

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10月30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；非執行董事黃力平先生、胡國斌先生及雷江松先生；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



万科企业股份有限公司

2025 年第三季度报告

证券代码：000002、299903 证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2025-137

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

重要内容提示：

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）董事会及董事、高级管理人员保证 2025 年第三季度报告（以下简称“本报告”）内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司第二十届董事会第二十六次会议审议并通过了本报告。张懿宸独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权沈向洋独立董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

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

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

除特别指明外，本报告所用记账本位币均为人民币，“报告期”指 2025 年 7-9 月。

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

一、主要财务数据

（一）主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

单位：元

	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入	56,065,111,037.90	-27.30%	161,388,415,447.04	-26.61%
归属于上市公司股东的净利润	(16,069,261,988.82)	-98.61%	(28,015,835,676.94)	-56.14%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	(14,895,113,980.02)	-117.30%	(26,486,137,179.55)	-83.07%
经营活动的现金流量净额	—	—	(5,889,347,829.66)	-21.49%
基本每股收益	-1.3469	-97.40%	-2.3578	-55.82%
稀释每股收益	-1.3469	-97.40%	-2.3578	-55.82%
加权平均净资产收益率（%）	-8.75%	下降 5.35 个百分点	-14.81%	下降 7.41 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产	1,136,594,565,755.29	1,286,259,859,765.82	-11.64%	
归属于上市公司股东的所有者权益	175,755,829,577.72	202,666,487,973.00	-13.28%	

注：计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数。

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）	-2.3482

（二）非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2025 年 7-9 月	2025 年 1-9 月
非流动资产处置损益	23,983,674.43	31,159,196.54
出售、处理部门或投资单位(损失)/ 收益	(110,458,493.47)	80,794,637.17
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	13,330,208.22	(14,108,508.18)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(1,406,254,231.91)	(1,968,400,866.80)
所得税影响额	33,287,614.06	(83,019,696.14)
少数股东权益影响额（税后）	271,963,219.87	423,876,740.02
合计	(1,174,148,008.80)	(1,529,698,497.39)

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义

界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐ 适用 ☒ 不适用

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

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	变动幅度	说明
交易性金融资产	1,698.71	17,674.81	-90.39%	银行理财产品到期
应收票据	855.16	1,885.95	-54.66%	票据结算金额减少
在建工程	107,682.14	153,903.50	-30.03%	工程竣工转入固定资产的影响
短期借款	2,349,268.62	1,597,306.20	47.08%	融资结构变化
合同负债	13,190,566.98	19,236,111.26	-31.43%	销售规模下降
应付职工薪酬	244,102.01	371,623.07	-34.31%	发放员工薪酬
其他流动负债	1,242,041.53	1,775,001.76	-30.03%	待转销项税减少
应付债券	1,149,235.58	2,411,313.23	-52.34%	兑付到期债券
预计负债	39,398.07	132,711.80	-70.31%	预提诉讼赔偿减少
其他非流动负债	2,747,281.00	177,520.47	1,447.59%	深铁集团提供了借款
库存股	-	(129,180.03)	-100.00%	库存股出售

项目	2025年1-9月	2024年1-9月	变动幅度	说明
税金及附加	694,116.41	1,003,185.65	-30.81%	开发业务结算规模及毛利率下降，对应结转土增税减少
投资收益	(296,201.92)	7,350.07	-4,129.92%	权益法确认联合营项目亏损
公允价值变动损益	(7,929.08)	(842.46)	-841.19%	金融工具公允价值变动影响
信用减值损失	(50,398.31)	(546,348.69)	90.78%	信用减值损失计提减少
资产减值损失	(1,433,778.21)	(201,149.04)	-612.79%	新增计提存货跌价准备
资产处置损益	3,115.92	(253,795.88)	101.23%	本期资产处置未形成亏损
营业外支出	232,662.36	144,041.88	61.52%	滞纳金增加
所得税费用	245,253.04	95,813.47	155.97%	部分子公司产生应税利润
少数股东损益	(22,082.32)	154,518.79	-114.29%	少数股东亏损

项目	2025 年 1-9 月	2024 年 1-9 月	变动幅度	说明
投资活动产生的现金流量净额	275,699.23	563,150.38	-51.04%	处置投资收到现金减少

