

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2022 年度报告

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2023-041

二〇二三年三月

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2022年度报告（以下简称“本报告”）内容的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。本报告已经公司第十九届董事会第二十八次会议（以下简称“本次会议”）审议通过。辛杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权黄力平董事代为出席会议并行使表决权；张懿宸独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权刘姝威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会议。

本报告之财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

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

公司2022年度分红派息预案：以实施分红派息时股权登记日的总股本为基数，2022年度拟合计派发现金股息人民币8,063,272,365.72元（含税），占公司2022年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为35.65%，不送红股，不以公积金转增股本。如以目前公司总股份数11,857,753,479股（不含库存股）计算，每10股派送人民币6.80元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。2022年度分红派息预案还需提交本公司年度股东大会审议批准。

根据规则规定，公司以现金回购股份视同现金分红。2022年公司以集中竞价方式耗资1,291,541,933.32元（不含交易费用）回购公司A股72,955,992股，该部分回购所用资金视同公司2022年度的现金分红，故公司2022年度合计现金分红总额将为9,354,814,299.04元（含税），占公司2022年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为41.36%。

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

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 致股东.....	3
第三节 公司简介和主要财务指标.....	6
第四节 董事会报告.....	10
第五节 公司治理报告暨企业管治报告.....	68
第六节 环境和社会责任.....	94
第七节 重要事项.....	95
第八节 股份变动及股东情况.....	102
第九节 监事会报告.....	108
第十节 债券相关情况.....	110
第十一节 财务报告.....	118

备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、在其他证券市场公布的年度报告。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司，系全域空间服务提供商。旗下主要包括归属社区空间服务的万科物业、归属商企空间服务的万物梁行、归属城市空间服务的万物云城、提供 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案服务的万睿科技等。
印力集团	指	印力集团控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd，在开曼群岛注册），系本集团商业物业开发与运营能力平台。
万纬物流	指	万科物流发展有限公司，系本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力于为城市青年提供一站式居住解决方案，泊寓也是本集团旗下长租公寓品牌。
BG	指	Business Group 的缩写，指事业集团，目前包括南方区域 BG、上海区域 BG、北京区域 BG、西南区域 BG、西北区域 BG、华中区域 BG、东北区域 BG 及物业 BG（万物云）。
BU	指	Business Unit 的缩写，指事业部，目前包括印力 BU、物流 BU、长租公寓 BU、海外 BU、酒店与度假 BU 等。
“5+2”装配式建造体系	指	五大建造方法：①系统模板、②全混凝土外墙、③装配式内隔墙、④爬架、⑤穿插提效；两大装配式应用：①装配式装修、②适度预制。
“蝶城”	指	万物云战略性选择的街道，其中：万物云拥有多个在管物业，同时员工可在 20 至 30 分钟内往返在管物业之间。通过聚焦浓度，从而实现协同运营，达到规模经济。
REITs	指	Real Estate Investment Trusts 的缩写，即不动产投资信托基金。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
盈安公司	指	深圳盈安财务顾问有限公司
盈嘉众合伙企业	指	深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）
盈安合伙企业	指	深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
B 股（境内上市外资股）	指	本公司 1993 年发行的每股面值为人民币 1.00 元的境内上市外资普通股，该等股份在 2014 年 6 月前在深交所上市并交易。
H 股（境外上市外资股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

2022 年，房地产市场深度调整，商品房销售大幅下滑，行业面临前所未有的冲击。万科在 13 万名员工的共同努力下，保持住了一贯健康的财务状况，交出了一张来之不易的答卷。面对市场的剧变，我们必须坚定既有的战略方向，沿着开发、经营、服务并重的道路，不断提高经营管理水平，实现高质量发展。

来之不易的答卷

2022 年，行业形势的严峻性远远超出了我们在年初的预计。全年商品房市场出现了有统计数据以来最大幅度的下跌。根据有关机构监测，百强房企销售额同比下降 42%。行业融资能力大幅萎缩，海外债务市场失去功能。大量房企资金链断裂，并冲击上下游。市场预期降至冰点，信心危机导致的恶性循环开始向所有企业蔓延。

这给公司经营造成了巨大压力。所幸我们的战略选择和经营策略承受住了严苛检验。2022 年，公司营业收入同比增长 11.3%，净利润同比增长 0.4%。

公司以确保安全为首要目标，继续保持业内领先信用评级，成为市场中为数不多还能依靠自身信用发行债券的房地产企业。与此同时，我们的债务结构明显优化，长期负债占比提高，新增融资成本下降，进一步提高了抗风险能力。

在确保安全的同时，公司尽力改善经营管理质量。面对市场下行、交付洪峰和施工时间受限三重问题的叠加，我们动员全部资源和力量，克服重重困难，确保了超过 34 万套新房交付，进一步巩固了消费者对万科的信赖。新增投资的精准度和投后管理进一步优化，新项目的质量明显提高，全年权益总投 496 亿元，已开项目投资兑现度近 90%。以产品线为基础的分类分级管理机制运行日趋成熟。过去几年投资追高冒进、操盘离散度过大等问题正在逐步得到解决。

公司的经营服务业务体现出了较强的韧性，全口径收入达到 512.6 亿元，同比增长 23.1%。万物云收入首次突破 300 亿元，并成功分拆上市。物流业务经营收入同比增长 17.9%。长租公寓业务在规模和效率上保持行业第一，领先优势继续扩大，运营管理租赁住房 21.5 万间，其中保障性租赁住房 5.9 万间。商业营业收入同比增长 14.3%，新开业 25 个项目，集团内资源协同整合取得较大进展。

但也不能回避，在取得上述成绩的同时，公司全年销售金额和毛利水平出现了下滑，对未来一段时间的业绩呈现构成一定挑战。我们还远未到可以高枕无忧的时候，未来还需加倍努力。

对发展阶段的重新审视

没有人可以完全精准预测市场走势，尤其是短期内的突发性调整。对未知始终保持敬畏，为未来留出足够的安全余裕，像珍惜眼睛一样珍惜信用和品牌，平衡安全与发展，万科才得以在历次震荡中

保持稳健。

今年以来，在各方的共同努力下，商品房销售有所回暖，但还谈不上守得云开见月明，也不会是旧周期循环的又一次重演。经过本轮深度调整后，大家对风险的认识更加深刻。我们认为，无论是从客户、城市、政策导向还是投资角度，未来行业都无法再回到对住宅开发过于依赖的往日时光，开发、经营、服务并重是唯一选择。开发业务规模不再也不应是衡量房企的唯一标准。

客户层面，市场发展到今天，合理住房需求成为主流。消费者现在更加理性，市面上可供选择的产品也更多，买到地盖出房子就能赚钱的局面已经一去不返。在存量竞争时代，各个赛道比拼的都是产品、内容和服务，我们更应该关注的是能力，是品质。

城市层面，由外延式扩张向内涵式增长转变是未来必然要求。随着产业结构的调整和人们消费习惯的更迭，城市现有不动产并非都得到了有效利用。围绕存量资产提效升级的城市更新将会越来越普遍，并应该得到足够重视。这类业务不会是单一住宅类型，往往是以片区为单元的用途提升、功能再造和混合利用，需要多业态的综合解决方案。任何单项能力都不足以赢得未来，需要的是全能和均好。

政策层面，房住不炒和遏制“三高”已经成为市场发展的长期原则。而围绕不动产开展的长期经营服务不仅可以为城市经济增长做出直接贡献，也能提升城市活力和竞争力，是政策鼓励方向。未来包括 REITs 在内的不动产经营有关配套政策将会不断完善。

投资层面，社会平均收益率下降是大势所趋。面对复杂多变的局面环境，大家也会更为青睐能够产生相对稳定现金流的资产。经营性不动产过去被认为存在过重、过慢等劣势，今天市场对此的认知已经逐步改变。随着物流、商业、保租房 REITs 和不动产私募投资基金的开展，经营性不动产实现“投融资管退”闭环，给有关业务的加速发展带来了可能。

值得欣慰的是，我们迈出了正确的第一步，尽管这并不轻松。目前万科拥有业内最全面的不动产赛道布局，已经初步建立了解题大型复杂项目和服务街区的专业能力，且仍有巩固和扩大先发优势的空间。

十多年的积累之下，房地产行业的资产结构已经发生了显著变化。无论是从市场未来趋势角度，还是从自身可持续发展角度，与城市同步发展，和客户共同成长，接受和学会赚小钱、长钱、辛苦钱，都尤为关键。这不仅需要企业自身变革的勇气，也需要所有市场参与者的智慧和支持。

选择与行动

保持稳健安全，始终是我们经营的首要目标，也是保护股东利益最基本的要求。面向未来，公司仍将坚守自身经营方针，不断升级应对极端情况的能力。我们将在市场中积极寻求优质机会，保持在行业第一阵营。但我们不会出于规模的压力而放松投资、产品和服务的标准，以牺牲安全和效益的方式追逐增长。

公司将致力于经营管理水平的提升，以高质量促成未来的发展。开发业务将继续保持高质量投资，优先投向市场稳定、项目安全边际高、团队操盘能力强的“特别好”项目；通过开发经营本部统筹管理，不断提升产品操盘能力，在精准匹配客户需求的同时，实现效率、效益改善；深化地产开发与物

业服务的协同，打造“好产品、好服务、好社区”，不断提升综合住区服务品质，为客户创造长期真实价值。

万物云将保持高品质服务水平，深入推进蝶城战略，加强投后整合，实现基础业务稳健增长。物流、长租公寓、商业等业务将抓住窗口期进一步发展，巩固在各自领域的头部地位；以服务为重点提升客户口碑；提高经营回报水平，不断扩大对公司整体的正向盈利贡献；打造优良资产，在 REITs、基金等领域积极开展实践。

过去一年是充满挑战的一年。因为股东、合作伙伴的信任、宽容和支持，因为全体万科奋斗者顶住压力日以继夜的全心付出，公司得以应对剧烈冲击。在不确定性面前，我们始终需要保有面对现实的勇气和面向未来的韧劲。千里之行始于足下，在新的发展阶段，期待依然与各位携手同行。

第三节 公司简介和主要财务指标

公司于 1984 年在深圳经济特区成立，1988 年经深圳市人民政府“深府办（1988）1509 号”文批准，公司实施股份制改革；1991 年 1 月 29 日，公司发行的 A 股在深交所上市；1993 年 5 月 28 日，公司发行的 B 股在深交所上市；2014 年 6 月 25 日，公司 B 股以介绍方式转换上市地在联交所主板上市（B 转 H）。

公司经过三十余年的发展，已成为国内领先的城市建设服务商，业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。2022 年，公司继续荣登《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 178 位。自 2016 年首次跻身《财富》“世界 500 强”以来，公司已连续 7 年上榜。

公司始终坚持为普通人提供好产品、好服务，坚持与城市同步发展、与客户同步发展的两条主线。近年来，公司在巩固住宅开发和物业服务业务固有优势的基础上，积极拓展业务版图，已进入物流仓储服务、租赁住宅、商业开发和运营、标准办公与产业园、酒店与度假等领域，为更好地服务人民美好生活需要、实现可持续发展奠定了良好基础。

一、公司简介

（一）基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：郁亮

联交所授权代表：王海武、朱旭

联交所替代授权代表：叶凯雯

（二）联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书：朱旭

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表： 吉江华

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书： 叶凯雯

电子邮件：IR@vanke.com

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

（三）股票情况

A 股股票上市地： 深交所

A 股股票简称： 万科 A

A 股股票代码： 000002

H 股股票上市地： 联交所

H 股股票简称： 万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码： 02202、299903^注

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

H 股股份过户登记处： 香港中央证券登记有限公司

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

（四）信息披露及备置地点

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

登载年度报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

年度报告备置地点： 公司董事会办公室

（五）注册变更情况

公司首次注册登记日期： 1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期： 2017年7月14日，地点：深圳

统一社会信用代码： 91440300192181490G

（六）聘请的会计师事务所和律师事务所

公司聘请的会计师事务所

境内：毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层

签字会计师：周永明、李默然

境外：毕马威会计师事务所

地址：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

公司聘请的律师事务所

境内：

广东信达律师事务所，地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦11~12楼

北京市君合（深圳）律师事务所，地址：深圳市福田区中心四路1-1号嘉里建设广场三座第2803-04室

境外：普衡律师事务所

地址：香港花园道1号中银大厦21~22楼

二、会计数据和财务指标摘要

（一）主要会计数据和财务指标

单位：元

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	503,838,367,358.76	452,797,773,974.14	11.27%	419,111,677,714.12
营业利润	52,006,935,659.54	52,530,997,237.25	-1.00%	79,958,642,103.88
利润总额	52,386,185,416.63	52,222,631,202.95	0.31%	79,675,752,923.39
归属于上市公司股东的净利润	22,617,778,516.45	22,524,033,383.22	0.42%	41,515,544,941.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,762,103,017.38	22,381,781,882.05	-11.70%	40,237,711,134.26
经营活动产生的现金流量净额	2,750,449,478.44	4,113,160,948.20	-33.13%	53,188,022,243.81
基本每股收益	1.95	1.94	0.65%	3.62
稀释每股收益	1.95	1.94	0.65%	3.62
全面摊薄净资产收益率	9.32%	9.55%	下降 0.23 个百分点	18.49%
加权平均净资产收益率	9.48%	9.78%	下降 0.30 个百分点	20.13%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
资产总额	1,757,124,444,202.95	1,938,638,128,699.08	-9.36%	1,869,177,094,005.55
负债总额	1,352,132,937,796.74	1,545,865,352,173.99	-12.53%	1,519,332,620,662.33
归属于上市公司股东的净资产	242,691,342,204.55	235,953,134,212.41	2.86%	224,510,952,749.09
股本	11,630,709,471.00	11,625,383,375.00	增加 5,326,096 股	11,617,732,201.00
归属于上市公司股东的每股净资产	21.00	20.30	3.46%	19.32
资产负债率	76.95%	79.74%	下降 2.79 个百分点	81.28%
净负债率	43.68%	29.69%	上升 13.99 个百分点	18.09%

注1：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，包含本期回购股份的影响；

注2：净负债率=（有息负债-货币资金）/净资产

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.896

（二）分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	62,667,074,774.20	144,249,214,675.52	130,756,952,195.17	166,165,125,713.87
归属于上市公司股东的净利润	1,428,994,048.18	10,793,665,169.61	4,827,762,617.03	5,567,356,681.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,092,556,476.72	10,628,434,485.96	4,779,341,214.66	3,261,770,840.04
经营活动产生的现金流量净额	(13,259,189,892.38)	21,547,210,385.54	(12,463,729,620.71)	6,926,158,605.99

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

（三）非经常性损益项目

单位：元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
非流动资产处置损益	12,758,542.64	19,241,176.11	48,381,265.04
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和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	69,350,743.28	352,487,453.10	746,042,358.81
出售、处理部门或投资单位收益	4,335,555,683.30	156,009,004.05	1,232,034,584.10
除上述各项之外的营业外收入、支出和其他投资损益	(1,728,229,053.33)	(308,366,034.30)	(282,889,180.49)
所得税影响	(21,406,243.75)	(40,142,009.17)	(424,655,746.93)
少数股东损益影响	187,645,826.93	(36,978,088.62)	(41,079,473.48)
合计	2,855,675,499.07	142,251,501.17	1,277,833,807.05

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

（四）境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2022 年	2021 年	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
按境外会计准则	22,617,778,516.45	22,524,033,383.22	242,691,342,204.55	235,953,134,212.41
按境内会计准则	22,617,778,516.45	22,524,033,383.22	242,691,342,204.55	235,953,134,212.41
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

第四节 董事会报告

一、经营情况讨论与分析

2022 年，房地产行业经历深度调整，全国商品房销售金额同比大幅下滑，各地房价持续承压，房企资产负债表遭受冲击，部分企业出现流动性风险。为推动行业健康发展，中央和地方政府从供需两端出台多项政策，改善房地产企业流动性、支持合理购房需求、稳定市场预期；在一系列因素的支持下，商品房市场逐步呈现出筑底企稳迹象。

报告期内，本集团实现营业收入 5,038.4 亿元，同比增长 11.3%；归属于上市公司股东的净利润 226.2 亿元，同比增长 0.4%。行业的大幅波动对经营带来挑战，但得益于稳健经营策略，本集团仍然有效保障了经营安全。截至报告期末，本集团“三道红线”指标继续符合“绿档”要求；净负债率 43.7%，处于行业低位；货币资金 1,372.1 亿元，对于短期债务的覆盖倍数为 2.1 倍；经营性现金流净额连续 14 年为正。本集团持续优化负债结构，降低融资成本，期末长期负债占比提高至 79.5%，新增融资的平均成本为 3.88%。

本集团继续坚持开发、经营、服务并重的战略，2022 年经营、服务业务保持快速发展，其中物业服务的收入增速为 26.1%，物流仓储、租赁住房、商业地产等业务的收入（含非并表项目）增速分别为 17.9%、12.1%和 14.3%。

（一）2022 年市场回顾

1、房地产开发

全国商品房销售规模大幅下降。国家统计局数据显示，2022 年全国商品房销售面积 13.6 亿平方米，同比下降 24.3%；销售金额 13.3 万亿元，同比下降 26.7%，其中分季度的销售金额同比分别下降 22.7%、33.2%、20.4%和 28.0%。

新开工面积降幅扩大，房地产开发投资同比转负。2022 年，全国房屋新开工面积 12.1 亿平方米，同比下降 39.4%，降幅较上年扩大 28 个百分点；全国房地产开发投资 13.3 万亿元，同比下降 10.0%，为有统计数据以来的首次下降。

土地市场成交面积和溢价率明显回落。根据中国指数研究院（以下简称“中指研究院”）数据，全国 300 个城市住宅类用地供应建筑面积同比下降 36.7%，成交建筑面积同比下降 30.7%，住宅用地出让金同比下降 30.9%。全年住宅类用地的平均溢价率为 3%，较 2021 年下降 8 个百分点。

从中央到各地持续优化政策，支持行业平稳发展。12 月中央经济工作会议提出，“扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求”，“支持刚性和改善性住房需求”，“坚持‘房子是用来住的，不是用来炒的’定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。2022 年 11 月以来，中国银行间市场交易商协会继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融 16 条”、中国证监会发布“新 5 条”支持房地产股权融资，房地产行业融资环境出现改善。

2、物业服务

增量缩窄，物业服务行业发展转向存量市场。国家统计局数据显示，2022 年全国商品房竣工面积同比下降 15%，规模回到 2011 年水平，这也意味着物业服务行业的增量拓展机会减少，对企业争夺存量市场的能力提出了更高要求。

增值服务增速放缓。根据中指研究院数据显示，2022 年物企的多种经营业务收入占比同比下降约 5 个百分点，部分物企非业主增值服务收入同比下降超 50%。在关联方业务下滑的背景下，增值业务出现增速放缓、毛利下滑的情况。

物业服务品质愈发受到重视。根据中指研究院数据，2022 年行业整体满意度为 78.1 分，同比下降 2.6 分，其中标杆企业得分为 86.7 分，同比下降 0.5 分。行业满意度近 3 年来首次下滑，标杆企业和普通企业的服务品质趋于分化，印证了行业在狂飙突进后亟需回归服务本质的深层诉求，也说明客户对服务品质的要求在不断提高。

3、物流仓储

物流行业保持韧性。2022 年社会物流总费用 17.8 万亿元，同比增长 4.4%。从结构看，运输费用 9.55 万亿元，增长 4.0%；保管费用（仓储费用）5.95 万亿元，增长 5.3%；管理费用 2.26 万亿元，增长 3.7%。

市场延续分化格局。长三角、大湾区等核心地区需求持续旺盛，部分地区受供应增加和需求走弱影响，物流仓储出租率和租金有所回落。企业对优质资源的竞争加剧，资金、产业、税收、外资等综合解决能力成为决定竞争的关键要素。

物流资产大宗交易持续活跃，优质资产价格走高。物流资产的强大韧性得到投资人认可，近 3 年物流投资交易保持活跃，一线城市的资本化率水平有所下降。

韧性供应链及一体化供应链服务的重要性凸显。近年来，客户在追求降本增效的同时，更加看重供应链服务的稳定性，对韧性供应链、数字化驱动的一体化供应链的服务需求不断增加。

4、租赁住房

政策持续加大对住房租赁的支持力度。2022 年发改委、央行、证监会、银保监会等多部门出台金融政策支持租赁住房发展，保障性租赁住房项目 REITs 试点有序落地。

市场租金短期承压。根据中指研究院报告，2022 年全国 30 个重点监测城市中，有 27 个城市长租公寓租金下跌，客户更加看重产品服务的性价比。

行业发展催生多样化需求。随着市场的发展，租赁公寓的服务对象也从城市新青年和新进入者，延

展至家庭租户及高端人士等群体，大型租赁社区、高科技产业人才公寓等产品类型也逐步兴起。

5、商业开发与运营

销售市场阶段性承压。2022 年全国社会消费品零售总额为 44 万亿元，同比下降 0.2%。部分商业项目出现延迟交付，根据仲量联行数据，全年优质零售新增供应面积同比下降 32.5%。市场压力也体现在租金表现上，据仲量联行统计，2022 年全国主要城市购物中心首层平均租金同比下跌 2.9%。2023 年初，消费客流出现恢复迹象。

客户在花钱上变得更为谨慎，但消费韧性依然存在。根据麦肯锡中国消费者报告，消费者在购买商品和选择渠道时更加明智，会转向价格更具竞争力的渠道，更积极的寻求折扣和促销。消费品牌也持续分化，部分本土品牌凭借更贴近消费者的优势以及对潮流趋势更敏锐的洞察和反应，日益赢得客户认可。

（二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

报告期内，本集团实现营业收入 5,038.4 亿元，同比增长 11.3%；实现归属于上市公司股东的净利润 226.2 亿元，同比上升 0.4%；每股基本盈利 1.95 元，同比增加 0.65%；全面摊薄的净资产收益率为 9.3%，较 2021 年下降 0.23 个百分点。

分业务类型看，本集团营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 4,704.5 亿元，占比 93.4%；来自物业服务的营业收入为 257.7 亿元，占比 5.1%。

扣除税金及附加前，本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为 19.8%，较 2021 年下降 2.0 个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为 20.8%，下降 2.0 个百分点）；其中开发业务的结算毛利率为 20.4%。扣除税金及附加后，本集团房地产开发及相关资产经营业务的营业利润率为 14.6%，较 2021 年下降 2.24 个百分点；其中，开发业务的营业利润率为 15.0%。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率 ^{注1}		营业利润率 ^{注2}	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1.主营业务	49,621,999.76	10.33%	39,945,567.49	13.20%	19.50%	下降 2.05 个百分点	14.59%	下降 2.28 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	47,044,605.95	9.42%	37,739,808.27	12.16%	19.78%	下降 1.96 个百分点	14.63%	下降 2.24 个百分点
物业服务	2,577,393.81	29.97%	2,205,759.22	34.70%	14.42%	下降 3.00 个百分点	13.89%	下降 3.00 个百分点
2.其他业务 ^{注4}	761,836.98	151.02%	586,361.21	425.41%	23.03%	下降 40.20 个百分点	22.74%	下降 39.84 个百分点
合计	50,383,836.74	11.27%	40,531,928.70	14.50%	19.55% ^{注3}	下降 2.27 个百分点	14.71%	下降 2.46 个百分点

注：1、毛利率数据未扣除税金及附加。

2、营业利润率数据已扣除税金及附加。

3、本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为 20.6%。

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

（三）各项业务发展情况

1、房地产开发

（1）销售金额下降，结算收入略增

销售金额有所下降。2022 年本集团实现销售面积 2,630.0 万平方米，销售金额 4,169.7 亿元，分别下降 30.9% 和 33.6%。销售金额在西安、成都、长沙、济南、东莞、南昌、温州、中山、石家庄、长春、昆明等 24 个城市位列第一，在重庆、武汉、郑州、苏州、沈阳、珠海、南宁等 11 个城市排名第二，在杭州、宁波、佛山、天津、青岛等 9 个城市排名第三。

分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	453.4	17.2%	1,039.0	24.9%
上海区域	685.7	26.0%	1,363.5	32.7%
北京区域	474.0	18.0%	570.3	13.7%
东北区域	234.3	8.9%	200.2	4.8%
华中区域	282.8	10.8%	396.3	9.5%
西南区域	233.4	8.9%	271.9	6.5%
西北区域	262.1	10.0%	273.6	6.6%
其他	4.3	0.2%	54.9	1.3%
合计	2,630.0	100.0%	4,169.7	100.0%

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

结算收入保持增长。本集团房地产开发及相关配套业务收入 4,656.0 亿元。分区域看，南方区域、上海区域、北京区域、东北区域、华中区域、西南区域和西北区域的占比分别为 21.56%、29.54%、14.77%、7.83%、7.10%、11.80% 和 7.25%。房地产开发业务实现结算面积 3,401.4 万平方米，同比增长 9.1%，实现结算收入 4,444.0 亿元，同比增长 10.5%；结算毛利率为 20.4%（扣除税金及附加后营业利润率为 15.0%）。

分区域的营业收入和利润情况

	营业收入（万元）	比例	权益净利润（万元）	比例
南方区域	10,036,116.45	21.56%	396,486.98	17.81%
上海区域	13,754,275.33	29.54%	1,053,629.00	47.34%
北京区域	6,878,644.32	14.77%	(25,518.23)	-1.15%
东北区域	3,644,659.77	7.83%	184,299.04	8.28%
华中区域	3,305,927.94	7.10%	177,888.09	7.99%
西南区域	5,493,941.10	11.80%	177,347.76	7.97%

	营业收入（万元）	比例	权益净利润（万元）	比例
西北区域	3,377,011.75	7.25%	221,716.93	9.96%
其他	69,370.55	0.15%	39,902.00	1.80%
合计	46,559,947.21	100.00%	2,225,751.57	100.00%

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 3,361.6 万平方米已售资源未竣工结算，较上年末下降 28.1%，合同金额合计约 5,300.3 亿元，较上年末下降 25.4%。

（2）投资和开竣工情况

新开工下降，竣工保持增长。2022 年开发业务新开工计容面积约 1,568.2 万平方米，同比下降 52.0%，完成年初计划的 81.7%；开发业务竣工计容面积约 3,629.1 万平方米，同比增长 1.6%，完成年初计划的 93.1%。

坚持严格的投资标准，确保投资质量。报告期内，本集团坚持高质量投资，聚焦地块素质良好、市场前景明朗、操盘团队能力强、财务指标优秀的项目，累计获取新项目 36 个，总规划计容建筑面积 690.2 万平方米，权益计容规划建筑面积 403.7 万平方米，权益地价总额约 496.4 亿元，新增项目平均地价为 12,297 元/平方米。截至报告期末，本集团在建项目总计容建筑面积约 8,260.1 万平方米，权益计容建筑面积约 5,240.3 万平方米；规划中项目总计容建筑面积约 3,592.7 万平方米，权益计容建筑面积约 2,277.4 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积约 403.3 万平方米。

发挥综合开发优势，深化战略合作。报告期内，本集团分别与广州市政府、深圳福田区政府签署战略合作框架协议。在深圳，本集团还与 6 家深圳市属国企签署全面战略合作协议，在城市建设服务多个领域开展深入合作。

有关本集团新增项目的具体信息，详见本节之“非募集资金投资情况”之“项目投资情况”。

（3）提升产品和服务竞争力

加强项目分类分级管理，推动产品研发和成果应用。本集团持续完善综合住区产品分类分级管理机制。对于复杂度较低的项目，开发经营本部以产品线为抓手批量化管控；对于重要复杂项目，汇集内外部专业力量，直接参与产品解题。开发经营本部积极推动综合住区产品线研发和成果应用，批量化提升产品性价比，已建立首批包含 17 种栋型的典型栋型库，在 13 个城市 15 个项目中应用；通过编制产品定型与级配标准，在产品策略引导下组合适配的合作资源；通过甄选优质材料，完成电梯、可视对讲、集成吊顶、淋浴屏等材料部品的产品定型，在功能、性能、效果方面实现兼顾。

持续开展流程改善及品质优化，提升客户体验。在销售阶段，通过科技手段简化签约手续，在多地主管部门的支持下，约 5.6 万组客户使用线上简易流程完成购房合同签署。在建造阶段，邀请客户进入工地，参与楼栋主体施工、室内装修等节点的质量查验，53 个城市 408 个在建项目组织了 6,322 场质量共建，约 9.6 万名客户参与其中。在交付阶段，邀请客户参观电梯机房、水泵房等与日常居住息息相关的隐蔽设备设施，同时推进房产证办理提效，116 个项目的客户在收房现场拿到房产证。在居住服务方面，针对交付

十年以上的小区，携手小区业主及主管部门，共同完成了 337 项公共区域及设备设施的改造升级，实现小区常住常新。

（4）加强安全和质量管控

固守安全生产底线，确保项目平稳交付。报告期内，本集团固守安全底线，夯实安全生产责任基础，全年实现超过 34 万套住宅的平稳交付。

工程质量获得认可。2022 年本集团 10 个项目荣获中国建筑行业大奖，其中广州寺右万科中心荣获“2022-2023 年度中国建设工程鲁班奖”，北京翡翠书院、济南劝学里、乌鲁木齐都会传奇一期、成都万科天荟城、成都公园都会荣获“2022 年中国土木工程詹天佑奖”，南宁公园里一期、南宁星都荟、沈阳大都会、石家庄翡翠公园一期荣获“第十届（2021-2022 年度）广厦奖”。

（5）持续推进绿色建筑和住宅产业化

2022 年，本集团新增满足绿色建筑评价标准的面积 1,848 万平方米。其中，房地产开发业务新增满足绿色建筑评价标准的面积 1,437 万平方米，包括满足绿色一、二星标准的项目面积 1,275 万平方米，满足绿色三星标准的项目面积 162 万平方米。

本集团持续推动“5+2”装配式建造体系的应用，新开主流项目的工业化应用比例超过 85%。

2、物业服务

万物云是中国领先的全域空间服务提供商，并通过 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案实现远程和混合运营（Remote & Hybrid），为客户提升空间服务效率。

2022 年，万物云实现营业收入 303.2 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 26.1%，其中社区空间居住消费服务收入 167.5 亿元，占比 55%，同比增长 24.4%；商企和城市空间综合服务收入 111.8 亿元，占比 37%，同比增长 28.3%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 23.9 亿元，占比 8%，同比增长 28.8%。

蝶城战略卓有成效，试点蝶城提效改造顺利。2022 年，万物云持续贯彻蝶城战略，蝶城数量从 2021 年的 459 个增长到 584 个，蝶城内新增项目个数 205 个，饱和收入 12.9 亿元，依托蝶城底盘的区域浓度优势，万物云实施以“人+机器”为运作模式、以工单为工作流程的系统运营方式，提升业务效率。万物云完成对 38 个试点蝶城的供应链整合，对应基础住宅物业服务成本降低超过 3,000 万元，折算到全年预计可提升试点项目的全年毛利率超过 4 个百分点，蝶城改造提效的可行性得到验证。

拓展客户边界，做深服务浓度。万物云聚焦互联网、高端制造、金融、新能源等行业，为客户提供企业总部及分布式职场物业及设施管理服务，2022 年新增拓展 12 个超高层地标项目和 16 个世界及中国 500 强企业客户；服务范围逐步扩大到能源管理、无尘管理、团餐管理、行政管理等领域。

打造核心科技产品，推动数字化服务场景变革。万物云以科技为驱动持续提升空间服务能力，成功构建了 29 条产品线、近 140 个科技产品以及超过 14 个智慧空间解决方案。2022 年，万物云成为华为、腾

讯、阿里的 ISV（即独立软件开发商）合作伙伴，其科技产品和万物云空间科技解决方案相结合，实现了市场渠道客户共享与联合营销，促进销售收入增长。

2022 年 9 月，万物云在香港联合交易所上市，股份代码“02602.HK”。

3、物流仓储服务

“万纬物流”为本集团物流仓储服务及一体化供应链解决方案平台，2015 年开启全国仓储网络布局，目前综合实力位列行业第一梯队，冷链仓储规模全国第一。

2022 年，物流业务（含非并表项目）实现经营收入 35.6 亿元，同比增长 17.9%，其中高标库营业收入 21.6 亿元，同比增长 4.6%；冷链营业收入（不含供应链业务收入）14.0 亿元，同比增长 46.7%。

开业规模持续扩大，出租率维持高位。万纬物流新开业 13 个高标库，可租赁建筑面积 94 万平方米；10 个冷链园区（含 5 个干冷混合项目），可租赁建筑面积 37 万平方米；新开业项目合计可租赁建筑面积 132 万平方米。截至报告期末，累计开业项目可租赁建筑面积 964 万平方米，其中高标库可租赁建筑面积 846 万平方米，稳定期出租率为 90%，冷链可租赁建筑面积 118 万平方米，稳定期的使用率为 75%。

升级运营服务能力，扩大服务范围。报告期内，万纬物流针对冷链库内运营、仓配业务、客户投诉等维度建立了系统的评价运行体系，以提升客户体验，升级运营服务能力，减少运营离散度。同时万纬物流积极探索为不同行业的客户提供一体化的供应链解决方案。

坚持高标准的产品和服务，发挥行业影响力。目前全国万纬冷链园区均已获 ISO 9001 质量管理体系认证，通过对人、货、场三大方面进行有效把控和严格规范的管理，全方位守护食品安全。万纬还积极践行可持续发展理念，截止 2022 年底有 44 个高标库获得国内绿色三星建筑认证；8 个冷库获得 LEED 认证，其中 6 个获得 LEED 铂金级认证、2 个获得 LEED 金级认证；万纬上海奉贤临港项目获得德国莱茵 TÜV 与英国建筑研究院联合颁发的净零碳建筑认证，是国内首个获此认证的物流园区。2022 年，万纬物流还积极参与冷链物流相关的国际、国内标准制定，助力提升行业整体管理水平。

4、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式公寓提供商，为新进入城市的青年提供综合租住服务。2022 年租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 32.4 亿元，同比增长 12.1%。

深耕主要城市，保持领先地位。泊寓新获取房间 1.77 万间，净新增开业 0.71 万间。截至 2022 年底，共运营管理租赁住房 21.51 万间，累计开业 16.66 万间，业务布局全国 34 个城市，开业数量在北京、深圳、广州、成都、武汉等 26 个城市排名前三。

创新营销拓客模式，运营效率稳中提升。2022 年针对部分地区招租难度上升、经营成本上涨，泊寓积极探索新媒体营销渠道，提高自有渠道销售占比，夯实完善续租标准作业流程（SOP），并推出灵活租期服务等创新模式，取得积极成效。下半年出租率逐步恢复，年底提升至 95.6%；客户续租率 60%，较上年提升 2 个百分点。报告期内，泊寓继续保持较高运营效率，项目前台 GOP 利润率为 87.5%；租金收缴率为 98.8%；自有渠道获客占比超 80%，同比提升 11 个百分点。泊寓线上平台累计注册人数达到 270 万，

同比增长 42%。

积极推动保障性租赁住房的建设运营。泊寓响应国家纳保政策，在北京、天津、深圳、厦门等 14 个城市纳保 66 个项目，涉及房源 5.89 万间。

大型租赁社区项目日渐成熟。2022 年 11 月，泊寓在北京的第三个大型租赁社区项目院儿|草桥社区店一期开业，项目整合了租赁、商业、物管等多业态综合服务能力，总房间数 3,406 间，其中一期 483 间，在年末淡季入市的情况下实现开业即满租。

持续加大企业客户拓展，打造租住服务新口碑。泊寓累计为 2,936 家企业客户提供稳定住宿服务，在租房间中企业客户的占比从 18.5% 提升至 19.1%。同时泊寓积极开展产品定制服务，在合肥，通过产品定制化改造打造了海恒泊寓项目，为海尔集团 400 余名员工提供蓝领公寓服务；在深圳，泊寓通过产品策划和运营管理服务携手李宁打造了坪山燕子岭项目，为企业人才定制具有运动 IP 元素的居住空间。

5、商业开发与运营

本集团商业物业开发与运营业务包含购物中心、社区商业等业务形态。“印力”为本集团旗下的专业商业物业开发与运营能力平台。

截至报告期末，本集团累计开业 242 个商业项目（含 138 个社区商业项目），建筑面积 1,227.7 万平方米；规划中和在建商业建筑面积为 365.4 万平方米。其中印力累计开业 102 个商业项目（含 23 个社区商业，29 个轻资产输出管理项目），建筑面积 868 万平方米；规划中和在建商业建筑面积为 124.4 万平方米。

报告期内本集团商业业务(含非并表项目)营业收入 87.2 亿元，同比增长 14.3%。其中，印力管理的商业项目营业收入 54.8 亿元，同比增长 4.8%，整体出租率 93.2%，同比下降 2.1 个百分点。

本集团运营管理的前十大商业项目（按营业收入排序）

项目名称	城市	建筑面积 (平方米)	2022 年出租率	2022 年营业收入 (万元)
上海七宝万科广场	上海	237,193	93.44%	40,832.07
深圳印力中心	深圳	203,673	96.96%	33,294.28
上海南翔印象城 MEGA	上海	336,880	97.75%	32,930.31
杭州西溪印象城	杭州	251,145	98.22%	30,612.49
深圳龙岗万科广场	深圳	128,925	98.88%	24,322.66
印力汇德隆杭州奥体印象城	杭州	239,618	97.15%	21,252.08
温州印象城 MEGA	温州	235,807	92.54%	17,240.70
济南印象城	济南	156,630	96.40%	16,673.02
上海松江印象城	上海	152,971	94.42%	16,340.75
天津梅江印象城	天津	266,450	97.58%	14,956.70

新项目顺利开业。2022 年本集团 25 个商业项目如期开业，建筑面积 91.8 万平方米，各项指标整体符合预期，受到消费者好评。其中福州烟台山商业漫步街区二期于 9 月底开业，项目深度融合在地文化，引入众多首进品牌，开业后迅速成为当地艺文商业城市地标。

发挥协同效应，提升运营质量。为实现特征相近项目的资源集约利用，本集团正在推进将 7 个地产区域 BG 的部分商业项目委托印力管理，以提升整体商业资产运营质量。印力也积极探索通过组织建设提升

产品竞争力，成立印象阳光事业部，以专业军种的条线管理方式，结合对本地市场的理解，强化对“印象汇”产品线的支持。

6、酒店与度假业务

践行“冰天雪地也是金山银山”理念，持续提升冰雪运动服务水平。2022-2023 雪季，延庆奥林匹克园区面向公众开放运营，本集团管理运营的滑雪度假区项目增加至 6 个，累计管理雪道面积 340 公顷，雪道数量 102 条，雪道总长度 79.2 公里。2022 年实现业务收入 2.8 亿元，同比增加 11%；接待 88 万人次，同比增加 12%。报告期内，本集团旗下的雪场品牌影响力持续增强，松花湖度假区荣获世界滑雪大奖（World Ski Awards）——2022 年度中国最佳滑雪度假区，连续六年夺魁。本集团管理的滑雪场先后承办中国青少年滑雪公开赛、“雪耀中国”高山滑雪积分赛，“万科杯”全国大学生滑雪挑战赛等多场专业和群众滑雪赛事，促进中国冰雪运动水平发展。

推进文旅度假优质资源开发，扩大酒店优质产品和服务供给。本集团持有 33 家在营酒店，覆盖深圳、广州、苏州、杭州等核心城市和黄山、丽江等目的地旅游胜地，合资平台悦榕中国管理“悦榕庄”、“悦椿”等品牌在中国的业务发展，并形成以高端商务为定位的“瞻云”、以城市人文为内涵的“有熊”两个自营品牌。

（四）其他主要工作

1、科技助力业务

报告期内，本集团围绕“提升管理、促进业务”、“建设科技能力，通过技术创新，构建不动产科技核心竞争力”两条主线开展工作，为业务发展提供支持。

加强数据的智能化应用，提升工作效率和管理水平。集成系统中财务、资金、成本、营销、工程等更多领域的的数据，通过 AI 技术赋能数字员工，已开发算法超过 80 个。数字员工根据算法自动分析、发现流程问题、识别潜在风险，通过电子邮件、IM 工具推动经办员工解决问题并反馈，助力各项业务流程工作有序开展、减少错漏。

打造数字洽谈空间，提升客户服务体验；完善线上客户销售服务工具，提升数字化营销能力。（1）通过“云沙盘”技术数字化建模，将图纸变成可交互的 3D 模型和项目虚拟实景，帮助客户更好了解产品卖点。在案场设置数字洽谈区，一户一景展示未来居所，提升客户对产品细节的认知。（2）不断完善线上化的对客服务能力，通过自研工具为客户提供从了解项目信息到签约、收退款，再到售后服务的全流程的线上化服务能力。持续加强私域运营，通过“易选房”等工具，让客户快捷地获得项目产品信息、参与营销活动和预定专属服务等。2022 年度“易选房”线上获取客户访问 1.57 亿人次。

积累 CAD 图纸识别技术能力，促进设计、工程和采购等职能的协同。持续积累 CAD 图纸识别能力，用于图纸目录与版本管理、图纸分发、AI 审图、采购用图、质量检查检视用图、物业查验使用等多个专业，通过图纸数据贯穿业务流程，加强专业协同与效率提升。智能三维建筑设计平台研发工作有序开展，并取得阶段性成果，未来将为住宅建筑设计提供自主研发的新工具。

2、深化组织建设

本集团结合经营环境变化和业务发展需求继续深化组织重建与事人匹配工作。开发业务以开发经营本部为主导解决能力分散、操盘表现不稳定的问题；经营、服务业务继续提升经营效率和竞争力。2022年，基于开发经营服务并重的发展战略，本集团制定了人才培育一盘棋工作计划，围绕基层服务力提升、专业力培训、奋斗者发掘开展系列工作，将培训资源向基层奋斗者倾斜，重点提升“好班长”的基层领导力、赋能基层服务力讲师，并通过内部线上学习平台V乐学开展了“学习地图”、“每日一练”、“情景教学”和“线上互动”等功能丰富的培训，给基层奋斗者提供学习成长的空间以及发展机会。

（五）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润 375.5 亿元，同比下降 1.4%；实现权益净利润 226.2 亿元，同比增长 0.4%。

2022 年本集团实现投资收益 40.9 亿元，同比减少 38.1%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益利润为-8.0 亿元。

2、负债情况

（1）负债率

截至 2022 年底，本集团净负债率为 43.7%。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 3,141.1 亿元，占总资产的比例为 17.9%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，一年内到期的有息负债 645.2 亿元，占比为 20.5%；一年以上有息负债 2,495.9 亿元，占比为 79.5%。

分融资对象来看，银行借款占比为 60.6%，应付债券占比为 27.3%，其他借款占比为 12.1%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 36.8%，浮动利率负债占比 63.2%。有抵押的有息负债 65.5 亿元，占总体有息负债的 2.1%。无抵押无质押的有息负债占比为 95.2%。

分境内境外来看，境内负债占比 78.1%，境外负债占比 21.9%。人民币负债占比 78.7%，外币负债占比 21.3%。

融资情况表（截至 2022 年 12 月 31 日）

单位：万元

融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	19,036,624.66	3.00%~Hibor 按约定比例上浮之间	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	8,560,771.80	2.56%~ Libor 按约定比例上浮之间	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	3,813,200.00	4.10%~6.16%	一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	31,410,596.46		

（3）融资情况

本集团持续通过各类融资工具优化债务结构，降低融资成本，存量融资的综合融资成本为 4.06%。

报告期内，本集团累计发行信用债 301 亿元，其中分四次完成总额为 88.9 亿元的公司债券发行，最低票面利率为 2.90%（3+2 年期），分六次完成总额为 142.1 亿元的境内外中期票据发行，最低票面利率为 2.95%（3 年期），以及分三次完成总额为 70 亿元的绿色中票发行，最低票面利率为 2.9%（3 年期）。

为夯实融资资源储备，2022 年 12 月，股东大会批准给予新增不超过人民币 500 亿元的发行直接债务融资工具的授权。

报告期内，本集团实际利息支出合计 120.4 亿元，其中资本化的利息合计 71.4 亿元。

（4）信用评级

报告期内，标普、惠誉维持本集团“BBB+”的信用评级，穆迪维持本集团“Baa1”的信用评级，评级展望均为“稳定”。国内评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望“稳定”。

2022 年第四季度，本集团集中与包括六大行在内的 14 家主要金融机构签订超过 8100 亿元战略合作协议。

3、资金情况

全年实现经营性现金净流入 27.5 亿元，连续 14 年为正。

截至报告期末，本集团持有货币资金 1,372.1 亿元，远高于一年内到期的有息负债总额 645.2 亿元。货币资金中，人民币占比 91.3%，美元、港币、英镑等外币合计占比 8.7%。截至报告期末，本集团预售监管资金为 463.9 亿元。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值，报告期内本集团产生汇兑净收益约人民币 1.20 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及综合考虑套期成本、适时购买套期保值工具，管控汇率风险敞口。截至报告期末，本集团为锁定汇率变动产生的风险，持有的交叉货币掉期(CCS)合约余额为 17.21 亿美元。报告期内有 1.50 亿美元 CCS 合约到期，并无新增套期保值合约。在套期保值合约有效期间，CCS 公允价值变动对本集团损益没有重大影响。

5、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为 9,070.6 亿元，较 2021 年底下降 15.7%。其中，拟开发产品为 1,117.0 亿元，占比 12.3%；在建开发产品 6,952.6 亿元，占比 76.7%；已完工开发产品（现房）980.7 亿元，占比 10.8%。

本集团基于审慎的市场策略，对存在风险的项目计提存货跌价准备。报告期内新增计提存货跌价准备 4.5 亿元，影响归属于母公司股东的净利润 3.7 亿元。报告期末，存货跌价准备余额为 51.4 亿元。

单位：万元

序号	城市	项目	本年新增计提存货跌价准备
1	贵阳	贵阳万科贵阳传奇	17,669.93
2	大连	大连翡翠都会	27,311.89
合计			44,981.82

6、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2022-12-31	2021-12-31	变动幅度	说明
应收票据	655.26	2,768.18	-76.33%	票据到期收回
应收账款	750,469.21	474,359.70	58.21%	非地产业务相关应收款增加
持有待售的资产	-	89,242.25	-100.00%	持有待售资产减少
其他权益工具投资	125,429.96	183,345.48	-31.59%	公允价值变动影响
其他非流动金融资产	387,750.81	104,113.88	272.43%	对外投资增加
在建工程	184,972.54	339,812.94	-45.57%	完工转入固定资产
商誉	540,228.59	382,232.28	41.34%	业务并购影响
短期借款	413,330.62	1,441,250.32	-71.32%	融资结构调整
衍生金融负债	19,344.96	72,141.09	-73.18%	衍生品合约公允价值变动
应付票据	2,509.74	12,543.61	-79.99%	票据到期兑付
一年内到期的非流动负债	6,392,207.33	4,793,193.17	33.36%	长期负债一年内到期增加
预计负债	41,229.20	27,516.33	49.84%	预提亏损的影响
其他综合收益	(563,866.91)	(14,102.74)	-3,898.28%	应占联合营公司其他综合收益减少
项目	2022年 1-12月	2021年 1-12月	变动幅度	说明
财务费用	261,517.48	438,382.39	-40.34%	利息支出减少
投资收益	409,367.80	661,427.49	-38.11%	权益法确认的投资收益减少
资产减值损失	(44,981.82)	(351,350.76)	87.20%	本年计提减值准备款项减少
信用减值损失	(48,191.56)	(28,048.82)	-71.81%	坏账准备计提增加
资产处置损益	1,275.85	1,924.12	-33.69%	长期资产处置净收益减少
营业外支出	92,280.24	145,645.70	-36.64%	相关支出减少

7、资产负债主要构成情况

单位：万元

项目	2022-12-31		2021-12-31		占总资产的比重 增长百分点(%)
	金额	占总资产的 比重(%)	金额	占总资产 的比重(%)	
资产总计	175,712,444.42	100.00	193,863,812.87	100.00	-
货币资金	13,720,763.49	7.81	14,935,244.43	7.70	0.11
其他应收款	27,269,467.82	15.52	26,606,112.04	13.72	1.80
存货	90,705,693.04	51.62	107,561,703.66	55.48	-3.86
其中：完工开发产品	9,807,044.54	5.58	8,695,184.06	4.49	1.09
在建开发产品	69,526,212.15	39.57	82,834,038.95	42.73	-3.16
拟开发土地	11,170,495.95	6.36	15,931,356.98	8.22	-1.86
其他	201,940.40	0.11	101,123.67	0.04	0.07
应付账款	28,921,642.76	16.46	33,041,113.53	17.04	-0.58
合同负债（含税）	50,635,552.94	28.82	69,265,257.69	35.73	-6.91
其他应付款	17,390,491.10	9.90	19,206,616.92	9.91	-0.01

项目	2022-12-31		2021-12-31		占总资产的比重 增长百分点(%)
	金额	占总资产的 比重(%)	金额	占总资产 的比重(%)	
一年内到期的非流动负债	6,392,207.33	3.64	4,793,193.17	2.47	1.17
长期借款	18,077,328.06	10.29	15,432,227.90	7.96	2.33

8、销售费用、管理费用等财务数据变动情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	增减率	变动原因
销售费用	1,241,236.72	1,280,863.91	-3.09%	推广费用下降
管理费用	958,413.84	1,024,228.19	-6.43%	人工费用支出减少
所得税	1,483,527.61	1,415,310.42	4.82%	递延所得税费用减少

9、现金流量数据变动情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	同比增减
经营活动现金流入小计	36,567,340.17	48,421,601.74	-24.48%
经营活动现金流出小计	36,292,295.22	48,010,285.64	-24.41%
经营活动产生的现金流量净额	275,044.95	411,316.10	-33.13%
投资活动现金流入小计	1,916,599.61	1,638,659.80	16.96%
投资活动现金流出小计	3,219,626.73	4,266,738.42	-24.54%
投资活动产生的现金流量净额	(1,303,027.12)	(2,628,078.62)	50.42%
筹资活动现金流入小计	15,703,276.11	16,100,677.01	-2.47%
筹资活动现金流出小计	15,359,384.22	18,411,053.76	-16.58%
筹资活动产生的现金流量净额	343,891.89	(2,310,376.75)	114.88%
现金及现金等价物净变动额	(628,378.90)	(4,495,392.04)	86.02%

10、资本开支承担

截至报告期末，本集团的资本承担为 1,589.6 亿元，主要包括本集团已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

11、或有负债

本集团按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约 2,243.7 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

12、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

13、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

14、根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》相关要求披露主要项目

□适用 √不适用

本集团不存在《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》相关要求所规定的“主要项目”。

15、项目跟投情况

为了将项目经营成果与员工利害关系直接挂钩，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大价值，本集团于 2014 年推出项目跟投，之后结合发展需要，持续对跟投制度进行迭代修订。报告期内，为顺应经营环境变化，配合开发、经营、服务并重的发展方向，本集团推出了项目跟投制度 6.0 版。

截至 2022 年底，本集团累计有 1,182 个项目引入跟投机制。报告期内新获取的项目中，跟投认购金额为 7.13 亿元，占跟投项目资金峰值的 1.4%，占万科权益资金峰值的 2.7%。

截至本报告披露日，本集团项目跟投主体的收益分配与实际投资保持匹配。目前万科项目跟投制度已运行 9 年，因项目清算或达到模拟清算条件等原因，部分项目的员工跟投权益已退出。

（六）未来发展展望

2023 年，集团将重点围绕以下方向开展工作：

一是**保障经营安全**，维持行业领先的信用评级，保持融资弹性，持续优化债务结构，探索股权融资机会，助力业务良性发展。

二是**坚定实施不动产开发、经营、服务并重**，与城市同步发展、与客户同步发展，以“长期最大化市场价值”为目标，从集团整体利益最大化角度推动业务协同，提升整体经营水平。

三是**打造更多优良资产**。从经营视角完善建管标准，提高商业、办公、公寓、物流仓储等项目的经营回报，形成更多具备交易条件的优良资产，探索 REITs 等创新型工具。

四是**提升 ESG 价值与可持续发展能力**，将 ESG 理念融入日常工作运营中，持续探索绿色低碳发展模式，积极披露与回应社会关心的可持续发展议题。

具体到各业务层面：

1、**通过开发经营本部统筹开发经营业务**，建立稳定的项目运营基础，在资源配置、产品策划、项目操盘、集中采购等方面，建立能力共享、标准统一、精益管理的机制。

积极推动销售回款。提高现有资源转化，优化产能结构。重点在专业合力和开发效率两个方面努力提高投入产出效益，贡献更多正向现金流，聚焦恢复盈利水平。

提高投资质量。从关注城市宏观指标到关注片区的健康程度，通过充分的市场研究论证夯实投资的安全边界。投前投后拉通管理，定期检视操盘团队在产品、成本、工期等关键节点的表现，确保投后兑现的达成。

以产品线迭代更新为基础提高精细化管理水平，使之更贴近细分客户的需要和期望，重点通过设计、成本和采购的专业合力实现效率和质量的提升，不断提高投入产出效益。

保质保量做好住宅交付工作。坚守安全生产和质量底线，持续推广质量共建、交房即办证等做法，

提升客户体验，实现高质量交付。

2、物业服务保持服务高品质，客户多元实现稳健增长

保持基础服务高品质，继续夯实好服务的品牌，以好服务、好口碑赢得市场。进一步强化万科物业服务、阳光物业及智慧社区的市场形象，提升场景触达能力及服务品质，更好服务客户并服务客户更多方面。**以客户多元化提升组织韧性**，拓展深耕行业客户，深化企业服务能力。围绕企业客户需求，构建楼宇物业管理、工作环境管理、能源管理等细分市场的服务能力，夯实竞争优势。

3、物流仓储完善仓网布局，强化渠道建设

聚焦冷链、聚焦核心城市加强投资，完善全国仓网布局。基于客户需求，沿着供应链环节，加强在长三角、大湾区等核心城市的投资，持续完善冷链物流网络布局，提升市场份额。**强化渠道建设，提升服务客户的能力**。聚焦新能源、汽车及零部件、商超零售、连锁餐饮、快消制造等重要客户，完善供应链一体化解决方案的服务能力，增强客户黏性，提升战略性客户的份额。

4、租赁住宅扩大管理规模，提升经营水平

积极响应租购并举，持续扩大租赁住房管理规模。根据不同城市的市场特点，因地制宜寻求增量发展机遇，在高能级城市建立规模领先优势。**提升经营水平**，巩固行业领先地位，打造品牌标杆。**实现成本法下（即扣除折旧摊销后）的会计报表盈利**。

5、商办业务提升运营水平，保障重点项目开业

提高商办项目的经营回报。商办项目既要有产品和运营均好的综合体项目，也要做好和综合住区大盘开发产生协同作用的社区商业。**保障重点项目开业**。新建项目强化产品辨识度，以深圳睿印中心、上海龙华会、重庆印象城、西安浐灞印象城为主要抓手，打造创变空间和体验消费中心；稳步推出天津和平印象城、长沙中心印象城、深圳印力中心等为代表的焕活存量项目，做好商业策划与在地文化的结合。**坚持重轻并举**。重资产投资聚焦重点城市，轻资产业务扩大与国企、险资及基金等的合作，持续推动集团商业业务一盘棋建设。

2023 年，本集团现有项目（不含未来新获取项目）计划新开工及复工计容面积 1,672.8 万平方米；预计项目竣工计容面积 3,227.2 万平方米。有关本集团 2023 年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目 2022 年开发情况和 2023 年开发计划”。

境内主要项目 2022 年开发情况和 2023 年开发计划

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
北京区域										
北京埃弗顿项目	昌平区	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京长阳半岛	房山区	100.0%	437,179	859,085	-	-	859,085	-	-	-
北京如园 C1	海淀区	49.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	-	-	629,170	-	-	-
北京翡翠四季	通州区	50.0%	88,767	210,738	-	-	210,738	-	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	208,350	-	-	174,254	-	-	-
北京翡翠四季二期	通州区	50.0%	61,717	123,434	-	-	123,434	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	126,562	-	-	126,562	-	-	-
北京长阳半岛中央城	房山区	35.0%	63,950	155,502	-	-	155,502	-	-	-
北京城市之光	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	-	122,483	-	-	-
北京观承别墅	顺义区	58.5%	187,830	170,568	-	-	123,435	-	-	-
北京顺义 28 街区项目	顺义区	49.5%	22,913	41,200	-	-	41,200	-	-	-
北京住总万科中心	昌平区	50.0%	68,944	202,751	-	-	202,751	-	-	-
北京万科天地	大兴区	14.4%	46,924	94,357	-	-	94,357	-	-	-
北京云创天地	通州区	49.0%	80,131	143,992	-	-	82,580	-	-	-
北京翠湖国际南区	海淀区	100.0%	20,680	62,461	-	-	61,177	-	-	-
北京翡翠公园	昌平区	40.9%	255,075	424,899	-	48,955	290,933	80,377	-	40,623
北京翡翠长安	门头沟区	49.4%	65,821	252,082	-	3,420	154,385	-	-	-
北京大都会 79 号	朝阳区	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	10,816
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	86,125	-	-	86,125	-	-	-
北京军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京红领巾桥项目	朝阳区	53.5%	15,593	90,000	-	-	90,000	-	-	-
北京翠湖国际北区	海淀区	50.0%	9,253	28,125	-	-	28,125	-	-	-
北京弗农小镇	密云区	32.1%	227,337	208,769	-	-	66,132	-	-	142,637
北京翡翠西湖项目	丰台区	32.3%	230,356	250,000	-	40,611	74,749	60,450	-	47,533
北京观承大家	顺义区	49.8%	122,906	124,135	-	-	59,405	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
北京七橡墅	房山区	99.4%	89,117	133,675	-	133,675	133,675	-	-	-
北京翡翠云图	海淀区	98.6%	54,881	106,795	-	106,795	106,795	-	-	-
北京翡翠山晓	石景山区	39.6%	202,551	346,500	-	-	87,899	-	-	95,988
北京城市之光东望	通州区	54.9%	110,493	279,378	-	110,375	156,169	-	-	60,032
北京翡翠西湖雲庐	丰台区	99.8%	168,663	184,119	-	-	-	-	-	96,618
北京观承望溪	顺义区	48.3%	43,326	64,988	-	-	-	-	-	64,988
北京熙湖悦著项目	房山区	19.8%	133,033	210,500	-	-	-	-	-	210,500
北京香河项目 2012	香河县	50.0%	342,826	513,139	-	22,751	246,386	266,753	-	-
北京哈洛小镇	香河县	50.0%	207,255	345,239	-	-	29,204	223,210	-	-
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	116,187	-
霸州时代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,815	-	-	-	-	-	13,221
大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	79.8%	76,388	146,269	-	-	-	-	-	-
大厂 233、234 地块	大厂回族自治县	79.8%	50,606	84,303	-	84,303	84,303	-	-	-
廊坊启航之光	永清县	89.5%	56,234	100,909	-	-	-	57,918	-	-
廊坊东尖塔项目	广阳区	37.6%	38,714	71,790	-	-	-	-	-	71,790
廊坊朗润园	安次区	55.6%	71,359	143,296	-	-	-	-	-	-
唐山公园大道三期	路北区	16.3%	230,191	557,693	-	-	-	462,891	265,005	-
唐山金域缙香	路北区	41.0%	53,400	133,499	-	-	133,499	-	-	-
唐山南湖春晓	路南区	24.0%	165,834	431,738	-	3,014	397,847	-	-	15,261
唐山翡翠观唐	路南区	50.4%	106,070	259,591	-	-	119,559	-	-	110,082
唐山公园大道	路北区	13.8%	185,802	446,710	-	165,565	446,710	-	-	-
唐山未来城	高新区	53.6%	208,676	521,165	53,226	56,110	56,110	46,673	46,673	418,382
唐山丰润金域华府	丰润区	32.0%	50,879	122,743	-	-	122,743	-	-	-
唐山翡翠蓝山	高新区	98.2%	80,103	205,216	-	22,728	202,135	-	-	1,600
唐山新华道项目	路北区	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	120,854	-
唐山港岛中心	丰南区	53.5%	120,241	244,885	-	120,727	120,727	-	-	121,703
唐山丰润观澜	丰润区	47.0%	47,403	52,143	-	-	-	-	-	21,651
唐山公园都会一期	路北区	99.1%	75,961	151,893	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22年计容 开工面积	22年计容 竣工面积	截至22年末 计容竣工面积	22年末储备	23年计划开 工计容面积	23年计划竣 工计容面积
唐山公园都会二期	路北區	99.0%	41,372	82,737	-	-	-	82,737	43,972	-
唐山丰润紫苑	丰潤區	47.0%	76,364	152,720	-	-	-	-	-	-
秦皇島假日风景	海港区	60.0%	124,672	306,612	-	-	306,612	-	-	-
秦皇島北戴河小镇	北戴河區	50.0%	76,384	84,881	-	-	84,881	-	-	-
秦皇島米哈斯小镇	北戴河區	100.0%	85,659	92,357	-	-	36,767	-	-	21,477
秦皇島拾光海湾	北戴河區	16.0%	89,811	94,707	-	9,544	76,304	-	-	-
秦皇島未来城二期	海港区	57.6%	68,011	135,625	-	135,625	135,625	-	-	-
张家口京城上方	下花园區	32.0%	101,649	225,095	-	-	-	113,163	-	22,788
济南金域华府	历下區	30.3%	103,870	316,999	-	-	316,999	-	-	-
济南翡翠公园	历下區	50.0%	87,149	220,858	-	-	220,858	-	-	-
济南翡翠山语	历城區	98.8%	126,244	265,098	-	-	219,270	-	-	-
济南大都会	历下區	32.0%	78,771	245,891	-	111,331	245,891	-	-	-
济南百脉悦府	章丘區	25.0%	201,116	402,190	-	-	182,308	-	-	103,169
济南万科山望	市中區	42.3%	120,618	572,428	-	38,455	275,746	-	-	-
济南劝学里	高新区	33.4%	133,532	333,345	-	-	333,345	-	-	-
济南万科如园	高新区	32.7%	61,289	85,760	-	-	85,760	-	-	-
济南天宸	历城區	17.7%	103,211	260,091	-	-	260,091	-	-	-
济南魅力之城	历城區	66.6%	110,494	277,340	-	277,340	277,340	-	-	-
济南金色悦城新著	天桥區	92.2%	56,742	147,529	-	147,529	147,529	-	-	-
济南繁荣里	天桥區	48.6%	34,968	82,175	-	-	-	-	-	82,175
济南北宸之光	天桥區	69.4%	133,789	294,552	54,441	-	-	-	-	258,286
济南雪山万科城组团二	历城區	99.5%	162,256	340,818	-	-	-	81,496	81,496	40,399
济南雪山万科城组团四	历城區	99.6%	188,381	382,134	186,930	-	-	51,013	51,013	137,455
济南雪山万科城组团三	历城區	49.3%	78,506	211,965	-	-	-	-	-	211,965
济南市中万科城	市中區	99.8%	149,419	415,000	-	-	-	281,696	123,262	-
济阳时代之光	济陽區	41.3%	129,000	338,000	46,887	90,467	237,577	53,536	-	-
临沂新都会项目	河東區	51.8%	154,165	354,579	-	213,150	354,579	-	-	-
临沂鲁商万科城臻园	兰山区	69.4%	129,671	440,882	2,319	-	-	37,376	37,376	350,439
临沂鲁商万科城如园	兰山区	50.4%	111,914	258,376	43,524	-	-	-	-	182,385
淄博万科城市之光	张店區	64.0%	50,578	131,000	-	-	-	35,223	35,223	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22年计容 开工面积	22年计容 竣工面积	截至22年末 计容竣工面积	22年末储备	23年计划开 工计容面积	23年计划竣 工计容面积
淄博万科翡翠书院	张店区	17.2%	128,501	321,245	-	25,807	321,245	-	-	-
淄博万科新都会	张店区	50.1%	20,486	71,058	-	-	50,459	-	-	20,599
淄博临淄项目	临淄区	54.0%	118,288	295,720	43,931	97,507	97,507	37,189	37,189	78,344
青岛未来城	市北区	36.8%	139,768	442,014	-	-	442,014	-	-	-
青岛小镇	黄岛区	34.0%	933,293	947,988	78,420	-	481,567	388,001	19,000	-
青岛桃花源一期	城阳区	57.2%	129,032	229,399	-	-	229,399	-	-	-
青岛桃花源二期	城阳区	59.4%	134,669	244,046	-	-	244,046	-	-	-
青岛城市之光	黄岛区	55.3%	123,719	284,109	-	2,710	252,872	-	-	-
青岛石牛山路项目	李沧区	22.0%	203,831	503,511	56,887	-	-	310,610	25,985	-
青岛金域华府三期	城阳区	60.0%	56,286	101,315	-	98,139	98,139	-	-	-
青岛翡翠长江	黄岛区	95.0%	25,836	168,348	-	-	62,292	-	-	33,015
青岛海岸万科城	黄岛区	41.0%	260,948	657,904	103,963	231,050	235,576	-	-	234,748
青岛新都会	黄岛区	46.0%	131,985	308,597	-	160,921	250,467	-	-	25,843
青岛胶州植物园项目	胶州市	46.5%	52,937	153,622	-	150,718	150,718	-	-	2,904
青岛远通物联项目	黄岛区	93.7%	38,545	96,362	-	70,706	70,706	-	-	25,656
青岛海岸蓝山	黄岛区	92.3%	20,000	50,000	-	-	-	-	-	50,000
青岛紫郡	即墨区	47.7%	56,758	107,839	-	-	-	33,164	-	49,154
青岛海潮云起	城阳区	50.0%	62,265	103,588	-	-	-	-	-	103,588
青岛平度如园	平度市	69.3%	25,872	56,918	-	-	-	-	-	-
青岛海潮云起二期	城阳区	50.0%	91,379	162,139	107,368	-	-	54,771	17,778	-
潍坊万科城	潍城区	99.0%	126,507	306,940	-	235,694	235,694	71,246	-	-
潍坊都会公园	潍城区	99.0%	115,009	253,020	-	-	-	115,034	-	137,986
石家庄翡翠书院	长安区	49.8%	165,164	411,746	-	100,674	217,615	77,318	77,318	-
石家庄紫郡	长安区	48.2%	30,908	95,408	-	-	95,408	-	-	-
石家庄新都会	藁城区	41.0%	60,661	224,050	-	36,850	224,050	-	-	-
石家庄公园都会	新华区	41.0%	48,731	121,347	-	121,347	121,347	-	-	-
石家庄翡翠公园	桥西区	48.0%	70,549	167,894	-	167,894	167,894	-	-	-
石家庄正定文化村项目	正定县	49.0%	61,496	126,623	-	90,744	126,623	-	-	-
石家庄未来城	栾城区	46.9%	104,994	196,832	-	149,136	149,136	-	-	47,696
石家庄嘉实万科紫台	桥西区	41.6%	56,613	145,653	-	-	-	-	-	145,653

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22年计容 开工面积	22年计容 竣工面积	截至22年末 计容竣工面积	22年末储备	23年计划开 工计容面积	23年计划竣 工计容面积
石家庄正定文化村迎旭府	正定县	49.1%	44,134	90,896	-	-	-	-	-	90,896
石家庄嘉实万科云庐	新华区	67.0%	13,913	32,933	-	-	-	-	-	32,933
石家庄万科翡翠四季	裕华区	50.1%	93,957	233,140	-	-	-	-	-	-
石家庄翡翠书院二期	长安区	69.1%	72,403	181,009	-	-	-	-	-	-
石家庄地铁万科蓝湾	长安区	40.0%	40,943	102,509	-	-	-	-	-	-
石家庄紫院	裕华区	100.0%	32,426	93,739	-	-	-	-	-	-
保定 2019039 号地块	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	-
涿州城际之光	涿州市	90.5%	67,392	268,874	-	108,706	108,706	-	-	-
涿州新辰之光	涿州市	79.8%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
太原万科城	小店区	49.6%	323,777	793,157	-	-	793,157	-	-	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	687,372	-	-	687,372	-	-	-
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原金域蓝湾	晋源区	88.6%	40,047	148,134	-	-	148,134	-	-	-
太原紫院	迎泽区	90.1%	74,373	210,065	-	-	210,065	-	-	-
太原城市之光	迎泽区	90.1%	176,340	567,446	-	-	255,910	7,380	-	159,350
太原小镇	尖草坪区	89.1%	263,066	433,457	-	-	425,144	-	-	-
太原中央公园	晋源区	50.0%	35,492	131,645	-	126,771	126,771	-	-	4,874
太原翡翠公园	晋源区	36.0%	75,832	258,344	-	9,560	236,859	-	-	-
太原长风公馆	万柏林区	42.0%	16,228	56,189	-	2,808	56,189	-	-	-
太原春和景明	万柏林区	41.0%	239,977	546,569	-	78,206	272,529	31,000	-	134,608
太原清徐项目	清徐县	41.0%	107,438	315,678	-	192,921	192,921	-	-	122,757
太原阳曲金域蓝湾	阳曲县	50.0%	84,308	209,643	-	-	204,315	-	-	-
太原翡翠晋阳湖	晋源区	48.8%	127,040	253,273	-	139,377	139,377	96,750	-	-
太原蓝湾传奇	晋源区	41.0%	64,605	226,418	-	207,994	207,994	-	-	18,424
太原公园大道	晋源区	33.0%	32,450	123,520	-	108,339	108,339	-	-	-
太原北营后期	小店区	99.7%	220,928	715,632	145,935	-	-	309,427	178,631	175,794
太原控制中心项目	小店区	40.0%	15,225	51,588	-	-	-	-	-	51,588
太原时代之光	迎泽区	46.9%	59,426	184,374	42,785	-	-	-	-	-
太原翡翠东第	小店区	50.1%	153,520	371,792	200,960	-	-	22,518	-	-
太原徐园	清徐县	49.7%	79,396	230,248	-	-	-	83,488	-	146,760

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	22 年计容开工面积	22 年计容竣工面积	截至 22 年末计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开工计容面积	23 年计划竣工计容面积
晋中紫郡	榆次区	50.0%	93,947	187,736	-	65,908	167,524	-	-	-
晋中紫院	榆次区	50.0%	29,143	57,501	-	-	46,693	-	-	-
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,757,244	-	-	1,727,414	-	-	29,830
天津滨海大都会	滨海新区	40.0%	215,899	685,897	-	151,613	425,344	-	-	162,345
天津金域国际	滨海新区	100.0%	108,389	192,177	-	-	161,232	-	-	-
天津新都会	南开区	49.0%	40,068	139,099	-	19,288	65,500	73,599	-	-
天津翡翠大道南	西青区	34.0%	167,723	325,895	-	-	132,125	193,770	41,000	-
天津翡翠大道北	西青区	51.0%	192,144	378,267	-	-	-	285,003	-	89,719
天津叠彩道	河西区	33.1%	24,013	47,927	-	47,927	47,927	-	-	-
天津翡翠嘉和项目	西青区	39.8%	198,161	340,468	10,297	48,864	177,808	46,496	22,000	-
天津万科天地	东丽区	49.9%	147,353	182,154	-	37,615	126,665	-	-	-
天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	69.1%	166,735	263,002	-	22,145	102,416	3,498	-	-
天津西华府	西青区	57.8%	181,503	297,356	-	97,355	271,149	-	-	26,207
天津观澜	滨海新区	48.6%	90,781	196,849	-	-	168,224	20,452	9,000	-
天津西庐北	西青区	98.8%	52,189	103,963	-	-	103,963	-	-	-
天津四季滨江	北辰区	69.2%	136,700	291,952	-	122,232	122,232	145,956	57,000	23,764
天津翡翠紫台	西青区	37.6%	68,567	110,248	-	59,965	110,248	-	-	-
天津宝坻 024 地块项目	宝坻区	99.2%	170,102	281,504	-	152,456	152,456	21,936	10,500	-
天津万科生态之光	滨海新区	99.0%	70,557	112,890	-	-	-	-	-	82,650
天津胡家园 6-9#地块	滨海新区	99.0%	323,464	604,986	79,768	-	-	357,015	77,352	78,000
天津滨江都会	滨海新区	64.5%	120,938	302,415	43,163	-	-	143,638	51,000	-
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	-	-	433,357	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	572,929	-	-	407,253	-	-	62,281
烟台翡翠公园	芝罘区	78.6%	57,892	116,000	-	-	116,000	-	-	-
烟台西雅图	芝罘区	41.0%	61,499	120,300	-	-	120,300	-	-	-
烟台天越湾	莱山区	60.5%	190,000	401,000	93,582	-	-	307,418	65,793	-
烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	457,718	-	79,379	265,842	19,499	-	-
烟台城市之光□	福山区	51.1%	55,711	150,600	-	42,453	128,925	-	-	-
烟台翡翠长安	莱山区	29.4%	105,056	189,100	-	59,458	189,100	-	-	-
烟台南尧 B 地块	芝罘区	24.2%	43,072	107,247	35,503	71,328	71,328	-	-	21,414

