

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

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

海外監管公告

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

萬科企業股份有限公司
董事會

中國，深圳，2025年4月29日

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

* 僅供識別



万科企业股份有限公司

2025 年第一季度报告

证券代码：000002、299903 证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2025-054

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

重要内容提示：

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证 2025 年第一季度报告（以下简称“本报告”）内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司第二十届董事会第十六次会议审议并通过了本报告。黄力平董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权辛杰董事代为出席会议并行使表决权；林明彦独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权廖子彬独立董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

董事会主席辛杰，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：保证本报告中财务信息的真实、准确、完整。

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

除特别指明外，本报告所用记账本位币均为人民币，“报告期”指 2025 年 1-3 月。

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

一、主要财务数据

(一) 主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：元

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入	37,994,649,925.08	61,594,149,065.84	-38.31%
归属于上市公司股东的净利润	(6,246,208,543.03)	(361,967,511.52)	-1625.63%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	(6,038,699,619.35)	(1,674,616,092.64)	-260.60%
经营活动产生的现金流量净额	(5,792,568,806.59)	(9,421,419,428.01)	38.52%
基本每股收益	(0.5268)	(0.0305)	-1625.63%
稀释每股收益	(0.5268)	(0.0305)	-1625.63%
加权平均净资产收益率 (%)	-3.13%	-0.14%	下降 2.99 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产	1,244,039,386,215.60	1,286,259,859,765.82	-3.28%
归属于上市公司股东的所有者权益	196,728,878,701.04	202,666,487,973.00	-2.93%

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

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	(0.5235)

注：全面摊薄每股收益的总股本包含已回购未注销的股份。

(二) 非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	本报告期
非流动性资产处置损益	(1,750,992.34)
出售、处理部门或投资单位收益	(139,026,131.43)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	(8,834,945.82)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(70,159,252.31)

所得税影响额	(4,745,018.77)
少数股东权益影响额（税后）	17,007,416.99
合计	(207,508,923.68)

1、其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

2、将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

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

(三) 主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
交易性金融资产	1,689.68	17,674.81	-90.44%	处置交易性金融资产的影响
应收票据	3,062.04	1,885.95	62.36%	票据结算金额增加
短期借款	2,285,466.50	1,597,306.20	43.08%	融资结构变化
衍生金融负债	7,187.38	4,763.94	50.87%	衍生金融工具公允价值变动
预计负债	42,682.06	132,711.80	-67.84%	原预计诉讼赔偿事项已确认
其他非流动负债	856,206.63	177,520.47	382.31%	股东向公司提供 70 亿借款
其他综合收益	(603,222.71)	(443,556.88)	-36.00%	按权益法确认的其他综合收益变化

项目	2025 年 1-3 月	2024 年 1-3 月	变动幅度	说明
营业收入	3,799,464.99	6,159,414.91	-38.31%	交付规模下降的影响
营业成本	3,567,686.40	5,492,868.93	-35.05%	交付规模下降的影响
销售费用	105,900.81	163,307.44	-35.15%	营销推广费用减少
财务费用	203,000.72	109,224.72	85.86%	因在建面积减少导致利息资本化率下降，同时利息收入减少
投资收益	(222,180.47)	104,014.32	-313.61%	权益法确认联合营投资亏损增加

公允价值变动损益	(3,316.60)	(915.89)	-262.12%	金融资产公允价值变动影响
信用减值损失	(15,060.24)	(10,274.95)	-46.57%	应收款项信用减值损失增加
资产处置损益	(175.10)	694.44	-125.21%	处置非流动资产产生的亏损
营业外支出	27,737.38	18,437.95	50.44%	相关赔偿支出增加
所得税费用	(31,577.76)	36,807.23	-185.79%	应税利润减少

项目	2025 年 1-3 月	2024 年 1-3 月	变动幅度	说明
经营活动使用的现金流量净额	(579,256.88)	(942,141.94)	38.52%	经营支出减少的影响
投资活动产生的现金流量净额	267,966.05	221,988.36	20.71%	处置部分投资的影响
筹资活动使用的现金流量净额	(975,387.80)	(894,458.27)	-9.05%	偿还债务金额同比增加