二、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

三、股东信息

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

单位：股

报告期末普通股股东总数	493,176 户（A 股 493,108 户，H 股 68 户）	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深铁集团”）	国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,364,182	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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.44%	171,971,809	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
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
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.97%	115,786,227	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	0.72%	86,028,989	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	0.70%	83,775,400	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	0.52%	62,515,790	0	-	0

前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深铁集团	3,242,810,791	人民币普通股（A 股）
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,364,182	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	171,971,809	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	115,786,227	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	86,028,989	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	83,775,400	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	62,515,790	人民币普通股（A 股）
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用	

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

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

注 3：上表中 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2025 年 9 月 30 日，公司总股数为 11,930,709,471 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 2,206,512,938 股。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

四、重要事项

（一）房地产市场情况

全国新房销售和房地产开发投资仍面临压力。国家统计局数据显示，1-9 月全国新建商品房销售金额和房地产开发投资金额同比分别下降 7.9%和 13.9%。克而瑞数据显示，1-9 月百强房企销售操盘金额同比下降 11.8%。

房地产支持性政策持续出台。8 月，国务院会议强调要“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”；《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》提出“加快城市发展方式转型，推动城市高质量发展”。8 月份以来，北京、上海、深圳等城市陆续优化区域限购政策，对市场预期产生正向影响。

（二）本集团业务进展

前三季度本集团实现营业收入 1,613.9 亿元，权益净亏损 280.2 亿元，在经营上仍面临阶段性压力。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，改革化险工作稳步推进。但从未来趋势看，公司销售持续下滑，整体经营形势依然十分严峻，资金紧张局面进一步加剧，债务偿还面临较大压力。

在经营端，本集团前三季度按期保质完成 7.4 万套房的交付，通过“城市兴交付”行动持续提升交付服务品质；坚持积极销售，实现销售金额 1,004.6 亿元；完成 19 个项目的大宗交易，实现大宗交易签约金额 68.6 亿元；积极探索存量资产盘活路径，累计盘活优化及新增产能 178.4 亿；业务优化与退出有序推进，冰雪业务已与中旅集团完成签约，正在推进交割工作。前三季度，本集团经营服务业务全口径收入 435.7 亿元，同比增长 1.1%，经营效益保持在行业前列。

在融资端，本集团继续获得各类金融机构支持，除股东借款外，前三季度合并报表范围内新增融资和再融资 265 亿元，其中境内新增融资综合成本 3.44%，较 2024 年全年境内新增融资综合成本下降 6 个基点；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 291.3 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，本集团已完成 288.9 亿元公开债务的偿还。

本集团坚持融合发展的经营思路，强化内外部资源整合。集团持续与各地政府、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。万纬物流与深铁集团合作探索“轨道交通+机器人配送”场景，实现地铁无人配送，报告期内已完成二阶段试跑测试与硬件升级改良工作，将于四季度逐批量产交付上线。集团着力强化业务的协同发展，第三季度

泊寓联合万物梁行获取东莞潢涌项目一期人才公寓运营及物业管理，并协同深圳万科推进深圳老地方项目资产盘活；商业业务与酒店业务部分会员权益已互通落地，后续将在用户体验和感知上深度优化，实现商业与酒店会员全面融合，打造商业与酒店会员生态体系。

为适应行业发展新模式，支持战略目标与经营实现，报告期内本集团实施组织调整，强化总部定位与职能，精简地区公司管理层级，整合事业部资源，目前该工作仍在推进。

1、主要财务指标情况

第三季度本集团实现营业收入 560.7 亿元。其中，房地产开发业务结算面积为 299.7 万平方米，贡献营业收入 402.0 亿元。归属于上市公司股东的净亏损 160.7 亿元，主要原因是开发业务结算规模下滑、毛利率仍处低位、新增计提存货跌价准备以及部分资产交易和股权处置的交易价格低于账面值等。

1-9 月，本集团累计营业收入为 1,613.9 亿元；归属于上市公司股东的净亏损 280.2 亿元。其中，房地产开发业务结算面积为 833.3 万平方米，贡献营业收入 1,142.5 亿元。

