

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，2026年3月31日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：非執行董事黃力平先生、胡國斌先生及雷江松先生；執行董事王蘊女士；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

财务报表及审计报告

2025年12月31日止年度

万科企业股份有限公司

财务报表及审计报告  
2025年12月31日止年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 6
合并资产负债表	7 - 8
母公司资产负债表	9
合并利润表	10 - 11
母公司利润表	12
合并现金流量表	13 - 14
母公司现金流量表	15
合并股东权益变动表	16 - 17
母公司股东权益变动表	18 - 19
财务报表项目附注	20 - 152

## 审计报告

德师报(审)字(26)第 P05529 号  
(第 1 页, 共 6 页)

万科企业股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了万科企业股份有限公司(以下简称“万科”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了万科 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于万科,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注(二)2 所述,万科 2025 年度发生归属于母公司股东的净亏损计人民币 886 亿元,且于 2025 年 12 月 31 日,万科合并财务报表中列报的短期借款、其他应付款中的股东借款及一年内到期的有息负债合计金额为人民币 1,606 亿元,现金及现金等价物余额为人民币 615 亿元。这些事项或情况,连同财务报表附注(二)2 所示的其他事项,表明存在可能导致对万科持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

### 四、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外,我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### 四、关键审计事项 - 续

##### 1、其他应收款预期信用损失的计量

如财务报表附注(五)5 所述, 2025 年 12 月 31 日, 万科在合并财务报表中列报的其他应收款的账面余额为人民币 2,371 亿元, 相应的坏账准备为人民币 617 亿元; 2025 年度, 万科在合并财务报表中确认计入损益的其他应收款坏账损失金额为人民币 337 亿元。管理层会考虑多种因素来预计与其他应收款相关的未来现金流量, 逐笔单项评估其预期信用损失金额。这些因素主要包括债务人的财务状况、与其他应收款相关的开发项目的状况及可实现价值等。上述这些因素均涉及重大的管理层判断和估计。由于其他应收款预期信用损失计量涉及重大的管理层判断, 且其存在固有不确定性, 因此我们将其他应收款预期信用损失计量确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与其他应收款预期信用损失评估相关的关键内部控制运行的有效性;
- 了解管理层评估其他应收款存在减值迹象的判断依据, 对管理层评估为存在减值迹象的其他应收款, 检查相关支持性证据, 包括评价对手方的资信状况、经营情况和还款能力或预计可收回金额等, 判断管理层计提坏账准备的合理性;
- 了解管理层在其他应收款预期信用损失评估中所运用的关键判断, 选取样本检查管理层评估预期信用损失时所采用的关键参数及假设, 并评价其适当性;
- 选取样本重新测算其他应收款预期信用损失的计算过程, 复核坏账准备金额计算的准确性。

##### 2、房地产开发项目存货的减值

如财务报表附注(五)6 所述, 2025 年 12 月 31 日, 万科在合并财务报表中列报的房地产开发项目存货的账面余额为人民币 3,978 亿元, 相应的存货跌价准备为人民币 266 亿元。万科对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量, 而可变现净值的确定需要管理层作出重大会计估计, 因此我们将房地产开发项目存货的减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

#### 四、关键审计事项 - 续

##### 2、房地产开发项目存货的减值 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与房地产开发项目存货减值相关的关键内部控制运行的有效性;
- 获取计算存货跌价准备的相关资料, 选取样本复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确;
- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形;
- 选取样本分析并评价管理层确定存货可变现净值时所使用数据的合理性, 主要包括:
  - 1) 对于已完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格)进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较;
  - 2) 对于未完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较。

##### 3、房地产销售收入的截止

如财务报表附注(五)42 所述, 2025 年度, 万科合并财务报表中列报的营业收入为人民币 2,334 亿元, 其中房地产销售收入为人民币 1,701 亿元。房地产销售收入占万科 2025 年度合并营业收入总额的 73%。根据万科的会计政策, 万科在客户取得房地产开发产品控制权时确认房地产销售收入。由于房地产销售收入金额对财务报表的重要性, 存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的风险, 因此我们将房地产销售收入的截止确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

#### 四、关键审计事项 - 续

##### 3、房地产销售收入的截止 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试和评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制运行的有效性;
- 检查房地产销售合同条款, 评价有关房地产销售收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的相关要求;
- 就资产负债表日前确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 实地检查项目是否已经达到交付状态, 以评价相关的房地产销售收入是否计入恰当的会计期间;
- 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 以评价相关房地产销售收入是否计入恰当的会计期间。

#### 五、其他信息

万科管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

#### 六、管理层和治理层对财务报表的责任

万科管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估万科的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算万科、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万科的财务报告过程。

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万科持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万科不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就万科中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P05529 号  
(第 6 页, 共 6 页)

七、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师  
(项目合伙人)

中国注册会计师

2026 年 3 月 31 日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(五)1	67,240,949,734.90	88,162,865,022.03
交易性金融资产	(五)2	68,016,700.87	176,748,124.89
应收票据		2,370,899.21	18,859,528.01
应收账款	(五)3	9,519,075,011.05	8,110,758,258.05
预付款项	(五)4	18,101,747,329.48	18,742,955,863.66
其他应收款	(五)5	175,414,176,354.39	221,425,251,419.39
其中：应收利息		-	523,370.83
应收股利		18,576,612.13	65,137,259.06
存货	(五)6	373,738,098,060.15	519,009,439,846.78
合同资产	(五)7	11,938,848,235.14	12,801,245,178.27
其他流动资产	(五)8	41,350,571,707.60	49,063,953,613.95
<b>流动资产合计</b>		<b>697,373,854,032.79</b>	<b>917,512,076,855.03</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	(五)9	106,911,961,220.41	115,568,568,275.67
其他权益工具投资	(五)10	1,271,854,282.09	1,132,179,595.89
其他非流动金融资产	(五)11	995,159,483.45	1,036,372,838.15
投资性房地产	(五)12	128,852,871,166.19	141,057,369,174.98
固定资产	(五)13	19,015,781,619.26	20,610,539,756.61
在建工程	(五)14	932,630,664.95	1,539,034,966.36
生产性生物资产	(五)15	216,117,733.53	253,894,481.39
使用权资产	(五)16	13,714,939,861.57	16,485,286,393.84
无形资产	(五)17	7,366,850,103.63	8,297,476,648.81
商誉	(五)18	5,703,660,521.23	5,540,441,585.68
长期待摊费用	(五)19	7,190,724,077.56	7,964,030,248.24
递延所得税资产	(五)20	27,581,569,527.43	44,067,040,555.17
其他非流动资产	(五)21	3,494,857,238.77	5,195,548,390.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>323,248,977,500.07</b>	<b>368,747,782,910.79</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,020,622,831,532.86</b>	<b>1,286,259,859,765.82</b>

附注为财务报表的组成部分

合并资产负债表 - 续

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(五)22	26,331,384,862.38	15,973,061,991.55
衍生金融负债	(五)23	8,701,565.65	47,639,371.42
应付账款	(五)24	130,631,844,311.66	160,033,042,049.19
预收款项		1,859,999,728.49	1,890,661,781.24
合同负债	(五)25	93,057,376,612.88	192,361,112,557.18
应付职工薪酬	(五)26	3,723,420,539.27	3,716,230,745.62
应交税费	(五)27	30,487,359,459.46	28,927,410,797.13
其他应付款	(五)28	133,735,785,207.25	152,317,072,414.88
其中：应付利息		49,193,448.78	114,078,222.03
应付股利		298,578,685.60	274,312,637.46
一年内到期的非流动负债	(五)29	136,650,283,100.60	146,045,568,389.92
其他流动负债	(五)30	8,711,792,075.11	17,750,017,552.59
<b>流动负债合计</b>		<b>565,197,947,462.75</b>	<b>719,061,817,650.72</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(五)31	157,185,809,950.29	178,886,209,211.52
应付债券	(五)32	11,295,348,685.75	24,113,132,319.88
租赁负债	(五)33	14,396,346,128.88	16,892,985,753.90
预计负债	(五)34	723,068,781.32	1,327,118,006.21
递延所得税负债	(五)20	4,697,757,860.49	5,348,729,671.64
其他非流动负债	(五)35	31,266,494,626.69	1,775,204,668.21
<b>非流动负债合计</b>		<b>219,564,826,033.42</b>	<b>228,343,379,631.36</b>
<b>负债合计</b>		<b>784,762,773,496.17</b>	<b>947,405,197,282.08</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	(五)36	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积	(五)37	26,984,529,825.69	26,097,738,072.68
减：库存股	(五)38	-	1,291,800,290.12
其他综合收益	(五)39	(3,818,953,525.90)	(4,435,568,813.87)
盈余公积	(五)40	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润(累计亏损)	(五)41	(44,418,597,816.52)	44,137,872,679.12
归属于母公司股东权益合计		116,905,224,808.46	202,666,487,973.00
少数股东权益		118,954,833,228.23	136,188,174,510.74
<b>股东权益合计</b>		<b>235,860,058,036.69</b>	<b>338,854,662,483.74</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,020,622,831,532.86</b>	<b>1,286,259,859,765.82</b>

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		848,785,562.84	911,239,043.23
其他应收款	(十五)1	372,927,574,212.25	423,075,784,302.16
其他流动资产		2,104,763.67	112,719,645.71
<b>流动资产合计</b>		<b>373,778,464,538.76</b>	<b>424,099,742,991.10</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	(十五)2	71,294,296,578.05	70,892,087,599.62
其他非流动金融资产		474,838,906.25	474,838,906.25
固定资产		12,314,833.39	14,434,833.26
其他非流动资产		267,039,418.16	267,039,418.16
<b>非流动资产合计</b>		<b>72,048,489,735.85</b>	<b>71,648,400,757.29</b>
<b>资产总计</b>		<b>445,826,954,274.61</b>	<b>495,748,143,748.39</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(十五)3	24,491,584,862.38	14,430,118,508.71
应付账款		135,589,802.33	179,545,338.86
应付职工薪酬		1,101,081,344.41	3,112,958,514.24
应交税费		-	76,315,101.26
其他应付款	(十五)4	96,918,858,424.55	114,087,307,993.87
一年内到期的非流动负债		85,997,058,539.39	111,240,845,038.66
其他流动负债		6,861,703.54	139,070,119.24
<b>流动负债合计</b>		<b>208,651,034,676.60</b>	<b>243,266,160,614.84</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(十五)5	90,240,971,734.75	84,981,117,367.72
应付债券	(十五)6	2,248,758,103.20	14,604,753,140.53
其他非流动负债		29,445,437,400.00	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>121,935,167,237.95</b>	<b>99,585,870,508.25</b>
<b>负债合计</b>		<b>330,586,201,914.55</b>	<b>342,852,031,123.09</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积		25,355,915,650.24	26,168,708,781.03
减：库存股		-	1,291,800,290.12
盈余公积		126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润(累计亏损)		(48,273,409,615.37)	(10,139,042,190.80)
<b>股东权益合计</b>		<b>115,240,752,360.06</b>	<b>152,896,112,625.30</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>445,826,954,274.61</b>	<b>495,748,143,748.39</b>

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

万科企业股份有限公司

财务报表

2025年12月31日止年度

合并利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入	(五)42	233,432,768,960.43	343,176,440,712.96
其中：营业收入		233,432,768,960.43	343,176,440,712.96
二、营业总成本	(五)42	211,347,291,770.88	308,264,871,439.50
其中：营业成本		211,347,291,770.88	308,264,871,439.50
税金及附加	(五)43	9,376,541,909.63	18,360,924,993.92
销售费用	(五)44	7,408,003,428.42	10,383,570,472.95
管理费用	(五)45	6,264,925,232.96	6,394,205,912.35
研发费用		444,030,295.44	507,843,764.61
财务费用	(五)46	7,580,393,725.08	5,938,735,987.29
其中：利息费用		8,501,508,726.70	7,446,693,379.53
利息收入		1,355,040,263.87	2,040,207,470.66
加：投资收益(损失以“()”填列)	(五)47	(5,840,978,800.58)	(2,859,267,580.74)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失以“()”填列)		(6,031,230,212.72)	(3,195,823,778.32)
公允价值变动收益(损失以“()”填列)	(五)48	(97,872,152.20)	(10,480,919.72)
信用减值损失(损失以“()”填列)	(五)49	(34,174,033,042.38)	(26,397,783,678.71)
资产减值损失(损失以“()”填列)	(五)50	(21,929,308,140.31)	(7,168,377,258.67)
资产处置收益(损失以“()”填列)		31,565,132.08	(2,534,174,985.11)
三、营业利润(亏损)		(70,999,044,405.37)	(45,643,796,280.61)
加：营业外收入	(五)51	763,910,102.08	935,906,280.64
减：营业外支出	(五)52	3,688,680,011.68	2,478,669,181.42
四、利润总额(亏损总额)		(73,923,814,314.97)	(47,186,559,181.39)
减：所得税费用	(五)53	17,886,276,786.52	1,517,375,220.94
五、净利润(净亏损)		(91,810,091,101.49)	(48,703,934,402.33)
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损)		(91,810,091,101.49)	(48,703,934,402.33)
2.终止经营净利润(净亏损)		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损)		(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)
2.少数股东损益		(3,253,620,605.85)	774,494,809.63

附注为财务报表的组成部分

合并利润表 - 续

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
六、其他综合收益的税后净额	(五)39	594,927,845.83	327,090,917.76
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		616,615,287.97	314,897,730.95
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下不能转损益的其他综合收益		261,633,150.05	(103,806,414.36)
(2)其他权益工具投资公允价值变动		170,367,049.32	87,678,052.43
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		(516,996,927.53)	825,732,249.98
(2)现金流量套期储备		-	182,436,772.22
(3)外币财务报表折算差额		701,612,016.13	(677,142,929.32)
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(21,687,442.14)	12,193,186.81
七、综合收益总额		(91,215,163,255.66)	(48,376,843,484.57)
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		(87,939,855,207.67)	(49,163,531,481.01)
(二)归属于少数股东的综合收益总额		(3,275,308,047.99)	786,687,996.44
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	(五)54	(7.45)	(4.17)
(二)稀释每股收益(元/股)	(五)54	(7.45)	(4.17)

附注为财务报表的组成部分

\_\_\_\_\_  
董事长：

\_\_\_\_\_  
主管会计工作负责人：

\_\_\_\_\_  
会计机构负责人：

母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十五)7	14,044,400.74	3,464,310,573.20
减：营业成本	(十五)7	-	239,135.86
税金及附加		7,418,912.88	53,151,290.97
管理费用		197,805,194.10	248,458,288.93
财务费用		4,402,262,691.24	3,217,955,163.02
其中：利息费用		7,527,213,394.92	8,890,563,801.41
利息收入		3,970,735,471.60	5,175,514,018.47
加：投资收益	(十五)8	14,571,984,578.39	8,923,259,468.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(105,744,912.72)	30,906,047.20
信用减值损失(损失以“()”填列)		(48,141,938,216.28)	(25,006,592,696.94)
资产处置收益(损失以“()”填列)		70,849.09	(1,782,662,544.79)
二、营业利润(亏损)		(38,163,325,186.28)	(17,921,489,078.42)
加：营业外收入		32,721,386.17	17,094,129.28
减：营业外支出		3,763,624.46	198,515.81
三、利润总额(亏损总额)		(38,134,367,424.57)	(17,904,593,464.95)
减：所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损)		(38,134,367,424.57)	(17,904,593,464.95)
(一)持续经营净利润(净亏损)		(38,134,367,424.57)	(17,904,593,464.95)
(二)终止经营净利润(净亏损)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(38,134,367,424.57)	(17,904,593,464.95)

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		123,239,167,039.96	200,998,272,604.11
收到其他与经营活动有关的现金	(五)56(1)	16,933,958,110.87	18,623,891,216.91
经营活动现金流入小计		140,173,125,150.83	219,622,163,821.02
购买商品、接受劳务支付的现金		91,645,543,035.22	145,629,660,406.43
支付给职工以及为职工支付的现金		18,589,950,465.46	19,583,037,877.67
支付的各项税费		19,518,108,611.18	31,891,015,654.88
支付其他与经营活动有关的现金	(五)56(1)	11,407,647,899.93	18,718,602,249.69
经营活动现金流出小计		141,161,250,011.79	215,822,316,188.67
经营活动产生的现金流量净额	(五)57(1)	(988,124,860.96)	3,799,847,632.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		956,046,580.50	3,628,291,924.18
取得投资收益收到的现金		2,528,766,336.86	4,247,740,633.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,633,599,874.88	3,704,232,617.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五)57(3)	1,458,169,281.63	2,086,556,345.13
收到其他与投资活动有关的现金	(五)56(2)	955,792,256.15	6,021,378,013.39
投资活动现金流入小计		9,532,374,330.02	19,688,199,533.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,195,091,544.28	4,519,612,174.60
投资支付的现金		794,846,493.09	2,629,422,004.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)57(2)	1,414,319,071.96	1,148,035,415.68
支付其他与投资活动有关的现金	(五)56(2)	439,155,463.82	582,000,333.60
投资活动现金流出小计		5,843,412,573.15	8,879,069,928.58
投资活动产生的现金流量净额		3,688,961,756.87	10,809,129,605.13

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表 - 续

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		212,003,726.93	484,321,515.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		212,003,726.93	484,321,515.25
取得借款收到的现金		49,346,319,709.08	77,807,134,938.11
收到其他与筹资活动有关的现金((五)38)		479,342,723.96	-
筹资活动现金流入小计		50,037,666,159.97	78,291,456,453.36
归还投资支付的现金		1,586,758,926.64	7,129,834,229.79
偿还债务支付的现金		56,603,589,457.03	79,020,294,640.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,550,346,446.36	17,169,043,020.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,984,534,410.81	3,881,285,212.89
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)56(3)	2,218,317,875.60	2,645,283,168.16
筹资活动现金流出小计		74,959,012,705.63	105,964,455,058.23
筹资活动产生的现金流量净额		(24,921,346,545.66)	(27,672,998,604.87)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(268,123,932.98)	130,835,774.46
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		(22,488,633,582.73)	(12,933,185,592.93)
加：年初现金及现金等价物余额	(五)57(4)	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)57(4)	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
收到其他与经营活动有关的现金		22,840,576,817.82	80,521,593,188.40
经营活动现金流入小计		22,840,576,817.82	80,521,593,188.40
支付给职工以及为职工支付的现金		81,829,338.26	88,255,244.08
支付的各项税费		61,380,750.17	242,212,742.15
支付其他与经营活动有关的现金		16,839,004,777.81	93,032,013,175.58
经营活动现金流出小计		16,982,214,866.24	93,362,481,161.81
经营活动产生的现金流量净额		5,858,361,951.58	(12,840,887,973.41)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		1,215,560,338.82	1,412,569,879.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		913.52	2,233,018,200.02
收到其他与投资活动有关的现金		2,270,547.84	119,613,012.34
投资活动现金流入小计		1,217,831,800.18	3,765,201,091.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		241,272.18	69,840.00
投资支付的现金		900,000.00	1,381,866,500.00
投资活动现金流出小计		1,141,272.18	1,381,936,340.00
投资活动产生的现金流量净额		1,216,690,528.00	2,383,264,751.71
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		34,420,385,866.88	53,709,364,096.07
收到其他与筹资活动有关的现金		479,342,723.96	-
筹资活动现金流入小计		34,899,728,590.84	53,709,364,096.07
偿还债务支付的现金		35,122,666,610.74	52,129,789,627.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,258,235,714.70	9,027,880,159.61
支付其他与筹资活动有关的现金		19,035,564.63	51,643,000.00
筹资活动现金流出小计		42,399,937,890.07	61,209,312,787.40
筹资活动产生的现金流量净额		(7,500,209,299.23)	(7,499,948,691.33)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(3,561,694.94)	880,574.30
<b>五、现金及现金等价物净增加(减少)额</b>		(428,718,514.59)	(17,956,691,338.73)
加：年初现金及现金等价物余额		440,672,404.15	18,397,363,742.88
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		11,953,889.56	440,672,404.15

附注为财务报表的组成部分

董事长：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本年发生额							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	1,291,800,290.12	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74	
二、本年初余额	11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	1,291,800,290.12	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74	
三、本年增减变动金额	-	886,791,753.01	(1,291,800,290.12)	616,615,287.97	-	(88,556,470,495.64)	(17,233,341,282.51)	(102,994,604,447.05)	
(一)综合收益总额	-	-	-	616,615,287.97	-	(88,556,470,495.64)	(3,275,308,047.99)	(91,215,163,255.66)	
(二)股东投入和减少资本	-	886,791,753.01	(1,291,800,290.12)	-	-	-	(8,165,751,024.82)	(5,987,158,981.69)	
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	1,292,467,864.16	1,292,467,864.16	
2.股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(9,458,218,888.98)	(9,458,218,888.98)	
3.其他	-	886,791,753.01	(1,291,800,290.12)	-	-	-	-	2,178,592,043.13	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	(5,792,282,209.70)	(5,792,282,209.70)	
1.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(5,792,282,209.70)	(5,792,282,209.70)	
四、本年年末余额	11,930,709,471.00	26,984,529,825.69	-	(3,818,953,525.90)	126,227,536,854.19	(44,418,597,816.52)	118,954,833,228.23	235,860,058,036.69	

附注为财务报表的组成部分

\_\_\_\_\_  
董事长：

\_\_\_\_\_  
主管会计工作负责人：

\_\_\_\_\_  
会计机构负责人：

合并股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年发生额							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	25,052,332,023.05	1,291,800,290.12	(4,750,466,544.82)	126,227,536,854.19	93,616,301,891.08	152,148,917,542.88	402,933,530,947.26	
二、本年初余额	11,930,709,471.00	25,052,332,023.05	1,291,800,290.12	(4,750,466,544.82)	126,227,536,854.19	93,616,301,891.08	152,148,917,542.88	402,933,530,947.26	
三、本年增减变动金额	-	1,045,406,049.63	-	314,897,730.95	-	(49,478,429,211.96)	(15,960,743,032.14)	(64,078,868,463.52)	
(一)综合收益总额	-	-	-	314,897,730.95	-	(49,478,429,211.96)	786,687,996.44	(48,376,843,484.57)	
(二)股东投入和减少资本	-	1,045,406,049.63	-	-	-	-	(8,715,655,415.80)	(7,670,249,366.17)	
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	7,500,915,070.27	7,500,915,070.27	
2.股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(16,216,570,486.07)	(16,216,570,486.07)	
3.其他	-	1,045,406,049.63	-	-	-	-	-	1,045,406,049.63	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	(8,031,775,612.78)	(8,031,775,612.78)	
1.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(8,031,775,612.78)	(8,031,775,612.78)	
四、本年年末余额	11,930,709,471.00	26,097,738,072.68	1,291,800,290.12	(4,435,568,813.87)	126,227,536,854.19	44,137,872,679.12	136,188,174,510.74	338,854,662,483.74	