二、股东信息

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

单位：股

报告期末普通股股东总数		548,580 户 (A 股 548,510 户, H 股 70 户)	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)		0	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“深铁集团”)	国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,354,182	0	-	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.55%	185,478,200	0	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.36%	162,609,791	0	-	0
招商财富资管－招商银行－招商财富－招商银行－德赢 1 号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.23%	146,255,820	0	-	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	0	-	0
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.93%	111,388,927	0	-	0

中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.71%	84,388,289	0	-	0
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	基金、理财产品等	0.65%	77,798,000	0	-	0
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.44%	52,816,790	0	-	0
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份数量			股份种类	
深铁集团		3,242,810,791			人民币普通股（A 股）	
HKSCC NOMINEES LIMITED		2,206,354,182			境外上市外资股（H 股）	
中央汇金资产管理有限责任公司		185,478,200			人民币普通股（A 股）	
香港中央结算有限公司		162,609,791			人民币普通股（A 股）	
招商财富资管－招商银行－招商财富－招商银行－德赢 1 号专项资产管理计划		146,255,820			人民币普通股（A 股）	
中国证券金融股份有限公司		132,669,394			人民币普通股（A 股）	
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金		111,388,927			人民币普通股（A 股）	
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		84,388,289			人民币普通股（A 股）	
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金		77,798,000			人民币普通股（A 股）	
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金		52,816,790			人民币普通股（A 股）	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）		无				

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

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

注 3：上表中的“A 股股东数量”是指合并融资融券信用账户后的股东数量；

注 4：万科企业股份有限公司回购专用证券账户股份数量为 72,955,992 股，占公司总股本的 0.61%。

截至 2025 年 3 月 31 日，公司总股本为 11,930,709,471 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 2,206,512,938 股。其中，“总股本”包括已回购并做库存股管理的 72,955,992 股 A 股股份。

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

（二）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐适用 ☒不适用

三、其他重要事项

☒ 适用 ☐ 不适用

（一）第一季度房地产市场情况

报告期内，全国商品房新房销售降幅收窄，核心城市二手房市场成交活跃。根据统计局数据，一季度全国商品房销售面积同比下降 3.0%，降幅较 2024 年同期收窄 16.4 个百分点；克而瑞数据显示，一季度 30 个重点城市二手房成交面积同比增长 21%。

土地成交面积同比回升，成交溢价率有所提高。根据中国指数研究院的数据，一季度全国 300 个城市住宅用地供应规划建筑面积和成交规划建筑面积同比分别下降 0.3%和增长 7.4%。住宅用地成交的平均溢价率为 15.3%，较去年同期提高 9.3 个百分点。

政策持续释放积极信号。报告期内，行业政策延续“止跌回稳”基调，3 月国务院《政府工作报告》再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，部分城市持续加码楼市支持政策，推动市场信心逐步修复。

（二）报告期内本集团业务进展

报告期内，本集团在各方及大股东强有力的支持下，积极实施“一揽子”方案，推进改革化险与融合发展。在经营端，本集团一季度按期保质完成 1.04 万套房的交付；实现销售金额 349.2 亿元，回款率超过 100%；实现大宗交易签约金额 38 亿元，涵盖办公、商业、公寓、教育业态等 7 个项目；实现盘活回款 24 笔，合计 40.9 亿；投资设立“万新金石（厦门）住房租赁基金”，用于购买厦门泊寓院儿·海湾社区项目，并由泊寓继续提供资产运营服务。在融资端，本集团继续获得各类金融机构支持，一季度合并报表范围内新增融资和再融资 139 亿元，新增融资综合成本 3.39%，较 2024 年一季度下降 21 个基点；深铁集团也积极为公司提供流动性支持，例如前期披露的深铁集团分两笔向公司提供合计 70 亿元的股东借款，且借款利率和抵质押率均优于市场惯例水平。一季度本集团顺利完成 98.9 亿元公开债务的偿还。