1-9 月，本集团整体的税前毛利率为 9.6%，扣除税金及附加后的毛利率为 5.3%。其中，房地产开发业务的税前毛利率为 7.8%，税后毛利率为 2.0%。

截至报告期末，本集团持有的货币资金为 656.8 亿元；有息负债合计 3,629.3 亿元；资产负债率为 73.5%，较上年末下降 0.1 个百分点。

2、主要业务情况

（1）房地产开发

第三季度本集团实现合同销售面积 236.1 万平方米，合同销售金额 313.4 亿元，同比分别下降 39.7%和 41.8%。1-9 月，本集团累计实现合同销售面积 775.1 万平方米，合同销售金额 1,004.6 亿元，同比分别下降 41.8%和 44.6%。十一假期本集团取得良好销售表现，在无新盘加推的情况下，实现认购金额 47.7 亿，目标完成率 137%，16 家地区公司均完成认购目标。

截至 9 月底，本集团合并报表范围内有 1,321.6 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 1,548.1 亿元。

保障项目高品质交付。1-9 月，本集团合计完成 187 个项目、305 个批次、7.4 万套房的交付。围绕场景、服务、体验、品质四个维度，集团持续开展“城市兴交付”主题行动，实现从“保交付”向“精益交付”的升级。

新开项目表现良好，持续推动库存去化。前三季度，本集团 11 个首开项目均兑现投资承诺，平均销售去化率近 7 成，其中报告期内首开的广州万科檐屿城项目，首开销售套数为广州市前三。前三季度，本集团年初现房实现销售 202 亿元，年初准现房实现销售 206 亿元，车（位）商（铺）办（公）销售 130 亿元，共 109 个项目实现销售斩尾。集团积极推进全民经纪人分享家、直播、短视频、垂直类媒体等自有渠道获客模式，持续优化获客结构和营销费用，累计贡献销售超 205 亿元。

依托场景化落地与精细化设计，推动产品力升级。报告期内，本集团完成对产品体系和标准的迭代升级，已在新建项目中全面应用，同时通过市场优选及与优质供应商的联合共建研发，持续提升装修模块产品品质。广州檐屿城和花地湾傲璟 2 个项目，通过核心模块的场景化呈现，强化用户体验；长沙松湖天地·隐秀，系统性升级归家体系模块，打造高品质的社区商业和精致的景观园林，为客户创造高品质生活体验；合肥云映青澜项目通过归家体系、公区及架空层等空间场景模块营造，并打造高浓度公园商业配套，实现开盘即售罄。三季度引入厨房电器、智能家居等与装修模块相关的 59 款新产品，并通过方案技术优化、招采供应链整合、工艺工法调整等关键举措，实现产品品质和性价比优化。

坚持存量资源盘活为主的投资策略，优化产能结构。公司通过多种方式推进存量盘活，三季度盘活优化和新增产能 83.3 亿，其中 7 月新获取的石家庄万科公园隐秀项目，通过规划调整、方案优化等方式，实现盘活新增产能 28 亿。1-9 月，公司通过盘活累计优化和新增产能 178.4 亿，通过存量盘活回款 71.1 亿。前三季度，本集团累计获取项目 13 个，权益计容建筑面积 57.1 万平方米，权益地价约 28.1 亿元。

1-9 月，本集团实现新开工及复工计容面积 472.7 万平方米，占全年开复工计划的 70.7%；实现竣工计容面积 837.2 万平方米，占全年计划竣工面积的 59.2%。

截至 9 月底，本集团在建项目总建筑面积约 2,978.1 万平方米，权益建筑面积约 1,961.0 万平方米；规划中项目总建筑面积约 2,957.7 万平方米，权益建筑面积约 1,892.4 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，权益建筑面积合计约 338.6 万平方米。

（2）物业服务

依托服务品质与品牌影响力，持续拓展优质项目。在住宅领域，凭借“蝶城”战略的浓度优势，存量项目拓展稳步推进，万科物业前三季度新增年化饱和收入达 16.8 亿元，其中，通

过弹性定价体系新拓项目 41 个，对应 1.4 亿元年化饱和收入；商写业务方面，三季度在上海、西安、珠海等地拓展多个标杆项目，新增年化饱和收入 7.9 亿元。

推动社会责任与基础服务融合，加强居民健康安全的多维关怀。报告期内，万物云大力普及应急救援技能。截至 9 月底，累计已有超过 26,892 名在职员工获得 CPR（心肺复苏术）认证，在住宅区域配置的 AED（自动体外除颤器）超过 3,488 台，并已成功运用这些技能挽救生命 31 起，守护了业主与客户的安全。