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

人民币元

项目	本年发生额					股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润 (累计亏损)	
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30
二、本年年初余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30
三、本年增减变动金额	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	(38,134,367,424.57)	(37,655,360,265.24)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	(38,134,367,424.57)	(38,134,367,424.57)
(二)股东投入和减少资本	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	-	479,007,159.33
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2.其他	-	(812,793,130.79)	(1,291,800,290.12)	-	-	479,007,159.33
四、本年年末余额	11,930,709,471.00	25,355,915,650.24	-	126,227,536,854.19	(48,273,409,615.37)	115,240,752,360.06

附注为财务报表的组成部分

\_\_\_\_\_  
董事长：

\_\_\_\_\_  
主管会计工作负责人：

\_\_\_\_\_  
会计机构负责人：

万科企业股份有限公司

财务报表

2025年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年发生额					股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润 (累计亏损)	
一、上年年末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25
二、本年年初余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(17,904,593,464.95)	(17,904,593,464.95)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	(17,904,593,464.95)	(17,904,593,464.95)
四、本年年末余额	11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	1,291,800,290.12	126,227,536,854.19	(10,139,042,190.80)	152,896,112,625.30

附注为财务报表的组成部分

## (一) 公司基本情况

### 1、公司概况

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

### 2、财务报表批准报出日

本公司的合并及母公司财务报表于2026年3月31日已经本公司董事会批准。

## (二) 财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

### 2、持续经营

本集团2025年度归属于母公司股东的净亏损为人民币88,556,470,495.64元。于2025年12月31日,本集团合并财务报表中列报的短期借款、其他应付款中的股东借款及一年内到期的有息负债合计金额为人民币160,556,587,713.04元,现金及现金等价物余额为人民币61,520,758,272.84元,可使用的流动资金较为紧张。

本公司管理层已经对本集团的持续经营能力进行了评估。在进行评估时,考虑了有关未来按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》的规定,包括但不限于自资产负债表日起的十二个月的所有可利用信息,特别考虑了未来的流动资金及可动用的融资来源等,以评估本集团是否有充足财务资源持续经营,并编制了自2025年12月31日起12个月的现金流量预测。该现金流量预测基于管理层对若干未来事项的判断和假设,其实现将取决于本集团计划和正在执行的一系列计划和措施的顺利达成。主要计划及措施如下:

- (1) 本集团将持续加快物业去化,以及积极采取措施提高销售回款率;
- (2) 本集团将采取积极措施盘活各类存量资源,并加快回收各类应收款项;
- (3) 本集团将通过有序退出与主业关联度不高的业务和财务投资,推进战略聚焦和资源聚拢,回收股权投资资金;

## (二) 财务报表的编制基础 - 续

### 2、持续经营 - 续

- (4) 本集团将采取积极措施控制各项成本和费用及节约资本开支；
- (5) 本集团持续与商业银行、其他金融机构和其他各方协商，通过债务续期、再融资及新增融资方式，获得财务等多项支持，以缓解本集团运营资金压力。同时将积极借助政策，适时拓展资本市场融资渠道；
- (6) 2026年1月，本集团实现3只临期公开债展期方案高票通过(详见附注(十三)2)并获得大股东深圳市地铁集团有限公司(以下简称“深铁集团”)的股东借款人民币27.3亿元。本集团完成上述3只公开债的40%本金部分兑付并提供了信用增进措施。本集团将继续针对2026年4至12月到期公开债，制定后续展期方案，努力化解风险。

在充分考虑本集团上述正在或计划实施的各项措施基础上，管理层认为本集团在2025年12月31日起的至少12个月内以持续经营为基础编制本财务报表是适当的。然而，未来的事项或情况可能导致上述措施的实施存在重大不确定性，包括盘活存量资源和股权投资退出等措施的实施效果，债务续期、再融资及新增融资取决于本集团与商业银行、其他金融机构和其他各方的持续谈判，公开债务调整本息偿付安排的方案需通过债券持有人会议的批准。

若本集团未能够获得足够的营运资金以维持持续经营的财务报表编制基础，则须将本集团资产的账面价值调整至非持续经营基础下的价值，以及将非流动负债分类为流动负债。这些调整的影响并未反映在本财务报表中。

### 3、记账基础和计价原则

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

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

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

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

## (二) 财务报表的编制基础 - 续

### 3、记账基础和计价原则 - 续

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

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

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

## (三) 重要会计政策和会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

### 2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

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

### 4、记账本位币

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回金额	占本集团合并资产 0.5%以上
重要的应收款项核销	占本集团合并资产 0.5%以上
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	占本集团合并资产 1%以上
重要的在建工程项目	占本集团合并资产 1%以上
账龄超过 1 年或逾期的重要应付款项	占本集团合并负债 1%以上
账龄超过 1 年的重要合同负债	金额人民币 100,000 万元以上
报告期内账面价值发生重大变动的合同负债金额	占本集团合并负债 1%以上
重要的联合营公司	单项长期股权投资账面价值占本集团合并资产 5%以上
重要的非全资子公司	非全资子公司资产总计占本集团合并资产 5%以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

6.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

6.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

**(三) 重要会计政策和会计估计 - 续**

**6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续**

**6.2 非同一控制下的企业合并及商誉 - 续**

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

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

**7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法**

**7.1 控制的判断标准**

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

**7.2 合并财务报表的编制方法**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

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

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

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

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

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益应当在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

##### 7.2 合并财务报表的编制方法 - 续

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

#### 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)“17.3.2.按权益法核算的长期股权投资”。

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

#### 9、现金及现金等价物的确定标准

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**10、外币业务和外币财务报表折算**

**10.1 外币业务**

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

**10.2 外币财务报表折算**

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、外币业务和外币财务报表折算 - 续

10.2 外币财务报表折算 - 续

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

11、金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.1 金融资产的分类、确认与计量

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

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

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

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

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

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

11.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

11.2 金融工具减值

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

*11.2.1 信用风险显著增加*

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)；
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)；
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.2 金融工具减值 - 续

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

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

11.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产、合同资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)11.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.2 金融工具减值 - 续

###### 11.2.4 减记金融资产

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

##### 11.3 金融资产的转移

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.3 金融资产的转移 - 续

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

11.4 金融负债和权益工具的分类

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

11.4.1 金融负债的分类、确认与计量

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

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.1 金融负债的分类、确认与计量 - 续

11.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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

11.4.1.2 其他金融负债

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

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

11.4.1.2.1 财务担保合同

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、金融工具 - 续

11.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.4.2 金融负债的终止确认

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

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

11.4.3 权益工具

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

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

11.5 衍生工具与嵌入衍生工具

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

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

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

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、金融工具 - 续

##### 11.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续

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

##### 11.6 金融资产和金融负债的抵销

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

#### 12、应收账款

##### 12.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

##### 12.2 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

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

#### 13、其他应收款

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**13、其他应收款 - 续**

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

**14、存货**

14.1 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

14.1.1 存货类别

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

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

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

14.1.2 发出存货的计价方法

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

14.1.3 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

14.1.4 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

**(三) 重要会计政策和会计估计 - 续**

**14、存货 - 续**

**14.2 存货跌价准备的确认标准和计提方法 - 续**

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

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

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

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

**15、合同资产**

**15.1 合同资产的确认方法及标准**

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

**15.2 合同资产预期信用损失的确定及会计处理方法**

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注(三)“11.2 金融工具减值”。

**16、持有待售非流动资产或处置组**

**16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、持有待售非流动资产或处置组 - 续

16.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法 - 续

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

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

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

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

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

16.2 终止经营的认定标准和列报方法

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资

17.1 共同控制、重要影响的判断标准

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

17.2 初始投资成本的确定

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.2 初始投资成本的确定 - 续

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

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

17.3 后续计量及损益确认方法

17.3.1 按成本法核算的长期股权投资

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

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

17.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、长期股权投资 - 续

17.3 后续计量及损益确认方法 - 续

17.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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

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

17.4 长期股权投资处置

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

**(三) 重要会计政策和会计估计 - 续**

**17、长期股权投资 - 续**

**17.4 长期股权投资处置 - 续**

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

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

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

**18、投资性房地产**

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

18、投资性房地产 - 续

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

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

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

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

19、固定资产

19.1 确认条件

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

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

19.2 折旧方法

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、固定资产 - 续

19.3 其他说明

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

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

20、在建工程

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

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

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

21、借款费用

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、生物资产

本集团的生物资产分为消耗性生物资产和生产性生物资产。

22.1 消耗性生物资产

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

消耗性生物资产在出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

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

22.2 生产性生物资产

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

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

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

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率(%)
种猪	36个月	10%	30.00
蛋鸡	14个月	人民币 15 元/只	85.71

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、生物资产 - 续

22.2 生产性生物资产 - 续

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

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

23、无形资产

23.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、待执行物业管理合同和其他等。

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

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

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

23.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、无形资产 - 续

23.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法 - 续

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

24、长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

25、长期待摊费用

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**26、合同负债**

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

**27、职工薪酬**

27.1 短期薪酬的会计处理方法

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

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

27.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

27.3 辞退福利的会计处理方法

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

**28、预计负债**

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**28、预计负债 - 续**

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

**29、股份支付**

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

**29.1 以权益结算的股份支付**

授予职工的以权益结算的股份支付

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

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

**29.2 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理**

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、收入

30.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、收入 - 续

30.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

房地产销售合同

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、收入 - 续

30.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下： - 续

物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

建造合同

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

31、合同成本

31.1 取得合同的成本

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

31.2 履行合同的成本

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

31.3 与合同成本有关的资产的减值损失

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、合同成本 - 续

31.3 与合同成本有关的资产的减值损失 - 续

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

32、政府补助

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

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

32.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

32.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团取得的除与资产相关政府补助之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本费用。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**33、所得税**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

**33.1 当期所得税**

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

**33.2 递延所得税资产及递延所得税负债**

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

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**33、所得税 - 续**

**33.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续**

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

**33.3 所得税的抵销**

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

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

**34、租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

**34.1 本集团作为承租人**

**34.1.1 租赁的分拆**

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、租赁 - 续

34.1 本集团作为承租人 - 续

34.1.2 使用权资产

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

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

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

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

34.1.3 租赁负债

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、租赁 - 续

34.1 本集团作为承租人 - 续

34.1.3 租赁负债 - 续

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

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

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

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

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

34.1.5 租赁变更

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、租赁 - 续

34.2 本集团作为出租人

34.2.1 租赁的分拆

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

34.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

34.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

34.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

34、租赁 - 续

34.2 本集团作为出租人 - 续

34.2.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

34.2.2.2 本集团作为出租人记录融资租赁业务 - 续

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

34.2.3 转租赁

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

34.2.4 租赁变更

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

**35、套期会计**

**35.1 采用套期会计的依据与会计处理方法**

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

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

发生下列情形之一的，本集团将终止运用套期会计：

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

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

**现金流量套期**

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

35、套期会计 - 续

35.1 采用套期会计的依据与会计处理方法 - 续

现金流量套期 - 续

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

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

35.2 套期有效性评估方法

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

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

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

36、重要会计政策和会计估计的变更

36.1 重要会计政策变更

本集团本年度无重要的会计政策变更。

36.2 重要会计估计变更

本集团本年度无重要的会计估计变更。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。 简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。	税率：13%、11%、9%、6% 征收率：5%、3%、1%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计征	按所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳增值税计征	按所在地政策缴纳
地方教育费附加	按实际缴纳增值税计征	按所在地政策缴纳
土地增值税	销售房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值； 从租计征的，按租金收入。	从价计征的，按房产余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。
契税	按土地使用权的出让金额计征	3%-5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

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

2、税收优惠

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

本年度本集团适用的税率和税收优惠政策与上年度相比没有发生重大变化。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金：						
人民币	8,678,418.32	1.0000	8,678,418.32	8,191,876.63	1.0000	8,191,876.63
银行存款：						
人民币	61,463,304,952.48	1.0000	61,463,304,952.48	84,009,437,284.36	1.0000	84,009,437,284.36
美元	161,334,487.36	6.9757	1,125,420,985.05	203,668,467.77	7.3379	1,494,498,849.64
港币	3,768,612,706.06	0.8943	3,370,270,343.03	1,512,040,396.39	0.9408	1,422,527,604.92
新加坡币	2,337,450.62	5.4267	12,684,643.29	2,532,200.10	5.3732	13,606,017.58
英镑	2,601,408.50	9.3994	24,451,679.08	2,339,291.70	9.1805	21,475,867.44
马来西亚币	623,766.85	1.7199	1,072,816.61	2,940,387.21	1.6399	4,821,940.99
俄罗斯卢布	-	-	-	17,916.99	0.0650	1,164.60
欧元	201.62	8.1938	1,652.00	200.09	7.5966	1,520.00
毛里求斯卢比	46,288.10	0.1512	6,998.76	24,131.36	0.1530	3,692.10
其他货币资金：						
人民币	1,235,057,246.28	1.0000	1,235,057,246.28	1,188,299,203.77	1.0000	1,188,299,203.77
合计			67,240,949,734.90			88,162,865,022.03
其中：存放在境外的款项总额			5,705,532,798.76			3,654,357,499.11

其他货币资金主要为物业管理项目代管基金(参见附注(五)35)。于2025年12月31日，银行存款中受限资金为人民币5,720,191,462.06元(2024年12月31日：人民币4,153,473,166.46元)。本集团年末存于联营公司徽商银行股份有限公司的存款为人民币247,204,735.34元(2024年12月31日：人民币58,800,367.31元)。

2、交易性金融资产

于2025年12月31日，本集团的交易性金融资产主要为购买的银行理财产品，本集团将其计入以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

3、应收账款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	7,373,623,542.07	6,615,983,196.98
1至3年(含3年)	2,389,225,016.22	1,758,356,750.98
3年以上	1,100,802,021.33	738,372,956.91
小计	10,863,650,579.62	9,112,712,904.87
减：坏账准备	1,344,575,568.57	1,001,954,646.82
合计	9,519,075,011.05	8,110,758,258.05

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(2)按坏账计提方法分类披露

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

于2025年12月31日，应收账款坏账准备情况如下：

人民币元

账龄	整个存续期 预期信用损失率	本年年末余额 账面余额	本年年末余额 坏账准备
1年以内(含1年)	3.20%	7,373,623,542.07	236,107,632.12
1至3年(含3年)	20.66%	2,389,225,016.22	493,617,248.54
3年以上	55.85%	1,100,802,021.33	614,850,687.91
合计		10,863,650,579.62	1,344,575,568.57

于2024年12月31日，应收账款坏账准备情况如下：

人民币元

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

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

(3)坏账准备情况

人民币元

类别	本年年初余额	本年变动金额				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	1,001,954,646.82	429,868,825.29	(4,850,581.74)	-	(82,397,321.80)	1,344,575,568.57

(4)本集团本年度无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(5)本集团本年度无金额重大的应收账款核销情况。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、应收账款 - 续

(6)按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

于2025年12月31日，按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产合计人民币5,461,006,369.78元(2024年12月31日：人民币5,089,657,845.08元)，占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例为23.95%(2024年12月31日：23.23%)。

(7)本集团本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况(上年度：无)。

4、预付款项

(1) 按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	2,168,474,587.35	4,575,832,799.70
1至2年(含2年)	2,408,476,505.40	1,592,834,434.40
2至3年(含3年)	1,303,123,596.20	1,167,715,358.40
3年以上	12,574,654,544.48	11,985,935,267.15
小计	18,454,729,233.43	19,322,317,859.65
减：坏账准备	352,981,903.95	579,361,995.99
合计	18,101,747,329.48	18,742,955,863.66

账龄自预付款项确认日起计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、工程款及设计费等。于2025年12月31日，本集团预付款项主要包括预付旧改项目的前期项目款人民币85.68亿元(2024年12月31日：人民币83.20亿元)，本集团正在积极有序地推进相关工作，促进项目地块早日移交。

(2)按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

本集团年末预付款项前五名总额为人民币11,295,123,819.79元(2024年12月31日：人民币10,740,889,944.44元)，占预付款项总额比例61.20%(2024年12月31日：55.59%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币352,981,903.95元(2024年12月31日：人民币352,981,903.95元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款

5.1 项目列示

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	523,370.83	-	523,370.83
应收股利	18,576,612.13	-	18,576,612.13	65,137,259.06	-	65,137,259.06
其他应收款	237,105,503,416.32	61,709,903,674.06	175,395,599,742.26	249,445,044,420.09	28,085,453,630.59	221,359,590,789.50
合计	237,124,080,028.45	61,709,903,674.06	175,414,176,354.39	249,510,705,049.98	28,085,453,630.59	221,425,251,419.39

5.2 其他应收款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	33,790,106,633.16	105,348,807,060.07
1至2年(含2年)	86,763,011,212.30	28,878,311,799.28
2至3年(含3年)	21,654,214,996.00	24,474,238,432.61
3年以上	94,898,170,574.86	90,743,687,128.13
小计	237,105,503,416.32	249,445,044,420.09
减：坏账准备	61,709,903,674.06	28,085,453,630.59
合计	175,395,599,742.26	221,359,590,789.50

(2)按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	本年年末余额	上年年末余额
土地及其他保证金	14,986,256,977.94	19,671,818,015.89
合作方经营往来款	83,554,458,040.53	87,665,946,167.95
应收联营/合营企业款及其他企业款	134,119,358,536.80	136,230,421,558.06
其他	4,445,429,861.05	5,876,858,678.19
小计	237,105,503,416.32	249,445,044,420.09
减：坏账准备	61,709,903,674.06	28,085,453,630.59
合计	175,395,599,742.26	221,359,590,789.50

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款 - 续

(3)按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	230,366,505,073.91	97.16	60,494,594,751.28	26.26	169,871,910,322.63
按组合计提坏账准备	6,738,998,342.41	2.84	1,215,308,922.78	18.03	5,523,689,419.63
合计	237,105,503,416.32	100.00	61,709,903,674.06		175,395,599,742.26

人民币元

种类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	243,067,733,297.97	97.44	26,942,260,807.26	11.08	216,125,472,490.71
按组合计提坏账准备	6,377,311,122.12	2.56	1,143,192,823.33	17.93	5,234,118,298.79
合计	249,445,044,420.09	100.00	28,085,453,630.59		221,359,590,789.50

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

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

(4)坏账准备计提情况

人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	236,592,455.14	25,913,243,975.85	1,935,617,199.60	28,085,453,630.59
2025年1月1日余额在本年				
--转入第二阶段	(3,882,598.78)	3,882,598.78	-	-
--转入第三阶段	-	(25,006,643,654.55)	25,006,643,654.55	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	49,049,790.54	733,847,270.16	33,016,467,230.10	33,799,364,290.80
本年转回	(2,546,914.96)	(143,414,257.36)	-	(145,961,172.32)
其他变动	(28,953,075.01)	-	-	(28,953,075.01)
2025年12月31日余额	250,259,656.93	1,500,915,932.88	59,958,728,084.25	61,709,903,674.06

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款 - 续

(5) 本年度无金额重大的其他应收款实际核销情况。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备年末余额
深圳市源津实业有限公司	9,976,635,204.63	4.21	其他企业款	1至2年	7,250,400,000.00
深圳市汇成荣通实业有限公司	8,942,520,000.00	3.77	其他企业款	1至2年	8,613,116,726.86
深圳市汇兴宏成实业有限公司	8,133,760,000.00	3.43	其他企业款	1至2年	7,610,093,526.86
广州市溪樾房地产有限公司	6,142,368,328.74	2.59	关联方往来款	1年以内、1至3年、3年以上	-
深圳市晨耀投资咨询有限公司	5,352,838,151.15	2.26	其他企业款	1至2年	5,352,838,151.15
合计	38,548,121,684.52	16.26			28,826,448,404.87

(7) 本集团本年度未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款的情况(上年度：无)。

6、存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
已完工开发产品	121,486,303,403.75	7,038,364,118.89	114,447,939,284.86	126,025,996,913.90	2,111,947,733.39	123,914,049,180.51
在建开发产品	193,816,373,970.80	14,998,469,015.97	178,817,904,954.83	308,699,784,079.21	7,856,663,158.69	300,843,120,920.52
拟开发产品	82,489,191,979.47	4,604,938,582.58	77,884,253,396.89	93,312,715,986.61	1,599,099,794.32	91,713,616,192.29
其他	2,588,000,423.57	-	2,588,000,423.57	2,538,653,553.46	-	2,538,653,553.46
合计	400,379,869,777.59	26,641,771,717.44	373,738,098,060.15	530,577,150,533.18	11,567,710,686.40	519,009,439,846.78

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 15,169,749,538.58 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 17,127,031,307.98 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 3.53%(上年度：3.81%)。

于 2025 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押或对外担保的存货账面价值为人民币 75,064,520,247.99 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 60,099,319,719.68 元)。

(2) 存货跌价准备

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额		本年减少金额		本年年末余额
		计提	其他	转销	其他	
已完工开发产品	2,111,947,733.39	5,111,494,317.49	5,567,210,881.91	5,752,288,813.90	-	7,038,364,118.89
在建开发产品	7,856,663,158.69	12,146,876,215.19	562,140,524.00	-	5,567,210,881.91	14,998,469,015.97
拟开发产品	1,599,099,794.32	3,567,979,312.26	-	-	562,140,524.00	4,604,938,582.58
合计	11,567,710,686.40	20,826,349,844.94	6,129,351,405.91	5,752,288,813.90	6,129,351,405.91	26,641,771,717.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(2) 存货跌价准备 - 续

报告期内，本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对佛山璞悦山、广州增城万科城、深圳罗湖食品大厦项目、重庆悦来 493 亩项目、广州金茂万科魅力之城、佛山金域半岛、成都天府万科城 1 期、眉山眉州文化村、南宁万科臻湾悦、徐州昆仑等项目合计计提了存货跌价准备人民币 208.26 亿元。

