

vanke

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 2202)

2025

中期報告



vanke



重要提示

1. 本公司董事會及董事、高級管理人員保證2025年半年度報告(以下簡稱「本報告」)的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。
2. 本報告已經公司第二十屆董事會第二十二次會議審議通過。所有董事均親自出席了本次董事會會議。
3. 按照國際會計準則第34號中期財務報告(「國際會計準則第34號」)編製的中期財務報告未經審計，惟已由德勤•關黃陳方會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則第2410號—獨立核數師對中期財務信息的審閱》的要求進行審閱。
4. 董事長辛傑先生，執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：保證本報告中財務報告的真實、準確和完整。
5. 公司2025年半年度不派發現金紅利，不送紅股，不以公積金轉增股本。
6. 本報告中貨幣幣種未做說明均指人民幣。
7. 本報告涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。
8. 本集團目前面臨的主要風險及應對措施，敬請投資者查閱《2024年度報告》之「第五節公司治理報告暨企業管治報告」之「十六、風險管理」部分。

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



目錄

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

第一節 釋義

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

第一節 釋義

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

釋義項	指	釋義內容
B股(境內上市外資股)	指	本公司1993年發行的每股面值為人民幣1.00元的境內上市外資普通股，該等股份在2014年6月前在深交所上市並交易。
H股(境外上市外資股)	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資普通股，該等股份在聯交所上市並以港幣交易。
《公司章程》	指	《萬科企業股份有限公司章程》
報告期	指	2025年1月1日至2025年6月30日
元	指	如無特殊說明，指人民幣元

第二節 公司簡介和主要財務指標

一、公司簡介

(一) 基本信息

中文名稱：萬科企業股份有限公司(縮寫為「萬科」)

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

註冊地址：中國廣東省深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心

郵政編碼：518083

辦公地址：中國廣東省深圳市福田區梅林路63號萬科大廈

郵政編碼：518049

香港註冊辦事處地址及通訊地址：香港花園道1號中銀大廈43樓A室

國際互聯網網址：www.vanke.com

電子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：辛傑

聯交所授權代表：雷江松、田鈞

聯交所替代授權代表：鍾明輝

(二) 聯繫人和聯繫方式

董事會秘書、聯席公司秘書：田鈞

電子信箱：IR@vanke.com

股證事務授權代表：吉江華

電子信箱：IR@vanke.com

聯繫地址：中國廣東省深圳市福田區梅林路63號萬科大廈

電話：0755-25606666

傳真：0755-25531696

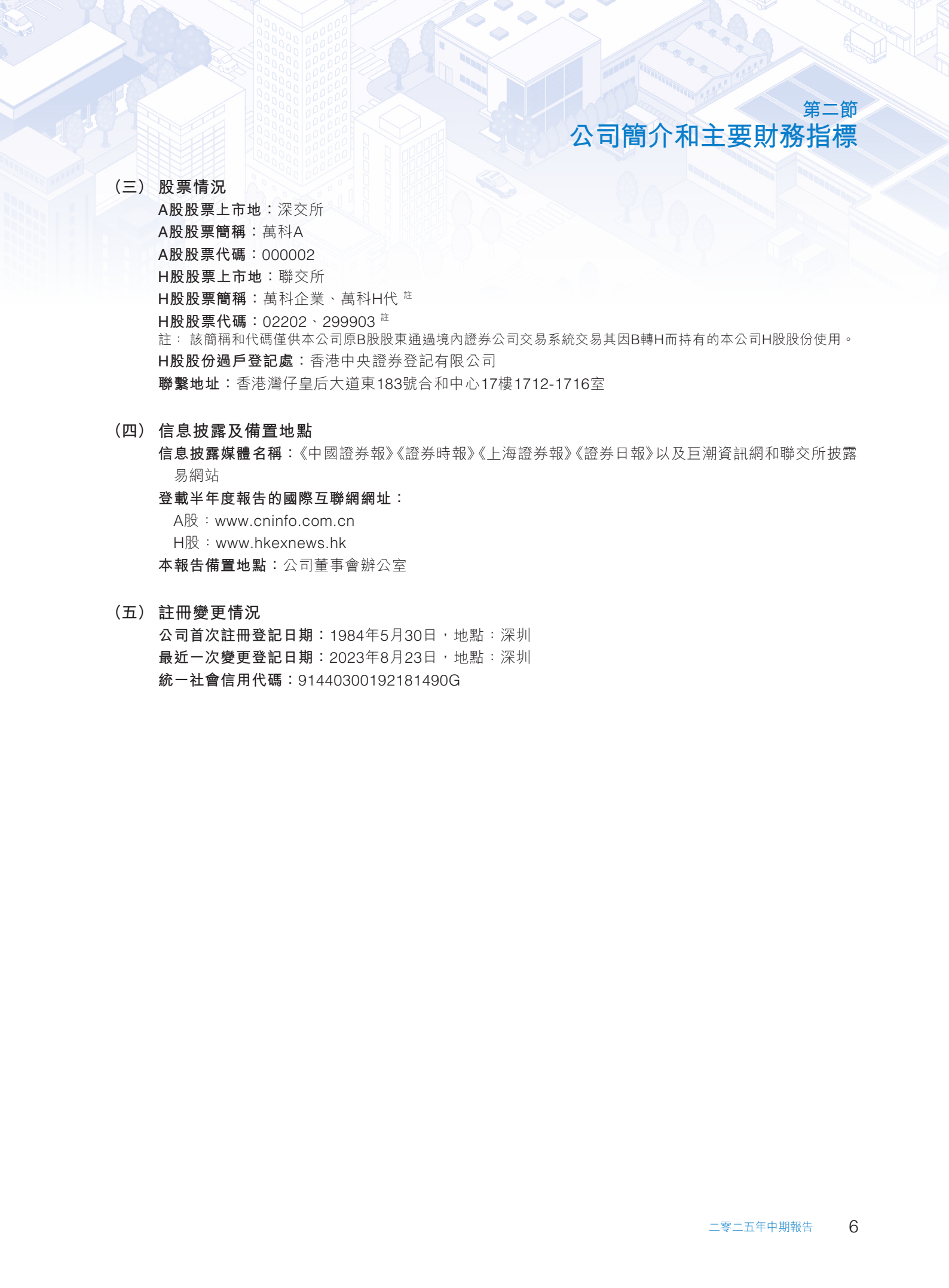
聯席公司秘書：鍾明輝

電子郵件：IR@vanke.com

聯繫地址：香港中環花園道1號中銀大廈43樓A室

電話：00852-23098888

傳真：00852-23288097



第二節 公司簡介和主要財務指標

(三) 股票情況

A股股票上市地：深交所

A股股票簡稱：萬科A

A股股票代碼：000002

H股股票上市地：聯交所

H股股票簡稱：萬科企業、萬科H代^註

H股股票代碼：02202、299903^註

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

H股股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司

聯繫地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

(四) 信息披露及備置地點

信息披露媒體名稱：《中國證券報》《證券時報》《上海證券報》《證券日報》以及巨潮資訊網和聯交所披露易網站

登載半年度報告的國際互聯網網址：

A股：www.cninfo.com.cn

H股：www.hkexnews.hk

本報告備置地點：公司董事會辦公室

(五) 註冊變更情況

公司首次註冊登記日期：1984年5月30日，地點：深圳

最近一次變更登記日期：2023年8月23日，地點：深圳

統一社會信用代碼：91440300192181490G

第二節 公司簡介和主要財務指標

二、會計數據和財務指標摘要

公司是否因會計政策變更及會計差錯更正等追溯調整或重述以前年度會計數據

☐ 是 ☒ 否

(一) 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

項目	2025年 1-6月	2024年 1-6月	比上年 同期變動
收入	105,323,304	142,778,764	-26.23%
毛利	5,379,734	9,653,926	-44.27%
稅前(虧損)	(6,653,707)	(4,548,808)	-46.27%
本公司股東應佔(虧損)	(11,946,574)	(9,852,500)	-21.25%
基本每股收益(人民幣元)	(1.01)	(0.83)	-21.25%
稀釋每股收益(人民幣元)	(1.01)	(0.83)	-21.25%
淨資產收益率(全面攤薄)	-6.24%	-4.08%	下降2.16個百分點
淨資產收益率(加權平均)	-6.07%	-4.00%	下降2.07個百分點

第二節 公司簡介和主要財務指標

單位：人民幣千元

項目	2025年 6月30日	2024年 12月31日	比年初 數增減
流動資產	838,928,589	917,512,078	-8.56%
流動負債	641,072,774	719,061,817	-10.85%
本公司股東應佔權益總額	191,440,815	202,666,488	-5.54%
股本(千股)	11,930,709	11,930,709	—
歸屬於上市公司股東的每股淨資產 (人民幣元)	16.05	17.09	-6.12%

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

(二) 境內外會計準則差異

單位：人民幣千元

項目	本公司股東應佔(虧損)		本公司股東應佔權益	
	2025年1-6月	2024年1-6月	2025年6月30日	2024年12月31日
按境外會計準則	(11,946,574)	(9,852,500)	191,440,815	202,666,488
按境內會計準則	(11,946,574)	(9,852,500)	191,440,815	202,666,488
按境外會計準則調整的				
分項及合計：				
按境外會計準則	—	—	—	—
差異說明		無差異		

第三節 管理層討論與分析

一、經營情況討論與分析

2025年上半年，行業政策延續「止跌回穩」基調，商品房銷售降幅有所收窄。上半年全國商品房銷售金額同比下降5.5%，降幅較上年同期收窄19.5個百分點。

在各方及大股東強有力的支持下，本集團全力保障隊伍穩定、財務穩定和生產經營穩定，上半年按期保質完成了超4.5萬套房的交付，通過「城市興交付」主題行動持續升級交付服務品質；實現銷售金額691.1億元，回款率超過100%；持續開展大宗交易，完成13個項目交易，簽約金額64.3億元；積極推進存量盤活，實現回款57.5億元，近三年累計盤活項目64個，涉及可售貨值約785億元；經營服務類業務上半年全口徑收入284.2億元，同比增長0.6%，經營效益保持在行業細分領域前列。

公司獲得各類金融機構支持，上半年合併報表範圍內新增融資和再融資249億元（不含股東借款）。第一大股東深鐵集團也積極為公司提供流動性支持，截至目前已累計向公司提供238.8億元的股東借款，且借款利率和抵質押率均優於市場慣例水平。截至本報告披露日，公司順利完成243.9億元公開債務償還，2027年之前已無境外公開債到期。

公司穩步推進改革化險工作，逐步消化風險，但徹底化解仍需「以時間換空間」。上半年本集團實現營業收入1,053.2億元，歸屬於上市公司股東的淨虧損119.5億元。當前公司在經營上仍面臨階段性壓力，儘管如此，我們相信，在各方支持下，依託萬科優秀的人才隊伍和品牌、突出的產品研發和迭代能力，以及在多個賽道上領先的經營服務能力，公司一定能走出低谷、迎來轉機。公司將全力以赴推進經營改善，通過戰略聚焦、經營提振、管理提升、科技賦能、融合發展等措施，推動業務佈局優化和結構調整，促進開發業務回歸良性循環，經營服務業務穩步增長，加快構建適應房地產新模式的核心能力，持續為客戶提供「好房子」「好服務」「好社區」，推動公司重歸健康發展的軌道。

(一) 市場情況回顧

1、房地產開發

商品房銷售降幅同比收窄。國家統計局數據顯示，上半年全國商品房銷售面積4.59億平方米，同比下降3.5%，降幅較2024年同期收窄15.5個百分點；銷售金額4.42萬億元，同比下降5.5%，降幅較2024年同期收窄19.5個百分點。根據中指研究院數據，上半年百強房企銷售金額同比下降11.8%，降幅較2024年同期收窄29.8個百分點。

新開工和開發投資延續下降態勢。上半年全國房屋新開工面積3.04億平方米，同比下降20.0%；全國房地產開發投資4.67萬億元，同比下降11.2%。

土地成交溢價率有所提高。根據中指研究院數據，上半年全國300個城市住宅類用地供應建築面積同比下降17%，成交建築面積同比下降4%，住宅用地出讓金同比增長28%。上半年住宅類用地的平均溢價率為10.1%，同比提高5.9個百分點。

政策持續釋放積極信號，推動房地產市場止跌回穩。3月政府工作報告再次強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，4月中央政治局會議定調「持續鞏固房地產市場穩定態勢」，6月國務院常務會議強調「更大力度推動房地產市場止跌回穩」。部分城市因城施策出台支持樓市的舉措，推動市場信心逐步修復。



第三節 管理層討論與分析

2、物業服務

存量市場趨於活躍。據克而瑞統計顯示，2021-2024年，住宅物業換手率由1.7%持續提升至3.3%，平均每年有約2萬小區更換物業，市場洗牌提速。同時，地方政府出台政策保障物業退出和更換更為順暢。

質價相符重塑物業邏輯。隨著行業發展日益成熟，過往物業收費與業主實際服務感知錯位的問題持續突顯，彈性定價、信託制等多種新型物業費定價模式逐漸走向台前，並受到政府、企業和民眾的認可。

科技賦能持續升級。伴隨科技發展，物業企業普遍將科技和算法用於優化能源管理、提升員工工作效率、管理智慧工單等。同時，部分物企積極佈局人工智能、機器人及具身智能領域，驅動企業和行業升級，重塑空間價值。

3、租賃住房

市場租金延續小幅調整。根據中指研究院報告，上半年重點50城住宅平均租金相比年初累計下跌1.37%，其中一線城市住宅平均租金累計下跌0.56%，表現相對穩健。

供需兩端政策支持力度不斷強化。供給端方面，政策重心逐步從大規模建設轉向以需定供、品質提升及規範化管理等。需求端方面，各地進一步降低居民租金負擔，從公積金、住房補貼等方面為承租人提供支持，並與人口、人才政策相結合，持續拉動住房租賃市場的潛在需求釋放。

4、商業開發與運營

社會消費品零售總額保持增長。上半年社會消費品零售總額同比增長5.0%，增速比一季度提高0.4個百分點。受「以舊換新」促消費政策影響，可選消費表現優於必選消費，家電、通訊器材、傢俱等政策刺激類品類增長較快。

消費者既注重「質價比」也尋求情緒價值。隨著消費觀念的成熟，客戶一方面更看重「質價比」，在品質與價格間尋求平衡，另一方面對寵物、潮玩等能滿足情感需求的消費投入意願上升。

新開業商業增量持續放緩，輕量化改造趨勢突顯。根據贏商網數據，上半年全國新開業的購物中心總建築面積相比2024年同期下降28%。伴隨存量項目步入成熟期，通過調改煥新延長資產生命週期的項目比例持續提升。

5、物流倉儲

高標庫出租率及租金承壓。上半年消費市場整體有所恢復，但網絡零售增速仍低於去年同期。受關稅戰影響，出口導向型製造業租倉決策更加審慎，跨境電商也從積極擴倉模式轉向謀求供應鏈降本增效，疊加核心城市供應壓力，造成短期出租率和租金雙雙承壓。

冷鏈需求持續增長。隨著社會對食品安全重視程度不斷提高，冷鏈需求和相關基礎設施的建設均保持增長。中國物流與採購聯合會冷鏈物流專業委員會數據顯示，上半年全國食品冷鏈物流業務總需求量同比增長4.35%，冷鏈物流總額預計同比增長4.21%。但受餐飲消費增速放緩以及各地新建基礎設施仍在消化庫存的影響，冷鏈行業存儲費及服務費承壓。

第三節 管理層討論與分析

(二) 報告期內主要工作

本集團主營業務包括「房地產開發及相關資產經營」和「物業服務」。

2025年上半年，本集團實現營業收入1,053.2億元，歸屬於上市公司股東的淨虧損119.5億元，同比分別下降26.2%和21.3%；基本每股虧損1.01元，同比下降21.3%。

分業務類型看，營業收入中，來自房地產開發及相關資產經營業務的營業收入為844.4億元，佔比80.2%；來自物業服務的營業收入為170.9億元，佔比16.2%。

扣除稅金及附加前，房地產開發及相關資產經營業務的毛利率為2.6%，較2024年同期下降3.0個百分點（本集團對經營性資產採用成本法核算，補回折舊攤銷後，毛利率為6.3%）；其中開發業務的結算毛利率為1.2%。扣除稅金及附加後，房地產開發及相關資產經營業務的營業利潤率為-1.5%，同比下降3.4個百分點。本集團物業服務毛利率13.9%，較2024年同期上升0.3個百分點。

本集團主營業務經營情況

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		毛利率 ^{註1}		營業利潤率	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減	數值	增減
1. 主營業務	101,526,223	-27.17%	96,914,880	-25.57%	4.54%	下降2.05個百分點	1.08%	下降2.14個百分點
其中：房地產開發及相關資產經營業務	84,436,051	-31.57%	82,260,570	-29.37%	2.64%	下降3.04個百分點	-1.45%	下降3.37個百分點
物業服務 ^{註3}	17,090,172	6.82%	14,708,310	6.46%	13.94%	增加0.29個百分點	13.57%	增加0.34個百分點
2. 其他業務 ^{註4}	3,797,081	12.32%	3,028,690	3.73%	20.24%	增加6.61個百分點	19.09%	增加6.38個百分點
合計	105,323,304	-26.23%	99,943,570	-24.92%	5.11%	下降1.65個百分點	1.73%	下降1.71個百分點

第三節 管理層討論與分析

- 註：
- 1、 毛利率數據未扣除土地增值稅、城市維護建設稅、教育費附加、房產稅等稅項；而營業利潤率數據已扣除前述金額。
 - 2、 本集團對經營性資產採用成本法核算，毛利率扣除了營業成本中的投資性房地產、固定資產、無形資產和長期待攤費用項下的折舊攤銷。補回折舊攤銷後，毛利率為8.3%。
 - 3、 相關資產經營業務主要包括公寓、商業、物流、辦公等業務收入。
 - 4、 其他業務收入主要包括養殖業務收入以及向聯合營公司收取的運營管理費、品牌管理費、商管相關的附屬收費等收入。

報告期內，業績虧損的主要原因如下：(1)房地產開發項目結算規模顯著下降，毛利率仍處低位。(2)結合行業、市場和經營環境變化，考慮到業務風險敞口升高，新增計提了資產減值。(3)部分大宗資產交易和股權交易價格低於賬面值。

