包括总部资产和递延所得税资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入(包括对外交易收入及分部间的交易收入)，扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。未分配项目主要为总部的收入和支出。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

人民币元

	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间				
	开发经营业务	物业管理业务	未分配利润	抵销	合计
分部收入	79,886,874,600.31	18,168,362,232.39	9,827,678,826.92	(2,559,611,250.48)	105,323,304,409.14
其中：对外销售收入	79,429,924,490.15	17,090,171,974.86	8,803,207,944.13	-	105,323,304,409.14
分部间销售收入	456,950,110.16	1,078,190,257.53	1,024,470,882.79	(2,559,611,250.48)	-
分部费用	86,266,545,102.14	17,047,940,504.26	12,711,538,189.28	(2,512,544,573.35)	113,513,479,222.33
分部利润(亏损)(注)	(6,379,670,501.83)	1,120,421,728.13	(2,883,859,362.36)	(47,066,677.13)	(8,190,174,813.19)
分部资产	1,004,080,046,521.15	36,373,069,233.20	720,971,070,548.52	(567,275,311,528.32)	1,194,148,874,774.55

人民币元

	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间				
	开发经营业务	物业管理业务	未分配利润	抵销	合计
分部收入	120,832,234,813.33	17,630,360,504.28	7,720,641,388.49	(3,404,472,626.30)	142,778,764,079.80
其中：对外销售收入	120,269,721,776.51	15,999,402,907.03	6,509,639,396.26	-	142,778,764,079.80
分部间销售收入	562,513,036.82	1,630,957,597.25	1,211,001,992.23	(3,404,472,626.30)	-
分部费用	123,551,936,576.64	16,583,901,877.36	12,460,962,627.44	(2,930,565,711.34)	149,666,235,370.10
分部利润(亏损)(注)	(2,719,701,763.31)	1,046,458,626.92	(4,740,321,238.95)	(473,906,914.96)	(6,887,471,290.30)
分部资产	1,241,311,524,865.26	36,759,525,640.69	744,003,761,420.65	(599,255,790,947.75)	1,422,819,020,978.85

(十四) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2)报告分部的财务信息 - 续

主营业务收入及主营业务成本在附注(五)42 中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
分部亏损	(8,190,174,813.19)	(6,887,471,290.30)
加：投资收益(损失)	(567,980,097.53)	1,714,485,990.33
加：公允价值变动收益(损失)	(73,035,511.14)	(9,035,244.16)
加：资产处置收益(损失)	7,175,522.11	(2,546,208,491.27)
营业利润(亏损)	(8,824,014,899.75)	(7,728,229,035.40)

(3)本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10%的客户。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

1.1 项目列示

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
其他应收款	434,633,911,659.23	423,075,784,302.16

1.2 其他应收款

(1)按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	449,105,477,333.93	436,577,666,210.81
应收联营/合营企业款	9,656,023,477.82	10,795,957,069.87
其他	879,537,581.27	709,287,792.51
小计	459,641,038,393.02	448,082,911,073.19
减：坏账准备	25,007,126,733.79	25,007,126,771.03
合计	434,633,911,659.23	423,075,784,302.16

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(2)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	459,632,998,623.97	100.00	25,006,643,607.65	5.44	434,626,355,016.32
按组合计提坏账准备	8,039,769.05	-	483,126.14	6.01	7,556,642.91
合计	459,641,038,393.02		25,007,126,733.79		434,633,911,659.23

人民币元

种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	448,074,868,458.70	100.00	25,006,643,607.65	5.58	423,068,224,851.05
按组合计提坏账准备	8,042,614.49	-	483,163.38	6.01	7,559,451.11
合计	448,082,911,073.19		25,007,126,771.03		423,075,784,302.16

对于应收内部子公司款和应收联营/合营企业款，本公司考虑相关开发项目的情况或特定合作方的偿债能力，结合当前及未来的经济状况按照单项计提坏账准备。

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

(3)坏账准备情况

人民币元

类别	2025 年 1 月 1 日	本期变动金额				2025 年 6 月 30 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	25,007,126,771.03	-	(37.24)	-	-	25,007,126,733.79

本公司本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(4)本公司本期无金额重大的其他应收款实际核销情况。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、其他应收款 - 续

1.2 其他应收款 - 续

(5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

于 2025 年 6 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款合计人民币 196,201,476,648.51 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 193,274,725,171.30 元)，占其他应收款期末余额的比例为 42.69%(2024 年 12 月 31 日：43.13%)。

(6)本公司本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况。

2、长期股权投资

(1)长期股权投资分类如下

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
对子公司的投资	68,662,857,924.04	68,712,857,924.04
对联营/合营企业的投资	2,110,809,998.32	2,179,229,675.58
合计	70,773,667,922.36	70,892,087,599.62