在全力保障队伍稳定、财务稳定和生产经营稳定的同时，公司持续提升多元场景的开发经营服务能力，建设适应人民群众期待的“好房子”、“好服务”、“好社区”。上海“理想之地”作为未来城市的首发项目，已成功申报成为全国新建低碳社区（近零碳排放社区），预计交付后运行碳排放较国家和地方标准可下降 43.2%，未来城市高度混合的开发理念、独特的街区生活运营模式以及市集、运动中心等创新产品赢得市场认可，公司正积极推动相关产品模块在广州理想花地、上海中兴傲舍、武汉云泊江岸等项目中应用。万物云在行业内率先推出弹性定价体系服务模式，业主可根据建筑特点和需求定制化选择服务内容和频次。泊寓于 12 城试点推出“六大客户服务承诺”，涵盖真房源、费用透明、24 小时在线、全国换房无忧等核心保障，相关试点获得客户广泛好评。

公司积极推动科技创新，支持业务高质量发展。截至一季度末，万科 AI 图纸大模型应用类产品已合计应用于 455 个万科项目和 685 个外部项目，并与深圳市住建局开展合作。公司全自研的 BIM 软件“斗拱”已完成基础建模平台研发，在 3 家设计院 4 个住宅开发项目上应用，可通过内置产品库、AI 辅助设计有效提升设计效率，并通过数模联动功能提升项目可研分析和产品定位决策的效率。公司打造的资源数字沙盘可实现即售资产管理精细化、可视化，目前已累计上线项目 170 个，可售面积覆盖率达 55.7%。公司还采用 360 数字安全帽和无人机巡航，自动生成三维数字工地模型，提升工地质量数字化监管和复盘能力，已累计上线 207 个项目，占在建项目数量的 63.3%。

1、主要财务指标情况

报告期内，本集团实现营业收入 379.9 亿元，同比下降 38.3%。其中，房地产开发业务贡

献营业收入 228.0 亿元，同比下降 51.1%；经营服务业务贡献营业收入 122.7 亿元，同比增长 12.1%。受开发业务结算规模和毛利率下滑等因素的影响，归属于上市公司股东的净亏损为 62.5 亿元。

一季度，本集团整体毛利率为 6.1%，同比下降 4.7 个百分点。

截至报告期末，本集团持有的货币资金为 755.0 亿元；有息负债合计 3,658.7 亿元；资产负债率为 73.5%。

2、主要业务情况

(1) 房地产开发

报告期内，本集团实现合同销售面积 254.0 万平方米，合同销售金额 349.2 亿元，同比分别下降 35.1%和 39.8%；实现结算面积 203.1 万平方米，结算金额 228.0 亿元，同比分别下降 36.2%和 51.1%。截至一季度末，本集团合并报表范围内有 1,565.7 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额 2,188.5 亿元。

一季度，本集团实现新开工及复工计容面积 212.7 万平方米，完成全年计划的 31.8%；实现竣工计容面积 215.5 万平方米，完成全年计划的 15.2%。

全力保障项目高品质交付。报告期内，本集团合计完成 44 个项目、46 个批次、1.04 万套房的交付，其中 41%的项目可实现交付即办证，并持续通过落实工地开放、开展线上签约、加强交付质量评估、升级社区场景、组织社群活动等方式保障交付品质，提升客户收房体验。一季度 71 个项目开展“看见家”工地开放活动 230 场；通过视频实景验房、线上签署资料等“零距离”、“云交付”方式完成客户收房手续，实现线上签约交付率 96%。

持续强化产品竞争力。报告期内，上海四季隐秀项目作为隐秀系的迭代产品，以高品质的产品呈现赢得客户认可，项目加推取证去化率 84%；杭州云耀之城项目为客户打造公园式的生活场景和特色复合社区，项目加推取证去化率 100%。