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

(3) 存货明细表

已完工开发产品

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
北京埃弗顿项目	2021年5月	2,351,271,589.64	-	147,645,375.13	2,203,626,214.51
北京翠湖国际南区	2024年4月	905,741,206.64	24,045,877.10	115,213,975.66	814,573,108.08
北京大都会 79 号	2024年10月	2,171,541,355.40	-	104,111,325.66	2,067,430,029.74
北京大都会滨江	2021年12月	867,125,587.13	-	399,266,362.41	467,859,224.72
北京翡翠云图	2022年6月	824,117,638.29	-	12,751,477.86	811,366,160.43
北京七橡墅	2022年12月	1,417,345,338.17	-	72,215,684.17	1,345,129,654.00
北京首开万科中心	2021年4月	1,856,832,178.49	-	57,982,130.03	1,798,850,048.46
常州万科臻湾汇	2025年12月	784,497,810.30	688,755,485.39	739,429,685.65	733,823,610.04
成都金色乐府音乐广场	2025年2月	173,715,233.73	92,547,736.54	16,301,355.64	249,961,614.63
成都菁蓉都会	2025年12月	190,597,383.44	865,147,741.12	702,851,788.71	352,893,335.85
成都君悦云台	2024年11月	211,321,122.31	8,997,565.72	-	220,318,688.03
成都天府公园城	2025年9月	684,741,756.36	937,107,134.20	1,078,713,727.03	543,135,163.53
成都万科云城二期	2021年12月	441,620,260.76	65,091,016.91	-	506,711,277.67
成都星耀天府	2024年8月	314,581,452.38	18,688,877.04	37,259,247.80	296,011,081.62
大连大家	2021年3月	209,095,393.31	1,494,945.71	-	210,590,339.02
大连翡翠都会	2024年10月	602,299,132.03	25,372,178.86	-	627,671,310.89
大连公园都会	2025年9月	736,831,880.02	434,763,017.77	851,690,991.88	319,903,905.91
东莞东江之星	2021年9月	604,984,236.95	14,355,684.29	-	619,339,921.24
东莞松悦花园	2024年8月	1,100,472,466.26	-	194,267,599.39	906,204,866.87
东莞天空之城	2022年1月	283,349,207.90	-	50,714,100.69	232,635,107.21
东莞万科中天世纪水岸	2025年12月	-	3,246,200,218.38	2,681,871,461.52	564,328,756.86
东莞臻湾汇	2025年11月	7,974,649.49	5,478,437,932.47	5,085,976,148.07	400,436,433.89
佛山金色梦想	2025年2月	472,400,039.53	119,201,065.37	56,166,963.01	535,434,141.89
佛山金域时光	2023年6月	274,207,083.00	36,433,684.74	54,618,305.15	256,022,462.59
佛山璞悦山	2025年12月	788,557,405.41	619,894,247.46	955,602,325.25	452,849,327.62
佛山万科广场	2023年9月	762,632,386.70	-	101,068,264.81	661,564,121.89
佛山万科南海天空之城	2025年6月	585,243,764.03	966,115,200.73	721,601,935.25	829,757,029.51
佛山臻玉乐府	2025年12月	-	3,156,160,669.85	1,915,041,992.55	1,241,118,677.30

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
福州仓前九里	2022年6月	865,592,007.18	-	49,447,499.32	816,144,507.86
福州金域滨江花园	2025年5月	591,460,366.40	188,162,195.81	319,107,882.01	460,514,680.20
广州城市之光	2025年6月	1,010,240,082.41	951,665,670.52	847,386,524.95	1,114,519,227.98
广州里享花园	2022年12月	242,366,273.82	-	27,310,427.93	215,055,845.89
广州世博汇	2024年3月	326,797,248.33	15,832,483.18	91,428,947.49	251,200,784.02
广州未来之丘	2022年10月	409,622,150.98	310,998.87	-	409,933,149.85
广州增城万科城	2025年12月	153,666,548.54	444,350,380.18	363,465,658.96	234,551,269.76
贵阳翡翠滨江	2023年1月	484,475,462.73	-	51,632,928.00	432,842,534.73
贵阳观湖	2025年12月	184,911,382.82	119,777,187.89	46,934,232.43	257,754,338.28
贵阳万科城	2022年12月	268,883,389.97	-	26,356,745.48	242,526,644.49
哈尔滨中俄产业园项目	2024年6月	415,353,642.84	-	67,273,367.22	348,080,275.62
杭州地铁万科天空之城	2024年4月	1,698,839,236.86	-	191,803,989.93	1,507,035,246.93
杭州公望	2025年3月	-	1,394,241,266.78	738,851,898.02	655,389,368.76
杭州姑娘桥地块	2024年1月	1,010,430,254.64	56,074,120.32	125,505,047.80	940,999,327.16
杭州日耀之城	2024年6月	587,329,006.80	-	85,900,955.70	501,428,051.10
杭州未来之光	2023年1月	1,107,233,478.63	-	120,576,798.63	986,656,680.00
合肥朗拾森屿	2025年12月	-	3,308,372,046.87	3,014,710,437.41	293,661,609.46
合肥中央公馆	2023年12月	254,167,365.11	-	42,034,122.45	212,133,242.66
惠州双月湾	2024年9月	270,637,553.51	-	37,092,395.21	233,545,158.30
惠州万悦花园	2025年9月	53,496,924.61	522,948,287.14	116,023,833.85	460,421,377.90
济南百脉悦府	2024年10月	947,150,585.41	-	407,999,651.57	539,150,933.84
济南北宸之光	2025年3月	53,205,767.50	420,050,700.24	269,837,240.72	203,419,227.02
济南市中万科城	2025年12月	185,582,958.90	1,429,598,214.89	995,597,230.12	619,583,943.67
嘉兴渔里未来社区项目	2024年7月	511,007,716.23	-	168,463,982.72	342,543,733.51
江门金域华府	2025年12月	94,631,018.26	1,149,701,432.29	907,294,984.71	337,037,465.84
金华万盛华府	2025年12月	-	1,043,032,171.61	816,425,676.42	226,606,495.19
昆明金域国际	2024年10月	378,886,469.93	-	25,291,626.04	353,594,843.89
昆明盘龙区金刀营项目	2025年11月	423,194,268.04	404,169,022.89	309,931,072.00	517,432,218.93
昆山朗拾玉湖雅苑	2025年10月	-	2,248,234,267.25	1,747,713,031.12	500,521,236.13
兰州水晶城	2025年11月	139,081,937.10	1,295,786,903.48	1,195,064,279.99	239,804,560.59
兰州万科城后期718亩项目	2025年10月	190,320,274.64	322,524,053.36	296,873,881.59	215,970,446.41
临沂鲁商万科城臻园	2025年6月	737,587,811.06	223,686,276.16	266,853,914.62	694,420,172.60
眉山眉州文化村	2024年11月	297,832,689.38	-	12,863,191.45	284,969,497.93
南昌时代广场	2024年10月	822,794,434.18	-	4,307,912.91	818,486,521.27
南昌天空之城	2024年10月	282,217,601.23	-	28,922,711.15	253,294,890.08
南昌万创科技城F04/F02地块	2025年12月	169,329,382.00	87,193,672.15	44,697,497.98	211,825,556.17
南京金域国际	2024年10月	1,085,307,815.02	-	4,182,613.01	1,081,125,202.01
南宁翡翠中央	2025年12月	199,544,476.61	403,712,463.64	378,921,700.37	224,335,239.88
南宁万科城	2024年1月	721,139,027.11	-	114,395,384.52	606,743,642.59
南宁万科臻湾悦	2025年12月	319,578,645.63	367,207,629.43	449,860,371.14	236,925,903.92

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
南宁星都荟	2023年6月	346,214,171.99	-	41,030,567.76	305,183,604.23
南通常春藤	2025年12月	37,741,084.61	325,003,791.62	135,221,355.42	227,523,520.81
南通海门万科西地块项目	2025年6月	236,213,081.05	113,368,599.82	104,245,619.56	245,336,061.31
南通中创北项目	2024年12月	445,532,338.17	-	228,770,057.21	216,762,280.96
青岛海岸万科城	2025年6月	358,879,659.52	349,862,112.60	487,850,512.79	220,891,259.33
清远万科城	2025年8月	346,284,991.30	184,329,000.55	242,463,313.09	288,150,678.76
泉州城市之光	2025年10月	1,383,401,075.42	1,007,053,944.35	522,509,136.01	1,867,945,883.76
厦门白鹭郡	2024年10月	916,920,178.79	-	375,622,409.64	541,297,769.15
上海朗拾花语	2025年12月	-	9,690,447,441.74	9,439,040,710.15	251,406,731.59
上海万科启宸	2021年12月	319,805,347.68	-	178,313.25	319,627,034.43
绍兴凤林西路6号地块	2025年12月	-	3,254,448,936.74	400,893,844.68	2,853,555,092.06
绍兴凤林西路8号地块	2025年3月	-	2,089,134,662.08	1,757,328,077.61	331,806,584.47
深圳都会四季	2023年12月	1,602,890,985.52	-	3,470,283.03	1,599,420,702.49
深圳罗湖食品大厦项目	2025年8月	-	3,409,211,004.38	1,397,294,246.34	2,011,916,758.04
深圳万科西望	2024年8月	940,223,704.42	1,593,071.87	-	941,816,776.29
深圳万科星城	2021年12月	1,056,982,234.92	-	55,175,644.82	1,001,806,590.10
深圳万致天地项目	2024年12月	3,536,623,059.84	-	2,782,732,539.50	753,890,520.34
深圳悦城	2024年12月	2,643,492,537.06	10,657,564.51	131,036,962.64	2,523,113,138.93
沈阳西宸之光	2025年12月	116,511,723.32	155,338,417.51	58,147,540.58	213,702,600.25
苏州东方雅苑	2023年12月	346,518,288.68	-	45,891,787.60	300,626,501.08
太原翡翠晋阳湖	2024年10月	293,338,935.99	22,720,657.97	29,437,095.32	286,622,498.64
天津宝坻024地块项目	2025年6月	237,432,668.96	357,790,058.00	388,326,896.46	206,895,830.50
天津万科天地	2022年1月	246,280,803.37	-	27,654,158.21	218,626,645.16
天津西华府	2023年6月	314,802,401.64	-	61,509,414.11	253,292,987.53
渭南万科城	2025年12月	260,861,815.70	540,450,497.33	530,658,094.30	270,654,218.73
温州世纪公元	2024年3月	651,553,276.13	-	45,335,900.61	606,217,375.52
乌鲁木齐都会未来城	2025年12月	469,379,176.19	744,228,834.80	934,521,858.99	279,086,152.00
武汉汉口传奇	2021年4月	1,216,134,289.93	-	28,426,827.08	1,187,707,462.85
武汉万科云城	2024年10月	888,932,146.18	27,663,697.72	73,674,337.24	842,921,506.66
西安高新华府	2021年12月	342,414,827.87	-	118,904,428.71	223,510,399.16
西安万科东望	2025年9月	386,456,869.96	2,790,286,412.95	2,457,160,912.88	719,582,370.03
西安万科洋华锦鸣	2024年8月	413,226,976.84	-	198,596,019.34	214,630,957.50
西安万科四季花城	2025年12月	263,444,060.95	585,484,716.26	431,078,750.29	417,850,026.92
西安万科雁鸣湖	2025年12月	45,494,811.50	490,968,867.69	293,740,619.94	242,723,059.25
西安云谷	2024年10月	403,814,978.35	-	879,412.08	402,935,566.27

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

已完工开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
西昌万科17度	2024年10月	444,167,502.27	-	90,372,209.24	353,795,293.03
徐州昆仑	2025年12月	-	2,109,046,782.70	1,255,534,964.72	853,511,817.98
烟台城市之光III	2024年10月	220,886,068.00	463,243.00	-	221,349,311.00
烟台翡翠大道	2023年8月	558,264,919.41	-	97,912,663.90	460,352,255.51
烟台天越湾	2025年10月	156,484,499.45	528,672,670.73	469,087,066.43	216,070,103.75
烟台御龙山	2025年6月	42,618,178.71	310,450,923.06	-	353,069,101.77
烟台芝罘万科城博文里	2024年10月	276,922,944.87	-	25,642,758.99	251,280,185.88
盐城聚珑东方	2025年4月	252,523,880.00	205,680,568.67	174,723,102.76	283,481,345.91
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024年6月	415,991,074.07	-	190,639,494.31	225,351,579.76
漳州龙海金域滨江花园	2023年11月	867,745,466.28	-	421,180,547.63	446,564,918.65
长春翡翠学院	2023年12月	333,631,261.21	-	29,995,935.81	303,635,325.40
长春时代都会	2025年9月	295,682,802.44	139,411,191.51	132,132,287.48	302,961,706.47
长沙金色梦想	2022年9月	380,635,346.14	-	132,569,182.19	248,066,163.95
长沙金域滨江	2022年3月	242,448,097.65	-	3,181,588.27	239,266,509.38
长沙森林公园	2025年12月	190,790,594.83	2,077,940,022.25	1,865,999,981.39	402,730,635.69
长沙松湖天地	2025年11月	161,846,871.00	2,016,803,676.19	1,965,335,287.38	213,315,259.81
长沙天空之境	2024年10月	232,513,657.53	-	870,377.74	231,643,279.79
长沙紫台	2025年9月	120,740,434.50	274,724,174.23	98,955,620.20	296,508,988.53
郑州万科民安江山府	2023年12月	562,142,016.50	37,897,844.64	18,319,509.91	581,720,351.23
郑州万科民安三度湖山	2021年9月	299,237,921.14	-	22,607,650.00	276,630,271.14
郑州长基云庐	2021年1月	371,148,501.38	-	41,016,027.27	330,132,474.11
重庆悦来493亩项目	2025年12月	248,350,318.63	587,285,360.37	510,315,469.84	325,320,209.16
珠海滨海大都会花园	2023年3月	542,229,337.37	-	5,036,374.65	537,192,962.72
珠海海上城市	2025年8月	635,477,612.72	92,579,259.01	175,300,864.32	552,756,007.41
珠海金湾滨海商务区18#地块	2025年6月	146,518,693.60	150,734,520.47	64,751,392.93	232,501,821.14
珠海琴澳传奇	2025年8月	369,407,207.05	352,394,339.01	89,507,512.28	632,294,033.78
珠海星光海岸花园	2025年3月	120,823,304.43	246,506,963.56	37,096,080.43	330,234,187.56
涿州城际之光	2022年11月	265,711,822.04	-	34,530,947.98	231,180,874.06
其他		59,086,261,266.75	99,760,340,686.27	110,033,983,335.36	48,812,618,617.66
合计		126,025,996,913.90	168,236,416,240.76	172,776,109,750.91	121,486,303,403.75

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3) 存货明细表 - 续

在建开发产品

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
鞍山高新万科城	2025年1月	2026年12月	928,287,080.13	318,154,885.61	487,703,977.49
包头翡翠都会	2025年6月	2026年4月	2,106,663,085.82	341,525,504.40	1,242,784,017.43
保定 2019039 号地块	2019年12月	2027年12月	377,398,958.16	270,780,554.42	270,810,310.05
北京哈洛小镇	2022年12月	2029年12月	622,084,680.18	675,106,652.69	545,550,842.90
北京长阳天地	2019年3月	2027年12月	450,746,035.90	356,547,531.73	388,989,679.15
常州公园大道	2025年8月	2026年10月	929,197,342.73	1,064,811,752.32	547,655,172.84
成都都会甲第	2025年6月	2026年12月	741,806,606.86	-	556,006,726.52
成都高新锦曜	2025年6月	2027年6月	638,000,000.00	-	367,808,287.57
成都古翠隐秀	2023年10月	2026年3月	1,337,805,282.77	2,319,334,808.08	1,279,882,661.75
成都金色乐府音乐广场	2022年9月	2028年12月	978,466,575.09	507,275,921.12	449,826,044.01
成都锦上扬华	2025年6月	2027年3月	1,767,645,641.00	234,382,728.07	1,076,540,063.19
成都君悦云台	2022年7月	2027年7月	927,884,529.64	510,654,198.56	531,790,199.81
成都天府万科城 1 期	2022年2月	2027年12月	1,054,153,200.00	414,334,693.83	408,648,857.48
成都万科云城一期	2020年4月	2027年6月	1,115,944,109.00	309,221,466.05	303,382,954.67
成都星光都会	2024年4月	2026年6月	481,513,140.96	552,104,384.82	428,420,528.29
大厂 231、232 地块	2021年6月	2026年12月	1,229,732,733.43	1,127,986,999.28	745,828,635.65
大连东关街项目	2025年6月	2026年12月	773,803,467.02	763,126,475.70	627,802,562.97
大连公园都会	2022年10月	2026年8月	737,227,500.00	752,857,034.00	454,153,405.10
大连海港城	2012年11月	2027年10月	258,379,082.94	81,736,139.85	258,379,082.94
大连誉澜道	2021年7月	2027年12月	481,779,904.00	844,185,913.18	276,623,092.54
东莞万科中天世纪水岸	2025年4月	2026年6月	958,396,902.62	1,915,226,747.03	808,850,628.06
东莞臻山汇	2023年7月	2028年6月	3,926,169,926.68	3,563,812,379.67	2,605,867,146.28
鄂州 010 项目	2020年11月	2027年12月	781,538,026.73	532,795,499.93	536,245,989.61
佛山金域半岛	2022年6月	2026年9月	1,602,626,540.37	1,365,388,275.82	1,315,898,848.81
佛山璞悦山	2023年6月	2027年12月	5,401,316,906.41	2,784,724,627.14	2,406,978,450.44
佛山顺德万科广场	2020年12月	2027年9月	2,524,919,658.68	1,861,642,272.53	1,761,750,014.90
佛山万科南海天空之城	2021年8月	2027年8月	966,290,486.33	1,479,095,081.33	609,855,137.40
佛山臻玉乐府	2025年6月	2026年9月	4,877,072,780.84	745,583,004.71	660,492,368.45
广州城市之光	2023年9月	2026年9月	3,791,272,704.94	1,904,057,384.04	2,569,251,778.47
广州金茂万科魅力之城	2024年8月	2026年3月	2,265,660,240.00	2,940,383,294.58	2,190,307,501.35
广州南站 13 号地项目	2025年6月	2027年4月	1,483,133,537.66	-	1,265,013,295.72
广州世博汇	2023年9月	2027年3月	1,199,154,000.00	716,912,356.75	760,293,423.87
广州元培里项目	2023年9月	2027年12月	460,000,000.00	451,332,496.26	451,617,941.25
广州增城万科城	2021年12月	2026年6月	2,653,974,493.00	2,351,702,524.45	1,950,214,541.64
贵阳百花大道 88 亩项目	2024年3月	2026年2月	926,285,089.29	1,013,743,012.71	484,867,202.69
贵阳都会印象	2025年2月	2026年4月	488,725,224.50	291,519,852.44	336,377,128.60
贵阳翡翠公园项目	2022年11月	2027年12月	616,743,516.26	429,487,497.29	373,437,270.41
贵阳万科理想城	2025年3月	2026年5月	941,452,596.71	254,244,635.46	475,784,375.96
贵阳溪望	2025年9月	2026年12月	386,480,757.90	-	301,891,121.05
哈尔滨金域悦府	2023年5月	2026年6月	908,497,293.25	794,983,055.21	683,802,361.69
哈尔滨万科·蘭樾	2025年9月	2027年10月	601,340,000.00	-	229,154,370.24
哈尔滨智慧未来城	2024年9月	2026年6月	835,942,018.67	676,688,970.00	643,406,991.78

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
杭州河颂映象府	2023年9月	2026年4月	3,519,937,373.32	3,214,249,592.94	3,452,812,296.83
惠州双月湾	2020年10月	2028年12月	1,366,424,307.37	1,223,232,033.11	1,340,794,400.93
惠州万悦花园	2021年8月	2027年6月	258,056,482.10	558,080,097.10	249,056,040.38
惠州文瀚花园	2021年5月	2026年4月	366,227,138.45	710,563,484.29	334,533,966.66
济南北辰之光	2022年5月	2027年12月	288,000,000.00	518,303,575.18	200,129,662.09
济南市中万科城	2025年6月	2026年12月	1,358,010,000.00	1,213,175,742.12	999,197,400.61
济南万科山望	2021年4月	2027年12月	3,864,755,000.00	1,889,277,894.89	1,884,914,646.02
金华万诚华府	2025年10月	2027年9月	842,817,163.69	466,217,676.20	640,199,628.02
昆明都会半岛	2025年7月	2026年7月	746,915,854.75	111,174,244.73	558,532,504.77
昆明飞虎二期	2025年7月	2027年5月	1,305,600,409.38	242,337,676.12	811,409,449.95
昆明公园里	2020年3月	2027年12月	1,167,162,700.00	532,508,263.62	542,261,862.10
昆明魅力之城	2019年8月	2027年12月	2,572,030,000.00	1,059,523,923.87	1,134,571,166.19
昆明盘龙区金刀营项目	2023年4月	2027年12月	2,500,881,788.13	1,795,056,805.75	1,577,404,275.75
昆明新20新22项目	2025年9月	2026年4月	2,238,548,167.36	644,810,279.09	1,385,957,367.73
昆明银海泊岸	2020年12月	2027年12月	554,445,733.95	357,134,920.23	358,977,667.15
昆山高尔夫项目	2021年4月	2028年11月	590,566,766.63	471,321,928.42	485,361,260.85
昆山朗拾玉湖雅苑	2023年10月	2026年4月	516,737,684.57	2,212,346,712.34	483,326,314.91
兰州水晶城	2025年4月	2026年4月	2,200,098,691.40	1,834,628,238.23	1,381,357,550.93
兰州万科城后期718亩项目	2021年9月	2026年3月	381,624,659.51	414,971,626.07	254,062,794.70
兰州新区万科城	2022年9月	2026年4月	662,828,656.89	468,385,971.62	351,803,548.22
廊坊朗润园	2020年7月	2029年12月	1,099,921,433.06	1,020,490,158.10	674,675,290.37
廊坊启航之光	2018年7月	2028年6月	496,433,151.40	333,505,528.57	333,367,881.97
柳州白露项目	2025年5月	2026年4月	1,056,640,595.00	964,943,173.15	763,469,091.11
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2023年12月	2026年12月	1,074,515,216.71	879,329,034.24	797,401,662.28
南昌万创科技城 H01E01 地块	2023年12月	2026年12月	581,263,000.00	483,512,615.35	483,947,441.72
南昌星光世纪	2023年8月	2030年8月	798,588,200.00	458,585,315.67	457,887,326.91
南京溧水 G09 地块	2020年9月	2026年12月	1,252,941,300.00	1,070,512,951.27	1,102,194,564.05
南京溪望城	2025年3月	2027年3月	344,432,855.97	658,599,268.09	259,373,543.95
南宁万科珠湾悦	2021年12月	2026年6月	1,881,617,734.86	1,530,492,959.07	1,293,931,705.19
南宁星都荟	2020年4月	2028年12月	442,298,829.03	260,592,522.44	262,059,732.24
南通海门万科西地块项目	2021年3月	2026年1月	472,033,300.00	521,534,264.35	437,407,441.87
南通燕语光年	2022年2月	2026年7月	1,747,956,500.00	1,484,634,818.29	1,286,457,211.22
宁波观澜映象	2023年12月	2026年3月	2,938,576,966.80	2,541,380,133.97	2,938,527,092.89
宁波璞拾江峯	2023年9月	2026年3月	1,243,450,931.91	1,106,216,105.38	1,219,279,031.45
盘锦兴隆台项目	2024年9月	2026年6月	555,879,622.84	460,561,550.91	281,985,214.29
青岛海岸万科城	2025年4月	2026年12月	434,406,967.23	470,406,632.36	317,905,250.25
清远万科城	2020年9月	2029年12月	965,962,949.58	954,464,942.81	680,140,044.55
厦门万科广场	2019年2月	2028年12月	2,298,150,000.00	850,320,131.78	886,089,805.89
深圳天誉花园	2020年10月	2026年12月	3,000,000,000.00	1,593,183,975.55	1,660,493,687.56
深圳万科大都会	2020年9月	2026年12月	353,174,419.20	481,794,210.62	317,878,220.12
深圳颐城臻湾悦家园	2022年5月	2026年3月	1,501,737,017.62	3,269,036,809.48	1,501,737,017.62
沈阳府前壹号	2023年6月	2026年6月	971,468,823.59	761,300,712.01	828,583,631.52
沈阳富丽华项目	2023年3月	2026年12月	380,856,166.57	245,256,822.01	309,015,353.04