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
烟台翠湖山晓	芝罘区	38.4%	294,800	297,600	-	98,568	148,855	-	-	28,913
烟台御龙山 D 地块	芝罘区	42.5%	38,701	42,600	-	42,600	42,600	-	-	-
烟台翡翠观海	莱山区	36.0%	69,494	175,691	-	-	-	-	-	113,349
烟台墨翠府	福山区	50.0%	112,117	271,432	-	-	-	-	-	271,432
烟台壹都会	芝罘区	79.0%	81,207	227,360	-	-	-	-	-	188,072
烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	50.0%	32,000	76,900	-	-	-	-	-	76,900
烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	39.0%	60,222	147,400	-	-	-	-	-	147,400
烟台大成里	芝罘区	49.5%	42,599	102,000	-	-	-	102,000	28,776	-
烟台四季光年	福山区	59.0%	67,026	147,457	-	-	-	60,663	-	54,625
威海翡翠公园	环翠区	57.4%	176,746	312,390	-	116,199	312,390	-	-	-
威海璞悦山	环翠区	69.0%	124,947	192,215	-	-	-	37,908	37,908	113,090
北京区域合计			23,214,555	45,568,760	1,429,889	5,992,402	25,408,008	5,849,915	1,677,291	6,417,124
东北区域										
沈阳首府云城	皇姑区	97.2%	308,209	637,510	-	283,948	569,708	-	-	-
沈阳翡翠别墅	浑南区	100.0%	285,599	284,101	-	26,922	284,101	-	-	-
沈阳春河里	沈河区	100.0%	81,378	350,551	-	-	350,551	-	-	-
沈阳翡翠之光一期	铁西区	18.0%	40,877	199,937	-	-	40,495	-	-	-
沈阳翡翠之光二期	铁西区	54.0%	67,305	286,886	-	-	286,886	-	-	-
沈阳信达万科城	浑南区	40.1%	198,479	407,938	-	-	407,938	-	-	-
沈阳翡翠新都会	铁西区	67.4%	61,217	140,799	-	-	140,799	-	-	-
沈阳明日之光	苏家屯区	69.5%	127,099	285,412	-	113,731	285,412	-	-	-
沈阳翡翠滨江	和平区	99.2%	79,763	159,526	-	3,015	159,526	-	-	-
沈阳吉宝项目	浑南区	98.3%	73,638	186,295	-	155,402	155,402	-	-	30,893
沈阳中旅万科城	浑南区	49.4%	1,018,234	1,057,074	-	282,515	513,481	258,709	-	56,454
沈阳富丽华项目	和平区	91.0%	14,496	57,500	-	-	-	-	-	30,490
沈阳四季花城大家（B 地块）	于洪区	57.2%	77,800	147,969	-	80,778	147,969	-	-	-
沈阳城建万科城	法库县	45.0%	102,154	250,617	-	16,682	73,122	146,586	-	-
沈阳宝马项目	铁西区	98.1%	187,248	280,872	-	119,151	202,270	-	-	24,984
沈阳四季花城大家（AC 地块）	于洪区	57.2%	28,909	54,927	-	30,572	30,572	24,355	24,355	-
沈阳北宸之光	沈北新区	68.3%	105,527	232,159	-	111,175	111,175	-	-	120,984

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
沈阳东第	沈河区	64.0%	60,134	150,335	-	-	-	-	-	150,335
沈阳西宸之光	铁西区	99.2%	149,281	268,706	-	58,830	58,830	-	-	58,830
沈阳四季都会	苏家屯区	37.1%	162,261	324,522	-	-	-	174,899	-	59,992
沈阳中德二期地块	铁西区	99.7%	62,921	94,381	57,547	-	-	-	-	-
沈阳浑南新都心	浑南区	98.5%	280,484	479,991	-	-	-	197,703	197,703	110,776
沈阳府前壹号	皇姑区	99.1%	75,869	136,564	68,294	-	-	-	-	-
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	624,995	-	-	624,995	-	-	-
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	667,199	-	184,601	655,497	-	-	-
鞍山高新万科城	立山区	68.0%	420,306	838,509	-	-	258,235	283,999	-	87,701
盘锦兴隆台项目	兴隆台区	98.1%	234,931	602,715	-	92,653	240,841	127,768	18,231	135,914
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	329,301	-	2,045	329,301	-	-	-
包头中央公园	青山区	55.2%	228,173	550,091	-	370,961	470,091	-	-	-
包头翡翠都会	九原区	57.9%	369,999	845,957	136,255	-	-	381,176	154,942	317,208
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	-	46,050	501,678	-	-	-
长春惠斯勒小镇	南关区	50.0%	399,715	484,715	11,482	48,384	424,118	36,941	-	-
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	-	-	503,349	-	-	-
长春万科城	南关区	51.0%	350,965	1,068,964	-	-	872,713	196,251	-	-
长春城市之光	绿园区	96.3%	181,060	435,039	-	-	261,372	173,667	-	-
长春繁荣里	朝阳区	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
长春翡翠滨江	南关区	92.3%	346,635	702,386	-	58,889	473,936	169,788	-	12,413
长春柏翠阅湖	南关区	53.7%	45,315	132,408	-	87,311	132,408	-	-	-
长春翡翠学院	南关区	49.3%	82,000	184,668	-	27,817	184,668	-	-	-
长春西宸之光	绿园区	40.0%	154,246	303,002	-	-	303,002	-	-	-
长春溪望	宽城区	93.8%	155,044	289,701	-	47,135	172,417	-	-	16,634
长春北湖溪望东地块	宽城区	98.3%	129,436	237,602	-	99,909	99,909	80,023	-	11,254
长春公主岭项目	公主岭市	41.0%	617,240	1,086,342	-	276,293	276,293	461,161	-	82,411
长春新立城	南关区	54.9%	50,349	65,269	-	12,567	36,161	-	-	-
长春硅谷大街项目	公主岭市	41.0%	226,629	453,258	-	137,539	137,539	26,789	-	66,076
长春西宸 A 地块	绿园区	44.4%	82,107	173,759	-	131,264	131,264	-	-	42,495
长春星光城	南关区	38.9%	307,388	686,000	-	100,923	100,923	177,660	-	146,400

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
长春向日葵后期项目	公主岭市	41.0%	20,445	37,000	-	-	-	37,000	-	-
长春向日葵小镇后期第二批用地 项目	公主岭市	50.0%	331,163	590,791	-	-	-	590,791	-	-
长春紫郡	朝阳区	99.0%	91,160	236,014	-	8,224	8,224	54,427	-	85,256
长春时代都会	宽城区	80.2%	102,916	294,141	-	25,205	25,205	32,642	-	131,044
长春紫台	南关区	49.2%	105,213	188,917	-	-	-	-	-	88,985
长春荣光路 59 号	二道区	77.7%	82,282	205,705	96,255	-	-	61,929	50,000	47,300
长春公园都会	绿园区	98.2%	170,500	336,495	26,940	-	-	207,555	139,604	128,940
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	600,000	-	-	289,617	310,383	-	-
吉林万科城	丰满区	65.0%	728,139	1,857,122	-	195,728	1,584,325	-	-	58,711
大连樱花园	旅顺口区	100.0%	90,286	237,180	-	-	230,798	-	-	6,382
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,918	-	-	96,930	-	-	37,491
大连未来之光	金州区	69.1%	212,731	464,721	-	208,981	335,354	108,813	-	20,554
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,300	-	-	542,590	425,710	-	-
大连城花东项目	沙河口区	51.0%	35,757	64,260	-	32,152	64,260	-	-	-
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大连金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	153,500	283,975	-	-	274,835	-	-	9,140
大连中南府	中山区	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大连翡翠公园	甘井子区	44.5%	146,290	248,710	-	-	221,998	26,712	-	-
大连八栋墅	甘井子区	88.6%	36,169	46,336	-	-	46,336	-	-	-
大连新都会	甘井子区	95.7%	55,138	135,345	-	-	135,345	-	-	-
大连滨海大都会	甘井子区	90.0%	10,955	26,292	-	-	26,292	-	-	-
大连观贤别墅	甘井子区	48.7%	126,155	134,550	-	-	129,800	-	-	-
大连大都会星海	沙河口区	26.5%	7,399	77,202	-	67,517	67,517	-	-	9,685
大连翡翠春晓	旅顺口区	72.6%	193,011	177,795	-	67,199	129,817	32,678	-	10,216
大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	166,400	-	-	105,000	-	-	-
大连中山中	中山区	41.2%	2,968	33,000	-	33,000	33,000	-	-	-
大连大家	甘井子区	97.5%	25,636	44,232	-	-	44,232	-	-	-
大连翡翠都会	甘井子区	99.4%	125,744	311,150	-	87,255	297,755	-	-	-
大连钻石湾	甘井子区	48.4%	67,674	108,646	-	11,550	108,646	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
大连公园都会	甘井子区	99.6%	138,511	264,100	-	-	-	-	-	124,961
大连东关街项目	西岗区	99.0%	32,616	47,400	-	-	-	47,400	36,400	-
大连中城翠湾项目	甘井子区	99.0%	29,439	70,500	-	-	-	-	-	-
哈尔滨金域悦府	香坊区	67.1%	123,043	288,778	-	139,627	139,627	-	-	-
哈尔滨公园大道	道里区	24.0%	39,392	101,709	-	-	101,709	-	-	-
哈尔滨滨江大都会	道里区	49.9%	29,360	126,035	-	34,925	96,486	-	-	-
哈尔滨智慧未来城	香坊区	54.5%	310,193	556,654	-	192,267	192,267	205,630	115,915	158,757
哈尔滨深哈万科城	松北区	40.2%	166,982	362,352	125,098	98,122	98,122	-	-	90,868
哈尔滨中俄产业园项目	松北区	99.3%	150,603	233,082	-	40,886	40,886	-	-	118,146
东北区域合计			14,588,495	28,617,217	521,871	4,249,700	16,682,851	5,059,145	737,150	2,688,680
华中区域										
武汉万科主场	洪山区	98.9%	57,253	262,387	-	-	262,387	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	72,575	402,715	32,151	-	340,641	29,923	29,923	-
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	223,165	1,127,688	-	-	1,127,688	-	-	-
武汉长征村	洪山区	100.0%	157,157	529,728	-	239,928	239,928	-	-	163,389
武汉万科翡翠玖玺	蔡甸区	50.0%	160,682	370,689	-	-	370,689	-	-	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	54.5%	227,357	917,265	-	98,836	422,215	-	-	283,027
武汉万科金域国际	汉阳区	94.5%	81,083	415,345	-	-	345,058	-	-	-
武汉伟鹏万科御玺滨江	江岸区	40.0%	43,274	208,965	-	-	208,965	-	-	-
武汉万科高尔夫熙岸	东西湖区	96.0%	35,075	96,278	-	-	96,278	-	-	-
武汉万科云城	洪山区	79.8%	119,037	425,989	-	48,669	251,194	62,913	62,913	-
武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.3%	65,548	185,404	-	-	84,797	-	-	49,992
武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	176,069	-	38,172	124,509	-	-	-
武汉金域天地	硚口区	49.8%	75,608	309,698	-	71,512	123,211	-	-	27,347
武汉万科新都会	洪山区	64.8%	59,917	287,499	-	184,554	184,554	-	-	102,945
武汉万科保利理想城市	洪山区	49.7%	279,080	959,006	92,187	81,952	240,595	529,830	-	40,991
武汉万科公园大道	硚口区	48.8%	141,805	490,985	103,467	94,458	94,458	46,996	40,145	37,787
武汉万科华生柏叶新城	汉南区	48.4%	319,537	512,768	-	-	-	-	-	-
武汉万科东湖堤白	洪山区	99.1%	22,500	100,800	-	-	-	-	-	48,369
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	黄陂区	99.5%	126,042	315,065	-	-	-	315,065	70,120	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
武汉万科环金银湖 115 亩	东西湖区	99.4%	76,352	149,000	149,000	-	-	-	-	-
武汉莱茵公园	蔡甸区	99.0%	85,371	213,426	84,285	-	-	95,207	-	-
武汉金域光年	汉阳区	49.2%	104,326	260,662	91,202	-	-	169,460	106,303	-
武汉万科公园 5 号	江汉区	48.5%	46,626	211,699	-	-	-	-	-	-
鄂州万科五彩城	葛店开发区	41.0%	126,026	295,397	-	-	257,979	-	-	11,072
鄂州万科橙	葛店开发区	65.3%	21,452	80,760	-	-	80,760	-	-	-
鄂州 010 项目	葛店开发区	98.3%	139,997	419,909	-	-	-	283,293	-	38,888
宜昌万科理想城	夷陵区	82.7%	182,149	437,181	-	49,543	349,752	-	-	3,192
宜昌万科理想城悦府	夷陵区	95.5%	32,041	51,050	-	-	51,050	-	-	-
宜昌万科宜翠锦城	西陵区	59.3%	123,457	300,553	-	-	-	32,204	32,204	105,767
宜昌万科城市之光	伍家岗区	59.0%	49,016	127,401	-	-	-	-	-	45,683
宜昌万科理想城后期	夷陵区	99.0%	55,431	88,689	-	-	-	88,689	88,689	-
长沙四季花城	岳麓区	49.6%	479,778	863,601	98,908	-	-	414,736	305,656	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	272,813	-	59,738	203,254	-	-	-
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	-	34,131	181,694	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	100.0%	460,237	1,307,457	-	154,531	1,307,457	-	-	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	518,569	-	-	518,569	-	-	-
长沙金色麦田	雨花区	90.0%	16,459	38,570	-	-	38,570	-	-	-
长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	141,851	485,570	-	108,443	444,107	-	-	-
长沙天空之境	雨花区	45.0%	68,204	101,051	-	82,202	82,202	-	-	18,849
长沙滨河道	望城区	60.6%	35,324	122,498	-	88,074	88,074	-	-	-
长沙臻湾汇	开福区	52.6%	39,990	261,188	100,244	-	-	160,944	160,944	-
长沙悦府	雨花区	52.2%	95,133	237,035	66,638	-	-	9,993	9,993	167,891
长沙半岛国际	开福区	99.2%	54,322	168,940	97,927	-	-	71,013	71,013	-
长沙松湖天地	长沙县	99.8%	359,801	1,044,000	175,519	-	-	868,481	342,312	-
长沙璞悦湾	开福区	53.0%	76,865	230,595	-	-	-	230,595	145,532	-
南昌天空之城	南昌县	20.8%	195,547	480,237	-	17,932	449,657	-	-	30,580
南昌万科城	青山湖区	32.5%	299,708	417,362	-	1,751	417,362	-	-	-
南昌海上传奇	青山湖区	50.0%	163,213	348,201	-	-	348,201	-	-	-
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	166,367	-	-	17,906

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22年计容 开工面积	22年计容 竣工面积	截至22年末 计容竣工面积	22年末储备	23年计划开 工计容面积	23年计划竣 工计容面积
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,456	-	632	240,834	-	-	52,622
南昌洪都 1951	青云谱区	29.9%	27,879	94,785	-	-	94,785	-	-	-
南昌玖里	红谷滩区	45.0%	57,493	145,075	-	1,392	145,075	-	-	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	新建区	27.4%	209,526	391,123	-	36,651	36,651	-	-	73,699
南昌万创科技城 H01E01 地块	新建区	30.0%	37,373	63,551	-	-	-	-	-	63,551
南昌海上明月	青山湖区	24.1%	120,578	265,272	-	152,961	152,961	-	-	87,208
南昌联发万科西岸春风	红谷滩区	19.9%	32,640	81,600	-	81,600	81,600	-	-	-
南昌星光世纪	新建区	49.2%	167,707	301,872	-	103,020	103,020	-	-	41,552
南昌江右东方	南昌县	40.3%	53,706	96,671	-	-	-	-	-	81,377
南昌联发万科四季光年	新建区	16.9%	31,013	80,635	-	-	-	32,178	-	26,097
南昌四季都会	青云谱区	49.3%	123,877	248,420	-	-	-	103,237	103,237	-
南昌都会滨江	新建区	14.0%	27,893	69,734	-	-	-	-	-	-
郑州万科大都会	二七区	88.6%	333,940	1,000,262	-	116,288	1,000,262	-	-	-
郑州长基云庐	中牟县	43.0%	191,564	224,583	-	-	158,348	63,765	-	-
郑州万科美景魅力之城	新郑市	51.0%	327,697	802,558	-	-	802,558	-	-	-
郑州万科美景万科城	中原区	51.0%	508,421	1,560,281	-	-	1,560,281	-	-	-
郑州万科美景金兰苑	中原区	41.0%	129,527	453,065	-	-	453,065	-	-	-
郑州万科天伦紫台	惠济区	42.7%	205,979	566,263	-	-	566,263	-	-	-
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,326	313,738	-	45,500	298,183	-	-	-
郑州万科民安星辰	中原区	46.0%	17,754	71,933	-	-	71,933	-	-	-
郑州万科民安云城	惠济区	42.1%	51,704	154,818	-	-	154,818	-	-	-
郑州万科溪望	中牟县	99.3%	60,374	150,588	-	-	150,588	-	-	-
郑州万科盛德世曦	金水区	40.4%	33,156	172,068	-	172,068	172,068	-	-	-
郑州万科民安三度湖山	上街区	45.9%	374,620	422,303	-	12,141	51,787	324,285	-	-
郑州八卦庙	二七区	37.2%	23,438	70,159	-	70,159	70,159	-	-	-
郑州万科民安江山府	惠济区	46.1%	70,853	283,260	-	-	220,741	-	-	62,519
郑州百荣 E5 项目	二七区	99.0%	59,332	236,904	-	9,656	9,656	-	-	-
郑州荥阳洞林湖地块	荥阳市	50.4%	195,223	362,942	-	66,171	66,171	158,198	-	25,897
郑州万科大都会贤悦苑	二七区	69.0%	58,787	176,017	-	-	-	-	-	176,017
郑州万科洛达庙项目	中原区	43.0%	51,975	259,691	90,720	143,749	143,749	-	-	25,222

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
郑州云图	中牟县	40.8%	193,049	350,278	-	75,572	75,572	-	-	43,987
郑州老鸦陈 93 亩项目	惠济区	99.6%	62,282	260,673	92,587	-	-	-	-	-
郑州南龙湖	新郑市	42.0%	116,040	347,405	126,095	-	-	-	-	264,842
郑州万科城九期	中原区	41.1%	77,038	192,148	-	-	-	-	-	192,148
郑州古翠隐秀	金水区	50.4%	27,335	141,996	74,262	-	-	67,734	67,734	-
郑州未来时光	金水区	99.1%	53,205	148,635	-	-	-	-	-	148,635
郑州理想拾光	二七区	49.0%	30,174	105,988	-	-	-	-	-	-
郑州拾谧森语	金水区	99.5%	46,550	78,865	-	-	-	-	-	-
郑州翠湾中城 B13 地块	惠济区	99.0%	21,326	85,304	-	-	-	85,304	85,304	-
郑州都会天际	二七区	66.9%	78,972	236,509	236,509	-	-	-	-	-
洛阳万科春华西园甲第	涧西区	41.0%	35,616	173,933	-	-	-	-	-	-
周口万科溥天龙堂	川汇区	40.2%	151,933	432,341	-	203,387	432,341	-	-	-
周口万科溥天龙堂三期	川汇区	44.6%	91,533	265,446	62,750	-	-	202,696	202,696	-
华中区域合计			11,108,591	30,253,173	1,774,451	2,745,373	16,815,691	4,446,739	1,924,718	2,559,048
南方区域										
深圳臻山府	南山区	10.0%	48,804	232,842	-	-	214,602	-	-	-
深圳云城	南山区	78.3%	394,044	1,335,510	-	-	1,304,348	-	-	-
深圳天誉花园	龙岗区	100.0%	148,616	870,987	-	25,721	618,089	-	-	-
深圳自行车厂项目	龙岗区	79.3%	44,406	356,370	-	24,026	24,026	-	-	-
深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	-	-	638,884	-	-	-
深圳臻湾汇	南山区	43.0%	68,285	419,000	-	-	156,319	-	-	-
深圳汇隆商务中心	龙华区	39.2%	20,339	142,400	-	-	142,400	-	-	-
深圳万科启城家园	龙华区	45.5%	41,602	226,502	-	-	-	-	-	70,548
深圳金域领峰花园	龙岗区	5.0%	34,996	107,512	-	-	107,512	-	-	-
深圳罗湖食品大厦项目	罗湖区	99.6%	6,676	67,800	-	-	-	-	-	-
深圳万科总部大厦项目	南山区	100.0%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	-
深圳悦城	龙华区	63.5%	95,999	487,279	-	7,165	82,975	-	-	194,050
深圳臻山海	南山区	91.6%	13,073	63,093	-	-	-	-	-	63,093
深圳万科西望	光明区	79.8%	22,340	154,330	-	-	-	-	-	-
深圳万科大都会	宝安区	60.3%	19,472	137,134	-	-	-	-	-	121,320

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
深圳三星工业区项目一	福田区	100.0%	91,541	532,740	-	-	-	532,740	532,740	-
深圳三星工业区项目二	福田区	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	116,000	-
深圳北宸之光	龙华区	36.6%	16,142	93,680	-	-	-	-	-	63,128
深圳尖岗山	宝安区	48.8%	85,321	189,575	-	-	-	-	-	78,237
深圳上角环	龙岗区	100.0%	43,011	207,928	207,928	-	-	-	-	-
深圳车公庙杜邦项目	福田区	37.5%	57,319	312,000	-	-	-	312,000	-	-
深圳颐城臻湾悦家园	南山区	49.7%	56,031	148,600	148,600	-	-	-	-	-
深圳未来之光	宝安区	50.0%	98,082	215,570	215,570	-	-	-	-	-
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	421,165	-	61,823	404,949	-	-	-
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	782,296	-	-	780,455	-	-	-
东莞万科云城	虎门镇	74.4%	124,395	373,182	-	2,229	368,436	-	-	-
东莞珠江东岸	麻涌镇	63.6%	303,695	542,650	-	-	542,650	-	-	-
东莞万科城市之光	虎门镇	88.3%	29,391	140,366	-	-	140,366	-	-	-
东莞松朗花园	大朗镇	86.9%	75,663	238,702	-	-	238,702	-	-	-
东莞长安莲湖路项目	长安镇	97.3%	54,178	108,330	-	108,330	108,330	-	-	-
东莞东江之星	南城	45.1%	59,200	367,548	-	-	367,548	-	-	-
东莞第五城	高埗镇	48.3%	102,054	285,643	-	-	283,802	-	-	-
东莞金域广场	东坑镇	45.0%	17,420	78,388	-	16,282	78,388	-	-	-
东莞皇马郦宫	东城街道	24.2%	180,523	394,887	-	11,384	394,887	-	-	-
东莞御景湾 8 号项目	东城街道	24.2%	159,856	152,101	-	71,994	71,994	-	-	80,107
东莞天空之城	大朗镇	73.5%	34,519	131,925	-	46,553	131,925	-	-	-
东莞厚街园新二路项目	厚街镇	63.9%	16,183	29,100	-	29,100	29,100	-	-	-
东莞翡翠松湖	寮步镇	90.0%	95,578	190,958	-	-	184,056	-	-	-
东莞东江大道项目	万江	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	64,515	-
东莞厚沙路项目	厚街镇	63.8%	44,916	53,869	-	53,869	53,869	-	-	-
东莞金色城品	南城	51.6%	13,967	61,695	-	-	61,695	-	-	-
东莞滨海大都会	虎门镇	78.6%	20,050	60,145	-	15,931	45,279	-	-	-
东莞万科时富金色家园	寮步镇	18.2%	51,675	186,149	-	-	50,708	-	-	113,967
东莞江南院子	沙田镇	68.2%	84,903	152,422	-	5,568	152,422	-	-	-
东莞翡翠东望	南城	32.4%	58,146	155,797	-	7,294	155,797	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
东莞松山湖环湖路项目	松山湖	30.0%	23,037	44,142	-	-	-	-	-	-
东莞凤岗四季花城	凤岗镇	39.1%	50,325	101,437	-	5,795	101,437	-	-	-
东莞万科江湾花园	麻涌镇	78.6%	28,752	86,194	-	3,916	86,194	-	-	-
东莞麻涌大盛 031 地块	麻涌镇	78.9%	36,215	108,543	-	13,415	108,543	-	-	-
东莞珠江万科城	麻涌镇	53.8%	15,561	46,524	-	45,580	45,580	-	-	944
东莞万科金域东方	寮步镇	33.6%	57,766	173,297	-	154,826	154,826	-	-	-
东莞万科汉邦松湖半岛	大岭山镇	37.1%	128,605	190,630	-	128,200	190,630	-	-	-
东莞万科星城	洪梅镇	64.2%	43,561	108,869	-	-	-	-	-	96,756
东莞松悦花园	松山湖	99.6%	99,734	123,010	-	-	-	-	-	51,346
东莞未来之光	虎门镇	47.7%	81,768	172,387	-	-	-	-	-	141,627
东莞臻山悦	厚街镇	39.5%	104,561	107,758	-	-	-	-	-	107,758
东莞公园里	麻涌镇	99.3%	54,171	108,336	-	-	-	-	-	107,089
东莞南部湾万科城五期	虎门镇	36.6%	34,284	75,438	75,438	-	-	-	-	-
东莞市大岭山北站项目	大岭山镇	39.9%	109,416	482,160	-	-	-	482,160	246,545	-
东莞大运万科城	凤岗镇	59.8%	41,350	139,284	-	-	-	139,284	109,092	-
东莞臻山汇	东城街道	29.9%	41,067	170,908	170,908	-	-	-	-	-
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	-	-	776,350	-	-	-
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	-	-	710,092	-	-	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	-	-	392,183	-	-	50,614
佛山金域滨江	顺德区	50.0%	113,224	452,880	-	-	452,880	-	-	-
佛山金域滨江三期	顺德区	98.8%	54,648	161,976	-	-	161,976	-	-	-
佛山万科中心	南海区	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	-	-	99,125
佛山城市之光	南海区	90.7%	72,711	228,312	-	-	228,312	-	-	-
佛山尚都荟	南海区	97.0%	13,718	61,340	-	-	61,340	-	-	-
佛山西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	-	-	291,378	-	-	-
佛山悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,709	-	48,353	48,353	-	-	10,356
佛山翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,488	-	-	134,488	-	-	-
佛山壹都荟	南海区	100.0%	13,986	62,937	-	-	62,937	-	-	-
佛山魅力之城	三水区	91.3%	132,954	332,272	-	-	332,272	-	-	-
佛山星都荟	顺德区	90.0%	23,200	120,664	-	-	120,664	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
佛山顺德万科广场	顺德区	99.1%	86,789	390,553	-	35,129	35,129	151,143	-	35,129
佛山金域学府	顺德区	97.0%	45,432	127,210	-	-	127,210	-	-	-
佛山京都荟	顺德区	91.6%	7,708	56,038	-	-	56,038	-	-	-
佛山金域蓝湾西区	南海区	99.1%	76,956	230,869	-	20,138	230,869	-	-	-
佛山金域世家	南海区	99.1%	52,222	182,777	-	86,375	182,777	-	-	-
佛山金域时光	禅城区	98.9%	40,459	161,837	-	53,505	126,170	-	-	35,667
佛山金域西江府	高明区	49.6%	75,037	187,592	-	26,439	169,849	-	-	17,743
佛山金色梦想	顺德区	99.1%	46,666	233,328	-	-	-	140,802	-	62,737
佛山朗润园	顺德区	49.5%	131,842	351,063	-	278,612	278,612	-	-	62,060
佛山万科南海天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,816	-	120,842	120,842	-	-	145,207
佛山金域水岸	高明区	50.0%	40,003	100,008	-	-	-	-	-	64,643
佛山金域半岛	禅城区	99.6%	74,505	223,215	90,179	-	-	-	-	56,002
佛山璞悦山	南海区	69.4%	163,614	442,286	276,039	-	-	102,518	102,518	-
福州万科大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	390,808	-	75,742	259,346	131,462	-	-
福州金域中央	台江区	100.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州又一城	闽侯县	51.0%	213,602	680,408	-	23,713	339,823	340,585	299,396	-
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	415,774	-	71,414	271,054	-	-	62,808
福州仓前九里	仓山区	100.0%	47,067	56,291	-	11,126	56,291	-	-	-
福州紫台	马尾区	38.7%	113,570	156,018	-	68,065	68,065	-	-	87,953
福州万科金域国际	台江区	99.2%	205,862	624,811	-	624,811	624,811	-	-	-
福州金域缙香	仓山区	99.0%	17,301	31,142	-	-	-	-	-	31,142
福州万科璟熙花园	闽侯县	99.0%	47,447	83,752	-	-	-	-	-	83,752
福州天汇公馆	仓山区	50.7%	177,183	318,928	215,793	-	-	103,135	103,135	-
广州世博汇	番禺区	51.8%	82,354	431,742	27,658	9,732	175,540	126,981	-	56,545
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	20,467	49,236	-	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	546,644	-	-	513,914	-	-	28,707
广州云城米酷	天河区	98.9%	90,915	362,490	-	-	362,490	-	-	-
广州里享花园	黄埔区	84.5%	103,306	297,739	-	-	297,739	-	-	-
广州尚城御府	黄埔区	98.1%	119,785	313,140	-	-	295,867	-	-	17,273

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
广州春风十里	增城区	97.0%	51,950	128,843	-	-	128,843	-	-	-
广州未来之丘	番禺区	95.4%	13,750	22,160	-	-	22,160	-	-	-
广州白鹭郡	南沙区	95.6%	33,317	59,970	-	-	59,970	-	-	-
广州桃源里二期	增城区	50.0%	71,175	123,982	-	827	123,982	-	-	-
广州未来森林项目	白云区	99.6%	13,235	35,634	-	-	35,634	-	-	-
广州元培里项目	黄埔区	99.2%	41,631	62,447	-	-	26,393	-	-	-
广州樾山项目	黄埔区	96.9%	88,230	92,395	-	85,668	85,668	-	-	6,727
广州海上明月项目	南沙区	90.7%	92,219	232,163	-	-	232,163	-	-	-
广州幸福誉花园五期	黄埔区	66.5%	191,580	344,956	-	-	344,956	-	-	-
广州金色里程	增城区	42.7%	45,450	136,080	-	-	121,366	-	-	14,714
广州增城万科城	增城区	71.2%	133,653	400,957	-	115,192	175,366	-	-	46,125
广州金域悦府	白云区	45.6%	40,022	178,834	-	88,122	109,254	23,913	-	41,370
广州金茂万科魅力之城	增城区	50.8%	162,497	487,699	152,279	37,634	37,634	168,755	122,400	37,634
广州城市之光	黄埔区	91.6%	136,704	689,510	189,433	198,585	284,398	63,255	63,255	199,101
广州万科黄埔新城	黄埔区	63.0%	56,987	299,493	299,493	-	-	-	-	-
广州广信资产包项目	广州市	50.0%	799,743	2,110,000	451,755	19,779	19,779	1,341,230	326,094	214,122
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,415,977	-	225,244	1,724,978	590,190	-	-
三亚高知园	吉阳区	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	158,358	158,358	58,087
三亚森林度假公园	吉阳区	65.0%	942,745	459,414	43,993	36,332	415,421	-	-	43,993
三亚湖畔度假公园	吉阳区	80.0%	397,080	436,425	-	-	436,425	-	-	-
三亚崖州区安居房项目	崖州区	88.3%	45,292	112,624	-	112,624	112,624	-	-	-
三亚市临春安居房项目	吉阳区	98.8%	39,018	77,636	-	77,636	77,636	-	-	-
三亚金色里程	崖州区	68.9%	63,614	159,036	159,036	-	-	-	-	159,036
海口金域仕家	美兰区	40.0%	44,105	108,056	-	108,056	108,056	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	692,671	951,072	-	-	805,284	-	-	33,253
惠州小金口公开地项目	惠城区	78.1%	41,895	118,101	-	27,357	118,101	-	-	-
惠州万荟花园	惠阳区	78.9%	73,333	194,184	-	187,756	187,756	-	-	6,428
惠州万悦花园	惠阳区	30.4%	60,381	213,566	-	93,858	93,858	-	-	29,624
惠州金枫花园	惠城区	37.6%	111,564	345,849	-	151,901	220,329	-	-	125,520
惠州文瀚花园	惠阳区	74.8%	44,695	162,673	-	-	-	-	-	61,805

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
惠州深秋华府	惠阳区	36.9%	8,777	21,063	-	-	-	-	-	-
南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,409,936	-	292,191	1,320,310	-	-	-
南宁金域蓝湾	良庆区	69.1%	71,599	224,436	-	4,138	224,436	-	-	-
南宁金域中央	良庆区	40.1%	117,729	601,250	-	161,348	576,052	-	-	-
南宁公园里	良庆区	40.1%	75,941	227,821	-	6,838	227,821	-	-	-
南宁臻山悦	青秀区	46.8%	26,956	46,364	-	12,628	46,364	-	-	-
南宁金域缙香	西乡塘区	90.2%	54,326	217,303	-	3,936	217,303	-	-	-
南宁悦江南项目	江南区	97.0%	78,589	232,489	-	18,334	232,489	-	-	-
南宁金域滨江	邕宁区	28.0%	69,104	171,401	-	3,697	171,401	-	-	-
南宁星都荟	良庆区	76.2%	155,510	506,545	-	148,391	409,404	-	-	37,353
南宁兴宁东项目	兴宁区	99.0%	69,836	125,704	-	84,157	125,704	-	-	-
南宁金域国际	良庆区	51.9%	79,835	239,504	-	68,041	68,041	-	-	132,353
南宁翡翠中央	良庆区	70.1%	100,319	334,848	155,614	-	-	-	-	163,233
南宁万科臻湾悦	良庆区	99.8%	56,270	168,788	-	-	-	-	-	47,972
南宁万科公望	邕宁区	100.0%	51,142	127,934	-	-	-	-	-	124,269
柳州白露项目	柳北区	53.6%	457,860	1,254,115	194,289	298,095	524,039	358,993	211,707	233,701
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	-	-	478,591	-	-	-
泉州城市之光	丰泽区	30.7%	211,662	849,336	-	-	565,831	-	-	110,042
晋江金域滨江三期	晋江市	40.8%	54,074	168,034	-	-	168,034	-	-	-
晋江金域滨江一期	晋江市	44.0%	23,488	77,846	-	-	77,846	-	-	-
晋江万科金域国际	晋江市	99.3%	57,906	110,011	-	-	-	-	-	110,011
厦门国投商务中心	湖里区	99.1%	11,190	26,613	-	-	26,613	-	-	-
厦门海西金融广场二期	湖里区	100.0%	6,880	10,572	-	-	10,572	-	-	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	126,657	661,134	-	-	307,192	-	-	-
厦门万科云玺	湖里区	100.0%	8,433	70,284	-	-	70,284	-	-	-
厦门白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	86,976	-	6,888	51,420	-	-	7,576
厦门白鹭郡二期	翔安区	47.1%	58,986	88,500	-	4,785	16,384	-	-	6,061
厦门万科世茂溪望	同安区	32.0%	54,164	119,160	-	119,160	119,160	-	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	230,300	787,631	-	14,728	787,631	-	-	-
漳州龙海金域滨江花园	龙海市	99.5%	81,659	245,181	-	83,372	83,372	-	-	88,783

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
中山金域蓝湾	石岐区	74.2%	143,852	418,450	-	-	418,450	-	-	-
中山万科城	古镇镇	90.0%	139,968	419,808	-	-	419,808	-	-	-
中山金域中央	东区	97.7%	68,149	209,447	-	10,407	209,447	-	-	-
中山四季花城	五桂山镇	60.0%	133,327	226,210	-	114,164	164,764	-	-	61,446
中山中央公园一期	古镇镇	79.0%	21,633	64,897	-	41,372	41,372	-	-	23,525
中山中央公园二期	古镇镇	99.3%	58,997	181,645	-	41,581	41,581	-	-	47,552
中山西海岸	翠亨新区	99.3%	38,836	99,365	-	-	-	-	-	99,365
中山城市之光	民众镇	90.0%	70,714	212,141	-	53,345	53,345	-	-	53,342
中山湾中新城	翠亨新区	49.5%	668,974	1,553,506	548,907	-	-	1,004,599	190,812	126,955
中山金域国际	古镇镇	98.3%	109,251	278,149	278,149	-	-	-	-	135,028
珠海海愉半岛花园	香洲区	50.0%	76,293	108,544	-	27,093	69,413	-	-	39,131
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
珠海唐家红树东岸	香洲区	16.0%	333,668	500,536	-	100,410	372,889	-	-	104,730
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,310	-	-	81,310	-	-	-
珠海滨海大都会花园	金湾区	99.6%	110,972	170,997	-	142,403	142,403	-	-	5,260
珠海海上城市	金湾区	59.6%	165,047	254,008	-	-	-	-	-	87,000
珠海都会四季	香洲区	39.7%	81,383	190,194	103,742	-	-	-	-	69,000
珠海星光海岸花园	金湾区	42.9%	72,984	124,214	-	-	-	-	-	32,623
珠海琴澳传奇	香洲区	94.3%	66,795	146,724	-	-	-	-	-	48,000
珠海金湾滨海商务区 17#地块	金湾区	50.0%	33,277	66,553	66,553	-	-	-	-	-
珠海金湾滨海商务区 18#地块	金湾区	49.9%	32,049	64,096	64,096	-	-	-	-	-
江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	-	-	90,796	-	-	-
江门万科金色城央东苑	蓬江区	55.1%	32,080	88,239	-	88,239	88,239	-	-	-
江门万科金色城央紫苑	蓬江区	63.9%	21,613	54,033	-	-	-	-	-	54,033
江门金域华府	蓬江区	99.6%	80,939	196,280	52,000	-	-	-	-	57,525
南方区域合计			21,465,719	54,185,509	4,187,452	5,929,776	32,842,756	6,703,618	2,646,567	5,480,841
上海区域										
上海翡翠滨江	浦东新区	100.0%	78,334	207,980	-	-	207,980	-	-	-
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	359,340	-	-	359,340	-	-	-
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	494,437	-	-	165,590	-	-	39,216

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
上海翡翠公园	浦东新区	90.0%	79,548	209,697	-	-	209,697	-	-	-
上海金域华府	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	-	-	134,622	-	-	-
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.2%	624,428	504,438	44,232	87,459	460,206	-	-	-
上海天空之城	青浦区	49.8%	210,140	367,778	7,701	132,214	295,077	-	-	29,408
上海中兴路项目	静安区	48.7%	31,034	109,754	43,493	58,846	66,261	-	-	-
上海龙华项目	徐汇区	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	-	-	44,113
上海万科启宸	宝山区	99.0%	80,805	145,450	-	-	145,450	-	-	-
上海天际	嘉定区	74.2%	84,838	194,894	-	55,313	161,833	-	-	-
上海七宝商务区 18-03 地块	闵行区	49.6%	6,213	18,019	-	-	18,019	-	-	-
上海曼城项目	宝山区	33.2%	295,244	566,942	162,397	123,309	248,881	-	-	127,586
上海天空之城星之屿	青浦区	99.7%	49,466	89,039	-	-	89,039	-	-	-
上海青藤公园	闵行区	99.7%	60,523	108,942	-	-	108,942	-	-	-
上海七宝 19-04 地块	闵行区	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	99,000	-
上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	351,657	207,237	14,964	14,964	-	-	46,277
上海华漕项目	闵行区	49.5%	29,319	52,678	-	-	52,678	-	-	-
上海雅宾利四期	静安区	70.0%	43,841	252,087	252,087	-	-	-	-	-
常州公园大道	金坛区	68.7%	191,268	301,950	-	2,156	123,637	178,313	178,313	-
常州公园大道二期	金坛区	68.7%	182,741	465,399	-	74,835	304,329	-	-	85,000
常州皇粮浜地块	钟楼区	98.3%	84,285	168,570	-	168,570	168,570	-	-	-
常州教育小镇项目	天宁区	99.6%	117,458	273,994	-	127,513	127,513	-	-	146,481
常州国宾道	钟楼区	50.3%	64,360	115,848	-	-	-	-	-	115,848
常州潮起东方	武进区	50.0%	29,933	59,871	-	-	-	-	-	38,498
常州万科臻湾汇	钟楼区	100.0%	76,916	169,215	-	-	-	-	-	46,257
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,671,811	-	155,142	2,084,596	-	-	112,520
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	-	-	149,573	-	-	10,613
杭州大都会 79 号	上城区	50.0%	21,915	76,703	-	-	76,703	-	-	-
杭州玖望	富阳区	20.0%	129,874	126,751	-	-	83,073	-	-	43,678
杭州劝学里	余杭区	89.3%	78,527	133,496	-	-	133,496	-	-	-
杭州智谷	拱墅区	90.0%	14,513	50,796	-	-	50,796	-	-	-
杭州未来之光	余杭区	100.0%	81,828	245,484	-	-	136,403	-	-	44,368

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
杭州中城汇二期	拱墅区	99.3%	20,414	52,015	-	-	52,015	-	-	-
杭州奥体万科中心	萧山区	94.4%	13,969	52,346	-	-	52,346	-	-	-
杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.9%	411,000	550,010	83,138	-	128,917	-	-	156,000
杭州紫金睿谷	西湖区	17.2%	9,078	35,389	-	-	-	-	-	35,389
杭州金茂万科新都会	富阳区	49.5%	63,457	177,678	-	177,678	177,678	-	-	-
杭州日耀之城	萧山区	79.8%	68,538	186,798	-	-	-	-	-	-
杭州地铁万科天空之城	余杭区	50.8%	447,654	782,921	-	332,885	332,885	-	-	320,373
杭州城市之光	滨江区	46.0%	41,153	90,536	-	-	90,536	-	-	-
杭州运河万科中心二期	拱墅区	42.9%	17,795	62,283	-	19,839	19,839	-	-	42,444
杭州瓶窑项目	余杭区	49.4%	82,935	115,180	-	115,180	115,180	-	-	-
杭州悦望名邸	富阳区	47.1%	92,480	93,405	-	32,916	32,916	-	-	60,489
杭州姑娘桥地块	萧山区	99.9%	89,246	232,284	-	-	-	-	-	205,784
杭州樟宜翠湾	萧山区	39.5%	50,176	130,458	-	120,963	120,963	-	-	9,495
杭州彩虹天空之城	萧山区	50.9%	115,664	176,746	-	-	-	-	-	176,746
杭州河语光年府	拱墅区	99.8%	54,462	141,601	-	-	-	-	-	141,601
杭州湖印光年府	钱塘区	99.7%	47,976	144,973	-	-	-	-	-	-
杭州星图光年轩	余杭区	47.4%	78,088	218,646	218,646	-	-	-	-	-
杭州星遇光年府	余杭区	53.2%	43,413	108,533	108,533	-	-	-	-	-
杭州江澜映象府	滨江区	43.6%	23,999	62,397	62,397	-	-	-	-	-
嘉兴都会东方	海宁市	98.9%	41,541	103,853	-	103,853	103,853	-	-	-
嘉兴潮起东方二期	海宁市	71.8%	54,396	125,111	-	106,611	106,611	-	-	18,500
绍兴紫晶首府	诸暨市	36.4%	97,500	195,000	-	-	195,000	-	-	-
绍兴翠湖隐秀	越城区	42.3%	80,609	119,023	-	-	-	-	-	119,023
绍兴芳塔纳丽	柯桥区	65.7%	37,150	61,826	-	61,826	61,826	-	-	-
绍兴凤林西路 8 号地块	越城区	70.0%	36,108	64,993	64,993	-	-	-	-	-
绍兴凤林西路 6 号地块	越城区	70.2%	67,488	93,111	-	-	-	93,111	93,111	-
绍兴湖珀隐秀府	越城区	49.7%	56,095	129,008	129,008	-	-	-	-	-
张家港公园大道	张家港市	46.0%	191,795	469,379	-	126,922	365,285	26,000	-	78,094
合肥城市公馆	庐阳区	49.0%	147,837	413,944	-	-	413,944	-	-	-
合肥未来之光	肥东县	59.8%	197,179	433,793	-	154,744	356,604	-	-	77,189

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
合肥中央公馆	长丰县	59.7%	212,512	431,278	-	103,632	414,412	-	-	16,866
合肥公园大道	长丰县	98.7%	122,070	256,262	-	38,589	256,262	-	-	-
合肥都荟上城	长丰县	24.3%	109,852	209,742	-	75,406	209,742	-	-	-
合肥翡翠天际	包河区	24.8%	154,111	357,632	-	172,084	357,632	-	-	-
合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,619	-	93,570	295,320	-	-	22,879
合肥高第	高新区	32.0%	43,281	100,006	-	100,006	100,006	-	-	-
合肥学林雅苑	庐阳区	26.6%	24,622	53,510	-	53,510	53,510	-	-	-
合肥观山隐秀	蜀山区	48.0%	61,120	127,439	127,439	-	-	-	-	-
合肥锦上光曜	肥东县	97.3%	59,634	122,860	122,860	-	-	-	-	-
合肥朗拾	包河区	34.1%	89,780	179,560	33,810	-	-	145,750	145,750	-
嘉兴东山北地块	海宁市	97.4%	65,142	117,213	-	117,213	117,213	-	-	-
嘉兴中环西地块项目	南湖区	92.9%	56,509	112,907	-	112,907	112,907	-	-	-
嘉兴香樟东地块项目	南湖区	72.8%	68,211	150,004	-	-	150,004	-	-	-
嘉兴璞悦湖畔	南湖区	24.1%	40,962	90,091	-	90,091	90,091	-	-	-
嘉兴滨河道花苑	南湖区	66.5%	40,421	80,749	-	-	-	-	-	80,749
嘉兴望宸里	南湖区	32.0%	36,456	40,047	-	-	-	-	-	40,047
嘉兴启宸里	南湖区	32.0%	38,760	45,723	-	45,723	45,723	-	-	-
嘉兴隐秀湖畔	南湖区	96.0%	57,568	120,810	-	-	-	-	-	120,810
嘉兴臻境雅园	南湖区	97.6%	68,764	138,196	-	-	-	-	-	-
嘉兴渔里未来社区项目	南湖区	68.5%	115,452	168,576	168,576	-	-	-	-	-
嘉兴云之湾	南湖区	37.5%	139,964	184,019	71,885	-	-	112,134	112,134	-
南京九都荟	雨花台区	100.0%	126,058	313,446	-	23,170	313,446	-	-	-
南京安品街	秦淮区	100.0%	27,325	21,825	-	-	21,825	-	-	-
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京新都荟	江宁区	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京万科城	溧水区	98.6%	218,794	515,467	-	-	515,467	-	-	-
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	260,519	-	-	260,519	-	-	-
南京大都会	雨花台区	59.6%	71,334	171,515	-	-	171,515	-	-	-
南京金域国际	江宁区	98.7%	38,824	193,817	-	7,478	129,741	-	-	64,076
南京都荟天地	江宁区	28.2%	108,522	396,342	-	39,644	308,432	-	-	30,053

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
南京时代天樾	江宁区	19.5%	54,173	174,975	-	-	96,013	-	-	-
南京都会四季	江宁区	25.8%	153,261	385,095	-	380,716	380,716	-	-	4,379
南京溧水 G09 地块	溧水区	59.6%	162,782	406,956	-	138,725	138,725	-	-	87,663
南京南站项目	江宁区	49.7%	37,697	97,521	-	35,348	35,348	-	-	62,173
南京万科翡翠滨江	建邺区	39.8%	45,092	108,220	-	-	-	-	-	108,220
南京万科燕语光年	栖霞区	49.8%	61,493	175,483	-	-	-	-	-	175,483
南京万科花语熙岸	江北新区	34.1%	78,325	159,682	-	102,446	102,446	-	-	-
南京溪望城	高淳区	50.4%	157,586	336,267	64,577	-	-	209,439	41,524	52,909
南京雨悦光年	雨花台区	99.4%	47,295	70,942	-	-	-	-	-	70,942
南京都荟沐语	溧水区	73.9%	45,806	91,612	-	-	-	-	-	38,413
南京新悦光年	江北新区	59.0%	23,706	36,727	-	-	-	-	-	36,727
南京紫辰光年	江宁区	99.3%	31,275	62,549	-	-	-	-	-	62,549
南京都荟启境	江宁区	99.0%	24,787	61,950	42,413	19,033	19,033	-	-	-
南京朗拾花园	雨花台区	59.8%	26,603	74,482	74,482	-	-	-	-	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	-	-	920,071	22,749	-	-
镇江蓝山花园	丹徒区	60.0%	285,683	404,048	-	40,339	404,048	-	-	-
镇江翡翠公园	润州区	99.0%	112,889	247,049	36,861	48,514	103,845	-	-	35,578
镇江金域蓝湾	京口区	41.9%	133,100	317,653	37,023	68,157	189,374	-	-	83,583
镇江翡翠江湾	京口区	40.3%	61,236	104,567	-	40,296	104,567	-	-	-
南通海上传奇	崇川区	16.9%	175,297	309,421	-	-	309,421	-	-	-
南通胜利路西地块	崇川区	79.6%	75,362	168,138	-	129,232	129,232	-	-	38,906
南通时代之光	通州区	36.0%	55,124	110,152	-	66,237	99,612	-	-	-
南通海上明月	通州区	32.3%	182,772	392,952	-	258,586	258,586	-	-	134,366
南通时光映翠	通州区	67.3%	71,445	120,975	-	120,975	120,975	-	-	-
南通半岛国际	海门区	58.9%	35,469	63,844	-	-	-	-	-	63,844
南通官山望	通州区	46.8%	50,625	91,125	-	34,777	34,777	-	-	17,029
南通海门万科西地块项目	海门区	50.5%	46,889	84,401	-	-	-	-	-	61,489
南通海门骏园南地块项目	海门区	95.8%	26,730	48,114	-	-	-	-	-	48,114
南通实验学校北地块项目	海门区	99.4%	52,328	115,122	-	-	-	-	-	-
南通中创北项目	崇川区	77.7%	73,114	166,000	43,342	-	-	-	-	72,763

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
南通青藤花园	海门区	37.2%	45,552	91,104	-	-	-	-	-	91,104
南通燕语光年	通州区	74.4%	90,960	163,737	163,737	-	-	-	-	-
南通常春藤	通州区	99.4%	99,177	168,786	90,772	-	-	78,014	78,014	42,530
海门中央公园	海门区	21.2%	141,257	289,379	-	131,101	289,379	-	-	-
宁波滨河道	江北区	50.5%	66,678	130,793	-	130,793	130,793	-	-	-
宁波槐树路项目	江北区	99.7%	23,404	73,605	-	73,605	73,605	-	-	-
宁波滨盛臻园	江北区	49.1%	74,357	143,433	-	143,433	143,433	-	-	-
宁波海曙段塘项目	海曙区	49.4%	74,346	157,780	-	157,780	157,780	-	-	-
宁波东钱湖莫古路项目	鄞州区	49.8%	49,902	50,401	-	50,401	50,401	-	-	-
宁波镇海骆驼项目	镇海区	99.3%	159,678	375,417	-	-	-	-	-	375,417
宁波东潮之滨	鄞州区	32.3%	55,077	124,634	-	124,634	124,634	-	-	-
宁波海映澜庭	镇海区	99.3%	43,591	98,708	-	-	-	-	-	98,708
宁波慈城 11 号地块项目	江北区	48.1%	41,850	66,960	-	66,960	66,960	-	-	-
宁波慈城 12 号地块项目	江北区	49.0%	41,589	62,085	-	-	-	-	-	62,085
宁波江南一品西地块项目	鄞州区	74.3%	53,253	113,617	-	-	-	-	-	113,617
宁波缤虹里	江北区	50.0%	12,089	23,773	-	-	-	-	-	23,773
宁波朗拾里	海曙区	50.6%	30,828	85,709	-	-	-	-	-	-
宁波湛蓝晓月	江北区	50.0%	25,185	42,688	-	-	-	-	-	-
宁波月映澜堂	海曙区	100.0%	52,928	119,803	-	-	-	-	-	93,093
宁波星旅光年府	鄞州区	52.9%	31,245	77,205	77,205	-	-	-	-	-
金华锦里江澜	婺城区	99.6%	89,731	161,515	96,871	-	-	-	-	-
金华万诚华府	婺城区	79.6%	133,320	239,976	108,667	-	-	100,102	100,102	-
金华锦云江汀	婺城区	99.1%	47,249	85,036	34,014	-	-	-	-	-
金华万盛华府	婺城区	69.2%	86,304	155,346	71,211	-	-	84,135	84,135	-
台州山海十里	路桥区	99.2%	48,490	121,780	-	-	121,780	-	-	-
台州万科城	椒江区	65.8%	204,886	467,994	-	308,621	467,994	-	-	-
台州董家洋东项目	椒江区	50.4%	109,350	273,375	-	-	-	-	-	273,375
台州董家洋西项目	椒江区	50.4%	117,447	293,618	-	-	-	-	-	293,618
昆山高尔夫项目	昆山市	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花园	昆山市	100.0%	309,217	773,042	-	-	773,042	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
苏州遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	-	-	234,059	-	-	-
昆山公园大道	昆山市	89.1%	383,117	451,293	-	11,011	451,293	-	-	-
昆山海上传奇	昆山市	56.3%	163,930	246,067	-	97,469	246,067	-	-	-
苏州大象山舍	高新区	49.8%	138,470	193,664	-	20,722	55,502	-	-	21,975
昆山未来之城	昆山市	32.5%	350,761	514,619	-	-	449,935	-	-	64,684
昆山云璞	昆山市	16.0%	18,068	117,701	-	89,094	117,701	-	-	-
苏州翡翠公园	吴江区	22.5%	105,924	269,488	-	127,090	269,488	-	-	-
常熟臻湾雅筑	常熟市	48.0%	90,004	165,715	-	-	143,547	-	-	22,168
苏州左岸项目	工业园区	64.3%	22,826	199,358	-	-	-	-	-	-
苏州安元路项目	相城区	59.7%	88,260	194,172	-	102,797	133,852	-	-	60,320
昆山夏驾河项目	昆山市	92.5%	112,727	202,771	-	41,872	122,085	-	-	80,686
苏州向阳路项目	高新区	79.5%	93,688	222,214	-	139,849	222,214	-	-	-
苏州吴中党校项目	吴中区	74.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	-	-
昆山江湾澜庭	昆山市	50.5%	74,327	186,188	-	-	-	-	-	186,188
苏州花语江南	相城区	44.6%	57,010	125,422	-	-	-	-	-	125,422
苏州玉玲珑	相城区	69.7%	63,778	159,445	-	-	-	-	-	109,916
苏州湖山观云庭	吴中区	66.9%	34,712	41,616	-	41,616	41,616	-	-	-
苏州东方雅苑	工业园区	37.1%	57,710	115,394	-	-	-	-	-	115,394
苏州颐和玲珑花园	工业园区	69.8%	99,167	158,636	-	-	-	-	-	-
苏州城南项目	吴中区	43.7%	26,356	57,973	-	-	-	-	-	57,973
苏州四季星光璟园	相城区	54.2%	39,449	90,651	68,475	-	-	-	-	-
苏州朗星雅苑	工业园区	36.7%	57,816	104,047	104,047	-	-	-	-	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	鹿城区	97.1%	31,894	74,368	-	-	74,368	-	-	-
温州 TOD 国际新城	龙湾区	16.6%	120,061	365,756	-	122,401	365,756	-	-	-
温州翡翠天地□期	瓯海区	39.1%	55,896	223,580	-	62,065	223,580	-	-	-
温州瑞安西岙村地块	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	-	-	-	-	-	195,717
温州翡翠心湖	鹿城区	94.8%	11,989	33,566	-	33,566	33,566	-	-	-
温州中心区 D-28-1 地块	鹿城区	99.1%	23,543	56,496	-	56,496	56,496	-	-	-
温州中央绿轴 D29/31 地块	鹿城区	6.4%	43,833	10,092	-	-	-	-	-	-
温州三溪区 B-07 地块	瓯海区	99.5%	65,766	197,565	-	197,565	197,565	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
温州世纪公元	龙湾区	97.5%	87,184	191,805	-	-	-	-	-	103,475
温州美庐	瑞安市	91.7%	26,033	83,043	-	-	-	-	-	83,043
温州映象广场	瓯海区	89.4%	48,825	137,200	-	-	-	-	-	-
温州映象广场□	瓯海区	58.8%	16,894	42,235	-	-	-	-	-	-
芜湖中江苑	鸠江区	33.0%	101,475	182,655	-	55,997	112,547	-	-	64,513
芜湖东方珑胤台	鸠江区	41.0%	52,669	94,804	-	54,738	54,738	-	-	40,066
芜湖信达万科樾江望	镜湖区	50.5%	97,811	195,621	53,320	-	-	-	-	119,867
无锡金域缙香	新吴区	100.0%	224,118	638,741	-	26,233	638,741	-	-	-
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	354,251	-	3,799	271,241	-	-	83,010
无锡魅力之城	滨湖区	100.0%	962,116	1,318,256	-	15,988	1,318,256	-	-	-
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	-	-	385,299	-	-	-
无锡天一新著	惠山区	19.6%	103,846	275,714	-	-	275,714	-	-	-
无锡翡翠东方	滨湖区	99.3%	108,276	245,256	-	137,818	245,256	-	-	-
无锡观湖礼著	新吴区	37.4%	181,761	262,840	-	88,339	223,338	-	-	-
无锡运河传奇	梁溪区	75.3%	81,834	183,998	-	-	183,998	-	-	-
无锡翡翠之光	滨湖区	99.5%	66,829	153,707	-	153,707	153,707	-	-	-
无锡南门 44-1 地块项目	江阴市	99.2%	60,267	144,418	-	144,418	144,418	-	-	-
无锡臻境	惠山区	50.2%	51,065	103,197	-	-	-	-	-	103,197
无锡梅里上城	新吴区	72.0%	85,898	172,971	-	82,815	82,815	-	-	90,156
无锡青藤公园	惠山区	98.6%	39,669	99,069	-	-	-	-	-	99,069
无锡宛山湖	锡山区	50.5%	108,075	216,646	10,369	-	-	-	-	108,461
无锡樟湾国际	惠山区	69.7%	83,130	197,096	64,974	-	-	21,400	-	-
靖江晨阳甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	-	55,233	512,501	-	-	52,416
靖江靖樾东方	靖江市	54.2%	55,847	98,968	-	-	-	-	-	46,519
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,278,206	-	-	1,278,206	-	-	-
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	227,600	798,187	-	43,634	798,187	-	-	-
徐州新都会	铜山区	89.4%	132,703	382,414	-	41,361	354,508	-	-	-
徐州翡翠之光	云龙区	50.3%	122,207	355,930	-	37,306	269,830	-	-	-
徐州结庐	鼓楼区	30.8%	181,244	287,642	-	-	287,642	-	-	-
徐州茅村项目 5 号地项目	铜山区	42.8%	72,878	149,137	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
徐州时代之光	铜山区	42.8%	59,137	147,843	-	-	-	-	-	-
徐州和光城悦	铜山区	42.8%	103,670	266,228	-	-	-	-	-	-
徐州四季连城	鼓楼区	22.0%	163,394	444,162	-	50,069	374,023	-	-	-
徐州北区客运站项目	鼓楼区	66.8%	67,922	169,385	-	-	-	-	-	169,385
徐州万科熙望	鼓楼区	40.7%	20,410	52,116	-	52,116	52,116	-	-	-
徐州万科潮鸣	泉山区	50.0%	39,574	112,372	-	-	-	-	-	-
徐州北客运站 A 地块项目	鼓楼区	63.5%	22,708	48,905	-	-	-	-	-	-
徐州北客运站 C 地块项目	鼓楼区	57.7%	29,437	72,979	-	-	-	-	-	-
徐州山水间	铜山区	48.6%	166,603	373,790	-	-	-	-	-	106,128
徐州昆仑	云龙区	69.7%	65,354	184,422	92,199	-	-	-	-	-
徐州北客运站 B 地块项目	鼓楼区	80.6%	26,830	60,752	-	-	-	-	-	-
徐州淮海隐秀	泉山区	90.1%	9,746	26,853	-	-	-	-	-	-
徐州翠湾中城	云龙区	54.2%	68,868	156,111	-	-	-	-	-	-
徐州五山公园 A 地块项目	鼓楼区	99.2%	76,730	88,481	88,481	-	-	-	-	-
徐州云谷	泉山区	50.0%	60,161	84,653	18,272	-	-	-	-	-
宿迁十里春风东侧地块	宿城区	42.9%	28,207	62,553	-	-	-	-	-	55,481
宿迁西湖都会	宿城区	35.3%	35,557	88,893	-	-	-	-	-	-
宿迁昆仑上观	宿豫区	99.5%	112,124	252,465	127,519	-	-	-	-	-
盐城翡翠云台	盐都区	27.2%	126,022	264,615	-	41,819	258,047	-	-	-
盐城翡翠书院	亭湖区	44.7%	39,251	78,458	-	-	74,466	-	-	3,992
盐城聚珑东方	亭湖区	49.4%	66,055	167,053	143,671	-	-	-	-	51,299
盐城星汇东方	亭湖区	44.5%	79,231	198,077	42,502	-	-	104,143	-	-
扬州教投资产包	邗江区/广陵 区	93.6%	177,381	358,929	-	286,538	358,929	-	-	-
扬州万科城	邗江区	100.0%	297,139	317,787	-	-	316,833	-	-	954
扬州运河之光	邗江区	71.8%	94,464	151,143	-	7,121	151,143	-	-	-
扬州 885 项目	广陵区	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	-	-	-
扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	391,002	62,286	57,508	190,971	129,189	44,811	42,374
扬州四季都会	邗江区	51.7%	97,220	178,184	-	-	-	-	-	178,184
扬州如园	广陵区	36.2%	38,958	55,632	-	-	-	-	-	24,453
扬州万科东望	广陵区	97.4%	56,285	81,614	21,305	-	-	60,309	42,891	21,305

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22年计容 开工面积	22年计容 竣工面积	截至22年末 计容竣工面积	22年末储备	23年计划开 工计容面积	23年计划竣 工计容面积
上海区域合计			28,448,749	52,304,824	3,747,027	8,677,640	32,098,154	1,765,516	1,019,785	8,156,710
西北区域										
西安翡翠国宾	雁塔区	72.3%	149,013	489,475	-	276,152	489,475	-	-	-
西安万科璞悦	未央区	97.4%	99,494	261,798	4,791	87,191	87,191	-	-	-
西安万科城	长安区	100.0%	154,001	510,644	-	29,825	510,644	-	-	-
西安万科城二期	长安区	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	-	-	-
西安金域华府	未央区	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安万科城燕园	长安区	100.0%	89,377	199,691	15,217	-	184,474	-	-	15,217
西安金域东郡	未央区	100.0%	175,387	700,996	-	-	522,995	-	-	-
西安金色悦城四期	莲湖区	100.0%	36,708	150,121	-	-	150,121	-	-	-
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	478,105	-	-	476,857	-	-	1,248
西安城市之光	雁塔区	78.6%	100,340	309,081	-	-	273,687	-	-	35,394
西安翡翠国际	雁塔区	41.0%	283,130	1,003,798	-	157,470	694,305	-	-	72,017
西安高新华府二期	雁塔区	49.8%	55,255	162,224	-	-	162,224	-	-	-
西安城市之光二期	雁塔区	40.8%	60,136	210,483	-	-	210,483	-	-	-
西安万科城如园	长安区	90.0%	83,289	267,269	-	100,678	267,269	-	-	-
西安云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	-	-	30,410	-	-	16,943
西安新合新苑	灞桥区	99.0%	107,647	257,335	-	-	142,895	-	-	114,440
西安悦湾	未央区	47.6%	75,406	177,782	-	-	130,280	-	-	25,433
西安澜岸	灞桥区	98.4%	140,736	288,028	-	138,111	248,231	-	-	-
西安公园大道	雁塔区	40.0%	49,898	139,668	-	63,025	139,668	-	-	-
西安万科雁鸣湖	雁塔区	65.3%	122,537	245,073	-	142,194	142,194	48,502	-	-
西安万科悦府	未央区	50.0%	41,938	155,960	-	-	-	-	-	-
西安万科雁鸣湖三期	雁塔区	55.0%	58,449	116,898	-	-	-	28,404	24,018	-
西安万科四季花城	蓝田县	57.7%	171,790	426,749	191,069	-	-	161,093	101,734	-
西安万科未来星光	西咸新区	75.5%	64,431	171,576	-	-	-	62,994	62,994	-
西安万科沣华锦鸣	西咸新区	50.0%	84,011	210,026	73,480	-	-	-	-	-
西安高陵四季都会	高陵区	99.3%	156,968	439,509	99,307	-	-	340,202	100,693	-
西安万科东望	雁塔区	59.6%	96,984	442,983	442,983	-	-	-	-	-
西安理想城	西咸新区	90.1%	459,707	656,248	-	-	246,211	331,455	59,001	42,262

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
西安万科大都会一期	西咸新区	86.9%	141,500	358,801	-	40,233	293,241	-	-	-
西安万科大都会二期	西咸新区	65.9%	135,900	359,828	-	107,670	208,729	-	-	-
西安万科金域缙香	西咸新区	97.1%	74,515	149,030	-	70,106	70,106	-	-	70,325
西安大都会云境	西咸新区	29.6%	148,195	438,115	-	339,944	413,265	-	-	-
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	西咸新区	99.1%	97,326	223,788	-	-	-	87,095	52,257	-
西安理想城后续 DK45 地块	西咸新区	100.0%	23,834	40,532	-	-	-	40,532	40,532	-
咸阳金域华府	秦都区	61.3%	76,999	265,498	-	173,099	173,099	-	-	92,399
渭南万科城	临渭区	70.7%	556,062	1,160,770	468,851	392,576	392,576	96,019	75,026	181,011
渭南万科锦宸	临渭区	50.0%	98,962	236,729	82,401	-	-	71,774	-	-
兰州万科城	皋兰县	41.0%	373,305	1,099,787	-	392,991	764,756	81,789	-	198,457
兰州万科璞悦臻园	城关区	41.1%	44,549	169,279	-	79,210	79,210	-	-	90,069
兰州时代之光	榆中县	50.1%	129,835	338,646	-	-	130,280	-	-	117,938
兰州璞悦澜岸	安宁区	90.3%	65,510	229,337	-	183,498	183,498	-	-	45,839
兰州万科星光都会	西固区	48.5%	74,588	253,603	-	-	-	-	-	253,603
兰州万科城后期 718 亩项目	皋兰县	49.3%	467,499	1,152,289	-	-	-	886,372	-	84,847
兰州新区万科城	兰州新区	50.1%	406,623	1,179,205	143,350	-	-	892,481	-	-
兰州水晶城	西固区	65.5%	144,259	504,893	-	-	-	248,027	-	-
西宁万科城云璟	城中区	38.2%	164,608	435,968	91,391	118,525	348,723	-	-	-
西宁万科城云麓	城中区	38.2%	37,140	100,311	-	100,311	100,311	-	-	-
西宁万科城后期	城中区	18.8%	195,454	519,008	-	201,613	201,613	93,440	-	114,841
西宁万科城星光	城中区	38.1%	129,625	332,573	199,874	-	-	-	-	76,299
西宁公园里	城北区	32.0%	110,939	277,348	-	154,515	154,515	-	-	92,060
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	15,947	-	15,947	15,947	-	-	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	169,656	532,712	-	-	481,827	-	-	-
乌鲁木齐翡翠天骄	天山区	77.1%	70,388	178,846	-	-	178,846	-	-	-
乌鲁木齐都会传奇	沙依巴克区	90.0%	42,879	105,523	-	-	105,523	-	-	-
乌鲁木齐大都会	水磨沟区	80.0%	36,104	162,470	-	-	162,470	-	-	-
乌鲁木齐天山府	天山区	78.8%	120,098	280,300	-	-	170,353	-	-	109,947
乌鲁木齐公园大道	米东区	57.8%	85,938	300,715	-	149,643	300,715	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
乌鲁木齐都会传奇二期	沙依巴克区	54.3%	38,204	92,975	-	-	92,975	-	-	-
乌鲁木齐华府里	高新区	92.5%	67,412	160,337	-	49,610	160,337	-	-	-
乌鲁木齐璟曜里	沙依巴克区	98.4%	146,730	252,602	-	-	-	-	-	179,443
乌鲁木齐锦荟里	高新区	68.9%	118,041	279,440	-	107,841	107,841	-	-	143,323
乌鲁木齐天山府二期	天山区	95.7%	41,285	78,790	-	14,882	14,882	-	-	35,978
乌鲁木齐观澜景苑二期	水磨沟区	64.4%	17,101	51,281	-	-	-	-	-	51,281
乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	93.1%	42,501	101,381	-	-	-	-	-	101,381
乌鲁木齐天山府三期	天山区	92.8%	52,945	115,910	54,885	-	-	-	-	60,910
乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	94.0%	362,906	768,867	160,898	-	-	247,045	-	224,570
乌鲁木齐都会未来城二期	沙依巴克区	99.1%	205,286	419,558	133,216	-	-	286,342	-	-
银川城市之光初昕苑	兴庆区	22.4%	89,837	152,717	-	-	152,717	-	-	-
银川城市之光晨星苑	兴庆区	32.7%	106,121	180,402	-	63,439	179,091	-	-	1,311
银川万科翡翠公园 A/B 地块	金凤区	19.3%	297,366	435,606	14,629	225,062	309,048	2,467	2,467	109,462
银川大都会	金凤区	22.4%	230,123	484,807	-	-	-	-	-	211,450
银川北师大项目	金凤区	38.7%	115,809	226,217	-	-	-	-	-	130,216
银川翡翠湖望观璟	贺兰县	42.5%	54,505	64,281	-	-	-	-	-	64,281
银川万科新都会	永宁县	19.5%	80,262	161,063	161,063	-	-	-	-	-
银川星耀阅海	金凤区	46.6%	89,484	218,460	86,852	-	-	131,608	131,608	-
西北区域合计			9,898,148	25,104,393	2,424,257	3,975,361	11,968,467	4,137,641	650,330	3,164,195
西南区域										
成都万科华茂广场	成华区	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都公园 5 号	高新区	75.0%	87,822	263,464	-	183,309	263,464	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	757,861	-	48,429	596,572	-	-	-
成都金域缙香	新都区	100.0%	111,166	324,252	-	-	324,252	-	-	-
成都翡翠公园	天府新区	51.5%	146,745	431,945	-	-	431,945	-	-	-
成都万科云城一期	天府新区	98.8%	34,501	172,500	-	-	44,141	42,001	-	-
成都万科云城二期	天府新区	98.8%	45,067	202,700	-	-	102,150	-	-	-
成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	411,349	-	124,016	124,016	-	-	51,991
成都怡心湖 133 亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,010	-	-	-	223,680	38,000	-
成都怡心湖 122 亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,803	-	-	-	167,199	-	53,604