新推盘项目取得良好销售表现。一季度本集团首开项目均兑现投资承诺，其中广州理想花地傲璟项目为一季度广州市中心四区新开盘项目销售套数、金额冠军；天津东庐项目通过不同的“场景盒子”重构生活方式，项目开盘实现热销，首开取证去化率 87%。

截至一季度末，本集团在建项目总建筑面积约 3,483.6 万平方米，权益建筑面积约 2,254.7 万平方米；规划中项目总建筑面积约 3,070.5 万平方米，权益建筑面积约 1,983.0 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，权益建筑面积合计约 356.8 万

平方米。

(2) 物业服务

依托服务品质和品牌优势拓展优质项目。在社区空间居住方面，万科物业持续升级在管小区智慧通行效率，继美团后携手顺丰同城解决骑手配送最后 100 米的问题，优化业主服务体验。在乐居财经发布的“2025 年中国物业服务满意度百强企业”榜单中，万科物业位列第一，服务品质获业主认可。报告期内，万科物业新增存量项目年化饱和收入同比增长超 50%；向市场输出弹性定价体系服务模式，期内签约 9 个项目，新增年化饱和收入 0.4 亿元。

依托专业能力，服务更多客户。报告期内，物业及设施管理服务新增合约饱和收入 7.8 亿元，同比增长 24.9%。其中，新并购的丹田物业持续拓展优质校园及医院项目，新签项目 17 个，新增合约饱和收入 0.6 亿元。在商企服务方面，万物梁行获华住集团委任，为其全球总部提供物业及综合设施管理服务，并接连为武汉平安金融中心、郑州平安金融中心和重庆来福士三大城市地标提供专业服务，持续夯实高端商业写字楼项目服务能力。

全面拥抱 AI，科技赋能业务。一季度万物云在自主构建的智能体平台“GC 平台”上应用大模型技术，推动各组织沉淀业务知识，构建业务数据库并搭建覆盖多个业务场景的“智能工作伙伴”，助力提升职能部门运营效率与决策质量，并为客户提供个性化、智能化的服务体验，累计完成交互量超百万次。

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

(3) 租赁住宅

一季度租赁住宅业务（含非并表项目，即泊寓业务）实现营业收入 8.84 亿元，同比增长 6%。

规模持续扩大，保持领先地位。一季度，泊寓新拓展房源 5,213 间，新开业 4,001 间。截至报告期末，泊寓共运营管理 26.6 万间长租公寓，开业 19.4 万间；所管理的租赁住宅中，有 12.5 万间纳入保障性租赁住房。

持续深化精细化运营管理。一季度出租率 93.9%，相比上年同期保持平稳；续租率 58.5%，同比提升 2.7 个百分点。截至报告期末，在租合同租期提升至 315 天，较去年同期延长 26 天，客户粘性进一步提升。

与各类合作方开展深度合作。泊寓在济南、长春、天津、合肥、武汉等多个城市与国资

平台开展深度合作，为新市民提供高品质租住空间。一季度，泊寓联合各地国资平台启动 8 个项目，总房源 5600 余套。其中在天津与天津滨海新区建设投资集团有限公司打造的天津建投泊寓悦巢项目首批 960 套房源面世；在长春与长春超达人才安居置业有限公司成立“翔寓”品牌公寓，一季度首批 700 余套房源投入使用，市场反馈积极。在为不同类型资方提供运营服务的同时，泊寓也在向前端延伸为资方输出公寓产品标准及建造服务，截至报告期末，泊寓为 22 个项目提供产品相关咨询服务，待开业房间数 2.4 万间。

(4) 商业开发与运营

一季度商业开发与运营业务实现营业收入 19.37 亿元（含非并表收入，不含轻资产管理项目收入）。报告期内，本集团商业整体出租率为 92.1%，相比上年同期保持平稳。

