

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

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

二零二一年度業績公告

萬科企業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度之經審核業績。本公告列載本公司2021年度報告全文，並符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》中有關年度業績初步公告附載資料之要求。本公司2021年度報告的印刷版本將於2022年4月寄發予本公司H股股東，並可於其時在香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vanke.com)閱覽。

本業績公告的中英文版本可在本公司網站(www.vanke.com)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)查閱，在對中英文版本理解上發生歧義時，正文部分請以中文為準，惟按照國際財務報告準則編製的財務報告部分以英文為準。

承董事會命
萬科企業股份有限公司
郁亮
董事會主席

中國，深圳，2022年3月30日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王海武先生；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別

重要提示：

1. 本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證2021年度報告(「**本報告**」或「**年度報告**」)所載資料不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。
2. 本報告已經於2022年3月30日召開的第十九屆董事會第十五次會議(「**本次會議**」)審議通過，所有董事均親自出席了本次會議。
3. 公司2021年度分紅派息預案：以實施分紅派息時股權登記日的總股本為基數，2021年度擬合計派發現金股息人民幣11,276,621,873.75元(含稅)，佔公司2021年本公司股東應佔年度淨利潤的比例為50.06%，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。如以2021年末公司總股份數11,625,383,375股計算，每10股派送人民幣9.70元(含稅)現金股息，如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。待本公司2021年度股東大會審議通過該派息方案後，上述建議股息預期將於2022年8月31日或前後向本公司股東派付。
4. 本報告之財務報告已經畢馬威會計師事務所審計並出具了標準無保留意見的審計報告。
5. 董事會主席郁亮先生，執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：保證年度報告中財務報告的真實、準確和完整。
6. 本報告涉及未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。
7. 本報告詳細描述了公司目前面臨的主要風險及應對措施，敬請投資者查閱「第五節—公司治理報告暨企業管治報告」部分。
8. 本報告中金額貨幣幣種未作特別說明均指人民幣。

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

目錄

第一節	致股東	4
第二節	公司簡介	10
第三節	會計資料和財務指標摘要	12
第四節	董事會報告	16
第五節	公司治理報告暨企業管治報告	116
第六節	重要事項	161
第七節	股份變動及股東情況	171
第八節	監事會報告	180
第九節	債券情況	184
第十節	財務報告	194
第十一節	備查文件目錄	312



釋義項		釋義內容
本公司、公司	指	萬科企業股份有限公司
萬科、集團、本集團	指	萬科企業股份有限公司及其附屬公司
董事會	指	本公司董事會
監事會	指	本公司監事會
萬物雲	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，系全域空間服務提供商。旗下主要包括歸屬社區空間服務的萬科物業、歸屬商企空間服務的萬物梁行、歸屬城市空間服務的萬物雲城、提供AIoT(人工智能物聯網)以及BPaaS(流程即服務)解決方案服務的萬睿科技等
印力集團	指	印力集團控股有限公司(SCPG Holdings Co., Ltd，在開曼群島註冊)，系本集團商業物業開發與運營能力平台
萬緯物流	指	萬科物流發展有限公司，系本集團物流倉儲服務及供應鏈解決方案平台
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力於為城市青年提供一站式居住解決方案，泊寓也是本集團旗下長租公寓品牌
萬御安防	指	深圳市萬御安防服務科技有限公司，主營物業服務「四保」之中的安防業務和機電業務
BG	指	Business Group的縮寫，指事業集團，包括南方區域BG、上海區域BG、北京區域BG、西南區域BG、西北區域BG、華中區域BG、東北區域BG及物業BG(萬物雲)
BU	指	Business Unit的縮寫，指事業部，包括印力BU、物流BU、長租公寓BU、海外BU、酒店與度假BU、梅沙教育BU及食品BU
「5+2」裝配式建造體系	指	五大建造方法：①系統模板、②全混凝土外牆、③裝配式內隔牆、④爬架、⑤穿插提效；兩大裝配式應用：①裝配式裝修、②適度預制
中國證監會	指	中國證券監督管理委員會
深交所	指	深圳證券交易所
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
深鐵集團	指	深圳市地鐵集團有限公司
盈嘉眾合夥企業	指	深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)
盈安合夥企業	指	深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)
《公司法》	指	《中華人民共和國公司法》
《證券法》	指	《中華人民共和國證券法》
《深交所上市規則》	指	《深圳證券交易所股票上市規則》
《聯交所上市規則》	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
《企業管治守則》	指	《聯交所上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》
《標準守則》	指	《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
A股(人民幣普通股)	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市並以人民幣交易
B股(境內上市外資股)	指	本公司1993年發行的每股面值為人民幣1.00元的境內上市外資普通股，該等股份在2014年6月前在深交所上市並交易
H股(境外上市外資股)	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資普通股，該等股份在聯交所上市並以港幣交易
《公司章程》	指	《萬科企業股份有限公司章程》
金鵬1號計劃	指	國信證券—工商銀行—國信金鵬分級1號集合資產管理計劃
報告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
元	指	如無特殊說明，指人民幣元

第一節

致股東

2021年，對萬科集團來說，是我們進入新發展階段以來刻骨銘心的一年。這一年，儘管公司仍然保持經營穩健，但淨利潤繼1995年、2008年後，出現上市31年以來第三次下滑，交出這樣的成績單，我倍感壓力，內心充滿緊迫感。

我知道，股東給與萬科信任和支持的同時，也賦予我們更多的要求和期待，面對這樣一份成績單，股東的失望、困惑以及由此產生的質疑、批評，我完全能夠體會得到。我應當出來承擔責任，更應該和團隊一起，直面問題、查找不足、對症下藥、堅決行動，並為之付出加倍努力。我相信，這些行動和努力，將支撐公司在2022年實現營業收入和淨利潤企穩回升，並為未來價值增長打下基礎。

對淨利潤下降的檢討

2021年，在外部環境出現巨大挑戰的情況下，萬科守住了安全經營的底線。公司處於房地產企業融資監管「綠檔」範圍，各項指標符合監管規則要求；經營性現金流淨額連續13年為正；年內債務結構優化，年末存量融資綜合融資成本降至4.11%。但是，公司營業收入4,528億元，同比僅增長8.0%，歸屬於上市公司股東的淨利潤225億元，同比下降45.7%。尤其是淨利潤指標，相較於股東期望和我們自身追求，有很大的差距。

從財務分析上看，淨利潤下降主要源於毛利率下降。公司整體毛利率21.8%，同比下降7.4個百分點。扣除營業稅金及附加後的整體毛利率，從2020年的22.8%下降至17.2%，對應毛利總額同比減少176億元。同時，受按權益法確認的投資收益及股權轉讓相關收益減少影響，2021年投資收益下降69億元。此外，去年下半年尤其進入四季度以來，市場出現明顯下行，按照審慎原則，公司對部分項目、個別股權投資等進行減值，合計減少歸屬上市公司股東的淨利潤約26億元。

財務數據只是最終結果，要改善結果必須追溯其原由。從結構上看，房地產開發業務依然對公司的淨利潤具有決定性作用。去年，受外部環境變化和公司自身因素影響，開發業務毛利總額同比減少189億元。近幾年來，土地市場競爭激烈，對行業毛利率水平造成明顯影響，儘管公司在行業中較早意識到高速增長終將結束，但慚愧的是，我們的行為未能堅決擺脫高增長慣性。當追逐規模仍然流行、土地爭奪愈演愈烈的時候，部分城市的投資追高冒進，對市場判斷過於樂觀，一些項目的投資預期沒有實現，導致毛利率下滑。

同時，各城市公司能力參差不齊，部分表現較弱的公司和項目，影響了整體業績。充分授權、分佈式實施是萬科過往快速發展的機制保障。在追求效率優先的高速增長階段，這一機制能更快地響應市場、捕捉機會，最大程度地釋放前線戰鬥力。隨著業務複雜度逐步提高，市場競爭日趨激烈，部分城市公司暴露出能力短板。儘管我們依然擁有一批優秀公司和拔尖人才，但操盤表現離散度在上升。雖然我們在部分大型複雜項目上展現出優勢能力，但未能將其及時轉化為公司的標準動作和一致表現。

關於公司未來價值增長的思考

當前，行業正面臨重大挑戰，但這並不改變我們一直以來對長期趨勢的看法。高速工業化、高速城鎮化這兩個市場重要推動力行近尾聲，也並不意味著住宅需求的消失。區域集約發展取代普遍性農村人口向城市轉移，新增住房需求逐步向改善、更新需求過渡。以我國龐大的人口基數，未來住宅開發依然是重要的經濟活動之一，也仍將是萬科最主要的業務。

中央已經明確了促進房地產業良性循環和健康發展的方針，有關部門、各級政府也在不斷釋放信號、出台政策穩定市場，我們對市場恢復抱有充分信心。經過調整，行業競爭將更貼近於製造業，考驗的是對客戶需求的把握能力、對產出過程的掌控能力和對經營行為的精細化管理能力。萬科有「優點」，但關鍵是由點及面，將其擴展成「優勢」。以此為基礎，借助公司良好的品牌和信用，廣泛鏈接優秀合作夥伴，市場有足夠多合適的投資機會供我們選擇，保障開發業務的穩定發展。

與此同時，公司經營、服務業務的發展，也將為未來價值增長提供更多支撐。萬科比較早就意識到，要保持良好增長，必須將視野擴寬，尋找具備長期潛力的新賽道。在成立三十週年的時候，公司將定位由「三好住宅供應商」延展為「城市配套服務商」，希望用十年左右時間，做好其它業務的探索和佈局，為未來發展奠定基礎。

致股東

我們新賽道選擇的原則是：這些業務必須能夠體現萬科的優勢或潛力，不能脫離公司的客戶基礎和能力優勢。中國城市經過四十多年的發展，積累了數百萬億元的不動產資產，需要不斷維護和煥新。人們的工作和生活方式被互聯網深刻改變，對不動產軟硬件的要求，對服務和內容的需求加速升級。高房價時代，城市年輕人住房問題仍然需要解題，租購併舉是未來住房制度導向。基於這些判斷，我們最終將物業服務、物流倉儲、長租公寓和商業確定為主要方向。

如果只看經營收入和利潤，這些業務現在及將來都無法與房地產開發相提並論。起步階段，它們的投資對短期業績提升還會造成不小的負擔。特別是公司採用成本法對這些以重資產為主的業務進行折舊攤銷，加大了對報表利潤的影響。今天，隨著全社會收益率要求和風險偏好的下降，經營、服務業務能夠產生穩定現金流的優勢開始顯現，以其為對象的多種類型的長期股權投資開始增加。這些業務包含的價值出現了和過往不同的釋放途徑。公司投入收益將能夠通過多種方式體現，一定程度上形成對業績的支持。未來，經營、服務業務基於現金流的財務價值、基於韌性和細分市場擴展的成長價值，將是萬科長期價值增長的重要源泉。

經營、服務業務的發展情況

對於新進領域，無論能力建設，還是商業模式的確立，都需要一個過程。萬科通過八年時間，完成了對它們的商業邏輯檢驗和可複製性驗證，這個過程並不輕鬆。新的業務在實踐之前，可行或不可行的邊界往往並不清楚，公司不可避免地交了一些學費。例如，公司堅定相信租購併舉是大勢所趨，在長租公寓業務上更早佈局、更早探索出可行的商業模式至關重要。我們嘗試了該業務所有的可能路徑，過程中承受了一定的虧損，但這些努力逐漸開始見到回報。與之類似，經過不斷的嘗試和努力，今天公司多項業務在增長速度、收益表現、運營效率等方面，均位居各自所屬行業前列。

- 萬物雲是行業率先覆蓋「住、商、城」全域空間服務的公司。2021年萬物雲收入首次超過200億元，同比增長32.1%。這塊業務已從傳統住宅服務單一驅動，擴展到社區、商企和城市空間服務「三駕馬車」協同驅動，並形成了極強的外部競爭力。去年萬物雲新增合約面積中外拓業務佔比超七成，其中商業、寫字樓服務領域外拓樓盤佔比近八成。萬物雲城創新城市空間服務模式，現已打造包括廣東橫琴、深圳沙頭、武漢唐家墩等多個標桿案例；

- 物流倉儲抓住國家基礎設施升級機遇，冷鏈倉儲位居行業第一。萬緯物流近三年收入複合增速52%，其中2021年收入32億元，同比增長69%，穩定期項目NOI率達到6.5%。目前，萬緯物流管理可租賃面積1,136萬平方米，其中冷鏈倉儲138萬平方米，為行業第一。去年，該業務成功引入GIC、淡馬錫等四家機構作為戰略投資者；
- 萬科泊寓已成為規模最大、運營效率最高的集中式公寓運營商。公寓業務近三年收入複合增速為40%，其中2021年收入同比增長14%，NOI 5.25億元，同比增長193%。截至去年底，泊寓開業15.95萬間，全年平均出租率95%，在單房運營成本、費用率、自有渠道獲客比率等方面，已經具備較大的競爭優勢。除自身資產外，我們還為294家企事業單位的租賃住房項目提供產策、建造和運營管理服務；
- 印力管理規模、收入、輕資產管理輸出均處行業第一陣營。印力近五年收入複合增速為20%，其中2021年收入同比增長24%，NOI同比增長17%。在商業最發達的長三角地區，印力展現競爭力，在管面積位於前列，近兩年新開業的大型購物中心項目首個完整年NOI率在6%以上。

經營、服務業務不斷走向成熟，意味著公司不動產綜合發展能力趨於完備。尤其在沒有先例可循的情況下，長租公寓、冷鏈倉儲等業務的獨立培育，為公司積累了孵化新業務的寶貴經驗，這些都是我們的獨特優勢。面向房地產業正在進入的新發展階段，萬科已做好準備。

2022年的行動計劃

2021年的業績表現，對於萬科是一次警醒。2022年，我們將採取堅決的、有針對性的行動，解決開發業務存在的問題，鞏固在不動產綜合發展方面的先發優勢，保障財務安全，實現營業收入和淨利潤的企穩回升。

穩健經營、保持健康的財務狀況始終是公司的底線目標。今年，我們將繼續加強現金流管理，持續優化債務結構與融資成本，堅守「綠檔」和行業最領先的信用評級。

致股東

開發業務將扭轉局面。公司以開發經營本部為主導，推進集團「一盤棋」建設，解決能力分散、操盤表現不穩定的問題。制定關鍵領域的通用標準，拉通公司內部成熟做法，推動產品的系列化和標準化，全力推動「優點」向「優勢」轉化，提高資源向業績轉化的質量和效率，穩定項目收益水平。嚴格投資管理，投資向市場更為穩定、團隊操盤能力更強的區域集中。警惕浮躁冒進的情緒，避免超越能力的項目獲取。提高投前研判的精準度和投後落地實現程度。

經營、服務業務繼續提升經營效率和競爭力，爭取更大的發展空間和更好的回報水平。這一方面將為公司整體利潤率水平提供一定支撐，也為未來的不動產市場準備更多合格資產，對接更廣泛的合作機遇。

萬物雲將保持內生穩健增長，其中住宅物業收入增長25%，萬物梁行增長35%，萬物為家增長45%。繼續推動萬物雲城這一獨特商業模式的拓展和成長，並為公司其他業務提供協同。

萬緯物流將發揮成功引戰帶來的發展動力，完善倉網佈局，保持業務的快速發展；萬科泊寓將抓住政策窗口，擴大領先優勢，繼續保持運營效率的領跑地位，拉開與競爭對手的差距，向實現成本法計量的淨利潤回正繼續努力；印力將著力於輕重並舉，保持營收和NOI的增長，建設國內領先的商管平台。

沒有股東的支持和理解，萬科無法走到今天。在這個艱難的陣痛期，對依然選擇與公司同行的每一位股東，我深懷感激。萬科團隊激勵與業績的緊密綁定，將確保我們始終和股東甘苦與共。我堅信，你們的選擇不會被辜負，它將獲得與之相符的回報。

在這裡，我也想向每一位正在奮鬥著的萬科員工致以感謝和敬意。即便焦灼於現狀的挑戰，即便失落於當下黯淡的成績，我都能看到你們不服輸的精神、不懈的努力和不遜於任何人的身手，能與你們並肩是我的榮耀。無數平凡的每一步，拼就了萬科不平凡的過去，也將帶領萬科跑向不平凡的將來。這是一條充滿挑戰的征途，一根筋跑下去，就能成為冠軍。

郁亮
董事會主席

中國深圳
2022年3月30日

第二節

公司簡介

1. 中文名稱：萬科企業股份有限公司
英文名稱：CHINA VANKE CO., LTD.*
2. 註冊地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵遞區號：518083
辦公地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
香港主要營業地點：香港花園道1號中銀大廈55樓
國際互聯網網址：www.vanke.com
電子信箱：IR@vanke.com
3. 法定代表人：郁亮
4. 聯交所授權代表：王海武、朱旭
聯交所替代授權代表：葉凱雯
5. 董事會秘書、公司秘書：朱旭
電子信箱：IR@vanke.com
股證事務授權代表：吉江華
電子信箱：IR@vanke.com
聯繫地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
電話：86-0755-25606666
傳真：86-0755-25531696
助理公司秘書：葉凱雯
電子郵件：IR@vanke.com
聯繫地址：香港花園道1號中銀大廈55樓
電話：00852-23098888
傳真：00852-23288097

* 僅供識別

6. A股股票上市地：深交所
A股股票簡稱：萬科A
A股股票代碼：000002
H股股票上市地：聯交所
H股股票簡稱：萬科企業、萬科H代註
H股股票代碼：02202、299903註

註：該簡稱和代碼僅供本公司原B股股東通過境內證券公司交易系統交易其因本公司B股轉H股而持有的本公司H股使用
H股股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司
聯繫地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

7. 信息披露媒體名稱：《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》、巨潮資訊網、
聯交所披露易網站
登載年度報告的國際互聯網網址：
A股：www.cninfo.com.cn
H股：www.hkexnews.hk
年度報告備置地點：公司董事會辦公室

8. 公司首次註冊登記日期：1984年5月30日
地點：深圳
變更登記日期：2017年7月14日
地點：深圳

9. 統一社會信用代碼：
91440300192181490G

10. 公司聘請的會計師事務所
境內：畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)
地址：北京市東長安街1號東方廣場東2座辦公樓8層
簽字會計師：周永明、李默然
境外：畢馬威會計師事務所
《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
地址：香港中環遮打道10號太子大廈8樓

11. 公司聘請的律師事務所

境內：

名稱

廣東信達律師事務所
北京市君合(深圳)律師事務所

地址

深圳市福田區益田路6001號太平金融大廈11-12樓
深圳市福田區中心四路1-1號嘉裏建設廣場三座
第2803-04室

境外：普衡律師事務所
地址：香港花園道1號中銀大廈22樓

第三節

會計資料和 財務指標摘要

3.1 本年度主要會計資料和財務指標

單位：人民幣千元

	2021年	2020年	本年比上年增減	2019年
收入	452,797,774	419,111,678	8.04%	367,893,878
毛利	95,691,293	120,580,201	-20.64%	132,196,660
年度利潤	38,069,527	59,298,116	-35.80%	55,131,615
本公司股東應佔淨利潤	22,524,033	41,515,545	-45.75%	38,872,087
經營活動產生的現金流量淨額	4,113,161	53,188,023	-92.27%	45,686,810
基本每股收益(人民幣元)	1.94	3.62	-46.50%	3.47
稀釋每股收益(人民幣元)	1.94	3.62	-46.50%	3.47
全面攤薄淨資產收益率(%)	9.55%	18.49%	下降8.94個百分點	20.67%
加權平均淨資產收益率(%)	9.78%	20.13%	下降10.35個百分點	22.47%

	2021年末	2020年末	本年末比上年末增減	2019年末
流動資產	1,600,322,953	1,547,450,938	3.42%	1,439,063,201
流動負債	1,311,446,467	1,317,492,690	-0.46%	1,272,610,284
本公司股東應佔權益總額	235,953,134	224,510,953	5.10%	188,058,492
股本(千股)	11,625,383	11,617,732	0.07%	11,302,143
歸屬於上市公司股東的每股淨資產(人民幣元)	20.30	19.32	5.03%	16.64

3.2 分季度主要財務指標

單位：人民幣千元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
收入	62,264,096	104,846,839	104,374,840	181,311,999
本公司股東應佔淨利潤	1,292,286	9,754,651	5,641,859	5,835,237
經營活動產生的現金流量淨額	16,879,434	(10,097,874)	(5,561,873)	2,893,474

3.3 境內外會計準則差異

單位：人民幣千元

	歸屬於上市公司股東的淨利潤		歸屬於上市公司股東的所有者權益	
	2021年	2020年	2021年12月31日	2020年12月31日
按國際財務報告準則	22,524,033	41,515,545	235,953,134	224,510,953
按境內會計準則	22,524,033	41,515,545	235,953,134	224,510,953
按國際財務報告準則調整的分項及合計：	—	—	—	—
按國際財務報告準則差異說明		無差異		

業務亮點

萬物雲

- 實現營業收入**人民幣240.4億元**
- 萬科物業：在管第三方住宅佔比**57.8%**
- 萬物梁行：在管第三方商企項目佔比**82.5%**

房地產開發業務

- 實現銷售金額**人民幣6,277.8億元**
- 結算收入**人民幣4,022.7億元**
- 銷售金額在**20個城市位列第一**，在**43個城市位列前三**

商業開發與運營

- 商業(含印力集團)累計開業**211個**商業項目，建築面積**1,139.16萬平方米**
- 印力集團管理的商業項目營業收入**人民幣52.3億元**，整體出租率**95.3%**
- 聚焦商業高地，在滬杭地區累計已開業**18個**項目
- 輸出管理項目已達**42個**，面積約**237萬平方米**

物流倉儲

- 冷鏈倉儲規模**全國第一**
- 2021年末高標庫穩定出租率**93%**
- 2021年成功引入**戰略投資者**



租賃住宅

- 已佈局全國**33個**城市
- 累計開業**15.95萬間**
- 2021年年均出租率**95.3%**
- 項目前台GOP利潤率**89.7%**

酒店與度假

- 在北京、吉林、內蒙古共運營**五個滑雪場項目**，2021-2022雪季接待**91萬**人次，營業收入同比**+39%**
- 持有**29家**在營酒店，覆蓋深圳、廣州、蘇州、杭州等核心城市和黃山、麗江等旅遊勝地

第四節

董事會報告

4.1 經營情況討論與分析

2021年，房地產市場出現較大波動。上半年，全國市場成交仍保持較快增長；下半年，無論是商品房銷售還是土地出讓均大幅降溫。市場環境的快速變化對企業經營穩健性構成了考驗。長遠看，房地產市場高速增長階段已經結束，消費屬性和民生屬性將進一步加強。開發、經營、服務業務並重，是公司實現未來價值增長的戰略選擇。

報告期內，本集團實現營業收入人民幣4,528.0億元，同比增長8.0%；歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣225.2億元，同比下降45.7%。利潤的下降主要源於開發業務毛利率下降、投資收益回落以及計提資產減值損失。

本集團積極推動經營、服務業務能力提升，物業服務的收入增速為32.1%，物流倉儲、租賃住宅、商業地產等業務的收入(含非並表項目)增速分別為68.9%、13.9%和20.6%。

面對市場波動，本集團保持了安全、健康的財務狀況。信用評級行業領先，「三道紅綫」指標符合「綠檔」要求。淨負債率29.7%，長期處於行業低位。有息負債總額平穩且結構優化。有息負債總額人民幣2,659.6億元，同比增長2.9%，其中長期負債佔比提高至78%。報告期末貨幣資金1,493.5億元。貨幣資金對於短期債務的覆蓋倍數為2.5倍，較2020年末提升約0.2倍。本集團連續13年保持經營性現金流淨額為正。截止年末，本集團存量融資的綜合融資成本為4.11%。

(1) 2021年市場回顧

1、房地產開發

商品房銷售創歷史新高，但下半年明顯降溫。全年看，全國商品房銷售面積為17.9億平方米，同比增長1.9%；銷售金額人民幣18.2萬億元，同比增長4.8%。但市場前高後低的趨勢明顯。分季度看，全國商品房銷售額同比增速依次為88.5%、17.2%、-14.1%和-18.7%。

新開工面積降幅擴大，房地產開發投資增速回落。2021年，全國房屋新開工面積19.9億平方米，同比下降11.4%，降幅比上年擴大10.2個百分點。全國房地產開發投資人民幣14.8萬億元，同比增長4.4%，增速比上年回落2.6個百分點。

下半年土地市場成交面積大幅回落。根據中國指數研究院統計，2021年全國300個城市住宅類用地供應建築面積同比下降11.1%，成交建築面積同比下降23.2%，住宅用地出讓金同比下降6.5%，其中下半年同比降幅分別為9.3%、32.5%和22.6%。全年住宅類用地的平均溢價率為11%，較2020年同期下降4個百分點，其中上半年為17.5%，下半年為4.4%。

2、物業服務

物業服務行業穩步發展。2021年，在《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》等一系列政策推動下，物業服務普及率和規範性進一步提高，服務內容向高品質和多樣化升級。同期，全國商品房竣工面積同比增長11.2%，交付規模有所擴大。受這些因素的支撐，物業服務業實現穩步發展。同時，《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》出台，對物業企業規範經營提出了更高要求。

行業整合加速。2021年物業服務企業並購案例增加，行業整合加速，29家上市物企發起53宗並購，並購交易金額達人民幣355.9億元，房地產行業調整、部分房企出售旗下物業公司股權是交易增多的原因之一。

企業拓展向第三方資產和非住空間延伸。年內，主要物業服務企業新拓展面積中來自第三方資產的比例繼續提高。更多物業企業實施綜合發展，進入商寫、城市公共空間服務領域，覆蓋業態增加。

3、物流倉儲

物流業保持良好增長態勢。根據國家發展和改革委員會、中國物流與採購聯合會發佈的《2021年全國物流運行情況通報》，2021年社會物流總費用人民幣16.7萬億元，同比增長12.5%。其中運輸費用人民幣9.0萬億元，增長15.8%；保管費用(即倉儲費用)人民幣5.6萬億元，增長8.8%；管理費用人民幣2.2萬億元，增長9.2%。

部分行業的發展，推動細分市場物流倉儲需求快速增長。消費者對生鮮農產品和食品種類、安全、便利性要求的提升，以及受疫情影響醫藥行業的擴張，推動冷鏈物流市場規模保持快速增長，2015-2020年複合增長率超過15%。此外，汽車及新能源行業高速發展，也帶動了有關倉儲需求的明顯增加。

高標庫轉向綜合能力的全面競爭。2021年，全國高標庫總體供應量增長約18%，競爭激烈。同時，客戶對供應鏈服務的需求也從傳統的租賃空間轉為尋求供應鏈整體解決方案。物流倉儲企業從投資能力的比拼轉向綜合能力的全面較量。

4、租賃住房

政策繼續加大對租賃住房的支持力度。2021年12月，中央經濟工作會議提出要「堅持租購並舉，加快發展長租房市場」。報告期內，國務院辦公廳印發《關於加快發展保障性租賃住房的意見》，要求擴大保障性租賃住房供給，緩解住房租賃市場結構性供給不足。同時，基礎設施公募REITs將保障性租賃住房納入試點範圍。各地實施規劃和扶持政策也相繼落地。「十四五」期間，40個重點城市計劃新增保障性租賃住房650萬套(間)，其中2022年計劃籌建240萬套(間)。

5、商業開發與運營

2021年社會消費品零售總額有所恢復，但增長仍然處於低位。國家統計局數據顯示，2021年全國社會消費品零售總額同比增長12.5%，其中下半年為4.2%。2019年以來消費品零售總額複合增速為3.5%，處於歷史低位。

綫下商業整體低迷。2021年，綫下消費品零售總額與2019年基本持平。根據中國指數研究院發佈的《2021中國商鋪租金指數研究報告》，下半年一、二綫城市超過半數的購物中心租金實現了環比上漲，但整體仍未恢復到2019年同期水平。

購物中心表現出現分化。根據克而瑞資管(CAIC)數據，主要消費型城市購物中心空置率均值由年初的8.47%上升到10.1%。客流回暖乏力，2021年三季度的客流相比2020年同期下降9%，相比2019年同期下降28%。但行業頭部企業及一些標杆項目的表現明顯優於市場平均水平。

(2) 報告期內主要工作

本集團主營業務包括「房地產開發及相關資產經營」和「物業服務」。

報告期內，本集團實現營業收入人民幣4,528.0億元，同比增長8.0%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣225.2億元，同比減少45.7%；每股基本盈利人民幣1.94元，同比減少46.5%；全面攤薄的淨資產收益率為9.6%，較2020年減少8.9個百分點。

分業務類型看，本集團營業收入中，來自房地產開發及相關資產經營業務的營業收入為人民幣4,299.3億元，佔比95.0%；來自物業服務的營業收入為人民幣198.3億元，佔比4.4%。

本集團主營業務經營情況

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		毛利率 ^{註1}		營業利潤率 ^{註2}	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減	數值	增減
1. 主營業務	449,762,795	8.15%	355,990,474	19.68%	20.85%	下降7.62個百分點	16.17%	下降5.76個百分點
其中：房地產開發及相關資	429,931,913	7.36%	339,614,590	19.22%	21.01%	下降7.86個百分點	16.14%	下降5.95個百分點
產經營業務								
物業服務	19,830,882	28.50%	16,375,884	29.93%	17.42%	下降0.90個百分點	16.89%	下降0.89個百分點
2. 其他業務 ^{註4}	3,034,979	-6.06%	1,116,007	4.36%	63.23%	下降3.67個百分點	62.58%	下降3.56個百分點
合計	452,797,774	8.04%	357,106,481	19.62%	21.13% ^{註3}	下降7.64個百分點	16.48%	下降5.79個百分點

註：1、 毛利率數據未扣除税金及附加。

2、 營業利潤率數據已扣除税金及附加。

3、 本集團對經營性資產採用成本法核算，毛利率扣除了投資性房產、固定資產、無形資產和長期待攤費用的折舊攤銷。加回折舊攤銷後，毛利率為22.09%。

4、 其他業務收入主要包括向聯合營公司收取的運營管理費、品牌管理費、商管相關的附屬收費等收入。

報告期間，歸屬於上市公司股東的淨利潤大幅下滑的原因在於：

毛利率下滑。2021年扣除營業稅金及附加前的毛利率21.8%，同比下降7.4個百分點。扣除營業稅金及附加後的整體毛利率從2020年的22.8%下降5.6個百分點至17.2%，其中主要受到近年來結算項目地價佔售價比上升的影響，開發業務毛利率下降至23.0%，扣除營業稅金及附加後的結算毛利率從2020年的24.0%下降至17.8%，結算毛利總額也從人民幣905.7億元下降到人民幣717.0億元，同比減少了人民幣188.7億元。

投資收益回落。2021年投資收益人民幣66.1億元，受按權益法確認的聯合營項目收益減少以及處置子公司的收益減少影響，較2020年人民幣135.1億的高位水平減少了人民幣69.0億元。其中，按權益法確認的投資收益減少，主要是由於聯合營項目毛利率下降及投資其他業務的收益減少。

計提減值。2021年下半年以來，市場明顯下行，四季度下行有所加劇，公司按照審慎原則，對2021年末資產進行了全面減值測試，對部分項目、個別股權投資計提了人民幣35.3億元減值（其中存貨減值人民幣31.2億元和其他資產減值人民幣4.1億元），合計減少權益淨利潤約人民幣25.5億元。

(3) 各項業務發展情況

1、房地產開發

(i) 銷售金額下降，結算收入略增

2021年本集團實現銷售面積3,807.8萬平方米，銷售金額人民幣6,277.8億元，分別下降18.4%和10.8%。所銷售的產品中，住宅佔86.4%，商辦佔9.7%，其它配套佔3.9%。2021年本集團在全國商品房市場的份額約3.5%，銷售金額在武漢、成都、南京、鄭州、瀋陽、長春、西安、合肥、濟南、南昌、西寧、無錫、南通、煙台、三亞等20個城市位列當地第一，在上海、深圳、天津、福州、石家莊、昆明、太原、貴陽、蘭州、銀川、烏魯木齊、南寧、寧波、東莞、珠海等18個城市排名第二，在廣州、杭州、重慶、哈爾濱等城市排名第三。

分區域的銷售情況

	銷售面積 (萬平方米)	比例	銷售金額 (人民幣 億元)	比例
南方區域	628.3	16.5%	1,450.3	23.1%
上海區域	1,093.3	28.7%	2,244.8	35.7%
北京區域	716.2	18.8%	920.2	14.7%
東北區域	319.4	8.4%	295.6	4.7%
華中區域	278.0	7.3%	390.2	6.2%
西南區域	477.2	12.5%	625.2	10.0%
西北區域	289.3	7.6%	278.6	4.4%
其他	6.1	0.2%	72.9	1.2%
合計	3,807.8	100.0%	6,277.8	100.0%

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

結算收入保持增長。本集團房地產開發及相關配套業務收入人民幣4,264.8億元。分區域看，南方區域、上海區域、北京區域、東北區域、華中區域、西南區域和西北區域的佔比分別為26.83%、24.10%、13.79%、7.76%、9.09%、10.55%和7.00%。2021年本集團實現房地產開發業務結算面積3,116.5萬平方米，同比增長7.9%，實現結算收入人民幣4,022.7億元，同比增長6.6%；結算毛利率為23.0%（扣除稅金及附加後為17.8%）。

分區域的營業收入和利潤情況

	營業收入 (人民幣千元)	比例	權益淨利潤 (人民幣千元)	比例
南方區域	114,428,688	26.83%	6,027,854	22.90%
上海區域	102,785,481	24.10%	9,322,776	35.42%
北京區域	58,791,233	13.79%	-382,587	-1.45%
東北區域	33,095,484	7.76%	2,515,126	9.56%
華中區域	38,765,843	9.09%	2,664,779	10.13%
西南區域	45,007,750	10.55%	2,560,434	9.73%
西北區域	29,857,211	7.00%	2,731,086	10.38%
其他	3,745,642	0.88%	878,572	3.33%
合計	426,477,332	100.00%	26,318,040	100.00%

截至報告期末，本集團合並報表範圍內有4,673.5萬平方米已售資源未竣工結算，較上年末下降5.0%，合同金額合計約人民幣7,108.0億元，較上年末增長1.8%。

(ii) 投資和開竣工情況

新開工規模下降，竣工規模保持增長。2021年本集團開發業務新開工計容面積約3,265.3萬平方米，同比下降17.6%，完成年初計劃的103.7%；開發業務竣工計容面積約3,571.4萬平方米，同比增長5.6%，完成年初計劃的99.6%。

堅持量入為出的投資策略。2021年本集團獲取新項目148個，總規劃計容建築面積2,667.4萬平方米，權益計容規劃建築面積1,901.4萬平方米，權益地價總額約人民幣1,401.5億元，新增項目平均地價為人民幣6,942元／平方米。截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積約10,367.0萬平方米，權益計容建築面積約6,428.4萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約4,521.7萬平方米，權益計容建築面積約2,910.1萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，總計容建築面積約534.7萬平方米。

積極探索城市更新模式。本集團在全國多個城市已參與了舊城改造、老舊小區改造等不同類型的項目實踐。2021年上海萬創新所竣工交付，從老舊輪胎廠轉型活力科創園區。深圳南頭古城成為深圳首批「特色文化街區」授牌單位，並獲准認定為市級文化產業園區。2022年1月，廣州永慶坊成功通過評審，成為國家級旅遊休閒街區。報告期內，本集團參與發起了上海城市更新引導基金，深度參與上海城市更新事業。

有關本集團新增項目的具體信息，詳見本報告「第四節董事會報告」之「非募集資金投資情況」之「項目投資情況」。

(iii) 持續提升產品和服務競爭力

客戶是萬科的衣食父母，持續提升產品服務競爭力是企業長期發展的基礎。本集團持續開展共建美麗社區、管家服務前置、客戶共建家園、維修服務升級、交付服務升級、產證辦理提效等行動，並建立了「首席客戶官」機制。為改善已入住客戶的居住體驗，本集團在42個城市開展共建美麗社區活動，涉及356個項目，完成1,210項改造提升。為改善售後階段的客戶體驗，1,077名前置管家落位至在售項目中，在簽約到交付前的等待期為已簽約客戶提供各項服務。為提升客戶信心、呈現項目建造質量，本集團將線上化工地開放升級為與客戶共建家園，2021年在56個城市213個試點項目，

共開展1,728次質量共建查驗。為了提升收房體驗，本集團優化整體交付流程，提供一站式服務和主動服務。「交房即可辦證」服務行動也已覆蓋大部分城市。首席客戶官站位客戶視角，通過客戶訪談與傾聽、業務走訪與洞察，發現問題並推動改進。

(iv) 安全和質量管控繼續加強

落實疫情防控工作，確保項目平穩交付。報告期內，本集團落實疫情防控工作，提前儲備防疫物資及完善應急預案，克服疫情帶來的施工不利影響，確保在建項目的安全生產，全年實現超過30萬套住宅的平穩交付。

科技賦能，助力項目質量提升。通過BIM(建築信息模型)、建築工程人工智能審圖(AI審圖)、全天候現場監控等科技手段搭建智慧建造平台，以信息技術為手段，建立工地「管理+服務」的智慧體系，實現從傳統管理工地到智慧工地的轉型。

工程質量獲得認可。2021年本集團6個項目榮獲中國建築行業大獎。其中天津東第家園三期15#-23#樓、地下車庫項目榮獲「2020-2021年度中國建設工程魯班獎」；濟南市曆城區唐城小區南側A-1地塊建設項目榮獲「2021年中國土木工程詹天佑獎」；大連萬科城市之光項目、杭州萬科北宸之光二期項目、濟南萬科玖唐府二期項目、濟南萬科大都會B地塊項目、瀋陽萬科大都會•公元項目榮獲「第十屆(2021-2022年度)廣廈獎」。

(v) 綠色建築和住宅產業化繼續前行

新建項目連續第八年全部滿足綠色建築標準，新增綠色建築面積5,826萬平方米。持續推動「5+2」裝配式建造體系的應用，新開主流項目的工業化應用比例為83%。

2、物業服務

萬物雲是由社區、商企和城市空間「三駕馬車」業務體系，協同驅動的全域空間服務提供商，並通過萬物雲的AIoT(人工智能物聯網)以及BPaaS(流程即服務)解決方案，在空間裏實現遠程和混合運營(Remote & Hybrid)，為客戶提升空間服務效率。

2021年，萬物雲實現營業收入(含向萬科集團提供服務的收入)人民幣240.4億元，同比增長32.1%，其中社區空間居住服務收入人民幣134.6億元，佔比56.0%，同比增長22.9%；商企和城市空間服務收入人民幣87.2億元，佔比36.2%，同比增長38.1%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入人民幣18.6億元，佔比7.8%，同比增長99.5%。

2021年，萬物雲項目覆蓋全國一二線城市，在管項目總數4,393個，在管面積7.8億平方米，在管面積同比增長35.9%。合同管理項目總數5,553個，合同管理面積10.1億平方米，合同管理面積同比增長38.0%。

堅守高質量服務的品牌形象和一流的服務口碑。萬科物業和萬物梁行是萬物雲的核心品牌，在客戶中具有良好口碑，也具備顯著的市場競爭力。截至2021年底，在管第三方住宅項目數量達1,605個，佔在管住宅項目的56.9%；在管第三方商企項目數量達1,319個，佔在管商企項目的84.0%。社區空間服務方面，客戶滿意度和服務費收繳率持續保持行業高位。商寫空間服務方面，在2021年國內進行招投標的超高層項目中，萬物梁行獲取了超過50%的份額。萬物梁行在互聯網、金融、新能源和高端製造行業的世界五百強及獨角獸客戶中深受歡迎，已服務超50家頭部互聯網科技企業和獨角獸企業，阿里巴巴、騰訊、拜爾、字節跳動等均是萬物梁行大客戶。

濃度戰略卓有成效。萬物雲深耕高能級城市，截至2021年底，萬物雲覆蓋了中國一百多個城市。位於一線、新一線及二線城市的項目合約建築面積，在社區類項目中佔比為86.4%，在商企及城市項目佔比為89.2%。

持續創新，領跑行業。社區空間服務方面，萬科物業在行業內首倡電梯廣告收益全透明，物業費收支帳目每季度公示，報告期內率先發佈「電梯困人關懷金」；樸鄰房屋租售業務通過整合外部資源，觸達項目達2,079個、家庭約300萬戶。商企和城市空間服務方面，2021年萬物雲城以數字化解決方案、專家中心運營模式(COE運營)和供應鏈資源整合「三核」支撐，打造「雲城隊長」IP，實現城市服務運營精細化和高效率。

服務於空間的科技能力持續領先。萬物雲旗下萬睿科技的智能硬件產品及核心解決方案實現對外輸出，客戶既包括地產開發商，也包括其他行業企業以及城市客戶；武漢數字運營中心驅動了全國超過2,000個物業項目的聯動。報告期內自主研發的工單系統「百川引擎」上線，並已在萬禦安防、雲城、園區和住宅業務內應用。

3、物流倉儲服務

「萬緯物流」為本集團物流倉儲服務及供應鏈解決方案平台，2015年開啓全國倉儲網絡佈局，2018年通過收購太古冷鏈進入冷鏈行業，目前冷鏈倉儲規模國內第一。

2021年，物流業務(含非並表項目)實現營業收入人民幣31.6億元，同比增長68.9%，其中高標庫營業收入人民幣20.6億元，同比增長59.8%；冷庫營業收入人民幣11.0億元，同比增長89%。物流業務實現NOI合計人民幣17.85億，同比增長54%。

完善倉網佈局。2021年萬緯物流繼續完善核心節點佈局，新獲取管理項目3個，可租賃建築面積21萬平方米。目前，萬緯物流在全國46個城市運營管理152個倉儲項目，可租賃建築面積1,136萬平方米。其中高標庫125個，可租賃建築面積998萬平方米；冷鏈園區38個(含乾冷混合項目11個)，可租賃建築面積138萬平方米，可租賃托盤數量133萬托。依託遍布全國重要物流節點城市的高標倉儲和冷鏈物流網絡，萬緯物流可為客戶提供多元化的供應鏈服務。

持續擴大開業規模，提高經營效率和效益。2021年萬緯物流新開業141萬平方米。其中，新開業17個高標庫，可租賃建築面積114萬平方米；新開業8個冷鏈園區，可租賃建築面積27萬平方米。截至報告期末，累計開業項目可租賃建築面積828萬平方米。報告期內，萬緯物流穩定期的高標庫出租率為93%，冷鏈穩定期的使用率75%。

堅持高標準的產品、服務和良好的ESG表現。萬緯持續打造安全、高質量、高效、節能的園區，堅守高標準食品安全和質量管控。萬緯物流已有7個冷庫獲得LEED認證，其中4個獲得LEED鉑金級認證、3個獲得LEED金級認證；5個高標庫獲得國內綠色三星建築認證。目前萬緯已服務數百家國內及世界領先品牌企業，涵蓋3C電子、新能源、電商、製造業、連鎖餐飲、零售商超等各個領域。冷鏈頭部客戶覆蓋率超70%，在與優質客戶的協作中，萬緯的服務範圍也逐步延伸，2021年庫內運營增值服務收入佔冷鏈業務的比例已達到39%。

助力抗擊疫情。疫情下，萬緯冷鏈的硬件條件、管理水平獲得政府認可。萬緯廈門海滄冷鏈園區與寧波北侖冷鏈園區均被設立為進口冷鏈食品集中監管倉。2021年初，萬緯攜手國藥集團北京生物製品研究所，68天完成新冠疫苗庫改造，將北京亦莊園區打造成集智能溫控、智能消防、智能安防、自動化設備於一體的智慧疫苗庫，11月份配合國藥集團北京生物製品研究所獲得世界衛生組織(WHO)認證。

成功引入戰略投資者，經營能力和業務價值獲得資本市場認可。報告期內，萬緯物流增資擴股，引入了新加坡政府投資公司(GIC)、淡馬錫等四家戰略投資者，戰略投資者將為萬緯物流輸入資源、能力、協同機會，推動業務進入新發展階段。

4、租賃住宅

本集團旗下「泊寓」是全國最大的集中式公寓提供商，為新進入城市的青年提供綜合租住服務。報告期內租賃住宅業務(含非並表項目)實現營業收入人民幣28.9億元，同比增長13.9%。

管理規模持續領先。報告期內，泊寓新獲取房間2.76萬間，淨新增開業1.71萬間。截至2021年底，共運營管理長租公寓20.87萬間，累計開業15.95萬間，業務佈局全國33個城市，其中在深圳、福州、濟南、沈陽、天津、西安、長春、廣州、北京、成都、武漢、合肥等26個城市在開業數量上排名領先。

運營效率優勢明顯。泊寓已開業項目的年均出租率95.3%；項目前臺GOP利潤率為89.7%；全年租金收繳率為98.9%；客戶續租率達58%，APP累計註冊人數190萬，自有渠道獲客佔比超70%，綜合NPS(客戶淨推薦值)穩步提升至85%。這些指標在行業內具有明顯領先優勢。

輕資產運營能力取得突破。報告期內，泊寓「產策、建造、運營一條龍」的綜合服務能力明顯提升，為多地政府、企業的保障性租賃住房、人才公寓、健康驛站提供輕資產管理輸出服務，服務的資產方已達294家，涉及房源2.1萬間。其中，為李寧集團旗下資產提供「設計+改造+運營」全周期服務，實現開業即滿租，獲得資方高度認可。

產品類型日趨豐富，跑通大型租賃社區項目。泊寓已經形成了集體用地和自持用地租賃住房建設、城市更新和老舊城區微改造、與政府合作制定人才租賃住房、全流程管理輸出服務等多種業務發展模式。依託本集團體系內的物業管理、商業管理等服務，構建綜合解決方案，泊寓目前已基本跑通大型租賃社區的產品模型，在北京、深圳、廈門、濟南等多個城市均擁有單體體量1,000-5,000間的大型租賃社區項目。以北京高立莊社區為例，項目包含3,299間公寓、1.3萬平方米商業以及2.4萬平方米辦公，2021年已開業的1,695間公寓全年出租率超過99%，商業招商進度達到90%。

服務溫度獲得客戶認可。泊寓在疫情期間切實保障泊友安全，協助社區做好抗疫工作。2021年泊寓全國門店累計組織發起了1,030餘場社群活動，累計參與客戶數接近35,000餘人。其中，泊寓首屆王者榮耀全國大賽，被評為全國最佳賽點；英雄聯盟S11觀賽活動，被評為騰訊游戲年度最佳創意營銷案例。全年新增企業客戶1,887家，累計為2,752家企業客戶提供穩定住宿服務，企業客戶在租房間的佔比從8%提升至18.5%，2021年與大疆、TCL、科大訊飛等80家企業擴大了員工租房合作關係。

5、商業開發與運營

本集團商業物業開發與運營業務包含消費中心、社區商業等業務形態。「印力」為本集團旗下的專業商業物業開發與運營能力平台。

截至報告期末，本集團累計開業211個商業項目（含113個社區商業項目），建築面積1,139.16萬平方米。其中，2021年新開業項目34個，建築面積206.87萬平方米。此外，規劃中和在建商業建築面積為401.31萬平方米。

其中印力累計開業105個商業項目（含25個社區商業，32個輕資產輸出管理），建築面積875萬平方米。2021年新開業項目15個，建築面積135萬平方米，此外，規劃中和在建商業建築面積為102.7萬平方米。

報告期內商業業務(含非並表項目)營業收入人民幣76.22億元，同比增長20.57%。其中，印力管理的商業項目營業收入人民幣52.3億元，同比增長23.9%，同店同比收入增長12.1%，整體出租率95.3%。

本集團運營管理的前十大商業項目(按營業收入排序)

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	2021年 出租率	2021年 營業收入 (人民幣萬元)
上海七寶萬科廣場	上海	237,193	97.72%	44,222.38
深圳印力中心	深圳	203,673	97.65%	34,808.58
上海南翔印象城MEGA	上海	336,880	99.23%	32,982.97
杭州西溪印象城	杭州	251,145	98.79%	30,229.33
龍崗萬科廣場	深圳	128,925	99.72%	24,421.26
杭州金沙印象城	杭州	186,098	95.42%	17,311.71
濟南印象城	濟南	156,630	100.00%	16,330.85
寧波鄞州印象城	寧波	113,622	100.00%	15,780.10
天津西青印象城	天津	266,450	98.19%	15,515.85
南寧印象城	南寧	127,180	100.00%	14,784.56

聚焦商業高地—長三角區域。長三角為中國消費者人數最多、購買力最強的經濟帶。本集團在滬杭地區累計已開業18個項目，其中2021年在上海開業3個購物中心。目前本集團在滬杭已基本實現了網絡化佈局、全產品綫覆蓋，擁有上海七寶萬科廣場、上海南翔印象城MEGA、上海松江印象城、杭州奧體印象城、杭州西溪印象城等多個標杆項目，通過深耕區域、推出新一代產品，建立了可喜的市場優勢和品牌口碑。

新一代產品展現競爭優勢。新一代產品包括「印象城MEGA」和「新一代印象城」。印象城MEGA提供了超大型體驗中心解決方案。2020年，上海南翔印象城MEGA成功開業。作為上海單體量最大的純商業購物中心，實現99%出租率，並成為全國首個LEED鉑金級認證項目純購物中心體。2021年11月溫州印象城MEGA開業，項目深入挖掘在地文化，實現出租率95%，並獲得LEED設計金級認證及國際房地產組織評選的2021-2022亞太地區最佳中國商業建築獎。以上海松江印象城、杭州奧體印象城為代表的新一代印象城，一站式滿足區域消費者生活、社交、體驗等多元需求，也獲得良好的市場反饋。

輕資產管理能力獲得認可。近年來，印力輕資產管理規模迅速增長，截至2021年底，印力輸出管理項目已達42個（已開業32個），輸出管理面積約237萬平方米。2021年5月，上海漕河涇印象城成功開業，成為輕資產合作的代表性項目。

踐行「以客戶為中心」的經營理念，圍繞B端、C端做好客戶服務。在服務B端客戶方面，印力已與超過7,300個品牌建立良好合作，主要包括國際／國內連鎖品牌、以及新興品牌，逐漸構建起「總對總」合作模式。同時，印力以內容創意傳播、營銷推廣活動、數字化客戶運營服務C端客戶，每年到商場消費的消費者超過6億人次，擁有超過1,500萬名會員。

6、酒店與度假業務

乘冬奧東風，冰雪業務實現規模和業績增長。2021-2022雪季新增受託管理運營內蒙古呼和浩特馬鬃山滑雪場和北京順義蓮花山滑雪場，目前在北京、吉林、內蒙古共運營五個滑雪場項目，累計管理雪道面積251公頃，雪道數量67條，雪道長度48公里。2021-2022雪季累計實現營業收入人民幣2.7億元，同比增加39%；接待91萬人次，同比增加28%。報告期內，本集團旗下松花湖度假區連續五年榮獲世界滑雪大獎(World Ski Awards)－2021年度中國最佳滑雪度假區獎(China's Best Ski Resort 2021)。本集團參與建設的北京冬奧會延慶冬奧村在冬奧期間接待87個代表團超1,300名運動員和隨隊官員。

聚焦重點細分市場，酒店業務邁出發展新步伐。2020年本集團成立酒店與度假事業部，全面整合本集團酒店資產。目前本集團持有29家在營酒店，覆蓋深圳、廣州、蘇州、杭州等核心城市和黃山、麗江等目的地旅遊勝地，持有悅榕中國集團酒店品牌，並形成以高端商務為定位的「瞻雲」、以城市人文為內涵的「有熊」兩個自營品牌。報告期內，悅榕中國新開南京園博園悅榕莊、湖州悅柳2家酒店，新簽約7家酒店；有熊品牌新簽約蘇州顏家巷、蘇州暢園、福州煙臺山、潮州古城、深圳南頭古城5家酒店；瞻雲品牌新開廣州清遠瞻雲度假、三亞瞻雲度假2家酒店。

7、其他業務

在教育領域，本集團已打造梅沙教育和德英樂教育等特色品牌。梅沙教育和德英樂的在讀人數超過2.3萬人。其中梅沙教育業務已拓展至深圳、廣州、東莞、佛山、廈門、南寧等多個城市，覆蓋K-12全日制學校、學前教育、戶外教育以及課程研發等業務領域。旗下梅沙書院連續4年登上胡潤榜國際學校百強。德英樂教育涵蓋民辦教育、公辦教育、素質教育三大教育體系，旗下上海德英樂學院亦上榜胡潤榜國際學校百強和《2021福布斯中國 • 國際化學校年度評選榜單》。2021年德英樂教育獲得國際文憑組織(The International Baccalaureate Organization)大學預科項目(International Baccalaureate Diploma Programme)官方認證授權。

本集團食品事業部的使命為「以普通家庭可支付的價格，為大眾提供安全健康的食材及日常餐食」，這是「美好生活場景師」的重要組成部分。目前，食品事業部的重點探索領域是生豬養殖、日常餐飲和農業科技。其中，生豬養殖業務落地較快，2021年度出欄生豬113萬頭。

(4) 其他主要工作

1、科技助力業務

報告期內，本集團圍繞「聚焦服務，打造科技好產品，助力業務管理提升；建設科技能力，通過技術創新，構建不動產科技核心競爭力」兩條主線開展科技相關工作。

AI審圖、自助收款終端等應用，提高經營效率及客戶體驗：AI審圖已嵌入圖紙管理流程，實現查驗問題的閉環管理，審圖效率及輸出質量均明顯高於人工方式；自助收款終端為客戶提供快捷的支付工具，在提升客戶體驗的同時，極大減輕了出納和核算的工作量。

賬戶現金收支管理、財務結算效率大幅提升：通過RPA(機器人流程自動化軟件)、OCR(光學文字識別技術)、NLP(自然語言處理)等技術的創新應用，融入業務環節，提高了資金、資產的管控效率與精度。借助綜合對賬平台將業務流、現金流、憑證關聯起來，優化結算流程，實現對賬自動化率達90%，整體財務結算效率同比去年提升75%。

打通線上購房全流程，方便客戶：以易選房小程序及城市公司公眾號為載體，提供豐富的購房信息與項目內容資訊，客戶可以便捷直觀地通過手機瞭解項目，通過線上工具與置業顧問進行深入交流。同時，優化客戶線上諮詢、認籌、認購、繳費等業務办理流程，實現線上即可完成所有手續辦理。

不斷研發支持業務發展的科技產品：借助AI、建模引擎、AR/VR等技術，推出數字員工「崔筱盼」、翼車位、智能強排、智能建築設計平台等科技產品。其中，崔筱盼是萬科首位數字化虛擬員工，在系統算法的加持下，在各種應收／逾期提醒及工作異常偵測中，表現出高於人工千百倍的效率。翼車位是地庫銷售自動化平台，通過數字化車位空間，幫助客戶足不出戶地瞭解車位詳情，打造優於線下的客戶體驗。智能強排工具，深度挖掘專家知識體系，集成各類專業算法，方案生成效率、質量優勢明顯，達到行業領先水平。智能建築設計平台項目，致力於打造符合新時期建築設計要求的三維智能設計工具。

2、深化組織建設

基於外部環境變化和業務發展需要，本集團繼續深化組織重建與事人匹配工作。2021年6月，本集團將由區域BG共建的研究與開發專業公會，調整為開發經營中心，從專業協調機構轉為業務管理機構，主要負責各區域BG城市綜合開發及經營業務管理。2021年9月，本集團在開發經營中心的基礎上，進一步設立開發經營本部，通過加強對地產業務的統籌與協同，打造標準一致、水準向標杆看齊的好產品、好服務、好項目，促進地產業務在新階段持續健康發展。

(5) 經營和財務狀況分析

1、利潤狀況

報告期內，本集團實現淨利潤人民幣380.7億元，同比減少35.8%；實現權益淨利潤人民幣225.2億元，同比減少45.7%。

本集團房地產開發及相關資產經營業務的毛利率(扣除稅金及附加前)為21.7%，較2020年下降7.6個百分點；營業利潤率(扣除稅金及附加後)為16.9%，較2020年下降5.7個百分點。其中，開發業務的結算毛利率(扣除稅金及附加前)為23.0%，營業利潤率(扣除稅金及附加後)為17.8%。本集團全面攤薄的淨資產收益率為9.6%，較2020年下降8.9個百分點。

2021年本集團實現投資收益人民幣66.1億元，同比減少51.0%。其中，來自聯營、合營公司實現的公司權益利潤為48.9億元。

2、負債情況

(i) 負債率

截至2021年底，本集團淨負債率為29.7%。

(ii) 有息負債及結構

截至報告期末，本集團有息負債合計人民幣2,659.6億元，佔總資產的比例為13.7%。有息負債以中長期負債為主。有息負債中，一年內到期的有息負債合計人民幣586.2億元，佔比為22.0%；一年以上有息負債人民幣2,073.4億元，佔比為78.0%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為56.1%，應付債券佔比為21.8%，其他借款佔比為22.1%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比42.3%，浮動利率負債佔比57.7%。有抵押的有息負債37.4億元，佔總體有息負債的1.4%。