“保值力”获得行业权威认可。报告期内，万科物业在中国房地产业协会与克而瑞联合发布的“保值力”系列测评中，荣获“2025 年中国房地产保值力卓越物业服务企业”奖项。

鉴于万物云在香港联合交易所有限公司上市，详细财务数据请见其后续披露的定期报告。

（3）租赁住宅

1-9 月，本集团租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 27.4 亿元，同比增长 4.4%。

管理规模持续领先。三季度，本集团旗下“泊寓”新拓展房源 7,608 间，新开业 10,089 间。截至 9 月底，泊寓共运营管理 28.0 万间长租公寓，其中 20.4 万间已开业，出租率 94.3%。泊寓积极响应国家纳保政策，所管理的租赁住宅中，有 13.3 万间纳入保障性租赁住房。

拓展渠道资源，深化高端产品线。泊寓在深化和各地国资平台合作的基础上，进一步丰富资源获取渠道，三季度新拓房源中，来自互联网、建材行业等非国企的房源占比达到 41%。持续深化中高端产品线打造，深圳“壹铭 101 公馆”作为产、建、运营一体的中高端项目，于 9 月开业，深受客户好评。

品牌价值获得广泛认可。中指研究院发布的《2025 中国房地产品牌价值研究报告》中，泊寓获评“2025 中国住房租赁领先品牌”、“2025 中国社区租赁领先品牌”；泊寓广州三元里旗舰店荣获“2025 中国住房租赁项目优秀品牌”。

（4）商业开发与运营

1-9 月，本集团商业开发与运营业务实现营业收入 62.1 亿元（含非并表收入）。截至报告期末，商业业务整体出租率为 92.1%。

客流和销售额保持增长。1-9 月，万科商业客流同店同比增长 5.0%，销售额同店同比增长 3.8%，商业会员数量达 4,538 万，同比增长 10.9%。

新项目顺利开业。郑州嵩南印象城于8月28日开业，项目以多元体验场景和特色户外空间赢得客户认可，开业当天实现出租率97%，开业率95%。伴随项目开业，华为双层高标店、必胜客社区概念店、KFC宠物主题店以及7-ELEVEN青年旗舰店也在当地实现首次亮相。

持续强化与各品牌方的共建共创。报告期内，盒马鲜生作为城市首店进驻靖江印象城与马鞍山印象汇，有效丰富了当地的消费场景。印力与麦当劳中国签署战略合作协议，同时进一步深化与百胜中国、NBA中国等知名品牌的合作关系，巩固品牌矩阵生态圈。

（5）物流仓储

1-9月，本集团物流仓储业务（含非并表项目）实现营业收入31.8亿元，同比增加7.4%。其中冷链营业收入16.8亿元，同比增长24.4%，高标库收入15.0亿元，同比下降6.8%。

开业规模行业领先，出租率保持行业较高水平。截至三季度末，万纬物流累计开业项目约148个，可租赁面积1,046万平方米，其中高标库可租赁面积845万平方米，稳定期出租率86%；冷链可租赁面积201万平方米，稳定期库容使用率70%。

聚焦重点行业做深做透，影响力持续提升。万纬物流聚焦茶饮、咖啡、餐饮与商超等行业，持续强化品牌影响力。三季度新拓4家茶咖头部品牌、15家餐饮品牌，今年以来已累计新拓20家茶咖品牌、34家餐饮品牌。

提升运营服务能力，扩大服务覆盖范围。前三季度，库内运营、运输等服务收入10.5亿元，同比提升39%。“万家配”业务基于全国“高标准、多温层”仓网，全国范围的一件代发服务订单量稳步爬升，前三季度累计发运1,950万单，是去年同期的3倍。