本集團2025年半年度不派發現金紅利、不送紅股，不進行公積金轉增股本。

(三) 各項業務發展情況

1、 房地產開發

(1) 銷售和結算情況

上半年本集團實現銷售面積538.9萬平方米，銷售金額691.1億元，同比分別下降42.6%和45.7%。本集團在15個城市銷售金額排名前三。

新開項目表現良好。上半年本集團首開項目均兌現投資承諾，其中，溫州璞拾雲洲、成都都會甲第、成都錦上揚華、天津東廬等多個存量盤活項目首開去化率達到9成及以上，贏得市場認可。

庫存去化取得成效。集團持續加大庫存資源去化力度，針對現房、尾盤、車位、商辦實行銷售品類專項管理。上半年，年初現房實現銷售176億元，准現房銷售183億元，車商辦銷售81億元。此外集團推動尾盤項目快速去化，上半年實現69個尾盤項目清尾。

第三節 管理層討論與分析

開展營銷創新，發掘低成本獲客渠道。上半年，通過業主維繫、員工推介等全民經紀人分享推薦，實現成交超80億元；通過直播、短視頻等線上投放獲客，實現成交超66億元。新媒體渠道佔比提升在促進成交轉化的同時，有效節約了營銷費用。

分區域的銷售情況

分地區	銷售面積 (萬平方米)	銷售金額		
		比例	(人民幣億元)	比例
南方區域	75.23	13.96%	156.45	22.64%
上海區域	133.09	24.69%	240.50	34.80%
北京區域	89.14	16.54%	81.68	11.82%
東北區域	49.49	9.18%	38.93	5.63%
華中區域	65.63	12.18%	59.32	8.58%
西南區域	75.03	13.92%	55.74	8.06%
西北區域	50.01	9.28%	41.00	5.93%
其他	1.32	0.25%	17.52	2.54%
合計	538.94	100.00%	691.14	100.00%

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

本集團在中國境內的房地產開發及相關配套業務，累計營業收入780.2億元。其中房地產開發業務實現結算面積533.6萬平方米，同比下降39.3%，實現結算收入740.5億元，同比下降33.7%；結算毛利率為1.2%（扣除稅金及附加後營業利潤率為-3.3%）。

第三節 管理層討論與分析

境內分區域的營業收入情況

單位：人民幣萬元

分地區	2025上半年		2024年上半年		同比增減
	金額	佔營業 收入比重	金額	佔營業 收入比重	
南方區域	2,142,123.76	27.46%	2,709,812.84	22.53%	-20.95%
上海區域	2,660,725.94	34.10%	4,431,379.15	36.85%	-39.96%
北京區域	836,346.92	10.72%	1,462,498.10	12.16%	-42.81%
西南區域	617,252.72	7.91%	1,397,970.47	11.62%	-55.85%
西北區域	260,711.85	3.35%	344,543.24	2.87%	-24.33%
華中區域	1,114,407.18	14.28%	1,213,654.80	10.09%	-8.18%
東北區域	170,451.29	2.18%	467,113.58	3.88%	-63.51%
合計	7,802,019.66	100.00%	12,026,972.18	100.00%	-35.13%

截至報告期末，本集團合併報表範圍內有1,457.9萬平方米已售資源未竣工結算，較上年末下降8.4%，合同金額合計約1,843.3億元，較上年末下降16.6%。

(2) 項目交付情況

2025年上半年本集團整體交房工作平穩有序，共交付130個項目，186個批次，合計交付房屋超4.5萬套。

持續提升施工透明度。報告期內集團推出「見精工」主題系列活動，為每戶業主建立詳盡檔案，記錄地面鋪設、管線等施工進度，業主可通過手機實時查看施工進度。上半年在186個項目開展「看見家」活動845次，主動邀請近1.6萬戶業主走進項目現場，實地感受萬科產品和服務。

繼續推進交付即交證工作。上半年共51個項目的業主於交付現場拿到產證。



第三節 管理層討論與分析

開展「城市興交付」主題行動。報告期內，集團圍繞興場景、興服務、興體驗、興品質四個維度全面踐行萬科興交付主張，啟動60個「興交付」種子項目交付策劃，將每一次交付視為與業主共同開啟嶄新生活的起點，實現了從「保交付」向「精益交付」的升級。

(3) 投資和開竣工情況

上半年開發業務開復工計容建築面積約294.1萬平方米，同比下降28.6%，完成年初計劃的44.0%；開發業務竣工計容建築面積約521.5萬平方米，同比下降39.3%，完成年初計劃的36.9%。

堅持存量資源盤活為主導、精準投資為補充的投資策略。上半年累計獲取新項目6個，總規劃計容建築面積55.8萬平方米，權益計容建築面積29.6萬平方米，權益地價約13.4億元，新增項目平均地價為4,528元／平方米。

確保新項目投後高水平兌現。自2022年以來，本集團所有新項目均納入全週期投後管理，目前已有78個項目實現開盤銷售，平均開盤週期6個月，投資兌現度為85%。

項目盤活形成系統性打法。2023年以來，集團借助政府各類支持性政策，通過商改住、規劃條件優化、存量資源置換等多種方式持續推動難點項目解題，上半年通過存量盤活優化和新增產能95.2億，通過存量盤活回款57.5億元，2023年以來已累計盤活項目64個，涉及可售貨值約785億元，通過盤活項目新增銷售約226億元。

第三節 管理層討論與分析

截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積約3,227.2萬平方米，權益計容建築面積約2,116.6萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約3,007.4萬平方米，權益計容建築面積約1,926.5萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，總計容建築面積約356.8萬平方米。

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

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益 計容建築 面積	進展
1	淄博城市之光項目二期	張店區	65.00%	65,524	183,162	119,055	在建
2	溫州瓊拾雲洲項目	甌海區	51.00%	42,809	92,822	47,339	在建
3	銀川萬科錦曜Ⅱ期	金鳳區	40.80%	17,256	34,512	14,081	在建
4	成都高新錦曜	高新西區	51.00%	26,053	52,106	26,574	在建
5	武漢東合40畝項目	武漢經濟技術 開發區	50.00%	26,935	67,337	33,668	前期
6	鄭州萬科山河道三期	中原區	43.02%	26,845	128,132	55,122	前期
總計				205,422	558,071	295,839	

第三節 管理層討論與分析

報告期末至本報告披露日，本集團新增以下開發項目：

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益	進展
						計容建築 面積	
1	石家莊萬科公園隱秀	橋西區	51.00%	84,360	168,720	86,047	前期
2	大連東關街C區地塊	西崗區	100.00%	7,300	16,000	16,000	前期
3	哈爾濱萬科·蘭樾	松北區	100.00%	43,000	68,800	68,800	前期
總計				134,660	253,520	170,847	

(4) 產品情況

圍繞客戶真實需求，以內容服務與場景創新引領產品升級。堅持綜合住區空間與內容相結合的產品創新及迭代，以客戶為核心構建功能與配置體系，上半年成都錦上揚華、武漢光谷錦上等17個項目在棟型及戶型使用效率上進行提升。創新社區服務模塊，研發並應用CO • life內盒子公共服務體系，應用於天津東廬、合肥晴川悅映等9個項目。更新迭代小鎮中心產品模型，在昆明桂語東方、西安理想城等項目打造高濃度復合場景，植入可體驗生活業態。推動產品系迭代升級，如武漢光谷錦上項目，將「錦」系產品繼續迭代升級，營造出多元和諧的居住環境，項目首開去化率74%，成為上半年武漢市東湖高新區首開去化套數、金額、去化率冠軍。



第三節 管理層討論與分析

打造「好房子、好社區、好服務」。集團依據政策相關要求，以安全、舒適、綠色、智慧為核心理念，在「安全安心、舒適宜居、智慧便捷、綠色低碳、活力多元、城市共生」六項一級指標的指引下，對產品體系進行迭代升級。融合過往技術積澱，整合形成24項產品標準及約520項設計要求與技術措施。上海理想之地作為萬科未來城市的首發項目，成功入選住房和城鄉建設部全國首批好社區案例及上海市首批好房子案例，同步在全國多個項目中推進好房子標準落地。

(5) 城市更新

本集團以「引領城市更新，共建好城區」為核心主旨，開創性整合歷史保護、功能活化、民生改善及長效運營等多重目標，推動城市有機更新。大連東關街一期工程第二階段、廣州永慶坊吉祥段水邊地塊等新開項目獲得市場廣泛認可。其中大連東關街項目將歷史文脈保護轉化為驅動當代城市可持續發展的動能，將承載市民記憶的場景融入現代生活，成為大連市極具影響力的文化街區及市民青睞的城市名片。

(6) 代建情況

本集團從2010年起開始EPC及代建業務，通過自身豐富的開發經驗和能力優勢為委託方提供優質項目管理服務，主要委託方為政府部門、國有企業、金融高科技企業等，項目類型涵蓋商品住宅、保障房、學校、產業辦公、城市更新、醫療等。截至目前，已累計簽約代建項目364個，總建築面積約4,449萬平方米；當前管理項目67個，建築面積1,517萬平方米。2025年上半年合肥悅映青川、無錫錦上榮曜、石家莊雲和隱秀等商業代建項目去化表現優秀，獲得委託方、客戶及社會各界的一致認可。



第三節 管理層討論與分析

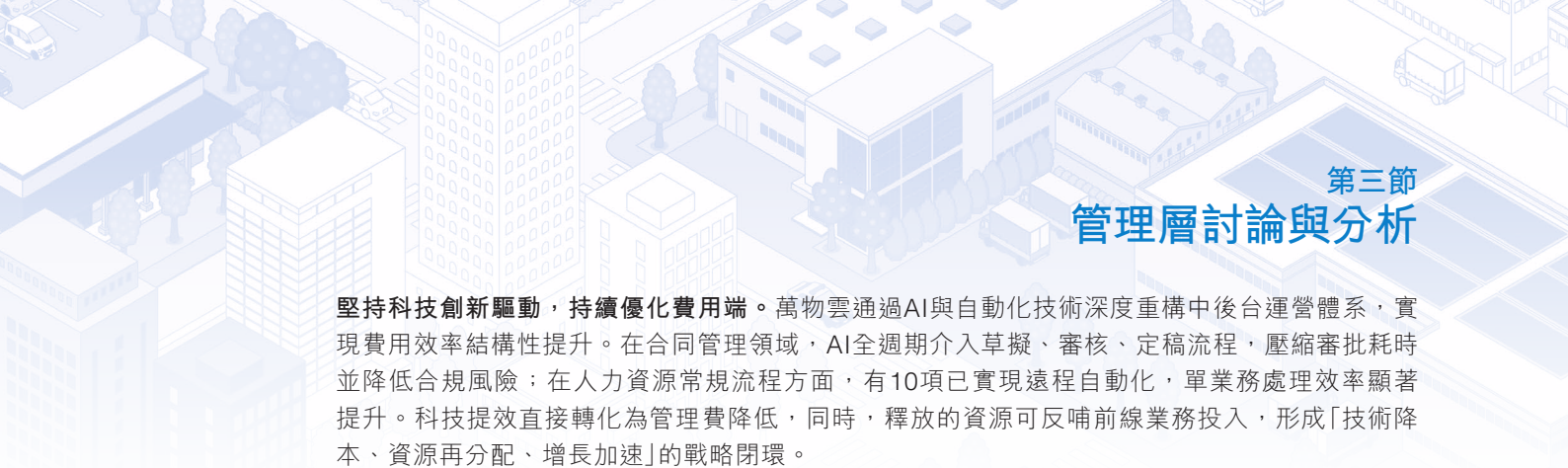
2、物業服務

本集團旗下的萬物雲是國內領先的全域空間科技服務提供商，並通過AIoT(人工智能物聯網)以及BPaaS(流程即服務)解決方案實現遠程和混合運營(Remote & Hybrid)，為客戶提升空間服務效率。

報告期內，萬物雲實現營業收入181.68億元(含向萬科集團提供服務的收入)，同比增長3.1%，其中社區空間居住消費服務收入113.56億元，佔比62.5%，同比增長11.9%；商企和城市空間綜合服務收入57.49億元，佔比31.6%，同比下降5.5%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入10.64億元，佔比5.9%，同比下降23.9%。

持續深化蝶城戰略，強化存量拓展能力。依靠良好的住宅服務口碑和不斷迭代的服務模式，萬物雲繼續保持行業領先的存量住宅市場拓展能力。上半年萬物雲在存量市場中新獲取114個住宅服務項目，其中通過首創「彈性定價」模式，新拓項目22個；累計服務4,408個住宅項目，上半年住宅業務收入同比提升10.1%，其中，業委會委託項目收入同比提升29.4%。截至報告期末，蝶城數量從年初的666個增長至683個。

聚焦重點賽道，服務更多客戶。商企服務方面，萬物雲持續聚焦優質客戶，共服務2,585個項目，合約項目數量3,284個。結合外部環境變化和行業景氣度波動，萬物雲將著力拓展的五大賽道更新為八大重點行業，報告期內新簽八大行業項目年飽和收入11.1億元。



第三節 管理層討論與分析

堅持科技創新驅動，持續優化費用端。萬物雲通過AI與自動化技術深度重構中後台運營體系，實現費用效率結構性提升。在合同管理領域，AI全週期介入草擬、審核、定稿流程，壓縮審批耗時並降低合規風險；在人力資源常規流程方面，有10項已實現遠程自動化，單業務處理效率顯著提升。科技提效直接轉化為管理費降低，同時，釋放的資源可反哺前線業務投入，形成「技術降本、資源再分配、增長加速」的戰略閉環。

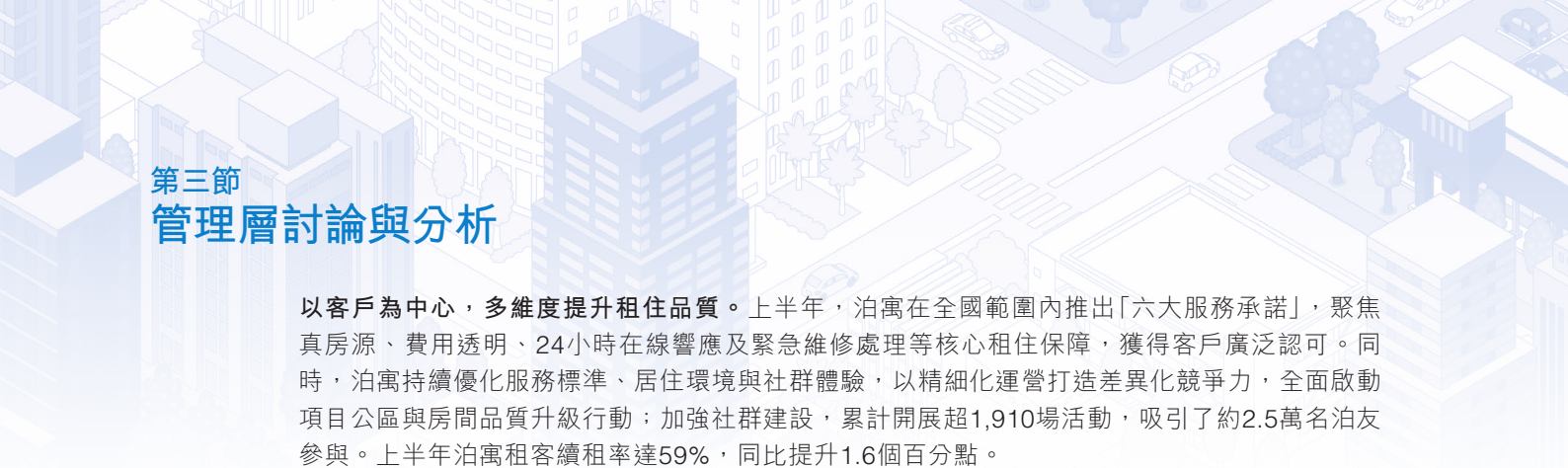
3、租賃住宅

本集團旗下「泊寓」是全國最大的集中式公寓提供商。

報告期內，租賃住宅業務(含非並表項目)實現營業收入18.0億元，同比增長4.1%。

擴大管理規模，鞏固領先地位。上半年泊寓新獲取1.16萬間房源。截至報告期末，泊寓共運營管理27.3萬間長租公寓，開業19.8萬間，服務企業客戶超6,200家。泊寓積極響應國家納保政策，所管理的租賃住宅中，有超過13萬間納入保障性租賃住房。截至報告期末，泊寓出租率93.3%，出租率持續保持市場領先。

持續提升項目開業質量。報告期內，泊寓淨新增開業0.71萬間。其中成都香投泊寓大豐甫家社區是成都市規模最大的已開業「租住+酒店+商業一體化」綜合租賃社區，涉及房源2,151間；合肥海泊泊寓九龍租賃社區是合肥經開區規模最大的租賃住房項目，擁有房源933間，首批推出620間。以上兩個項目均實現開業即滿租，體現了泊寓在大型租賃社區方面領先的操盤能力。



第三節 管理層討論與分析

以客戶為中心，多維度提升租住品質。上半年，泊寓在全國範圍內推出「六大服務承諾」，聚焦真房源、費用透明、24小時在線響應及緊急維修處理等核心租住保障，獲得客戶廣泛認可。同時，泊寓持續優化服務標準、居住環境與社群體驗，以精細化運營打造差異化競爭力，全面啟動項目公區與房間品質升級行動；加強社群建設，累計開展超1,910場活動，吸引了約2.5萬名泊友參與。上半年泊寓租客續租率達59%，同比提升1.6個百分點。

發揮運營優勢，助力存量資源盤活。泊寓憑借官方渠道及門店自主拓客體系，有效穩定獲客成本，項目前台GOP利潤率保持在89%以上。上半年泊寓發揮自身運營優勢，盤活本集團及外部國資國企項目12個，房間數超8,300間。其中盤活本集團旗下房源3,835間，以佛山金色夢想項目為例，泊寓創新管理模式，對未售的分散式房源進行租賃運營和有效管理，得到租戶與業主雙方認可。同時，泊寓還盤活10個國資國企資產，房間數超4,500間。在合肥、武漢、蘇州等城市，泊寓持續與屬地國資平台開展深度合作，並就數個中大型租賃社區運營服務達成合作協議。

4、**商業開發與運營**

本集團商業物業開發與運營業務包含購物中心、社區商業等業務形態。

報告期內，本集團商業業務(含非並表項目)實現營業收入41.0億元。

截至報告期末，本集團累計開業179個商業項目(不含輕資產輸出管理項目)，建築面積1,034萬平方米。商業業務整體出租率93.2%，同比提高0.3個百分點。



第三節 管理層討論與分析

客流和銷售額保持增長。上半年商業業務整體客流同比增長7.8%，銷售額同比增長7.2%，整體坪效同比增長7.6%，各項經營指標穩中向好。公司通過「第二屆發發季」及「東方質造」等聯動活動，充分發揮IP資源和創意整合優勢，助力整體銷售及客流增長。