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
成都川商项目	高新区	100.0%	20,939	100,505	-	100,505	100,505	-	-	-
成都公园传奇	天府新区	59.9%	108,704	329,283	-	121,046	164,759	-	-	92,538
成都悦海园	青白江区	43.4%	104,624	415,333	-	58,534	221,515	-	-	-
成都新川荟	高新区	99.0%	32,637	119,743	-	83,524	83,524	-	-	36,219
成都怡心湖岸	双流区	31.5%	104,202	260,386	-	115,459	260,386	-	-	-
成都国寿嘉园	温江区	40.0%	78,279	117,386	-	11,256	11,256	-	-	-
成都万科润园	新都区	99.3%	78,938	157,473	-	157,473	157,473	-	-	-
成都万科锦园	成华区	99.0%	54,710	105,946	-	70,533	105,946	-	-	-
成都天府公园城	天府新区	70.8%	186,279	653,977	99,189	133,541	133,541	134,263	96,768	271,110
成都高线公园	龙泉驿区	33.4%	141,338	324,817	131,801	-	-	64,703	36,520	97,660
成都金域华府	天府新区	59.0%	34,838	158,704	-	-	-	-	-	-
成都知园	成华区	44.7%	53,158	159,474	-	-	-	-	-	159,474
成都和园	成华区	48.0%	22,230	44,459	-	-	-	-	-	44,459
成都国宾蜀园二期	金牛区	50.0%	14,161	35,402	-	-	-	-	-	35,402
成都菁蓉都会	郫都区	99.0%	86,356	172,711	172,711	-	-	-	-	-
成都星耀天府	天府新区	100.0%	33,475	66,949	-	-	-	-	-	66,949
成都国宾蜀园一期	金牛区	50.1%	25,937	64,843	-	-	-	-	-	64,843
成都君悦云台	新津区	99.3%	250,116	289,060	83,306	-	50,417	155,337	155,337	-
成都梦想之光	仁寿县	69.9%	42,293	90,726	-	-	90,726	-	-	-
成都天府万科城 1 期	仁寿县	59.6%	665,368	788,221	78,548	127,469	394,093	184,464	-	61,727
成都天府万科城 2 期	仁寿县	59.6%	109,161	141,909	31,115	-	-	64,025	-	18,695
眉山眉州文化村	东坡区	70.0%	624,711	1,026,893	20,601	118,891	350,952	453,197	-	-
眉山仁峰	文林镇	38.7%	43,661	109,152	-	-	109,152	-	-	-
眉州崇礼新城二期	崇礼镇	75.5%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	-	-
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	-	-	518,004	-	-	-
西昌万科 17 度	西昌市	27.1%	595,021	621,374	-	73,012	295,710	314,098	-	-
重庆万科城	渝北区	100.0%	278,167	654,420	-	-	654,420	-	-	-
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	587,313	-	7,418	563,798	23,515	-	-
重庆金色悦城	沙坪坝区	90.0%	175,000	693,541	-	-	693,541	-	-	-
重庆御澜道	江北区	100.0%	129,535	654,263	-	-	458,284	-	-	36,728

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
重庆金域学府	南岸区	47.5%	241,314	841,792	-	-	814,348	-	-	27,444
重庆十七英里	北碚区	97.6%	212,044	214,160	-	-	214,160	-	-	-
重庆金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	245,127	-	82,498	203,758	-	-	41,369
重庆天地	渝中区	59.8%	228,476	1,368,675	-	32,864	483,915	57,181	23,164	252,281
重庆金域华府	北碚区	61.8%	128,615	256,575	-	-	256,575	-	-	-
重庆鹅岭峰	渝中区	49.7%	27,197	33,742	-	-	33,742	-	-	-
重庆金开悦府	渝北区	69.6%	173,474	306,766	-	81,314	306,766	-	-	-
重庆翡翠公园	渝北区	97.8%	46,592	117,602	-	32,802	117,602	-	-	-
重庆森林公园	渝北区	65.5%	204,218	396,476	-	65,355	273,971	-	-	122,505
重庆四季花城	北碚区	61.3%	77,975	194,865	-	69,779	194,865	-	-	-
重庆理想城一期	沙坪坝区	99.0%	104,692	157,034	-	126,033	126,033	-	-	31,001
重庆翡翠公园商业项目	渝北区	99.5%	16,168	97,005	-	-	-	-	-	-
重庆理想城二期	沙坪坝区	50.2%	97,965	153,114	-	80,331	127,528	-	-	25,586
重庆理想城三期	沙坪坝区	48.2%	74,723	131,911	-	85,237	119,445	-	-	12,466
重庆悦来 117 亩项目	渝北区	99.2%	78,000	115,577	-	85,530	85,530	-	-	30,047
重庆悦来 493 亩项目	渝北区	99.0%	328,787	469,640	-	90,446	90,446	70,641	-	141,073
重庆水土 111 亩项目	北碚区	99.0%	73,686	106,661	-	58,024	58,024	-	-	48,637
重庆水土 103 亩项目	北碚区	99.2%	68,554	94,644	-	-	-	-	-	70,898
重庆凤凰湖 424 亩项目	永川区	97.8%	282,795	507,237	-	166,255	166,255	-	-	74,080
重庆水土 99 亩项目	北碚区	97.6%	66,014	98,991	-	98,991	98,991	-	-	-
重庆天空之城项目	江北区	67.8%	26,447	111,328	-	-	-	-	-	111,328
重庆四季花城三期	北碚区	98.2%	73,591	183,961	-	-	-	-	-	183,961
重庆璞园一期	渝北区	98.9%	47,742	70,922	-	-	-	-	-	70,922
重庆界石 296 亩项目	巴南区	99.3%	197,351	346,875	36,176	-	-	142,025	-	62,636
重庆璞园二期	渝北区	99.0%	33,986	50,237	-	-	-	-	-	50,237
重庆星光天空之城	沙坪坝区	99.1%	115,558	150,000	40,367	-	-	98,103	98,103	-
重庆江南万科城二期	巴南区	99.1%	152,648	201,000	-	-	-	201,000	-	-
重庆清水甲第	沙坪坝区	68.6%	114,360	219,960	111,109	-	-	108,851	108,851	-
重庆万科璞园·璞琇	渝北区	64.9%	96,571	141,114	51,185	-	-	89,929	35,765	-
重庆万科星光都会	九龙坡区	59.7%	18,832	37,393	37,393	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22 年计容 开工面积	22 年计容 竣工面积	截至 22 年末 计容竣工面积	22 年末储备	23 年计划开 工计容面积	23 年计划竣 工计容面积
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	-	-	262,728	-	-	-
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	921,846	-	-	921,846	-	-	-
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	275,961	-	-	275,961	-	-	-
贵阳翡翠传奇	云岩区	46.0%	109,630	314,021	-	-	306,029	-	-	7,992
贵阳万科贵阳传奇	云岩区	56.0%	6,555	58,991	-	-	-	-	-	58,991
贵阳花溪大都会	花溪区	41.8%	159,115	396,929	-	80,855	396,929	-	-	-
贵阳万科大都会花样	花溪区	60.2%	72,043	367,137	-	-	367,137	-	-	-
贵阳翡翠天骄	观山湖区	32.0%	69,977	243,231	-	81,789	234,233	-	-	8,998
贵阳万科理想城	观山湖区	41.1%	287,563	794,299	-	81,539	666,302	127,997	127,997	-
贵阳翡翠滨江	南明区	33.7%	98,327	217,051	-	18,429	161,219	-	-	25,248
贵阳望望	花溪区	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	-	-
贵阳翡翠公园项目	观山湖区	46.5%	374,968	935,661	-	119,261	258,442	143,531	-	296,088
贵阳新都荟	观山湖区	45.3%	612,054	816,429	20,000	134,676	508,846	95,227	95,227	103,038
贵阳万科麓山	云岩区	49.6%	303,067	783,313	-	182,831	313,265	176,101	79,843	82,097
贵阳观湖	经开区	63.9%	139,940	349,850	-	-	-	130,453	-	162,860
贵阳观山甲第	云岩区	69.0%	62,407	156,019	129,828	-	-	26,191	26,191	-
贵阳百花大道 88 亩项目	云岩区	100.0%	58,811	182,315	-	-	-	182,315	54,695	-
昆明昌宏西路项目	官渡区	39.7%	164,536	519,213	93,094	63,169	63,169	135,223	-	200,794
昆明公园里	官渡区	97.9%	213,037	556,887	-	-	397,812	-	-	-
昆明金域国际	五华区	100.0%	105,484	315,494	-	-	256,450	-	-	-
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	-	-	1,399,982	-	-	-
昆明银海泊岸	西山区	29.7%	243,605	432,098	-	-	381,815	-	-	-
昆明星河嘉园	官渡区	60.0%	108,375	444,474	-	15,169	314,419	-	-	50,597
昆明翡翠滨江	官渡区	30.6%	161,266	525,013	-	162,193	525,013	-	-	-
昆明大都会	官渡区	24.1%	92,972	286,246	-	84,204	286,246	-	-	-
昆明五百里	官渡区	39.7%	232,914	827,000	290,056	235,398	382,671	-	-	154,163
昆明万科城	五华区	44.8%	246,576	902,714	-	539,162	723,264	-	-	-
昆明飞虎二期	官渡区	99.8%	187,924	628,986	-	-	-	462,224	-	-
昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	50.5%	98,998	322,711	10,932	-	-	80,054	-	10,932
大理拾叁月	大理市	37.3%	152,108	574,053	-	132,311	132,311	386,969	114,063	54,773

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	22年计容 开工面积	22年计容 竣工面积	截至22年末 计容竣工面积	22年末储备	23年计划开 工计容面积	23年计划竣 工计容面积
西双版纳曼西缇	勐海县	29.2%	454,043	745,968	31,915	2,647	102,343	582,689	218,249	60,936
玉溪中国抚仙湖国际旅游度假区	澄江市	33.8%	4,431,237	1,795,413	127,641	97,178	481,422	1,074,641	-	44,566
玉溪抚仙湖五街坊项目	红塔区	39.7%	64,182	239,755	-	-	-	47,742	47,742	35,543
西南区域合计			20,100,740	39,713,873	1,596,967	4,720,685	21,404,387	7,964,203	1,356,515	3,805,486
合计			128,824,997	275,747,749	15,681,914	36,290,937	157,220,314	35,926,777	10,012,356	32,272,084

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- 重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工；
- 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

二、公司投资情况**（一）募集资金使用情况**

适用 不适用

（二）非募集资金使用情况**1、金融资产投资****（1）证券投资情况**

适用 不适用

（2）衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）。CCS 所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的确切性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，本年 CCS 衍生品投资产生浮动盈利人民币 372.31 万元。 报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为公司能够根据业务经营的实际情况，按照监管部门相关法规、规定要求，规范衍生品投资，遵循审慎性原则，通过 CCS 等衍生金融工具降低了外币债务由于汇率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2022 年末净资产比例（%）
CCS	1,192,912.18	1,191,276.20	372.31	2.94%
合计	1,192,912.18	1,191,276.20	372.31	2.94%

(3) 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：万元

项目	期初金额	会计政策变更影响	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	106,172.60	-	284,681.85	-	-	1,289.40	389,565.05
其中：衍生金融资产	-	-	-	4,505.39	-	-	4,505.39
2.其他权益工具投资	183,345.48	-	-	(57,915.52)	-	-	125,429.96
金融资产小计	289,518.08	-	284,681.85	(53,410.13)	-	1,289.40	519,500.40
金融负债							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	(19,179.20)	-	-	-	-	-	(19,179.20)
其中：衍生金融负债	(72,141.09)	-	-	52,796.13	-	-	(19,344.96)
金融负债小计	(91,320.29)	-	-	52,796.13	-	-	(38,524.16)

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：万元

项目	期初金额	会计政策变更影响	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,875.72	-	276,579.20	-	-	-	292,454.92
其中：衍生金融资产	-	-	-	4,505.39	-	-	4,505.39
2.其他权益工具投资	183,345.48	-	-	(57,915.52)	-	-	125,429.96
金融资产小计	199,221.20	-	276,579.20	(53,410.13)	-	-	422,390.27
金融负债							
其中：衍生金融负债	(72,141.09)	-	-	52,796.13	-	-	(19,344.96)

上述公司按照公允价值计量的项目投资，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，履行了必要的审批。

(4) 理财产品投资情况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	1,350,000.00	1,814.23	-
合计		1,350,000.00	1,814.23	-

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

适用 不适用

2、股权投资情况

(1) 报告期内，新增投资额 394.4 亿元，主要由以下几项构成：

①主要发起设立的注册资本在1亿元以上并已实际投资的子公司6家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本（元） （原币）	公司实际投资额 （折合人民币元）	经营范围
1	杭州万璞置业有限公司	人民币	3,900,000,000.00	1,950,000,000.00	房地产开发经营
2	南京裕珩置业有限公司	人民币	2,200,000,000.00	1,320,000,000.00	房地产开发经营
3	杭州万萌置业有限公司	人民币	2,180,000,000.00	1,068,200,000.00	房地产开发经营
4	宁波万伟置业有限公司	人民币	1,577,000,000.00	867,350,000.00	房地产开发经营
5	苏州工业园区大璟置业有限公司	人民币	1,050,000,000.00	577,500,000.00	房地产开发经营
6	重庆万常璞企业管理咨询 有限公司	人民币	620,000,000.00	372,000,000.00	企业管理咨询；物业服务评估
合计		-	-	6,155,050,000.00	-

除此之外，还发起设立其他公司共 114 家，合计投资金额人民币 3.0 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本年总共收购了 119 家公司，合计收购对价人民币 212.5 亿元。

③年内，对 83 家子公司合计增资人民币 117.4 亿元，其中深圳市万纬物流投资有限公司增资 15.4 亿元，深圳六园企业发展有限公司增资 11.0 亿元，其他公司增资合计 91.0 亿元。

(2) 项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 36 个，按万科权益计算的规划计容建筑面积约 403.7 万平方米，总计容建筑面积约 690.2 万平方米。

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容 建筑面积	公司权益 计容建筑面积	进展
1	青岛城望云起四季	黄岛区	41.0%	43,229	103,963	42,625	在建
2	长沙璞悦湾	开福区	53.0%	76,865	230,595	122,215	前期
3	武汉万科保利理想城市 K4 地块	洪山区	49.7%	182,184	622,017	308,893	在建

4	郑州山河道二期	中原区	43.0%	18,164	90,720	39,028	在建
5	东莞南部湾万科城五期	虎门镇	36.6%	34,284	75,438	27,640	在建
6	东莞市大岭山北站项目	大岭山镇	39.9%	109,416	482,160	192,545	前期
7	东莞大运万科城	凤岗镇	59.8%	41,350	139,284	83,311	前期
8	东莞臻山汇	东城街道	29.9%	41,067	170,908	51,084	在建
9	福州天汇公馆	仓山区	50.7%	177,183	318,928	161,824	在建
10	广州万科黄埔新城	黄埔区	63.0%	56,987	299,493	188,681	在建
11	三亚金色里程	崖州区	68.9%	63,614	159,036	109,528	在建
12	深圳颐城臻湾悦家园	南山区	49.7%	56,031	148,600	73,795	在建
13	深圳未来之光	宝安区	50.0%	98,082	215,570	107,850	在建
14	中山金域国际	古镇镇	98.3%	109,251	278,149	273,532	在建
15	珠海金湾滨海商务区 17#地块	金湾区	50.0%	33,277	66,553	33,263	在建
16	珠海金湾滨海商务区 18#地块	金湾区	49.9%	32,049	64,096	31,971	在建
17	常州万科臻湾汇	钟楼区	100.0%	76,916	169,215	169,215	在建
18	杭州星图光年轩	余杭区	47.4%	78,088	218,646	103,682	在建
19	杭州星图光年府	余杭区	53.2%	43,413	108,533	57,772	在建
20	杭州江澜映象府	滨江区	43.6%	23,999	62,397	27,224	在建
21	合肥观山隐秀	蜀山区	48.0%	61,120	127,439	61,209	在建
22	合肥锦上光曜	肥东县	97.3%	59,634	122,860	119,579	在建
23	合肥朗拾	包河区	34.1%	89,780	179,560	61,266	在建
24	嘉兴云之湾	南湖区	37.5%	139,964	184,019	69,063	在建
25	南京朗拾花园	雨花台区	59.8%	26,603	74,482	44,518	在建
26	宁波星旅光年府	鄞州区	52.9%	31,245	77,205	40,803	在建
27	上海雅宾利四期	静安区	70.0%	43,841	252,087	176,461	在建
28	苏州朗星雅苑	工业园区	36.7%	57,816	104,047	38,154	在建
29	兰州水晶城	西固区	65.5%	144,259	504,893	330,671	在建
30	西安万科东望	雁塔区	59.6%	96,984	442,983	263,929	在建
31	西安理想城后续 DK4/5 地块	西咸新区	100.0%	23,834	40,532	40,532	前期
32	乌鲁木齐骑马山 135 亩项目	沙依巴克区	99.1%	89,868	188,723	186,968	在建
33	银川星耀阅海	金凤区	46.6%	89,484	218,460	101,889	在建
34	贵阳百花大道 88 亩项目	云岩区	100.0%	58,811	182,315	182,315	前期
35	重庆万科璞园·璞琇	渝北区	64.9%	96,571	141,114	91,541	在建
36	重庆万科星光都会	九龙坡区	59.7%	18,832	37,393	22,323	在建
合计				2,524,095	6,902,413	4,036,899	

上述项目公司权益地价和综合改造成本总额合计约人民币 496.4 亿元。

报告期末至本报告披露日，本集团新增加开发项目 1 个，按万科权益计算的规划计容建筑面积约 7.4 万平方米，总计容建筑面积约 15.1 万平方米。详细情况如下：

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	东莞龙湾滨江片区城市更新项目（2022WD002）之首批地块	万江街道	49.2%	43,198	150,602	74,096	前期
合计				43,198	150,602	74,096	

报告期内，本集团获得 10 个物流地产项目，可租赁建筑面积约 74.7 万平方米。

单位：万平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划可租赁建筑面积	权益可租赁建筑面积	项目进度
1	徐州	徐州淮海国际陆港项目	淮海国际港务区	100%	9.1	5.4	5.4	前期
2	廊坊	廊坊冷链二期项目	经济技术开发区	100%	1.9	1.6	1.6	前期
3	郑州	郑州金秋项目	经开区	30%	6.3	3.2	1.0	前期
4	昆明	昆明五华桃园小村项目	五华区	100%	28.2	15.7	15.7	前期
5	上海	上海新浜冷链二期项目	松江区	100%	5.9	5.3	5.3	前期
6	长沙	长沙黄兴项目	长沙县	100%	5.1	5.8	5.8	前期
7	昆明	昆明经开项目	经济技术开发区	100%	17.5	10.0	10.0	前期
8	青岛	青岛港冷链项目	西海岸新区	65%	11.0	9.0	5.8	前期
9	合肥	肥西冷链项目	肥西县	100%	10.7	11.2	11.2	前期
10	北京	北京三惠项目	通州区	100%	23.4	12.9	12.9	运营中
合计					119.1	80.1	74.7	

注：上表中权益比例为万纬物流所持比例。

三、重大资产和股权出售

（一）出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

（二）出售重大股权情况

公司报告期末未出售重大股权。

四、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、主要供应商、客户情况

（一）主要供应商

报告期内，本集团从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 52.1 亿元，占全年采购总额的 4.0%，占采购总额的比例少于 30%；其中本集团向最大供应商的采购额约为人民币 16.5 亿元，占全年采购总额的 1.3%。前 5 名供应商采购中不存在向关联方采购的情况。

（二）主要客户

本集团目前主要产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前 5 名客户产生的营业收入约为人民币 28.5 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.6%，占本集团全年营业收入的比例少于 30%；其中最大客户的营业额约为人民币 14.0 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.3%。前 5 名客户不存在向关联方销售的情况。

六、投资者互动与投资者保护情况

本集团一向重视投资者关系。2022 年，公司根据相关规定以及《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，持续加强信息披露管理，发布境内外公告 583 份，保护投资者的知情权。

除了及时充分的信息披露，本集团还坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动。

2022 年，本集团接待投资者来访和电话会议 400 余次，参加境内外机构组织见面会/线上活动 33 场，组织月度销售和经营会议 24 场，投资者网上集体接待日活动 1 场，通过深交所互动易回复投资者提问 410 条；公司 2021 年度业绩发布会及 2022 年中期业绩发布会采用纯网络视频直播的方式，并预先发布公告邀请投资者积极参加、征集相关问题。截至报告期末，两次业绩发布会浏览总量超过 26 万人次；通过“万科投资者关系”微信公众号，推送万科的月度销售公告、定期报告、定期报告一张图等公司重要信息，加强与投资者的互动，推送的微信图文全年阅读量近 26.7 万人次。此外，本集团还通过网站、电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，维护投资者和公司之间的长期信任关系。本公司认为股东通讯政策的实施可行有效。

本集团于 2015 年设立投资者教育基地（下称“基地”），并在 2016 年被授予“国家级证券期货投资者教育基地”称号。2022 年，基地有序开展各类投资者教育活动。一是紧跟资本市场热点话题，制作了一批优秀精美投教产品，如在国家“双碳”战略下，基地通过制作《与时偕行，浅述 ESG》宣传册，向中小投资者介绍了 ESG 领域的基础知识，并且以通俗易懂的形式让投资者理解上市公司 ESG 报告的重点内容。二是在南头古城等多地积极组织形式多样的投教活动，助力普及最新投教知识，受到投资者好评。2022 年，万科投资者教育基地荣获深圳上市公司协会与深证投资者服务中心联合评定的“2022 年度深圳辖区优秀投资者教育基地”奖项。

2022 年本集团投资者沟通接待主要情况如下：

类别	时间	方式	接待对象
2021 年度业绩发布会	2022.3	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
广发证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
东方证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
兴业证券活动	2022.4	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2022.5	电话会	券商、基金等各类投资者
高盛证券活动	2022.5	电话会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2022.5	电话会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2022.5	电话会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
申万证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
中信建投证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
东方证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2022.6	电话会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2022.7	电话会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2022.7	电话会	券商、基金等各类投资者
长江证券活动	2022.7	电话会	券商、基金等各类投资者
2022 年中期业绩发布会	2022.8	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
中信证券活动	2022.9	电话会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2022.9	电话会	券商、基金等各类投资者
UBS 活动	2022.9	电话会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2022.9	电话会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2022.9	电话会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2022.9	电话会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2022.9	电话会	券商、基金等各类投资者
HSBC 活动	2022.9	电话会	券商、基金等各类投资者
投资者网上集体接待日	2022.11	文字答疑	各类投资者
美银证券活动	2022.11	电话会	券商、基金等各类投资者
中金证券活动	2022.11	电话会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2022.11	电话会	券商、基金等各类投资者
接待券商	报告期内	小组或一对一	中信证券、招商证券、国信证券、中金公司、天风证券、国盛证券、兴业证券、申万宏源证券、长江证券、浙商证券、广发证券、海通证券、东方证券、信达证券、平安证券、中银证券、开源证券、花旗证券、Morgan Stanley 证券、太平洋证券、东吴证券、华安证券、中邮证券、华西证券、华创证券、中信建投证券、中银国际、法巴银行、台湾永丰金证券、HSBC 等机构
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	小组或一对一	嘉实基金、海富通基金、新华资管、中国人寿、人保资产、泰康资管、大成基金、易方达基金、平安资管、鹏华基金、博时基金、宝盈基金、华夏久盈基金、敦和资管、上海和谐汇一基金、睿远基金、鹏扬基金、华宝基金、永赢基金、中银基金、中欧基金、广发基金、浦银安盛基金、民生加银基金、银华基金、富达国际、GIC、Oaktree Capital、Eastspring、挪威央行、Capital Group 等机构

在上述投资者沟通接待活动中，交谈的主要内容是公司日常经营情况、发展战略、公司对各业务所属行业的发展看法等。

2022 年，公司及管理团队荣获多个奖项如下：

序号	获奖名称	颁奖机构
1	2022 上市公司董办最佳实践	中国上市公司协会
2	上市公司 2021 年报业绩说明会最佳实践	
3	2022 上市公司董事会秘书履职评价-5A 评级	
4	2022 年 A 股上市公司 ESG 最佳实践案例	
5	2022 年度深圳辖区优秀投资者教育基地	深圳上市公司协会、 深证投资者服务中心
6	大湾区上市公司 TOP20 “绿色治理”	深圳市公司治理研究会
7	大湾区上市公司 TOP20 “董事会秘书”	
8	“2022 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-年度“最受尊敬企业”(Honored Companies)-Top3	《机构投资者》
9	“2022 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳投资者关系团队”(Best IR Team)-Top2	
10	“2022 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳 ESG”(Best ESG)-中国大陆 Top3	
11	“2022 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳投资者关系方案”(Best IR Program)-中国大陆 Top3	
12	“2022 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳 CEO”(Best CEO)-中国大陆 Top3	
13	“2022 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳投资者关系专才”(Best IR Professional)-Top3	
14	《财富》世界 500 强 第 178 位	《财富》
15	第十八届新财富金牌董秘评选-金牌董秘	《新财富》
16	第十八届新财富金牌董秘评选-最佳 ESG 信披奖	
17	第四届新财富最佳上市公司	《新财富》、 光华-罗特曼研究中心
18	第四届新财富最佳上市公司-最佳 ESG 实践奖	
19	第十三届中国上市公司投资者关系天马奖-中国上市公司最佳投资者关系奖	《证券时报》
20	第十三届中国上市公司投资者关系天马奖-主板上市公司投资者关系最佳董秘奖	
21	福布斯中国 2022 中国 ESG50	福布斯中国
22	第八届投资者关系大奖“Certificate of Excellence”	香港投资者关系协会
23	第六届中国卓越 IR “最佳资本市场沟通奖”	路演中
24	第六届中国卓越 IR “最佳信披奖”	
25	第十四届中国企业社会责任年会-2021 年度杰出责任企业	《南方周末》
26	2022 中国上市公司品牌价值榜 总榜 TOP100 第 32 位	每日经济新闻、 清华大学经济管理学院 中国企业研究中心
27	全景投资者关系金奖(2021)-优秀 IR 团队	全景
28	全景投资者关系金奖(2021)-中小投资者关系互动奖	
29	全景投资者关系金奖(2021)-杰出董秘	
30	全景投资者关系金奖(2021)-业绩说明会创新奖	
31	全景投资者关系金奖(2021)-业绩说明会勤勉奖	
32	港股 100 强综合实力 100 强	港股 100 强研究中心
33	第七届智通财经上市公司评选-最具价值地产及物业公司	智通财经
34	2021 年度 Wind 中国上市公司-最受机构欢迎上市公司 50 强	Wind
35	2021 年度 Wind 中国上市公司-市值榜分行业-房地产第一	
36	2022 中国房地产企业品牌价值 TOP100 第 2 位	风财讯、凤凰网房产

七、获准许的弥偿条文

于报告期及直至本报告刊发日期内，未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（不论是否由本公司订立）惠及本公司的董事或监事，亦未曾有或现有生效的任何获准许弥偿条文（如由本公司订立）惠及本公司之有联系公司的董事或监事。

本公司已就董事及监事可能面对之有关法律行动安排适当的董事及监事责任保险。

八、管理合约

报告期内，本公司概无与董事或本公司任何全职雇员以外的任何人士订立或存在有关本公司全部或任何重大部分业务的管理及行政的重大合约。

九、董事及监事服务合约

各董事及监事已分别与本公司订立服务合约。董事及监事概无与本公司订立不得于一年内免付赔偿（法定赔偿除外）予以终止的服务合约。

十、与利益相关方关系

本集团一直坚持构建多元化的沟通机制，同政府、股东、员工、客户和合作伙伴紧密联系，通过更多渠道、更多方式与利益相关方开展沟通与合作。本集团致力响应国家政策号召，积极为股东创造价值，与员工紧密联系，为客户提供优质服务，同时与合作伙伴协力同心，支持社会公益事务，以实现可持续发展。本集团重视人力资源，为员工提供公平的工作环境，营造共融及多元化文化氛围。本集团提供具有竞争力的薪酬待遇，并按照员工的表现，提供不同的晋升机会。本集团确保所有业务皆按照健康及安全管理系统的各项原则落实执行。本集团为员工提供多样化的培训，包括内部培训和由外部专业机构提供的进修课程，从而使员工对市场及行业的最新发展有所了解。本集团非常重视顾客的意见，通过日常沟通及定期调研等作出了解。本集团亦订立了处理客户服务、支持和投诉的机制，当响应客户投诉时，本集团会将其视作改善与客户关系的良机，遵循国际标准的指引，迅速作出反应。具体情况参见《2022 年度可持续发展报告》。

十一、董事有关财务报表的责任

董事知悉编制本集团截至报告期末的财务报表的责任。

董事并不知悉任何重大不确定因素涉及可能对本集团持续经营能力造成重大影响的事件或情况。

有关本集团审计师就财务报表的报告责任声明见审计报告。

第五节 公司治理报告暨企业管治报告

公司始终遵循简单、透明、规范及负责的价值观，严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司治理和提高公司规范运作水平。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司章程》赋予的职责，履行各自的权利及义务。

一、公司企业文化与公司治理情况综述

1、公司文化

公司一直以来坚持大道当然、合伙奋斗的核心价值观，持续传递阳光健康的文化理念。

对客户：万科坚信客户是永远的伙伴，尊重客户、理解客户，持续为客户提供好产品、好服务，与客户一起成长。

对员工：万科坚信人才是唯一资本，尊重每一位员工的个性，在发展机会面前人人平等，倡导健康丰盛的人生，鼓励员工追求身心健康，家庭的和睦，个人生活内容的极大丰富。

对社会：万科坚持对内平等，对外开放，致力于建设“阳光照亮的体制”，始终追求卓越，做中国地产行业的领跑者，树立一个阳光健康的现代企业形象。

2、公司治理情况

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及《联交所上市规则》等治理要求，并结合公司实际情况，不断完善公司治理结构，规范公司运作。

《企业管治守则》第 C.1.6 条规定，独立非执行董事及其他非执行董事应出席股东大会，对公司股东的意见有公正的了解。

报告期内，本公司共召开 2 次股东大会，因有其他重要公务，部分董事未能出席此次股东大会。董事出席情况可参见本章节之“四、股东与股东大会”之“2、董事出席股东大会的情况”。

除以上情况外，于报告期内，本公司遵守了《企业管治守则》中规定的其余所有守则条文。

公司已构建了职能齐备、相互制衡的公司法人治理结构，股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司章程》赋予的职责，行使权利及履行义务，并充分发挥董事会专业委员会、独立董事的作用，有效实施公司治理，维护股东和公司的利益，保障公司持续健康发展。2022 年，公司荣获《机构投资者》颁发的“2022 亚洲最佳企业管理团队”榜单-年度“最受尊敬企业”(Honored Companies)等若干奖项。

公司董事、监事、高级管理人员遵守《标准守则》，公司董事、监事、高级管理人员及员工遵守公司的《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券的规定》等规章制度，同时公司严格控制内幕信息知情人的范围，加强内幕信息管理和相关培训。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与第一大股东深铁集团及其下属企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在向深铁集团报送未公开信息等违反公司治理准则的行为。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、股东与股东大会有关情况

（一）本报告期股东大会情况

1、股东大会召开情况

报告期内，公司共召开了 2 次股东大会，详情如下：

2022 年 6 月 28 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2021 年度股东大会、2022 年第一次 A 股类别股东大会及 2022 年第一次 H 股类别股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股数总数占公司总股本的比例为 54.90%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 50.5980%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 50.7392%。具体详见公司于 2022 年 6 月 28 日在联交所披露的公告，以及 2022 年 6 月 29 日在巨潮资讯网披露的公告。

2022 年 12 月 16 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2022 年第一次临时股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股数总数占公司总股本的比例为 58.5984%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 59.7389%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 52.8249%。具体详见公司于 2022 年 12 月 16 日在联交所披露的公告，以及 2022 年 12 月 17 日在巨潮资讯网披露的公告。

2、董事出席股东大会的情况

报告期内，董事努力做到亲身出席股东大会，积极了解公司股东的意见。公司董事出席股东大会的情况如下：

姓名	职位	亲自出席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	2
祝九胜	执行董事	2
辛杰	非执行董事	0
胡国斌	非执行董事	0
黄力平	非执行董事	1

姓名	职位	亲自出席(次)
雷江松	非执行董事	0
王海武	执行董事	1
康典	独立董事	0
刘姝威	独立董事	0
吴嘉宁	独立董事	0
张懿宸	独立董事	0

注：本公司部分董事因有其他重要公务未能亲自出席股东大会。

(二) 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

(三) 股东权利

1、召开临时股东大会

按照《公司章程》，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会。董事会应当根据法律、行政法规和《公司章程》的规定，在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到请求后 5 日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东还有权以书面形式向监事会提议召开临时股东大会。监事会未在规定时间内发出股东大会通知的，连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持临时股东大会。

报告期内，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东未请求召开临时股东大会。

2、向股东大会提出议案

公司召开股东大会，单独或合计持有本公司发行在外的有表决权的股份总额 3%以上的股东可以在股东大会召开 10 日前以书面形式向本公司提出临时提案并提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。

非独立董事候选人名单由上届董事会或连续一百八十个交易日单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

监事候选人中的股东代表由上届监事会或单独或合计持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

单独或者合并持有本公司发行在外有表决权股份总数 1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。

2022 年 12 月 1 日，公司董事会收到第一大股东深铁集团出具的《关于万科企业股份有限公司 2022 年第一次临时股东大会增加临时提案的函》，深铁集团提请将《关于提请股东大会给予董事会发行公司股份之一般性授权的议案》作为临时提案提交至 2022 年第一次临时股东大会（以下简称“本次股东大会”）审议。深铁集团本次提出的临时提案内容属于万科股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。公司董事会同意将上述议案提交本次股东大会审议。除此之外，报告期内未有股东向股东大会提出议案。

3、召开临时董事会会议

经代表 10%以上表决权的股东提议，可以召开临时董事会会议。董事会主席应在自接到代表 10%以上表决权的股东提议后 10 日内召集董事会会议。

报告期内，未有代表 10%以上表决权的股东提议召开临时董事会会议。

4、向董事会做出查询

股东可通过年报之公司简介中的地址向本公司寄发书面查询文件，以向董事会作出查询。股东在向本公司提供证明其持有本公司股份的种类以及持股数量的书面文件并经本公司核实股东身份后，有权依据《公司章程》的规定查阅本公司有关信息，包括《公司章程》、财务会计报告等。

经 2021 年度股东大会审议通过及授权，本公司修订发布了《公司章程》。最新的《公司章程》在巨潮资讯网和联交所网站可供查阅。

（四）投资者关系

截止 2022 年末，公司发行 A 股 9,724,196,533 股（含库存股），占公司总股份的 83.61%；发行在联交所上市的 H 股 1,906,512,938 股，占公司总股份的 16.39%。H 股全部为公众持股，2022 年末 H 股总市值约为港币 301.23 亿元。详情请参见本报告之“第八节 股份变动及股东情况”。

公司重视投资者关系工作，持续通过多种方式加强与投资者的互动、沟通。2022 年度公司接待投资者情况请详见本报告“第四节 董事会报告”之“六、投资者互动与投资者保护情况”。

五、董事会

（一）董事会的组成

按照《公司章程》，本公司董事会由 11 名董事组成，设董事会主席 1 人、职工代表董事 1 人，独立董事人数不低于 1/3。每届董事会任期三年。

截止报告期末，本公司第十九届董事会人员具体的名单如下：

执行董事：郁亮先生（主席）、祝九胜先生、王海武先生（职工代表董事）。

非执行董事：辛杰先生、胡国斌先生、黄力平先生、雷江松先生。

独立非执行董事（独立董事）：康典先生、刘姝威女士、吴嘉宁先生、张懿宸先生。

（二）董事会及管理层的职责

董事会负责执行股东大会的决议，决定公司的经营计划和投资方案，制定公司的年度财务预算方案和决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案，决定公司内部管理机构的设置，制定绩效评估奖励计划，以及其他法律、法规或《公司章程》规定的以及股东大会授予的其他职权等。

公司管理层负责公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案，制订公司的具体规章以及《公司章程》或董事会授予的其他职权等。

(三) 董事会履职情况**1、董事会会议情况**

报告期内，董事会共召开 10 次会议，其中 4 次现场会议、6 次通讯表决。现场会议采用现场和通讯相结合的方式召开。

姓名	职位	出席董事会			
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	10	10	0	0
祝九胜	执行董事	10	10	0	0
辛杰	非执行董事	10	10	0	0
胡国斌	非执行董事	10	10	0	0
黄力平	非执行董事	10	10	0	0
雷江松	非执行董事	10	10	0	0
王海武	执行董事、职工代表董事	10	10	0	0
康典	独立非执行董事	10	9	1	0
刘姝威	独立非执行董事	10	10	0	0
吴嘉宁	独立非执行董事	10	9	1	0
张懿宸	独立非执行董事	10	9	1	0

(1) 第十九届董事会于 2022 年共召开 4 次现场董事会**第十九届董事会第十五次会议**

第十九届董事会第十五次会议于 2022 年 3 月 30 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2022 年 3 月 30 日收市后在联交所网站发布，并于 2022 年 3 月 31 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2021 年度报告及摘要
2	2021 年度经审计的财务报告
3	2022 年度公司工作重点
4	关于计提和核销 2021 年度减值准备的议案
5	2021 年度利润分配预案
6	关于 2021 年度利润分配在 H 股实行“以股代息”的议案
7	2021 年度内部控制自我评价报告
8	关于续聘 2022 年度会计师事务所的议案
9	关于确认 2021 年度经济利润奖金的议案
10	2021 年度可持续发展报告
11	关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案
12	关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供担保的议案
13	关于授权总裁决策供应链融资相关事项的议案
14	关于回购公司部分 A 股股份的议案

第十九届董事会第十六次会议

第十九届董事会第十六次会议于 2022 年 4 月 28 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2022 年 4 月 28 日收市后在联交所网站发布，并于 2022 年 4 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2022 年第一季度报告及财务报表

第十九届董事会第十九次会议决议

第十九届董事会第十九次会议于 2022 年 8 月 30 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2022 年 8 月 30 日晚间在联交所网站发布，并于 2022 年 8 月 31 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2022 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2022 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案

第十九届董事会第二十一次会议

第十九届董事会第二十一次会议于 2022 年 10 月 28 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2022 年 10 月 28 日收市后在联交所网站发布，并于 2022 年 10 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于 2022 年第三季度报告及财务报表的议案

(2) 第十九届董事会于 2022 年共进行了 6 次通讯表决

序号	会议次数	审议通过日期	议案
1	第十七次会议	2022 年 6 月 7 日	关于迭代项目跟投制度 6.0 版的议案
			关于召开 2021 年度股东大会及类别股东大会的议案
2	第十八次会议	2022 年 8 月 3 日	关于与深铁置业共同投资等关联交易事项的议案
3	第二十次会议	2022 年 9 月 28 日	关于提请董事会授权万物云开展金融衍生品套期保值交易的议案
4	第二十二次会议	2022 年 11 月 21 日	关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案
			关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案
5	第二十三次会议	2022 年 12 月 1 日	关于 2022 年第一次临时股东大会增加临时提案并延期召开的议案
6	第二十四次会议	2022 年 11 月 19 日	关于根据一般性授权制定发行境外上市外资股（H 股）方案的议案
			关于授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案
			关于经济利润奖金存放及管理调整的议案

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定在联交所网站、巨潮资讯网以及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》发布刊登。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 关于发行债券的情况

2021 年第一次临时股东大会审议并批准公司在不超过人民币 300 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具；2022 年第一次临时股东大会审议并批准公司在不超过人民币 500 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具。

2022 年初至本报告披露日，本集团累计发行中期票据 207 亿元、公司债券 88.9 亿元。

（2）2021 年度分红派息方案执行情况

2022 年 6 月 28 日，公司 2021 年度股东大会审议通过了《2021 年度利润分配方案》：2021 年度拟合计派发现金股息人民币 11,276,621,873.75 元（含税），占公司 2021 年归属于母公司股东的净利润的比例为 50.06%，不送红股，不以公积金转增股本。如以 2021 年末公司总股份数 11,625,383,375 股计算，每 10 股派送人民币 9.70 元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在派息总额不变的前提下相应调整。

2022 年 3 月 30 日，公司召开第十九届董事会第十五次会议审议通过了《关于回购公司部分 A 股股份的议案》。本次回购股份方案期限于 2022 年 6 月 30 日已届满，公司累计回购了 72,955,992 股万科 A 股股份，占公司总股本（含已回购股份）的 0.63%。根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 9 号—回购股份》规定，本次回购的 72,955,992 股万科 A 股股份，在存放于回购专用账户期间不享有利润分配等权利。据此，公司 2021 年度分红派息方案在派息总额维持不变的前提下，以截至本公告之日公司实际享有利润分配权利的 11,552,427,383 股为基数（即已发行的总股本 11,625,383,375 股扣减公司已回购并存放于回购专用账户的 72,955,992 股），每 10 股可获派发的现金股息由人民币 9.70 元（含税）调增为人民币 9.761257 元（含税）。

A 股个人股东、证券投资基金股东，实际每 10 股派现金人民币 9.761257 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。计算持股期限以股东证券账户为单位，根据先进先出的原则，转让股票时持股 1 个月（含 1 个月）以内的股份，每 10 股补缴税款 1.952251 元；持股 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的股份，每 10 股需补缴税款 0.976126 元；持股超过 1 年的股份，不需补缴税款。A 股非居民企业股东（包含合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者）按 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 8.785131 元。对于通过深港通持有公司 A 股的香港市场投资者，由公司按照 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 8.785131 元。香港市场投资者中属于其他国家税收居民且其所在国与中国签订的税收协定规定股息红利所得税率低于 10% 的，企业或个人可以自行或委托公司，向税务机关提出享受税收协定待遇退还多缴税款的申请，经查实后，对符合退税条件的，按已征税款和根据税收协定税率计算的应纳税款的差额予以退税。

H 股个人股东属与中国有股息所得税税收协议的国家或地区居民，按相应税率代扣所得税；个人股东属与中国无股息所得税税收协议的国家或地区居民，按 20% 的税率代扣股息所得税。A 股股权登记日为 2022 年 8 月 24 日，除息日为 2022 年 8 月 25 日；H 股除净日为 2022 年 7 月 14 日，派息的股东记录日期

为 2022 年 7 月 21 日，派息日为 2022 年 8 月 25 日。H 股现金股息以公司 2021 年度股东大会决议日后香港第一个工作日（2022 年 6 月 29 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.85443 人民币）折合港币兑付。

（3）关于 2021 年度利润分配在 H 股实行“以股代息”的情况

公司 2021 年度股东大会、2022 年第一次 A 股类别股东大会及 2022 年第一次 H 股类别股东大会审议通过了《关于 2021 年度利润分配拟在 H 股实行“以股代息”的议案》，公司据此在 2021 年度利润分配中赋予 H 股股东“以股代息”的选择权。报告期内，H 股股东“以股代息”选择权已实施完毕，公司新增 H 股股份 5,326,096 股，并已于 2022 年 8 月 26 日在联交所上市交易。本次新增股份后，公司已发行股份总数（含 A 股库存股）由 11,625,383,375 股增加至 11,630,709,471 股，其中已发行 H 股总数由 1,901,186,842 股增加至 1,906,512,938 股，已发行 A 股总数保持不变，仍为 9,724,196,533 股。

（4）关于万物云分拆上市的情况

公司 2021 年第一次临时股东大会，2021 年第二次 A 股类别股东大会及 2021 年第二次 H 股类别股东大会审议通过了拟分拆万物云到联交所上市的相关议案。报告期内，万物云已于 2022 年 9 月 29 日在联交所首次公开发行股份并上市，发行价为 49.35 港元/股。经扣除包销佣金及就行使超额配股权应付的其他相关开支后，万物云首次公开发行股份所得款项净额（于悉数行使部分超额配股权后）折合人民币约为 56.17 亿元。截至 2022 年末，万物云根据其招股章程所披露的未来计划及所得款项用途，合计使用人民币 6,800 万元的募集资金，用于为实现规模效益而推行的“万物云街道”模式、投入 AIoT 及 BPaas 解决方案的开发以及吸纳及培养人才等目的。有关万物云使用募集资金的具体详情可参阅万物云于 2023 年 3 月 27 日披露的截止 2022 年 12 月 31 日止年度业绩公告。

（5）关于给予董事会发行股份一般性授权的情况

公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会给予董事会发行公司股份之一般性授权的议案》。本公司已于 2023 年 3 月 9 日，以每股 13.05 港元的价格，向不少于六名承配人（其及其最终实益拥有人并非本公司之关连人士（定义见香港上市规则）），成功配发及发行总数为 300,000,000 股之新 H 股，分别占本次配售完成后全部已发行 H 股约 13.60%及全部已发行股本约 2.51%。配售所得款项总额约为 39.15 亿港元，扣减所有相关成本及费用（包括佣金及律师费用）后，配售所得款项净额总额约为 39.03 亿港元，按 2023 年 3 月 9 日的汇率计算，约为人民币 34.64 亿元。其中 60%资金将用于偿还本公司的境外债务性融资，剩余 40%资金将用于补充公司营运资金，如相关法律法规、规范性文件或监管机构届时对募集资金的使用、存放等其他要求的，将作出相应调整，同时本公司承诺本次募集资金将不会用于境内新增住宅开发项目。本次配售完成后，本公司已发行股份总数由 11,630,709,471 股增加至 11,930,709,471 股，其中已发行 H 股总数 1,906,512,938 股增加至 2,206,512,938 股，已发行 A 股的数量保持不变，仍为 9,724,196,533 股。

基于前述授权并根据《上市公司证券发行注册管理办法》等要求的向特定对象发行 A 股股票具体方案需要股东大会逐项表决，公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过了向特定对象发行 A 股股票的相关议案。截至本报告披露日，相关议案在正常推进中。

（四）董事的培训情况

报告期内，公司董事、监事及高管参加了多项培训、学习、考察及交流活动，持续获取专业发展。

（五）独立董事

报告期内，公司独立非执行董事 4 名，任期均为 3 年。每位独立董事已通过提供《联交所上市规则》第 3.13 条规定的独立性确认函确认其与公司的独立性，而公司亦认可独立董事的独立性。2022 年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件，并在公司分红派息、对外担保、衍生品投资、聘请会计师事务所、内部控制、股份回购等方面发表独立意见，并提出建设性的建议。

1、第十九届董事会独立董事出席董事会的情况

独立董事出席董事会情况					
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
康典	10	9	1	0	否
刘姝威	10	10	0	0	否
吴嘉宁	10	9	1	0	否
张懿宸	10	9	1	0	否

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事未对公司有关事项提出异议。

（六）董事会专业委员会

公司董事会下设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会。各专业委员会根据《上市公司治理准则》、《企业管治守则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则，认真履行职责。每个专业委员会均由独立董事担任召集人，涉及各专业委员会职责范围内的事项经过专业委员会通过后提交董事会审议。

各位委员参加第十九届董事会专业委员会会议情况：

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
康典	薪酬与提名委员会召集人	-	2	-
刘姝威	审计委员会委员	5	-	-
吴嘉宁	审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员	5	2	-
雷江松	审计委员会委员	5	-	-
辛杰	投资与决策委员会委员	-	-	2
胡国斌	薪酬与提名委员会委员	-	2	-

张懿宸	投资与决策委员会召集人	-	-	2
王海武	投资与决策委员会委员	-	-	2

1、审计委员会

审计委员会主要负责审核公司的财务信息，审查公司内控，协调公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，检查和评估公司风险管理系统等。第十九届董事会审计委员会，目前由独立非执行董事吴嘉宁、刘姝威和非执行董事雷江松组成，吴嘉宁担任召集人。

报告期内，审计委员会召开工作会议 5 次，所有会议的举行均符合《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则》的规定，讨论并审议了年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、内部控制、会计师事务所选聘、年度经济利润奖金、计提和核销减值准备等事项。

审计委员会已审阅截至 2021 年 12 月 31 日止年度财务报告、截至 2022 年 3 月 31 日止三个月的第一季度财务报告、截至 2022 年 6 月 30 日止六个月的半年度财务报告及截至 2022 年 9 月 30 日止九个月的第三季度财务报告。

会议日期	事项
2022 年 3 月 16 日	听取关于 2021 年度财务报告（初稿）编制进展情况的汇报
	听取审计师关于 2021 年度财务报告（初稿）审计工作进度的汇报
	审阅 2021 年度财务报告（初稿）并审议交审计师进行审计
	审议 2021 年度内部控制自我评价报告
	听取 2021 年度内部审计情况汇报
	听取关于计提 2021 年度资产减值准备的初步方案
2022 年 3 月 30 日	审议 2021 年度经审计的财务报告
	审议关于计提和核销 2021 年度减值准备的议案
	审议 2021 年度利润分配预案
	审议关于确认公司 2021 年度经济利润奖金的议案
	审议关于续聘 2022 年度会计师事务所的议案
	听取独立董事就公司 2021 年度关联方资金占用和对外担保情况进行的专项说明及发表独立意见
	审议 2021 年度经审计的财务报告
	审议关于计提和核销 2021 年度减值准备的议案
	审议 2021 年度利润分配预案
	审议关于确认公司 2021 年度经济利润奖金的议案
	审议关于续聘 2022 年度会计师事务所的议案
	听取独立董事就公司 2021 年度关联方资金占用和对外担保情况进行的专项说明及发表独立意见

2022 年 4 月 28 日	审议 2022 年第一季度报告及财务报表
2022 年 8 月 26 日	听取 2022 年度中期财务和经营情况汇报
	审议 2022 年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
	审议 2022 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
	听取公司 2022 年半年度关联方资金占用和对外担保情况的汇报
2022 年 10 月 28 日	听取 2022 年第三季度财务和经营情况汇报
	审议 2022 年第三季度报告及财务报表

2、薪酬与提名委员会

薪酬与提名委员会主要负责研究董事、总裁的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和总裁的人选；对董事候选人和总裁人选进行审查并向董事会提出建议；研究董事与总裁考核的标准，进行考核并向董事会提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案及《联交所上市规则》下的股份计划，并向董事会提出建议；检讨董事会的架构及组成，评估独立董事的独立性等。

第十九届董事会薪酬与提名委员会目前由独立非执行董事康典、吴嘉宁以及非执行董事胡国斌组成，康典担任召集人。

薪酬与提名委员会在工作中已积极实践了董事会成员多元化的政策，即甄选董事人选将按一系列多元化范畴为基准，包括但不限于性别、年龄、文化及教育背景、专业经验、技能及知识等。在此基础上，将按人选对本公司业务及发展的综合价值、可为董事会提供的贡献、及保证本公司董事会成员的多元化等客观条件而作出决定。

报告期内，薪酬与提名委员会召开工作会议 2 次，会议的举行符合《公司章程》和《董事会薪酬与提名委员会实施细则》的规定。

会议日期	事项
2022 年 1 月 25 日	审议关于确认公司 2021 年度年终奖金包及审议高级管理人员薪酬情况的议案
	关于公司部分年度奖金管理情况的通报
	关于 2021 年度不纳入集团奖金包的非开发业务奖金金额的通报
2022 年 3 月 30 日	审议关于确认公司 2021 年度经济利润奖金的议案

3、投资与决策委员会

投资与决策委员会主要负责对公司长期发展战略规划、重大投资、融资决策以及其他重大事项进行研究并提出建议。

第十九届董事会投资与决策委员会目前由独立非执行董事张懿宸、非执行董事辛杰、执行董事王海武组成，张懿宸担任召集人。

报告期内，投资与决策委员会召开工作会议 2 次，所有会议的举行均符合《公司章程》和《董事会投资与决策委员会实施细则》的规定，讨论并审议了年度投资情况、跟投制度等事项。

会议日期	事项
2022 年 3 月 30 日	听取万科 2021 年投资情况汇报

2022年6月7日	审议关于迭代项目跟投制度 6.0 版的议案
	听取关于迭代跟投机制相关执行细节的汇报

六、监事会

截至 2022 年 12 月 31 日，第十届监事会由 3 名成员组成，分别是监事会主席解冻先生、监事栗淼先生及职工代表阚东武女士，各位监事的简历详见于本章节之“七、董事、监事和高级管理人员情况”。

监事会的人数、构成符合监管要求和《公司章程》规定。

监事会的主要职能及职权包括对公司定期报告签署书面审核意见，检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等。监事会 2022 年度履职情况详见“第九节 监事会报告”。

七、董事、监事和高级管理人员情况

（一）基本情况及主要经历

1、董事

郁亮先生，1965 年出生，现任公司董事会主席。郁先生于 1988 年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；1997 年获北京大学经济学硕士学位。郁先生 1990 年加入公司，1994 年起任公司董事，1996 年任公司副总经理，1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001 年-2018 年 1 月任公司总裁，2017 年 7 月至今任公司董事会主席。加入万科之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。

祝九胜先生，1969 年出生，现任公司董事、总裁、首席执行官。1993 年获中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位，2003 年获中南财经政法大学经济学博士学位。1993 年至 2012 年，祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601939 / 香港联合交易所上市公司，股份代码：0939）深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等职务；2012 年加入万科，2012 年至 2015 年担任公司高级副总裁，2014 年至 2020 年 3 月担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016 年至 2018 年 1 月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018 年 1 月至今任公司总裁、首席执行官，2020 年 7 月至今任董事。祝先生曾兼任易居（中国）企业控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：2048）非执行董事。

辛杰先生，1966 年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员，深铁集团党委书记、董事长。辛先生于 1988 年毕业于沈阳工业大学电器专业，获工学学士学位；2005 年获香港理工大学工商管理硕士学位；高级工程师、高级经济师。辛先生曾在深圳市外贸集团、深圳市长城物业管理公司工作；1998 年 8 月-1999 年 2 月，任深圳市长盛实业发展有限公司副经理；1999 年 2 月-2004 年 12 月，历任深圳圣廷苑酒店筹备组负责人，深圳市圣廷苑酒店有限公司常务副总经理、总经理、董事长；2004 年 12 月-2009 年 10 月，任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理，兼任深圳圣廷苑酒店有限公司董事长、总经理；2009 年 10 月-2017 年 9 月，历任深圳市天健（集团）股份有限公司董事、总经理、党委副书记，董事长、党委书记；2017 年 9 月至今，任深铁集团党委书记、董事长；2020 年 7 月至今，任公司董事。

胡国斌先生，1965 年出生，现任公司董事、薪酬与提名委员会委员，深圳市资本运营集团有限公司党委书记、董事长。胡先生于 1987 年获武汉大学管理学学士学位；1992 年获中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位；2002 年获南开大学经济学博士学位；正高级会计师。胡先生曾在深圳建设集团工作；1997 年 11 月-2019 年 5 月，历任深圳市国有资产管理办公室主任科员、综合管理处助理调研员、副处长，深圳市国资委统计预算处处长，企业二处处长、深圳市国资委总经济师、深圳市国资委副主任等职务。2019 年 5 月至今，任深圳市资本运营集团有限公司党委书记、董事长；2020 年 7 月至今，任公司董事。

黄力平先生，1968 年出生，现任公司董事，深铁集团党委副书记、董事、总经理。黄先生于 1991 年毕业于同济大学岩土工程专业，获工学学士学位；1994 年获同济大学工学硕士学位；教授级高级工程师。1994 年 4 月-1999 年 6 月，历任深圳市工勘岩土工程公司工程师、副总工程师、总工程师；1999 年 6 月-2014 年 8 月，历任深铁集团业务主管、2 号线建设分公司副经理、7 号线建设分公司副经理（主持工作）、7 号线建设分公司经理；2014 年 8 月-2018 年 8 月，任深铁集团副总经理、党委委员；2018 年 8 月-2022 年 2 月，任深圳市人才安居集团有限公司党委副书记、董事、总经理；2022 年 2 月至今，任深铁集团党委副书记、董事、总经理；2021 年 6 月至今，任公司董事。

雷江松先生，1970 年出生，现任公司董事、审计委员会委员，深铁集团党委委员、副总经理。雷先生于 1993 年毕业于华中科技大学城市道路与桥梁工程专业，获学士学位；2006 年获天津大学管理科学与工程硕士学位。雷先生是教授级高级工程师、国家注册一级建造师、注册造价工程师、注册监理工程师，是深圳市住房和建设局专家库专家。1993 年 7 月至 2003 年 8 月，雷先生历任深圳市天健（集团）股份有限公司香港公司技术科长、海外公司副总工程师；2003 年 9 月至今任职于深铁集团，先后担任 5 号线建设分公司副经理、7 号线分公司经理，深圳地铁工程咨询有限公司总经理，建设总部副总经理兼工程一中心总经理、建设总部执行董事兼党委书记，深圳地铁建设集团有限公司董事长兼党委书记，深铁集团副总经理等职务；2021 年 11 月至今，任公司董事。

王海武先生，1978 年出生，现任公司职工代表董事、投资与决策委员会委员，印力集团总裁。王先生于 2000 年毕业于中南财经政法大学会计学专业，获管理学学士学位；2007 年获吉林大学管理学硕士学位。王先生曾在深圳同人会计师事务所有限公司工作；于 2003 年加入万科，初始就职于深圳市万科发展有限公司（原深圳市万科房地产有限公司），之后历任东莞市万科房地产有限公司财务管理部经理、副总经理、总经理，公司高级副总裁，中西部区域 BG 首席合伙人、首席执行官兼万科(成都)企业有限公司总经理，公司执行副总裁、首席运营官；2020 年 7 月至今任公司董事，2021 年 6 月至今任印力集团总裁。王先生被深圳市评为“深圳市高层次专业人才”，被四川省委省政府评为“四川省优秀民营企业家”。

2、独立董事

康典先生，1948 年出生，现任公司独立董事、薪酬与提名委员会召集人。康先生于 1982 年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；1984 年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于 2017 年 7 月至今任公司独立董事。康先生于 2009 年至 2016 年任新华人寿保险股份有限公司（上

海证券交易所上市公司，股份代码：601336；香港联合交易所上市公司，股份代码：1336）董事长、首席执行官，兼任新华资产管理股份有限公司董事长。1984 年至 2009 年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长、中国农村信托投资公司副总裁、中国包装总公司副总经理、香港粤海企业(集团)有限公司集团董事副总经理、粤海金融控股有限公司董事长兼总经理、粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长、深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

刘姝威女士，1952 年出生，现任公司独立董事、审计委员会委员，并在中央财经大学任职。刘女士于 1986 年毕业于北京大学，获经济学硕士学位。刘女士师从我国著名经济学家陈岱孙教授和厉以宁教授，为金融方面的知名学者。2002 年被评为中央电视台“经济年度人物”和“感动中国——2002 年度人物”。刘女士于 2017 年 7 月至今任公司独立董事，目前还兼任珠海格力电器股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000651）独立董事、中光学集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002189）独立董事、深圳市柔宇科技股份有限公司独立董事。

吴嘉宁先生，1960 年出生，现任公司独立董事、审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员。吴先生于 1984 年、1999 年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会资深会员（FCA）。吴先生 1984 年加入香港毕马威会计师事务所，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生于 2017 年 7 月至今任公司独立董事，目前还兼任中国石油化工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600028；联交所上市公司，股份代码：0386）独立董事、中国冶金科工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601618；联交所上市公司，股份代码：1618）独立董事、中国电信股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601728；联交所上市公司，股份代码：0728）独立董事、中国上市公司协会第二届独立董事专业委员会副主任委员。吴先生曾任房多多网络集团有限公司（纳斯达克证券交易所上市公司，股份代码：DUO.O）独立董事。

张懿宸先生，1963 年出生，现任公司独立董事、投资与决策委员会召集人，中信资本控股有限公司董事长兼首席执行官。张先生 1986 年毕业于美国麻省理工学院，拥有计算机科学学士学位。张先生于 1987 年至 2000 年，曾先后就职于格林威治资本市场公司、担任东京银行纽约分部证券自营交易业务负责人、美林证券大中华区债券资本市场主管等。张先生于 2000 年加入中信集团，2000 年至 2002 年，任中信泰富执行董事及中信泰富信息科技有限公司总裁；2002 年参与创建中信资本控股有限公司（以下简称“中信资本”），目前担任中信资本董事长兼首席执行官。张先生于 2020 年 7 月至今任公司独立董事，目前还在中信资本投资的部分公司中兼任董事等职务，如兼任 Grand Foods Holdings Limited（麦当劳中国内地和香港特许经营商）董事会主席、哈药集团有限公司董事长、亚信科技控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：1675）董事。张先生目前兼任香港交易及结算所有限公司（联交所上市公司，股份代码：0388）独立董事。张先生是第十一、十二及十三届全国政协委员。张先生曾任通用环球医疗集团有限公司（联交所上市公司，股份代码：2666）董事会主席、顺丰控股股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002352）董事。

3、监事

解冻先生，1965 年出生，现任公司监事会主席、工会主席，兼任中国上市公司协会监事会专业委员会委员。1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007 年获上海交通大学管理学博士学位。1992 年加入万科，历任公司人事部经理、人力资源部总经理、人力资源总监、公司副总经理、公司执行副总裁；2014 年起任公司监事、监事会主席。加入万科之前，解先生曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。

栗森先生，1973 年出生，现任公司监事，深铁集团董事、财务总监。栗先生于 1993 年毕业于上海财经大学会计系审计学专业，2009 年获上海财经大学工商管理硕士学位；高级会计师、注册会计师（非执业会员）。栗先生曾在深圳南油集团有限公司、深圳报业集团等企业工作；2010 年 9 月-2016 年 12 月，任深圳市特发集团有限公司董事、财务总监；2016 年 12 月至 2020 年 11 月，任深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监；2020 年 11 月至今，任深铁集团董事、财务总监。栗先生 2020 年 7 月至今任公司监事，目前还兼任深圳市投资控股有限公司监事、深圳市水务(集团)有限公司监事，栗先生曾兼任深圳市盐田港股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：000088）董事。

阙东武女士，1966 年生，现任公司职工代表监事、公司下属子公司万科海外投资控股有限公司（联交所上市公司，股份代码:1036.HK）执行董事兼首席执行官。阙女士于 1989 年毕业于苏州大学英语教育专业，获得文学学士学位；1999 年毕业于复旦大学金融学专业，获得经济学硕士学位。阙女士 1993 年加入公司，历任公司资金管理中心资金部经理、总经理、公司资金总监、财务总监，海外 BU 首席合伙人及总经理。2012 年 7 月出任万科海外投资控股有限公司执行董事，并于 2019 年起担任该公司首席执行官；2020 年 7 月至今任公司职工代表监事。

4、高级管理人员

祝九胜先生，简历请见“董事”部分。

刘肖先生，1979 年出生，现任公司执行副总裁、首席运营官。刘先生于 2000 年毕业于中国人民大学世界经济专业，获经济学学士学位；2003 年毕业于中国人民大学世界经济专业，获经济学硕士学位；2008 年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。刘先生于 2009 年加入万科，历任公司投融资与营销管理部总经理、浙江万科南都房地产有限公司总经理、北方区域事业集团首席合伙人、首席执行官（CEO）兼北京万科企业有限公司首席合伙人。刘先生于 2021 年 6 月至今任公司执行副总裁、首席运营官。在加入万科之前，刘先生曾供职于麦肯锡公司。

韩慧华女士，1982 年出生，现任公司执行副总裁、财务负责人。韩女士于 2008 年毕业于江西财经大学会计学专业，获管理学硕士学位，于 2003 年获中国科技大学管理学学士学位，现为中国注册会计师非执业会员。韩女士于 2008 年加入万科，历任公司财务与内控管理部业务经理、助理总经理、副总经理、管理中心财务管理职能中心合伙人。韩女士于 2020 年 3 月至今任公司执行副总裁、财务负责人，目前还兼任万物云（联交所上市公司，股份代码：2602）监事。在加入万科之前，韩女士曾任职于江西省九江市修水地方税务局。

朱旭女士，1975 年出生，现任公司董事会秘书。朱女士先后获得湖南财经学院（现湖南大学）经济学学士、中南财经政法大学管理学硕士、伦敦大学学院公共政策硕士及香港公开大学企业管治硕士学位；朱女士是英国志奋领（CHEVENING）学者、注册税务师、香港公司治理公会（前身为“香港特许秘书公会”）会士。朱女士于 2016 年 3 月至今任公司董事会秘书，加入万科之前，曾任职于深圳市国家税务局、国民技术股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：300077）、深圳广田装饰集团股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002482）。朱女士目前兼任 GLP Holdings Limited 董事。

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在股东单位是否领取报酬津贴
辛杰	深铁集团	党委书记、董事长	是
黄力平	深铁集团	党委副书记、董事、总经理	是
雷江松	深铁集团	党委委员、副总经理	是
栗淼	深铁集团	董事、财务总监	是

2、在其他单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
胡国斌	深圳市资本运营集团有限公司	党委书记、董事长	是
栗淼	深圳市投资控股有限公司	监事	否
	深圳市水务(集团)有限公司	监事	否
刘殊威	中央财经大学	-	是
	珠海格力电器股份有限公司	独立董事	是
	中光学集团股份有限公司	独立董事	是
	深圳市柔宇科技股份有限公司	独立董事	是
吴嘉宁	中国石油化工股份有限公司	独立董事	是
	中国冶金科工股份有限公司	独立董事	是
	中国电信股份有限公司	独立董事	是
张懿宸	中信资本控股有限公司	董事长兼首席执行官	是
	Grand Foods Holdings Limited（麦当劳中国内地和香港特许经营商）	董事会主席	否
	哈药集团有限公司	董事长	否
	亚信科技控股有限公司	董事	否
	香港交易及结算所有限公司	独立董事	是
朱旭	GLP Holdings Limited	董事	否

（三）报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

报告期内未发生董事、监事及高级管理人员变更。

（四）2022 年度薪酬情况

报告期内，在公司任职的 8 位董事、监事、高级管理人员从本集团合计获得年度即时现金薪酬（税前）人民币 3,245.7 万元；4 位独立董事合计从本集团获得年度即时现金薪酬（税前）人民币 240 万元。

未在公司任职的董事辛杰、胡国斌、黄力平、雷江松，监事栗淼未从本集团获得报酬。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止年月	年度即时现金薪酬（税前）	公司缴纳的 社会保险和住房 公积金
郁亮	董事会主席	男	58	2017.7~2023.6	393.5	11.4
祝九胜	董事	男	54	2020.7~2023.6	582.9	11.4
	总裁、首席执行官			2018.2~2023.6		
辛杰	董事	男	57	2020.7~2023.6	0	0
胡国斌	董事	男	58	2020.7~2023.6	0	0
黄力平	董事	男	55	2021.6~2023.6	0	0
雷江松	董事	男	53	2021.11~2023.6	0	0
王海武	职工代表董事	男	45	2020.7~2023.6	222.5	11.4
康典	独立董事	男	75	2017.7~2023.6	60.0	0
刘姝威	独立董事	女	71	2017.7~2023.6	60.0	0
吴嘉宁	独立董事	男	63	2017.7~2023.6	60.0	0
张懿宸	独立董事	男	60	2020.7~2023.6	60.0	0
解冻	监事会主席	男	58	2014.3~2023.6	471.4	11.4
栗淼	监事	男	50	2020.7~2023.6	0	0
阙东武	职工代表监事	女	57	2020.7~2023.6	265.4	0
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	44	2021.6~2023.6	430.0	11.9
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	41	2020.3~2023.6	450.0	11.4
朱旭	董事会秘书	女	48	2016.3~2023.6	430.0	11.4
合计					3,485.7	80.4

注 1：根据第十八届董事会第二十七次会议决议，本集团的年度奖金包根据归属于上市公司股东净利润的固定比例计提。根据公司 2018 年第一次临时股东大会决议，董事会主席年度即时现金薪酬总额（包括固定月薪和年度即时现金奖金两部分）与归属于上市公司股东的净利润增减幅度挂钩，当净利润增长率大于 15% 时，年度即时现金薪酬总额增长率=净利润增长率-15%；当 $0 \leq \text{净利润增长率} \leq 15\%$ 时，年度即时现金薪酬总额不变；当净利润增长率小于 0 时，年度即时现金薪酬总额同比例下降。根据第十八届董事会第二十七次会议决议，总裁年度即时现金薪酬总额的计提方法和董事会主席一致。在公司任职的其他董事、监事和高级管理人员根据公司整体经营业绩情况和个人绩效决定。

注 2：董事会主席郁亮 2021、2022 年度即时现金薪酬总额（税前）根据股东大会确定的薪酬方案计算，均为 673.5 万元，未发生变化。2022 年度，郁亮主席自愿从其个人年度奖金总额中拨付 280 万元（税前），专项奖励公司“2022 年度主席特别大奖”之获奖者，实际年度即时现金薪酬（税前）为 393.5 万元；2021 年度，郁亮主席因自愿放弃年度奖金，实际年度即时现金薪酬（税前）144.9 万元。

2022 年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

单位：万元

序号	从公司领取的税前报酬总额	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
1	1,001.4	否
2	953.0	否
3	683.7	否
4	594.3	否
5	562.9	否
合计	3,795.3	-

注：2022 年公司薪酬最高的五位人士中，有 1 位为董事。

(五) 报告期内持股变化情况

现任董事、监事和高级管理人员持股情况：

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期内变化	期末持股数	期末持股占总股份数的比例
郁亮	董事会主席	7,306,245	+88,700	7,394,945	0.0636%
解冻	监事会主席	1,490,745	+161,900	1,652,645	0.0142%
祝九胜	董事、总裁、首席执行官	0	+195,900	195,900	0.0017%
王海武	职工代表董事	0	+150,000	150,000	0.0013%
阙东武	职工代表监事	60,700	+147,500	208,200	0.0018%
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	0	+141,000	141,000	0.0012%
刘肖	执行副总裁、首席运营官	0	+157,600	157,600	0.0014%
朱旭	董事会秘书	0	+138,800	138,800	0.0012%
合计		8,857,690	+1,181,400	10,039,090	0.0863%

注：报告期内，董事、监事和高级管理人员持股变化详见“第八节 股份变动及股东情况”。除上述之外，其他董事、监事未持有公司股份。

上述人员持有的公司股份全部为实益持有的 A 股股份，均为好仓。除以上信息外，公司未知公司董事、监事、高级管理人员及相应联系人根据《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）第 352 条存置的登记册之权益及淡仓或根据《联交所上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》应通知公司及联交所，持有公司及按《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）XV 部界定的相联法团的权益或淡仓。

八、本公司遵守《企业管治守则》情况

（一）企业管治职能

董事会负责制订公司之企业管治政策并履行以下企业管治职能：

- (1) 制订、检讨企业管治政策及常规；
- (2) 检讨、监察董事及高级管理人员的培训及持续专业发展；
- (3) 检讨、监察公司在遵守法律及监管规定方面的政策及常规；
- (4) 制订、检讨及监察董事及员工的操守准则；及
- (5) 检讨公司遵守《企业管治守则》及在企业管治报告内的披露。

报告期内，董事会已检讨、监察董事及高级管理人员的培训及专业发展和遵守相关法律法规等规定履行企业管治职责，其亦致力完善本公司的企业管治实践。

（二）主席与总裁、首席执行官

董事会主席和总裁承担不同的职责。根据《公司章程》，董事会主席主要负责主持董事会会议以及督促检查董事会决议的执行；总裁主要负责主持公司的日常经营管理工作、向董事会报告工作并组织实施董事会决议。

报告期内，本公司董事会主席为郁亮先生，总裁、首席执行官为祝九胜先生。

九、董事及监事的证券交易

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券的规定》等规则。公司的有关内部规则的要求并不低于《标准守则》的标准。报告期内，部分董事及监事增持了公司股份。经向董事和监事查询，公司确认董事及监事已遵守相关公司内部规范和《标准守则》，没有进行违反《标准守则》的证券交易行为。