客流和销售额保持增长。一季度万科商业整体客流同比增长 6.9%，销售额同比增长 5.8%。岁末年初节点，印力联动全国 7 大地区公司、55 个城市、150 个项目，打造全国联动活动——第二届印力发发季“好运新生”，活动期间，累计销售额 110.13 亿元，同比提升 7.4%；客流 1.49 亿人次，同比提升 10.9%。

持续提升商业品牌影响力。截至报告期末，本集团商业合作品牌数量突破 12,600 家，同比增长 4.1%；商业会员数量达 4,612 万，同比增长 23.7%。

深化与战略品牌的创新发展模式。在零售行业深度变革的背景下，本集团商业业务以“战略品牌生态共建”为核心，推动商业资产价值与品牌创新力的深度融合。报告期内，北京海淀印象城成功引进盒马鲜生，打造“科技零售+品质生活”示范样本，苏州常熟印象城、上海唐城印象天地引入盒马邻里创新店型，构建 15 分钟智慧生活圈；武汉万科未来中心与永辉超市达成战略级调改合作，首发湖北省区“胖永辉”精品店型；杭州西溪印象城落地瑞幸咖啡“大师店+标准店”双店模式。

中金印力消费 REIT 表现良好。报告期内，底层资产杭州西溪印象城通过业态调整和组织大型推广活动，继续保持对客户的高吸引力。截至报告期末时点出租率 98.1%、租金收缴率 99.8%。在基金层面，按报告期末市值计算，年化现金流分派率为 4.36%；按发行规模计算，年化现金流分派率 5.36%。

(5) 物流仓储

一季度本集团物流仓储业务（含非并表项目）实现营业收入 10.0 亿元，同比增长 3.3%。

其中高标库营业收入 5.0 亿元，同比下降 6.6%，冷链营业收入（不含供应链业务收入）5.0 亿元，同比增长 15.6%。

开业规模行业领先，出租率保持在较高水平。截至一季度末，物流仓储业务累计开业项目 153 个，可租赁建筑面积 1,062.6 万平方米。其中高标库可租赁建筑面积 854.4 万平方米，稳定期出租率 87%，同比提升 3 个百分点；冷链可租赁建筑面积 208.2 万平方米，稳定期使用率 75%，同比下降 1 个百分点。

持续加强各类合作，着力强化融合发展。报告期内，万纬物流与深国际第二个合作项目深国际万纬南京江宁冷链园区开业，双方将在仓储资源共享、供应链金融、数字化平台建设等领域展开深度合作，进一步完善供应链服务体系。公司物流业务和深铁集团成立协同项目组，将深铁优质资源与万纬运营服务能力进行优势互补，探索城市物流配送新模式，目前已初步完成多家客户测试和流程梳理。

四、季度财务报表

（一）财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	75,501,915,435.04	88,162,865,022.03
交易性金融资产	16,896,775.47	176,748,124.89
应收票据	30,620,368.21	18,859,528.01
应收账款	9,185,366,462.35	8,110,758,258.05
预付款项	54,630,930,104.97	54,458,566,802.21
其他应收款	218,353,750,114.09	221,425,251,419.39
其中：应收利息	523,370.83	523,370.83
应收股利	64,597,455.05	65,137,259.06
存货	499,307,427,051.72	519,009,439,846.78
合同资产	12,811,337,687.40	12,801,245,178.27
其他流动资产	13,495,610,230.64	13,348,342,675.40
流动资产合计	883,333,854,229.89	917,512,076,855.03
非流动资产：		
长期股权投资	111,498,990,477.53	115,568,568,275.67
其他权益工具投资	874,208,650.95	1,132,179,595.89
其他非流动金融资产	1,025,801,463.66	1,036,372,838.15
投资性房地产	140,058,165,927.48	141,057,369,174.98
固定资产	20,079,646,796.49	20,610,539,756.61
在建工程	1,444,323,835.96	1,539,034,966.36