新項目開業獲好評，存量項目經營提升。深圳iN城市廣場以「年輕力生活情緒場」為定位，打造沉浸式運動社交場景，實現出租率97%，開業率95%。成都沸騰裡項目通過場景創新與業態組合，將藝術體驗與生活消費深度融合，形成區域內稀缺的文化消費地標。部分存量項目通過商戶協同實現經營提升，北京房山印象城、武漢萬科未來中心引入「永輝超市(胖東來調改店)」後，銷售額及客流均實現顯著增長。

商業品牌影響力擴大。截至報告期末，本集團已與超過12,600家品牌建立良好合作，同比增長4.1%，整合後數字化會員數量4,453萬，同比增長22.2%。

消費基礎設施REIT表現良好。報告期內，中金印力消費REIT底層資產杭州西溪印象城客流同比增長超過5%，報告期末項目出租率達98.9%。

5、 物流倉儲

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

報告期內，物流倉儲業務(含非並表項目)實現營業收入20.7億元，同比增長6.7%。其中冷鏈收入10.7億元，同比增長23.0%;高標庫收入10.0億元，同比下降6.5%。



第三節 管理層討論與分析

出租率保持穩定。截至報告期末，萬緯物流累計開業項目約150個，可租賃面積1,045萬平方米，其中高標庫可租賃面積844萬平方米，冷鏈可租賃面積201萬平方米。面對市場調整壓力，萬緯物流積極拓展頭部客戶、深挖細分行業，上半年高標庫穩定期出租率86%，冷鏈穩定期庫容使用率74%，相比去年同期穩中有升。

聚焦重點行業做深做透。上半年萬緯物流在深入分析市場與行業變化趨勢的基礎上，鎖定重點行業做深做透，沉澱頭部客戶服務經驗並形成行業解決方案，實現超15家茶飲咖啡行業頭部品牌客戶突破，行業影響力顯著提高。

運營服務能力持續提升。萬緯物流聚焦連鎖商超、餐茶飲等行業，通過加強庫內服務、推動庫內作業標準化、提升運輸運營服務質量，更好的保障客戶體驗，同時依託科技數字化工具實現服務效率全面提升。上半年庫內運營、運輸等服務收入同比增長42.9%。

全面踐行綠色可持續發展理念。萬緯物流連續第二年發佈《可持續發展報告》，披露雙碳目標下積極應對氣候變化的舉措及進展，新增綠色建築認證面積21.9萬平方米。截至6月底，萬緯物流綠色建築認證面積超過900萬平方米，113個項目獲得綠色三星認證，14個冷鏈園區獲得LEED金獎／金級（其中8個鉑金級，6個金級）。

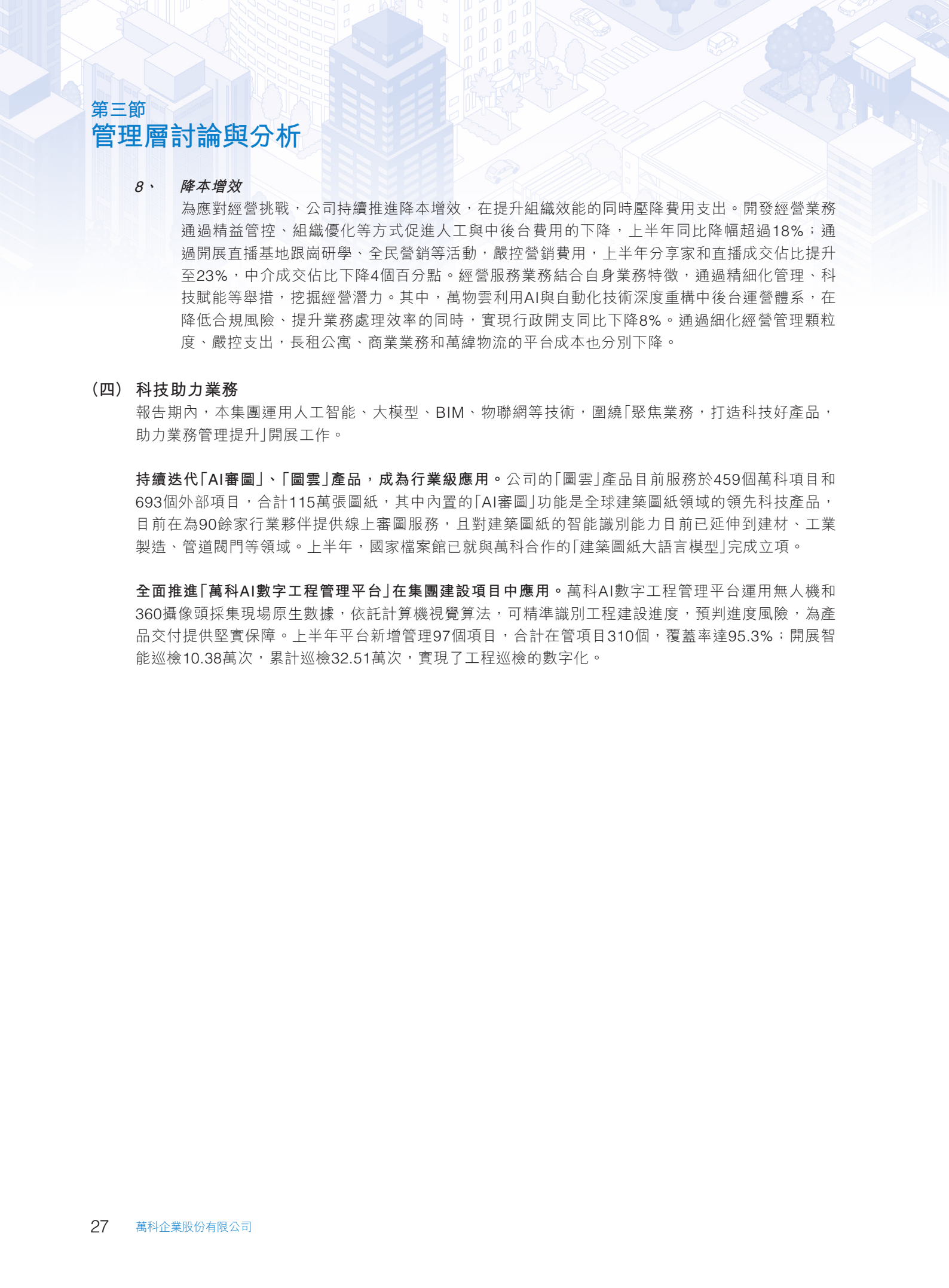
6、 大宗資產交易

公司持續把握大宗資產交易機會，打通經營性業務投融建管退的模式閉環，提升資產周轉效率，加快資金回流。上半年完成13個項目的大宗交易，涵蓋辦公、商業、公寓、教育等業態，合計簽約金額64.3億。報告期內，公司攜手新華保險、大家保險、中信金石共同設立「萬新金石(廈門)住房租賃基金」，收購全國最大的保租房項目廈門泊寓院兒·海灣社區項目，涉及房源7,724間；「中信萬科消費基礎設施基金」首期收購的深圳龍崗萬科廣場和北京舊宮萬科廣場實現交割；與建信設立的建萬住房租賃投資基金正在有序推進擴募。公司與政府、本地企業、產業需求者、個人資產配置者等建立廣泛合作，上半年完成深圳老地方大廈、上海金橋萬創中心等辦公類資產交易，同時積極探索存量資產的價值轉化路徑，杭州河語光年作為杭州首個存量房轉保障性租賃住房的項目，成為政企協同盤活存量資產的創新範本。

7、 產業協同與融合發展

公司堅持以開放姿態整合資源，推動資產價值與城市活力協同增長。在產業協同上，公司著力強化與深鐵集團融合發展，因地制宜打造新質生產力；同時持續與政府、央國企、各行業龍頭企業、產業投資方協同創新，共建戰略合作生態圈。

在租賃住房領域，泊寓已與深鐵置業集團簽署戰略合作協議，雙方將對適配長租公寓業務的深鐵項目開展合作運營，充分發揮深鐵置業豐富的項目資產優勢，以及泊寓在租賃領域的品牌影響力和運營優勢。在物流倉儲領域，萬緯物流正與深鐵集團合作探索「軌道交通+機器人配送」場景，基於地鐵商戶物流配送難、效率低等痛點，通過將軌道交通與無人配送機器人相結合，為機器人提供了新的應用場景。在商業業務領域，集團商業業務將全面深化與深鐵商業的戰略合作，以深鐵集團未來預計新增的商業項目為重要契機與抓手，共同探索並實踐面向未來的軌交商業產品模型與創新運營模式。



第三節 管理層討論與分析

8、 降本增效

為應對經營挑戰，公司持續推進降本增效，在提升組織效能的同時壓降費用支出。開發經營業務通過精益管控、組織優化等方式促進人工與中後台費用的下降，上半年同比降幅超過18%；通過開展直播基地跟崗研學、全民營銷等活動，嚴控營銷費用，上半年分享家和直播成交佔比提升至23%，中介成交佔比下降4個百分點。經營服務業務結合自身業務特徵，通過精細化管理、科技賦能等舉措，挖掘經營潛力。其中，萬物雲利用AI與自動化技術深度重構中後台運營體系，在降低合規風險、提升業務處理效率的同時，實現行政開支同比下降8%。通過細化經營管理顆粒度、嚴控支出，長租公寓、商業業務和萬緯物流的平台成本也分別下降。

（四）科技助力業務

報告期內，本集團運用人工智能、大模型、BIM、物聯網等技術，圍繞「聚焦業務，打造科技好產品，助力業務管理提升」開展工作。

持續迭代「AI審圖」、「圖雲」產品，成為行業級應用。公司的「圖雲」產品目前服務於459個萬科項目和693個外部項目，合計115萬張圖紙，其中內置的「AI審圖」功能是全球建築圖紙領域的領先科技產品，目前在為90餘家行業夥伴提供線上審圖服務，且對建築圖紙的智能識別能力目前已延伸到建材、工業製造、管道閥門等領域。上半年，國家檔案館已就與萬科合作的「建築圖紙大語言模型」完成立項。

全面推進「萬科AI數字工程管理平台」在集團建設項目中應用。萬科AI數字工程管理平台運用無人機和360攝像頭採集現場原生數據，依託計算機視覺算法，可精準識別工程建設進度，預判進度風險，為產品交付提供堅實保障。上半年平台新增管理97個項目，合計在管項目310個，覆蓋率達95.3%；開展智能巡檢10.38萬次，累計巡檢32.51萬次，實現了工程巡檢的數字化。



第三節 管理層討論與分析

自主研发的「斗拱BIM智能建模軟件」在住宅方案設計和辦公「數字學生」中落地應用。上半年，本集團使用自研「斗拱BIM智能建模軟件」完成深圳龍華大浪舊改項目以及深圳龍崗空調廠舊改項目的強排階段總圖設計，利用軟件內置的智能強排、智能經濟指標計算、智能日照模擬等功能，一鍵生成滿足不同經濟指標的多個方案，大大提升了拿地階段的方案分析效率；採用「斗拱」為北京霄雲路和上海徐匯萬科兩個辦公項目建模，構建「數字學生」底座，加載傳感器數據、通行數據、能耗數據及招商運營數據，通過多維一體的園區管理系統實現辦公空間的招商、運維和服務的數字化、智能化管理。

加強與深鐵集團在科技領域的「融合發展」。報告期內，萬緯物流集成研發的「北極燕鷗」物流機器人項目取得重要突破，可通過AI調度算法+機器人技術自主完成地鐵換乘、站點配送等全流程操作，萬緯物流和深鐵集團共同打造的「軌道交通+機器人配送」成為全球首個實現地鐵無人配送的商業化案例，開創了智慧物流與城市軌道交通融合的新模式。同時，本集團和深鐵集團秉持開放包容、守正創新的原則，相互學習，積極推動智能設計、智能建造等領域的科技產品的應用。

（五）核心競爭力分析

1、高品牌知名度和美譽度的中國地產行業領軍企業

萬科是中國領先的住宅開發商，自2007年中國房產信息集團公布首份全國排名以來，年度合同銷售額一直排名中國房地產開發商前列。萬科始終堅持「好房子、好服務、好社區」的產品理念，持續迭代升級產品體系，憑借精準匹配客戶需求的設計理念與全週期服務能力，贏得市場高度認可。旗下萬科物業更以專業化、科技化服務能力，樹立物管領域標桿地位。



第三節 管理層討論與分析

2、**定義人居體驗標桿、回應城市功能再造的產品力**

萬科堅持與客戶同步發展，通過產品線迭代和產品研發回應客戶不斷變化的物質需求與精神需求。在產品線方面，萬科積極回應客戶日益增長的改善型產品需求，截至目前已打造了「隱秀系」、「拾系」、「映像系」等面向不同類型客戶的多元產品矩陣。在前沿產品研發方面，萬科以上海嘉定理想之地的成功打造為起點，通過AloT智慧中台、光儲直柔等前沿技術的落地實踐，引領未來社區的生活範式，重新定義人、建築和城市的共生關係。

萬科堅持與城市同步發展，通過城市大型片區綜合開發運營，及「繡花」功夫的城市更新與微改造，回應城市功能再造和產業升級的各類需求。在城市大型片區開發過程中，萬科積累了多業態運營能力與相關底層技術。同時，萬科在響應政策號召進行存量改造的過程中，沉澱了城市更新、歷史文化街區改造能力，打造了一批如廣州永慶坊、深圳南頭古城、上海上生新所等高影響力的城市名片項目。

3、**覆蓋客戶全生命週期、多生活場景的服務力**

萬科業務涵蓋住宅開發、物業服務、長租公寓、商業開發與運營、物流倉儲等領域，這些業務在響應政策號召、應對社會痛點與市場需求的過程中建立起來，進入各賽道行業前列。同時，這些業務基於客戶生命週期需求，提供多場景產品、內容和服務。

在住宅開發領域，通過智慧工地實時開放、線上簽約、交付即辦證、智慧社區運營等動作，確保從項目建造、銷售、交付、運營的各個環節提升客戶的產品服務體驗。在物業服務領域，客戶口碑、管理規模均保持在行業第一陣營，同時積極響應國家號召，利用多種資金來源打造老舊小區改造能力，助力提升項目品質，滿足人民群眾美好生活需要。在長租公寓領域，萬科泊寓是國內管理規模最大的集中式長租公寓運營商，通過推廣會員權益體系深度服務在租客戶、加強租住生活全週期服務體系建設，泊寓形成了更為長期穩定的客戶群體，客戶滿意度在95%以上，老客戶續租率接近60%。在物流倉儲領域，萬緯物流持續深耕行業客戶需求，行業標桿客戶的口袋份額不斷增長，持續以產品為核心、通過科技創新助力運營效率提升，並依託冷鏈運營服務能力，干冷協同契合客戶的多樣化倉儲服務需求。

4、**重視科技創新，具備持續的科技研發能力**

萬科一貫重視科技創新，踐行「科技融入業務」戰略，構建了覆蓋開發經營服務的全鏈條數字化體系。物業服務板塊運用AIoT技術搭建遠程運營中心，通過電子巡檢、專家遠程指導等提升服務質量，「住這兒」APP實現線上線下服務閉環；物流倉儲板塊實現冷鏈倉儲運輸全流程數字化，自研「河圖」等AI算法提供供應鏈優化方案；萬翼科技研發的在線圖紙協作平台「圖雲」具備AI審圖功能，被多家同行選用；全自研BIM軟件「斗拱」通過深圳市住建局第一批自主知識產權BIM軟件測評，並已在試點設計院使用；商業運營板塊與長租公寓板塊分別上線資產管理系統、租賃管理系統及客戶服務APP，廣受合作方和客戶好評。

在工程建造領域，萬科形成兩大技術能力。住宅產業化方面，完成從結構體系到裝配工藝的全鏈條技術集成，參與編製超50項國家和部分省市行業標準；綠色建築方面，研發覆蓋建材、能源、水處理等12個技術模塊，近年集團所有新建項目100%達到國家綠色建築評價標準。

（六）經營和財務狀況分析

1、**利潤狀況**

報告期內，本集團錄得虧損108.6億元，業績同比下降27.5%；本公司股東應佔虧損119.5億元，業績同比下降21.3%。

2、**負債情況**

（1）**負債率**

截至報告期末，本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金後的淨額除以總權益）為90.4%，較2024年底提高9.8個百分點；資產負債率（總負債除以總資產）為73.1%，較2024年底降低0.6個百分點。

第三節 管理層討論與分析

(2) 有息負債及結構

截至報告期末，本集團有息負債合計3,642.6億元，佔總資產的比例為30.5%。

有息負債以中長期負債為主。有息負債中，一年內到期的有息負債1,553.7億元，佔比為42.7%；一年以上有息負債2,088.9億元，佔比為57.3%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為72.5%，應付債券佔比為12.0%，其他借款佔比為15.5%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比32.2%，浮動利率負債佔比67.8%。有抵押的有息負債1,221.8億元，佔總體有息負債的33.5%，無抵押無質押的有息負債佔比為46.3%。

分境內境外來看，境內負債佔比84.7%，境外負債佔比15.3%，其中境外負債佔比較年初下降1.6個百分點。人民幣負債佔比85.8%，外幣負債佔比14.2%。

融資情況表(截至2025年6月30日)

單位：人民幣萬元

融資途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	26,418,567.88	2.05%-SORA按約定 利率浮動	短期借款、一年內到期的非流動負債、長期借款
債券	4,360,203.85	2.90%-4.11%	一年內到期的非流動負債、應付債券
其他借款	5,646,996.28	2.24%-4.60%	短期借款、其他借款、一年內到期的非流動負債、長期借款、其他非流動負債
合計	36,425,768.01		

(3) 融資情況

公司在融資上繼續獲得銀行體系的大力支持，2025年上半年新增融資和再融資249億元(不含股東借款)，境內新增融資的綜合成本為3.39%，新增股東借款的綜合成本為2.34%。

報告期內，本集團實際利息支出合計69.1億元，其中資本化的利息合計32.1億元。

在保持開發項目融資穩定的同時，本集團持續拓展融資渠道，通過經營性物業貸款盤活前期在經營性資產上的投入。截至報告期末，全口徑經營性物業貸餘額為494.7億元。

3、 資金情況

報告期內，本集團經營性現金淨支出30.4億元。

截至報告期末，本集團持有貨幣資金740.02億元。貨幣資金中，人民幣佔比95.2%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比4.8%。