十、董事及监事的合约权益

报告期内，公司董事及监事并无在公司或任何附属公司的交易、安排或合约上拥有重大权益。

十一、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员受监管部门处罚等情况

报告期内公司及公司董事、监事、高级管理人员不存在受监管部门处罚等情况。

十二、高级管理人员相关情况说明

（一）对高级管理人员的考评、激励及奖励机制的建立和实施情况

1、薪酬构成

本集团的薪酬体系包括固定薪酬、年度奖金和经济利润奖金。

（1）**固定薪酬**。面向全员，根据岗位重要性和员工基本生活需要确定，职位越高，固定薪酬在全部收入中占比越低。

（2）**年度奖金**。根据年度利润实现完成情况，进行计提；根据净利润、销售收入及事件合伙等进行分配发放。公司于第十八届董事会第二十七次会议审议通过了《关于迭代明确 2020-2022 年度奖金方案原则的议案》，明确 2020-2022 年度集团奖金方案原则。

（3）经济利润奖金。

2010 年，为落实股东导向，推动经营决策与股东利益的一致性，鼓励持续创造优于社会平均水平的业绩，本集团对整体薪酬体系进行调整，减少年度奖金计提比例，经第十五届董事会第十二次会议审议，公司引入了基于经济利润（EP）的经济利润奖金制度。目前公司的经济利润奖金方案于 2018 年 1 月经第十八届董事会第四次会议审议通过。

经济利润奖金奖励对象包括在公司全职工作的董事、监事，本集团管理人员，以及本集团业务骨干和突出贡献人员。

每一年度经济利润奖金以公司当年实现的经济利润(EP)作为业绩考核指标和提取或扣减基数，采取正负双向调节机制，按照 10%的固定比例提取或返还。即，如当年公司 EP 为正数，则按规定比例计提相应的经济利润奖金；如当年公司 EP 为负数，则需按相同比例从递延奖金池中返回相应的金额（简称“或有返还”）。每年提取的经济利润奖金，在提取后的三年内属于递延封闭期（简称“封闭期”），此时其为受限奖金。递延期满后，对公司不再承担任何义务。

2、2021 年度经济利润奖金计提情况

公司 2021 年度经济利润奖金总额为人民币 0.85 亿元。经董事会审议同意，本年度的经济利润奖金暂时存放在公司账户，待三年封闭期后，再进行分配。

3、2022 年度经济利润奖金计提情况

2023 年 3 月 30 日，经第十九届董事会第二十八次会议确认，公司 2022 年度实现的经济利润（EP）为人民币-1,062,685,170.43 元，据此 2022 年度应返还额为人民币 106,268,517.04 元。

4、经济利润奖金持有公司股票情况

经济利润奖金的奖励对象委托第三方盈安公司进行投资管理并获取投资收益。

深圳市德宇众实业有限公司是盈安公司的下属子公司，盈安合伙企业和盈嘉众合伙企业和盈安公司管理的合伙企业，合计持有表决权的万科股份 585,985,518 股，占万科总股本的 4.91%。

（二）公司秘书

现任公司秘书为朱旭女士，朱旭女士拥有香港公司治理公会（前身为“香港特许秘书公会”）会士资格，符合《联交所上市规则》第 3.28 条的规定。同时公司聘请在香港工作的叶凯雯女士作为助理公司秘书协助朱旭女士，叶凯雯女士也符合《联交所上市规则》第 3.28 条的规定。

根据《联交所上市规则》第 3.29 条的要求，2022 年，朱旭女士和叶凯雯女士均接受了超过 15 个小时之相关专业培训。

十三、员工情况

（一）员工构成

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 131,817 人，其中男性员工 72,086 人，女性员工 59,731 人。

按年龄划分，29 岁及以下 55,252 人，30-49 岁 70,756 人，50 岁或以上 5,809 人；

按地区划分，中国大陆 131,573 人，港澳台 191 人，海外 53 人。

（二）薪酬

本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计 204.2 亿元。

（三）培训

本集团坚持以“文化传承高度统一，人才培养百花齐放”的理念开展人才培养工作。本集团以 V 乐学学习平台为连接，构建总部通用培养体系与各 BG/BU 分布式培养体系；同时，本集团鼓励全体员工自行探索所需的学习机会，支持员工外出参加学习及提升学历，为每位奋斗者创造自我挑战、不断学习与发展的机会。

2022 年，本集团制定“集团人才培养工作一盘棋工作计划”，开展服务力、专业力培训，发掘基层奋斗者，完善集团人才培养基础设施建设；将培训资源向基层培训倾斜，重点提升“好班长”的基层领导力、赋能基层服务力讲师，并通过“学习地图”、“每日一练”、“情景教学”和“线上互动”等方式丰富培训形式，给基层奋斗者提供培训、成长空间以及发展机会。

关于员工情况详见《2022 年度可持续发展报告》。

十四、利润分配及分红派息预案

2022 年度，公司财务报告分别按照中国企业会计准则和国际财务报告准则编制并经审计师审计，公司归属于母公司股东的净利润均为人民币 226.18 亿元，母公司净利润均为人民币 145.71 亿元。

根据财政部《关于编制合并会计报告中利润分配问题的请示的复函》财会函[2000]7 号的要求，公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2022 年度按照中国会计准则和国际财务报告准则，母公司可分配利润情况如下：

单位：元

	计算方法	母公司（中国会计准则）	母公司（国际财务报告准则）
结转 2022 年初可分配利润	A	12,149,803,291.57	12,149,803,291.57
分配 2021 年度股利	B	11,276,621,873.75	11,276,621,873.75
2022 年度母公司实现的净利润	C	14,571,458,923.68	14,571,458,923.68
母公司可分配利润	D=A-B+C	15,444,640,341.50	15,444,640,341.50

公司可供股东分配利润额为上述数据中母公司可分配利润，即人民币 154.45 亿元。

根据有关法规及公司章程规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交 2022 年度利润分配方案如下：

- 1、母公司公积金已超过公司股本的 50%，本年不计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 45% 计提任意公积金，共计 6,557,156,515.66 元；
- 3、按照母公司净利润的 55% 和 2021 年度未分配利润共同作为分红基金的来源，共计 8,887,483,825.84 元。

公司 2022 年度分红派息方案：2022 年度拟合计派发现金股息人民币 8,063,272,365.72 元（含税），占公司 2022 年归属于母公司股东的净利润的比例为 35.65%，不送红股，不以公积金转增股本。截至目前公司总股份数 11,930,709,471 股，考虑到已回购未注销的股份数为 72,955,992 股，实际享有利润分配权利的股份总数为 11,857,753,479 股。如以此计算，则每 10 股派送人民币 6.80 元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

剩余未分配利润 824,211,460.12 元留存到下一年。

根据规则规定，公司以现金回购股份视同现金分红。2022 年公司以集中竞价方式耗资 1,291,541,933.32 元（不含交易费用）回购公司 A 股 72,955,992 股，该部分回购所用资金视同公司 2022 年度的现金分红，故公司 2022 年度合计现金分红总额将为 9,354,814,299.04 元，占公司 2022 年归属于母公司股东的净利润的比例为 41.36%。

就本公司所知，概无股东就放弃或同意放弃任何股息订立任何安排。

公司近三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2021 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 9.761257 元（含税）现金股息
2020 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 12.5 元（含税）现金股息
2019 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 10.166131 元（含税）现金股息

公司近三年现金分红情况：

单位：元

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并报表中 归属于母公司股 东的净利润	占母公司净利 润的比例	占公司合并报表 中归属于母公司 股东的净利润的 比例	公司合并报表的年度可分配利润
2021 年度	11,276,621,873.75	24,945,811,004.21	22,524,033,383.22	45.20%	50.06%	106,418,640,153.17
2020 年度	14,522,165,251.25	40,984,723,712.04	41,515,544,941.31	35.43%	34.98%	125,056,842,434.03
2019 年度	11,810,739,436.05	36,050,781,629.60	38,872,086,881.32	32.76%	30.38%	118,785,044,988.01
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均归属于母公司股东净利润的比例					109.64%	

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

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

十六、内部控制和风险管理

2022 年，公司在董事会和内部管理层面持续完善和强化风险识别、监控和防范等职能，董事会授权审计委员会具体负责评估并确认公司为达成战略目标所愿意接受的风险性质及程度，检查和评估公司建立的风险管理系统是否有效运行；总部负责公司层面的风险识别和风险防范，并逐步在各事业集团/事业单元、一线业务单位建立风险管理职能，进行风险识别及评估工作。

同时，公司董事会负责按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性。审计委员会持续监督公司的内部监控系统，评估内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。

（一）风险管理

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，总部与各事业集团/事业单元相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法对主要风险进行风险识别及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。同时建立分层分级的风险管理架构，发布风险管理手册，持续监控风险管理体系的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

董事会认为并无重大不明朗事件或情况会严重影响公司持续经营的能力，经过认真评估，公司目前面临的主要风险和有关应对措施如下：

1、环境风险

2022 年受多重因素影响，房地产销售大幅下滑，大量房企面临债务偿还风险，对市场信心造成较大冲击，进一步加剧了外部环境的恶化。为稳定房地产市场和经济增长，国家再度明确房地产是国民经济支柱产业，出台多项政策，促进房地产行业平稳发展。

公司成立 38 年以来，一直坚持稳健的财务与经营策略。2022 年公司坚持在不确定的环境中做好确定的事，积极开拓融资渠道、优化支出额度、保持信用评级，保障公司现金流安全，提升公司应对风险的能力；同时谨慎投资，聚焦公司战略布局区域，提升投资效能。

2、业务风险

公司围绕“城市建设服务商”的战略定位，在房地产开发，物业服务、物流仓储服务、租赁住宅、商业开发与运营等领域积极为客户提供美好生活的多样化产品与服务，与城市同步发展。在项目开发过程中，建筑主材供应不及时、施工人员劳动熟练度不足、劳动力不足、劳资纠纷、安全意外事故、自然灾害、恶劣气候等因素，均可能带来工程进度、项目成本、房屋质量和客户满意度等风险，对公司经营业绩和品牌声誉造成影响。同时经营、服务业务的核心业务逻辑存在差异，所处的商业周期阶段也不尽相同。完善不同业务发展模式，持续提升业务经营效率效益和客户满意度，建立和巩固竞争优势，仍是公司面临的重要任务。

对于房地产开发业务，公司建立了项目开发质量、进度、安全、材料、成本管理等体系。各事业集团/事业单元和一线业务单位的工程管理人员实时对安全生产、工程质量、工程进度等情况进行监控，动态跟进供应商经营情况及工程履约情况，完善施工安全保障措施。同时围绕自身能力，对于各项经营和服务业务在业务价值定位、客户口碑与美誉度、业务运营及财务回报水平等方面进行积极探索，协同内外部能力与资源，持续提升业务核心能力、改善产品与服务。

3、人才风险

面对政策、市场环境不断发生变化，公司在优秀人才吸引上存在较大挑战，特别是地产行业对年轻员工的吸引力明显减弱。公司以开发经营本部为主导，推进集团一盘棋建设，解决能力分散、操盘表现不稳定的问题。经营、服务业务持续提升经营效率和竞争力，争取更大的发展空间和更好的回报水平。

2022 年基于开发经营服务并重的发展战略，公司制定了人才培育一盘棋工作计划，围绕基层服务力提升、专业力培训、奋斗者发掘开展了系列工作，将培训资源向基层奋斗者倾斜，重点提升“好班长”的基层领导力、赋能基层服务力讲师，并通过 V 乐学平台“学习地图”、“每日一练”、“情景教学”和“线上互动”等功能丰富培训形式，给基层奋斗者提供培训、成长空间以及发展机会。

4、合规风险

公司的业务受到广泛的法规及政策监管，包括所处地区的公司条例、财务及税务法规、房屋销售及建筑法规，物业管理法规、个人信息与数据法规，以及中国大陆及香港的上市规则等，法规及政策监管变动均可能对公司产生影响。

2022 年公司遵守有关法律法规及政策的规定，对合法合规要求的认知水平和管理意识在不断提升。公司设立了专门人员对法规和政策的变化进行研究，并将相关要求及时落实到业务活动和运营

管理中。公司还邀请内、外部专家对最新法规和政策进行培训，加深对政策的理解并及时调整业务以符合政策要求；结合咨询外部专家，由富有经验的员工处理合规事宜；定期开展内部控制检查和内部审计，确保公司经营遵守各项相关法规、政策及指引。

5、信息安全风险

在互联网、大数据、云计算时代下，保持信息系统高效良好运行、加强数据保密及个人信息安全合规已经成为日常管理工作的重点之一。近年来，公司业务多元化程度提升，业务流程日趋复杂多样，数据体量快速扩大，数据敏感性不断提高，对信息系统的物理安全、网络安全、数据安全提出了更高要求，也对信息系统规划、开发、运作与持续升级等一系列工作带来挑战。

公司持续进行信息化建设工作，涵盖各业务、各管控流程与各环节，通过集成实现各系统之间的数据安全链路，保障数据在采集、存储、传输、处理、使用、删除过程中的安全性。公司积极推进信息安全与合规工作的规划、设计及实施，制定及落实信息安全与合规管理制度及安全策略；每年通过信息安全标准认证及国家安全等级保护认证，确保公司信息安全与合规管理体系持续有效运作；通过集中信息安全技术管控机制，加强对客户个人信息的安全保护，防范外部恶意入侵，降低信息安全风险，保障公司信息系统和信息资产的安全。

6、舞弊风险

大道当然，合伙奋斗是万科核心价值观。公司倡导健康阳光的企业文化，持续建设阳光照亮的体制，要求全体员工遵守诚实守信的原则，并设置有效的职责分离，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

公司对舞弊行为秉持“零容忍”态度，设立“万科廉正”网站，宣传公司反舞弊政策，提供内外畅通的渠道接收舞弊行为的举报。总部及各事业集团已设置监察审计职能，配备专职人员，履行内部反舞弊职能，开展综合审计、专项审计与调查，发挥监督作用；通过定期和不定期的员工潜在利益冲突申报、廉情调查、廉正承诺签署等行动以及与所有合作伙伴签订《阳光合作协议》等举措，持续完善万科廉正体系建设，营造健康廉洁的经营环境，护航业务健康发展。

（二）内部监控

在董事会、监事会、管理层及全体员工的持续努力下，公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、各业务单位的评估体系，每年开展内部控制自我评价。2022 年度的评价时间区间为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，纳入评价范围的业务包含房地产开发、物业服务、物流仓储服务、租赁住宅、商业开发和运营等领域；纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督，并由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。

董事会认为公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，2022 年公司保持了有效的财务报告内部控制，也未发现非财务报告内部控制存在重大缺陷。

公司建立了涵盖总部、各业务单位多层级的监督检查体系，通过综合审计、专项审计、专项调查以及聘请第三方检查等多种形式，对各业务领域的控制执行情况进行督查，对公司内部控制设计及运行的有效性进行独立评价。

报告期内，公司审计委员会已对本公司的风险管理和内部监控系统及程序是否有效做出检讨。根据审计委员会的检讨结果，本报告期内的风险管理和内部监控系统及程序有效且足够。

十七、审计

（一）审计师聘任及酬金

见“第七节 重大事项”之“聘任会计师事务所情况”。

（二）董事及审计师确认

公司所有董事均确认就编制截至 2022 年 12 月 31 日止年度账目的责任。公司审计师毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）确认于截至 2022 年 12 月 31 日止年度财务报表的审计报告中的财务报表审计责任。

十八、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

适用 不适用

第六节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

受到环境保护部门行政处罚的情况：

序号	公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
1	徐州万坤置业有限公司	未按照规定进行土壤污染状况调查	违反《中华人民共和国土壤污染防治法》规定	罚款 3.96 万元	处罚事项对上市公司生产经营无重大影响	罚款已缴纳，已完成土壤污染状况的补充调查
2	利津华育养猪有限公司	未建设安装生物滤塔设施	违反《建设项目环境保护管理条例》	罚款 27 万元		罚款已缴纳，并建设生物滤塔设施

二、社会责任情况

公司在股东权益保护、职工权益保护、供应商、客户和消费者权益保护、环境保护与可持续发展、公共关系、社会公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于同日披露的《2022 年可持续发展报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司在报告期内巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作的具体情况，请参见公司于同日披露的《2022 年可持续发展报告》“专题一助力乡村振兴”部分。

第七节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

深铁集团成为本集团第一大股东后，公开表示始终支持万科的混合所有制结构，支持万科城市配套服务商战略和事业合伙人机制，支持万科管理团队按照既定战略目标，实施运营和管理，支持深化“轨道+物业”发展模式。深铁集团于 2017 年 3 月 18 日披露详式权益变动报告书做出以下承诺，截止本报告期末，深铁集团始终遵守其承诺。

1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，深铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

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

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

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

二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

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

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

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

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

四、上市公司的业务独立

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

2、本公司不会无偿或者以明显不公平的条件要求上市公司为本公司提供商品、服务或者其他资产。

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

五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

2、关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

3、关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、董事会、监事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

财政部颁布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会 [2021] 35 号) 中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”(“试运行销售的会计处理”)的规定以及“关于亏损合同的判断”的规定、《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号)中“关于发行

方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理 “的规定以及 “关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理 “的规定，分别自 2022 年 1 月 1 日、2021 年 5 月 26 日及 2022 年 11 月 30 日起施行。采用上述该解释及规定未对本集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

六、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期内，本公司新增 239 家子公司，减少 105 家子公司，具体情况参见 “第十一节 财务报告” 之 “附注六”。

八、聘任会计师事务所情况

2021 年度股东大会决议继续聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和毕马威会计师事务所为公司 2022 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2022 年度		连续服务年限	2021 年度	
	审计项目	审计单位		审计费用 (人民币万元)	审计单位
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,680	22 年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,680
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表	毕马威会计师事务所		30 年	毕马威会计师事务所	
签字会计师	周永明		2 年	周永明	
签字会计师	李默然		4 年	李默然	

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十三、公司及其第一大股东的诚信状况

报告期内，公司及公司第一大股东深铁集团不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十四、重大关联交易

适用 不适用

公司报告期不存在重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

本集团报告期不存在重大托管情况。

2、承包情况

本集团报告期不存在重大承包情况。

3、租赁情况

本集团报告期不存在重大租赁情况。

（二）重大担保

1、担保情况

单位：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司(75%)	57,363.13	连带责任担保	2020/6/17	2023/6/19
2	财荣有限公司 (Wealth Honour Limited) (95%)	万科置业 (香港) 有限公司 (100%) JUBILANT CASTLE LIMITED (95%)	124,958.12	连带责任担保	2022/8/24	2023/8/24
3	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司(100%)	205,000.00	连带责任担保	2022/4/28	2027/4/27
4	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	697.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
5	北京恒焱企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
6	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	411.18	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
7	上海申养投资管理股份有限公司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	1,740.45	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
8	成都万隆产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	30,000.00	连带责任担保	2019/12/10	2026/12/10
9	武汉誉天兴业置地有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	262,500.00	连带责任担保	2019/12/5	2026/12/5
10	万科 (重庆) 企业有限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	580,000.00	连带责任担保	2021/11/19	2036/11/19
11	万科 (新疆) 企业有限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	70,000.00	连带责任担保	2022/1/25	2037/1/25
12	郑州荣望房地产开发有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	112,000.00	连带责任担保	2022/12/13	2025/12/23
13	深圳市万科发展有限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	388,000.00	连带责任担保	2022/11/24	2025/11/24

报告期内，本公司控股子公司为其他控股子公司提供 33.00 亿元担保，本公司自身向控股子公司提供 57.00 亿元担保，未向联营公司及合营公司提供担保。各担保主体严格按照监管要求履行了相应的审批程序。有关具体情况详见公司在巨潮资讯网的公告。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司担保余额为人民币 215.60 亿元，占公司 2022 年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 8.88%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 215.32 亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 0.28 亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

(三) 其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

报告期内，按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》所规定的重大事件，公司已在巨潮资讯网进行了披露，具体如下：

序号	公告日期	公告
1	2022-10-24	关于稳定万物云 H 股股份价格及部分行使超额配股权的公告
2	2022-9-29	关于万物云境外上市及 H 股股份开始买卖的公告
3		关于董事、监事和高级管理人员股份增持计划完成的公告
4		关于授权万物云开展金融衍生品套期保值交易的公告
5	2022-7-24	关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告
6	2022-7-2	关于公司 A 股股份回购结果暨股份变动情况的公告
7	2022-3-31	关于回购部分 A 股股份方案的公告
8		关于公司董事、监事、高级管理人员增持公司 A 股股份计划的公告

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

报告期内，万物云已于 2022 年 9 月 29 日在联交所首次公开发行股份并上市。详见公司在巨潮资讯网、联交所披露的相关公告。

十八、购买、出售或赎回本公司之上市证券

报告期内，本公司回购了本公司部分人民币普通股，具体详见本报告“第七节 股份变动及股东情况”之“四、股份回购在报告期的具体实施情况”。

十九、优先购买权

本集团《公司章程》并无有关本集团有责任按比例向现有股东提呈发售新股份的优先购买权规定。

第八节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2022 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2021 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)		2022 年 12 月 31 日	
	数量	比例	发行新股	其他	数量	比例
一、有限售条件股份						
1. 国家及国有法人持股						
2. 境内法人持股						
3. 境内自然人持股	6,643,268	0.06%	0	+886,050	7,529,318	0.06%
4. 外资持股						
有限售条件股份合计	6,643,268	0.06%	0	+886,050	7,529,318	0.06%
二、无限售条件股份						
1. 人民币普通股	9,717,553,265	83.59%	0	-886,050	9,716,667,215	83.55%
2. 境外上市外资股	1,901,186,842	16.35%	+5,326,096	0	1,906,512,938	16.39%
无限售条件股份合计	11,618,740,107	99.94%	+5,326,096	-886,050	11,623,180,153	99.94%
三、股份总数	11,625,383,375	100.00%	+5,326,096	0	11,630,709,471	100.00%

注：1、2022 年 8 月，公司 H 股股东“以股代息”选择权实施完毕，公司新增 H 股股份 5,326,096 股，详见本部分之“证券发行与上市情况”。

2、报告期内，公司部分董事、监事及高级管理人员增持公司股票，根据相关规定对其新增持股票数量的 75% 锁定限售，详见本部分之“报告期内限售股份变动情况表”。

(二) 报告期内限售股份变动情况表

公司董事会主席郁亮，监事会主席解冻，董事、总裁、首席执行官祝九胜，职工代表董事王海武，职工代表监事阙东武，执行副总裁、财务负责人韩慧华，执行副总裁、首席运营官刘肖和董事会秘书朱旭（以上合称“增持主体”）计划自 2022 年 3 月 31 日起 6 个月内增持公司 A 股股份，合计增持金额不低于人民币 2,000 万元，即增持主体在 2021 年度从公司获取的税后现金报酬总额。报告期内，增持主体已通过深交所集中竞价交易方式，累计增持公司 A 股股份 1,181,400 股，占公司总股本（包括库存股）的 0.0102%，耗资人民币 2,067.41 万元，占增持主体 2021 年度税后现金报酬总额的 103.37%。根据相关规定，对增持主体所增持股份按其数量 75% 锁定限售。

单位：股

股东名称	上年末限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	本年末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	66,525	5,546,209	担任公司董事、监事及高级管理人员	按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第10号——股份变动管理》规定执行
解冻	1,118,059	0	121,425	1,239,484		
祝九胜	0	0	146,925	146,925		
王海武	0	0	112,500	112,500		
阙东武	45,525	0	110,625	156,150		
韩慧华	0	0	105,750	105,750		
刘肖	0	0	118,200	118,200		
朱旭	0	0	104,100	104,100		
合计	6,643,268	0	886,050	7,529,318		

二、证券发行与上市情况

（一）报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

1、H 股“以股代息”

公司 2021 年度股东大会、2022 年第一次 A 股类别股东大会及 2022 年第一次 H 股类别股东大会审议通过了《关于 2021 年度利润分配拟在 H 股实行“以股代息”的议案》，公司据此在 2021 年度利润分配中赋予 H 股股东“以股代息”的选择权。部分 H 股股东选择了“以股代息”，公司由此新增 H 股股份 5,326,096 股，并已于 2022 年 8 月 26 日在联交所上市交易。本次新增股份后，公司已发行股份总数（含 A 股库存股 72,955,992 股）由 11,625,383,375 股增加至 11,630,709,471 股，其中已发行 H 股总数由 1,901,186,842 股增加至 1,906,512,938 股，已发行 A 股总数保持不变，仍为 9,724,196,533 股。

2、发行债券

2022 年，公司面向合格投资者公开发行四期公司债券，共计 88.9 亿元。

序号	发行完成日	债券简称	债券规模 (亿元)	票面利率	期限
1	2022 年 3 月 4 日	22 万科 01	8.9	3.14%	3 年
2		22 万科 02	11	3.64%	5 年
3	2022 年 6 月 6 日	22 万科 03	3.5	2.90%	3+2 年
4		22 万科 04	6.5	3.53%	5+2 年
5	2022 年 7 月 8 日	22 万科 05	29	3.21%	3+2 年
6		22 万科 06	5	3.70%	5+2 年
7	2022 年 10 月 31 日	22 万科 07	25	3.45%	3+2 年

（二）公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

股本变动见本章节“H 股以股代息”。

（三）截至报告期末公司无内部职工股。

三、股东情况介绍（截至 2022 年 12 月 31 日）

（一）股东情况表

单位：股

2022 年末 股东总数	431,475 户（其中 A 股 431,398 户， H 股 77 户）	2023 年 2 月 28 日 股东总数	486,413 户（其中 A 股 486,336 户，H 股 77 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东 性质	持股 比例	持股总数	报告期内增减变 动情况	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结 的股份数量
深铁集团	境内国有 法人	27.88%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.39%	1,906,364,315	+ 5,305,143	0	0
盈嘉众合伙企业	境内一般 法人	3.77%	438,703,992	0	0	438,703,992
香港中央结算有限公司	境外法人	3.72%	433,198,856	+ 92,536,514	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有 法人	1.59%	185,478,200	0	0	0
新华人寿保险股份有限公司—分红— 个人分红-018L-FH002 深	基金、理 财产品等	1.45%	168,778,848	+ 87,155,703		
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	1.26%	146,255,820	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有 法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司—传统— 普通保险产品-005L-CT001 深	基金、理 财产品等	1.08%	125,313,495	+ 96,286,727	0	0
盈安合伙企业	境内一般 法人	1.05%	122,230,826	0	0	108,991,900
战略投资者或一般法人因配售新股成 为前 10 名股东的情况	无					
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		A 股			
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,906,364,315		H 股			
盈嘉众合伙企业	438,703,992		A 股			
香港中央结算有限公司	433,198,856		A 股			
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200		A 股			
新华人寿保险股份有限公司—分红— 个人分红-018L-FH002 深	168,778,848		A 股			
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项 资产管理计划	146,255,820		A 股			
中国证券金融股份有限公司	132,669,394		A 股			
中国人寿保险股份有限公司—传统— 普通保险产品-005L-CT001 深	125,313,495		A 股			
盈安合伙企业	122,230,826		A 股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，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。					

参与融资融券业务股东情况说明	深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务，以所持有的不超过 97,241,965 股公司 A 股股份（不超过公司 A 股股份的 1%），约占公司总股本的 0.836%，实施转融通证券出借业务，出借股份的所有权不会发生转移。详见公司于 2022 年 7 月 4 日披露的《关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告》。
参与约定购回交易的股东	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 2022 年末和 2023 年 2 月 28 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司总股本为 11,630,709,471 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,906,512,938 股。其中，“总股本”包括本年已回购并做库存股管理的 72,955,992 股 A 股股份。

（二）报告期末前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售条件股 份数量	可上市 交易时间	新增可上市交易 股份数量	限售条件
1	郁亮	5,546,209	—	—	按照深交所相关规定， 所持股份被限售。
2	解冻	1,239,484			
3	阙东武	156,150			
4	祝九胜	146,925			
5	刘肖	118,200			
6	王海武	112,500			
7	韩慧华	105,750			
8	朱旭	104,100			
合计		7,529,318			

（三）控股股东和实际控制人情况

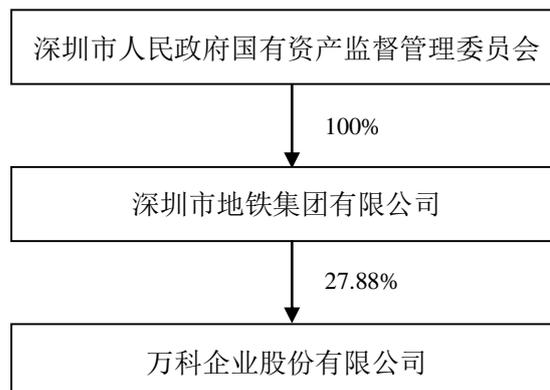
公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

（四）公司第一大股东累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

（五）持股 10%以上股东情况

截至 2022 年 12 月 31 日，深铁集团持有公司 A 股股份 3,242,810,791 股，占公司股份总数的 27.88%，为公司的第一大股东。具体如下：



深铁集团基本情况如下：

注册时间：1998 年 7 月 31 日

注册资本：人民币 4,594,316 万元

法定代表人：辛杰

注册地址：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦

经营范围：

轨道交通等政府投资决策项目的规划、设计、建设、融资、运营、资源开发与经营、配置土地及物业开发与经营；

(一) 投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；

(二) 国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；

(三) 设计、制作、发布、代理国内外广告业务；

(四) 物业管理；

(五) 轨道交通相关业务咨询及教育培训。

(六) 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

公司于 2022 年 3 月 30 日召开第十九届董事会第十五次会议，审议通过《关于回购公司部分 A 股股份的议案》，同意公司为维护公司价值及股东权益，使用自筹资金以集中竞价方式回购公司人民币普通股（A 股），回购资金总额不超过人民币 25 亿元且不低于人民币 20 亿元，回购价格不超过 18.27 元/股，回购期限为自公司董事会审议通过回购股份方案之日起 3 个月内（2022 年 3 月 30 日至 2022 年 6 月 30 日）。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司本次回购股份方案的期限已届满，公司以集中竞价方式累计回购了公司 A 股 72,955,992 股，占公司总股本（含本次回购的股份数）的 0.63%，最高成交价为 18.27 元/股，最低成交价为 17.01 元/股，成交总金额 1,291,541,933.32 元（不含交易费用）。具体情况详见公司于 2022 年 7 月 2 日在巨潮资讯网披露的《关于公司 A 股股份回购结果暨股份变动情况的公告》。

五、《证券及期货条例》规定的主要股东及其他人士持股情况

就本公司董事所知，截至 2022 年 12 月 31 日，按照《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）相关规定，除本公司董事、监事或最高行政人员以外，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份 (权益类别)	股份数量(股)	权益性质	股份类别	占公司已发行A股股本总额的百分比	占公司已发行H股股本总额的百分比	占公司已发行股本总额的百分比
深铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A股	33.35%	-	27.88%
深圳盈安财务顾问有限公司	所控制的法团的权益	561,739,618	好仓	A股	5.78%	-	4.83%
		24,245,900	好仓	H股	-	1.27%	0.21%
BlackRock, Inc.	所控制的法团的权益	98,586,901	好仓	H股	-	5.17%	0.85%
		4,062,236	淡仓	H股	-	0.21%	0.03%
JPMorgan Chase & Co.	所控制的法团的权益	32,418,346	好仓	H股	-	1.70%	0.28%
		28,177,060	淡仓	H股	-	1.48%	0.24%
	投资经理	35,503,816	好仓	H股	-	1.86%	0.31%
	持有股份的保证权益的人	2,070,847	好仓	H股	-	0.11%	0.02%
	核准借出代理人	25,456,909	好仓	H股	-	1.34%	0.22%
Citigroup Inc.	所控制的法团的权益	5,441,632	好仓	H股	-	0.29%	0.05%
		4,438,323	淡仓	H股	-	0.23%	0.04%
	核准借出代理人	181,581,471	好仓	H股	-	9.52%	1.56%
GIC Private Limited	投资经理	131,450,065	好仓	H股	-	6.89%	1.13%

除以上信息外，公司未知其他人士（不含公司董事、监事及最高行政人员）根据香港《证券与期货条例》和《联交所上市规则》应披露权益或淡仓等情况。

六、按照《联交所上市规则》关于公众持股量的说明

截止本公告披露日，公司在联交所主板上市的 H 股共 2,206,512,938 股，全部为公众持股，占公司总股本的 18.49%。公司 H 股在联交所主板上市时已取得严格遵守《联交所上市规则》第 8.08 (1) (b) 条下的 H 股占公司总股本比例的豁免，截止本公告披露日公司公众持股量符合要求。

第九节 监事会报告

2022 年，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》等有关规定和要求，坚守公司的文化和价值观，认真履行监事会职责，切实维护了公司、股东和员工的利益。现将 2022 年度监事会的主要工作汇报如下：

一、会议召开情况

2022 年，公司监事会共召开 4 次会议，审议通过 19 项议案，有关会议及决议情况如下：

（一）第十届监事会第九次会议

第十届监事会第九次会议于 2022 年 3 月 30 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2021 年度报告及摘要
2	2021 年度经审计的财务报告
3	2021 年监事会报告
4	2022 年度公司工作重点
5	关于计提和核销 2021 年度减值准备的议案
6	2021 年度利润分配预案
7	关于 2021 年度利润分配拟在 H 股实行“以股代息”的议案
8	2021 年度内部控制自我评价报告
9	关于续聘 2022 年度会计师事务所的议案
10	关于确认 2021 年度经济利润奖金的议案
11	2021 年度可持续发展报告
12	关于提请股东大会再次授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案
13	关于提请股东大会授权公司对控股子公司提供担保的议案
14	关于授权总裁决策供应链融资相关事项的议案
15	关于回购部分 A 股股份的议案

（二）第十届监事会第十次会议

第十届监事会第十次会议于 2022 年 4 月 28 日召开，会议审议并通过了《2022 年第一季度报告及财务报表》。

（三）第十届监事会第十一次会议

第十届监事会第十一次会议于 2022 年 8 月 30 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2022 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2022 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案

（四）第十届监事会第十二次会议

第十届监事会第十二次会议于 2022 年 10 月 28 日召开，会议审议并通过了《2022 年第三季度报告及财务报表》。

二、监事履职情况

报告期内，监事会召开的会议均按照《公司章程》规定召开，并由全体有权参与的监事亲自出席会议。此外，监事积极列席董事会会议，部分监事出席了公司股东大会，对监督事项无异议。

三、巡查和巡视情况

2022 年，公司监事会加强对各 BG、BU 的检查和巡视，通过现场走访、约谈、座谈、培训、审计、调查等方式，对 BG、BU 经营管理、风险管理、内部控制、管理层履职、股东及员工权益保护等情况进行检查和督导，涵盖财务、投资、营销、招商、工程成本等多个领域，督促有关人员认真尽职，控制风险，完善内部控制建设，防范职业道德风险。

四、对公司有关事项的意见

（一）公司依法运作情况

2022 年，监事会成员继续通过列席公司经营决策会、董事会等重要会议、审阅专项报告以及现场巡视、访谈等方式对公司运营情况进行监督。监事会认为公司股东大会和董事会的决策程序合法，公司董事会和经营管理团队切实有效地履行了股东大会的各项决议，符合法律、法规和公司章程的有关规定；未发现董事及高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

监事会审阅了公司内部控制自我评价报告、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计报告和公司企业管治报告，认为报告如实反映了公司治理、风险管理和内部控制的现状，同意披露有关报告。

（二）检查公司财务的情况

2022 年，监事会继续通过审阅财务报告、巡视等方式检查公司财务状况，对公司经营和风险情况进行监控。监事会对定期报告出具了审核意见，认为公司董事会编制和审议定期报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）内控体系建设情况

监事会认为，公司已建立了完整、规范、有效的内部控制体系并正严格执行，内部控制制度的建立健全符合相关法律、法规的规定和要求，能够保障公司实现经营与发展的战略目标。公司内部控制评价报告全面、客观、真实地反映了公司治理和内部控制的实际情况，公司内部控制建设不断健全与完善。

2022 年，公司监事会将围绕公司的整体经营目标和重点工作，按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及上市规则等有关规定恪尽职守，忠实、勤勉地履行监督职责，督促公司规范运作，维护和保障公司、股东和员工等利益相关方的利益。

第十节 债券相关情况

一、企业债券

□适用 √不适用

二、公司债券

√适用 □不适用

(一) 公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20 万科 02	149057	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2020 年 3 月 16 日	2027 年 3 月 16 日	100,000	3.42%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深交所
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	20 万科 03	149123	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	100,000	2.56%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	20 万科 04	149124	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	150,000	3.45%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	20 万科 05	149141	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2025 年 6 月 19 日	80,000	3.20%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	20 万科 06	149142	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2027 年 6 月 19 日	120,000	3.90%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	20 万科 07	149296	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2025 年 11 月 13 日	38,100	3.50%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期) (品种二)	21 万科 02	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种一)	21 万科 03	149477	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2026 年 5 月 20 日	100,000	3.40%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种二)	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券 (第三期) (品种一)	21 万科 05	149567	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2026 年 7 月 26 日	230,000	3.19%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券 (第三期) (品种二)	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	22 万科 01	149814	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	89,000	3.14%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	22 万科 02	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种一)	22 万科 03	149930	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2027 年 6 月 6 日	35,000	2.90%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种二)	22 万科 04	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) (品种一)	22 万科 05	149975	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2027 年 7 月 8 日	290,000	3.21%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22 万科 06	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	22 万科 07	148099	2022 年 10 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	250,000	3.45%		
投资者适当性安排（如有）	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行。								
适用的交易机制	集中竞价交易和大宗交易方式								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

（二）逾期未偿还债券

适用 不适用

（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

19 万科 01 起息日为 2019 年 2 月 26 日，债券期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2022 年 1 月，公司决定对 19 万科 01 回售，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，19 万科 01 的回售数量为 19,970,000 张，回售金额为 199,700 万元（不包含利息），本次有效回售后剩余未回售数量为 30,000 张。2022 年 2 月 28 日为回售资金到账日，公司已对有效申报回售的 19 万科 01 债券持有人支付本金及当期利息。鉴于 19 万科 01 存续规模较小，经公司与存续债券的债券持有人达成一致，公司已于 2022 年 3 月 7 日提前兑付 19 万科 01 并于当日从深交所摘牌。

19 万科 02 起息日为 2019 年 9 月 26 日，债券期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2022 年 8 月，公司决定对 19 万科 02 回售，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，19 万科 02 的回售数量为 25,000,000 张，回售金额为 250,000 万元（不包含利息），本次有效回售后剩余未回售数量为 0 张。2022 年 9 月 26 日为回售资金到账日，公司已对有效申报回售的 19 万科 02 债券持有人支付本金及当期利息，19 万科 02 已于当日从深交所摘牌。

21 万科 01 起息日为 2021 年 1 月 22 日，债券期限为 3 年，附第 2 年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2022 年 12 月，根据公司实际情况及当前的市场环境，公司决定行使 21 万科 01 发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的 21 万科 01 全部赎回，赎回数量为 19,000,000 张，金额为人民币 190,000 万元（不包括利息）。公司已于 2023 年 1 月 30 日赎回 21 万科 01 并于当日从深交所摘牌。

20 万科 01 起息日为 2020 年 3 月 16 日，债券期限为 5 年，附第 3 年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2023 年 2 月，根据公司实际情况及当前的市场环境，公司决定行使 20 万科 01 发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的 20 万科 01 全部赎回，赎回数量为 15,000,000 张，金额为人民币 150,000 万元（不包括利息）。公司已于 2023 年 3 月 16 日赎回 20 万科 01 并于当日从深交所摘牌。

(四) 中介机构的情况

债券项目名称	名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
17 万科 01、19 万科 02、20 万科 01、20 万科 02、20 万科 03、20 万科 04、20 万科 05、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 01、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07	中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	-	杨芳	021-20262380
	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层	房炅、陈泳意、李默然	李默然	0755-25473335
	广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 层	-	王翠萍	13480145387
17 万科 01、19 万科 02、20 万科 01、20 万科 02、20 万科 03、20 万科 04、20 万科 05、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 01、21 万科 02	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	石烁	010-85172818
21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	-	刘登	18566603268

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

(五) 募集资金使用情况

报告期内，公司按照募集说明书规定的用途使用募集资金，不存在变更募集资金用途的情况。

(六) 报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

√适用 □ 不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

公司债券的偿债资金主要来源于本集团日常经营所产生的现金流。报告期内，本集团财务结构保持稳健，货币资金对短期债务的保障充足，稳定的现金流入对公司债券的本息偿付提供了有力的保障。

报告期内，公司债券的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、非金融企业债务融资工具

√适用 □ 不适用

(一) 非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 万科 MTN001	102100209	2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 29 日	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日	200,000	3.76%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 万科 MTN002	102100912	2021 年 4 月 28 日-2021 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 29 日	2024 年 4 月 29 日	200,000	3.52%		
万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 万科 MTN003	102101821	2021 年 9 月 2 日-2021 年 9 月 3 日	2021 年 9 月 6 日	2024 年 9 月 6 日	200,000	3.08%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 万科 MTN001	102280222	2022 年 1 月 25 日-2022 年 1 月 26 日	2022 年 1 月 27 日	2025 年 1 月 27 日	300,000	2.95%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 万科 MTN002	102280265	2022 年 2 月 14 日-2022 年 2 月 15 日	2022 年 2 月 16 日	2025 年 2 月 16 日	300,000	2.98%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 万科 MTN003	102280364	2022 年 2 月 23 日-2022 年 2 月 24 日	2022 年 2 月 25 日	2025 年 2 月 25 日	200,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据	22 万科 GN001	132280068	2022 年 7 月 19 日-2022 年 7 月 20 日	2022 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	300,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 万科 GN002	132280075	2022 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 11 日	2022 年 8 月 12 日	2025 年 8 月 12 日	200,000	2.9%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期绿色中期票据	22 万科 GN003	132280088	2022 年 9 月 19 日-2022 年 9 月 20 日	2022 年 9 月 21 日	2025 年 9 月 21 日	200,000	3.2%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 万科 MTN004	102282715	2022 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	200,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 万科 MTN005	102282785	2022 年 12 月 26 日-2022 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 28 日	370,000	3.0%		
投资者适当性安排（如有）			中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行						
适用的交易机制			询价交易、请求报价和点击成交						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不适用						

（二）逾期未偿还债券

适用 不适用

（三）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

（四）中介机构的情况

债券项目名称	名称	办公地址	联系人	联系电话
21 万科 MTN001、22 万科 GN001	中国工商银行股份有限公司	深圳市深南东路 5055 号金融中心北座 12 楼	徐超	15818580898
21 万科 MTN001、21 万科 MTN002、21 万科 MTN003、22 万科 MTN002、22 万科 GN002、22 万科 GN003	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼	徐豪	010-89926522
21 万科 MTN002、21 万科 MTN003、22 万科 MTN001、22 万科 MTN004、22 万科 GN001	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	谢智健	010-66592416
22 万科 MTN001、22 万科 GN002、22 万科 GN003	招商银行股份有限公司	深圳市福田区 2016 号招行深圳分行大厦 22 层	罗莹莹	0755-88026159
22 万科 MTN002	中国民生银行股份有限公司	深圳市福田区海田路民生金融大厦	魏映竹	0755-82806447
22 万科 MTN003	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号农业银行	范楷	010-85209781
22 万科 MTN003	平安银行股份有限公司	深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147

22 万科 MTN004	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	葛馨蔚	021-31884016
22 万科 MTN005	交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号	熊洁	0755-88020793
22 万科 MTN005	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区阜成门内大街 410 东方资产大厦	侯慧娟	010-68859499
21 万科 MTN001、 21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN001、 22 万科 MTN002、 22 万科 MTN003	北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层	成祥波	13161988499
21 万科 MTN001	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	石烁	010-85172818
21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN001、 22 万科 MTN002、 22 万科 MTN003、 22 万科 MTN004、 22 万科 MTN005、 22 万科 GN001、 22 万科 GN002、 22 万科 GN003	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	刘登	18566603268

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

(五) 募集资金使用情况

报告期内，公司按照募集说明书规定的用途使用募集资金，不存在变更募集资金用途的情况。

(六) 报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

非金融企业债务融资工具的偿债资金主要来源于本集团日常经营所产生的现金流。报告期内，本集团财务结构保持稳健，货币资金对短期债务的保障充足，稳定的现金流入对非金融企业债务融资工具的本息偿付提供了有力的保障。报告期内，非金融企业债务融资工具的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.31	1.22	9.30%
资产负债率	76.95%	79.74%	下降 2.79 个百分点
速动比率	0.47	0.40	7.16%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	3,488,287.96	3,789,029.74	-7.94%
EBITDA 全部债务比	0.05	0.04	14.10%
利息保障倍数	6.09	5.56	9.51%
现金利息保障倍数	3.31	3.40	-2.66%
EBITDA 利息保障倍数	7.14	6.37	12.04%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

第十一节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2022 年 1 月 1 日
至 2022 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 2302617 号

万科企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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（以下简称“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职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期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。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2302617 号

三、关键审计事项 (续)

存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 10 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 7。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>2022 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司（以下合称“贵集团”）已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对贵集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对贵集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；• 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较；• 在抽样的基础上，将各存货项目的估计建造成本与贵集团的最新预算进行比较，并将截止 2022 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2021 年 12 月 31 日做出的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；• 进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2302617 号

三、关键审计事项 (续)

土地增值税的计提	
请参阅财务报表附注“四、税项”注释 1 及“五、合并财务报表项目附注”注释 28、29、43。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 利用本所内部税务专家的工作，评价贵集团于 2022 年 12 月 31 日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估贵集团的假设和判断；• 评价管理层对土地增值税可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；• 在抽样的基础上重新计算贵集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2302617 号

三、关键审计事项 (续)

房地产开发项目的收入确认	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 27 及“五、合并财务报表项目附注”注释 42。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>销售房地产开发项目产生的收入占贵集团 2022 年度营业收入总额的 89%。</p> <p>这些收入在满足以下所有条件时进行确认：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 与客户签署了买卖合同；(2) 取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；及(3) 房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受 (以较早者为准)。 <p>由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；• 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照贵集团的收入确认政策确认；• 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2302617 号

四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2022 年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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非贵公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2302617 号

六、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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。
- (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) 就贵集团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)

毕马威华振审字第 2302617 号

六、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期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。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

周永明 (项目合伙人)

中国北京

李默然

2023 年 3 月 30 日

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2022年12月31日	单位：元	币种：人民币
资产	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	137,207,634,925.27	149,352,444,288.76
交易性金融资产	2	18,142,344.65	20,587,130.20
衍生金融资产	3	45,053,852.70	-
应收票据		6,552,638.83	27,681,787.89
应收账款	4	7,504,692,133.25	4,743,597,023.95
预付款项	5	60,483,538,363.50	67,230,335,116.78
其他应收款	6	272,694,678,240.28	266,061,120,373.24
存货	7	907,056,930,357.78	1,075,617,036,637.22
合同资产	8	10,927,515,136.38	10,390,001,562.44
持有待售资产		-	892,422,536.24
其他流动资产	9	19,411,641,965.88	25,933,080,835.18
流动资产合计		1,415,356,379,958.52	1,600,268,307,291.90
非流动资产：			
其他权益工具投资	10	1,254,299,568.92	1,833,454,848.71
其他非流动金融资产	11	3,877,508,133.97	1,041,138,826.07
长期股权投资	12	129,486,468,278.82	144,449,331,715.57
投资性房地产	13	98,572,393,012.58	85,953,409,655.10
固定资产	14	16,420,265,134.96	12,821,059,774.78
在建工程	15	1,849,725,373.99	3,398,129,417.86
生产性生物资产	16	319,393,220.91	-
使用权资产	17	22,182,556,460.93	24,242,100,680.02
无形资产	18	11,547,544,072.58	10,445,168,074.14
商誉	19	5,402,285,881.35	3,822,322,807.59
长期待摊费用	20	8,876,080,324.01	9,012,992,116.04
递延所得税资产	21	35,485,474,500.88	33,517,919,664.26
其他非流动资产	22	6,494,070,280.53	7,832,793,827.04
非流动资产合计		341,768,064,244.43	338,369,821,407.18
资产总计		1,757,124,444,202.95	1,938,638,128,699.08

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 12 月 31 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注五	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	23	4,133,306,224.89	14,412,503,249.23
交易性金融负债		191,792,000.00	191,792,000.00
衍生金融负债	3	193,449,610.58	721,410,940.20
应付票据	24	25,097,432.94	125,436,070.74
应付账款	25	289,216,427,644.13	330,411,135,278.79
预收款项		1,260,189,265.84	1,364,286,327.30
合同负债	26	465,580,957,678.88	636,858,514,051.90
应付职工薪酬	27	6,763,412,211.06	6,377,975,332.94
应交税费	28	31,835,383,914.77	25,191,250,342.32
其他应付款	29	173,904,910,957.66	192,066,169,218.48
一年内到期的非流动负债	30	63,922,073,345.07	47,931,931,675.46
其他流动负债	31	40,774,571,732.02	55,794,062,851.37
流动负债合计		1,077,801,572,017.84	1,311,446,467,338.73
非流动负债：			
长期借款	32	180,773,280,621.96	154,322,278,963.64
应付债券	33	68,815,570,155.64	53,020,571,732.91
租赁负债	17	22,065,725,674.84	24,309,642,098.47
预计负债	34	412,292,012.41	275,163,330.47
其他非流动负债	35	1,124,157,247.17	1,201,342,251.72
递延所得税负债	21	1,140,340,066.88	1,289,886,458.05
非流动负债合计		274,331,365,778.90	234,418,884,835.26
负债合计		1,352,132,937,796.74	1,545,865,352,173.99
股东权益：			
股本	36	11,630,709,471.00	11,625,383,375.00
资本公积	38	22,867,565,043.46	20,583,813,574.25
减：库存股	37	(1,291,800,290.12)	-
其他综合收益	39	(5,638,669,147.43)	(141,027,403.52)
盈余公积	40	117,743,677,081.49	111,186,520,565.83
未分配利润	41	97,379,860,046.15	92,698,444,100.85
归属于母公司股东权益合计		242,691,342,204.55	235,953,134,212.41
少数股东权益		162,300,164,201.66	156,819,642,312.68
股东权益合计		404,991,506,406.21	392,772,776,525.09
负债和股东权益总计		1,757,124,444,202.95	1,938,638,128,699.08

此财务报表已于 2023 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2022年12月31日	单位：元	币种：人民币
资产	附注十五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	44,542,799,693.14	50,296,117,782.58
其他应收款	2	432,867,105,395.53	390,092,147,502.97
其他流动资产		87,626,134.38	32,868,834.19
流动资产合计		477,497,531,223.05	440,421,134,119.74
非流动资产：			
其他非流动金融资产	3	474,838,906.25	482,838,906.25
长期股权投资	4	63,910,157,866.44	64,374,185,968.22
投资性房地产		-	427,104.33
无形资产	5	2,695,157,512.45	2,802,963,812.95
固定资产		23,013,682.96	27,451,657.54
在建工程		855,089,980.45	435,588,938.43
其他非流动资产	6	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		68,225,297,366.71	68,390,495,805.88
资产总计		545,722,828,589.76	508,811,629,925.62

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年 12 月 31 日	单位：元	币种：人民币
负债及股东权益	附注十五	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	7	-	11,378,137,688.88
应付票据	8	-	22,242,692.60
应付账款		104,406,948.01	104,863,491.53
合同负债		4,043,500,000.00	4,043,297,233.96
应付职工薪酬	9	3,260,983,359.82	2,557,450,539.05
应交税费	10	35,571,886.35	76,800,008.57
其他应付款	11	162,910,631,615.65	164,108,221,769.74
其他流动负债	12	184,262,454.50	377,372,829.72
一年内到期的非流动负债	13	47,135,906,287.17	34,149,435,975.67
流动负债合计		217,675,262,551.50	216,817,822,229.72
非流动负债：			
长期借款	14	121,586,288,843.19	111,594,593,042.80
应付债券	15	46,486,683,931.00	22,510,497,417.73
非流动负债合计		168,072,972,774.19	134,105,090,460.53
负债合计		385,748,235,325.69	350,922,912,690.25
股东权益：			
股本	16	11,630,709,471.00	11,625,383,375.00
资本公积	18	23,004,523,175.86	22,927,010,002.97
减：库存股	17	(1,291,800,290.12)	-
盈余公积	19	117,743,677,081.49	111,186,520,565.83
未分配利润	20	8,887,483,825.84	12,149,803,291.57
股东权益合计		159,974,593,264.07	157,888,717,235.37
负债及股东权益总计		545,722,828,589.76	508,811,629,925.62

此财务报表已于 2023 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2022 年	2021 年
一、营业总收入	42	503,838,367,358.76	452,797,773,974.14
减：营业成本	42	405,319,286,979.64	353,977,137,972.14
税金及附加	43	24,394,222,455.48	21,055,864,899.95
销售费用	44	12,412,367,172.83	12,808,639,133.72
管理费用	45	9,584,138,376.17	10,242,281,855.31
研发费用		685,861,706.94	642,366,251.89
财务费用	46	2,615,174,791.68	4,383,823,853.73
其中：利息费用	46	5,886,551,777.25	7,861,346,670.48
利息收入	46	3,571,437,139.48	3,819,803,627.43
加：投资收益	47	4,093,678,038.58	6,614,274,942.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	47	(798,716,990.28)	4,888,728,689.55
公允价值变动收益 (损失以“()”填列)	48	4,917,066.15	3,816,947.39
资产减值损失 (损失以“()”填列)	49	(449,818,225.19)	(3,513,507,598.39)
信用减值损失 (损失以“()”填列)	50	(481,915,638.66)	(280,488,237.53)
资产处置收益 (损失以“()”填列)		12,758,542.64	19,241,176.11
二、营业利润		52,006,935,659.54	52,530,997,237.25
加：营业外收入	51	1,302,052,171.04	1,148,090,937.79
减：营业外支出	52	922,802,413.95	1,456,456,972.09
三、利润总额		52,386,185,416.63	52,222,631,202.95
减：所得税费用	53	14,835,276,111.49	14,153,104,184.93
四、净利润		37,550,909,305.14	38,069,527,018.02
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		37,550,909,305.14	38,069,527,018.02
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		22,617,778,516.45	22,524,033,383.22
少数股东损益		14,933,130,788.69	15,545,493,634.80

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2022 年	2021 年
五、其他综合收益的税后净额	39	(6,102,608,699.86)	1,468,174,996.65
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(5,600,225,925.65)	1,403,345,617.34
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 其他权益工具投资公允价值变动		(625,363,658.06)	242,996,275.57
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		(115,085,662.23)	254,015,047.84
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		(4,319,137,069.21)	1,005,460,945.80
(2) 现金流量套期储备		(449,795,451.02)	(250,544,064.01)
(3) 外币财务报表折算差额		(90,844,085.13)	151,417,412.14
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(502,382,774.21)	64,829,379.31
六、综合收益总额		31,448,300,605.28	39,537,702,014.67
归属于母公司股东的综合收益总额		17,017,552,590.80	23,927,379,000.56
归属于少数股东的综合收益总额		14,430,748,014.48	15,610,323,014.11
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	54	1.95	1.94
(二) 稀释每股收益	54	1.95	1.94

此财务报表已于 2023 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____主管会计工作负责人：_____会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2022 年	2021 年
一、营业总收入	21	2,615,295,614.69	6,387,209,236.34
减：营业成本	21	427,104.33	28,725,920.68
税金及附加	22	54,883,265.93	62,032,726.10
管理费用		1,215,830,701.50	1,183,896,001.88
财务费用	23	1,243,250,586.47	2,604,056,993.01
其中：利息费用	23	9,016,780,551.58	10,198,674,144.50
利息收入	23	6,652,709,881.14	7,798,117,535.51
加：投资收益	24	14,741,445,706.12	22,432,156,791.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24	26,627,034.51	89,277,167.70
信用减值损失 (损失以 “()” 号填列)		(15,996.29)	(10,720.49)
资产处置收益 (损失以 “()” 填列)		(760,106.58)	(799,769.96)
二、营业利润		14,841,573,559.71	24,939,843,896.07
加：营业外收入		14,921,012.61	7,146,078.19
减：营业外支出		285,035,648.64	1,178,970.05
三、利润总额		14,571,458,923.68	24,945,811,004.21
减：所得税费用		-	-
四、净利润		14,571,458,923.68	24,945,811,004.21
(一) 持续经营净利润		14,571,458,923.68	24,945,811,004.21
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		14,571,458,923.68	24,945,811,004.21

此财务报表已于 2023 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2022 年	2021 年
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		323,535,426,593.95	464,050,811,118.84
收到其他与经营活动有关的现金	56(1)	42,137,975,137.88	20,165,206,235.01
经营活动现金流入小计		365,673,401,731.83	484,216,017,353.85
购买商品、接受劳务支付的现金		250,245,271,176.23	360,604,498,291.30
支付给职工以及为职工支付的现金		20,032,554,697.91	18,594,306,128.44
支付的各项税费		54,255,527,650.20	60,103,322,006.93
支付其他与经营活动有关的现金	56(2)	38,389,598,729.05	40,800,729,978.98
经营活动现金流出小计		362,922,952,253.39	480,102,856,405.65
经营活动产生的现金流量净额	57(1)	2,750,449,478.44	4,113,160,948.20
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,641,027,227.97	856,446,302.19
取得投资收益收到的现金		6,883,638,442.44	5,956,649,989.48
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额		77,833,706.51	63,571,419.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	57(3)	1,639,404,846.29	3,610,112,471.09
收到其他与投资活动有关的现金	56(3)	2,924,091,826.86	5,899,817,819.61
投资活动现金流入小计		19,165,996,050.07	16,386,598,002.09
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金		12,826,705,982.86	9,577,908,329.09
投资支付的现金		10,158,297,399.91	15,250,058,837.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	57(3)	8,773,530,830.85	17,242,790,191.61
支付其他与投资活动有关的现金	56(4)	437,733,033.32	596,626,826.23
投资活动现金流出小计		32,196,267,246.94	42,667,384,184.81
投资活动使用的现金流量净额		(13,030,271,196.87)	(26,280,786,182.72)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2022 年	2021 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		14,373,417,423.75	38,793,659,881.18
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,373,417,423.75	38,793,659,881.18
取得借款收到的现金		112,299,123,706.29	107,235,746,098.53
发行债券所收到的现金		30,052,220,000.00	14,977,364,163.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		308,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		157,032,761,130.04	161,006,770,142.71
归还投资支付的现金		15,775,073,262.17	23,221,621,704.69
偿还债务支付的现金		100,872,402,686.18	114,594,233,410.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,167,699,516.93	41,563,942,041.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,594,500,793.65	14,711,816,284.82
支付的其他与筹资活动有关的现金	56(5)	3,778,666,804.47	4,730,740,476.37
筹资活动现金流出小计		153,593,842,269.75	184,110,537,633.79
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		3,438,918,860.29	(23,103,767,491.08)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		557,113,906.23	317,472,283.04
五、现金及现金等价物净减少额	57(2)	(6,283,788,951.91)	(44,953,920,442.56)
加：年初现金及现金等价物余额	57(2)	140,708,459,264.40	185,662,379,706.96
六、年末现金及现金等价物余额	57(2)	134,424,670,312.49	140,708,459,264.40

此财务报表已于 2023 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年	单位：元	币种：人民币
项目		2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		186,855,511,594.18	248,320,968,477.66
经营活动现金流入小计		186,855,511,594.18	248,320,968,477.66
支付给职工以及为职工支付的现金		239,857,905.04	2,177,397,289.51
支付的各项税费		556,506,550.55	570,826,322.43
支付其他与经营活动有关的现金		206,019,678,924.48	265,364,096,256.29
经营活动现金流出小计		206,816,043,380.07	268,112,319,868.23
经营活动产生使用的现金流量净额		(19,960,531,785.89)	(19,791,351,390.57)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		191,250,000.00	-
取得投资收益收到的现金		111,181,986.60	2,416,076,217.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		88,000.00	118,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,010,041,673.99	1,742,382,304.44
投资活动现金流入小计		1,312,561,660.59	4,158,576,521.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		81,778.31	6,430,180.99
投资支付的现金		1,605,000,000.00	2,771,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,605,081,778.31	2,777,430,180.99
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(292,520,117.72)	1,381,146,340.73

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2022 年	单位：元	币种：人民币
项目		2022 年	2021 年
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		73,388,923,208.97	69,952,790,367.12
发行债券所收到的现金		29,542,220,000.00	13,543,868,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		308,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		103,239,143,208.97	83,496,658,367.12
偿还债务支付的现金		66,685,724,785.33	81,276,411,010.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,764,029,721.86	23,640,152,102.48
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,291,800,290.12	2,308,000,000.00
筹资活动现金流出小计		88,741,554,797.31	107,224,563,112.64
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		14,497,588,411.66	(23,727,904,745.52)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,145,402.51	(583,750.04)
五、现金及现金等价物净减少额		(5,753,318,089.44)	(42,138,693,545.40)
加：年初现金及现金等价物余额		50,296,117,782.58	92,434,811,327.98
六、年末现金及现金等价物余额		44,542,799,693.14	50,296,117,782.58

此财务报表已于 2023 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2022 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		11,625,383,375.00	20,583,813,574.25	-	(141,027,403.52)	111,186,520,565.83	92,698,444,100.85	235,953,134,212.41	156,819,642,312.68	392,772,776,525.09
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		5,326,096.00	2,283,751,469.21	(1,291,800,290.12)	(5,497,641,743.91)	6,557,156,515.66	4,681,415,945.30	6,738,207,992.14	5,480,521,888.98	12,218,729,881.12
(一) 综合收益总额		-	-	-	(5,600,225,925.65)	-	22,617,778,516.45	17,017,552,590.80	14,430,748,014.48	31,448,300,605.28
(二) 股东投入和减少资本		5,326,096.00	2,283,751,469.21	(1,291,800,290.12)	-	-	-	997,277,275.09	(1,118,942,129.61)	(121,664,854.52)
1、 股东投入的股本	36、38	5,326,096.00	77,513,172.89	-	-	-	-	82,839,268.89	18,409,392,143.82	18,492,231,412.71
2、 股东减少资本	37	-	-	(1,291,800,290.12)	-	-	-	(1,291,800,290.12)	(19,528,334,273.43)	(20,820,134,563.55)
3、 其他	38	-	2,206,238,296.32	-	-	-	-	2,206,238,296.32	-	2,206,238,296.32
(三) 利润分配		-	-	-	-	6,557,156,515.66	(17,833,778,389.41)	(11,276,621,873.75)	(7,831,283,995.89)	(19,107,905,869.64)
1、 提取盈余公积	40	-	-	-	-	6,557,156,515.66	(6,557,156,515.66)	-	-	-
2、 对股东的分配	41	-	-	-	-	-	(11,276,621,873.75)	(11,276,621,873.75)	(7,831,283,995.89)	(19,107,905,869.64)
(四) 股东权益内部结转		-	-	-	102,584,181.74	-	(102,584,181.74)	-	-	-
1、 其他综合收益结转 留存收益	41	-	-	-	102,584,181.74	-	(102,584,181.74)	-	-	-
三、本年年末余额		11,630,709,471.00	22,867,565,043.46	(1,291,800,290.12)	(5,638,669,147.43)	117,743,677,081.49	97,379,860,046.15	242,691,342,204.55	162,300,164,201.66	404,991,506,406.21

此财务报表已于 2023 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____主管会计工作负责人：_____会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2021年

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		11,617,732,201.00	18,554,497,034.24	(1,544,373,020.86)	97,466,324,513.51	98,416,772,021.20	224,510,952,749.09	125,333,520,594.13	349,844,473,343.22
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		7,651,174.00	2,029,316,540.01	1,403,345,617.34	13,720,196,052.32	(5,718,327,920.35)	11,442,181,463.32	31,486,121,718.55	42,928,303,181.87
(一) 综合收益总额		-	-	1,403,345,617.34	-	22,524,033,383.22	23,927,379,000.56	15,610,323,014.11	39,537,702,014.67
(二) 股东投入和减少资本		7,651,174.00	2,029,316,540.01	-	-	-	2,036,967,714.01	23,057,600,491.18	25,094,568,205.19
1、 股东投入的股本		7,651,174.00	123,179,203.00	-	-	-	130,830,377.00	51,590,248,757.13	51,721,079,134.13
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(28,450,633,995.72)	(28,450,633,995.72)
3、 其他		-	1,906,137,337.01	-	-	-	1,906,137,337.01	(82,014,270.23)	1,824,123,066.78
(三) 利润分配		-	-	-	13,720,196,052.32	(28,242,361,303.57)	(14,522,165,251.25)	(7,181,801,786.74)	(21,703,967,037.99)
1、 提取盈余公积		-	-	-	13,720,196,052.32	(13,720,196,052.32)	-	-	-
2、 对股东的分配		-	-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)	(7,181,801,786.74)	(21,703,967,037.99)
三、本年年末余额		11,625,383,375.00	20,583,813,574.25	(141,027,403.52)	111,186,520,565.83	92,698,444,100.85	235,953,134,212.41	156,819,642,312.68	392,772,776,525.09

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2022 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,625,383,375.00	22,927,010,002.97	-	111,186,520,565.83	12,149,803,291.57	157,888,717,235.37
二、本年增减变动金额		5,326,096.00	77,513,172.89	(1,291,800,290.12)	6,557,156,515.66	(3,262,319,465.73)	2,085,876,028.70
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	14,571,458,923.68	14,571,458,923.68
(二) 股东投入和减少资本		5,326,096.00	77,513,172.89	(1,291,800,290.12)	-	-	(1,208,961,021.23)
1、股东投入的股本	16、18	5,326,096.00	77,513,172.89	-	-	-	82,839,268.89
2、股东减少资本	17	-	-	(1,291,800,290.12)	-	-	(1,291,800,290.12)
(三) 利润分配		-	-	-	6,557,156,515.66	(17,833,778,389.41)	(11,276,621,873.75)
1、提取盈余公积	19	-	-	-	6,557,156,515.66	(6,557,156,515.66)	-
2、对股东的分配	20	-	-	-	-	(11,276,621,873.75)	(11,276,621,873.75)
三、本年年末余额		11,630,709,471.00	23,004,523,175.86	(1,291,800,290.12)	117,743,677,081.49	8,887,483,825.84	159,974,593,264.07

此财务报表已于 2023 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____主管会计工作负责人：_____会计机构负责人：_____

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司		2021年			单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,617,732,201.00	22,803,830,799.97	97,466,324,513.51	15,446,353,590.93	147,334,241,105.41
二、本年增减变动金额		7,651,174.00	123,179,203.00	13,720,196,052.32	(3,296,550,299.36)	10,554,476,129.96
(一) 综合收益总额		-	-	-	24,945,811,004.21	24,945,811,004.21
(二) 股东投入和减少资本		7,651,174.00	123,179,203.00	-	-	130,830,377.00
1、股东投入的股本		7,651,174.00	123,179,203.00	-	-	130,830,377.00
(三) 利润分配		-	-	13,720,196,052.32	(28,242,361,303.57)	(14,522,165,251.25)
1、提取盈余公积		-	-	13,720,196,052.32	(13,720,196,052.32)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)
三、本年年末余额		11,625,383,375.00	22,927,010,002.97	111,186,520,565.83	12,149,803,291.57	157,888,717,235.37

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

万科企业股份有限公司(“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，原名为“深圳万科企业股份有限公司”。

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。

1993年12月28日经深圳市工商行政管理局批准更名为“万科企业股份有限公司”。

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。

本公司子公司相关信息参见附注六。

本公司经营范围为：兴办实业(具体项目另行申报)；国内商业；物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)；进出口业务(按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理)；房地产开发。控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

本报告期内，本集团新增239家子公司，减少105家子公司，具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

本公司及子公司(“本集团”)合并财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，并基于以下所述的编制基础、重要会计政策、会计估计进行编制，具体政策参见相关附注。

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

本财务报表根据中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2022 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

此外,本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品,其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的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

4 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币,在编制本财务报表时,这些子公司的外币财务报表按照附注三、8 进行了折算。

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的,该交易或事项构成企业合并。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。

对于非同一控制下的交易,购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时,将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试,则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试,仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时,应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配,不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(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。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见附注三、17）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动（参见附注三、11(2)(b)）于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团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。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表中的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总数项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期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的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本集团不一致时，合并时已按照本集团的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益及往来余额均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本集团最终控制方对其开始实施控制时纳入本集团合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本集团合并范围。

(3) 处置子公司

本集团丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。对于剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，也计入丧失控制权当期的投资收益。

(4) 少数股东权益变动

本集团因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

7 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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。

8 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注三、15）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。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，由此产生的汇兑差额，属于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

9 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资（参见附注三、11）以外的股权投资、交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于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，本集团按照根据附注三、27 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 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；
- 该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。

本集团将同时符合下列条件且未被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，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；
- 该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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和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，本集团将其余所有的金融资产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，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的，以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 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。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团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；
- 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。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价。

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债 (或该部分金融负债)。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 应收对象不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品 (如果持有) 等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期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：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 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。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

回购本公司股份时，回购的股份作为库存股管理，回购股份的全部支出转为库存股成本，同时进行备查登记。库存股不参与利润分配，在资产负债表中作为股东权益的备抵项目列示。

库存股注销时，按注销股票面值总额减少股本，库存股成本超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；库存股成本低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

10 存货

(1) 存货的分类和成本

存货按房地产开发产品、非开发产品分类。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（参见附注三、15）。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。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。
- 对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；对于投资者投入的长期股权投资，本集团按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

原持有的对被投资单位的股权投资（不具有控制、共同控制或重大影响的），按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的，因被投资单位的表决权改变等原因能够对被投资单位施加重大影响但不构成控制的，在转权益法核算时，本集团按照金融工具确认和计量准则确定的原股权投资的公允价值，作为改按权益法核算的初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件（参见附注三、31）。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业是指本集团与其他合营方共同控制（参见附注三、11(3)）且仅对其净资产享有权利的一项安排。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响（参见附注三、11(3)）的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件（参见附注三、31）。本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

- 对于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，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的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，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团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，分别确认投资损益和其他综合收益并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分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（以下简称“其他所有者权益变动”），本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。

- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。
- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，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。

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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（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。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响是指本集团对被投资单位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。

(4) 共同经营

共同经营是指本集团与其他合营方共同控制且本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的一项安排。

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

- 确认单独所持有的资产，以及按份额确认共同持有的资产；
- 确认单独所承担的负债，以及按份额确认共同承担的负债；
- 确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

12 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧摊销及减值准备（参见附注三、21）在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值（残值率 0 - 7%）和累计减值准备后在使用寿命内（20 年 - 70 年）按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件（参见附注三、31）。

13 固定资产及在建工程

固定资产指本集团为生产商品、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。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注三、15）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本集团提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本集团分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注三、21）在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备（参见附注三、21）在资产负债表内列示。

自行建造的固定资产于达到预定可使用状态时转入固定资产，此前列于在建工程，且不计提折旧。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。各类固定资产的使用寿命、年折旧率和残值率分别为：

	使用寿命	年折旧率	残值率
酒店、房屋及建筑物	可使用年限 - 70 年	1.36%以上	0% - 5%
装修费*	5 年	20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 20 年	4.75% - 20.00%	0% - 5%
电子设备	3 - 5 年	19.00% - 33.33%	0% - 5%
其他设备	3 - 10 年	9.50% - 33.33%	0% - 5%

* 如果在下次装修时，装修费的明细科目仍有余额，该余额将一次全部计入当期营业外支出。

本集团至少在每年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。

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

- 固定资产处于处置状态；
- 该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

14 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。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。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。

(1) 消耗性生物资产

消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在自行繁殖过程中发生的必要支出以及在出售前因养殖而发生的可直接归属于该资产的必要支出。

