

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

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

**海外監管公告**

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

承董事會命  
萬科企業股份有限公司  
朱旭  
公司秘書

中國，深圳，2024年3月28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、祝九勝先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

\* 僅供識別

**vanke**

**万科企业股份有限公司**  
**CHINA VANKE CO., LTD.**

## **2023 年度报告**

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2024-019

二〇二四年三月

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2023年度报告（以下简称“本报告”）内容的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。本报告已经公司第二十届董事会第五次会议（以下简称“本次会议”）审议通过。董事会副主席辛杰因公务原因未能亲自出席本次会议，授权黄力平董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他董事均亲自出席了本次会议。

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

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

公司2023年度分红派息预案：当前行业正在经历深度调整，经过综合考量，2023年度公司不派发股息，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。2023年度分红派息预案还需提交公司年度股东大会以特别决议方式审议批准。

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

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

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
第二节 致股东 .....	3
第三节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第四节 董事会报告 .....	10
第五节 公司治理报告暨企业管治报告 .....	69
第六节 环境和社会责任 .....	99
第七节 重要事项 .....	100
第八节 股份变动及股东情况 .....	109
第九节 监事会报告 .....	115
第十节 债券相关情况 .....	118
第十一节 财务报告 .....	126

## 备查文件目录

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

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司，系全域空间服务提供商。旗下主要包括归属社区空间服务的万科物业、归属商企空间服务的万物梁行、归属城市空间服务的万物云城、提供 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案服务的万睿科技等。
印力集团	指	印力集团控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd, 在开曼群岛注册），是本集团的联营企业，专注于购物中心投资、开发和运营管理。
万纬物流	指	万科物流发展有限公司，系本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力于为城市居民提供一站式居住解决方案，泊寓也是本集团旗下长租公寓品牌。
BG	指	Business Group 的缩写，指事业集团，目前包括南方区域 BG、上海区域 BG、北京区域 BG、西南区域 BG、西北区域 BG、华中区域 BG、东北区域 BG 及商业 BG、物业 BG（万物云）。
BU	指	Business Unit 的缩写，指事业部，目前包括物流 BU、长租公寓 BU、海外 BU、酒店与度假 BU 等。
“5+2”装配式建造体系	指	五大建造方法：①系统模板、②全混凝土外墙、③装配式内隔墙、④爬架、⑤穿插提效；两大装配式应用：①装配式装修、②适度预制。
“蝶城”	指	万物云战略性选择的街道，其中：万物云拥有多个在管物业，同时员工可在 20 至 30 分钟内往返在管物业之间。通过聚焦浓度，从而实现协同运营，达到规模经济。
REITs 或 REIT	指	Real Estate Investment Trusts 的缩写，即不动产投资信托基金。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
联交所	指	香港联合交易所有限公司
深铁集团	指	深圳市地铁集团有限公司
盈安公司	指	深圳盈安财务顾问有限公司
盈嘉众合伙企业	指	深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）
盈安合伙企业	指	深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录 C1《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录 C3《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
B 股（境内上市外资股）	指	本公司 1993 年发行的每股面值为人民币 1.00 元的境内上市外资普通股，该等股份在 2014 年 6 月前在深交所上市并交易。
H 股（境外上市外资股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

## 第二节 致股东

2023 年，面对市场继续下行，万科积极主动适应，保障现金流安全，保持经营正常有序。公司全年实现销售额 3761.2 亿元，同比下降 9.8%，规模保持在行业第二，高质量交付住宅、公寓、商办共计 28.9 万套，获得客户的好评。尽管开发业务受到挑战，经营服务业务仍然稳定增长，全口径收入 558.1 亿元，同比增加 8.9%，其中合并报表收入 428.1 亿元，同比增加 13.8%。经营性业务税前毛利率提升 5.2 个百分点，形成了一批优质资产。公司全年经营性现金流净额 39.1 亿元，连续 15 年为正；剔除预收房款的资产负债率为 65.5%，从 2018 年 76.0% 的高点连续 5 年下降。

与此同时，公司利润承压，资金存量、现金短债比等指标出现下行，向高质量发展转型的短期压力仍然存在。一是，规模过快扩张时期，部分投资判断过于乐观，这些项目消化还需要一段时间。二是，尽管公司经营服务业务的能力获得了长足发展，但经营性不动产天然存在资金回收周期长、占压大的难点，有关融资机制成熟后才能完全解决。

面对问题，公司采取了针对性举措，并取得了成效。经营性业务已经形成的优质资产，受到了市场欢迎，全年实现交易签约 123 亿元。我们也全力抓住 REITs、不动产私募投资基金等机会。华夏万纬仓储物流封闭式基础设施 REIT 和中金印力消费 REIT 已正式进入申报/发行阶段。