4、 匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值。報告期內本集團產生匯兌損失約0.49億元。

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

5、 存貨分析

截至報告期末，本集團存貨金額為4,625.2億元，較2024年底下降10.9%。其中，擬開發產品為862.3億元，佔比18.6%；在建開發產品2,566.9億元，佔比55.5%；已完工開發產品(現房)1,171.3億元，佔比25.3%。

本集團基於審慎的市場策略，對存在風險的項目計提存貨跌價準備，報告期內新增計提存貨跌價準備51.1億元(此外還對非並表項目計提存貨跌價準備29.2億)。報告期末，存貨跌價準備餘額為152.4億元。

第三節 管理層討論與分析

6、或有負債

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

7、主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	2025年 6月30日	2024年 12月31日	變動幅度	說明
其他流動資產	13,865	176,748	-92.16%	銀行理財產品到期
撥備	420,548	1,327,118	-68.31%	預提訴訟賠償減少
其他非流動負債	16,408,767	1,775,205	824.33%	地鐵集團借款
庫存股	—	(1,291,800)	-100.00%	庫存股出售

項目	2025年 1-6月	2024年 1-6月	變動幅度	說明
其他收益淨額	1,340,704	232,975	475.47%	拋售非流動資產虧損減少及公允價值變動影響
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(804,830)	496,205	-262.20%	權益法確認聯合營項目虧損

8、研發投入

報告期內，本集團研發投入金額2.2億元，佔營業收入的比例較小。

☐ 適用 ☒ 不適用

(1) 公司研發人員構成發生重大變化的原因及影響

☐ 適用 ☒ 不適用

(2) 研發投入總額佔營業收入的比重較上年發生顯著變化的原因

☐ 適用 ☒ 不適用

(3) 研發投入資本化率大幅變動的原因及其合理性說明

☐ 適用 ☒ 不適用

(七) 未來發展展望

當前房地產行業處於築底階段，短期走勢仍有起伏，但隨著各項穩定行業的政策落地，相信行業將朝著止跌回穩的大方向發展。2025年本集團將持續提升多元場景的開發經營服務能力，進一步夯實適應房地產發展新模式的核心競爭力，重點做好以下四方面工作：

一是戰略聚焦主業和重點城市佈局，加速推動資產處置和業務優化。房地產開發業務錨定銷售回款目標，加速推盤；同時，強化全過程品質管控，保障高品質交付；推動經營服務業務提質增效，經營指標達到行業領先水準。

二是積極向新模式切換，妥善化解債務風險，構築資本結構優化新格局。在模式創新上，堅持在發展中化解風險，激活存量資產效能，提升資產周轉效率，科學調節債務水平，持續改善資債結構。

第三節 管理層討論與分析

三是依託科技創新，因地制宜打造面向未來、引領行業的新質生產力。充分發揮萬科在開發建造、經營服務等領域已形成的體系化技術優勢，打造具有更好客戶體驗的產品。

四是以開放姿態整合資源，持續提升核心競爭力，共創城市新生態。在產業協同上，強化與深鐵集團的融合發展，在服務城市的各個領域開展合作。同時，也將持續與政府、央國企、行業龍頭、產業投資方等協同創新，共建戰略合作生態圈。

二、投資狀況分析

(一) 總體情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(二) 報告期內獲取的重大的股權投資情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(三) 報告期內正在進行的重大的非股權投資情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(四) 金融資產投資

1、證券投資情況

☐ 適用 ☒ 不適用

2、衍生品投資情況

☒ 適用 ☐ 不適用

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

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

第三節 管理層討論與分析

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

報告期內，本年衍生品投資產生虧損人民幣6,202.65萬元。

報告期末CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

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

報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：人民幣萬元

合約種類	期初合約金額	期末合約金額	報告期損益情況	期末合約金額
				佔集團期末 淨資產比例
CCS	173,000.00	166,000.00	-4,664.12	0.52%
SOR(貨幣掉期 合約)	30,000.00	—	-1,538.53	—
合計	203,000.00	166,000.00	-6,202.65	0.52%



第三節 管理層討論與分析

(五) 募集資金使用情況

報告期內，公司按照募集說明書所約定的資金用途使用募集資金，不存在募集資金變更情況。

三、 重大資產和股權出售

(一) 出售重大資產情況

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期內未出售重大資產。

(二) 出售重大股權情況

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期內未出售重大股權。

四、 主要控股參股公司分析

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期內無應當披露的重要控股參股公司信息。

五、 公司控制的結構化主體情況

☐ 適用 ☒ 不適用

六、 公司面臨的風險和應對措施

公司目前面臨的主要風險及對應的應對措施與上年末無重大差異，具體可參閱公司《2024年度報告》之「第五節公司治理報告暨企業管治報告」之「十六風險管理」。

七、 市值管理制度和估值提升計劃的制定落實情況

1、 公司是否制定了市值管理制度

☒ 是 ☐ 否

根據相關法律法規、規範性文件和公司章程等規定，報告期內公司制訂了《萬科企業股份有限公司市值管理制度》。該制度明確了市值管理機構與人員、市值管理的主要方式、市值管理的禁止行為、監測預警機制及應對措施等方面內容，有助於推動提升公司的投資價值，增強投資者回報，規範公司的市值管理活動。

2、 公司是否披露了估值提升計劃

☒ 是 ☐ 否

報告期內公司已制定估值提升計劃，其中包含了戰略聚焦、新模式切換、科技創新、資源整合、充實經營管理力量、研究建立長效激勵機制、做好投資者關係維護、提高信息披露質量、積極推進ESG等內容。該計劃緊密結合公司實際情況和發展戰略，通過實施一系列具體舉措，有助於提升公司的經營質量和投資價值，增強投資者回報，促進公司的長期穩定發展。

八、 「質量回報雙提升」行動方案貫徹落實情況

公司是否披露了「質量回報雙提升」行動方案公告。

☐ 適用 ☒ 不適用

第四節 公司治理、環境和社會

一、報告期內召開的年度股東大會和臨時股東大會的有關情況

(一) 本報告期股東大會情況

2025年6月27日，公司召開2024年股東週年大會，公司股東通過現場會議、網絡投票（僅適用於A股股東）方式參加本次股東大會。出席本次股東大會的股東所持股份數佔有表決權總股份數的比例為40.7607%，具體詳見2025年6月27日在聯交所披露易網站的披露。

(二) 表決權恢復的優先股股東請求召開臨時股東大會

☐ 適用 ☒ 不適用

二、企業管治情況

《企業管治守則》第F.2.2條規定，董事長應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會的主席出席。

報告期內，本公司召開了一次股東大會。本公司個別非執行董事、獨立非執行董事因同一時間內另有其他重要事務等原因未能出席該次股東大會，本公司已將股東大會紀要內容發給各位董事參考。

2024年度股東大會：本公司董事長辛傑，董事郁亮、黃力平、雷江松、王蘊及獨立董事廖子彬、張懿宸，監事會主席解凍，監事栗淼、潘樟良，以及高級管理人員李鋒、華翠、李剛、韓慧華、田鈞出席了本次會議，並與本公司股東進行了充分的溝通和交流。

除上述情況外，報告期內，本公司遵守了企業管治守則中其他守則條文的規定。

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

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

三、公司董事、監事、高級管理人員變動情況

2025年1月27日，郁亮先生因工作調整原因辭去公司董事會主席職務，繼續擔任董事、執行副總裁；祝九勝先生因身體原因辭去公司董事、董事會投資與決策委員會委員、總裁、首席執行官、授權代表等職務，不再擔任公司任何職務；朱旭女士因工作調整原因辭去公司董事會秘書、公司秘書、授權代表等職務，繼續在本集團工作。

同日，第二十屆董事會第十二次會議選舉辛傑先生為公司第二十屆董事會董事長，聘任郁亮先生、李鋒先生、華翠女士和李剛先生為公司執行副總裁，聘任田鈞先生為公司董事會秘書，任期均從董事會審議通過之日起至第二十屆董事會任期屆滿止。於2025年3月31日，田鈞先生亦被委任公司聯席公司秘書。

於2025年3月31日，劉肖先生因工作調整原因辭去本公司執行副總裁、首席運營官等職務，繼續在本集團工作。

2025年6月27日，公司2024年度股東大會審議通過《關於修訂〈公司章程〉的議案》，公司不再設置監事會，解凍先生、栗淼先生和潘樟良先生卸任公司監事職務。

除上文披露者外，概無其他與董事、監事、高級管理人員相關的信息需根據聯交所上市規則第13.51B(1)條及第13.51(2)條披露。

四、本報告期利潤分配及資本公積金轉增股本情況

公司2025年半年度不派發現金紅利，不送紅股，不以公積金轉增股本。

五、公司股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施的實施情況

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

第四節 公司治理、環境和社會

六、本集團員工數量及薪酬福利

截至2025年6月30日，本集團共有在冊員工126,265人。

報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣91.5億元。

七、環境信息披露情況

上市公司及其主要子公司是否納入環境信息依法披露企業名單

☐ 是 ☒ 否

八、社會責任情況

公司秉持「為最廣大的利益相關方、創造更長遠的真實價值」的事業使命，不斷探索實現綠色可持續的高質量發展新路徑，將可持續發展理念融入企業的運營管理、產品開發及服務提供的全流程中，用行動詮釋企業社會責任。公司已制定了近50項可持續發展目標，涉及減排降碳、資源能源管理、氣候變化應對、產品與服務質量、健康與安全及供應鏈管理等多個方面，為可持續發展規劃清晰路徑。

公司ESG表現獲得境內外資本市場、指數及評級機構的廣泛認可。目前萬科獲得WIND ESG評級AAA級（首個獲最高評級的內房股房地產企業）、深圳證券交易所國證指數ESG評級AAA級、中誠信綠金ESG評級提升至AA-（行業排名第一）、HSSUS（恆生ESG指數）A+評級（內房最高評級）、明晟ESG（即MSCI-ESG）BBB評級；持續入選恆生A股可持續發展企業指數、恆生內地及香港可持續發展企業指數、恆生A股通ESG領先指數及恆生可持續發展企業基準指數。2025年上半年，萬科憑借在信息披露質量、可持續發展實踐、企業品牌力方面的良好表現，榮獲2024新財富「最佳上市公司」與「ESG最佳實踐」榮譽，這是萬科連續第六年榮獲新財富最佳上市公司獎，同時也是新財富ESG最佳實踐獎設立以來，萬科連續第三年榮獲ESG最佳實踐獎。此外亦獲得華證「2025年A股上市公司房地產行業ESG績效TOP20」、「2025年A股上市公司ESG評級最佳進步TOP100」、「2025年A股上市公司環境(E)維度最佳實踐TOP50」三個獎項。



第四節 公司治理、環境和社會

發展綠色建築及構建碳中和社區。公司以「綠色健康人居」為核心目標，將低碳理念貫穿項目全生命週期管理，通過推動綠色建築技術研究及建築產業化，踐行綠色發展理念。在推動綠色建築技術創新方面，公司在防水膩子、高分子益膠泥、氣凝膠保溫材料等綠色建材方面開展重點突破，積極推進研發進程和試點工作。同時，公司持續深化近零能耗建築、光儲直柔、光伏發電等前沿技術應用。截至2025年6月，萬科新建項目已連續12年100%滿足國家綠色建築評價標準，累計認證面積達3.39億平方米。2025年上半年，公司新增5個綠色建築二星級以上認證項目和2個LEED金級認證項目，新建冷庫100%達到高標準綠色倉庫認證要求。此外，新增綠色建築項目中採用可再生能源設計的比例達82.07%，較2024年進一步提升。

持續推進工業化建造。公司積極響應國家裝配式建築政策，持續深化工業化建造體系研究，加速裝配式技術在項目中的規模化應用。同時，公司不斷加強在裝配式技術方面的研發，拓展快建快裝體系、裝配式裝修、內外牆一次性成型等先進裝配式技術的應用，提升精益建造能力及進一步降低在建項目的全生命週期單位能耗。公司持續深化「5+2」裝配式建造體系應用，顯著減少建築廢棄物和碳排放。該體系涵蓋預制構件、鋼結構、模塊化建築等技術，顯著提升施工效率與質量穩定性。截至2025年6月底，萬科工業化建築面積累計突破2.3億平方米，新開主流項目工業化應用比例超過95%。



第四節 公司治理、環境和社會

踐行綠色運營。公司通過技術創新和管理優化持續提升建築運營環節的資源使用效率。我們積極推廣使用微型電網、分佈式光伏等可再生能源技術，依託能源智慧化管理平台，不斷提升對商業住宅等在管項目的綠色低碳管理能力。在水資源管理方面，公司重視運營全流程的節約用水和水資源回收利用，持續強化節水管理力度，多措並舉，持續提升水資源的利用效率，減少水資源浪費。我們持續深化在住宅社區、長租公寓、商業、辦公、酒店及學校等多場景下的零廢棄管理實踐。2025年3月30日，第八屆零廢棄日活動正式啟動，該活動不僅在企業內部推行，還通過社區、學校、酒店等多個渠道，影響和帶動廣泛公眾參與到零廢棄和綠色低碳生活中。

推動綠色租賃。公司致力與租戶保持長期、互惠互利的合作夥伴關係，並與他們密切合作，倡導綠色商場、綠色辦公、節能運營、使用環保裝修材料等，穩步深化綠色租賃，幫助他們將可持續發展實踐融入整個租賃生命週期的營運中。公司積極開展淨租賃，要求租戶自行支付其生產、生活過程中產生的能耗及資源費用，以此鼓勵租戶落實綠色運營的措施並形成良好綠色生活方式。公司繼續將ESG倡議條款作為商業開發與運營及租賃住宅業務的標準租賃合同的組成部分。公司通過在商業項目運營中引入智能電表系統，形成商戶用電管理的業財一體化解決方案，商戶可實時查看用電明細，瞭解用電情況並關注節電機遇。在租賃住宅業務板塊，泊寓所有租戶新簽訂的租房合約保持100%無紙化且納入ESG相關倡議條款，要求租戶執行節能環保原則，並通過公區引入可再生能源、加強租戶用水用電數據監測、通過獎懲舉措激勵租戶節能等措施深化綠色租賃實踐。



第四節 公司治理、環境和社會

應對氣候變化及其影響。公司始終將應對氣候變化作為可持續發展體系中的重要一環，積極應對氣候變化風險，將氣候變化風險管理納入到整體風險管理體系當中；同時緊抓氣候變化帶來的機遇，發揮節能降碳、能源管理的業務發展優勢。我們持續開展氣候變化風險識別、評估和應對管理工作，通過情景分析以及政策梳理，識別出與企業相關的6項轉型風險和8項物理風險，形成全業務領域氣候變化風險清單。該清單用以確定我們在適應及減緩氣候變化計劃的優先次序，調整業務模式，提升氣候變化風險的管理能力。此外，公司已識別15類範圍三排放中的3類碳排放，包括上游租賃資產、商務旅行以及投資。

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

支持鄉村振興。萬科在鄉村振興中採取「基建+教育」雙輪驅動模式，既改善鄉村環境，又賦能人才發展，推動鄉村全面振興。2024年初，萬科完成了韶關市乳源瑤族自治縣「多鎮連片鄉村振興示範帶」項目的建設並移交當地使用。2025年5月29日，深圳市鄉村振興和協作交流局、民政局、國資委及工商聯聯合公布了2024年度「深圳社會力量助力鄉村振興」典型案例評選結果，萬科對口幫扶的「廣東省少數民族地區韶關市乳源縣鄉村振興項目」成功入選。

第五節 重要事項

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

深鐵集團成為本集團第一大股東後，於2017年3月18日披露詳式權益變動報告書做出以下承諾：

1、關於保持公司獨立性的承諾

為保持上市公司獨立性，深鐵集團做出如下承諾：

「一、上市公司的人員獨立

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

二、 上市公司的財務獨立

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

三、 上市公司的機構獨立

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



第五節 重要事項

四、 上市公司的業務獨立

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

五、 上市公司的資產獨立

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

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

2、 關於避免同業競爭的承諾

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

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

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

3、 關於規範關聯交易的承諾

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

- 「1、 本公司及本公司控制的企業將嚴格按照法律、法規及其他規範性文件的規定行使股東的權利，履行股東的義務，保持上市公司在資產、財務、人員、業務和機構等方面的獨立性。
- 2、 本公司及本公司控制的企業不利用股東的地位促使上市公司股東大會或董事會通過關聯交易做出侵犯中小股東合法權益的決議。



第五節 重要事項

- 3、 本公司及本公司控制的企業不以借款、代償債務、代墊款項或者其他任何方式佔用上市公司的資金。
- 4、 如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協議，保證交易價格的透明、公允、合理，在上市公司股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行迴避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。
- 5、 本公司及本公司控制的企業將嚴格按照相關法律法規的規定以及上市公司的公司章程履行關聯交易決策程序以及相應的信息披露義務。

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

上述承諾一經簽署立即生效，至本公司不再為上市公司的關聯方時失效。」

二、 控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金情況

☐ 適用 ☒ 不適用

三、 違規對外擔保情況

☐ 適用 ☒ 不適用

四、聘任、解聘會計師事務所情況

半年度財務報告是否已經審計

☐ 是 ☒ 否

本公司中期財務報告未經審計，經德勤·關黃陳方會計師行審閱。

是否在審計期間改聘會計師事務所

☒ 是 ☐ 否

更換會計師事務所是否履行審批程序

☒ 是 ☐ 否

畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)和畢馬威會計師事務所(以下合稱「畢馬威」)已連續為公司提供審計服務超過20年，根據財政部、國務院國資委、證監會印發的《國有企業、上市公司選聘會計師事務所管理辦法》的相關精神，為進一步提升上市公司審計工作的獨立性和客觀性，公司2024年股東週年大會審議通過了《關於選聘2025年度會計師事務所的議案》，同意改聘德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)和德勤·關黃陳方會計師行為公司2025年度審計機構。