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。

(2) 生产性生物资产

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。

生产性生物资产的后续计量：对于已达到预定生产经营目的的生产性生物资产（即成熟生产性生物资产），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其使用寿命和预计净残值，按照年限平均法计提折旧，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。本集团的成熟生产性生物资产预计使用寿命、预计净残值如下：

	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	15 元 / 只	-

资产负债表日本集团对生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可收回金额低于账面价值的差额，计提生产性生物资产减值准备，并计入当期损益，生产性生物资产减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回。

15 借款费用

本集团发生的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，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款当期按实际利率计算的当期利息费用，减去将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确定专门借款予以资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

16 无形资产

无形资产，是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括为建造自用物业所取得的土地使用权。为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注三、21）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

项目	摊销年限
土地使用权	剩余租赁年限
特许经营权	项目运营期
待执行物业管理合同	剩余合约期

本集团于年终时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

本集团采用建设经营移交方式（BOT），参与特定业务，项目公司从国家行政部门（合同授予方）获取特定项目的特许经营权，参与项目的建设和运营。在特许经营权期满后，项目公司需要将有关项目移交还国家行政部门。

若项目公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的；或在项目公司提供经营服务的收费低于某一限定金额的情况下，合同授予方按照合同规定负责将有关差价补偿给项目公司的，项目公司在发生相关建造成本时同时确认金融资产，并进行相关处理（参见附注三、9）；若合同规定项目公司在有关基础设施建成后，从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，项目公司在发生相关建造成本时确认无形资产，该无形资产在从事经营期限内按直线法摊销。

企业对于研发过程中产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

17 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备 (参见附注三、21) 在资产负债表内列示，商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

18 长期待摊费用

长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备 (参见附注三、21) 后在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁资产改良支出	5 年至 10 年

19 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

20 维修基金

本集团物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他非流动负债 - 代管基金”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

21 除存货、金融资产及生物性资产外的其他资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 使用权资产
- 长期股权投资
- 商誉
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本集团依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

22 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指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。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

23 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本集团综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别按照下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24 股份支付

(1) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 实施股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付

本集团以股份或其他权益工具作为对价换取职工提供服务时，以授予职工权益工具在授予日公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，本集团在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，本集团在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此基础按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入资本公积。当本集团接受服务但没有结算义务，并且授予职工的是本公司最终控制方或其控制的除本集团外的子公司的权益工具时，本集团将此股份支付计划作为权益结算的股份支付处理。

25 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，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。

本集团采用净额法对政府补助进行核算。

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。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，如果企业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企业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。

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

26 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

27 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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的控制权时，确认收入。

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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。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。

交易价格是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，不包括代第三方收取的款项。本集团确认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。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。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。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，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。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

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，来判断本集团从事交易时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）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、9(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。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作为合同负债列示。

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：

(1) 房地产销售合同

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

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 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。

28 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本 (如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用 (或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称“与合同成本有关的资产”) 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。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 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；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

29 职工薪酬

(1) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利-设定提存计划

本集团所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本集团在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

30 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，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别就各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人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。出租人按附注三、27 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(1) 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，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（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。使用权资产按附注三、21 所述的会计政策计提减值准备。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。

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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。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，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关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。

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，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。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。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。

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。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、9 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，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。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

31 持有待售

本集团主要通过出售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，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；
- 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已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

本集团按账面价值与公允价值（参见附注三、22）减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产（参见附注三、9）、递延所得税资产（参见附注三、26）或处置组进行初始计量和后续计量，账面价值高于公允价值（参见附注三、22）减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

32 套期会计

套期会计方法，是指本集团将套期工具和被套期项目产生的利得或损失在相同会计期间计入当期损益（或其他综合收益）以反映风险管理活动影响的方法。

被套期项目是使本集团面临现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。本集团指定为被套期项目主要为使本集团面临外汇风险的外币借款和利率风险的浮动利率借款。

套期工具，是指本集团为进行套期而指定的、其现金流量变动预期可抵销被套期项目的现金流量变动的金融工具。本集团将外汇衍生工具的远期要素单独分拆，只将排除远期要素后的部分指定为套期工具。

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。套期有效性，是指套期工具的现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目现金流量变动的程度。套期工具的现金流量变动大于或小于被套期项目的现金流量变动的部分为套期无效部分。

现金流量套期满足运用套期会计方法条件的，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，本集团将其计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

1. 套期工具自套期开始的累计利得或损失；
2. 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。

每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额为当期现金流量套期储备的变动额。

本集团将远期要素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，同时按照系统合理的方法将被指定为套期工具当日的远期要素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。

套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

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。

当套期关系不再满足运用套期会计的标准（包括套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使），本集团终止使用套期会计。当终止采用套期会计时，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，直至预期交易发生，并根据上述会计政策进行确认计量。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。

33 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团或本公司的关联方。

34 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

35 股利分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

36 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

(1) 主要会计估计

除投资性房地产、固定资产、生产性生物资产及无形资产等资产的折旧及摊销（参见附注三、12、13、14 和 16）和各类资产减值（参见附注五、4、5、6、7、12、13、14、15、16、17、18、19、20 以及附注十五、2、3、6）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- (i) 收入的确认-如附注三、27 所述，本集团部分收入在一段时间内确认。这些收入的确认取决于本集团对于合同结果和履约进度的估计。本集团根据近期经验及相关活动的性质作出估计如果实际发生的总收入和总成本金额高于或低于管理层的估计值，将会影响本集团未来期间收入和利润确认的金额；
- (ii) 附注五、21 - 递延所得税资产的确认；
- (iii) 附注五、29 - 土地增值税清算准备金的计提；
- (iv) 附注九 - 金融工具公允价值估值。

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

- (i) 附注五、7、13 和 14-存货、投资性房地产与固定资产的划分；及
- (ii) 附注七、1 和 3-对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

37 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2022 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则解释第 15 号》(财会 [2021] 35 号) (“解释第 15 号”) 中 “关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理” (“试运行销售的会计处理”) 的规定；解释第 15 号中 “关于亏损合同的判断” 的规定；
- 财会 [2022] 13 号；
- 《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号) (“解释第 16 号”) 中 “关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理” 的规定；解释第 16 号中 “关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理” 的规定；

本集团采用解释第 15 号、财会 [2022] 13 号和解释第 16 号未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

(2) 主要会计估计变更

本年无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税基础	税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	1%、3%、5%、6% 9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
地方教育附加	按实际缴纳增值税计征	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

(i) 根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5% 所得税税率。本公司设立于美国的子公司适用联邦所得税率 (21%) 及各州所得税率 (0% 至 10% 不等)。

2 税收优惠及批文

本集团本年取得环山集团股份有限公司的控制权，其主营业务为畜牧养殖及饲料生产销售。根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售饲料增值税税率为 13%；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 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《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；根据自 2008 年 1 月 1 日起施行的《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。本年除前述披露外，本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度相比没有发生重大变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	28,145,790.24	1.0000	28,145,790.24	人民币	13,100,343.25	1.0000	13,100,343.25
小计				28,145,790.24				13,100,343.25
银行存款	人民币	124,348,837,182.91	1.0000	124,348,837,182.91	人民币	139,745,739,740.63	1.0000	139,745,739,740.63
	美元	1,417,065,744.78	6.9220	9,808,929,085.35	美元	975,429,400.82	6.3758	6,219,142,773.76
	港币	2,136,958,428.77	0.8874	1,896,315,936.44	港币	2,989,701,511.70	0.8174	2,443,764,518.31
	新加坡币	539,748.54	5.1622	2,786,289.91	新加坡币	5,720.86	4.7148	26,972.71
	英镑	16,695,923.51	8.3931	140,130,555.62	英镑	13,231,187.51	8.6061	113,868,922.83
	马来西亚币	5,858,516.65	1.5710	9,203,729.66	马来西亚币	6,632,847.93	1.5260	10,121,725.94
	俄罗斯卢布	211,021,623.26	0.0930	19,625,010.96	俄罗斯卢布	119,136,925.60	0.0850	10,126,638.68
	欧元	1,191.96	7.4095	8,831.81				
小计				136,225,836,622.66				148,542,791,292.86
其他货币资金	人民币	953,652,512.37	1.0000	953,652,512.37	人民币	796,552,652.65	1.0000	796,552,652.65
合计				137,207,634,925.27				149,352,444,288.76

其他货币资金为物业管理项目代管基金(参见附注五、35)。于 2022 年 12 月 31 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 2,782,964,612.78 元(2021 年 12 月 31 日:人民币 8,643,985,024.36 元),无因质押对使用有限制的资金(2021 年 12 月 31 日:人民币 3,866,175,000.00 元)。于 2022 年 12 月 31 日存放境外货币资金折合人民币共计人民币 11,549,216,327.51 元(2021 年 12 月 31 日:人民币 4,656,356,100.39 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 23,599,680.90 元(2021 年 12 月 31 日:人民币 194,954,678.38 元)。

2 交易性金融资产

于 2022 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,本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

3 衍生金融资产、衍生金融负债

于 2022 年 12 月 31 日,本集团持有的衍生金融资产和衍生金融负债为交叉货币互换合约(CCS)形成的资产和负债。本集团持有的 CCS 符合套期会计要求,有关套期的披露详见附注五、59。

4 应收账款

应收账款主要为待收取的购房款和物业服务应收款,并包括建造合同业务应收款人民币 276,160,905.82 元(2021 年 12 月 31 日:人民币 271,578,578.74 元)。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	6,605,705,460.70	3,808,577,974.88
1 年至 3 年 (含 3 年)	806,159,382.52	741,798,958.74
3 年以上	454,350,088.44	433,508,110.48
小计	7,866,214,931.66	4,983,885,044.10
减：坏账准备	361,522,798.41	240,288,020.15
合计	7,504,692,133.25	4,743,597,023.95

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 坏账准备计提方法分类披露

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减值准备。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，因此在计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

2022 年 12 月 31 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	3.01%	6,605,705,460.70	198,574,030.17
1 年至 3 年 (含 3 年)	5.62%	806,159,382.52	45,284,991.42
3 年以上	25.90%	454,350,088.44	117,663,776.82
合计		7,866,214,931.66	361,522,798.41

2021 年 12 月 31 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	1.81%	3,808,577,974.88	68,872,365.24
1 年至 3 年 (含 3 年)	8.66%	741,798,958.74	64,257,214.90
3 年以上	24.72%	433,508,110.48	107,158,440.01
合计		4,983,885,044.10	240,288,020.15

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) 坏账准备的变动情况

	2022 年	2021 年
年初余额	240,288,020.15	115,741,421.40
本年增加	197,226,106.00	65,769,447.46
本年收回或转回	(51,192,636.56)	(21,442,973.46)
合并范围变化	(24,798,691.18)	80,220,124.75
年末余额	361,522,798.41	240,288,020.15

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于 2022 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 1,408,396,631.16 元 (2021 年：人民币 643,759,206.45 元)，占应收账款总额比例为 17.90% (2021 年 12 月 31 日：12.92%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 26,647,997.07 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 20,209,504.87 元)。

本集团本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2021 年：无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	52,296,607,611.16	85.64	59,548,103,437.13	87.82
1 年至 2 年 (含 2 年)	1,361,754,037.50	2.23	1,638,042,897.03	2.41
2 年至 3 年 (含 3 年)	1,374,793,395.10	2.25	2,075,366,640.54	3.06
3 年以上	6,029,745,315.73	9.88	4,548,184,138.07	6.71
小计	61,062,900,359.49	100.00	67,809,697,112.77	100.00
减：坏账准备	579,361,995.99		579,361,995.99	
合计	60,483,538,363.50		67,230,335,116.78	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。本集团本年未超过一年且金额重大的预付款项主要是预付旧改项目的前期项目款人民币 22.90 亿元(2021 年 12 月 31 日：人民币 22.72 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) 本集团本年未预付款项前五名总额为人民币 4,926,738,922.30 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 7,309,898,450.36 元)，占预付款项总额比例 8.07%(2021 年 12 月 31 日：10.78%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 352,981,903.95 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 352,981,903.95 元)。
- (3) 本年计提的减值准备情况如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
年初余额	579,361,995.99	594,781,635.99
本年转回	-	(15,419,640.00)
年末金额	579,361,995.99	579,361,995.99

6 其他应收款

- (1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	16,603,426,323.12	20,120,164,069.69
合作方经营往来款	99,035,289,519.65	103,989,579,416.81
应收联营/合营企业款	153,902,239,935.10	138,011,661,662.96
应收利息	65,827,246.93	975,108.25
应收股利	58,609,323.12	17,259,109.50
其他	5,271,120,907.34	5,905,843,625.36
小计	274,936,513,255.26	268,045,482,992.57
减：坏账准备	2,241,835,014.98	1,984,362,619.33
合计	272,694,678,240.28	266,061,120,373.24

(2) 其他应收款按账龄分析如下

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	122,252,452,805.25	131,246,357,562.21
1 年至 2 年 (含 2 年)	56,263,685,222.41	51,876,188,200.75
2 年至 3 年 (含 3 年)	27,192,262,194.30	32,386,855,271.42
3 年以上	69,228,113,033.30	52,536,081,958.19
小计	274,936,513,255.26	268,045,482,992.57
减：坏账准备	2,241,835,014.98	1,984,362,619.33
合计	272,694,678,240.28	266,061,120,373.24

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2022 年 12 月 31 日				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	268,048,652,294.80	97.49	1,252,557,135.04	0.47	266,796,095,159.76
按组合计提坏账准备	6,887,860,960.46	2.51	989,277,879.94	13.05	5,898,583,080.52
合计	274,936,513,255.26	100.00	2,241,835,014.98		272,694,678,240.28

类别	2021 年 12 月 31 日				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	260,458,984,977.77	97.17	1,184,962,017.40	0.45	259,274,022,960.37
按组合计提坏账准备	7,586,498,014.80	2.83	799,400,601.93	10.54	6,787,097,412.87
合计	268,045,482,992.57	100.00	1,984,362,619.33		266,061,120,373.24

由于土地及其他保证金、合作方经营往来款和应收联营/合营企业款等的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，本集团按照单项计算预期信用损失。

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，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并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。

(4) 坏账准备的变动情况

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	187,008,163.36	612,392,438.57	1,184,962,017.40	1,984,362,619.33
2022 年 1 月 1 日余额在本年				
- 转入第二阶段	(28,266,658.10)	28,266,658.10	-	-
- 转入第三阶段	(65,500,000.00)	-	65,500,000.00	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	124,639,149.34	177,293,102.04	2,095,117.64	304,027,369.02
本年转回	(13,358,052.31)	(45,768,677.67)	-	(59,126,729.98)
合并范围变化	12,571,756.61	-	-	12,571,756.61
2022 年 12 月 31 日余额	217,094,358.90	772,183,521.04	1,252,557,135.04	2,241,835,014.98

注：本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按交易方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他 应收款年末 余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
广州市溪樾房地产有限公司	应收合营往来	7,060,090,312.14	1 年以内 (含 1 年)、 1 - 2 年 (含 2 年)	2.57	-
广州市万沙房地产有限公司	应收合营往来	5,492,926,719.65	1 年以内 (含 1 年)	2.00	-
广东万科投资发展有限责任公司	应收合营往来	4,495,077,828.18	1 年以内 (含 1 年)	1.63	-
杭州锦腾置业有限公司	应收合营往来	4,316,194,267.24	1 年以内 (含 1 年)、 1 - 2 年 (含 2 年)	1.57	-
中投发展有限责任公司	应收合营往来	3,966,883,770.09	1 年以内 (含 1 年)	1.44	-
合计		25,331,172,897.30		9.21	-

(6) 本集团本年未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况 (2021 年：无)。

7 存货

(1) 存货分类

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	98,995,559,917.78	925,114,608.75	98,070,445,309.03
在建开发产品	698,612,365,540.81	3,350,244,030.22	695,262,121,510.59
拟开发产品	112,569,021,104.01	864,061,604.45	111,704,959,499.56
其他	2,019,404,038.60	-	2,019,404,038.60
合计	912,196,350,601.20	5,139,420,243.42	907,056,930,357.78

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	87,742,275,196.54	790,434,585.25	86,951,840,611.29
在建开发产品	832,865,769,978.11	4,525,380,480.46	828,340,389,497.65
拟开发产品	160,177,631,411.54	864,061,604.45	159,313,569,807.09
其他	1,011,236,721.19	-	1,011,236,721.19
合计	1,081,796,913,307.38	6,179,876,670.16	1,075,617,036,637.22

于 2022 年 12 月 31 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 18,846,205,490.50 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 19,568,781,148.67 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 3.97% (2021 年 12 月 31 日：4.43%)。

于 2022 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 6,334,755,912.57 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 4,898,577,502.41 元)。

(2) 存货跌价准备

	本集团				
	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
大连海港城	149,782,501.10	-	-	16,700,955.78	133,081,545.32
南充金润华府	6,690,373.68	-	-	3,837,372.31	2,853,001.37
乌鲁木齐南山郡	208,377,886.86	-	-	208,377,886.86	-
营口海港城	606,367.25	-	-	606,367.25	-
镇江蓝山花园	105,825,342.83	-	-	71,985,805.86	33,839,536.97
合肥未来之光	476,399,553.10	-	-	302,449,511.05	173,950,042.05
厦门白鹭郡	131,262,364.02	-	-	18,730,855.52	112,531,508.50
廊坊朗润园	1,029,651,387.51	-	-	-	1,029,651,387.51
廊坊启航之光	397,341,942.31	-	-	-	397,341,942.31
涿州新辰之光	877,259,617.91	-	-	-	877,259,617.91
霸州孔雀湖 - 77 亩地、 39 亩地项目	209,734,676.87	-	-	-	209,734,676.87
佛山悦都荟	191,465,027.46	-	-	186,437,717.23	5,027,310.23
佛山顺德万科广场	451,883,131.05	-	-	93,674,061.37	358,209,069.68
广州樾山项目	196,938,547.84	-	-	169,612,339.79	27,326,208.05
贵阳观湖	357,317,046.33	-	-	-	357,317,046.33
济南翡翠山语	298,279,827.20	-	-	149,432,985.32	148,846,841.88
济南翡翠公园	405,571,507.39	-	-	164,763,934.81	240,807,572.58
太原春和景明	107,242,996.45	-	-	-	107,242,996.45
太原翡翠晋阳湖	291,514,927.81	-	-	103,664,858.78	187,850,069.03
昆明银海泊岸	286,731,645.19	-	-	-	286,731,645.19
贵阳万科贵阳传奇	-	176,699,303.77	-	-	176,699,303.77
大连翡翠都会	-	273,118,921.42	-	-	273,118,921.42
合计	6,179,876,670.16	449,818,225.19	-	1,490,274,651.93	5,139,420,243.42

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，对上述项目计提了存货跌价准备。

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认估计售价，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：

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
包头中央公园	2022 年 11 月	9,537,243.95	2,694,418,042.56	2,545,850,281.88	158,105,004.63	-
北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	2,432,133,087.46	-	29,714,376.65	2,402,418,710.81	-
北京城市之光东望	2022 年 12 月	206,255,171.02	4,209,008,246.08	3,924,368,560.52	490,894,856.58	-
北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	1,060,541,228.36	-	160,845,777.71	899,695,450.65	-
北京大都会滨江	2021 年 12 月	3,067,257,780.40	-	1,143,193,948.27	1,924,063,832.13	-
北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	127,604,826.44	-	66,433,352.21	61,171,474.23	-
北京翡翠云图	2022 年 6 月	-	3,064,203,643.56	2,131,388,978.51	932,814,665.05	-
北京七橡墅	2022 年 12 月	-	3,345,345,252.85	1,734,884,259.69	1,610,460,993.16	-
北京首开万科中心	2019 年 8 月	1,895,844,120.72	-	-	1,895,844,120.72	-
北京长阳半岛	2020 年 3 月	219,932,219.47	-	76,971,071.46	142,961,148.01	-
北京长阳天地	2022 年 12 月	163,345,567.54	10,972,073.74	121,924,874.35	52,392,766.93	-
长春柏翠园	2021 年 9 月	168,515,234.56	-	1,984,892.27	166,530,342.29	-
长春北湖溪望东地块	2022 年 12 月	-	933,375,722.88	694,119,278.21	239,256,444.67	-
长春繁荣里	2019 年 6 月	59,329,100.39	-	785,840.44	58,543,259.95	-
长春翡翠滨江	2022 年 9 月	537,248,450.18	537,602,755.80	460,467,228.60	614,383,977.38	-
长春翡翠学院	2022 年 12 月	188,381,830.95	399,972,942.35	171,908,608.64	416,446,164.66	-
长春公主岭项目	2022 年 12 月	-	1,528,694,828.91	1,257,988,301.58	270,706,527.33	-
长春硅谷大街项目	2022 年 12 月	-	754,085,193.56	541,648,594.25	212,436,599.31	-
长春时代都会	2022 年 12 月	-	257,635,346.90	130,280,302.50	127,355,044.40	-
长春万科城	2021 年 12 月	139,062,335.75	-	57,982,376.40	81,079,959.35	-
长春西宸 A 地块	2022 年 12 月	-	1,175,106,615.72	841,335,482.00	333,771,133.72	-
长春西宸之光	2021 年 12 月	147,394,726.47	-	37,159,652.65	110,235,073.82	-
长春溪望	2022 年 11 月	80,960,861.14	481,828,484.01	488,690,779.62	74,098,565.53	-
长春新立城	2022 年 11 月	109,413,224.13	111,795,646.98	83,685,610.46	137,523,260.65	-
长春紫郡	2022 年 12 月	-	92,338,781.05	9,723,542.17	82,615,238.88	-
长沙金色麦田	2021 年 6 月	156,434,120.14	788,658.71	-	157,222,778.85	-
长沙金色梦想	2022 年 9 月	331,682,254.61	1,323,669,670.53	1,052,894,095.12	602,457,830.02	-
长沙金域滨江	2022 年 3 月	68,059,935.45	232,280,263.75	20,296,570.84	280,043,628.36	-
长沙金域国际	2022 年 12 月	222,079,756.81	29,246,771.74	118,269,644.57	133,056,883.98	-
长沙魅力之城	2022 年 12 月	162,585,568.42	1,799,772,281.97	1,513,587,011.93	448,770,838.46	-
长沙天空之境	2022 年 12 月	-	602,917,074.12	540,518,808.12	62,398,266.00	-
长沙紫台	2022 年 12 月	92,887,415.54	627,974,095.14	443,751,399.30	277,110,111.38	-
重庆鹅岭峰	2017 年 11 月	25,391,358.05	157,358,281.68	39,572,466.57	143,177,173.16	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2022 年 9 月	-	1,331,109,043.42	1,065,785,632.48	265,323,410.94	-
重庆金开悦府	2022 年 7 月	114,786,503.51	1,225,294,666.47	1,244,426,579.23	95,654,590.75	-
重庆金色悦城	2020 年 5 月	152,181,240.81	-	15,969,589.43	136,211,651.38	-
重庆金域华府	2020 年 9 月	78,400,373.92	-	14,735,950.53	63,664,423.39	-
重庆森林公园	2022 年 6 月	71,283,207.36	1,160,917,458.43	976,236,292.97	255,964,372.82	-
重庆十七英里	2021 年 6 月	123,682,428.92	-	34,340,384.27	89,342,044.65	-
重庆水土 99 亩项目	2022 年 10 月	-	1,191,888,847.03	1,105,069,225.70	86,819,621.33	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
重庆四季花城	2022 年 5 月	-	655,296,560.01	595,083,514.46	60,213,045.55	-
重庆天地	2022 年 9 月	99,015,894.38	361,588,039.99	172,826,169.33	287,777,765.04	-
重庆万科城	2021 年 6 月	91,606,364.75	-	20,359,536.17	71,246,828.58	-
重庆御澜道	2021 年 9 月	167,822,322.20	-	80,965,751.27	86,856,570.93	-
成都川商项目	2022 年 8 月	-	1,523,026,698.33	-	1,523,026,698.33	-
成都翡翠公园	2020 年 2 月	270,663,518.15	-	10,937,389.18	259,726,128.97	-
成都公园传奇	2022 年 12 月	19,794,998.76	2,068,977,329.17	2,012,109,445.88	76,662,882.05	-
成都金色乐府音乐广场	2022 年 9 月	1,354,651,653.93	525,737,239.93	690,965,131.76	1,189,423,762.10	-
成都金域缙香	2021 年 4 月	167,092,287.99	-	73,957,163.80	93,135,124.19	-
成都锦绣	2022 年 12 月	-	3,386,315,188.46	3,313,417,255.94	72,897,932.52	-
成都君悦云台	2021 年 7 月	577,610,770.97	-	124,583,082.73	453,027,688.24	-
成都万科华茂广场	2016 年 12 月	277,223,084.83	-	-	277,223,084.83	-
成都万科云城二期	2021 年 12 月	412,413,251.50	-	26,206,584.36	386,206,667.14	-
成都新川荟	2022 年 12 月	-	1,083,995,900.09	835,017,262.01	248,978,638.08	-
大厂 233、234 地块	2022 年 8 月	-	1,140,222,926.22	928,196,601.67	212,026,324.55	-
大连八栋墅	2020 年 10 月	94,312,865.92	-	36,366,085.65	57,946,780.27	-
大连滨海大都会	2020 年 10 月	96,327,711.71	-	17,675,759.50	78,651,952.21	-
大连城市之光	2019 年 7 月	162,807,591.29	-	23,563,342.45	139,244,248.84	-
大连大都会星海	2022 年 6 月	-	911,911,758.88	782,992,654.47	128,919,104.41	-
大连大家	2021 年 3 月	252,938,868.75	-	30,477,937.44	222,460,931.31	-
大连翡翠春晓	2022 年 10 月	-	860,457,712.37	769,216,744.17	91,240,968.20	-
大连翡翠都会	2022 年 7 月	490,174,359.63	1,226,846,425.48	1,257,292,852.77	459,727,932.34	273,118,921.42
大连海港城	2021 年 12 月	1,033,755,500.74	-	592,897,784.43	440,857,716.31	85,699,182.32
大连金域华府	2016 年 12 月	115,283,498.36	-	27,270,440.31	88,013,058.05	-
大连未来之光	2022 年 12 月	-	1,798,116,859.63	1,610,563,062.35	187,553,797.28	-
大连新都会	2019 年 12 月	62,875,786.07	-	4,820,055.83	58,055,730.24	-
大连中山中	2022 年 10 月	-	479,094,581.41	221,331,106.42	257,763,474.99	-
大连钻石湾	2022 年 4 月	67,949,035.29	137,658,469.21	123,765,348.96	81,842,155.54	-
东莞东江之星	2021 年 9 月	724,087,634.10	-	46,358,189.07	677,729,445.03	-
东莞翡翠东望	2021 年 11 月	231,122,403.86	-	124,555,966.41	106,566,437.45	-
东莞翡翠松湖	2021 年 9 月	158,643,731.43	-	33,178,243.77	125,465,487.66	-
东莞金域广场	2022 年 9 月	75,008,503.99	156,643,824.95	144,715,916.24	86,936,412.70	-
东莞双城水岸	2022 年 12 月	-	2,070,142,656.84	1,882,003,519.55	188,139,137.29	-
东莞天空之城	2022 年 1 月	173,422,566.30	952,417,720.91	777,803,569.88	348,036,717.33	-
东莞万科城市之光	2021 年 12 月	275,154,238.60	-	326,223.38	274,828,015.22	-
东莞万科云城	2022 年 11 月	86,955,660.98	5,938,999.64	31,340,320.40	61,554,340.22	-
东莞长安莲湖路项目	2022 年 4 月	-	2,221,148,711.07	1,997,141,455.19	224,007,255.88	-
东莞珠江万科城	2022 年 10 月	-	545,460,508.66	475,088,743.48	70,371,765.18	-
鄂州万科橙	2021 年 6 月	228,573,326.40	-	43,997,240.82	184,576,085.58	-
鄂州万科五彩城	2021 年 12 月	136,779,764.49	-	27,150,667.77	109,629,096.72	-
佛山翡翠江望	2020 年 12 月	430,004,202.50	-	223,909,627.92	206,094,574.58	-
佛山金域滨江	2021 年 5 月	60,456,539.49	-	7,997,509.38	52,459,030.11	-
佛山金域时光	2022 年 9 月	64,972,200.68	593,085,472.10	488,395,303.54	169,662,369.24	-
佛山金域世家	2022 年 3 月	237,930,878.76	1,732,024,628.21	1,817,326,667.92	152,628,839.05	-
佛山金域西江府	2022 年 10 月	253,497,700.77	187,067,784.33	388,333,727.19	52,231,757.91	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
佛山魅力之城	2020 年 8 月	225,305,762.53	-	11,469,169.79	213,836,592.74	-
佛山尚都荟	2020 年 12 月	153,237,342.82	-	96,483,192.09	56,754,150.73	-
佛山水晶城	2017 年 12 月	173,920,566.89	-	19,941,086.14	153,979,480.75	-
佛山顺德万科广场	2022 年 6 月	-	410,749,050.74	337,064,507.38	73,684,543.36	-
佛山万科城	2020 年 4 月	136,016,437.14	-	8,910,189.80	127,106,247.34	-
佛山万科广场	2021 年 12 月	1,032,082,761.41	-	156,741,276.31	875,341,485.10	-
佛山万科南海天空之城	2022 年 12 月	-	2,421,960,596.11	2,307,863,102.58	114,097,493.53	-
佛山西江悦	2020 年 6 月	77,988,879.97	-	9,681,858.51	68,307,021.46	-
佛山壹都荟	2021 年 12 月	368,967,681.26	20,610,322.35	-	389,578,003.61	-
佛山悦都荟	2022 年 9 月	-	830,563,053.90	809,944,972.30	20,618,081.60	5,027,310.23
福州仓前九里	2022 年 6 月	515,683,229.18	914,764,586.86	228,066,570.34	1,202,381,245.70	-
福州金域滨江花园	2022 年 6 月	78,604,905.49	592,907,450.97	306,822,400.46	364,689,956.00	-
福州金域中央	2015 年 12 月	348,627,201.85	-	8,567,920.18	340,059,281.67	-
福州万科大樟溪岸	2022 年 12 月	72,102,007.45	137,574,185.33	34,218,968.96	175,457,223.82	-
福州万科金域国际	2022 年 7 月	-	11,738,986,217.44	10,784,857,123.20	954,129,094.24	-
广州白鹭郡	2021 年 6 月	166,234,213.88	-	19,626,839.99	146,607,373.89	-
广州城市之光	2022 年 12 月	-	5,794,127,777.16	5,603,118,326.87	191,009,450.29	-
广州春风十里	2021 年 12 月	215,482,794.87	-	135,450,100.48	80,032,694.39	-
广州海上明月项目	2021 年 12 月	107,871,829.93	-	18,539,871.95	89,331,957.98	-
广州金茂万科魅力之城	2022 年 12 月	-	744,919,176.91	666,513,945.93	78,405,230.98	-
广州里享花园	2021 年 9 月	277,607,104.30	-	17,228,408.25	260,378,696.05	-
广州尚城御府	2022 年 6 月	108,811,784.02	37,592,215.67	12,666,772.48	133,737,227.21	-
广州世博汇	2022 年 9 月	327,652,110.93	51,407,161.08	62,466,679.90	316,592,592.11	-
广州未来森林项目	2022 年 4 月	158,222,306.34	58,379,468.02	96,048,259.61	120,553,514.75	-
广州未来之丘	2022 年 10 月	503,425,479.41	8,820,766.73	41,917,365.25	470,328,880.89	-
广州幸福誉花园五期	2022 年 1 月	45,346,251.29	348,779,745.47	170,224,403.61	223,901,593.15	-
广州元培里项目	2022 年 8 月	66,209,487.02	107,058,944.99	14,118,521.67	159,149,910.34	-
广州云城米酷	2022 年 8 月	497,749,651.45	115,668,931.24	355,489,352.35	257,929,230.34	-
广州增城万科城	2022 年 12 月	24,003,030.29	1,787,787,050.35	1,460,121,693.24	351,668,387.40	-
贵阳翡翠滨江	2022 年 6 月	47,978,938.63	126,290,456.71	99,659,908.15	74,609,487.19	-
贵阳花溪大都会	2022 年 6 月	116,035,107.19	477,611,377.94	501,898,720.97	91,747,764.16	-
贵阳万科城	2020 年 9 月	714,466,191.14	-	91,395,052.13	623,071,139.01	-
贵阳万科大都会花样	2021 年 1 月	180,058,129.62	-	88,813,325.42	91,244,804.20	-
贵阳万科理想城	2022 年 11 月	-	800,974,130.84	506,783,437.07	294,190,693.77	-
贵阳万科麓山	2022 年 12 月	17,854,193.10	2,202,805,135.56	2,160,941,248.71	59,718,079.95	-
贵阳新都荟	2022 年 6 月	1,192,892,748.76	289,594,365.95	1,147,188,903.79	335,298,210.92	-
贵阳悦城	2020 年 3 月	164,140,140.86	4,081,745.16	-	168,221,886.02	-
哈尔滨滨江大都会	2022 年 12 月	87,167,632.00	323,868,697.13	128,165,690.19	282,870,638.94	-
哈尔滨公园大道	2021 年 7 月	77,332,609.76	-	11,249,185.23	66,083,424.53	-
哈尔滨金域悦府	2022 年 6 月	-	1,581,736,261.06	1,373,608,742.39	208,127,518.67	-
哈尔滨智慧未来城	2022 年 12 月	166,892.27	1,668,548,886.12	1,568,157,398.32	100,558,380.07	-
哈尔滨中俄产业园项目	2022 年 12 月	-	394,402,370.85	151,165,920.20	243,236,450.65	-
海口金域仕家	2022 年 6 月	-	1,018,280,715.68	954,006,251.68	64,274,464.00	-
杭州奥体万科中心	2021 年 12 月	213,015,243.46	-	142,480,797.45	70,534,446.01	-
杭州城市之光	2020 年 1 月	103,209,877.02	-	20,084,261.04	83,125,615.98	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
杭州大都会 79 号	2018 年 5 月	464,417,455.84	-	413,672,539.57	50,744,916.27	-
杭州地铁万科天空之城	2022 年 9 月	-	10,570,754,632.94	10,202,254,321.77	368,500,311.17	-
杭州金茂万科新都会	2022 年 6 月	-	3,417,354,487.76	3,217,273,604.19	200,080,883.57	-
杭州良渚文化村	2022 年 2 月	332,791,235.97	1,732,083,548.75	1,893,845,017.68	171,029,767.04	-
杭州劝学里	2019 年 12 月	80,328,552.38	-	1,439,541.25	78,889,011.13	-
杭州未来之光	2020 年 11 月	968,994,411.77	-	204,005,419.68	764,988,992.09	-
杭州樟宜翠湾	2022 年 12 月	-	3,054,933,594.55	2,891,808,709.01	163,124,885.54	-
杭州智谷	2020 年 4 月	107,660,953.49	-	13,180,301.28	94,480,652.21	-
杭州中城汇二期	2021 年 1 月	273,348,915.81	-	171,103,483.69	102,245,432.12	-
合肥城市公馆	2021 年 1 月	127,237,259.72	-	9,977,085.45	117,260,174.27	-
合肥公园大道	2022 年 6 月	175,018,252.60	497,776,497.44	611,919,626.03	60,875,124.01	-
合肥未来之光	2022 年 12 月	302,053,494.44	2,468,384,410.71	2,508,871,695.90	261,566,209.25	26,258,204.11
合肥中央公馆	2022 年 7 月	106,319,490.42	1,506,791,755.83	1,405,185,058.86	207,926,187.39	-
惠州金枫花园	2022 年 9 月	45,214,411.92	1,717,750,774.52	1,655,422,850.58	107,542,335.86	-
惠州双月湾	2021 年 9 月	299,646,155.20	-	87,682,363.89	211,963,791.31	-
惠州万荟花园	2022 年 8 月	-	1,692,633,063.45	1,184,990,676.30	507,642,387.15	-
惠州万悦花园	2022 年 12 月	-	1,002,467,937.70	940,833,814.63	61,634,123.07	-
惠州小金口公开地项目	2022 年 8 月	-	378,636,243.61	316,956,921.13	61,679,322.48	-
吉林松花湖项目	2021 年 2 月	504,602,678.13	-	225,978,523.21	278,624,154.92	-
吉林万科城	2022 年 8 月	214,196,899.33	1,486,086,368.28	1,325,216,489.84	375,066,777.77	-
济南百脉悦府	2021 年 6 月	308,855,596.97	-	106,420,139.98	202,435,456.99	-
济南翡翠公园	2020 年 12 月	1,111,654,488.06	-	578,289,657.13	533,364,830.93	240,807,572.58
济南翡翠山语	2021 年 12 月	1,631,794,517.87	-	1,172,050,535.00	459,743,982.87	92,866,105.31
济南金色悦城新著	2022 年 12 月	-	1,730,992,615.75	1,436,281,072.27	294,711,543.48	-
济南劝学里	2021 年 10 月	217,822,523.88	-	82,493,361.83	135,329,162.05	-
济阳时代之光	2022 年 6 月	195,378,434.12	481,904,482.54	611,633,213.64	65,649,703.02	-
嘉兴潮起东方二期	2022 年 9 月	-	1,905,364,090.44	1,839,638,228.23	65,725,862.21	-
江门万科金色城央东苑	2022 年 9 月	-	877,841,658.70	728,452,630.05	149,389,028.65	-
晋江金域滨江一期	2021 年 12 月	115,327,778.83	-	24,477,041.17	90,850,737.66	-
晋中紫郡	2022 年 12 月	111,897,777.85	629,647,247.19	607,310,139.90	134,234,885.14	-
晋中紫院	2021 年 12 月	139,837,887.39	-	21,878,522.85	117,959,364.54	-
昆明翡翠滨江	2022 年 9 月	148,089,978.00	1,429,434,741.70	1,492,797,286.33	84,727,433.37	-
昆明魅力之城	2021 年 6 月	145,338,055.27	-	36,825,948.20	108,512,107.07	-
昆明万科城	2022 年 12 月	13,085,023.35	6,753,001,235.02	6,707,923,609.39	58,162,648.98	-
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	70,746,456.96	-	6,176,292.04	64,570,164.92	-
昆山海上传奇	2022 年 10 月	185,300,818.47	958,386,298.71	260,541,067.51	883,146,049.67	-
昆山魅力花园	2020 年 12 月	117,092,454.09	-	51,871,611.63	65,220,842.46	-
昆山夏驾河项目	2022 年 12 月	-	808,220,721.58	747,427,710.41	60,793,011.17	-
兰州璞悦澜岸	2022 年 9 月	-	1,804,980,439.57	1,670,645,204.82	134,335,234.75	-
兰州万科城	2022 年 9 月	78,566,036.61	2,195,502,164.86	2,176,785,864.88	97,282,336.59	-
眉山眉州文化村	2022 年 7 月	170,306,762.51	913,434,643.66	590,288,495.99	493,452,910.18	-
南昌玖里	2022 年 6 月	365,752,176.65	1,671,387.58	87,500,535.68	279,923,028.55	-
南昌时代广场	2022 年 2 月	289,847,313.83	9,879,575.82	20,905,231.81	278,821,657.84	-
南昌天空之城	2022 年 10 月	640,515,291.18	511,705,380.73	919,828,353.69	232,392,318.22	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2022 年 11 月	-	313,787,173.22	221,135,444.11	92,651,729.11	-
南昌万科城	2021 年 9 月	141,346,957.47	-	80,241,528.61	61,105,428.86	-
南昌星光世纪	2022 年 12 月	-	1,110,910,688.46	908,615,919.33	202,294,769.13	-
南充金润华府	2019 年 10 月	59,287,413.16	-	28,620,727.73	30,666,685.43	2,853,001.37
南京安品街	2021 年 6 月	55,878,373.23	-	373,107.11	55,505,266.12	-
南京大都会	2020 年 1 月	119,869,044.49	-	1,308,187.11	118,560,857.38	-
南京都荟启境	2022 年 6 月	-	721,489,709.69	670,364,373.12	51,125,336.57	-
南京翡翠公园	2021 年 7 月	74,974,911.29	-	7,009,090.48	67,965,820.81	-
南京金域国际	2022 年 12 月	50,532,633.39	132,294,226.07	109,045,716.02	73,781,143.44	-
南京金域蓝湾	2016 年 6 月	158,045,404.86	-	3,491,111.08	154,554,293.78	-
南京九都荟	2022 年 9 月	142,972,187.01	250,035,257.38	265,169,822.57	127,837,621.82	-
南京溧水 G09 地块	2022 年 12 月	-	1,606,119,714.21	1,514,241,232.36	91,878,481.85	-
南京万科城	2020 年 6 月	80,874,997.18	-	2,605,103.02	78,269,894.16	-
南宁金域蓝湾	2022 年 12 月	43,328,981.81	49,611,972.71	16,538,087.03	76,402,867.49	-
南宁金域中央	2022 年 12 月	74,531,470.12	1,373,472,104.56	1,312,655,225.90	135,348,348.78	-
南宁万科城	2022 年 12 月	263,957,656.35	2,485,782,715.03	2,226,645,527.51	523,094,843.87	-
南宁星都荟	2022 年 9 月	3,954,583.78	1,241,588,811.20	1,044,428,312.92	201,115,082.06	-
南宁兴宁东项目	2022 年 12 月	51,176,429.89	934,743,757.10	912,323,274.47	73,596,912.52	-
南宁悦江南项目	2022 年 5 月	6,110,636.44	46,309,242.70	-	52,419,879.14	-
南通官山望	2022 年 10 月	-	630,993,842.67	450,855,195.38	180,138,647.29	-
宁波滨盛臻园	2022 年 12 月	-	2,710,781,928.75	2,256,183,124.64	454,598,804.11	-
宁波东钱湖莫古路项目	2022 年 7 月	-	1,635,767,760.05	867,262,267.56	768,505,492.49	-
宁波槐树路项目	2022 年 12 月	-	2,453,595,964.60	2,347,194,039.50	106,401,925.10	-
青岛翡翠长江	2021 年 12 月	716,640,603.09	164,969,574.05	412,481,525.92	469,128,651.22	-
青岛海岸万科城	2022 年 11 月	39,772,075.57	1,938,651,997.30	1,593,138,865.14	385,285,207.73	-
青岛胶州植物园项目	2022 年 11 月	-	1,673,084,135.13	1,404,357,119.25	268,727,015.88	-
青岛金域华府三期	2022 年 6 月	-	1,062,802,769.21	1,011,097,077.45	51,705,691.76	-
青岛桃花源二期	2019 年 7 月	41,571,347.04	17,587,093.93	-	59,158,440.97	-
青岛未来城	2020 年 11 月	95,943,654.14	116,997.39	-	96,060,651.53	-
青岛新都会	2022 年 11 月	54,012,947.92	1,748,080,226.84	1,658,679,746.33	143,413,428.43	-
清远万科城	2022 年 12 月	455,846,171.36	682,747,184.62	365,052,909.55	773,540,446.43	-
泉州万科城	2021 年 12 月	155,979,204.54	-	28,902,942.99	127,076,261.55	-
三亚湖畔度假公园	2020 年 8 月	143,377,585.44	-	26,704,373.84	116,673,211.60	-
三亚崖州区安居房项目	2022 年 6 月	-	816,946,955.65	763,414,964.32	53,531,991.33	-
上海安亭新镇项目	2022 年 6 月	143,862,007.33	1,648,521,074.32	1,683,623,627.81	108,759,453.84	-
上海翡翠滨江	2019 年 4 月	137,321,493.50	-	84,436,814.31	52,884,679.19	-
上海翡翠公园	2018 年 11 月	385,975,814.87	10,325,227.24	-	396,301,042.11	-
上海金色城市	2019 年 7 月	233,498,555.34	-	137,509,147.46	95,989,407.88	-
上海金域华府	2019 年 12 月	273,098,284.13	-	166,383,772.18	106,714,511.95	-
上海天际	2022 年 12 月	106,528,280.00	2,205,671,926.87	2,175,165,150.04	137,035,056.83	-
上海天空之城星之屿	2021 年 3 月	346,450,450.53	-	274,763,788.40	71,686,662.13	-
上海万科启宸	2020 年 12 月	325,144,024.65	-	13,686,435.63	311,457,589.02	-
深圳天誉花园	2022 年 11 月	148,484,412.21	1,096,669,765.56	1,184,986,774.75	60,167,403.02	-
深圳万科星城	2021 年 12 月	2,010,340,968.29	-	356,419,340.14	1,653,921,628.15	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
深圳悦城	2022 年 2 月	-	1,333,502,205.76	1,191,209,148.48	142,293,057.28	-
沈阳宝马项目	2022 年 11 月	33,695,083.46	1,136,157,318.32	979,946,720.36	189,905,681.42	-
沈阳春河里	2020 年 10 月	66,416,492.07	-	14,328,031.02	52,088,461.05	-
沈阳翡翠别墅	2022 年 6 月	156,429,187.28	40,532,819.82	146,162,439.20	50,799,567.90	-
沈阳翡翠滨江	2022 年 10 月	188,340,551.94	71,662,911.65	115,837,476.46	144,165,987.13	-
沈阳吉宝项目	2022 年 12 月	-	1,434,308,099.54	1,111,880,362.05	322,427,737.49	-
沈阳明日之光	2022 年 12 月	111,347,557.90	733,022,529.91	736,509,401.47	107,860,686.34	-
沈阳中旅万科城	2022 年 12 月	23,615,500.36	1,986,166,700.86	1,743,044,209.62	266,737,991.60	-
石家庄翡翠公园	2022 年 7 月	-	2,387,916,489.33	2,307,564,795.82	80,351,693.51	-
石家庄未来城	2022 年 8 月	-	1,405,759,197.31	1,203,257,306.47	202,501,890.84	-
石家庄新都会	2022 年 12 月	56,598,255.13	329,745,274.29	329,497,357.30	56,846,172.12	-
石家庄正定文化村项目	2022 年 8 月	13,985,213.03	1,089,683,493.20	1,000,153,334.69	103,515,371.54	-
苏州安元路项目	2022 年 12 月	9,508,784.48	2,265,540,190.06	2,222,955,376.18	52,093,598.36	-
苏州向阳路项目	2022 年 3 月	59,357,070.48	3,592,310,896.15	3,596,522,154.27	55,145,812.36	-
台州山海十里	2021 年 12 月	756,265,986.96	-	479,446,250.87	276,819,736.09	-
台州万科城	2022 年 1 月	998,708,074.33	3,389,666,410.45	4,146,563,375.97	241,811,108.81	-
太原春和景明	2022 年 8 月	195,046,805.44	895,969,204.22	763,922,472.65	327,093,537.01	82,891,883.41
太原翡翠晋阳湖	2022 年 12 月	-	1,833,643,593.15	1,521,466,766.78	312,176,826.37	81,752,891.03
太原公园大道	2022 年 11 月	-	1,098,225,550.14	612,812,815.78	485,412,734.36	-
太原蓝山	2019 年 12 月	141,639,540.69	-	30,355,781.24	111,283,759.45	-
太原蓝湾传奇	2022 年 12 月	-	1,881,606,786.88	1,719,911,215.59	161,695,571.29	-
太原小镇	2021 年 9 月	129,746,250.50	-	26,212,331.79	103,533,918.71	-
太原阳曲金域蓝湾	2021 年 9 月	268,645,572.51	-	188,411,078.91	80,234,493.60	-
太原紫院	2020 年 9 月	58,061,126.76	-	1,934,552.85	56,126,573.91	-
唐山翡翠观唐	2021 年 6 月	217,077,061.97	-	140,827,185.78	76,249,876.19	-
唐山翡翠蓝山	2022 年 6 月	151,484,130.06	199,502,230.39	221,847,220.58	129,139,139.87	-
唐山丰润金域华府	2020 年 12 月	56,121,192.25	-	5,041,956.36	51,079,235.89	-
唐山港岛中心	2022 年 12 月	-	1,047,207,778.11	956,432,693.86	90,775,084.25	-
唐山金域缙香	2019 年 6 月	60,336,917.48	-	-	60,336,917.48	-
唐山未来城	2022 年 9 月	-	473,456,764.38	416,825,975.70	56,630,788.68	-
天津宝坻 024 地块项目	2022 年 10 月	-	1,692,445,716.50	1,606,243,576.45	86,202,140.05	-
天津东丽湖	2022 年 8 月	196,147,172.89	9,442,824.20	22,558,396.58	183,031,600.51	-
天津麒麟湿地万科小镇	2022 年 9 月	25,436,730.74	188,585,541.93	41,717,902.95	172,304,369.72	-
天津四季滨江	2022 年 11 月	-	1,359,293,356.22	898,228,654.54	461,064,701.68	-
天津万科天地	2022 年 1 月	80,201,878.68	274,000,813.95	68,331,057.75	285,871,634.88	-
天津西华府	2022 年 11 月	369,579,470.17	1,915,837,992.29	1,846,274,041.91	439,143,420.55	-
天津西庐北	2021 年 12 月	97,714,456.50	-	23,648,669.07	74,065,787.43	-
天津新都会	2022 年 1 月	158,818,324.21	202,285,979.50	249,112,308.83	111,991,994.88	-
威海翡翠公园	2022 年 11 月	237,101,778.76	1,178,184,899.78	1,087,107,514.60	328,179,163.94	-
潍坊万科城	2022 年 11 月	-	1,699,396,658.71	1,420,891,761.82	278,504,896.89	-
渭南万科城	2022 年 11 月	-	2,567,286,670.77	2,455,689,609.66	111,597,061.11	-
温州三溪区 B-07 地块	2022 年 7 月	-	2,899,911,707.99	2,213,287,031.06	686,624,676.93	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2020 年 12 月	102,620,372.72	-	256,907.07	102,363,465.65	-
乌鲁木齐大都会	2020 年 12 月	130,524,433.64	-	38,432,676.31	92,091,757.33	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
乌鲁木齐都会传奇	2020 年 12 月	67,961,245.56	-	17,195,905.92	50,765,339.64	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2021 年 9 月	177,959,340.56	-	45,404,571.86	132,554,768.70	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2021 年 9 月	90,104,542.25	-	10,135,781.21	79,968,761.04	-
乌鲁木齐公园大道	2022 年 6 月	202,966,931.77	984,487,915.51	941,638,217.04	245,816,630.24	-
乌鲁木齐华府里	2022 年 6 月	160,690,418.69	436,425,116.92	503,935,436.12	93,180,099.49	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2018 年 12 月	48,482,786.77	3,247,917.41	-	51,730,704.18	-
无锡翡翠东方	2022 年 11 月	12,973,239.54	3,484,034,685.63	3,439,800,643.42	57,207,281.75	-
无锡金域缙香	2022 年 8 月	148,069,153.16	294,468,702.50	339,268,217.25	103,269,638.41	-
无锡梅里上城	2022 年 11 月	-	1,523,747,676.75	1,320,176,770.91	203,570,905.84	-
无锡魅力之城	2022 年 12 月	75,683,490.49	242,623,118.34	101,853,215.36	216,453,393.47	-
无锡南门 44-1 地块项目	2022 年 6 月	-	2,301,080,177.12	2,220,791,803.72	80,288,373.40	-
无锡信成道	2020 年 12 月	197,608,049.25	-	52,422,254.63	145,185,794.62	-
无锡运河传奇	2021 年 7 月	372,063,347.42	-	110,409,877.52	261,653,469.90	-
武汉翡翠滨江	2022 年 12 月	425,957,687.26	848,479,175.19	1,057,063,637.22	217,373,225.23	-
武汉汉口传奇	2021 年 4 月	1,595,786,894.57	-	291,261,625.29	1,304,525,269.28	-
武汉金域湖庭	2021 年 6 月	238,349,229.78	-	21,385,265.99	216,963,963.79	-
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	97,125,712.68	-	12,832,341.33	84,293,371.35	-
武汉万科新都会	2022 年 12 月	-	4,272,980,644.43	3,634,470,833.81	638,509,810.62	-
武汉万科云城	2022 年 6 月	101,759,992.51	846,871,224.84	757,084,983.29	191,546,234.06	-
武汉万科主场	2021 年 4 月	561,570,783.16	-	300,911,737.71	260,659,045.45	-
厦门国投商务中心	2019 年 9 月	254,257,640.50	-	168,732,537.05	85,525,103.45	-
厦门万科广场	2020 年 12 月	708,442,627.86	-	569,094,759.93	139,347,867.93	-
西安城市之光	2021 年 12 月	151,053,608.84	-	16,865,001.82	134,188,607.02	-
西安城市之光二期	2021 年 12 月	63,942,974.97	-	4,299,133.13	59,643,841.84	-
西安大都会云境	2022 年 11 月	-	2,636,192,987.01	2,465,189,936.06	171,003,050.95	-
西安翡翠国宾	2022 年 12 月	12,077,068.11	3,197,900,937.28	3,147,009,165.24	62,968,840.15	-
西安高新华府	2021 年 12 月	348,927,714.68	-	3,665,416.20	345,262,298.48	-
西安高新华府二期	2021 年 12 月	94,756,281.08	32,342,282.77	-	127,098,563.85	-
西安澜岸	2022 年 11 月	15,925,845.56	1,712,899,209.11	1,649,160,964.83	79,664,089.84	-
西安理想城	2022 年 12 月	49,495,078.04	94,908,562.01	70,623,884.76	73,779,755.29	-
西安万科城二期	2017 年 10 月	103,846,774.80	-	1,988,701.74	101,858,073.06	-
西安万科大都会一期	2022 年 8 月	72,873,919.54	486,941,444.37	440,268,875.75	119,546,488.16	-
西安万科璞悦	2022 年 12 月	-	1,253,714,332.96	1,152,797,262.80	100,917,070.16	-
西安万科雁鸣湖	2022 年 11 月	-	1,944,843,156.88	1,342,068,591.78	602,774,565.10	-
西安悦湾	2022 年 6 月	64,172,142.46	71,088,501.03	77,024,209.52	58,236,433.97	-
西安云谷	2022 年 9 月	298,501,598.05	30,775,433.90	178,527,978.53	150,749,053.42	-
西昌万科 17 度	2022 年 3 月	678,706,568.41	1,006,345,352.04	873,357,306.31	811,694,614.14	-
徐州淮海天地	2022 年 7 月	230,970,928.04	162,189,845.93	295,507,195.81	97,653,578.16	-
徐州新都会	2022 年 12 月	14,353,751.66	279,753,748.39	25,533,848.87	268,573,651.18	-
烟台翠湖山晓	2022 年 12 月	5,242,616.55	1,214,656,646.54	1,162,587,038.02	57,312,225.07	-
烟台翡翠大道	2022 年 9 月	275,761,774.03	525,046,457.05	303,436,143.93	497,372,087.15	-
烟台翡翠长安	2022 年 9 月	184,841,888.75	573,631,734.07	638,388,468.04	120,085,154.78	-
烟台西雅图	2021 年 6 月	122,804,622.65	-	51,194,231.97	71,610,390.68	-
烟台御龙山	2021 年 5 月	120,714,263.93	-	45,382,110.86	75,332,153.07	-
烟台御龙山 D 地块	2022 年 12 月	-	713,467,469.96	649,989,841.88	63,477,628.08	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
盐城翡翠云台	2022 年 6 月	213,063,610.79	554,977,198.13	698,322,215.18	69,718,593.74	-
扬州万科城	2017 年 9 月	107,417,400.01	-	2,441,522.52	104,975,877.49	-
宜昌万科理想城	2022 年 10 月	121,266,940.83	385,470,291.68	271,865,671.49	234,871,561.02	-
宜昌万科理想城悦府	2021 年 9 月	113,523,631.43	-	50,779,955.71	62,743,675.72	-
张家港公园大道	2022 年 3 月	-	1,151,288,061.33	988,988,080.68	162,299,980.65	-
漳州龙海金域滨江花园	2022 年 12 月	-	1,196,229,257.94	1,132,909,331.68	63,319,926.26	-
镇江翡翠公园	2022 年 6 月	22,443,495.71	589,989,450.30	550,006,144.85	62,426,801.16	-
镇江金域蓝湾	2022 年 3 月	37,856,245.67	451,561,626.59	414,862,498.05	74,555,374.21	-
镇江蓝山花园	2022 年 5 月	143,639,368.56	207,915,323.50	169,702,096.31	181,852,595.75	33,839,536.97
郑州百荣 E5 项目	2022 年 4 月	-	94,678,293.05	22,563,828.72	72,114,464.33	-
郑州兰乔圣菲	2022 年 5 月	377,534,602.42	308,843,701.16	350,880,665.42	335,497,638.16	-
郑州万科大都会	2022 年 1 月	1,222,241,980.16	1,131,131,320.31	2,114,207,230.79	239,166,069.68	-
郑州万科美景金兰苑	2021 年 12 月	84,090,750.14	-	2,159,096.26	81,931,653.88	-
郑州万科美景魅力之城	2021 年 9 月	284,134,071.48	-	230,859,255.95	53,274,815.53	-
郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	867,111,558.64	-	332,568,088.85	534,543,469.79	-
郑州万科民安三度湖山	2022 年 1 月	246,624,445.59	211,849,312.15	100,773,935.61	357,699,822.13	-
郑州万科民安云城	2021 年 3 月	817,465,814.68	-	103,515,991.46	713,949,823.22	-
郑州万科天伦紫台	2021 年 12 月	217,881,824.72	-	52,529,888.48	165,351,936.24	-
郑州荥阳洞林湖地块	2022 年 3 月	-	451,422,607.03	259,132,124.26	192,290,482.77	-
郑州云图	2022 年 5 月	-	617,564,348.19	558,495,152.67	59,069,195.52	-
郑州长基云庐	2021 年 1 月	609,786,508.49	-	64,652,472.37	545,134,036.12	-
中山城市之光	2022 年 12 月	-	554,748,481.70	392,112,304.09	162,636,177.61	-
中山金域蓝湾	2021 年 12 月	157,057,735.76	-	101,341,927.91	55,715,807.85	-
中山四季花城	2022 年 12 月	-	1,063,916,958.92	875,881,721.37	188,035,237.55	-
中山中央公园二期	2022 年 12 月	-	564,832,916.04	434,455,178.13	130,377,737.91	-
中山中央公园一期	2022 年 12 月	-	569,482,251.33	482,713,785.46	86,768,465.87	-
周口万科溥天龙堂	2022 年 8 月	84,786,842.64	1,106,260,562.93	998,261,027.99	192,786,377.58	-
珠海滨海大都会花园	2022 年 12 月	-	2,778,536,933.76	2,195,572,664.87	582,964,268.89	-
珠海翡翠中央	2021 年 12 月	448,072,210.52	-	165,505,407.46	282,566,803.06	-
涿州城际之光	2022 年 11 月	-	664,794,583.54	243,801,646.44	420,992,937.10	-
淄博临淄项目	2022 年 8 月	-	917,949,759.89	769,187,662.49	148,762,097.40	-
其他		21,010,583,138.08	132,110,527,739.40	134,510,149,559.61	18,610,961,317.87	-
合计		87,742,275,196.54	391,686,081,366.62	380,432,796,645.38	98,995,559,917.78	925,114,608.75