(2)对子公司的投资

本公司子公司的相关信息参见附注(七)。

(3)对联营/合营企业投资

人民币元

项目	联营企业	合营企业	合计
2025 年 1 月 1 日	1,482,253,358.14	696,976,317.44	2,179,229,675.58
本期变动			
-追加投资	-	39,104,659.65	39,104,659.65
-减少投资	-	(33,277,474.43)	(33,277,474.43)
-权益法下确认的投资损失	(35,109,508.29)	(39,137,354.19)	(74,246,862.48)
-宣告发放现金股利或利润	-	-	-
2025 年 6 月 30 日	1,447,143,849.85	663,666,148.47	2,110,809,998.32

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、短期借款

(1)短期借款分类

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
-人民币	3,788,600,645.16	3,788,600,645.16	3,940,857,204.77	3,940,857,204.77
抵押借款				
-人民币	16,616,273,109.25	16,616,273,109.25	9,459,658,266.15	9,459,658,266.15
质押借款				
-人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
小计		21,404,873,754.41		14,400,515,470.92
加：借款应付利息	30,069,586.63	30,069,586.63	29,603,037.79	29,603,037.79
合计		21,434,943,341.04		14,430,118,508.71

(2)于 2025 年 6 月 30 日，本公司无已逾期未偿还的短期借款情况(2024 年 12 月 31 日：无)。

4、其他应付款

4.1 项目列示

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
其他应付款	103,641,482,389.09	114,087,307,993.87

4.2 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付内部子公司款	94,441,612,583.70	104,192,257,744.86
应付联营/合营企业款	5,848,980,388.12	6,317,469,837.56
其他	3,350,889,417.27	3,577,580,411.45
合计	103,641,482,389.09	114,087,307,993.87

于 2025 年 6 月 30 日，其他应付款中应付内部子公司款主要为本集团子公司归集至本公司账户的资金。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、长期借款

人民币元

项目	2025 年 6 月 30 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
人民币	55,368,411,012.84	1.0000	55,368,411,012.84	信用
	45,537,791,155.49	1.0000	45,537,791,155.49	抵押
	42,815,775,727.93	1.0000	42,815,775,727.93	质押
小计			143,721,977,896.26	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	22,666,926,169.05	1.0000	22,666,926,169.05	信用
	12,379,210,724.77	1.0000	12,379,210,724.77	抵押
	25,545,692,769.00	1.0000	25,545,692,769.00	质押
小计			60,591,829,662.82	
其他借款				
人民币	7,218,945,837.07	1.0000	7,218,945,837.07	信用
	5,865,000,000.00	1.0000	5,865,000,000.00	抵押
	4,599,600,000.00	1.0000	4,599,600,000.00	质押
小计			17,683,545,837.07	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	6,238,945,837.07	1.0000	6,238,945,837.07	信用
	4,430,000,000.00	1.0000	4,430,000,000.00	抵押
	4,599,600,000.00	1.0000	4,599,600,000.00	质押
小计			15,268,545,837.07	
合计			85,545,148,233.44	

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
人民币	67,466,120,724.88	1.0000	67,466,120,724.88	信用
	38,158,923,432.87	1.0000	38,158,923,432.87	抵押
	38,630,866,290.53	1.0000	38,630,866,290.53	质押
小计			144,255,910,448.28	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	40,020,059,032.36	1.0000	40,020,059,032.36	信用
	10,855,745,712.24	1.0000	10,855,745,712.24	抵押
	10,813,988,335.96	1.0000	10,813,988,335.96	质押
小计			61,689,793,080.56	
其他借款				
人民币	16,874,700,000.00	1.0000	16,874,700,000.00	信用
	1,435,000,000.00	1.0000	1,435,000,000.00	抵押
小计			18,309,700,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	15,894,700,000.00	1.0000	15,894,700,000.00	信用
小计			15,894,700,000.00	
合计			84,981,117,367.72	

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、应付债券

参见附注(五)32。

7、投资收益

人民币元

项目	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间
成本法核算的长期股权投资收益	12,476,532,710.35	8,234,007,040.11
权益法核算的长期股权投资收益(亏损)	(74,246,862.48)	20,196,136.50
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	8,544,472.67	17,015,310.91
处置长期股权投资的收益	2,916,236,652.92	16,289.51
合计	15,327,066,973.46	8,271,234,777.03

(十六) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

人民币元

项目	金额
资产处置损益	7,175,522.11
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	(27,438,716.40)
出售、处理部门或投资单位收益	191,253,130.64
除上述各项之外的其他营业外收入、支出和其他投资收益	(562,146,634.89)
所得税影响额	(116,307,310.20)
少数股东权益影响额	151,913,520.15
合计	(355,550,488.59)

2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是万科企业股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净亏损	(6.07)	(1.01)	(1.01)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净亏损	(5.89)	(0.98)	(0.98)

(十六) 补充资料 - 续

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1)同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净亏损和净资产差异情况

人民币元

	归属于母公司股东的净亏损		归属于母公司股东的净资产	
	2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
按中国会计准则	(11,946,573,688.12)	(9,852,499,598.84)	191,440,815,716.19	202,666,487,973.00
按国际会计准则调整的项目及金额:				
按国际会计准则	(11,946,573,688.12)	(9,852,499,598.84)	191,440,815,716.19	202,666,487,973.00

(2)本公司并无按照除国际财务报告准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。