五、董事會對會計師事務所本報告期「非標準審計報告」的說明

☐ 適用 ☒ 不適用

六、董事會對上年度「非標準審計報告」相關情況的說明

☐ 適用 ☒ 不適用

七、破產重整相關事項

☐ 適用 ☒ 不適用

八、訴訟事項

重大訴訟仲裁事項

☐ 適用 ☒ 不適用

本報告期公司無重大訴訟、仲裁事項。



第五節 重要事項

九、處罰及整改情況

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期不存在重大處罰及整改情況。

十、公司及其第一大股東的誠信狀況

報告期內，公司及公司第一大股東深鐵集團不存在重大不誠信的情況。

十一、重大關聯交易

(一) 與日常經營相關的關聯交易

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期末發生與日常經營相關的重大關聯交易。

(二) 資產或股權收購、出售發生的關聯交易

☒ 適用 ☐ 不適用

2025年1月，為優化本集團的現金流狀況、助力本集團提前回籠資金，並優化本集團在商業物業的投資金額，公司向深鐵集團(作為受讓方)轉讓所持紅樹灣物業開發項目49%未來的投資收益權及深圳地鐵萬科實業發展有限責任公司的49%股權，代價約為人民幣13.5億元，詳細內容請見公司分別於2025年1月27日及2025年2月21日於聯交所披露易網站披露的《關連交易轉讓紅樹灣項目的出售收益及出售股權》以及《補充公告》。

深鐵集團為公司主要股東，因此，根據香港上市規則第14A章，為公司的關連人士。故深鐵集團作為受讓方進行上述交易，構成公司之關連交易。根據香港上市規則第14.07條計算，由於一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故該交易須遵守香港上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

(三) 共同對外投資的關聯交易

☐ 適用 ☒ 不適用

(四) 關聯債權債務往來

☐ 適用 ☒ 不適用

公司報告期不存在重大關聯債權債務往來。

是否存在非經營性關聯債權債務往來

☐ 是 ☒ 否

公司報告期不存在重大非經營性關聯債權債務往來。

(五) 與存在關聯關係的財務公司的往來情況

☐ 適用 ☒ 不適用

公司不存在與存在關聯關係的財務公司發生存款、貸款、授信或其他金融業務。

(六) 公司控股的財務公司與關聯方的往來情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(七) 其他重大關連交易

☒ 適用 ☐ 不適用

報告期內及截至本報告披露日，深鐵集團已累計向公司提供股東借款總計人民幣238.8億元（每一筆構成一項「股東借款」），具體的關連交易信息請參閱以下列表及就各交易相應於聯交所披露易網站披露的公告：

序號	公告／交易日期	最高 借款金額 (人民幣億元)	期限 ^{註1}	借款利率	備註 ^{註2}
1	2025年2月10日	28	首次提款 起記3年	一年期貸款市場報價利率（「LPR」） 減76個基點	本集團已按70%質押率，提供價值人民幣40億元，即211,530,417股萬物雲股票資產抵押
2	2025年4月29日	33	36個月	LPR減76個基點	截至最晚可提取日期，本公司已提取貸款人民幣31.29億元
3	2025年5月14日 (貸款協議) 2025年7月7日 (資產抵押)	15.52	不遲於2028年 5月15日	LPR減76個基點	截至最晚可提取日期，本公司已提取貸款人民幣15.51億元；本集團已按70%質押率，提供價值人民幣2,215,714,286元，即116,887,490股萬物雲股票資產抵押
4	2025年2月21日 (貸款協議) 2025年5月21日 (貸款補充協議)	42	不遲於2028年 3月14日	LPR減76個基點	本集團已按70%質押率，提供價值人民幣60億元，即316,863,015股萬物雲股票資產抵押

第五節 重要事項

序號	公告／交易日期	最高 借款金額 (人民幣億元)	期限 ^{註1}	借款利率	備註 ^{註2}
5	2025年6月6日	30	不超過 36個月	LPR減66個基點	深鐵集團有權要求公司在履行必要程序後，提供資產的抵質押
6	2025年7月3日	62.49	不超過3年	LPR減66個基點	
7	2025年7月3日	8.9	不遲於2025年 12月31日	LPR減76個基點	經本公司申請，深鐵集團同意對該筆股東借款予以展期，展期後的期限為自2025年3月20日起至2025年12月31日止
8	2025年7月30日	8.69	不遲於2028年 7月2日	LPR減66個基點	本公司已按投資性房地產、固定資產質押率70%和非上市公司股權質押率50%，提供價值合計為人民幣12.972億元的相應資產抵質押
9	2025年8月5日	16.81	不超過3年	LPR減66個基點	深鐵集團有權要求公司在履行必要程序後，提供資產抵質押

註： 1. 經雙方協商一致，可提前還款，也可經深鐵集團同意進行展期。

2. 質押率根據相應資產質押的價值除以相關借款下發生本金總額得出。

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

深鐵集團為公司的主要股東，因此，根據聯交所上市規則第14A章，為公司的關連人士。故深鐵集團作為借款人進行上述交易，構成公司之關連交易。根據聯交所上市規則第14.07條計算，股東借款第1、3、8項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故該批股東借款須遵守聯交所上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定；股東借款第4項(單獨或連同股東借款第1項合併)的一項適用百分比率超過5%，故須遵守聯交所上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定，而該交易已於公司日期為2025年6月27日的股東週年大會通過。股東借款第2、5、6、7、9項雖構成公司的關連交易，但因該批股東借款乃按一般商務條款或更佳條款進行，且並無以上市發行人集團的資產作抵押，根據聯交所上市規則第14A.90條，該批股東借款可全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

十二、重大合同及其履行情况

(一) 託管、承包、租賃事項情況

1、 託管情況

公司報告期不存在重大託管情況。

2、 承包情況

公司報告期不存在重大承包情況。

3、 租賃情況

公司報告期不存在重大租賃情況。

(二) 重大擔保

1、 擔保情況

單位：人民幣萬元

公司及子公司對外擔保情況(不包括對子公司的擔保)									
擔保對象名稱(包括共同借款人)	擔保額度相關公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否履行完畢	是否為關聯方擔保
Champion Estate (HK) Limited	2023/8/18	33,867.72	2023/8/21	10,923.12	一般保證責任		5年	否	否
紹興元昊置業有限公司	2024/11/14	40,000.00	2024/11/13	24,994.00	連帶責任擔保、股權質押	擔保人以持有的被擔保方股權提供質押擔保	債務履行期限屆滿之日起3年	否	否
北京半島印力商業運營管理有限公司	2025/3/31	81,000.00	2022/12/15	75,500.00	連帶責任擔保		15年	否	否
杭州潤源置業有限公司	2025/3/31	21,250.00	2020/10/30	13,412.82	連帶責任擔保		10年	否	否
寧波萬高置業有限公司	2025/3/31	15,500.00	2021/7/23	10,628.10	連帶責任擔保		10年	否	否
溫州萬印置業有限公司	2025/3/31	38,000.00	2024/2/8	38,000.00	連帶責任擔保		10年	否	否
成都市尉洪建設有限公司	2025/4/15	91,733.27	2025/4/10	85,052.39	連帶責任擔保		/	否	否
報告期內審批的對外擔保額度合計(A1)			91,733.27	報告期內對外擔保實際發生額合計(A2)				85,052.39	
報告期末已審批的對外擔保額度合計(A3)			321,350.98	報告期末實際對外擔保餘額合計(A4)				258,510.43	

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
武漢譽天興業置地有限公司	2025/1/10	204,000.00	2019/12/5	204,000.00	連帶責任擔保		至2028年 12月31日	否	否
萬科(重慶)企業有限公司	2021/11/10	580,000.00	2021/11/19	580,000.00	連帶責任擔保		18年	否	否
萬科(新疆)企業有限公司	2022/1/12	70,000.00	2022/1/25	70,000.00	連帶責任擔保		18年	否	否
鄭州榮望房地產開發有限公司	2025/3/29	112,000.00	2022/12/13	112,000.00	連帶責任擔保、質押擔保	擔保人以持有的被擔保人99%股權提供質押擔保	6年	否	否
深圳市萬科發展有限公司	2025/3/29	388,000.00	2022/11/24	150,000.00	連帶責任擔保、抵押擔保	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	6年	否	否
			2023/3/31	180,000.00			6年	否	否
			2023/4/27	58,000.00			6年	否	否
佛山市順德區萬彬房地產有限公司	2025/2/8	75,000.00	2023/3/16	75,000.00	連帶責任擔保、質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	13年	否	否
佛山市萬科企業有限公司	2025/4/22	210,000.00	2023/4/21	210,000.00	連帶責任擔保、質押擔保	佛山市萬科置業有限公司以持有的股權提供質押擔保	12年	否	否
福州市萬濱房地產有限公司	2023/4/18	140,000.00	2023/4/20	140,000.00	連帶責任擔保		13年	否	否
雲南浙萬置業有限公司	2025/5/15	260,000.00	2023/5/12	260,000.00	連帶責任擔保、股權質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	13年	否	否
雲南萬科企業有限公司、昆明萬寶房地產開發有限公司(共同借款人)	2025/1/25	110,000.00	2023/5/12	110,000.00	連帶責任擔保、抵押擔保	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	13年	否	否

第五節
重要事項

單位：人民幣萬元

公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
北京萬永房地產開發有限公司	2023/9/27	400,000.00	2023/9/25	0.00	連帶責任擔保		13年	否	否
廈門鼎泰和投資有限公司	2024/6/1	60,000.00	2024/5/31	57,450.00	連帶責任擔保	公司全資子公司 廈門市萬科企業 有限公司以持有的 被擔保方100%股 權提供質押擔保	18年	否	否
廣東興華實業有限公司	2024/7/20	100,000.00	2024/6/28	97,900.00	質押擔保、 連帶責任擔保	擔保方以持有的 被擔保方100%股 權提供質押擔保	18年	否	否
西安長盛西驛住房租賃服務有限公司	2024/9/12	7,000.00	2024/9/4	6,720.00	質押擔保、 連帶責任擔保	西安泊寓住房租 賃服務有限公司 以持有的擔保對象 100%股權提供質 押擔保	18年	否	否
瀋陽萬科宸北置業有限公司	2024/9/19	16,000.00	2024/9/14	15,985.00	質押擔保、 連帶責任擔保	擔保方分別以持有 的被擔保方90%及 10%股權提供質押 擔保	18年	否	否
西安宜伽房地產開發有限公司	2024/10/17	60,000.00	2024/10/15	58,439.00	連帶責任 擔保、質押 擔保	西安萬科共築房地 產開發有限公司 以持有的被擔保人 100%股權提供 質押擔保	8年	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(B1)			1,359,000.00	報告期內對子公司擔保實際發生額合計(B2)				1,121,000.00	
報告期末已審批的對子公司擔保額度合計(B3)			2,792,000.00	報告期末對子公司實際擔保餘額合計(B4)				2,385,494.00	

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
財榮有限公司	2024/7/20	476,709.00	2023/8/18	265,116.08	一般保證責任		3.5年	否	否
Wkland Limited	2025/4/2	50,000.00	2025/4/1	50,000.00	一般擔保責任		自交易尾 款支付義 務產生之 日起至協 議約定期 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	連帶擔保責 任、股權質押 擔保	擔保人以持有的 股權提供質押擔 保	提款之日起 不超過2年	否	否
廣州黃埔文冲城中村改造投資 有限公司	2022/4/28	205,000.00	2022/4/28	205,000.00	連帶責任擔保		5年	否	否
萬科(重慶)企業有限公司	2023/9/23	44,000.00	2023/9/21	44,000.00	抵押擔保	擔保方以所持有 國有建設用地使 用權及該地塊在 建工程提供抵押 擔保	至交易完 成、土地 使用權和 在建工程 解除抵押 登記之日	否	否
上海中區地產有限公司、上海萬科 企業有限公司	2024/3/20	140,000.00	2024/3/20	134,300.00	連帶責任擔保		14年	否	否
萬科企業股份有限公司(部分借款份 額由深圳市九州房地產開發有限公 司、佛山市南海現代城投資開發有 限公司、廣州市萬卓置業有限公 司、廣州市萬毅房地產有限公司作 為共同借款人)	2024/5/14 2024/8/16	444,900.00	2024/5/9 2024/8/14	444,458.74	抵押擔保、 質押擔保等	擔保方以所持有 的房地產項目或 股權提供擔保	10年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬科企業股份有限公司、深圳市易理房地產開發有限公司(共同借款人)	2024/5/24	449,200.00	2024/5/24	449,000.00	抵押、質押擔保等	擔保人以持有的項目地塊抵押、股權質押	42個月	否	否
萬科企業股份有限公司、深圳市中科萬信實業有限公司(共同借款人)	2024/5/24	329,200.00	2024/5/24	329,000.00	抵押、質押擔保等				
昆明萬宜房地產開發有限公司	2024/6/8	90,000.00	2024/5/28	0.00	質押擔保	擔保方以所持有的擔保對象67%股權提供質押擔保	8年	否	否
重慶雲科置業有限公司	2024/6/21	26,300.00	2024/6/20	26,300.00	質押擔保	擔保方以持有的擔保對象合計100%股權分別提供股權質押擔保	7年	否	否
萬科企業股份有限公司、北京中聯明珠文化投資有限公司(共同借款人)	2024/7/3	573,600.00	2024/6/19	552,994.46	抵押擔保、質押擔保	擔保方將持有的項目公司股權質押或項目資產抵押等方式提供擔保	18年	否	否
	2024/9/10		2024/6/19		抵押擔保、質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、北京天竺暢想住房租賃有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、清遠市萬科酒店管理有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、廣州萬科企業有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、廣州市萬赫房地產有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、質押擔保		18年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬科企業股份有限公司、廈門寶呈眾 華置業有限責任公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19	552,994.46	抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、龍海市萬科 置業有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、福州市萬航 投資發展有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
	2024/9/28		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
	2024/10/17		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
	2024/10/30		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、杭州嘉樹置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
	2024/9/10		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、寧波萬駱置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、杭州南橋置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬科企業股份有限公司、寧波萬創產城發展有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19	552,994.46	抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、南通萬科投資有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、揚州萬維置業有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、上海國融華閱置業有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、武漢萬合興投資管理有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、大連弘潤置業有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、西安瀾岸酒店管理有限責任公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、鄭州市印譽商業管理有限責任公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否
萬科企業股份有限公司、長沙市萬龍房地產開發有限公司(共同借款人)	2024/7/3		2024/6/19		抵押擔保、 質押擔保		18年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬科企業股份有限公司、上海揚子江 航空地面服務有限公司(共同借款 人)	2024/7/3	23,100.00	2024/6/19	23,046.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	18年	否	否
萬科企業股份有限公司、河南民祥置 業有限公司(共同借款人)	2024/7/3	6,800.00	2024/6/19	6,784.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	18年	否	否
萬科物流發展有限公司	2024/7/12	11,500.00	2023/7/9	8,300.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否
萬科物流發展有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	20,750.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否
萬科物流發展有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	9,700.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否
萬科物流發展有限公司	2024/7/12	12,000.00	2023/7/9	6,905.70	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否
萬科物流發展有限公司	2024/7/12	30,000.00	2023/7/9	24,400.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否
萬科物流發展有限公司	2024/7/12	26,000.00	2023/7/9	22,400.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否
萬科物流發展有限公司	2024/7/12	25,000.00	2023/7/9	19,900.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否
萬科物流發展有限公司	2024/7/12	27,400.00	2023/7/9	24,200.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保方通過將持 有的項目公司股 權質押及資產抵 押等方式為本次 貸款提供擔保	10年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
北京萬科匯通置業有限公司、 北京萬科企業有限公司	2024/8/22	200,000.00	2024/8/23	0.00	質押擔保等	擔保方以其部分 應收款提供質押 擔保	擔保期限 至擔保範 圍內的所 有債務被 悉數清償 之日止	否	否
萬科企業股份有限公司、瀋陽萬科萬 西企業管理有限公司(共同借款人)	2025/6/23	121,700.00	2021/6/25	95,940.50	抵押擔保、 質押擔保	擔保人以持有的 股權提供質押擔 保、以持有的在 建工程提供抵押 擔保	8年	否	否
萬科企業股份有限公司、瀋陽萬科萬 西企業管理有限公司(共同借款人)	2024/9/5	50,000.00	2021/6/24	25,758.56	質押、 抵押擔保	擔保人分別以持 有的股權提供質 押擔保、以持有 的在建工程提供 抵押擔保	6年	否	否
萬科企業股份有限公司、南寧市萬科 城房地產有限公司(共同債務人)	2024/9/12	12,800.00	/	0.00	質押、 抵押擔保	擔保人分別以持 有的股權提供質 押擔保、以持有 的資產提供抵押 擔保	15年	否	否
深圳市泊寓融資租賃服務有限公司	2024/10/11	40,000.00	2024/3/29	20,000.00	抵押擔保	擔保人以持有的 資產提供質押擔 保	1年	否	否
北京綠城銀石置業有限公司	2024/11/7	228,000.00	2024/11/6	138,175.06	連帶責任 擔保、 股權質押	擔保人以持有的 被擔保方100% 股權提供質押擔 保	18年	否	否
上海美源光電材料有限公司	2024/11/27	20,000.00	2024/12/09	14,800.00	質押擔保	擔保人以持有的 被擔保方100% 股權提供質押擔 保	從質押合 同生效之 日起至主 合同項下 債權訴訟 時效屆滿 的期間	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
寧波萬嘉合實業有限公司	2024/11/27	20,000.00	2024/12/02	13,720.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保方100%股權提供質押擔保	從質押合同生效之日起至主合同項下債權訴訟時效屆滿的期間	否	否
徐州萬正置業有限公司、萬科企業股份有限公司(共同借款人)	2024/12/11	70,000.00	2024/12/10	40,215.00	質押擔保、抵押擔保	徐州萬正以持有的在建工程提供抵押、徐州萬惠以持有的徐州萬正100%股權提供質押	3年	否	否
河南天河惠弘房地產開發有限公司、萬科企業股份有限公司(共同借款人)	2024/12/11	35,000.00	2024/12/11	29,000.00	質押擔保、抵押擔保	河南天河惠弘以持有的在建工程提供抵押、鄭州萬科以持有的河南天河惠弘99%股權提供質押	4年	否	否
財榮有限公司	2024/12/30	53,402.33	/	0.00	質押擔保、一般保證責任	存款質押、股權質押	自擔保協議簽署之日起至所有實際、或有擔保責任已履行，且萬科置業(香港)向境外銀行發出通知90天後終止	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
APEX TREND LIMITED	2025/3/31	28,000.00	2024/10/25	28,000.00	質押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保方以賬 戶內存款提供質 押擔保	7年	否	否
Dynasty Holding Company Limited	2025/3/31	280,000.00	2023/12/14	0.00	質押擔保、 抵押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保方以股 權提供質押擔 保、以應收賬款 提供質押及抵押 擔保	3年	否	否
GMI Hangzhou Holdings, Inc	2025/3/31	30,000.00	2023/2/27	27,000.00	連帶責任擔保		3年	否	否
GMI Suzhou Holdings, Inc	2025/3/31	68,000.00	2023/2/27	57,800.00	抵押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保人以資 產提供抵押擔保	3年	否	否
Intense Sunshine Limited (烈陽有限公司)	2025/3/31	97,206.09	2022/6/24	96,575.97	質押擔保、 抵押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保人以資 產提供抵押擔 保、以股權提供 質押擔保	4年	否	否
沃爾瑪亞洲房地產開發(惠州) 有限公司	2025/3/31	39,661.60	2020/3/4	39,456.16	質押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保人以應 收賬款、股權提 供質押擔保	5.8年	否	否
沃爾瑪亞洲房地產開發(珠海) 有限公司	2025/3/31	920.00	2020/3/27	910.00	連帶責任擔保		5.8年	否	否
南昌匯賢商業管理有限公司	2025/3/31	920.00	2020/1/13	910.00	質押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保方以股 權提供質押擔 保、以應收賬款 提供質押擔保	6年	否	否
Lotus Real Estate I Investment Limited	2025/3/31	37,200.00	2023/1/17	33,480.00	連帶責任擔保		3年	否	否
Lotus Real Estate Investment Limited	2025/3/31	37,149.81	2022/7/6	37,341.79	質押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保方以股 權提供質押擔保	3年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
江陰尚正企業管理有限公司	2025/3/31	4,000.00	2022/7/19	1,950.00	質押擔保、 抵押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保人提供 應收賬款、資 產、權益等抵押 或質押擔保	3年	否	否
馬鞍山領程商貿有限公司	2025/3/31		2022/7/7	1,950.00			3年	否	否
SCPG Holdings Co.Ltd(印力集團 控股有限公司)	2025/3/31	180,000.00	2023/4/3	166,000.00	質押擔保、 抵押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保人以資 產或租金收入提 供抵押質押擔保	3年	否	否
TRADE ROUTE INVESTMENTS LIMITED(業程投資有限公司)	2025/3/31	22,548.56	2023/2/28	20,797.06	連帶責任擔保		3年	否	否
常熟印力商業管理有限公司	2025/3/31	45,000.00	2024/3/4	42,750.00	質押擔保、 連帶責任擔保	部分擔保方以股 權提供質押擔保	15年	否	否
佛山市深國投商用置業有限公司	2025/3/31	105,800.00	2021/11/5	22,178.88	連帶責任擔 保、一般保證 擔保		18年	否	否
佛山市順德區深國投商用置業有限 公司	2025/3/31		2021/11/5	42,785.46			18年	否	否
杭州匯澤置業有限公司	2025/3/31	51,000.00	2023/12/29	70,892.00	連帶責任擔保		15年	否	否
杭州匯澤置業有限公司	2025/3/31	33,000.00	2024/1/10	45,918.44	連帶責任擔保		14年	否	否
杭州深國投企業管理有限公司	2025/3/31	10,000.00	2023/2/27	9,000.00	連帶責任擔保		3年	否	否
惠州市深國投商用置業有限公司	2025/3/31	8,600.00	2024/10/25	4,554.00	連帶責任擔保		7年	否	否
南京深國投商用置業有限公司	2025/3/31	12,800.00	2023/1/17	11,520.00	連帶責任擔保		3年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
寧波深園投商用置業有限公司	2025/3/31	118,200.00	2023/4/19	109,500.00	質押擔保	擔保人以持有的 股權提供質押擔 保	18年	否	否
蘇州印力企業管理有限公司	2025/3/31	22,000.00	2023/2/27	17,700.00	質押擔保、 連帶責任擔保	擔保人以持有的 股權提供質押擔 保	3年	否	否
天津鼎德置業有限公司	2025/4/26	142,500.00	2022/4/2	111,177.36	連帶責任保證擔 保、一般擔保責 任、質押擔保	部分擔保人以持 有的股權提供質 押擔保	18年	否	否
武漢深瑞置業有限公司	2025/3/31	100,000.00	2023/8/31	85,640.00	連帶責任擔保		15年	否	否
西安君邦置業有限公司	2025/4/15	95,000.00	2024/3/4	90,750.00	質押擔保、 連帶責任擔保	擔保人以持有的 股權提供質押擔 保	18年	否	否
西安亞建商業運營管理有限公司	2025/3/31	14,000.00	2023/2/28	12,320.00	連帶責任擔保		3年	否	否
印力商用置業有限公司	2025/3/31	359,000.00	2024/3/20	347,269.70	質押擔保、 連帶責任擔保	擔保人以應收賬 款提供質押擔保	15年	否	否
南通映尚置業有限公司	2025/3/31	46,000.00	2019/12/20	26,450.00	連帶責任擔保		11年	否	否
上海築浦信息技術有限公司	2025/3/31	2,000.00	2024/12/5	1,000.00	連帶責任擔保		1年	否	否
上海印力企業管理有限公司	2025/4/22	1,000.00	2025/4/29	1,000.00	連帶責任擔保		4年	否	否
印力商用置業有限公司	2025/4/22	10,000.00	2025/4/24	5,500.00	連帶責任擔保		4年	否	否
印力商用置業有限公司	2025/6/4	51,000.00	2025/6/4	51,000.00	質押擔保、 連帶責任擔保	擔保人以自身資 產提供抵押擔保	6年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
佛山市南海區萬喆房地產開發有限公司、深圳市萬禮達投資有限公司(共同借款人)	2025/3/31	162,000.00	2022/7/27	143,800.00	質押擔保	擔保人以持有的股權提供質押擔保	5年	否	否
深圳禮達萬利投資有限公司	2025/3/31	140,000.00	2022/6/29	117,445.38	連帶責任 擔保、抵押擔保	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	4年	否	否
深圳市萬緯物流投資有限公司	2025/1/4	51,500.00	2025/1/8	43,950.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保人以持有的資產、股權、經營收入提供擔保	至主合同 項下債權 訴訟時效 屆滿之日 止	否	否
寧波萬緯冷鏈物流有限公司	2025/1/4	17,400.00	2025/3/21	2,800.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	至主合同 項下債權 訴訟時效 屆滿之日 止	否	否
深圳市泊瀾租賃服務有限公司	2025/1/10	108,000.00	2024/12/20	108,000.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	30年	否	否
深圳市萬緯物流投資有限公司	2025/1/16	80,800.00	2025/1/17	70,700.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保人以資產、股權、租金收入提供擔保	至主合同 項下債權 訴訟時效 屆滿之日 止	否	否
東莞市萬虹房地產有限公司、萬科企業股份有限公司(共同借款人)	2025/1/23	42,100.00	2025/1/22	48,650.00	抵押擔保	擔保人以持有的資產提供抵押擔保	15年	否	否
珠海市萬彩繽紛房地產有限公司	2025/1/25	13,500.00	2025/1/17	13,500.00	質押擔保	擔保人以持有的被擔保人100%股權提供質押擔保	18年	否	否