ii 在建开发产品

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2021 年 12 月	2023 年 8 月	1,397,568,150.00	463,764,579.54	728,356,028.80	-
包头翡翠都会	2022 年 4 月	2023 年 3 月	3,564,806,433.33	1,515,766,406.65	2,683,452,007.56	-
包头中央公园	2020 年 4 月	2024 年 3 月	637,799,974.65	2,423,036,956.15	386,423,679.35	-
保定 2019039 号地块	2019 年 12 月	2025 年 1 月	386,792,452.83	252,399,796.79	267,483,407.44	-
北京城市之光东望	2019 年 12 月	2023 年 6 月	4,784,271,903.00	7,460,746,155.74	3,860,329,172.04	-
北京大都会 79 号	2021 年 10 月	2023 年 4 月	3,153,988,372.04	2,881,312,339.38	3,124,325,950.31	-
北京翡翠西湖雲庐	2020 年 6 月	2023 年 8 月	7,958,639,694.36	5,502,460,406.01	6,048,714,472.07	-
北京哈洛小镇	2021 年 5 月	2024 年 5 月	1,030,859,531.82	635,302,186.69	707,150,983.14	-
北京长阳天地	2019 年 3 月	2024 年 12 月	532,830,800.00	335,119,747.54	351,319,282.11	-
长春公园都会	2022 年 10 月	2023 年 11 月	1,253,120,430.00	490,671,366.08	944,383,168.04	-
长春公主岭项目	2021 年 8 月	2023 年 5 月	2,090,841,492.00	1,963,957,595.53	774,442,160.82	-
长春硅谷大街项目	2021 年 12 月	2023 年 6 月	1,401,747,627.00	1,125,812,920.23	611,837,360.36	-
长春荣光路 59 号	2022 年 5 月	2023 年 12 月	1,376,262,438.04	346,884,721.02	997,689,925.92	-
长春时代都会	2021 年 7 月	2023 年 6 月	2,354,910,484.01	1,590,228,547.40	1,719,796,741.01	-
长春西宸 A 地块	2021 年 5 月	2023 年 7 月	369,565,363.51	1,121,631,336.80	202,151,312.16	-
长春溪望	2019 年 10 月	2023 年 8 月	1,209,653,428.00	791,606,412.37	460,905,701.89	-
长春紫郡	2021 年 3 月	2023 年 3 月	1,738,476,019.00	1,164,870,372.16	1,221,434,802.29	-
长春紫台	2021 年 6 月	2023 年 12 月	2,219,513,862.50	1,385,754,499.10	1,615,537,924.12	-
长沙半岛国际	2022 年 4 月	2024 年 3 月	1,288,828,600.00	-	980,677,748.66	-
长沙滨河道	2020 年 10 月	2025 年 11 月	289,578,300.00	895,544,715.10	204,097,898.87	-
长沙金色梦想	2020 年 10 月	2024 年 6 月	478,877,100.00	1,514,270,213.21	277,011,968.63	-
长沙四季花城	2022 年 9 月	2024 年 6 月	4,027,627,549.25	532,574,027.04	1,523,624,989.97	-
长沙松湖天地	2022 年 11 月	2024 年 12 月	2,120,977,200.00	-	1,319,606,554.40	-
长沙紫台	2021 年 7 月	2024 年 4 月	576,028,000.00	772,633,687.59	322,808,646.89	-
重庆翡翠公园商业项目	2020 年 8 月	2024 年 12 月	1,199,990,000.00	653,653,869.36	685,942,877.16	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020 年 4 月	2023 年 1 月	2,908,208,924.00	2,722,578,316.40	1,699,935,432.93	-
重庆界石 296 亩项目	2022 年 3 月	2023 年 9 月	2,226,603,300.00	1,715,920,870.58	1,370,077,477.54	-
重庆金域蓝湾	2020 年 9 月	2023 年 1 月	443,469,882.92	1,286,720,519.14	438,398,452.19	-
重庆理想城二期	2021 年 3 月	2023 年 12 月	287,990,000.00	951,001,117.64	216,694,253.23	-
重庆理想城一期	2019 年 12 月	2023 年 12 月	556,080,000.00	1,510,866,843.90	442,520,102.11	-
重庆璞园二期	2021 年 3 月	2023 年 6 月	849,002,675.00	608,538,945.02	716,853,421.81	-
重庆璞园一期	2021 年 2 月	2023 年 3 月	1,207,541,202.00	941,232,642.07	1,061,768,999.02	-
重庆清水甲第	2022 年 6 月	2024 年 8 月	1,445,780,000.00	-	434,333,796.14	-
重庆森林公园	2020 年 12 月	2023 年 1 月	2,134,761,065.22	2,281,355,315.17	1,470,933,063.72	-
重庆水土 103 亩项目	2021 年 6 月	2023 年 5 月	1,384,356,659.90	972,226,391.58	1,124,333,965.45	-
重庆水土 111 亩项目	2020 年 9 月	2023 年 2 月	706,170,000.00	1,414,007,037.30	683,173,076.07	-
重庆四季花城三期	2021 年 3 月	2023 年 3 月	2,262,590,000.00	1,494,067,710.50	1,748,999,797.49	-
重庆天地	2021 年 4 月	2023 年 6 月	10,085,788,360.01	5,488,993,526.80	6,278,709,005.07	-
重庆万科璞园·璞琇	2022 年 9 月	2024 年 12 月	781,640,000.00	-	634,976,662.54	-
重庆星光天空之城	2022 年 3 月	2024 年 6 月	717,789,309.78	107,755,823.27	424,711,151.99	-
重庆御澜道	2020 年 9 月	2023 年 3 月	2,354,670,000.00	1,105,541,284.20	1,398,864,808.87	-
重庆悦来 117 亩项目	2020 年 6 月	2023 年 1 月	522,798,889.50	1,754,255,356.13	435,474,101.15	-
重庆悦来 493 亩项目	2021 年 6 月	2023 年 1 月	4,768,378,924.22	4,553,231,124.19	3,790,684,321.59	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
常州湖起东方	2021 年 8 月	2023 年 9 月	991,755,335.78	717,573,320.19	844,474,808.11	-
常州公园大道二期	2021 年 5 月	2023 年 7 月	1,501,638,773.96	1,267,756,145.00	1,113,958,712.22	-
常州国宾道	2020 年 12 月	2023 年 9 月	2,084,477,824.04	1,692,193,624.93	1,943,057,460.58	-
常州教育小镇项目	2021 年 4 月	2023 年 12 月	2,262,631,792.61	3,455,003,246.45	1,821,384,168.02	-
常州万科臻湾汇	2021 年 12 月	2023 年 9 月	4,161,118,836.70	-	3,512,531,923.54	-
成都公园传奇	2019 年 12 月	2023 年 7 月	1,650,850,000.00	3,236,749,397.48	1,383,553,051.14	-
成都国宾蜀园二期	2021 年 9 月	2023 年 3 月	728,917,500.87	489,581,038.62	728,652,395.39	-
成都国宾蜀园一期	2021 年 8 月	2023 年 4 月	1,430,470,996.76	1,211,371,134.34	1,395,220,780.82	-
成都金色乐府音乐广场	2021 年 9 月	2024 年 3 月	1,952,660,000.00	994,854,812.54	803,614,612.45	-
成都金域华府	2021 年 4 月	2024 年 4 月	2,060,730,836.82	1,508,368,788.11	1,680,904,923.98	-
成都锦绣	2021 年 6 月	2023 年 6 月	4,686,647,545.55	5,931,122,968.29	2,927,851,939.74	-
成都菁蓉都会	2022 年 3 月	2024 年 1 月	1,700,968,001.00	-	957,278,067.85	-
成都君悦云台	2022 年 7 月	2024 年 6 月	1,067,193,564.13	-	468,026,463.03	-
成都天府公园城	2022 年 1 月	2023 年 5 月	4,680,676,289.61	3,779,884,030.36	3,884,872,016.17	-
成都天府万科城 1 期	2022 年 2 月	2023 年 6 月	2,176,964,654.00	1,379,939,135.72	1,401,422,339.10	-
成都天府万科城 2 期	2022 年 1 月	2023 年 9 月	599,339,802.00	76,022,779.34	248,151,861.09	-
成都万科云城二期	2019 年 5 月	2024 年 6 月	1,262,483,025.04	287,125,928.11	333,990,096.04	-
成都万科云城一期	2020 年 4 月	2024 年 12 月	1,115,944,109.00	225,702,215.36	263,093,472.83	-
成都新川荟	2019 年 9 月	2023 年 3 月	254,495,196.87	1,117,887,874.69	244,495,196.87	-
成都星耀天府	2021 年 2 月	2023 年 9 月	1,290,383,912.00	1,059,765,745.92	1,150,115,676.39	-
成都知园	2021 年 4 月	2023 年 6 月	2,654,739,384.29	2,300,620,385.31	2,438,112,491.30	-
大厂 231、232 地块	2021 年 6 月	2025 年 4 月	1,815,978,619.02	931,726,812.75	979,263,511.68	-
大连翡翠之光	2020 年 12 月	2023 年 12 月	1,311,554,039.00	533,256,728.20	743,316,958.03	-
大连公园都会	2021 年 4 月	2023 年 9 月	4,070,398,100.00	2,636,785,380.16	3,010,029,155.47	-
大连誉澜道	2021 年 3 月	2024 年 3 月	1,110,783,900.00	1,132,257,189.72	699,414,268.51	-
大连中城翠湾项目	2021 年 11 月	2024 年 4 月	1,411,964,166.22	880,992,101.75	1,046,402,416.89	-
东莞公园里	2021 年 11 月	2023 年 12 月	2,100,401,895.00	1,604,442,417.19	1,814,501,088.04	-
东莞南部湾万科城五期	2022 年 9 月	2024 年 7 月	1,749,192,530.00	-	1,346,223,064.66	-
东莞双城水岸	2021 年 10 月	2024 年 3 月	1,027,270,256.77	1,990,546,127.04	546,185,256.37	-
东莞松悦花园	2021 年 10 月	2023 年 6 月	4,703,054,073.00	2,964,133,364.73	3,429,370,259.01	-
东莞万科星城	2020 年 12 月	2023 年 4 月	1,912,525,339.49	1,581,535,212.97	1,773,020,767.30	-
东莞未来之光	2021 年 7 月	2023 年 12 月	4,475,275,752.09	3,651,344,892.51	4,104,009,720.95	-
东莞臻山悦	2021 年 9 月	2023 年 7 月	4,358,923,427.13	2,396,758,003.60	3,770,123,055.18	-
鄂州 010 项目	2020 年 11 月	2023 年 6 月	1,084,095,898.66	766,442,984.64	791,981,201.99	-
佛山金色梦想	2021 年 3 月	2023 年 6 月	976,823,123.72	676,871,813.89	910,777,065.78	-
佛山金域半岛	2022 年 6 月	2023 年 9 月	3,665,001,400.00	1,732,187,582.02	3,137,771,774.26	-
佛山金域时光	2020 年 11 月	2023 年 3 月	331,247,162.28	820,675,268.80	313,219,182.76	-
佛山金域水岸	2021 年 4 月	2023 年 3 月	746,954,000.00	475,960,348.16	618,983,617.02	-
佛山顺德万科广场	2020 年 12 月	2023 年 12 月	2,526,488,829.00	1,837,171,363.02	1,647,460,716.09	220,365,545.31
佛山万科广场	2019 年 12 月	2023 年 6 月	1,556,644,141.75	1,154,788,373.95	1,177,109,193.27	-
佛山万科南海天空之城	2021 年 8 月	2023 年 6 月	5,652,269,309.74	6,463,790,237.18	4,975,303,965.82	-
佛山万科中心	2019 年 6 月	2023 年 6 月	1,275,636,000.00	1,068,862,677.96	1,222,488,339.89	-
佛山悦都荟	2019 年 3 月	2023 年 6 月	256,938,006.22	891,890,471.54	242,946,748.23	-
福州金域滨江花园	2019 年 5 月	2023 年 4 月	1,118,798,700.00	971,080,000.34	809,388,744.23	-
福州金域缙香	2021 年 10 月	2023 年 4 月	452,100,000.00	332,038,934.18	427,992,587.73	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
福州万科瑧熙花园	2021 年 11 月	2023 年 10 月	1,083,048,617.25	693,694,479.99	895,335,264.51	-
广州城市之光	2022 年 9 月	2023 年 4 月	6,995,443,067.00	7,648,428,939.16	4,553,647,261.09	-
广州金茂万科魅力之城	2022 年 4 月	2023 年 3 月	5,616,116,476.00	2,637,685,843.58	4,655,276,373.10	-
广州金色里程	2020 年 3 月	2023 年 3 月	318,481,800.00	250,711,633.86	297,891,109.75	-
广州尚城御府	2020 年 3 月	2023 年 4 月	345,827,645.00	256,651,628.11	255,624,407.96	-
广州世博汇	2022 年 10 月	2023 年 12 月	2,329,808,235.59	1,776,174,569.75	1,839,191,631.75	-
广州元培里项目	2018 年 8 月	2024 年 1 月	574,126,367.44	494,389,043.71	432,956,402.35	-
广州樾山项目	2019 年 7 月	2023 年 12 月	144,220,265.85	1,669,864,660.20	93,178,438.46	27,326,208.05
广州增城万科城	2021 年 12 月	2023 年 3 月	3,748,571,445.10	4,557,320,375.58	3,043,536,832.40	-
贵阳翡翠滨江	2021 年 12 月	2023 年 6 月	625,386,477.45	168,666,653.14	245,312,143.97	-
贵阳翡翠公园项目	2021 年 3 月	2023 年 5 月	5,230,142,596.00	3,677,131,535.69	3,250,607,243.93	-
贵阳观湖	2021 年 3 月	2023 年 6 月	2,003,145,544.58	864,259,898.21	1,048,706,192.10	217,581,603.86
贵阳观山甲第	2022 年 4 月	2024 年 8 月	1,208,961,800.00	-	719,411,228.85	-
贵阳万科贵阳传奇	2019 年 2 月	2023 年 12 月	860,000,000.00	720,281,499.53	717,226,632.44	176,699,303.77
贵阳万科麓山	2021 年 12 月	2023 年 9 月	3,489,616,887.16	3,367,292,134.27	1,618,183,799.77	-
贵阳新都荟	2022 年 5 月	2023 年 11 月	1,951,192,054.84	555,808,805.57	821,848,692.50	-
哈尔滨金域悦府	2020 年 5 月	2024 年 1 月	1,776,340,772.64	2,099,254,345.17	1,075,467,927.77	-
哈尔滨智慧未来城	2021 年 6 月	2023 年 8 月	1,508,309,513.58	2,084,661,781.20	995,495,925.73	-
哈尔滨中俄产业园项目	2021 年 6 月	2023 年 6 月	1,785,010,205.10	1,042,125,019.62	1,130,307,564.15	-
杭州地铁万科天空之城	2021 年 12 月	2023 年 6 月	11,878,107,335.28	20,011,440,520.48	11,430,346,348.59	-
杭州公望	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,696,927,761.00	779,199,098.63	1,084,097,278.11	-
杭州姑娘桥地块	2020 年 11 月	2023 年 8 月	5,308,258,658.27	4,416,765,344.12	4,864,076,870.42	-
杭州河语光年府	2021 年 3 月	2023 年 7 月	5,312,810,000.00	4,480,261,583.88	4,811,718,954.69	-
杭州湖印光年府	2021 年 7 月	2024 年 2 月	3,912,899,280.36	3,205,376,159.40	3,541,666,075.25	-
杭州江澜映象府	2022 年 11 月	2025 年 2 月	2,717,999,690.46	-	2,256,926,583.68	-
杭州良渚文化村	2021 年 3 月	2023 年 2 月	3,543,284,731.79	3,391,178,478.74	2,676,857,449.47	-
杭州日耀之城	2020 年 11 月	2024 年 6 月	6,227,733,079.00	5,695,145,703.48	6,046,748,447.98	-
杭州未来之光	2017 年 11 月	2023 年 1 月	1,399,151,300.00	860,074,316.56	1,070,134,824.04	-
杭州星图光年轩	2022 年 6 月	2025 年 1 月	5,623,670,402.33	-	4,353,395,905.99	-
杭州星遇光年府	2022 年 9 月	2024 年 12 月	3,045,590,000.00	-	2,471,469,995.42	-
合肥观山隐秀	2022 年 6 月	2024 年 3 月	1,811,616,200.00	-	1,270,144,657.71	-
合肥锦上光曜	2022 年 11 月	2024 年 4 月	1,642,631,755.17	-	1,070,750,174.91	-
合肥未来之光	2021 年 3 月	2023 年 3 月	1,344,304,296.53	3,440,716,015.22	1,236,086,477.01	147,691,837.94
合肥中央公馆	2021 年 8 月	2023 年 5 月	293,355,016.00	1,761,205,459.99	282,849,555.69	-
惠州金枫花园	2020 年 11 月	2023 年 3 月	1,354,818,932.14	2,373,523,642.34	1,078,820,548.21	-
惠州双月湾	2020 年 10 月	2023 年 9 月	1,380,192,500.00	840,100,066.59	986,291,170.48	-
惠州万悦花园	2021 年 8 月	2023 年 5 月	1,170,995,897.23	1,692,064,355.71	991,622,516.09	-
惠州文瀚花园	2021 年 5 月	2023 年 9 月	1,898,743,463.50	1,350,250,815.39	1,575,665,931.48	-
吉林万科城	2021 年 4 月	2023 年 2 月	1,040,690,573.00	1,314,989,171.64	425,280,781.61	-
济南百脉悦府	2021 年 6 月	2023 年 9 月	2,338,520,000.00	1,567,000,324.33	1,987,018,218.32	-
济南北辰之光	2022 年 5 月	2023 年 12 月	3,800,000,000.00	1,926,323,512.23	2,971,047,629.29	-
济南繁荣里	2021 年 10 月	2023 年 6 月	1,110,000,000.00	625,194,101.15	757,325,947.70	-
济南翡翠山语	2021 年 3 月	2024 年 6 月	1,000,000,000.00	560,290,274.58	875,141,504.02	55,980,736.57
济南市中万科城	2021 年 10 月	2024 年 6 月	2,820,119,873.09	1,683,385,787.14	2,456,987,407.84	-
济南万科山望	2021 年 4 月	2024 年 4 月	4,053,000,000.00	2,321,372,612.86	2,042,137,341.25	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
济南雪山万科城组团二	2021 年 10 月	2023 年 12 月	3,900,000,000.00	2,005,141,268.07	2,471,608,787.47	-
济南雪山万科城组团四	2022 年 6 月	2023 年 12 月	4,900,000,000.00	1,513,327,069.23	3,335,835,860.35	-
嘉兴滨河道花苑	2021 年 3 月	2023 年 9 月	1,396,150,858.00	1,025,392,900.50	1,249,105,513.86	-
嘉兴隐秀湖畔	2021 年 9 月	2023 年 12 月	2,045,556,539.00	1,402,712,381.59	1,706,246,265.05	-
嘉兴渔里未来社区项目	2022 年 2 月	2024 年 6 月	2,282,973,484.00	-	1,691,399,151.98	-
嘉兴臻境雅园	2021 年 11 月	2024 年 1 月	2,244,106,938.00	1,555,668,589.99	1,892,805,079.53	-
江门金域华府	2022 年 1 月	2023 年 9 月	2,876,500,000.00	1,370,591,382.78	2,157,130,520.00	-
江门万科金色城央紫苑	2021 年 1 月	2023 年 7 月	552,660,376.97	362,849,423.03	480,521,257.30	-
金华锦里江澜	2022 年 1 月	2024 年 3 月	3,612,333,418.57	1,107,535,008.42	3,005,644,285.71	-
金华锦云江汀	2022 年 1 月	2024 年 7 月	1,769,541,425.95	777,663,987.96	1,369,905,951.58	-
金华万诚华府	2022 年 1 月	2024 年 3 月	1,903,402,623.40	325,461,648.46	1,822,919,275.78	-
金华万盛华府	2022 年 1 月	2024 年 12 月	1,022,237,650.15	-	671,073,232.84	-
晋江万科金域国际	2021 年 8 月	2023 年 9 月	1,936,065,921.33	1,604,463,539.72	1,841,996,291.00	-
靖江晨阳甲第	2019 年 11 月	2023 年 9 月	718,659,981.51	791,685,280.56	698,659,981.51	-
靖江清樾东方	2021 年 9 月	2023 年 10 月	2,050,294,000.00	-	1,703,605,436.41	-
昆明昌宏西路项目	2022 年 6 月	2023 年 4 月	4,440,334,286.90	2,971,226,194.82	3,617,516,954.98	-
昆明飞虎二期	2021 年 7 月	2024 年 6 月	2,207,965,767.34	1,454,547,521.00	1,699,398,113.84	-
昆明公园里	2020 年 3 月	2024 年 3 月	1,167,162,700.00	359,501,513.26	435,381,850.94	-
昆明金域国际	2020 年 7 月	2024 年 1 月	419,999,430.02	321,815,848.87	378,684,613.67	-
昆明魅力之城	2019 年 8 月	2025 年 1 月	2,572,030,000.00	857,986,367.87	877,968,575.62	-
昆明盘龙区金刀营项目	2022 年 3 月	2023 年 3 月	4,570,118,597.35	1,757,227,278.70	2,778,229,572.30	-
昆明万科城	2021 年 9 月	2024 年 6 月	2,252,346,800.00	7,037,507,423.22	1,335,879,153.98	-
昆明星河嘉园	2021 年 5 月	2023 年 9 月	1,065,286,982.82	599,628,299.13	535,721,281.51	-
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	2024 年 1 月	1,272,618,469.00	1,104,089,241.68	1,115,783,401.13	286,731,645.19
昆山高尔夫项目	2011 年 4 月	2024 年 1 月	590,566,766.63	480,788,909.08	477,900,363.90	-
昆山江湾澜庭	2020 年 6 月	2023 年 1 月	2,994,733,362.66	2,259,922,984.08	2,568,072,972.33	-
昆山夏驾河项目	2020 年 5 月	2023 年 6 月	1,368,544,611.74	1,490,015,218.54	1,111,937,262.73	-
兰州璞悦澜岸	2019 年 11 月	2023 年 5 月	452,215,800.00	1,825,138,119.85	203,145,317.67	-
兰州时代之光	2020 年 7 月	2023 年 5 月	1,198,843,900.00	780,208,067.21	903,120,723.66	-
兰州水晶城	2021 年 9 月	2024 年 5 月	2,411,780,600.00	-	1,489,362,985.42	-
兰州万科城	2021 年 4 月	2023 年 4 月	1,614,334,100.00	2,665,453,541.18	1,058,680,805.82	-
兰州万科城后期 718 亩项目	2021 年 2 月	2023 年 10 月	1,815,773,300.00	689,895,094.00	878,385,598.87	-
兰州万科璞悦臻园	2019 年 11 月	2023 年 5 月	809,306,500.00	1,202,841,383.20	637,186,000.39	-
兰州万科星光都会	2021 年 3 月	2023 年 5 月	2,306,712,300.00	1,523,138,594.15	1,776,612,479.62	-
兰州新区万科城	2022 年 1 月	2024 年 5 月	1,556,349,300.00	186,836,460.83	621,096,055.68	-
廊坊朗润园	2020 年 7 月	2024 年 6 月	2,463,183,111.44	1,650,438,759.38	1,664,729,010.03	1,029,651,387.51
廊坊启航之光	2018 年 7 月	2025 年 12 月	521,768,148.17	332,070,930.84	332,824,915.29	174,073,522.57
临沂鲁商万科城臻园	2022 年 2 月	2023 年 8 月	2,850,000,000.00	1,426,796,498.76	1,868,018,135.61	-
柳州白露项目	2022 年 2 月	2023 年 6 月	2,309,050,656.75	2,800,015,988.04	2,254,753,303.66	-
洛阳万科春华西园甲第	2021 年 1 月	2024 年 5 月	1,797,489,100.00	872,721,324.19	1,200,445,123.58	-
眉山眉州文化村	2022 年 8 月	2024 年 1 月	1,422,267,560.27	1,331,734,127.85	679,024,370.75	-
南昌江右东方	2021 年 12 月	2023 年 9 月	1,067,978,200.00	710,458,379.33	820,361,122.82	-
南昌时代广场	2021 年 12 月	2023 年 2 月	734,721,668.17	668,037,062.88	734,604,568.77	-
南昌四季都会	2021 年 12 月	2024 年 6 月	1,439,451,600.00	825,032,227.43	1,125,241,989.41	-
南昌天空之城	2021 年 12 月	2023 年 3 月	242,901,755.38	491,468,571.46	231,335,004.12	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2021 年 12 月	2023 年 4 月	2,657,628,531.89	1,899,931,376.17	1,912,247,240.37	-
南昌万创科技城 H01E01 地块	2021 年 12 月	2023 年 11 月	581,260,000.00	325,197,132.51	420,895,847.29	-
南昌星光世纪	2020 年 10 月	2023 年 5 月	1,626,958,000.00	1,906,326,578.10	1,111,038,891.79	-
南京都荟沐语	2021 年 9 月	2023 年 12 月	1,364,096,243.69	830,480,061.94	971,520,528.07	-
南京都荟启境	2022 年 1 月	2024 年 1 月	1,253,126,333.13	465,023,412.90	1,022,163,337.75	-
南京金域国际	2018 年 5 月	2023 年 3 月	1,086,129,388.76	1,157,403,345.49	1,085,919,599.19	-
南京朗拾花园	2022 年 6 月	2024 年 8 月	2,746,421,974.31	-	2,328,896,804.02	-
南京溧水 G09 地块	2020 年 9 月	2023 年 6 月	3,157,929,035.53	3,643,767,236.92	2,687,454,591.46	-
南京南站项目	2020 年 11 月	2023 年 1 月	2,199,686,018.46	3,036,883,739.39	2,079,966,437.05	-
南京万科翡翠滨江	2021 年 1 月	2023 年 3 月	5,459,357,844.47	4,985,982,040.44	5,265,090,379.30	-
南京万科燕语光年	2020 年 12 月	2023 年 6 月	5,152,027,000.00	4,391,566,068.14	4,784,200,656.73	-
南京溪望城	2022 年 1 月	2023 年 9 月	1,305,442,086.41	464,800,520.20	911,531,080.47	-
南京新悦光年	2021 年 8 月	2023 年 5 月	1,139,563,980.00	930,352,759.29	1,049,936,927.46	-
南京雨悦光年	2021 年 8 月	2023 年 9 月	2,269,978,800.00	1,834,259,597.08	2,039,102,359.58	-
南京紫辰光年	2021 年 8 月	2023 年 9 月	1,948,659,803.21	1,583,710,168.37	1,694,297,738.61	-
南宁翡翠中央	2022 年 3 月	2023 年 7 月	4,191,990,628.60	1,344,223,567.62	2,828,929,947.03	-
南宁金域国际	2021 年 6 月	2023 年 6 月	1,330,170,174.87	1,241,912,488.16	1,105,662,882.39	-
南宁金域中央	2021 年 4 月	2024 年 1 月	351,136,818.30	1,270,281,630.09	308,684,006.65	-
南宁万科公望	2020 年 9 月	2023 年 8 月	1,705,830,211.38	1,161,739,092.10	1,253,253,402.96	-
南宁万科珑湾悦	2021 年 12 月	2023 年 12 月	3,685,044,921.48	2,512,797,229.29	2,838,314,865.37	-
南宁星都荟	2020 年 4 月	2023 年 6 月	673,619,351.56	1,354,845,832.94	388,094,035.60	-
南通半岛国际	2020 年 11 月	2023 年 1 月	1,319,202,017.20	1,059,024,405.27	1,262,759,311.79	-
南通常春藤	2022 年 1 月	2023 年 9 月	1,250,700,681.28	32,727,167.64	1,042,665,495.70	-
南通官山望	2020 年 12 月	2023 年 3 月	1,094,204,428.29	1,375,740,028.81	967,849,598.67	-
南通海门骏园南地块项目	2021 年 3 月	2023 年 9 月	980,287,128.11	742,131,409.72	844,225,079.64	-
南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	2023 年 3 月	1,723,441,244.27	1,369,169,763.28	1,590,199,998.43	-
南通海上明月	2020 年 11 月	2023 年 1 月	1,156,175,047.77	2,400,213,771.93	945,185,537.27	-
南通青藤花园	2021 年 3 月	2023 年 4 月	1,525,759,189.85	1,189,279,749.73	1,381,100,229.93	-
南通胜利路西地块	2020 年 3 月	2023 年 1 月	1,044,097,122.39	4,106,413,918.60	1,033,139,424.45	-
南通实验学校北地块项目	2021 年 3 月	2024 年 2 月	2,334,500,986.74	1,876,276,384.93	1,986,118,404.20	-
南通燕语光年	2022 年 2 月	2024 年 1 月	2,641,378,071.33	27,202,053.50	1,989,863,226.30	-
南通中创北项目	2022 年 1 月	2023 年 8 月	4,082,401,838.37	2,368,531,310.51	3,509,746,832.62	-
宁波缤虹里	2021 年 7 月	2023 年 3 月	462,690,000.00	375,299,139.70	449,447,144.79	-
宁波海映澜庭	2020 年 7 月	2023 年 5 月	2,018,560,000.00	1,777,242,582.49	1,904,180,243.06	-
宁波江南一品西地块项目	2020 年 11 月	2023 年 6 月	3,582,721,797.47	3,177,439,733.97	3,341,812,746.04	-
宁波星旅光年府	2022 年 6 月	2024 年 7 月	2,136,825,725.03	-	1,751,937,630.27	-
宁波月映澜堂	2021 年 1 月	2023 年 3 月	3,094,093,953.00	2,524,123,750.35	2,738,880,009.43	-
宁波镇海骆驼项目	2020 年 7 月	2023 年 3 月	6,000,000,000.00	4,875,004,942.81	5,298,103,352.89	-
盘锦兴隆台项目	2021 年 8 月	2023 年 12 月	1,174,977,160.77	825,038,358.96	748,949,111.00	-
青岛翡翠长江	2018 年 3 月	2023 年 12 月	2,036,048,340.36	1,483,518,824.91	1,619,090,285.58	-
青岛海岸蓝山	2020 年 12 月	2023 年 3 月	691,044,532.73	518,836,251.34	628,247,003.03	-
青岛海岸万科城	2022 年 7 月	2023 年 5 月	4,294,746,233.77	3,263,155,761.68	2,976,219,236.31	-
青岛海潮云起	2021 年 6 月	2023 年 8 月	1,405,099,453.69	663,192,314.10	934,284,091.81	-
青岛海潮云起二期	2022 年 11 月	2024 年 9 月	1,217,262,398.22	-	574,198,019.17	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
青岛平度如园	2021 年 8 月	2024 年 4 月	450,010,059.00	172,647,316.09	276,379,453.55	-
青岛新都会	2020 年 5 月	2023 年 6 月	500,820,021.15	1,602,510,422.98	371,969,305.67	-
青岛紫郡	2021 年 2 月	2023 年 7 月	737,643,087.90	396,292,039.85	588,567,684.37	-
清远万科城	2020 年 9 月	2024 年 3 月	797,033,670.55	1,434,903,122.03	788,730,096.69	-
泉州城市之光	2021 年 9 月	2023 年 9 月	2,372,367,254.32	2,703,447,051.70	1,693,296,142.17	-
三亚金色里程	2022 年 5 月	2023 年 1 月	1,464,599,673.00	-	1,218,695,968.36	-
三亚森林度假公园	2022 年 10 月	2023 年 12 月	533,811,122.40	716,088,529.60	404,545,486.31	-
上海安亭新镇项目	2022 年 9 月	2024 年 12 月	995,283,400.63	1,337,533,279.94	520,053,243.48	-
深圳罗湖食品大厦项目	2020 年 6 月	2024 年 3 月	3,478,821,433.91	2,947,942,015.73	3,175,850,659.40	-
深圳上角环	2022 年 6 月	2024 年 11 月	7,208,348,127.37	-	5,873,062,967.11	-
深圳天誉花园	2020 年 10 月	2024 年 1 月	5,086,670,537.07	4,721,264,670.67	4,237,005,497.73	-
深圳万科大都会	2020 年 9 月	2023 年 9 月	7,204,398,175.52	6,450,553,836.39	7,116,673,003.64	-
深圳万科西望	2020 年 10 月	2024 年 1 月	5,702,307,404.39	4,508,291,456.97	5,007,579,290.80	-
深圳颐城珑湾悦家园	2022 年 5 月	2024 年 12 月	5,801,219,996.51	-	4,336,467,469.28	-
深圳悦城	2019 年 11 月	2023 年 8 月	9,651,922,611.92	-	7,744,899,018.65	-
深圳臻山海	2020 年 8 月	2023 年 6 月	3,789,331,590.50	3,085,040,638.94	3,412,640,298.03	-
深圳臻湾汇	2018 年 1 月	2024 年 3 月	6,384,268,372.00	4,031,686,263.40	4,551,817,820.91	-
深圳自行车厂项目	2021 年 9 月	2024 年 8 月	9,744,459,902.95	7,498,248,686.23	7,502,219,019.64	-
沈阳宝马项目	2021 年 6 月	2023 年 6 月	688,847,097.20	1,204,658,467.85	427,410,978.23	-
沈阳北辰之光	2020 年 12 月	2023 年 6 月	1,131,056,788.00	1,852,580,796.16	1,099,288,148.55	-
沈阳东第	2021 年 4 月	2023 年 6 月	1,282,311,094.00	731,599,001.82	926,920,008.10	-
沈阳府前壹号	2022 年 5 月	2024 年 12 月	2,030,906,800.00	579,564,311.76	1,285,828,321.33	-
沈阳富丽华项目	2021 年 6 月	2023 年 6 月	854,654,475.40	487,641,283.51	589,302,131.98	-
沈阳浑南新都心	2021 年 12 月	2023 年 8 月	3,165,378,404.92	1,985,881,579.76	2,652,420,520.52	-
沈阳四季都会	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,461,500,000.00	578,249,503.17	637,737,252.69	-
沈阳西宸之光	2021 年 6 月	2023 年 6 月	2,092,131,024.78	1,763,738,153.00	1,573,360,487.01	-
沈阳中德二期地块	2022 年 8 月	2025 年 6 月	903,858,381.53	143,909,356.53	325,727,937.07	-
沈阳中旅万科城	2021 年 3 月	2023 年 5 月	1,802,107,566.34	1,929,470,384.66	675,782,926.44	-
石家庄翡翠书院	2021 年 6 月	2024 年 6 月	1,703,744,556.69	2,633,421,728.35	1,070,219,090.30	-
石家庄翡翠书院二期	2021 年 7 月	2024 年 5 月	2,492,780,000.00	1,149,774,056.99	1,385,382,428.78	-
石家庄嘉实万科云庐	2021 年 4 月	2023 年 12 月	607,450,000.00	285,638,309.05	370,340,027.16	-
石家庄嘉实万科紫台	2020 年 4 月	2023 年 3 月	2,124,840,000.00	1,383,077,929.92	1,768,030,816.03	-
石家庄万科翡翠四季	2021 年 6 月	2024 年 3 月	2,562,730,000.00	1,355,247,569.92	1,735,543,990.97	-
石家庄未来城	2020 年 5 月	2023 年 4 月	410,580,953.29	1,304,289,699.08	209,906,994.76	-
石家庄正定文化村迎旭府	2020 年 9 月	2023 年 9 月	1,123,770,000.00	762,301,268.33	870,226,953.04	-
石家庄紫院	2021 年 10 月	2024 年 8 月	1,604,750,000.00	943,449,152.01	1,093,274,380.20	-
苏州安元路项目	2020 年 6 月	2023 年 1 月	1,337,298,982.54	3,230,980,721.35	1,337,157,506.82	-
苏州城南项目	2021 年 9 月	2023 年 10 月	1,447,979,430.34	1,081,375,718.94	1,254,013,173.79	-
苏州东方雅苑	2021 年 5 月	2023 年 5 月	3,106,221,728.46	2,561,347,979.61	2,779,426,192.60	-
苏州朗星雅苑	2022 年 9 月	2024 年 12 月	4,300,744,255.47	-	3,495,908,984.76	-
苏州四季星光璟园	2022 年 7 月	2024 年 1 月	1,695,441,198.12	305,329,626.47	1,355,719,005.69	-
苏州颐和玲珑花园	2021 年 6 月	2024 年 1 月	5,474,544,306.46	4,248,342,649.33	4,686,712,537.63	-
苏州玉玲珑	2021 年 2 月	2023 年 9 月	3,805,090,141.64	3,072,634,021.56	3,313,389,682.65	-
宿迁昆仑上观	2022 年 1 月	2024 年 9 月	3,468,720,000.00	1,147,125,859.90	2,410,492,966.84	-
宿迁十里春风东侧地块	2020 年 4 月	2023 年 3 月	763,320,530.00	547,837,981.39	694,586,927.17	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
宿迁西湖都会	2021 年 9 月	2024 年 8 月	1,020,410,000.00	682,043,861.73	739,509,159.91	-
台州董家洋东项目	2020 年 1 月	2023 年 1 月	3,793,783,605.63	3,025,085,539.75	3,365,674,135.09	-
台州董家洋西项目	2020 年 3 月	2023 年 1 月	4,043,783,370.35	3,285,241,381.69	3,640,589,156.83	-
太原北营后期	2020 年 5 月	2023 年 8 月	3,388,372,111.00	-	2,733,603,995.57	-
太原城市之光	2021 年 1 月	2023 年 5 月	1,770,000,000.00	1,018,855,872.49	1,394,212,233.40	-
太原春和景明	2021 年 3 月	2023 年 4 月	2,054,734,232.34	1,814,153,685.09	1,532,709,363.45	24,351,113.04
太原翡翠东第	2022 年 2 月	2024 年 9 月	4,243,000,000.00	849,448,842.76	2,259,084,758.96	-
太原翡翠晋阳湖	2021 年 1 月	2024 年 1 月	373,594,335.30	1,779,190,328.16	239,619,857.63	-
太原控制中心项目	2020 年 3 月	2023 年 6 月	513,930,000.00	357,968,042.17	423,667,366.61	-
太原清徐项目	2020 年 3 月	2023 年 3 月	883,018,659.88	987,839,006.95	350,558,507.76	-
太原时代之光	2022 年 6 月	2024 年 6 月	1,700,000,000.00	414,620,895.36	744,410,639.43	-
太原徐园	2021 年 4 月	2023 年 10 月	601,064,711.37	214,710,113.19	356,545,617.01	-
唐山翡翠观唐	2019 年 5 月	2023 年 4 月	1,743,570,123.19	1,007,447,201.71	1,448,489,245.47	-
唐山丰润观澜	2021 年 1 月	2023 年 12 月	717,645,110.05	389,265,827.07	486,707,265.08	-
唐山丰润紫苑	2021 年 6 月	2026 年 5 月	1,444,104,985.84	501,609,881.00	509,301,832.58	-
唐山港岛中心	2020 年 1 月	2023 年 4 月	1,183,645,401.65	1,559,427,071.40	877,452,719.16	-
唐山公园都会一期	2021 年 5 月	2024 年 1 月	2,099,083,493.58	1,367,685,914.67	1,580,950,838.34	-
唐山未来城	2022 年 4 月	2023 年 4 月	3,598,056,514.00	2,524,953,824.69	3,163,233,478.45	-
天津宝坻 024 地块项目	2021 年 8 月	2024 年 12 月	1,187,802,919.21	2,190,379,162.03	691,173,519.07	-
天津滨江都会	2022 年 1 月	2024 年 6 月	2,055,088,768.92	924,008,352.05	1,440,343,198.42	-
天津胡家园 6-9#地块	2022 年 3 月	2023 年 9 月	1,593,234,901.62	635,844,136.36	1,244,457,538.90	-
天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 1 月	2027 年 6 月	1,346,007,849.57	800,723,154.99	634,405,199.99	-
天津四季滨江	2021 年 9 月	2023 年 8 月	337,267,721.32	1,285,825,117.66	298,545,036.49	-
天津万科生态之光	2021 年 1 月	2023 年 7 月	1,231,500,000.00	643,598,976.37	862,505,151.91	-
天津西华府	2019 年 12 月	2023 年 5 月	859,000,000.00	2,445,233,488.95	845,049,942.84	-
威海璞悦山	2021 年 4 月	2023 年 9 月	1,511,252,255.95	859,411,980.20	1,109,377,410.27	-
潍坊都会公园	2021 年 7 月	2023 年 12 月	1,103,148,309.47	520,734,234.13	716,329,826.53	-
渭南万科城	2022 年 9 月	2023 年 6 月	4,084,135,681.90	3,481,850,407.42	2,173,209,916.66	-
渭南万科锦宸	2022 年 9 月	2024 年 1 月	1,302,860,921.00	174,920,909.06	416,072,086.78	-
温州美庐	2021 年 3 月	2023 年 8 月	1,382,138,846.72	1,095,943,821.82	1,291,920,791.48	-
温州瑞安西岙村地块	2019 年 8 月	2023 年 4 月	3,657,558,861.72	3,088,584,057.71	3,435,565,582.00	-
温州世纪公元	2021 年 6 月	2023 年 9 月	2,255,454,547.68	1,383,995,175.40	1,649,226,008.63	-
温州映象广场	2021 年 7 月	2024 年 9 月	2,430,332,169.42	1,621,828,531.94	1,782,289,509.00	-
温州映象广场II	2021 年 7 月	2024 年 9 月	728,875,563.86	465,681,866.63	563,808,824.36	-
乌鲁木齐都会未来城	2022 年 6 月	2023 年 12 月	4,573,540,831.68	1,954,545,433.17	3,079,130,478.53	-
乌鲁木齐都会未来城二期	2022 年 6 月	2024 年 12 月	1,158,228,389.84	-	395,855,788.63	-
乌鲁木齐观澜景苑二期	2021 年 6 月	2023 年 1 月	518,786,438.40	366,099,875.10	471,517,260.21	-
乌鲁木齐锦荟里	2021 年 5 月	2023 年 6 月	1,587,656,561.00	1,925,887,211.31	1,248,077,136.04	-
乌鲁木齐璟曜里	2021 年 3 月	2023 年 6 月	2,791,466,541.00	1,833,602,708.03	2,103,422,453.99	-
乌鲁木齐朗润园	2021 年 12 月	2023 年 12 月	810,837,003.70	486,193,172.44	566,269,270.00	-
乌鲁木齐天山府	2021 年 12 月	2023 年 6 月	1,120,580,645.16	586,248,650.08	761,081,918.82	-
乌鲁木齐天山府二期	2021 年 9 月	2023 年 8 月	701,260,067.90	540,648,193.15	477,410,582.42	-
乌鲁木齐天山府三期	2022 年 4 月	2023 年 12 月	1,055,312,571.00	436,334,550.29	657,200,922.83	-
无锡金域蓝湾	2021 年 6 月	2023 年 10 月	1,295,734,400.00	565,789,173.74	820,511,638.55	-
无锡梅里上城	2021 年 5 月	2023 年 11 月	1,656,011,400.00	2,507,051,223.59	1,347,123,922.46	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
无锡青藤公园	2021 年 2 月	2023 年 6 月	2,082,905,500.00	-	2,028,554,066.49	-
无锡苑山湖	2022 年 9 月	2023 年 6 月	3,357,286,400.00	2,322,482,567.82	2,808,343,283.23	-
无锡樟湾国际	2022 年 9 月	2024 年 4 月	4,466,091,000.00	2,253,841,472.89	3,604,125,402.61	-
无锡臻境	2021 年 1 月	2023 年 1 月	1,964,764,100.00	1,652,438,922.49	1,920,840,840.44	-
芜湖东方珑胤台	2020 年 12 月	2023 年 2 月	440,943,712.68	960,230,912.02	404,751,766.73	-
芜湖信达万科樾江望	2022 年 6 月	2023 年 8 月	3,036,644,716.96	1,405,055,847.17	2,458,671,936.50	-
芜湖中江苑	2021 年 8 月	2023 年 3 月	636,084,812.87	996,855,248.44	584,378,320.19	-
武汉翡翠滨江	2021 年 2 月	2023 年 3 月	4,805,542,567.91	3,504,233,663.33	3,597,443,640.57	-
武汉金域湖庭	2022 年 11 月	2024 年 12 月	742,320,000.00	-	346,675,703.62	-
武汉莱茵公园	2022 年 3 月	2024 年 8 月	887,494,421.61	111,533,618.11	431,977,217.72	-
武汉万科东湖堤白	2021 年 1 月	2023 年 4 月	1,707,890,000.00	1,245,584,381.11	1,393,661,629.30	-
武汉万科公园 5 号	2021 年 11 月	2024 年 6 月	3,698,071,689.67	2,427,299,651.37	2,648,629,395.36	-
武汉万科环金银湖 115 亩	2022 年 5 月	2024 年 3 月	2,562,886,744.93	-	1,929,442,531.87	-
武汉万科金域国际	2020 年 8 月	2024 年 1 月	797,304,292.48	1,295,288,480.30	711,878,832.57	-
武汉万科新都会	2019 年 12 月	2023 年 5 月	2,197,268,903.92	6,119,569,227.34	2,106,501,370.15	-
武汉万科云城	2020 年 10 月	2024 年 1 月	2,325,310,207.01	2,473,284,164.91	1,705,041,047.95	-
武汉长征村	2020 年 9 月	2023 年 3 月	3,243,466,912.12	4,894,011,965.02	2,370,254,005.55	-
厦门白鹭郡	2017 年 8 月	2023 年 11 月	1,510,906,162.56	1,716,887,419.95	1,441,995,116.95	112,531,508.50
厦门万科广场	2019 年 2 月	2024 年 12 月	2,035,315,700.00	664,353,420.16	757,722,230.91	-
西安城市之光	2020 年 2 月	2023 年 6 月	377,952,249.65	331,325,055.39	360,813,639.91	-
西安高陵四季都会	2022 年 3 月	2024 年 9 月	1,091,786,005.73	-	651,463,680.08	-
西安金域东郡	2021 年 3 月	2024 年 1 月	1,357,775,900.00	835,205,534.65	1,209,035,813.45	-
西安泾河新城 57 亩、 89 亩地块	2021 年 10 月	2024 年 7 月	1,599,350,000.00	771,339,859.93	931,507,303.72	-
西安澜岸	2019 年 6 月	2024 年 1 月	483,682,715.20	1,702,197,503.20	403,509,368.11	-
西安理想城	2021 年 5 月	2023 年 12 月	608,202,018.03	623,172,795.09	503,314,200.08	-
西安万科大都会二期	2019 年 9 月	2025 年 12 月	1,451,800,000.00	1,506,333,386.46	630,044,825.50	-
西安万科大都会一期	2021 年 1 月	2025 年 12 月	682,107,600.00	784,958,629.29	460,756,415.90	-
西安万科东望	2022 年 9 月	2024 年 6 月	6,677,000,000.00	-	4,518,205,808.28	-
西安万科津华锦鸣	2022 年 1 月	2024 年 1 月	3,132,454,535.59	599,628,563.02	1,920,935,883.61	-
西安万科金域缦香	2020 年 8 月	2023 年 4 月	882,316,300.00	1,390,176,916.86	758,224,471.69	-
西安万科璞悦	2021 年 11 月	2024 年 7 月	1,890,688,031.50	1,612,600,216.41	691,035,024.97	-
西安万科四季花城	2022 年 3 月	2024 年 6 月	2,313,762,700.00	606,183,016.76	1,467,501,937.70	-
西安万科未来星光	2021 年 5 月	2024 年 9 月	1,324,601,636.50	715,628,929.53	897,225,373.44	-
西安万科雁鸣湖	2021 年 11 月	2025 年 11 月	743,729,259.27	1,842,403,127.28	218,182,442.50	-
西安万科雁鸣湖三期	2021 年 5 月	2024 年 12 月	1,347,390,721.52	524,995,841.44	708,517,098.17	-
西安万科悦府	2021 年 1 月	2024 年 1 月	1,980,000,000.00	1,481,333,608.22	1,555,337,797.44	-
西安新合新苑	2020 年 5 月	2023 年 3 月	708,990,800.00	478,276,891.45	614,364,352.16	-
西安云谷	2020 年 6 月	2023 年 5 月	281,425,444.00	242,182,355.64	213,795,426.80	-
咸阳金域华府	2021 年 9 月	2023 年 9 月	683,715,000.00	1,677,397,227.66	460,369,715.94	-
徐州北客运站 A 地块项目	2021 年 6 月	2024 年 6 月	594,593,044.16	392,630,489.37	468,162,679.95	-
徐州北客运站 B 地块项目	2021 年 12 月	2024 年 9 月	699,190,000.00	391,011,164.60	532,622,125.94	-
徐州北客运站 C 地块项目	2021 年 4 月	2024 年 4 月	940,041,133.49	691,592,998.23	783,550,321.90	-
徐州北区客运站项目	2020 年 4 月	2023 年 3 月	1,800,000,000.00	1,342,340,586.74	1,617,935,076.70	-
徐州翠湾中城	2021 年 11 月	2024 年 4 月	2,696,973,530.24	1,794,865,922.51	2,108,484,535.83	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
徐州翡翠之光	2019 年 12 月	2024 年 12 月	754,110,503.47	937,047,281.39	696,124,110.88	-
徐州淮海隐秀	2021 年 12 月	2024 年 3 月	552,905,831.50	393,558,660.81	468,169,942.38	-
徐州昆仑	2022 年 8 月	2024 年 7 月	4,082,700,000.00	1,540,640,107.06	3,230,970,080.75	-
徐州茅村项目 5 号地项目	2020 年 11 月	2024 年 12 月	971,736,100.00	397,062,567.20	403,208,151.74	-
徐州时代之光	2019 年 1 月	2024 年 12 月	1,154,387,500.00	614,963,219.98	684,189,722.55	-
徐州万科潮鸣	2021 年 1 月	2024 年 1 月	1,453,489,200.00	1,159,425,996.91	1,261,736,825.78	-
徐州五山公园 A 地块项目	2022 年 4 月	2024 年 1 月	1,909,057,542.25	-	1,440,036,153.68	-
烟台翠湖山晓	2021 年 3 月	2023 年 9 月	824,252,437.73	1,529,335,478.05	621,959,208.43	-
烟台翡翠大道	2021 年 2 月	2024 年 1 月	500,499,726.91	602,000,802.89	221,024,715.23	-
烟台翡翠观海	2021 年 2 月	2023 年 6 月	1,847,269,561.00	1,174,246,546.59	1,410,830,608.20	-
烟台翡翠府	2021 年 1 月	2023 年 7 月	1,924,683,021.00	1,143,801,187.52	1,562,226,395.99	-
烟台四季光年	2021 年 11 月	2023 年 12 月	729,008,315.21	269,597,815.82	369,087,386.90	-
烟台天越湾	2022 年 12 月	2024 年 12 月	1,275,566,142.66	-	773,336,306.29	-
烟台壹都会	2021 年 3 月	2023 年 6 月	2,021,520,623.00	1,435,254,174.60	1,659,736,550.81	-
烟台御龙山	2020 年 10 月	2023 年 9 月	626,491,750.27	620,877,058.33	623,574,674.87	-
烟台芝罘万科城 劝学里项目	2021 年 6 月	2023 年 12 月	543,516,462.10	302,424,128.24	380,363,150.08	-
烟台芝罘万科城博文里	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,088,218,706.00	585,380,652.51	770,655,912.56	-
盐城聚珑东方	2022 年 9 月	2023 年 12 月	2,731,037,264.82	258,242,243.50	2,065,290,614.88	-
盐城星汇东方	2022 年 9 月	2024 年 12 月	1,569,107,967.64	545,527,564.52	1,050,328,715.23	-
扬州 885 项目	2021 年 12 月	2024 年 1 月	1,700,000,000.00	953,178,274.18	1,225,659,032.40	-
扬州如园	2021 年 7 月	2023 年 10 月	899,670,000.00	562,699,403.87	638,682,291.65	-
扬州四季都会	2021 年 10 月	2023 年 1 月	2,381,407,600.00	1,751,155,830.12	2,132,610,049.24	-
扬州万科东望	2022 年 3 月	2023 年 9 月	288,544,586.00	-	203,374,039.23	-
宜昌万科城市之光	2021 年 4 月	2023 年 6 月	1,199,567,570.87	676,609,108.34	761,504,384.83	-
宜昌万科理想城	2020 年 4 月	2023 年 4 月	774,339,659.25	711,456,660.13	472,311,117.54	-
宜昌万科宜翠锦城	2021 年 1 月	2023 年 3 月	2,567,816,293.78	1,885,728,695.62	1,980,954,343.51	-
玉溪抚仙湖五街坊项目	2021 年 8 月	2023 年 3 月	1,497,000,000.00	458,536,249.70	806,130,630.85	-
张家港公园大道	2019 年 8 月	2023 年 6 月	639,205,050.14	-	578,757,815.88	-
张家口京城上方	2020 年 6 月	2023 年 7 月	945,840,000.00	451,121,013.26	501,752,265.71	-
漳州龙海金域滨江花园	2020 年 3 月	2023 年 5 月	2,144,149,400.00	2,978,579,539.47	1,968,527,088.85	-
镇江翡翠公园	2022 年 1 月	2023 年 12 月	1,626,913,500.00	1,318,568,738.16	1,259,078,553.34	-
镇江金域蓝湾	2022 年 1 月	2023 年 3 月	962,093,090.90	504,195,691.20	346,112,920.23	-
郑州百荣 E5 项目	2019 年 6 月	2024 年 12 月	1,850,000,000.00	891,065,888.29	849,457,380.80	-
郑州都会天际	2022 年 7 月	2024 年 8 月	2,237,410,000.00	-	1,375,845,837.24	-
郑州老鸦陈 93 亩项目	2022 年 4 月	2024 年 9 月	3,734,698,631.18	1,686,921,915.88	3,031,513,885.92	-
郑州理想拾光	2021 年 10 月	2024 年 5 月	1,010,000,000.00	623,809,203.13	798,789,157.76	-
郑州南龙湖	2022 年 3 月	2023 年 12 月	2,563,330,000.00	951,953,497.77	1,800,716,604.63	-
郑州拾谧森语	2021 年 11 月	2024 年 8 月	3,115,000,000.00	2,083,401,512.68	2,499,019,066.73	-
郑州万科城九期	2021 年 3 月	2023 年 1 月	2,016,347,697.78	590,273,089.50	859,523,885.05	-
郑州万科大都会贤悦苑	2021 年 12 月	2023 年 12 月	1,796,870,000.00	995,963,010.53	1,350,471,823.50	-
郑州万科洛达庙项目	2022 年 9 月	2023 年 3 月	1,511,011,771.35	836,241,913.74	989,673,366.73	-
郑州万科民安江山府	2021 年 6 月	2023 年 12 月	2,720,300,000.00	2,381,983,208.90	1,182,058,685.25	-
郑州未来时光	2021 年 5 月	2023 年 12 月	2,442,580,000.00	1,268,485,514.27	1,848,216,890.36	-
郑州荥阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2023 年 10 月	886,280,000.00	555,131,552.40	371,382,418.34	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
郑州云图	2021 年 12 月	2023 年 6 月	2,002,360,354.63	1,503,175,986.51	1,045,004,477.99	-
中山城市之光	2021 年 8 月	2023 年 5 月	1,555,181,295.84	1,591,294,767.95	1,380,552,052.60	-
中山金域国际	2022 年 6 月	2023 年 12 月	2,865,265,351.83	-	1,961,126,580.86	-
中山四季花城	2021 年 6 月	2023 年 3 月	421,056,502.45	1,222,641,601.43	346,052,352.70	-
中山西海岸	2021 年 5 月	2023 年 3 月	2,018,774,269.11	1,765,420,939.75	1,977,246,698.46	-
中山中央公园二期	2021 年 7 月	2023 年 5 月	1,738,993,307.96	1,815,529,795.18	1,546,329,701.68	-
中山中央公园一期	2021 年 1 月	2023 年 6 月	288,322,912.93	714,729,331.55	247,249,992.97	-
珠海滨海大都会花园	2021 年 7 月	2023 年 3 月	721,907,710.09	3,235,135,669.33	700,995,797.09	-
珠海海上城市	2021 年 4 月	2023 年 4 月	4,042,257,678.22	3,228,222,233.70	3,639,835,263.62	-
珠海金湾滨海商务区 17#地块	2022 年 9 月	2024 年 12 月	1,310,699,741.26	-	881,145,672.34	-
珠海金湾滨海商务区 18#地块	2022 年 9 月	2024 年 12 月	1,308,861,580.90	-	884,755,667.54	-
珠海琴澳传奇	2021 年 8 月	2023 年 6 月	4,151,649,446.92	3,355,942,704.85	3,682,957,183.21	-
珠海星光海岸花园	2021 年 9 月	2023 年 10 月	2,035,276,834.26	1,402,624,832.78	1,639,000,019.70	-
涿州城际之光	2020 年 5 月	2025 年 3 月	1,078,792,800.00	895,816,897.63	304,385,957.51	-
涿州新辰之光	2019 年 6 月	2024 年 12 月	1,850,000,000.00	1,235,044,353.69	1,244,767,155.31	877,259,617.91
淄博临淄项目	2022 年 4 月	2023 年 12 月	1,450,000,000.00	1,472,160,213.03	908,913,322.92	-
淄博万科城市之光	2021 年 11 月	2024 年 12 月	800,000,000.00	378,434,872.60	429,630,425.38	-
淄博万科新都会	2020 年 10 月	2023 年 4 月	220,000,000.00	187,639,342.84	206,923,783.13	-
其他				221,672,655,919.89	55,459,905,604.52	-
合计				832,865,769,978.11	698,612,365,540.81	3,350,244,030.22

iii 拟开发产品

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2024 年 3 月	2026 年 12 月	1,390,410,859.00	399,194,960.47	401,112,609.86	-
霸州孔雀湖 - 77 亩地、 39 亩地项目	2023 年 12 月	2025 年 11 月	957,373,100.00	329,543,551.83	331,530,045.71	209,734,676.87
包头翡翠都会	2023 年 5 月	2025 年 12 月	3,541,187,417.93	1,456,413,973.58	1,173,704,346.29	-
北京哈洛小镇	2025 年 4 月	2028 年 3 月	3,000,000,000.00	1,350,646,822.39	1,350,646,822.39	-
长春北湖溪望东地块	2024 年 10 月	2026 年 6 月	884,347,117.60	436,462,936.03	436,147,790.82	-
长春翡翠滨江	2024 年 10 月	2026 年 6 月	1,107,019,636.00	498,556,110.72	554,461,285.89	-
长春公园都会	2023 年 4 月	2024 年 12 月	1,995,839,034.00	915,911,288.92	794,163,942.08	-
长春公主岭项目	2024 年 12 月	2026 年 12 月	2,317,180,000.00	342,191,297.99	363,376,364.27	-
长春荣光路 59 号	2023 年 6 月	2025 年 6 月	505,646,487.62	574,501,418.72	219,707,289.91	-
长春向日葵小镇后期 第二批用地项目	2024 年 10 月	2026 年 6 月	4,061,283,181.65	634,567,500.00	634,567,500.00	-
长春紫郡	2024 年 6 月	2026 年 12 月	556,842,040.40	215,957,370.21	216,265,944.42	-
长沙半岛国际	2023 年 5 月	2025 年 7 月	967,116,456.88	1,343,169,563.24	560,927,544.99	-
长沙四季花城	2023 年 5 月	2025 年 1 月	5,085,163,800.00	1,827,181,007.12	1,602,153,791.60	-
长沙松湖天地	2023 年 5 月	2025 年 9 月	10,049,390,000.00	4,585,336,599.74	3,816,670,425.45	-
重庆江南万科城二期	2024 年 3 月	2026 年 3 月	2,620,947,763.00	1,070,825,207.67	1,077,239,885.67	-
重庆清水甲第	2023 年 7 月	2025 年 6 月	1,440,930,000.00	-	425,235,520.03	-
重庆天地	2023 年 3 月	2025 年 2 月	1,036,942,300.00	332,622,661.39	420,680,282.28	-
重庆星光天空之城	2023 年 7 月	2025 年 6 月	1,353,583,772.64	986,702,367.01	710,360,690.95	-
重庆悦来 493 亩项目	2024 年 12 月	2027 年 12 月	1,290,000,000.00	620,658,887.06	585,958,796.33	-
常州公园大道	2023 年 7 月	2026 年 1 月	2,202,912,427.14	991,685,830.93	995,567,092.70	-
成都君悦云台	2023 年 6 月	2025 年 12 月	1,976,396,503.15	1,070,472,004.25	708,070,340.48	-
成都天府公园城	2023 年 3 月	2025 年 3 月	1,560,217,957.85	1,506,961,546.06	717,842,380.85	-
成都天府万科城 1 期	2024 年 1 月	2026 年 9 月	1,949,623,664.00	1,163,032,287.42	574,180,058.15	-
成都天府万科城 2 期	2024 年 2 月	2025 年 12 月	492,688,983.00	343,556,572.01	275,984,200.33	-
大连东关街项目	2023 年 3 月	2024 年 12 月	1,124,712,800.00	646,348,009.44	650,780,232.94	-
大连海港城	2024 年 3 月	2025 年 12 月	2,737,219,600.00	478,356,252.71	536,888,958.27	47,382,363.00
鄂州 010 项目	2025 年 5 月	2028 年 5 月	2,596,204,101.34	1,085,834,744.44	1,153,357,515.65	-
佛山金色梦想	2024 年 1 月	2026 年 6 月	1,414,611,840.50	622,984,306.91	637,243,600.36	-
佛山顺德万科广场	2024 年 1 月	2026 年 12 月	1,869,287,373.00	558,087,299.87	525,531,385.49	137,843,524.37
广州城市之光	2023 年 4 月	2025 年 12 月	1,425,767,700.00	4,411,017,840.08	866,120,838.39	-
广州金茂万科魅力之城	2023 年 4 月	2025 年 4 月	3,354,485,251.00	4,299,787,199.45	2,341,705,131.00	-
广州世博汇	2024 年 3 月	2026 年 12 月	2,639,340,000.00	1,327,073,066.62	1,326,676,357.55	-
贵阳百花大道 88 亩项目	2023 年 5 月	2025 年 12 月	1,900,000,000.00	-	747,493,148.20	-
贵阳翡翠公园项目	2024 年 6 月	2026 年 12 月	1,442,207,875.81	719,153,227.96	719,153,227.96	-
贵阳观湖	2024 年 9 月	2026 年 12 月	1,153,945,552.00	521,492,793.12	521,492,791.61	139,735,442.47
贵阳万科理想城	2023 年 6 月	2025 年 6 月	884,456,782.40	12,828.49	453,576,433.68	-
贵阳万科麓山	2023 年 2 月	2025 年 3 月	2,461,958,505.34	975,769,742.62	975,769,742.62	-
贵阳溪望	2024 年 6 月	2026 年 10 月	3,530,973,163.32	1,650,344,861.95	1,657,999,523.01	-
贵阳新都荟	2023 年 12 月	2026 年 12 月	874,971,129.30	326,853,966.24	247,527,152.01	-
哈尔滨智慧未来城	2023 年 7 月	2025 年 9 月	1,287,770,369.70	645,318,398.78	648,814,059.06	-
济南市中万科城	2023 年 4 月	2025 年 6 月	4,989,880,126.91	2,160,386,548.11	2,160,386,548.11	-
济南雪山万科城组团二	2023 年 4 月	2025 年 6 月	919,861,400.21	446,774,789.98	446,774,789.98	-

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
济南雪山万科城组团四	2023 年 4 月	2025 年 6 月	800,000,000.00	1,770,831,233.84	382,764,634.78	-
金华万诚华府	2023 年 7 月	2025 年 3 月	1,483,231,385.60	2,172,655,301.46	917,603,120.20	-
金华万盛华府	2023 年 6 月	2025 年 6 月	1,111,317,365.32	1,313,326,409.62	631,948,501.40	-
昆明昌宏西路项目	2024 年 12 月	2027 年 6 月	1,827,375,220.82	2,062,368,443.34	1,047,592,228.52	-
昆明飞虎二期	2024 年 5 月	2026 年 6 月	6,477,129,556.46	3,143,254,561.16	3,261,763,377.62	-
昆明盘龙区金刀营项目	2024 年 4 月	2026 年 6 月	1,519,684,128.25	662,323,390.56	573,511,823.85	-
昆山高尔夫项目	2024 年 1 月	2025 年 12 月	1,870,467,099.37	350,220,658.40	352,694,087.15	-
兰州水晶城	2024 年 6 月	2026 年 9 月	2,421,218,400.00	-	1,283,794,478.33	-
兰州万科城后期 718 亩项目	2024 年 6 月	2026 年 9 月	6,751,171,115.17	1,440,535,754.38	1,538,454,633.14	-
兰州新区万科城	2024 年 6 月	2026 年 9 月	5,000,588,883.96	1,177,880,467.87	960,050,554.60	-
廊坊启航之光	2024 年 3 月	2026 年 12 月	683,399,183.45	337,410,210.26	337,410,210.26	223,268,419.74
柳州白露项目	2023 年 9 月	2025 年 8 月	2,007,131,487.13	1,221,403,321.10	792,498,457.39	-
眉山眉州文化村	2024 年 3 月	2026 年 12 月	3,616,464,000.00	992,004,992.67	917,862,387.67	-
眉州崇礼新城二期	2025 年 6 月	2027 年 6 月	9,614,120,100.00	1,840,248,003.57	1,834,301,915.53	-
南昌四季都会	2023 年 4 月	2024 年 12 月	959,633,800.00	523,884,154.11	523,867,134.67	-
南京溪望城	2023 年 12 月	2026 年 9 月	2,155,756,401.67	1,234,162,304.04	909,372,326.84	-
南通常春藤	2023 年 6 月	2025 年 5 月	1,137,962,620.96	1,580,493,082.16	715,439,736.49	-
青岛海潮云起二期	2023 年 3 月	2025 年 10 月	501,472,307.70	579,171,426.19	281,186,235.70	-
上海七宝 19-04 地块	2023 年 5 月	2025 年 12 月	2,736,000,000.00	1,326,221,030.04	1,329,442,432.43	-
深圳三星工业区项目二	2023 年 5 月	2026 年 5 月	9,961,060,000.00	4,493,802,443.19	4,515,533,195.45	-
深圳三星工业区项目一	2023 年 8 月	2026 年 8 月	18,997,328,906.00	7,571,502,162.00	9,290,726,431.95	-
沈阳浑南新都会	2023 年 5 月	2025 年 11 月	2,216,901,271.48	878,970,907.81	878,980,938.11	-
沈阳四季都会	2024 年 5 月	2026 年 5 月	1,476,845,119.00	532,683,169.00	562,992,418.39	-
沈阳中旅万科城	2024 年 6 月	2027 年 5 月	1,627,937,964.00	455,220,044.14	455,054,431.91	-
苏州吴中党校项目	2024 年 1 月	2025 年 9 月	1,017,328,330.00	612,431,353.35	619,811,171.33	-
太原北营后期	2023 年 7 月	2026 年 1 月	2,888,321,872.00	-	1,032,458,926.51	-
太原翡翠晋阳湖	2024 年 3 月	2026 年 1 月	1,235,984,804.62	421,719,633.16	638,767,346.37	106,097,178.00
唐山公园都会二期	2023 年 6 月	2025 年 12 月	1,085,735,537.51	602,959,688.36	607,544,586.95	-
唐山新华道项目	2023 年 7 月	2026 年 6 月	1,425,861,186.00	351,845,933.40	356,315,959.18	-
天津滨江都会	2023 年 7 月	2025 年 5 月	2,213,361,089.40	1,210,529,009.52	952,165,288.40	-
天津胡家园 6-9#地块	2023 年 6 月	2025 年 11 月	2,293,854,898.38	393,947,140.01	550,682,441.54	-
天津四季滨江	2023 年 7 月	2025 年 3 月	2,071,473,778.68	1,082,592,659.42	1,142,431,841.83	-
潍坊都会公园	2024 年 6 月	2026 年 6 月	940,329,111.05	294,540,291.39	306,057,662.97	-
乌鲁木齐都会未来城	2024 年 4 月	2025 年 12 月	2,165,242,676.12	1,322,722,154.58	748,540,216.91	-
乌鲁木齐都会未来城二期	2024 年 4 月	2025 年 12 月	2,489,561,610.16	876,089,108.91	701,575,095.90	-
武汉金域湖庭	2023 年 6 月	2025 年 7 月	638,990,000.00	648,731,347.27	215,549,736.80	-
武汉莱茵公园	2024 年 1 月	2025 年 8 月	649,604,209.60	520,502,116.94	253,671,390.96	-
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	2023 年 6 月	2026 年 3 月	3,534,930,598.60	1,809,010,392.21	1,904,371,300.41	-
西安高陵四季都会	2023 年 6 月	2025 年 6 月	3,740,186,538.24	2,062,464,097.07	1,676,984,692.60	-
西安泾河新城 57 亩、 89 亩地块	2023 年 12 月	2026 年 6 月	1,119,600,000.00	491,333,532.40	492,012,055.50	-
西安理想城	2023 年 2 月	2025 年 12 月	1,949,998,900.00	673,411,635.94	718,854,155.53	-
西安理想城后续 DK4/5 地块	2023 年 5 月	2025 年 12 月	550,000,000.00	-	235,319,144.47	-
西安万科四季花城	2023 年 5 月	2025 年 3 月	1,430,796,430.00	1,091,334,054.86	517,400,000.00	-

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
西安万科未来星光	2023 年 6 月	2024 年 9 月	927,781,612.00	414,999,020.38	414,999,020.38	-
西安万科雁鸣湖	2024 年 3 月	2026 年 6 月	647,428,887.00	267,817,230.38	280,298,161.70	-
西昌万科 17 度	2024 年 1 月	2025 年 12 月	4,083,441,998.49	1,148,958,844.98	1,135,577,968.42	-
烟台大成里	2023 年 9 月	2025 年 12 月	509,784,969.22	204,316,831.68	204,316,831.68	-
烟台天越湾	2023 年 12 月	2026 年 6 月	4,190,225,650.34	1,909,451,501.07	1,392,873,611.42	-
盐城星汇东方	2024 年 3 月	2026 年 12 月	1,739,648,158.49	1,554,142,063.03	1,164,796,356.73	-
扬州万科东望	2023 年 1 月	2024 年 12 月	816,805,414.00	632,522,010.08	550,741,145.06	-
宜昌万科理想城后期	2023 年 7 月	2025 年 12 月	674,039,136.00	234,323,746.05	235,545,885.18	-
郑州翠湾中城 B13 地块	2023 年 6 月	2026 年 5 月	1,560,320,000.00	868,121,308.68	899,414,060.59	-
郑州万科民安三度湖山	2024 年 8 月	2026 年 8 月	2,140,386,800.00	525,489,174.08	529,985,966.31	-
郑州荥阳洞林湖地块	2024 年 8 月	2026 年 8 月	1,408,710,000.00	420,395,356.66	380,646,350.01	-
郑州长基云庐	2024 年 2 月	2025 年 10 月	812,005,300.00	272,676,337.01	275,833,419.27	-
周口万科溥天龙堂三期	2023 年 3 月	2025 年 6 月	939,235,661.80	304,293,478.86	227,565,546.95	-
其他				55,421,639,247.37	21,347,221,686.43	-
合计				160,177,631,411.54	112,569,021,104.01	864,061,604.45

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
建造合同	10,927,515,136.38	10,390,001,562.44

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 2022 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) 合同资产本年的重大变动：

项目	2022 年	2021 年
年初金额	10,390,001,562.44	6,162,549,680.11
年初确认的合同资产于本年结算	(5,894,924,414.41)	(2,146,631,471.33)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	13,309,396,247.22	16,936,658,393.53
本年增加并结算金额	(6,876,958,258.87)	(10,562,575,039.87)
年末金额	10,927,515,136.38	10,390,001,562.44

9 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合同取得成本	6,634,573,231.32	7,926,630,643.58
待抵扣增值税	12,774,399,892.44	18,004,555,347.83
其他	2,668,842.12	1,894,843.77
合计	19,411,641,965.88	25,933,080,835.18

合同取得成本本年变动：

	佣金支出
年初余额	7,926,630,643.58
本年增加	4,952,399,987.39
本年摊销	(6,356,483,816.97)
合并范围变化	112,026,417.32
年末余额	6,634,573,231.32

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

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

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。

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
绿景 (中国) 地产投资有限公司	343,468,897.66	335,992,940.27
Cushman & Wakefield plc	910,830,671.26	1,497,461,908.44
合计	1,254,299,568.92	1,833,454,848.71

项目名称	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失 (损失以“()”号填列)	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	-	(242,260,200.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(325,305,975.52)	-	-
合计	-	(567,566,175.52)	-	-

11 其他非流动金融资产

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

12 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	60,750,948,766.52	65,391,069,380.92
对联营企业的投资	69,144,332,510.44	79,467,075,332.79
小计	129,895,281,276.96	144,858,144,713.71
减：减值准备	408,812,998.14	408,812,998.14
合计	129,486,468,278.82	144,449,331,715.57

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	2022 年 12 月 31 日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	79,058,262,334.65	65,391,069,380.92	144,449,331,715.57
本年变动			
- 追加投资	8,388,260,112.66	5,474,655,680.84	13,862,915,793.50
- 减少投资	(8,287,702,866.29)	(6,723,219,974.85)	(15,010,922,841.14)
- 权益法下确认的投资 (损失) / 收益	(822,771,214.29)	24,054,224.01	(798,716,990.28)
- 权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	(7,381,451,332.83)	-	(7,381,451,332.83)
- 宣告发放现金股利或利润	(1,956,910,255.32)	(2,665,937,356.29)	(4,622,847,611.61)
- 合并抵消	(262,167,266.28)	(749,673,188.11)	(1,011,840,454.39)
年末余额	68,735,519,512.30	60,750,948,766.52	129,486,468,278.82
减值准备年末余额	408,812,998.14	-	408,812,998.14

13 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	已完工	在建	合计
账面原值			
年初余额	72,233,144,304.56	20,722,183,687.26	92,955,327,991.82
本年增加			
- 存货等其他转入	8,310,173,947.03	-	8,310,173,947.03
- 建筑成本	-	2,313,274,815.40	2,313,274,815.40
- 完工转入	5,111,460,163.92	(5,111,460,163.92)	-
本年减少			
- 本年处置	(383,690,220.09)	-	(383,690,220.09)
合并范围变化	5,277,548,565.27	-	5,277,548,565.27
汇兑调整	134,682,988.09	-	134,682,988.09
年末余额	90,683,319,748.78	17,923,998,338.74	108,607,318,087.52
累计折旧			
年初余额	6,870,777,864.00	-	6,870,777,864.00
本年计提	2,686,675,952.11	-	2,686,675,952.11
本年处置	(47,036,765.72)	-	(47,036,765.72)
合并范围变化	371,569,768.70	-	371,569,768.70
汇兑调整	21,797,783.13	-	21,797,783.13
年末余额	9,903,784,602.22	-	9,903,784,602.22
投资性房地产减值			
年初余额	131,140,472.72	-	131,140,472.72
年末余额	131,140,472.72	-	131,140,472.72
账面价值			
年末账面价值	80,648,394,673.84	17,923,998,338.74	98,572,393,012.58
年初账面价值	65,231,225,967.84	20,722,183,687.26	85,953,409,655.10

于 2022 年 12 月 31 日本集团用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 10,535,073,173.63 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 8,867,026,279.93 元)。

于 2022 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 13,265,493,003.10 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 10,479,356,993.26 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2022 年 12 月 31 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2021 年 12 月 31 日：无)。

14 固定资产

	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
账面原值						
年初余额	15,025,484,203.74	273,684,016.73	1,024,532,557.76	906,504,571.04	662,697,470.09	17,892,902,819.36
本年增加	2,360,595,488.05	21,170,446.41	996,187,693.82	93,818,102.25	104,516,626.11	3,576,288,356.64
- 购置	-	18,849,209.34	557,486,712.91	93,818,102.25	104,516,626.11	774,670,650.61
- 存货 / 在建工程 转入	2,360,595,488.05	2,321,237.07	438,700,980.91	-	-	2,801,617,706.03
本年减少	(116,921,179.11)	(56,422,975.97)	(41,970,416.52)	(37,122,889.51)	(36,372,423.05)	(288,809,884.16)
- 本年处置或报废	(116,921,179.11)	(56,422,975.97)	(41,970,416.52)	(37,122,889.51)	(36,372,423.05)	(288,809,884.16)
合并范围变化	679,567,022.06	803,715.20	634,189,517.61	88,112,910.59	194,310,301.34	1,596,983,466.80
汇兑调整	(999,159.06)	1,716,573.69	50,979.28	350,849.27	8,878,363.27	9,997,606.45
年末余额	17,947,726,375.68	240,951,776.06	2,612,990,331.95	1,051,663,543.64	934,030,337.76	22,787,362,365.09
累计折旧						
年初余额	3,488,264,680.33	171,461,321.50	404,707,865.95	619,066,564.39	388,342,612.41	5,071,843,044.58
本年计提	438,578,802.15	13,229,272.71	247,868,174.34	128,689,674.71	70,044,950.94	898,410,874.85
本年减少	(40,624,280.78)	(10,360,143.67)	(31,624,594.49)	(30,322,968.04)	(19,129,010.85)	(132,060,997.83)
- 本年处置或报废	(40,624,280.78)	(10,360,143.67)	(31,624,594.49)	(30,322,968.04)	(19,129,010.85)	(132,060,997.83)
合并范围变化	222,197,045.86	13,701.40	252,630,839.26	27,548,339.03	22,842,167.43	525,232,092.98
汇兑调整	(372,325.71)	1,026,807.13	49,178.46	241,838.70	2,726,716.97	3,672,215.55
年末余额	4,108,043,921.85	175,370,959.07	873,631,463.52	745,223,448.79	464,827,436.90	6,367,097,230.13
账面价值						
年末账面价值	13,839,682,453.83	65,580,816.99	1,739,358,868.43	306,440,094.85	469,202,900.86	16,420,265,134.96
年初账面价值	11,537,219,523.41	102,222,695.23	619,824,691.81	287,438,006.65	274,354,857.68	12,821,059,774.78

于 2022 年 12 月 31 日本集团用于银行借款抵押的使用权受限的固定资产账面价值为人民币 754,509,498.43 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 445,152,065.39 元)。

于 2022 年 12 月 31 日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 12 月 31 日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 12 月 31 日本集团没有持有待售的固定资产 (2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 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 2,776,985,312.75 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 2,188,987,308.92 元)。

15 在建工程

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	339,605,005.15	-	339,605,005.15
租入经营性物业	268,623,356.83	-	268,623,356.83
其他	1,241,497,012.01	-	1,241,497,012.01
合计	1,849,725,373.99	-	1,849,725,373.99

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	1,556,683,164.96	-	1,556,683,164.96
租入经营性物业	833,098,938.30	-	833,098,938.30
其他	1,008,347,314.60	-	1,008,347,314.60
合计	3,398,129,417.86	-	3,398,129,417.86

本年在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 3,541,851,131.51 元 (2021 年：人民币 3,346,078,081.23 元)。

16 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。

17 租赁

(1) 本集团作为承租人的租赁情况

使用权资产

项目	房屋建筑物及其他
账面原值	
年初余额	30,773,070,491.38
本年增加	2,192,781,990.81
本年减少	(2,074,157,886.29)
合并范围变化	(643,357,749.88)
年末余额	30,248,336,846.02
累计折旧	
年初余额	6,530,969,811.36
本年计提	2,355,556,715.06
本年减少	(666,758,461.94)
合并范围变化	(153,987,679.39)
年末余额	8,065,780,385.09
账面价值	
年末账面价值	22,182,556,460.93
年初账面价值	24,242,100,680.02

租赁负债

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期租赁负债		24,024,278,498.08	26,235,592,463.01
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,958,552,823.24	1,925,950,364.54
合计		22,065,725,674.84	24,309,642,098.47

项目	2022 年	2021 年
选择简化处理方法的短期租赁费用	201,612,341.67	166,144,524.90
转租使用权资产取得的收入	3,036,660,352.81	2,802,799,903.77
与租赁相关的总现金流出	2,688,478,856.03	2,588,885,001.28

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) 本集团作为出租人的经营租赁情况

项目	2022 年	2021 年
租赁收入	8,470,751,476.78	7,508,166,451.88
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	55,746,695.09	44,982,464.86

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 年至 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：

项目	2022 年	2021 年
1 年以内 (含 1 年)	5,118,170,000	4,506,367,000
1 年至 2 年 (含 2 年)	3,854,609,000	3,668,067,000
2 年至 3 年 (含 3 年)	3,733,642,000	3,596,673,000
3 年至 4 年 (含 4 年)	3,668,186,000	3,618,131,000
4 年至 5 年 (含 5 年)	3,724,255,000	3,684,547,000
5 年以上	4,114,512,000	4,051,485,000
合计	24,213,374,000	23,125,270,000

本集团没有重大的分类为融资租赁的对外租赁。

18 无形资产

	土地使用权	特许经营权	待执行物业管理合同	其他	合计
账面原值					
年初余额	6,303,645,067.36	676,537,570.38	5,219,305,875.12	237,974,618.72	12,437,463,131.58
本年增加	774,839,656.02	-	-	36,784,476.42	811,624,132.44
本年减少	(200,834,564.57)	-	-	(4,477,829.49)	(205,312,394.06)
合并范围变化	509,036,599.90	-	799,473,862.00	6,995,478.73	1,315,505,940.63
汇兑调整	41,720,000.00	-	-	738,906.71	42,458,906.71
年末余额	7,428,406,758.71	676,537,570.38	6,018,779,737.12	278,015,651.09	14,401,739,717.30
累计摊销					
年初余额	681,391,224.77	576,225,854.54	645,584,589.94	89,093,388.19	1,992,295,057.44
本年增加	194,730,601.05	67,106,424.89	539,698,754.76	61,214,621.89	862,750,402.59
本年减少	(36,935,355.22)	-	-	(3,439,944.81)	(40,375,300.03)
合并范围变化	35,899,907.61	-	-	2,676,426.94	38,576,334.55
汇兑调整	649,846.21	-	-	299,303.96	949,150.17
年末余额	875,736,224.42	643,332,279.43	1,185,283,344.70	149,843,796.17	2,854,195,644.72
账面价值					
年末账面价值	6,552,670,534.29	33,205,290.95	4,833,496,392.42	128,171,854.92	11,547,544,072.58
年初账面价值	5,622,253,842.59	100,311,715.84	4,573,721,285.18	148,881,230.53	10,445,168,074.14

本集团本年用于银行借款抵押使用权受限的无形资产账面价值为人民币 12,779,231.98 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 47,785,872.62 元)。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团未办妥产权证的土地使用权账面价值为人民币 364,665,081.98 元 (2021 年 12 月 31 日：无)，本集团正在为其办理产权证。

19 商誉

(1) 商誉变动情况

被投资单位名称	注	年初余额	本年增加	汇率变动	年末余额
万科海外投资控股有限公司	(a)	202,308,592.20	-	17,325,179.17	219,633,771.37
福建伯恩物业集团有限公司	(b)	1,205,096,813.78	-	-	1,205,096,813.78
上海阳光智博生活服务集团有限公司	(c)	2,414,917,401.61	-	-	2,414,917,401.61
环山集团股份有限公司	(d)	-	1,562,637,894.59	-	1,562,637,894.59
合计		3,822,322,807.59	1,562,637,894.59	17,325,179.17	5,402,285,881.35

- (a) 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资产、负债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。
- (b) 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 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的福建伯恩物业集团有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 12.05 亿元, 确认为与福建伯恩物业集团有限公司相关的商誉。
- (c) 本集团于 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 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的上海阳光智博生活服务集团有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 24.15 亿元, 确认为与上海阳光智博生活服务集团有限公司相关的商誉。
- (d) 本集团于本年度以人民币 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资产、负债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。

(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：

	福建伯恩物业集团有限公司	上海阳光智博生活服务集团有限公司	环山集团股份有限公司
资产组的账面价值	8.18 亿元	22.58 亿元	22.39 亿元
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人民币 12.05 亿元	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人民币 24.15 亿元	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人民币 15.63 亿元
包含商誉的资产组账面价值	20.23 亿元	46.73 亿元	38.02 亿元
资产组是否与购买日所确定的资产组合一致	是	是	是

福建伯恩物业集团有限公司、上海阳光智博生活服务集团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区间为 16%至 17% (2021 年: 16%至 17%), 预测期营业收入使用的增长率区间为 10% - 24% (2021 年: 3%至 24%), 预测期以后的现金流量根据增长率 2% (2021 年: 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 12.0%，预测期营业收入使用的加权平均增长率 8.2%，预测期以后的收入现金流量根据增长率 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。