生产性生物资产	235,863,550.16	253,894,481.39
使用权资产	15,852,985,810.59	16,485,286,393.84
无形资产	8,120,978,148.49	8,297,476,648.81
商誉	5,538,288,313.41	5,540,441,585.68
长期待摊费用	7,698,008,020.96	7,964,030,248.24
递延所得税资产	43,909,450,371.33	44,067,040,555.17
其他非流动资产	4,368,820,618.70	5,195,548,390.00
非流动资产合计	360,705,531,985.71	368,747,782,910.79
资产总计	1,244,039,386,215.60	1,286,259,859,765.82
流动负债:		
短期借款	22,854,665,010.73	15,973,061,991.55
衍生金融负债	71,873,801.22	47,639,371.42
应付账款	134,943,429,425.76	160,033,042,049.19
预收款项	1,931,855,379.85	1,890,661,781.24
合同负债	191,291,517,967.89	192,361,112,557.18
应付职工薪酬	3,150,150,047.58	3,716,230,745.62
应交税费	27,750,060,738.50	28,927,410,797.13
其他应付款	145,188,083,210.54	152,317,072,414.88
其中: 应付利息	1,448,433.94	114,078,222.03
应付股利	270,521,471.98	274,312,637.46
一年内到期的非流动负债	132,910,219,049.79	146,045,568,389.92
其他流动负债	17,618,545,928.06	17,750,017,552.59
流动负债合计	677,710,400,559.92	719,061,817,650.72
非流动负债:		
长期借款	182,889,203,220.50	178,886,209,211.52
应付债券	22,929,052,496.20	24,113,132,319.88
租赁负债	16,392,691,247.20	16,892,985,753.90
预计负债	426,820,617.25	1,327,118,006.21
递延所得税负债	5,154,738,891.24	5,348,729,671.64
其他非流动负债	8,562,066,348.04	1,775,204,668.21
非流动负债合计	236,354,572,820.43	228,343,379,631.36
负债合计	914,064,973,380.35	947,405,197,282.08
所有者权益:		
股本	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00
资本公积	28,002,995,608.79	26,097,738,072.68
减: 库存股	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
其他综合收益	(6,032,227,078.91)	(4,435,568,813.87)
盈余公积	126,227,536,854.19	126,227,536,854.19
未分配利润	37,891,664,136.09	44,137,872,679.12
归属于母公司所有者权益合计	196,728,878,701.04	202,666,487,973.00
少数股东权益	133,245,534,134.21	136,188,174,510.74
所有者权益合计	329,974,412,835.25	338,854,662,483.74
负债和所有者权益总计	1,244,039,386,215.60	1,286,259,859,765.82

董事会主席:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

2、合并利润表

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业总收入	37,994,649,925.08	61,594,149,065.84
其中：营业收入	37,994,649,925.08	61,594,149,065.84
二、营业总成本	42,248,142,685.23	61,849,559,614.69
其中：营业成本	35,676,863,952.73	54,928,689,328.12
税金及附加	1,975,030,142.67	2,531,717,215.41
销售费用	1,059,008,117.34	1,633,074,419.45
管理费用	1,401,064,640.77	1,525,713,207.18
研发费用	106,168,670.24	138,118,210.95
财务费用	2,030,007,161.48	1,092,247,233.58
其中：利息费用	2,259,295,916.27	1,467,105,821.26
利息收入	361,294,916.96	524,040,100.12
加：投资收益（损失以“-”号填列）	(2,221,804,719.28)	1,040,143,208.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(2,107,109,663.74)	(524,828,737.16)
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(33,166,021.70)	(9,158,866.05)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(150,602,352.43)	(102,749,482.93)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(1,750,992.34)	6,944,435.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	(6,660,816,845.90)	679,768,746.05
加：营业外收入	207,214,561.61	203,973,436.51
减：营业外支出	277,373,813.92	184,379,522.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	(6,730,976,098.21)	699,362,660.23
减：所得税费用	(315,777,572.96)	368,072,315.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	(6,415,198,525.25)	331,290,344.62
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	(6,415,198,525.25)	331,290,344.62
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	(6,246,208,543.03)	(361,967,511.52)
2.少数股东损益	(168,989,982.22)	693,257,856.14
六、其他综合收益的税后净额	(1,601,288,187.97)	(50,923,582.34)
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(1,596,658,265.04)	(66,916,759.87)
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	(201,848,690.17)	(46,139,635.35)
1.权益法下不能转损益的其他综合收益	50,379,812.64	-
2.其他权益工具投资公允价值变动	(252,228,502.81)	(46,139,635.35)
（二）将重分类进损益的其他综合收益	(1,394,809,574.87)	(20,777,124.52)
1.权益法下可转损益的其他综合收益	(1,393,542,521.02)	-
2.现金流量套期储备	-	26,861,273.31
3.外币财务报表折算差额	(1,267,053.85)	(47,638,397.83)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(4,629,922.93)	15,993,177.53
七、综合收益总额	(8,016,486,713.22)	280,366,762.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	(7,842,866,808.07)	(428,884,271.39)
归属于少数股东的综合收益总额	(173,619,905.15)	709,251,033.67
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	(0.5268)	(0.0305)
（二）稀释每股收益	(0.5268)	(0.0305)