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物(如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬緯物流發展有限公司	2025/3/14	7,200.00	2025/3/18	6,900.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保人已持有的 資產、股權提供 擔保	5年	否	否
萬緯物流發展有限公司	2025/3/14	27,800.00	2024/12/20	27,550.00	抵押擔保、 質押擔保	擔保人已持有的 資產、股權提供 擔保	3年	否	否
萬緯物流發展有限公司	2025/3/14	48,100.00	2025/1/16	46,369.50	抵押擔保、 質押擔保	擔保人已持有的 資產、股權提供 擔保	10年	否	否
昆明萬緯昆華物流有限公司、昆明 萬投資有限公司(共同借款人)	2025/3/14	6,500.00	2025/1/8	6,500.00	抵押擔保	擔保人以持有的 資產提供抵押擔 保	10年	否	否
徐州萬欣置業有限公司、萬科企業股 份有限公司(共同借款人)	2025/6/17	30,100.00	2025/6/17	30,100.00	質押擔保	擔保人以持有的 被擔保人100% 股權提供質押擔 保	15年	否	否
石獅和安物流有限公司	2025/6/17	12,000.00	2025/3/31	11,800.00	質押擔保、 抵押擔保、 連帶責任擔保	擔保人以持有的 被擔保人100% 股權提供質押擔 保、以所持物業 提供抵押擔保	18年	否	否
連江宏晟冷链物流有限公司	2025/6/17	13,200.00	2025/3/31	12,930.00	質押擔保、 抵押擔保、 連帶責任擔保	擔保人以持有的 被擔保人100% 股權提供質押擔 保、以所持物業 提供抵押擔保	18年	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(C1)			1,195,380.2	報告期內對子公司擔保實際發生額合計(C2)				1,169,181.38	
報告期末已審批的對子公司擔保額度合計(C3)			7,317,497.59	報告期末對子公司實際擔保餘額合計(C4)				5,988,167.68	

第五節 重要事項

單位：人民幣萬元

公司擔保總額(即前三大項的合計)			
報告期內審批擔保額度合計(A1+B1+C1)	2,646,113.47	報告期內擔保實際發生額合計(A2+B2+C2)	2,375,233.77
報告期末已審批的擔保額度合計(A3+B3+C3)	10,430,848.57	報告期末實際擔保餘額合計(A4+B4+C4)	8,632,172.11
實際擔保總額(即A4+B4+C4)佔公司淨資產的比例			42.59%
其中：			
為股東、實際控制人及其關聯方提供擔保的餘額(D)			/
直接或間接為資產負債率超過70%的被擔保對象提供的債務擔保餘額(E)			5,409,448.13
擔保總額超過淨資產50%部分的金額(F)			/
上述三項擔保金額合計(D+E+F)			5,409,448.13
對未到期擔保合同，報告期內發生擔保責任或有證據表明有可能承擔連帶清償責任的情況說明(如有)			/
違反規定程序對外提供擔保的說明(如有)			/

註：

- 1、擔保對象為財榮有限公司的兩筆擔保中，合作方按其在項目中5%的權益比例提供反擔保。除此之外，上表所列擔保事項不存在其他反擔保。
- 2、部分擔保同時存在公司及其他子公司提供擔保的情形，為避免重複統計，僅在公司對子公司提供的擔保中列示及統計。
- 3、涉及外幣的相關金額以國家外匯管理局公布的2025年6月30日人民幣匯率中間價換算為人民幣。

- 2、**違規對外擔保情況**
公司報告期無違規對外擔保情況。

(三) 委託理財

單位：人民幣萬元

具體類型	委託理財的資金來源	委託理財發生額	未到期餘額	逾期未收回的金額
銀行理財產品	自有資金	630,000	1,386.47	-
	合計			-

單項金額重大或安全性較低、流動性較差、不保本的高風險委託理財具體情況

☐ 適用 ☒ 不適用

委託理財出現預期無法收回本金或存在其他可能導致減值的情形

☐ 適用 ☒ 不適用

(四) 其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事項的說明

無。

十四、公司子公司重大事項

無。

第六節 股本變動及股東情況

一、股本變動情況

(一) 公司股份變動情況表(截至2025年6月30日)

股份類別	2024年12月31日		增減變動		2025年6月30日	
	數量(股)	比例	發行新股(股)	其他(股)	數量(股)	比例
一、有限售條件股份						
1. 國家及國有法人持股						
2. 境內法人持股						
3. 境內自然人持股	7,260,668	0.06%	0	+536,236	7,796,904	0.07%
4. 外資持股						
有限售條件股份合計	7,260,668	0.06%	0	+536,236	7,796,904	0.07%
二、無限售條件股份						
1. 人民幣普通股	9,716,935,865	81.45%	0	-536,236	9,716,399,629	81.44%
2. 境外上市外資股	2,206,512,938	18.49%	0	0	2,206,512,938	18.49%
無限售條件股份合計	11,923,448,803	99.94%	0	-536,236	11,922,912,567	99.93%
三、股份總數	11,930,709,471	100.00%	0	0	11,930,709,471	100.00%

(二) 限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	上年末 限售股數	報告期解除 限售股數	報告期增加 限售股數	期末 限售股數	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,546,209	0	0	5,546,209	擔任公司董事、監事、高級管理人員	按照《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第10號——股份變動管理》規定執行
解凍	1,239,484	0	+413,161	1,652,645		
韓慧華	105,750	0	0	105,750		
劉肖	118,200	0	+39,400	157,600		
朱旭	104,100	0	+34,700	138,800		
祝九勝	146,925	0	+48,975	195,900		
合計	7,260,668	0	+536,236	7,796,904		

註：公司股本變動原因是報告期內公司董事、監事、高管發生了變動。詳見「第四節公司治理、環境和社會」之「三、公司董事、監事、高級管理人員變動情況」。

第六節 股本變動及股東情況

二、證券發行與上市情況

☐ 適用 ☒ 不適用

三、公司股東數量及持股情況（截至2025年6月30日）

（一）股東情況表

單位：股

2025年6月30日		535,537戶		2025年7月31日		522,030戶	
股東總數		(其中A股535,465戶，H股72戶)		股東總數		(其中A股521,960戶，H股70戶)	
前10名股東持股情況							
股東名稱	股東性質	持股比例	報告期末持有的 普通股數量	報告期內 增減變動情況	持有有限售 條件股份數量	質押或凍結 的股份數量	
深鐵集團	國有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0	
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,352,082	+30,410	0	0	
中央匯金資產管理有限責任公司	國有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0	
香港中央結算有限公司	境外法人	1.30%	154,885,054	-51,216,243	0	0	
招商財富資管－招商銀行－招商財富 －招商銀行－德贏1號專項資產 管理計劃	基金、理財產品等	1.23%	146,255,820	0	0	0	
中國證券金融股份有限公司	境內一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0	
中國工商銀行股份有限公司 －華泰柏瑞滬深300交易型開放式 指數證券投資基金	基金、理財產品等	1.02%	121,702,527	+4,197,600	0	0	

第六節 股本變動及股東情況

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股比例	報告期末持有的普通股數量	報告期內增減變動情況	持有有限售條件股份數量	質押或凍結的股份數量
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	基金、理財產品等	0.73%	86,859,889	+33,260,400	0	0
中國建設銀行股份有限公司－易方達滬深300交易型開放式指數發起式證券投資基金	基金、理財產品等	0.72%	86,440,000	+5,379,200	0	0
中國工商銀行股份有限公司－華夏滬深300交易型開放式指數證券投資基金	基金、理財產品等	0.53%	63,388,090	+9,508,900	0	0
戰略投資者或一般法人因配售新股成為前10名股東的情況		不適用				
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。					
上述股東涉及委託／受託表決權、放棄表決權情況的說明	不適用					
參與融資融券業務股東情況說明	不適用					
前10名股東中存在回購專戶的特別說明（如有）	不適用					

第六節 股本變動及股東情況

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售 條件股份數量	股份種類
深鐵集團	3,242,810,791	人民幣普通股(A股)
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,352,082	境外上市外資股(H股)
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	人民幣普通股(A股)
香港中央結算有限公司	154,885,054	人民幣普通股(A股)
招商財富資管－招商銀行－招商財富－招商銀行 －德贏1號專項資產管理計劃	146,255,820	人民幣普通股(A股)
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	人民幣普通股(A股)
中國工商銀行股份有限公司－華泰柏瑞滬深300交易型 開放式指數證券投資基金	121,702,527	人民幣普通股(A股)
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易 型開放式指數證券投資基金	86,859,889	人民幣普通股(A股)
中國建設銀行股份有限公司－易方達滬深300交易型 開放式指數發起式證券投資基金	86,440,000	人民幣普通股(A股)
中國工商銀行股份有限公司－華夏滬深300交易型 開放式指數證券投資基金	63,388,090	人民幣普通股(A股)

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

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

註3： 上表中A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。



第六節 股本變動及股東情況

截至2025年6月30日，公司總股數為11,930,709,471股，其中A股9,724,196,533股，H股2,206,512,938股。

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

☐ 適用 ☒ 不適用

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

☐ 適用 ☒ 不適用

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

☐ 是 ☒ 否

（二）控股股東和實際控制人情況

公司不存在控股股東及實際控制人，報告期內該情況無變化。

第六節 股本變動及股東情況

(三) 香港《證券與期貨條例》(「證券及期貨條例」)規定的主要股東持股情況

截至2025年6月30日，就本公司董事所知，按照證券及期貨條例相關規定，除本公司董事或最高行政人員以外，公司主要股東擁有公司權益或淡倉情況如下：

股東名稱	身份(權益類別)	股份數量(股)	權益性質	股份類別	佔公司已發行	佔公司已發行	佔公司
					A股股本 總額的比例	H股股本 總額的比例	已發行股本 總額的比例
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.35%	-	27.18%
上海寧泉資產管理有限公司	投資經理	178,765,400	好倉	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員)根據《證券與期貨條例》和《聯交所上市規則》應披露權益或淡倉等情況。

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

報告期內，本公司根據中國相關規則，在2022年7月2日最後披露A股相關回購安排屆滿三年之前，於2025年6月將72,955,922股A股庫存股在深交所全部出售。明細包括：(i)於2025年6月10日，以平均價每股約人民幣6.6295元，出售22,000,000股庫存A股，總對價為人民幣145,848,226.8元；(ii)於2025年6月11日，以平均價每股約人民幣6.57元，出售30,100,000股庫存A股，總對價為人民幣197,887,700元；(iii)於2025年6月12日，以平均價每股約人民幣6.5元，出售20,855,922股庫存A股，總對價為人民幣135,606,797.16元。該等本公司收到的總額人民幣479,342,723.96元，在扣除交易費用後，已用於補充公司運營資金。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股(聯交所上市規則定義)。

報告期內，萬物雲已自聯交所合計回購4,250,000股萬物雲H股，佔萬物雲總股本(不包含庫存股份)的比例為0.37%，已支付的總金額為84,866,975港元(不含交易費用)。於2025年6月30日，萬物雲將上述回購H股股份作為庫存股持有。

第六節 股本變動及股東情況

四、董事和高級管理人員持股變動

報告期內，公司董事、監事及高級管理人員於本公司持股情況如下：

姓名	職務	期初 持股數(股)	變動(股)	期末 持股數(股)	期末持股 佔總股份數 的比例
解凍	原監事會主席	1,652,645	0	1,652,645	0.0139%
郁亮	董事、執行副總裁	7,394,945	0	7,394,945	0.0620%
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	141,000	0	141,000	0.0012%
劉肖	原執行副總裁、首席運營官	157,600	0	157,600	0.0013%
祝九勝	原董事、總裁、首席執行官	195,900	0	195,900	0.0016%
朱旭	原董事會秘書	138,800	0	138,800	0.0012%
合計		9,680,890	0	9,680,890	0.0811%