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
沈阳浑南新都心	2025年5月	2026年12月	2,531,931,006.97	1,714,603,548.78	2,029,753,282.30
沈阳四季都会	2024年3月	2027年1月	253,047,715.72	134,467,422.01	225,479,929.36
沈阳万科胤樾	2024年6月	2026年5月	1,066,339,256.59	616,513,402.09	811,453,917.80
沈阳西宸之光	2023年12月	2026年12月	547,180,524.28	382,521,955.73	375,801,706.39
沈阳中德二期地块	2023年3月	2026年12月	825,191,659.97	356,388,632.72	500,584,667.02
石家庄翡翠书院	2023年3月	2026年5月	516,055,685.98	1,104,973,302.54	430,344,573.48
石家庄翡翠书院二期	2023年12月	2026年10月	583,267,543.04	332,542,490.14	453,064,040.34
石家庄万科公园隐秀	2025年8月	2027年9月	654,591,202.72	-	459,485,640.20
苏州四季星光璟园	2022年7月	2027年6月	354,267,203.37	277,486,271.72	277,828,862.16
苏州颐和玲珑花园	2021年9月	2027年3月	589,049,837.71	389,795,462.18	389,794,533.99
宿迁昆仑上观	2023年12月	2026年3月	2,270,743,480.00	2,290,178,834.00	2,211,498,948.65
太原北营后期	2023年9月	2026年6月	2,169,504,221.35	1,599,090,475.83	1,135,269,630.28
太原翡翠东第	2022年11月	2026年5月	641,285,117.33	1,154,828,079.14	227,110,700.06
太原翡翠晋阳湖	2025年6月	2026年12月	705,635,000.00	96,436,746.95	419,425,187.73
唐山丰润紫苑	2021年6月	2029年12月	1,367,408,958.36	509,600,146.54	509,362,953.10
唐山公园都会二期	2024年9月	2026年12月	534,242,645.40	794,118,607.62	362,040,675.58
唐山未来城	2025年6月	2027年9月	876,972,517.00	1,017,759,682.91	629,753,747.73
天津宝坻 024 地块项目	2023年6月	2027年12月	428,572,850.40	602,290,387.31	323,020,241.32
天津滨江都会	2023年11月	2026年5月	798,315,432.97	2,099,964,202.31	710,831,125.97
天津东庐	2025年2月	2026年7月	932,988,689.62	-	588,873,436.46
天津胡家园 6-9#地块	2024年9月	2026年10月	800,824,625.00	1,075,003,332.33	488,545,306.23
天津麒麟湿地万科小镇	2020年10月	2027年6月	1,447,633,455.13	706,304,269.40	705,694,812.46
天津四季滨江	2025年7月	2026年7月	915,902,902.24	1,146,035,534.71	662,390,237.47
渭南万科城	2023年3月	2026年7月	732,268,816.00	554,333,644.63	257,394,610.67
乌鲁木齐都会未来城	2025年4月	2026年12月	1,293,366,826.92	958,383,114.96	801,865,110.74
乌鲁木齐都会未来城二期	2025年4月	2026年12月	454,485,308.62	545,520,339.73	441,560,684.99
无锡樟湾国际	2022年9月	2026年6月	1,642,222,000.00	1,923,741,556.79	1,484,082,269.37
武汉金域湖庭	2022年11月	2026年6月	693,077,761.66	543,960,997.19	626,133,255.16
武汉莱茵公园	2022年3月	2030年6月	726,176,740.38	476,550,225.18	476,660,943.48
武汉万科环金银湖 115 亩	2022年12月	2027年12月	1,909,347,545.58	1,482,952,746.80	1,097,922,726.19
武汉万科云城	2020年10月	2030年6月	1,428,159,128.25	879,750,995.83	854,671,945.89
西安高陵四季都会	2025年5月	2026年12月	605,324,310.28	405,576,216.64	436,214,472.50
西安理想城	2025年5月	2026年7月	991,751,400.00	879,418,463.18	662,025,510.23
西安万科大都会二期	2021年1月	2029年7月	1,426,477,200.00	634,413,419.14	637,157,219.17
西安万科大都会一期	2021年1月	2027年12月	552,303,300.00	481,774,088.68	484,919,516.17
西安万科东望	2024年3月	2026年10月	2,294,030,600.00	3,635,760,177.36	1,462,889,394.01
西安万科沣华锦鸣	2022年1月	2026年4月	1,000,000,000.00	626,984,257.22	782,278,920.34
西安万科四季花城	2023年11月	2026年5月	716,541,333.93	480,875,184.03	375,554,079.03
西安万科雁鸣湖	2023年9月	2026年6月	345,622,518.04	545,183,399.71	252,958,193.05
西安万科雁鸣湖三期	2025年5月	2026年9月	1,119,541,343.80	684,224,607.84	650,588,315.12
西昌万科 17 度	2024年3月	2026年6月	1,015,000,000.00	535,844,995.53	622,625,219.03
徐州翠湾中城	2023年12月	2026年6月	353,518,066.44	841,584,986.26	230,642,556.49

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
徐州昆仑	2022年8月	2026年12月	2,426,457,318.70	3,523,521,254.35	1,631,516,700.33
徐州时代之光	2019年1月	2029年12月	1,207,460,588.94	772,211,401.17	775,355,128.19
徐州五山公园 A 地块项目	2022年3月	2026年3月	453,541,695.71	940,094,933.63	411,168,419.93
徐州檐语间	2025年6月	2026年3月	1,289,781,800.09	461,790,343.10	974,147,424.75
烟台天越湾	2025年5月	2026年10月	1,133,145,606.40	560,885,136.78	460,644,653.65
盐城聚珑东方	2023年5月	2026年1月	658,384,076.47	641,877,807.90	535,451,001.54
盐城星汇东方	2025年12月	2026年1月	1,562,398,560.18	1,240,554,081.40	1,269,111,690.07
宜昌万科城市之光	2021年4月	2026年5月	492,806,637.92	256,811,553.54	339,767,339.18
宜昌万科宜翠锦城	2021年1月	2026年3月	1,605,332,656.00	513,617,603.30	567,757,159.94
银川中房·万科锦曜	2024年5月	2026年5月	502,591,766.97	694,577,133.75	382,264,503.92
玉溪抚仙湖五街坊项目	2024年6月	2026年12月	515,845,207.07	265,825,586.20	303,740,446.76
张家口京城上方	2020年6月	2028年6月	729,608,901.25	364,398,088.44	365,346,929.49
长春北湖溪望东地块	2021年3月	2026年3月	495,539,299.66	23,480,812.89	218,183,959.38
长春翡翠滨江 D2-2 地块	2024年9月	2027年12月	5,946,369,529.30	148,050,410.43	396,885,224.37
长春公园都会	2025年9月	2026年6月	690,672,834.02	468,727,207.81	522,299,198.83
长春公主岭项目	2021年8月	2027年12月	1,256,014,072.00	597,938,165.77	488,009,621.45
长春硅谷大街项目	2021年12月	2026年12月	1,083,279,773.41	452,905,775.01	411,862,988.40
长春荣光路 59 号	2023年6月	2026年7月	1,917,045,003.56	998,746,542.92	578,640,912.19
长春时代都会	2021年8月	2026年6月	637,981,286.25	461,813,729.98	425,164,477.34
长春星光城	2020年12月	2026年12月	1,974,820,209.55	1,309,524,137.65	1,426,180,008.81
长春紫郡	2022年12月	2026年6月	964,434,233.61	513,699,676.74	542,872,950.20
长春紫台	2022年6月	2026年8月	783,439,863.34	993,147,405.50	658,031,897.36
长沙滨河道	2021年4月	2029年6月	298,189,244.56	204,053,098.90	206,413,595.31
长沙滨江一号	2024年6月	2026年8月	1,143,136,240.41	922,456,865.57	1,143,085,131.17
长沙金色梦想	2020年10月	2026年12月	336,675,636.22	258,686,566.91	258,887,070.37
长沙松湖天地	2025年9月	2026年12月	971,365,183.33	2,177,575,981.51	848,079,073.23
郑州百荣 E5 项目	2019年6月	2028年12月	1,850,000,000.00	880,883,704.94	894,388,433.48
郑州翠湾中城 B13 地块	2025年4月	2026年6月	1,181,608,985.00	730,888,414.12	1,140,229,333.32
郑州万科民安云河锦上	2025年7月	2026年1月	4,707,752,536.00	1,803,753,876.01	2,401,425,821.28
郑州荥阳洞林湖地块	2020年9月	2027年6月	886,280,000.00	396,940,290.83	385,135,053.37
郑州云图	2023年6月	2029年6月	1,375,975,897.30	702,134,832.36	522,443,786.69
中山城市之光	2021年10月	2026年12月	959,298,065.45	780,452,140.32	671,800,273.15
中山金域国际	2022年6月	2027年12月	1,277,190,082.99	862,219,004.74	531,371,797.55
中山中央公园二期	2021年11月	2027年6月	895,990,386.97	871,529,961.29	701,383,717.16
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020年4月	2026年2月	1,696,058,591.00	917,841,610.25	663,682,873.74
重庆界石 296 亩项目	2022年3月	2026年1月	981,565,600.00	552,630,148.07	548,848,073.50
重庆理想城一期	2019年12月	2027年6月	545,338,476.20	466,778,513.10	467,633,989.75
重庆天地	2022年12月	2027年12月	4,769,072,700.00	2,554,846,942.76	2,098,648,448.25
重庆万科璞园璞玉	2025年9月	2026年4月	955,390,800.00	774,620,011.16	668,916,742.98
重庆星光天空之城	2025年5月	2026年6月	766,866,300.00	469,044,454.87	462,441,189.67
重庆御澜道	2021年6月	2027年12月	2,098,344,590.00	851,231,156.04	851,441,824.04
重庆悦来 493 亩项目	2022年7月	2026年4月	1,402,371,031.00	1,569,913,487.89	838,477,941.04

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

在建开发产品 - 续

人民币元

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
周口万科溥天龙堂三期	2025年3月	2026年6月	502,565,543.00	202,307,477.06	237,319,848.38
珠海滨海大都会花园	2021年7月	2027年7月	599,225,604.14	523,060,381.05	531,586,622.05
珠海海上城市	2022年1月	2027年5月	1,921,113,744.05	1,623,322,759.67	1,566,657,629.74
珠海金湾滨海商务区17#地块	2022年9月	2027年12月	1,010,509,519.66	693,756,147.83	699,033,009.86
珠海金湾滨海商务区18#地块	2022年9月	2027年5月	770,757,465.98	651,672,980.94	506,152,818.79
珠海琴澳传奇	2022年2月	2027年6月	2,788,636,414.68	2,388,073,881.50	2,055,984,674.81
珠海星光海岸花园	2022年6月	2028年12月	1,089,408,110.96	1,075,218,045.04	772,160,780.16
涿州城际之光	2020年5月	2027年12月	1,182,522,865.02	340,927,981.45	343,046,930.36
涿州新辰之光	2019年6月	2027年12月	1,761,021,732.99	1,247,995,165.58	1,248,203,185.83
淄博临淄项目	2022年4月	2027年11月	350,000,000.00	568,884,418.23	331,208,340.73
淄博万科城市之光	2025年9月	2026年12月	280,000,000.00	35,288,438.60	218,636,272.63
其他				149,023,454,416.25	55,561,277,916.75
合计				308,699,784,079.21	193,816,373,970.80

拟开发产品

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
鞍山高新万科城	2026年5月	2028年12月	1,390,410,859.00	410,283,413.41	288,077,913.10
包头翡翠都会	2026年6月	2028年12月	1,329,134,714.18	1,206,540,011.43	518,360,814.36
北京哈洛小镇	2027年6月	2029年12月	2,911,431,517.22	1,366,446,281.60	1,366,465,106.98
成都君悦云台	2027年5月	2029年5月	1,945,821,819.10	722,404,938.95	706,994,145.28
成都郫都69亩	2026年3月	2027年11月	818,710,000.00	-	316,009,718.90
成都天府公园城	2027年9月	2030年6月	1,555,322,808.06	746,381,109.61	711,384,523.85
成都天府万科城1期	2027年12月	2029年12月	1,992,090,000.00	582,547,445.28	582,490,500.08
成都天府万科城2期	2027年12月	2029年12月	646,505,474.00	308,732,872.37	310,498,747.53
大连海港城	2027年3月	2028年12月	2,737,219,600.00	545,376,612.60	547,207,260.10
东莞万科中天世纪水岸	2026年7月	2027年9月	4,759,158,910.84	3,097,669,200.76	2,317,968,974.13
鄂州010项目	2027年6月	2029年12月	2,596,204,101.34	1,197,416,280.19	1,197,634,216.33
佛山金色梦想	2027年1月	2028年12月	1,298,396,229.20	808,808,052.22	764,320,982.17
佛山顺德万科广场	2027年1月	2028年12月	1,869,287,373.00	525,531,385.49	525,531,385.49
广州城市之光	2026年12月	2028年12月	1,819,586,138.90	364,371,908.85	363,917,227.78
广州金茂万科魅力之城	2027年1月	2028年12月	2,047,770,222.71	1,197,259,533.18	1,187,706,729.17
广州南站13号地项目	2026年8月	2028年6月	3,525,986,462.34	2,880,539,400.00	2,045,072,148.16
广州世博汇	2027年1月	2027年9月	2,054,322,840.00	685,480,200.00	694,881,952.42
贵阳翡翠公园项目	2026年6月	2028年9月	713,923,114.35	368,973,461.87	299,736,322.58
贵阳观湖	2027年12月	2029年12月	1,047,022,865.35	391,302,591.62	376,891,004.74
贵阳万科麓山	2026年9月	2028年12月	1,526,365,049.62	778,991,448.35	717,123,305.33
贵阳溪望	2026年6月	2028年6月	3,963,240,000.00	1,660,111,000.11	1,444,539,166.88
济南雪山万科城组团二	2027年3月	2028年12月	756,600,000.00	204,045,117.43	202,219,219.18
金华万诚华府	2027年1月	2028年12月	732,845,629.33	542,601,011.48	436,998,639.72
金华万盛华府	2026年3月	2027年12月	1,090,473,252.77	525,619,532.20	607,167,661.22
昆明都会半岛	2026年5月	2028年3月	833,934,918.97	451,522,717.98	423,930,021.92
昆明飞虎二期	2026年5月	2028年12月	5,411,957,323.21	3,346,937,258.13	2,413,033,056.94
昆明盘龙区金刀营项目	2027年6月	2029年12月	1,332,660,379.57	384,213,555.95	381,860,890.56
昆山高尔夫项目	2027年3月	2029年3月	1,870,467,099.37	352,694,087.19	352,694,087.19
兰州万科城后期718亩项目	2026年12月	2028年12月	5,540,758,114.42	1,493,257,888.66	1,493,195,001.87
兰州新区万科城	2026年12月	2028年12月	4,408,640,109.26	967,639,644.28	967,954,349.40
廊坊启航之光	2027年12月	2029年6月	683,133,183.45	337,410,210.26	337,487,724.41

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3)存货明细表 - 续

拟开发产品 - 续

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
柳州白露项目	2028年12月	2030年12月	1,233,906,844.31	587,898,288.67	587,898,288.67
眉山眉州文化村	2027年12月	2029年12月	3,616,464,000.00	906,581,641.56	932,732,464.17
眉州崇礼新城二期	2030年2月	2032年10月	9,510,525,900.00	1,822,882,935.27	1,822,882,935.27
南京溪望城	2027年6月	2029年6月	1,718,938,400.00	896,676,982.78	768,724,749.02
南通常春藤	2027年3月	2028年12月	763,401,800.00	484,487,469.73	483,421,555.07
宁波市鄞州区亨润东	2026年2月	2028年2月	1,956,470,000.00	-	1,008,799,800.00
深圳三星工业区项目二	2027年6月	2029年7月	9,020,430,688.15	4,515,533,195.45	4,515,533,195.45
深圳三星工业区项目一	2027年6月	2029年7月	18,997,328,906.00	9,254,715,518.90	9,254,715,518.90
沈阳四季都会	2027年9月	2029年12月	1,476,845,118.53	411,881,087.18	326,991,688.76
沈阳中旅万科城	2026年3月	2027年12月	1,627,937,964.00	435,769,421.13	623,875,566.64
石家庄万科公园隐秀	2026年8月	2028年8月	1,759,124,519.23	2,085,502.04	694,083,385.34
太原北营后期	2027年3月	2029年3月	1,953,600,000.00	607,732,623.40	608,836,053.93
太原翡翠晋阳湖	2027年5月	2029年3月	580,149,400.00	574,019,789.21	294,550,188.92
唐山新华道项目	2027年4月	2030年3月	1,425,861,186.00	360,039,065.58	360,039,065.58
天津胡家园 6-9#地块	2026年3月	2027年3月	1,392,433,027.00	552,879,070.64	418,397,441.17
潍坊都会公园	2027年6月	2029年6月	539,169,522.76	213,566,917.10	209,320,372.04
乌鲁木齐都会未来城二期	2026年4月	2027年12月	1,687,665,368.42	628,708,101.12	491,742,530.08
武汉金域湖庭	2026年6月	2028年12月	632,630,000.00	223,864,174.64	227,492,468.63
武汉莱茵公园	2027年6月	2030年6月	726,176,740.38	270,078,298.49	270,078,659.61
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	2027年6月	2029年12月	3,534,930,598.60	1,932,461,288.89	1,937,673,985.52
西安高陵四季都会	2027年2月	2028年12月	3,303,680,480.00	1,612,912,825.66	1,414,957,868.69
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	2027年2月	2028年6月	980,726,239.31	428,450,000.00	412,780,242.50
西安理想城	2026年6月	2028年12月	1,433,681,500.00	622,019,192.24	634,840,015.02
西昌万科 17 度	2027年7月	2029年12月	3,500,000,000.00	641,556,477.54	725,285,860.92
徐州万达东 C 地块	2026年6月	2027年9月	650,000,000.00	-	213,300,058.49
烟台大成里	2027年7月	2029年12月	509,784,969.22	204,317,789.21	204,317,772.25
烟台天越湾	2026年9月	2029年6月	3,315,061,477.77	1,173,757,472.29	959,227,246.27
长春北湖溪望东地块	2027年1月	2028年12月	797,854,437.32	436,147,609.90	322,040,174.99
长春翡翠滨江 D2-2 地块	2027年9月	2028年12月	5,946,369,529.30	460,392,344.58	460,335,034.52
长春公园都会	2026年4月	2027年12月	631,735,938.05	416,134,462.73	258,863,950.26
长春公主岭项目	2028年3月	2030年6月	2,983,179,771.00	380,317,067.04	380,317,067.04
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	2028年10月	2030年10月	4,111,426,365.53	634,567,500.00	634,567,500.00
长春星光城	2027年5月	2029年12月	1,390,282,850.09	587,827,981.71	588,754,817.79
长春紫郡	2028年5月	2030年12月	423,950,000.00	216,266,061.99	248,780,647.02
长沙森林公园	2027年1月	2029年6月	2,545,422,664.90	556,951,947.18	686,179,924.79
长沙松湖天地	2026年12月	2029年6月	7,491,338,501.14	2,982,147,545.60	2,325,043,586.35
郑州万科民安三度湖山	2027年12月	2030年7月	2,140,386,800.00	530,960,065.26	531,174,931.26
郑州万科山河道三期	2026年5月	2029年4月	2,008,610,000.00	168,408,082.11	739,116,278.10
郑州荥阳洞林湖地块	2027年11月	2030年3月	1,408,710,000.00	390,557,764.12	375,344,795.66
郑州长基云庐	2027年3月	2029年9月	812,005,300.00	278,529,452.10	278,549,043.75

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3) 存货明细表 - 续

拟开发产品 - 续

人民币元

项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资	上年年末余额	本年年末余额
重庆江南万科城二期	2028年1月	2030年7月	2,620,947,763.00	1,079,063,975.63	1,079,118,679.23
重庆界石296亩项目	2028年1月	2030年7月	1,701,948,600.00	708,824,662.60	708,824,662.60
重庆清水甲第	2027年1月	2029年1月	575,820,000.00	409,257,921.28	223,842,402.43
重庆天地	2027年1月	2028年12月	1,036,942,300.00	361,967,105.61	361,933,094.03
重庆星光天空之城	2026年3月	2027年6月	630,621,800.00	575,340,360.51	321,704,494.57
重庆悦来493亩项目	2028年12月	2030年12月	1,279,765,362.06	585,958,796.33	603,927,919.40
淄博城市之光项目二期	2027年3月	2028年12月	1,050,000,000.00	461,329,068.15	336,003,775.58
其他				23,275,782,912.01	15,722,917,425.42
合计				93,312,715,986.61	82,489,191,979.47

7、合同资产

(1) 合同资产情况

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	11,938,848,235.14	-	11,938,848,235.14	12,801,245,178.27	-	12,801,245,178.27

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

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止2025年12月31日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 本年账面价值发生重大变动

人民币元

项目	本年发生额
2025年1月1日	12,801,245,178.27
年初确认的合同资产于本年结算	(2,120,577,431.17)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	3,265,528,571.20
本年增加并结算金额	(2,007,348,083.16)
2025年12月31日	11,938,848,235.14

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、其他流动资产

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
合同取得成本	2,309,724,969.47	4,126,870,606.04
预缴税金、待转及可抵扣增值税	39,040,846,738.13	44,937,083,007.91
合计	41,350,571,707.60	49,063,953,613.95

合同取得成本本年变动：

人民币元

项目	金额
2025年1月1日	4,126,870,606.04
本年增加	2,710,175,449.07
本年摊销	(4,461,534,202.49)
合并范围变化	(65,786,883.15)
2025年12月31日	2,309,724,969.47

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

9、长期股权投资

(1)长期股权投资情况

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
对合营企业的投资	52,215,930,468.11	57,455,611,890.84
对联营企业的投资	55,188,435,361.51	58,605,360,994.04
小计	107,404,365,829.62	116,060,972,884.88
减：减值准备	492,404,609.21	492,404,609.21
合计	106,911,961,220.41	115,568,568,275.67

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资 - 续

(2)长期股权投资本年变动情况

人民币元

项目	联营企业	合营企业	合计
2025年1月1日	58,112,956,384.83	57,455,611,890.84	115,568,568,275.67
本年变动			
-追加投资	1,625,584,154.41	3,156,938,569.16	4,782,522,723.57
-减少投资	(334,268,750.82)	(2,317,148,022.84)	(2,651,416,773.66)
-权益法下确认的投资收益(损失)	(2,058,312,650.24)	(3,972,917,562.48)	(6,031,230,212.72)
-权益法下确认的其他综合收益及权益变动	(255,363,777.48)	-	(255,363,777.48)
-宣告发放现金股利或利润	(2,325,890,367.57)	(1,355,993,227.64)	(3,681,883,595.21)
-合并抵销	(68,674,240.83)	(750,561,178.93)	(819,235,419.76)
-计提减值	-	-	-
2025年12月31日	54,696,030,752.30	52,215,930,468.11	106,911,961,220.41
其中：减值准备年末余额	492,404,609.21	-	492,404,609.21