分境內境外來看，境內負債佔比75.8%，境外負債佔比24.2%。人民幣負債佔比76.6%，外幣負債佔比23.4%。

截止年末，本集團存量融資的綜合融資成本為4.11%。

融資情況表(截至2021年12月31日)

單位：人民幣萬元

融資途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	14,919,684.74	Libor按約定利率 上浮~5.88%	短期借款、一年內到期的非流動負債、長期借款
債券	5,802,631.73	1.90%~5.35%	一年內到期的非流動負債、應付債券
其他借款	5,874,168.00	2.99%-6.16%	短期借款、一年內到期的非流動負債、長期借款
合計	26,596,484.47	—	—

(iii) 融資情況

本集團通過公司債券、中期票據等融資工具持續優化債務結構、降低融資成本，提升公司對財務風險的防範能力。

報告期內，本集團完成總額為15.66億元的公司債券發行，分兩次完成總額為人民幣60億元的住房租賃專項公司債券發行，分三次完成總額為人民幣60億元中期票據發行，最低票面利率為3.08%；此外，公司在境外完成總額為14.45億元的人民幣債券發行，票面利率3.45%。

報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣134.5億元，其中資本化的利息合計人民幣67.0億元。

(iv) 信用評級

報告期內，標普、惠譽維持本集團「BBB+」的信用評級，穆迪維持本集團「Baa1」的信用評級，評級展望均為「穩定」。國內評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司維持本集團主體信用等級AAA，評級展望「穩定」。

3、資金情況

全年實現經營性現金淨流入人民幣41.1億元，持續13年為正。

截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣1,493.5億元，遠高於一年內到期的流動負債的總和人民幣586.2億元。貨幣資金中，人民幣佔比94.1%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比5.9%。

4、匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值，報告期內本集團產生匯兌淨收益約人民幣0.08億元。

為持續控制中長期匯率波動風險，本集團堅持對外幣資產／負債匹配性、期限結構、境外流動性風險等進行動態管理，採用自然對沖及綜合考慮套期成本，適時購買套期保值工具，管控匯率風險敞口。為提前鎖定匯率變動產生的風險，截至報告期末，本集團有效交叉貨幣掉期(CCS)合約餘額為18.71億美元。報告期內有2.20億美元CCS合約到期，並無新增套期保值合約。在套期保值合約有效期間，CCS公允價值變動對本集團損益沒有重大影響。

5、存貨分析

截至報告期末，本集團存貨金額為人民幣10,756.2億元，較2020年底增長7.3%。其中，擬開發產品為人民幣1,593.1億元，佔比14.8%；在建開發產品人民幣8,283.4億元，佔比77.0%；已完工開發產品(現房)人民幣869.5億元，佔比8.2%。

公司基於審慎的市場策略，對存在風險的項目計提存貨跌價準備。報告期內新增計提存貨跌價準備人民幣31.2億，影響歸屬於母公司股東的淨利潤人民幣21.4億元。報告期末，項目存貨跌價準備餘額為人民幣61.8億元。

單位：人民幣萬元

序號	城市	項目	本年新增計提 存貨跌價準備
1	廊坊	廊坊朗潤園	32,343.49
2	霸州	霸州孔雀湖-77畝地、39畝地項目	20,973.47
3	佛山	佛山悅都薈	19,146.50
4	佛山	佛山順德萬科廣場	45,188.31
5	廣州	廣州樾山項目	19,693.86
6	貴陽	貴陽觀湖	35,731.70
7	濟南	濟南翡翠山語	29,827.98
8	濟南	濟南翡翠公園	40,557.15
9	太原	太原春和景明	10,724.30
10	太原	太原翡翠晉陽湖	29,151.49
11	昆明	昆明銀海泊岸	28,673.17
合計			312,011.42

6、主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	2021-12-31	2020-12-31	變動幅度	說明
無形資產及商譽	8,542,126	918,742	829.76%	業務並購影響
其他非流動資產	7,832,794	13,840,079	-43.40%	股權投資款減少
合同資產	10,390,002	6,162,550	68.60%	受託建造業務規模增長
其他流動資產	22,482	172,789	-86.99%	部分理財產品到期
持有待售資產	892,423	6,334,728	-85.91%	待售資產減少
應付債券	6,576,207	13,689,877	-51.96%	融資結構調整
遞延稅項負債	1,344,534	295,348	355.24%	業務並購形成的遞延所得稅負債增加

項目	2021年1-12月	2020年1-12月	變動幅度	說明
其他開支	(2,130,339)	(1,506,848)	41.38%	本年計提減值準備款項增加
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	4,888,729	9,739,656	-49.81%	權益法確認的投資收益減少

7、資本開支承擔

截至報告期末，本集團的資本承擔為人民幣2,255.1億元，主要包括本集團已簽訂的正在或準備履行的建安合同，以及已簽訂的正在或準備履行的土地合同。

8、或有負債

本集團按行業慣例為購房客戶的按揭貸款提供擔保，主要為階段性擔保，擔保期限自保證合同生效之日起，至客戶所購產品的房地產證辦出及抵押登記手續辦妥並交付銀行執管之日止。截至報告期末，本集團為客戶的按揭貸款提供擔保總額約人民幣2,444.3億元。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

9、主要資產被查封、扣押、凍結的情況

無。

10、主要控股、參股企業分析

☐ 適用 ☒ 不適用

11、項目跟投情況

本集團於2014年推出項目跟投，將項目經營成果與員工利害關係直接掛鉤，鼓勵跟投人員為公司和股東創造更大價值。截至2021年底，本集團累計有1,157個項目引入跟投機制。報告期內新獲取的項目中，跟投認購金額為人民幣31.27億元，佔跟投項目資金峰值的1.28%，佔萬科權益資金峰值的1.64%。

截至本報告披露日，本集團項目跟投主體的收益分配與實際投資保持匹配，項目各股東暫無退出計劃。

(6) 未來發展展望

當前整體經營形勢依然複雜。2022年本集團將重點圍繞以下方向開展工作：

一是堅持穩健經營、保持健康的財務狀況。本集團將繼續加強現金流管理，持續優化債務結構與融資成本，堅守「綠檔」和行業最領先的信用評級。

二是實現開發業務的止跌企穩，充分發揮開發經營本部的統籌管理作用，提升整體經營水平。

三是經營業務繼續提升經營效率和競爭力，爭取更大的發展空間和更好的回報水平。

具體到各業務層面：

1、房地產開發

通過開發經營本部統籌開發經營業務，發揮開發經營本部的集中管理功能，在資源配置、產品策劃、項目操盤、集中採購等方面，建立能力共享、標準統一、精益管理的機制，將組織內的最佳實踐設定為內部標杆，驅動各個公司、項目向標杆看齊，將分布在各地的優秀案例轉化為集團的整體優勢。

(1) 提高綜合住區產品系列化和標準化水平。拉通綜合住區項目的產品管理機制，通過新的客戶分類方法，結合優秀項目實踐，更新迭代產品綫。通過流程和成果管控，統一產品研發和建設標準，分級分類整合內外部資源，實現上下游產業鏈集成，確保產品做對和穩定量產，為項目的投後兌現提供產品保障。

(2) 統籌集團內外部專業優勢力量，做好重大複雜項目。2022年-2024年集中呈現一批城市更新、TOD類的城市綜合體標杆項目。遵循「運營優先」的原則，明確大型複雜項目的產品管理機制，統籌集團專業優勢，集中作業把控關鍵節點，提升複雜多業態項目的設計、建造、轉化效率，並呈現良好的運營表現，降低因各地操盤能力差異帶來的業績離散度。

(3) **精準投資，提升投資質量，加強投後管理，從源頭保障未來業績。**投資聚焦市場更為穩定、發展潛力更大、團隊操盤能力更強的區域。形成線上可視化的《投資地圖》，集聚內外專業測算力量，對投向和測算提供專業支持。嚴格執行投資紀律。按照新的投資標準評議評審新項目，將操盤團隊能力作為投前必要條件。在對結果存在重要、直接影響的關鍵領域，由專業能力最強的人進行判斷和把控，嚴防地價追高，嚴格控制非核心城市、非核心區域的經營性資產獲取。加強投後管理。投後定期檢視進展，發現問題及時糾偏。

(4) **加強營銷力量建設，促進資源轉化。**培育自身營銷力量，整合各地的銷售團隊，對重點項目進行營銷會戰。充分發揮萬科物業樸鄰的銷售力量，並通過「易選房」挖掘物業、商業、泊寓、產辦客戶的潛力，實現「老帶新」轉化。優化車位銷售策略，加大去化力度。

2022年，本集團現有項目（不含未來新獲取項目）計劃新開工計容面積1,920.1萬平方米；預計項目竣工計容面積3,899.5萬平方米。有關本集團2022年開、竣工計劃的詳細信息，請見「境內主要項目2021年開發情況和2022年開發計劃」。

2、物業服務

持續內生穩健增長，計劃實現住宅物業收入增長25%，萬物梁行增長35%，萬物為家（包括房屋租售、維修裝修等在內的多元化資產服務業務）增長45%。

夯實好服務金字招牌，依託好服務構築長期競爭力的基石，計劃2022年高滿意度高收繳率的項目佔比計劃進一步提升10%。

拓展萬物雲城模式，計劃到2022年末累計落地100個城市服務項目，並以此為抓手，協同開發、租賃住宅、商業等軍種，挖掘更多的城市建設和服務機會。

孵化成長型業務，圍繞居民居住需求，開展專業化增值服務。

3、物流倉儲

營業收入保持35%以上的增長，不斷提高項目經營效率和效益。

進一步完善倉網佈局，補齊關鍵物流節點城市及區域，新項目中北京及環京、長三角和大灣區項目佔比大於70%。

領跑冷鏈業務，服務好客戶，進一步提升服務效率與質量，為客戶降本增效，創造專業服務價值，2022年冷鏈業務計劃完成「果蔬、肉類、乳製品」品類頭部客戶全覆蓋，深耕連鎖餐飲、商超零售等行業，現有頭部客戶的倉儲及服務份額佔比增加一倍。

繼續實踐ESG，以LEED金級或綠色三星為底綫標準，迭代產品設計、採購、施工以及運營體系，進一步獲得重點客戶認可；實現新建冷庫項目全覆蓋，抓住冷庫產業升級的窗口。

4、租賃住宅

鞏固租賃住房「產策建造運營一條龍」的能力優勢，擴大租賃住房的管理規模，為實體企業員工提供有溫度的租住場景，保持行業規模領先。

保持運營效率的行業領先地位，實現經營利潤增速大於收入規模增速，2023年實現成本法下（即扣除折舊攤銷後）的會計報表盈利。

5、商業開發與運營

保持收入和項目營運利潤增長。

不斷鞏固輕資產拓展的優勢。未來三年輕重並舉，每年高質量拓展80-100萬平方米管理面積。

擴大新一代產品的競爭優勢。在南翔印象城MEGA、溫州印象城MEGA的基礎上不斷完善，保持超大型體驗中心競爭力的市場領先。在上海松江印象城、杭州奧體印象城等新一代印象城項目的基礎上再提升，持續迭代印象城產品。

境內主要項目2021年開發情況和2022年開發計劃

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
北京區域										
北京埃弗頓項目	昌平區	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京長陽半島	房山區	100.0%	437,179	859,085	-	-	859,085	-	-	-
北京如園C1	海澱區	49.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域縹香	房山區	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京西華府	豐台區	15.0%	233,209	629,170	-	-	629,170	-	-	-
北京萬科橙	大興區	50.0%	43,446	155,207	-	-	155,207	-	-	-
北京翡翠四季	通州區	50.0%	88,767	210,738	-	8,434	210,738	-	-	-
北京長陽天地	房山區	69.0%	112,673	208,350	-	-	174,254	-	-	16,652
北京翡翠四季二期	通州區	50.0%	61,717	123,434	-	-	123,434	-	-	-
北京首開萬科中心	大興區	50.0%	41,092	126,562	-	-	126,562	-	-	-
北京長陽半島中央城	房山區	35.0%	63,950	155,502	-	-	155,502	-	-	-
北京城市之光	通州區	35.0%	34,657	122,483	-	-	122,483	-	-	-
北京天竺悅府	順義區	26.2%	10,282	19,541	-	19,541	19,541	-	-	-
北京觀承別墅	順義區	35.0%	187,830	170,568	-	-	123,435	-	-	-
北京順義28街區項目	順義區	49.5%	22,913	41,200	-	-	41,200	-	-	-
北京住總萬科中心	昌平區	50.0%	68,944	202,751	-	17,532	202,751	-	-	-
北京萬科天地	大興區	14.4%	46,924	94,357	-	-	94,357	-	-	-
北京雲創天地	通州區	49.0%	80,131	143,992	-	40,052	82,580	-	-	-
北京翠湖國際南區	海澱區	100.0%	20,680	62,461	-	-	61,177	-	-	1,284
北京翡翠公園	昌平區	40.9%	255,075	424,898	12,966	21,074	241,978	80,377	-	83,432
北京翡翠長安	門頭溝區	49.4%	65,821	252,082	-	-	150,965	-	-	-
北京大都會79號	朝陽區	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	26,666
北京大都會濱江	通州區	88.8%	9,293	86,125	-	86,125	86,125	-	-	-
北京軍莊項目	門頭溝區	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京紅領巾橋項目	朝陽區	53.5%	15,593	90,000	-	-	90,000	-	-	-
北京翠湖國際北區	海澱區	50.0%	9,253	28,125	-	-	28,125	-	-	-
北京弗農小鎮	密雲區	32.1%	257,285	236,272	-	-	91,890	-	-	144,382
北京翡翠西湖項目	豐台區	39.8%	230,356	250,000	-	26,143	34,138	60,450	-	47,533
北京觀承大家	順義區	49.8%	155,133	156,684	-	91,954	91,954	-	-	64,730
北京七橡墅	房山區	99.4%	89,117	133,675	-	-	-	-	-	133,675
北京翡翠雲園	海澱區	98.6%	54,881	104,288	-	-	-	-	-	104,288
北京翡翠山曉	石景山區	39.6%	202,551	346,500	55,054	87,899	87,899	-	-	67,615
北京城市之光東望	通州區	54.9%	110,493	279,378	-	45,794	45,794	-	-	60,032
北京翡翠西湖雲廬	豐台區	99.8%	168,663	184,119	-	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
北京觀承望溪	順義區	48.3%	43,326	64,988	-	-	-	-	-	64,988
北京熙湖悅著項目	房山區	19.8%	133,033	210,500	-	-	-	-	-	-
涿州城際之光	涿州市	90.5%	67,392	268,875	-	-	-	-	-	75,147
涿州新辰之光	涿州市	79.8%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
保定2019039號地塊	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	44,640
霸州孔雀湖-77畝地、 39畝地項目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	116,187	-
霸州時代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,815	87,056	-	-	-	-	36,927
北京香河項目2012	香河縣	50.0%	342,826	513,139	-	-	223,635	266,753	-	22,751
北京哈洛小鎮	香河縣	50.0%	207,255	345,239	71,468	29,204	29,204	223,210	30,000	-
大廠231、232地塊	大廠回族 自治縣	79.8%	76,388	146,269	83,207	-	-	-	-	-
大廠233、234地塊	大廠回族 自治縣	79.8%	50,606	84,303	-	-	-	-	-	84,303
廊坊啟航之光	永清縣	89.5%	56,234	100,909	-	-	-	57,918	-	-
廊坊東尖塔項目	廣陽區	37.6%	38,714	71,790	-	-	-	-	-	71,790
廊坊朗潤園	安次區	55.6%	71,400	142,718	48,391	-	-	-	-	-
唐山公園大道三期	路北區	16.3%	230,191	557,693	94,802	-	-	462,891	-	-
唐山金域縹香	路北區	41.0%	53,400	133,499	-	-	133,499	-	-	-
唐山南湖春曉	路南區	24.0%	165,834	431,738	-	9,791	394,833	-	-	-
唐山翡翠觀唐	路南區	50.4%	106,070	259,591	-	119,559	119,559	-	-	-
唐山公園大道	路北區	13.8%	185,802	446,710	-	140,542	281,145	-	-	165,565
唐山未來城	高新區	53.6%	208,676	521,165	117,099	-	-	99,899	99,899	170,575
唐山豐潤金域華府	豐潤區	32.0%	50,879	122,743	-	-	122,743	-	-	-
唐山翡翠藍山	高新區	49.2%	80,103	203,966	-	179,407	179,407	-	-	21,433
唐山新華道項目	路北區	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	120,854	-
唐山港島中心	豐南區	53.5%	120,241	244,885	-	-	-	-	-	244,885
唐山豐潤觀瀾	豐潤區	47.0%	47,403	52,143	52,143	-	-	-	-	-
唐山公園都會一期	路北區	99.5%	75,961	151,893	151,893	-	-	-	-	-
唐山公園都會二期	路北區	99.0%	41,372	82,737	-	-	-	82,737	-	-
唐山豐潤紫苑	豐潤區	47.0%	76,364	152,720	152,720	-	-	-	-	-
秦皇島假日風景	海港區	60.0%	124,672	306,612	-	-	306,612	-	-	-
秦皇島北戴河小鎮	北戴河區	50.0%	76,384	84,881	-	-	84,881	-	-	-
秦皇島米哈斯小鎮	北戴河區	100.0%	85,659	92,357	-	36,767	36,767	-	-	6,651

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
秦皇島拾光海灣	北戴河區	16.0%	89,811	94,707	-	37,104	66,760	-	-	9,870
秦皇島未來城二期	海港區	57.6%	68,011	135,625	-	-	-	-	-	135,625
張家口京城上方	下花園區	32.0%	101,649	225,095	-	-	-	113,163	-	24,401
濟南金域華府	歷下區	30.3%	103,870	316,999	-	-	316,999	-	-	-
濟南翡翠公園	歷下區	50.0%	87,149	220,858	-	-	220,858	-	-	-
濟南翡翠山語	歷城區	98.8%	126,244	265,098	-	219,270	219,270	-	-	22,070
濟南大都會	歷下區	32.0%	78,771	245,891	-	101,193	134,560	-	-	111,331
濟南中麓府	章丘區	31.0%	110,411	215,783	-	100,868	215,783	-	-	-
濟南百脈悅府	章丘區	25.0%	201,116	402,190	108,958	182,308	182,308	-	-	-
濟南萬科山望	市中區	42.3%	120,618	572,428	-	130,004	237,291	-	-	36,138
濟陽時代之光	濟陽區	41.9%	129,000	338,000	-	147,110	147,110	100,423	100,423	90,467
濟南江山一品	章丘區	28.4%	23,856	38,170	-	38,170	38,170	-	-	-
濟南勤學裡	高新區	33.4%	133,532	333,345	-	333,345	333,345	-	-	-
濟南萬科如園	高新區	32.7%	61,289	85,760	-	85,760	85,760	-	-	-
濟南天宸	歷城區	17.7%	103,211	260,091	-	260,091	260,091	-	-	-
濟南魅力之城	歷城區	66.6%	110,494	277,340	-	-	-	-	-	277,340
濟南金色悅城新著	天橋區	92.5%	56,742	147,529	-	-	-	-	-	147,529
濟南繁榮裡	天橋區	48.7%	34,968	82,175	82,175	-	-	-	-	-
濟南北宸之光	天橋區	69.4%	133,789	294,552	150,360	-	-	54,441	54,441	-
濟南雪山萬科城組團二	歷城區	99.5%	162,256	340,818	259,322	-	-	81,496	81,496	-
濟南雪山萬科城組團四	歷城區	99.7%	188,381	382,134	144,191	-	-	237,943	237,943	-
濟南雪山萬科城組團三	歷城區	49.3%	78,506	211,965	211,965	-	-	-	-	-
濟南市中萬科城	市中區	99.2%	149,419	415,000	133,304	-	-	281,696	281,696	-
濰博萬科城市之光	張店區	64.0%	50,578	131,000	95,777	-	-	35,223	16,875	-
濰博萬科翡翠書院	張店區	17.2%	128,501	321,245	-	108,287	295,438	-	-	-
濰博萬科新都會	張店區	50.1%	20,486	71,058	-	50,459	50,459	-	-	20,599
濰博臨淄項目	臨淄區	54.3%	118,288	295,720	47,702	-	-	81,120	81,120	166,898
臨沂新都會項目	河東區	52.0%	154,165	354,579	-	141,429	141,429	-	-	213,150
臨沂魯商萬科城臻園	蘭山區	69.5%	129,671	440,882	266,672	-	-	39,695	39,695	-
臨沂魯商萬科城如園	蘭山區	50.5%	111,914	258,376	156,716	-	-	43,524	43,524	-
青島未來城	市北區	36.8%	139,768	442,014	-	-	442,014	-	-	-
青島平度萬科城	平度市	100.0%	37,739	134,503	-	-	134,503	-	-	-
青島小鎮	黃島區	34.0%	933,293	947,989	-	78,667	481,567	466,422	73,583	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
青島玫瑰裡	城陽區	60.0%	340,069	535,153	-	-	535,153	-	-	-
青島桃花源一期	城陽區	57.2%	129,032	229,399	-	-	229,399	-	-	-
青島桃花源二期	城陽區	59.4%	134,669	244,046	-	-	244,046	-	-	-
青島生態新城	李滄區	100.0%	110,919	350,385	-	-	350,385	-	-	-
青島金域華府一期	城陽區	58.6%	63,599	127,198	-	-	127,198	-	-	-
青島金域華府二期	城陽區	59.2%	64,222	128,444	-	-	128,444	-	-	-
青島城市之光	黃島區	55.3%	123,719	284,109	-	92,279	250,162	-	-	-
青島石牛山路項目	李滄區	22.0%	203,831	503,510	136,013	-	-	367,497	50,311	-
青島金域華府三期	城陽區	60.0%	56,286	101,315	-	-	-	-	-	101,315
青島翡翠長江	黃島區	87.8%	25,836	168,348	-	62,292	62,292	-	-	-
青島星空	市北區	53.6%	5,043	17,649	-	17,649	17,649	-	-	-
青島海岸萬科城	黃島區	41.0%	217,719	553,941	83,194	-	4,526	-	-	202,761
青島新都會	黃島區	46.0%	131,985	308,598	-	81,691	89,546	-	-	142,894
青島北辰之光	即墨區	49.8%	70,037	112,060	-	112,060	112,060	-	-	-
青島膠州植物園項目	膠州市	46.5%	52,937	153,622	-	-	-	-	-	153,622
青島動車小鎮項目	城陽區	54.4%	19,270	48,175	-	48,175	48,175	-	-	-
青島遠通物聯項目	黃島區	93.7%	38,545	96,362	-	-	-	-	-	96,362
青島海岸藍山	黃島區	92.3%	20,000	50,000	-	-	-	-	-	-
青島紫郡	即墨區	47.7%	56,758	107,839	-	-	-	33,164	-	-
青島海潮雲起	城陽區	50.1%	62,265	103,588	103,588	-	-	-	-	-
青島平度如園	平度市	69.3%	25,872	56,918	56,918	-	-	-	-	-
青島海潮雲起二期	城陽區	50.1%	91,379	150,891	-	-	-	150,891	67,900	-
濰坊萬科城	濰城區	99.0%	126,507	306,940	-	-	-	71,246	-	235,694
濰坊都會公園	濰城區	99.0%	115,009	253,020	137,986	-	-	115,034	115,034	-
石家莊翡翠書院	長安區	49.8%	168,944	411,746	93,175	116,941	116,941	77,318	38,659	101,276
石家莊紫郡	長安區	48.2%	30,908	95,408	-	95,408	95,408	-	-	-
石家莊新都會	藁城區	41.0%	60,661	224,050	-	187,200	187,200	-	-	36,850
石家莊公園都會	新華區	41.0%	48,731	121,347	-	-	-	-	-	121,347
石家莊翡翠公園	橋西區	48.0%	70,549	167,894	-	-	-	-	-	167,894
石家莊正定文化村項目	正定縣	49.0%	61,496	126,623	-	35,879	35,879	-	-	82,991
石家莊未來城	樂城區	46.9%	104,994	196,832	-	-	-	-	-	142,303
石家莊嘉實萬科紫台	橋西區	41.6%	56,613	145,653	-	-	-	-	-	97,065
石家莊正定文化村迎旭府	正定縣	49.1%	44,134	90,896	-	-	-	-	-	-
石家莊嘉實萬科雲廬	新華區	67.0%	13,913	32,933	32,933	-	-	-	-	-
石家莊萬科翡翠四季	裕華區	50.1%	93,957	233,140	233,140	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
石家莊翡翠書院二期	長安區	60.1%	72,403	181,009	181,009	-	-	-	-	-
石家莊地鐵萬科藍灣	長安區	40.0%	40,943	102,509	102,509	-	-	-	-	-
石家莊紫院	裕華區	100.0%	32,426	93,739	93,739	-	-	-	-	-
太原萬科城	小店區	49.6%	323,777	793,157	-	-	793,157	-	-	-
太原藍山	萬柏林區	51.0%	198,392	687,372	-	-	687,372	-	-	-
太原公交公司地塊	萬柏林區	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	43,625	-
太原金域藍灣	晉源區	88.6%	40,047	148,134	-	-	148,134	-	-	-
太原紫院	迎澤區	90.1%	74,373	210,065	-	-	210,065	-	-	-
太原城市之光	迎澤區	90.1%	176,340	567,446	29,424	163,796	255,910	7,380	-	-
太原小鎮	尖草坪區	89.1%	263,066	433,457	-	48,216	425,144	-	-	-
太原中央公園	晉源區	50.0%	35,492	136,854	-	-	-	-	-	136,854
太原翡翠公園	晉源區	36.0%	75,832	258,344	-	73,954	227,299	-	-	9,560
太原長風公館	萬柏林區	42.0%	16,228	56,189	-	53,381	53,381	-	-	2,808
太原春和景明	萬柏林區	41.0%	239,977	546,569	80,768	194,323	194,323	31,000	-	171,344
太原清徐項目	清徐縣	41.0%	107,438	315,678	-	-	-	-	-	193,521
太原陽曲金域藍灣	陽曲縣	50.0%	84,308	209,643	-	204,315	204,315	-	-	-
太原翡翠晉陽湖	晉源區	48.8%	127,040	254,079	-	-	-	97,556	-	156,523
太原藍灣傳奇	晉源區	41.0%	64,605	231,750	-	-	-	-	-	231,750
太原公園大道	晉源區	33.0%	32,450	130,246	-	-	-	-	-	54,746
太原北營後期	小店區	49.7%	179,233	569,697	22,615	-	-	309,427	-	-
太原控制中心項目	小店區	40.0%	15,225	51,588	-	-	-	-	-	-
太原時代之光	迎澤區	62.9%	59,426	184,100	-	-	-	42,658	-	-
太原翡翠東第	小店區	50.1%	153,520	371,792	94,685	-	-	223,478	200,960	-
太原徐園	清徐縣	49.7%	79,396	230,248	146,760	-	-	83,488	-	-
太原北營後期E3地塊	小店區	49.7%	41,696	145,935	-	-	-	145,935	145,935	-
晉中紫郡	榆次區	50.0%	93,947	187,736	-	101,616	101,616	-	-	67,332
晉中紫院	榆次區	50.0%	29,143	57,501	-	46,693	46,693	-	-	-
天津東麗湖	東麗區	100.0%	2,708,886	1,763,059	29,000	17,961	1,727,414	-	-	-
天津濱海大都會	濱海新區	40.0%	215,899	685,897	-	83,059	273,731	-	-	134,368
天津金域國際	濱海新區	100.0%	108,389	192,177	-	-	161,232	-	-	-
天津民和巷	東麗區	87.0%	257,768	438,230	-	-	438,230	-	-	-
天津新都會	南開區	49.0%	40,068	139,099	-	46,212	46,212	73,599	-	19,288
天津海天燕居	薊州區	53.9%	81,935	80,502	-	2,402	80,502	-	-	-
天津翡翠大道南	西青區	34.0%	167,723	325,894	-	73,308	132,124	193,770	50,000	-
天津翡翠大道北	西青區	51.0%	192,144	378,267	-	-	-	285,003	-	-
天津疊彩道	河西區	33.1%	24,013	47,996	-	-	-	-	-	47,996
天津翡翠嘉和項目	西青區	39.8%	198,161	340,468	78,812	91,749	128,944	56,794	56,794	60,000
天津萬科天地	東麗區	49.9%	147,353	182,154	-	55,050	89,050	-	-	93,104

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
天津成寧府	北辰區	27.7%	18,500	36,937	—	36,937	36,937	—	—	—
天津麒麟濕地萬科小鎮	東麗區	69.1%	166,735	263,002	—	42,817	80,271	3,498	—	20,000
天津西華府	西青區	57.8%	181,503	321,742	—	147,464	173,793	—	—	82,000
天津觀瀾	濱海新區	48.6%	90,781	196,849	8,173	168,224	168,224	20,452	—	8,173
天津南奧體錦廬	西青區	28.5%	40,547	72,985	—	72,985	72,985	—	—	—
天津東郡	東麗區	50.0%	34,710	60,325	—	60,325	60,325	—	—	—
天津西廬南	西青區	99.0%	49,684	81,729	—	81,729	81,729	—	—	—
天津西廬北	西青區	98.8%	52,189	103,963	—	103,963	103,963	—	—	—
天津四季濱江	北辰區	69.2%	136,700	291,952	36,357	—	—	145,956	54,000	109,639
天津翡翠紫台	西青區	37.6%	68,567	109,309	—	50,283	50,283	—	—	59,026
天津寶坻024地塊項目	寶坻區	99.2%	170,102	281,504	1,000	—	—	21,936	—	150,000
天津萬科生態之光	濱海新區	99.0%	70,557	112,890	112,890	—	—	—	—	—
天津胡家園6-9#地塊	濱海新區	99.0%	323,464	604,985	168,202	—	—	436,783	110,000	—
天津濱江都會	濱海新區	64.5%	120,938	302,416	115,614	—	—	186,802	60,000	—
煙台海雲台	芝罘區	100.0%	311,614	444,000	—	—	433,357	—	—	—
煙台御龍山	芝罘區	51.0%	341,943	572,929	—	3,091	407,253	—	—	—
煙台萬科城	福山區	51.0%	241,467	469,165	—	—	469,165	—	—	—
煙台翡翠公園	芝罘區	78.6%	57,892	116,000	—	—	116,000	—	—	—
煙台西雅圖	芝罘區	41.0%	61,499	120,300	—	—	120,300	—	—	—
煙台天越灣	萊山區	93.5%	190,000	401,000	—	—	—	401,000	199,136	—
煙台城市之光II	福山區	92.9%	58,514	109,477	—	109,477	109,477	—	—	—
煙台翡翠大道	萊山區	24.0%	189,041	460,414	42,806	186,463	186,463	19,499	19,499	40,482
煙台城市之光III	福山區	51.1%	55,711	150,600	—	—	86,472	—	—	64,128
煙台翡翠長安	萊山區	29.4%	105,056	189,100	—	129,642	129,642	—	—	55,764
煙台南堯B地塊	芝罘區	24.2%	43,072	107,247	—	—	—	35,503	35,503	71,744
煙台翠湖山曉	芝罘區	37.1%	294,800	297,600	136,003	50,287	50,287	—	—	104,595
煙台御龍山D地塊	芝罘區	42.5%	38,701	42,600	—	—	—	—	—	42,600
煙台翡翠觀海	萊山區	36.0%	69,494	175,691	107,944	—	—	—	—	—
煙台墨翠府	福山區	50.0%	112,117	271,432	215,927	—	—	—	—	—
煙台壹都會	芝罘區	79.0%	81,207	227,360	227,360	—	—	—	—	—
煙台芝罘萬科城勸學裡項目	芝罘區	50.0%	32,000	76,900	76,900	—	—	—	—	—
煙台芝罘萬科城博文裡	芝罘區	39.0%	60,222	147,400	101,021	—	—	—	—	—
煙台大成裡	芝罘區	49.5%	42,599	102,000	—	—	—	102,000	—	—
煙台四季光年	福山區	59.0%	67,026	147,457	86,794	—	—	60,663	38,702	—
威海翡翠公園	環翠區	57.4%	176,746	312,390	—	74,094	196,191	—	—	116,199
威海璞悅山	環翠區	69.0%	124,947	192,215	154,307	—	—	37,908	37,908	—
北京區域合計			24,919,341	48,790,710	5,911,507	6,397,273	22,705,529	7,165,275	2,701,702	7,001,280

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
東北區域										
瀋陽首府雲城	皇姑區	97.2%	334,407	691,698	50,449	285,760	285,760	-	-	273,954
瀋陽翡翠別墅	渾南區	100.0%	285,599	284,101	-	98,778	257,179	-	-	26,922
瀋陽春河裡	沈河區	100.0%	81,378	350,551	-	-	350,551	-	-	-
瀋陽翡翠之光一期	鐵西區	18.0%	40,877	199,937	159,442	40,495	40,495	-	-	-
瀋陽翡翠之光二期	鐵西區	54.0%	67,305	286,886	-	-	286,886	-	-	-
瀋陽信達萬科城	渾南區	40.1%	198,479	407,938	-	107,314	407,938	-	-	-
瀋陽翡翠新都會	鐵西區	67.4%	61,217	140,799	-	42,537	140,799	-	-	-
瀋陽明日之光	蘇家屯區	69.5%	127,099	287,837	-	6,780	171,153	-	-	113,070
瀋陽翡翠濱江	和平區	99.2%	79,763	159,526	-	82,997	156,511	-	-	3,015
瀋陽古寶項目	渾南區	98.3%	73,638	186,295	186,295	-	-	-	-	144,335
瀋陽翡翠臻園	渾南區	98.8%	82,371	140,031	-	82,274	140,031	-	-	-
瀋陽中旅萬科城	渾南區	49.4%	1,018,234	1,057,074	19,726	21,277	230,966	258,709	-	235,318
瀋陽富麗華項目	和平區	91.0%	14,496	62,000	62,000	-	-	-	-	-
瀋陽四季花城大家(B地塊)	於洪區	57.2%	77,800	147,969	-	67,191	67,191	-	-	80,778
瀋陽城建萬科城	法庫縣	45.0%	102,154	250,617	-	56,440	56,440	146,586	-	47,591
瀋陽寶馬項目	鐵西區	98.1%	187,248	280,871	-	83,119	83,119	-	-	133,903
瀋陽四季花城大家(AC地塊)	於洪區	57.2%	28,909	54,927	-	-	-	24,355	-	30,572
瀋陽北辰之光	沈北新區	48.3%	105,527	232,159	-	-	-	-	-	111,175
瀋陽東第	沈河區	64.0%	60,134	150,335	54,769	-	-	-	-	20,627
瀋陽西宸之光	鐵西區	59.2%	149,281	268,706	141,768	-	-	-	-	64,697
瀋陽四季都會	蘇家屯區	37.1%	162,261	324,522	149,623	-	-	174,899	174,899	-
瀋陽中德二期地塊	鐵西區	99.7%	62,921	94,381	36,834	-	-	57,547	57,547	-
瀋陽渾南新都心	渾南區	98.5%	280,484	479,991	282,288	-	-	197,703	93,732	-
瀋陽府前壹號	皇姑區	99.1%	75,869	136,564	68,270	-	-	68,294	68,294	-
鞍山惠斯勒小鎮	鐵東區	100.0%	422,171	624,995	-	-	624,995	-	-	-
鞍山金域國際	鐵西區	51.0%	225,715	667,198	-	81,240	470,896	-	-	191,768
鞍山高新萬科城	立山區	68.0%	420,306	838,509	293,807	258,235	258,235	283,999	-	-
撫順金域藍灣	望花區	100.0%	300,150	506,048	-	90,645	506,048	-	-	-
盤錦興隆台項目	興隆台區	98.1%	234,931	602,715	175,880	148,188	148,188	127,768	-	105,953
營口海港城	鯤魚圈區	100.0%	138,990	329,301	-	130,656	327,256	-	-	2,045
包頭中央公園	青山區	55.2%	228,173	560,431	-	99,130	99,130	-	-	365,407
包頭翡翠都會	九原區	57.9%	369,999	845,957	29,117	-	-	517,431	150,823	97,737
長春藍山	二道區	100.0%	228,670	501,678	-	-	455,628	-	-	46,050
長春惠斯勒小鎮	南關區	50.0%	399,715	484,714	60,557	25,770	375,734	48,423	6,498	37,105
長春柏翠園	朝陽區	100.0%	267,981	503,349	-	40,263	503,349	-	-	-
長春萬科城	南關區	51.0%	350,965	1,068,964	-	19,262	872,713	196,251	28,264	-
長春城市之光	綠園區	96.3%	181,060	435,039	-	-	261,372	173,667	173,667	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
長春繁榮裡	朝陽區	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
長春翡翠濱江	南關區	92.3%	346,635	702,386	-	41,201	415,047	169,788	-	34,138
長春柏翠閣湖	南關區	53.7%	45,315	140,961	-	45,097	45,097	-	-	95,864
長春翡翠學院	南關區	49.3%	82,000	184,668	-	29,940	156,851	-	-	27,817
長春西宸之光	綠園區	40.0%	154,246	303,002	-	303,002	303,002	-	-	-
長春月潭灣	南關區	90.0%	80,000	111,312	-	-	111,312	-	-	-
長春溪望	寬城區	93.8%	155,044	289,702	-	125,282	125,282	-	-	47,824
長春北湖溪望東地塊	寬城區	98.3%	129,436	237,602	68,052	-	-	80,023	-	92,172
長春公主嶺項目	公主嶺市	41.0%	617,240	1,086,342	206,797	-	-	461,161	-	235,718
長春新立城	南關區	54.9%	50,349	65,269	18,103	23,594	23,594	-	-	12,590
長春硅谷大街項目	公主嶺市	41.0%	226,629	453,258	245,837	-	-	26,789	-	124,964
長春西宸A地塊	綠園區	44.4%	82,107	173,759	45,246	-	-	-	-	99,335
長春星光城	南關區	38.9%	307,388	686,000	-	-	-	177,660	-	92,783
長春向日葵後期項目	公主嶺市	41.0%	20,445	37,000	-	-	-	37,000	-	-
長春向日葵小鎮後期 第二批用地項目	公主嶺市	50.0%	331,163	590,791	-	-	-	590,791	-	-
長春紫郡	朝陽區	99.0%	91,160	236,015	181,588	-	-	54,427	-	-
長春時代都會	寬城區	80.2%	102,916	294,141	261,499	-	-	32,642	-	-
長春紫台	南關區	49.2%	105,213	188,917	188,917	-	-	-	-	-
長春榮光路59號	二道區	77.7%	82,282	205,705	47,522	-	-	158,183	-	-
長春公園都會	綠園區	98.2%	170,500	336,494	102,000	-	-	234,494	98,592	-
吉林松花湖項目	豐滿區	100.0%	531,598	599,999	-	12,351	289,616	310,383	-	-
吉林萬科城	豐滿區	65.0%	728,139	1,857,121	494,140	119,484	1,388,597	-	-	240,260
大連櫻花園	旅順口區	100.0%	90,286	237,180	-	28,883	230,798	-	-	6,382
大連翡翠之光	金州區	88.6%	83,330	243,918	-	-	96,930	-	-	-
大連未來之光	金州區	53.2%	212,731	464,721	-	126,373	126,373	108,813	-	229,535
大連海港城	普蘭店區	55.0%	581,172	968,301	-	179,339	542,591	425,710	108,245	-
大連萬科城	金州區	100.0%	284,806	658,153	-	-	658,153	-	-	-
大連藍山	甘井子區	100.0%	125,100	214,470	-	-	214,470	-	-	-
大連城花東項目	沙河口區	51.0%	35,757	64,260	-	32,108	32,108	-	-	32,152
大連公園裡	甘井子區	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大連金域華府	甘井子區	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-
大連城市之光	甘井子區	93.4%	153,500	283,975	-	-	274,835	-	-	-
大連中南府	中山區	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大連翡翠公園	甘井子區	44.5%	146,290	248,710	-	2,103	221,998	26,712	-	-
大連八棟墅	甘井子區	88.6%	36,169	46,336	-	-	46,336	-	-	-
大連新都會	甘井子區	95.7%	55,138	135,345	-	-	135,345	-	-	-
大連翡翠四季	甘井子區	90.5%	73,601	129,292	-	-	129,292	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
大連濱海大都會	甘井子區	90.0%	10,955	26,292	-	-	26,292	-	-	-
大連觀賢別墅	甘井子區	48.7%	126,155	134,550	-	65,299	129,800	-	-	4,750
大連大都會星海	沙河口區	26.5%	7,399	76,778	-	-	-	-	-	76,778
大連翡翠春曉	旅順口區	72.6%	193,011	177,795	10,210	-	62,618	32,678	-	72,289
大連譽瀾道	中山區	62.1%	42,400	166,400	23,714	105,000	105,000	-	-	-
大連中山中	中山區	41.2%	2,968	33,000	-	-	-	-	-	33,000
大連大家	甘井子區	97.5%	25,636	44,232	-	-	44,232	-	-	-
大連翡翠都會	甘井子區	99.4%	125,744	311,150	-	76,760	210,500	-	-	57,090
大連鑽石灣	甘井子區	48.4%	67,674	108,646	-	97,096	97,096	-	-	11,550
大連公園都會	甘井子區	99.6%	138,511	264,100	264,100	-	-	-	-	-
大連東關街項目	西崗區	99.0%	32,616	47,400	-	-	-	47,400	34,900	-
大連中城翠灣項目	甘井子區	99.0%	29,439	70,500	70,500	-	-	-	-	-
哈爾濱城市之光	香坊區	45.0%	110,669	346,437	-	-	346,437	-	-	-
哈爾濱金域悅府	香坊區	67.1%	123,043	288,777	-	-	-	-	-	136,501
哈爾濱公園大道	道裡區	24.0%	39,392	101,709	-	101,709	101,709	-	-	-
哈爾濱濱江大都會	道裡區	49.9%	29,360	126,035	-	61,561	61,561	-	-	64,474
哈爾濱智慧未來城	香坊區	54.5%	310,193	556,654	136,360	-	-	205,630	-	99,494
哈爾濱深哈萬科城	松北區	40.2%	166,982	362,352	-	-	-	125,098	125,098	97,664
哈爾濱中俄產業園項目	松北區	99.3%	150,603	233,082	233,082	-	-	-	-	38,320
東北區域合計			15,671,390	30,802,538	4,368,492	3,444,533	14,538,366	5,581,014	1,120,559	4,195,466

華中區域

武漢萬科主場	洪山區	98.9%	57,253	262,386	-	98,767	262,386	-	-	-
武漢金域湖庭	江漢區	100.0%	72,575	402,716	-	-	340,641	62,075	32,150	-
武漢漢口傳奇	江漢區	50.0%	223,165	1,127,688	-	179,105	1,127,688	-	-	-
武漢長征村	洪山區	100.0%	205,088	632,579	289,800	-	-	-	-	235,688
武漢萬科錦程	洪山區	95.5%	38,286	203,017	-	-	203,017	-	-	-
武漢萬科翡翠玖璽	蔡甸區	50.0%	160,682	370,689	-	-	370,689	-	-	-
武漢翡翠濱江	漢陽區	54.5%	227,357	917,264	4,957	39,805	323,378	-	-	98,092
武漢萬科金域國際	漢陽區	94.5%	90,713	467,947	-	345,058	345,058	-	-	-
武漢偉鵬萬科御璽濱江	江岸區	40.0%	43,274	208,964	-	143,984	208,964	-	-	-
武漢萬科高爾夫熙岸	東西湖區	96.0%	35,075	96,278	-	-	96,278	-	-	-
武漢萬科雲城	洪山區	79.8%	119,037	425,990	-	160,864	202,526	62,913	-	48,669

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
武漢萬科聯投理想 星光083地塊	江夏區	19.3%	65,548	185,404	-	41,650	84,797	-	-	21,912
武漢萬科聯投理想 星光082地塊	江夏區	49.0%	64,726	176,070	-	43,174	86,337	-	-	20,312
武漢金域天地	礄口區	49.8%	75,608	309,699	-	51,699	51,699	-	-	77,421
武漢萬科新都會	洪山區	64.8%	59,917	287,499	-	-	-	-	-	191,979
武漢萬科保利理想城市	洪山區	49.7%	96,897	336,989	107,401	158,643	158,643	-	-	81,982
武漢萬科公園大道	礄口區	48.8%	141,805	490,984	77,523	-	-	150,463	40,145	94,422
武漢萬科華生柏葉新城	漢南區	48.4%	319,537	512,768	-	-	-	-	-	-
武漢萬科東湖堤白	洪山區	99.1%	22,500	100,800	100,800	-	-	-	-	-
武漢萬科黃陂橫店189畝項 目	黃陂區	99.5%	126,042	315,065	-	-	-	315,065	70,120	-
武漢萬科環金銀湖115畝	東西湖區	99.4%	76,352	149,000	-	-	-	149,000	149,000	-
武漢萊茵公園	蔡甸區	99.0%	85,371	213,427	33,934	-	-	179,493	84,285	-
武漢金域光年	漢陽區	49.2%	104,326	260,662	-	-	-	260,662	106,303	-
武漢萬科公園5號	江漢區	48.5%	46,626	211,699	211,699	-	-	-	-	-
鄂州萬科五彩城	葛店開發區	41.0%	126,026	295,398	-	70,817	257,980	-	-	37,418
鄂州萬科橙	葛店開發區	65.3%	21,452	80,760	-	80,760	80,760	-	-	-
鄂州010項目	葛店開發區	98.3%	139,997	419,909	-	-	-	283,293	-	-
宜昌萬科理想城	夷陵區	82.7%	182,149	437,179	-	70,296	300,208	-	-	49,543
宜昌萬科理想城悅府	夷陵區	95.5%	32,041	51,050	-	51,050	51,050	-	-	-
宜昌萬科宜翠錦城	西陵區	59.3%	123,457	300,553	39,432	-	-	32,204	32,204	-
宜昌萬科城市之光	伍家崗區	59.0%	49,016	127,401	127,401	-	-	-	-	-
宜昌萬科理想城後期	夷陵區	99.0%	55,431	88,689	-	-	-	88,689	88,689	-
長沙四季花城	岳麓區	49.6%	479,778	863,601	349,957	-	-	513,644	251,901	-
長沙紫台	天心區	70.0%	116,486	272,813	70,060	-	143,516	-	-	59,237
長沙金域濱江	岳麓區	58.0%	58,287	207,995	-	-	147,563	-	-	36,731
長沙白鷺郡	岳麓區	100.0%	100,351	297,167	-	-	297,167	-	-	-
長沙魅力之城	雨花區	100.0%	460,237	1,307,457	-	185,089	1,152,926	-	-	154,531
長沙金域國際	岳麓區	51.0%	159,393	518,569	-	38,296	518,569	-	-	-
長沙金色麥田	雨花區	90.0%	16,459	38,570	-	11,522	38,570	-	-	-
長沙金色夢想	岳麓區	99.5%	151,064	517,107	-	335,664	335,664	-	-	88,067
長沙天空之境	雨花區	45.0%	68,204	101,051	-	-	-	-	-	101,051
長沙濱河道	望城區	60.6%	35,324	122,498	-	-	-	-	-	89,741

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
長沙臻灣匯	開福區	52.6%	39,990	261,188	-	-	-	261,188	261,188	-
長沙悅府	雨花區	52.2%	95,133	237,035	160,404	-	-	76,631	57,379	-
長沙半島國際	開福區	99.2%	54,322	168,940	-	-	-	168,940	168,940	-
長沙松湖天地	長沙縣	99.9%	359,801	1,044,000	-	-	-	1,044,000	285,671	-
南昌天空之城	南昌縣	20.8%	195,547	480,237	-	181,006	431,725	-	-	32,723
南昌萬科城	青山湖區	32.5%	299,708	417,362	-	27,006	415,611	-	-	1,751
南昌海上傳奇	青山湖區	50.0%	163,213	348,201	-	29,042	348,201	-	-	-
南昌粹疊園	紅谷灘區	50.0%	80,120	184,273	-	10,141	166,367	-	-	-
南昌時代廣場	紅谷灘區	30.0%	83,800	293,456	-	30,360	240,202	-	-	-
南昌洪都1951	青雲譜區	29.9%	27,879	94,785	-	3,663	94,785	-	-	-
南昌金域傳奇	新建區	35.9%	87,065	174,124	-	-	174,124	-	-	-
南昌紅郡	青山湖區	26.0%	121,873	219,371	-	-	219,371	-	-	-
南昌玖裡	紅谷灘區	45.0%	57,493	145,075	-	29,360	143,683	-	-	1,392
南昌萬創科技城F04/ F02地塊	新建區	27.4%	209,526	391,122	115,997	-	-	-	-	40,183
南昌萬創科技城H01 E01地塊	新建區	30.0%	37,373	63,551	-	-	-	-	-	-
南昌海上明月	青山湖區	24.1%	120,578	265,271	-	-	-	-	-	153,214
南昌聯發萬科西岸春風	紅谷灘區	19.9%	32,640	81,600	-	-	-	-	-	81,600
南昌星光世紀	新建區	49.2%	167,707	301,872	122,900	-	-	-	-	117,800
南昌江右東方	南昌縣	40.3%	53,706	96,671	96,671	-	-	-	-	-
南昌聯發萬科四季光年	新建區	16.9%	31,013	80,635	48,457	-	-	32,178	-	-
南昌四季都會	青雲譜區	49.3%	123,877	248,420	145,183	-	-	103,237	-	-
南昌都會濱江	新建區	14.0%	27,893	69,734	69,734	-	-	-	-	-
鄭州萬科大都會	二七區	88.6%	333,940	1,000,262	-	158,946	883,974	-	-	116,288
鄭州長基雲廬	中牟縣	43.0%	191,564	224,584	-	98,716	158,349	63,765	-	2,470
鄭州萬科美景魅力之城	新鄭市	51.0%	327,697	802,558	-	99,891	802,558	-	-	-
鄭州萬科美景萬科城	中原區	51.0%	508,421	1,560,281	-	-	1,560,281	-	-	-
鄭州萬科美景金蘭苑	中原區	41.0%	129,527	453,065	-	308,379	453,065	-	-	-
鄭州萬科天倫紫台	惠濟區	42.7%	205,979	566,263	-	12,820	566,263	-	-	-
鄭州蘭喬聖菲	中牟縣	40.8%	181,326	313,432	2,229	93,390	252,683	-	-	60,749
鄭州萬科美景世玠	金水區	68.2%	62,197	186,346	-	-	186,346	-	-	-
鄭州萬科民安星辰	中原區	46.0%	17,754	71,933	-	-	71,933	-	-	-
鄭州萬科民安雲城	惠濟區	42.1%	51,704	154,818	-	-	154,818	-	-	-
鄭州萬科溪望	中牟縣	99.3%	60,374	150,588	-	82,398	150,588	-	-	-
鄭州萬科盛德世曦	金水區	40.4%	33,156	172,198	-	-	-	-	-	172,198
鄭州萬科民安三度湖山	上街區	45.9%	374,620	422,303	-	39,646	39,646	324,285	-	12,141
鄭州八卦廟	二七區	37.2%	23,438	70,162	-	-	-	-	-	70,162

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
鄭州萬科民安江山府	惠濟區	46.1%	70,853	283,260	62,519	220,741	220,741	-	-	-
鄭州百榮E5項目	二七區	99.0%	59,332	236,904	-	-	-	-	-	9,781
鄭州榮陽洞林湖地塊	榮陽市	50.4%	193,727	362,942	-	-	-	158,198	-	66,149
鄭州萬科大都會賢悅苑	二七區	69.0%	58,787	176,017	176,017	-	-	-	-	-
鄭州萬科洛達廟項目	中原區	43.0%	33,812	168,971	-	-	-	-	-	168,971
鄭州雲圖	中牟縣	40.8%	193,049	350,278	-	-	-	-	-	122,370
鄭州老鴉陳93畝項目	惠濟區	99.6%	62,282	260,672	168,085	-	-	92,587	92,587	-
鄭州南龍湖	新鄭市	42.0%	116,040	347,405	145,046	-	-	126,095	126,095	-
鄭州萬科城九期	中原區	41.1%	77,038	192,148	192,148	-	-	-	-	-
鄭州古翠隱秀	金水區	50.4%	27,335	141,996	-	-	-	141,996	141,996	-
鄭州未來時光	金水區	99.1%	53,205	148,974	148,974	-	-	-	-	-
鄭州理想拾光	二七區	49.0%	30,174	105,988	105,988	-	-	-	-	-
鄭州拾謐森語	金水區	99.5%	46,550	78,865	78,865	-	-	-	-	-
鄭州翠灣中城B13地塊	惠濟區	99.0%	21,326	85,304	-	-	-	85,304	85,304	-
鄭州都會天際	二七區	66.9%	78,971	236,527	-	-	-	236,527	236,527	-
洛陽萬科春華西園甲第	瀾西區	41.0%	35,616	173,933	173,933	-	-	-	-	-
周口萬科溥天龍堂	川匯區	40.2%	151,933	432,341	-	228,954	228,954	-	-	203,387
周口萬科溥天龍堂三期	川匯區	44.6%	91,533	265,446	-	-	-	265,446	265,446	-

華中區域合計			11,306,429	30,577,038	3,426,114	3,760,702	15,150,342	5,277,878	2,575,930	2,920,125
--------	--	--	------------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------

南方區域

深圳臻山府	南山區	100.0%	48,804	232,842	-	104,593	214,602	-	-	18,240
深圳雲城	南山區	78.3%	394,044	1,335,510	-	-	1,304,348	-	-	31,162
深圳天譽花園	龍崗區	100.0%	148,616	870,987	-	-	592,368	-	-	-
深圳自行車廠項目	龍崗區	99.3%	44,406	356,370	332,190	-	-	-	-	24,180
深圳萬科星城	寶安區	78.6%	122,126	638,884	-	270,479	638,884	-	-	-
深圳臻灣匯	南山區	43.0%	68,285	419,000	-	-	156,319	-	-	-
深圳深南道68號	羅湖區	59.9%	12,841	146,435	-	-	146,435	-	-	-
深圳匯隆商務中心	龍華區	39.2%	20,339	142,400	-	-	142,400	-	-	-
深圳萬科啟城家園	龍華區	45.8%	41,602	226,502	-	-	-	-	-	-
深圳金域領峰花園	龍崗區	5.0%	34,996	107,512	-	-	107,512	-	-	-
深圳羅湖食品大廈項目	羅湖區	99.6%	6,676	67,800	-	-	-	-	-	-
深圳萬科總部大廈項目	南山區	100.0%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	-
深圳悅城	龍華區	27.8%	95,999	487,279	-	-	75,810	-	-	-
深圳臻山海	南山區	91.6%	13,073	63,093	-	-	-	-	-	63,093