註： 1. 除上述之外，截至本報告期末現任其他董事、高級管理人員未持有公司股份。

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

五、控股股東或實際控制人變更情況

公司無實際控制人、控股股東。

六、優先股相關情況

報告期公司不存在優先股。

第七節 債券相關情況

一、企業債券

☐ 適用 ☒ 不適用

二、公司債券

☒ 適用 ☐ 不適用

(一) 公司債券基本信息

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第三期)(品種二)	22萬科06	149976	2022年7月7日至2022年7月8日	2022年7月8日	2029年7月8日	50,000	3.70%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	深交所
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種二)	22萬科02	149815	2022年3月3日至2022年3月4日	2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%		
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)(品種二)	20萬科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%		
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)	21萬科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%		
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種二)	21萬科04	149478	2021年5月19日至2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%		

第七節 債券相關情況

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種二)	21萬科06	149568	2021年7月23日至2021年7月26日	2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	深交所
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)	22萬科04	149931	2022年6月2日至2022年6月6日	2022年6月6日	2029年6月6日	65,000	3.53%		
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第四期)	22萬科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%		
萬科企業股份有限公司2023年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)	23萬科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%		

投資者適當性安排(如有)

公司債券面向符合《公司債券發行與交易管理辦法》規定且在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司開立合格A股證券賬戶的專業投資者公開發行

適用的交易機制

集中競價交易和大宗交易方式

是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施

不適用

(二) 逾期未償還債券

☐ 適用 ☒ 不適用

公司不存在逾期未償還債券本金或利息的情形。

(三) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

☒ 適用 ☐ 不適用

報告期內及截至本報告披露日前，根據公司實際情況及市場環境，公司行使了20萬科02、20萬科04、22萬科03、20萬科06及22萬科05發行人贖回選擇權，並將前述公司債券從深交所摘牌。

(四) 報告期內信用評級結果調整情況

☐ 適用 ☒ 不適用

截至本報告出具日，公司的國內信用評級維持穩定。中誠信國際信用評級有限責任公司和聯合資信評估股份有限公司維持本集團主體信用等級AAA，評級展望「穩定」。

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

☒ 適用 ☐ 不適用

報告期內，公司發行的公司債券未提供擔保。

公司債券的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流以及融資。

報告期內，公司債券的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

第七節 債券相關情況

三、非金融企業債務融資工具

✓ 適用 □ 不適用

(一) 非金融企業債務融資工具基本信息

單位：萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2022年度第三期綠色中期票據	22萬科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%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	中國銀行間市場交易商協會
萬科企業股份有限公司2022年度第四期中期票據	22萬科MTN004	102282715	2022年12月13日-2022年12月14日	2022年12月15日	2025年12月15日	200,000	3.00%		
萬科企業股份有限公司2022年度第五期中期票據	22萬科MTN005	102282785	2022年12月26日-2022年12月27日	2022年12月28日	2025年12月28日	370,000	3.00%		
萬科企業股份有限公司2023年度第一期中期票據	23萬科MTN001	102381014	2023年4月20日-2023年4月21日	2023年4月23日	2026年4月23日	200,000	3.11%		
萬科企業股份有限公司2023年度第二期中期票據	23萬科MTN002	102381172	2023年5月10日-2023年5月11日	2023年5月12日	2026年5月12日	200,000	3.10%		
萬科企業股份有限公司2023年度第三期中期票據	23萬科MTN003	102381399	2023年6月13日-2023年6月14日	2023年6月15日	2026年6月15日	200,000	3.07%		
萬科企業股份有限公司2023年度第四期中期票據	23萬科MTN004	102381621	2023年7月5日-2023年7月6日	2023年7月7日	2026年7月7日	200,000	3.07%		

投資者適當性安排(如有)

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

適用的交易機制

詢價交易、請求報價和點擊成交

是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施

不適用

(二) 逾期未償還債券

☐ 適用 ☒ 不適用

(三) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

☐ 適用 ☒ 不適用

(四) 報告期內信用評級結果調整情況

☐ 適用 ☒ 不適用

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

☒ 適用 ☐ 不適用

報告期內，公司發行的非金融企業債務融資工具未提供擔保。

非金融企業債務融資工具的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流以及融資。報告期內，非金融企業債務融資工具的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

四、可轉換公司債券

☐ 適用 ☒ 不適用

報告期公司不存在可轉換公司債券。

五、報告期內合併報表範圍虧損超過上年末淨資產10%

☐ 適用 ☒ 不適用

六、截至報告期末公司近兩年的主要會計數據和財務指標

☐ 適用 ☒ 不適用

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

Deloitte.

德勤

致萬科企業股份有限公司董事會

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

引言

我們已審閱載於第85至116頁的萬科企業股份有限公司(「貴公司」)及其子公司的簡明綜合財務報表，包括截至2025年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須按照上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列示該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據審閱之結果，對該等簡明綜合財務報表出具結論，並按照雙方所協定的應聘書條款僅向全體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

其他事宜

該等簡明綜合財務報表所載截至2024年6月30日止六個月期間的可資比較簡明綜合損益表、可資比較簡明損益及其他全面收益表、可資比較簡明權益變動表及可資比較簡明現金流量表以及相關附註乃摘錄自經另一名核數師審閱的 貴集團截至2024年6月30日止六個月期間的中期財務資料，該核數師於2024年8月30日就中期財務資料發表無保留結論。於2024年12月31日的比較簡明綜合財務狀況表摘錄自 貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表，該報表由同一名核數師審核，並於2025年3月31日對該等報表發表無保留意見。

德勤•關黃陳方會計師事務所

執業會計師

香港

2025年8月22日

第八節 中期財務報告 簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
收入	3(a)	105,323,304	142,778,764
成本		(99,943,570)	(133,124,838)
毛利		5,379,734	9,653,926
其他收益淨額	4	1,340,704	232,975
銷售及營銷開支		(3,164,105)	(4,105,721)
管理費用		(4,339,392)	(4,735,988)
扣除轉回後的貿易及其他應收款項的減值虧損		(301,770)	(2,097,093)
其他開支		(721,312)	(853,772)
經營虧損		(1,806,141)	(1,905,673)
租賃負債費用		(345,881)	(411,118)
融資成本	5(a)	(3,696,855)	(2,728,222)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		(804,830)	496,205
稅前虧損	5	(6,653,707)	(4,548,808)
所得稅	6	(4,211,276)	(3,971,937)
期內虧損		(10,864,983)	(8,520,745)
以下人士應佔：			
— 本公司股東		(11,946,574)	(9,852,500)
— 非控股權益		1,081,591	1,331,755
期內虧損		(10,864,983)	(8,520,745)
每股虧損(人民幣元)			
— 基本及攤薄	8	(1.01)	(0.83)

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第八節

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
期內虧損	(10,864,983)	(8,520,745)
其他全面(開支)/收益		
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
— 公允價值儲備變動淨額(不可劃轉)	(219,765)	(62,614)
分佔聯營公司其他全面收益/(開支)	50,380	(59,992)
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	104,271	(86,014)
現金流量對沖：		
— 對沖儲備變動淨額	—	31,832
分佔聯營公司其他全面(開支)/收益	(1,400,268)	578,898
期內其他全面(開支)/收益	(1,465,382)	402,110
期內全面開支總額	(12,330,365)	(8,118,635)
以下人士應佔：		
— 本公司股東	(13,397,812)	(9,472,096)
— 非控股權益	1,067,447	1,353,461
期內全面開支總額	(12,330,365)	(8,118,635)

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告 簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	34,495,741	35,805,404
投資物業	10	151,169,761	156,183,275
無形資產及商譽		9,516,093	9,505,500
於聯營公司及合營公司的權益		109,569,173	115,568,568
生物資產		238,775	253,894
其他金融資產		1,920,564	2,168,552
其他非流動資產	12	4,355,093	5,195,548
遞延稅項資產		43,955,086	44,067,041
		355,220,286	368,747,782
流動資產			
存貨及其他合約成本	13	466,121,526	523,136,311
合約資產		12,337,821	12,801,245
貿易及其他應收款項	14	286,453,113	293,234,909
其他流動資產		13,865	176,748
已抵押及受限制存款		4,654,701	4,153,473
現金及現金等價物	15	69,347,563	84,009,392
		838,928,589	917,512,078
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	261,621,929	294,957,855
合約負債		158,003,116	192,361,113
銀行貸款及金融機構借款	17	128,076,162	123,188,569
應付債券	18	27,992,307	36,942,119
租賃負債		1,790,312	1,887,943
即期稅項		63,588,948	69,724,218
		641,072,774	719,061,817
流動資產淨值		197,855,815	198,450,261
總資產減流動負債		553,076,101	567,198,043

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第八節 簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	17	178,051,319	178,886,209
應付債券	18	16,243,321	24,113,132
租賃負債		15,753,855	16,892,986
遞延稅項負債		5,037,748	5,348,730
撥備		420,548	1,327,118
其他非流動負債	19	16,408,767	1,775,205
		231,915,558	228,343,380
淨資產			
		321,160,543	338,854,663
股本及儲備			
股本	20	11,930,709	11,930,709
庫存股份	21	—	(1,291,800)
儲備		179,510,106	192,027,579
本公司股東應佔權益總額			
		191,440,815	202,666,488
非控股權益			
		129,719,728	136,188,175
總權益			
		321,160,543	338,854,663

於2025年8月22日獲董事會批准及授權刊發。

郁亮
董事

王蘊
董事

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告 簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔以下各項										
	股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	公允 價值儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2025年1月1日之結餘(未經審計)	11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	126,227,537	(3,113,313)	(1,319,234)	297,951	44,137,873	202,666,488	136,188,175	338,854,663
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	(11,946,574)	(11,946,574)	1,081,591	(10,864,983)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(1,281,853)	(169,385)	-	-	(1,451,238)	(14,144)	(1,465,382)
期內全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	(1,281,853)	(169,385)	-	(11,946,574)	(13,397,812)	1,067,447	(12,330,365)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431,186	431,186
收購子公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,999	1,999
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	-	29,916	-	29,916	(1,573,882)	(1,543,966)
出售子公司部分權益	-	-	-	-	-	-	1,663,216	-	1,663,216	448,115	2,111,331
出售子公司(附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,437,209)	(1,437,209)
向非控股權益宣派股息(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,923,903)	(1,923,903)
出售庫存股	-	1,291,800	(812,793)	-	-	-	-	-	479,007	-	479,007
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,482,200)	(3,482,200)
於2025年6月30日之結餘(未經審計)	11,930,709	-	24,983,972	126,227,537	(4,395,166)	(1,488,619)	1,991,083	32,191,299	191,440,815	129,719,728	321,160,543

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第八節 簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔以下各項											
	股本	庫存股份	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	對沖儲備	公允 價值儲備 (不可劃轉)	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日之結餘(未經審計)	11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	126,227,537	(3,261,902)	(182,437)	(1,303,106)	(747,455)	93,616,302	250,784,613	152,148,918	402,933,531
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,852,500)	(9,852,500)	1,331,755	(8,520,745)
期內其他全面收益(開支)	-	-	-	-	471,177	31,832	(122,605)	-	-	380,404	21,706	402,110
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	471,177	31,832	(122,605)	-	(9,852,500)	(9,472,096)	1,353,461	(8,118,635)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	541,674	541,674
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,136,320	1,136,320
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	360,221	-	360,221	(3,559,349)	(3,199,128)
出售子公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	5,826	-	5,826	91,120	96,946
出售子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(552,594)	(552,594)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,601,763)	(4,601,763)
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,179,146)	(3,179,146)
於2024年6月30日之結餘(未經審計)	11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	126,227,537	(2,790,725)	(150,605)	(1,425,711)	(381,408)	83,763,802	241,678,564	143,378,641	385,057,205

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告 簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
經營活動		
經營所產生現金	2,390,667	3,468,165
已付所得稅	(5,429,371)	(8,644,490)
經營活動所用現金淨額	(3,038,704)	(5,176,325)
投資活動		
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	3,461,785	2,466,270
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(1,213,139)	(2,468,000)
投資活動所產生其他現金流量	595,460	4,977,250
投資活動所得現金淨額	2,844,106	4,975,520
融資活動		
已付股息及利息	(8,223,387)	(9,180,600)
銀行貸款、金融機構、股東及債券借款所得款項	31,643,549	59,993,298
償還銀行貸款、金融機構、股東及債券借款	(36,197,686)	(52,377,663)
融資活動所用其他現金流量	(1,554,342)	(5,293,604)
融資活動所用現金淨額	(14,331,866)	(6,858,569)
外匯匯率變動的影響	(135,365)	102,958
現金及現金等價物減少淨額	(14,661,829)	(6,956,416)
於1月1日之現金及現金等價物(附註15)	84,009,392	96,942,577
於6月30日之現金及現金等價物(附註15)	69,347,563	89,986,161

1. 編製基準

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

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

截至2025年6月30日止六個月，本集團產生本公司普通股股東應佔淨虧損人民幣119.5億元。於2025年6月30日，本集團的流動銀行貸款、其他借款及債券為人民幣1,553.7億元，而其現金及現金等價物為人民幣693.5億元。

鑒於該等情況，本公司管理層於評估本集團是否有充足財務資源持續經營時，已考慮本集團未來的流動資金及其可用融資來源，並編製本集團現金流量預測，其涵蓋自2025年6月30日起計至少12個月的期間。現金流量預測乃基於管理層對若干未來事件的判斷及假設，其實現將取決於本集團未來計劃的成功實現以及措施的實施。主要如下：

- (i) 本集團將繼續加快物業銷售，並積極採取措施改善銷售所得款項的收款情況。
- (ii) 本集團將採取積極措施盤活現有資產，加快收回應收款項。
- (iii) 本集團將優化其業務經營，退出股權投資，推進戰略聚焦及資源整合，回收投資資金。
- (iv) 本集團將持續與商業銀行和其他金融機構協商，通過債務續期、再融資及新增融資方式緩解運營資金壓力。同時，本集團亦將積極借助政策，適時拓展資本市場融資渠道。於2025年7月，本集團提取新增銀行貸款人民幣5.6億元並結清到期債務人民幣74.4億元。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準(續)

(v) 自2025年1月起，本公司大股東深圳市地鐵集團有限公司(「**深鐵集團**」)提供貸款人民幣238.8億元。

(vi) 本集團將於節約資本開支的同時，積極實施成本及開支控制措施。

在充分評估本集團目前正在實施或計劃實施的上述措施後，本公司董事於批准簡明綜合財務報表時合理預期本集團擁有充足資源，至少在自2025年6月30日起計的十二個月內可繼續營運及在正常業務過程中償還債務。因此，本公司董事於編製簡明綜合財務報表時繼續採納持續經營會計基準。

2. 會計政策

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

除採用國際財務報告準則會計準則修訂本所導致的新增會計政策外，截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所呈列者一致。

應用國際財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈並於本集團2025年1月1日開始之年度期間強制生效之以下國際財務報告準則會計準則修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

國際會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

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

3. 收入及經營分部

(a) 收入

本集團的主要業務是在中國境內開發及銷售物業。

各重要收入類別的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
客戶合約收入		
— 物業銷售與相關服務	77,754,396	115,097,368
— 物業管理與相關服務	17,090,172	15,999,403
— 建造合約	1,528,869	3,793,848
— 其他服務	3,713,033	3,268,260
	100,086,470	138,158,879
其他來源之收入		
— 投資物業租金總收入	5,236,834	4,619,885
	105,323,304	142,778,764

本集團客戶分散，不存在與單個客戶交易金額超過本集團收入10%的情況。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 收入及經營分部(續)

(b) 經營分部

(i) 分部信息

截至2024年12月31日止財政年度下半年，本集團對於開發經營業務的組織架構進行了調整，明確了各業務單位及職能部門設置，進一步加強了對開發經營業務的管理。因此，本集團根據內部組織結構、管理要求及內部報告制度確定了物業開發經營業務和物業管理業務共兩大報告分部，並對截至2024年6月30日止六個月分部報告進行重述。

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

(ii) 分部業績及資產

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

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

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

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

3. 收入及經營分部(續)

(b) 經營分部(續)

(ii) 分部業績及資產(續)

分部間銷售乃參考外部人士就相若交易收取之價格定價。

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

截至2025年6月30日止六個月

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

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

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

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

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

截至2024年6月30日止六個月

來自外部客戶之收入，未扣除銷售稅	120,269,722	15,999,403	136,269,125
分部間收入	562,513	1,630,958	2,193,471

呈報分部收入，未扣除銷售稅	120,832,235	17,630,361	138,462,596
---------------	-------------	------------	-------------

呈報分部利潤	788,500	1,046,459	1,834,959
--------	---------	-----------	-----------

呈報分部資產	1,241,328,616	36,759,526	1,278,088,142
--------	---------------	------------	---------------

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 收入及經營分部(續)

(b) 經營分部(續)

(iii) 呈報分部收入、損益、資產對賬

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
收入		
呈報分部收入	98,055,237	138,462,596
對銷分部間收入	(1,535,141)	(2,193,471)
未分配的收入	8,803,208	6,509,639
綜合收入	105,323,304	142,778,764
虧損		
呈報分部虧損／利潤	(2,774,602)	1,834,959
對銷分部間利潤	(47,067)	(473,907)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(804,830)	496,205
股息收益	9,565	24,739
其他開支淨額	(3,036,773)	(6,430,804)
除稅前綜合虧損	(6,653,707)	(4,548,808)
資產		
呈報分部資產	1,040,453,116	1,278,088,142
對銷分部間應收款項	(567,275,312)	(599,255,791)
未分配資產	720,971,071	744,003,761
綜合資產	1,194,148,875	1,422,836,112

4. 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
利息收益	843,541	1,064,627
股息收益	9,565	24,739
沒收客戶按金及賠償	197,669	189,310
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	191,253	1,065,513
先前持有子公司權益於失去控制權時的收益	—	47,615
先前持有聯營公司權益於獲得控制權時的收益	—	47,645
出售其他流動資產的收益淨額	36,032	32,769
出售非流動資產的收益／(虧損)淨額	7,176	(2,546,209)
金融資產／負債公允價值變動	(73,036)	(9,035)
匯兌(虧損)／收益淨額	(49,463)	63,912
其他	177,967	252,089
	1,340,704	232,975