10、其他权益工具投资

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

人民币元

被投资单位名称	本年年末余额	上年年末余额
绿景(中国)地产投资有限公司	79,190,998.33	118,588,611.46
Cushman & Wakefield plc	1,192,663,283.76	1,013,590,984.43
合计	1,271,854,282.09	1,132,179,595.89

人民币元

被投资单位名称	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
绿景(中国)地产投资有限公司	-	(511,092,450.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(43,459,691.49)	-	-
合计	-	(554,552,141.49)	-	-

11、其他非流动金融资产

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、投资性房地产

(1)采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	已完工	在建	合计
<b>一、账面原值</b>			
1.2025年1月1日	143,974,575,048.36	11,234,769,985.31	155,209,345,033.67
2.本年增加金额			
(1)存货及其他转入	3,136,588,434.51	-	3,136,588,434.51
(2)建筑成本	-	74,606,675.71	74,606,675.71
(3)完工转入	1,475,371,885.22	(1,475,371,885.22)	-
3.本年减少金额			
(1)处置	(3,503,884,254.16)	-	(3,503,884,254.16)
4.合并范围变化	(6,803,920,500.32)	-	(6,803,920,500.32)
5.汇兑调整	(117,489,199.91)	-	(117,489,199.91)
6.2025年12月31日	138,161,241,413.70	9,834,004,775.80	147,995,246,189.50
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>			
1.2025年1月1日	14,006,169,419.64	-	14,006,169,419.64
2.本年增加金额			
(1)计提或摊销	4,503,229,648.77	-	4,503,229,648.77
3.本年减少金额			
(1)处置	(73,459,823.87)	-	(73,459,823.87)
4.合并范围变化	(581,494,016.07)	-	(581,494,016.07)
5.汇兑调整	(23,213,878.66)	-	(23,213,878.66)
6.2025年12月31日	17,831,231,349.81	-	17,831,231,349.81
<b>三、减值准备</b>			
1.2025年1月1日	145,806,439.05	-	145,806,439.05
2.本年增加金额			
(1)计提	1,065,436,612.43	99,900,622.02	1,165,337,234.45
3.本年减少金额			
(1)处置	-	-	-
4.2025年12月31日	1,211,243,051.48	99,900,622.02	1,311,143,673.50
<b>四、账面价值</b>			
1.2025年12月31日	119,118,767,012.41	9,734,104,153.78	128,852,871,166.19
2.2025年1月1日	129,822,599,189.67	11,234,769,985.31	141,057,369,174.98

(2)于2025年12月31日，本集团用于借款抵押或对外担保的投资性房地产人民币80,549,847,111.25元(2024年12月31日：人民币74,301,750,812.80元)。

(3)于2025年12月31日，本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币5,976,838,916.88元(2024年12月31日：人民币8,480,610,084.94元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、固定资产

13.1 固定资产汇总

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
固定资产	19,015,781,619.26	20,610,539,756.61

13.2 固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	酒店、房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.2025年1月1日	22,216,313,034.05	233,348,488.47	3,510,135,879.44	1,202,517,414.96	1,414,110,966.84	28,576,425,783.76
2.本年增加金额	1,571,142,218.78	9,125,051.78	287,623,755.80	45,319,743.61	275,633,748.90	2,188,844,518.87
(1)购置	85,658,244.76	5,098,008.70	144,330,321.17	39,586,944.66	161,677,274.81	436,350,794.10
(2)在建工程等其他转入	1,485,483,974.02	4,027,043.08	143,293,434.63	5,732,798.95	113,956,474.09	1,752,493,724.77
3.本年减少金额	(337,761,923.82)	(1,500,958.43)	(103,578,153.54)	(44,200,314.78)	(92,269,058.54)	(579,310,409.11)
(1)处置或报废	(337,761,923.82)	(1,500,958.43)	(103,578,153.54)	(44,200,314.78)	(92,269,058.54)	(579,310,409.11)
4.合并范围变化	(2,126,026,725.06)	(4,706,877.49)	(204,225,167.14)	(6,004,077.09)	(146,364,430.99)	(2,487,327,277.77)
5.汇兑调整	(18,897,262.48)	(830,393.04)	(22,552.97)	(210,156.29)	(3,573,158.64)	(23,533,523.42)
6.2025年12月31日	21,304,769,341.47	235,435,311.29	3,489,933,761.59	1,197,422,610.41	1,447,538,067.57	27,675,099,092.33
二、累计折旧						
1.2025年1月1日	4,650,320,329.52	147,153,929.68	1,467,148,663.36	977,582,905.05	723,680,199.54	7,965,886,027.15
2.本年增加金额	769,151,177.59	13,965,748.44	346,524,287.99	81,765,957.02	284,436,196.05	1,495,843,367.09
(1)计提	769,151,177.59	13,965,748.44	346,524,287.99	81,765,957.02	284,436,196.05	1,495,843,367.09
3.本年减少金额	(35,127,263.63)	(986,881.07)	(73,012,415.79)	(38,920,243.87)	(171,719,380.82)	(319,766,185.18)
(1)处置或报废	(35,127,263.63)	(986,881.07)	(73,012,415.79)	(38,920,243.87)	(171,719,380.82)	(319,766,185.18)
4.合并范围变化	(337,395,995.45)	(725,168.31)	(90,923,639.68)	(4,739,469.51)	(44,460,059.81)	(478,244,332.76)
5.汇兑调整	(664,532.90)	(598,735.23)	(22,552.97)	(176,810.33)	(2,938,771.80)	(4,401,403.23)
6.2025年12月31日	5,046,283,715.13	158,808,893.51	1,649,714,342.91	1,015,512,338.36	788,998,183.16	8,659,317,473.07
三、账面价值						
1.2025年12月31日	16,258,485,626.34	76,626,417.78	1,840,219,418.68	181,910,272.05	658,539,884.41	19,015,781,619.26
2.2025年1月1日	17,565,992,704.53	86,194,558.79	2,042,987,216.08	224,934,509.91	690,430,767.30	20,610,539,756.61

(2)于2025年12月31日，本集团用于借款抵押或对外担保的固定资产账面价值为人民币5,071,033,347.75元(2024年12月31日：人民币3,638,484,703.16元)。

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

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

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

(6)于2025年12月31日，本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币2,247,273,648.57元(2024年12月31日：人民币2,025,236,228.72元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、在建工程

(1)在建工程情况

人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	654,048,234.00	-	654,048,234.00	1,218,510,345.64	-	1,218,510,345.64
租入经营性物业	23,639,167.59	-	23,639,167.59	65,672,033.80	-	65,672,033.80
其他	254,943,263.36	-	254,943,263.36	254,852,586.92	-	254,852,586.92
合计	932,630,664.95	-	932,630,664.95	1,539,034,966.36	-	1,539,034,966.36

(2)本年度在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 783,188,178.95 元(上年度：人民币 2,215,226,519.06 元)。

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

15、生产性生物资产

本集团生产性生物资产主要为种猪及蛋鸡。

16、使用权资产

人民币元

项目	房屋建筑物及其他
一、账面原值	
1.2025 年 1 月 1 日	27,507,104,655.29
2.本年增加金额	737,933,508.88
3.本年减少金额	(2,163,723,674.53)
4.合并范围变化	(278,559,751.76)
5.2025 年 12 月 31 日	25,802,754,737.88
二、累计折旧	
1.2025 年 1 月 1 日	11,021,818,261.45
2.本年增加金额	2,044,387,856.03
3.本年减少金额	(884,846,743.56)
4.合并范围变化	(93,544,497.61)
5.2025 年 12 月 31 日	12,087,814,876.31
三、账面价值	
1.2025 年 12 月 31 日	13,714,939,861.57
2.2025 年 1 月 1 日	16,485,286,393.84

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、无形资产

(1)无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	待执行物业管理合同	其他	合计
一、账面原值				
1.2025年1月1日	4,554,677,430.97	6,269,271,346.21	689,885,946.98	11,513,834,724.16
2.本年增加金额	20,639,825.90	-	36,200,846.04	56,840,671.94
3.本年减少金额	(96,537,974.49)	-	(42,417,256.88)	(138,955,231.37)
4.合并范围变化	(40,507,579.13)	134,769,052.59	(8,097,490.00)	86,163,983.46
5.汇兑调整	(27,456,828.63)	-	(573,336.08)	(28,030,164.71)
6.2025年12月31日	4,410,814,874.62	6,404,040,398.80	674,998,710.06	11,489,853,983.48
二、累计摊销				
1.2025年1月1日	523,121,838.99	2,388,833,512.90	304,402,723.46	3,216,358,075.35
2.本年增加金额				
(1)计提	126,269,776.34	598,594,759.20	62,070,047.17	786,934,582.71
3.本年减少金额				
(1)处置	(4,768,975.66)	-	(20,690,409.82)	(25,459,385.48)
4.合并范围变化	(8,290,143.75)	-	(6,936,031.30)	(15,226,175.05)
5.汇兑调整	(3,134,424.14)	-	(469,946.50)	(3,604,370.64)
6.2025年12月31日	633,198,071.78	2,987,428,272.10	338,376,383.01	3,959,002,726.89
三、减值准备				
1.2025年1月1日	-	-	-	-
2.本年增加金额				
(1)计提	164,001,152.96	-	-	164,001,152.96
3.本年减少金额				
(1)处置	-	-	-	-
4.2025年12月31日	164,001,152.96	-	-	164,001,152.96
四、账面价值				
1.2025年12月31日	3,613,615,649.88	3,416,612,126.70	336,622,327.05	7,366,850,103.63
2.2025年1月1日	4,031,555,591.98	3,880,437,833.31	385,483,223.52	8,297,476,648.81

(2)于2025年12月31日，本集团用于借款抵押或对外担保的无形资产账面价值为人民币1,196,014,354.75元(2024年12月31日：人民币323,792,400.78元)。

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、商誉

(1)商誉账面原值

人民币元

被投资单位名称或 形成商誉的事项	本年初余额	本年增加	本年减少	汇率变动	本年年末余额
万科海外投资控股有限公司(注 1)	232,850,408.03	-	-	(11,508,869.02)	221,341,539.01
物业公司收购形成的商誉(注 2)	3,744,953,283.06	174,727,804.57	-	-	3,919,681,087.63
环山集团股份有限公司(注 3)	1,562,637,894.59	-	-	-	1,562,637,894.59
合计	5,540,441,585.68	174,727,804.57	-	(11,508,869.02)	5,703,660,521.23

注 1：本集团于 2012 年度支付港币 10.94 亿元合并成本收购万科海外投资控股有限公司（原称南联地产控股有限公司、万科置业（海外）有限公司）75%的权益。合并成本超过按比例获得万科海外投资控股有限公司的可辨认净资产公允价值的差额确认为本集团的商誉。本年的变动为汇率变化影响所致。

注 2：本集团于 2021 年度以人民币 20.06 亿元合并成本收购福建伯恩物业集团有限公司（以下简称“福建伯恩”）100%的权益。合并成本超过按比例获得的福建伯恩可辨认净资产公允价值的差额人民币 12.05 亿元，确认为与福建伯恩相关的商誉。本集团 2021 年度以等值于人民币 50.31 亿元合并成本收购上海阳光智博生活服务集团有限公司（以下简称“阳光智博”）100%的权益。合并成本超过按比例获得的阳光智博可辨认净资产公允价值的差额人民币 24.15 亿元，确认为与阳光智博相关的商誉。

本集团于 2024 年取得深圳前海玟毅投资咨询中心（有限合伙）及其持有的珠海市丹田物业管理股份有限公司（以下简称“珠海丹田”）的控制权，并将合并成本超过按比例获得的可辨认净资产公允价值的差额人民币 1.25 亿元，确认为相关的商誉。珠海丹田主要从事物业管理服务，该收购旨在增加本集团的市场份额。

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

注 3：本集团于 2022 年度以人民币 22.27 亿元取得环山集团股份有限公司 100%的权益。合并成本超过按比例获得的环山集团股份有限公司可辨认净资产公允价值的差额人民币 15.63 亿元，确认为与环山集团股份有限公司相关的商誉。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、商誉 - 续

(2)商誉减值准备

本集团将商誉分摊至根据业务分布确定的资产组的具体情况如下：

人民币亿元

	万物云住宅物业事业群	万物云商企、 政府及事业单位事业群	环山集团股份有限公司
资产组的账面价值	27.48	9.67	13.65
分摊至本资产组的商誉 账面价值和分摊方法	按照收购日对价与可辨认 净资产公允价值差异分摊的 商誉账面价值为 35.94	按照收购日对价与可辨认 净资产公允价值差异分摊的 商誉账面价值为 3.26	按照收购日对价与可辨认 净资产公允价值差异分摊的 商誉账面价值为 15.63
包含商誉的资产组账面价值	63.42	12.93	29.28
资产组是否与购买日所确定的 资产组合一致	否	否	是

于 2025 年度收购深圳中洲产生的商誉根据其业务性质分摊至住宅物业事业群。

万物云住宅物业事业群、商企、政府及事业单位事业群商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的税前折现率区间为 16%至 17% (2024 年度：16%至 17%)，预测期营业收入使用的增长率区间为 7%至 9%(2024 年度：10%至 11%)，预测期以后的现金流量根据增长率 2%(2024 年度：2%) 推断得出，采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本和其他相关费用等。

环山集团股份有限公司商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的税前折现率为 9.73%(2024 年度：9.75%)，预测期营业收入使用的加权平均增长率 5.7%(2024 年度：5.1%)，预测期以后的收入现金流量根据增长率 0% (2024 年度：0%) 推断得出，采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本和其他相关费用等。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

19、长期待摊费用

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末余额
装修改造费等	7,964,030,248.24	855,616,112.19	1,523,162,245.70	105,760,037.17	7,190,724,077.56

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	60,655,868,381.68	15,163,967,095.42	110,641,529,160.08	27,660,382,290.02
减值准备	2,753,955,709.04	688,488,927.26	2,439,445,868.44	609,861,467.11
预提成本	2,777,816,138.92	694,454,034.73	2,769,656,730.04	692,414,182.51
土地增值税清算准备	34,520,066,146.32	8,630,016,536.58	47,926,771,019.81	11,981,692,754.95
未实现内部交易利润	1,224,495,855.52	306,123,963.88	2,982,869,151.04	745,717,287.76
租赁负债	15,887,291,645.60	3,971,822,911.40	18,551,171,401.31	4,637,792,850.33
其他	3,988,854,333.56	997,213,583.39	5,321,880,849.63	1,330,470,212.41
小计	121,808,348,210.64	30,452,087,052.66	190,633,324,180.35	47,658,331,045.09
互抵金额	(11,482,070,100.92)	(2,870,517,525.23)	(14,365,161,959.68)	(3,591,290,489.92)
互抵后的金额	110,326,278,109.72	27,581,569,527.43	176,268,162,220.67	44,067,040,555.17

(2) 递延所得税负债

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
收购公司公允价值变动	17,732,511,545.52	4,433,127,886.38	19,618,205,296.76	4,904,551,324.19
预提所得税	1,443,975,853.04	72,198,792.65	1,289,218,360.40	64,460,918.02
使用权资产	12,251,794,826.75	3,062,948,706.69	15,884,031,677.39	3,971,007,919.35
小计	31,428,282,225.31	7,568,275,385.72	36,791,455,334.55	8,940,020,161.56
互抵金额	(11,482,070,100.92)	(2,870,517,525.23)	(14,365,161,959.68)	(3,591,290,489.92)
互抵后的金额	19,946,212,124.39	4,697,757,860.49	22,426,293,374.87	5,348,729,671.64

(3) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	72,092,649,233.99	9,068,863,063.15
可抵扣暂时性差异	87,699,334,135.15	38,413,041,677.43
合计	159,791,983,369.14	47,481,904,740.58

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

人民币元

年份	本年年末余额	上年年末余额
2025	-	1,236,125,349.51
2026	4,727,540,572.68	1,083,248,554.93
2027	6,895,358,112.80	896,627,490.76
2028	7,521,200,003.15	1,601,195,859.58
2029	14,472,022,153.82	4,251,665,808.37
2030	38,476,528,391.54	-
合计	72,092,649,233.99	9,068,863,063.15

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(5)于2025年12月31日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异约为人民币100.87亿元(2024年12月31日：人民币143.93亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利分配政策，且管理层预期这部分利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币6.8亿元(2024年12月31日：人民币9.29亿元)确认递延所得税负债。

21、其他非流动资产

于2025年12月31日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款。

22、短期借款

(1)短期借款分类

人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
-人民币	4,840,102,450.54	4,840,102,450.54	4,804,800,687.61	4,804,800,687.61
抵押借款(注1)				
-人民币	20,477,843,869.37	20,477,843,869.37	10,118,658,266.15	10,118,658,266.15
质押借款(注2)				
-人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
小计		26,317,946,319.91		15,923,458,953.76
其他借款				
信用借款				
-人民币	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
小计		-		20,000,000.00
加：借款应付利息	13,438,542.47	13,438,542.47	29,603,037.79	29,603,037.79
合计		26,331,384,862.38		15,973,061,991.55

短期借款分类的说明：

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

注2：以上质押借款由本公司的子公司现有及未来全部租金收入提供质押担保。

(2)本集团本年末无已逾期未偿还的短期借款(2024年12月31日：无)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、衍生金融负债

于2025年12月31日，本集团持有的衍生金融负债为货币掉期安排形成的负债。

24、应付账款

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付地价	18,069,731,688.64	16,840,960,350.23
应付及预提工程款	98,882,222,170.29	128,469,530,356.95
质量保证金	6,923,378,462.45	7,509,953,860.70
应付及预提销售佣金	4,439,430,506.38	4,852,611,155.04
其他	2,317,081,483.90	2,359,986,326.27
合计	130,631,844,311.66	160,033,042,049.19

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

25、合同负债

(1)合同负债情况

人民币元

项目	预计下批结算时间	项目预售比例	本年年末余额	上年年末余额
武汉万科公园5号	2026年1月	59.17%	1,786,234,088.25	1,792,759,656.93
太原北营后期	2026年6月	22.91%	1,336,783,073.07	1,425,874,744.62
杭州河颂映象府	2026年4月	97.68%	3,724,279,836.90	3,672,368,326.85
宁波璞拾江峯	2026年3月	95.34%	1,261,681,356.43	1,023,680,153.10
宁波观澜映象	2026年4月	90.28%	3,204,139,766.95	2,761,530,336.15
成都古翠隐秀	2026年3月	97.52%	1,531,025,131.46	2,809,222,364.48
西安万科东望	2026年10月	51.65%	1,574,722,303.70	3,508,857,302.48
郑州万科民安云河锦上	2026年1月	43.55%	2,013,035,023.75	1,066,310,873.65
沈阳万科胤樾	2026年5月	96.05%	1,224,538,892.40	654,998,514.50
成都锦上扬华	2027年3月	52.38%	1,005,398,137.46	-
昆明新20新22项目	2026年7月	42.75%	1,096,119,342.90	290,889,193.59
其他			73,299,419,659.61	173,354,621,090.83
合计			93,057,376,612.88	192,361,112,557.18

(2)账龄超过1年的重要合同负债

于2025年12月31日，本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币40,776,576,041.87元(2024年12月31日：人民币73,096,191,939.20元)，主要为尚未结算的预收房款。

项目	超过一年的余额	未结转的原因
杭州河颂映象府	3,655,062,490.10	尚未交付结算
宁波观澜映象	2,703,884,832.64	尚未交付结算
成都古翠隐秀	1,439,617,970.26	尚未交付结算
武汉万科公园5号	1,786,234,088.25	尚未交付结算
郑州万科民安云河锦上	1,022,745,295.89	尚未交付结算
其他	30,169,031,364.73	
合计	40,776,576,041.87	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

25、合同负债 - 续

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

(4)本年度账面价值发生重大变动的金额和原因

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
年初余额	192,361,112,557.18	308,638,338,067.11
因收到现金而增加的金额(不包含本年已确认为收入的金额)	53,183,609,748.55	110,294,932,799.05
合并范围变化	(1,125,081,708.97)	8,730,590,120.41
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	(151,362,263,983.88)	(235,302,748,429.39)
年末余额	93,057,376,612.88	192,361,112,557.18

本年合同负债账面价值发生重大变动的项目为上海朗拾花语，变动原因系结转收入，结转收入金额详见附注42。

26、应付职工薪酬

(1)应付职工薪酬列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	3,555,882,853.69	16,580,460,188.97	16,605,150,696.39	3,531,192,346.27
2、离职后福利-设定提存计划	107,691,816.03	1,770,381,797.77	1,764,732,847.46	113,340,766.34
3、辞退福利	52,656,075.90	246,298,272.37	220,066,921.61	78,887,426.66
合计	3,716,230,745.62	18,597,140,259.11	18,589,950,465.46	3,723,420,539.27

(2)短期薪酬列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,369,068,715.50	14,218,313,655.08	14,237,309,369.54	3,350,073,001.04
2、职工福利费	75,739,123.58	917,549,340.35	927,187,467.30	66,100,996.63
3、社会保险费	58,087,394.64	859,983,571.57	857,046,268.13	61,024,698.08
其中：医疗保险费	52,110,421.15	770,991,558.57	768,556,710.30	54,545,269.42
工伤保险费	3,130,078.15	52,121,229.73	51,516,829.90	3,734,477.98
生育保险费	2,846,895.34	36,870,783.27	36,972,727.93	2,744,950.68
4、住房公积金	41,563,573.33	532,674,176.72	532,288,550.28	41,949,199.77
5、工会经费和职工教育经费	11,424,046.64	51,939,445.25	51,319,041.14	12,044,450.75
合计	3,555,882,853.69	16,580,460,188.97	16,605,150,696.39	3,531,192,346.27

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	103,360,831.46	1,708,939,821.74	1,703,388,339.31	108,912,313.89
2、失业保险费	4,330,984.57	61,441,976.03	61,344,508.15	4,428,452.45
合计	107,691,816.03	1,770,381,797.77	1,764,732,847.46	113,340,766.34

27、应交税费

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	10,854,878,388.09	12,697,326,922.97
土地增值税	12,538,038,315.80	9,100,119,991.31
增值税	4,684,469,158.22	4,656,451,114.57
房产税	400,265,604.97	409,227,479.25
城市维护建设税	996,857,961.79	1,014,782,992.57
教育费附加	732,503,511.24	740,749,713.87
个人所得税	127,907,583.27	166,169,545.28
其他	152,438,936.08	142,583,037.31
合计	30,487,359,459.46	28,927,410,797.13

于2025年12月31日，本集团已预缴税费人民币31,007,725,534.82元(2024年12月31日：人民币35,715,610,938.55元)已计入其他流动资产。