于年末资产负债表日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

20 长期待摊费用

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销额	2022 年 12 月 31 日
长期待摊费用	9,012,992,116.04	2,359,656,427.27	2,496,568,219.30	8,876,080,324.01

本集团的长期待摊费用主要是装修改造费。

21 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产：				
可弥补亏损	73,215,181,347.08	18,303,795,336.77	59,628,468,089.88	14,907,117,022.47
减值准备	1,969,371,542.52	492,342,885.63	1,905,645,523.80	476,411,380.95
预提成本	8,503,884,791.20	2,125,971,197.80	7,856,564,151.00	1,964,141,037.75
土地增值税清算准备	47,254,344,833.64	11,813,586,208.41	53,468,731,283.00	13,367,182,820.75
未实现内部交易利润	5,362,091,464.36	1,340,522,866.09	5,407,350,647.28	1,351,837,661.82
其他	5,637,024,024.72	1,409,256,006.18	5,804,918,962.08	1,451,229,740.52
合计	141,941,898,003.52	35,485,474,500.88	134,071,678,657.04	33,517,919,664.26

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(4,010,093,419.32)	(1,002,523,354.83)	(4,559,854,061.40)	(1,139,963,515.35)
代扣代缴所得税	(2,756,334,240.92)	(137,816,712.05)	(2,998,458,854.00)	(149,922,942.70)
合计	(6,766,427,660.24)	(1,140,340,066.88)	(7,558,312,915.40)	(1,289,886,458.05)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	5,752,988,300.39	1,438,247,075.10	6,263,473,859.34	1,565,868,464.84
可抵扣暂时性差异	6,119,818,281.99	1,529,954,570.50	8,119,602,719.73	2,029,900,679.93
合计	11,872,806,582.38	2,968,201,645.60	14,383,076,579.07	3,595,769,144.77

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2022	-	448,103,167.76
2023	973,520,623.82	883,614,519.74
2024	423,703,368.19	302,975,022.73
2025	1,733,289,561.55	1,595,917,254.19
2026	1,661,514,558.70	3,032,863,894.92
2027	960,960,188.13	-
合计	5,752,988,300.39	6,263,473,859.34

- (4) 于 2022 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 149.74 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 151.45 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 9.81 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 9.93 亿元) 确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2022 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。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 港币	3,000,000,000.00	2,662,200,000.00	-	-
抵押借款*1				
- 港币	1,641,750,000.00	1,456,888,950.00	1,482,250,000.00	1,211,591,150.00
质押借款*1				
- 美元	-	-	284,984,384.19	1,817,003,436.71
小计		4,119,088,950.00		3,028,594,586.71
其他借款				
信用借款				
- 人民币	-	-	11,368,000,000.00	11,368,000,000.00
小计	-	-		11,368,000,000.00
加：借款应付利息		14,217,274.89		15,908,662.52
合计		4,133,306,224.89		14,412,503,249.23

*1 以上抵押借款和质押借款由本公司的子公司持有的存货提供抵押担保，由本公司持有的子公司股权提供质押担保。

(2) 本集团本年未无逾期未偿还的短期借款 (2021 年 12 月 31 日：无)。

24 应付票据

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	25,097,432.94	125,436,070.74

25 应付账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付地价	28,262,929,637.25	37,056,544,946.52
应付及预提工程款	245,873,344,143.27	278,920,059,303.03
质量保证金	7,708,830,328.47	6,676,048,125.73
应付及预提销售佣金	5,371,400,693.65	6,207,573,296.60
其他	1,999,922,841.49	1,550,909,606.91
合计	289,216,427,644.13	330,411,135,278.79

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

26 合同负债

(1) 合同负债分类

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州城市之光	2023 年 4 月	48%	11,817,471,487.99	10,612,629,340.44
杭州地铁万科天空之城	2023 年 6 月	47%	9,819,821,172.60	18,060,185,659.04
北京翡翠西湖雲庐	2023 年 8 月	95%	7,045,421,412.85	4,632,541,289.08
深圳悦城	2023 年 10 月	50%	6,482,737,688.90	-
宁波镇海骆驼项目	2023 年 3 月	85%	6,209,303,525.64	6,052,752,065.06
深圳万科大都会	2023 年 10 月	71%	6,054,313,177.91	4,717,927,222.03
南京万科翡翠滨江	2023 年 3 月	100%	5,723,895,079.75	5,562,146,052.12
南京万科燕语光年	2023 年 6 月	94%	5,237,228,006.03	4,775,376,421.86
杭州日耀之城	2024 年 6 月	63%	5,188,865,553.21	3,912,576,557.25
重庆天地	2023 年 6 月	32%	5,173,509,822.79	4,193,699,476.71
武汉翡翠滨江	2023 年 3 月	53%	5,120,798,686.34	5,528,529,395.89
苏州颐和玲珑花园	2024 年 1 月	78%	4,927,729,200.87	-
杭州河语光年府	2023 年 7 月	90%	4,683,734,759.41	2,283,138,796.55
武汉长征村	2023 年 3 月	89%	4,390,798,622.23	4,847,754,836.80
杭州良渚文化村	2023 年 2 月	86%	4,405,438,258.06	6,268,568,589.87
台州董家洋西项目	2023 年 1 月	100%	4,243,837,049.13	4,219,666,013.30
深圳万科西望	2024 年 1 月	66%	4,017,062,549.12	3,680,358,456.29
台州董家洋东项目	2023 年 1 月	100%	4,009,088,482.51	3,845,980,491.72
深圳臻山海	2023 年 6 月	82%	3,933,950,062.39	3,570,545,351.76
温州瑞安西岙村地块	2023 年 6 月	93%	3,925,515,759.93	2,750,230,640.69
成都锦绣	2023 年 7 月	47%	3,868,504,548.34	5,737,127,059.88
杭州姑娘桥地块	2023 年 8 月	69%	3,857,921,908.32	2,941,628,822.00
北京城市之光东望	2023 年 6 月	93%	3,808,578,835.72	6,892,427,530.37
贵阳翡翠公园项目	2023 年 5 月	61%	3,712,320,337.84	3,835,337,931.33
长沙四季花城	2024 年 6 月	37%	3,598,743,549.28	631,939,611.06
宁波江南一品西地块项目	2023 年 6 月	93%	3,578,340,029.48	1,565,680,891.54
东莞未来之光	2023 年 12 月	59%	3,537,069,487.90	1,032,846,457.99
成都天府公园城	2023 年 5 月	43%	3,474,435,321.25	4,663,568,103.20
杭州湖印光年府	2024 年 3 月	83%	3,443,113,347.59	13,577,981.76
东莞臻山悦	2023 年 7 月	36%	3,324,255,444.63	1,210,745,465.47
昆山江湾澜庭	2023 年 1 月	98%	3,272,738,864.12	2,070,146,791.41
济南雪山万科城组团四	2023 年 12 月	61%	3,088,295,611.06	1,107,622,161.54
青岛海岸万科城	2023 年 5 月	54%	3,064,808,790.40	3,725,702,841.46
深圳颐城臻湾悦家园	2024 年 12 月	26%	3,019,857,727.35	-
太原北营后期	2023 年 8 月	34%	2,862,484,192.62	-
成都知园	2023 年 7 月	91%	2,834,187,870.56	2,074,533,774.17
扬州四季都会	2023 年 1 月	93%	2,750,421,309.88	2,706,332,425.47
唐山未来城	2023 年 4 月	57%	2,676,073,134.15	2,636,456,916.02
石家庄嘉实万科紫台	2023 年 3 月	97%	2,669,017,695.29	2,625,344,468.40
东莞松悦花园	2023 年 6 月	39%	2,641,861,938.04	-
乌鲁木齐都会未来城	2023 年 12 月	37%	2,626,480,042.65	1,381,147,835.47
宁波月映澜堂	2023 年 3 月	89%	2,623,468,265.43	1,442,191,985.70

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
包头翡翠都会	2023 年 3 月	35%	2,582,905,948.20	1,832,865,462.71
成都金域华府	2024 年 6 月	100%	2,562,889,260.86	2,135,715,879.98
无锡宛山湖	2023 年 6 月	62%	2,559,111,054.14	1,658,375,364.96
苏州玉玲珑	2023 年 9 月	69%	2,461,726,449.53	995,562,427.90
郑州万科城九期	2023 年 4 月	95%	2,453,176,788.70	2,379,508,443.42
南通中创北项目	2023 年 10 月	57%	2,401,882,223.53	1,195,083,753.60
兰州万科星光都会	2023 年 5 月	85%	2,358,172,673.62	1,707,036,999.71
佛山万科南海天空之城	2023 年 6 月	24%	2,331,191,769.58	3,942,383,672.66
苏州东方雅苑	2023 年 5 月	80%	2,312,959,780.51	329,093,164.43
济南北辰之光	2023 年 12 月	63%	2,242,676,615.04	995,885,249.13
西安万科悦府	2024 年 3 月	97%	2,180,543,696.17	2,173,393,949.17
常州教育小镇项目	2023 年 12 月	94%	2,171,994,781.70	3,708,700,713.47
徐州北区客运站项目	2023 年 3 月	100%	2,157,350,942.51	2,131,617,930.37
无锡臻境	2023 年 1 月	93%	2,136,291,216.37	1,411,281,367.60
深圳上角环	2024 年 11 月	32%	2,124,854,019.40	-
南京南站项目	2023 年 1 月	81%	2,102,345,652.23	3,221,466,135.26
西安万科东望	2024 年 6 月	36%	2,090,825,251.53	-
郑州拾谧森语	2024 年 8 月	84%	2,089,925,132.80	-
杭州星图光年轩	2025 年 1 月	46%	2,016,674,813.98	-
宁波海映澜庭	2023 年 5 月	95%	2,004,178,536.07	1,974,527,458.09
乌鲁木齐璟曜里	2023 年 6 月	73%	2,003,117,997.44	1,465,559,190.52
苏州朗星雅苑	2024 年 12 月	41%	2,002,765,564.45	-
重庆四季花城三期	2023 年 3 月	97%	1,974,240,669.95	1,921,492,474.49
昆明昌宏西路项目	2023 年 4 月	41%	1,968,184,610.60	2,588,377,153.02
常州国宾道	2023 年 9 月	87%	1,951,259,794.12	1,006,814,945.29
太原城市之光	2023 年 5 月	52%	1,946,790,265.73	1,590,653,413.09
郑州老鸦陈 93 亩项目	2024 年 9 月	50%	1,938,545,095.37	618,961,814.86
成都公园传奇	2023 年 9 月	79%	1,907,301,717.08	3,968,877,858.69
武汉汉口传奇	2023 年 1 月	86%	1,861,976,229.66	2,422,243,336.66
南宁翡翠中央	2023 年 7 月	42%	1,844,961,726.37	630,937,586.37
重庆森林公园	2023 年 1 月	92%	1,837,968,293.17	2,290,448,859.45
济南雪山万科城组团二	2023 年 12 月	37%	1,823,907,261.22	720,868,469.22
晋江万科金域国际	2023 年 12 月	98%	1,730,544,063.63	775,603,662.72
嘉兴隐秀湖畔	2023 年 12 月	62%	1,704,537,779.60	263,880,297.83
临沂鲁商万科城臻园	2023 年 8 月	42%	1,699,820,802.11	1,386,007,864.75
武汉万科新都会	2023 年 5 月	58%	1,694,730,896.60	3,999,201,920.35
杭州星遇光年府	2024 年 12 月	45%	1,645,647,952.31	-
重庆悦来 493 亩项目	2023 年 1 月	31%	1,640,907,212.10	2,280,383,330.63
苏州安元路项目	2023 年 2 月	93%	1,615,554,600.82	3,568,779,031.63
西安万科未来星光	2024 年 9 月	58%	1,598,286,633.57	-
广州金茂万科魅力之城	2023 年 3 月	20%	1,587,838,932.72	763,891,936.62
珠海海上城市	2023 年 4 月	24%	1,573,119,564.43	1,047,917,247.11
昆山夏驾河项目	2023 年 6 月	93%	1,565,220,777.63	2,350,971,430.37
郑州南龙湖	2023 年 12 月	56%	1,554,908,451.98	1,108,874,551.29
无锡青藤公园	2023 年 6 月	67%	1,550,983,819.20	-
西安万科四季花城	2024 年 6 月	43%	1,523,072,015.62	479,650,732.50

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合肥观山隐秀	2024 年 3 月	58%	1,507,256,207.61	-
沈阳浑南新都心	2023 年 8 月	31%	1,502,421,071.31	585,574,163.18
太原时代之光	2024 年 8 月	75%	1,491,470,551.09	1,035,771,204.23
洛阳万科春华西园甲第	2024 年 6 月	71%	1,455,305,132.34	929,908,757.79
沈阳东第	2023 年 6 月	82%	1,452,587,409.86	1,224,938,533.41
烟台墨翠府	2023 年 7 月	90%	1,451,214,927.11	921,901,646.27
贵阳新都荟	2023 年 11 月	63%	1,451,022,521.39	2,141,201,981.47
渭南万科城	2023 年 6 月	28%	1,429,029,892.40	3,134,680,002.41
南通胜利路西地块	2023 年 1 月	100%	1,420,043,930.01	5,143,479,167.53
中山西海岸	2023 年 3 月	62%	1,412,843,261.03	809,095,390.52
太原翡翠东第	2024 年 10 月	41%	1,391,749,922.18	417,594,219.26
嘉兴臻境雅园	2024 年 1 月	55%	1,365,715,971.40	265,836,272.15
南通海上明月	2023 年 1 月	77%	1,355,879,840.19	3,941,261,369.00
嘉兴滨河道花苑	2023 年 12 月	91%	1,353,920,159.69	1,286,048,259.66
天津胡家园 6-9#地块	2023 年 11 月	22%	1,313,307,772.81	712,230,373.25
无锡金域蓝湾	2023 年 10 月	51%	1,311,245,440.61	521,981,904.76
天津万科生态之光	2023 年 9 月	100%	1,299,910,892.23	824,220,302.54
南宁金域国际	2023 年 6 月	70%	1,271,088,935.83	1,479,877,328.50
天津滨江都会	2024 年 6 月	30%	1,234,425,472.46	409,552,202.75
烟台翡翠观海	2023 年 6 月	59%	1,211,157,127.96	906,024,503.25
郑州未来时光	2023 年 12 月	49%	1,206,844,336.36	522,565,135.54
沈阳北辰之光	2023 年 6 月	95%	1,203,964,354.62	2,061,121,323.57
南通半岛国际	2023 年 1 月	89%	1,198,793,341.04	992,150,936.88
兰州万科璞悦臻园	2023 年 5 月	91%	1,188,260,204.35	2,066,150,729.46
重庆璞园一期	2023 年 3 月	91%	1,181,688,753.18	936,423,310.90
南京紫辰光年	2023 年 12 月	73%	1,164,178,664.98	81,494,940.40
兰州万科城	2023 年 4 月	45%	1,160,528,215.51	3,548,070,399.16
惠州金枫花园	2023 年 4 月	74%	1,159,976,605.86	2,105,360,235.74
东莞万科星城	2023 年 4 月	45%	1,152,153,862.94	612,929,757.99
贵阳万科麓山	2023 年 9 月	23%	1,116,963,683.76	2,676,038,049.71
唐山翡翠观唐	2023 年 4 月	48%	1,107,413,704.38	735,874,830.00
南京新悦光年	2023 年 5 月	95%	1,096,310,468.93	94,928,400.10
石家庄万科翡翠四季	2024 年 3 月	44%	1,071,625,098.32	323,923,790.66
长沙松湖天地	2024 年 12 月	10%	1,064,902,724.49	-
烟台壹都会	2023 年 6 月	58%	1,041,782,655.84	591,963,247.30
乌鲁木齐锦荟里	2023 年 6 月	61%	1,041,666,854.08	1,371,423,352.99
长春时代都会	2023 年 7 月	34%	1,030,409,524.94	751,047,411.05
宜昌万科宜翠锦城	2023 年 3 月	35%	1,018,457,214.61	568,694,369.64
济南百脉悦府	2023 年 9 月	44%	1,018,434,120.97	640,281,656.29
三亚高知园	2023 年 6 月	19%	1,013,074,939.69	20,402,849.52
唐山港岛中心	2023 年 4 月	74%	1,001,072,888.62	1,921,565,394.76
其他			140,829,491,078.39	370,693,065,557.69
合计			465,580,957,678.88	636,858,514,051.90

- (2) 年末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 226,516,252,767.75 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 265,448,948,092.06 元)，其中主要为尚未结算的预收房款。
- (3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。
- (4) 本集团的合同负债余额本年的重大变动如下：

项目	2022 年	2021 年
年初金额	636,858,514,051.90	630,747,210,801.94
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)	226,344,530,229.25	365,367,147,879.84
合并范围变化	12,827,763,884.09	5,916,888,534.84
包含在合同负债年初账面价值中的金额 所确认的收入	(410,449,850,486.36)	(365,172,733,164.72)
年末金额	465,580,957,678.88	636,858,514,051.90

27 应付职工薪酬

- (1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	6,262,271,842.28	18,780,097,349.10	18,444,113,018.03	6,598,256,173.35
离职后福利				
- 设定提存计划	85,902,687.68	1,484,433,841.45	1,473,720,061.53	96,616,467.60
辞退福利	29,800,802.98	153,460,385.48	114,721,618.35	68,539,570.11
合计	6,377,975,332.94	20,417,991,576.03	20,032,554,697.91	6,763,412,211.06

- (2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	6,103,133,153.68	16,134,836,692.27	15,832,636,236.47	6,405,333,609.48
职工福利费	69,256,477.36	1,099,270,515.90	1,075,847,554.93	92,679,438.33
社会保险费	44,210,083.03	819,942,916.65	808,503,391.56	55,649,608.12
其中：医疗保险费	41,194,468.37	752,574,602.41	743,151,878.05	50,617,192.73
工伤保险费	1,305,855.28	34,038,721.99	32,925,585.49	2,418,991.78
生育保险费	1,709,759.38	33,329,592.25	32,425,928.02	2,613,423.61
住房公积金	38,791,694.71	678,007,763.71	679,944,935.25	36,854,523.17
工会经费和职工教育经费	6,880,433.50	48,039,460.57	47,180,899.82	7,738,994.25
合计	6,262,271,842.28	18,780,097,349.10	18,444,113,018.03	6,598,256,173.35

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	82,644,412.47	1,440,499,636.05	1,430,688,644.04	92,455,404.48
失业保险费	3,258,275.21	43,934,205.40	43,031,417.49	4,161,063.12
合计	85,902,687.68	1,484,433,841.45	1,473,720,061.53	96,616,467.60

本年无向职工提供的非货币性福利 (2021 年：无)。

本集团自 2010 年起引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年实现的经济利润为基数，按固定比例 10% 确定经济利润奖金额度。根据《万科企业股份有限公司经济利润奖金方案(2017 年 12 月 29 日修订)》，2022 年度冲回经济利润奖人民币 1.06 亿元 (2021 年：计提人民币 0.85 亿元)，该部分奖金已于短期薪酬年末余额中扣减。

28 应交税费

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
企业所得税	14,298,168,689.85	12,799,798,744.15
土地增值税	9,540,063,992.75	4,915,675,379.27
增值税	5,642,445,608.69	5,073,101,749.57
房产税	318,363,770.37	292,367,392.25
城市维护建设税	914,155,834.08	924,410,397.85
教育费附加	667,224,349.00	684,974,899.88
个人所得税	254,902,484.42	212,276,317.02
其他	200,059,185.61	288,645,462.33
合计	31,835,383,914.77	25,191,250,342.32

本年年末已预缴税费人民币 49,212,415,780.35 元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 53,921,415,555.51 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付股利		589,176,992.45	1,744,931,114.63
其他	(1)	173,315,733,965.21	190,321,238,103.85
合计		173,904,910,957.66	192,066,169,218.48

(1) 其他

	注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付合营/联营企业款		59,788,513,454.94	64,405,903,537.64
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	55,887,041,074.79	62,152,848,585.54
土地增值税清算准备金	(ii)	47,254,344,833.64	53,468,731,283.00
押金及保证金		3,626,004,738.87	3,863,361,903.98
代收款		2,528,526,332.66	2,401,976,032.98
购房意向金		4,231,303,530.31	4,028,416,760.71
合计		173,315,733,965.21	190,321,238,103.85

- (i) 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。
- (ii) 虽然根据国税发 [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》(“187 号文”)有关规定, 本集团部分项目仍未达至清算条件, 但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础于 2022 年 12 月 31 日计提了土地增值税清算准备金合计人民币 47,254,344,833.64 元 (2021 年 12 月 31 日: 人民币 53,468,731,283.00 元), 以合理反映公司的利润情况。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、根据配比原则和谨慎性原则, 对将来可能缴纳的土地增值税进行的合理估计。该预提为企业会计处理程序, 与本集团现时纳税义务无关。

土地增值税是按 30% - 60% 的累进税率, 对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。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。

30 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：

	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	五、32	43,605,876,999.65	39,219,653,876.79
一年内到期的应付债券	五、33	16,792,147,839.65	5,005,745,579.15
一年内到期的租赁负债	五、17	1,958,552,823.24	1,925,950,364.54
一年内到期的应付利息		1,565,495,682.53	1,780,581,854.98
合计		63,922,073,345.07	47,931,931,675.46

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2022 年 12 月 31 日：无)。

31 其他流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
待转销项税	40,774,571,732.02	55,794,062,851.37
合计	40,774,571,732.02	55,794,062,851.37

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。

32 长期借款

长期借款分类

种类	2022 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	148,471,483,004.27	1.0000	148,471,483,004.27	信用*1
	5,090,490,000.00	1.0000	5,090,490,000.00	抵押*2
	1,435,759,110.04	1.0000	1,435,759,110.04	质押*3
港币	26,381,694,914.05	0.8874	23,411,116,066.73	信用*1
	7,996,988,125.50	0.8874	7,096,527,262.57	质押*3
英镑	88,380,000.00	8.3931	741,782,178.00	信用*1
小计			186,247,157,621.61	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	35,082,436,999.65	1.0000	35,082,436,999.65	信用*1
	558,990,000.00	1.0000	558,990,000.00	抵押*2
港元	300,000,000.00	0.8874	266,220,000.00	信用*1
	392,416,046.88	0.8874	348,230,000.00	质押*3
小计			36,255,876,999.65	
其他借款				
其中：人民币	38,132,000,000.00	1.0000	38,132,000,000.00	信用*4
小计			38,132,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	7,350,000,000.00	1.0000	7,350,000,000.00	信用*4
小计			7,350,000,000.00	
合计			180,773,280,621.96	

种类	2021 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	112,478,134,875.36	1.0000	112,478,134,875.36	信用*1
	1,904,990,000.00	1.0000	1,904,990,000.00	抵押*2
	1,555,377,237.80	1.0000	1,555,377,237.80	质押*3
港币	23,015,105,802.37	0.8174	18,812,547,482.86	信用*1
美元	283,931,250.00	6.3758	1,810,288,863.75	信用*1
	1,351,964,062.32	6.3758	8,619,852,468.57	质押*3
英镑	72,780,761.02	8.6061	626,358,507.41	抵押*2
	41,912,527.70	8.6061	360,703,404.68	质押*3
小计			146,168,252,840.43	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	15,533,304,550.81	1.0000	15,533,304,550.81	信用*1
	654,490,000.00	1.0000	654,490,000.00	抵押*2
	1,085,648,350.00	1.0000	1,085,648,350.00	质押*3
美元	1,351,964,062.32	6.3758	8,619,852,468.57	质押*3
英镑	72,780,761.02	8.6061	626,358,507.41	抵押*2
小计			26,519,653,876.79	
其他借款				
其中：人民币	47,373,680,000.00	1.0000	47,373,680,000.00	信用*4
小计			47,373,680,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	12,700,000,000.00	1.0000	12,700,000,000.00	信用*4
小计			12,700,000,000.00	
合计			154,322,278,963.64	

- *1 以上信用借款的借款利率处于 3.25% ~ 以同期香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮之间 (2021 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.55%之间)。
- *2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率处于 3.00% ~ Hibor 按约定比例上浮之间 (2021 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.88%之间)。
- *3 以上质押借款由本公司持有的子公司股权和子公司享有的学费及租金提供质押担保，借款利率处于 3.15% ~ Hibor 按约定比例上浮之间 (2021 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.58%之间)。
- *4 以上信用借款的借款利率区间为 4.10%至 6.16%之间 (2021 年：4.60%至 6.16%之间)。

33

应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年内 到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
17 万科 01 (ii)*	人民币	30.00 亿元	2017/7/14 至 2017/7/18	3+2 年	1.90%	2,989,390,000.00	8,197,347.35	8,197,347.35	-	276,557.63	68.95	8,197,416.30	-	-	-
美元债券 (i)	美元	10.00 亿元	2017/11/9	10 年	3.98%	993,452,500.00	995,889,681.79	6,349,593,433.19	-	39,750,000.00	622,226.30	-	996,511,908.09	6,897,855,427.82	-
美元债券 (i)	美元	9.71 亿元	2018/4/18	5 年	4.15%	964,797,730.00	969,166,676.16	6,179,212,893.87	-	40,296,500.00	1,337,215.64	-	970,503,891.80	6,717,827,939.07	6,717,827,939.07
美元债券 (i)	美元	6.50 亿元	2018/5/25	5 年	3 个月 LIBOR+ 1.55%	646,160,000.00	648,917,017.04	4,137,365,117.24	-	21,798,978.72	753,574.30	-	649,670,591.34	4,497,019,833.23	4,497,019,833.23
美元债券 (i)	美元	6.30 亿元	2018/12/11	5.25 年	5.35%	626,176,700.00	628,215,665.35	4,005,377,439.13	-	33,705,000.00	744,350.39	-	628,960,015.74	4,353,661,228.94	-
19 万科 01 (iv)*	人民币	20.00 亿元	2019/2/25 至 2019/2/26	3+2 年	3.65%	1,994,000,000.00	1,997,346,931.00	1,997,346,931.00	-	18,250,000.00	311,613.76	1,997,658,544.76	-	-	-
美元债券 (i)	美元	6.00 亿元	2019/3/7	5.25 年	4.20%	596,997,902.90	598,416,746.98	3,815,385,495.40	-	25,200,000.00	545,735.46	-	598,962,482.44	4,146,018,303.49	-
人民币债券 (i)	人民币	5.05 亿元	2019/6/13	3 年	3.85%	501,635,500.00	504,432,180.62	504,432,180.62	-	8,762,441.78	567,819.38	505,000,000.00	-	-	-
19 万科 02 (iv)*	人民币	25.00 亿元	2019/9/25 至 2019/9/26	3+2 年	3.55%	2,492,500,000.00	2,495,769,120.18	2,495,769,120.18	-	66,562,500.00	1,144,447.27	2,496,913,567.45	-	-	-
美元债券 (i)	美元	4.23 亿元	2019/11/12	5.5 年	3.15%	421,004,026.28	421,723,446.71	2,688,824,350.94	-	13,324,500.00	354,188.89	-	422,077,635.60	2,921,621,392.76	-
美元债券 (i)	美元	3.00 亿元	2019/11/12	10 年	3.50%	296,209,460.72	296,896,552.72	1,892,953,040.83	-	10,500,000.00	340,402.28	-	297,236,955.00	2,057,474,202.46	-
20 万科 01 (v)*	人民币	15.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	3+2 年	3.02%	1,497,000,000.00	1,498,037,204.37	1,498,037,204.37	-	45,300,000.00	604,005.30	-	1,498,641,209.67	1,498,641,209.67	1,498,641,209.67
20 万科 02 (v)*	人民币	10.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	5+2 年	3.42%	998,000,000.00	998,475,493.40	998,475,493.40	-	34,200,000.00	278,384.92	-	998,753,878.32	998,753,878.32	-
20 万科 03 (v)*	人民币	10.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	3+2 年	2.56%	998,000,000.00	998,624,816.38	998,624,816.38	-	25,600,000.00	399,762.91	-	999,024,579.29	999,024,579.29	999,024,579.29
20 万科 04 (v)*	人民币	15.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	5+2 年	3.45%	1,497,000,000.00	1,497,640,242.26	1,497,640,242.26	-	51,750,000.00	414,306.40	-	1,498,054,548.66	1,498,054,548.66	-
20 万科 05 (v)*	人民币	8.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	3+2 年	3.20%	798,400,000.00	798,871,553.80	798,871,553.80	-	25,600,000.00	320,908.96	-	799,192,462.76	799,192,462.76	799,192,462.76
20 万科 06 (v)*	人民币	12.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	5+2 年	3.90%	1,197,600,000.00	1,198,084,149.25	1,198,084,149.25	-	46,800,000.00	332,327.46	-	1,198,416,476.71	1,198,416,476.71	-
20 万科 07 (v)*	人民币	3.81 亿元	2020/11/12 至 2020/11/13	3+2 年	3.50%	380,238,000.00	380,388,077.74	380,388,077.74	-	13,335,000.00	137,461.79	-	380,525,539.53	380,525,539.53	380,525,539.53
20 万科 08 (v)*	人民币	16.00 亿元	2020/11/12 至 2020/11/13	5+2 年	4.11%	1,596,800,000.00	1,597,271,257.25	1,597,271,257.25	-	65,760,000.00	434,379.13	-	1,597,705,636.38	1,597,705,636.38	-
21 万科 01 (vi)*	人民币	19.00 亿元	2021/1/21 至 2021/1/22	2+1 年	3.38%	1,896,200,000.00	1,897,968,559.36	1,897,968,559.36	-	64,220,000.00	1,947,716.74	-	1,899,916,276.10	1,899,916,276.10	1,899,916,276.10
21 万科 02 (vi)*	人民币	11.00 亿元	2021/1/21 至 2021/1/22	5+2 年	3.98%	1,097,800,000.00	1,098,191,533.61	1,098,191,533.61	-	43,780,000.00	433,427.91	-	1,098,624,961.52	1,098,624,961.52	-
21 万科 MTN001 (iii)*	人民币	20.00 亿元	2021/1/27 至 2021/1/29	3 年	3.76%	1,994,000,000.00	1,996,051,474.10	1,996,051,474.10	-	75,200,000.00	2,019,128.52	-	1,998,070,602.62	1,998,070,602.62	-
21 万科 MTN002 (iii)*	人民币	20.00 亿元	2021/4/28 至 2021/4/29	3 年	3.52%	1,996,000,000.00	1,996,638,155.14	1,996,638,155.14	-	70,400,000.00	1,868,787.06	-	1,998,506,942.20	1,998,506,942.20	-
21 万科 03 (vii)*	人民币	10.00 亿元	2021/5/19 至 2021/5/20	3+2 年	3.40%	998,000,000.00	998,229,446.98	998,229,446.98	-	34,300,000.00	388,237.33	-	998,617,684.31	998,617,684.31	-
21 万科 04 (vii)*	人民币	5.66 亿元	2021/5/19 至 2021/5/20	5+2 年	3.70%	564,868,000.00	564,997,811.31	564,997,811.31	-	20,942,000.00	220,172.20	-	565,217,983.51	565,217,983.51	-
人民币债券 (i)	人民币	14.45 亿元	2021/5/25	3 年	3.45%	1,440,496,163.00	1,441,362,544.59	1,441,362,544.59	-	49,852,500.00	1,478,266.09	-	1,442,840,810.68	1,442,840,810.68	-
21 万科 05 (viii)*	人民币	23.00 亿元	2021/7/23 至 2021/7/26	3+2 年	3.19%	2,295,400,000.00	2,295,775,362.41	2,295,775,362.41	-	73,370,000.00	886,081.14	-	2,296,661,443.55	2,296,661,443.55	-
21 万科 06 (viii)*	人民币	7.00 亿元	2021/7/23 至 2021/7/26	5+2 年	3.49%	698,600,000.00	698,713,591.01	698,713,591.01	-	24,430,000.00	268,706.87	-	698,982,297.88	698,982,297.88	-

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年内 到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
21 万科 MTN003 (iii)*	人民币	20.00 亿元	2021/09/02 至 2021/09/03	3 年	3.08%	1,996,000,000.00	1,996,538,689.35	1,996,538,689.35	-	61,600,000.00	1,318,670.03	-	1,997,857,359.38	1,997,857,359.38	-
22 万科 MTN001 (ix)*	人民币	30.00 亿元	2022/01/25 至 2022/01/26	3 年	2.95%	2,994,000,000.00	-	-	2,994,000,000.00	81,862,500.00	2,123,288.70	-	2,996,123,288.70	2,996,123,288.70	-
22 万科 MTN002 (ix)*	人民币	30.00 亿元	2022/02/14 至 2022/02/15	3 年	2.98%	2,994,000,000.00	-	-	2,994,000,000.00	77,728,333.33	2,017,153.50	-	2,996,017,153.50	2,996,017,153.50	-
22 万科 MTN003(ix)*	人民币	20.00 亿元	2022/02/23 至 2022/02/24	3 年	3.00%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	50,666,666.67	1,313,151.27	-	1,997,313,151.27	1,997,313,151.27	-
22 万科 01 (vii)*	人民币	8.90 亿元	2022/03/03 至 2022/03/04	3 年	3.14%	888,220,000.00	-	-	888,220,000.00	23,055,450.00	574,278.16	-	888,794,278.16	888,794,278.16	-
22 万科 02 (vii)*	人民币	11.00 亿元	2022/03/03 至 2022/03/04	5 年	3.64%	1,097,800,000.00	-	-	1,097,800,000.00	33,033,000.00	332,764.16	-	1,098,132,764.16	1,098,132,764.16	-
22 万科 03 (vii)*	人民币	3.50 亿元	2022/06/02 至 2022/06/06	3+2 年	2.90%	349,300,000.00	-	-	349,300,000.00	5,751,666.67	171,426.10	-	349,471,426.10	349,471,426.10	-
22 万科 04 (vii)*	人民币	6.50 亿元	2022/06/02 至 2022/06/06	5+2 年	3.53%	648,700,000.00	-	-	648,700,000.00	13,002,166.67	137,684.29	-	648,837,684.29	648,837,684.29	-
人民币债券 (i)	人民币	5.10 亿元	2022/6/8	3 年	3.55%	509,286,440.35	-	-	509,286,440.35	10,218,164.38	128,418.14	-	509,414,858.49	509,414,858.49	-
22 万科 05 (vii)*	人民币	29.00 亿元	2022/7/7 至 2022/7/8	3+2 年	3.21%	2,894,200,000.00	-	-	2,894,200,000.00	44,993,500.00	1,102,434.81	-	2,895,302,434.81	2,895,302,434.81	-
22 万科 06 (vii)*	人民币	5.00 亿元	2022/7/7 至 2022/7/8	5+2 年	3.70%	499,000,000.00	-	-	499,000,000.00	8,941,666.67	93,464.65	-	499,093,464.65	499,093,464.65	-
22 万科 GN001 (xi)*	人民币	30.00 亿元	2022/7/19 至 2022/7/20	3 年	3.00%	2,994,000,000.00	-	-	2,994,000,000.00	32,250,000.00	1,061,589.00	-	2,995,061,589.00	2,995,061,589.00	-
22 万科 GN002 (xi)*	人民币	20.00 亿元	2022/8/10 至 2022/8/11	3 年	2.90%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	22,394,444.44	624,745.35	-	1,996,624,745.35	1,996,624,745.35	-
22 万科 GN003 (xi)*	人民币	20.00 亿元	2022/9/19 至 2022/9/20	3 年	3.20%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	17,600,000.00	491,043.44	-	1,996,491,043.44	1,996,491,043.44	-
22 万科 07 (x)*	人民币	25.00 亿元	2022/10/28 至 2022/10/31	3+2 年	3.45%	2,495,000,000.00	-	-	2,495,000,000.00	14,614,583.33	273,350.59	-	2,495,273,350.59	2,495,273,350.59	-
22 万科 MTN004 (ix)*	人民币	20.00 亿元	2022/12/13 至 2022/12/14	3 年	3.00%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	2,666,666.67	57,720.24	-	1,996,057,720.24	1,996,057,720.24	-
22 万科 MTN005 (ix)*	人民币	37.00 亿元	2022/12/26 至 2022/12/27	3 年	3.00%	3,692,600,000.00	-	-	3,692,600,000.00	925,000.00	20,021.70	-	3,692,620,021.70	3,692,620,021.70	-
合计								58,026,317,312.06						85,607,717,995.29	16,792,147,839.65

以上名称带“*”的债券的发行主体为万科企业股份有限公司

- (i) 本公司之子公司万科地产(香港)有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。
- (ii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。本公司于2015年发行人民币50亿元公司债券,2017年发行一期公司债券人民币30亿元,二期公司债券人民币10亿元。以上债券均已全部回购。
- (iii) 根据本公司2018年第一次临时股东大会授权,公司向交易商协会申请注册人民币60亿元中期票据。本公司于2021年1月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2019]MTN839号)项下的首期发行,发行金额为人民币20亿元。本公司于2021年4月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2021]MTN313号)项下的第二期发行,发行总金额为人民币20亿元,于2021年9月发行2021年度第三期中期票据,发行金额为人民币20亿元。
- (iv) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]916号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币80亿元的住房租赁专项公司债券。本公司于2018年8月发行人民币15亿元住房租赁专项公司债券,2018年10月发行人民币20亿元住房租赁专项公司债券,2019年2月发行人民币20亿元住房租赁专项公司债券,2019年9月发行人民币25亿元住房租赁专项公司债券。以上债券均已全部回购。
- (v) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]323号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。本公司于2020年3月发行人民币25亿元公司债券,2020年5月发行人民币25亿元公司债券,2020年6月发行人民币20亿元公司债券,2020年11月发行人民币19.81亿元公司债券。
- (vi) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]319号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币30亿元的公司债券。本公司于2021年1月发行人民币30亿元公司债券。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]970号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币80亿元的公司债券。本公司于2021年5月发行人民币15.66亿元公司债券,2022年3月发行人民币19.9亿元公司债券,2022年6月发行人民币10亿元公司债券,2022年7月发行人民币34亿元公司债券。
- (viii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]2137号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币30亿元住房租赁专项公司债券。本公司于2021年7月发行人民币30亿元住房租赁专项公司债券。

- (ix) 根据本公司 2021 年第一次临时股东大会授权，于 2022 年 1 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN37 号) 项下的首期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 2 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN36 号) 项下的二期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 2 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN35 号) 项下的三期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 12 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN1239 号) 项下的四期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 12 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] MTN1302 号) 项下的五期发行，发行总金额为人民币 37 亿元。
- (x) 经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2022] 2327 号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。本公司于 2022 年 10 月发行人民币 25 亿元公司债券。
- (xi) 据本公司 2021 年第一次临时股东大会授权，于 2022 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] GN14 号) 项下绿色中期票据的首期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 8 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] GN15 号) 项下绿色中期票据的二期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 9 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注 [2022] GN15 号) 项下绿色中期票据的三期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。

34 预计负债

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
客户补偿准备	3,641,611.86	-	-	3,641,611.86
其他*	271,521,718.61	141,252,550.67	4,123,868.73	408,650,400.55
合计	275,163,330.47	141,252,550.67	4,123,868.73	412,292,012.41

* 其他主要为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

35 其他非流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
维护基金*	953,652,512.37	796,552,652.65
长期应付款	140,968,368.69	399,414,761.82
其他	29,536,366.11	5,374,837.25
合计	1,124,157,247.17	1,201,342,251.72

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

36 股本

	本年变动增减			
	年初余额	发行新股	其他	年末余额
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	6,643,268.00	-	886,050.00	7,529,318.00
有限售条件股份合计	6,643,268.00	-	886,050.00	7,529,318.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,717,553,265.00	-	(886,050.00)	9,716,667,215.00
2、境外上市的外资股(注 1)	1,901,186,842.00	5,326,096.00	-	1,906,512,938.00
无限售条件股份合计	11,618,740,107.00	5,326,096.00	(886,050.00)	11,623,180,153.00
总数	11,625,383,375.00	5,326,096.00	-	11,630,709,471.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1：2022 年 6 月 28 日，本集团 2021 年度股东大会审议通过公司 2021 年度利润分配方案，合计派发现金股息人民币 11,276,621,873.75 元(含税)，并向合资格 H 股股东提供以股代息选择权。2022 年 8 月 24 日，公司完成了 2021 年利润分配，实际派付现金股息人民币 11,204,036,938.05 元，剩余股息以 5,326,096 股 H 股代息股份支付，产生资本公积股本溢价的金额为人民币 77,513,172.89 元。

37 库存股

2022 年 3 月 30 日本公司董事会审议通过了《关于回购公司部分 A 股股份的议案》。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司累计回购了公司 A 股 72,955,992 股，占公司总股本(含本次回购的股份股数)的 0.63%，最高成交价为人民币 18.27 元/股，最低成交价为人民币 17.01 元/股，成交总金额为人民币 1,291,800,290.12 元。回购的股份将全部用于出售，公司如未能在股份回购完成之后 36 个月内实施上述用途，未使用部分将履行相关程序予以注销。

38 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价(附注五、36)	22,555,066,284.19	77,513,172.89	-	22,632,579,457.08
其他资本公积	(1,971,252,709.94)	2,599,867,112.69	393,628,816.37	234,985,586.38
合计	20,583,813,574.25	2,677,380,285.58	393,628,816.37	22,867,565,043.46

39 其他综合收益

	归属于母公司股东的 其他综合收益 年初余额	本年发生额			减:前期计入其他 综合收益当期 转入损益	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		
不能重分类进损益的其他综合收益						
其中:权益法下不能转损益的其他综合收益(注1)	(266,650,347.79)	(138,223,778.28)	(115,085,662.23)	(23,138,116.05)	(102,584,181.74)	(279,151,828.28)
其他权益工具投资公允价值变动	57,797,482.54	(625,363,658.06)	(625,363,658.06)	-	-	(567,566,175.52)
将重分类进损益的其他综合收益						
其中:权益法下可转损益的其他综合收益(注2)	(341,572,006.92)	(5,531,624,832.72)	(4,319,137,069.21)	(1,212,487,763.51)	-	(4,660,709,076.13)
现金流量套期储备以及套期成本	136,741,493.13	(449,795,451.02)	(449,795,451.02)	-	-	(313,053,957.89)
外币财务报表折算差额	272,655,975.52	642,399,020.22	(90,844,085.13)	733,243,105.35	-	181,811,890.39
合计	(141,027,403.52)	(6,102,608,699.86)	(5,600,225,925.65)	(502,382,774.21)	(102,584,181.74)	(5,638,669,147.43)

注 1：权益法下不能转损益的其他综合收益为根据权益法核算的本集团联营公司的其他权益工具投资的公允价值变动。

注 2：权益法下可转损益的其他综合收益主要是根据权益法核算本集团联营公司的外币财务报表折算差额。

40 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	105,286,629,650.78	6,557,156,515.66	-	111,843,786,166.44
合计	111,186,520,565.83	6,557,156,515.66	-	117,743,677,081.49

41 未分配利润

	金额
年初未分配利润	92,698,444,100.85
加：本年归属于母公司股东的净利润	22,617,778,516.45
减：提取任意盈余公积	6,557,156,515.66
分配普通股股利	11,276,621,873.75
前期计入其他综合收益当期转入留存收益	102,584,181.74
年末未分配利润	97,379,860,046.15

经 2022 年 6 月 28 日股东大会的批准，本公司向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.97 元 (2021 年：每股人民币 1.25 元)，共人民币 11,276,621,873.75 元 (2021 年：人民币 14,522,165,251.25 元)。本公司在利润分配方案中为合资格 H 股股东提供以股代息选择权，即合资格 H 股股东可以自由选择收取现金股息或同等价值的 H 股股份股息。

42 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2022 年		2021 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	496,219,997,601.99	399,455,674,900.38	449,762,794,655.87	352,861,130,855.99
其他业务	7,618,369,756.77	5,863,612,079.26	3,034,979,318.27	1,116,007,116.15
合计	503,838,367,358.76	405,319,286,979.64	452,797,773,974.14	353,977,137,972.14

其他业务收入包括养殖业务收入总额人民币 5,350,440,765.97 元 (2021 年：人民币 0 元) 以及向合营 / 联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 484,677,783.65 元 (2021 年：人民币 780,953,468.21 元)。

	2022 年	2021 年
合同产生的收入	495,367,615,881.98	445,289,607,522.26
租金收入	8,470,751,476.78	7,508,166,451.88
合计	503,838,367,358.76	452,797,773,974.14

(2) 主营业务 (分行业)

	2022 年		2021 年	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务	470,446,059,472.72	377,398,082,654.56	429,931,912,690.41	336,485,247,352.72
物业服务	25,773,938,129.27	22,057,592,245.82	19,830,881,965.46	16,375,883,503.27
合计	496,219,997,601.99	399,455,674,900.38	449,762,794,655.87	352,861,130,855.99

营业收入前五大项目

	2022 年
福州万科金域国际	12,182,768,584.73
杭州地铁万科天空之城	11,154,851,788.43
广州城市之光	9,751,744,009.60
昆明万科城	7,826,686,276.64
宁波万科海潮映月	4,793,048,181.86
合计	45,709,098,841.26

(3) 营业收入的分解

2022 年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) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2022 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 4,910.19 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 6,643.05 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，以及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

	2022 年	2021 年
土地增值税	21,025,128,208.87	18,139,347,034.50
城市维护建设税	1,041,329,113.04	834,806,888.61
教育费附加	761,675,790.84	621,321,399.12
房产税	709,727,385.17	605,543,512.15
营业税*	30,256,152.20	52,108,269.16
其他	826,105,805.36	802,737,796.41
合计	24,394,222,455.48	21,055,864,899.95

* 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

	2022 年	2021 年
品牌宣传推广费用*	2,583,956,489.26	3,860,489,362.63
销售代理费用及佣金	6,425,451,782.12	5,139,364,661.89
其他	3,402,958,901.45	3,808,785,109.20
合计	12,412,367,172.83	12,808,639,133.72

* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标 (包括但不限于：中文“万科”、**vanke**、英文“**VANKE**”、“**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。

45 管理费用

	2022 年	2021 年
人工与行政费用	8,131,990,780.90	8,849,578,414.08
财产费用	911,492,353.01	1,064,258,523.02
其他	540,655,242.26	328,444,918.21
合计	9,584,138,376.17	10,242,281,855.31

46 财务费用

	2022 年	2021 年
贷款、债券及应付款项的利息支出	12,041,882,338.47	13,450,324,246.66
租赁负债的利息支出	980,908,040.35	1,112,013,872.23
减：资本化利息	7,136,238,601.57	6,700,991,448.41
净利息支出	5,886,551,777.25	7,861,346,670.48
减：利息收入	3,571,437,139.48	3,819,803,627.43
利息收支净额	2,315,114,637.77	4,041,543,043.05
汇兑收益	(119,877,738.72)	(7,518,453.01)
其他	419,937,892.63	349,799,263.69
合计	2,615,174,791.68	4,383,823,853.73

47 投资收益

投资收益明细情况

项目	2022 年	2021 年
权益法核算的长期股权投资 (损失) / 收益	(798,716,990.28)	4,888,728,689.55
处置长期股权投资的收益	4,612,857,392.55	1,376,875,747.01
处置交易性金融资产产生的投资收益	22,416,996.17	269,866,943.44
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	332,900.00	20,000,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	41,683,780.96	58,803,562.27
取得控制权时原持有股权按公允价值重新 计量产生的利得	215,103,959.18	-
合计	4,093,678,038.58	6,614,274,942.27

报告期内权益法核算的长期股权投资收益包括按投资比例确认的被投资项目的资产减值损失人民币 7.26 亿元。

48 公允价值变动损益

项目	2022 年	2021 年
交易性金融资产	432,082.87	1,269,321.20
其他非流动金融资产	4,484,983.28	2,547,626.19
合计	4,917,066.15	3,816,947.39

49 资产减值损失

	2022 年	2021 年
存货	(449,818,225.19)	(3,120,114,240.25)
长期股权投资	-	(408,812,998.14)
预付款项	-	15,419,640.00
合计	(449,818,225.19)	(3,513,507,598.39)

50 信用减值损失

	2022 年	2021 年
应收账款	(146,033,469.44)	(44,326,474.00)
其他应收款	(244,900,639.04)	(183,818,574.13)
其他非流动资产	(90,981,530.18)	(52,343,189.40)
合计	(481,915,638.66)	(280,488,237.53)

51 营业外收入

	2022 年	2021 年	计入当年非经常性 损益的金额
罚款收入	414,290,732.43	298,124,487.60	414,290,732.43
没收订金及违约金收入	357,690,252.01	297,192,857.82	357,690,252.01
其他	530,071,186.60	552,773,592.37	530,071,186.60
合计	1,302,052,171.04	1,148,090,937.79	1,302,052,171.04

52 营业外支出

	2022 年	2021 年	计入当年非经常性 损益的金额
对外捐赠	148,114,337.73	285,000,000.00	148,114,337.73
其他	774,688,076.22	1,171,456,972.09	774,688,076.22
合计	922,802,413.95	1,456,456,972.09	922,802,413.95

53 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2022 年	2021 年
当年所得税费用	17,817,190,930.31	19,880,202,662.80
其中：当年产生的所得税费用	17,657,525,073.64	19,909,753,054.17
汇算清缴差异调整	159,665,856.67	(29,550,391.37)
递延所得税费用	(2,981,914,818.82)	(5,727,098,477.87)
合计	14,835,276,111.49	14,153,104,184.93

递延所得税费用分析如下：

	2022 年	2021 年
减值准备	(15,931,504.68)	218,220,859.43
预提成本	(136,150,396.47)	(170,285,872.29)
土地增值税清算准备	507,134,892.86	(1,772,463,846.73)
可弥补亏损	(3,240,677,410.15)	(3,092,345,519.90)
收购公司公允价值变动	(137,472,699.80)	(47,030,158.72)
未实现内部交易利润	11,314,795.73	(44,379,543.15)
代扣代缴所得税	(12,106,230.65)	50,572,473.74
其他	41,973,734.34	(869,386,870.25)
合计	(2,981,914,818.82)	(5,727,098,477.87)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2022 年	2021 年
税前利润	52,386,185,416.63	52,222,631,202.95
按法定税率计算的所得税费用	12,697,477,769.13	12,997,392,010.95
非应税收入	(10,420,945.24)	(1,236,883,062.96)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,488,966,650.26	2,388,043,993.33
本年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和 其他可抵扣暂时性差异	347,337,422.22	1,556,186,751.52
使用 / 确认前期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损和其他可抵扣暂时性差异	(847,750,641.55)	(1,522,085,116.54)
以前年度汇算清缴差异	159,665,856.67	(29,550,391.37)
本年所得税费用	14,835,276,111.49	14,153,104,184.93

54 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2022 年	2021 年
归属于本公司普通股股东的合并净利润	22,617,778,516.45	22,524,033,383.22
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,593,943,319.17	11,620,282,592.33
基本每股收益 (元 / 股)	1.95	1.94

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：

	2022 年	2021 年
年初已发行在外普通股股数	11,625,383,375.00	11,617,732,201.00
本年增发普通股的影响	5,326,096.00	2,550,391.33
库存股加权平均数	(36,766,151.83)	-
年末普通股的加权平均数	11,593,943,319.17	11,620,282,592.33

55 利润表补充资料

	2022 年	2021 年
营业收入	503,838,367,358.76	452,797,773,974.14
投资收益	4,093,678,038.58	6,614,274,942.27
减：存货变动	377,398,082,654.56	336,485,247,352.72
税金及附加	24,394,222,455.48	21,055,864,899.95
职工薪酬费用	20,417,991,576.03	17,121,340,897.21
折旧和摊销费用	9,299,962,163.91	8,063,319,986.63
财务费用	2,615,174,791.68	4,383,823,853.73
其他净费用	21,799,676,096.14	19,771,454,688.92
营业利润	52,006,935,659.54	52,530,997,237.25

56 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

	2022 年	2021 年
按政策允许收取的购房诚意金	4,231,303,530.31	4,028,416,760.71
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	37,906,671,607.57	16,136,789,474.30
合计	42,137,975,137.88	20,165,206,235.01

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

	2022 年	2021 年
简化处理方法所支付的租金	201,612,341.67	166,144,524.90
支付的各种保证金、押金	4,322,178,566.33	4,292,393,624.75
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	33,865,807,821.05	36,342,191,829.33
合计	38,389,598,729.05	40,800,729,978.98

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

	2022 年	2021 年
收到银行利息	2,532,053,941.16	4,424,508,959.71
收回理财产品	2,444,785.55	150,523,607.03
从“取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、57(3)注 1)	389,593,100.15	1,324,785,252.87
合计	2,924,091,826.86	5,899,817,819.61

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

	2022 年	2021 年
其他资本性支出	251,635,364.19	208,446,559.02
从“处置子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、57(3)注 2)	186,097,669.13	388,180,267.21
合计	437,733,033.32	596,626,826.23

(5) 本集团其他与筹资活动相关的现金包含支付的租金以及按合同约定收到的交易对手折价支付或代为支付的款项。

57 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2022 年	2021 年
净利润	37,550,909,305.14	38,069,527,018.02
加：资产减值损失	449,818,225.19	3,513,507,598.39
信用减值损失	481,915,638.66	280,488,237.53
固定资产及投资性房地产的折旧	3,585,086,826.96	2,961,847,784.18
无形资产及长期待摊费用摊销	3,359,318,621.89	2,520,156,436.72
使用权资产折旧	2,355,556,715.06	2,581,315,765.73
处置固定资产的净收益	(12,758,542.64)	(19,241,176.11)
财务费用	2,615,174,791.68	4,383,823,853.73
投资收益	(4,093,678,038.58)	(6,614,274,942.27)
公允价值变动收益	(4,917,066.15)	(3,816,947.39)
递延所得税资产增加	(2,832,335,888.37)	(5,730,640,792.90)
递延所得税负债 (减少) / 增加	(149,578,930.45)	3,542,315.03
存货的减少 / (增加)	196,480,396,802.66	(38,303,883,646.02)
经营性应收项目的减少 / (增加)	4,432,582,267.29	(12,747,890,024.27)
经营性应付项目的 (减少) / 增加	(241,467,041,249.90)	13,218,699,467.83
经营活动产生的现金流量净额	2,750,449,478.44	4,113,160,948.20

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2022 年	2021 年
现金及现金等价物年末余额	134,424,670,312.49	140,708,459,264.40
减：现金及现金等价物年初余额	140,708,459,264.40	185,662,379,706.96
现金及现金等价物净减少额	(6,283,788,951.91)	(44,953,920,442.56)

(3) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2022 年	2021 年
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本年取得子公司及其他营业单位的价格	21,245,277,740.49	24,332,013,292.97
2. 本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和现金等价物	8,576,905,554.60	17,078,341,437.04
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,915,548,527.56	1,914,973,415.64
加：以前年度取得子公司于本年度支付的现金	1,722,580,703.66	754,636,917.34
3. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 1)	389,593,100.15	1,324,785,252.87
4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,773,530,830.85	17,242,790,191.61
5. 取得子公司的净资产	23,826,740,807.44	24,519,763,254.75
流动资产	61,209,028,488.90	59,029,906,111.44
非流动资产	13,473,523,712.56	5,701,432,874.09
流动负债	48,926,241,757.79	36,999,132,768.34
非流动负债	1,929,569,636.23	3,212,442,962.44
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	5,258,879,622.03	2,072,653,921.33
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金和现金等价物	1,367,158,608.66	1,657,507,253.37
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	377,690,895.40	464,981,138.45
加：以前年度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	463,839,463.90	2,029,406,088.96
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 2)	186,097,669.13	388,180,267.21
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,639,404,846.29	3,610,112,471.09
5. 处置子公司的净资产	7,110,117,175.83	1,211,212,444.32
流动资产	25,596,009,311.67	11,976,192,704.00
非流动资产	3,726,169,013.57	6,777,478,567.15
流动负债	19,958,582,199.11	15,641,605,587.54
非流动负债	2,253,478,950.30	1,900,853,239.29

注 1：本年所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

注 2：本年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“支付的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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	28,145,790.24	13,100,343.25
可随时用于支付的银行存款	133,442,872,009.88	139,898,806,268.50
可随时用于支付的其他货币资金	953,652,512.37	796,552,652.65
年末现金及现金等价物	134,424,670,312.49	140,708,459,264.40

58 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

59 套期

于 2022 年 12 月 31 日，本集团持有未到期的 CCS 账面金额为资产人民币 45,053,852.70 元和负债人民币 193,449,610.58 元 (2021 年 12 月 31 日：负债人民币 721,410,940.20 元)，对本集团外币债券的利息及本金进行互换，金额为美元 1,721,000,000.00 元，等值人民币 11,912,762,000.00 元 (2021 年 12 月 31 日：美元 1,871,000,000.00 元，等值人民币 11,929,121,800.00 元)。

截止 2022 年 12 月 31 日，符合套期会计要求的 CCS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的主要非同一控制下企业合并

	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	自购买日至 2022 年 12 月 31 日被购买方 (单位: 亿元)		
						收入	净利润	净现金流入
环山集团股份有限公司	人民币 22.27 亿元	100	现金收购	2022/1/8	取得控制权日	53.54	3.33	12.43

环山集团股份有限公司是于 2004 年 5 月 14 日在青岛市成立的公司，主要从事畜牧养殖及饲料生产销售。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	环山集团股份 有限公司
现金及权益性证券	2,226,954,787.62
合并成本合计	2,226,954,787.62
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	664,316,893.03
商誉	1,562,637,894.59

本年收购环山集团股份有限公司的对价由未来年度预测的利润水平确认，收购对价为等值人民币 22.27 亿元。环山集团股份有限公司商誉金额为人民币 15.63 亿元，形成原因主要为合并对价大于合并日取得可辨认净资产公允价值份额。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产和负债的情况

	环山集团股份 有限公司 公允价值
资产：	
流动资产	1,424,819,814.82
非流动资产	1,567,448,909.56
负债：	
流动负债	1,946,894,143.23
非流动负债	379,989,586.16
净资产	665,384,994.99
减：少数股东权益	1,068,101.96
取得的净资产	664,316,893.03

上述可辨认资产存在活跃市场的，根据活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场，但同类或类似资产存在活跃市场的，参照同类或类似资产的市场价格确定其公允价值；对同类或类似资产也不存在活跃市场的，则采用估值技术确定其公允价值。

上述可辨认负债按照应付金额或应付金额的现值作为其公允价值。

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并 (2021 年：无)。

3 处置子公司

本集团本年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丧失控制权的交易。

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年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。

本年新设立的主要子公司：

武汉万科祥盈科技服务有限公司	中山市万业房地产有限公司
海南万亦企业管理有限公司	潮州万巷更新资产运营有限责任公司
深圳市万翼数字技术有限公司	苏州万巷更新资产管理有限公司
贵阳万新建设有限公司	北京小泊置业服务有限公司
重庆万常璞企业管理咨询有限公司	重庆万郡璞企业管理咨询有限公司
重庆纽澜企业管理咨询有限公司	中山市万寓商业管理有限公司
昆明万纬昆华物流有限公司	常州泊寓商业管理有限公司
徐州万纬冷链物流有限公司	上海万纬昆华物流有限公司
义乌市万纬汇商冷链物流有限公司	大连万创咨询管理有限公司
黑龙江交投万纬企业管理有限责任公司	东北唯家(珠海横琴)房地产经纪有限公司
常州万雅房地产经纪有限公司	长春万欣房地产开发有限公司
海宁万乾盈置业有限公司	北京联万亨建筑科技有限公司
杭州万昕置业有限公司	北京朝新万高置业服务有限公司
杭州万堡置业有限公司	天津市万丽商业管理有限公司
杭州万庆置业有限公司	深圳市芦苇生态环境科技服务有限公司
杭州万建置业有限公司	武汉万物车都物业服务服务有限公司
杭州万萌置业有限公司	沈阳市万物德翔物业服务服务有限公司
杭州万羽置业有限公司	沈阳市万物泽萃物业服务服务有限公司
杭州万航置业有限公司	上海南滨江万梁物业服务服务有限公司
杭州万璞置业有限公司	北京乐工场梁行物业服务服务有限公司
南京溧珩装饰有限公司	中巍梁行(北京)物业服务服务有限公司
南京万浦运营管理有限公司	深圳市万物为家科技有限公司
南京万域运营管理有限公司	武汉万物恺德物业服务服务有限公司
南京裕珩置业有限公司	珠海市金湾区万昇物业服务服务有限公司
宁波万伟置业有限公司	香港誉鹰管理服务服务有限公司
阳光智博(福建)物业服务服务有限公司	宝鸡万芊荟萃商业管理有限公司
苏州工业园区大璟置业有限公司	红安阳光智博商业管理有限公司
徐州万航商业管理有限公司	厦门市安驿酒店有限公司
东莞市万筑城市建设管理有限公司	潍坊万悦物业服务服务有限公司
沈阳臻爱佳蓓健康护理服务有限公司	昆明朴寓房屋租赁有限公司
福州市阳泽房地产有限公司	中山市万科物业服务服务有限公司
福州市阳禾投资发展有限公司	惠州市万物沿海物业服务服务有限公司
海南万博房地产开发有限公司	深圳市罗万物业服务服务有限公司
三亚落笔洞商务服务有限公司	泉州市宏万物业服务服务有限公司
海南万兴房地产开发有限公司	吉林省中发万誉物业服务服务有限公司
南宁市长厢房地产有限公司	上海嘉万城置业有限公司

下述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本集团收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

本年通过收购方式增加的主要子公司：

成都万科南城置业有限公司	上海唯识房地产咨询有限公司
新双冷(青岛)物流有限公司	上海唯家房地产咨询有限公司
云南东盟国际农产品物流有限公司	龙信海泰置业(靖江)有限公司
湖南万泊冷链物流有限公司	无锡万成昀奕房地产有限公司
上海万粤食品加工有限公司	南光置业(珠海金湾)有限公司
北京三惠物流有限公司	南光锦湾(珠海)房地产有限公司
常州圣鑫置业有限公司	东莞市科峰房地产有限公司
上海及平实业有限公司	青岛万创合平商业发展有限公司
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	太原万科双城房地产开发有限公司
深国际前海商业发展(深圳)有限公司	福州滨海物业管理有限公司
大连美联房地产开发有限公司	首万誉业(上海)物业服务有限公司
江西日新物业管理有限公司	广州市华鸿物业管理有限公司
桂林市恒润物业服务有限公司	北京首万物业服务有限公司
长沙市星润物业服务有限公司	厦门联美万誉物业服务有限公司

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

本年因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

美洲联冠置业(深圳)有限公司	深圳市尚模发展有限公司
海宁万臻房地产开发有限公司	深圳市名爵房地产开发有限公司
杭州万淼置业有限公司	深圳市名爵投资发展有限公司
杭州钢园健康管理有限公司	America Champion Property Limited
青岛万宏置业有限公司	Lithium Real Estate (Jersey) Limited
深圳万仟实业发展有限公司	运城市智沃万兴物业服务有限公司
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	深圳市东方欣悦实业有限公司
东莞市万宸房地产有限公司	深圳市万物仓仓储有限公司
东莞市嘉万房地产有限公司	三亚落笔洞酒店管理有限公司
东莞市万威产业园有限公司	兆丰金(厦门)科技有限公司
上海万纬湘长供应链有限公司	

本年注销的主要子公司：

贵阳万科富中置业有限公司	沈阳万科泽运之辉置业有限公司
重庆产城科技有限公司	北京万邻教育咨询有限公司
陕西万万置地有限公司	沈阳万翔城企业管理有限公司
Wan Kang Industrial Investment Development Co., Limited	北京京睿祥龙文化有限公司
乌鲁木齐万经供应链管理有限公司	北京天长通快文化有限公司
柳州市万华供应链服务有限公司	北京林江台增文化有限公司
合肥瑞益鑫宸房地产投资有限公司	北京海数尼速文化有限公司
嘉兴万联房地产开发有限公司	北京龙山昌新文化有限公司
南京泊南商业管理有限公司	北京康瑞伟业文化有限公司
宁波江北万科置业有限公司	北京欣荣志成文化有限公司
上海坤畅投资管理有限公司	北京北域商业发展有限公司
上海库博投资管理有限公司	北京百昌弘文化有限公司
温州万昱置业有限公司	北京公星如益文化有限公司
无锡市莊晟房地产有限公司	北京广盛凯源文化有限公司
无锡市晨扬房地产有限公司	北京荣皇圣旺文化有限公司
无锡市嘉翎房地产有限公司	北京圣通长文化有限公司
无锡市均泰房地产有限公司	北京圣耀凯文化有限公司
无锡市尚耘房地产有限公司	北京欣辉耀文化有限公司
无锡市万玖房地产有限公司	保定万旭房地产开发有限公司
芜湖万聚市场经营管理有限公司	济南万兴源管理咨询有限公司
徐州万世置业有限公司	青岛万科大山房地产开发有限公司
扬州泊寓公寓管理有限公司	太原万科北城房地产开发有限公司
大连盈理置业有限公司	烟台共诚房地产开发有限公司
大连盈璐置业有限公司	广州博加信息科技有限公司
东莞市万轩房地产有限公司	欣光荟(厦门)品牌管理有限公司
东莞市万驿停车场管理有限公司	杭州小橘房产经纪有限公司
佛山市万瑶城市更新房地产有限公司	南京朴寓不动产服务有限公司
广州市正果文旅创意产业开发有限公司	中山市万琪实业有限公司
广州市万臻教育咨询有限公司	广州优嘉信息科技有限公司
湖南万销唯家房地产咨询有限公司	武汉慕名物业服务服务有限公司
福州市唯家房地产咨询有限公司	盛禾光(上海)品牌管理有限公司
广州市唯家房地产咨询有限公司	厦门智晟选信息科技有限公司
江苏慧晟选信息科技有限公司	厦门优晟选信息科技有限公司
杭州智晟选信息科技有限公司	厦门佳晟选信息科技有限公司
广州慧晟选信息科技有限公司	江苏如晟选信息科技有限公司

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——主要子公司

A 主要城市公司

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

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		
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	20,000	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

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		
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	19,000	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
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

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	1,178,469	50.92%	5.14%	56.06%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	56.06%	56.06%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	56.06%	56.06%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	56.06%	56.06%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	56.06%	56.06%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	56.06%	56.06%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	56.06%	56.06%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	50,000	-	56.06%	56.06%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	56.06%	56.06%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	56.06%	56.06%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	100,000	-	56.06%	56.06%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	56.06%	56.06%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	56.06%	56.06%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	100,000	-	56.06%	56.06%	设立
CWVS Holding Limited	香港	开曼群岛	商企物业管理服务、 设施物业管理服务	美元	1	-	36.44%	65%	增资入股
上海阳光智博生活服务集团有限公司	上海	上海	物业管理、商业综合体 管理服务	人民币	212,500	-	56.06%	56.06%	收购
福建伯恩物业集团有限公司	福州	福州	物业服务	人民币	62,100	-	56.06%	56.06%	收购

C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	港币	6,309,217	80%	20%	100%	设立
万科置业 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	1,100,000	-	100%	100%	设立
万科物流发展有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	35,968,000	75%	-	75%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	长租公寓	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
环山集团股份有限公司	青岛	青岛	养殖	人民币	127,334	-	99.33%	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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
处置少数股权	青岛万顺安投城市运营管理有限公司	2022 年 2 月	44.00%	51.00%
处置少数股权	兰州蓝晶房地产开发有限公司	2022 年 4 月	45.00%	54.00%
处置少数股权	深圳市万畅房地产开发有限公司	2022 年 6 月	20.00%	80.00%
处置少数股权	南京裕珩置业有限公司	2022 年 8 月	40.00%	60.00%
处置少数股权	苏州璟辉企业管理咨询有限公司	2022 年 8 月	28.27%	71.73%
处置少数股权	宁波万伟置业有限公司	2022 年 9 月	45.00%	55.00%
处置少数股权	重庆万常璞企业管理咨询有限公司	2022 年 9 月	40.00%	60.00%
处置少数股权	万物云空间科技服务股份有限公司	2022 年 9 月、 2022 年 10 月	6.83%	56.06%
收购少数股权	无锡市旭恒房地产有限公司	2022 年 1 月	25.00%	76.00%
收购少数股权	连江宏晟冷链物流有限公司	2022 年 2 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	西安万科南部置业有限公司	2022 年 4 月	15.00%	100.00%
收购少数股权	昆山万庄置业有限公司	2022 年 5 月	40.00%	100.00%
收购少数股权	江西万胜仓储服务有限公司	2022 年 5 月	30.00%	100.00%
收购少数股权	莆田市万科置业有限公司	2022 年 8 月	20.00%	100.00%
收购少数股权	莆田市万科汇置业有限公司	2022 年 8 月	8.75%	100.00%
收购少数股权	厦门东森信源置业有限公司	2022 年 7 月	3.00%	100.00%
收购少数股权	厦门佳德宏石置业有限公司	2022 年 7 月	2.00%	100.00%
收购少数股权	浙江华运信德房地产开发有限公司	2022 年 7 月	0.25%	100.00%
收购少数股权	南通新万房地产有限公司	2022 年 7 月	25.00%	100.00%
收购少数股权	长沙万科环球村置业有限公司	2022 年 9 月	5.00%	100.00%
收购少数股权	湖南湘诚壹佰置地有限公司	2022 年 9 月	5.00%	100.00%
收购少数股权	福建实达物业有限公司	2022 年 7 月	20.00%	56.06%
收购少数股权	中山市万福房地产开发有限公司	2022 年 12 月	29.00%	80.00%
收购少数股权	东莞市中天荟景实业投资有限公司	2022 年 12 月	40.00%	80.00%
收购少数股权	徐州万广企业管理服务有限公司	2022 年 12 月	30.00%	85.00%
收购少数股权	沈阳万科正明置业有限公司	2022 年 12 月	20.00%	70.00%
收购少数股权	沈阳万科远北置业有限公司	2022 年 12 月	40.00%	100.00%
收购少数股权	常州万翔房地产有限公司	2022 年 12 月	25.00%	100.00%

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目 880 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 167.16 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 164.45 亿元)；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响：

	万物云空间科技服务股份有限公司	南京裕珩置业有限公司	深圳市万畅房地产开发有限公司	宁波万伟置业有限公司	兰州蓝晶房地产开发有限公司
处置对价	5,621,646,713.67	880,000,000.00	832,629,600.00	709,650,000.00	364,825,665.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,029,833,532.63	880,000,000.00	832,629,600.00	709,650,000.00	364,825,665.00
差额调增资本公积	2,591,813,181.04	-	-	-	-

	昆山万庄置业有限公司	常州万翔房地产有限公司	徐州万广企业管理服务有限公司	南通新万房地产有限公司	无锡市旭恒房地产有限公司
购买成本	683,533,423.00	784,920,000.00	522,000,000.00	490,102,780.00	421,145,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	675,105,138.89	640,661,425.97	522,000,000.00	503,025,986.29	414,270,948.92
差额(调增)/调减资本公积	8,428,284.11	144,258,574.03	-	(12,923,206.29)	6,874,051.08

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	60,750,948,766.52	65,391,069,380.92
联营企业：		
- 不重要的联营企业	69,144,332,510.44	79,467,075,332.79
小计	129,895,281,276.96	144,858,144,713.71
减：减值准备	408,812,998.14	408,812,998.14
合计	129,486,468,278.82	144,449,331,715.57

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

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业：		
投资账面价值合计	60,750,948,766.52	65,391,069,380.92
	2022 年	2021 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	24,054,224.01	3,605,782,497.87
综合收益总额	24,054,224.01	3,605,782,497.87
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
联营企业：		
投资账面价值合计	68,735,519,512.30	79,058,262,334.65
	2022 年	2021 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净(亏损)/利润	(822,771,214.29)	1,282,946,191.68
- 其他综合收益	(7,381,451,332.83)	1,512,695,355.71
- 其他权益变动	-	(295,594,070.99)
综合收益及其他权益变动总额	(8,204,222,547.12)	2,500,047,476.40