新增投资质量明显提升。2023 年公司新获取项目 43 个，已有 33 个在年内实现开盘销售，从拿地到开盘的周期缩短至 4.4 个月，贡献销售额 510 亿元，投资兑现度达 88%。库存项目加速去化。针对库存可售资源，公司进行集中攻坚，通过产品调整、配套完善、灵活定价策略和精细化管理，提升市场竞争力，2023 年去化比例超过 60%。随着城市房地产融资协调机制的实施，项目开发建设资金将会得到更加有效的保障，这也有利于存量项目的盘活和转化。

从与发达国家对比看，当前城市居民的居住条件、配套设施仍有较大改善空间。城镇化进程还在继续，2023 年新增城镇人口重新回到了接近 1200 万人的水平。房地产市场潜在需求依然广阔。随着因城施策支持不断加强，潜在需求将得到有效激发，通过自身一段时间的加倍努力，公司有信心能够消化历史包袱，提升经营性不动产交易和融资能力，更好地保障公司安全，支撑长期发展。

面向未来，万科将着力在以下几个方面开展工作，推动公司平稳渡过模式转型：

一是，确保安全底线。公司将落实主体责任，在销售端将坚守跑赢大势目标，保持经营层面现金流为正。对未来可能出现的不确定性预估更充分，通过大宗资产、股权交易兑现“蓄水池”，大规模增厚安全垫。2024 年实现交易回款不低于 300 亿元。

二是，坚定降杠杆。未来两年削减付息债务 1000 亿元以上。全面主动融入城市房地产融资协调机制，主动推进融资模式的转型。

三是，坚定为社会提供好产品、好服务，实现可持续的内生发展。在保障交付不出任何问题的底线基础上，为消费者提供行业领先的好房子、好服务，通过能力竞争优势和高效管理支撑内生发展，在住

宅、社区增量价值创造等领域继续保持领先地位。

进一步提升在产品、配套设施、物业服务在内的专业合力优势，保持在投资研判、客户洞察、产品定位、操盘效率等方面的系统稳定性。推广面向未来的活力、低碳、智慧的“未来城市理想单元”，与其他行业领军企业开展智能战略合作。

从城市、客户痛点出发，响应“租购并举”要求，利用自身在小户型普通住宅方面的能力经验，继续开展租赁住房建设运营，保持业内效率第一，为新市民提供安心、便捷、有温度的居住空间，帮助年轻人放开手脚，为幸福生活去奋斗。

去年四季度以来，市场对行业、对公司担忧情绪加剧。关键情况下，公司获得了深圳市国资大力支持，也得到了金融机构等合作伙伴的共同帮助。这些支持对稳定信心发挥了巨大作用，对此万科感恩在心。我们会珍惜信任，加倍努力，赢得挑战，在新发展阶段继续领先领跑。



### 第三节 公司简介和主要财务指标

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

公司经过四十年的发展，已成为国内领先的城市建设服务商，业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。2023 年，公司继续荣登《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 173 位。自 2016 年首次跻身《财富》“世界 500 强”以来，公司已连续 8 年上榜。

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

#### 一、公司简介

##### （一）基本信息

**中文名称：**万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

**注册地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**邮政编码：**518083

**办公地址：**中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

**邮政编码：**518083

**香港注册办事处地址及通讯地址：**香港花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

**国际互联网网址：**[www.vanke.com](http://www.vanke.com)

**电子信箱：**[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

**法定代表人：**郁亮

**联交所授权代表：**祝九胜、朱旭

**联交所替代授权代表：**叶凯雯

## （二）联系人和联系方式

**董事会秘书、公司秘书：**朱旭

电子信箱：[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

**股证事务授权代表：**吉江华

电子信箱：[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

**助理公司秘书：**叶凯雯

电子邮件：[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

联系地址：香港中环花园道 1 号中银大厦 43 楼 A 室

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

## （三）股票情况

**A 股股票上市地：**深交所

**A 股股票简称：**万科 A

**A 股股票代码：**000002

**H 股股票上市地：**联交所

**H 股股票简称：**万科企业、万科 H 代<sup>注</sup>

**H 股股票代码：**02202、299903<sup>注</sup>

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

**H 股股份过户登记处：**香港中央证券登记有限公司

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

## （四）信息披露及备置地点

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

**登载年度报告的国际互联网网址：**

A 股：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

H 股：[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)