28、其他应付款

28.1 项目列示

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付利息	49,193,448.78	114,078,222.03
应付股利	298,578,685.60	274,312,637.46
其他应付款	133,388,013,072.87	151,928,681,555.39
合计	133,735,785,207.25	152,317,072,414.88

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、其他应付款 - 续

28.2 其他应付款

(1)按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付联营/合营企业款	46,441,224,447.18	48,942,249,907.73
应付股权款与合作公司往来及其他(注 1)	39,106,531,378.70	44,600,107,809.90
土地增值税清算准备金(注 2)	39,425,273,860.45	47,926,771,019.81
押金及保证金	3,601,677,671.84	4,322,825,460.94
代收款	2,963,536,742.82	3,383,238,449.81
购房意向金	1,849,768,971.88	2,753,488,907.20
合计	133,388,013,072.87	151,928,681,555.39

注 1：应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款/借款以及深铁集团借款人民币 1,094,667,600.00 元。

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

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

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	115,079,109,625.66	106,182,101,369.60
一年内到期的应付债券	18,064,864,167.47	36,152,409,031.95
一年内到期的租赁负债	1,725,252,663.10	1,887,942,595.92
一年内到期的应付利息	1,781,056,644.37	1,823,115,392.45
合计	136,650,283,100.60	146,045,568,389.92

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

30、其他流动负债

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
待转销项税(注)	8,711,792,075.11	17,750,017,552.59
合计	8,711,792,075.11	17,750,017,552.59

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款

(1)长期借款分类

人民币元

项目	本年年末余额			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
人民币	57,238,969,828.49	1.0000	57,238,969,828.49	信用(注 1)
	89,267,146,746.07	1.0000	89,267,146,746.07	抵押(注 2)
	44,130,683,292.14	1.0000	44,130,683,292.14	质押(注 3)
港币	33,982,140,143.33	0.8943	30,390,227,930.18	信用(注 1)
	3,709,295,979.34	0.8943	3,317,223,394.32	抵押(注 2)
	6,633,990,115.38	0.8943	5,932,777,360.18	质押(注 3)
英镑	89,595,000.00	9.3994	842,139,243.00	信用(注 1)
新加坡币	64,550,000.00	5.4267	350,293,485.00	抵押(注 2)
小计			231,469,461,279.38	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	17,450,385,226.16	1.0000	17,450,385,226.16	信用(注 1)
	20,336,380,231.49	1.0000	20,336,380,231.49	抵押(注 2)
	26,416,647,950.89	1.0000	26,416,647,950.89	质押(注 3)
港币	20,635,492,143.33	0.8943	18,454,320,623.78	信用(注 1)
	1,050,195,437.52	0.8943	939,189,779.77	抵押(注 2)
	10,000,000.00	0.8943	8,943,000.00	质押(注 3)
新加坡币	64,550,000.00	5.4267	350,293,485.00	抵押(注 2)
小计			83,956,160,297.09	
其他借款				
人民币	5,847,000,000.00	1.0000	5,847,000,000.00	信用(注 4)
	25,748,458,296.57	1.0000	25,748,458,296.57	抵押(注 2)
	9,200,000,000.00	1.0000	9,200,000,000.00	质押(注 3)
小计			40,795,458,296.57	
减：一年内到期的长期借款				
人民币	5,147,000,000.00	1.0000	5,147,000,000.00	信用(注 4)
	22,575,949,328.57	1.0000	22,575,949,328.57	抵押(注 2)
	3,400,000,000.00	1.0000	3,400,000,000.00	质押(注 3)
小计			31,122,949,328.57	
合计			157,185,809,950.29	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款 - 续

(1)长期借款分类 - 续

人民币元

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

注 1： 以上信用借款的借款利率处于 2.11%~以同期英镑隔夜指数平均利率(SONIA)按约定比例上浮之间(2024 年 12 月 31 日： 2.55%~以同期英镑隔夜指数平均利率(SONIA)按约定比例上浮之间)。

注 2： 以上抵押借款主要由本集团的存货、固定资产、无形资产及投资性房地产作为抵押，借款利率处于 2.11%~ 6.95% (2024 年 12 月 31 日： 2.25%~Hibor 按约定比例上浮之间)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、长期借款 - 续

(1)长期借款分类 - 续

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

注 4： 以上信用借款的借款利率区间为 2.34%至 4.15%之间 (2024 年 12 月 31 日： 4.00%至 4.60%之间)。

注 5： 本集团与银行及其他金融机构的若干借贷合同中附有财务指标条件，该等财务指标条件要求本集团保持一定的财务比率，若突破该等条件，则相关的借款可能会被要求实时偿还。2025 年 12 月 31 日，本集团合计人民币 1,029.75 亿元的借款附有该等财务指标条件。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券

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

人民币元

债券名称	币种	面值 (亿元)	发行日期	债券 期限	债券 利率	发行金额	本年年初余额	本年年初余额	本年 发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	本年年末余额	本年年末余额	其中： 一年内到期的 部分
						(原币)	(原币)	(折人民币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(折人民币)	(折人民币)
美元债券	美元	10.00	2017/11/9	10年	3.98%	993,452,500.00	997,834,227.38	7,322,007,776.58	-	39,750,000.00	702,243.57	-	998,536,470.95	6,965,490,860.13	-
美元债券	美元	4.23	2019/11/12	5.5年	3.15%	421,004,026.28	410,480,794.29	3,012,067,020.42	-	4,848,637.50	(380,794.29)	410,100,000.00	-	-	-
美元债券	美元	3.00	2019/11/12	10年	3.50%	296,209,460.72	297,956,009.59	2,186,371,402.77	-	10,500,000.00	379,601.52	-	298,335,611.11	2,081,099,722.42	-
20万科02*	人民币	10.00	2020/3/13至 2020/3/16	5+2年	3.42%	998,000,000.00	999,340,199.99	999,340,199.99	-	8,550,000.00	659,800.01	1,000,000,000.00	-	-	-
20万科04*	人民币	15.00	2020/5/18至 2020/5/19	5+2年	3.45%	1,497,000,000.00	1,498,927,533.59	1,498,927,533.59	-	25,875,000.00	1,072,466.41	1,500,000,000.00	-	-	-
20万科06*	人民币	12.00	2020/6/18至 2020/6/19	5+2年	3.90%	1,197,600,000.00	1,199,121,460.48	1,199,121,460.48	-	23,400,000.00	878,539.52	1,200,000,000.00	-	-	-
20万科08*	人民币	16.00	2020/11/12至 2020/11/13	5+2年	4.11%	1,596,800,000.00	1,598,630,008.33	1,598,630,008.33	-	65,760,000.00	1,369,991.67	1,600,000,000.00	-	-	-
21万科02* (附注(十三)2)	人民币	11.00	2021/1/21至 2021/1/22	5+2年	3.98%	1,097,800,000.00	1,099,545,678.65	1,099,545,678.65	-	43,780,000.00	488,766.47	-	1,100,034,445.12	1,100,034,445.12	1,100,034,445.12
21万科04*	人民币	5.66	2021/5/19至 2021/5/20	5+2年	3.70%	564,868,000.00	565,681,872.73	565,681,872.73	-	20,942,000.00	245,239.69	-	565,927,112.42	565,927,112.42	565,927,112.42
21万科06*	人民币	7.00	2021/7/23至 2021/7/26	5+2年	3.49%	698,600,000.00	699,548,927.49	699,548,927.49	-	24,430,000.00	298,624.42	-	699,847,551.91	699,847,551.91	699,847,551.91
22万科MTN001*	人民币	30.00	2022/01/25至 2022/01/26	3年	2.95%	2,994,000,000.00	3,000,479,102.15	3,000,479,102.15	-	6,637,500.00	(479,102.15)	3,000,000,000.00	-	-	-
22万科MTN002*	人民币	30.00	2022/02/14至 2022/02/15	3年	2.98%	2,994,000,000.00	3,000,372,981.26	3,000,372,981.26	-	11,671,666.67	(372,981.26)	3,000,000,000.00	-	-	-
22万科MTN003*	人民币	20.00	2022/02/23至 2022/02/24	3年	3.00%	1,996,000,000.00	2,000,217,182.99	2,000,217,182.99	-	9,333,333.33	(217,182.99)	2,000,000,000.00	-	-	-
22万科01*	人民币	8.90	2022/03/03至 2022/03/04	3年	3.14%	888,220,000.00	890,084,651.51	890,084,651.51	-	4,890,550.00	(84,651.51)	890,000,000.00	-	-	-
22万科02*	人民币	11.00	2022/03/03至 2022/03/04	5年	3.64%	1,097,800,000.00	1,098,982,261.42	1,098,982,261.42	-	40,040,000.00	448,689.54	-	1,099,430,950.96	1,099,430,950.96	-
22万科03*	人民币	3.50	2022/06/02至 2022/06/06	3+2年	2.90%	349,300,000.00	349,973,093.78	349,973,093.78	-	4,398,333.33	26,906.22	350,000,000.00	-	-	-
22万科04*	人民币	6.50	2022/06/02至 2022/06/06	5+2年	3.53%	648,700,000.00	649,346,240.03	649,346,240.03	-	22,945,000.00	268,176.62	-	649,614,416.65	649,614,416.65	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、应付债券 - 续

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

人民币元

债券名称	币种	面值 (亿元)	发行日期	债券 期限	债券 利率	发行金额	本年初余额	本年初余额	本年 发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	本年年末余额	本年年末余额	其中： 一年内到期的 部分
						(原币)	(原币)	(折人民币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(原币)	(折人民币)	(折人民币)
人民币债券	人民币	5.10	2022/6/8	3年	3.55%	509,286,440.35	509,891,939.43	509,891,939.43	-	7,936,172.96	108,060.57	510,000,000.00	-	-	-
22万科05*	人民币	29.00	2022/7/7至 2022/7/8	3+2年	3.21%	2,894,200,000.00	2,899,477,322.71	2,899,477,322.71	-	48,096,500.00	522,677.29	2,900,000,000.00	-	-	-
22万科06*	人民币	5.00	2022/7/7至 2022/7/8	5+2年	3.70%	499,000,000.00	499,498,569.28	499,498,569.28	-	18,500,000.00	214,166.31	-	499,712,735.59	499,712,735.59	-
22万科GN001*	人民币	30.00	2022/7/19至 2022/7/20	3年	3.00%	2,994,000,000.00	2,999,368,413.40	2,999,368,413.40	-	49,750,000.00	631,586.60	3,000,000,000.00	-	-	-
22万科GN002*	人民币	20.00	2022/8/10至 2022/8/11	3年	2.90%	1,996,000,000.00	1,999,487,272.19	1,999,487,272.19	-	35,605,555.56	512,727.81	2,000,000,000.00	-	-	-
22万科GN003*	人民币	20.00	2022/9/19至 2022/9/20	3年	3.20%	1,996,000,000.00	1,999,366,221.07	1,999,366,221.07	-	46,400,000.00	633,778.93	2,000,000,000.00	-	-	-
22万科07*	人民币	25.00	2022/10/28至 2022/10/31	3+2年	3.45%	2,495,000,000.00	2,498,853,143.98	2,498,853,143.98	-	71,635,416.67	1,146,856.02	2,500,000,000.00	-	-	-
22万科MTN004* (附注(十三)2)	人民币	20.00	2022/12/13至 2022/12/14	3年	3.00%	1,996,000,000.00	1,998,892,536.54	1,998,892,536.54	-	57,333,333.33	1,107,463.46	-	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
22万科MTN005* (附注(十三)2)	人民币	37.00	2022/12/26至 2022/12/27	3年	3.00%	3,692,600,000.00	3,697,858,948.13	3,697,858,948.13	-	110,075,000.00	2,141,051.87	-	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
23万科MTN001*	人民币	20.00	2023/4/20至 2023/4/21	3年	3.11%	1,996,000,000.00	1,998,678,727.48	1,998,678,727.48	-	62,200,000.00	1,390,058.43	-	2,000,068,785.91	2,000,068,785.91	2,000,068,785.91
23万科MTN002*	人民币	20.00	2023/5/10至 2023/5/11	3年	3.10%	1,996,000,000.00	1,998,535,143.76	1,998,535,143.76	-	62,000,000.00	1,385,877.75	-	1,999,921,021.51	1,999,921,021.51	1,999,921,021.51
23万科MTN003*	人民币	20.00	2023/6/13至 2023/6/14	3年	3.07%	1,996,000,000.00	1,998,472,858.52	1,998,472,858.52	-	61,400,000.00	1,382,374.91	-	1,999,855,233.43	1,999,855,233.43	1,999,855,233.43
23万科MTN004*	人民币	20.00	2023/7/5至 2023/7/6	3年	3.07%	1,996,000,000.00	1,998,263,187.08	1,998,263,187.08	-	61,400,000.00	1,375,358.35	-	1,999,638,545.43	1,999,638,545.43	1,999,638,545.43
23万科01*	人民币	20.00	2023/7/21至 2023/7/24	3年	3.10%	1,996,000,000.00	1,998,199,674.09	1,998,199,674.09	-	62,000,000.00	1,371,797.65	-	1,999,571,471.74	1,999,571,471.74	1,999,571,471.74
合计								60,265,541,351.83	-	1,122,083,999.35	19,228,169.41	27,860,100,000.00	21,610,494,352.73	29,360,212,853.22	18,064,864,167.47

以上名称带“\*”的债券的发行主体为本公司。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、租赁负债

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
长期租赁负债	16,121,598,791.98	18,780,928,349.82
减：一年内到期的租赁负债	1,725,252,663.10	1,887,942,595.92
净额	14,396,346,128.88	16,892,985,753.90

34、预计负债

人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
其他(注)	1,327,118,006.21	424,893,536.14	1,028,942,761.03	723,068,781.32

注：其他主要为地产公司因未决诉讼计提的预计负债及物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

35、其他非流动负债

人民币元

	本年年末余额	上年年末余额
深铁集团借款(注 1)	29,445,437,400.00	-
维护基金(注 2)	1,200,946,327.75	1,156,384,922.96
长期应付款	617,292,218.89	615,278,225.42
其他	2,818,680.05	3,541,519.83
合计	31,266,494,626.69	1,775,204,668.21

注 1：深铁集团借款详见(十)5、(3)其他关联方交易。

注 2：维护基金为物业管理项目代管基金。

36、股本

人民币元

项目	本年初余额	本年变动		本年年末余额
		发行新股	其他	
有限售条件股份				
1.国家及国有法人持股	-	-	-	-
2.境内自然人持股	7,260,668.00	-	-	7,260,668.00
有限售条件股份合计	7,260,668.00	-	-	7,260,668.00
无限售条件股份				
1.境内上市人民币普通股	9,716,935,865.00	-	-	9,716,935,865.00
2.境外上市的外资股	2,206,512,938.00	-	-	2,206,512,938.00
无限售条件股份合计	11,923,448,803.00	-	-	11,923,448,803.00
总数	11,930,709,471.00	-	-	11,930,709,471.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

37、资本公积

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
股本溢价及其他资本公积(注)	26,097,738,072.68	2,481,763,011.19	1,594,971,258.18	26,984,529,825.69

注：本年度资本公积变动主要包括出售库存股减少资本公积人民币 812,793,130.79 元以及在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易影响(参见附注(七)2)。

38、库存股

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

39、其他综合收益

人民币元

项目	归属于母公司股东的其他综合收益年初余额	本年发生额			归属于母公司股东的其他综合收益年末余额
		本年所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益					
权益法下不能转损益的其他综合收益	(594,315,526.23)	261,633,150.05	261,633,150.05	-	(332,682,376.18)
其他权益工具投资公允价值变动	(724,919,190.81)	170,367,049.32	170,367,049.32	-	(554,552,141.49)
二、将重分类进损益的其他综合收益					
权益法下可转损益的其他综合收益	(2,711,109,787.44)	(516,996,927.53)	(516,996,927.53)	-	(3,228,106,714.97)
外币财务报表折算差额	(405,224,309.39)	679,924,573.99	701,612,016.13	(21,687,442.14)	296,387,706.74
其他综合收益合计	(4,435,568,813.87)	594,927,845.83	616,615,287.97	(21,687,442.14)	(3,818,953,525.90)

40、盈余公积

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	7,442,410,873.72	-	-	7,442,410,873.72
任意盈余公积	118,785,125,980.47	-	-	118,785,125,980.47
合计	126,227,536,854.19	-	-	126,227,536,854.19

41、未分配利润

人民币元

项目	本年发生额
年初未分配利润	44,137,872,679.12
加：本年归属于母公司股东的净亏损	(88,556,470,495.64)
减：应付普通股股利	-
年末未分配利润(累计亏损)	(44,418,597,816.52)

经2025年6月27日股东大会决议，本公司本年度不向普通股股东派发股利。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业收入和营业成本

(1)营业收入和营业成本情况

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	226,175,667,729.42	205,317,725,142.15	334,160,709,666.92	301,082,137,672.08
其他业务	7,257,101,231.01	6,029,566,628.73	9,015,731,046.04	7,182,733,767.42
合计	233,432,768,960.43	211,347,291,770.88	343,176,440,712.96	308,264,871,439.50

本年度其他业务收入主要包括养殖业务收入总额人民币 5,722,374,221.23 元(上年度：人民币 6,291,992,372.92 元)以及向联营及合营企业收取的合并抵销后运营管理费总额人民币 285,690,151.81 元(上年度：人民币 406,291,767.18 元)。

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
合同产生的收入	223,392,292,132.14	333,402,714,651.45
租金收入	10,040,476,828.29	9,773,726,061.51
合计	233,432,768,960.43	343,176,440,712.96

(2)主营业务(分行业)

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务(注)	190,651,153,540.56	174,178,811,921.03	301,028,397,710.66	272,325,937,639.90
物业服务	35,524,514,188.86	31,138,913,221.12	33,132,311,956.26	28,756,200,032.18
合计	226,175,667,729.42	205,317,725,142.15	334,160,709,666.92	301,082,137,672.08

注：其中本年度房地产销售收入为人民币 170,107,930,138.74 元(上年度：人民币 279,085,010,687.91 元)。

营业收入前五大项目

人民币元

项目	本年发生额
上海朗拾花语	10,153,774,412.11
杭州星图光年轩	5,912,585,454.92
上海松江海上映象	5,291,051,968.81
东莞臻湾汇	5,181,966,153.23
北京东庐	3,947,286,061.61
合计	30,486,664,050.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

42、营业收入和营业成本 - 续

(3) 营业收入的分解

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

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

于2025年12月31日，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币998.66亿元(2024年12月31日：人民币2,026.12亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来1~3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

43、税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	7,253,698,764.95	15,737,839,883.03
城市维护建设税	431,277,770.20	669,525,399.36
教育费附加	320,330,171.00	496,817,214.19
房产税	926,132,112.95	824,196,186.88
营业税(注)	20,829,787.02	22,917,510.96
其他	424,273,303.51	609,628,799.50
合计	9,376,541,909.63	18,360,924,993.92

注：于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

44、销售费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
品牌宣传推广费用(注)	688,168,501.88	1,685,251,770.17
销售代理费用及佣金	4,411,090,987.54	6,092,704,777.21
其他	2,308,743,939.00	2,605,613,925.57
合计	7,408,003,428.42	10,383,570,472.95

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

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
人工与行政费用	5,491,247,991.87	5,427,735,400.65
财产费用	604,363,608.91	721,762,446.78
其他	169,313,632.18	244,708,064.92
合计	6,264,925,232.96	6,394,205,912.35

46、财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
贷款、债券及应付款项的利息支出	12,990,739,280.69	13,721,929,562.95
租赁负债的利息支出	670,559,302.66	790,174,933.45
减：资本化利息	5,159,789,856.65	7,065,411,116.87
净利息支出	8,501,508,726.70	7,446,693,379.53
减：利息收入	1,355,040,263.87	2,040,207,470.66
利息收支净额	7,146,468,462.83	5,406,485,908.87
汇兑损失(收益)	39,040,803.42	(37,735,536.41)
其他	394,884,458.83	569,985,614.83
合计	7,580,393,725.08	5,938,735,987.29

47、投资收益(损失)

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	(6,031,230,212.72)	(3,195,823,778.32)
处置长期股权投资的净收益	112,485,745.93	120,676,559.70
处置交易性金融资产产生的投资收益	62,806,721.80	77,746,667.30
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	14,958,944.41	57,374,518.28
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	47,615,043.58
其他	-	33,143,408.72
合计	(5,840,978,800.58)	(2,859,267,580.74)

48、公允价值变动收益(损失)

人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	(48,341.83)	740,092.98
其他非流动金融资产	(13,869,935.93)	(11,221,012.70)
衍生金融负债	(83,953,874.44)	-
合计	(97,872,152.20)	(10,480,919.72)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、信用减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	(425,018,243.55)	(424,891,249.66)
其他应收款坏账损失	(33,653,403,118.48)	(25,767,778,670.12)
其他非流动资产坏账损失	(95,611,680.35)	(205,113,758.93)
合计	(34,174,033,042.38)	(26,397,783,678.71)

50、资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
预付款项减值损失	226,380,092.04	-
存货跌价损失	(20,826,349,844.94)	(7,059,743,140.51)
长期股权投资减值损失	-	(83,591,611.07)
投资性房地产减值损失	(1,165,337,234.45)	(25,042,507.09)
无形资产减值损失	(164,001,152.96)	-
合计	(21,929,308,140.31)	(7,168,377,258.67)

51、营业外收入

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	203,904,999.01	274,597,894.84	203,904,999.01
没收订金及违约金收入	155,459,446.28	164,913,836.53	155,459,446.28
其他	404,545,656.79	496,394,549.27	404,545,656.79
合计	763,910,102.08	935,906,280.64	763,910,102.08

52、营业外支出

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	49,412,973.96	81,139,702.87	49,412,973.96
其他	3,639,267,037.72	2,397,529,478.55	3,639,267,037.72
合计	3,688,680,011.68	2,478,669,181.42	3,688,680,011.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	2,127,524,683.33	5,265,863,773.62
其中：当年产生的所得税费用	2,383,057,712.20	5,555,894,455.55
汇算清缴差异调整	(255,533,028.87)	(290,030,681.93)
递延所得税费用	15,758,752,103.19	(3,748,488,552.68)
合计	17,886,276,786.52	1,517,375,220.94

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	本年发生额
利润总额(亏损总额)	(73,923,814,314.97)
按法定税率计算的所得税费用	(18,480,953,578.74)
子公司适用不同税率的影响	1,667,389,018.19
非应税收入的影响	(16,220,483.89)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,151,002,010.52
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	33,304,437,558.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	(1,483,844,709.32)
以前年度汇算清缴差异	(255,533,028.87)
所得税费用	17,886,276,786.52

54、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
归属于本公司普通股股东的合并净利润(亏损)	(88,556,470,495.64)	(49,478,429,211.96)
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,894,231,475.00	11,857,753,479.00
基本每股收益(元/股)	(7.45)	(4.17)