董事会主席：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

3、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	30,117,548,492.03	47,787,749,206.40
收到其他与经营活动有关的现金	11,343,434,736.33	6,002,171,764.19
经营活动现金流入小计	41,460,983,228.36	53,789,920,970.59
购买商品、接受劳务支付的现金	31,914,556,510.88	38,583,505,151.08
支付给职工以及为职工支付的现金	5,237,996,311.54	5,386,272,137.89
支付的各项税费	5,592,975,688.80	10,705,932,863.89
支付其他与经营活动有关的现金	4,508,023,523.73	8,535,630,245.74
经营活动现金流出小计	47,253,552,034.95	63,211,340,398.60
经营活动产生的现金流量净额	(5,792,568,806.59)	(9,421,419,428.01)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,441,110.95	1,448,995,410.74
取得投资收益收到的现金	348,750,571.17	1,824,516,912.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,424,774,762.75	11,608,886.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	224,768,225.58	335,252,684.86
收到其他与投资活动有关的现金	176,160,566.28	494,096,118.30
投资活动现金流入小计	4,188,895,236.73	4,114,470,012.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	801,494,768.32	1,172,948,803.29
投资支付的现金	355,534,015.64	484,859,998.57
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	99,113,820.42	213,594,146.22
支付其他与投资活动有关的现金	253,092,159.10	23,183,496.35
投资活动现金流出小计	1,509,234,763.48	1,894,586,444.43
投资活动产生的现金流量净额	2,679,660,473.25	2,219,883,567.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,482,094.06	65,207,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,482,094.06	65,207,000.00
取得借款收到的现金	13,029,459,084.65	14,540,215,204.51
筹资活动现金流入小计	13,031,941,178.71	14,605,422,204.51
偿还债务支付的现金	17,350,501,255.21	15,590,112,688.06
归还投资支付的现金	563,174,808.64	2,845,034,093.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,245,100,536.16	4,457,155,433.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	596,664,849.36	1,283,975,060.61
支付其他与筹资活动有关的现金	627,042,588.45	657,702,690.58
筹资活动现金流出小计	22,785,819,188.46	23,550,004,905.11
筹资活动产生的现金流量净额	(9,753,878,009.75)	(8,944,582,700.60)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(20,562,079.90)	26,216,537.78
五、现金及现金等价物净增加额	(12,887,348,422.99)	(16,119,902,023.09)
加：期初现金及现金等价物余额	84,009,391,855.57	96,942,577,448.50
六、期末现金及现金等价物余额	71,122,043,432.58	80,822,675,425.41

董事会主席：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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

☐适用 ☒不适用

(三) 审计报告

公司2025年第一季度报告之财务报表未经审计。

万科企业股份有限公司

董事会

二〇二五年四月二十九日