**年度报告备置地点：**公司董事会办公室

## （五）注册变更情况

**公司首次注册登记日期：**1984年5月30日，地点：深圳

**变更登记日期：**2023年8月23日，地点：深圳

**统一社会信用代码：**91440300192181490G

**(六) 聘请的会计师事务所和律师事务所****公司聘请的会计师事务所**

境内：毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层

签字会计师：周永明、李默然

境外：毕马威会计师事务所

地址：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

**公司聘请的律师事务所**

境内：

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

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

境外：普衡律师事务所

地址：香港花园道1号中银大厦22楼

**二、会计数据和财务指标摘要**

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√是 □否

追溯调整或重述原因

√会计政策变更 □会计差错更正 □同一控制下企业合并 □其他原因

**(一) 主要会计数据和财务指标**

单位：元

项目	2023年1-12月	2022年1-12月		比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入	465,739,076,702.23	503,838,367,358.76	503,838,367,358.76	-7.56%
营业利润	29,251,702,064.41	52,006,935,659.54	52,029,046,369.66	-43.78%
利润总额	29,805,428,126.44	52,386,185,416.63	52,408,296,126.75	-43.13%
归属于上市公司股东的净利润	12,162,684,368.86	22,617,778,516.45	22,688,551,801.52	-46.39%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	9,793,841,193.09	19,762,103,017.38	19,832,876,302.45	-50.62%
经营活动产生的现金流量净额	3,912,323,920.11	2,750,449,478.44	2,750,449,478.44	42.24%
基本每股收益	1.03	1.95	1.96	-47.25%
稀释每股收益	1.03	1.95	1.96	-47.25%
净资产收益率（全面摊薄）	4.85%	9.32%	9.32%	下降 4.47 个百分点
净资产收益率（加权平均）	4.91%	9.48%	9.48%	下降 4.57 个百分点

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日		比年初数增减
		调整前	调整后	调整后
资产总额	1,504,850,172,117.83	1,757,124,444,202.95	1,757,804,935,896.04	-14.39%
负债总额	1,101,916,641,170.57	1,352,132,937,796.74	1,352,168,105,932.49	-18.51%
归属于上市公司股东的净资产	250,784,613,404.38	242,691,342,204.55	243,325,374,922.33	3.07%
股本（股）	11,930,709,471.00	11,630,709,471.00	11,630,709,471.00	增加 300,000,000 股
库存股（股）	72,955,992.00	72,955,992.00	72,955,992.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	21.15	21.00	21.05	0.46%
资产负债率	73.22%	76.95%	76.92%	下降 3.70 个百分点
净负债率	54.66%	43.68%	43.61%	上升 11.05 个百分点

注 1：根据财政部 2022 年 11 月 30 日颁布的《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），公司自 2023 年 1 月 1 日起执行前述会计准则的要求，并对 2022 年比较期间数据进行了追溯调整

注 2：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

注 3：计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数，包含已回购股份的影响

注 4：归属于上市公司股东的每股净资产已扣减已回购股份的影响

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.019

## （二）分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	68,474,007,399.21	132,418,582,668.01	89,415,901,221.73	175,430,585,413.28
归属于上市公司股东的净利润	1,445,811,341.87	8,424,660,904.04	3,751,005,173.71	(1,458,793,050.76)
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	645,628,377.53	8,057,071,386.11	3,257,864,101.71	(2,166,722,672.26)
经营活动产生的现金流量净额	7,001,300,467.87	(5,136,800,832.74)	(1,629,176,034.25)	3,677,000,319.23

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

## (三) 非经常性损益项目

单位：元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
资产处置损益	10,858,912.42	12,758,542.64	19,241,176.11
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动和投资收益；以及处置交易性金融资产取得的投资收益	891,165,576.95	69,350,743.28	352,487,453.10
出售、处理部门或投资单位收益	1,949,519,369.80	4,335,555,683.30	156,009,004.05
除上述各项之外的营业外收入、支出和其他投资损益	553,726,062.03	(1,728,229,053.33)	(308,366,034.30)
所得税影响	(795,241,793.48)	(21,406,243.75)	(40,142,009.17)
少数股东损益影响	(241,184,951.95)	187,645,826.93	(36,978,088.62)
<b>合计</b>	<b>2,368,843,175.77</b>	<b>2,855,675,499.07</b>	<b>142,251,501.17</b>

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

## (四) 境内外会计准则差异

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2023 年	2022 年	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
按境外会计准则	12,162,684,368.86	22,688,551,801.52	250,784,613,404.38	243,325,374,922.33
按境内会计准则	12,162,684,368.86	22,688,551,801.52	250,784,613,404.38	243,325,374,922.33
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

## 第四节 董事会报告

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，全国商品房市场持续调整。根据中国指数研究院（以下简称“中指研究院”）数据，百强房企销售金额同比下降 17.3%，连续第 3 年下滑。居民购房信心的恢复较为缓慢。

行业深度调整给公司经营带来巨大压力。2023 年，本集团实现营业收入 4,657.4 亿元，同比下降 7.6%；归属于上市公司股东的净利润 121.6 亿元，同比下降 46.4%。净利润下降的主要原因是开发业务结算规模和结算毛利率下降，部分开发项目计提了减值。