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本年发生额	上年发生额
年初已发行在外普通股股数	11,857,753,479	11,857,753,479
本年新发行股份的加权平均数	-	-
本年出售库存股加权平均数	36,477,996	-
年末发行在外普通股的加权平均数	11,894,231,475	11,857,753,479

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

55、利润表补充资料

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	233,432,768,960.43	343,176,440,712.96
投资收益(损失)	(5,840,978,800.58)	(2,859,267,580.74)
减：存货变动	174,178,811,921.03	272,325,937,639.90
税金及附加	9,376,541,909.63	18,360,924,993.92
职工薪酬费用	18,597,140,259.11	19,024,708,745.31
折旧和摊销费用	10,353,557,700.30	8,721,686,040.15
财务费用	7,580,393,725.08	5,938,735,987.29
资产减值损失	21,929,308,140.31	7,168,377,258.67
信用减值损失	34,174,033,042.38	26,397,783,678.71
资产处置损失(收益)	(31,565,132.08)	2,534,174,985.11
其他净费用	22,432,612,999.46	25,488,640,083.77
营业亏损	(70,999,044,405.37)	(45,643,796,280.61)

56、现金流量表项目

(1)与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
按政策允许收取的购房诚意金	1,849,768,971.88	2,753,488,907.20
收到联营/合营企业及外部公司往来款项	15,084,189,138.99	15,870,402,309.71
合计	16,933,958,110.87	18,623,891,216.91

支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付联营/合营企业及外部公司往来款项	10,202,249,639.31	15,919,953,665.89
支付的各种保证金、押金	719,237,208.38	2,690,835,551.65
按租赁准则简化处理所支付的租金	66,647,059.77	107,813,032.15
支付的代垫费用	419,513,992.47	-
合计	11,407,647,899.93	18,718,602,249.69

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

56、现金流量表项目 - 续

(2)与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
收到的利息收入	771,068,149.90	1,526,322,327.61
收回理财产品	162,703,082.19	309,160.60
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额	22,021,024.06	4,289,885,469.91
衍生金融工具到期赎回	-	204,861,055.27
合计	955,792,256.15	6,021,378,013.39

支付其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买理财产品	-	-
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本项目列示的金额	439,155,463.82	582,000,333.60
合计	439,155,463.82	582,000,333.60

(3)与筹资活动有关的现金

本集团支付其他与筹资活动有关的现金主要为根据租赁合同约定支付的租金。

筹资活动产生的各项负债变动情况

人民币元

项目	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		本年借入/发行	本年偿还	其他	小计	
短期借款	15,943,458,953.76	3,732,129,992.74	(3,476,507,464.98)	10,118,864,838.39	10,374,487,366.15	26,317,946,319.91
长期借款(含一年内到期)	285,068,310,581.12	14,818,429,716.34	(22,439,861,031.99)	(5,181,959,689.52)	(12,803,391,005.17)	272,264,919,575.95
应付债券(含一年内到期)	60,265,541,351.83	-	(30,431,565,960.06)	(473,762,538.55)	(30,905,328,498.61)	29,360,212,853.22
租赁负债(含一年内到期)	18,780,928,349.82	-	(2,181,532,086.61)	(477,797,471.23)	(2,659,329,557.84)	16,121,598,791.98
其他应付款	-	1,094,667,600.00	-	-	1,094,667,600.00	1,094,667,600.00
其他非流动负债	-	29,701,092,400.00	(255,655,000.00)	-	29,445,437,400.00	29,445,437,400.00
应付利息	1,966,796,652.27	-	(12,562,612,035.55)	12,439,504,018.90	(123,108,016.65)	1,843,688,635.62
合计	382,025,035,888.80	49,346,319,709.08	(71,347,733,579.19)	16,424,849,157.99	(5,576,564,712.12)	376,448,471,176.68

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年发生额	上年发生额
<b>1. 将净利润(亏损)调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润(亏损)	(91,810,091,101.49)	(48,703,934,402.33)
加: 资产减值准备	21,929,308,140.31	7,168,377,258.67
信用损失准备	34,174,033,042.38	26,397,783,678.71
固定资产及投资性房地产的折旧	5,999,073,015.86	4,287,308,356.87
无形资产及长期待摊费用摊销	2,310,096,828.41	2,309,870,259.18
使用权资产折旧	2,044,387,856.03	2,124,507,424.10
资产处置损失(收益)	(31,565,132.08)	2,534,174,985.11
公允价值变动损失	97,872,152.20	10,480,919.72
财务费用	7,580,393,725.08	5,938,735,987.29
投资损失(收益)	5,840,978,800.58	2,859,267,580.74
递延所得税资产减少(增加)	16,409,723,914.34	(3,792,366,206.61)
递延所得税负债增加(减少)	(650,971,811.15)	43,877,653.93
存货的减少	127,924,517,652.42	198,890,503,706.48
经营性应收项目的减少(增加)	11,499,992,777.05	4,787,209,711.35
经营性应付项目的增加(减少)	(144,305,874,720.90)	(201,055,949,280.86)
经营活动产生的现金流量净额	(988,124,860.96)	3,799,847,632.35
<b>2. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金及现金等价物年末余额	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57
减: 现金及现金等价物年初余额	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
现金及现金等价物净增加(减少)额	(22,488,633,582.73)	(12,933,185,592.93)

(2)本年支付的取得子公司的现金净额

人民币元

	金额
1.本年取得子公司及其他营业单位的价格	1,393,524,197.91
2.本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金或现金等价物:	976,322,296.92
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	62,709,654.95
3.以前期间取得子公司于本年支付的现金或现金等价物	478,685,405.93
4.重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额	22,021,024.06
5.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,414,319,071.96
6.取得子公司的净资产	1,360,720,986.02
流动资产	5,259,748,866.29
非流动资产	1,971,714,154.07
流动负债	5,178,054,369.72
非流动负债	692,687,664.62

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

57、现金流量表补充资料 - 续

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

人民币元

	金额
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	5,333,248,048.16
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金或现金等价物：	1,556,873,550.01
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	557,859,732.20
加：以前期间处置子公司于本年收到现金或现金等价物	20,000,000.00
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注)	439,155,463.82
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,458,169,281.63
5. 处置子公司的净资产	8,303,010,997.89
流动资产	7,025,357,079.28
非流动资产	10,839,339,764.68
流动负债	6,502,093,506.79
非流动负债	3,059,592,339.28

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

(4) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一、现金	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57
其中：库存现金	8,678,418.32	8,191,876.63
可随时用于支付的银行存款	61,024,774,911.52	83,189,063,087.56
可随时用于支付的其他货币资金	487,304,943.00	812,136,891.38
二、年末现金及现金等价物余额	61,520,758,272.84	84,009,391,855.57

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额	理由
受限资金	5,720,191,462.06	4,153,473,166.46	使用受限或账户冻结
合计	5,720,191,462.06	4,153,473,166.46	

58、外币货币性项目

本集团无重要境外经营实体。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

59、租赁

(1)作为承租人

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

短期租赁或低价值租赁

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

(2)作为出租人

作为出租人的经营租赁

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
租赁收入	10,040,476,828.29	9,773,726,061.51
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	236,539,572.74	119,423,124.35

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

本集团于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

人民币万元

项目	本年发生额	上年发生额
1年以内(含1年)	768,844.80	914,116.50
1年至2年(含2年)	657,838.70	772,196.60
2年至3年(含3年)	654,267.10	762,677.40
3年至4年(含4年)	676,451.50	782,057.00
4年至5年(含5年)	704,837.80	818,426.50
5年以上	744,609.60	854,525.00
合计	4,206,849.50	4,903,999.00

作为出租人的融资租赁

本集团没有重大的分类为融资租赁的对外租赁。

## (六) 合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

本集团本年度无重要非同一控制下企业合并的情况。

### 2、同一控制下企业合并

本集团本年度无同一控制下企业合并的情况。

### 3、处置子公司

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

### 4、其他原因的合并范围变动

#### (1)本年度新纳入合并范围的子公司

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

本年度新设立的主要子公司：

公司名称	公司名称
郑州万海房地产开发有限公司	北京欣万商业运营管理有限公司
重庆万可唯房地产经纪有限公司	烟台万芊荟商业管理有限公司
武汉市万尚企业管理服务有限公司	西安市长安区万芊荟商业管理有限公司
浙江蝶城智慧科技服务有限公司	无锡万芊荟商业管理有限公司
上海汇雪体育服务有限公司	东莞市万亨商业管理有限公司
泉州万物鼎盛物业服务服务有限公司	宁波万亨置业有限公司
青岛万物商企物业服务服务有限公司	宁波禹信房地产信息咨询有限公司
惠州市中万物业管理有限公司	温州万蒲房地产开发有限公司
广州荔湾万信物业服务服务有限公司	徐州万拓置业有限公司
丹田协同（珠海横琴）运营管理有限公司	南通万科物业服务服务有限公司
北京万泊盈盛商业运营管理有限公司	南京市泊鑫租赁服务有限公司

下述通过收购新增的子公司的主要业务为房地产开发、物业经营及物业管理服务等。

(六) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(1)本年度新纳入合并范围的子公司 - 续

本年度通过收购方式增加的主要子公司：

公司名称	公司名称
深圳市建万乐业住房服务有限公司	610 Lexington Venture GP LLC
湖南德奥物业管理有限公司	610 Lexington Venture LP
宁夏君翰置业有限公司	深圳市中洲物业管理有限公司
成都兴康企业管理有限公司	洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司
洛阳尊和置业有限公司	610 Lexington Property LLC
深圳市深安聚汇实业有限公司	Wkland Investments II Limited
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd	深圳市丽晶实业发展有限公司

(2)本年度不再纳入合并范围的子公司

本年度因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

公司名称	公司名称
佛山市拓亚物业管理有限公司	南通尚东商务信息咨询有限公司
成都万科蜀西置业有限公司	北京东城畅想商务服务有限公司
东莞市七六九创意谷产业园有限公司	广东东莞市福民贸易有限公司
东莞市长万投资有限公司	北京朗万润商业运营管理有限公司
广州梅沙管理咨询有限公司	唐山宝宇房地产开发有限公司
武汉市万耀企业管理服务有限公司	北京万小轮体育有限公司
武汉市万宸房地产开发有限公司	北京万海体育旅游有限公司
重庆西航溥博企业管理咨询有限公司	北京万冰雪体育有限公司
芜湖信万置业有限公司	上海汇雪体育服务有限公司
北京建万亦兴住房租赁有限责任公司	四川万思教育咨询有限公司
北京欣万商业运营管理有限公司	四川川商置业有限公司
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	厦门佳德宏石置业有限公司
福州海恩物业服务服务有限公司	

(六) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(2)本年度不再纳入合并范围的子公司 - 续

本年度注销的主要子公司：

公司名称	公司名称
南昌万科朝阳洲房地产有限公司	Humei Industrial Investment Co., Limited
廊坊固盈万纬物流有限公司	Wei E Investment Limited
天津万纬滨临供应链管理服务有限公司	Hong Kong Nemtek International Co., Limited
太原万科南站房地产开发有限公司	VX Logistics XVII (BVI) Holding Ltd
无锡蓝光房地产有限责任公司	VX Logistics XVIII (BVI) Holding Ltd
安徽万科企业有限公司	V-In Logistics Property III (HK) Holding Limited
海宁万弘置业有限公司	VX Logistics XIV (BVI) Holding Limited
福州市共赢百亿房地产有限公司	VX Logistics XV (BVI) Holding Limited
三亚铭悦酒店管理有限公司	Insite (Hong Kong) No. 1 Industrial Co., Limited
厦门市万港盛房地产开发有限公司	VX Supply Chain Management (Hong Kong) Company Limited
中山市科筑建设技术研发有限公司	福州市万尚置业有限公司
昆山华地物业管理有限公司	东莞市万享唯家房地产咨询有限公司
包头九原区万科物业服务服务有限公司	东莞市泽云实业投资有限公司
郑州朴寓房地产营销策划有限公司	海南美好家实业有限公司
重庆佳有爱房地产经纪有限公司	东莞市科洪房地产有限公司
重庆臻选佳信息科技有限公司	厦门市卿岱餐饮有限公司
重庆美域美居信息科技有限公司	厦门市寓海投资有限公司
上海富如房地产经纪有限公司	厦门市洪驿投资有限公司
杭州万润置业有限公司	宁波东钱湖旅游度假区随园智汇坊健康管理有限公司
Maxbright Concept Limited	合肥金湾鑫宸房产投资有限公司
Royal Active Limited	苏州盈泰置业有限公司
南通崇科置业有限公司	万物更新商业管理(扬州)有限公司
甘肃融港侨房地产开发有限公司	济南旺地置业有限公司
Suzhou Feeder Port (Hong Kong) Investment Limited	Amber Shine Limited
Bestgain Real Estate Lyra Limited	信智物业经纪有限公司
广西南宁阳光雅咪信息科技有限公司	阳光智博(福建)物业服务有限公司
长沙市万永置业有限公司	合肥城东万科物业服务服务有限公司
苏州富如房产经纪有限公司	徐州万益企业管理服务有限公司
佛山市第五食堂餐饮管理有限公司	北京市丰台区微邻客文化中心
威海环山顺呈物流有限公司	秦皇岛万拓房地产信息咨询有限公司
万科中西部教育科技服务有限公司	石家庄万科嘉实房地产开发有限公司
昆明万楹房地产开发有限公司	常州泊寓商业管理有限公司
石家庄万科宁泊房地产开发有限公司	石家庄万泊企业管理有限公司

(六) 合并范围的变更 - 续

4、其他原因的合并范围变动 - 续

(2)本年度不再纳入合并范围的子公司 - 续

本年度注销的主要子公司：- 续

公司名称	公司名称
北京万信投资发展有限公司	太原市万泊企业管理有限公司
无锡市万纵房地产有限公司	上海万纬津供应链有限公司
大连万革房地产开发有限公司	北京万冰雪企业管理有限公司
大连盈琰置业有限公司	Limited Liability Company "VANKE Moscow"
佛山市南海区万意恒利置业有限公司	安徽华育种猪有限公司
三亚万里同行旅行社有限公司	广东蚁窝智能科技有限公司
柳州市万柳房地产有限公司	云南合众致远房地产经纪有限公司
南宁市万韬装修有限公司	哈尔滨万科产业园管理有限公司
南宁市万邕房地产有限公司	广东领万建设管理有限公司
南宁市长厢房地产有限公司	广州第六园农业发展有限公司
泉州市万城装修有限公司	厦门市安驿酒店有限公司
厦门市食乐餐饮管理有限公司	东莞市玖科投资管理有限公司
深圳市万田智城实业有限公司	东莞市万旭房地产有限公司
厦门市万驿和投资有限公司	东莞市中万恒峰实业投资有限公司
海南领万企业管理咨询有限公司	海南梅沙教育投资有限公司
惠州市科盈投资开发有限公司	海南万享唯家实业有限公司
南京万域运营管理有限公司	湖州陆达睿同股权投资合伙企业（有限合伙）
南京溪望装饰有限公司	湖州众康鑫迹股权投资合伙企业（有限合伙）
南京源彤装饰有限公司	杭州星链投资管理有限公司
宁波昱扬房地产信息咨询有限公司	杭州元兴置业有限公司
宁波昱远房地产信息咨询有限公司	南京万浦运营管理有限公司
上海万唯源置业有限公司	台州万科企业有限公司
上海万欣宸置业有限公司	上海万棣企业管理有限公司
太仓市环沪房地产开发有限公司	苏州万江房地产有限公司
Orient International Logistics Limited	无锡市万弥房地产有限公司
上海誉盛物业服务服务有限公司	无锡市万品房地产有限公司
洛阳万芊荟商业管理有限公司	无锡市万禧房地产有限公司
广州市第五食堂餐饮管理有限公司	无锡市万炫房地产有限公司
河南冠恩物业管理有限公司	

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1)企业集团的构成

A 主要城市公司

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

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1)企业集团的构成 - 续

A 主要城市公司 - 续

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

B 主要物业管理公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万物云空间科技服务股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,171,565	51.95%	5.25%	57.20%	设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1)企业集团的构成 - 续

C 其他主要经营子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	6,309,217	80%	20%	100%	设立
万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
万纬物流发展集团有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	35,968,000	75%	-	75%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	长租公寓	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
环山集团股份有限公司	青岛	青岛	养殖	人民币	144,981	-	99.41%	100%	收购

(2)重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团合并范围内开放跟投项目累计 879 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币 118.43 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 153.97 亿元)，交易后本集团仍控制各子公司。

本集团在本年度处置部分对子公司的投资，但未丧失对子公司的控制权，相关交易导致少数股东权益增加人民币 6.46 亿元，增加资本公积人民币 17.14 亿元。

本集团在本年度向少数股东购买部分对子公司的投资，相关交易导致少数股东权益减少人民币 17.66 亿元，减少资本公积人民币 0.15 亿元。

3、在合营企业或联营企业中的权益

人民币元

	本年年末余额	上年年末余额
合营企业：		
-不重要的合营企业	52,215,930,468.11	57,455,611,890.84
联营企业		
-不重要的联营企业	55,188,435,361.51	58,605,360,994.04
小计	107,404,365,829.62	116,060,972,884.88
减：减值准备	492,404,609.21	492,404,609.21
合计	106,911,961,220.41	115,568,568,275.67

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

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

本集团管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1)不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

人民币元

	本年年末余额/ 本年发生额	上年年末余额/ 上年发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	52,215,930,468.11	57,455,611,890.84
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(3,972,917,562.48)	(2,559,048,537.90)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(3,972,917,562.48)	(2,559,048,537.90)
联营企业:		
投资账面价值合计	54,696,030,752.30	58,112,956,384.83
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(2,058,312,650.24)	(636,775,240.42)
--其他综合收益	(255,363,777.48)	721,925,835.62
--综合收益总额	(2,313,676,427.72)	85,150,595.20

(2)与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4、本集团无重要的共同经营主体(2024年12月31日：无)。

5、本集团无重要的结构化主体(2024年12月31日：无)。

## (八) 与金融工具相关的风险

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

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

### 1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化

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

#### 1.1 市场风险

##### 1.1.1 外汇风险

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

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

项目	美元项目		港币项目		英镑项目		人民币项目	
	本年年末余额	上年年末余额	本年年末余额	上年年末余额	本年年末余额	上年年末余额	本年年末余额	上年年末余额
货币资金	111,014,157.26	113,159,094.64	79,047,709.82	509,674,726.96	-	1,840,588.53	-	92,641,988.10
其他应收款	955,494,133.04	693,163,119.64	295,525.91	2,242,019.45	-	-	342,634,692.52	314,548,702.79
其他非流动金融资产	100,139,837.97	125,648,995.49	-	-	-	-	-	-
其他应付款	81,840,223.76	87,089,614.09	44,292.19	9,003,973.31	-	29,939,590.73	-	8,731,072.26
一年内到期的非流动负债	343,562,632.15	3,077,183,759.07	18,108,879,269.79	7,080,824,163.26	23,587,987.55	26,050,105.83	1,443,882,267.03	-
长期借款	-	-	17,859,741,666.58	28,509,089,366.46	842,139,243.00	818,808,795.00	-	1,233,600,000.00
应付债券	9,046,590,582.41	9,508,379,179.35	-	-	-	-	-	-

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1. 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元/港币贬值1%(2024年末：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币44,220万元(2024年末：减少约人民币46,870万元)。

同时，管理层预计人民币相对英镑贬值1%(2024年末：1%)，对本集团的净利润及股东权益影响均为减少人民币866万元(2024年末：减少约人民币873万元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2025年末的分析基于同样的假设和方法。

1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险 - 续

本集团于2025年12月31日持有的计息金融工具账面价值如下：

人民币万元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	实际利率	金额	实际利率	金额
固定利率金融工具：				
短期借款	2.11%~3.51%	2,529,415	2.50%~4.30%	1,593,346
长期借款(含一年内到期)	2.11%~4.80%	4,824,361	2.70%~5.80%	5,162,632
应付债券(含一年内到期)	3.00%~3.98%	2,936,021	2.90%~4.11%	6,026,554
合计		10,289,797		12,782,532
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 LPR 的浮动利率	102,380	基于 LPR 的浮动利率	1,000
长期借款(含一年内到期)	基于 Hibor、SORA、LPR 等的浮动利率	22,402,131	基于 Hibor、SORA、LPR 等的浮动利率	23,344,199
其他应付款	基于 LPR 的浮动利率	109,467	-	-
其他非流动负债	基于 LPR 的浮动利率	2,944,544	-	-
合计		25,558,522		23,345,199

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

利率风险敏感性分析

假定其他因素不变，2025年12月31日，利率每上升50个基点将会导致本集团净利润以及股东权益减少约人民币60,756万元(2024年12月31日：人民币47,788万元)。

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

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.2 信用风险

2025年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款和合同资产总额的14.83% (2024年12月31日：14.80%)。

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标、政策和程序，以及本年发生的变化 - 续

1.3 流动性风险

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

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

人民币元

项目	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(含一年内到期)	300,048,020,690.03	324,158,813,615.79	150,505,792,824.65	74,852,217,939.98	57,869,004,138.29	40,931,798,712.87
应付债券(含一年内到期)	29,689,553,245.89	30,747,415,081.58	18,980,300,892.53	9,549,916,246.43	2,217,197,942.62	-
应付款项	224,643,776,972.86	224,773,731,159.60	217,850,352,697.15	6,923,378,462.45	-	-
租赁负债(含一年内到期)	16,121,598,791.98	21,614,672,111.72	2,272,605,536.67	2,256,245,806.27	5,926,482,120.18	11,159,338,648.60
其他非流动负债	31,266,494,626.69	33,263,162,478.85	682,290,857.00	2,389,945,320.57	29,620,570,116.64	570,356,184.64
合计	601,769,444,327.45	634,557,794,447.54	390,291,342,808.00	95,971,703,775.70	95,633,254,317.73	52,661,493,546.11

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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

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

人民币元

项目	2025年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)交易性金融资产	13,362,527.96	-	54,654,172.91	68,016,700.87
(二)其他非流动金融资产	4,820,516.75	-	990,338,966.70	995,159,483.45
(三)其他权益工具投资	1,271,854,282.09	-	-	1,271,854,282.09
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,290,037,326.80</b>	<b>-</b>	<b>1,044,993,139.61</b>	<b>2,335,030,466.41</b>
(四)衍生金融负债	-	8,701,565.65	-	8,701,565.65
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>-</b>	<b>8,701,565.65</b>	<b>-</b>	<b>8,701,565.65</b>