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
深圳萬科西望	光明區	79.8%	22,340	154,330	-	-	-	-	-	-
深圳萬科大都會	寶安區	60.0%	19,472	137,134	-	-	-	-	-	-
深圳三星工業區項目一	福田區	100.0%	91,541	532,740	-	-	-	532,740	363,040	-
深圳三星工業區項目二	福田區	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	116,000	-
深圳北辰之光	龍華區	36.0%	16,142	93,680	-	-	-	-	-	-
深圳尖崗山	寶安區	99.8%	85,321	189,575	189,575	-	-	-	-	14,965
深圳上角環	龍崗區	100.0%	43,011	207,928	-	-	-	207,928	207,928	-
深圳車公廟杜邦項目	福田區	37.5%	57,319	312,000	-	-	-	312,000	-	-
東莞雙城水岸	塘廈鎮	100.0%	596,786	425,964	20,897	-	343,126	-	-	32,436
東莞虎門萬科城	虎門鎮	57.4%	349,805	782,296	-	-	780,455	-	-	1,841
東莞萬科雲城	虎門鎮	74.4%	124,395	373,182	-	1,330	366,207	-	-	6,975
東莞珠江東岸	麻湧鎮	63.6%	303,695	542,650	-	-	542,650	-	-	-
東莞萬科城市之光	虎門鎮	88.3%	29,391	136,422	-	30,276	111,838	-	-	-
東莞松朗花園	大朗鎮	86.9%	75,663	238,702	-	-	238,702	-	-	-
東莞長安蓮湖路項目	長安鎮	67.4%	54,178	108,330	-	-	-	-	-	108,330
東莞東江之星	南城	45.1%	59,200	367,549	-	21,636	367,549	-	-	-
東莞第五城	高埗鎮	48.3%	102,054	285,644	-	79,512	283,803	-	-	1,841
東莞金域廣場	東坑鎮	45.0%	17,420	78,388	-	-	62,106	-	-	-
東莞皇馬驛宮	東城	24.2%	180,523	394,887	-	175,588	383,503	-	-	-
東莞御景灣8號項目	東城	24.2%	159,856	152,101	-	-	-	-	-	75,509
東莞天空之城	大朗鎮	73.5%	34,519	131,925	-	61,471	85,372	-	-	23,932
東莞厚街園新二路項目	厚街鎮	64.0%	16,183	29,100	-	-	-	-	-	29,100
東莞翡翠松湖	寮步鎮	90.0%	95,578	190,957	-	51,900	184,055	-	-	-
東莞東江大道項目	萬江	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	-	-
東莞厚沙路項目	厚街鎮	64.2%	44,916	53,869	-	-	-	-	-	53,869
東莞金色城品	南城	51.4%	13,967	61,696	-	18,589	61,696	-	-	-
東莞濱海大都會	虎門鎮	78.6%	20,050	60,145	-	-	29,348	-	-	-
東莞萬科時富金色家園	寮步鎮	18.2%	51,675	186,149	-	-	50,708	-	-	-
東莞江南院子	沙田鎮	68.2%	84,903	152,422	-	-	146,854	-	-	5,568
東莞翡翠東望	南城	32.4%	58,146	155,797	-	69,598	148,503	-	-	-
東莞松山湖環湖路項目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	-	-	-	-	-	-
東莞鳳崗四季花城	鳳崗鎮	39.1%	50,325	101,438	-	48,988	95,643	-	-	-
東莞萬科江灣花園	麻湧鎮	78.6%	28,752	86,194	-	82,278	82,278	-	-	3,916
東莞麻湧大盛031地塊	麻湧鎮	78.9%	36,215	108,543	-	95,128	95,128	-	-	-
東莞珠江萬科城	麻湧鎮	41.0%	15,561	46,524	-	-	-	-	-	46,524
東莞萬科金域東方	寮步鎮	33.6%	57,766	173,296	-	-	-	-	-	173,296
東莞萬科漢邦松湖半島	大嶺山鎮	36.9%	128,605	190,630	-	62,430	62,430	-	-	128,200

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
東莞萬科星城	洪梅鎮	64.2%	43,561	108,869	-	-	-	-	-	8,855
東莞松悅花園	松山湖	99.7%	99,500	121,214	121,214	-	-	-	-	-
東莞未來之光	虎門鎮	47.7%	81,768	172,468	172,468	-	-	-	-	-
東莞臻山悅	厚街鎮	39.6%	104,561	107,758	107,758	-	-	-	-	-
東莞公園裡	麻湧鎮	99.4%	54,171	108,079	108,079	-	-	-	-	8,383
佛山萬科城	禪城區	100.0%	337,544	776,350	-	-	776,350	-	-	-
佛山水晶城	順德區	49.0%	284,036	710,092	-	-	710,092	-	-	-
佛山萬科廣場	禪城區	88.0%	114,429	555,820	-	22,493	392,184	-	-	81,800
佛山南海萬科廣場	南海區	51.0%	89,009	373,821	-	-	373,821	-	-	-
佛山金域濱江	順德區	50.0%	113,224	452,880	-	30,798	452,880	-	-	-
佛山A32	南海區	100.0%	18,185	105,450	-	1,069	105,450	-	-	-
佛山金色城市	南海區	98.7%	70,248	210,744	-	-	210,744	-	-	-
佛山金色里程	禪城區	98.8%	77,562	294,884	-	-	294,884	-	-	-
佛山金域濱江三期	順德區	98.8%	54,648	161,976	-	-	161,976	-	-	-
佛山萬科中心	南海區	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	-	-	-
佛山城市之光	南海區	90.7%	72,711	228,312	-	-	228,312	-	-	-
佛山尚都薈	南海區	97.0%	13,718	61,340	-	-	61,340	-	-	-
佛山西江悅	高明區	45.4%	97,157	291,378	-	-	291,378	-	-	-
佛山悅都薈	禪城區	100.0%	9,785	58,710	-	-	-	-	-	58,710
佛山翡翠江望	順德區	98.1%	53,795	134,488	-	-	134,488	-	-	-
佛山壹都薈	南海區	90.0%	13,986	62,937	-	37,983	62,937	-	-	-
佛山魅力之城	三水區	91.3%	132,954	332,272	-	-	332,272	-	-	-
佛山星都薈	順德區	90.0%	23,200	120,664	-	97,769	120,664	-	-	-
佛山順德萬科廣場	順德區	99.1%	86,789	390,553	-	-	-	151,143	-	35,129
佛山金域學府	順德區	97.0%	45,432	127,210	-	-	127,210	-	-	-
佛山京都薈	順德區	91.6%	7,708	56,038	-	-	56,038	-	-	-
佛山金域藍灣西區	南海區	99.1%	76,956	230,869	-	210,731	210,731	-	-	-
佛山金域世家	南海區	99.1%	52,222	182,777	-	96,402	96,402	-	-	86,375
佛山金域時光	禪城區	98.9%	40,459	161,837	-	72,665	72,665	-	-	89,172
佛山金域西江府	高明區	49.6%	75,037	187,591	-	143,410	143,410	-	-	44,181
佛山金色夢想	順德區	99.1%	46,666	233,328	68,933	-	-	140,802	-	-
佛山朗潤園	順德區	49.5%	131,842	351,063	-	-	-	-	-	161,534
佛山萬科南海天空之城	南海區	50.8%	178,080	480,815	345,907	-	-	-	-	134,908
佛山金域水岸	高明區	50.0%	40,003	100,008	100,008	-	-	-	-	43,074
佛山金域半島	禪城區	99.6%	74,505	223,215	133,036	-	-	90,179	90,179	-
佛山璞悅山	南海區	99.8%	163,614	442,285	63,728	-	-	378,557	378,557	-
福州萬科大樟溪岸	永泰縣	51.0%	392,000	390,808	-	-	183,604	131,462	-	10,087
福州金域中央	台江區	100.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
福州又一城	閩侯縣	51.0%	213,602	676,655	-	86,593	316,111	340,585	281,360	19,959
福州金域濱江花園	倉山區	99.0%	80,013	415,774	-	143,011	199,640	-	-	71,414
福州倉前九里	倉山區	100.0%	83,099	99,384	-	45,165	45,165	-	-	54,219
福州翡翠裡鳳棲	倉山區	45.2%	23,628	30,932	-	10,235	30,932	-	-	-
福州翡翠裡溪望	倉山區	48.2%	35,543	40,427	-	12,297	40,427	-	-	-
福州紫台	馬尾區	38.7%	113,570	156,018	-	-	-	-	-	84,866
福州翡翠之光	倉山區	16.8%	81,196	145,500	-	145,500	145,500	-	-	-
福州台江排尾項目	台江區	99.2%	205,862	624,811	-	-	-	-	-	624,811
福州金域緹香	倉山區	99.0%	17,301	31,142	31,142	-	-	-	-	31,142
福州萬科瑋熙花園	閩侯縣	99.0%	47,447	83,752	83,752	-	-	-	-	-
廣州世博匯	番禺區	51.8%	82,354	451,683	-	67,860	165,808	174,579	-	58,292
廣州蘭喬聖菲	花都區	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
廣州雲啟家園	天河區	25.0%	13,200	49,236	-	-	28,769	-	-	-
廣州幸福譽花園	黃埔區	14.3%	259,300	546,643	32,730	3,772	513,913	-	-	-
廣州雲城米酷	天河區	98.9%	89,229	357,433	-	-	357,433	-	-	-
廣州山景園	黃埔區	99.1%	192,923	373,634	-	-	373,634	-	-	-
廣州里享花園	黃埔區	84.5%	103,306	297,739	-	-	297,739	-	-	-
廣州尚城御府	黃埔區	98.1%	119,785	313,140	-	-	295,867	-	-	17,273
廣州春風十里	增城區	97.0%	51,950	128,843	-	47,444	128,843	-	-	-
廣州未來之丘	番禺區	95.4%	13,750	22,160	-	8,653	22,160	-	-	-
廣州白鷺郡	南沙區	95.6%	33,317	59,970	-	-	59,970	-	-	-
廣州桃源裡二期	增城區	50.0%	145,736	173,247	-	33,573	123,155	49,265	-	827
廣州未來森林項目	白雲區	99.6%	20,566	62,939	-	22,052	35,458	-	-	-
廣州元培裡項目	黃埔區	99.2%	41,631	62,447	-	26,393	26,393	-	-	-
廣州樾山項目	黃埔區	96.9%	88,230	92,395	-	-	-	-	-	34,717
廣州海上明月項目	南沙區	90.7%	92,219	232,163	-	186,690	232,163	-	-	-
廣州幸福譽花園五期	黃埔區	66.5%	191,580	344,956	-	209,587	344,956	-	-	-
廣州金色里程	增城區	42.7%	45,450	136,080	-	104,803	121,366	-	-	-
廣州增城萬科城	增城區	71.2%	133,653	400,957	-	60,174	60,174	-	-	80,088
廣州金域悅府	白雲區	45.6%	40,022	178,834	-	21,132	21,132	23,913	23,913	85,288
廣州金茂萬科魅力之城	增城區	50.8%	162,497	487,699	166,665	-	-	321,034	231,306	71,916
廣州城市之光	黃埔區	91.6%	136,704	689,509	231,294	-	85,813	252,688	252,688	189,235
廣州廣信資產包項目	廣州市	50.0%	799,743	2,110,000	294,615	-	-	1,792,985	394,273	22,205
清遠萬科城	清城區	100.0%	1,219,450	2,415,977	-	129,737	1,499,734	590,190	-	45,089
三亞高知園	吉陽區	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	158,358	158,358	121,483
三亞森林度假公園	吉陽區	65.0%	942,745	459,414	13,860	-	379,089	43,993	-	36,332
三亞湖畔度假公園	吉陽區	80.0%	397,080	436,425	-	-	436,425	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
三亞崖州區安居房項目	崖州區	89.0%	45,292	113,134	113,134	-	-	-	-	113,134
三亞市臨春安居房項目	吉陽區	99.0%	39,018	78,035	78,035	-	-	-	-	78,035
海口金域仕家	美蘭區	40.0%	44,105	110,263	110,263	-	-	-	-	110,263
惠州雙月灣	惠東縣	100.0%	704,223	993,559	-	81,476	821,145	26,626	-	-
惠州小金口公開地項目	惠城區	78.1%	41,895	118,101	-	90,744	90,744	-	-	27,357
惠州萬善花園	惠陽區	38.9%	73,333	194,184	-	-	-	-	-	104,118
惠州萬悅花園	惠陽區	30.4%	60,381	213,566	100,952	-	-	-	-	82,516
惠州金楓花園	惠城區	37.6%	111,564	345,848	-	68,428	68,428	-	-	143,492
惠州文瀚花園	惠陽區	34.9%	44,695	162,673	69,709	-	-	-	-	-
惠州深秋華府	惠陽區	37.0%	8,777	21,063	21,063	-	-	-	-	-
江門萬科金色城央花園	蓬江區	56.0%	36,947	92,222	-	90,796	90,796	-	-	1,426
江門萬科金色城央東苑	蓬江區	55.1%	32,080	88,239	-	-	-	-	-	88,239
江門萬科金色城央紫苑	蓬江區	63.9%	21,613	54,033	54,033	-	-	-	-	-
江門金域華府	蓬江區	99.6%	80,939	196,280	144,280	-	-	52,000	52,000	-
南寧萬科城	青秀區	84.7%	355,063	1,409,936	-	232,077	1,028,119	-	-	249,212
南寧魅力之城	良慶區	43.0%	104,174	329,887	-	-	329,887	-	-	-
南寧金域藍灣	良慶區	69.1%	71,599	224,436	-	-	220,298	-	-	4,138
南寧金域中央	良慶區	40.1%	117,729	601,250	-	336,933	414,704	-	-	138,742
南寧公園裡	良慶區	40.1%	75,941	227,821	-	-	220,983	-	-	6,838
南寧臻山悅	青秀區	46.8%	26,956	46,364	-	12,134	33,736	-	-	-
南寧金域緹香	西鄉塘區	90.2%	54,326	217,304	-	38,381	213,368	-	-	3,936
南寧悅江南項目	江南區	97.0%	78,589	232,489	-	123,337	214,155	-	-	2,522
南寧金域濱江	邕寧區	28.0%	69,104	171,401	-	85,673	167,704	-	-	3,697
南寧星都薈	良慶區	76.2%	155,510	506,545	-	261,013	261,013	-	-	145,532
南寧興寧東項目	興寧區	99.0%	69,836	125,704	-	41,547	41,547	-	-	81,085
南寧金域國際	良慶區	51.9%	79,835	239,504	71,403	-	-	-	-	64,755
南寧翡翠中央	良慶區	70.1%	100,319	334,848	179,234	-	-	155,614	155,614	-
南寧萬科臻灣悅	良慶區	99.7%	56,270	168,788	168,788	-	-	-	-	-
南寧萬科公望	邕寧區	100.0%	51,142	127,934	-	-	-	-	-	-
柳州白露項目	柳北區	53.6%	407,992	1,128,229	259,023	100,058	100,058	553,282	283,741	191,869
泉州萬科城	豐澤區	60.0%	136,741	478,591	-	-	478,591	-	-	-
泉州城市之光	豐澤區	30.7%	211,662	849,336	-	321,309	565,831	-	-	-
泉州悅城	晉江市	16.4%	54,864	198,489	-	98,042	198,489	-	-	-
晉江金域濱江二期	晉江市	40.8%	45,789	170,475	-	57,640	170,475	-	-	-
晉江金域濱江三期	晉江市	40.8%	54,074	167,992	-	167,992	167,992	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
晉江金城濱江一期	晉江市	44.0%	23,488	77,846	-	77,846	77,846	-	-	-
晉江萬科金城國際	晉江市	99.3%	57,906	110,011	110,011	-	-	-	-	-
廈門國投商務中心	湖裡區	99.0%	11,190	26,613	-	-	26,613	-	-	-
廈門海西金融廣場二期	湖裡區	100.0%	10,730	17,075	-	-	17,075	-	-	-
廈門萬科廣場	集美區	100.0%	137,934	710,000	-	-	356,058	-	-	-
廈門萬科雲城	集美區	97.0%	12,257	38,256	-	-	38,256	-	-	-
廈門萬科雲璽	湖裡區	100.0%	8,433	70,284	-	-	70,284	-	-	-
廈門白鷺郡	翔安區	93.5%	86,368	86,975	-	31,833	44,531	-	-	42,444
廈門白鷺郡二期	翔安區	47.1%	58,986	88,500	-	11,599	11,599	-	-	76,901
廈門萬科世茂溪望	同安區	31.9%	54,164	119,160	-	-	-	-	-	119,160
廈門金城緹香	翔安區	97.4%	19,080	42,200	-	30,121	42,200	-	-	-
廈門萬科雅居樂金城緹香	翔安區	43.7%	7,964	18,673	-	18,673	18,673	-	-	-
漳州萬科城	薌城區	38.1%	230,300	787,631	-	152,341	772,903	-	-	14,728
漳州龍海金城濱江花園	龍海市	99.5%	101,725	305,429	-	-	-	-	-	87,061
中山金城藍灣	石岐區	74.2%	143,852	418,450	-	13,680	418,450	-	-	-
中山萬科城	古鎮鎮	90.0%	139,968	419,808	-	-	419,808	-	-	-
中山西灣匯	翠亨新區	79.3%	77,974	110,362	-	110,362	110,362	-	-	-
中山金城中央	東區	97.7%	68,149	209,447	-	122,596	199,040	-	-	10,407
中山四季花城	五桂山	60.0%	133,327	226,211	-	50,600	50,600	-	-	109,986
中山中央公園一期	古鎮鎮	50.0%	21,633	64,897	-	-	-	-	-	41,372
中山中央公園二期	古鎮鎮	59.3%	58,997	181,644	181,644	-	-	-	-	41,691
中山西海岸	翠亨新區	99.3%	38,836	99,365	99,365	-	-	-	-	24,760
中山城市之光	民眾鎮	90.0%	70,714	212,141	212,141	-	-	-	-	53,345
中山灣中新城	翠亨新區	49.5%	668,974	1,553,506	-	-	-	1,553,506	739,720	-
珠海海榆半島花園	香洲區	50.0%	76,293	108,544	-	-	42,320	-	-	-
珠海魅力之城	斗門區	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
珠海石花66號	香洲區	19.1%	8,117	40,055	-	-	40,055	-	-	-
珠海唐家紅樹東岸	香洲區	16.0%	333,668	500,536	-	162,298	272,479	-	-	99,390
珠海翡翠中央	香洲區	98.8%	27,077	81,310	-	65,579	81,310	-	-	-
珠海桃源裡居	香洲區	98.6%	16,310	48,929	-	48,929	48,929	-	-	-
珠海濱海大都會花園	金灣區	99.6%	110,972	170,997	-	-	-	-	-	79,210
珠海海上城市	金灣區	59.6%	165,047	254,008	254,008	-	-	-	-	-
珠海都會四季	香洲區	39.7%	81,383	190,194	86,452	-	-	103,742	103,742	-
珠海星光海岸花園	金灣區	42.9%	72,984	124,214	124,214	-	-	-	-	-
珠海琴澳傳奇	香洲區	94.2%	66,795	146,724	146,724	-	-	-	-	-
南方區域合計			21,673,673	54,651,414	5,202,327	6,355,824	29,543,678	8,568,686	3,832,419	5,695,702

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
上海區域										
上海翡翠濱江	浦東新區	100.0%	78,334	207,980	-	-	207,980	-	-	-
上海金色城市	浦東新區	60.0%	264,646	359,340	-	-	359,340	-	-	-
上海徐匯萬科中心	徐匯區	51.0%	107,486	494,437	-	-	165,590	-	-	-
上海翡翠公園	浦東新區	90.0%	79,548	209,697	-	-	209,697	-	-	-
上海金域華府	奉賢區	83.7%	58,531	134,622	-	-	134,622	-	-	-
上海安亭新鎮項目	嘉定區	74.2%	624,428	504,438	-	-	372,747	44,232	44,232	87,459
上海天空之城	青浦區	49.8%	260,119	455,248	-	-	162,863	7,701	7,701	151,025
上海中興路項目	靜安區	49.7%	31,034	109,754	-	7,415	7,415	43,493	43,493	58,846
上海金域灣灣語墅	浦東新區	50.2%	37,688	45,226	-	-	45,226	-	-	-
上海龍華項目	徐匯區	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	-	-	48,390
上海萬科啟宸	寶山區	99.0%	80,805	145,450	-	-	145,450	-	-	-
上海天際	嘉定區	74.2%	84,838	194,894	-	106,520	106,520	-	-	71,374
上海七寶商務區17-04地塊	閔行區	49.6%	4,615	16,206	-	-	16,206	-	-	-
上海七寶商務區18-03地塊	閔行區	49.6%	6,213	18,019	-	18,019	18,019	-	-	-
上海曼城項目	寶山區	33.2%	295,244	566,943	-	-	125,572	162,397	162,397	144,623
上海天空之城星之嶼	青浦區	99.7%	49,466	89,039	-	56,077	89,039	-	-	-
上海青藤公園	閔行區	99.7%	71,552	128,794	-	108,942	108,942	-	-	19,852
上海七寶19-04地塊	閔行區	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	-	-
上海橋高項目	徐匯區	33.2%	118,282	356,933	56,127	-	-	212,513	212,513	77,403
上海華漕項目	閔行區	49.5%	34,633	62,339	-	62,339	62,339	-	-	-
常州公園大道	金壇區	68.7%	191,268	301,950	-	-	121,481	178,313	178,313	-
常州公園大道二期	金壇區	68.7%	182,741	465,399	145,553	229,494	229,494	-	-	74,835
常州皇糧濱地塊	鐘樓區	98.3%	84,285	168,570	-	-	-	-	-	168,570
常州教育小鎮項目	天寧區	74.6%	117,458	273,994	-	-	-	-	-	126,350
常州國賓道	鐘樓區	50.3%	64,360	115,848	-	-	-	-	-	-
常州潮起東方	武進區	50.0%	29,933	59,871	59,871	-	-	-	-	-
杭州良渚文化村	餘杭區	100.0%	3,108,146	2,671,811	65,075	78,972	1,929,454	-	-	150,810
杭州公望	富陽區	100.0%	517,900	208,981	27,735	7,622	149,573	-	-	-
杭州大都會79號	上城區	50.0%	21,915	76,703	-	-	76,703	-	-	-
杭州玖望	富陽區	20.0%	129,874	126,751	-	73,181	83,073	-	-	-
杭州君望	富陽區	42.4%	138,233	152,231	-	46,561	152,231	-	-	-
杭州勸學裡	餘杭區	89.3%	78,527	133,496	-	-	133,496	-	-	-
杭州智谷	拱墅區	90.0%	14,513	50,796	-	-	50,796	-	-	-
杭州杭行路天馬	餘杭區	80.0%	27,305	68,263	-	-	68,263	-	-	-
杭州未來之光	餘杭區	100.0%	81,828	245,484	-	-	136,403	-	-	-
杭州中城匯一期	拱墅區	36.4%	39,950	103,800	-	103,800	103,800	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
杭州中城匯二期	拱墅區	99.3%	20,414	52,015	-	52,015	52,015	-	-	-
杭州奧體萬科中心	蕭山區	94.2%	13,969	52,346	-	-	52,346	-	-	-
杭州運河萬科中心	拱墅區	40.0%	36,592	128,072	-	-	128,072	-	-	-
杭州悅虹灣	蕭山區	24.7%	106,872	277,867	-	277,867	277,867	-	-	-
杭州餘杭區東海閒湖城項目	餘杭區	14.9%	411,000	550,010	-	99,269	128,917	83,138	-	-
杭州紫金簞谷	西湖區	17.2%	9,078	35,389	-	-	-	-	-	-
杭州金茂萬科新都會	富陽區	49.5%	63,457	177,680	-	-	-	-	-	177,680
杭州日耀之城	蕭山區	79.8%	68,538	186,798	-	-	-	-	-	-
杭州五常車輛段項目	餘杭區	50.8%	447,654	782,921	-	-	-	-	-	276,500
杭州名城博園	餘杭區	46.0%	82,981	232,341	-	-	232,341	-	-	-
杭州城市之光	濱江區	46.0%	41,153	90,536	-	-	90,536	-	-	-
杭州運河萬科中心二期	拱墅區	42.9%	17,795	62,283	-	-	-	-	-	-
杭州瓶窯項目	餘杭區	49.4%	82,935	115,180	-	-	-	-	-	115,180
杭州悅望名邸	富陽區	47.1%	92,480	93,405	-	-	-	-	-	29,583
杭州姑娘橋地塊	蕭山區	99.9%	89,246	232,284	-	-	-	-	-	-
杭州樟宜翠灣	蕭山區	39.5%	50,176	130,458	-	-	-	-	-	130,458
杭州彩虹天空之城	蕭山區	50.9%	115,664	176,746	176,746	-	-	-	-	-
杭州河語光年府	拱墅區	99.8%	54,462	141,601	141,601	-	-	-	-	-
杭州湖印光年府	錢塘區	99.7%	47,976	144,973	144,973	-	-	-	-	-
海寧桂語東方一期	海寧市	32.2%	33,549	73,807	-	73,807	73,807	-	-	-
海寧桂語東方二期	海寧市	94.8%	63,805	146,752	-	146,752	146,752	-	-	-
嘉興都會東方	海寧市	98.9%	41,541	103,853	-	-	-	-	-	103,853
嘉興湖起東方二期	海寧市	71.8%	54,396	125,111	-	-	-	-	-	125,111
紹興紫晶首府	諸暨市	36.4%	97,500	195,000	-	-	195,000	-	-	-
紹興大都會	越城區	98.0%	65,200	134,224	-	134,224	134,224	-	-	-
紹興君望	諸暨市	46.0%	62,190	73,541	-	73,541	73,541	-	-	-
紹興翠湖隱秀	越城區	42.3%	80,609	119,023	119,023	-	-	-	-	-
紹興芳塔納麗	柯橋區	65.7%	37,150	61,826	-	-	-	-	-	61,826
紹興鳳林西路8號地塊	越城區	70.0%	36,108	64,993	-	-	-	64,993	64,993	-
紹興鳳林西路6號地塊	越城區	70.2%	67,488	93,111	-	-	-	93,111	93,111	-
紹興湖珀隱秀府	越城區	49.7%	56,095	129,008	-	-	-	129,008	129,008	-
合肥森林城	廬陽區	100.0%	516,459	1,372,497	-	89,365	1,372,497	-	-	-
合肥城市公館	廬陽區	49.0%	147,837	413,944	-	-	413,944	-	-	-
合肥時代觀邸	包河區	40.0%	85,254	218,014	-	-	166,789	-	-	-
合肥未來之光	肥東縣	59.8%	197,179	433,795	61,432	77,747	201,861	-	-	157,220
合肥中央公館	長豐縣	59.7%	212,512	431,277	-	107,659	310,779	-	-	120,498
合肥公園大道	長豐縣	98.7%	122,070	256,262	-	128,629	217,673	-	-	38,589
合肥都薈上城	長豐縣	24.3%	109,852	209,742	-	55,472	134,336	-	-	75,406

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
合肥翡翠天際	包河區	24.8%	154,111	357,632	2,262	105,289	185,548	-	-	93,847
合肥雲峰花園	包河區	24.6%	163,503	418,619	29,895	117,202	201,750	-	-	115,330
合肥高第	高新區	32.0%	43,281	100,006	-	-	-	-	-	100,006
合肥學林雅苑	廬陽區	26.6%	24,622	53,510	-	-	-	-	-	53,510
嘉興城市之光	南湖區	95.8%	88,411	176,746	-	12,802	176,746	-	-	-
嘉興東山北地塊	海寧市	97.4%	65,142	117,058	-	-	-	-	-	117,058
嘉興中環西地塊項目	南湖區	92.9%	56,509	112,945	-	-	-	-	-	112,945
嘉興香樟東地塊項目	南湖區	72.8%	68,211	149,991	-	149,991	149,991	-	-	-
嘉興璞悅湖畔	南湖區	24.1%	40,962	90,081	-	-	-	-	-	90,081
嘉興濱河道花苑	南湖區	66.5%	40,421	80,749	80,749	-	-	-	-	-
嘉興望宸裡	南湖區	32.0%	36,456	40,047	40,047	-	-	-	-	-
嘉興啟宸裡	南湖區	32.0%	38,760	45,521	45,521	-	-	-	-	-
嘉興隱秀湖畔	南湖區	96.0%	57,568	120,810	120,810	-	-	-	-	-
嘉興臻境雅園	南湖區	97.6%	68,764	138,196	138,196	-	-	-	-	-
嘉興漁裡未來社區項目	南湖區	68.5%	115,452	168,576	-	-	-	168,576	168,576	-
南京九都薈	雨花台區	100.0%	126,058	312,388	-	-	290,276	-	-	-
南京安品街	秦淮區	100.0%	27,325	21,825	-	-	21,825	-	-	-
南京金域藍灣	江寧區	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京新都薈	江寧區	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京萬科城	溧水區	98.6%	218,794	515,467	-	-	515,467	-	-	-
南京翡翠公園	江寧區	49.7%	94,624	260,519	-	-	260,519	-	-	-
南京大都會	雨花台區	59.6%	71,334	171,515	-	-	171,515	-	-	-
南京金域國際	江寧區	98.7%	38,824	188,404	-	-	122,263	-	-	66,141
南京都薈天地	江寧區	28.2%	108,522	396,342	-	268,788	268,788	-	-	37,711
南京時代天樾	江寧區	19.5%	54,173	174,976	-	31,965	96,014	-	-	-
南京都會四季	江寧區	25.8%	153,261	385,095	-	-	-	-	-	385,095
南京翡翠天際	雨花台區	29.0%	52,532	125,982	-	125,982	125,982	-	-	-
南京溧水G09地塊	溧水區	59.6%	162,782	406,956	-	-	-	-	-	129,369
南京南站項目	江寧區	49.7%	37,697	97,522	-	-	-	-	-	-
南京萬科翡翠濱江	建邺區	39.8%	45,092	108,220	64,754	-	-	-	-	-
南京萬科燕語光年	棲霞區	49.8%	61,493	175,483	-	-	-	-	-	-
南京萬科花語熙岸	江北新區	34.1%	78,325	159,682	-	-	-	-	-	102,358
南京溪望城	高淳區	50.4%	157,586	336,267	62,251	-	-	274,016	133,784	-
南京雨悅光年	雨花台區	99.4%	47,295	70,942	70,942	-	-	-	-	-
南京都薈沐語	溧水區	38.9%	45,806	91,612	91,612	-	-	-	-	-
南京新悅光年	江北新區	59.0%	23,706	36,727	36,727	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
南京紫辰光年	江寧區	99.3%	31,275	62,549	62,549	-	-	-	-	-
南京都薈啟境	江寧區	99.0%	24,787	61,950	-	-	-	42,413	42,413	19,537
鎮江魅力之城	潤州區	100.0%	795,100	942,820	-	-	920,071	22,749	-	-
鎮江藍山花園	丹徒區	60.0%	285,683	404,048	-	34,598	363,709	-	-	40,339
鎮江翡翠公園	潤州區	99.0%	112,889	247,050	106,245	19,692	55,331	36,861	36,861	39,294
鎮江金城藍灣	京口區	41.9%	133,100	317,653	92,497	30,168	121,217	37,023	37,023	70,943
鎮江翡翠江灣	京口區	40.3%	61,236	104,567	-	21,675	64,271	-	-	24,251
南通翡翠心湖	崇川區	92.9%	85,145	161,246	-	44,023	161,246	-	-	-
南通翡翠東第	崇川區	72.1%	98,003	155,486	-	69,002	155,486	-	-	-
南通湖山源著	通州區	29.9%	83,920	132,390	-	72,037	132,390	-	-	-
南通海上傳奇	崇川區	16.9%	180,729	318,721	-	157,196	318,721	-	-	-
南通翡翠公園	崇川區	97.0%	111,862	217,008	-	118,175	217,008	-	-	-
海門翡翠甲第	海門區	46.9%	92,886	178,172	-	54,642	178,172	-	-	-
海門中央公園	海門區	21.2%	141,257	289,379	-	47,598	158,278	-	-	131,101
南通勝利路西地塊	崇川區	79.6%	75,362	167,818	-	-	-	-	-	167,818
南通時代之光	通州區	36.0%	62,553	123,415	21,833	33,375	33,375	-	-	90,040
南通海上明月	通州區	32.3%	182,772	392,952	-	-	-	-	-	252,804
南通時光映翠	通州區	67.3%	71,445	121,456	8,013	-	-	-	-	121,456
南通半島國際	海門區	58.9%	35,469	63,844	-	-	-	-	-	63,844
南通官山望	通州區	46.8%	50,625	91,125	-	-	-	-	-	45,428
南通海門萬科西地塊項目	海門區	50.5%	46,889	84,401	84,401	-	-	-	-	-
南通海門駿園南地塊項目	海門區	95.8%	26,730	48,114	48,114	-	-	-	-	-
南通實驗學校北地塊項目	海門區	99.4%	52,328	115,122	115,122	-	-	-	-	-
南通中創北項目	崇川區	77.7%	73,114	166,000	122,658	-	-	43,342	43,342	-
南通青藤花園	海門區	37.2%	45,552	91,104	91,104	-	-	-	-	-
南通燕語光年	通州區	74.4%	90,960	163,737	-	-	-	163,737	81,746	-
南通常春藤	通州區	99.4%	99,177	168,786	-	-	-	168,786	90,772	-
寧波白石湖東	鄞州區	69.4%	138,665	140,052	-	73,357	140,052	-	-	-
寧波未來裡	北侖區	96.4%	64,632	143,956	-	108,103	143,956	-	-	-
寧波雲谷中心	江北區	94.1%	116,599	178,738	-	178,738	178,738	-	-	-
寧波雲著花苑	江北區	98.0%	55,000	147,444	-	147,444	147,444	-	-	-
寧波濱河道	江北區	50.5%	86,800	180,834	-	-	-	-	-	130,384
寧波槐樹路項目	江北區	99.7%	29,516	90,720	-	-	-	-	-	80,694
寧波蔚藍城市	鎮海區	99.1%	65,445	130,978	-	130,978	130,978	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
寧波濱盛臻園	江北區	49.1%	74,357	143,433	-	-	-	-	-	124,233
寧波海曙段塘項目	海曙區	49.4%	74,346	157,780	-	-	-	-	-	157,780
寧波東錢湖莫古路項目	鄞州區	49.8%	49,902	50,401	-	-	-	-	-	50,401
寧波鎮海駱駝項目	鎮海區	99.3%	159,678	375,417	-	-	-	-	-	-
寧波東潮之濱	鄞州區	32.3%	55,077	124,614	-	-	-	-	-	124,614
寧波海映瀾庭	鎮海區	99.3%	43,591	98,708	-	-	-	-	-	-
寧波慈城11號地塊項目	江北區	48.1%	41,850	66,960	-	-	-	-	-	66,960
寧波慈城12號地塊項目	江北區	49.0%	41,589	62,085	-	-	-	-	-	-
寧波江南一品西地塊項目	鄞州區	74.3%	53,253	113,617	-	-	-	-	-	-
寧波鎮江裡	江北區	50.0%	12,089	23,773	23,773	-	-	-	-	-
寧波朗拾裡	海曙區	50.6%	30,828	85,709	85,709	-	-	-	-	-
寧波湛藍曉月	江北區	50.0%	25,185	42,688	42,688	-	-	-	-	-
寧波月映瀾堂	海曙區	100.0%	52,928	119,803	119,803	-	-	-	-	-
金華八達路項目	婺城區	41.9%	24,558	36,800	-	36,800	36,800	-	-	-
金華錦裡江瀾	婺城區	99.6%	89,731	161,515	64,644	-	-	96,871	96,871	-
金華萬誠華府	婺城區	79.6%	133,320	239,976	31,207	-	-	208,769	208,769	-
金華錦雲江汀	婺城區	99.1%	47,249	85,035	51,021	-	-	34,014	34,014	-
金華萬盛華府	婺城區	69.2%	86,304	155,347	-	-	-	155,347	155,347	-
台州山海十里	路橋區	99.2%	48,490	121,780	-	121,780	121,780	-	-	-
台州萬科城	椒江區	65.8%	204,886	467,994	-	159,373	159,373	-	-	308,621
台州董家洋東項目	椒江區	50.4%	109,350	273,375	-	-	-	-	-	273,375
台州董家洋西項目	椒江區	50.4%	117,447	293,618	-	-	-	-	-	293,618
昆山高爾夫項目	昆山市	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花園	昆山市	100.0%	309,217	773,042	-	-	773,042	-	-	-
蘇州遇見山	高新區	44.5%	167,206	234,059	-	795	234,059	-	-	-
昆山公園大道	昆山市	89.1%	383,117	451,293	-	49,802	440,282	-	-	11,011
昆山海上傳奇	昆山市	56.3%	163,930	246,067	-	47,099	148,598	-	-	97,469
蘇州大象山捨	高新區	49.8%	138,470	193,664	-	34,780	34,780	-	-	20,322
昆山未來之城	高新區	32.5%	350,761	514,618	64,684	164,169	449,934	-	-	-
昆山雲璞	昆山市	16.0%	18,068	117,701	-	-	28,607	-	-	89,094
蘇州翡翠公園	吳江區	22.5%	105,924	269,488	-	66,989	142,398	-	-	127,090
常熟臻灣雅築	常熟市	48.0%	90,004	165,715	15,148	31,279	143,547	-	-	-
蘇州左岸項目	工業園區	64.3%	22,826	199,358	199,358	-	-	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
張家港公園大道	張家港市	46.0%	191,795	469,378	-	-	238,363	26,000	-	126,824
蘇州安元路項目	相城區	59.7%	88,260	194,172	-	31,055	31,055	-	-	163,117
昆山夏駕河項目	昆山市	92.5%	112,727	202,770	-	80,213	80,213	-	-	38,107
蘇州向陽路項目	高新區	79.5%	93,688	222,214	-	82,365	82,365	-	-	139,849
蘇州吳中黨校項目	吳中區	74.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	-	-
昆山開發區項目	昆山市	59.6%	40,595	93,356	-	93,356	93,356	-	-	-
昆山江灣瀾庭	昆山市	50.5%	74,327	186,188	-	-	-	-	-	73,364
蘇州花語江南	相城區	44.6%	57,010	125,422	-	-	-	-	-	-
蘇州玉玲瓏	相城區	69.7%	63,778	159,445	159,445	-	-	-	-	-
蘇州湖山觀雲庭	吳中區	66.9%	34,712	41,616	41,616	-	-	-	-	41,616
蘇州東方雅苑	工業園區	37.1%	57,710	115,394	115,394	-	-	-	-	-
蘇州頤和玲瓏花園	工業園區	69.8%	99,167	158,636	158,636	-	-	-	-	-
蘇州城南項目	吳中區	43.7%	26,356	57,973	57,973	-	-	-	-	-
蘇州四季星光璟園	相城區	54.2%	39,449	90,651	22,176	-	-	68,475	68,475	-
溫州中央綠軸D19/24/ 34地塊	鹿城區	97.1%	31,894	74,368	-	-	74,368	-	-	-
溫州TOD國際新城	龍灣區	16.6%	136,472	415,803	-	243,355	243,355	-	-	110,288
溫州萬科時代中心	鹿城區	38.8%	24,017	96,103	-	-	96,103	-	-	-
溫州翡翠天地Ⅰ期	甌海區	39.1%	55,896	223,580	-	161,515	161,515	-	-	62,065
溫州大都會	瑞安市	22.4%	43,253	95,858	-	95,858	95,858	-	-	-
溫州瑞安西畚村地塊	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	-	-	-	-	-	-
溫州翡翠心湖	鹿城區	94.8%	11,989	33,569	-	-	-	-	-	33,569
溫州中心區D-28-1地塊	鹿城區	99.1%	23,543	56,503	-	-	-	-	-	56,503
溫州中央綠軸D29/31地塊	鹿城區	6.4%	43,833	10,092	-	-	-	-	-	-
溫州三溪區B-07地塊	甌海區	99.5%	69,099	207,297	-	-	-	-	-	187,553
溫州世紀公元	龍灣區	97.5%	87,184	191,805	191,805	-	-	-	-	-
溫州美廬	瑞安市	91.7%	26,033	83,043	83,043	-	-	-	-	-
溫州映像廣場	甌海區	89.4%	48,825	137,200	137,200	-	-	-	-	-
溫州映像廣場Ⅱ	甌海區	58.8%	16,894	42,235	42,235	-	-	-	-	-
無錫金城樾香	新吳區	100.0%	224,118	638,741	-	23,124	612,508	-	-	26,233
無錫金城藍灣	濱湖區	100.0%	154,468	354,251	86,809	-	267,442	-	-	-
無錫魅力之城	濱湖區	100.0%	962,116	1,318,256	-	-	1,302,268	-	-	-
無錫信成道	濱湖區	100.0%	154,119	385,299	-	-	385,299	-	-	-
無錫天一新著	惠山區	19.6%	103,846	275,714	-	-	275,714	-	-	-
無錫翡翠東方	濱湖區	99.3%	108,276	245,255	-	1,828	107,437	-	-	137,818
無錫觀湖禮著	新吳區	37.4%	181,761	262,841	58,432	134,999	134,999	-	-	88,339

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
無錫運河傳奇	梁溪區	50.3%	81,834	183,998	-	112,113	183,998	-	-	-
無錫翡翠之光	濱湖區	99.5%	66,829	153,707	-	-	-	-	-	153,707
無錫南門44-1地塊項目	江陰市	99.2%	60,267	144,035	-	-	-	-	-	144,035
無錫臻境	惠山區	50.2%	51,065	103,197	33,489	-	-	-	-	103,197
無錫梅裡上城	新吳區	72.0%	85,898	172,971	-	-	-	-	-	-
無錫青藤公園	惠山區	38.6%	39,669	99,069	66,479	-	-	-	-	-
無錫宛山湖	錫山區	50.5%	108,075	216,646	206,277	-	-	10,369	10,369	-
無錫樟灣國際	惠山區	71.6%	83,130	197,096	110,722	-	-	86,374	64,974	-
靖江晨陽甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	-	66,224	457,268	-	-	55,233
靖江靖樾東方	靖江市	49.2%	55,847	98,968	98,968	-	-	-	-	-
蕪湖江東府	鏡湖區	40.5%	84,372	112,013	-	61,632	112,013	-	-	-
蕪湖中江苑	鳩江區	33.0%	101,475	182,655	-	56,550	56,550	-	-	62,068
蕪湖東方瓏胤台	鳩江區	41.0%	52,669	94,804	-	-	-	-	-	59,877
蕪湖信达萬科樾江望	鏡湖區	50.5%	97,811	195,621	142,301	-	-	53,320	53,320	-
徐州萬科城	鼓樓區	100.0%	692,037	1,278,206	-	-	1,278,206	-	-	-
徐州淮海天地	泉山區	85.0%	226,776	811,924	-	228,629	754,554	-	-	25,663
徐州尚都會	雲龍區	58.6%	47,595	176,240	-	23,294	176,240	-	-	-
徐州新都會	銅山區	89.4%	132,703	382,414	-	-	313,147	-	-	43,585
徐州翡翠之光	雲龍區	50.3%	122,207	355,930	-	89,104	232,524	-	-	45,409
徐州結廬	鼓樓區	30.8%	181,244	287,641	-	167,802	287,641	-	-	-
徐州茅村項目5號地項目	銅山區	42.8%	72,878	149,137	-	-	-	-	-	-
徐州時代之光	銅山區	42.8%	59,137	147,843	-	-	-	-	-	-
徐州和光城悅	銅山區	42.8%	103,670	266,228	-	-	-	-	-	-
徐州四季連城	鼓樓區	22.0%	163,394	444,162	-	323,954	323,954	-	-	59,608
徐州北區客運站項目	鼓樓區	66.8%	67,922	169,385	-	-	-	-	-	-
徐州萬科熙望	鼓樓區	40.7%	20,410	52,043	-	-	-	-	-	52,043
徐州萬科潮鳴	泉山區	50.0%	39,574	112,372	112,372	-	-	-	-	-
徐州北客運站A地塊項目	鼓樓區	63.5%	22,708	48,905	48,905	-	-	-	-	-
徐州北客運站C地塊項目	鼓樓區	57.7%	29,437	72,979	72,979	-	-	-	-	-
徐州山水間	銅山區	48.6%	166,603	373,790	188,131	-	-	-	-	-
徐州崑崙	雲龍區	69.7%	65,354	184,422	92,233	-	-	92,199	92,199	-
徐州北客運站B地塊項目	鼓樓區	80.6%	26,830	60,752	60,752	-	-	-	-	-
徐州淮海隱秀	泉山區	90.1%	9,746	26,853	26,853	-	-	-	-	-
徐州翠灣中城	雲龍區	54.2%	68,868	156,111	156,111	-	-	-	-	-
徐州五山公園A地塊項目	鼓樓區	99.2%	76,730	85,603	-	-	-	85,603	85,603	-
徐州雲谷	泉山區	50.0%	60,161	84,653	66,381	-	-	18,272	18,272	-
宿遷未來之光	宿城區	41.0%	123,848	196,833	-	156,338	196,833	-	-	-
宿遷十里春風東側地塊	宿城區	42.9%	28,207	62,553	-	-	-	-	-	44,489

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
宿遷西湖都會	宿城區	35.3%	35,557	88,893	-	-	-	-	-	-
宿遷崑崙上觀	宿豫區	99.5%	112,124	257,885	124,946	-	-	132,939	132,939	-
鹽城翡翠國際	亭湖區	44.7%	54,286	94,638	-	23,695	94,638	-	-	-
鹽城翡翠雲台	鹽都區	27.2%	126,022	264,615	-	98,982	216,228	-	-	43,035
鹽城翡翠書院	亭湖區	44.7%	39,251	76,783	-	42,421	74,466	-	-	2,317
鹽城聚瓏東方	亭湖區	49.4%	66,055	165,097	23,382	-	-	141,715	141,715	-
鹽城星匯東方	亭湖區	44.5%	79,231	198,077	51,432	-	-	146,645	52,330	-
揚州教投資產包	邗江區／ 廣陵區	93.6%	177,381	354,795	-	163	72,391	-	-	282,404
揚州萬科城	邗江區	100.0%	297,139	317,787	-	-	316,833	-	-	954
揚州運河之光	邗江區	71.8%	94,464	151,143	-	57,426	144,022	-	-	7,121
揚州885項目	廣陵區	34.9%	64,452	141,795	141,795	-	-	-	-	-
揚州翡翠公園	邗江區	27.9%	52,581	90,965	-	27,916	90,965	-	-	-
揚州未來之光	邗江區	16.1%	47,137	82,976	-	82,976	82,976	-	-	-
揚州翡翠雲台	高郵市	43.0%	200,000	391,001	-	133,463	133,463	191,475	62,286	66,063
揚州四季都會	邗江區	51.7%	97,220	178,184	-	-	-	-	-	89,503
揚州如園	廣陵區	36.2%	38,958	55,632	55,632	-	-	-	-	-
揚州萬科東望	廣陵區	97.4%	56,285	81,613	-	-	-	81,613	81,613	-

上海區域合計			30,736,702	56,904,309	6,267,367	7,781,325	29,395,057	4,007,130	2,929,374	9,642,969
--------	--	--	------------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------

西北區域

西安翡翠國賓	雁塔區	72.3%	149,013	489,475	6,800	213,323	213,323	-	-	276,152
西安萬科璞悅	未央區	97.4%	99,494	261,798	81,032	-	-	4,791	4,791	95,538
西安萬科城	長安區	85.0%	186,849	619,565	68,121	-	480,819	-	-	28,725
西安大明宮	未央區	70.0%	69,052	222,668	-	2,430	222,668	-	-	-
西安萬科城二期	長安區	100.0%	113,231	345,959	26,616	-	319,343	-	-	-
西安金域華府	未央區	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安萬科城燕園	長安區	100.0%	89,377	199,691	-	-	184,474	15,217	-	-
西安金域東郡	未央區	100.0%	175,387	700,996	142,007	-	522,995	-	-	-
西安金色悅城四期	蓮湖區	100.0%	36,708	150,122	-	75,284	150,122	-	-	-
西安高新華府	雁塔區	69.8%	114,745	478,105	-	32,319	476,857	-	-	1,248
西安東方傳奇	雁塔區	40.5%	109,695	383,057	-	15,771	383,057	-	-	-
西安城市之光	雁塔區	78.6%	100,340	309,081	-	-	273,687	-	-	15,996
西安翡翠天譽	雁塔區	88.6%	74,527	296,565	-	14,623	296,565	-	-	-
西安翡翠國際	雁塔區	41.0%	283,130	1,003,798	267,116	4,211	536,835	-	-	158,154
西安萬科城潤園	長安區	88.6%	144,467	480,082	-	81,652	480,082	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
西安高新華府二期	雁塔區	49.8%	55,255	162,225	—	43,622	162,225	—	—	—
西安城市之光二期	雁塔區	40.8%	60,136	210,483	—	93,975	210,483	—	—	—
西安公園華府	雁塔區	78.6%	121,741	356,336	—	38,686	356,336	—	—	—
西安萬科城如園	長安區	90.0%	83,289	267,269	—	128,409	166,591	—	—	100,678
西安雲谷	雁塔區	78.7%	31,569	47,353	—	30,410	30,410	—	—	16,943
西安幸福臻園	未央區	90.0%	49,197	137,636	—	3,704	137,636	—	—	—
西安新合新苑	灊橋區	99.0%	107,647	257,335	—	142,895	142,895	—	—	114,440
西安悅灣	未央區	47.6%	75,406	177,782	—	130,280	130,280	—	—	—
西安灊岸	灊橋區	98.4%	140,736	288,028	—	110,120	110,120	—	—	138,089
西安公園大道	雁塔區	40.0%	49,898	139,668	—	76,643	76,643	—	—	63,025
西安萬科雁鳴湖	雁塔區	65.3%	122,537	245,072	40,514	—	—	48,502	48,502	103,446
西安萬科悅府	未央區	50.0%	41,938	155,960	—	—	—	—	—	—
西安萬科雁鳴湖三期	雁塔區	55.0%	58,449	116,898	54,945	—	—	28,404	28,404	—
西安萬科四季花城	藍田縣	57.7%	171,790	426,749	74,587	—	—	352,162	352,162	—
西安萬科未來星光	西鹹新區	98.2%	64,431	171,576	108,582	—	—	62,994	62,994	—
西安萬科豐華錦鳴	西鹹新區	50.0%	84,011	210,026	136,546	—	—	73,480	73,480	—
西安高陵四季都會	高陵區	99.3%	156,968	439,510	—	—	—	439,510	200,000	—
西安理想城	西鹹新區	90.1%	459,707	656,249	42,285	47,507	246,212	331,455	103,978	2,670
西安萬科大都會一期	西鹹新區	86.9%	141,500	358,801	—	253,008	253,008	—	—	28,687
西安萬科大都會二期	西鹹新區	65.9%	135,900	359,383	134,434	101,059	101,059	—	—	106,095
西安萬科金域緹香	西鹹新區	97.1%	74,515	149,030	—	—	—	—	—	85,591
西安大都會雲境	西鹹新區	29.6%	148,195	438,115	—	73,321	73,321	—	—	335,261
西安涇河新城57畝、 89畝地塊	西鹹新區	99.1%	97,326	223,788	136,693	—	—	87,095	87,095	—
咸陽金域華府	秦都區	61.3%	76,999	265,498	—	—	—	—	—	173,461
渭南濱河四季	富平縣	26.5%	160,997	321,598	—	—	321,598	—	—	—
渭南萬科城	臨渭區	70.7%	556,062	1,160,770	186,840	—	—	564,870	564,870	337,178
渭南萬科錦宸	臨渭區	50.0%	98,962	236,729	82,554	—	—	154,175	82,578	—
蘭州萬科城	皋蘭縣	41.0%	373,305	1,099,787	93,942	125,809	371,765	81,789	81,789	491,144
蘭州萬科璞悅臻園	城關區	41.1%	44,549	169,279	—	—	—	—	—	124,613
蘭州時代之光	榆中縣	50.1%	129,835	338,646	—	130,280	130,280	—	—	88,509
蘭州璞悅灊岸	安寧區	90.3%	65,510	229,337	—	—	—	—	—	185,259
蘭州萬科星光都會	西固區	48.5%	74,588	253,603	181,804	—	—	—	—	—
蘭州萬科城後期718畝項目	皋蘭縣	49.3%	467,499	1,152,289	265,917	—	—	886,372	—	—
蘭州新區萬科城	蘭州新區	50.2%	406,623	1,179,205	143,374	—	—	1,035,831	143,350	—
西寧萬科城雲灣	城中區	38.2%	70,667	177,143	—	177,143	177,143	—	—	—
西寧萬科城雲璟	城中區	38.2%	164,608	439,575	—	230,178	230,178	91,391	91,391	110,311

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
西寧萬科城雲麓	城中區	38.2%	37,140	100,311	-	-	-	-	-	100,311
西寧萬科城後期	城中區	18.8%	195,454	520,148	183,764	-	-	93,440	-	156,395
西寧萬科城星光	城中區	38.1%	129,625	330,701	130,827	-	-	199,874	199,874	-
西寧公園裡	城北區	32.0%	110,939	277,348	14,155	-	-	-	-	147,170
烏魯木齊蘭喬聖菲	沙依巴克區	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
烏魯木齊南山郡	烏魯木齊縣	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	-
烏魯木齊中央公園	水磨溝區	80.0%	80,698	201,745	-	-	201,745	-	-	-
烏魯木齊四季花城	高新區	44.5%	169,656	532,712	-	-	481,827	-	-	-
烏魯木齊翡翠天驕	天山區	77.1%	70,388	178,846	-	72,737	178,846	-	-	-
烏魯木齊都會傳奇	沙依巴克區	90.0%	42,879	105,523	-	-	105,523	-	-	-
烏魯木齊公園裡	高新區	61.0%	61,148	171,166	-	-	171,166	-	-	-
烏魯木齊大都會	水磨溝區	80.0%	36,104	162,470	-	-	162,470	-	-	-
烏魯木齊天山府	天山區	78.8%	120,098	280,300	75,113	129,617	170,353	-	-	36,723
烏魯木齊公園大道	米東區	57.8%	85,938	300,715	-	151,072	151,072	-	-	105,575
烏魯木齊都會傳奇二期	沙依巴克區	54.3%	38,204	92,975	-	92,975	92,975	-	-	-
烏魯木齊華府裡	高新區	92.5%	67,412	160,337	-	110,727	110,727	-	-	49,610
烏魯木齊環耀裡	沙依巴克區	98.4%	146,730	252,602	117,088	-	-	-	-	-
烏魯木齊錦蔭裡	高新區	68.9%	118,041	279,440	58,788	-	-	-	-	110,041
烏魯木齊天山府二期	天山區	95.7%	41,285	78,790	52,781	-	-	-	-	25,901
烏魯木齊觀瀾景苑二期	水磨溝區	64.4%	17,101	51,281	-	-	-	-	-	51,281
烏魯木齊朗潤園	水磨溝區	93.1%	42,501	101,381	42,562	-	-	-	-	-
烏魯木齊天山府三期	天山區	92.8%	52,945	115,916	61,024	-	-	54,892	54,892	-
烏魯木齊都會未來城	沙依巴克區	94.0%	362,906	768,867	360,924	-	-	407,943	363,000	-
烏魯木齊都會未來城二期	沙依巴克區	100.0%	115,418	230,835	-	-	-	230,835	132,451	-
銀川城市之光初昕苑	興慶區	22.4%	89,837	152,717	-	12,950	152,717	-	-	-
銀川城市之光晨星苑	興慶區	32.7%	106,121	180,402	-	53,072	115,652	-	-	64,750
銀川翡翠公園	金鳳區	19.2%	179,686	169,032	-	74,803	169,032	-	-	-
銀川翡翠湖望	賀蘭縣	32.0%	67,591	107,994	-	107,994	107,994	-	-	-
銀川御宸	金鳳區	16.8%	56,556	84,833	-	84,833	84,833	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
銀川理想城	金鳳區	25.5%	98,215	196,311	-	196,311	196,311	-	-	-
銀川萬科翡翠公園A/B地塊	金鳳區	19.3%	297,366	436,211	-	83,986	83,986	17,685	17,685	219,922
銀川大都會	金鳳區	22.4%	95,935	211,450	-	-	-	-	-	-
銀川北師大項目	金鳳區	38.7%	115,809	231,627	231,627	-	-	-	-	-
銀川翡翠湖望觀環	賀蘭縣	42.5%	54,505	64,281	64,281	-	-	-	-	-
銀川萬科新都會	永寧縣	19.3%	80,262	160,525	-	-	-	160,525	160,525	-
銀川萬科大都會02	金鳳區	22.4%	134,188	273,357	273,357	-	-	-	-	-
西北區域合計			10,830,804	27,131,805	3,941,000	3,547,739	11,299,255	5,423,232	2,853,811	4,248,892
西南區域										
成都萬科華茂廣場	成華區	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都公園5號	高新區	50.0%	87,822	263,464	-	-	80,155	-	-	183,309
成都金色樂府音樂廣場	成華區	60.0%	152,852	757,862	-	-	548,143	-	-	47,830
成都金域縹香	新都區	100.0%	104,966	306,168	-	31,736	306,168	-	-	-
成都萬科城	郫都區	62.0%	161,010	550,779	-	-	550,779	-	-	-
成都五龍山藍山	新都區	95.0%	121,000	145,139	-	-	145,139	-	-	-
成都翡翠公園	天府新區	51.5%	146,745	409,541	-	-	409,541	-	-	-
成都萬科雲城一期	天府新區	98.8%	34,501	172,500	-	-	44,141	42,001	-	-
成都萬科雲城二期	天府新區	98.8%	45,067	202,701	-	82,220	102,151	-	-	-
成都君逸	天府新區	93.1%	27,266	54,531	-	54,531	54,531	-	-	-
成都錦繡	天府新區	99.3%	157,109	411,348	97,567	-	-	-	-	123,174
成都宸光和悅	高新區	21.6%	62,229	166,005	-	-	166,005	-	-	-
成都怡心湖133畝項目	雙流區	50.0%	88,336	265,010	41,330	-	-	223,680	41,147	-
成都怡心湖122畝項目	雙流區	50.0%	81,356	220,803	53,604	-	-	167,199	-	-
成都川商項目	高新區	99.8%	20,939	100,505	-	-	-	-	-	-
成都公園傳奇	天府新區	59.9%	108,704	329,283	-	43,713	43,713	-	-	129,416
成都悅海園	青白江區	43.4%	104,624	415,333	112,240	162,981	162,981	-	-	71,608