5. 稅前虧損

稅前虧損乃(扣除)／計入以下各項後達致：

(a) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
借款成本	6,911,400	6,796,790
減：資本化至存貨、物業及在建工程的借款成本	(3,214,545)	(4,068,568)
	3,696,855	2,728,222

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

5. 稅前虧損(續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
折舊及攤銷	5,306,443	4,433,878
貿易及其他應收款項之減值虧損	301,770	2,097,093
投資物業之減值虧損	31,337	—
於聯營公司權益之減值虧損	—	83,592
存貨成本(附註13)	80,705,832	112,680,352
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(114,440)	(89,867)

6. 綜合損益表內所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	1,932,870	452,124
土地增值稅撥備	2,489,827	3,513,104
預扣稅	3,651	27,176
	4,426,348	3,992,404
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(215,072)	(20,467)
	4,211,276	3,971,937

7. 股息

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

8. 每股收益

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計)	2024年 (未經審計)
虧損(人民幣千元)：		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔期內虧損	11,946,574	9,852,500
股份數目(千股)：		
用於計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	11,857,753	11,857,753

附註：回購的72,955,992股股份已自2025年1月1日及2024年1月1日用於計算普通股加權平均數的已發行普通股中扣除。

9. 物業、廠房及設備

於截至2025年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備減少人民幣1,309,663,000元(截至2024年6月30日止六個月：減少人民幣2,826,718,000元)，乃由於出售資產。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

10. 投資物業

投資物業變動分析如下：

	截至2025年6月30日 止六個月		截至2024年6月30日 止六個月	
	已竣工物業 人民幣千元 (未經審計)	在建物業 人民幣千元 (未經審計)	已竣工物業 人民幣千元 (未經審計)	在建物業 人民幣千元 (未經審計)
成本：				
於1月1日	169,294,459	11,234,770	132,158,703	17,276,042
新增租賃	319,571	—	89,772	—
建築成本增加	—	87,609	—	409,290
合併範圍變化	(3,395,414)	—	(649,576)	—
由存貨及其他轉入	1,816,788	—	3,066,322	—
完成後轉撥	1,015,307	(1,015,307)	695,375	(695,375)
處置	(236,868)	—	(519,483)	(5,464,666)
終止租賃	(967,537)	—	(313,018)	—
匯兌調整	(53,565)	—	58,907	—
於6月30日	167,792,741	10,307,072	134,587,002	11,525,291
累計折舊：				
於1月1日	24,200,148	—	21,098,446	—
合併範圍變化	(231,774)	—	(179,623)	—
本期計提	3,204,120	—	2,551,730	—
處置	(17,134)	—	(423,326)	—
終止租賃	(391,867)	—	(61,766)	—
匯兌調整	(10,584)	—	10,361	—
於6月30日	26,752,909	—	22,995,822	—
減值：				
於1月1日	145,806	—	120,763	—
本期計提	31,337	—	—	—
於6月30日	177,143	—	120,763	—
賬面值：				
於1月1日	144,948,505	11,234,770	110,939,494	17,276,042
於6月30日	140,862,689	10,307,072	111,470,417	11,525,291

11. 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
按折舊成本列賬的物業、廠房及設備		
— 租賃土地(附註i)	3,952,657	4,031,555
— 租賃供自用的物業(附註ii)	1,292,963	1,359,381
	5,245,620	5,390,936
按折舊成本列賬的投資物業		
— 租賃土地(附註i)	45,925,001	45,674,006
— 租賃供賺取租金收入的物業(附註ii)	13,807,218	15,125,906
	59,732,219	60,799,912
	64,977,839	66,190,848

附註：

(i) 租賃土地

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

(ii) 租賃物業

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

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

12. 其他非流動資產

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
收購及物業開發預付款項(附註)	3,354,935	3,372,234
其他	1,000,158	1,823,314
	4,355,093	5,195,548

附註：該等結餘主要包括為獲取土地及其他物業開發就土地開發項目支付的款項。

13. 存貨及其他合約成本

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
擬發展物業	86,230,781	91,713,616
在建物業	256,694,531	300,843,121
已完工待售物業	117,134,405	123,914,049
其他	2,458,824	2,538,654
合約成本	3,602,985	4,126,871
	466,121,526	523,136,311

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
已售存貨賬面價值	75,591,985	110,752,453
存貨撇減	5,113,847	1,927,899
	80,705,832	112,680,352

14. 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項(扣除虧損撥備)(附註i)	9,340,120	8,129,618
應收聯營公司／合營公司及其他主體款項(附註ii)	109,602,679	111,223,778
應收其他債務人款項(附註iii)	105,946,079	110,201,474
其他應收款項(扣除虧損撥備)	215,548,758	221,425,252
預付款項(扣除虧損撥備)	61,564,235	63,680,039
	286,453,113	293,234,909

附註：

- (i) 於報告期末，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項(扣除虧損撥備)的賬齡基於貿易應收款項確認日期分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年內	7,074,996	6,203,679
1至3年	1,761,561	1,532,781
超過3年	503,563	393,158
	9,340,120	8,129,618

- (ii) 於2025年6月30日，應收聯營公司／合營公司和其他公司款項包括應收聯營公司款項人民幣21,144百萬元和應收合營公司款項人民幣45,161百萬元(2024年12月31日：人民幣21,646百萬元和人民幣46,379百萬元)。其中，應收聯營公司／合營公司款項人民幣15,053百萬元(2024年12月31日：人民幣16,858百萬元)按市場利率計息、無抵押且須於要求時償還。應收該等聯營公司及合營公司的利息收益為人民幣348百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣459百萬元)。其餘應收聯營公司／合營公司和其他公司款項為無抵押、免息且須於要求時償還。
- (iii) 應收其他債務人款項主要包括收購土地支付的保證金和應收若干子公司非控股股東的款項。管理層評估應收其他債務人中若干長期未收回的保證金後，按照預期可回收金額進行了減值撥備。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

15. 現金及現金等價物

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
銀行存款及手頭現金	69,347,563	84,009,392

截至報告期末，於徽商銀行（本集團的聯營公司）持有的銀行存款餘額為人民幣73.5百萬元（2024年12月31日：人民幣58.8百萬元）。

16. 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項及應付票據（附註i）	136,231,609	160,033,042
其他應付款項及應計費用（附註ii）	75,586,936	84,044,262
應付聯營公司款項（附註iii）	18,141,080	18,869,395
應付合營公司款項（附註iii）	29,791,942	30,072,855
預收款項	1,835,749	1,890,662
衍生金融工具	34,613	47,639
衍生金融工具	261,621,929	294,957,855

附註：

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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
於一年內	128,934,820	152,523,088
超過一年	7,296,789	7,509,954
總計	136,231,609	160,033,042

(ii) 其他應付款項及應計費用包括子公司非控股權益及其他方就各自的物業開發項目的墊款以及股東借款。除人民幣2,647百萬元（2024年12月31日：人民幣2,306百萬元）的第三方款項以及人民幣939百萬元股東借款（2024年12月31日：無）以市場利率計息外，結餘為免息、無抵押及於要求時償還。

(iii) 應付聯營公司及合營公司款項人民幣312百萬元（2024年12月31日：人民幣235百萬元）乃以市場利率計息、無抵押及於要求時償還。本年度利息開支為人民幣1百萬元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣2百萬元）。餘下應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

17. 銀行貸款及金融機構借款

2025年6月30日			
	銀行貸款 人民幣千元 (未經審計)	金融 機構借款 人民幣千元 (未經審計)	總計 人民幣千元 (未經審計)
即期			
有抵押	64,344,260	17,665,328	82,009,588
無抵押	33,820,789	11,238,946	45,059,735
應付利息	1,006,839	—	1,006,839
	99,171,888	28,904,274	128,076,162
非即期			
有抵押	100,519,261	10,350,689	110,869,950
無抵押	65,501,369	1,680,000	67,181,369
	166,020,630	12,030,689	178,051,319
2024年12月31日			
	銀行貸款 人民幣千元 (經審計)	金融 機構借款 人民幣千元 (經審計)	總計 人民幣千元 (經審計)
即期			
有抵押	45,385,813	3,188,735	48,574,548
無抵押	47,066,312	26,484,700	73,551,012
應付利息	1,063,009	—	1,063,009
	93,515,134	29,673,435	123,188,569
非即期			
有抵押	98,789,848	3,556,321	102,346,169
無抵押	66,680,040	9,860,000	76,540,040
	165,469,888	13,416,321	178,886,209

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 銀行貸款及金融機構借款(續)

有抵押銀行貸款以總賬面值為人民幣147,412百萬元(2024年12月31日：人民幣138,363百萬元)的若干存貨、投資物業以及物業、廠房及設備作抵押或以若干子公司的股份權益或於未來租賃協議下的應收款項及學費作質押。

於2025年6月30日及2024年12月31日，須償還非即期計息貸款及借款如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年後但2年內	61,934,678	70,825,239
2年後但5年內	78,601,546	73,034,150
5年後	37,515,095	35,026,820
	178,051,319	178,886,209

18. 應付債券

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
即期		
根據中期票據(「中期票據」)計劃發行的債券(附註i)	—	3,521,959
人民幣公司債券(附註ii)	8,663,940	11,934,407
人民幣中期票據計劃(附註iii)	18,694,777	20,696,043
應付利息	633,590	789,710
	27,992,307	36,942,119
非即期		
根據中期票據計劃發行的債券(附註i)	9,298,027	9,508,379
人民幣公司債券(附註ii)	4,946,606	6,610,803
人民幣中期票據計劃(附註iii)	1,998,688	7,993,950
	16,243,321	24,113,132
	44,235,628	61,055,251

18. 應付債券(續)

附註：

- (i) 本集團的全資子公司萬科地產香港(「萬科地產香港」)設立一項中期票據計劃(「該計劃」)，其於香港聯交所上市。該等債券為無抵押，且按年利率3.15%至3.98%計息。於2025年6月30日，根據該計劃發行的非流動債券人民幣9,298百萬元可於兩年後但五年內償還。
- (ii) 本公司獲中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)批准向合資格投資者公開發行不超過人民幣330億元的公司債券。該等債券為無抵押，且按年利率2.90%至4.11%計息。於2025年6月30日，非流動債券人民幣4,447百萬元可於一年後但兩年內償還，及非流動債券人民幣500百萬元可於兩年後但五年內償還。
- (iii) 本集團根據中期票據計劃發行票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。該等債券為無抵押，且按年利率2.90%至3.20%計息。於2025年6月30日，根據該計劃發行的非流動債券人民幣1,999百萬元可於一年後但兩年內償還。

19. 其他非流動負債

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
股東借款(附註25(c))	14,595,860	—
其他(附註)	1,812,907	1,775,205
	16,408,767	1,775,205

附註：結餘主要指本集團代表業主委員會所持產生於物業管理分部的金額。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 股本

本公司股本變動詳情如下：

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

A股包括7,796,904股(2024年12月31日：7,260,668股)有轉讓限制的股份。

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

21. 庫存股

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團出售72,955,992股庫存股(截至2024年6月30日止六個月：無)並收到總代價(未扣除交易成本)人民幣479,343,000元。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股(2024年12月31日：72,955,992股)。

22. 承擔

未於財務報表計提撥備的於2025年6月30日尚未支付資本承擔如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
建設及開發合約	61,639,329	62,923,340
土地協議	683,026	1,504,857
	62,322,355	64,428,197

承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

23. 或然負債及財務擔保

截至報告期末，本集團就買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。未到期銀行擔保將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

本公司董事認為，本集團物業買方的該等財務擔保合約的公平值於初始確認時並不重大，以及本公司董事認為向客戶提供的財務擔保的信貸風險極低，原因為買方之過往可觀察違約比率較低及融資以物業作抵押且物業的市價高於擔保金額，因此，於2025年6月30日及2024年12月31日的報告期末因擔保合約產生的預期信貸虧損被認為不重大。

此外，本集團於日常業務過程中成為若干法律訴訟的被告及其他訴訟的原告。雖法律訴訟或其他訴訟等或有事項的結果目前尚無法確定，但管理層認為該等或有事項引致的責任不會對本集團的財務狀況或經營業績有重大不利影響。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

24. 金融工具之公允價值計量

公允價值計量及估值程序

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

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

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

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

本集團按經常性基準以公允價值計量的金融資產及金融負債的公允價值

於2025年6月30日

項目	於2025年 6月30日 公允價值 人民幣千元	於2025年6月30日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
非上市股本證券	1,017,543	—	—	1,017,543
非持作買賣用途上市證券	898,421	898,421	—	—
持作買賣用途上市股本證券	4,600	4,600	—	—
其他流動資產(附註)	13,865	588	—	13,277
經常性公允價值計量資產	1,934,429	903,609	—	1,030,820
衍生金融工具				
— 衍生合約	(34,613)	—	(34,613)	—
經常性公允價值計量負債	(34,613)	—	(34,613)	—

24. 金融工具之公允價值計量(續)

本集團按經常性基準以公允價值計量的金融資產及金融負債的公允價值(續)

於2024年12月31日

項目	於2024年 12月31日 公允價值 人民幣千元	於2024年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
非上市股本證券	1,031,983	—	—	1,031,983
非持作買賣用途上市證券	1,132,180	1,132,180	—	—
持作買賣用途上市股本證券	4,389	4,389	—	—
其他流動資產(附註)	176,748	874	—	175,874
經常性公允價值計量資產	2,345,300	1,137,443	—	1,207,857
衍生金融工具				
— 衍生合約	(47,639)	—	(47,639)	—
經常性公允價值計量負債	(47,639)	—	(47,639)	—

附註：按公允價值計量的其他流動資產指本集團的理財產品投資，乃按公允價值計入損益計量，而公允價值乃經由根據貼現現金流量法計算以釐定。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，第1層級與第2層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第3層級。

於2025年6月30日及2024年12月31日，除應付債券外本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其公允價值並無重大差異。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

25. 重大關聯方交易

除中期財務報告其他部分披露的交易外，其他重大關聯方交易詳情如下：

(a) 與主要管理人員的交易

本集團主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
短期僱員福利	3,204	4,870

(b) 已授出財務擔保

於2025年6月30日，本集團為若干聯營公司及合營公司借入的貸款提供若干擔保。未到期擔保金額為人民幣1,735百萬元(2024年12月31日：人民幣1,843百萬元)。

本公司董事認為，該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時並不重大，另外本公司董事認為向聯合營企業提供的財務擔保的信貸風險極低，原因是過往可觀察違約比率較低，因此，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的報告期末因擔保合約產生的預期信貸虧損被認為不重大。

(c) 與一名股東的交易

於2015年，本集團與深鐵集團合作開發深圳北站項目(「該等項目」)。本集團對該等項目投入人民幣1,075百萬元。於2025年6月30日，未償還應付餘額為人民幣1,921百萬元(2024年12月31日：人民幣10,228百萬元)。

於2020年，本集團與非控股股東深鐵集團的全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司共同成立佛山市南海區萬鐵房地產開發有限公司，以共同開發佛山南海新交通中轉站天空之城。於2025年6月30日，本集團於該項目的投資為人民幣27.89億元及未償還應收餘額為人民幣343百萬元(2024年12月31日：人民幣286百萬元)。

25. 重大關聯方交易(續)

(c) 與一名股東的交易(續)

於2020年，本集團與深鐵集團成立合營公司深圳地鐵萬科實業發展有限責任公司以共同收購及開發大灣區及其他主要城市以公共交通為主的開發項目。於2025年6月30日，本集團於該等項目的投資為人民幣25百萬元。

於2025年1月27日，本集團以代價人民幣13.5億元，將紅樹林灣物業發展項目的投資收益權及深圳地鐵萬科投資發展有限公司49%股權轉讓予深圳地鐵集團。

期內，本公司與深圳地鐵集團訂立貸款協議，據此深圳地鐵集團向本公司提供總額人民幣155.7億元之借款。貸款利率之定價基準為全國銀行間同業拆借中心公佈之一年期貸款市場報價利率(下稱「市場報價利率」)，浮動點數為市場報價利率減66或76個基點。於2025年6月30日，未償還餘額為人民幣155.4億元，其中人民幣27.9億元以本集團持有之萬物雲股份質押。

(d) 本集團支付的安全服務費

於本期間，本集團向本集團聯營公司深圳市萬禦安防服務科技有限公司和海南萬淨環衛科技服務有限公司支付安全服務費及其他費用為人民幣3,438百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣3,038百萬元)。

除上文所述者外，應收關聯方金額包括截至2025年6月30日及2024年12月31日應收聯營公司／合營公司及其他主體的金額。

26. 非調整報告期後事件

於2025年7月3日、2025年7月17日及2025年8月8日，深圳市地鐵集團有限公司向本集團提供借款，借款金額合計為人民幣83.07億元。

第八節 中期財務報告 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

27. 收購子公司

於本期間，本集團收購了若干子公司。被收購的子公司收購日期對本集團之資產及負債之合併影響如下：

	於收購日期 人民幣千元
流動資產	1,248,165
非流動資產	673,600
流動負債	(1,093,908)
非流動負債	(2,688)
非控股權益	(1,999)
歸屬於本集團的已收購淨資產	823,170
收購產生之商譽	174,728
總代價	997,898
過往年度就收購已付代價	(15,146)
期後應付代價	(589,270)
於期內已付代價	393,482
所購入現金及現金等價物總額	(51,386)
就過往年度收購已付代價	345,422
現金流出淨額	687,518

截至2025年6月30日止六個月，本集團購買若干個子公司，其主要業務為房地產開發、物業經營及物業服務等。董事認為購買該等子公司乃僅為購買其底層投資。

此外，本集團收購深圳市中洲物業管理有限公司(有限合夥)(「深圳中洲」)，並獲取控制權。本集團按照對價與按比例獲得可辨認資產和負債的公允價值差額確認商譽人民幣174,728,000元。深圳中洲主要從事物業管理服務，該收購旨在增加市場份額。

28. 出售子公司

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

該等出售對本集團之資產及負債之合併影響如下：

	於出售日期 人民幣千元
流動資產	1,618,005
非流動資產	5,308,139
流動負債	(1,865,340)
非流動負債	(1,044,709)
非控股權益	(1,437,209)
已售歸屬於本集團的淨資產	2,578,886
總代價	2,295,886
往年收到的出售代價	(1,599,059)
本期後應收的代價	(60,678)
已收取的代價，以現金支付	636,149
已出售現金及現金等價物	(319,928)
就往年出售事項收到的代價	69,817
現金流入淨額	386,038