(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 (2021 年 12 月 31 日：无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2021 年 12 月 31 日：无)。

八 与金融工具相关的风险

本集团在正常的生产经营过程中面临各种金融工具的风险，主要包括：利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

1 利率风险

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利率风险。

本集团于 2022 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具：				
短期借款	-	-	2.99% ~ 3.38%	1,137,813
长期借款 (包含一年内到期)	4.10% ~ 6.16%	3,453,200	4.45% ~ 6.16%	4,714,449
应付债券 (包含一年内到期)	2.56% ~ 5.35%	8,111,070	1.90% ~ 5.35%	5,544,817
合计		11,564,270		11,397,079
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 Hibor 基准利率的 浮动利率	411,909	基于 Hibor、LPR 基准 利率的浮动利率	303,437
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Hibor、LPR、 RFR 的 浮动利率	18,984,715	基于 Libor、Hibor、 SWAP、LPR 的浮动利率	14,660,756
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	449,702	基于 Libor 的浮动利率	414,861
合计		19,846,326		15,379,054

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2022 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 32,349 万元 (2021 年 12 月 31 日：减少约人民币 31,285 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年度估算的利息费用扣除资本化利息后的影响。2021 年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。

2 信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产和其他非流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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，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总额 9.04% (2021 年：9.28%)。

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、4 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、4 及附注十二、2(2) 披露。

有关应收账款、其他应收款和合同资产的具体信息，请参见附注五、4、附注五、6 和附注五、8 的相关披露。

3 流动性风险

本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

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。

	2022年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	228,919,566,689.01	264,316,101,097.42	57,850,203,894.14	65,963,014,033.65	96,057,118,000.65	44,445,765,168.98
应付债券(包含一年内到期的部分)	86,766,110,835.31	93,414,741,466.35	19,287,796,444.14	21,533,775,975.31	50,400,944,376.47	2,192,224,670.43
应付款项	415,302,914,208.64	415,503,261,360.84	407,794,431,032.37	7,708,830,328.47	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	24,024,278,498.08	31,955,508,930.65	2,638,268,867.34	2,674,932,182.04	7,902,984,027.12	18,739,323,854.15
其他非流动负债	1,124,157,247.17	1,267,742,176.74	-	1,013,664,827.49	-	254,077,349.25
合计	756,137,027,478.21	806,457,355,032.00	487,570,700,237.99	98,894,217,346.96	154,361,046,404.24	65,631,391,042.81

	2021年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	208,164,556,196.73	231,364,553,888.48	61,374,927,846.76	73,520,106,723.99	81,428,558,011.17	15,040,961,306.56
应付债券(包含一年内到期的部分)	59,596,779,059.97	65,081,843,741.85	7,352,811,410.23	13,865,992,791.82	29,078,588,067.39	14,784,451,472.41
应付款项	522,602,740,568.01	522,699,239,267.45	516,023,191,141.72	6,676,048,125.73	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	26,235,592,463.01	36,641,278,286.58	2,923,430,995.77	2,946,560,210.90	8,633,365,855.24	22,137,921,224.67
其他非流动负债	1,201,342,251.72	1,208,127,489.90	-	1,208,127,489.90	-	-
合计	817,801,010,539.44	856,995,042,674.26	587,674,361,394.48	98,216,835,342.34	119,140,511,933.80	51,963,334,003.64

4 汇率风险

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。

- (i) 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。外币报表折算差额及采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的美元借款和美元应付债券未包括在内。

	2022年12月31日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,653,368,475.94	11,444,616,590.49	518,620,594.12	460,223,915.22	605,500.27	5,082,024.32
长期借款	-	-	28,427,162,900.61	25,226,264,358.00	88,380,000.00	741,782,178.00
其他应付款	8,510,421.74	58,909,139.31	348,347,697.49	309,123,746.75	1,350,000.00	11,330,685.00
应付债券	1,222,748,996.75	8,463,868,555.47	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(18,922,853.98)	(130,983,995.25)	-	-	-	-
其他应收款	(138,606,657.61)	(959,435,283.98)	(3,025,756.25)	(2,685,056.10)	-	-
货币资金	(1,068,852,478.05)	(7,398,596,853.06)	(1,045,638,929.49)	(927,899,986.03)	(3,432,237.30)	(28,807,110.88)
合计	1,658,245,904.79	11,478,378,152.98	28,245,466,506.48	25,065,026,977.84	86,903,262.97	729,387,776.44

	2021年12月31日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,368,354,803.15	8,724,356,553.92	9,878,445.34	8,074,641.22	23,569.39	202,840.53
长期借款	-	-	18,132,224,223.33	14,821,280,080.15	41,912,527.70	360,703,404.64
其他应付款	610,000.00	3,889,238.00	35,336,117.00	28,883,742.04	-	-
应付债券	2,688,225,786.66	17,139,589,970.59	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(13,444,562.52)	(85,719,841.72)	-	-	-	-
其他应收款	(145,835,207.03)	(929,816,112.98)	(2,056,432.15)	(1,680,927.64)	(7,710.82)	(66,360.09)
货币资金	(911,804,070.14)	(5,813,480,390.43)	(418,097,647.65)	(341,753,017.19)	(347,814.25)	(2,993,324.22)
合计	2,986,106,750.12	19,038,819,417.38	17,757,284,705.87	14,514,804,518.58	41,580,572.02	357,846,560.86

(ii) 敏感性分析

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% (2021 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 36,697 万元 (2021 年：减少约人民币 35,026 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 36,697 万元 (2021 年：减少约人民币 35,026 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2021 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 729 万元 (2021 年：减少约人民币 361 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 729 万元 (2021 年：减少约人民币 361 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。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2021 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

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

2022 年 12 月 31 日				
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	18,142,344.65	18,142,344.65
衍生金融资产 (附注五、3)	-	45,053,852.70	-	45,053,852.70
其他非流动金融资产 (附注五、11)	2,724,917,446.05	-	1,152,590,687.92	3,877,508,133.97
其他权益工具投资 (附注五、10)	1,254,299,568.92	-	-	1,254,299,568.92
持续以公允价值计量的资产总额	3,979,217,014.97	45,053,852.70	1,170,733,032.57	5,195,003,900.24
交易性金融负债	-	-	(191,792,000.00)	(191,792,000.00)
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(193,449,610.58)	-	(193,449,610.58)
持续以公允价值计量的负债总额	-	(193,449,610.58)	(191,792,000.00)	(385,241,610.58)

2021 年 12 月 31 日				
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	20,587,130.20	20,587,130.20
其他非流动金融资产 (附注五、11)	4,155,635.25	-	1,036,983,190.82	1,041,138,826.07
其他权益工具投资 (附注五、10)	1,833,454,848.71	-	-	1,833,454,848.71
持续以公允价值计量的资产总额	1,837,610,483.96	-	1,057,570,321.02	2,895,180,804.98
交易性金融负债	-	-	(191,792,000.00)	(191,792,000.00)
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(721,410,940.20)	-	(721,410,940.20)
持续以公允价值计量的负债总额	-	(721,410,940.20)	(191,792,000.00)	(913,202,940.20)
持有待售资产	-	-	892,422,536.24	892,422,536.24
非持续以公允价值计量的资产	-	-	892,422,536.24	892,422,536.24

2022 年 12 月 31 日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2022 年 12 月 31 日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

2 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 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融资产和衍生金融负债为本集团与金融机构签订的多个 CCS，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，参考类似证券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。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融负债为本集团需支付的股权收购款或有对价，本集团根据收购条款及被收购标的预计净利润水平估算公允价值。

5 本集团截止 2022 年 12 月 31 日和 2021 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 关联方及关联交易

1 本公司无直接控股母公司。

2 本公司的子公司请参考附注七、1 的子公司情况。

3 除已在附注十、4 和 5 披露的联营、合营公司外，其他关联方情况如下：

其他关联方名称	关联关系
深圳市地铁集团有限公司	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
SCPG Holdings Co., Ltd.	本集团联营企业

4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方 关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司*	全资子公司	205,000.00	2022/4/28	2027/4/27	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒焱企业管理有限公司*	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	郑州荣望房地产开发有限公司	全资子公司	112,000.00	2022/12/13	2025/12/23	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	388,000.00	2022/11/24	2025/11/24	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(重庆)企业有限公司	全资子公司	580,000.00	2021/11/19	2036/11/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(新疆)企业有限公司	全资子公司	70,000.00	2022/1/25	2037/1/25	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	30,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	57,363.13	2020/6/17	2023/6/19	尚未到期
万科置业(香港)有限公司 Jublant Castle Limited	Wealth Hour Limited	控股子公司	124,958.12	2022/8/24	2023/8/24	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	697.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	411.18	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,740.45	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期

* 本集团为子公司、合营公司及联营公司所提供的担保中，除广州万科企业有限公司为广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司提供的为一项与复建安置房相关履约义务的担保以及北京万科企业有限公司为北京恒焱企业管理有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保外，其余均为与融资还款履约义务相关的担保。截至2022年12月31日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	3,890,608,591.32	2,165,623,535.37
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	3,353,259,662.85	1,599,789,062.60
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	3,115,157,601.29	2,490,151,554.30
海南万骏管理服务有限公司	联营企业	2,873,112,604.08	3,216,821,731.57
东莞市万宸房地产有限公司	联营企业	2,641,132,160.15	-
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	2,592,368,539.06	-
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	2,479,851,212.30	-
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	2,386,581,343.71	1,813,726,315.01
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	2,084,305,940.88	-
北京绿城银石置业有限公司	联营企业	1,972,958,069.08	1,800,000,000.00
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	1,967,130,808.32	2,043,065,090.66
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,259,409.17	1,650,614,589.66
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	1,573,885,315.58	-
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,523,602,400.00	1,523,602,400.00
印力商用置业有限公司	联营企业	1,433,694,018.63	961,035,000.00
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,135,270,516.36
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	898,379,779.95	675,156,400.55
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	896,939,612.24	930,192,608.71
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	889,496,978.89	319,788,252.75
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	659,711,072.18	-
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	615,314,547.17	233,520,589.17
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	544,271,024.27	433,133,164.27
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	453,954,516.36	487,008,433.67
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	447,775,158.87	723,203,871.72
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	428,385,582.20	529,986,195.12
上海重万置业有限公司	联营企业	375,398,766.33	381,595,770.67
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	371,414,117.80	1,012,306,367.19
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	353,854,692.52	436,513,938.36
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	347,846,311.30	-
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	337,923,721.71	548,914,827.60
Vanlink Company Limited	联营企业	326,785,078.04	353,449,152.48
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	325,850,118.65	-
Radiant Crystal Limited	联营企业	293,553,719.24	70,345,859.14
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	255,415,444.93	134,957,950.85
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	254,054,887.11	214,958,593.56
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	230,000,000.00

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	223,251,034.54	227,808,082.50
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	204,699,396.35	206,489,992.90
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	175,515,673.42	181,107,454.61
合肥科辰地产有限公司	联营企业	161,334,252.12	-
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	151,060,921.53	165,099,995.17
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	145,735,534.74	146,031,438.26
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	145,670,223.08	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	142,869,564.21	125,827,322.10
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	136,571,369.86	173,622,913.87
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,142,500.07	116,144,293.52
温州万印置业有限公司	联营企业	115,239,398.90	-
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	109,888,633.26	307,486,515.05
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	104,073,410.52	-
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	92,607,163.06	228,008,775.31
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	89,975,061.03	100,615,865.93
江西启创置业有限公司	联营企业	77,140,096.83	102,559,810.50
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	75,790,000.00	70,340,000.00
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	64,370,427.82	51,980,334.37
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	60,771,255.89	66,220,242.55
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	57,789,323.53	57,988,373.08
东莞市嘉万房地产有限公司	联营企业	57,274,605.31	-
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	56,481,902.40	47,521,902.40
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	56,234,639.20	64,370,675.06
重庆万滨置业有限公司	联营企业	53,840,399.91	29,693,708.99
重庆招科置业有限公司	联营企业	53,395,912.55	-
南昌联交科置业有限公司	联营企业	52,842,379.32	-
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	46,291,045.56	13,287,230.93
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	46,080,000.00	-
成都锦成行物流有限公司	联营企业	44,764,526.35	72,558,250.06
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	41,222,788.43	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	33,227,017.97	32,944,669.97
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	32,986,216.62	-
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	31,061,140.81	31,937,221.77
南昌洪科置业有限公司	联营企业	28,534,310.19	58,411,404.53
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	27,301,756.10	28,617,374.57
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	24,599,282.19	-
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	24,192,228.94	29,148,267.20
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	21,497,502.45	30,484,345.81
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	20,483,745.28	6,319,870.18
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	14,392,385.21	2,648,900.25
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	13,748,115.27	21,786,557.78

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	13,450,258.94	-
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
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	11,779,688.95	25,297,220.30
福州安景房地产有限公司	联营企业	10,405,328.44	14,252,193.11
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	10,022,341.12	3,196,573.49
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	9,786,083.22	8,869,735.55
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	8,782,940.57	3,746,825.17
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	8,620,479.54	6,766,333.57
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	8,545,430.41	10,357,943.17
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	7,760,596.27	1,834,188.38
珠海市万科娑石房地产开发有限公司	联营企业	7,696,633.14	7,696,657.39
广州万墩仓储有限公司	联营企业	7,668,107.23	5,980,014.27
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	7,462,906.10	5,050,685.68
昆明万钰物流有限公司	联营企业	7,434,259.64	6,216,657.69
上海上房现代物流有限公司	联营企业	7,350,565.38	4,589,912.55
西宁市灿实业有限公司	联营企业	7,148,824.32	-
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	6,927,026.39	6,346,900.64
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	6,622,547.44	7,065,140.31
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	6,078,155.24	2,165,822.00
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	6,000,998.20	4,271,536.87
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	5,931,961.85	6,073,223.60
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	5,577,622.51	-
海宁万普仓储有限公司	联营企业	5,492,114.06	9,005,443.55
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	4,918,285.74	36,250,000.00
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	4,860,932.78	-
昆明万昆物流有限公司	联营企业	4,606,811.35	-
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	4,413,885.40	4,374,511.72
厦门市集美区金城华府梅沙幼儿园	联营企业	4,381,733.11	-
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	4,197,207.98	3,395,741.80
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	4,130,541.80	6,889,528.02
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	4,103,274.46	3,115,535.00
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	4,000,071.26	-
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	3,988,411.88	3,575,692.96
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	2,876,355.69	-
东莞市万亨房地产有限公司	联营企业	2,341,580.64	-
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	2,295,682.79	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	2,088,953.90	11,421,518.63
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	1,959,215.17	1,147,580.03
杭州瑞诚兴联置业有限公司	联营企业的子公司	1,518,262.34	2,236,550,578.30
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	1,493,750.38	1,189,246.80
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	1,407,937.37	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
佛山市顺德区云智慧城市资源经营管理有限公司	联营企业	1,182,370.09	3,913.03
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	1,122,110.97	-
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	1,069,316.09	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,063,895.36	-
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,041,023.37	1,040,524.11
深圳市印力物业服务有限公司	联营企业的子公司	1,029,873.87	-
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	1,015,793.56	664,999.26
台州市心海万物城市运营服务有限公司	联营企业	976,776.17	-
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	817,457.71	5,280,460.11
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	813,088.91	902,485.09
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	811,714.81	-
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	764,176.04	1,439,306.21
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	706,740.42	510,002.10
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	614,643.54	-
湖北联投城市资源经营管理有限公司	联营企业	602,628.19	179,540.51
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	521,381.14	1,130,271.73
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	506,597.35	-
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	493,075.63	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	440,443.61	382,817.49
合肥庐阳城市资源经营管理有限公司	联营企业	424,123.39	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	405,756.96	-
山东华艺置业有限公司	联营企业	319,508.00	-
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	308,861.74	-
佛山市南海万联城市资源经营管理有限公司	联营企业	307,431.55	-
福州武夷万融物业服务有限公司	联营企业	292,539.75	233,811.59
福讯信息技术有限公司	联营企业	257,185.38	247,736.50
廊坊市御安人力资源服务有限公司	联营企业的子公司	251,029.28	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	229,532.31	189,471.21
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	215,997.56	265,901.64
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	202,648.50	30,254,370.75
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	156,749.80	149,500.89
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	120,291.88	-
上海印铭企业管理有限公司	联营企业	107,322.37	-
福州市新晋城市资源经营管理有限公司	联营企业	82,650.69	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	75,800.00	25,800.00
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	62,132.35	-
上海万纬相长供应链有限公司	联营企业	46,208.16	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	44,999.73	-
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	41,276.40	-

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
成都欢购商业管理有限公司	联营企业	40,452.09	-
太原万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	36,897.80	-
珠海市乾元晟物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	36,208.15	-
汕尾市善城万物城市资源经营管理有限公司	联营企业	25,797.60	-
南宁高新技术产业开发区星都荟梅沙幼儿园	联营企业	15,845.00	-
上海万朗商务咨询有限公司	联营企业	5,000.00	5,000.00
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,836.33	4,454.83
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	4,426.19	355,511.69
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	2,408.15	3,081,200.00
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	2,400.00	-
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	510.00	510.00
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	22.54	22.54
无锡万成的奕房地产有限公司	子公司*1	-	5,844,153,891.09
深圳市云上筑建筑有限公司	子公司*1	-	4,627,703,310.02
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	-	1,081,781,064.43
佛山华标房地产开发有限公司	其他*2	-	544,320,128.04
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	-	265,454,455.57
青岛万创合平商业发展有限公司	子公司*1	-	126,441,576.62
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	-	95,538,109.12
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	-	55,160,087.41
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业的子公司	-	54,034,200.00
宁波航万置业有限公司	联营企业	-	52,881,478.33
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	-	39,798,482.25
珠海万厚达美企业管理有限公司	联营企业的子公司	-	28,854,334.74
首万誉业(上海)物业服务有限公司	子公司*1	-	26,542,165.56
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	-	15,150,000.00
北京首万物业服务有限公司	子公司*1	-	9,328,840.56
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	-	7,815,464.70
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	-	3,258,759.78
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	2,393,955.08
维斯特(福建)物业服务有限公司	其他*2	-	1,635,403.68
贵阳聚万生活商业发展有限公司	子公司*1	-	693,764.33
Richford Trading Limited	联营企业	-	532,937.50
南通东升置业有限公司	联营企业	-	260,511.40
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	-	125,038.80
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	-	25,042.70
上海碧行房地产开发有限公司	联营企业	-	6,403.20
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	-	4,217.17
安徽省御安保安服务有限公司	联营企业的子公司	-	2,516.09
珠海市圳垚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	1,000.00
小计		49,744,065,592.94	46,566,498,660.66

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州市溪榭房地产有限公司	合营企业的子公司	7,060,090,312.14	7,064,437,008.78
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	5,492,926,719.65	3,365,665,237.50
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	4,495,077,828.18	3,183,102,725.50
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	4,316,194,267.24	944,256,681.39
中投发展有限责任公司	合营企业	3,966,883,770.09	2,601,510,390.70
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	3,885,754,232.90	4,371,941,572.31
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	3,697,965,703.24	549,798,298.79
中航万科有限公司	合营企业	3,633,053,435.96	1,494,045,521.59
深圳市安万置业有限公司	合营企业	3,629,291,789.76	-
福州市万骏置业有限公司	合营企业	3,570,113,962.57	-
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	2,972,724,516.05	1,873,153,546.46
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	2,817,432,184.87	1,718,661,646.11
绍兴锦晨置业有限公司	合营企业的子公司	2,532,867,725.66	2,532,264,005.86
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	2,432,161,874.27	2,707,162,104.01
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	2,392,185,184.64	-
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	2,303,376,395.98	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	2,151,993,207.65	1,372,605,575.09
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	2,132,563,575.41	2,132,557,557.56
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,077,902,658.78	2,226,917,755.42
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	1,816,660,889.27	771,519,246.50
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	1,717,711,860.51	1,291,593,860.40
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	合营企业	1,593,248,518.56	-
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	1,403,334,807.47	354,596,989.71
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,020,417,075.29	845,375,607.24
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,341,207,352.87	1,303,972,099.32
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,200,131,876.07	1,155,886,424.28
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	1,169,629,094.76	1,161,736,721.74
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,126,345,664.49	1,097,366,746.58
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	867,531,731.72	1,280,945,149.79
绍兴锦池置业有限公司	合营企业的子公司	982,744,320.24	1,630,960,265.78
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	863,353,331.46	1,164,501,561.78
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	848,917,938.14	567,910,046.04
北京五和万科置业有限公司	合营企业	827,890,905.23	2,182,665,663.29
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	796,869,534.68	2,303,460,090.10
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	786,188,868.23	-
上海北万置业有限公司	合营企业	673,141,370.83	-
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	649,918,555.38	625,042,449.68
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	643,305,951.42	-
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	630,469,796.34	609,520,856.00
上海万筠房地产有限公司	合营企业	613,794,751.40	591,465,964.53
温州万誉置业有限公司	合营企业	600,274,400.58	599,593,883.52

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	591,153,108.58	609,524,816.45
杭州锦业置业有限公司	合营企业	583,029,211.22	2,924,660,735.14
北京万越辉置业有限公司	合营企业	576,148,595.64	639,801,467.38
上海万忞企业管理有限公司	合营企业	550,779,375.74	382,588,808.08
济南碧岑置业有限公司	合营企业	208,345,528.49	442,675,678.49
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	491,754,351.87	501,401,066.23
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	483,031,083.13	752,103,254.00
610 Lexington Venture LP	合营企业	465,505,381.38	373,601,165.28
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	444,001,694.00
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	389,000,000.00	440,000,000.00
Wkland Investment II Limited	合营企业	383,652,714.89	513,922,578.83
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	381,630,062.09	359,938,682.19
宁波万霞置业有限公司	合营企业	373,047,088.67	370,405,798.07
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	363,677,111.56	-
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	358,610,162.00	343,490,559.12
Champion Estate (HK) Limited	合营企业	349,108,391.00	
大连万腾置业有限公司	合营企业	336,937,722.04	608,848,353.66
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	334,635,766.23	35,693,160.10
VX Corell Holding Ltd	合营企业	333,730,707.66	336,643,691.07
宁波万栖置业有限公司	合营企业	330,414,036.07	336,900,332.14
天津万安才智置业有限公司	合营企业	308,545,265.06	253,004,966.94
宁波万投置业有限公司	合营企业	301,229,189.08	670,814,162.76
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	291,918,215.68	303,786,922.00
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	280,428,030.00	280,428,030.00
China Logistics Platform I Limited	合营企业	273,004,744.47	251,462,532.47
上海万睿房地产有限公司	合营企业	249,301,467.26	98,434,352.24
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
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	235,495,699.15	235,495,699.15
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	232,397,129.02	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	230,690,545.32	406,638,531.41
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	227,538,615.44	233,244,511.69
Ascent Win Limited	合营企业	224,944,360.81	224,935,799.92
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.83	219,180,854.80
天万投资控股有限公司	合营企业	218,782,468.75	155,140,458.21
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	188,490,690.11	188,490,690.11
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	176,487,740.97	48,611,177.01
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	166,143,421.46	164,207,965.10
成都乐活康养健康管理咨询有限公司	合营企业	164,781,439.75	97,976,612.76
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	161,691,014.83	-
上海万库投资管理有限公司	合营企业	152,481,082.80	152,481,091.15
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	150,896,343.92	107,125,040.70

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	148,920,000.00	210,120,000.00
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	合营企业	144,051,468.53	-
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	140,378,257.00	163,974,489.73
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	140,081,077.92	146,092,401.43
珠海东万元鲲企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	135,188,491.07	-
Wool wich JV Sarl	合营企业	129,718,382.10	126,504,156.76
徐州彭家置业有限公司	合营企业	128,153,885.77	306,590,475.65
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	127,685,190.67	127,885,190.67
北京国万置业有限公司	合营企业	125,486,538.40	121,999,847.55
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	120,675,000.00
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	118,836,442.27	117,791,769.81
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	111,752,081.67	119,597,669.10
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	111,295,963.21	131,522,173.98
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	101,029,741.23	-
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	83,559,575.61	187,525,148.98
上海万碧房地产有限公司	合营企业	77,541,861.98	95,713,408.92
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	76,745,859.32	-
上海万至镭企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	76,501,000.00
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	57,560,686.40	45,758,052.71
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	56,716,051.84	8,322,542.46
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	53,175,765.93	-
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	53,070,767.41	13,847,900.18
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	52,895,952.82	74,975,320.58
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	51,532,315.11	-
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	50,677,206.21	101,965,669.06
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,063,179.09	50,064,719.04
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	48,628,213.65	99,495,185.02
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	45,945,422.27	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	43,103,486.98	64,077,660.26
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	42,500,000.00	-
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	39,101,564.47	-
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	37,877,492.51	35,295,857.78
通用地产重庆有限公司	合营企业	34,726,393.98	-
重庆荣港物流有限公司	合营企业	34,224,678.96	16,069,411.85
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	31,667,768.79	2,003,033,231.21
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	29,463,478.83	-
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	29,139,401.69	27,010,383.10
杭州万照置业有限公司	合营企业	28,455,236.84	28,157,773.76
青岛昌明置业有限公司	合营企业	26,604,630.67	234,466,688.38
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	25,130,371.11	16,362,230.01
武汉金万置业有限公司	合营企业	21,496,614.99	90,197,604.56

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
温州万祯置业有限公司	合营企业	21,490,748.58	3,181,927.46
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	20,949,943.71	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	20,625,702.89	19,752,397.14
杭州万晨置业有限公司	合营企业	20,354,454.53	16,826,234.22
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	20,270,000.00	20,270,000.00
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	18,986,157.63	19,361,713.67
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	17,791,743.21	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	15,282,777.45	27,690,835.99
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	14,765,516.27	15,004,734.46
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	14,258,263.88	1,338,034.85
郑州万科华赋教育科技有限公司	合营企业	13,965,000.00	-
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	8,828,341.92	4,605,643.07
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	8,061,823.56	-
天津万疆置业有限公司	合营企业	7,974,904.17	149,183,357.68
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	7,252,262.67	7,252,262.67
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	7,158,523.13	7,158,523.13
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	6,613,644.66	5,609,911.50
宁波天筑置业有限公司	合营企业	6,496,750.00	6,496,750.00
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	6,362,574.92	-
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,613,478.75	5,174,151.53
杭州万东仓储有限公司	合营企业	5,589,019.01	2,646,148.86
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	5,577,223.94	4,768,378.06
上海恺熠置业有限公司	合营企业	5,537,238.95	5,722,428.72
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	5,395,960.02	147,585,947.86
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	4,971,812.51	2,352,336.00
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	4,712,725.50	11,204,801.43
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	4,245,551.20	703,632.46
万创置业(上海)有限公司	合营企业	4,172,023.17	-
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	4,078,341.48	3,937,958.66
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	3,342,602.91	269,150.72
温州万享置业有限公司	合营企业	3,070,629.83	10,500,872.08
泉州东海万誉物业服务有限公司	合营企业	2,746,207.78	1,226,543.78
南昌万坤置业有限公司	合营企业	2,553,333.03	-
宁波前程供应链有限公司	合营企业	2,454,083.00	4,341,355.24
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	2,351,391.76	1,026,189.35
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	2,265,223.26	1,719,020.02
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	2,262,029.83	5,858,507.51
华万健康产业发展有限公司	合营企业	2,187,272.36	2,418,615.76
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	2,052,396.15	156,469,142.85
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	2,018,187.68	1,510,773.63
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	1,987,018.50	1,722,847.42

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,926,576.90	-
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	1,879,620.85	11,697.11
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	1,869,562.65	1,906,149.13
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	219,437.02	2,708,827.24
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	1,689,564.68	-
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	1,689,531.00	1,543,463.81
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	1,686,411.77	-
天津华康物流有限公司	合营企业	1,611,194.98	1,318,879.95
昆明海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,451,052.11	1,242,885.00
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	1,341,608.20	1,222,479.55
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	1,339,393.33	515,258.73
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	1,305,052.75	3,209,688.24
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	864,520.47	337,390.16
苏州市吴江区城科物业服务服务有限公司	合营企业	858,995.77	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	736,334.53	2,110,289.91
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	680,181.33	674,151.35
廊坊临空城市资源经营管理有限公司	合营企业	663,219.14	-
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	636,767.68	47,905.16
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	合营企业	519,082.60	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	503,578.19	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	332,630.46	333,912.23
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	320,000.00	320,000.00
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	279,665.09	-
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	202,242.84	37,849.30
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	197,704.93	199,477.58
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	187,024.25	143,889.25
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte.Ltd.	合营企业	179,787.94	154,112.15
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	153,405.23	153,404.66
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	128,391.94	-
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	117,098.06	112,856.62
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	109,009.50	300.00
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	81,481.38	22,660.64
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	72,122.64	49,194.99
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	70,822.63	-
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	合营企业	58,441.45	-
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	56,227.36	629,252.18
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	54,446.17	50,151.34
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	48,618.57	594.11
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	46,816.16	46,841.87
Bountiful Time Limited	合营企业	44,165.58	31,130.70

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	40,488.29	38,495.18
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	33,660.69	43,010.69
VAW Eurasian ReFund LP	合营企业	27,049.10	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	23,721.88	-
VAW Investment Holding Limited	合营企业	22,945.71	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	18,343.00	18,343.00
VAW Eurasian Capital GP Limited	合营企业	16,767.86	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	10,451.46	11,000.00
杭州元亦置业有限公司	合营企业的子公司	10,100.00	-
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,802.30	5,802.30
TREASURE MEGA CORPORATION LIMITED	合营企业	4,725.40	-
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	4,149.48	3,822.16
VX Logistics I Holding Limited	合营企业	4,149.48	3,822.16
VX Logistics V Holding Limited	合营企业	4,149.48	3,822.16
VX Logistics X (BVI) Holding Ltd	合营企业	4,149.48	3,822.16
北京海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	3,837.00	3,837.00
福州市仓山区城市资源经营管理有限公司	合营企业	2,002.02	-
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,106.00	1,106.00
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	288.00	288.00
Ocean Rainbow Limited	合营企业	221.84	204.35
北京宁坤房地产开发有限责任公司	合营企业	19.21	1,500,000,000.00
杭州富阳永腾置业有限公司	合营企业的子公司	10.00	-
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	子公司*1	-	4,220,842,791.44
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	子公司*1	-	3,948,959,708.33
成都万科南城置业有限公司	子公司*1	-	808,349,530.33
河南省多乐置业有限公司	合营企业	-	655,882,754.65
杭州南璟置业有限公司	合营企业	-	448,162,680.35
济南安城实业投资有限公司	合营企业	-	286,467,066.71
贵阳聚万都荟商业发展有限公司	子公司*1	-	278,600,000.00
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	-	255,703,840.86
太原万科双城房地产开发有限公司	子公司*1	-	233,829,856.02
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	-	125,305,776.98
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	112,367,950.07
福州市万思置业有限公司	合营企业	-	105,119,435.42
Quasi Rich Limited	合营企业	-	97,188,769.31
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	-	92,509,791.00
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	-	91,764,238.58
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	-	50,791,865.74
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	-	25,582,071.71

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	-	20,251,000.00
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	-	5,419,790.39
宁波镇海开元和雅置业有限公司	其他*2	-	1,821,647.65
天津市迪万投资有限公司	合营企业	-	1,253,722.12
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	-	1,137,276.13
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	-	368,662.69
广州市万长电子科技有限公司	其他*2	-	249,157.80
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	-	186,044.16
成都轨道万科物业有限公司	子公司*1	-	10,107.15
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	-	1,031.97
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	-	100.00
小计		104,158,174,342.16	91,445,163,002.30
合计		153,902,239,935.10	138,011,661,662.96

本年对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 1,481,977,674.12 元 (2021 年：人民币 1,305,891,577.94 元)。

应付关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	3,025,528,219.12	-
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	2,690,503,965.36	124,969,392.25
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,858,118,606.92	1,979,779,366.85
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,231,999,133.19	1,226,791,582.01
深圳市四达实业发展有限公司	联营企业	1,135,652,173.92	-
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	905,486,648.88	-
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	800,528,794.94	791,325,466.94
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	687,634,203.98	748,688,002.92
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	644,410,305.46	680,339,303.27
重庆科锦置业有限公司	联营企业	585,039,489.29	611,648,433.09
南京华侨城置地有限公司	联营企业	569,964,996.89	569,964,996.89
中房万科实业有限公司	联营企业	524,697,444.01	267,062,309.35
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业的子公司	499,652,094.49	-
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	488,719,886.65	476,504,751.29
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	438,679,090.59	227,808,372.12
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	390,986,939.75	390,986,939.75
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	374,269,211.28	398,464,066.80
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	352,130,251.88	356,045,231.88
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	305,867,921.02	188,586,314.78
杭州锦和置业有限公司	联营企业	298,456,660.98	356,606,921.62
南京荟宏置业有限公司	联营企业	287,248,201.94	159,748,201.94

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	280,112,199.18	201,236,980.13
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	259,005,556.22	259,699,248.67
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	250,517,705.11	190,478,344.44
上海港万房地产有限公司	联营企业	242,060,240.93	243,018,789.78
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	235,671,088.97	281,226,706.02
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	225,554,205.48	202,936,213.60
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	194,048,202.99	193,484,590.75
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	181,319,744.91	183,077,794.93
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	178,535,401.65	-
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	174,000,000.00
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	168,355,684.33	326,491,034.14
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	164,103,389.55	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	156,049,394.50	213,925,148.85
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	144,225,097.30	1,903,994.71
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	137,390,942.05	211,793,836.04
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	135,040,622.61	131,849,294.62
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	131,288,400.00	123,788,400.00
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	129,693,643.19	120,595,661.04
Ultimate Vantage Limited	联营企业	119,990,240.95	87,113,897.14
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	117,000,000.00	132,000,000.00
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	116,782,572.51	21,428,870.87
深圳印力管理有限公司	联营企业	112,171,395.27	112,012,272.34
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	102,847,670.08	103,343,821.78
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	99,703,533.65	108,067,325.20
济南盛唐置业有限公司	联营企业	99,393,247.36	185,941,734.10
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	98,642,626.89	-
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	92,616,122.84	168,513,330.29
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	90,000,000.00	-
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	85,025,501.22	94,182,646.52
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	84,796,953.82	6,130,509.95
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	83,806,239.16	84,266,174.74
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	78,600,000.00	78,600,000.00
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,660,430.83	75,657,062.49
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	72,489,766.69	72,688,764.69
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	72,129,018.96	70,103,318.96
徐州苏科置业有限公司	联营企业	62,214,208.34	99,965,153.48
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	57,466,199.70	57,510,252.69
苏州恒万置地有限公司	联营企业	49,701,982.46	53,105,965.98
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	48,174,573.88	38,272,838.46
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	48,122,095.69	59,566,767.34
南通锦恒置业有限公司	联营企业	47,293,539.09	47,534,541.28

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	47,022,039.81	49,306,837.98
深圳前海基础设施投资基金管理有限公司	联营企业	45,000,000.00	-
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	44,037,523.25	5,567,135.10
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	43,706,933.06	42,498,593.84
宁波航万置业有限公司	联营企业	43,307,280.35	-
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	43,200,485.25	21.32
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	41,728,059.77	69,692,155.40
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	38,514,406.81	39,327,708.65
重庆云畔置业有限公司	联营企业	34,902,906.71	76,365,057.78
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	33,546,604.19	130,165,505.08
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	33,421,430.88	25,175,052.30
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	30,390,228.97	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	28,598,238.68	31,317,474.46
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	27,529,595.51	27,000,000.00
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	26,717,348.22	26,559,582.14
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	26,491,853.70	5,426,154.70
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
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	24,563,857.10	44,738,487.92
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	24,533,765.30	15,416,381.56
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	24,000,000.00	24,000,000.00
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	23,900,580.06	23,944,874.37
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	23,281,300.20	-
济南弘碧置业有限公司	联营企业	21,954,570.49	2,837,202.40
上海万狮置业有限公司	联营企业	20,593,924.88	14,240,758.07
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	19,847,431.00	185,897,431.00
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	19,682,476.11	-
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	18,040,159.16	18,246,258.78
Sherwood Development Pte Ltd	联营企业	15,486,600.00	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	14,840,840.14	20,878,768.57
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	14,190,963.93	14,190,963.89
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	13,891,057.45	13,858,405.36
Valliance Capital L.P.	联营企业	8,858,099.34	10,441,949.59
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	8,520,925.00	-
Richford Trading Limited	联营企业	8,341,563.68	-
温州万茂置业有限公司	联营企业	7,252,104.08	6,703,007.48
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	6,559,088.32	12,515,266.37
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	5,441,147.54	5,516,532.76
深圳市万正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00
广州科讯实业有限公司	联营企业	4,500,000.00	4,500,000.00
上海万舫航体育文化有限公司	联营企业	3,694,146.85	-
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,798,157.11	2,749,308.50

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,500,000.00	2,487,177.78
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	1,352,643.61	-
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	1,344,817.85	-
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	1,243,322.02	2,203,995.15
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	850,000.00	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	815,848.27	1,463,025.82
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	502,369.19	757,254.65
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	497,999.27	151,869.76
南通映尚置业有限公司	联营企业	441,403.15	-
南昌联万置业有限公司	联营企业	372,515.19	7,994,636.71
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	359,211.26	7,619,605.40
南宁市青秀区万科城南幼儿园	联营企业	260,174.90	-
济南城发乐居资产运营有限公司	联营企业	255,430.02	-
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	233,391.29	13,898,300.89
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	220,986.33	1,758,806.11
南京荣泰置业有限公司	联营企业	74,599.61	114,929.42
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	56,671.23	29,933,421.59
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	48,456.45	-
泉州汇隆商业管理有限公司	联营企业的子公司	39,110.66	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	32,032.29	31,782.82
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	31,096.53	8,698.03
漳州汇鑫商用置业有限公司	联营企业的子公司	29,942.03	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	28,445.72	28,345.00
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	16,901.50	1,183.00
天津欢购商业运营管理有限公司	联营企业	9,021.10	-
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,847.11	7,819.32
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	7,487.34	-
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	2,945.54	7,531.40
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	1,240.70	1,512.67
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	813.00	2,814.69
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	444.80	443.22
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	311.73	310.62
Vankic Investment (CaymanIslands) Ltd.	联营企业	276.87	255.03
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	209.55	208.80
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	82.17	81.89
深圳市德帆实业发展有限公司	联营企业的子公司	81.45	-
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	52.45	52.25
Gold Value Limited	联营企业	17.75	16.35
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	8.02	7.98
深圳市深国际联合置地有限公司	子公司*1	-	5,776,867,353.13
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	-	288,124,377.44

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
青岛合富锦城置业有限公司	其他*2	-	148,563,721.38
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	-	144,724,724.79
上海唯家房地产咨询有限公司	子公司*1	-	140,844,608.87
上海万御科技有限公司	联营企业的子公司	-	123,827,889.67
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	102,618,834.54
合肥万科瑞益地产有限公司	其他*2	-	98,109,862.76
重庆招科置业有限公司	联营企业	-	77,442,981.46
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	-	75,571,779.41
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	68,415,588.74
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	-	54,353,868.87
万科链家(北京)装饰有限公司	其他*2	-	53,162,742.89
宁波万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	48,822,501.33
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	48,595,620.74
南昌联交科置业有限公司	联营企业	-	47,428,731.79
山东华艺置业有限公司	联营企业	-	43,114,044.69
济南泰盛房地产开发有限公司	其他*2	-	38,104,276.65
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	-	32,672,778.44
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	-	27,214,458.59
珠海财富贸易有限公司	其他*2	-	26,890,723.95
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	-	23,904,831.61
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	17,220,518.07
Runway Operations LLC	子公司*1	-	16,123,936.59
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	13,299,733.38
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	-	13,228,046.91
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	10,506,376.34
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	-	6,370,400.32
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	-	4,649,088.36
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	-	4,233,172.09
浙江三和电梯有限公司	联营企业的子公司	-	2,813,104.70
珠海市乾元晟物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	2,598,875.20
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	-	2,545,432.95
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	-	2,355,863.96
福州万物御科技有限公司	联营企业的子公司	-	2,145,221.85
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	-	1,573,509.01
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	-	1,421,086.96
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	735,440.07
保利(长沙)西海岸置业有限公司	联营企业	-	724,023.65
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	-	666,453.62
泉州万物御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	580,305.33
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	-	571,570.59
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	-	483,475.40

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
昆明万昆物流有限公司	联营企业	-	427,154.48
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	-	394,307.72
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	-	365,656.17
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	-	201,612.21
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	-	198,040.00
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	-	119,640.14
江西唯家房地产咨询有限公司	其他*2	-	80,779.35
南通万物御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	56,660.88
南通锦隆置业有限公司	联营企业	-	54,431.22
南京伟万房地产开发有限公司	联营企业	-	20,000.00
小计		24,361,699,579.75	23,014,522,120.75
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,296,238,883.49	5,416,691,624.10
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,618,322,626.94	3,564,941,040.88
深圳礼达万圳投资有限公司	合营企业	1,352,796,732.27	-
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,285,740,504.79	1,366,193,687.76
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	1,174,474,774.41	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	957,734,233.23	410,528,918.77
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	829,547,673.71	1,097,291,031.20
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	825,203,254.90	1,020,100,000.00
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	820,269,347.82	720,821,863.72
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	760,033,594.72	759,994,435.79
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	578,339,642.52	399,046,961.49
温州万楷置业有限公司	合营企业	568,315,293.00	568,315,293.00
天津信科置业有限公司	合营企业	541,564,431.50	813,590,924.52
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	514,142,298.14	560,838,908.26
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	502,468,533.78	502,233,434.92
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	501,330,034.78	490,502,676.89
无锡国信置业有限公司	合营企业	497,074,040.03	827,445,563.91
武汉硅创置业有限公司	合营企业	486,144,270.12	755,095,680.95
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	455,541,041.22	384,370,220.35
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	434,727,159.53	-
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	432,953,151.56	-
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	373,331,848.28	445,567,743.53
大连万兴置业有限公司	合营企业	367,664,901.94	649,325,757.57
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	337,952,276.50	337,952,276.50
杭州万璟置业有限公司	合营企业	330,328,600.54	264,343,030.10
南京裕晟置业有限公司	合营企业	321,471,136.21	503,708,689.67
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	319,711,135.10	319,457,283.81
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	309,025,382.66	294,275,333.60
宁波万应置业有限公司	合营企业	306,528,831.92	303,796,188.63
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	304,750,619.35	19,004,265.19

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
宁波方悖房地产信息咨询有限公司	合营企业	303,133,078.61	287,868,621.61
成都万新置业有限公司	合营企业	301,426,037.73	309,828,546.77
西安雁顺置业有限公司	合营企业	300,976,087.58	335,652,621.56
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	295,762,862.80	297,256,227.89
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	292,707,187.85	348,603,851.42
苏州金晟硕丰投资中心(有限合伙)	合营企业	255,000,000.00	631,800,000.00
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	246,000,000.00	246,000,000.00
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	240,962,177.84	240,396,225.92
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	228,424,860.59	228,115,877.46
青岛万湖置业有限公司	合营企业	225,168,788.41	225,168,788.41
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	224,453,078.48	55,833,126.34
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,412,399.42	223,396,743.86
重庆星畔置业有限公司	合营企业	221,733,849.73	297,297,563.84
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	216,525,563.05	259,172,838.85
杭州南璟置业有限公司	合营企业	212,930,967.35	-
610 Lexington Development LLC	合营企业	201,838,335.52	179,133,625.38
上海乐都置业有限公司	合营企业	196,440,895.52	197,254,881.82
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	189,153,255.83	237,181,355.25
广州市启坤房地产开发有限公司	合营企业	187,802,545.27	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	183,367,533.45	194,576,856.67
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	179,010,586.98	245,208,421.16
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	176,431,591.70	149,021,652.59
成都润万置业有限公司	合营企业	173,140,103.06	393,843,328.97
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	172,583,182.21	240,661,801.99
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	164,930,668.12	181,403,187.54
杭州京科置业有限公司	合营企业	164,275,709.64	167,465,595.87
杭州融恒置业有限公司	合营企业	160,671,391.13	148,975,854.64
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	159,232,637.38	224,462,976.52
深圳市万三置业有限公司	合营企业的子公司	156,073,634.03	-
杭州元晗置业有限公司	合营企业的子公司	154,825,361.73	-
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	151,728,013.34	151,728,013.34
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	147,886,923.71	254,782,309.37
深圳市万汇云经营管理有限公司	合营企业	134,504,469.54	-
扬州万胜置业有限公司	合营企业	132,503,236.92	138,484,546.86
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	132,289,134.40	132,012,124.12
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	127,728,906.69	-
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	127,367,765.82	127,422,008.60
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	126,032,838.12	66,987,838.12
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	121,241,410.52	121,241,410.52
杭州万爵置业有限公司	合营企业	117,500,130.86	148,459,198.69
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	114,481,186.10	114,601,466.41

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	109,933,101.05	52,742,227.79
杭州富耀置业有限公司	合营企业	109,388,102.63	6,707,482.40
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	104,293,669.09	150,933,288.26
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	101,369,659.39	167,012,001.31
济南安城实业投资有限公司	合营企业	97,685,465.60	-
扬州万铭置业有限公司	合营企业	89,008,368.51	89,008,368.51
河南省多乐置业有限公司	合营企业	88,828,616.48	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	80,974,735.38	77,613,722.93
扬州启辉置业有限公司	合营企业	75,858,265.75	78,393,616.75
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	75,314,498.00	69,371,592.46
扬州万美置业有限公司	合营企业	72,767,549.01	42,476,800.00
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	70,737,450.04	-
南通申万置业有限公司	合营企业	70,465,040.14	198,734,633.89
南京荟合置业有限公司	合营企业	65,174,130.96	129,434,801.33
杭州万广置业有限公司	合营企业	63,709,791.32	63,709,367.16
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	62,108,900.69	293,102,080.32
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	61,819,512.52	48,957,583.50
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	60,592,963.66	59,877,650.71
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	60,042,594.36	59,624,363.10
中英街深港万商管理运营(深圳)有限公司	合营企业	60,000,000.00	-
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	60,000,000.00	-
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	59,885,235.00	60,000,000.00
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	59,734,453.13	112,729,072.92
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	57,690,877.07	-
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	57,191,074.54	78,145,164.69
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	49,642,470.00	49,642,470.00
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	49,000,000.00	49,000,000.00
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	48,684,680.02	213,235,874.40
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	48,138,300.56	49,923,688.96
济南万科众享置业有限公司	合营企业	46,956,429.61	251,097,243.68
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	46,240,347.00	6,240,347.00
深圳万通南头城市管理运营有限公司	合营企业	44,699,843.87	-
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	42,898,880.00	42,898,880.00
杭州万臻置业有限公司	合营企业	42,258,733.95	28,955,499.76
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,096,082.63	39,732,355.29
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	38,015,160.64	38,089,700.67
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	34,420,410.70	188,420,410.70
宁波天隆置业有限公司	合营企业	33,644,315.66	29,848,076.00

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
大连万城之光置业有限公司	合营企业	32,537,515.05	38,967,013.38
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	32,440,000.00	32,440,000.00
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	27,738,564.74	34,767,185.61
温州万瑞置业有限公司	合营企业	26,154,316.99	118,707,560.53
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	26,023,911.06	87,277,657.43
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	25,306,161.41	24,898,314.22
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	23,562,481.77	37,850,905.35
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	23,498,119.46	-
Eagle One Global Limited	合营企业	23,435,508.55	21,586,865.78
杭州万业置业有限公司	合营企业	22,813,017.08	27,703,885.26
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	20,465,905.02	-
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	19,092,609.80	-
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	18,780,735.07	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	17,546,277.88	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	16,583,314.26	39,786,001.73
杭州富临投资有限公司	合营企业	15,620,377.22	19,311,125.28
Sunshine Business Limited	合营企业	13,825,649.36	12,734,697.37
南京龙西置业有限公司	合营企业	13,080,164.72	23,648,006.42
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	12,813,362.84	16,000,000.00
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	12,754,923.58	2,873,602.93
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	8,491,525.41	4,173,819.85
温州万毅房地产有限公司	合营企业	8,010,305.81	35,335,863.76
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	6,714,179.51	1,353,839.78
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,656,948.05	6,826,841.60
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	6,469,038.01	6,469,038.01
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	6,013,343.33
北京六凯农业科技有限公司	合营企业	5,317,464.20	-
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,105,439.91	5,105,439.91
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	5,100,000.00	5,100,000.00
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	4,749,000.00	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	4,551,507.77	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	4,314,952.39	131,746,580.08
深圳礼达万江投资有限公司	合营企业	4,250,000.00	-
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	4,200,000.00	6,000,000.00
天津海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	3,579,036.40	36,886.36
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	3,312,527.87	-
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	3,306,184.09	-
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,101,224.35	3,101,224.35

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
南昌联颐置业有限公司	合营企业	2,601,556.08	103,028,804.08
天津万和置业有限公司	合营企业	2,569,515.82	2,569,388.15
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	2,527,313.94	-
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	2,282,057.39	6,461,195.68
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	2,140,970.80	326,453.79
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,998,900.01	1,999,000.01
海门坤万置业有限公司	合营企业	1,820,874.27	5,142,941.33
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	718,066.13	452,676.68
海门万和置业有限公司	合营企业	500,000.00	9,732,750.00
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	490,000.00	490,000.00
太仓市万启房地产开发有限公司	合营企业	459,000.00	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	441,079.82	440,098.60
北京海阔万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	399,711.48	31,281.39
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	104,663.18	191,311.03
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	24,466.46	-
龙岩沁欣物业服务服务有限公司	合营企业	22,781.14	-
深圳市铁万商业管理有限公司	合营企业	18,627.15	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	13,912.21	30,096.22
VX Logistics I X (HK) Holding Limited	合营企业	11,813.87	11,848.87
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	5,000.00	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	41.53	38.25
Champion Estate Holdings Limited	合营企业	6.93	-
长春北方影都房地产开发有限公司	合营企业	-	1,325,827,136.84
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	-	1,204,882,119.16
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	-	1,057,647,759.67
宁波开投明海置业有限公司	其他*2	-	779,278,466.80
苏州迅和置业有限公司	合营企业	-	601,844,314.51
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	其他*2	-	399,999,998.00
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	-	267,609,332.19
上海北万置业有限公司	合营企业	-	184,060,784.42
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	163,993,569.09
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	-	158,928,298.66
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	99,498,372.05
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	-	97,673,581.58
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	-	87,522,864.35
万创置业(上海)有限公司	合营企业	-	75,187,766.06
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	-	70,484,773.32
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	-	63,480,336.25
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	-	52,606,621.91
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	子公司*1	-	42,490,849.69
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	-	36,018,829.98

单位名称	与本公司的关系	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
南昌万坤置业有限公司	合营企业	-	22,878,479.00
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	-	22,539,820.10
济南万润教育咨询有限公司	其他*2	-	22,270,975.51
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	-	19,070,391.25
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	-	8,225,101.63
深圳市口岸商业管理有限公司	合营企业	-	7,500,000.00
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	-	4,655,245.71
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	-	2,114,140.68
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	-	910,039.57
苏州市吴江区城科物业服务有限公司	合营企业	-	722,718.81
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	444,879.09
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	-	168,798.32
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	-	18,809.20
济南市市中区润学园幼儿园	其他*2	-	13,640.60
大连索尔置业有限公司	子公司*1	-	4,759.46
小计		35,426,813,875.19	41,391,381,416.89
合计		59,788,513,454.94	64,405,903,537.64

本年对关联方的利息支出为人民币 38,516,942.97 元 (2021 年：人民币 109,405,673.92 元)。

*1 该等公司本年已变更为子公司，参见附注六、4。

*2 因本年处置持有的该等公司股权或该等公司已被注销，该等公司于本年末已非本集团的关联企业。

6 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于本年度向联营公司 SCPG Holdings Co.,Ltd.之子公司支付商场管理费总额人民币 4,532.28 万元 (2021 年：人民币 4,071.41 万元)。

本集团于本年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司的安防机电外包费交易总额为人民币 540,037.47 万元 (2021 年：人民币 459,122.73 万元)。

于 2015 年，本集团与深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“地铁集团”) 合作开发深圳红树湾和深圳北站项目，本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 59.93 亿元)，于 2022 年 12 月 31 日，对地铁集团的应付往来款为人民币 87.47 亿元 (2021 年 12 月 31 日：人民币 86.76 亿元)。

于 2020 年，本集团与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司（以下简称“深铁置业”）合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目（推广名：佛山南海天空之城），本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元（2021 年 12 月 31 日：人民币 27.89 亿元），于 2022 年 12 月 31 日，对深铁置业的应付往来款为人民币 2.25 亿元（2021 年 12 月 31 日：人民币 5.45 亿元）。

本集团于 2020 年 12 月与地铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司。注册资本 10 亿元人民币，其中，万科持股 50%，地铁集团持股 50%。于 2022 年 12 月 31 日，本集团对该公司投入人民币 0.25 亿元（2021 年 12 月 31 日：人民币 0.25 亿元）。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2022 年	2021 年
关键管理人员薪酬	35,660,342.32	36,497,554.86
销售商品收入	-	7,350,777.07
销售商品成本	-	4,673,085.33

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划（附注五、27），上述薪酬未包括经济利润奖。报告期内的关键管理人员未获得的 2021 年度经济利润奖金，但最终取得金额仍存在变动的可能。2022 年度经济利润奖金计划在 2022 年度股东大会之后分配，向关键管理人员的分配将在 2023 年年报披露。

十一 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

	本集团	
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
短期借款	4,119,088,950.00	14,396,594,586.71
一年内到期的长期借款和应付债券	60,398,024,839.30	44,225,399,455.94
长期借款	180,773,280,621.96	154,322,278,963.64
应付债券	68,815,570,155.64	53,020,571,732.91
总债务合计	314,105,964,566.90	265,964,844,739.20
减：货币资金	137,207,634,925.27	149,352,444,288.76
经调整的净债务	176,898,329,641.63	116,612,400,450.44
股东权益	404,991,506,406.21	392,772,776,525.09
净债务资本率	43.68%	29.69%

	本公司	
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
短期借款	-	11,368,000,000.00
一年内到期的长期借款和应付债券	45,993,615,067.00	32,604,705,449.34
长期借款	121,586,288,843.19	111,594,593,042.80
应付债券	46,486,683,931.00	22,510,497,417.73
总债务合计	214,066,587,841.19	178,077,795,909.87
减：货币资金	44,542,799,693.14	50,296,117,782.58
经调整的净债务	169,523,788,148.05	127,781,678,127.29
股东权益	159,974,593,264.07	157,888,717,235.37
净债务资本率	105.97%	80.93%

十二 承诺及或有事项

1 重要承诺事项

约定资本支出

于 2022 年 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,563.86 亿元	2,180.57 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	25.69 亿元	74.51 亿元
合计	1,589.55 亿元	2,255.08 亿元

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，于若干年内支付。

2 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2022 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止年末，本集团承担阶段性担保额为人民币 2,243.65 亿元 (2021：阶段性担保额为人民币 2,444.27 亿元)。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十三 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利	8,063,272,365.72
--------	------------------

本集团拟向普通股股东派发现金股利，按照实际享有利润分配权利的股份 11,857,753,479 股计算（扣除已回购未注销的股份数为 72,955,992 股），每股人民币 0.68 元（2021 年：以 2022 年增发股份后计算为每股人民币 0.97 元），共人民币 8,063,272,365.72 元（2021 年：人民币 11,276,621,873.75 元）。此项提议尚待股东大会批准。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

2 债券回购

2023 年 1 月 30 日，本集团赎回了“21 万科 01”的全部债券，共计 19,000,000 张，金额人民币 1,900,000,000.00 元。

2023 年 3 月 16 日，本集团赎回了“20 万科 01”的全部债券，共计 15,000,000 张，金额人民币 1,500,000,000.00 元。

3 H 股配售

本公司于 2023 年 3 月 2 日与配售代理就配售 300,000,000 股新 H 股订立配售协议，配售价为每股 H 股 13.05 港元。

十四 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、东北区域、华中区域、南方区域、上海区域、西南区域和西北区域七个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包括如下城市：北京、天津、青岛、济南、烟台、太原、石家庄、唐山、秦皇岛、张家口、晋中、临沂、淄博、威海及雄安新区

东北区域包括如下城市：包头、大连、沈阳、鞍山、抚顺、营口、盘锦、长春、吉林及哈尔滨等

华中区域包括如下城市：南昌、长沙、郑州、武汉、宜昌、鄂州及周口等

南方区域包括如下城市：深圳、广州、东莞、佛山、福州、厦门、珠海、江门、中山、清远、惠州、南宁、柳州、三亚、莆田、泉州、晋江及漳州等

上海区域包括如下城市：上海、杭州、苏州、南京、宁波、徐州、南通、无锡、镇江、常熟、扬州、昆山、绍兴、盐城、常州、嘉兴、海宁、靖江、瑞安、太仓、高邮、宿迁、海门、台州、金华、马鞍山、湖州、江阴、温州、芜湖及合肥等

西南区域包括如下城市：重庆、成都、贵阳、南充、昆明、玉溪、西双版纳、大理、永川、西昌及眉山等

西北区域包括如下城市：西安、兰州、西宁、银川、咸阳、渭南及乌鲁木齐等

1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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

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

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

	2022年										
	房地产行业							物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	东北区域	华中区域	南方区域	上海区域	西南区域	西北区域				
分部收入	68,968,347,110.57	36,449,154,241.98	33,062,750,141.70	101,073,150,181.86	137,678,464,233.75	54,955,540,549.51	33,788,964,268.90	30,324,322,961.16	16,817,096,162.41	(9,279,422,493.08)	503,838,367,358.76
其中：外部销售收入	68,786,443,150.39	36,446,597,707.65	33,059,279,350.94	100,361,164,484.01	137,542,753,270.34	54,939,411,022.47	33,770,117,500.68	25,773,938,129.27	13,158,662,743.01	-	503,838,367,358.76
分部间销售收入	181,903,960.18	2,556,534.33	3,470,790.76	711,985,697.85	135,710,963.41	16,129,527.04	18,846,768.22	4,550,384,831.89	3,658,433,419.40	(9,279,422,493.08)	-
分部费用	63,026,766,921.09	32,749,677,501.24	29,395,272,418.83	88,977,001,075.55	120,424,304,297.95	52,162,680,336.52	28,395,264,130.20	28,612,535,234.98	20,858,583,405.95	(8,659,299,975.72)	455,942,785,346.59
分部利润/(亏损)(注)	5,941,580,189.48	3,699,476,740.74	3,667,477,722.87	12,096,149,106.31	17,254,159,935.80	2,792,860,212.99	5,393,700,138.70	1,711,787,726.18	(4,041,487,243.54)	(620,122,517.36)	47,895,582,012.17
分部资产	276,357,129,775.95	89,440,320,972.62	133,427,830,860.18	395,912,913,130.76	431,795,965,832.49	168,231,864,735.57	89,085,157,298.31	36,200,630,016.59	800,463,692,317.09	(663,791,060,736.61)	1,757,124,444,202.95

	2021年										
	房地产行业							物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	东北区域	华中区域	南方区域	上海区域	西南区域	西北区域				
分部收入	58,890,411,351.06	33,097,616,134.85	38,811,439,848.96	114,506,202,418.26	102,856,965,594.41	45,113,064,685.79	29,863,725,119.68	24,039,519,157.19	17,321,464,433.23	(11,702,634,769.29)	452,797,773,974.14
其中：外部销售收入	58,791,232,797.37	33,095,483,671.24	38,765,842,509.50	114,428,687,593.98	102,785,481,218.35	45,007,749,574.93	29,857,211,036.77	19,830,881,965.46	10,235,203,606.54	-	452,797,773,974.14
分部间销售收入	99,178,553.69	2,132,463.61	45,597,339.46	77,514,824.28	71,484,376.06	105,315,110.86	6,514,082.91	4,208,637,191.73	7,086,260,826.69	(11,702,634,769.29)	-
分部费用	55,841,338,853.07	28,476,103,779.59	34,113,274,793.69	101,754,762,787.13	89,874,521,661.28	41,605,470,604.12	25,024,401,947.32	22,063,615,914.32	19,125,018,077.32	(11,383,211,613.32)	406,495,296,804.52
分部利润/(亏损)(注)	3,049,072,497.99	4,621,512,355.26	4,698,165,055.27	12,751,439,631.13	12,982,443,933.13	3,507,594,081.67	4,839,323,172.36	1,975,903,242.87	(1,803,553,644.09)	(319,423,155.97)	46,302,477,169.62
分部资产	305,749,038,391.16	109,578,124,812.00	153,684,742,211.13	436,024,850,067.70	507,886,377,262.92	195,186,375,338.98	104,134,246,488.65	27,854,129,734.09	784,060,795,897.84	(685,520,551,505.39)	1,938,638,128,699.08

主营业务收入及主营业务成本在附注五、42中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2022 年	2021 年
分部利润	47,895,582,012.17	46,302,477,169.62
加：投资收益	4,093,678,038.58	6,614,274,942.27
加：公允价变动损益	4,917,066.15	3,816,947.39
加：资产处置收益	12,758,542.64	19,241,176.11
减：长期股权投资减值损失	-	408,812,998.14
营业利润	52,006,935,659.54	52,530,997,237.25

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10%的客户。

十五 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
银行存款	人民币	44,524,952,800.91	1.0000	44,524,952,800.91	人民币	50,277,334,396.46	1.0000	50,277,334,396.46
	港币	19,880,205.20	0.8874	17,641,498.98	港币	22,747,734.93	0.8174	18,593,865.40
	美元	29,672.53	6.9220	205,393.25	美元	29,725.01	6.3758	189,520.72
合计				44,542,799,693.14				50,296,117,782.58

2 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	387,395,258,775.42	358,197,749,457.24
应收合营/联营企业款	44,931,509,912.31	31,005,077,611.39
其他	540,851,826.27	889,819,556.52
小计	432,867,620,514.00	390,092,646,625.15
减：坏账准备	515,118.47	499,122.18
合计	432,867,105,395.53	390,092,147,502.97

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	432,867,620,514.00	390,092,646,625.15
小计	432,867,620,514.00	390,092,646,625.15
减：坏账准备	515,118.47	499,122.18
合计	432,867,105,395.53	390,092,147,502.97

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	432,853,004,820.09	100.00	-	-	432,853,004,820.09
按组合计提坏账准备	14,615,693.91	0.00	515,118.47	3.52	14,100,575.44
合计	432,867,620,514.00	100.00	515,118.47		432,867,105,395.53

类别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	390,081,458,445.19	100.00	-	-	390,081,458,445.19
按组合计提坏账准备	11,188,179.96	0.00	499,122.18	4.46	10,689,057.78
合计	390,092,646,625.15	100.00	499,122.18		390,092,147,502.97

本公司对于应收内部子公司款和应收联营/合营企业款，按照单项计算预期信用损失。对于其他类别的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并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。

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
年初余额	499,122.18	488,401.69
本年计提	15,996.29	10,720.49
年末余额	515,118.47	499,122.18

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名子公司其他应收款情况：

单位名称	2022 年 12 月 31 日				
	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
深圳市万科发展有限公司	子公司往来款	86,626,101,250.83	1 年以内	20.01	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	43,440,058,609.67	1 年以内	10.04	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	18,146,628,734.14	1 年以内	4.19	-
云南万科企业有限公司	子公司往来款	15,868,365,014.35	1 年以内	3.67	-
徐州万科企业有限公司	子公司往来款	12,986,472,569.70	1 年以内	3.00	-
合计		177,067,626,178.69		40.91	-

截至 2022 年 12 月 31 日，其他应收款中应收内部子公司款主要为本集团子公司自母公司账户拆借的资金。该等款项的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，本公司按照单项计算预期信用损失，截至 2022 年 12 月 31 日，该等款项未计提坏账准备。

(6) 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 其他非流动金融资产

参见附注五、11。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
对子公司的投资	61,212,809,742.96	59,203,910,666.07
对联营 / 合营企业的投资	2,697,348,123.48	5,170,275,302.15
合计	63,910,157,866.44	64,374,185,968.22

(2) 对子公司投资

被投资单位	2022年度							合计
	万科地产(香港)有限公司	上海万科投资管理有限公司	深圳市万科发展有限公司	北京万科企业有限公司	广州万科企业有限公司	万科物流发展有限公司	其他	
年初余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	16,106,874,260.93	59,203,910,666.07
本年增加	-	-	-	-	-	-	2,329,409,076.89	2,329,409,076.89
本年减少	-	-	-	-	-	-	(320,510,000.00)	(320,510,000.00)
年末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	18,115,773,337.82	61,212,809,742.96
本年计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
减值准备年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

被投资单位	2022 年度		
	合营企业	联营企业	合计
年初余额	1,187,296,897.87	3,982,978,404.28	5,170,275,302.15
本年变动			
- 追加投资	-	805,000,000.00	805,000,000.00
- 减少投资	(191,250,000.00)	(3,048,223,345.04)	(3,239,473,345.04)
- 权益法下确认的投资收益	(80,837,939.23)	107,464,973.74	26,627,034.51
- 宣告发放现金股利或利润	(15,210,234.68)	(49,870,633.46)	(65,080,868.14)
年末余额	899,998,723.96	1,797,349,399.52	2,697,348,123.48

5 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

6 其他非流动资产

参见附注五、22。

7 短期借款

种类	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
其他借款				
信用借款				
- 人民币	-	-	11,368,000,000.00	11,368,000,000.00
小计		-		11,368,000,000.00
加：借款应付利息	-	-	10,137,688.88	10,137,688.88
合计	-	-		11,378,137,688.88

8 应付票据

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	22,242,692.60

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	2,556,876,463.74	939,160,154.50	235,679,534.60	3,260,357,083.64
离职后福利				
- 设定提存计划	574,075.31	4,230,571.31	4,178,370.44	626,276.18
合计	2,557,450,539.05	943,390,725.81	239,857,905.04	3,260,983,359.82

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,554,816,906.90	927,761,447.10	224,248,231.39	3,258,330,122.61
职工福利费	1,271,739.94	5,101,326.42	5,179,759.32	1,193,307.04
社会保险费	111,682.12	2,382,710.98	2,349,670.89	144,722.21
其中：医疗保险费	111,682.12	2,177,092.16	2,144,052.07	144,722.21
工伤保险费	-	57,725.14	57,725.14	-
生育保险费	-	147,893.68	147,893.68	-
住房公积金	676,134.78	3,914,670.00	3,901,873.00	688,931.78
合计	2,556,876,463.74	939,160,154.50	235,679,534.60	3,260,357,083.64

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	572,849.68	4,183,684.46	4,133,030.78	623,503.36
失业保险费	1,225.63	46,886.85	45,339.66	2,772.82
合计	574,075.31	4,230,571.31	4,178,370.44	626,276.18

本年无向职工提供的非货币性福利 (2021 年：无)。

10 应交税费

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
增值税	35,571,886.35	25,418,327.02
城市维护建设税	-	31,129,589.73
教育费附加	-	20,161,552.57
房产税	-	90,539.25
合计	35,571,886.35	76,800,008.57

11 其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付内部子公司款	143,322,401,754.21	148,170,090,585.06
应付合营 / 联营企业款	16,575,589,955.29	15,265,812,762.80
其他	3,012,639,906.15	672,318,421.88
合计	162,910,631,615.65	164,108,221,769.74

截至 2022 年 12 月 31 日，其他应付款中应付内部子公司款主要为本集团子公司归集至母公司账户的资金。

12 其他流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
待转销项税 (注)	184,262,454.50	377,372,829.72
合计	184,262,454.50	377,372,829.72

注：待转销项税主要为本公司向子公司收取运营管理费对应收取的增值税销项税。

13 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：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	40,416,314,999.65	28,103,392,050.81
一年内到期的应付债券	5,577,300,067.35	4,501,313,398.53
一年内到期的应付利息	1,142,291,220.17	1,544,730,526.33
合计	47,135,906,287.17	34,149,435,975.67

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2021 年 12 月 31 日：无)。

14 长期借款

长期借款分类

种类	2022 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	137,265,613,843.84	1.00	137,265,613,843.84	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	34,416,314,999.65	1.00	34,416,314,999.65	信用
小计			102,849,288,843.19	
其他借款				
其中：人民币	24,737,000,000.00	1.00	24,737,000,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	6,000,000,000.00	1.00	6,000,000,000.00	信用
小计			18,737,000,000.00	
合计			121,586,288,843.19	

种类	2021 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	106,649,305,093.61	1.00	106,649,305,093.61	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	15,403,392,050.81	1.00	15,403,392,050.81	信用
小计			91,245,913,042.80	
其他借款				
其中：人民币	33,048,680,000.00	1.00	33,048,680,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	12,700,000,000.00	1.00	12,700,000,000.00	信用
小计			20,348,680,000.00	
合计			111,594,593,042.80	

15 应付债券

参见附注五、33。

16 股本

参见附注五、36。

17 库存股

参见附注五、37。

18 资本公积

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	22,555,066,284.19	77,513,172.89	-	22,632,579,457.08
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	22,927,010,002.97	77,513,172.89	-	23,004,523,175.86

19 盈余公积

参见附注五、40。

20 未分配利润

	金额
年初未分配利润	12,149,803,291.57
加：本年归属于母公司股东的净利润	14,571,458,923.68
减：提取任意盈余公积	6,557,156,515.66
分配普通股股利	11,276,621,873.75
年末未分配利润	8,887,483,825.84

21 营业收入及成本

	2022 年		2021 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,590,568,812.71	-	6,362,143,513.18	28,265,058.38
其他业务	24,726,801.98	427,104.33	25,065,723.16	460,862.30
合计	2,615,295,614.69	427,104.33	6,387,209,236.34	28,725,920.68

22 税金及附加

	2022 年	2021 年
城市维护建设税	29,105,520.88	32,426,355.25
教育费附加	20,789,657.75	23,161,682.32
其他	4,988,087.30	6,444,688.53
合计	54,883,265.93	62,032,726.10

23 财务费用

	2022 年	2021 年
利息支出	9,016,780,551.58	10,198,674,144.50
减：利息收入	6,652,709,881.14	7,798,117,535.51
利息收支净额	2,364,070,670.44	2,400,556,608.99
汇兑(收益)/损失	(1,120,820,083.97)	203,500,384.02
合计	1,243,250,586.47	2,604,056,993.01

24 投资收益

投资收益明细

	2022 年	2021 年
成本法核算的长期股权投资收益	15,537,848,032.44	22,089,103,406.87
权益法核算的长期股权投资收益	26,627,034.51	89,277,167.70
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	11,863,091.86	43,610,688.32
处置交易性金融资产产生的投资收益	967,844.30	210,465,528.96
出售长期股权投资产生的投资损失	(835,860,296.99)	(300,000.00)
合计	14,741,445,706.12	22,432,156,791.85

十六 补充资料

1 当年非经常损益明细表

	金额
资产处置损益	12,758,542.64
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	69,350,743.28
出售、处理部门或投资单位收益	4,335,555,683.30
除上述各项之外的营业外收入、支出和其他投资收益	(1,728,229,053.33)
所得税影响	(21,406,243.75)
少数股东损益影响	187,645,826.93
合计	2,855,675,499.07

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

(1) 同时按照国际财务报告准则与按照中国企业会计准则披露的财务报告中归属于母公司股东的净利润和净权益差异情况

	归属于母公司股东的净利润	
	2022 年	2021 年
按中国企业会计准则	22,617,778,516.45	22,524,033,383.22
按国际财务报告准则	22,617,778,516.45	22,524,033,383.22

	归属于母公司股东的净权益	
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
按中国企业会计准则	242,691,342,204.55	235,953,134,212.41
按国际财务报告准则	242,691,342,204.55	235,953,134,212.41

(2) 本公司并无按照除国际财务报告准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。

3 净资产收益率及每股收益

本集团按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 以及会计准则相关规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.48	1.95	1.95
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.28	1.70	1.70