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
成都新川薈	高新區	99.0%	32,637	119,743	-	-	-	-	-	83,452
成都璟南堂	高新區	69.5%	84,423	168,446	-	82,940	168,446	-	-	-
成都怡心湖岸	雙流區	31.5%	104,202	260,386	-	144,927	144,927	-	-	-
成都公園都會	天府新區	68.2%	47,261	99,221	-	99,221	99,221	-	-	-
成都國壽嘉園	溫江區	40.0%	78,279	117,387	-	-	-	-	-	43,225
成都萬科潤園	新都區	99.3%	78,938	157,473	-	-	-	-	-	157,473
成都萬科錦園	成華區	99.0%	54,710	105,946	-	35,413	35,413	-	-	70,533
成都天府公園城	天府新區	70.8%	186,279	653,977	154,066	-	-	233,451	195,956	242,402
成都高線公園	龍泉驛區	33.4%	141,338	324,817	128,313	-	-	196,504	196,504	-
成都金域華府	天府新區	59.0%	34,838	158,704	158,704	-	-	-	-	-
成都知園	成華區	44.7%	53,158	159,474	159,474	-	-	-	-	-
成都和園	成華區	48.0%	22,230	44,459	44,459	-	-	-	-	-
成都國賓蜀園二期	金牛區	99.0%	14,161	35,402	35,402	-	-	-	-	-
成都蓉蓉都會	郫都區	99.0%	86,356	172,711	-	-	-	172,711	172,711	-
成都星耀天府	天府新區	100.0%	33,475	66,949	-	-	-	-	-	-
成都國賓蜀園一期	金牛區	50.1%	25,937	64,843	64,843	-	-	-	-	-
成都君悅雲台	新津區	99.3%	250,116	289,059	-	45,019	50,417	238,642	238,642	-
成都夢想之光	仁壽縣	69.9%	42,293	90,726	-	-	90,726	-	-	-
成都天府萬科城1期	仁壽縣	59.6%	665,368	788,220	69,390	266,624	266,624	263,012	153,171	124,689
成都天府萬科城2期	仁壽縣	59.6%	109,161	141,909	46,769	-	-	95,140	66,795	-
眉山眉州文化村	東坡區	70.0%	624,711	1,026,893	79,323	232,061	232,061	473,798	120,033	83,899
眉山仁峰	文林鎮	38.7%	43,661	109,152	-	109,152	109,152	-	-	-
眉州崇禮新城二期	崇禮鎮	75.5%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	295,539	-
南充金潤華府	高坪區	100.0%	182,012	518,004	-	-	518,004	-	-	-
西昌萬科17度	西昌市	27.1%	595,021	621,374	-	222,698	222,698	314,098	-	84,578
重慶萬科城	渝北區	100.0%	278,167	654,420	-	1,323	654,420	-	-	-
重慶悅灣	江北區	45.0%	435,499	587,314	-	10,074	556,381	23,515	-	7,418
重慶金色悅城	沙坪壩區	80.0%	175,000	693,541	-	-	693,541	-	-	-
重慶御瀾道	江北區	100.0%	129,535	654,263	-	75,876	458,284	-	-	38,087
重慶金域學府	南岸區	13.5%	241,314	841,792	-	88,301	814,348	-	-	-
重慶照母山項目	渝北區	90.2%	62,111	94,833	-	94,833	94,833	-	-	-
重慶觀承	北碚區	41.6%	195,027	422,568	-	9,683	422,568	-	-	-
重慶十七英里	北碚區	97.6%	212,044	214,160	-	17,133	214,160	-	-	-
重慶金域藍灣	渝北區	90.7%	105,079	244,276	-	-	121,260	-	-	123,016

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
重慶天地	渝中區	59.8%	228,476	1,368,676	-	159,101	451,052	57,181	30,972	54,446
重慶金域華府	北碚區	61.8%	128,615	256,575	-	-	256,575	-	-	-
重慶翡翠都會	渝中區	69.5%	23,512	109,690	-	3,156	109,690	-	-	-
重慶鵝嶺峰	渝中區	49.7%	27,197	33,742	-	14,488	33,742	-	-	-
重慶金開悅府	渝北區	69.6%	173,474	306,766	-	56,821	225,452	-	-	81,314
重慶翡翠公園	渝北區	97.8%	46,592	117,602	-	43,662	84,800	-	-	32,802
重慶森林公園	渝北區	65.5%	204,218	396,476	-	119,612	208,616	-	-	133,863
重慶四季花城	北碚區	37.3%	77,975	194,865	-	125,086	125,086	-	-	69,779
重慶理想城一期	沙坪壩區	99.0%	104,692	157,034	-	-	-	-	-	157,034
重慶翡翠公園商業項目	渝北區	99.5%	16,168	97,005	-	-	-	-	-	-
重慶理想城二期	沙坪壩區	50.2%	97,965	153,114	24,545	47,197	47,197	-	-	80,364
重慶理想城三期	沙坪壩區	48.2%	74,723	131,911	-	34,208	34,208	-	-	97,703
重慶悅來117畝項目	渝北區	99.2%	78,000	115,577	-	-	-	-	-	115,577
重慶悅來493畝項目	渝北區	99.0%	328,787	469,639	155,228	-	-	70,641	6,800	134,168
重慶水土111畝項目	北碚區	99.0%	73,686	106,661	-	-	-	-	-	106,661
重慶水土103畝項目	北碚區	99.2%	68,554	94,644	-	-	-	-	-	-
重慶鳳凰湖424畝項目	永川區	97.8%	282,795	507,237	-	-	-	-	-	201,359
重慶水土99畝項目	北碚區	97.6%	66,014	98,991	-	-	-	-	-	98,991
重慶天空之城項目	江北區	67.8%	26,447	111,328	-	-	-	-	-	106,294
重慶四季花城三期	北碚區	98.2%	73,591	183,961	65,354	-	-	-	-	-
重慶璞園一期	渝北區	98.8%	47,742	70,922	70,922	-	-	-	-	-
重慶界石296畝項目	巴南區	99.3%	197,351	346,875	168,674	-	-	178,201	-	-
重慶璞園二期	渝北區	99.0%	33,986	50,237	50,237	-	-	-	-	-
重慶星光天空之城	沙坪壩區	99.1%	115,558	150,000	11,530	-	-	138,470	138,470	-
重慶江南萬科城二期	巴南區	99.1%	152,648	201,000	-	-	-	201,000	-	-
重慶清水甲第	沙坪壩區	100.0%	114,360	213,190	-	-	-	213,190	160,077	-
貴陽悅城	雲巖區	51.0%	85,341	262,728	-	-	262,728	-	-	-
貴陽萬科城	雲巖區	70.0%	343,142	921,846	-	-	921,846	-	-	-
貴陽公園5號	雲巖區	58.5%	10,927	98,132	-	-	98,132	-	-	-
貴陽雲巖大都會	雲巖區	20.5%	49,054	275,961	-	-	275,961	-	-	-
貴陽公園傳奇	雲巖區	42.7%	34,325	130,392	-	-	130,392	-	-	-
貴陽翡翠傳奇	雲巖區	46.0%	109,630	314,021	-	34,084	306,029	-	-	-
貴陽萬科貴陽傳奇	雲巖區	56.0%	6,555	58,991	-	-	-	-	-	-
貴陽花溪大都會	花溪區	41.8%	173,285	432,277	-	79,914	351,422	-	-	73,199
貴陽萬科大都會花樣	花溪區	60.2%	72,043	367,137	-	52,309	367,137	-	-	-

單位：平方米

項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃計容 建築面積	21年計容 開工面積	21年計容 竣工面積	截至21年 計容竣工 面積	21年末 儲備	22年計劃 開工計容 面積	22年計劃 竣工計容 面積
貴陽翡翠天驕	觀山湖區	32.0%	69,977	243,231	-	152,444	152,444	-	-	79,513
貴陽萬科理想城	觀山湖區	41.1%	287,563	794,299	-	288,109	584,763	127,997	-	81,539
貴陽翡翠濱江	南明區	33.7%	98,327	217,051	-	-	142,790	-	-	74,261
貴陽溪望	花溪區	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	105,616	-
貴陽翡翠公園項目	觀山湖區	46.5%	374,968	935,661	314,231	97,947	139,181	143,531	-	119,051
貴陽新都薈	觀山湖區	45.3%	612,054	816,429	99,263	152,902	374,170	115,227	-	135,076
貴陽萬科麓山	雲巖區	69.2%	303,067	783,312	247,643	130,434	130,434	176,101	-	179,805
貴陽觀湖	經開區	63.9%	139,940	349,850	77,096	-	-	130,453	63,516	-
貴陽觀山甲第	雲巖區	69.0%	62,407	156,019	-	-	-	156,019	156,019	-
昆明昌宏西路項目	官渡區	39.7%	164,536	519,213	91,811	-	-	228,318	57,171	63,169
昆明公園裡	官渡區	97.9%	213,037	556,887	-	-	397,812	-	-	-
昆明金域國際	五華區	100.0%	105,484	315,494	-	-	256,450	-	-	54,596
昆明魅力之城	官渡區	100.0%	417,919	1,662,862	-	91,380	1,399,983	-	-	-
昆明銀海泊岸	西山區	29.7%	243,605	432,098	-	-	381,815	-	-	-
昆明星河嘉園	官渡區	60.0%	108,375	444,474	-	61,808	299,250	-	-	15,286
昆明金域水岸	盤龍區	99.5%	65,004	287,407	-	150,666	287,407	-	-	-
昆明翡翠濱江	官渡區	30.6%	161,266	525,012	-	150,596	362,819	-	-	162,193
昆明大都會	官渡區	24.1%	92,972	286,245	-	77,908	202,041	-	-	84,204
昆明五百里	官渡區	39.7%	232,914	827,000	112,490	147,273	147,273	290,056	290,056	277,181
昆明萬科城	五華區	44.8%	246,576	902,714	179,450	184,102	184,102	-	-	539,162
昆明飛虎二期	官渡區	99.8%	187,924	628,986	166,762	-	-	462,224	213,363	-
昆明盤龍區金刀營項目	盤龍區	50.5%	98,998	322,711	231,725	-	-	90,986	9,931	-
大理拾三月	大理市	37.3%	152,108	574,053	-	-	-	386,969	185,195	134,677
西雙版納曼西緹	猛海縣	29.2%	454,043	745,967	31,667	57,146	99,696	614,604	170,126	31,667
玉溪中國撫仙湖國際 旅遊度假區	澄江市	33.8%	4,431,237	1,795,413	-	4,167	384,244	1,202,282	72,029	101,179
玉溪撫仙湖五街坊項目	紅塔區	39.7%	64,182	239,755	192,013	-	-	47,742	47,742	-
西南區域合計			20,828,591	41,667,431	3,536,125	4,426,979	19,005,707	9,193,577	3,187,581	5,290,222
合計			135,966,930	290,525,245	32,652,932	35,714,375	141,637,934	45,216,792	19,201,376	38,994,656

特別風險提示：

上述開工計劃和竣工計劃可能因下列原因而出現相應調整：

- a. 宏觀經濟以及房地產市場可能發生的變化或單個項目銷售出現變化；
- b. 新的法規對項目審批要求進一步嚴格，使開發項目的證照辦理速度滯後而影響開發節奏；
- c. 涉及拆遷的項目拆遷進度可能對開發計劃產生影響；
- d. 重大天氣變化可能對項目的工期產生影響而影響竣工；
- e. 其他不可預測的重大事項對項目工期產生的影響。

4.2 公司投資情況

(1) 募集資金使用情況

☐適用 ☒不適用

(2) 非募集資金使用情況

1、金融資產投資

(i) 證券投資情況

☐適用 ☒不適用

(ii) 衍生品投資情況

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

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

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

報告期內，本年CCS衍生品投資產生浮動虧損85.04萬元人民幣。

報告期末CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

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

無

獨立董事、保薦人或財務顧問對公司衍生品投資及風險控制情況的專項意見

公司獨立董事認為公司能夠根據業務經營的實際情況，按照監管部門相關法規、規定要求，規範衍生品投資，遵循審慎性原則，通過CCS等衍生金融工具降低了外幣債務由於匯率變動過大可能造成的損失，公司有關安排審慎合理。

報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：人民幣千元

合約種類	期初合約金額	期末合約金額	報告期損益情況	期末合約金額 佔公司2021年末 淨資產比例(%)
CCS	15,027,971	11,929,122	850	3.04%
合計	15,027,971	11,929,122	850	3.04%

(iii) 公允價值計量項目相關情況及持有外幣金融資產和金融負債情況

公允價值計量項目相關情況

單位：人民幣千元

項目	期初金額	會計政策 變更影響	本期增加	本期計入 權益的公允 價值變動	本期計提 的減值	本期處置	期末金額
金融資產							
其中：1.以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融資產	868,239	-	364,010	-	-	170,523	1,061,726
其中：衍生金融資產	-	-	-	-	-	-	-
2.其他權益工具投資	1,601,237	-	-	232,218	-	-	1,833,455
金融資產小計	2,469,476	-	364,010	232,218		170,523	2,895,181
金融負債							
其中：1.以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	-	-	191,792	-	-	-	191,792

持有外幣金融資產和金融負債情況

單位：人民幣千元

項目	期初金額	會計政策 變更影響	本期增加	本期計入 權益的公允 價值變動	本期計提 的減值	本期處置	期末金額
金融資產							
其中：1.以公允價值計量且其變動							
計入當期損益的金融資產	106,130	-	52,627	-	-	-	158,757
其中：衍生金融資產	-	-	-	-	-	-	-
2.其他權益工具投資	1,601,237	-	-	232,218	-	-	1,833,455
金融資產小計	1,707,367	-	52,627	232,218	-	-	1,992,212
金融負債							

上述公司按照公允價值計量的項目投資，公司參照重大投資項目的控制過程，在經過相關專業部門認真評審後，履行了必要的審批。

(iv) 理財產品投資情況

單位：人民幣千元

具體類型	委託理財的 資金來源	委託理財 發生額	未到期餘額	逾期未收回 的金額
銀行理財產品	自有資金	17,500,000	20,587	-
合計		17,500,000	20,587	-

單項金額重大或安全性較低、流動性較差、不保本的高風險委託理財具體情況

☐適用 ☒不適用

委託理財出現預期無法收回本金或存在其他可能導致減值的情形。

☐適用 ☒不適用

2、股權投資情況

(i) 報告期內，新增投資額786.1億元，主要由以下幾項構成：

① 主要發起設立的註冊資本在1億元以上並已實際投資的子公司63家，具體如下：

序號	新設公司	幣別	註冊資本 (元)(原幣)	公司實際投資額 (折合人民幣元)	經營範圍
1	廣州市萬致房地產有限公司	人民幣	6,307,000,000.00	3,216,570,000.00	房地產開發經營
2	徐州萬喆置業有限公司	人民幣	3,020,470,000.00	2,114,329,000.00	房地產開發經營
3	Vanwell Investment (Hong Kong) Limited	美元	388,109,055.71	2,511,298,455.88	從事投資活動
4	濟南萬昌建國際合作園區有限公司	人民幣	2,200,000,000.00	1,894,260,000.00	園區管理服務
5	南通萬瓊房地產有限公司	人民幣	1,843,560,000.00	1,382,670,000.00	房地產開發經營
6	徐州萬廣企業管理服務有限公司	人民幣	1,740,000,000.00	957,000,000.00	企業管理；房地產經紀
7	長春市長發萬澤房地產開發有限公司	人民幣	1,680,000,000.00	668,000,000.00	房地產開發經營
8	東莞市嘉萬房地產有限公司	人民幣	1,500,000,000.00	100,000,000.00	房地產開發經營
9	蘇州頤萬居置業有限公司	人民幣	1,500,000,000.00	1,050,000,000.00	房地產開發經營
10	嘉興萬賢建設開發有限公司	人民幣	1,100,000,000.00	770,000,000.00	工程建設活動；房地產開發經營
11	東莞市萬慶房地產有限公司	人民幣	1,050,000,000.00	504,000,000.00	房地產開發經營
12	溫州科象實業有限公司	人民幣	1,000,000,000.00	723,298,500.00	房地產開發經營
13	無錫市迅齊房地產有限公司	人民幣	1,000,000,000.00	719,100,000.00	房地產開發經營
14	濟南萬明投資有限公司	人民幣	967,500,000.00	967,500,000.00	以自有資金從事投資活動
15	濟南萬智園區運營管理有限公司	人民幣	967,500,000.00	967,500,000.00	商業綜合體管理服務

序號	新設公司	幣別	註冊資本 (元)(原幣)	公司實際投資額 (折合人民幣元)	經營範圍
16	東莞市萬虹房地產有限公司	人民幣	855,000,000.00	855,000,000.00	房地產開發經營
17	佛山市南海區萬喆房地產開發有限公司	人民幣	843,470,000.00	843,470,000.00	房地產開發經營
18	蘇州工業園區大啟置業有限公司	人民幣	800,000,000.00	300,000,000.00	房地產開發經營
19	南京源隆置業有限公司	人民幣	800,000,000.00	300,431,175.45	房地產開發經營
20	南寧市萬良房地產有限公司	人民幣	800,000,000.00	800,000,000.00	房地產開發經營
21	東莞市中萬信遠房地產有限公司	人民幣	750,000,000.00	300,000,000.00	房地產開發經營
22	南寧市萬發房地產有限公司	人民幣	700,000,000.00	357,000,000.00	房地產開發經營
23	天津海晶萬創房地產開發有限公司	人民幣	700,000,000.00	377,650,650.00	房地產開發經營
24	宿遷萬騰置業有限公司	人民幣	698,410,000.00	698,410,000.00	房地產開發經營
25	中山市西灣房地產有限公司	人民幣	600,000,000.00	600,000,000.00	房地產開發經營
26	成都萬錦華創置業有限公司	人民幣	600,000,000.00	516,000,000.00	房地產開發經營
27	蕪湖信萬置業有限公司	人民幣	600,000,000.00	306,000,000.00	物業管理；房地產開發經營
28	濰坊萬騰置業有限公司	人民幣	600,000,000.00	110,000,000.00	房地產開發經營
29	青島萬順安投城市運營管理有限公司	人民幣	560,000,000.00	490,063,465.82	以自有資金從事投資活動；房地產經紀
30	徐州萬佑置業有限公司	人民幣	525,000,000.00	525,000,000.00	房地產開發經營
31	南京溪晟置業有限公司	人民幣	500,000,000.00	255,000,000.00	房地產開發經營
32	南通萬湘房地產有限公司	人民幣	476,000,000.00	476,000,000.00	房地產開發經營
33	長春萬甄房地產開發有限公司	人民幣	450,000,000.00	450,000,000.00	房地產開發經營
34	青島萬城安投實業有限公司	人民幣	425,000,000.00	186,909,574.72	房地產開發經營

序號	新設公司	幣別	註冊資本 (元)(原幣)	公司實際投資額 (折合人民幣元)	經營範圍
35	溫州萬熙置業有限公司	人民幣	420,000,000.00	252,000,000.00	房地產開發經營
36	中山市城市之光房地產有限公司	人民幣	400,000,000.00	400,000,000.00	房地產開發經營
37	南京築浦振業房地產開發有限公司	人民幣	400,000,000.00	240,000,000.00	房地產開發經營
38	徐州萬祥企業管理服務有限公司	人民幣	400,000,000.00	400,000,000.00	企業管理；房地產經紀
39	昆明萬清房地產開發有限公司	人民幣	400,000,000.00	103,500,000.00	房地產開發經營
40	西咸新區豐澤萬潤房地產開發有限公司	人民幣	376,000,000.00	263,200,000.00	房地產開發經營
41	徐州萬闊置業有限公司	人民幣	368,000,000.00	368,000,000.00	房地產開發經營
42	徐州萬亞企業管理服務有限公司	人民幣	360,000,000.00	306,000,000.00	企業管理；房地產經紀；
43	寧波慈鷺置業有限公司	人民幣	350,420,000.00	178,714,200.00	房地產開發經營
44	長春萬曉房地產開發有限公司	人民幣	350,000,000.00	350,000,000.00	房地產開發經營
45	蘇州萬澄保豐房地產有限公司	人民幣	350,000,000.00	178,500,000.00	房地產開發經營
46	蘇州萬天璟源房地產有限公司	人民幣	350,000,000.00	192,500,000.00	房地產開發經營
47	西咸新區茯景萬萊置業有限公司	人民幣	320,000,000.00	320,000,000.00	房地產開發經營
48	天津萬瀾聽湖房地產開發有限公司	人民幣	300,000,000.00	300,000,000.00	房地產開發經營
49	金華萬虹置業有限公司	人民幣	300,000,000.00	300,000,000.00	房地產開發經營
50	金華萬津置業有限公司	人民幣	300,000,000.00	210,000,000.00	房地產開發經營
51	金華萬濤置業有限公司	人民幣	300,000,000.00	300,000,000.00	房地產開發經營
52	金華萬婺置業有限公司	人民幣	300,000,000.00	240,000,000.00	房地產開發經營
53	陝西中萬盈豐置業有限公司	人民幣	255,000,000.00	153,000,000.00	房地產開發經營
54	渭南中萬逸景置業有限公司	人民幣	220,000,000.00	112,200,000.00	房地產開發經營

序號	新設公司	幣別	註冊資本 (元)(原幣)	公司實際投資額 (折合人民幣元)	經營範圍
55	貴州恩祥建設有限公司	人民幣	200,000,000.00	140,000,000.00	房地產開發經營
56	南昌萬順置業有限公司	人民幣	166,900,000.00	83,450,000.00	房地產開發經營
57	溫州永溫信息技術服務有限公司	人民幣	140,000,000.00	140,000,000.00	信息技術諮詢服務；房地產開發經營
58	淄博萬瀛置業有限公司	人民幣	130,000,000.00	84,500,000.00	房地產開發經營
59	徐州萬博置業有限公司	人民幣	119,000,000.00	119,000,000.00	房地產開發經營
60	徐州萬德置業有限公司	人民幣	108,000,000.00	108,000,000.00	房地產開發經營
61	寧波官堂置業有限公司	人民幣	103,000,000.00	52,530,000.00	房地產開發經營
62	濟南萬永置業有限公司	人民幣	100,000,000.00	100,000,000.00	房地產開發經營
63	佛山市萬瑤城市更新房地產有限公司	人民幣	100,000,000.00	67,000,000.00	房地產開發經營
合計		—	—	33,354,555,021.87	

除此之外，還發起設立其他公司共329家，合計投資金額人民幣22.1億元。

② 期內主要收購的公司如下：

本年總共收購了188家公司，合計收購對價人民幣243.3億元。

③ 年內，對46家子公司合計增資人民幣179.3億元，其中萬科物流發展有限公司增資88.8億元，深圳市萬科物流投資有限公司增資25.6億元，其他公司增資合計64.9億元。

(ii) 項目投資情況

報告期內，本集團新增加開發項目148個，按萬科權益計算的規劃建築面積約1,901.4萬平方米，總計容建築面積約2,667.4萬平方米。

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容	公司權益	進展
					建築面積	計容建築面積	
1	濟南市中萬科城	市中區	99.2%	149,419	415,000	411,680	在建
2	濟南雪山萬科城組團三	歷城區	49.3%	78,506	211,965	104,457	在建
3	青島城望雲起	黃島區	41.0%	34,664	83,194	34,109	在建
4	青島海潮雲起	城陽區	50.1%	62,265	103,588	51,883	在建
5	青島海潮雲起二期	城陽區	50.1%	91,379	150,891	75,575	前期
6	青島平度如園	平度市	69.3%	25,872	56,918	39,433	在建
7	石家莊地鐵萬科藍灣	長安區	40.0%	40,943	102,509	40,997	在建
8	石家莊翡翠書院二期	長安區	60.1%	72,403	181,009	108,701	在建
9	石家莊紫院	裕華區	100.0%	32,426	93,739	93,739	在建
10	天津濱江都會	濱海新區	64.5%	120,938	302,416	195,088	在建
11	天津胡家園6#、7#地塊	濱海新區	99.0%	175,153	286,866	284,026	在建
12	天津胡家園8#、9#地塊	濱海新區	99.0%	148,311	318,119	314,970	在建
13	天津萬科生態之光	濱海新區	99.0%	70,557	112,890	111,761	在建
14	太原北營後期E3地塊	小店區	49.7%	41,696	145,935	72,574	前期
15	太原城市之光5#	迎澤區	90.1%	4,064	7,380	6,648	前期
16	太原徐園	清徐縣	49.7%	79,396	230,248	114,387	在建
17	濰坊都會公園	濰城區	99.0%	115,009	253,020	250,374	在建

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益	進展
						計容建築 面積	
18	煙台大成裡	芝罘區	49.5%	42,599	102,000	50,490	前期
19	煙台四季光年	福山區	59.0%	67,026	147,457	87,000	在建
20	淄博萬科城市之光	張店區	64.0%	50,578	131,000	83,840	在建
21	長春公園都會	綠園區	98.2%	170,500	336,494	330,323	在建
22	長春榮光路59號	二道區	77.7%	82,282	205,705	159,864	在建
23	長春向日葵小鎮南郡	公主嶺市	50.0%	201,017	351,791	175,903	前期
24	長春紫台	南關區	49.2%	105,213	188,917	92,877	在建
25	大連東關街項目	西崗區	99.0%	32,616	47,400	46,926	前期
26	大連中城翠灣項目	甘井子區	99.0%	29,439	70,500	69,760	在建
27	瀋陽府前壹號	皇姑區	99.1%	75,869	136,564	135,390	在建
28	瀋陽渾南新都心1地塊	渾南區	98.5%	184,662	369,323	363,599	在建
29	瀋陽渾南新都心2地塊	渾南區	98.5%	36,801	41,368	40,727	在建
30	瀋陽渾南新都心3地塊	渾南區	98.5%	59,021	69,300	68,226	在建
31	瀋陽四季都會	蘇家屯區	37.1%	162,261	324,522	120,495	在建
32	瀋陽中德二期地塊	鐵西區	99.7%	62,921	94,381	94,135	在建
33	長沙半島國際	開福區	99.2%	54,322	168,940	167,639	前期
34	長沙松湖天地	長沙縣	99.9%	359,801	1,044,000	1,042,874	前期
35	長沙悅府	雨花區	52.2%	95,133	237,035	123,614	在建

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容	公司權益	進展
					建築面積	計容建築面積	
36	南昌都會濱江	新建區	14.0%	27,893	69,734	9,775	在建
37	南昌江右東方	南昌縣	40.3%	53,706	96,671	38,949	在建
38	南昌聯發萬科四季光年	新建區	16.9%	31,013	80,635	13,645	在建
39	南昌四季都會	青雲譜區	49.3%	123,877	248,420	122,409	在建
40	武漢金域光年	漢陽區	49.2%	104,326	260,662	128,298	前期
41	武漢萊茵公園	蔡甸區	99.0%	85,371	213,427	211,292	在建
42	武漢萬科東湖堤白	洪山區	99.1%	22,500	100,800	99,893	在建
43	武漢萬科公園5號	江漢區	48.5%	18,607	78,000	37,838	在建
44	武漢萬科環金銀湖115畝	東西湖區	99.4%	76,352	149,000	148,151	前期
45	武漢萬科黃陂橫店189畝項目	黃陂區	99.5%	126,042	315,065	313,395	前期
46	宜昌萬科城市之光	伍家崗區	59.0%	49,016	127,401	75,166	在建
47	宜昌萬科理想城後期	夷陵區	99.0%	55,431	88,689	87,811	前期
48	鄭州翠灣中城B13地塊	惠濟區	99.0%	21,326	85,304	84,460	前期
49	鄭州都會天際	二七區	66.9%	78,971	236,527	158,237	前期
50	鄭州古翠隱秀	金水區	50.4%	27,335	141,996	71,566	前期
51	鄭州理想拾光	二七區	49.0%	30,174	105,988	51,913	在建
52	鄭州理想星光	惠濟區	46.1%	15,541	62,519	28,821	在建
53	鄭州拾謐森語	金水區	99.5%	46,550	78,865	78,487	在建

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益	進展
						計容建築 面積	
54	鄭州萬科城九期	中原區	41.1%	77,038	192,148	78,877	在建
55	鄭州未來時光	金水區	99.1%	53,205	148,974	147,618	在建
56	東莞公園裡	麻湧鎮	99.4%	54,171	108,079	107,439	在建
57	東莞松悅花園	松山湖	99.7%	99,500	121,214	120,790	在建
58	東莞未來之光	虎門鎮	47.7%	81,768	172,468	82,284	在建
59	東莞臻山悅	厚街鎮	39.6%	104,561	107,758	42,651	在建
60	佛山金域半島	禪城區	99.6%	74,505	223,215	222,322	在建
61	佛山璞悅山	南海區	99.8%	163,614	442,285	441,489	在建
62	福州金域緹香	倉山區	99.0%	17,301	31,142	30,830	在建
63	福州萬科璟熙花園	閩侯縣	99.0%	47,447	83,752	82,914	在建
64	海口金域仕家	美蘭區	40.0%	44,105	110,263	44,105	在建
65	惠州深秋華府	惠陽區	37.0%	8,777	21,063	7,784	在建
66	江門金域華府	蓬江區	99.6%	80,939	196,280	195,495	在建
67	晉江萬科金域國際	晉江市	99.3%	57,906	110,011	109,219	在建
68	柳州萬科城第四批地塊	柳北區	53.6%	127,135	348,004	186,530	前期
69	南寧翡翠中央	良慶區	70.1%	100,319	334,848	234,837	在建
70	南寧萬科公望	邕寧區	100.0%	51,142	127,934	127,934	前期
71	南寧萬科臻灣悅	良慶區	99.7%	56,270	168,788	168,363	在建
72	中山城市之光	民眾鎮	90.0%	70,714	212,141	191,010	在建

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益 計容建築 面積	進展
73	中山灣中新城	翠亨新區	49.5%	668,974	1,553,506	768,981	前期
74	珠海琴澳傳奇	香洲區	94.2%	66,795	146,724	138,281	在建
75	珠海星光海岸花園	金灣區	42.9%	72,984	124,214	53,257	在建
76	常州潮起東方	武進區	50.0%	29,933	59,871	29,930	在建
77	杭州河語光年府	拱墅區	99.8%	54,462	141,601	141,261	在建
78	杭州湖印光年府	錢塘區	99.7%	47,976	144,973	144,481	在建
79	嘉興啟宸裡	南湖區	32.0%	38,760	45,521	14,576	在建
80	嘉興望宸裡	南湖區	32.0%	36,456	40,047	12,823	在建
81	嘉興隱秀湖畔	南湖區	96.0%	57,568	120,810	115,990	在建
82	嘉興漁裡未來社區項目	南湖區	68.5%	115,452	168,576	115,474	前期
83	嘉興臻境雅園	南湖區	97.6%	68,764	138,196	134,907	在建
84	金華錦裡江瀾	婺城區	99.6%	89,731	161,515	160,885	在建
85	金華錦雲江汀	婺城區	99.1%	47,249	85,035	84,287	在建
86	金華萬誠華府	婺城區	79.6%	133,320	239,976	190,973	在建
87	金華萬盛華府	婺城區	69.2%	86,304	155,347	107,453	前期
88	靖江靖樾東方	靖江市	49.2%	55,847	98,968	48,714	在建
89	南京都薈啟境	江寧區	99.0%	24,787	61,950	61,336	前期
90	南京都薈沐語	溧水區	38.9%	45,806	91,612	35,664	在建

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益	進展
						計容建築 面積	
91	南京溪望城	高淳區	50.4%	157,586	336,267	169,344	在建
92	南京新悅光年	江北新區	59.0%	23,706	36,727	21,661	在建
93	南京雨悅光年	雨花台區	99.4%	47,295	70,942	70,530	在建
94	南京紫辰光年	江寧區	99.3%	31,275	62,549	62,129	在建
95	南通常春籐	通州區	99.4%	99,177	168,786	167,689	前期
96	南通青籐花園	海門區	37.2%	45,552	91,104	33,863	在建
97	南通燕語光年	通州區	74.4%	90,960	163,737	121,886	前期
98	寧波繽虹裡	江北區	50.0%	12,089	23,773	11,884	在建
99	寧波朗拾裡	海曙區	50.6%	30,828	85,709	43,335	在建
100	寧波月映瀾堂	海曙區	100.0%	52,928	119,803	119,803	在建
101	寧波湛藍曉月	江北區	50.0%	25,185	42,688	21,331	在建
102	紹興鳳林西路6號地塊	越城區	70.2%	67,488	93,111	65,372	前期
103	紹興鳳林西路8號地塊	越城區	70.0%	36,108	64,993	45,494	前期
104	紹興湖珀隱秀府	越城區	49.7%	56,095	129,008	64,056	前期
105	蘇州城南項目	吳中區	43.7%	26,356	57,973	25,355	在建
106	蘇州東方雅苑	工業園區	37.1%	57,710	115,394	42,811	在建
107	蘇州湖山觀雲庭	吳中區	66.9%	34,712	41,616	27,858	在建
108	蘇州四季星光環園	相城區	54.2%	39,449	90,651	49,087	在建

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益 計容建築 面積	進展
109	蘇州頤和玲瓏花園	工業園區	69.8%	99,167	158,636	110,649	在建
110	宿遷崑崙上觀	宿豫區	99.5%	112,124	257,885	256,544	在建
111	溫州美廬	瑞安市	91.7%	26,033	83,043	76,167	在建
112	溫州映像廣場	甌海區	89.4%	48,825	137,200	122,657	在建
113	溫州映像廣場II	甌海區	58.8%	16,894	42,235	24,847	在建
114	無錫樟灣國際	惠山區	71.6%	83,130	197,096	141,140	在建
115	蕪湖信達萬科樾江望	鏡湖區	50.5%	97,811	195,621	98,769	在建
116	徐州北客運站B地塊項目	鼓樓區	80.6%	26,830	60,752	48,972	在建
117	徐州翠灣中城	雲龍區	54.2%	68,868	156,111	84,534	在建
118	徐州淮海隱秀	泉山區	90.1%	9,746	26,853	24,200	在建
119	徐州崑崙	雲龍區	69.7%	65,354	184,422	128,487	在建
120	徐州五山公園A地塊項目	鼓樓區	99.2%	76,730	85,603	84,901	前期
121	徐州雲谷	泉山區	50.0%	60,161	84,653	42,335	在建
122	揚州如園	廣陵區	36.2%	38,958	55,632	20,111	在建
123	揚州萬科東望	廣陵區	97.4%	56,285	81,613	79,524	前期
124	蘭州萬科城後期718畝項目	皋蘭縣	49.3%	467,499	1,152,289	567,848	在建
125	蘭州新區萬科城	蘭州新區	50.2%	406,623	1,179,205	591,725	在建
126	渭南萬科錦宸	臨渭區	50.0%	98,962	236,729	118,365	在建

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益	進展
						計容建築 面積	
127	西安萬科豐華錦鳴	西鹹新區	50.0%	84,011	210,026	105,013	在建
128	西安高陵四季都會	高陵區	99.3%	156,968	439,510	436,609	前期
129	西安涇河新城57畝地塊	西鹹新區	99.1%	37,894	87,095	86,311	前期
130	西安涇河新城89畝地塊	西鹹新區	99.1%	59,432	136,693	135,463	在建
131	西安萬科四季花城	藍田縣	57.7%	171,790	426,749	246,234	在建
132	西安萬科未來星光	西鹹新區	98.2%	64,431	171,576	168,470	在建
133	烏魯木齊都會未來城二期	沙依巴克區	100.0%	115,418	230,835	230,835	前期
134	銀川翡翠湖望觀環	賀蘭縣	42.5%	54,505	64,281	27,345	在建
135	銀川萬科大都會02	金鳳區	22.4%	134,188	273,357	61,232	在建
136	銀川萬科新都會	永寧縣	19.3%	80,262	160,525	30,949	前期
137	成都國賓蜀園一期	金牛區	50.1%	25,937	64,843	32,493	在建
138	成都國賓蜀園二期	金牛區	99.0%	14,161	35,402	35,048	在建
139	成都和園	成華區	48.0%	22,230	44,459	21,336	在建
140	成都菁蓉都會	郫都區	99.0%	86,356	172,711	170,984	前期
141	成都金域華府	天府新區	59.0%	34,838	158,704	93,667	在建
142	成都君悅雲台	新津區	99.3%	250,116	289,059	286,978	前期
143	成都星耀天府	天府新區	100.0%	33,475	66,949	66,949	前期
144	成都知園	成華區	44.7%	53,158	159,474	71,205	在建

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	公司權益 計容建築 面積	進展
145	重慶江南萬科城二期	巴南區	99.1%	152,648	201,000	199,171	前期
146	重慶清水甲第	沙坪壩區	100.0%	114,360	213,190	213,190	前期
147	貴陽觀山甲第	雲巖區	69.0%	62,407	156,019	107,653	前期
148	玉溪撫仙湖五街坊項目	紅塔區	39.7%	64,182	239,755	95,255	在建
	合計			11,987,944	26,673,517	19,013,607	

上述項目公司權益地價和綜合改造成本總額合計約人民幣1,401.5億元。

報告期末至本報告披露日，本集團新增加開發項目5個，按萬科權益計算的規劃計容建築面積約108.3萬平方米，總計容建築面積約131.1萬平方米。詳細情況如下：

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容 建築面積	權益計容 建築面積	進展
1	合肥觀山隱秀項目	蜀山區	50.0%	61,120	127,439	63,720	前期
2	常州臻灣匯項目	鐘樓區	100.0%	76,916	169,215	169,215	在建
3	福州城市之光項目	倉山區	50.7%	177,183	318,928	161,816	在建
4	蘭州水晶城項目	西固區	98.6%	144,259	504,906	497,686	在建
5	烏魯木齊騎馬山135畝項目	沙依巴克區	100.0%	90,868	190,823	190,823	前期
合計				550,346	1,311,311	1,083,260	

報告期內，本集團獲得3個物流地產項目，可租賃建築面積約20.88萬平方米。

單位：萬平方米

序號	城市	項目名稱	位置	萬科 權益比例	佔地面積	規劃 可租賃 建築面積	萬科權益 可租賃 建築面積	項目進度
1	重慶	重慶渝北臨空經濟示範園區	渝北區	75%	11.62	7.14	5.36	在建
2	南昌	萬緯南昌昌北冷鏈園區北區	臨空經濟區	75%	8.64	5.70	4.27	在建
3	昆山	萬緯昆山高新園區	高新區	75%	7.87	8.04	6.03	在建
合計					28.13	20.88	15.66	-

4.3 重大資產和股權出售

(1) 出售重大資產情況

公司報告期末出售重大資產。

(2) 出售重大股權情況

公司報告期末出售重大股權。

4.4 公司控制的結構化主體情況

☐適用 ☒不適用

4.5 主要供應商、客戶情況

(1) 主要供應商

報告期內，本集團從前5名材料設備供應商的採購額合計人民幣70.6億元，佔全年採購總額的2.66%，佔採購總額的比例少於30%；其中本集團向最大供應商的採購額約為人民幣23.8億元，佔全年採購總額的0.90%。前5名供應商採購中不存在向關聯方採購的情況。

(2) 主要客戶

本集團目前主要產品為商品住宅，個人購房者為主客戶群，客戶多而且分散。僅部分政府代建項目，或少數團購現象產生較高營業額。報告期內，前5名客戶產生的營業收入約為人民幣77.7億元，佔本集團全年營業收入的比例為1.7%，佔本集團全年營業收入的比例少於30%；其中最大客戶的營業額約為人民幣26.6億元，佔本集團全年營業收入的比例為0.6%。前5名客戶不存在向關聯方銷售的情況。

4.6 投資者互動與投資者保護情況

本集團一向重視投資者關係。2021年，公司根據相關規定以及《萬科企業股份有限公司信息披露管理辦法》，持續加強信息披露管理，發佈境內外公告432份，保護投資者的知情權。

除了及時充分的信息披露，本集團還堅持通過各種方式保持與投資者的溝通與互動。

2021年，本集團接待投資者來訪和電話會議400餘次，參加境內外機構組織見面會／線上活動31場，組織月度銷售和經營會議24場，投資者網上集體接待日活動1場，通過深交所互動易回覆投資者提問767條；公司2020年度業績發佈會及2021年中期業績發佈會採用網絡視頻直播的方式，並預先發佈公告邀請投資者積極參加、徵集相關問題。截至報告期末，兩次業績發佈會瀏覽總量超過29萬人次；通過「萬科投資者關係」微信公眾號，推送萬科的月度銷售公告、定期報告、定期報告一張圖等公司重要信息，加強與投資者的互動，推送的微信圖文全年閱讀量近18.7萬人次。此外，本集團還通過網站、電話、電子郵件、網上互動平台等方式與投資者交流，維護投資者和公司之間的長期信任關係。

本集團於2015年設立投資者教育基地，並在2016年被授予「國家級證券期貨投資者教育基地」稱號。2021年，萬科投資者教育基地結合疫情防控舉措，努力做好相關投教服務，榮獲由深圳市證券業協會頒發的「特別貢獻獎」。同時，基地在本年度投教工作中創新聚焦青年人投教需求，聯合深圳轄區多家投教基地將投教課堂和產品帶進青年社區，如：走進泊寓(深圳萬科雲城旗艦店)舉辦「帶你瞭解時下金融熱點」特色投教活動，宣傳防範非法金融活動和金融風險，邀請專業金融機構講師圍繞北京證券交易所新規與基金理財兩個主題進行知識分享，並組織投資者走進萬科泊寓業務場景瞭解上市公司的戰略轉型以及經營理念，推進青年群體理性投資意識的提升，做好投資者教育的社會責任宣傳服務。

2021年本集團投資者溝通接待主要情況如下：

類別	時間	地點	方式	接待對像
JP Morgan活動	2021.1	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
Morgan Stanley活動	2021.1	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
國金證券活動	2021.1	上海	見面會	券商、基金等各類投資者
2020年度業績發佈會	2021.3	線上	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
花旗證券活動	2021.4	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2021.4	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2021.4	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2021.4	上海	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2021.4	北京	見面會	券商、基金等各類投資者
美林證券活動	2021.4	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信證券活動	2021.4	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
招商證券活動	2021.4	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2021.5	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2021.6	南京	見面會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2021.6	上海	見面會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2021.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
UBS活動	2021.7	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
2021年中期業績發佈會	2021.8	線上	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
花旗證券活動	2021.8	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2021.8	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
UBS活動	2021.9	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信證券活動	2021.9	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
Morgan Stanley活動	2021.9	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
銀河聯昌證券活動	2021.9	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2021.9	上海	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2021.9	北京	見面會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2021.9	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者
東方證券活動	2021.9	廣州	見面會	券商、基金等各類投資者

類別	時間	地點	方式	接待對象
中信證券活動	2021.11	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者
中金證券活動	2021.11	上海	見面會	券商、基金等各類投資者
招商證券活動	2021.11	上海	見面會	券商、基金等各類投資者
投資者網上集體接待日	2021.11	線上	文字答題	各類投資者
廣發證券活動	2021.12	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
申萬證券活動	2021.12	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
接待券商	報告期內	常州、成都、東莞、福州、三亞、杭州、濟南、南昌、南京、廈門、上海、深圳、唐山、天津、無錫、武漢、西安、徐州、長沙、鄭州、重慶等	小組或一對一	中信里昂證券、東亞前海證券、光大證券、廣發證券、東方證券、中泰國際華安證券、華泰證券、華西證券、平安證券、瑞信證券、中信證券、海通證券、太平洋證券、天風證券、興業證券、長江證券、天風證券、招商證券、中金公司、中信建投、國信證券、Morgan Stanley、HSBC等機構
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	佛山、貴陽、杭州、合肥、南京、寧波、青島、無錫、揚州、重慶、上海、鄭州、成都、溫州、福州、廈門、北京、瀋陽、蕪湖、西安、東莞、武漢、深圳、廣州等	小組或一對一	寶盈基金、中國人壽、平安資管、永安國富、東方證券資管、富國基金、國聯安基金、中歐基金、農銀匯理基金、華商基金、工銀瑞信、景林資產、鵬華基金、上海和諧匯一資管、安信基金、泓德基金、景順長城、長信基金、阿布扎比投資局、GIC、Platinum Lazard、Wellington、point 72、Invesco、JP Morgan Asset Management、Ares SS6、Fidelity、Capital Group、Millennium、Blackrock、Trinity Street Asset、Orbis investment、Antipode等機構

在上述投資者溝通接待活動中，交談的主要內容是公司日常經營情況、發展戰略、公司對各業務所屬行業的發展看法等。

2021年，公司及管理團隊榮獲多個獎項如下：

序號	獎項	頒發單位
1	第19期福布斯全球企業2000強(Global 2000)，房地產行業的第1名	《福布斯》
2	領航『9+2』粵港澳大灣區最佳地產發展大獎	大公文匯傳媒集團
3	「2021亞洲最佳企業管理團隊」榜單－年度「最受尊敬企業」(Honored Companies)	
4	「2021亞洲最佳企業管理團隊」榜單－年度「最佳CEO」(Best CEO) Top 3	《機構投資者》
5	「2021亞洲最佳企業管理團隊」榜單－「最佳投資者關係專才」(Best IR Professional) Top 3	
6	「2021亞洲最佳企業管理團隊」榜單－「最佳ESG」(Best ESG) Top 3	
7	第十七屆新財富金牌董秘	《新財富》
8	第十五屆上市公司價值評選「中國上市公司董秘勳章獎」	
9	第十五屆上市公司價值評選「中國上市公司社會責任獎」	
10	第十二屆中國上市公司投資者關係天馬獎「主板最佳董事會獎」	《證券時報》
11	第十二屆中國上市公司投資者關係天馬獎「最佳投資者關係管理」	
12	第三屆新財富最佳上市公司	《新財富》、光華－羅特曼研究中心
13	全景投資者關係金獎「優秀IR團隊」	全景
14	全景投資者關係金獎「傑出董秘」	
15	金牌企業榜「房地產家居TOP榜」	雪球
16	2021中國上市房企金牌董秘	億翰智庫
17	2021中國上市公司品牌價值榜Top100總榜「第27名」	《每日經濟新聞》、清華大學經濟管理學院中國企業研究中心
18	第十八屆(2021)藍籌年會綜合實力10強企業	《經濟觀察報》
19	2021年「世界500強」榜單第160名	《財富》
20	上市公司2020年報業績說明會「最佳實踐案例」	中國上市公司協會
21	第七屆投資者關係大獎「Certificate of Excellence」	香港投資者關係協會
22	2021大灣區上市公司治理排行榜「綠色治理TOP20」	
23	2021大灣區上市公司治理排行榜「公司治理TOP20」	深圳市公司治理研究會
24	2021大灣區上市公司治理排行榜「董秘TOP20」	
25	首屆「中國ESG優秀企業500強」房地產行業榜TOP1(總榜TOP18)	新浪財經ESG評級中心&CCTV-1《大國品牌》

序號	獎項	頒發單位
26	2021年中國ESG金責獎－最佳環境(E)責任獎	新浪財經ESG評級中心
27	第四屆卓越IR評選「最佳資本市場溝通獎」	路演中
28	第四屆卓越IR評選「最佳ESG獎」	
29	第五屆中國卓越IR評選「最佳資本市場溝通獎」	
30	第五屆中國卓越IR評選「最佳信披獎」	
31	第五屆中國卓越IR評選「最佳ESG獎」	

4.7 獲准許的彌償條文

於報告期及直至本報告刊發日期內，未曾有或現有生效的任何獲准許彌償條文(不論是否由本公司訂立)惠及本公司的董事或監事，亦未曾有或現有生效的任何獲准許彌償條文(如由本公司訂立)惠及本公司之有聯繫公司的董事或監事。

本公司已就董事及監事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及監事責任保險。

4.8 管理合約

報告期內，本公司概無與董事或本公司任何全職僱員以外的任何人士訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政的重大合約。

4.9 董事及監事服務合約

各董事及監事已分別與本公司訂立服務合約。董事及監事概無與本公司訂立不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

4.10 與利益相關方關係

本集團一直堅持構建多元化的溝通機制，同政府、股東、員工、客戶和合作夥伴緊密聯繫，通過更多渠道、更多方式與利益相關方開展溝通與合作。本集團致力響應國家政策號召，積極為股東創造價值，與員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與合作夥伴協力同心，支持社會公益事務，以實現可持續發展。本集團重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，營造共融及多元化文化氛圍。本集團提供具有競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉陞機會。本集團確保所有業務皆按照健康及安全管理系統的各项原則落實執行。本集團為員工提供多樣化培訓，包括內部培訓和由外部專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所瞭解。本集團

非常重視顧客的意見，通過日常溝通及定期調研等作出瞭解。本集團亦訂立了處理客戶服務、支持和投訴的機制，當響應客戶投訴時，本集團會將其視作改善與客戶關係的良機，遵循國際標準的指引，迅速作出反應。

4.11 董事有關財務報表的責任

董事知悉編製本集團截至報告期末的財務報表的責任。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本集團持續經營能力造成重大影響的事件或情況。

有關本集團審計師就財務報表的報告責任聲明見審計報告。

4.12 慈善捐贈

於報告期內，本集團慈善捐贈總額達人民幣2.85億元。

4.13 遵守法律法規情況

於2021年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。

4.14 董事、監事及高級管理人員信息

本公司董事、監事及高級管理人員信息請參見本報告第五節「公司治理報告暨企業管治報告」。

4.15 主要風險

本集團面臨的主要風險載於本報告第五節「公司治理報告暨企業管治報告」。

4.16 建議派發股息

有關本公司2021年度派發股息預案請參見本報告第五節「公司治理報告暨企業管治報告」。



萬物雲——社區空間生活管家



萬物雲——城市空間服務



萬物雲——社區空間機房維修檢查



萬物雲——商企空間客服



萬緯物流廈門海滄二期園區





北京蓮花山滑雪場









公司治理報告暨企業管治報告

公司始終遵循簡單、透明、規範及負責的價值觀，嚴格按照法律、法規以及上市公司規範性文件的要求，不斷完善公司治理和提高公司規範運作水平。公司股東大會、董事會、監事會及高級管理人員嚴格按照《公司章程》賦予的職責，履行各自的權利及義務。

5.1 公司治理情況綜述

報告期內，公司嚴格遵守《公司法》、《證券法》、《上市公司治理準則》、香港相關法律法規以及《聯交所上市規則》，並結合公司實際情況，不斷完善公司治理結構，規範公司運作。報告期內，公司修訂發佈了《公司章程》、《股東大會議事規則》及《董事會議事規則》等多項制度，進一步提高公司治理水平。

《企業管治守則》第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的瞭解。

報告期內，本公司共召開2次股東大會，因受疫情影響或有其他重要公務，部分董事未能出席此次股東大會。董事出席情況可參見本報告本章節之「5.4、股東與股東大會」之「2、董事出席股東大會的情況」。

除以上情況外，於報告期內，本公司遵守了《企業管治守則》中規定的其餘所有守則條文。

公司已構建了職能齊備、相互制衡的公司法人治理結構，股東大會、董事會、監事會及高級管理人員嚴格按照《公司章程》賦予的職責，行使權利及履行義務，並充分發揮董事會專業委員會、獨立董事的作用，有效實施公司治理，維護股東和公司的利益，保障公司持續健康發展。2021年，公司榮獲2021年《財富》「世界500強」榜單第160名、《福布斯》「第19期福布斯全球企業2000強(Global 2000)」之房地產行業第1名、《機構投資者》頒發的「2021亞洲最佳企業管理團隊」榜單一年度「最受尊敬企業」(Honored Companies)等若干獎項。

公司董事、監事、高級管理人員遵守《標準守則》，公司董事、監事、高級管理人員及員工遵守公司的《內幕信息及知情人管理制度》及《員工買賣公司證券的規定》等規章制度，嚴格內幕信息的防控，報告期內公司並無內幕信息知情人違規買賣公司證券的行為。

公司治理的實際狀況與法律、行政法規和中國證監會發佈的關於上市公司治理的規定不存在重大差異。

5.2 公司相對於第一大股東在業務、人員、資產、機構、財務等方面的獨立情況

公司與第一大股東深鐵集團及其下屬企業在業務、人員、資產、機構、財務等方面完全獨立，公司具有獨立完整的業務及自主經營能力。公司不存在向深鐵集團報送未公開信息等違反公司治理準則的行為。

5.3 同業競爭情況

☐適用 ☒不適用

5.4 股東與股東大會有關情況

(1) 本報告期股東大會情況

1、股東大會召開情況

報告期內，公司共召開了2次股東大會，詳情如下：

2021年6月30日，公司於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心召開2020年股東週年大會、2021年第一次A股類別股東大會及2021年第一次H股類別股東大會。公司A股、H股股東通過現場會議、網絡投票（僅適用於A股股東）方式參加本次股東大會，所持股數總數佔公司總股本的比例為54.90%，其中A股股東持股數量佔公司A股股份數的比例為55.54%，H股股東持股數量佔公司H股股份總數的比例為51.59%。具體詳見公司於2021年6月30日在聯交所披露的公告，以及2021年7月1日在巨潮資訊網披露的公告。

公司治理報告暨企業管治報告

2021年11月26日，公司於中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心召開2021年第一次臨時股東大會、2021年第二次A股類別股東大會及2021年第二次H股類別股東大會。公司A股、H股股東通過現場會議、網絡投票（僅適用於A股股東）方式參加本次股東大會，所持股數總數佔公司總股本的比例為51.77%，其中A股股東持股數量佔公司A股股份數的比例為51.64%，H股股東持股數量佔公司H股股份總數的比例為52.49%。具體詳見公司於2021年11月26日在聯交所披露的公告，以及2021年11月27日在巨潮資訊網披露的公告。

2、董事出席股東大會的情況

報告期內，董事努力做到親身出席股東大會，積極瞭解公司股東的意見。公司第十九屆董事會董事出席股東大會的情況如下¹：

姓名	職位	親自出席(次)
郁亮	董事會主席、執行董事	2
祝九勝	執行董事	2
辛傑	非執行董事	1
胡國斌	非執行董事	1
黃力平	非執行董事	1
雷江松	非執行董事	0
唐紹傑	原非執行董事	0
李強強	原非執行董事	1
王海武	執行董事	1
康典	獨立非執行董事	0
劉姝威	獨立非執行董事	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	0
張懿宸	獨立非執行董事	0

¹ 本公司部分董事因受疫情影響或有其他重要公務未能親自出席股東大會；原非執行董事唐紹傑、李強強分別於2021年4月、10月不再擔任公司非執行董事。黃力平、雷江松分別於2021年6月、11月被補選為公司非執行董事。

(2) 表決權恢復的優先股股東請求召開臨時股東大會

☐適用 ☒不適用

(3) 股東權利

1、召開臨時股東大會

按照《公司章程》，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會。董事會應當根據法律、行政法規和《公司章程》的規定，在收到請求後10日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後5日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東還有權以書面形式向監事會提議召開臨時股東大會。監事會未在規定時間內發出股東大會通知的，連續90日以上單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持臨時股東大會。

報告期內，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東未請求召開臨時股東大會。

2、向股東大會提出議案

公司召開股東大會，單獨或合計持有本公司發行在外的有表決權的股份總額3%以上的股東可以在股東大會召開10日前以書面形式向本公司提出臨時提案並提交召集人。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

非獨立董事候選人名單由上屆董事會或連續一百八十個交易日單獨或合計持有公司發行在外有表決權股份總數3%以上的股東提出。

監事候選人中的股東代表由上屆監事會或單獨或合計持有公司發行在外有表決權股份總數3%以上的股東提出。

單獨或者合併持有本公司發行在外有表決權股份總數1%以上的股東可以提出獨立董事候選人，並經股東大會選舉決定。

公司治理報告暨企業管治報告

2021年6月15日，公司董事會收到持有第一大股東深鐵集團出具的《關於萬科企業股份有限公司2020年度股東大會增加臨時提案的函》，深鐵集團提請在2021年6月30日召開的公司2020年股東週年大會審議《關於迭代非開發業務跟投機制的議案》。深鐵集團本次的提案屬於股東大會職權範圍，同時根據公司第十九屆董事會第九次會議決議，董事會已事先同意如有合資格股東提出該臨時提案，同意將其提交股東大會審議。除此之外，報告期內未有股東向股東大會提出議案。

3、召開臨時董事會會議

經代表10%以上表決權的股東提議，可以召開臨時董事會會議。董事會主席應在自接到代表10%以上表決權的股東提議後10日內召集董事會會議。

報告期內，未有代表10%以上表決權的股東提議召開臨時董事會會議。

4、向董事會做出查詢

股東可通過年報之公司簡介中的地址向本公司寄發書面查詢文件，以向董事會作出查詢。股東在向本公司提供證明其持有本公司股份的種類以及持股數量的書面文件並經本公司核實股東身份後，有權依據《公司章程》的規定查閱本公司有關信息，包括《公司章程》、財務會計報告等。