五、季度财务报表

（一）财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	65,677,132,971.18	88,162,865,022.03
交易性金融资产	16,987,125.05	176,748,124.89
应收票据	8,551,631.82	18,859,528.01
应收账款	9,588,403,887.99	8,110,758,258.05
预付款项	51,411,919,711.08	54,458,566,802.21
其他应收款	208,957,121,838.34	221,425,251,419.39
其中：应收利息	-	523,370.83
应收股利	27,973,495.96	65,137,259.06
存货	423,076,154,871.16	519,009,439,846.78
合同资产	12,456,772,761.17	12,801,245,178.27
其他流动资产	11,792,544,466.20	13,348,342,675.40
流动资产合计	782,985,589,263.99	917,512,076,855.03
非流动资产：		
长期股权投资	107,228,533,303.78	115,568,568,275.67
其他权益工具投资	1,266,644,975.64	1,132,179,595.89
其他非流动金融资产	1,020,158,214.56	1,036,372,838.15
投资性房地产	139,036,760,989.16	141,057,369,174.98
固定资产	20,126,066,607.31	20,610,539,756.61
在建工程	1,076,821,383.22	1,539,034,966.36
生产性生物资产	232,936,739.12	253,894,481.39
使用权资产	14,468,857,492.33	16,485,286,393.84
无形资产	7,840,300,654.39	8,297,476,648.81
商誉	5,708,536,321.66	5,540,441,585.68
长期待摊费用	7,490,770,321.13	7,964,030,248.24
递延所得税资产	43,454,274,851.18	44,067,040,555.17
其他非流动资产	4,658,314,637.82	5,195,548,390.00
非流动资产合计	353,608,976,491.30	368,747,782,910.79
资产总计	1,136,594,565,755.29	1,286,259,859,765.82
流动负债：		
短期借款	23,492,686,212.37	15,973,061,991.55
衍生金融负债	41,682,547.81	47,639,371.42
应付账款	131,133,791,633.23	160,033,042,049.19
预收款项	1,899,031,490.39	1,890,661,781.24
合同负债	131,905,669,822.98	192,361,112,557.18
应付职工薪酬	2,441,020,092.81	3,716,230,745.62

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应交税费	28,510,439,395.21	28,927,410,797.13
其他应付款	139,952,854,172.82	152,317,072,414.88
其中：应付利息	8,343,314.88	114,078,222.03
应付股利	304,218,827.60	274,312,637.46
一年内到期的非流动负债	127,893,234,690.83	146,045,568,389.92
其他流动负债	12,420,415,349.05	17,750,017,552.59
流动负债合计	599,690,825,407.50	719,061,817,650.72
非流动负债：		
长期借款	176,299,554,515.02	178,886,209,211.52
应付债券	11,492,355,848.64	24,113,132,319.88
租赁负债	15,253,579,298.13	16,892,985,753.90
预计负债	393,980,703.81	1,327,118,006.21
递延所得税负债	4,961,387,407.97	5,348,729,671.64
其他非流动负债	27,472,809,995.04	1,775,204,668.21
非流动负债合计	235,873,667,768.61	228,343,379,631.36
负债合计	835,564,493,176.11	947,405,197,282.08
所有者权益：		
股本	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积	26,926,740,032.37	26,097,738,072.68
减：库存股	-	(1,291,800,290.12)
其他综合收益	(5,451,193,782.02)	(4,435,568,813.87)
盈余公积	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润	16,122,037,002.18	44,137,872,679.12
归属于母公司所有者权益合计	175,755,829,577.72	202,666,487,973.00
少数股东权益	125,274,243,001.46	136,188,174,510.74
所有者权益合计	301,030,072,579.18	338,854,662,483.74
负债和所有者权益总计	1,136,594,565,755.29	1,286,259,859,765.82

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	161,388,415,447.04	219,894,827,698.98
其中：营业收入	161,388,415,447.04	219,894,827,698.98
二、营业总成本	167,600,034,578.73	224,614,207,005.19
其中：营业成本	145,920,289,137.58	199,000,132,929.58