**(九) 公允价值的披露 - 续**

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

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

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

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

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

**5、未以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

本集团管理层认为，除应付债券外，2025年12月31日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

**(十) 关联方及关联方交易**

**1、本公司的母公司情况**

本公司无直接控股母公司。

**2、本公司的子公司情况**

本公司的子公司情况详见附注(七)。

**3、本公司的合营和联营企业情况**

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

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况

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

5、关联方交易情况

(1) 关联担保情况

人民币万元

担保方	被担保方	本集团与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科海外投资控股有限公司	Champion Estate (HK) Limited	合营公司	8,865.41	2023/8/21	2028/8/21	尚未到期
万科企业股份有限公司、杭州元廷置业有限公司	绍兴元昊置业有限公司	合营公司	17,492.00	2024/11/13	债务履行期限届满之日起3年	尚未到期
印力商用置业有限公司	北京半岛印力商业运营管理有限公司	合营公司之子公司	74,700.00	2022/12/15	2037/12/15	尚未到期
印力商用置业有限公司	杭州润灏置业有限公司	合营公司之子公司	12,801.34	2020/10/30	2030/10/30	尚未到期
印力商用置业有限公司	宁波万高置业有限公司	合营公司之子公司	10,503.10	2021/7/23	2031/7/23	尚未到期
印力商用置业有限公司	温州万印置业有限公司	合营公司之子公司	38,000.00	2024/2/8	2034/2/8	尚未到期

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	9,417,319.11	8,331,370.55

(3) 其他关联方交易

本集团本年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司、海南万净环卫科技服务有限公司的安防机电等外包费交易总额为人民币 692,998.97 万元(上年度：人民币 633,628.66 万元)。

于 2020 年，本集团与深铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司(以下简称“深铁置业”)合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目(推广名：佛山南海天空之城)，本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 27.89 亿元)，于 2025 年 12 月 31 日，对深铁置业的应收往来款为人民币 4.02 亿元(2024 年 12 月 31 日：应收往来款人民币 2.86 亿元)。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3)其他关联方交易 - 续

于2025年1月27日，本集团以人民币13.5亿元的对价向深铁集团转让红树湾物业开发项目投资收益权以及深圳地铁万科投资发展有限公司49%股权。

本集团本年度与深铁集团签订借款合同，累计向深铁集团借款人民币307.96亿元，借款利率定价基准为全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(以下简称“LPR”)，浮动点数为LPR减66或76个基点。截至2025年12月31日止，借款余额为人民币305.40亿元，其中人民币260.15亿元为抵/质押借款，剩余人民币45.25亿元为信用借款。以上抵/质押借款主要由本集团持有的物业作抵押以及本集团持有的万物云空间科技服务股份有限公司等子公司股权作质押。

本年度对深铁集团的利息支出为人民币211,040,798.65元(上年度：无)。

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1)应收项目

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	4,319,467,166.51	4,283,790,326.57
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,248,670.56	1,650,250,781.16
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	1,481,661,610.54	2,096,578,431.72
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,420,428,949.37	1,438,632,017.64
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	1,038,461,424.17	1,046,188,975.53
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	798,804,644.95	675,819,880.79
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	788,275,814.98	856,922,657.90
V-Nesta Investment Partner II Limited	联营企业	662,894,025.57	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	638,389,957.53	743,348,151.78
盛达置地投资有限公司	联营企业	626,412,315.52	626,412,315.52
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	486,146,869.73	434,249,120.73
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	453,954,476.56	453,954,484.27
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	419,949,282.83	414,783,252.69
海南万璟禧房地产开发有限公司	联营企业	404,699,988.00	-
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	393,723,978.01	389,619,013.81
上海重万置业有限公司	联营企业	389,275,097.81	383,881,437.53
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	337,027,275.43	311,188,978.37
Vanlink Company Limited	联营企业	327,024,456.73	316,031,874.61
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	272,451,493.25	305,104,082.28
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	218,432,309.97	230,000,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	213,652,569.00	213,652,569.00
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	207,604,251.87	207,604,251.87
建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)	联营企业	179,819,635.55	-
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	169,956,537.03	163,631,337.03
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	159,783,842.87	157,243,395.78
珠海东万元鲲企业管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	135,188,491.07	135,188,491.07
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	125,272,381.25	137,000,183.21
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	111,117,160.23	708,242.19
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	109,248,562.75	108,580,821.30
合肥伟万置业有限公司	联营企业	106,292,391.70	95,278,172.68
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	106,016,890.22	147,526,951.22
东莞市嘉万房地产有限公司	联营企业	104,970,565.97	103,399,847.12
杭州万宜居置业有限公司	联营企业	103,544,660.00	-
成都锦成行物流有限公司	联营企业	99,829,836.22	96,864,159.62
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	93,575,071.91	174,521,365.16
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	90,436,899.36	94,992,966.19
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	89,008,614.18	99,291,848.73
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	84,511,100.59	96,191,746.88
昆明万钰物流有限公司	联营企业	82,811,696.14	79,117,991.01
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	75,790,000.00	75,790,000.00
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	67,464,060.70	65,864,268.22
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	67,372,743.62	65,364,992.04
江西启创置业有限公司	联营企业	66,329,025.34	66,215,416.43
温州万印置业有限公司	联营企业	65,153,314.04	34,350,223.99
江西万星腾富置业有限公司	联营企业的子公司	64,290,268.65	49,272,734.26
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	62,383,918.06	59,795,549.08
广州万墩仓储有限公司	联营企业	59,603,749.06	57,178,316.90
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	56,157,162.94	30,555,421.14
重庆万滨置业有限公司	联营企业	53,587,548.54	54,412,048.40
南昌联交科置业有限公司	联营企业	52,842,379.32	52,842,379.32
昆明万昆物流有限公司	联营企业	49,928,353.91	47,857,112.70
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	45,805,877.02	126,217,504.23
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	41,431,147.80	41,284,663.11
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	40,306,763.06	39,381,816.30
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	39,254,496.46	35,564,836.72
重庆招科置业有限公司	联营企业	36,072,657.59	73,287,997.88

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	34,362,282.85	33,391,832.60
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	32,646,944.67	40,860,658.23
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	31,841,618.02	29,608,665.18
海宁万普仓储有限公司	联营企业	31,107,048.76	31,793,634.72
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	30,802,343.96	32,359,009.15
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	30,673,343.74	26,303,515.74
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	28,374,650.54	26,904,150.06
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	28,131,399.23	119,877.99
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	27,998,342.55	28,879,367.48
万信金石(南京)商业投资合伙企业	联营企业	27,652,939.10	89,551,454.07
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	24,599,762.46	33,655,095.42
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	24,272,919.38	19,877,011.50
武汉宜居万耀置业有限公司	联营企业	23,408,313.78	-
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	21,457,036.72	27,987,108.53
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	19,054,132.71	31,374,140.00
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	18,519,585.90	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	16,875,793.74	4,544,960.55
上海力狮企业管理有限公司	联营企业	16,610,040.45	513,510.07
深圳市华语传媒股份有限公司	联营企业	16,210,727.57	19,481,936.82
杭州润衡置业有限公司	联营企业	13,327,161.32	-
武汉长万置业发展有限公司	联营企业	12,576,617.58	-
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	11,581,736.70	6,343,424.60
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	10,716,281.42	10,863,968.25
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	10,413,410.55	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	2,536,509.45	13,676,014.21
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	337,960,535.99
海南万欣房地产开发有限公司	联营企业	-	223,715,863.11
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	-	199,288,801.38
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	-	43,706,048.87
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	-	22,739,744.10
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	-	12,383,285.92
福州安景房地产有限公司	联营企业	-	10,002,171.90
其他	联营企业	132,777,479.73	144,024,279.48
<b>小计</b>		<b>21,400,440,265.02</b>	<b>21,522,462,879.70</b>
广州市溪楹房地产有限公司	合营企业	6,142,368,328.74	7,758,789,322.43
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	2,378,115,542.10	8,169,008.72
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	2,277,915,430.77	2,264,337,522.93

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	2,132,563,575.41	2,132,563,575.41
中航万科有限公司	合营企业	1,657,759,894.58	1,750,020,075.92
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	1,579,031,276.82	1,503,492,388.07
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,482,092,300.77	1,472,729,195.32
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,465,803,943.67	1,424,309,641.09
深圳市万畅商业发展有限公司	合营企业	1,306,512,075.71	-
天津万安建创置业有限公司	合营企业	1,296,955,675.15	1,547,493,425.01
深圳市安万置业有限公司	合营企业	1,207,608,674.26	2,149,779,059.61
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	1,099,508,570.75	1,181,758,570.75
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,050,601,460.53	1,308,128,957.73
广东万全投资发展有限责任公司	合营企业	879,344,056.11	1,138,935,356.55
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	834,804,014.55	947,178,969.20
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	769,647,632.95	791,058,692.56
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	761,675,167.25	1,199,355,478.68
北京万科东方置业有限公司	合营企业	657,807,596.35	1,041,751,221.92
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	652,083,120.42	747,903,592.04
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	597,002,594.69	634,324,985.67
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	595,547,831.35	625,187,449.51
苏州璟泰置地有限公司	合营企业	578,235,300.00	-
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	513,763,187.61	607,490,948.77
天津万安才智置业有限公司	合营企业	473,665,212.80	502,571,292.72
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	460,566,964.11	408,784,524.53
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	429,568,094.00	444,001,694.00
温州市滨田房地产开发有限公司	合营企业	392,284,008.65	-
杭州宏鹏房地产开发有限公司	合营企业	389,881,115.28	389,881,115.28
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	389,000,000.00	389,000,000.00
上海万睿房地产有限公司	合营企业	381,259,297.96	311,122,639.14
北京尚尊投资有限责任公司	合营企业的子公司	377,343,433.00	-
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	356,227,215.58	358,672,619.59
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	350,208,916.02	345,558,491.93
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	332,238,209.82	288,897,672.27
Champion Estate (HK) Limited	合营企业	328,962,184.44	290,908,444.59
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	327,601,920.26	347,982,980.03
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	321,228,293.98	282,538,755.12
VX Core II Holding Ltd.	合营企业	308,298,854.08	349,578,298.82
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	291,549,766.19	466,009,815.87
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	291,497,130.00	291,497,130.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	275,413,794.02	263,590,974.49
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
深圳万启会管理咨询有限公司	合营企业的子公司	225,474,060.27	125,774,060.27
北京万越辉置业有限公司	合营企业	225,248,854.58	284,981,244.38
Ascent Win Limited	合营企业	224,984,591.75	224,963,359.50
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.83	219,180,854.83
China Logistics Platform I Limited	合营企业	207,564,758.59	351,501,120.82
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	205,572,212.65	282,585,357.22
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	203,439,000.00	203,439,000.00
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	198,880,215.83	184,858,256.68
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	195,995,699.15	195,995,699.15
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	175,488,794.87	171,190,351.63
北京国万置业有限公司	合营企业	169,327,256.90	142,169,574.56
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	167,441,036.53	815,251,124.56
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	166,836,178.21	163,948,883.86
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	151,810,841.38	162,896,664.85
上海万库投资管理有限公司	合营企业	138,635,068.86	138,635,071.54
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	134,094,937.69	368,272,950.58
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	131,016,493.25	132,884,983.78
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	130,085,190.67	130,085,190.67
北京万启福管理咨询有限公司	合营企业的子公司	127,973,320.46	127,973,320.46
武汉新唐共祥商业管理有限公司	合营企业	126,057,338.43	1,000,000.00
上海万筠房地产有限公司	合营企业	124,416,393.57	130,874,578.66
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	123,035,213.32	115,445,307.42
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	120,675,000.00
大连万腾置业有限公司	合营企业	115,852,902.15	118,718,881.42
济南碧岑置业有限公司	合营企业	93,844,043.63	255,544,669.77
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	92,979,374.63	67,286,887.99
上海嘉未来置业有限公司	合营企业	92,712,913.83	108,526,688.92
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	87,849,282.56	94,843,472.48
上海万至镒企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	76,501,000.00
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	62,577,027.66	61,441,335.88
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	59,402,762.22	23,267,547.05
成都印合信商业管理有限公司	合营企业的子公司	59,063,387.72	-
上海万碧房地产有限公司	合营企业	58,734,106.65	59,765,453.97
上海北万置业有限公司	合营企业	58,039,842.08	343,277,426.39

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	51,109,631.06	54,114,436.67
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,500,302.34	50,061,093.18
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	50,148,714.06	107,519,950.09
宁波万栖置业有限公司	合营企业	47,082,740.77	80,135,340.55
徐州铭创置业有限公司	合营企业	46,104,330.13	45,322,330.13
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	45,696,779.54	50,944,874.05
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	45,494,514.61	22,642,753.65
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	45,437,332.65	154,961,512.22
徐州彭家置业有限公司	合营企业	44,915,829.52	54,863,966.63
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	43,437,228.37	29,657,204.45
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	42,500,000.00	42,500,000.00
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	42,227,502.21	121,472,900.42
富昱置业(上海)有限公司	合营企业	38,100,380.42	-
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	37,367,853.54	66,787,536.41
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	36,877,952.05	21,061,327.58
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	33,874,287.57	2,893,806.30
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	29,264,698.93	31,454,415.00
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	29,263,599.78	128,503,999.78
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	29,095,492.78	32,770,000.00
北京半岛印力商业运营管理有限公司	合营企业	27,952,899.53	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	25,169,512.36	35,902,378.56
扬州万胜置业有限公司	合营企业	23,774,619.38	-
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	22,866,239.04	21,201,864.74
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	22,786,249.87	22,696,347.14
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	21,068,719.99	20,498,854.16
天津天梁投资有限公司	合营企业的子公司	20,116,756.75	-
南昌万坤置业有限公司	合营企业	19,413,377.78	20,791,034.83
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	16,577,141.71	12,142,408.87
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	16,165,253.05	16,185,615.95
深圳印温咨询管理有限公司	合营企业	16,011,742.98	-
廊坊临空城市资源经营管理有限公司	合营企业	15,178,450.20	4,671,389.83
南京万科善跑体育发展有限公司	合营企业	13,868,665.91	20,536,532.76
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	11,239,603.61	6,840,100.11
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	9,302,142.11	10,290,559.79
深圳市安居泊租赁服务有限公司	合营企业	8,999,319.67	22,210,110.29
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	1,531,828.65	12,314,199.22
Wkland Investment II Limited	合营企业	-	361,273,264.32

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(1) 应收项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
杭州万谷房地产开发经营有限公司	合营企业	-	162,838,228.49
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	-	140,382,237.12
杭州锦业置业有限公司	合营企业	-	55,306,894.96
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	-	23,990,690.11
北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	合营企业	-	20,000,000.00
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	-	19,296,327.45
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	-	14,001,578.19
其他	合营企业	127,452,447.94	175,007,893.56
<b>小计</b>		<b>44,589,397,660.51</b>	<b>46,502,247,067.12</b>
<b>合计</b>		<b>65,989,837,925.53</b>	<b>68,024,709,946.82</b>

本年度对关联方的合并抵销后利息收入为人民币 800,268,760.37 元(上年度：人民币 823,992,053.58 元)。

除上表列示的应收联营/合营企业款项之外，本集团还有应收其他企业的款项。

(2) 应付项目

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	2,594,251,845.78	2,686,227,184.77
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,239,909,859.68	1,839,002,956.19
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,035,417,323.78	1,025,374,224.84
上海印狮行置业有限责任公司	联营企业	934,001,142.74	-
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	790,841,051.63	873,091,051.63
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	784,278,706.81	789,637,828.47
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	744,684,052.08	744,494,007.55
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	672,534,942.07	816,689,417.76
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	666,407,063.09	666,407,058.58
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	526,972,772.49	540,905,596.62
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	391,443,865.54	343,941,553.60
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	344,765,456.88	344,765,456.88
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	323,649,565.28	315,866,688.80
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	319,713,137.19	290,779,524.20
南京荟宏置业有限公司	联营企业	287,248,201.94	287,248,201.94
上海港万房地产有限公司	联营企业	242,955,634.27	242,816,706.54
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	236,454,307.11	227,741,225.20

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	234,418,645.70	339,610,579.48
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	227,607,851.17	247,027,367.27
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	219,287,108.82	707,702.40
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	215,070,725.79	221,866,028.29
中房万科实业有限公司	联营企业	210,874,294.12	213,028,733.58
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	207,039,180.48	207,295,389.44
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	193,942,534.81	193,939,412.11
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	186,288,400.00	186,288,400.00
Ultimate Vantage Limited	联营企业	182,296,174.96	181,815,445.73
武汉市万宸房地产开发有限公司	联营企业的子公司	162,966,185.02	-
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	159,981,299.82	166,385,776.60
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	141,683,084.46	138,806,336.53
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	134,176,341.31	18,311,109.11
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	125,780,132.19	109,243,553.35
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	117,000,000.00	117,000,000.00
宁波航万置业有限公司	联营企业	116,278,582.97	61,522,142.65
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	115,054,004.56	-
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	114,484,353.41	-
北京国家高山滑雪有限公司	联营企业	109,140,785.69	13,910,400.93
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	104,695,933.94	102,870,368.15
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	102,801,779.21	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	97,576,271.73	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	87,031,901.22	87,031,901.22
徐州苏科置业有限公司	联营企业	78,241,024.83	75,281,229.66
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	78,007,750.23	87,652,466.16
V-Nesta Fund II GP Limited	联营企业	75,784,188.62	79,781,949.13
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,606,807.91	75,605,660.45
合肥易态置业有限公司	联营企业	74,578,617.42	74,578,617.42
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	69,721,295.20	69,674,742.44
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	69,700,850.30	164,419,635.51
济南盛唐置业有限公司	联营企业	69,372,265.16	46,224,145.52
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	67,097,519.82	67,680,863.47
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	联营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	62,194,178.80	41,748,112.99
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	59,933,705.14	59,933,936.08
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	58,600,000.00	58,600,000.00
武汉市万耀企业管理服务有限公司	联营企业	57,990,774.56	-

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
苏州恒万置地有限公司	联营企业	49,488,971.22	49,488,971.22
南通锦恒置业有限公司	联营企业	48,698,236.04	46,537,563.32
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	47,968,848.26	48,537,123.46
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	47,908,362.37	48,667,645.39
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	46,365,712.25	46,365,708.72
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	45,321,904.48	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	45,194,849.29	78,851,436.84
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	44,304,847.51	46,317,769.29
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	44,179,473.20	83,887,879.28
昆山源翔置业有限公司	联营企业	42,000,000.00	54,000,000.00
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	41,211,981.02	43,891,627.74
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	40,512,699.11	45,628,567.91
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	38,188,635.36	56,623,162.54
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	35,366,196.91	40,496,042.60
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	34,992,621.30	64,653,617.46
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	34,681,844.43	-
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	34,341,573.33	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	31,649,236.60	32,190,828.38
福州安景房地产有限公司	联营企业	29,732,610.86	-
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	23,100,964.02	23,100,964.01
成都华茂兴蓉置业有限公司	联营企业	21,995,271.71	21,995,271.27
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	21,093,346.46	24,017,618.22
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	20,423,631.28	-
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	19,996,261.02	19,993,270.38
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	19,992,644.21	19,992,644.21
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	19,892,253.39	28,962,959.57
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	19,236,903.66	14,367,958.93
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	19,191,853.95	-
合肥科辰地产有限公司	联营企业	18,618,058.75	566,177,243.76
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	17,726,590.59	18,758,831.56
重庆科锦置业有限公司	联营企业	17,405,915.50	22,420,280.32
Sherwood Development Pte Ltd.	联营企业	16,280,100.00	16,119,600.00
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	15,850,000.00	15,850,000.00

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	12,490,056.10	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	12,150,000.00	12,150,000.00
合肥庐泰置业有限公司	联营企业	12,000,230.15	15,123,025.76
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	10,233,681.47	9,184,595.95
重庆陆海公寓住房租赁有限公司	联营企业	10,020,000.00	10,020,000.00
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	7,337,176.81	11,716,863.17
南京华侨城置地有限公司	联营企业	-	513,964,996.89
建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)	联营企业	-	400,180,364.45
洛阳尊和置业有限公司	子公司(注)	-	276,034,067.58
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	129,474,786.91
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	-	90,000,000.00
洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	子公司(注)	-	83,729,832.74
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	-	59,572,152.05
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	-	39,932,106.42
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	36,086,053.42
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	-	15,569,779.32
武汉宜居万耀置业有限公司	联营企业	-	15,500,000.00
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	-	14,419,952.30
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	-	11,531,163.22
其他	联营企业	80,991,243.22	59,233,573.15
<b>小计</b>		<b>17,883,661,836.63</b>	<b>19,011,842,162.02</b>
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,274,448,211.14	5,312,715,396.46
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,285,967,479.12	2,067,042,813.30
上海合科置业有限公司	合营企业	1,213,854,900.00	1,213,854,900.00
中投发展有限责任公司	合营企业	903,664,345.50	386,563,115.87
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	857,335,884.10	856,885,441.97
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	838,203,696.10	841,513,774.14
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	742,993,815.29	1,117,223,617.81
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	713,437,923.65	713,437,904.89
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	590,782,621.18	655,171,036.82
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	573,861,119.29	564,059,540.62
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	572,703,965.46	543,576,286.74
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	518,679,105.86	520,479,005.55
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	481,536,829.55	510,699,067.39
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	457,385,834.07	457,343,366.03
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	446,537,285.17	495,979,829.62
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	440,826,042.44	406,832,840.39

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、应收、应付关联方等未结算项目情况 - 续

(2)应付项目 - 续

人民币元

单位名称	与本集团的关系	本年年末余额	上年年末余额
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	378,989,179.27	375,119,862.64
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	377,670,755.14	377,670,755.14
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	355,979,930.81	851,615,648.84
南京裕晟置业有限公司	合营企业	319,367,395.17	320,288,510.16
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	318,213,867.16	318,178,867.16
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	306,155,572.34	301,773,523.64
成都万新置业有限公司	合营企业	300,736,500.96	301,870,754.13
西安雁顺置业有限公司	合营企业	288,759,800.15	298,817,570.39
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	265,584,175.36	98,671,838.63
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	259,487,208.96	256,487,469.96
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	258,668,523.69	237,632,270.03
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	249,849,287.52	260,527,369.90
大连万兴置业有限公司	合营企业	246,432,713.55	252,950,232.46
重庆星畔置业有限公司	合营企业	245,557,155.67	246,241,267.64
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	241,093,761.25	241,448,626.49
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	235,659,882.22	237,000,837.59
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	225,590,997.21	227,057,853.77
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	223,209,618.50	222,948,027.93
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,904,571.64
无锡国信置业有限公司	合营企业	202,086,753.65	200,216,524.82
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	200,478,311.75	192,840,545.84
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	199,067,277.53	241,079,226.05
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,720,822.78	197,698,162.98
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	171,295,570.72	219,941,486.29
宁波万投置业有限公司	合营企业	169,623,242.93	329,776,273.94
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	162,821,778.97	162,827,290.97
杭州融恒置业有限公司	合营企业	156,223,178.46	135,827,018.37
成都润万置业有限公司	合营企业	149,003,130.41	149,003,130.41
杭州万谷房地产开发经营有限公司	合营企业	143,693,480.00	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	141,607,131.26	141,654,396.49
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	137,356,068.88	139,492,746.68
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	127,391,005.21	128,228,461.05
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	125,693,644.16	115,959,023.89
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	121,132,838.12	121,132,838.12
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	114,892,798.34	137,759,848.34