經2020年股東週年大會審議通過及授權，本公司修訂發佈了《公司章程》。最新的《公司章程》在巨潮資訊網和聯交所網站可供查閱。

(4) 投資者關係

截止2021年末，公司發行A股9,724,196,533股，佔公司總股份的83.65%；發行在聯交所上市的H股1,901,186,842股，佔公司總股份的16.35%。H股全部為公眾持股，2021年末總市值約為港幣344.88億元。詳情請參見本報告之「第七節股本變動及股東情況」。

公司重視投資者關係工作，持續通過多種方式加強與投資者的互動、溝通。2021年度公司接待投資者情況請詳見本報告「第四節董事會報告」之「4.6、投資者互動與投資者保護情況」。

5.5 董事會

(1) 董事會的組成

按照《公司章程》，本公司董事會由11名董事組成，設董事會主席1人、職工代表董事1人、獨立董事人數不低於1/3。

截止報告期末，本公司第十九屆董事會人員具體的名單如下：

執行董事：郁亮先生(主席)、祝九勝先生、王海武先生(職工代表董事)。

非執行董事：辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生、雷江松先生。

獨立非執行董事(獨立董事)：康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生、張懿宸先生。

(2) 董事會及管理層的職責

董事會負責執行股東大會的決議，決定公司的經營計劃和投資方案，制定公司的年度財務預算方案和決算方案，制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案，決定公司內部管理機構的設置，制定績效評估獎勵計劃，以及其他法律、法規或《公司章程》規定的以及股東大會授予的其他職權等。

公司管理層負責公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議、公司年度計劃和投資方案，制訂公司的具體規章以及《公司章程》或董事會授予的其他職權等。

公司治理報告暨企業管治報告

(3) 董事會履職情況

1、董事會會議情況

報告期內，董事會共召開10次會議，其中4次現場會議、6次通訊表決。現場會議因受疫情影響採用現場和通訊相結合的方式召開。

姓名	職位	合計次數 (次)	出席董事會		缺席 (次)
			親自出席 (次)	委託出席 (次)	
郁亮	董事會主席、執行董事	10	10	0	0
祝九勝	執行董事	10	10	0	0
辛傑	非執行董事	10	8	2	0
胡國斌	非執行董事	10	10	0	0
黃力平	非執行董事	4	4	0	0
雷江松	非執行董事	—	—	—	—
唐紹傑	原非執行董事	2	1	1	0
李強強	原非執行董事	7	6	1	0
王海武	執行董事、職工代表董事	10	10	0	0
康典	獨立非執行董事	10	10	0	0
劉姝威	獨立非執行董事	10	10	0	0
吳嘉寧	獨立非執行董事	10	10	0	0
張懿宸	獨立非執行董事	10	9	1	0

(i) 第十九屆董事會於2021年共召開4次現場董事會

第十九屆董事會第六次會議

第十九屆董事會第六次會議於2021年3月30日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2021年3月30日收市後在聯交所網站發佈，並於2021年3月31日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號	議案
1	2020年度報告及摘要
2	2020年度經審計的財務報告
3	2021年度公司工作重點
4	關於計提和核銷2020年度減值準備的議案
5	2020年度利潤分配預案
6	關於2020年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案
7	2020年度內部控制自我評價報告
8	關於續聘2021年度會計師事務所的議案
9	關於確認2020年度經濟利潤獎金的議案
10	關於公司年度獎金方案的補充議案
11	2020年度可持續發展報告
12	關於提請股東大會授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案
13	關於提請股東大會授權公司對控股子公司提供擔保的議案
14	關於提請股東大會給予董事會發行公司H股股份之一般性授權的議案
15	關於提請股東大會給予董事會回購股份之一般性授權的議案

公司治理報告暨企業管治報告

第十九屆董事會第七次會議

第十九屆董事會第七次會議於2021年4月22日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2021年4月22日收市後在聯交所網站發佈，並於2021年4月23日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號	議案
1	2021年第一季度報告及財務報表
2	關於授權總裁決策供應鏈合作業務相關事項的議案
3	關於購買董事、監事、高級管理人員責任險的議案

第十九屆董事會第十一次會議決議

第十九屆董事會第十一次會議於2021年8月27日召開，會議審議並通過了如下議案。相關公告於2021年8月29日晚間在聯交所網站發佈，並於2021年8月30日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號	議案
1	2021年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告
2	2021年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案
3	關於根據「以股代息」的股東大會授權修訂公司章程的議案

第十九屆董事會第十二次會議

第十九屆董事會第十二次會議於2021年10月28日召開，會議審議並通過了以下議案。相關公告於2021年10月28日收市後在聯交所網站發佈，並於2021年10月29日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

序號	議案
1	關於2021年第三季度報告及財務報表的議案
2	關於提請股東大會授權發行直接債務融資工具的議案

(ii) 第十九屆董事會於2021年共進行了6次通訊表決

序號	會議次數	審議通過日期	議案
1	第五次會議	2021年2月25日	關於部分公司債券擬要約購回的議案 關於提高公司治理水平實現高質量發展的自查報告及工作計劃的議案
2	第八次會議	2021年5月25日	關於修訂《公司章程》的議案 關於修訂《股東大會議事規則》的議案 關於修訂《董事會議事規則》的議案 關於提名黃力平為公司董事候選人的議案 關於召開2020年度股東大會及類別股東大會的議案
3	第九次會議	2021年6月11日	關於迭代非開發業務跟投機制的議案
4	第十次會議	2021年6月23日	關於聘任劉肖先生為公司執行副總裁、首席運營官的議案
5	第十三次會議	2021年11月5日	關於萬物雲境外上市符合《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》的議案 關於萬物雲首次公開發行並境外上市方案的議案 關於萬物雲上市後公司維持獨立上市地位承諾的議案 關於萬物雲上市後公司持續盈利能力的說明與前景的議案

公司治理報告暨企業管治報告

序號	會議次數	審議通過日期	議案
			關於公司持有的萬物雲股份申請「全流通」的議案 關於提請股東大會授權董事會及董事會授權人士 全權辦理與萬物雲境外上市有關事宜的議案 關於分拆萬物雲境外上市僅向公司H股股東提供 保證配額的議案 關於召開2021年第一次臨時股東大會、2021年 第二次A股類別股東大會以及2021年第二次H 股類別股東大會的議案
6	第十四次會議	2021年11月9日	關於提名雷江松為公司董事候選人的議案

公司已根據有關事項的具體進展情況以及重要性原則，按規定分別於2021年2月25日、2021年5月25日、2021年6月11日、2021年6月23日、2021年11月5日、2021年11月9日晚間在聯交所網站發佈，並分別於2021年2月26日、2021年5月26日、2021年6月12日、2021年6月24日、2021年11月6日、2021年11月10日刊登於《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網。

2、董事會對股東大會決議的執行情況

(i) 關於發行債券的情況

2019年股東週年大會審議並批准公司在不超過人民幣320億元的範圍內一次或多次發行債務融資工具；2021年第一次臨時股東大會審議並批准公司在不超過人民幣300億元的範圍內一次或多次發行債務融資工具。

2021年初至本報告披露日，本集團累計發行中期票據人民幣140億元、公司債券人民幣95.56億元。

(ii) 2020年度分紅派息方案執行情況

根據2020年股東週年大會決議，董事會組織實施了公司2020年度分紅派息方案。2020年度分紅派息方案為：2020年度擬合計派發現金股息人民幣14,522,165,251.25元(含稅)，佔公司2020年合併報表中歸屬於母公司股東的淨利潤的比例為34.98%，不送紅股，不以公積金轉增股本。如以2020年末公司總股份數11,617,732,201股計算，每10股派送人民幣12.5元(含稅)現金股息。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。

A股個人股東、證券投資基金股東，實際每10股派現金人民幣12.5元。股東在轉讓股票時，中國證券登記結算有限責任公司(以下簡稱「中國結算」)將按照財政部、國家稅務總局、證監會《關於上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》(財稅[2015]101號)，根據股東持股期限計算實際應納稅額，代扣超過已扣繳稅款部分，並由公司進行代繳。計算持股期限以股東證券賬戶為單位，根據先進先出的原則，轉讓股票時持股1個月(含1個月)以內的股份，每10股補繳稅款2.5元；持股1個月以上至1年(含1年)的股份，每10股需補繳稅款1.25元；持股超過1年的股份，不需補繳稅款。

公司治理報告暨企業管治報告

A股非居民企業股東（包含合格境外機構投資者和人民幣合格境外機構投資者）按10%的稅率代扣所得稅，實際每10股派現金人民幣11.25元。

對於通過深港股票市場交易互聯互通機制持有公司A股的香港市場投資者，由公司按照10%的稅率代扣所得稅，實際每10股派現金人民幣11.25元。香港市場投資者中屬於其他國家稅收居民且其所在國與中國簽訂的稅收協議規定股息紅利所得稅率低於10%的，企業或個人可以自行或委託本公司，向稅務機關提出享受稅收協議待遇退還多繳稅款的申請，經查實後，對符合退稅條件的，按已徵稅款和根據稅收協議稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

H股個人股東屬與中國有股息所得稅稅收協議的國家或地區居民，按相應稅率代扣所得稅；個人股東屬與中國無股息所得稅稅收協議的國家或地區居民，按20%的稅率代扣股息所得稅。A股股權登記日為2021年8月24日，除息日為2021年8月25日；H股除淨日為2021年7月13日，派息的股東記錄日期為2021年7月20日，派息日為2021年8月25日。H股現金股息以公司2020年股東週年大會決議日後香港第一個工作日（2021年7月2日）中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣的中間價（1港幣=0.83338人民幣）折合港幣兌付。

(iii) 關於2020年度利潤分配在H股實行「以股代息」的情況

公司2020年度股東週年大會、2021年第一次A股類別股東大會及2021年第一次H股類別股東大會審議通過了《關於2020年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案》，公司據此在2020年度利潤分配中賦予H股股東「以股代息」的選擇權。報告期內，H股股東「以股代息」選擇權已實施完畢，公司新增H股股份7,651,174股，並已於2021年8月25日在聯交所上市交易。本次新增股份後，公司已發行股份總數由11,617,732,201股增加至11,625,383,375股，其中已發行H股總數由1,893,535,668股增加至1,901,186,842股，已發行A股總數保持不變，仍為9,724,196,533股。

(iv) 關於萬物雲分拆上市的情況

公司2021年第一次臨時股東大會，2021年第二次A股類別股東大會及2021年第二次H股類別股東大會審議通過了擬分拆萬物雲到香港聯交所上市的相關議案。截止本報告披露日，萬物雲已向中國證監會提交了關於境外首次公開發行股份申請材料。

(4) 董事的培訓情況

報告期內，公司董事、監事及高管參加了多項培訓、學習、考察及交流活動，持續獲取專業發展。

董事郁亮、祝九勝、辛傑、胡國斌、黃力平、雷江松、王海武參加了深圳證監局組織的2021年上市公司董監高培訓班的培訓。部分董事與其他知名上市公司進行交流，瞭解公司治理等先進經驗。

此外，公司部分董事考察了公司多地的房地產開發項目；調研公司非開發業務進展，了解公司業務情況。

(5) 獨立董事

報告期內，公司獨立非執行董事4名，任期均為3年。每位獨立董事已通過提供《聯交所上市規則》第3.13條規定的獨立性確認函確認其與公司的獨立性，而公司亦認可獨立董事的獨立性。2021年，各位獨立董事勤勉履職，出席董事會會議，聽取公司匯報，參加專業委員會討論，審閱董事會文件，並在公司分紅派息、對外擔保、衍生品投資、聘請會計師事務所、選舉董事、聘任高管、內部控制、分拆上市等方面發表獨立意見，並提出建設性的建議。報告期內，公司董事會主席與獨立非執行董事在沒有其他董事在場的情況下召開了1次會議。

公司治理報告暨企業管治報告

2、第十九屆董事會獨立董事出席董事會的情況

獨立董事出席董事會情況					
獨立董事姓名	本報告期應參加董事會次數	親自出席次數	委託出席次數	缺席次數	是否連續兩次未親自參加會議
康典	10	10	0	0	否
劉姝威	10	10	0	0	否
吳嘉寧	10	10	0	0	否
張懿宸	10	9	1	0	否

3、獨立董事對公司有關事項提出異議的情況

報告期內獨立董事未對公司有關事項提出異議。

(6) 董事會專業委員會

公司董事會下設審計委員會、薪酬與提名委員會、投資與決策委員會三個專業委員會。各專業委員會根據《上市公司治理準則》、《企業管治守則》、《公司章程》、《董事會議事規則》以及各專業委員會實施細則，認真履行職責。每個專業委員會均由獨立董事擔任召集人，涉及各專業委員會職責範圍內的事項經過專業委員會通過後提交董事會審議。

各位委員參加第十九屆董事會專業委員會會議情況：

姓名	職位	審計 委員會會議	薪酬與提名 委員會會議	投資與決策 委員會會議
康典	薪酬與提名委員會召集人	—	7	—
劉妹威	審計委員會委員	5	—	—
吳嘉寧	審計委員會召集人、薪酬與提名 委員會委員	5	7	—
李強強	原審計委員會委員	4	—	—
雷江松	審計委員會委員	—	—	—
辛傑	投資與決策委員會委員	—	—	4
胡國斌	薪酬與提名委員會委員	—	7	—
張懿宸	投資與決策委員會召集人	—	—	4
王海武	投資與決策委員會委員	—	—	4

公司治理報告暨企業管治報告

1、審計委員會

審計委員會主要負責審核公司的財務信息，審查公司內控，協調公司內、外部審計的溝通、監督和核查工作，檢查和評估公司風險管理系統等。第十九屆董事會審計委員會，目前由獨立非執行董事吳嘉寧、劉姝威和非執行董事雷江松組成，吳嘉寧擔任召集人。其中因董事變更，自2021年11月26日至今由非執行董事雷江松任審計委員會委員，2020年6月30日-2021年10月12日由原非執行董事李強強擔任。

報告期內，審計委員會召開工作會議5次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會審計委員會實施細則》的規定，討論並審議了年度審計工作安排、定期財務報告、利潤分配方案、內部控制、會計師事務所選聘、年度經濟利潤獎金、計提和核銷減值準備等事項。

審計委員會已審閱截至2020年12月31日止年度財務報告、截至2021年3月31日止三個月的第一季度財務報告、截至2021年6月30日止六個月的半年度財務報告及截至2021年9月30日止九個月的第三季度財務報告。此外，審計委員會召開了會議審閱並同意將未經審計的2021年度財務報告提交審計師審計，並亦審議了截至2021年12月31日止年度已經審計的財務報告，且已提出建議供董事會考慮。

2、薪酬與提名委員會

薪酬及提名委員會主要負責研究董事、總裁的選擇標準和程序並提出建議；廣泛搜尋合格的董事和總裁的人選；對董事候選人和總裁人選進行審查並向董事會提出建議；研究董事與總裁考核的標準，進行考核並向董事會提出建議；研究和審查董事、高級管理人員的薪酬政策與方案，並向董事會提出建議；檢討董事會的架構及組成，評估獨立董事的獨立性等。

第十九屆董事會薪酬與提名委員會目前由獨立非執行董事康典、吳嘉寧以及非執行董事胡國斌組成，康典擔任召集人。

薪酬與提名委員會在工作中已積極實踐了董事會成員多元化的政策，即甄選董事人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等。在此基礎上，將按人選對本公司業務及發展的綜合價值、可為董事會提供的貢獻、及保證本公司董事會成員的多元化等客觀條件而作出決定。

報告期內，薪酬與提名委員會召開工作會議7次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會薪酬與提名委員會實施細則》的規定，討論並審議了高管薪酬、經濟利潤獎金、年度獎金方案、提名董事候選人及聘任高管等事項。

3、投資與決策委員會

投資與決策委員會主要負責對公司長期發展戰略規劃、重大投資、融資決策以及其他重大事項進行研究並提出建議。

第十九屆董事會投資與決策委員會目前由獨立非執行董事張懿宸、非執行董事辛傑、執行董事王海武組成，張懿宸擔任召集人。

公司治理報告暨企業管治報告

報告期內，投資與決策委員會召開工作會議4次，所有會議的舉行均符合《公司章程》和《董事會投資與決策委員會實施細則》的規定，討論並審議了迭代非開發業務跟投機制、萬物雲分拆上市等事項。

5.6 監事會

截至2021年12月31日，第十屆監事會由3名成員組成，分別是監事會主席解凍先生、監事栗淼先生及職工代表關東武女士，各位監事的簡歷詳見於本章節之「5.7 董事、監事和高級管理人員情況」。

監事會的人數、構成符合監管要求和《公司章程》規定。

監事會的主要職能及職權包括對公司定期報告簽署書面審核意見，檢查公司財務，對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督等。監事會2021年度履職情況詳見「第八節監事會報告」。

5.7 董事、監事和高級管理人員情況

(1) 基本情況及主要經歷

1、董事

郁亮先生，1965年出生，現任公司董事會主席。郁先生1990年加入公司，1994年起任公司董事，1996年任公司副總經理，1999年任公司常務副總經理兼財務負責人，2001年-2018年1月任公司總裁、首席執行官，2017年7月至今任公司董事會主席。加入萬科之前，郁先生曾供職於深圳外貿集團。郁先生於1988年畢業於北京大學國際經濟學系，獲學士學位；1997年獲北京大學經濟學碩士學位。

祝九勝先生，1969年出生，現任公司董事、總裁、首席執行官。祝先生於2012年加入萬科，2012年至2015年擔任公司高級副總裁，2014年至2020年3月擔任萬科全資附屬企業深圳市萬科財務顧問有限公司董事長，2016年至2018年1月擔任萬科聯營企業深圳市鵬鼎創盈金融信息服務股份有限公司董事長兼總經理，2018年1月至今任公司總裁、首席執行官，2020年7月至今任董事。1993年至2012年，祝先生在中國建設銀行股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601939／香港聯合交易所上市公司，股份代碼：0939)深圳市分行工作，歷任福田支行副行長(主持工作)、分行信貸部總經理、公司部總經理、分行副行長等職務。祝先生曾兼任易居(中國)企業控股有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：2048)非執行董事。祝先生於1993年獲中南財經大學(現中南財經政法大學)經濟學碩士學位，2003年獲中南財經政法大學經濟學博士學位。

辛傑先生，1966年出生，現任公司董事、投資與決策委員會委員，深鐵集團黨委書記、董事長。辛先生曾在深圳市外貿集團、深圳市長城物業管理公司工作；1998年8月-1999年2月，任深圳市長盛實業發展有限公司副經理；1999年2月-2004年12月，歷任深圳聖廷苑酒店籌備組負責人，深圳市聖廷苑酒店有限公司常務副總經理、總經理、董事長；2004年12月-2009年10月，任深圳市長城投資控股股份有限公司副總經理，兼任深圳聖廷苑酒店有限公司董事長、總經理；2009年10月-2017年9月，歷任深圳市天健(集團)股份有限公司董事、總經理、黨委副書記，董事長、黨委書記；2017年9月至今，任深鐵集團黨委書記、董事長；2020年7月至今，任公司董事。辛先生於1988年畢業於瀋陽工業大學電器專業，獲工學學士學位；2005年獲香港理工大學工商管理碩士學位。辛先生擁有高級工程師、高級經濟師職稱。

公司治理報告暨企業管治報告

胡國斌先生，1965年出生，現任公司董事、薪酬與提名委員會委員，深圳市資本運營集團有限公司黨委書記、董事長。胡先生曾在深圳建設集團工作；1997年11月-2019年5月，歷任深圳市國有資產管理辦公室主任科員、綜合管理處助理調研員、副處長，深圳市國資委統計預算處處長，企業二處處長、深圳市國資委總經濟師、深圳市國資委副主任等職務。2019年5月至今，任深圳市資本運營集團有限公司黨委書記、董事長；2020年7月至今，任公司董事。胡先生於1987年獲武漢大學管理學學士學位；1992年獲中南財經大學（現中南財經政法大學）經濟學碩士學位；2002年獲南開大學經濟學博士學位。胡先生擁有正高級會計師職稱。

黃力平先生，1968年出生，現任公司董事，深鐵集團黨委副書記、董事、總經理。黃先生於1994年4月-1999年6月，歷任深圳市工勘巖土工程公司工程師、副總工程師、總工程師；1999年6月-2014年8月，歷任深鐵集團業務主管、2號線建設分公司副經理、7號線建設分公司副經理（主持工作）、7號線建設分公司經理；2014年8月-2018年8月，任深鐵集團副總經理、黨委委員；2018年8月-2021年2月，任深圳市人才安居集團有限公司黨委副書記、董事、總經理；2021年2月至今，任深鐵集團黨委副書記、董事、總經理；2021年6月至今，任公司董事。黃先生於1991年畢業於同濟大學巖土工程專業，獲工學學士學位；1994年獲同濟大學工學碩士學位。黃先生擁有教授級高級工程師職稱。

雷江松先生，1970年出生，現任公司董事、審計委員會委員，深鐵集團黨委委員、副總經理。1993年7月至2003年8月，雷先生歷任深圳市天健（集團）股份有限公司香港公司技術科長、海外公司副總工程師；2003年9月至今任職於深鐵集團，先後擔任5號線建設分公司副經理、7號線分公司經理，深圳地鐵工程諮詢有限公司總經理，建設總部副總經理兼工程一中心總經理、建設總部執行董事兼黨委書記，深圳地鐵建設集團有限公司董事長兼黨委書記，深鐵集團副總經理等職務；2021年11月至今，任公司董事。雷先生於1993年7月畢業於華南科技大學城市道路與橋樑工程專業，獲學士學位；2006年9月獲天津大學管理科學與工程碩士學位。雷先生是教授級高級工程師、國家註冊一級建造師、註冊造價工程師、註冊監理工程師，是深圳市住房和建設局專家庫專家。

王海武先生，1978年出生，現任公司職工代表董事、投資與決策委員會委員，印力集團總裁。王先生曾在深圳同人會計師事務所有限公司工作；於2003年加入萬科，初始就職於深圳市萬科發展有限公司(原深圳市萬科房地產有限公司)，之後歷任東莞市萬科房地產有限公司財務管理部經理、副總經理、總經理，公司高級副總裁，中西部區域BG首席合夥人、首席執行官兼萬科(成都)企業有限公司總經理，公司執行副總裁、首席運營官；2020年7月至今任公司董事，2021年6月至今任印力集團總裁。王先生被深圳市評為「深圳市高層次專業人才」，被四川省委省政府評為「四川省優秀民營企業家」。王先生於2000年畢業於中南財經政法大學會計學專業，獲管理學學士學位；2007年獲吉林大學管理學碩士學位。

2、獨立董事

康典先生，1948年出生，香港特別行政區居民，現任公司獨立董事、薪酬與提名委員會召集人。康先生於2017年7月至今任公司獨立董事。康先生於2009年至2016年任新華人壽保險股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601336；香港聯合交易所上市公司，股份代碼：1336)董事長、首席執行官，兼任新華資產管理股份有限公司董事長。1984年至2009年歷任中國國際信託投資公司海外項目管理處處長、中國農村信託投資公司副總裁、中國包裝總公司副總經理、香港粵海企業(集團)有限公司集團董事副總經理、粵海金融控股有限公司董事長兼總經理、粵海證券有限公司董事長和粵海亞洲保險董事長、深圳發展銀行股份有限公司監事會主席。康先生於1982年畢業於北京科技大學機械系機械製造專業，獲學士學位；1984年獲中國社會科學院研究生院經濟學碩士學位。

劉姝威女士，1952年出生，現任公司獨立董事、審計委員會委員，並在中央財經大學任職。劉女士師從我國著名經濟學家陳岱孫教授和厲以寧教授，為金融方面的知名學者。2002年被評為中央電視台「經濟年度人物」和「感動中國——2002年度人物」。劉女士於2017年7月至今任公司獨立董事，目前還兼任珠海格力電器股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：000651)獨立董事、中光學集團股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：002189)獨立董事、深圳市柔宇科技股份有限公司獨立董事。劉女士於1986年畢業於北京大學，獲經濟學碩士學位。

公司治理報告暨企業管治報告

吳嘉寧先生，1960年出生，香港特別行政區居民，現任公司獨立董事、審計委員會召集人、薪酬與提名委員會委員。吳先生現為香港執業會計師、澳門執業核數師暨會計師、香港會計師公會資深會計師(FCPA)、英國特許公認會計師公會資深會員(FCCA)、英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員(FCA)。吳先生1984年加入香港畢馬威會計師行，1996年起擔任合夥人，後任畢馬威中國副主席，2016年3月退休。吳先生於2017年7月至今任公司獨立董事，目前還兼任中國石油化工股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：600028；聯交所上市公司，股份代碼：00386；紐約股票交易所上市公司，股份代碼：SNP；倫敦股票交易所上市公司，股份代碼：SNP)獨立董事、房多多網絡集團有限公司(納斯達克證券交易所上市公司，股份代碼：DUO.O)獨立董事、中國冶金科工股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：601618；聯交所上市公司，股份代碼：1618)獨立董事、中國上市公司協會第二屆獨立董事專業委員會副主任委員。吳先生於1984年、1999年分別獲得香港中文大學工商管理學士及工商管理碩士學位。

張懿宸先生，1963年出生，香港特別行政區居民，現任公司獨立董事、投資與決策委員會召集人，中信資本控股有限公司董事長兼首席執行官。張先生於1987年至2000年，曾先後就職於格林威治資本市場公司、擔任東京銀行紐約分部證券自營交易業務負責人、美林證券大中華區債券資本市場主管等。張先生於2000年加入中信集團，2000年至2002年，任中信泰富執行董事及中信泰富信息科技有限公司總裁；2002年參與創建中信資本控股有限公司(以下簡稱「中信資本」)，目前擔任中信資本董事長兼首席執行官。張先生於2020年7月至今任公司獨立董事，目前還在中信資本投資的部分公司中兼任董事等職務，如兼任Grand Foods Holdings Limited(麥當勞中國內地和香港特許經營商)董事會主席、哈藥集團有限公司董事長、亞信科技控股有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：1675)董事、順豐控股股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：002352)董事。張先生目前還兼任新浪公司(Sina Corp，納斯達克交易所上市公司，股份代碼：SINA.O)獨立董事。張先生是第十一、十二及十三屆全國政協委員。張先生曾任通用環球醫療集團有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：2666)董事會主席。張先生1986年畢業於美國麻省理工學院，擁有計算機科學學士學位。

3、監事

解凍先生，1965年出生，現任公司監事會主席、工會主席，兼任中國上市公司協會監事會專業委員會委員。解先生於1992年加入萬科，歷任公司人事部經理、人力資源部總經理、人力資源總監、公司副總經理、公司執行副總裁；2014年起任公司監事、監事會主席。加入萬科之前，解先生曾供職於中國深圳彩電總公司深圳RGB電子有限公司。解先生於1987年畢業於南京工學院無線電系，獲學士學位；1997年獲上海交通大學管理學院工商管理碩士學位；2007年獲上海交通大學管理學博士學位。

栗森先生，1973年出生，現任公司監事，深鐵集團董事、財務總監。栗先生曾在深圳南油集團有限公司、深圳報業集團等企業工作；2010年9月-2016年12月，任深圳市特發集團有限公司董事、財務總監；2016年12月至2020年11月，任深圳市鹽田港集團有限公司董事、財務總監；2020年11月至今，任深鐵集團董事、財務總監。栗先生2020年7月至今任公司監事，目前還兼任深圳市投資控股有限公司監事、深圳市水務(集團)有限公司監事。栗先生曾兼任深圳市鹽田港股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：000088)董事。栗先生於1993年畢業於上海財經大學會計系審計學專業，2009年獲上海財經大學工商管理碩士學位。栗先生擁有高級會計師職稱及註冊會計師(非執業會員)資格。

關東武女士，1966年生，現任公司職工代表監事、公司下屬子公司萬科海外投資控股有限公司(聯交所上市公司，股份代碼：1036.HK)執行董事兼首席執行官。關女士1993年加入公司，歷任公司資金管理中心資金部經理、總經理、公司資金總監、財務總監，海外BU首席合夥人及總經理。2012年7月出任萬科海外投資控股有限公司執行董事，並於2019年起擔任該公司首席執行官；2020年7月至今任公司職工代表監事。關女士於1989年畢業於蘇州大學英語教育專業，獲得文學學士學位；1999年畢業於復旦大學金融學專業，獲得經濟學碩士學位。

公司治理報告暨企業管治報告

4、高級管理人員

祝九勝先生，簡歷請見「董事」部分。

劉肖先生，1979年出生，現任公司執行副總裁、首席運營官。劉先生於2009年加入萬科，歷任公司投融資與營銷管理部總經理、浙江萬科南都房地產有限公司總經理、北方區域事業集團首席合夥人、首席執行官(CEO)兼北京萬科企業有限公司首席合夥人。劉先生於2021年6月至今任公司執行副總裁、首席運營官。在加入萬科之前，劉先生曾供職於麥肯錫公司。劉先生於2000年畢業於中國人民大學世界經濟專業，獲經濟學學士學位；2003年畢業於中國人民大學世界經濟專業，獲經濟學碩士學位；2008年畢業於哈佛大學商學院，獲工商管理碩士學位。

韓慧華女士，1982年出生，現任公司執行副總裁、財務負責人。韓女士於2008年加入萬科，歷任公司財務與內控管理部業務經理、助理總經理、副總經理、管理中心財務管理職能中心合夥人。韓女士於2020年3月至今任公司執行副總裁、財務負責人，目前還兼任公司控股子公司萬物雲監事。在加入萬科之前，韓女士曾任職於江西省九江市修水地方稅務局。韓女士於2008年畢業於江西財經大學會計學專業，獲管理學碩士學位，於2003年獲中國科技大學管理學學士學位，現為中國註冊會計師非執業會員。

朱旭女士，1975年出生，現任公司董事會秘書。朱女士於2016年3月至今任公司董事會秘書，加入萬科之前，曾任職於深圳市國家稅務局、國民技術股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：300077)、深圳廣田裝飾集團股份有限公司(深交所上市公司，股份代碼：002482)。朱女士目前兼任GLP Holdings Limited董事。朱女士先後獲得湖南財經學院(現湖南大學)經濟學學士、中南財經政法大學管理學碩士、倫敦大學學院公共政策碩士及香港公開大學企業管治碩士學位；朱女士是英國志奮領(CHEVENING)學者、註冊稅務師、香港公司治理公會(前身為「香港特許秘書公會」)會士。

(2) 報告期內變更的董事、監事及高級管理人員的姓名及變更原因

2021年4月19日，唐紹傑先生因工作變動原因辭去公司董事職務，辭職後不再擔任公司任何職務。

2021年6月23日，公司第十九屆董事會第十次會議審議通過，董事會同意聘任劉肖先生為公司執行副總裁、首席運營官(COO)，任期自董事會審議通過之日起至第十九屆董事會任期屆滿止。董事王海武不再兼任公司執行副總裁、首席運營官。

2021年6月30日，公司2020年股東週年大會選舉黃力平為公司第十九屆董事會非獨立董事，任期同第十九屆董事會。同日，公司2020年股東週年大會審議通過《關於修訂〈公司章程〉的議案》，其中包括董事會設職工代表董事1名。根據本次修訂後的《公司章程》，公司職工代表大會告知公司董事會，已投票同意王海武先生由公司第十九屆董事會董事轉任職工代表董事一職，任期至第十九屆董事會任期屆滿之日為止。

2021年10月12日，李強強先生因工作變動原因辭去公司董事職務，辭職後不再擔任公司任何職務。

2021年11月26日，公司2021年第一次臨時股東大會選舉雷江松為公司第十九屆董事會非獨立董事，任期同第十九屆董事會。

公司治理報告暨企業管治報告

(3) 2021年度薪酬情況

報告期末，在公司任職的8位董事、監事、高級管理人員2021年在任職期間內從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣3,409.6萬元，同比下降50.0%；其中，董事會主席郁亮自願放棄其2021年度全部獎金。

4位獨立董事2021年在擔任董事期間從本集團獲得的稅前報酬合計人民幣240萬元。

未在公司任職的董事辛傑、胡國斌、黃力平、雷江松董事及栗淼監事未從本集團獲得報酬。

報告期內，唐紹杰、李強強曾擔任公司董事，未從本集團獲得報酬。

單位：人民幣萬元

姓名	職務	性別	年齡	任期起止年月	2021年稅前 報酬總額
郁亮	董事會主席	男	57	2017.7~2023.6	154.7
祝九勝	董事	男	53	2020.7-2023.6	592.7
	總裁、首席執行官			2018.2-2023.6	
辛傑	董事	男	56	2020.7-2023.6	0
胡國斌	董事	男	57	2020.7-2023.6	0
黃力平	董事	男	54	2021.6-2023.6	0
雷江松	董事	男	52	2021.11-2023.6	0
王海武	職工代表董事	男	44	2020.7~2023.6	437.8
康典	獨立董事	男	74	2017.7~2023.6	60.0
劉姝威	獨立董事	女	70	2017.7~2023.6	60.0
吳嘉寧	獨立董事	男	62	2017.7~2023.6	60.0
張懿宸	獨立董事	男	59	2020.7~2023.6	60.0
解凍	監事會主席	男	57	2014.3~2023.6	481.3
栗淼	監事	男	49	2020.7~2023.6	0
關東武	職工代表監事	女	56	2020.7~2023.6	423.6
劉肖	執行副總裁、首席運營官	男	43	2021.6~2023.6	449.9
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	女	40	2020.3~2023.6	434.8
朱旭	董事會秘書	女	47	2016.3~2023.6	434.8
合計					3,649.6

- 註1：根據第十八屆董事會第二十七次會議決議，本集團的年度獎金包根據歸屬於上市公司股東淨利潤的固定比例計提。根據公司2018年第一次臨時股東大會決議，董事會主席年度即時現金薪酬總額(包括固定月薪和年度即時現金獎金兩部分)與歸屬於上市公司股東的淨利潤增減幅度掛鉤，當淨利潤增長率大於15%時，年度即時現金薪酬總額增長率=淨利潤增長率-15%；當0≤淨利潤增長率≤15%時，年度即時現金薪酬總額0增長；當淨利潤增長率小於0時，年度即時現金薪酬總額同比例下降。根據第十八屆董事會第二十七次會議決議，總裁年度即時現金薪酬總額的計提方法和董事會主席一致，在公司任職的其他董事、監事和高級管理人員根據公司整體經營業績情況和個人績效決定。2021年度公司淨利潤下降，在公司任職的董事、監事、高級管理人員薪酬均不同程度下降。
- 註2：根據公司2018年第一次臨時股東大會決議，經第十九屆董事會薪酬與提名委員會第九次會議確認，郁亮主席2021年即時現金薪酬總額應為人民幣673.5萬元，由於郁亮主席自願放棄年終獎金，2021年度實際向其發放的年度現金薪酬人民幣154.7萬元，下降87.6%。
- 註3：稅前報酬總額包括公司支付給董事、監事和高級管理人員的年度即時現金薪酬、公司代個人繳納的「社會保險和住房公積金」等，。

2021年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情況

序號	從公司領取的 稅前報酬總額 (人民幣萬元)	是否在股東 單位或其他關聯 單位領取薪酬
1	1,249.7	否
2	1,239.8	否
3	723.1	否
4	592.7	否
5	592.3	否
合計	4,397.6	—

2021年公司薪酬最高的五位人士中，有1位為董事。

公司治理報告暨企業管治報告

(4) 報告期內持股變化情況

現任董事、監事和高級管理人員持股情況：

單位：股

姓名	職務	期初持股數	期末持股數	期末持股佔總 股份數的比例
郁亮	董事會主席	7,306,245	7,306,245	0.06285%
解凍	監事會主席	1,490,745	1,490,745	0.01282%
闕東武	職工代表監事	60,700	60,700	0.00052%
合計		8,857,690	8,857,690	0.07619%

註：除上述之外，其他董事、監事和高級管理人員未持有公司股份。

上述人員持有的公司股份全部為實益持有的A股股份，均為好倉。除以上信息外，公司未知公司董事、監事、高級管理人員及相應聯繫人根據《證券及期貨條例》（香港法例第571章）第352條存置的登記冊之權益及淡倉或根據《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》應通知公司及聯交所，持有公司及按《證券及期貨條例》（香港法例第571章）XV部界定的相聯法團的權益或淡倉。

5.8 本公司遵守《企業管治守則》情況

(1) 企業管治職能

董事會負責制訂公司之企業管治政策並履行以下企業管治職能：

- 1 制訂、檢討企業管治政策及常規；
- 2 檢討、監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 3 檢討、監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 4 制訂、檢討及監察董事及員工的操守準則；及
- 5 檢討公司遵守《企業管治守則》及在企業管治報告內的披露。

報告期內，董事會已檢討、監察董事及高級管理人員的培訓及專業發展和遵守相關法律法規等規定履行企業管治職責，其亦致力完善本公司的企業管治實踐。

(2) 主席與總裁、首席執行官

董事會主席和總裁承擔不同的職責。根據《公司章程》，董事會主席主要負責主持董事會會議以及督促檢查董事會決議的執行；總裁主要負責主持公司的日常經營管理工作、向董事會報告工作並組織實施董事會決議。

報告期內，本公司董事會主席為郁亮先生，總裁、首席執行官為祝九勝先生。

公司治理報告暨企業管治報告

5.9 董事及監事的證券交易

公司制定了《內幕信息及知情人管理制度》及《員工買賣公司證券的規定》等規則。公司的有關內部規則的要求並不低於《標準守則》的標準。報告期內，董事及監事未買賣公司股份。經向董事和監事查詢，公司確認董事及監事已遵守相關公司內部規範和《標準守則》，沒有進行違反《標準守則》的證券交易行為。

5.10 董事及監事的合約權益

報告期內，公司董事及監事並無在公司或任何附屬公司的交易、安排或合約上擁有重大權益。

5.11 報告期內，公司及公司董事、監事、高級管理人員受監管部門處罰等情況

報告期內公司及公司董事、監事、高級管理人員不存在受監管部門處罰等情況。

5.12 高級管理人員相關情況說明

(1) 對高級管理人員的考評、激勵及獎勵機制的建立和實施情況

1、薪酬構成

本集團的薪酬體系包括固定薪酬、年度獎金和經濟利潤獎金。

- (i) **固定薪酬**。面向全員，根據崗位重要性和員工基本生活需要確定，職位越高，固定薪酬在全部收入中佔比越低。
- (ii) **年度獎金**。根據年度利潤實現完成情況，進行計提；根據淨利潤、銷售收入及事件合夥等進行分配發放。公司於第十八屆董事會第二十七次會議審議通過了《關於迭代明確2020-2022年度獎金方案原則的議案》，明確2020-2022年度集團獎金方案原則。

(iii) 經濟利潤獎金。

2010年，為落實股東導向，推動經營決策與股東利益的一致性，鼓勵持續創造優於社會平均水平的業績，本集團對整體薪酬體系進行調整，減少年度獎金計提比例，經第十五屆董事會第十二次會議審議，公司引入了基於經濟利潤(EP)的經濟利潤獎金制度。目前公司的經濟利潤獎金方案於2018年1月經第十八屆董事會第四次會議審議通過。

經濟利潤獎金獎勵對象包括在公司全職工作的董事、監事，本集團管理人員，以及本集團業務骨幹和突出貢獻人員。

每一年度經濟利潤獎金以公司當年實現的經濟利潤(EP)作為業績考核指標和提取或扣減基數，採取正負雙向調節機制，按照10%的固定比例提取或返還。即，如當年公司EP為正數，則按規定比例計提相應的經濟利潤獎金；如當年公司EP為負數，則需按相同比例從遞延獎金池中返回相應的金額(簡稱「或有返還」)。每年提取的經濟利潤獎金，在提取後的三年內屬於遞延封閉期(簡稱「封閉期」)，此時其為受限獎金。獎勵對象委託第三方對受限獎金進行投資管理並獲取投資收益，也相應承擔投資損失。遞延期滿後，對公司不再承擔任何義務。

公司治理報告暨企業管治報告

2、2020年度經濟利潤獎金計提情況

公司2020年度經濟利潤獎金總額為人民幣19.05億元。

根據2018年度第一次臨時股東大會審議通過了《關於調整公司董事、監事薪酬方案的議案》，明確董事會主席經濟利潤獎金分配比例為公司年度經濟利潤獎金的1.8%-2.2%，並授權董事會薪酬與提名委員會決定。根據第十八屆董事會薪酬與提名委員會第九次會議決議：董事會主席的經濟利潤獎金佔當年度經濟利潤獎金的比值需與集團經濟利潤增幅強相關，即當年度經濟利潤增長率 $< 10\%$ 時，董事會主席的經濟利潤獎金取值1.8%；當 $10\% \leq$ 年度經濟利潤增長率 $\leq 18\%$ 時，董事會主席的經濟利潤獎金取值2.0%；當年度經濟利潤增長率 $> 18\%$ 時，董事會主席的經濟利潤獎金取值2.2%。

根據以上決議，因2020年度經濟利潤同比下降，董事會主席的經濟利潤獎金佔當年度經濟利潤獎金的比例取值1.80%，即應為人民幣3,429.31萬元。為鼓勵基層奮鬥者，董事會主席郁亮自願將其2020年度經濟利潤獎金的50%（即人民幣1,714.65萬元），用於獎勵2020年度集團金獎（個人獎）獲得者、2020-2021年度優秀首席客戶官、2021年度奮鬥之星和總部2021年度優秀奮鬥者，共計376人。同時，郁亮主席自願放棄2021年度經濟利潤獎金。

據此，經第十九屆董事會薪酬與提名委員會第九次會議確認，公司董事、監事、高級管理人員獲得的2020年度經濟利潤獎金金額如下：

姓名	職位	分配2020年度 經濟利潤獎金 稅後金額
		（人民幣萬元）
郁亮	董事會主席	961.48
祝九勝	董事、總裁、首席執行官	836.12
解凍	監事會主席、工會主席	623.90
王海武	職工代表董事	694.64
劉肖	執行副總裁、首席運營官	553.16
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	557.05
朱旭	董事會秘書	447.05
闕東武	職工代表監事	447.05
合計	—	5,120.45

3、2021年度經濟利潤獎金計提情況

2022年3月30日，經第十九屆董事會第十五次會議確認，公司2021年度經濟利潤獎金總額為人民幣0.85億元。2021年度經濟利潤獎金計劃在2021年股東週年大會之後分配，董事、監事和高級管理人員分配情況將在2022年度報告披露。

4、經濟利潤獎金之「集體獎金」持有公司股票情況

2014年，受資本市場整體景氣度影響，公司股價持續低迷，資本市場迫切希望公司主要股東、管理團隊增持公司股票，提振市場信心。為回應資本市場的要求，獎勵對像自願將當時「集體獎金」賬戶的資金作為劣後級資金，由盈安合夥企業通過國信金鵬分級1號和2號資產管理計劃（以下簡稱「金鵬計劃」）購買萬科A股股份。2014年5月28日至2015年1月28日，金鵬計劃累計購買了495,934,792股萬科A股股票，佔公司目前總股本的4.39%，並進行了自願披露。

2020年3月31日，盈安合夥企業通過深交所大宗交易系統購入本公司A股股票65,000,026股，佔本公司總股本的0.58%。

2021年4月29日，盈安合夥企業一致行動人深圳市德宇眾實業有限公司以自有資金通過深交所集中競價交易方式買入萬科A股804,800股，佔萬科已發行股份的0.01%，導致擁有表決權的股份合計達到公司已發行股份的5%。截至2021年4月29日，盈安合夥企業及其一致行動人合計擁有表決權的萬科股份580,886,618股，佔萬科總股本的5.00%。

2021年9月10日，公司收到股東盈安合夥企業及其一致行動人出具的《告知函》，截至2021年9月10日，盈安合夥企業及其一致行動人合計擁有表決權的萬科股份585,985,518股，佔萬科總股本的5.04%。

公司治理報告暨企業管治報告

(2) 公司秘書

現任公司秘書為朱旭女士，朱旭女士擁有香港公司治理公會會士資格，符合《聯交所上市規則》第3.28條的規定。同時公司聘請在香港工作的葉凱雯女士作為助理公司秘書協助朱旭女士，葉凱雯女士也符合《聯交所上市規則》第3.28條的規定。

根據《聯交所上市規則》第3.29條的要求，2021年，朱旭女士和葉凱雯女士均接受了超過15個小時之相關專業培訓。

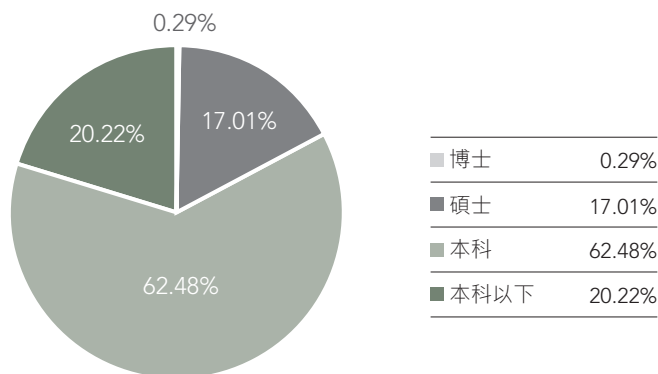
5.13 員工數量、專業構成

截至2021年12月31日，本集團共有在冊員工139,494人，較上年增加43.97%，平均年齡為32.77歲，平均司齡2.52年。其中男性員工75,287人，女性員工64,207人。前述集團在冊員工不包括歸屬於集團聯營公司萬御安防的員工51,057人。

分業務系統看，構成如下：

(1) 房地產開發系統

房地產開發系統共有員工17,323人，較上年減少11.84%，平均年齡31.96歲，平均司齡3.68年。學歷構成：博士佔0.29%，碩士佔17.01%，本科佔62.48%，本科以下佔20.22%，本科及以上學歷佔79.78%。



專業構成：

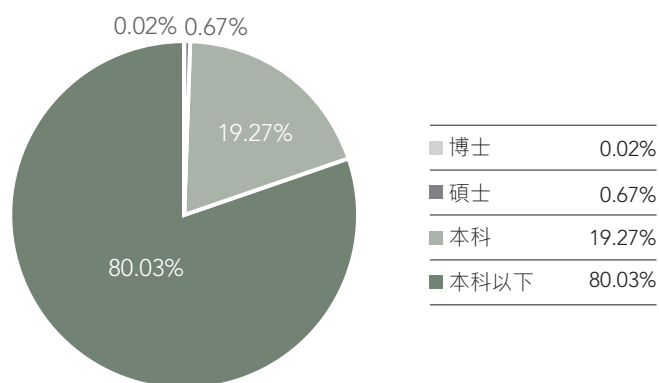
序號	專業構成	人數	佔比	同比增減
1	市場營銷和銷售人員	7,236	41.77%	17.56%
2	專業技術人員	7,243	41.81%	-4.46%
3	管理類人員	2,844	16.42%	-51.90%

註：1、專業技術人員包括工程、設計、成本管理、採購和項目發展人員。

2、管理類人員包括財務、審計、IT、法律、人力資源、客戶關係、信息分析等及高級管理人員。

(2) 物業服務系統

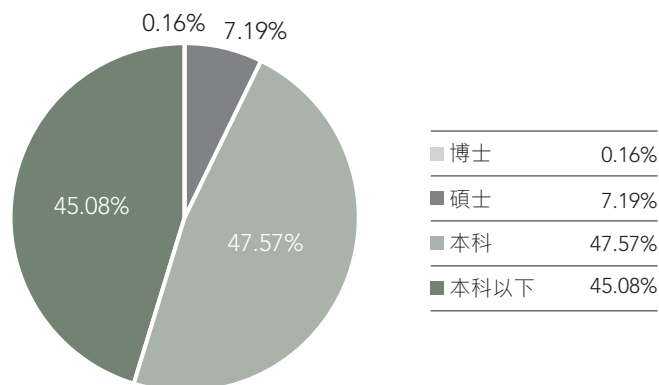
物業服務系統(不含前述萬御安防人員)共有員工106,945人，較上年增加58.41%，平均年齡33.07歲，平均司齡2.33年。學歷構成如下：博士佔0.02%，碩士佔0.67%，本科佔19.27%，本科以下佔80.03%，本科及以上學歷佔19.97%。



公司治理報告暨企業管治報告

(3) 其他系統

其他系統共有員工15,226人，較上年增加56.47%，平均年齡31.67歲，平均司齡2.55年，學歷構成如下：博士佔0.16%，碩士佔7.19%，本科佔47.57%，本科以下佔45.08%，本科及以上學歷佔54.92%。



本集團整體薪酬體系繼續貫徹「按照市場化原則，提供業內富有競爭力的薪酬，保有和吸納優秀人才」的理念。公司高級管理人員的薪酬，在市場調查的基礎上，根據本集團整體經營業績情況確定，突出對經營結果的劣後擔當。報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣171.2億元。

本集團始終堅信和踐行「人才是萬科的寶貴資本」的人才理念，通過人才發掘與培養、事人匹配等工作，幫助一批批優秀的事業合夥人實現持續成長與發展。目前，本集團總部聯合各BG、BU構建了以事業合夥人制度為基礎的分佈式人才培育體系，形成了各具特色、百花齊放的人才培養模式。以北京區域BG甲一研習社、南方區域BG思行學苑、上海區域BG浦江研習社、西南區域BG西南研習社、物業BG知之學社、印力BU印象書院等為代表的分佈式人才培育組織，結合所在單位的戰略、業務、文化，分別開發和構建了各具特色的學習內容、學習項目、人才管理制度體系，如思行學苑「遠征者計劃」、浦江研習社「使命班•事業合夥人文化輪訓」、知之學社「駐場經理、片區總監崗位專業認證」等內容；各分佈式人才培育組織在統一的人才觀指導下，通過差異化人才策略，不斷提升員工的職業精神和職業技能，使其得到同行和跨界領域的一致認可。

本集團總部組織中心，基於集團視角，聚焦關鍵內容、關鍵人群、關鍵載體、關鍵組織開展各項工作，如更新迭代「一個萬科」文化價值觀課程體系；邀請內外部專家學者開展「萬科大講堂」「總部學習日」等系列講座，開展行業形勢分享、工作原則和工作方法宣貫；組織集團校招新員工「新動力集訓」、面向核心及骨幹合夥人的「珠峰行動」等項目。

本集團秉承「人文精神」，相信「人是創新的起點，人才是理性的河流」，因此致力於「以我們的事業為每個人提供施展才幹的舞台」，為每位奮鬥者創造自我挑戰和不斷學習和發展的機會。

5.14 利潤分配及分紅派息預案

2021年度，公司財務報告分別按照中國企業會計準則和國際財務報告準則編製並經審計師審計，公司歸屬於母公司股東的淨利潤均為人民幣225.24億元，母公司淨利潤均為人民幣249.46億元。

根據財政部《關於編製合併會計報告中利潤分配問題的請示的復函》財會函[2000]7號的要求，公司利潤分配及分紅派息基於母公司的可分配利潤。2021年度按照中國會計標準和國際財務報告準則，母公司可分配利潤情況如下：

單位：人民幣元			
	計算方法	母公司 (中國會計準則)	母公司 (國際財務報告準則)
結轉2021年初可分配利潤	A	15,446,353,590.93	15,446,353,590.93
分配2020年度股利	B	14,522,165,251.25	14,522,165,251.25
2021年度母公司實現的淨利潤	C	24,945,811,004.21	24,945,811,004.21
母公司可分配利潤	D=A-B+C	25,869,999,343.89	25,869,999,343.89

公司可供股東分配利潤額為上述數據中母公司可分配利潤，即人民幣258.70億元。

根據有關法規及公司章程規定，綜合考慮股東利益及公司長遠發展需求，董事會向股東大會提交2021年度利潤分配方案如下：

- 1、 母公司公積金已超過公司股本的50%，本年不計提法定公積金；

公司治理報告暨企業管治報告

2、按照母公司淨利潤的55%計提任意公積金，共計人民幣13,720,196,052.32元；

3、按照母公司淨利潤的45%和2020年度未分配利潤共同作為分紅基金的來源，共計人民幣12,149,803,291.57元。

公司2021年度分紅派息方案：2021年度擬合計派發現金股息人民幣11,276,621,873.75元(含稅)，佔公司2021年合併報表中歸屬於上市公司股東的淨利潤的比例為50.06%，不送紅股，不以公積金轉增股本。如以2021年末公司總股份數11,625,383,375股計算，每10股派送人民幣9.70元(含稅)現金股息。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發、回購、可轉債轉增股本等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。

剩餘未分配利潤人民幣873,181,417.82元留存到下一年。

獨立董事認為，公司2021年度利潤分配及分紅派息方案的制定符合《公司章程》及有關規定，充分考慮各類股東的利益，獨立董事一致同意將有關方案提交股東大會審議。

就本公司所知，概無股東就放棄或同意放棄任何股息訂立任何安排。

公司近三年的分紅派息方案為：

年份	分紅派息方案
2020年度	以分紅派息股權登記日股份為基數，每10股派送人民幣12.5元(含稅)現金股息
2019年度	以分紅派息股權登記日股份為基數，每10股派送人民幣10.166131元(含稅)現金股息
2018年度	以分紅派息股權登記日股份為基數，每10股派送人民幣10.451020元(含稅)現金股息

公司近三年現金分紅情況：

單位：人民幣元

年份	現金 分紅金額 (含稅)	現金 分紅金額 (含稅)	公司合併報表中 歸屬於母公司 股東的淨利潤	佔母公司 淨利潤的比例	佔公司合併 報表中歸屬於 母公司股東的 淨利潤的比例	公司合併 報表的年度 可分配利潤
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
2018年度	11,811,892,641.07	22,986,348,424.81	33,772,651,678.61	51.39%	34.97%	103,218,024,960.16
最近三年累計現金分紅金額佔公司合併最近三年均歸屬於母公司股東淨利潤的比例					100.24%	

5.15 公司股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施的實施情況

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

5.16 內部控制和風險管理

2021年，公司在董事會和內部管理層面持續完善和強化風險識別、監控和防範等職能，董事會授權審計委員會具體負責評估並確認公司為達成戰略目標所願意接受的風險及其性質，檢查和評估公司建立的風險管理系統是否有效運行；總部負責公司層面的風險識別和防控，並逐步在各事業集團／事業單元、一線業務單位建立風險管理職能，進行風險識別及評估工作。

同時，本公司董事會負責按照企業內部控制規範體系的規定，建立、健全和有效實施內部控制，並評價其有效性。董事會下設審計委員會，具體負責風險管理，審查企業內部控制，監督內部控制的有效實施和內部控制自我評價情況，指導及協調內部審計及其他相關事宜等。

公司治理報告暨企業管治報告

公司每年開展內部控制自我評價，2021年度的評價時間區間為2021年1月1日至2021年12月31日，納入評價範圍的事項包括內部環境、風險評估、控制活動、信息與溝通、內部監督，同時通過風險檢查、內部審計、監事巡視等方式對公司內部控制的設計及運行的效率、效果進行獨立評價。

董事會認為公司已經建立的內部控制體繫在完整性、合規性、有效性等方面不存在重大缺陷，2021年公司保持了有效的財務報告內部控制，也未發現非財務報告內部控制存在重大缺陷。畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)出具了標準無保留意見的內部控制審計報告，認為公司於2021年12月31日按照《企業內部控制基本規範》和相關規定在所有重大方面保持了有效的財務報告內部控制。

本公司制定了《萬科企業股份有限公司信息披露管理辦法》，通過分級審批程序，控制及保證各類信息以適當的方式及時、準確、完整地向外外部信息使用者傳遞。

董事會認為並無重大不明朗事件或情況會嚴重影響公司持續經營的能力，經過認真評估，公司目前面臨的主要風險和有關應對措施如下：

(1) 環境風險

公司所處的行業與宏觀經濟和國民生活緊密相關。2021年，國內外風險挑戰依然嚴峻複雜，新冠疫情對人民生活、經濟運行仍然造成不可忽視的影響。同時，國家針對房地產行業出台的多項相關政策，也對行業健康發展提出了更高要求。2021年房地產行業下行趨勢明顯。

萬科成立以來，一直依靠穩健財務與經營策略多次經歷行業波動。為了更好地適應環境變化，公司堅決貫徹落實審慎的財務政策，堅持以現金流為基礎，謹慎投資，聚焦市場需求堅實、前景明朗的業務。堅持為最廣泛的客戶群體，提供客戶願意買單的好產品、好服務。同時通過精益運營提升公司的效率和效益，確保經營穩健和增強自身應對外部環境不確定性的能力。

(2) 項目開發風險

在項目開發過程中，要做到嚴守安全與質量底線、嚴格成本與品質管理安全按時完成項目開發目標面臨挑戰。建築主材供應不及時、施工人員勞動熟練度不足、勞動力不足、勞資糾紛、安全意外事故、自然災害、惡劣氣候等因素，均可能帶來工程進度、項目成本、房屋質量和客戶滿意度等風險。目前房地產行業建築原材料大幅漲價，建安成本增加，項目利潤水平將被進一步縮減。部分供應商因資金問題難以正常履約，出現供貨不及時現象，影響項目工期。新冠疫情依然存在不確定性，常態化疫情防控下，可能導致項目無法正常交付的風險，對公司經營業績和品牌聲譽造成影響。