项目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	6,941,164,136.48	10,031,856,454.59
销售费用	4,821,132,522.60	6,475,307,307.23
管理费用	4,505,788,779.14	4,812,634,266.67
研发费用	345,237,221.56	369,334,172.16
财务费用	5,066,422,781.37	3,924,941,874.96
其中：利息费用	6,043,563,173.52	5,102,106,810.36
利息收入	1,194,916,153.64	1,555,496,122.09
加：投资收益	(2,962,019,194.50)	73,500,670.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(3,107,996,107.01)	(209,062,832.47)
公允价值变动收益（损失以“（）”号填列）	(79,290,783.52)	(8,424,552.25)
信用减值损失（损失以“（）”号填列）	(503,983,078.60)	(5,463,486,945.66)
资产减值损失（损失以“（）”号填列）	(14,337,782,118.87)	(2,011,490,431.19)
资产处置收益（损失以“（）”号填列）	31,159,196.54	(2,537,958,833.09)
三、营业利润	(24,063,535,110.64)	(14,667,239,397.41)
加：营业外收入	606,030,205.99	667,682,314.39
减：营业外支出	2,326,623,631.32	1,440,418,771.11
四、利润总额	(25,784,128,535.97)	(15,439,975,854.13)
减：所得税费用	2,452,530,380.04	958,134,693.56
五、净利润	(28,236,658,916.01)	(16,398,110,547.69)
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“（）”号填列）	(28,236,658,916.01)	(16,398,110,547.69)
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	(28,015,835,676.94)	(17,943,298,450.09)
2. 少数股东损益	(220,823,239.07)	1,545,187,902.40
六、其他综合收益的税后净额	(1,021,025,234.91)	841,873,981.98
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(1,015,624,968.15)	860,200,300.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 其他权益工具投资公允价值变动	152,154,741.71	210,828,734.14
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	50,379,812.64	(59,991,800.56)
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	(1,400,267,881.65)	578,897,529.72
2. 现金流量套期储备	-	191,047,205.55
3. 外币财务报表折算差额	182,108,359.15	(60,581,368.35)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(5,400,266.76)	(18,326,318.52)

项目	本期发生额	上期发生额
七、综合收益总额	(29,257,684,150.92)	(15,556,236,565.71)
归属于母公司所有者的综合收益总额	(29,031,460,645.09)	(17,083,098,149.59)
归属于少数股东的综合收益总额	(226,223,505.83)	1,526,861,583.88
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-2.3578	-1.5132
（二）稀释每股收益	-2.3578	-1.5132

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	90,445,466,278.83	149,434,088,269.94
收到其他与经营活动有关的现金	16,459,518,759.49	11,920,274,181.18
经营活动现金流入小计	106,904,985,038.32	161,354,362,451.12
购买商品、接受劳务支付的现金	71,942,906,627.19	106,644,228,774.18
支付给职工以及为职工支付的现金	15,058,771,935.99	14,956,028,907.52
支付的各项税费	15,587,673,015.03	25,930,548,717.92
支付其他与经营活动有关的现金	10,204,981,289.77	18,671,206,075.28
经营活动现金流出小计	112,794,332,867.98	166,202,012,474.90
经营活动使用的现金流量净额	(5,889,347,829.66)	(4,847,650,023.78)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	673,178,652.58	2,755,713,489.08
取得投资收益收到的现金	2,224,826,624.02	3,494,796,205.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,501,429,821.49	2,471,137,203.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	943,469,128.91	1,326,335,636.27
收到其他与投资活动有关的现金	635,062,496.33	2,085,355,624.92
投资活动现金流入小计	7,977,966,723.33	12,133,338,158.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,654,555,437.24	4,113,345,500.37
投资支付的现金	628,553,518.27	2,037,279,038.73
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,388,569,206.18	304,825,494.88
支付其他与投资活动有关的现金	549,296,297.20	46,384,282.21

项目	本期发生额	上期发生额
投资活动现金流出小计	5,220,974,458.89	6,501,834,316.19
投资活动产生的现金流量净额	2,756,992,264.44	5,631,503,842.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	174,782,850.93	349,770,221.63
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	174,782,850.93	349,770,221.63
取得借款收到的现金	44,256,272,188.86	71,193,129,455.13
收到的其他与筹资活动有关的现金	479,342,723.96	-
筹资活动现金流入小计	44,910,397,763.75	71,542,899,676.76
归还投资支付的现金	1,430,771,205.14	7,308,430,531.83
偿还债务支付的现金	49,781,644,069.60	69,396,182,335.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,300,599,719.21	13,435,888,237.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,653,248,664.86	3,463,752,596.39
支付其他与筹资活动有关的现金	1,718,435,598.92	1,808,246,555.60
筹资活动现金流出小计	65,231,450,592.87	91,948,747,660.44
筹资活动使用的现金流量净额	(20,321,052,829.12)	(20,405,847,983.68)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(168,161,788.34)	7,047,948.77
五、现金及现金等价物净减少额	(23,621,570,182.68)	(19,614,946,215.94)
加：期初现金及现金等价物余额	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
六、期末现金及现金等价物余额	60,387,821,672.89	77,327,631,232.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（二）2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）审计报告

公司 2025 年第三季度报告之财务报表未经审计。

万科企业股份有限公司
董事会
二〇二五年十月三十日