公司建立了項目開發過程中的質量、進度、安全、材料、成本管理等體系。各事業集團／事業單位和一線業務單位的工程管理人員實時對安全生產、工程質量、工程進度等情況進行監控。公司實行嚴格的供貨商評審和工程變更管控機制，動態跟進供應商經營情況及工程情況，完善施工安全保障措施，並設置明確的考核指標。此外，公司積極提升項目管理的科技化水平，致力於工藝改善，落地智慧工地，持續推進工業化和智能化建造體系，廣泛應用工程管理IT工具，在保障施工安全基礎上提高施工質量和效率。聯合供應商打開供應鏈結構，共建成本管理體系，提升性價比。公司踐行「以客戶為中心」的經營理念，積極開展客戶滿意度調查和回訪，及時響應客戶訴求，搭建和持續完善線上客戶服務平台，通過線上服務，不斷提升改善產品與服務。

(3) 新業務風險

公司圍繞「城鄉建設與生活服務商」的發展戰略，在租賃住宅、商業開發與運營、酒店開發與運營、物流倉儲服務、冰雪度假等領域積極為客戶提供美好生活的多樣化產品與服務，做「美好生活場景師」，與城市同步發展，部分新業務已取得突破，獲得客戶、政府、社會、資本市場的認可，並在行業數一數二。

公司治理報告暨企業管治報告

不同新業務的核心業務邏輯存在差異，所處的商業週期階段也不盡相同。如何完善新業務的業務發展模式，持續提升新業務經營效率效益和客戶滿意度，建立和鞏固競爭優勢，仍是公司面臨的重要任務。公司圍繞自身能力，對於各項新業務在業務價值定位、客戶口碑與美譽度、業務運營及財務回報水平等方面進行積極探索，秉持為人民群眾提供「好產品、好服務」的初心，持續提升各項新業務的核心能力，並通過事業合夥人機制的深化落實、內外部能力與資源協同，促進各項新業務盡快構建出領先的競爭優勢。

(4) 人才風險

面對政策、市場環境不斷發生的劇烈變化，公司在優秀人才吸引上存在較大挑戰，特別是地產行業對年輕員工的吸引力明顯減弱。伴隨開發業務的競爭烈度不斷增強、業務複雜程度不斷增加，公司的組織資源分佈仍較為分散，優勢兵力未能集結，沒有形成一盤棋合力。此外，面對轉型發展的任務，公司在經營性業務賽道中人才儲備不足，業務轉型的緊迫性與組織能力構建過程也形成了較為明顯的矛盾。

2021年，公司繼續深化組織重建與事人匹配工作，通過設立開發經營本部，加強對開發業務的一盤棋統籌與協同，集結優勢組織資源，形成能力高地，以支持開發業務在新階段健康發展。同時，通過集團一盤棋組織聯建模式，推動集團不同業務間的人才良性流動，支持經營性業務的組織能力提升。

(5) 合規風險

公司的業務受到廣泛的法規及政策監管，其中包括所處地區的公司條例、財務及稅務法規、房屋銷售及建築法規，物業管理法規、個人信息與數據法規，以及中國大陸及香港的上市規則等，其要求或變動對公司亦會產生影響。公司在2021年積極遵守有關法律法規及政策的規定，對合法合規要求的認知水平和管理意識不斷提升。

公司設立了專門人員對法規和政策的變化進行研究，並將相關要求及時落實到業務活動和運營管理中。公司還邀請內、外部專家提供培訓和最新政策信息，加深對政策的理解並及時作出業務符合政策要求的調整；結合諮詢外部專家，由富有經驗的員工處理合規事宜；定期開展內部控制檢查和內部審計，確保管理運營遵守各項相關法規、政策及指引。

(6) 信息安全風險

在互聯網、大數據、雲計算時代下，保持信息系統高效良好運行、加強數據保密及個人信息安全合規已經成為日常管理工作的重點之一。近年來，公司業務多元化程度提升，業務流程日趨複雜多樣，數據體量快速擴大，數據敏感性不斷提高，國家合規監管要求日益嚴格，對信息系統的物理安全、網絡安全、移動應用安全提出了更高要求，也對信息系統規劃、開發、運作與持續升級等一系列工作帶來挑戰。

公司持續進行信息化建設工作，涵蓋各業務、各管控流程與各環節，通過集成實現各系統之間的數據安全鏈路，保障數據在採集、存儲、傳輸、處理、使用、刪除過程中的安全性與合規性。同時公司積極推進信息安全與合規工作的規劃、設計及實施，制定及落實信息安全與合規管理制度、安全策略及流程；每年通過信息安全標準認證及國家安全等級保護認證及專項工作開展，確保公司信息安全與合規管理體系持續有效運作；規範公司內部及對外的經營管理信息傳遞活動；通過集中信息安全技術管控機制及合規檢測機制，加強對客戶個人信息的安全保護，通過攻防演練、紅藍對抗機制提升公司業務系統防攻擊能力，防範外部惡意入侵，降低信息安全風險，保障公司信息系統和信息資產的安全。

公司治理報告暨企業管治報告

(7) 舞弊風險

大道當然，合夥奮鬥是萬科核心價值觀。公司倡導健康陽光的企業文化，持續建設陽光照亮的體制，要求全體員工遵守誠實守信的原則，並設置有效的職責分離，形成各司其職、各負其責、相互制約的工作機制。

公司對舞弊行為秉持「零容忍」態度，設立「萬科舞弊舉報網」，宣傳公司反舞弊政策，提供內外暢通的渠道接收舞弊行為的舉報。總部及各事業集團已設置監察審計職能，配備專職人員，履行內部反舞弊職能，開展綜合審計、專項審計與調查，發揮監督作用；通過定期和不定期的員工潛在利益衝突申報、廉情調查、廉正承諾簽署等行動以及與所有合作夥伴簽訂《陽光合作協議》等舉措，持續完善萬科廉正體系建設，營造健康廉潔的經營環境，護航業務健康發展。

報告期內，公司審計委員會已對本公司的風險管理及內部監控系統及程序是否有效做出檢討。根據審計委員會的檢討結果，本報告期內的風險管理和內部監控系統及程序有效且足夠。

5.17 審計

(1) 審計師聘任及酬金

見「第六節 重要事項」之「聘任會計師事務所情況」。

(2) 董事及審計師確認

公司所有董事均確認就編製截至2021年12月31日止年度賬目的責任。公司審計師畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)確認於截至2021年12月31日止年度財務報表的審計報告中的財務報表審計責任。

5.18 上市公司治理專項行動自查問題整改情況

根據中國證監會《關於開展上市公司治理專項行動的公告》的要求，公司組織相關部門對公司治理問題進行自查並完成專項自查清單的填寫。通過自查，公司治理整體符合要求，不存在需整改的重大問題。

6.1 承諾事項履行情況

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

深鐵集團成為本集團第一大股東後，公開表示始終支持萬科的混合所有制結構，支持萬科城市配套服務商戰略和事業合夥人機制，支持萬科管理團隊按照既定戰略目標，實施運營和管理，支持深化「軌道+物業」發展模式。深鐵集團於2017年3月18日披露詳式權益變動報告書做出以下承諾，截止本報告期末，深鐵集團始終遵守其承諾。

1、關於保持公司獨立性的承諾

為保持上市公司獨立性，深鐵集團做出如下承諾：

（一）、上市公司的人員獨立

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

二、上市公司的財務獨立

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

三、上市公司的機構獨立

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

四、上市公司的業務獨立

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

五、 上市公司的資產獨立

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

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

2、 關於避免同業競爭的承諾

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

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

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

3、關於規範關聯交易的承諾

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

- 「1、本公司及本公司控制的企業將嚴格按照法律、法規及其他規範性文件的規定行使股東的權利，履行股東的義務，保持上市公司在資產、財務、人員、業務和機構等方面的獨立性。
- 2、本公司及本公司控制的企業不利用股東的地位促使上市公司股東大會或董事會通過關聯交易做出侵犯中小股東合法權益的決議。
- 3、本公司及本公司控制的企業不以借款、代償債務、代墊款項或者其他任何方式佔用上市公司的資金。
- 4、如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協議，保證交易價格的透明、公允、合理，在上市公司股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行迴避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。
- 5、本公司及本公司控制的企業將嚴格按照相關法律法規的規定以及上市公司的公司章程履行關聯交易決策程序以及相應的信息披露義務。

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

上述承諾一經簽署立即生效，至本公司不再為上市公司的關聯方時失效。」

- (2) 公司資產或項目存在盈利預測，且報告期仍處在盈利預測期間，公司就資產或項目達到原盈利預測及其原因做出說明

☐適用 ☒不適用

6.2 控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金情況

☐適用 ☒不適用

公司報告期不存在控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金。

6.3 違規對外擔保情況

☐適用 ☒不適用

6.4 董事會、監事會、獨立董事對會計師事務所本報告期「非標準審計報告」的說明

☐適用 ☒不適用

6.5 與上年度財務報告相比，會計政策、會計估計和核算方法發生變化的情況說明

☒適用 ☐不適用

本報告期內，本集團會計政策變更情況載於財務報表附註1(c)。本報告期內，本集團未發生重大會計估計變更。

6.6 報告期內發生重大會計差錯更正需追溯重述的情況說明

☐適用 ☒不適用

公司報告期無重大會計差錯更正需追溯重述的情況。

6.7 與上年度財務報告相比，合併報表範圍發生變化的情況說明

☒適用 ☐不適用

本報告期內，本公司新增580家子公司，減少144家子公司。

6.8 聘任會計師事務所情況

2020年股東週年大會決議繼續聘請畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)和畢馬威會計師事務所為公司2021年度會計師事務所。下表為聘請會計師事務所情況：

類型	2021年度		連續服務年限	2020年度	
審計項目	審計單位	審計費用 (人民幣萬元)		審計單位	審計費用 (人民幣萬元)
依據中國企業會計準則編製的集團合併財務報表以及出具內部控制	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)	1,680	21年	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)	1,680
審計報告	周永明		1年	陳泳意	
簽字會計師	李默然		3年	李默然	
依據國際財務報告準則編製的集團合併財務報表	畢馬威會計師事務所		29年	畢馬威會計師事務所	
簽字會計師	姜健成		1年	鐘啓明	

上述審計費用均包含審計過程需支出的差旅費。本公司於過去三年內未更換核數師。

6.9 年度報告披露後面臨暫停上市和終止上市情況

☐適用 ☒不適用

6.10 破產重整相關事項

☐適用 ☒不適用

公司報告期末發生破產重整相關事項。

6.11 重大訴訟、仲裁事項

☐適用 ☒不適用

本報告期公司無重大訴訟、仲裁事項。

6.12 處罰及整改情況

☐適用 ☒不適用

公司報告期不存在重大處罰及整改情況。

6.13 公司及其第一大股東的誠信狀況

報告期內，公司及公司第一大股東深鐵集團不存在未履行法院生效判決、所負數額較大的債務到期未清償等情況。

6.14 重大關連交易

☐適用 ☒不適用

本集團報告期內未訂立任何根據聯交所上市規則須於本年報披露的其他關連或持續關連交易、財務報表附註35所披露的其他重大關聯方交易並不構成聯交所上市規則下須予披露的關連交易。

6.15 重大合同及其履行情況

(1) 托管、承包、租賃事項情況

1、 托管情況

本集團報告期不存在重大托管情況。

2、 承包情況

本集團報告期不存在重大承包情況。

3、 租賃情況

本集團報告期不存在重大租賃情況。

(2) 重大擔保

1、擔保情況

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象(萬科所佔權益比例)	擔保方	報告期末擔保餘額	擔保類型	擔保開始日	擔保到期日
1	Sinobird Holding Limited(100%)	萬科地產(香港)有限公司(100%)	15,680.00	連帶責任擔保	2018/3/28	預計 2022/12/31
2	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	萬科地產(香港)有限公司(100%)	16,320.00	連帶責任擔保	2018/3/29	預計 2022/12/31
3	Chericourt Company Limited(75%)	萬科海外投資控股有限公司(75%)	36,145.62	連帶責任擔保	2020/6/17	2022/6/19
4	財榮有限公司(Wealth Hour Limited)(95%)	萬科置業(香港)有限公司(100%) JUBILANT CASTLE LIMITED(95%)	115,101.16	連帶責任擔保	2021/8/24	2022/8/24
5	麗鑽有限公司(Diamond Huge Limited) (100%)	深圳萬科發展有限公司(100%)	386,617.50	連帶責任擔保	2021/2/9	2022/2/8
6	Rugby Dragons (HK) Limited(40.95%)	深圳萬物商企物業服務有限公司 (40.95%)	490.00	連帶責任擔保	2020/5/12	2023/5/11
7	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司 (100%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	125,000.00	連帶責任擔保	2020/5/6	2022/5/5
8	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	943.00	連帶責任擔保	2016/12/16	2024/12/15
9	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司 (100%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	80,000.00	連帶責任擔保	2020/8/4	2022/5/3

序號	被擔保對象(萬科所佔權益比例)	擔保方	報告期末擔保餘額	擔保類型	擔保開始日	擔保到期日
10	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司 (36%)	雲南萬科企業有限公司	3,046.00	連帶責任擔保	2017/12/29	2022/12/28
11	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司 (36%)	雲南萬科企業有限公司(100%)	34,419.58	連帶責任擔保	2018/1/19	2023/1/19
12	北京恒熾企業管理有限公司(100%)	北京萬科企業有限公司(100%)	323,400.00	連帶責任擔保	2018/10/10	2023/12/31
13	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理股份有限公司(100%)	466.99	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
14	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理股份有限公司(100%)	1,933.15	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
15	成都萬興產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	210,000.00	連帶責任擔保	2019/12/12	2026/12/12
16	成都萬隆產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	130,000.00	連帶責任擔保	2019/12/10	2026/12/10
17	武漢譽天興業置地有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	262,500.00	連帶責任擔保	2019/12/5	2026/12/5
18	佛山市南海區萬軒房地產有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	100,000.00	連帶責任擔保	2019/12/12	2026/12/12
19	廣州市萬溪企業管理有限公司(50%)	廣州萬科企業有限公司	1,353,000.00	一般擔保責任	2020/12/3	2025/12/3
20	深圳市萬科發展有限公司(100%)	深圳市萬科紅樹灣房地產開發有限公司(96.12%)	107,100.00	連帶責任擔保	2020/11/11	主合同履行期限屆滿之日後 兩年止
21	萬科(重慶)企業有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	580,000.00	連帶責任擔保	2021/11/19	2036/11/19

報告期內，本公司控股子公司為其他控股子公司提供50.17億元擔保，本公司自身向控股子公司提供58.00億元擔保，未向聯營公司及合營公司提供擔保。各擔保主體嚴格按照監管要求，履行了相應的審批程序。

截至2021年12月31日，公司擔保餘額為人民幣388.22億元，佔公司2021年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為16.45%。其中，公司及控股子公司為其他控股子公司提供擔保餘額人民幣248.84億元，公司及控股子公司對聯營公司及合營公司提供擔保餘額為人民幣139.38億元。公司及公司控股子公司不存在對外擔保。公司亦無逾期擔保和涉及訴訟的擔保。

2、違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。

(3) 其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

6.16 公司子公司重大事項

☐適用 ☒不適用

6.17 購買、出售或贖回本公司之上市證券

報告期內本公司或本公司附屬公司無其他購入、出售或贖回本公司或本公司附屬公司的上市證券的情況。

6.18 優先購買權

本集團《公司章程》並無有關本集團有責任按比例向現有股東提呈發售新股份的優先購買權規定。

7.1 股份變動情況

(1) 公司股份變動情況表(截至2021年12月31日)

單位：股

股份類別	2020年12月31日		增減變動(+,-)		2021年12月31日	
	數量	比例	發行新股	其他	數量	比例
一、 有限售條件股份						
1. 國家及國有法人持股	-	-	-	-	-	-
2. 境內法人持股	-	-	-	-	-	-
3. 境內自然人持股	6,643,268	0.06%	-	0	6,643,268	0.06%
4. 外資持股	-	-	-	-	-	-
有限售條件股份合計	6,643,268	0.06%	-	0	6,643,268	0.06%
二、 無限售條件股份						
1. 人民幣普通股	9,717,553,265	83.64%	-	0	9,717,553,265	83.59%
2. 境外上市外資股	1,893,535,668	16.30%	-	+7,651,174	1,901,186,842	16.35%
無限售條件股份合計	11,611,088,933	99.94%	-	+7,651,174	11,618,740,107	99.94%
三、 股份總數	11,617,732,201	100.00%	-	+7,651,174	11,625,383,375	100.00%

註：1、2021年8月，公司H股股東「以股代息」選擇權實施完畢，公司新增H股股份7,651,174股，詳見本章節之「證券發行與上市情況」。

股本變動及股東情況

(2) 報告期內限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	上年末 限售股數	本年解除 限售股數	本年增加 限售股數	本年末 限售股數	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	擔任公司董事、監事	按照《深圳證券交易所上市
解凍	1,118,059	0	0	1,118,059		公司自律監管指引第10號
關東武	45,525	0	0	45,525		—股份變動管理》規定執行
合計	6,643,268	0	0	6,643,268		

7.2 證券發行與上市情況

(1) 報告期內證券發行情況

✓適用 □不適用

1、H股「以股代息」

公司2020年股東週年大會、2021年第一次A股類別股東大會及2021年第一次H股類別股東大會審議通過了《關於2020年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案》，公司據此在2020年度利潤分配中賦予H股股東「以股代息」的選擇權。部分H股股東選擇了「以股代息」，公司由此新增H股股份7,651,174股，並已於2021年8月25日在聯交所上市交易。本次新增股份後，公司已發行股份總數由11,617,732,201股增加至11,625,383,375股，其中已發行H股總數由1,893,535,668股增加至1,901,186,842股，已發行A股總數保持不變，仍為9,724,196,533股。

2、發行債券

2021年，公司面向合格投資者公開發行四期公司債券，共計人民幣75.66億元。

序號	發行完成日	債券簡稱	債券規模		期限
			(人民幣億元)	票面利率	
1	2021年1月22日	21萬科01	19	3.38%	3+2年
2		21萬科02	11	3.98%	5+2年
3		21萬科03	10	3.40%	3+2年
4	2021年5月20日	21萬科04	5.66	3.70%	5+2年
5		21萬科05	23	3.19%	3+2年
6	2021年7月26日	21萬科06	7	3.49%	5+2年

(2) 公司股份總數及股東結構的變動、公司資產和負債結構的變動情況說明

股本變動見本章節「H股以股代息」。

(3) 截至報告期末公司無內部職工股。

股本變動及股東情況

7.3 股東情況介紹(截至2021年12月31日)

(1) 股東情況表

單位：股

2021年末股東總數		542,000戶(其中A股541,943戶，H股57戶)		2022年2月28日股東總數		518,053戶(其中A股517,996戶，H股57戶)	
前10名股東持股情況							
股東名稱	股東性質	持股比例	持股總數	報告期內 增減變動情況	持有有限售 條件股份數量	質押或凍結 的股份數量	
深鐵集團	境內國有法人	27.89%	3,242,810,791	0	0	0	
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.35%	1,901,059,172	+7,606,798	0	0	
盈嘉眾合夥企業	境內一般法人	3.77%	438,703,992	0	0	438,703,992	
香港中央結算有限公司	境外法人	2.93%	340,662,342	-194,753,361	0	0	
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.60%	185,478,200	-4,087,800	0	0	
招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	基金、理財產品等	1.26%	146,255,820	0	0	0	
中國證券金融股份有限公司	境內國有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0	
盈安合夥企業	境內一般法人	1.05%	122,230,826	+ 57,230,800	0	92,230,826	
新華人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-018L-FH002深	基金、理財產品等	0.70%	81,623,145	0	0	0	
興業銀行股份有限公司－興全趨勢投資混合型證券投資基金	基金、理財產品等	0.68%	78,988,122	+29,633,253	0	0	
戰略投資者或一般法人因配售新股成為前10名股東的情況		無					

股本變動及股東情況

前10名無限售條件股東持股情況		
股東名稱	持有無限售 條件股份數量	股份種類
深鐵集團	3,242,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,059,172	H股
盈嘉眾合夥企業	438,703,992	A股
香港中央結算有限公司	340,662,342	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	A股
招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	146,255,820	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
盈安合夥企業	122,230,826	A股
新華人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-018L-FH002深	81,623,145	A股
興業銀行股份有限公司－興全趨勢投資混合型證券投資基金	78,988,122	A股
上述股東關聯關係或一致行動的說明	「盈嘉眾合夥企業」和「盈安合夥企業」為一致行動人。除上述之外，公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。	
參與融資融券業務股東情況說明	深鐵集團擬繼續開展轉融通證券出借業務，以所持有的不超過97,241,965股公司A股股份（不超過公司A股股份的1%），約佔公司總股本的0.836%，實施轉融通證券出借業務，出借股份的所有權不會發生轉移。詳見公司於2021年12月8日披露的《關於股東開展轉融通證券出借業務相關進展的公告》。	
參與約定購回交易的股東	無	

股本變動及股東情況

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

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

註3：上表中2021年末和2022年2月28日A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

截至2021年12月31日，公司總股數為11,625,383,375股，其中A股9,724,196,533股，H股1,901,186,842股。

(2) 報告期末前10名有限售條件股東持股數量及限售條件

單位：股

序號	有限售條件 股東名稱	持有的有限售 條件股份數量	可上市 交易時間	新增可 上市交易 股份數量	限售條件
1	郁亮	5,479,684	—	—	按照深交所相關規定，所持股份被限售。
2	解凍	1,118,059			
3	闕東武	45,525			
	合計	6,643,268			

(3) 控股股東和實際控制人情況

公司不存在控股股東及實際控制人，報告期內該情況無變化。

(4) 公司第一大股東累計質押股份數量佔其所持公司股份數量比例達到80%

☐適用 ☒不適用

(5) 持股10%以上股東情況

截至2021年12月31日，深鐵集團持有公司A股股份3,242,810,791股，佔公司股份總數的27.89%，為公司的第一大股東。具體如下：



股本變動及股東情況

深鐵集團基本情況如下：

註冊時間：1998年7月31日
註冊資本：人民幣4,594,316萬元
法定代表人：辛傑
註冊地址：深圳市福田區福中一路1016號地鐵大廈
經營範圍：軌道交通等政府投資決策項目的規劃、設計、建設、融資、運營、資源開發與經營、配置土地及物業開發與經營；

(一) 投資興辦各類實業項目(專營、專賣、專控項目另行申請)；

(二) 國內商業、物資供銷業(專營、專賣、專控項目另行申請)；

(三) 設計、製作、發佈、代理國內外廣告業務；

(四) 物業管理；

(五) 軌道交通相關業務諮詢及教育培訓。

(6) 控股股東、實際控制人、重組方及其他承諾主體股份限制減持情況

☐適用 ☒不適用

7.4 股份回購在報告期的具體實施情況

☐適用 ☒不適用

7.5 《證券及期貨條例》規定的主要股東及其他人士持股情況

就本公司董事所知，截止2021年12月31日，按照《證券及期貨條例》（香港法例第571章）相關規定，除本公司董事、監事或最高行政人員以外，公司主要股東擁有公司權益或淡倉情況如下：

股東名稱	身份 (權益類別)	股份數量(股)	權益性質	股份類別	佔公司已發行	佔公司已發行	佔公司已發行
					A股股本總額的 百分比	H股股本總額的 百分比	股本總額的 百分比
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.35%	—	27.89%
深圳盈安財務顧問有限公司	所控制的法團的權益	561,739,618	好倉	A股	5.78%	—	4.83%
		24,245,900	好倉	H股	—	1.28%	0.21%
Citigroup Inc.	所控制的法團的權益	9,128,061	好倉	H股	—	0.48%	0.08%
		9,266,211	淡倉	H股	—	0.49%	0.08%
BlackRock, Inc.	核准借出代理人	274,922,145	好倉	H股	—	14.46%	2.36%
	所控制的法團的權益	94,840,432	好倉	H股	—	4.99%	0.82%
		1,931,226	淡倉	H股	—	0.10%	0.02%

除以上信息外，公司未知其他人士（不含公司董事、監事及最高行政人員）須根據證券及期貨條例（第571章）第XV部第2及第3分部向本公司披露於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例（第571章）第336條須予備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的情況。

7.6 按照《聯交所上市規則》關於公眾持股量的說明

截止本公告披露日，公司在聯交所主板上市的H股共1,901,186,842股，全部為公眾持股，佔公司總股本的16.35%。公司H股在聯交所主板上市時已取得嚴格遵守《聯交所上市規則》第8.08(1)(b)條下的H股佔公司總股本比例的豁免，截止本公告披露日公司公眾持股量符合要求。

2021年，公司監事會按照《公司法》、《公司章程》等有關規定和要求，堅守公司的文化和價值觀，認真履行監事會職責，切實維護了公司、股東和員工的利益。現將2021年度監事會的主要工作匯報如下：

8.1 會議召開情況

2021年，公司監事會共召開5次會議，審議通過28項議案，有關會議及決議情況如下：

(1) 第十屆監事會第四次會議

第十屆監事會第四次會議於2021年3月30日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2020年度報告及摘要
2	2020年度經審計的財務報告
3	2020年監事會報告
4	2021年度公司工作重點
5	關於計提和核銷2020年度減值準備的議案
6	2020年度利潤分配預案
7	關於2020年度利潤分配擬在H股實行「以股代息」的議案
8	2020年度內部控制自我評價報告
9	關於續聘2021年度會計師事務所的議案
10	關於確認2020年度經濟利潤獎金的議案
11	關於公司年度獎金方案的補充議案
12	2020年度可持續發展報告
13	關於提請股東大會再次授權公司及控股子公司對外提供財務資助的議案
14	關於提請股東大會授權公司對控股子公司提供擔保的議案

(2) 第十屆監事會第五次會議

第十屆監事會第五次會議於2021年4月22日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2021年第一季度報告及財務報表
2	關於授權總裁決策供應鏈合作業務相關事項的議案
3	關於購買董事、監事、高級管理人員責任險的議案

(3) 第十屆監事會第六次會議

第十屆監事會第六次會議於2021年8月27日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2021年半年度報告、摘要、財務報告和業績公告
2	2021年半年度不派息、不進行公積金轉增股本的議案

(4) 第十屆監事會第七次會議

第十屆監事會第七次會議於2021年10月28日召開，會議審議並通過了以下議案：

序號	議案
1	2021年第三季度報告及財務報表
2	關於提請股東大會授權發行直接債務融資工具的議案

(5) 第十屆監事會第八次會議

第十屆監事會第八次會議於2021年11月5日以通訊表決方式審議通過了以下議案：

序號	議案
1	關於萬物雲境外上市符合《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》的議案
2	關於萬物雲首次公開發行並境外上市方案的議案
3	關於萬物雲上市後公司維持獨立上市地位承諾的議案
4	關於萬物雲上市後公司持續盈利能力的說明與前景的議案
5	關於公司持有的萬物雲股份申請「全流通」的議案
6	關於提請股東大會授權董事會及董事會授權人士全權辦理與萬物雲境外上市有關事宜的議案
7	關於分拆萬物雲境外上市僅向公司H股股東提供保證配額的議案

8.2 監事履職情況

報告期內，監事會召開的5次會議均按照《公司章程》規定召開，並由全體有權參與的監事親自出席會議。此外，監事積極列席董事會會議，部分監事出席了公司股東大會，對監督事項無異議。

8.3 巡查和巡視情況

2021年，公司監事會加強對各BG、BU的檢查和巡視，通過現場走訪、約談、座談、培訓、審計、調查等方式，對BG、BU經營管理、風險管理、內部控制、管理層履職、股東及員工權益保護等情況進行檢查和督導，涵蓋財務、投資、營銷、招商、工程成本等多個領域，督促有關人員認真盡職，控制風險，完善內部控制建設，防範職業道德風險。

8.4 對公司有關事項的意見

(1) 公司依法運作情況

2021年，監事會成員繼續通過列席公司經營決策會、董事會等重要會議、審閱專項報告以及現場巡視、訪談等方式對公司運營情況進行監督。監事會認為公司股東大會和董事會的決策程序合法，公司董事會和經營管理團隊切實有效地履行了股東大會的各項決議，符合法律、法規和公司章程的有關規定；未發現董事及高級管理人員在執行公司職務時有違反法律、法規、公司章程或損害公司利益的行為。

監事會審閱了公司內部控制自我評價報告、畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)內部控制審計報告和公司企業管治報告，認為報告如實反映了公司治理、風險管理和內部控制的現狀，同意披露有關報告。

(2) 檢查公司財務的情況

2021年，監事會繼續通過審閱財務報告、巡視等方式檢查公司財務狀況，對公司經營和風險情況進行監控。監事會對定期報告出具了審核意見，認為公司董事會編製和審議定期報告的程序符合法律、行政法規及中國證監會的規定，報告內容真實、準確、完整地反映了上市公司的實際情況，不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

(3) 內控體系建設情況

監事會認為，公司已建立了完整、規範、有效的內部控制體系並正嚴格執行，內部控制制度的建立健全符合相關法律、法規的規定和要求，能夠保障公司實現經營與發展的戰略目標。公司內部控制評價報告全面、客觀、真實地反映了公司治理和內部控制的實際情況，公司內部控制建設不斷健全與完善。

2022年，公司監事會將圍繞公司的整體經營目標和重點工作，按照《公司法》、《證券法》、《公司章程》及上市規則等有關規定恪盡職守，忠實、勤勉地履行監督職責，督促公司規範運作，維護和保障公司、股東和員工等利益相關方的利益。

債券相關情況

9.1 企業債券

☐適用 ☒不適用

9.2 公司債券

☒適用 ☐不適用

(1) 公司債券基本信息

單位：人民幣萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2017年 公司債券(第一期)	17萬科01	112546	2017年7月14日至 2017年7月18日	2017年 7月18日	2022年 7月18日	819.43	1.90%	採用單利按年計息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	深交所
萬科企業股份有限公司2019年 面向合格投資者公開發 行住房租賃專項公司債券 (第二期)	19萬科02	112976	2019年9月25日至 2019年9月26日	2019年 9月26日	2024年 9月26日	250,000	3.55%		
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發 行公司債券(第一期)(品 種一)	20萬科01	149056	2020年3月13日至 2020年3月16日	2020年 3月16日	2025年 3月16日	150,000	3.02%		
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發 行公司債券(第一期)(品 種二)	20萬科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%		
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發 行公司債券(第二期)(品 種一)	20萬科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%		
萬科企業股份有限公司2020年 面向合格投資者公開發 行公司債券(第二期)(品 種二)	20萬科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%		

單位：人民幣萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期)(品種一)	20萬科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%	採用單利按年計息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	深交所
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期)(品種二)	20萬科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%		
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)(品種一)	20萬科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%		
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)(品種二)	20萬科08	149297	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年 11月13日	2027年 11月13日	160,000	4.11%		
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種一)	21萬科01	149357	2021年1月21日至 2021年1月22日	2021年 1月22日	2024年 1月22日	190,000	3.38%		
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)	21萬科02	149358	2021年1月21日至 2021年1月22日	2021年 1月22日	2028年 1月22日	110,000	3.98%		

債券相關情況

單位：人民幣萬元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種一)	21萬科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%	採用單利按年計息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	深交所
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種二)	21萬科04	149478	2021年5月19日至 2021年5月20日	2021年 5月20日	2028年 5月20日	56,600	3.70%		
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種一)	21萬科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%		
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種二)	21萬科06	149568	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年 7月26日	2028年 7月26日	70,000	3.49%		
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)	22萬科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%		
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種二)	22萬科02	149815	2022年3月3日至 2022年3月4日	2022年 3月4日	2027年 3月4日	110,000	3.64%		

投資者適當性安排(如有)	公司債券面向符合《公司債券發行與交易管理辦法》規定且在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司開立合格A股證券賬戶的專業投資者公開發行。
適用的交易機制	集中競價交易和大宗交易方式
是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施	不適用

(2) 逾期未償還債券

☐ 適用 ☒ 不適用

(3) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

☒ 適用 ☐ 不適用

18萬科01起息日為2018年8月9日，債券期限為5年，附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。2021年6月，公司決定對18萬科01回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，18萬科01的回售數量為6,736,198張，回售金額為人民幣673,619,800.00元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為0張。2021年8月9日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的18萬科01債券持有人支付本金及當期利息，18萬科01已於當日從深交所摘牌。

18萬科02起息日為2018年10月29日，債券期限為5年，附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。2021年9月，公司決定對18萬科02回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，18萬科02的回售數量為8,920,366張，回售金額為人民幣892,036,600.00元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為0張。2021年10月29日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的18萬科02債券持有人支付本金及當期利息，18萬科02已於當日從深交所摘牌。

債券相關情況

19萬科01起息日為2019年2月26日，債券期限為5年，附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。2022年1月，公司決定對19萬科01回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，19萬科01的回售數量為19,970,000張，回售金額為人民幣1,997,000,000.00元（不包含利息），本次有效回售後剩餘未回售數量為30,000張。2022年2月28日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的19萬科01債券持有人支付本金及當期利息。鑒於本期債券存續規模較小，經公司與存續債券的債券持有人達成一致，公司已於2022年3月7日提前兌付本期債券並與當日從深交所摘牌。

(4) 中介機構的情況

債券項目名稱	名稱	辦公地址	簽字會計師姓名	聯繫人	聯繫電話
17萬科01、19萬科02、20萬科01、20萬科02、20萬科03、20萬科04、20萬科05、20萬科06、20萬科07、20萬科08、21萬科01、21萬科02、21萬科03、21萬科04、21萬科05、21萬科06、22萬科01、22萬科02	中信證券股份有限公司	廣東省深圳市福田區中心三路8號卓越時代廣場(二期)北座	房炅、陳泳意、李默然	楊芳	021-20262380
17萬科01、19萬科02、20萬科01、20萬科02、20萬科03、20萬科04、20萬科05、20萬科06、20萬科07、20萬科08、21萬科01、21萬科02、21萬科03、21萬科04、21萬科05、21萬科06、22萬科01、22萬科02	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)	北京東長安街1號東方廣場畢馬威大樓8層	房炅、陳泳意、李默然	李默然	0755-25473335
17萬科01、19萬科02、20萬科01、20萬科02、20萬科03、20萬科04、20萬科05、20萬科06、20萬科07、20萬科08、21萬科01、21萬科02	廣東信達律師事務所	深圳市福田區益田路6001號太平金融大廈11、12層	王翠萍	王翠萍	13480145387
17萬科01、19萬科02、20萬科01、20萬科02、20萬科03、20萬科04、20萬科05、20萬科06、20萬科07、20萬科08、21萬科01、21萬科02	中誠信國際信用評級有限責任公司	北京市東城區南竹桿胡同2號1幢60101	石炆	石炆	010-85172818
21萬科03、21萬科04、21萬科05、21萬科06、22萬科01、22萬科02	聯合資信評估股份有限公司	北京市朝陽區建外大街2號PICC大廈12層	劉登	劉登	18566603268

報告期內上述機構是否發生變化

☐是 ☒否

(5) 募集資金使用情況

報告期內，公司按照募集說明書規定的用途使用募集資金，不存在變更募集資金用途的情況。

(6) 報告期內信用評級結果調整情況

☐適用 ☒不適用

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

☒適用 ☐不適用

報告期內，公司發行的公司債券未提供擔保。

公司債券的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流。報告期內，本集團財務結構保持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對公司債券的本息償付提供了有力的保障。

報告期內，公司債券的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

債券相關情況

9.3 非金融企業債務融資工具

✓適用 □不適用

(1) 非金融企業債務融資工具基本信息

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司2021年度第一期中期票據	21萬科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%	採用單利按年計息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	中國銀行間市場交易商協會
萬科企業股份有限公司2021年度第二期中期票據	21萬科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%		
萬科企業股份有限公司2021年度第三期中期票據	21萬科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%		
萬科企業股份有限公司2022年度第一期中期票據	22萬科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%		
萬科企業股份有限公司2022年度第二期中期票據	22萬科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%		
萬科企業股份有限公司2022年度第三期中期票據	22萬科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	3.00%		
投資者適當性安排(如有)			中期票據面向全國銀行間債券市場的機構投資者(國家法律、法規禁止購買者除外)發行						
適用的交易機制			不涉及						
是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施			不適用						

(2) 逾期未償還債券

☐適用 ☒不適用

(3) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

☐適用 ☒不適用

(4) 中介機構的情況

債券項目名稱	名稱	辦公地址	聯繫人	聯繫電話
21萬科MTN001	中國工商銀行股份有限公司	深圳市深南東路5055號 金融中心北座12樓	徐超	15818580898
21萬科MTN001、 21萬科MTN002、21萬科 MTN003、22萬科MTN002	興業銀行股份有限公司	北京市朝陽區朝陽門北大街 20號興業銀行大廈15樓	徐豪	010-89926522
21萬科MTN002、 21萬科MTN003、22萬科 MTN001	中國銀行股份有限公司	北京市西城區復興門內 大街1號	謝智健	010-66592416
22萬科MTN001	招商銀行股份有限公司	深圳市福田區2016號招行 深圳分行大廈22層	羅瑩瑩	0755-88026159
22萬科MTN002	中國民生銀行股份有限公司	深圳市福田區海田路民生 金融大廈	魏映竹	0755-82806447
22萬科MTN003	中國農業銀行股份有限公司	北京市東城區建國門內 大街69號農業銀行	范楷	010-85209781

債券相關情況

債券項目名稱	名稱	辦公地址	聯繫人	聯繫電話
22萬科MTN003	平安銀行股份有限公司	深圳市羅湖區深南東路5047號	樂秀磬	021-50979147
21萬科MTN001、 21萬科MTN002、21 萬科MTN003、22萬 科MTN001、22萬科 MTN002、22萬科MTN003	北京大成律師事務所	北京市朝陽區朝陽門南大街10號兆泰國際中心B座16-21層	成祥波	13161988499
21萬科MTN001	中誠信國際信用評級有限責任公司	北京市東城區南竹桿胡同2號1幢60101	石炆	010-85172818
21萬科MTN002、21 萬科MTN003、22萬 科MTN001、22萬科 MTN002、22萬科MTN003	聯合資信評估股份有限公司	北京市朝陽區建外大街2號PICC大廈12層	劉登	18566603268

報告期內上述機構是否發生變化

☐是 ☒否

(5) 募集資金使用情況

報告期內，公司按照募集說明書規定的用途使用募集資金，不存在變更募集資金用途的情況。

(6) 報告期內信用評級結果調整情況

☐適用 ☒不適用

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

☒適用 ☐不適用

報告期內，公司發行的非金融企業債務融資工具未提供擔保。

非金融企業債務融資工具的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流。報告期內，本集團財務結構保持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對非金融企業債務融資工具的本息償付提供了有力的保障。報告期內，非金融企業債務融資工具的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

9.4 可轉換公司債券

☐適用 ☒不適用

報告期公司不存在可轉換公司債券。

9.5 報告期內合併報表範圍虧損超過上年末淨資產10%

☐適用 ☒不適用

9.6 報告期末除債券外的有息債務逾期情況

☐適用 ☒不適用

9.7 報告期內是否有違反規章制度的情況

☐是 ☒否

獨立核數師報告



致萬科企業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計萬科企業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)列載於第202至310頁的綜合財務報表，此財務報表包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)及與我們對中華人民共和國綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行該等道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

存貨可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註19及附註1(p)的會計政策。

關鍵審計事項

於2021年12月31日，貴集團擬發展物業、在建物業及已完工供出售物業(以下統稱「存貨」)的賬面價值合計金額重大。該等存貨按照成本與可變現淨值之較低者計量。

管理層確定財務報告日期每個物業發展項目的可變現淨值。

在確定存貨可變現淨值過程中，管理層需對每個擬發展物業和在建物業達到完工狀態時將要發生的建造成本作出最新估計，並估算每個存貨項目的預期未來淨售價(參考附近地段物業項目的最近交易價格)和未來銷售費用以及相關銷售税金等，該過程涉及重大的管理層判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就存貨的可變現淨值的評估的審計程序包括以下程序：

- 評價管理層與編製和監督管理預算及預測各存貨項目的建造和其他成本相關的關鍵內部控制的設計、實施和運行有效性；
- 在抽樣的基礎上對存貨項目進行實地考察，並詢問管理層各物業發展項目的進度和各項目最新預測所反映的總開發成本預算；
- 評價管理層所採用的估值方法，並將估值中採用的關鍵估計和假設，包括與平均淨售價有關的關鍵估計和假設，與市場可獲取數據和貴集團的銷售預算計劃進行比較；



獨立核數師報告

存貨可變現淨值(續)	
請參閱綜合財務報表附註19及附註1(p)的會計政策。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
我們把貴集團存貨的可變現淨值的評估列為關鍵審計事項，因為存貨對貴集團資產的重要性，且估計各物業發展項目達到完工狀態時將要發生的建造成本和未來淨售價存在固有風險，特別是考慮到當前的經濟環境在中國內地各個城市推出的各種針對物業市場的措施。	- 將完成各物業發展項目的估計建築成本與貴集團的最新預算進行比較，並將截至2021年12月31日產生的成本與截至2020年12月31日作出的預算進行比較，以評估管理層預測及預算程序的準確性； - 進行敏感性分析，以確定關鍵估計和假設單獨或組合出現何種程度的變化會導致存貨發生重大錯報，並考慮關鍵估計和假設出現此類變動的可能性以及潛在的管理層偏向。

中國內地的土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

請參閱綜合財務報表附註6及29及附註1(w)的會計判斷及估計。

關鍵審計事項

中國內地的土地增值稅是貴集團稅項支出的主要組成部分之一。

貴集團銷售開發的物業需要就土地增值額按照超率累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。在每個財務報告期末，管理層需要對土地增值稅的計提金額進行估算，在作出估算的判斷時，主要考慮的要素包括相關稅務法律法規的規定和解釋，預計的銷售物業取得的收入減去預計可扣除的土地成本、物業開發成本、利息費用及開發費用等。貴集團在土地增值稅匯算清繳時，實際應付稅金可能與貴集團預估的金額存在差異。

由於土地增值稅的計提對合併財務報表的重要性，且管理層作出估計時的判斷包括對相關稅務法律法規和實務做法的理解等考慮要素，因此，我們把在中國大陸的土地增值稅的計提列為關鍵審計事項，且管理層作出估計時的判斷包括對相關稅務法律法規和實務做法的理解等考慮要素。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估中國內地的土地增值稅的計提的審計程序包括以下程序：

- 評價管理層與計量預計的土地增值稅相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性；
- 利用本所內部稅務專家的工作，評價 貴集團於2021年12月31日的土地增值稅的計提，包括基於我們的經驗、知識和對各地方稅務機關就相關稅法應用的實務操作的理解，評估貴集團的假設和判斷；
- 評價貴集團對可扣除項目金額的估計，評估管理層的假設和判斷；
- 抽樣重新計算貴集團計提的土地增值稅，並將我們的計算結果與貴集團所記錄的金額進行比較。

獨立核數師報告

物業開發項目（「物業開發項目」）的收入確認	
請參閱綜合財務報表附註3及附註1(y)(i)的會計政策。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
截至2021年12月31日止年度，物業開發項目銷售產生的收入佔貴集團收入的90.0%。 在以下所有條件均已滿足時確認該收入： (i) 與客戶簽署了買賣合同； (ii) 取得了買方的首期款並且已確認餘下房款的付款安排；及 (iii) 客戶接受物業或被視為根據買賣協議獲接納（以較早者為準）。 我們把物業開發項目的收入確認列為關鍵審計事項，因為物業開發項目的收入對貴集團的重要性，以及單個物業開發項目銷售收入確認上的細小錯誤匯總起來可能對貴集團的利潤產生重大影響。	我們就評估物業開發項目的收入確認的審計程序包括以下程序： • 評價與物業開發項目的收入確認相關的關鍵內部控制的設計和運行有效性； • 檢查貴集團的房產標準買賣合同條款，以評價貴集團有關物業開發項目的收入確認政策是否符合相關會計準則的要求； • 就本年確認房產銷售收入的項目，選取樣本，檢查可以證明房產已達到交付條件的支持性檔案，以評價相關房產銷售收入是否已按照集團的收入確認政策確認； • 就資產負債表日前後確認房產銷售收入的項目，選取樣本，檢查可以證明房產物業已獲客戶接納或被視為獲接納的支持性文件，以評價相關房產銷售收入是否在恰當的財政期間確認。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是姜健成。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2022年3月30日

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3(a)	452,797,774	419,111,678
成本		(357,106,481)	(298,531,477)
毛利		95,691,293	120,580,201
其他收益淨額	4	6,724,017	8,842,204
銷售及營銷開支		(12,808,639)	(10,636,900)
管理費用		(14,150,965)	(14,505,204)
其他開支		(2,130,339)	(1,506,848)
經營利潤		73,325,367	102,773,453
租賃負債費用		(1,112,014)	(985,635)
融資成本	5(a)	(6,749,333)	(7,771,945)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	16	4,888,729	9,739,656
稅前利潤		70,352,749	103,755,529
所得稅	6(a)	(32,283,222)	(44,457,413)
年度利潤		38,069,527	59,298,116
以下人士應佔：			
本公司股東		22,524,033	41,515,545
非控股權益		15,545,494	17,782,571
年度利潤		38,069,527	59,298,116
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	10	1.94	3.62

隨附附註為該等財務報表的部分。歸屬年內利潤的應付本公司股東股息詳情載於附註31(d)。

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

附註	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度利潤	38,069,527	59,298,116
年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後) 其後不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其 他全面收益」)的股權投資－於公允價值的淨變動 (不可劃轉)	242,996	(609,893)
分佔聯營公司其他全面收益	305,085	119,802
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	(36,973)	(177,824)
現金流量對沖：		
對沖儲備變動淨額	9 (250,544)	294,509
分佔聯營公司其他全面收益	1,207,611	183,770
年內其他全面收益	1,468,175	(189,636)
年內全面收益總額	39,537,702	59,108,480
以下人士應佔：		
本公司股東	23,927,379	41,777,598
非控股權益	15,610,323	17,330,882
年內全面收益總額	39,537,702	59,108,480

隨附附註為該等財務報表的部分。



綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	32,631,565	31,841,854
投資物業	12	108,521,492	103,459,740
無形資產及商譽	14	8,542,126	918,742
於聯營公司及合營公司的權益	16	144,449,332	141,895,190
其他金融資產	17	2,874,594	2,298,997
其他非流動資產	18	7,832,794	13,840,079
遞延稅項資產	29(b)(ii)	33,517,920	27,535,431
		338,369,823	321,790,033
流動資產			
存貨及其他合約成本	19	1,083,598,314	1,008,434,340
合約資產	20(a)	10,390,002	6,162,550
貿易及其他應收款項	21	356,067,288	331,115,807
其他流動資產	22	22,482	172,789
已抵押及受限制存款		8,643,985	9,568,344
現金及現金等價物	23	140,708,459	185,662,380
持有待售資產	24	892,423	6,334,728
		1,600,322,953	1,547,450,938
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	541,059,314	532,524,608
合約負債	20(b)	636,858,514	630,747,211
銀行貸款及金融機構借款	26	53,842,277	70,299,267
應付債券	27	6,576,207	13,689,877
租賃負債	28	1,925,950	1,584,257
即期稅項	29(a)	71,184,205	68,647,470
		1,311,446,467	1,317,492,690
流動資產淨值		288,876,486	229,958,248
資產總值減流動負債		627,246,309	551,748,281

隨附附註為該等財務報表的部分。

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	26	154,322,279	132,036,783
應付債券	27	53,020,572	43,576,223
租賃負債	28	24,309,642	24,589,946
遞延稅項負債	29(b)(ii)	1,344,534	295,348
撥備		275,163	215,331
其他非流動負債	30	1,201,342	1,190,176
		234,473,532	201,903,807
資產淨值		392,772,777	349,844,474
股本及儲備	31		
股本		11,625,383	11,617,732
儲備		224,327,751	212,893,221
本公司股東應佔權益總額		235,953,134	224,510,953
非控股權益		156,819,643	125,333,521
權益總額		392,772,777	349,844,474

於2022年3月30日獲董事會批准及授權刊發。

祝九勝
董事

王海武
董事

隨附附註為該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

本公司股東應佔以下各項												
		股本	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備 (不可劃轉)	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日的結餘		11,617,732	22,431,887	97,466,324	(1,222,772)	387,285	(705,865)	(3,880,410)	98,416,772	224,510,953	125,333,521	349,844,474
2021年權益變動												
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	22,524,033	22,524,033	15,545,494	38,069,527
其他全面收益	9	-	-	-	1,156,878	(250,544)	497,012	-	-	1,403,346	64,829	1,468,175
全面收益總額		-	-	-	1,156,878	(250,544)	497,012	-	22,524,033	23,927,379	15,610,323	39,537,702
發行股份	31(b)	7,651	123,179	-	-	-	-	-	-	130,830	-	130,830
已批准有關去年的股息	31(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(14,522,165)	(14,522,165)	-	(14,522,165)
轉發至法定儲備	31(c)(i)	-	-	13,720,196	-	-	-	-	(13,720,196)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,757,809	32,757,809
收購子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,807,764	3,807,764
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	(240,360)	-	(240,360)	(1,698,709)	(1,939,069)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	-	2,272,321	-	2,272,321	15,024,676	17,296,997
出售子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,150)	(101,150)
向非控股權益派息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,181,802)	(7,181,802)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,650,775)	(26,650,775)
其他		-	-	-	-	-	-	(125,824)	-	(125,824)	(82,014)	(207,838)
於2021年12月31日的結餘		11,625,383	22,555,066	111,186,520	(65,894)	136,741	(208,853)	(1,974,273)	92,698,444	235,953,134	156,819,643	392,772,777

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司股東應佔以下各項											
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允 價值儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘		11,302,143	15,582,180	70,826,254	(1,700,462)	92,776	(195,719)	(3,200,716)	95,352,036	188,058,492	82,520,624	270,579,116
2020年權益變動												
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	41,515,545	41,515,545	17,782,571	59,298,116
其他全面收益	9	-	-	-	477,690	294,509	(510,146)	-	-	262,053	(451,689)	(189,636)
全面收益總額		-	-	-	477,690	294,509	(510,146)	-	41,515,545	41,777,598	17,330,882	59,108,480
發行股份		315,589	6,849,707	-	-	-	-	-	-	7,165,296	-	7,165,296
已批准有關去年的股息	31(d)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(11,810,739)	(11,810,739)	-	(11,810,739)
轉撥至法定儲備	31(c)(i)	-	-	26,640,070	-	-	-	-	(26,640,070)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,732,576	38,732,576
收購子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,560,237	4,560,237
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	(744,791)	-	(744,791)	(385,691)	(1,130,482)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	-	65,097	-	65,097	4,693,076	4,758,173
出售子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,206,566)	(2,206,566)
向非控股權益派息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,147,361)	(10,147,361)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,764,256)	(9,764,256)
於2020年12月31日的結餘		11,617,732	22,431,887	97,466,324	(1,222,772)	387,285	(705,865)	(3,880,410)	98,416,772	224,510,953	125,333,521	349,844,474

隨附附註為該等財務報表的一部分。



綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金	23(b)	41,072,096	94,886,928
已付所得稅		(36,958,935)	(41,698,905)
經營活動所得現金淨額		4,113,161	53,188,023
投資活動			
收購子公司，扣除所購入現金	36	(15,918,005)	(2,528,505)
投資聯營公司及合營公司		(15,250,059)	(12,937,284)
其他投資		(208,447)	(154,922)
收購物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產		(9,577,908)	(7,208,298)
出售子公司之現金流入淨額	37	3,221,932	4,380,640
出售物業、廠房及設備所得款項		63,571	62,313
出售投資所得款項		856,446	4,636,886
已收利息		4,424,509	4,075,935
贖回理財產品之現金流量淨額		150,524	11,567,138
已收股息		5,956,650	3,903,164
投資活動(所用)／所得現金淨額		(26,280,787)	5,797,067

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動			
已付租金之資本部分	23(c)	(1,310,726)	(1,381,926)
已付租金之利息部分	23(c)	(1,112,014)	(985,635)
配售H股所得款項		—	7,165,296
非控股權益注資		38,793,660	31,693,649
向非控股權益付款		(23,221,622)	(11,885,702)
銀行貸款、金融機構借款及債券所得款項	23(c)	122,213,110	115,076,718
償還銀行貸款、金融機構借款及債券	23(c)	(114,594,233)	(110,431,891)
償還合約方預付款	23(c)	(2,308,000)	(27,038,718)
已付股息及利息		(41,563,942)	(34,716,051)
融資活動所用現金淨額		(23,103,767)	(32,504,260)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(45,271,393)	26,480,830
1月1日現金及現金等價物	23(a)	185,662,380	159,738,651
外匯匯率變動之影響		317,472	(557,101)
12月31日現金及現金等價物	23(a)	140,708,459	185,662,380

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表乃根據所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(有關統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用各項國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例披露規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。本集團所採用重要會計政策於下文披露。

國際會計準則理事會頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可提前採納的國際財務報告準則之修訂本。該等財務報表內所反映當前會計期間首次應用與本集團有關的新訂及經修訂準則引致之會計政策變動載於附註1(c)。

(b) 編製財務報表的基準

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其子公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

除下文會計政策所述以下資產及負債按公允價值列賬外，編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準：

- 其他流動資產(見附註1(h))；
- 股本證券投資(見附註1(h))；及
- 衍生金融工具(見附註1(i))。

持有待售之非流動資產及出售組合乃按賬面價值或公允價值減去銷售成本(以較低者為準)列賬(見附註1(ab))。

管理層根據國際財務報告準則編製財務報表時須作出可影響政策應用以及資產、負債及收支呈報數額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於經驗以及認為在特定情況下屬合理的其他各項因素。估計及相關假設之結果乃就未能從其他來源確定之資產及負債賬面價值作出判斷的依據。實際結果或會有別於該等估計。

1 重要會計政策(續)

(b) 編製財務報表的基準(續)

管理層會持續審閱該等估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響修訂估計之期間，則該修訂於該期間內確認，或倘修訂影響本期間及未來期間，則該修訂於本期間及未來期間內確認。

管理層於採用對財務報表有重大影響的國際財務報告準則時所作的判斷以及估計不明朗因素主要來源於附註2討論。

(c) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈如下於本集團當前會計期間首次生效的國際財務報告準則之修訂本：

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*Covid-19相關租金寬減*
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號，*利率基準改革－第2階段*

該等發展概無對本財務報告中已編製或呈列的本集團當前或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團於當前會計期間尚未應用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

(d) 子公司及非控股權益

子公司指本集團控制之實體。當本集團藉參與某實體業務而承擔風險或有權獲取浮動回報，以及能夠運用其對該實體的權力以影響該等回報金額，即屬控制該實體。評估本集團是否擁有權力時，僅考慮實際權利(由本集團及其他人士持有)。

於子公司的投資自控制權開始之日直至控制權終止之日合併計入綜合財務報表。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現利潤在編製綜合財務報表時悉數撇銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅在並無出現減值證據時以撇銷未變現收益相同的方式撇銷。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(d) 子公司及非控股權益(續)

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司的子公司權益，且本集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使本集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益分佔子公司可識別淨資產的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與本公司股東應佔權益獨立呈列。本集團業績的非控股權益乃於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表列作本公司非控股權益及股東之間本年度損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人提供的貸款及對該等持有人承擔的其他合約責任根據附註1(t)或(u)視乎責任性質於綜合財務狀況表中列作金融負債。

本集團於子公司的權益變更，如不構成失去控制權，該等變更會被視為權益交易，於綜合權益的控股權益及非控股權益將會被調整，以反映其權益轉變，但不會調整商譽及確認收益或損失。

本集團失去對子公司的控制權時，將按出售於該子公司全部權益入賬，所產生的損益於損益中確認。失去控制權之日仍保留的該前子公司權益按公允價值確認，相關金額視為初始確認金融資產的公允價值(見附註1(h))，或(如適用)初始確認於聯營公司或合營公司的投資成本(見附註1(e))。

於本公司財務狀況表中，於子公司投資按成本減減值虧損列賬(見附註1(o))，除非該投資分類為持作出售(見附註1(ab))。

1 重要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團及本公司可對其管理發揮重大影響力(包括參與其財務及經營決策)但並無控制或聯合控制的實體。

合營公司指根據本集團或本公司與其他人士訂立的合約安排而經營的實體，有關合約安排訂明本集團與其他人士分佔對該安排的控制權，或有權擁有該安排的淨資產。

於聯營公司或合營公司的投資按權益法計入綜合財務報表，除非有關投資歸類為持作出售類別則作別論(見附註1(ab))。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就本集團分佔被投資方可識別淨資產於收購日的公允價值超出投資成本的任何部分(如有)作出調整，此後，投資已就本集團分佔被投資方淨資產於收購後的變動及有關投資的任何減值虧損作出調整(見附註1(g)及1(o))。收購日期超過成本的部分、本集團分佔被投資方於收購後的除稅後業績及年內減值虧損於綜合損益表中確認，而本集團分佔被投資方於收購後的除稅後其他全面收益則於綜合損益及其他全面收益表中確認。

倘本集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超過其權益，本集團的權益減至零，並不再確認進一步虧損，惟本集團須承擔法律或推定責任或代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為按權益法計算的投資賬面價值連同實質屬本集團於聯營公司或合營公司投資淨額之一部分的本集團長期權益(於將預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式應用於其他長期權益(如適用)後(見附註1(o)))。

本集團與聯營公司或合營公司之間的交易所產生的未變現損益均按本集團於被投資方所佔的權益比率撇銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損即時在損益表內確認。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營公司(續)

在其他所有情況下，倘本集團不再對聯營公司或合營公司有重大影響力或共同控制權，則本集團的權益按出售於被投資方的全部權益入賬，所產生的損益於損益表內確認。失去重大影響力或共同控制權當日於該原有被投資方的任何保留權益按公允價值確認，相關金額視為初始確認金融資產時的公允價值(見附註1(h))。

(f) 共同經營

本集團將其享有該安排個別相關資產且承擔該安排個別相關負債的合營安排劃為共同經營。

本集團在共同經營中確認與其權益相關的以下要素：

- 資產，包括按其份額共同持有的任何資產；
- 負債，包括按其份額共同承擔的任何負債；
- 出售其按其份額享有的共同經營產出之存貨所得的收入；
- 按其份額享有的共同經營因出售存貨所產生的收入；及
- 費用，包括按其份額承擔的共同經營發生的費用。

本集團按照適用於特定資產、負債、收入和費用的《國際財務報告準則》對其在某項共同經營中享有權益相關的資產、負債、收入和費用進行會計處理。

(g) 商譽

商譽指以下兩者之差額：

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的任何非控股權益及本集團過往所持被收購方股權的公允價值總和；及
- (ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽分配至預期受益於合併協同效益的各現金產生單位(或單位組別)，並每年進行減值測試(見附註1(o))。

1 重要會計政策(續)

(h) 其他債務及股本證券投資

本集團債務及股本證券投資(於子公司、聯營公司及合營公司的投資除外)的政策如下。

本集團在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列報，惟透過按公允價值計入損益計量之投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公允價值之方法的解釋，請參見附註32(e)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資被分類為以下其中一項計量類別：

- － 攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收益乃使用實際利率法計算(見附註1(y)(vi))。
- － 按公允價值計入其他全面收益－可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收益(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- － 按公允價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益(可劃轉)的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益確認。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(h) 其他債務及股本證券投資(續)

股權投資

於股本證券的投資分類為按公允價值計入損益，除非股權投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公允價值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公允價值儲備(不可劃轉)，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備累計的金額(不可劃轉)轉撥至保留盈利，而非透過損益賬劃轉。來自股本證券(不論分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益)投資的股息，均按附註1(y)(v)所載的政策於損益確認為其他收益。

(i) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。於各報告期末重新計量其公允價值。重新計量至公允價值產生的損益即時於損益確認，除非該衍生工具符合現金流量對沖會計法，則其任何所得收益或虧損的確認按其對沖的項目的性質而定(見附註1(j))。

本集團僅會指定外匯衍生工具即期部分的公允價值變動為現金流量對沖關係中的對沖工具。對沖工具公允價值變動有效部分於現金流量對沖儲備中累計為單獨部分權益。遠期要素及外幣基礎價差單獨入賬計為對沖成本；彼等於其他全面收益中確認並於對沖儲備成本中累計為單獨部分權益。

(j) 現金流量對沖

對沖儲備中累計的金額及對沖儲備成本於對沖項目影響損益的同一期間重新分類至損益。

倘對沖不再符合對沖會計處理標準(包括對沖工具出售、屆滿、終止或獲行使)，則對沖會計處理於未來期間終止適用。當現金流量對沖的對沖會計處理終止適用，同期於對沖儲備中累計的金額會保留於權益中直至交易發出及根據上述政策確認。倘預期對沖交易不再發生，已於對沖儲備中累計的金額立即從權益中重新分類至損益。

1 重要會計政策(續)

(k) 投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或作資本增值而根據租賃權益(參閱附註1(n))擁有或持有的土地及樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業的土地及物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。投資物業的租金收益按附註1(y)(iv)所述入賬。

投資物業於估計可使用年期20至70年內以直線法計算折舊，以撇銷其成本減0%至7%的剩餘價值(如有)。可使用年期及剩餘價值(如有)每年審閱。

(l) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量(見附註1(o))：

- 位於租賃土地上持作自用的樓宇(見附註1(n))；
- 租賃供自用的物業；及
- 其他廠房及設備項目。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本及適當比例的生產間接費用及借款成本(見附註1(aa))。

自建資產分類為在建工程，並在其可作擬定用途時轉入物業、廠房及設備。對於在建工程不計提折舊。

物業、廠房及設備項目報廢或出售時產生的損益按出售所得款項淨額與項目的賬面價值的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(l) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目於下述估計可使用年期內使用直線法計算折舊，以撇銷其成本減估計剩餘價值(如有)：

	可使用年期	剩餘價值 %
租賃土地及租賃供自用的物業	未屆滿租期	0%
持作自用樓宇	未屆滿租期 及70年 (以較短者為準)	0%-5%
物業翻修	5至10年	0%
機械與車輛	5至20年	0%-5%
電子及其他設備	3至10年	0%-5%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而每部分單獨折舊。資產的可使用年期及剩餘價值(如有)每年審閱。

(m) 無形資產(商譽除外)

無形資產指由本集團擁有或控制的非實物可識別非貨幣性資產。外購無形資產的成本包括購買價、相關稅項及費用以及直接歸屬於使資產達到擬定用途的其他費用。

無形資產乃按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損(見附註1(o))列賬。至於可使用年期有限的無形資產，其成本減估計剩餘價值及累計減值虧損後按直線法在如下可使用年限內估計攤銷：

特許經營權	項目運營期
待執行項目管理合約	餘下合約期

每年審閱年期及攤銷方法。本集團並無任何無限可使用年期的無形資產。

1 重要會計政策(續)

(m) 無形資產(商譽除外)(續)

本集團於有權就使用特許基礎設施收費時確認來自服務特許安排的基礎設施經營權。作為在服務特許安排中提供建築服務的代價所獲得的公共設施經營權，於初步確認時參照所提供服務的公允價值按公允價值計量。初步確認後，公共設施經營權按成本計量，包括撥充資本之借款成本(見附註1(aa))減累計攤銷及減值虧損(見附註1(o))。

(n) 租賃資產

於訂立合約時，本集團評估合約是否為或包含租賃。倘合約賦予控制權，可於一段時間內控制已識別資產的使用權以換取代價，則合約為或包含租賃。倘客戶同時有權指示已識別資產的用途及從該用途獲得絕大部分經濟利益，則會將控制權轉移。

(i) 作為承租人

當合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分時，本集團選擇不分拆非租賃組成部分，並就所有租賃將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分計算為單一租賃組成部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債(惟租賃期為12個月或以下及低價值資產租賃的短期租賃除外)。本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團會按租賃基準決定是否將該租賃撥充資本。與未撥充資本的租賃相關的租賃付款於租期內按系統化基準確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債之初始值乃按租期內應付租金之現值確認，並使用相關之遞增貸款利率貼現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率之可變租金並未包括於租賃負債之計量中，因此於其產生之會計期間於損益中支銷。

於租賃資本化時確認之使用權資產初始時按成本計量，當中包括租賃負債之初始值加上於開始日期或之前支付之任何租金，以及所產生之任何初始直接成本。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(o))列賬。惟根據附註1(p)，除與租賃土地權益有關的使用權資產(持作存貨)按成本及可變現淨值的較低者列賬外。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(n) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當未來租金因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據餘值擔保估計應付之金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產之賬面值將作相應調整，或倘使用權資產之賬面值已減至零，則於損益內列賬。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。唯一的例外是因COVID-19大流行而直接產生的任何租金寬免，且符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該等情況，本集團利用國際財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，確認代價變動，猶如其並非租賃修改。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為於報告期後12個月內到期結算的合約付款的現值。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列及將租賃負債另行於財務狀況表中呈列。

(ii) 作為出租人

倘本集團作為出租人，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報至承租人，則租賃分類為融資租賃。否則，租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃所得租金收入根據附註1(y)(iv)確認。

倘本集團為中介出租人，分租賃乃參考主租賃產生的使用權資產，分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃乃短期租賃而本集團應用附註1(y)(iv)所述豁免，則本集團分類分租賃為經營租賃。

1 重要會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及向聯營公司及合營公司提供貸款)；及
- 國際財務報告準則第15號所定義的合約資產(見附註1(q))；

按公允價值計量的金融資產(包括按公允價值計入損益的股本證券、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉)及衍生金融資產)毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信用風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本及努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個有效期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預期年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一直按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信用風險自初步確認以來大幅上升，則在此情況下，虧損撥備按相等於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。

信用風險大幅上升

評估金融工具的信用風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性質，信用風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信用風險特徵(如逾期狀況及信用風險評級)進行分組。

1 重要會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產產生的信貸虧損(續)

信用風險大幅上升(續)

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信用風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面價值作出相應調整。

計算利息收益的基準

利息收益根據附註1(y)(vi)確認並按金融資產的總賬面價值計算，除非該金融資產出現信貸減值，則利息收益按金融資產的攤銷成本(即總賬面價值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否信貸減值。當一項或多項對金融資產之估計未來現金流量造成有害影響之事件發生，即金融資產為信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產、租賃應收款項或合約資產的總賬面價值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收益來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定是否出現下列資產可能減值或(商譽除外)之前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 物業、廠房及設備，包括使用權資產；
- 無形資產；
- 於聯營公司及合營公司的權益；
- 商譽；及
- 計入本公司財務狀況表(資產負債表)的於子公司的投資。

倘存在上述任何跡象，則估算資產之可收回數額。此外，商譽的可收回金額於每年作出估計，而不論是否有減值跡象。

— 計算可收回數額

資產之可收回數額乃其公允價值減出售成本或使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，會以反映目前市場對貨幣時間價值之評估及資產之特定風險的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至現值。倘資產產生的現金流入並非大致獨立於其他資產產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

倘資產或所屬現金產生單位的賬面價值高於其可收回數額，則減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至有關現金產生單位(或單位組別)以減少其所獲分配的任何商譽的賬面價值，繼而按比例減少該單位(或單位組別)中資產之賬面價值，惟資產之賬面價值不會低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

— 撥回減值虧損

減值虧損之撥回以假設資產於往年並無確認減值虧損情況下應釐定之賬面價值為限。減值虧損之撥回於確認撥回的年度計入損益。

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變化，則撥回資產(商譽以外)的減值虧損。商譽的減值虧損不會撥回。

1 重要會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須就財政年度首六個月編製符合國際會計準則第34號中期財務報告規定的中期財務報告。於中期期末，本集團採用在財政年度完結時會採用的相同減值測試、確認及回撥準則(見附註1(o))。

於中期期間已就商譽確認的減值虧損不會在後續期間回撥。即使僅在該中期期間所屬的財政年度完結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會回撥減值虧損。

(p) 存貨及其他合約成本

(i) 物業開發

物業開發活動存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本與可變現淨值釐定方法如下：

— 擬發展物業及在建物業

擬發展物業及在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支及適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本(見附註1(aa))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

— 已完工供出售物業

已完工開發產品的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

本集團已發展完工物業的成本按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(p) 存貨及其他合約成本(續)

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無撥充資本為存貨(見附註1(p)(i))或物業、廠房及設備(見附註1(l))或無形資產(見附註1(m))。

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收入的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約的增量成本於產生時會撥充資本。取得合約的其他成本在產生時支出。

倘履行合約的成本與現有合約或可明確識別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源；並預期可收回，則會撥充資本。與現有合約或可明確識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。履行合約的其他成本(其並無撥充資本為存貨或物業、廠房及設備或無形資產)在產生時支銷。

撥充資本的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產賬面價值超過(i)本集團預期收取以交換有關該資產的產品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等產品或服務，而未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

當與資產有關的收入獲確認時，撥充資本的合約成本攤銷將自損益扣除。收入確認的會計政策載於附註1(y)。

(q) 合約資產及合約負債

在本集團有權無條件獲取合約所載付款條款代價前確認收入(見附註1(y)(iii))時確認合約資產。合約資產按附註1(o)(i)所載政策就預期信貸虧損而獲評估，並在代價權利成為無條件時獲重新分類至應收款項(見附註1(r))。

本集團確認相關收入前，合約負債在客戶支付代價時獲確認(見附註1(y)(iii))。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(見附註1(r))。

1 重要會計政策(續)

(q) 合約資產及合約負債(續)

就與客戶的單一合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多項合約而言，無關聯合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

合約計及重大融資成分時，合約結餘計入按實際利率法累計的利息(見附註1(y)(vi))。

(r) 貿易及其他應收款項

本集團有無條件權利收取代價時確認應收款項。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。如收入在本集團有無條件權利收取代價前已獲確認，則金額呈列為合約資產(見附註1(q))。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註1(o)(i))。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。現金及現金等價物乃根據附註1(o)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(t) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首次按公允價值確認。貿易及其他應付款項之後按攤銷成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

(u) 計息借款

計息借款首次按公允價值減交易成本確認。首次確認後，計息借款按攤銷成本列賬，初始確認金額與贖回價值之任何差額以實際利率法於借款期內在損益確認。

(v) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年終獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務的年度計提。倘付款或結算延遲且影響重大，則有關款項按現值列賬。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(v) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎付款

向僱員所授購股權的公允價值確認為僱員成本，並於權益的資本儲備作出相應調增。公允價值乃於授出日期計及所授出購股權的條款和條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權的估計公允價值總額經考慮購股權的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

歸屬期內，會檢討預計將歸屬的購股權數目，因此對過往年度確認的累計公允價值的任何調整會於回顧年度自損益扣除／計入損益，對應調整股份支付之薪酬的儲備，惟合資格確認為資產的原僱員開支除外。於歸屬日期，會調整確認為開支的金額以反映歸屬的購股權實際數目，同時相應調整以股份支付之薪酬儲備。購股權行使(倘計入確認入已發行股份的股本金額)或屆滿(倘於其他儲備直接解除)前，權益金額於以股份支付之薪酬儲備確認。

(iii) 終止福利

當本集團不再能夠撤回提供有關福利或確認涉及支付終止福利的重組成本(以較早者為準)時，則確認終止福利。

(w) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收益的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額(即資產及負債財務申報所用賬面價值與其稅基之間的差額)。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

1 重要會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

除若干例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣減暫時差額的遞延稅項資產的日後應課稅利潤包括源自撥回現有應課稅暫時差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。評定現有應課稅暫時差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時亦採用相同的標準，即該等暫時差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免的期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自商譽之不可扣稅暫時差額、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的首次確認(如屬業務合併則除外)，以及與於子公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以本集團控制撥回時間而不太可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣減差額，則僅以可在將來撥回之差額為限。

已確認的遞延稅項按預期變現或清償資產及負債賬面價值的方式，以報告期末已生效或實質已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末審閱，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅利潤以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不予抵銷。倘本集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(x) 撥備及或有負債

倘本集團因過往事件而承擔法定或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任且能就有關數額作出可靠估計，則確認撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或有負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘須視乎一項或多項未來事件是否發生方確定是否存在有關責任，則該責任亦會披露為或有負債，惟經濟利益外流之可能性極低除外。

(y) 收入及其他收益

本集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡本集團資產使用權的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅並經扣除任何貿易折扣。

倘合約包含融資成分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收入按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收益則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資成分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約責任附有的利息開支。本集團運用國際財務報告準則第15號第63段之實際合宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資成分之任何影響調整代價。

本集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷售物業

於一般業務過程中銷售已開發供銷售的物業產生的收入於客戶接收物業時或根據合約被視為已獲接收時(以較早者為準)(即客戶能夠直接使用物業且取得物業絕大部分餘下利益時的時間點)確認。確認收入日期前就所出售物業收取的按金及分期付款計入合約負債項下的財務狀況表內(見附註1(q))。

1 重要會計政策(續)

(y) 收入及其他收益(續)

(ii) 提供服務

包括物業管理服務在內的服務所得收入於提供服務時確認。

(iii) 建造合約

當與客戶簽訂的合同與客戶控制下的房地產相關時，本集團將其歸類為建造合同，因此本集團的建造活動創造或增強了客戶控制下的資產。

當建造合約結果可合理計量時，合約收入使用成本比例法，即根據實際成本佔估計總成本的比例逐步確認。

本集團就提早完成而賺取的合約獎勵或因延遲完工而遭受合約罰款的可能性於作出該等估計時考慮，因此，僅在已確認累計收入金額大幅撥回很可能不會發生時方會確認收入。

合約結果不可合理計量時，收入僅在所產生的合約成本將予收回的情況下確認。

(iv) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或有租金在產生的會計期間確認為收益。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額於其產生的會計期間內確認為收入。

(v) 股息

— 非上市投資的股息收益於股東收取款項的權利確立時確認。

— 上市投資的股息收益於有關投資以除息基準報價時確認。

(vi) 利息收益

利息收益採用實際利率法於產生時確認。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(z) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期適用的外匯匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末適用的外匯匯率換算。匯兌損益於損益確認。

非貨幣資產及負債按外幣的過往成本計量，並按交易日適用的外匯匯率換算。交易日為公司初始確認有關非貨幣資產或負債的日期。以外幣計值的非貨幣資產及負債按公允價值列賬，並按公允價值釐定日期適用的外匯匯率換算。

境外業務的業績按與交易日期外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市外匯匯率換算為人民幣。產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備的股本項下單獨累計。於出售境外業務時，與境外業務有關的匯兌差額的累計金額於確認出售時的損益時從權益重新分類至損益。

(aa) 借款成本

收購、建造或生產耗時較長方可做擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產的成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款成本產生和資產投入擬定用途或銷售所必須的撥備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分撥備工作中止或完成時，借款成本便會暫停或停止資本化。

1 重要會計政策(續)

(ab) 持有待售非流動資產

若非流動資產(或處置群組)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為持有待售，且該資產(或處置群組)於目前狀態下可供出售。處置群組是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置的多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接有關的負債。

本集團承諾的出售計劃涉及子公司喪失控制權時，若符合上述分類為持有待售的條件，無論本集團於出售後是否對子公司保留非控制權益，應將該子公司的所有資產及負債分類為持有待售。

緊接將非流動資產分類為持有待售之前，應對其(以及處置群組中的所有個別資產及負債)計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類為持有待售時及至處置期間，非流動資產或處置群組，應按其賬面價值和公允價值減去銷售成本之間的低者入賬。

初始分類為持有待售，且在持有待售期間因後續再計量產生的減值虧損於損益中確認。只要非流動資產分類為持有待售，或為持有待售的處置群組的組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷。

(ac) 關聯方

(1) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 重要會計政策(續)

(ac) 關聯方(續)

(2) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各自的母公司、子公司及同系子公司彼此關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(1)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(1)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體或一個集團的任何成員公司或部分，向本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(ad) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報之各分部項目數額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員以按本集團各類業務及地理分佈分配資源與評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，重要個別經營分部不會合併入賬，除非分部的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境性質類似，則可合併入賬。符合上述大部分合併入賬標準的個別非重大經營分部會合併入賬。

2 會計判斷與估計

(a) 應用集團會計政策時的主要會計判斷

應用本集團會計政策時，管理層作出下列會計判斷：

(i) 劃分子公司、合營公司及聯營公司

本集團透過若干實體與部分第三方合作參與物業開發項目。根據有關合作協議，於該等協議所載若干條件達成後，本集團有權按預定價格收購該等實體的若干比例股本權益。本集團就根據有關協議、組織章程細則及本集團及其他方參與該等實體業務的情況將該等實體劃分為子公司、合營公司或聯營公司作出判斷。本集團將繼續根據附註1(d)及(e)所載的會計政策評估情況及列賬。

(ii) 劃分投資物業與業主自用物業

本集團釐定物業是否符合投資物業資格，並設定判斷標準。投資物業指為獲得租金或資本增值或兩者兼得而持有的物業。因此，本集團考慮物業是否在很大程度上獨立於本集團所持其他資產而產生現金流量。若干物業的一部分為獲得租金或資本增值而持有，另一部分則用於生產或提供貨品或服務或用於管理用途而持有。本集團就各項物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大以致物業不合資格作為投資物業。

(iii) 劃分投資物業與持作出售的物業

本集團開發持作出售的物業及為獲得租金及／或資本增值而持有的物業。管理層作出判斷釐定物業是否指定為投資物業或持作出售的物業。本集團於相關物業的早期開發階段考慮有關物業的持有目的。施工期內，完工後擬作出售的在建物業作為在建物業於流動資產入賬，而擬於完工後為獲取租金及／或資本增值而持有的在建物業作為投資物業入賬。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計判斷與估計(續)

(b) 估計不確定因素來源

附註14及32載有商譽減值及金融工具公允價值之相關假設與風險因素。估計不確定因素的其他主要來源如下：

(i) 待售物業

按附註1(p)所解釋，本集團的待售物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。本集團基於近期經驗及所涉物業的性質根據當前市況估計售價、擬發展物業與在建物業的完工成本以及物業銷售成本。

倘完工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，可能導致須就待售物業計提撥備。釐定該等撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會相應調整該估計變動期間物業的賬面價值及撥備。

此外，鑒於物業市場波動無常以及個別物業的特性，實際成本與收入或會高於或低於報告期末的估計。有關撥備的增減會影響未來年度的損益賬。

(ii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

按附註6(a)所解釋，本集團為銷售所開發的物業須就土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。根據有關法規，土地增值按物業的銷售收入減可扣減開支(包括土地成本、利息費用及相關物業發展開支)計算。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定且實際土地增值可能有別於原先估計，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。估計金額的增減會影響未來年度的損益賬。

(iii) 貿易及其他應收款項減值

本集團估計因預期現金差額而產生的貿易及其他應收款項預期信貸虧損之虧損撥備。本集團基於有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料進行估計。倘上述狀況轉差，則實際撥備會高於估計。

2 會計判斷與估計(續)

(b) 估計不確定因素來源(續)

(iv) 確認遞延稅項資產

有關已結轉稅項虧損及其他可扣稅暫時差額的遞延稅項資產基於預期變現或結算資產賬面價值的方式採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅利潤的估計涉及有關本集團經營環境的多項假設，並須董事作出重要判斷。該等假設及判斷的任何變化均會影響確認的遞延稅項資產的賬面價值，因此影響未來年度的純利。

(v) 收入確認

如政策附註1(y)所解釋，建造合約收入隨時間確認。確認未竣工項目的收入及利潤依靠估計合約的總結果值及迄今已竣工工程。根據本集團最近經驗及本集團所承辦製造及建造活動的性質，本集團已估計其認為工程的進度已達致足夠水平，從而令合約結果值可合理計量的時間點。在達到此時點之前，附註20所披露的相關合約資產並不包括本集團可最終從截至當時止已竣工工程變現的利潤。此外，總成本或收入方面的實際結果值可高於或低於報告期末的估計值，這會影響於未來年度確認之收入及利潤，作為於該日錄得金額之調整。

此外，產生自建造合約的合約資產在收取代價的權利變成無條件時重新分類為應收款項，並於附註21而非附註20中披露。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務為中華人民共和國(「中國」)境內物業開發及銷售。

(i) 各重要收入類別的金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
物業銷售	407,691,658	382,989,851
物業管理與相關服務	19,830,882	15,432,211
建造合約	15,232,300	12,163,895
其他服務	2,534,767	2,856,334
	445,289,607	413,442,291
其他來源之收入		
租金收入	7,508,167	5,669,387
	452,797,774	419,111,678

本集團的客戶較為分散，並無任何單一客戶的交易額超出本集團收入的10%。

(ii) 產生自與報告日期現存客戶所訂合約的收入，預期於日後確認

於2021年12月31日，本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額約為人民幣6,643億元(2020年12月31日：人民幣6,644億元)。該金額指將來預計確認為來自客戶與本集團訂立的開發中物業的預售合約及建造合約的收入。本集團將於未來工程竣工時或待售開發中物業交付客戶時確認預計收入(預計於12至36個月內發生)(2020年：12至36個月內)。

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入(續)

(ii) 產生自與報告日期現存客戶所訂合約的收入，預期於日後確認(續)

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段的實際權宜之計應用於服務合約，因此，上述資料概不包括有關本集團在履行原有預期期限為一年或以下的或根據已完成履約開票的銷售合約之剩餘履約責任，將有權獲取的收入之資料。

上述金額亦不包括本集團將來可能通過滿足本集團與客戶簽訂的建造合約中所載的條件而獲得的任何竣工獎金，除非於報告日期，本集團極有可能滿足獲得該等獎金的條件，則另當別論。

(b) 分部報告

本集團按分部管理業務，分部按業務(產品及服務)及地域劃分。本集團按與向本集團最高行政管理人員內部呈報資料以分配資源及評估表現一致的方式呈列以下八個呈報分部。

- 物業開發(北京區域／東北區域／南方區域／上海區域／華中區域／西北區域／西南區域)：鑒於物業開發分部對本集團至關重要，本集團物業開發業務按地域細分為七個呈報分部，各區域分部負責人直接向高級行政人員報告。七個分部的收入均主要來自物業開發與銷售。各分部所覆蓋具體城市詳載於附註3(b)(i)。
- 物業管理：此分部向本集團自行開發及外來物業開發商所開發之住宅物業、購物中心及辦公室樓宇的置業者與租戶提供物業管理及相關服務。

由於經營業務發展及內部組織架構變動，本集團於2021年將北方區域分為北京區域及東北區域，及中西部區域分為華中區域及西南區域。於2021年，本集團亦將曾屬於上海區域及南方區域的南昌及長沙調整至華中區域(各區域包括的城市於下文披露)。本集團並未重列2020年的分部資料，原因為無法獲得資料及編製資料的成本過高。

於2021年北京區域及東北區域、華中區域及西南區域的合併分部資料與於2020年北方區域及中西部區域的合併分部資料範疇大致相同，及並無就當前期間按舊分部基準披露分部資料。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績及資產

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

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

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

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

分部間銷售乃參考外部人士就相若交易收取之價格定價。

	物業開發							物業管理	總計
	北京區域 人民幣千元	東北區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	西北區域 人民幣千元	西南區域 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年									
來自外部客戶之收入，未扣除銷售稅	58,791,233	33,095,484	114,428,688	102,785,481	38,765,843	29,857,211	45,007,750	19,830,882	442,562,572
分部間收入	99,179	2,132	77,515	71,484	45,597	6,514	105,315	4,208,637	4,616,373
呈報分部收入，未扣除銷售稅	58,890,412	33,097,616	114,506,203	102,856,965	38,811,440	29,863,725	45,113,065	24,039,519	447,178,945
呈報分部利潤	3,049,072	4,621,512	12,751,440	12,982,444	4,698,165	4,839,323	3,507,594	1,975,903	48,425,453
呈報分部資產	305,749,038	109,578,125	436,079,497	507,886,377	153,684,742	104,134,246	195,186,375	27,854,130	1,840,152,530

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績及資產(續)

	物業開發					物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
	北方區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中西部區域 人民幣千元	西北區域 人民幣千元		
2020年							
來自外部客戶之收入， 未扣除銷售稅	67,442,943	112,118,019	110,264,563	75,205,793	27,585,997	15,432,211	408,049,526
分部間收入	76,040	101,299	100,335	214,145	7,049	2,771,609	3,270,477
呈報分部收入， 未扣除銷售稅	67,518,983	112,219,318	110,364,898	75,419,938	27,593,046	18,203,820	411,320,003
呈報分部利潤	8,902,049	19,685,677	21,572,265	13,924,555	6,772,362	1,720,476	72,577,384
呈報分部資產	408,101,937	438,776,263	471,942,786	286,500,924	114,618,638	19,545,861	1,739,486,409

北京區域	東北區域	南方區域	上海區域	華中區域	西北區域	西南區域
北京、天津、 青島、濟南、 煙台、太原、 石家莊、唐山、 秦皇島、 張家口、晉中、 臨沂、淄博、 威海及雄安等地	包頭、大連、 瀋陽、鞍山、 撫順、營口、 盤錦、長春、 吉林及哈爾濱 等地	深圳、廣州、 東莞、佛山、 福州、廈門、 珠海、江門、 中山、清遠、 惠州、南寧、 柳州、三亞、 莆田、泉州、 晉江及漳州等地	上海、杭州、蘇州、 南京、寧波、徐州、 南通、無錫、鎮江、 常熟、揚州、昆山、 紹興、鹽城、常州、 嘉興、海寧、靖江、 瑞安、太倉、高郵、 宿遷、海門、台州、 金華、馬鞍山、湖州、 江陰、溫州、蕪湖及 合肥等地	南昌、長沙、 鄭州、武漢、 宜昌、鄂州及 周口等地	西安、蘭州、 西寧、銀川、 咸陽、渭南及 烏魯木齊等地	重慶、成都、 貴陽、南充、 昆明、玉溪、 西雙版納、 大理、永川、 西昌及眉山等地

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 呈報分部收入、損益及資產對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入		
呈報分部收入，未扣除稅項	447,178,945	411,320,003
撇銷分部間收入	(4,616,373)	(3,270,477)
未分配收入	10,235,202	11,062,152
綜合收入	452,797,774	419,111,678
利潤		
呈報分部利潤	48,425,453	72,577,384
撇銷分部間利潤	(319,423)	(1,454,242)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	4,888,729	9,739,656
股息收益	58,804	48,825
其他收益	2,837,891	4,776,600
其他開支，不包括預付款項之虧損撥備	(1,865,270)	(1,282,386)
未分配開支	(1,803,553)	(4,730,085)
土地增值稅	18,130,118	24,079,777
除稅前綜合利潤	70,352,749	103,755,529
資產		
呈報分部資產	1,840,152,530	1,739,486,409
撇銷分部間應收款項	(685,520,552)	(635,502,979)
未分配資產	784,060,798	765,257,541
綜合資產	1,938,692,776	1,869,240,971

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶的收入，及(ii)本集團物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及商譽、於聯營公司及合營公司權益、其他金融資產及其他非流動資產(「指定非流動資產」)所處地理位置的資料。客戶地理位置乃基於提供服務或出售物業的位置。指定非流動資產的地理位置乃基於資產的實際位置(如屬物業、廠房及設備及投資物業)、所分配業務位置(如屬無形資產、其他金融資產及其他非流動資產)及業務位置(如屬於聯營公司權益及於合營公司權益)。

	來自外部客戶收入	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國內地	449,052,132	412,853,117
香港特別行政區(「香港」)及海外	3,745,642	6,258,561
	452,797,774	419,111,678

	指定非流動資產	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國內地	293,677,578	283,061,356
香港	2,923,278	2,825,744
美利堅合眾國	5,818,744	6,017,542
英國	2,432,303	2,349,960
	304,851,903	294,254,602

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

4 其他淨收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收益	3,819,804	4,680,643
股息收益	58,804	48,825
已沒收客戶按金及賠償	595,317	512,727
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	1,376,876	2,596,624
先前持有子公司權益於失去控制權時的收益	—	434,881
出售其他流動資產的收益淨額	269,867	695,763
出售其他金融資產的收益／(虧損)淨額	20,000	(3,879)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	19,241	48,381
公允價值變動	3,817	5,334
匯兌收益／(虧損)淨額	7,518	(663,865)
其他	552,773	486,770
	6,724,017	8,842,204

5 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)以下各項後達致：

(a) 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
借款成本	13,450,324	15,835,664
減：撥充資本至存貨、投資物業及在建工程的借款成本 (附註)	(6,700,991)	(8,063,719)
	6,749,333	7,771,945

附註：借款成本已按加權平均年利率4.43%(2020年：4.77%)資本化。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

5 稅前利潤(續)

(b) 員工成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	16,032,490	16,168,095
向界定供款計劃供款	1,088,851	348,047
	17,121,341	16,516,142

2021年經濟利潤獎金總額為人民幣85百萬元(2020年：人民幣19.052億元)，並計入員工成本。

本公司及本集團中國內地子公司參與由中國市級及省級政府機關組織的界定供款退休福利計劃(「計劃」)，本公司及中國內地子公司須按照不同地方政府機關要求的支付比例作出供款。地方政府機關負責向參與計劃的退休員工支付退休金。

(c) 其他項目

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷	8,063,320	6,984,906
貿易及其他應收款項以及其他非流動資產之減值虧損	280,488	224,462
於一間聯營公司權益之減值虧損	408,813	—
預付款項減值虧損撥回	(15,420)	—
審計費	16,800	16,800
存貨成本(附註19(a))	324,880,985	272,953,037

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

6 綜合損益表內所得稅

(a) 綜合損益表內稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	19,698,609	24,231,519
土地增值稅撥備	18,139,347	24,089,747
預扣稅	181,594	313,243
	38,019,550	48,634,509
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額(附註29(b)(i))	(5,736,328)	(4,177,096)
	32,283,222	44,457,413

(i) 企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅

企業所得稅撥備基於估計應課稅收益按本集團各公司適用的稅率計算。中國內地主要子公司適用的所得稅率為25%(2020年：25%)，惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

2021年香港利得稅撥備按估計年內應課稅利潤的16.5%(2020年：16.5%)計算。

美國所得稅包括聯邦所得稅(按於美國註冊成立的本公司子公司的估計應課稅利潤的21%計算)及州所得稅(按本公司於美國註冊成立的子公司的估計應課稅利潤0%至10%的稅率計算)。

(ii) 土地增值稅

土地增值稅按30%至60%的累進稅率就本集團已開發待售物業的土地增值額計徵。根據相關法規，土地增值額按銷售物業所得款項減可抵扣開支(包括土地使用權租賃費、借款成本及相關物業開發支出)計算。

6 綜合損益表內所得稅(續)

(a) 綜合損益表內稅項指：(續)

(iii) 預扣稅

境外子公司須就2008年1月1日起中國子公司所賺取利潤獲派的股息繳納10%預扣稅。根據中國與香港稅務條約及相關法規，合資格香港稅務居民如身為中國企業的「實益擁有人」並持有其25%或以上股權，可按5%的減低預扣稅稅率納稅。本集團部分境外子公司享有5%的減低預扣稅稅率。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計利潤的對賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前利潤	70,352,749	103,755,529
減：土地增值稅	(18,130,118)	(24,079,777)
除企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅前利潤	52,222,631	79,675,752
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅	12,997,392	20,270,445
毋須課稅收益	(1,236,883)	(2,446,151)
不可抵扣開支	2,388,043	2,089,663
未確認暫時差額的影響	1,556,187	1,036,960
使用過往未確認的稅項虧損	(1,522,085)	(421,570)
以前年度匯算清繳差異	(29,550)	(151,711)
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅	14,153,104	20,377,636
土地增值稅	18,130,118	24,079,777
所得稅開支	32,283,222	44,457,413

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

7 董事、監事及首席執行官酬金

	2021年			2020年	
	董事／ 監事袍金 人民幣千元	基本薪金、 補貼及 其他利益 人民幣千元	花紅及 退休福利 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
郁亮先生	—	1,449	98	1,547	12,473
王海武先生	—	1,334	3,044	4,378	8,958
總裁、執行董事及首席執行官					
祝九勝先生	—	1,160	4,767	5,927	11,231
非執行董事					
辛杰先生	—	—	—	—	—
胡國斌先生	—	—	—	—	—
黃力平先生 [#]	—	—	—	—	—
雷江松先生 [#]	—	—	—	—	—
李強強先生 [*]	—	—	—	—	—
唐紹杰先生 [*]	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
康典先生	600	—	—	600	600
劉姝威女士	600	—	—	600	600
吳嘉寧先生	600	—	—	600	600
張懿宸先生	600	—	—	600	300
監事					
解凍先生	—	1,259	3,554	4,813	8,745
闕東武女士	—	1,345	2,891	4,236	5,238
栗淼女士	—	—	—	—	—
於2020年終止委任的董事及 監事	—	—	—	—	1,973
2021年	2,400	6,547	14,354	23,301	50,718

此外，首席執行官、若干董事及監事參與本公司經濟利潤獎金計劃。詳情於附註35(a)披露。

* 該等非執行董事於年內終止委任。上文所披露彼等的薪酬為彼等擔任董事或監事期間收取的薪酬。

[#] 黃力平先生及雷江松先生分別於2021年6月30日及2021年11月26日獲委任為非執行董事。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，其中包括一名(2020年：兩名)董事或監事，其酬金披露於附註7。其餘四名(2020年：三名)人士薪酬總額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他酬金	4,921	3,581
酌情花紅	32,722	35,526
退休福利計劃供款	406	144
	38,049	39,251

其中四名(2020年：三名)最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	2021年 人數	2020年 人數
7,000,001港元至7,500,000港元	1	—
8,500,001港元至9,000,000港元	1	—
11,500,001港元至12,000,000港元	—	1
15,000,001港元至15,500,000港元	2	—
17,500,001港元至18,000,000港元	—	2

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

9 其他全面收益

	2021年					
	本公司股東應佔以下各項					
	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	總計	非控股權益	其他全面
	人民幣千元	人民幣千元	(不可劃轉) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	收益總額 人民幣千元
其後不會重新分類至損益的						
項目：						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資(不可劃轉)	—	—	242,996	242,996	—	242,996
分佔聯營公司其他全面收益	—	—	254,016	254,016	51,069	305,085
其後可能重新分類至損益的						
項目：						
換算境外子公司財務報表的匯兌						
差額	151,417	—	—	151,417	(188,390)	(36,973)
現金流量對沖儲備：						
年內已確認對沖工具公允價值						
變動有效部分	—	(237,617)	—	(237,617)	—	(237,617)
現金流量對沖儲備：						
轉撥至損益之金額的重新分類						
調整	—	237,617	—	237,617	—	237,617
對沖儲備成本：						
年內公允價值變動	—	(250,544)	—	(250,544)	—	(250,544)
分佔聯營公司其他全面收益	1,005,461	—	—	1,005,461	202,150	1,207,611
總計	1,156,878	(250,544)	497,012	1,403,346	64,829	1,468,175

9 其他全面收益(續)

	2020年					
	本公司股東應佔以下各項					其他全面
	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	總計	非控股權益	收益總額
	人民幣千元	人民幣千元	(不可劃轉) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>其後不會重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
按公允價值計入其他全面收益的						
股權投資(不可劃轉)	-	-	(609,893)	(609,893)	-	(609,893)
分佔聯營公司其他全面收益	-	-	99,747	99,747	20,055	119,802
<i>其後可能重新分類至損益的</i>						
<i>項目：</i>						
換算境外子公司財務報表的匯兌						
差額	324,682	-	-	324,682	(502,506)	(177,824)
現金流量對沖儲備：						
年內已確認對沖工具公允價值						
變動有效部分	-	(980,007)	-	(980,007)	-	(980,007)
現金流量對沖儲備：						
轉撥至損益之金額的重新分類						
調整	-	960,605	-	960,605	-	960,605
對沖儲備成本：						
年內公允價值變動	-	313,911	-	313,911	-	313,911
對沖儲備成本：						
轉撥至損益之金額的重新分類						
調整	-	-	-	-	-	-
分佔聯營公司其他全面收益	153,008	-	-	153,008	30,762	183,770
總計	477,690	294,509	(510,146)	262,053	(451,689)	(189,636)

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

10 每股基本盈利(「每股基本盈利」)

每股基本盈利乃根據年內本公司權益股東應佔溢利人民幣22,524,033,000元(2020年：人民幣41,515,545,000元)及已發行普通股加權平均數11,620,282,000股(2020年：11,459,938,000股)計算，詳情如下：

普通股加權平均數

	2021年 股份數目 (千股)	2020年 股份數目 (千股)
於1月1日已發行普通股	11,617,732	11,302,143
發行普通股的影響	2,550	157,795
於12月31日的普通股加權平均數	11,620,282	11,459,938

攤薄每股收益的計算方法是，將歸屬於母公司股東的淨利潤除以本年度本公司發行在外普通股的加權平均數加上假設企業所有發行在外的攤薄性潛在普通股均已轉換為普通股的加權平均數。由於無攤薄性潛在普通股，本公司的基本每股收益等於攤薄每股收益。

如附註31(b)所披露，本集團向2020年利潤分配計劃中的H股股東授出「以股代息」選擇權並完成配售7,651,174股海外上市外資股(H股)，就當前會計期間已計入自2021年9月起計算普通股加權平均數中，因為配售完成時間接近2021年8月30日。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

11 物業、廠房及設備

	持作自用樓宇 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	機器及汽車 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於2020年1月1日	15,428,999	11,168,075	5,226,635	743,912	1,218,152	4,179,839	37,965,612
添置	953,418	1,516,325	-	62,976	240,856	2,029,627	4,803,202
轉撥	1,030,254	2,127,696	716,141	6,523	-	(3,059,779)	820,835
出售	(177,340)	(5,422)	-	(22,519)	(92,942)	-	(298,223)
轉撥至投資物業	(304,409)	-	-	-	-	-	(304,409)
合併範圍變化	(50,348)	(40)	37,013	(3,995)	36,524	87,163	106,317
匯兌調整	-	(1,458)	(35,104)	(61)	(8,532)	-	(45,155)
於2020年12月31日	16,880,574	14,805,176	5,944,685	786,836	1,394,058	3,236,850	43,048,179
於2021年1月1日	16,880,574	14,805,176	5,944,685	786,836	1,394,058	3,236,850	43,048,179
添置	394,408	440,211	-	97,139	286,158	3,507,357	4,725,273
轉入	1,546,058	1,757,915	334,243	168,223	-	(3,346,078)	460,361
出售	(402,320)	(35,093)	-	(16,433)	(49,603)	-	(503,449)
轉出	(1,169,686)	-	-	-	-	-	(1,169,686)
合併範圍變化	44,071	(3,204)	141,241	(11,189)	54,477	-	225,396
匯兌調整	-	(503)	(9,715)	(43)	(2,407)	-	(12,668)
於2021年12月31日	17,293,105	16,964,502	6,410,454	1,024,533	1,682,683	3,398,129	46,773,406
累計折舊：							
於2020年1月1日	2,892,537	3,835,434	522,349	319,330	698,036	-	8,267,686
年內支出	902,415	1,906,880	136,538	57,995	150,636	-	3,154,464
因出售撥回	(47,629)	(3,632)	-	(18,236)	(44,569)	-	(114,066)
轉撥至投資物業	(88,796)	-	-	-	-	-	(88,796)
合併範圍變化	(11,249)	(31)	939	(2,323)	3,358	-	(9,306)
匯兌調整	-	(722)	(885)	(42)	(2,008)	-	(3,657)
於2020年12月31日	3,647,278	5,737,929	658,941	356,724	805,453	-	11,206,325
於2021年1月1日	3,647,278	5,737,929	658,941	356,724	805,453	-	11,206,325
年內支出	763,390	2,128,274	135,759	61,482	200,043	-	3,288,948
因出售撥回	(125,828)	(15,837)	-	(11,779)	(39,791)	-	(193,235)
轉出	(180,980)	-	-	-	-	-	(180,980)
合併範圍變化	592	(767)	(6,349)	(1,688)	30,228	-	22,016
匯兌調整	-	(312)	(151)	(31)	(739)	-	(1,233)
於2021年12月31日	4,104,452	7,849,287	788,200	404,708	995,194	-	14,141,841
賬面淨值：							
於2021年12月31日	13,188,653	9,115,215	5,622,254	619,825	687,489	3,398,129	32,631,565
於2020年12月31日	13,233,296	9,067,247	5,285,744	430,112	588,605	3,236,850	31,841,854

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

12 投資物業

(a) 賬面價值對賬

	2021年		2020年	
	完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元
成本：				
於1月1日	83,717,230	30,078,433	70,325,985	31,502,488
新租賃	1,733,147	—	5,208,137	—
建築成本增加	—	3,628,515	—	4,508,610
合併範圍變化	(1,370,345)	(361,996)	(796,598)	4,315,624
轉撥自存貨及其他	6,929,010	—	3,954,992	—
直接購買	612,159	—	103,650	—
匯兌調整	(75,175)	—	(192,236)	—
完成後轉撥	9,728,757	(9,728,757)	10,248,289	(10,248,289)
轉撥至分類為持作出售資產	—	—	(4,327,536)	—
處置	(169,929)	(2,894,011)	—	—
終止租賃	(402,477)	—	(807,453)	—
於12月31日	100,702,377	20,722,184	83,717,230	30,078,433
累計折舊：				
於1月1日	8,709,805	—	5,681,074	—
合併範圍變化	(310,473)	—	(478,665)	—
年內支出	4,505,550	—	3,620,788	—
匯兌調整	(8,407)	—	(20,588)	—
轉撥至分類為持作出售資產	—	—	(11,504)	—
處置	(29,781)	—	—	—
終止租賃	(94,765)	—	(81,300)	—
於12月31日	12,771,929	—	8,709,805	—
減值撥備：				
於1月1日	131,140	1,494,978	131,140	1,494,978
年內撥回	—	(1,494,978)	—	—
於12月31日	131,140	—	131,140	1,494,978
賬面淨值：				
於12月31日	87,799,308	20,722,184	74,876,285	28,583,455

12 投資物業(續)

(a) 賬面價值對賬(續)

在建投資物業減值撥備於本年度撥回是本集團對佛山C22項目計提的減值因該地塊處置而撥回。

本集團投資物業(不包括賺取租金收入的租賃物業)的公允價值為約人民幣103,914,052,000元(2020年12月31日：人民幣96,016,030,000元)。該公允價值乃由本公司董事主要參照由獨立合格專業估值師仲量聯行和戴德梁行使用貼現現金流量(「貼現現金流量」)方法及直接市場比較(「直接市場比較」)得出的估值而釐定。

已竣工物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考附近地區及可比較環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建物業估值乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定，截止估值日已發生的建築成本、預計完工成本、折現率及預計開發商利潤也考慮在內。

於報告期末披露的投資物業及載於附註24的持有待售資產的公允價值分類至國際財務報告準則第13號公允價值計量中所界定的第3層級估值：使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值。

(b) 本集團根據經營租約出租投資物業。租約初步為2至20年。租賃付款包括定額租金及根據租戶業務表現而定的或然租金。

於報告日期，本集團按經營租賃的未貼現租賃付款將於下列未來期間收取：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	4,506,367	4,890,400
1年後但2年內	3,668,067	3,854,394
2年後但3年內	3,596,673	3,627,434
3年後但4年內	3,618,131	3,611,511
4年後但5年內	3,684,547	3,697,888
5年後	4,051,485	3,881,198
	23,125,270	23,562,825

本集團若干投資物業已就銀行貸款作出抵押，詳情見附註26。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

13 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

		2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
按折舊成本列賬的物業、廠房及設備			
— 租賃土地	(i)	5,622,254	5,285,744
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,674,018	1,704,518
		7,296,272	6,990,262
按折舊成本列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	36,379,542	35,895,095
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	22,568,082	23,505,601
		58,947,624	59,400,696
		66,243,896	66,390,958

13 使用權資產(續)

除租賃負債費用外，有關租賃的開支項目於損益中確認的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按相關資產分類的使用權資產的折舊開支：		
物業、廠房及設備	354,123	400,162
投資物業	2,969,686	2,566,126
	3,323,809	2,966,288
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
有關低價值資產租賃及短期租賃之開支	166,145	144,868

年內對使用權資產的添置分別載於附註11及附註12(a)。

租賃現金流出總額及租賃負債的到期分析詳情分別載於附註23(d)及28。

(i) 租賃土地

本集團主要業務為在中國開發及銷售物業。在正常業務過程中，用於物業開發供出售的租賃土地之權益的收購成本呈列為「存貨」(見附註19)。持有可能用於賺取租金收入及/或資本增值的租賃土地之權益呈列為「投資物業」。本集團將不符合存貨或投資物業定義的租賃土地之權益呈列為「物業、廠房及設備」。

(ii) 租賃物業

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

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 無形資產及商譽

	待執業 物業合同 人民幣千元	經營權及其他 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2020年1月1日	603,717	676,549	220,921	1,501,187
匯兌調整	—	—	(14,578)	(14,578)
添置	356,695	—	—	356,695
於2020年12月31日及2021年1月1日	960,412	676,549	206,343	1,843,304
匯兌調整	—	—	(4,034)	(4,034)
收購子公司	4,258,894	53,889	3,620,014	7,932,797
於2021年12月31日	5,219,306	730,438	3,822,323	9,772,067
累計攤銷：				
於2020年1月1日	272,884	442,024	—	714,908
年內支出	142,547	67,107	—	209,654
於2020年12月31日及2021年1月1日	415,431	509,131	—	924,562
年內支出	197,708	71,114	—	268,822
收購子公司	32,445	4,112	—	36,557
於2021年12月31日	645,584	584,357	—	1,229,941
賬面淨值：				
於2021年12月31日	4,573,722	146,081	3,822,323	8,542,126
於2020年12月31日	544,981	167,418	206,343	918,742

14 無形資產及商譽(續)

(a) 商譽

商譽已按如下分配至本集團的現金產生單位。

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
福建伯恩物業集團有限公司(「伯恩物業」)	1,205,097	—
上海陽光智博生活服務集團有限公司(「陽光」)	2,414,917	—
萬科海外投資控股有限公司	202,309	206,343
	3,822,323	206,343

商譽增加產生自年內收購伯恩物業及陽光。伯恩物業及陽光的現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算釐定。該等計算利用稅前現金流量預測，依據管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算。超過五年期間的現金流量使用下文估計永久增長率推算。增長率不會超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。下文除稅前貼現率反映與相關行業有關及現金產生單位及相關區域宏觀環境的特定風險。

估計使用價值時所使用的主要假設如下：

	2021年 12月31日
年度收入增長率	3%-24%
長期增長率	2%
除稅前貼現率	16%-17%



財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 無形資產及商譽(續)

(a) 商譽(續)

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。根據對現金產生單位的可回收金額的估計，管理層認為如上主要假設發生任何合理的、可能的變動情況下，均不會導致現金產生單位的賬面值(包含商譽)超過其可回收金額。

基於上述結果，本集團確定於2021年12月31日並無商譽減值(2020年12月31日：無)。

15 於子公司的投資

以下是主要影響本集團業績、資產或負債的子公司詳情。董事認為，提供其他子公司詳情，將導致詳情過於冗長。中國子公司承擔有限責任。

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 實繳資本詳情 (千元)	所有者權益比例			主要業務
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	
深圳市萬科發展有限公司	深圳	人民幣600,000	100%	95%	5%	物業開發
廣州萬科企業有限公司	廣州	人民幣5,000,000	100%	100%	-	物業開發
上海萬科企業有限公司	上海	人民幣10,000,000	100%	-	100%	物業開發
北京萬科企業有限公司	北京	人民幣2,000,000	100%	95%	5%	物業開發
佛山市萬科置業有限公司	佛山	人民幣60,000	100%	-	100%	物業開發
東莞市萬科房地產有限公司	東莞	人民幣300,000	100%	-	100%	物業開發
珠海市萬科發展有限公司	珠海	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
廈門市萬科企業有限公司	廈門	人民幣1,200,000	100%	100%	-	物業開發
福州市萬科發展有限公司	福州	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
海南萬科企業管理有限公司	海南	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
南京萬科企業有限公司	南京	人民幣150,000	100%	100%	-	物業開發
蘇州萬科企業有限公司	蘇州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
寧波萬科企業有限公司	寧波	人民幣150,000	100%	100%	-	物業開發
合肥萬科企業有限公司	合肥	人民幣200,000	100%	100%	-	物業開發
唐山萬科房地產開發有限公司	唐山	人民幣200,000	100%	-	100%	物業開發
天津萬科房地產有限公司	天津	人民幣390,000	100%	15%	85%	物業開發
瀋陽萬科企業有限公司	瀋陽	人民幣100,000	100%	95%	5%	物業開發
大連萬科置業有限公司	大連	人民幣30,000	100%	100%	-	物業開發
長春萬科房地產開發有限公司	長春	人民幣50,000	100%	95%	5%	物業開發
煙台萬科企業有限公司	煙台	人民幣30,000	100%	100%	-	物業開發
太原萬科企業有限公司	太原	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
青島萬科房地產有限公司	青島	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
萬科(成都)企業有限公司	成都	人民幣500,000	100%	90%	10%	物業開發
武漢市萬科房地產有限公司	武漢	人民幣150,000	100%	95%	5%	物業開發
萬科(重慶)企業有限公司	重慶	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
西安萬科企業有限公司	西安	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
貴陽萬科房地產有限公司	貴陽	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發
雲南萬科企業有限公司	昆明	人民幣20,000	100%	100%	-	物業開發
萬科(新疆)企業有限公司	烏魯木齊	人民幣100,000	100%	95%	5%	物業開發
浙江浙南萬科房地產有限公司	溫州	人民幣1,300,000	100%	100%	-	物業開發
蕪湖萬科房地產有限公司	蕪湖	人民幣60,000	100%	100%	-	物業開發
揚州萬科房地產有限公司	揚州	人民幣10,000	100%	100%	-	物業開發
鄭州萬科企業有限公司	鄭州	人民幣100,000	100%	100%	-	物業開發

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

15 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及 實繳資本詳情 (千元)	所有者權益比例			主要業務
			本集團 有效投資	本公司 持有	子公司 持有	
徐州萬科企業有限公司	徐州	人民幣100,000	100%	100%	—	物業開發
濟南萬科企業有限公司	濟南	人民幣100,000	100%	100%	—	物業開發
廣西萬科企業管理有限公司	南寧	人民幣10,000	100%	100%	—	物業開發
常州萬科房地產有限公司	常州	人民幣20,000	100%	100%	—	物業開發
蘭州萬科企業有限公司	蘭州	人民幣100,000	100%	100%	—	物業開發
石家莊萬科房地產開發有限公司	石家莊	人民幣50,000	100%	—	100%	物業開發
中山萬科企業有限公司	中山	人民幣100,000	100%	100%	—	物業開發
長沙市萬科企業有限公司	長沙	人民幣19,000	100%	100%	—	物業開發
浙江萬科南部房地產有限公司	杭州	人民幣3,650,000	100%	—	100%	物業開發
無錫萬科企業有限公司	無錫	人民幣20,000	100%	100%	—	物業開發
南通萬科企業有限公司	南通	人民幣50,000	100%	—	100%	物業開發
江西萬科益達置業投資有限公司	南昌	人民幣100,000	50%	50%	—	物業開發
嘉興萬科房地產開發有限公司	嘉興	人民幣100,000	100%	—	100%	物業開發
鹽城萬科房地產開發有限公司	鹽城	人民幣20,000	100%	—	100%	物業開發
哈爾濱萬科企業有限公司	哈爾濱	人民幣100,000	100%	100%	—	物業開發
包頭萬科房地產有限公司	包頭	人民幣10,000	100%	100%	—	物業開發
江門萬科企業有限公司	江門	人民幣100,000	100%	100%	—	物業開發
惠州萬科企業有限公司	惠州	人民幣20,000	100%	100%	—	物業開發
濰坊萬科企業有限公司	濰坊	人民幣100,000	100%	—	100%	物業開發
臨沂萬科企業有限公司	臨沂	人民幣100,000	100%	100%	—	物業開發
萬科海外投資控股有限公司	開曼群島/香港	港元7,500	75%	—	75%	物業投資控股
萬科地產(香港)有限公司	香港	港元3,154,200	100%	80%	20%	投資控股
萬科置業(香港)有限公司	香港	美元490,000	100%	—	100%	投資控股
萬科置業地產(香港)有限公司	香港	美元90,000	100%	49%	51%	投資控股
東莞市萬科建築技術研究有限公司	東莞	人民幣20,000	100%	100%	—	其他
Vanke Holdings USA LLC	美國	美元972,501	100%	—	100%	投資控股
吉林松花江國際度假區開發有限公司	吉林	人民幣1,100,000	100%	—	100%	旅遊
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	澤西島	英鎊27,420	100%	—	100%	投資控股
萬科物流發展有限公司	上海	人民幣32,910,720	75%	75%	—	倉儲服務
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	人民幣5,000	100%	—	100%	長期租賃
陽光	上海	人民幣212,000	71.43%	—	62.8893%	物業管理、商業 綜合體管理服務
伯恩物業	福州	人民幣62,100	71.43%	—	62.8893%	物業服務

於2021年及2020年12月31日，概無視為對本集團屬重大的個別非控股權益。

16 於聯營公司及合營公司的權益

(a) 於聯營公司的權益

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
於香港上市	4,423,643	5,729,807
於美國上市	2,597,927	2,694,911
未上市	72,036,693	67,440,577
	79,058,263	75,865,295

於2021年12月31日，於香港上市聯營公司權益的市值為人民幣3,006,981,000元(2020年12月31日：人民幣3,664,255,000元)。

於2021年12月31日，於美國上市的一間聯營公司權益的市值為人民幣5,968,689,000元(2020年12月31日：人民幣18,620,055,000元)。

管理層認為概無本集團聯營公司將個別地對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
個別不重要聯營公司於綜合財務報表中的總賬面價值	79,467,076	75,865,295
於一間聯營公司減值虧損總額	(408,813)	—
年內本集團分佔該等聯營公司損益總額	1,282,946	2,792,787
年內本集團分佔該等聯營公司其他全面收益總額	1,512,696	303,572
分佔權益變動(不包括已收聯營公司全面收益及分派)	(295,594)	—

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

16 於聯營公司及合營公司的權益(續)

(b) 於合營公司的權益

管理層認為概無本集團合營公司將個別地對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
個別不重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面價值	65,391,069	66,029,895
本集團分佔該等合營公司損益總額	3,605,783	6,946,869

17 其他金融資產

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
被指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券 (不可劃轉)		
— 上市股本證券	1,833,455	1,601,237
按公允價值計入損益的金融資產		
— 上市股本證券	4,156	—
— 非上市股本證券	1,036,983	697,760
	1,041,139	697,760

本集團將其於若干公司的投資指定為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，此乃由於該項投資為持作戰略用途。本集團於年內並未就該項投資收到股息(2020年：人民幣16,101,000元)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

18 其他非流動資產

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項	5,287,086	10,980,129
其他	2,545,708	2,859,950
	7,832,794	13,840,079

19 存貨及其他合約成本

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	159,313,570	201,752,768
在建物業	828,395,035	725,075,575
已完工開發產品	86,951,841	74,044,365
其他	1,011,237	1,254,177
合約成本	7,926,631	6,307,455
	1,083,598,314	1,008,434,340

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	321,760,871	270,972,219
存貨撇減	3,120,114	1,980,818
	324,880,985	272,953,037

本集團若干存貨已就銀行貸款作出抵押，詳情見附註26。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

19 存貨及其他合約成本(續)

(b) 合約成本

於2021年12月31日之資本化合約成本與已支付物業代理之增量銷售佣金相關，彼等的銷售活動致使客戶就本集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣合約。合約成本於出售相關物業所得收益獲確認期間於損益表中確認為「銷售及營銷開支」的一部分。於年內損益中確認的資本化成本金額為人民幣4,998,444,000元(2020年：人民幣3,778,977,000元)。

預期於超過一年後被確認為費用的資本化合約成本金額為人民幣1,469,809,000元(2020年12月31日：人民幣1,188,977,000元)。

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
合約資產		
履行建造合約所得	10,390,002	6,162,550
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約應收款項， 計入「貿易及其他應收款項(附註21)」	4,771,279	3,002,086

本集團建造合約包括建設期間要求分階段付款的付款日程(一旦進程達標)。此等付款日程防止積聚重大合約資產。

預期於一年後收回的合約資產金額為人民幣555,711,000元(2020年：人民幣67,318,000元)，該等金額均與保固金有關。

20 合約資產及合約負債(續)

(b) 合約負債

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
合約負債		
物業開發	636,858,514	630,747,211

客戶簽署買賣協議時，本集團會自客戶收取20%至100%的合約價值作為按金，剩餘代價根據付款日程支付。客戶獲得相關房地產控制權之前，該按金確認為合約負債。

合約負債的變動

	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	630,747,211
因於年內確認收入(於年初計入合約負債)導致合約負債減少	(365,172,733)
因收取遠期銷售按金及分期付款(不包括年內確認為收入的款項)導致合約負債增加	365,367,147
合併範圍變化	5,916,889
於12月31日的結餘	636,858,514

預期於超過一年後確認為收益之已收遠期銷售按金及分期付款之金額為人民幣131,842百萬元(2020年12月31日：人民幣155,753百萬元)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

21 貿易及其他應收款項

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	4,771,279	3,002,086
其他應收款項(扣除虧損撥備)	(b)	128,049,457	120,489,698
預付款項(扣除減值撥備)	(c)	85,234,890	78,600,416
應收聯營公司款項	(d)	46,566,499	43,071,461
應收合營公司款項	(d)	91,445,163	85,937,385
衍生金融工具		—	14,761
		356,067,288	331,115,807

除應收款項人民幣3,774百萬元(2020年12月31日：人民幣3,808百萬元)外，所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

(a) 賬齡分析

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

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
一年內	3,767,388	2,294,266
1至2年	424,626	268,005
2至3年	252,915	247,874
超過3年	326,350	191,941
	4,771,279	3,002,086

本集團的信貸政策載於附註32(a)。

- (b) 其他應收款項主要包括收購土地的保證金，以及預付予若干子公司非控股股東的款項。其他應收款項撥備與長期未收回的部分保證金有關，且管理層評估後認為僅有部分應收款項預期可收回。

21 貿易及其他應收款項(續)

- (c) 預付款項包括存貨預付款項人民幣11,027百萬元(2020年12月31日：人民幣9,756百萬元)、預付企業所得稅人民幣16,944百萬元(2020年12月31日：人民幣15,428百萬元)及預付土地增值稅人民幣12,936百萬元(2020年12月31日：人民幣12,976百萬元)，及預付增值稅(「增值稅」)人民幣39,149百萬元(2020年12月31日：人民幣34,474百萬元)。預付款項減值撥備與租賃土地若干預付款項有關，且預期該等預付款項將不可收回。
- (d) 截至2021年12月31日，應收聯營公司及合營公司款項包括按市場利率計息、無抵押且須於要求時償還的款項為人民幣22,265百萬元(2020年12月31日：人民幣13,918百萬元)。應收該等聯營公司及合營公司的利息收益為人民幣1,306百萬元(2020年12月31日：人民幣570百萬元)。其餘應收聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息且須於要求時償還。

22 其他流動資產

於2021年12月31日，其他流動資產主要為到期期間少於一年之理財產品的投資。

23 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	140,708,459	185,662,380

截至報告期末，於本集團聯營公司徽商銀行持有的銀行存款餘額為人民幣195百萬元(2020年：人民幣212百萬元)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

23 現金及現金等價物(續)

(b) 將稅前利潤調整為經營活動所產生的現金

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤		70,352,749	103,755,529
調整項目：			
存貨撇減撥備	19(a)	3,120,114	1,980,818
貿易及其他應收款項以及其他非流動資產之 減值虧損	5(c)	280,488	224,462
於一間聯營公司權益之減值虧損	5(c)	408,813	—
預付款項減值虧損撥回	5(c)	(15,420)	—
折舊與攤銷	5(c)	8,063,320	6,984,906
出售物業、廠房及設備的收益淨額	4	(19,241)	(48,381)
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	4	(1,376,876)	(2,596,624)
出售其他金融資產的(收益)/虧損淨額	4	(20,000)	3,879
先前持有子公司權益於失去控制權時的 收益	4	—	(434,881)
出售其他流動資產的收益淨額	4	(269,867)	(695,763)
公允價值變動	4	(3,817)	(5,334)
租賃負債費用		1,112,014	985,635
融資成本	5(a)	6,749,333	7,771,945
利息收入	4	(3,819,804)	(4,680,643)
投資的股息收入	4	(58,804)	(48,825)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		(4,888,729)	(9,739,656)
匯兌(收益)/虧損淨額	4	(7,518)	663,865
營運資金變動：			
存貨及其他合約成本增加		(38,294,654)	(38,155,059)
貿易及其他應收款項以及合約資產(增加)/ 減少		(11,271,768)	8,565,526
貿易及其他應付款項以及合約負債增加		11,031,763	20,355,529
經營活動所產生的現金		41,072,096	94,886,928

23 現金及現金等價物(續)

(c) 調節融資活動產生的負債

下表詳細說明本集團來自融資活動的負債變化，包括現金及非現金變化。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量所負的負債，並將其作為融資活動的現金流量計入本集團綜合現金流量表。

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 附註26	應付債券 人民幣千元 附註27	應付利息 人民幣千元 附註27	租賃負債 人民幣千元 附註28	訂約方應付 款項／(墊款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	202,022,316	56,504,054	1,271,253	26,174,203	2,000,000	287,971,826
融資現金流量變化：						
銀行貸款、金融機構借款及債券 所得款項	107,235,746	14,977,364	—	—	—	122,213,110
償還銀行貸款、金融機構借款及 債券	(101,659,017)	(12,935,216)	—	—	—	(114,594,233)
向簽約方償還預付款項	—	—	—	—	(2,308,000)	(2,308,000)
已付利息	—	—	(12,525,694)	—	—	(12,525,694)
租金之資本部分	—	—	—	(1,310,726)	—	(1,310,726)
已付租金之利息部分	—	—	—	(1,112,014)	—	(1,112,014)
融資現金流量變化總額	5,576,729	2,042,148	(12,525,694)	(2,422,740)	(2,308,000)	(9,637,557)
匯兌調整	(331,418)	(519,885)	(253,163)	—	—	(1,104,466)
其他變化：						
期內因訂立新租賃而增加的 租賃負債	—	—	—	1,914,836	—	1,914,836
期內因終止租賃而減少的 租賃負債	—	—	—	(542,721)	—	(542,721)
利息開支(附註5(a))	—	—	6,749,333	—	—	6,749,333
租賃負債費用	—	—	—	1,112,014	—	1,112,014
資本化借款成本(附註5(a))	—	—	6,700,991	—	—	6,700,991
合併範圍變化	670,900	—	—	—	—	670,900
其他變化總額	670,900	—	13,450,324	2,484,129	—	16,605,353
於2021年12月31日	207,938,527	58,026,317	1,942,720	26,235,592	(308,000)	293,835,156

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

23 現金及現金等價物(續)

(c) 調節融資活動產生的負債(續)

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 附註26	應付債券 人民幣千元 附註27	應付利息 人民幣千元 附註27	租賃負債 人民幣千元 附註28	其他應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	195,726,218	62,126,006	1,484,881	22,703,010	28,170,204	310,210,319
融資現金流量變化：						
銀行貸款、金融機構借款						
及債券所得款項	106,113,680	8,963,038	-	-	-	115,076,718
償還銀行貸款、金融機構借款						
及債券	(98,455,410)	(11,976,481)	-	-	-	(110,431,891)
向合約方償還預付款項	-	-	-	-	(27,038,718)	(27,038,718)
已付利息	-	-	(15,431,258)	-	-	(15,431,258)
租金的資本部分	-	-	-	(1,381,926)	-	(1,381,926)
已付租金的利息部分	-	-	-	(985,635)	-	(985,635)
融資現金流量變化總額	7,658,270	(3,013,443)	(15,431,258)	(2,367,561)	(27,038,718)	(40,192,710)
匯兌調整	(951,411)	(2,608,509)	(302,772)	-	-	(3,862,692)
其他變化：						
期內因訂立新租賃而增加						
租賃負債	-	-	-	5,731,037	-	5,731,037
期內因終止租賃而減少的						
租賃負債	-	-	-	(877,918)	-	(877,918)
租賃負債費用	-	-	-	985,635	-	985,635
利息開支(附註5(a))	-	-	7,456,683	-	315,262	7,771,945
資本化借款成本(附註5(a))	-	-	8,063,719	-	-	8,063,719
合併範圍變更	(410,761)	-	-	-	553,252	142,491
其他變化總計	(410,761)	-	15,520,402	5,838,754	868,514	21,816,909
於2020年12月31日	202,022,316	56,504,054	1,271,253	26,174,203	2,000,000	287,971,826

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

23 現金及現金等價物(續)

(d) 租賃現金流出總額

除收購列於存貨的土地使用權外，計入租賃現金流量表的金額為：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於經營現金流量中	166,145	144,868
於投資現金流量中	196,197	—
於融資現金流量中	2,422,740	2,367,561
	2,785,082	2,512,429

該等金額與下列有關：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
購買租賃土地作自用	196,197	—
已付租賃租金	2,588,885	2,512,429
	2,785,082	2,512,429

(e) 非現金交易

於2021年，本集團就彼等於過往年度於若干子公司的投資與若干子公司重議及簽署補充協議。根據條款，該等投資為人民幣5,528百萬港元，作為股本投資及已增加非控股權益處理，而於2021年並無產生現金流入或流出。

於2021年8月25日，本公司授予2020年溢利分派計劃中的H股股東「以股代息」購股權及完成配售7,651,174股海外上市外資股(H股)，股本增加人民幣7,651,174元，股份溢價為人民幣123,179,203元，於2021年並無產生現金流入或流出。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

24 持有待售資產

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
投資物業	892,423	6,334,728

分類為持有待售的資產按其賬面價值與公允價值減去成本之間的較低者確認(見附註1(ab))。本集團持有待售資產於2021年12月31日的公允價值約為人民幣1,039,950,000元(2020年12月31日：人民幣7,956,305,000元)，乃由本公司董事經參考附註12(a)所載已進行的估值而釐定。持有待售資產並無錄得減值虧損，且本集團並無與持有待售資產有關的任何其他全面收益。

25 貿易及其他應付款項

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	(a)	330,536,573	296,291,615
其他應付款項及應計費用	(b)	143,839,349	157,960,642
應付聯營公司款項	(c)	23,014,522	23,877,251
應付合營公司款項	(c)	41,391,381	53,146,715
預收款項		1,364,286	912,231
衍生金融工具	(d)	721,411	336,154
或然代價	36	191,792	—
		541,059,314	532,524,608

25 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括人民幣6,676百萬元(2020年12月31日：人民幣5,101百萬元)的款項，預計於一年後結清。

貿易及其他應付款項包括應付賬款及應付票據，根據發票日期，於報告期末賬齡分析如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付 一年後到期	323,860,523 6,676,050	291,191,085 5,100,530
總計	330,536,573	296,291,615

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括若干子公司非控股權益及其他方就各自的物業開發項目的墊款。除人民幣4,617百萬元(2020年：人民幣11,002百萬元)的款項以市場利率計息外，該等結餘為免息、無抵押並於要求時償還。
- (c) 應付聯營公司及合營公司款項人民幣3,807百萬元(2020年12月31日：人民幣3,129百萬元)的款項乃以市場利率計息、無抵押並於要求時償還。本年度利息開支為人民幣109百萬元(2020年12月31日：人民幣121百萬元)。餘下應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息並於要求時償還。
- (d) 本集團就對沖訂立交叉貨幣互換(「交叉貨幣互換」)合約。該等交叉貨幣互換合約以公允價值計量。於2021年12月31日，符合會計對沖條件之交叉貨幣互換合約的收益及虧損，其有效對沖的部分已在其他全面收益確認，並於權益內之對沖儲備分別計算。

於2021年12月31日，未到期之交叉貨幣互換合約之名義金額為人民幣11,929百萬元(2020年12月31日：人民幣13,597百萬元)，及相關衍生金融負債的公允價值為人民幣721百萬元(2020年：衍生金融負債為人民幣336百萬元及衍生金融資產為人民幣15百萬元)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

26 銀行貸款及金融機構借款

此附註提供本集團銀行貸款及金融機構借款的合約條款的相關資料。有關本集團利率風險的詳情，請參閱附註32(c)。

	2021年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	14,014,944	—	14,014,944
無抵押	15,533,304	24,068,000	39,601,304
應付利息	215,891	10,138	226,029
	29,764,139	24,078,138	53,842,277
非即期			
有抵押	2,080,932	—	2,080,932
無抵押	117,567,667	34,673,680	152,241,347
	119,648,599	34,673,680	154,322,279

26 銀行貸款及金融機構借款(續)

	2020年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	7,664,474	—	7,664,474
無抵押	41,667,859	20,653,200	62,321,059
應付利息	194,247	119,487	313,734
	49,526,580	20,772,687	70,299,267
非即期			
有抵押	11,061,080	—	11,061,080
無抵押	75,739,423	45,236,280	120,975,703
	86,800,503	45,236,280	132,036,783

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

26 銀行貸款及金融機構借款(續)

有抵押銀行貸款以如下本集團分佔若干子公司股權及其他資產抵押：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
存貨	4,898,578	6,397,527
投資物業	8,867,026	8,877,297
已抵押存款	3,866,175	3,841,600
物業、廠房及設備	492,938	509,849
	18,124,717	19,626,273

銀行貸款及金融機構借款按年利率1.14%至6.16%計息(2020年：年利率1.33%至6.16%)。

於12月31日，須償還非即期計息銀行貸款及金融機構借款如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	66,846,309	53,419,528
2年後但5年內	76,765,869	75,409,157
5年後	10,710,101	3,208,098
	154,322,279	132,036,783

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

27 應付債券

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
即期			
根據中期票據(「中期票據」)計劃發行的債券	(a)	504,432	1,426,873
人民幣公司債券	(b)	4,501,313	3,511,609
人民幣中期票據計劃	(c)	—	7,989,349
應付利息		1,570,462	762,046
		6,576,207	13,689,877
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	30,510,074	30,121,235
人民幣公司債券	(b)	16,521,269	13,454,988
人民幣中期票據計劃	(c)	5,989,229	—
		53,020,572	43,576,223
		59,596,779	57,266,100

附註：

- (a) 本集團的全資子公司萬科地產香港(「萬科地產香港」)設立一項中期票據計劃(「該計劃」)，其於香港聯交所上市。該等債券為無抵押，且按年利率3.15%至5.35%計息。於2021年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券10,317百萬元可於一年後但兩年內償還，11,950百萬元於兩年後但五年內償還，其中人民幣8,243百萬元可於五年後償還。
- (b) 本公司獲中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)批准向合資格投資者公開發行不超過人民幣370億元的公司債券。該等債券按年利率1.90%至4.11%計息。於2021年12月31日，非即期債券人民幣10,085百萬元可於兩年後但五年內償還，其中人民幣6,436百萬元可於五年後償還。
- (c) 本集團根據中期票據計劃發行票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。該等債券為無抵押，且按年利率3.08%至3.76%計息。於2021年12月31日，根據該計劃發行的非即期債券人民幣5,989百萬元可於兩年後但五年內償還。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

28 租賃負債

下表載列本集團租賃負債於報告期間末的剩餘合約到期日：

	2021年12月31日	
	租賃付款 的現值 人民幣千元	租賃付款 總額 人民幣千元
1年內	1,925,950	2,923,431
1年後但2年內	2,048,164	2,946,560
2年後但3年內	2,095,182	2,918,475
3年後	20,166,296	27,852,812
	24,309,642	33,717,847
於12月31日的結餘	26,235,592	36,641,278
減：未來利息開支總額		(10,405,686)
租賃付款的現值		26,235,592
	2020年12月31日	
	租賃付款 的現值 人民幣千元	租賃付款 總額 人民幣千元
1年內	1,584,257	2,625,258
1年後但2年內	1,705,502	2,672,296
2年後但3年內	1,784,369	2,680,362
3年後	21,100,075	27,866,513
	24,589,946	33,219,171
於12月31日的結餘	26,174,203	35,844,429
減：未來利息開支總額		(9,670,226)
租賃付款的現值		26,174,203

29 綜合財務狀況表內所得稅

(a) 綜合財務狀況表內即期稅項指：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
所得稅	12,799,799	14,113,885
土地增值稅	58,384,406	54,533,585
	71,184,205	68,647,470

土地增值稅撥備已按《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發(2006)187號)計提。本集團認為，清算時間取決於地方稅務局慣例。由於土地增值稅繳納時間不確定，因此土地增值稅撥備入賬列為流動負債。

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分之變動

年內綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	存貨撇減	撥備及 投資物業	應計 建築成本	應計土地 增值稅	未變現利潤	貿易及其他 應收款項之 減值虧損	其他 暫時差額	業務合併 產生的公允 價值調整	預扣稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註6(a)(iii))									
遞延稅產生自：										
於2020年1月1日	9,767,289	448,930	1,652,500	9,197,201	1,520,436	316,631	524,599	(226,739)	(129,436)	23,071,411
計入／(扣自)損益(附註6(a))	1,670,135	(113,077)	141,355	2,531,441	(212,978)	42,148	57,245	30,741	30,086	4,177,096
收購子公司	376,727	-	-	-	-	-	-	-	-	376,727
出售子公司	(251,228)	-	-	(133,923)	-	-	-	-	-	(385,151)
於2020年12月31日及2021年 1月1日	11,562,923	335,853	1,793,855	11,594,719	1,307,458	358,779	581,844	(195,998)	(99,350)	27,240,083
計入／(扣自)損益(附註6(a))	3,092,346	(202,917)	170,286	1,772,464	44,380	(15,304)	869,386	56,260	(50,573)	5,736,328
收購子公司	301,880	-	-	-	-	-	-	(1,054,873)	-	(752,993)
出售子公司	(50,032)	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,032)
於2021年12月31日	14,907,117	132,936	1,964,141	13,367,183	1,351,838	343,475	1,451,230	(1,194,611)	(149,923)	32,173,386

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

29 綜合財務狀況表內所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 調整至綜合財務狀況表

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	33,517,920	27,535,431
遞延稅項負債	(1,344,534)	(295,348)
	32,173,386	27,240,083

(c) 未確認遞延稅項資產：

以下項目並無確認遞延稅項資產：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅項虧損	6,263,474	6,348,280
扣減暫時差額	8,119,603	6,423,024
於12月31日	14,383,077	12,771,304

可扣減暫時差額根據現行稅法不會到期。由於本集團未來不大可能存在可用以抵免該等項目的應課稅利潤，故該等項目並無確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損於以下年度已屆滿／將屆滿：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2021年	—	210,926
2022年	448,103	1,088,493
2023年	883,615	1,009,106
2024年	302,975	1,859,634
2025年	1,595,917	2,180,121
2026年	3,032,864	—
	6,263,474	6,348,280

29 綜合財務狀況表內所得稅(續)

(d) 未確認遞延稅項負債

根據企業所得稅法實施細則，自2008年1月1日起，外資企業的海外投資者須就來自中國子公司利潤的股息按10%稅率繳納預扣所得稅，除非有稅收協定降低該稅率。根據中港兩地避免雙重徵稅協定，在香港成立的投資者若為中國子公司不少於25%股本權益的實益擁有人，其自中國子公司收取的股息可享受5%的較低預扣稅率。本集團就預期於可見將來分派的可分派利潤確認遞延稅項負債。

於2021年12月31日，有關國內子公司未分派利潤之未確認為遞延稅項負債的暫時差額約為人民幣15,145百萬元(2020年12月31日：人民幣17,559百萬元)。並未就分派該等保留利潤時應付的稅項確認人民幣993百萬元(2020年12月31日：人民幣1,217百萬元)的遞延稅項負債，因為本集團控制該等子公司的股息政策，且管理層預期該等利潤不大可能於可見將來分派。

30 其他非流動負債

結餘主要指本集團代表業主委員會所持產生於物業管理分部的金額及就前海企業公館項目分期支付的所得款項現值。



財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 股本、儲備及股息

(a) 權益部分的變動

本集團綜合權益各部分期初及期末結餘之間的對賬載列於綜合權益變動表。本公司權益個別部分於年初及年末的變動載列如下：

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2020年1月1日結餘		11,302,143	15,582,180	70,826,254	371,944	12,912,440	110,994,961
2020年權益變動：							
年內利潤		–	–	–	–	40,984,723	40,984,723
全面收益總額		–	–	–	–	40,984,723	40,984,723
發行股份	31(b)	315,589	6,849,707	–	–	–	7,165,296
已批准有關去年的股息	31(d)	–	–	–	–	(11,810,739)	(11,810,739)
轉撥至法定儲備	31(c)(i)	–	–	26,640,070	–	(26,640,070)	–
於2020年12月31日 及2021年1月1日的結餘		11,617,732	22,431,887	97,466,324	371,944	15,446,354	147,334,241
2021年權益變動：							
年內利潤		–	–	–	–	24,945,811	24,945,811
全面收益總額		–	–	–	–	24,945,811	24,945,811
發行股份	31(b)	7,651	123,179	–	–	–	130,830
已批准有關去年的股息	31(d)	–	–	–	–	(14,522,165)	(14,522,165)
轉撥至法定儲備	31(c)(i)	–	–	13,720,196	–	(13,720,196)	–
於2021年12月31日結餘		11,625,383	22,555,066	111,186,520	371,944	12,149,804	157,888,717

31 股本、儲備及股息(續)

(b) 股本

已發行股本

	2021年		2020年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
A股－註冊、已發行且繳足				
股款，每股人民幣1元：				
於1月1日及12月31日	9,724,197	9,724,197	9,724,197	9,724,197
H股－註冊、已發行且繳足				
股款，每股人民幣1元：				
於1月1日	1,893,535	1,893,535	1,577,946	1,577,946
已發行股份	7,651	7,651	315,589	315,589
於12月31日	1,901,186	1,901,186	1,893,535	1,893,535
於1月1日	11,617,732	11,617,732	11,302,143	11,302,143
於12月31日	11,625,383	11,625,383	11,617,732	11,617,732

A股包括6,643,268股(2020年：6,643,268股)有轉讓限制的股份。

於2021年8月25日，本公司在2020年利潤分配中賦予H股股東「以股代息」選擇權，完成配售7,651,174股境外上市外資股(H股)，使股本增至人民幣7,651,174元及股份溢價為人民幣123,179,203元。

A股及H股持有人有權收取不時宣派的股息及有權在本公司股東大會上就每股股份投一票。就本公司殘餘資產而言，所有A股及H股享有同等地位。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 股本、儲備及股息(續)

(c) 儲備性質及用途

(i) 法定儲備

法定盈餘儲備

根據中國公司法，本集團須將根據中國會計規例釐定的稅後利潤10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至註冊資本50%。轉撥至儲備後方可派付股息予股東。

法定盈餘儲備可用於彌補往年虧損(如有)，亦可通過按當時持股比例向股東發行新股或增加股東既有股份面值轉為股本，惟發行後的結餘不得少於註冊資本的25%。

酌情盈餘儲備

轉撥至酌情盈餘儲備須獲股東批准。該儲備的使用與法定盈餘儲備相若。

截至2021年12月31日止年度，董事提議將本公司當年純利人民幣13,720,196,000元(2020年：人民幣26,640,070,000元)轉撥至該儲備。

(ii) 外匯儲備

外匯儲備包括換算海外業務財務報表所產生的全部外匯差額，按附註1(z)所載會計政策處理。

(iii) 對沖儲備

對沖儲備包括現金流量對沖儲備及對沖儲備成本。現金流量對沖儲備包括用作有待其後於損益確認之現金流量對沖的對沖工具之公允價值累計淨變動之有效部分。對沖儲備成本反映了除與遠期合約的遠期元素和外幣基差相關的指定對沖工具以外之部分的收益或虧損。其初步於其他全面收益中確認，並與對沖儲備的收益或虧損類似。

(iv) 公允價值儲備(不可劃轉)

公允價值儲備(不可劃轉)包括於報告期末持有的根據國際財務報告準則第9號指定為按公允價值計入其他全面收益的權益投資公允價值的累計變動淨額。

(v) 其他儲備

其他儲備主要來自擁有人以擁有人身份進行的交易。

31 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備及股息之可分配性

於2021年12月31日，根據中國公司法規定計算，可供分配至本公司股東之儲備總額為人民幣12,149,804,000元(2020年12月31日：人民幣15,446,354,000元)。

(i) 應付本公司股東本年度股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
擬於本公司應屆股東週年大會派付之股息每股 人民幣0.97元(2020年：每股人民幣1.25元)	11,276,622	14,522,165

擬於本公司應屆股東週年大會派付之股息於報告期末並無確認為負債。如公司在分紅派息股權登記日之前發生增發或回購股份等情形導致分紅派息股權登記日的總股份數發生變化，每股股息將在合計派息總額不變的前提下相應調整。

(ii) 年內批准並支付的上個財政年度應佔的應付本公司股東股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內批准及派付之上個財政年度末期股息每股 人民幣1.25元(2020年：每股人民幣1.0166131元)	14,522,165	11,810,739

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是按照風險級別對產品及服務進行相應定價，確保以合理成本融資，從而保障本集團持續經營以向股東提供回報及為其他利益相關方帶來利益的能力。

本集團定期積極檢討及管理資本架構，以便借款金額較高時借助穩健資金狀況帶來的優勢及保障，維持較高股東回報，同時根據經濟狀況的變化調整資本架構。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

31 股本、儲備及股息(續)

(e) 資本管理(續)

本集團基於淨債務資本率監察資本架構。淨債務資本率按本集團負債淨額除以總權益計算，負債淨額則按銀行貸款及金融機構借款及應付債券總額減現金及現金等價物與已抵押及受限制存款計算。2021年及2020年12月31日的淨債務資本率計算如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款及金融機構借款	207,938,527	202,022,316
應付債券	58,026,317	56,504,054
減：現金及現金等價物	(140,708,459)	(185,662,380)
已抵押及受限制存款	(8,643,985)	(9,568,344)
負債淨額	116,612,400	63,295,646
權益總額	392,772,777	349,844,474
淨債務資本率	29.69%	18.09%

32 財務風險管理與公允價值

本集團日常業務過程中面對信用風險、流動性風險、利率風險及貨幣風險。

本集團面對的該等風險及本集團為管理該等風險而採用的財務風險管理政策及慣例如下。

(a) 信用風險

信用風險指對手方不履行其合約義務導致本集團財務損失的風險。本集團信用風險主要來自現金及現金等價物、已抵押及受限制存款、合約資產、貿易及其他應收款項與其他金融資產，而該等資產的賬面價值為本集團就金融資產所面臨的信用風險上限。管理層已制定信用政策，持續監察該等信用風險敞口。

本集團所持現金及現金等價物與已抵押及受限制存款主要存放於商業銀行等金融機構，該等金融機構信譽良好，財務狀況穩健，故信用風險低。

除附註34及35(d)所載本集團給予的財務擔保外，本集團並無提供任何涉及信用風險的其他擔保。

32 財務風險管理與公允價值(續)

(a) 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產

由於本集團通常於轉讓物業所有權前向買家收取全部款項，故銷售物業的信用風險甚微。由於客戶主要為具有良好信貸記錄的政府相關方，且合約包括建設期間要求分階段付款的付款日程(一旦進程達標)，故建造合約的信用風險甚微。

本集團面臨的信用風險敞口主要受每位客戶的個人特徵而非其經營所在行業或國家的影響，故當本集團對個人客戶存在重大風險敞口時，信用風險亦顯著集中。於報告期末，貿易應收款項為人民幣47.71億元或總資產的0.25%(2020年12月31日：人民幣30.02億元或總資產的0.16%)，合約資產為人民幣103.90億元或總資產的0.54%(2020年：人民幣61.63億元或總資產約0.33%)。因此，本集團相應的信用風險屬不重大。

下表提供了於2021年12月31日本集團貿易應收款項的信用風險敞口及預期信貸虧損的相關資料：

	總賬面價值 人民幣千元	預期虧損率 %	虧損撥備 人民幣千元
1年內	3,836,260	1.80	68,873
1至3年	741,799	8.66	64,257
3年以上	433,508	24.72	107,158
	5,011,567		240,288

年內貿易應收款項的虧損撥備賬之變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1月1日的結餘	115,741	73,044
年內已攤銷金額	(21,443)	(22,974)
年內已確認減值虧損	65,770	58,820
合併範圍變化	80,220	6,851
12月31日的結餘	240,288	115,741

由於合約資產的預期信貸虧損屬不重大，因此於報告期內並無計提合約資產的虧損撥備。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

32 財務風險管理與公允價值(續)

(a) 信用風險(續)

(ii) 其他應收款項及其他非流動資產

本集團就應收聯營公司及合營公司款項評估及密切監察聯營公司及合營公司的財務狀況及盈利能力，以管理彼等的信用風險。

就其他應收第三方款項而言，本集團基於過往償付記錄及過往經驗、現時情況及對未來經濟狀況的預測監控及管理敞口。

於各報告日期，本集團按下列方式計量其他應收賬款的預期信貸虧損：

倘於報告日期，其他應收款項的信用風險自初步確認起無顯著增加，則本集團將按等同於12個月的預期信貸虧損金額計量其他應收款項的虧損撥備。倘其他應收款項的信用風險自初步確認起顯著增加且未出現減值虧損，則本集團將按等同於整個有效期的預期信貸虧損金額計量其他應收款項的虧損撥備。倘自初步確認起出現減值虧損，則本集團將按等同於整個有效期的預期信貸虧損金額計量其他應收款項的虧損撥備。

下表提供了於2021年12月31日本集團其他應收款項的信用風險敞口及預期信貸虧損的相關資料：

	總賬面價值 人民幣千元	12個月預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起信用風險無顯著增加的 其他應收款項而言：	126,070,188	187,154
	總賬面價值 人民幣千元	整個有效期的預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起信用風險顯著增加且未出現減值虧損的 其他應收款項而言：	1,879,584	612,392

32 財務風險管理與公允價值(續)

(a) 信用風險(續)

	總賬面價值 人民幣千元	整個 有效期的預期 信貸虧損撥備 人民幣千元
就自初步確認起出現減值虧損的其他應收款項而言：	2,084,048	1,184,817

預期虧損率基於過往虧損事件。該等預期虧損率經過調整以反映收集歷史數據期間、當前狀況以及本集團對應收款項預期年期狀況的看法之間的差異。

年內其他應收款項的虧損撥備賬之變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1月1日的結餘	1,843,182	1,666,982
年內已攤銷金額	(67,147)	(80,785)
年內已確認減值虧損	250,966	269,401
合併範圍變化	(42,638)	(12,416)
12月31日的結餘	1,984,363	1,843,182

年內，管理層認為，包含在其他非流動資產中的投資工具的信用風險自初始確認後顯著增加。截至2021年12月31日止年度，計提信用減值損失為人民幣52百萬元(2020年：無)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

32 財務風險管理與公允價值(續)

(b) 流動性風險

考慮到動用來自銀行及其他金融機構的貸款融資，本集團的政策是定期監察流動資金需求以及是否符合借款合同規定，確保維持充裕的現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以應付長短期流動資金需求。

下表詳載報告期末本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未折現現金流量(包括按照合約利率計算的利息，若為浮動利率，則根據報告期末的現行利率計算)和本集團的最早償還日計算：

	合約未折現現金流出					
	賬面價值 人民幣千元	合約未折現 現金流出總值 人民幣千元	1年以內或 於要求時 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元
2021年12月31日						
銀行貸款及金融機構借款	208,164,556	231,364,554	61,374,928	73,520,107	81,428,558	15,040,961
應付債券	59,596,779	65,081,844	7,352,811	13,865,993	29,078,588	14,784,452
租賃負債	26,235,592	36,641,278	2,923,431	2,946,560	8,633,366	22,137,921
應付賬款及應計費用	522,602,741	522,699,239	516,023,191	6,676,048	—	—
其他非流動負債	1,201,342	1,208,127	—	1,208,127	—	—
合計	817,801,010	856,995,042	587,674,361	98,216,835	119,140,512	51,963,334

32 財務風險管理與公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

	合約未折現現金流出					
	賬面價值	合約未折現 現金流出總值	1年以內或 於要求時	1年以上 但少於2年	2年以上 但少於5年	超過5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2020年12月31日						
銀行貸款及金融機構借款	202,336,050	222,633,847	79,182,009	58,923,398	80,367,985	4,160,455
應付債券	57,266,100	64,234,743	15,133,327	2,110,941	32,255,685	14,734,790
租賃負債	26,174,203	35,844,429	2,625,258	2,672,296	8,085,410	22,461,465
應付賬款及應計費用	508,535,458	508,656,181	503,555,646	5,100,535	–	–
其他非流動負債	1,190,176	1,300,608	–	1,148,778	151,830	–
合計	795,501,987	832,669,808	600,496,240	69,955,948	120,860,910	41,356,710

(c) 利率風險

利率風險指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團利率風險主要來自銀行貸款及金融機構借款，按浮動利率獲得的銀行貸款及金融機構借款令本集團面臨現金流量利率風險。本集團計息借款的利率及償還期限於綜合財務報表附註26及27披露。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

32 財務風險管理與公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(i) 利率資料

下表詳載於報告期末本集團借款的利率資料。

	2021年12月31日		2020年12月31日	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借款：				
銀行貸款及金融機構借款	2.99%~6.16%	58,522,629	3.22%~6.00%	49,438,304
應付債券	1.90%~5.35%	55,448,168	1.90%~5.35%	53,043,735
		113,970,797		102,482,039
浮動利率借款：				
銀行貸款及金融機構借款	基於倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息／掉期利率／貸款基礎利率之浮動利率	149,641,927	基於倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息／掉期利率／貸款基礎利率之浮動利率	152,897,745
應付債券	基於倫敦銀行同業拆息之浮動利率	4,148,611	基於倫敦銀行同業拆息之浮動利率	4,222,366
		153,790,538		157,120,111
總借款淨額		267,761,335		259,602,150
固定利率借款佔借款總額的百分比		43%		39%

32 財務風險管理與公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 敏感度分析

假定其他變量不變，2021年12月31日，本集團銀行貸款及金融機構借款的利率一般增加50個基點估計會令本集團稅後利潤及總權益減少約人民幣313百萬元(2020年：人民幣308百萬元)。

對於報告期末本集團所持浮動利率非衍生工具引致之現金流量利率風險，本集團稅後利潤及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析基準與2020年所採用者相同。

上述敏感度分析假定利率在報告期末變動且已應用於所有的浮動利率銀行貸款及金融機構借款未計及利息資本化的影響。

(d) 貨幣風險

本公司及其主要子公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。本集團的外幣風險主要來自以美元、港元及英鎊計值的現金及現金等價物、其他金融資產、貿易及其他應收款項及借款。

以外幣計值的現金及現金等價物如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
美元	5,813,480	356,804
港元	341,753	500,650
英鎊	2,993	3,291

以外幣計值的其他金融資產如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
美元	85,720	93,364

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

32 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

以外幣計值的貿易及其他應收款項如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
美元	929,816	600,727
港元	1,681	91,289
英鎊	66	—

以外幣計值的銀行貸款及金融機構借款以及應付債券(不包括由可交付之交叉貨幣互換合約對沖的金額)如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
美元	25,863,947	32,996,516
港元	14,829,355	7,847,872
英鎊	360,906	1,148,339

以外幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
美元	3,889	6,664
港元	28,884	455

32 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 外匯風險對沖

下表提供了報告期末有關交叉貨幣互換合約及遠期合約的資料，交叉貨幣互換合約及遠期合約已被指定為本集團外幣借款及債券固有的外匯風險的現金流量對沖：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
名義金額		
— 交叉貨幣互換合約	11,929,122	13,597,355
適用於對沖會計處理之賬面價值(附註)		
— 交叉貨幣互換合約	721,411	646,693

附註：交叉貨幣互換合約負債為人民幣721,411,000元，計入綜合財務狀況表中「貿易及其他應付款項」項目。

交叉貨幣互換合約將於未來6年內到期。本集團採取延展策略，以致對沖工具到期日與相關美元借款及債券到期日相匹配(見附註32(b))，並具有6.7280至6.9200的美元兌人民幣的固定匯率(2020年：6.7280至6.9200)。

本集團僅尋求對外匯即期匯率進行對沖，並採用1：1的對沖比率。對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係通過匹配其關鍵合約條款確定。該等對沖關係中對沖無效性的主要來源乃對手方及本集團自身信用風險對交叉貨幣互換合約公允價值的影響，該影響並未反映在匯率變動導致的對沖現金流量的公允價值變動中。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

32 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 外匯風險對沖(續)

下表提供了就外匯風險所作現金流量對沖儲備及對沖儲備之遞延成本的對賬，顯示了對沖關係的有效性：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金流量對沖儲備		
1月1日的結餘	—	—
於其他全面收益中確認的現金流量對沖的有效部分	(237,617)	(960,605)
重新分類至損益的金額(附註(i))	237,617	960,605
12月31日的結餘(附註(ii))	—	—
對沖儲備成本		
1月1日的結餘	387,285	73,374
年內對沖成本	(250,544)	313,911
重新分類至損益的金額(附註(i))	—	—
12月31日的結餘(附註(ii))	136,741	387,285
年內對沖工具即期部分變動	(237,617)	(960,605)
年內用於釐定對沖有效性的被對沖項目價值變動	237,617	960,605

附註：

(i) 重新分類至損益的金額於綜合損益表中的「融資成本」項目確認(見附註5(a))。

(ii) 現金流量對沖儲備及對沖儲備成本的全部結餘與持續對沖有關。

32 財務風險管理與公允價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(i) 外匯風險對沖(續)

假定港元繼續與美元掛鈎，本集團認為港元與美元匯率變動風險並不重大。管理層估計美元／港元兌人民幣的升值1%(2020年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益會分別減少約人民幣350百萬元(2020年：分別減少人民幣393百萬元)。管理層估計英鎊兌人民幣的升值1%(2020年：1%)，本集團的稅後淨利潤及權益分別會減少約人民幣4百萬元(2020年：分別減少人民幣10百萬元)。

上述分析假定報告期末外匯匯率變動，而所有其他變量保持不變。本集團於功能貨幣非人民幣的香港或海外子公司持有以功能貨幣之外的貨幣計值的金融資產及負債並不在本分析中考慮。

(e) 公允價值

(i) 按公允價值入賬之金融工具

公允價值層級

下表按國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三個公允價值層級，列示本集團金融工具於報告期末經常計量的公允價值，公允價值計量所歸入的層級參照估值技術所用輸入參數的可觀察性及重要性釐定，具體如下：

- | | |
|-----------|---|
| • 第1層級估值： | 僅使用第1級輸入參數，即相同金融工具於活躍市場的報價(未經調整)計量的公允價值 |
| • 第2層級估值： | 使用第2級輸入參數，即不符合第1級標準的可觀察輸入參數，而且不使用重要不可觀察參數計量的公允價值。不可觀察輸入參數指無法獲得市場數據的輸入參數 |
| • 第3層級估值： | 使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值 |



財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

32 財務風險管理與公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值入賬之金融工具(續)

2021年12月31日

項目	2021年 12月31日 公允價值	於2021年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
非上市股本證券	1,036,983	—	—	1,036,983
非持作買賣用途上市證券	1,833,455	1,833,455	—	—
交易上市股本證券	4,156	4,156	—	—
其他流動資產*	20,587	—	—	20,587
經常性公允價值計量資產	2,895,181	1,837,611	—	1,057,570
衍生金融工具—交叉貨幣互換合約 或然代價	(721,411) (191,792)	— —	(721,411) —	— (191,792)
經常性公允價值計量負債	(913,203)	—	(721,411)	(191,792)
持有待售資產	892,423	—	—	892,423
非經常性公允價值計量資產	892,423	—	—	892,423

32 財務風險管理與公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

(i) 按公允價值入賬之金融工具(續)

2020年12月31日

資產	2020年 12月31日 公允價值	於2020年12月31日分類 為以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣互換合約	14,761	—	14,761	—
非上市股本證券	697,760	—	—	697,760
非持作買賣用途上市證券	1,601,237	1,601,237	—	—
其他流動資產*	170,480	—	—	170,480
經常性公允價值計量資產	2,484,238	1,601,237	14,761	868,240
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣互換合約	(336,154)	—	(336,154)	—
經常性公允價值計量負債	(336,154)	—	(336,154)	—
持有待售資產	6,334,728	—	—	6,334,728
非經常性公允價值計量資產	6,334,728	—	—	6,334,728

* 以公允價值計量的其他流動資產指本集團投資的理財產品，為透過按公允價值計入損益而計量，及公允價值乃根據貼現現金流方法計算而釐定。

於2021年，第1層級與第2層級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第3層級(2020年：無)。

(ii) 不按公允價值列賬之金融資產及負債的公允價值。

於2020年及2021年12月31日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

33 承擔

未於財務報表撥備的12月31日尚未支付資本承擔如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
建造及開發合約	218,056,728	189,469,842
土地協議	7,450,810	6,117,510
	225,507,538	195,587,352

承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

34 或然負債

截至報告期末，本集團就買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。未到期銀行擔保為人民幣244,427百萬元(2020年12月31日：人民幣228,226百萬元)，將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

董事認為，本集團因該等擔保蒙受損失的可能性甚微，原因是倘置業者拖欠款項，銀行有權出售物業，以出售所得款項收回未償還貸款結餘。董事認為該等擔保的公允價值可忽略不計，因此本集團並無就該等擔保確認任何遞延收益。

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

本集團為若干聯營公司及合營公司發出的財務擔保詳情載於附註35(d)。

35 重大關聯方交易

除財務報表其他部分披露的交易外，其他重大關聯方交易詳情如下：

(a) 與主要管理層人員的交易

(i) 本集團主要管理人員薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	36,498	62,258

- (ii) 於2010年，本集團推出經濟利潤獎金計劃(「計劃」)，作為對現有僱員薪酬制度的補充。每年花紅金額乃按本集團於相應年度的經濟利潤的主要表現指標的10%而釐定。本公司董事及監事於2021年度在職期間獲授予的經濟利潤獎尚未釐定。2021年度的分配計劃將於2021年度股東大會後獲批准，相關分配將在下一年度的年度財務報表披露。於2020年，計劃項下本集團主要管理人員可獲得的花紅分派(扣除個人所得稅)為人民幣51,203,000元。因「或然回報」之安排，最終金額可能有所波動。

名稱	2020年獎金 分配，經扣除 個人所得稅 人民幣千元
郁亮先生	9,615
祝九勝先生	8,361
解凍先生	6,239
王海武先生	6,946
韓慧華女士	5,570
劉肖先生	5,532
朱旭女士	4,470
關東武女士	4,470
總計	51,203

- (iii) 於2021年，本集團向若干主要管理人員出售若干物業，總代價為人民幣7,351,000元，銷售成本為人民幣4,673,000元(2020年：總代價人民幣30,021,000元，銷售成本為人民幣8,997,000元)。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

35 重大關聯方交易(續)

(b) 本集團收取的項目管理費

於2021年，本集團向聯營公司及合營公司收取的項目管理費為人民幣781百萬元(2020年：人民幣1,370百萬元)。

(c) 本集團支付的購物商場管理費

於2021年，本集團向聯營公司支付的購物商場管理費為人民幣41百萬元(2020年：人民幣52百萬元)。

(d) 已授出財務擔保

於2021年12月31日，本集團為若干聯營公司及合營公司借入的貸款提供若干擔保。未到期擔保金額為人民幣13,938百萬元(2020年：人民幣15,449百萬元)。

董事認為不大可能根據該等擔保對本集團提出索償。因此，本集團並未就此確認任何遞延收益。

(e) 與一名股東的交易

於2015年，本集團與深圳深鐵集團合作共同開發紅樹灣及深圳北站項目(「該等項目」)。於2021年12月31日，本集團對該等項目的投資額為人民幣5,993百萬元(2020年12月31日：人民幣5,993百萬元)，及未償還應付餘額為人民幣8,676百萬元(2020年12月31日：人民幣9,991百萬元)。

於2020年，本集團與非控股股東深圳深鐵集團有限公司的全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司共同成立佛山市南海區萬鐵房地產開發有限公司，以共同開發佛山南海新交通中轉站天空之城。於2021年12月31日，本集團於該項目的投資為人民幣28億元(2020年12月31日：人民幣28億元)，及未償還應付餘額為人民幣545百萬元(2020年12月31日：人民幣19億元)。

於2020年，本集團與深圳深鐵集團成立合營公司深圳地鐵萬科實業發展有限責任公司以共同收購及開發大灣區及其他主要城市以公共交通為主的開發項目。本集團已按其於合營公司的50%權益之比例認購註冊資本，為人民幣500百萬元。於2021年12月31日，本集團於該項目的投資為人民幣25百萬元。

(f) 本集團已付安全服務費

於2021年，本集團已付本集團聯營公司深圳市萬御安防服務科技有限公司安全服務費為人民幣4,591百萬元(2020年：人民幣3,652百萬元)。

36 收購子公司

年內，本集團收購若干子公司，該等子公司持有物業開發項目或從事提供物業管理及相關服務。本集團於年內收購的主要子公司概述如下：

收購日	收購子公司名稱	收購後股權 比例	總代價 人民幣千元
2021年8月	伯恩物業	100%	2,006,192
2021年10月	陽光	100%	5,030,681

伯恩物業於2005年7月25日在福州成立，主要從事提供物業管理及相關服務。伯恩物業先前由福建家門口投資有限公司持有。於2021年8月31日，本集團透過按固定現金代價人民幣1,814,400,000元及視乎2021年溢利釐定的或然現金代價人民幣191,792,000元收購伯恩物業的100%股權取得對伯恩物業的控制權，已計入綜合財務狀況表「貿易及其他應付款項」項目。

陽光成立於2020年7月29日，主要從事提供物業管理及相關服務。陽光先前由陽光城集團股份有限公司持有。於2021年10月1日，本集團透過按代價人民幣5,030,681,000元收購陽光的100%股權取得對陽光的控制權。



財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

36 收購子公司(續)

收購該等子公司對本集團收購日資產及負債產生以下合併影響：

2021年

	伯恩物業 人民幣千元 (a)	陽光 人民幣千元 (a)	其他 人民幣千元 (b)	總計 人民幣千元
流動資產	439,607	1,383,882	57,206,417	59,029,906
非流動資產	1,268,703	3,011,039	1,421,691	5,701,433
流動負債	(583,254)	(1,012,045)	(35,403,834)	(36,999,133)
非流動負債	(323,527)	(739,608)	(2,149,308)	(3,212,443)
非控股權益	(434)	(27,504)	(3,779,826)	(3,807,764)
歸屬於本集團的已收購淨資產	801,095	2,615,764	17,295,140	20,711,999
收購產生之商譽	1,205,097	2,414,917	—	3,620,014
總代價	2,006,192	5,030,681	17,295,140	24,332,013
過往年度就收購已付代價	—	—	(2,646,754)	(2,646,754)
年後應付代價	(418,392)	—	(2,157,845)	(2,576,237)
非現金代價	—	(2,030,681)	—	(2,030,681)
於年內已付代價	1,587,800	3,000,000	12,490,541	17,078,341
所購入現金及現金等價物總額	(70,523)	(90,830)	(1,753,620)	(1,914,973)
就過往年度收購已付代價	—	—	754,637	754,637
現金流出淨額	1,517,277	2,909,170	11,491,558	15,918,005

36 收購子公司(續)

- (a) 於收購日，未完成物業管理合約及客戶關係以及品牌被識別為無形資產。商譽乃主要由於預期於本集團未來業務實現的協同效應。
- (b) 所購入子公司主要資產為擬發展物業、在建物業及已完工開發產品。董事認為僅為收購相關物業而收購該等子公司。

截至2021年12月31日止年度，上述子公司向本集團貢獻總收入人民幣2,485百萬元及貢獻本公司股東應佔利潤淨額人民幣178百萬元。倘收購於2021年1月1日進行，則截至2021年12月31日止年度的綜合收入及本公司股東應佔綜合利潤分別為人民幣462,927百萬元及人民幣24,070百萬元。

37 出售子公司

年內，本集團出售若干持有物業發展項目的子公司。於出售後，該等實體不再為本集團子公司，並部分成為本集團合營公司或聯營公司。

本集團資產及負債因出售所受的綜合影響如下：

	2021年 人民幣千元
流動資產	11,976,193
非流動資產	6,777,479
流動負債	(15,641,606)
非流動負債	(1,900,853)
非控股權益	(101,150)
處置後於聯營公司及合營公司中的剩餘權益	(7,000)
已售歸屬於本集團的淨資產	1,103,063
總代價	2,072,654
往年收到的出售代價	(329,727)
本年度後應收的代價	(85,420)
已收取的代價，以現金支付	1,657,507
已出售現金及現金等價物	(464,981)
就往年出售事項收到的代價	2,029,406
現金流入淨額	3,221,932

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

38 於2021年12月31日公司層面財務狀況表

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,266,004	3,264,410
投資物業		427	888
於子公司的投資		59,203,911	50,218,211
於聯營公司及合營公司的權益		5,170,275	5,362,966
其他金融資產		482,839	362,839
其他非流動資產		267,039	267,039
		68,390,495	59,476,353
流動資產			
貿易及其他應收款項		390,092,147	329,490,742
其他流動資產		32,869	23,922
現金及現金等價物		50,296,118	92,434,811
		440,421,134	421,949,475
流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		39,654,057	58,570,206
應付債券		5,873,517	12,056,023
貿易及其他應付款項		167,246,951	154,049,711
合約負債		4,043,297	3,382,509
		216,817,822	228,058,449
流動資產淨值		223,603,312	193,891,026
資產總值減流動負債		291,993,807	253,367,379

38 於2021年12月31日公司層面財務狀況表(續)

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		111,594,593	92,578,150
應付債券		22,510,497	13,454,988
		134,105,090	106,033,138
資產淨值		157,888,717	147,334,241
股本及儲備			
股本	31(b)	11,625,383	11,617,732
儲備		146,263,334	135,716,509
權益總額		157,888,717	147,334,241

39 非調整報告期後事件

(a) 於報告期末後，董事建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註31(d)。

(b) 發行債券

2022年1月25日至2022年1月26日，本集團完成公開發售中期票據人民幣30億元3年期票面利率為2.95%/年的票據。

2022年2月14日至2022年2月15日，本集團完成公開發售中期票據人民幣30億元3年期票面利率為2.98%/年的票據。

2022年2月23日至2022年2月24日，本集團完成公開發售中期票據人民幣20億元3年期票面利率為3.0%/年的票據。

2022年3月3日至2022年3月4日，本集團完成向合資格投資者公開發售人民幣19.9億元公司債券，包括人民幣8.9億元3年期票面利率為3.14%/年的公司票據及人民幣11億元5年期票面利率為3.64%/年的公司債券。

(c) 贖回債券

於2022年2月28日，本集團以自有資金人民幣1,997,000,000元(不包括利息)回購了「19萬科01」餘下19,970,000份債券。並於2022年3月7日，以自有資金人民幣3,000,000元(不包括利息)提前兌付19「萬科01」餘下30,000份債券。

財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

40 比較數據

該等比較數據已重新分類以符合本年度列報。

41 已頒佈但於截至2021年12月31日止年度尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項修訂及一項新訂準則國際財務報表準則第17號保險合同，惟於截至2021年12月31日止年度尚未生效，亦無於該等財務報表採用。其中包括可能與本集團有關的以下內容。

	於以下日期或 之後開始的會計 期間生效
國際財務報告準則第3號(修訂本)， <i>提述概念性框架</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)， <i>繁苛合約—履行合約的成本</i>	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)， <i>會計政策披 露</i>	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)， <i>會計估計的定義</i>	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)， <i>產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項</i>	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)， <i>投資者與其聯營 公司及合營公司之間的資產出售或出資</i>	待定

本集團正在評估該等修訂及新準則對首次運用期間可能產生的影響。到目前為止，已取得採用該等準則並不太可能對綜合財務報表造成重大影響的結論。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
綜合業績					
收入	452,797,774	419,111,678	367,893,878	297,083,058	237,344,688
除稅前利潤	70,352,749	103,755,529	106,116,493	87,064,968	64,681,739
所得稅	(32,283,222)	(44,457,413)	(50,984,878)	(37,792,673)	(27,473,352)
年內利潤	38,069,527	59,298,116	55,131,615	49,272,295	37,208,387
以下人士應佔：					
本公司股東	22,524,033	41,515,545	38,872,087	33,772,652	28,051,815
非控股權益	15,545,494	17,782,571	16,259,528	15,499,643	9,156,572
綜合資產					
非流動資產	338,369,823	321,790,033	290,940,096	233,507,500	147,794,085
存貨及其他合約成本	1,083,598,314	1,008,434,340	901,807,080	754,310,077	597,487,304
現金及現金等價物	140,708,459	185,662,380	159,738,651	175,668,164	164,326,007
其他流動資產	376,016,180	353,354,218	377,517,470	365,177,674	255,831,977
銀行貸款及金融機構借款	208,164,556	202,336,050	196,142,559	190,065,978	152,138,365
應付債券	59,596,779	57,266,100	62,908,538	71,141,619	38,486,048
預收款項/合同負債	636,858,514	630,747,211	577,047,227	504,711,414	407,705,940
其他負債	641,300,150	629,047,136	623,325,857	527,123,674	380,435,081
資本及儲備	392,772,777	349,844,474	270,579,116	235,620,730	186,673,939
本公司股東應佔權益總額	235,953,134	224,510,953	188,058,492	155,764,132	132,675,315
非控股權益	156,819,643	125,333,521	82,520,624	79,856,598	53,998,624
每股基本盈利(人民幣元)	1.94	3.62	3.47	3.06	2.54
每股股息(含稅)(人民幣元)	0.97	1.25	1.045	1.07	0.90

備查文件目錄

- 1、 載有公司法定代表人、財務負責人簽名並蓋章的會計報表。
- 2、 載有會計師事務所蓋章、註冊會計師簽名並蓋章的審計報告原件。
- 3、 報告期內在中國證監會指定報紙上公開披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、 年度報告英文版。
- 5、 其他資料。

以上備查文件的備置地點：公司董事會辦公室。