面对严峻的市场形势，本集团坚定实施不动产开发、经营、服务一体的战略，坚持“以现金流为核心”的经营策略与管理动作。

报告期内，本集团经营性现金流净额连续 15 年为正，在手货币资金 998.1 亿元，可覆盖一年内到期有息负债，全年回款效率保持 100%。加强和金融机构的互信合作，金融机构给予了大力支持，保持融资资源持续投放。全年新获融资 897 亿元，其中境内新获融资 766 亿元，新获融资的综合成本 3.61%，境外新获融资 131 亿元。资债结构持续优化，扣除预售账款的资产负债率 65.5%，较 2022 年底降低 2.1 个百分点。

全年开发业务销售金额 3,761.2 亿元，位居行业第二，保质交付 28.9 万个单位，191 个批次实现交付即办证。经营服务业务实现全口径收入 558.1 亿元，同比增长 8.9%。在收入规模增长的同时，经营效益也得到提升。其中，物业服务净利润增长高于收入增长；长租公寓业务首次实现成本法下的报表盈利。

持有类业务通过资产交易、发行 REITs 等方式实现商业模式闭环。截至本报告披露日，印力商业 REIT 已开始发售，万纬仓储物流 REIT 已获中国证监会受理，保障性租赁住房 REIT 正在开展申报工作。此外，本集团也在持续构建 Pre-REITs 基金，和建万租赁基金的项目合作也在顺利推进中。

报告期内，本集团在品牌、产品、工程质量、ESG(环境、社会和公司治理)等方面获得多项奖项。2023 年，公司继续荣登《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 173 位；荣获中国房地产报社、中国住交会组委会评选的“中国房地产年度影响力企业”，荣获华夏时报评选的“稳健发展企业”；荣获克而瑞“中国房地产企业产品力 Top10”；成都天府国际会议中心荣获“中国建设工程鲁班奖”，沈阳翡翠观澜荣获“中国土木工程詹天佑奖”，济南劝学里、济南中麓府一期、盘锦万科城如园、沈阳翡翠滨江、沈阳红梅文创园、大连御澜道荣获“广厦奖”；荣获民政部颁发的第十二届“中华慈善奖”；荣获财经杂志长青奖“可持续发展普惠奖”；获选为中国上市公司协会颁发 2023 年上市公司 ESG 最佳实践案例；先后荣获境外权威财经杂志《机构投资者》、《亚洲货币》评选的 2023 年地产行业中国最佳 ESG 企业第一名，获新财富最佳上市公司最佳 ESG 实践奖。

## （一）2023 年市场回顾

### 1、房地产开发

**全国商品房销售持续下行。**国家统计局数据显示，2023 年全国商品房销售面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%；销售金额 11.7 万亿元，同比下降 6.5%。中指研究院数据显示，百强房企销售金额同比下降 17.3%。

**新开工面积和房地产开发投资同比下降。**2023 年，全国房屋新开工面积 9.5 亿平方米，同比下降 20.4%；全国房地产开发投资 11.1 万亿元，同比下降 9.6%。

**土地市场成交面积回落。**根据中指研究院数据，2023 年全国 300 个城市住宅类用地供应和成交建筑面积同比均下降 20.6%，住宅用地出让金同比下降 14.9%。全年住宅类用地的平均溢价率为 4.7%，较 2022 年提高 1.7 个百分点。

**政策释放积极信号。**2023 年 7 月，中央政治局会议指出，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。之后中央和地方出台多项政策，从认房不认贷、降低首付、降低贷款利率、放松限购等方面释放积极信号，支持刚性和改善性住房需求。10 月底，中央金融工作会议强调，要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

### 2、物业服务

**行业变化考验新客户和新市场拓展能力。**受房地产行业销售下滑的影响，物业服务中与地产紧密关联的业务，需要提升存量市场拓展能力以及服务非开发商客户的能力。

**长坡薄雪，现金为王。**2023 年，国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，将物业服务纳入“鼓励类-商务服务业”。长期来看，物业服务属于“长坡薄雪”的生意。“长坡”体现为，尽管近年来物业服务行业的经营环境存在起伏，但行业整体续签率依然高于 85%，存在一定的“永续”属性。“薄雪”体现在行业利润空间整体不高，据克而瑞测算，全国超过七成的住宅项目净利率仅在 5%至 8%之间。在“长坡薄雪”的属性下，现金流的管控至关重要，只有持续实现稳定的收缴率和产生有现金流的利润，才能保障物企的长期稳健发展。

### 3、物流仓储

**高标库市场租金及出租率承压。**根据仲量联行数据，2023 年全国 24 个主要城市新增高标仓供应 1179 万平方米，净吸纳量（即新增出租面积减去退租面积）为 732 万平方米，整体供求关系持续转换。高标仓的租金和出租率整体承压，但区域之间存在分化，大湾区、长三角等市场保持相对稳定。

**冷链物流稳定发展。**政府密集出台政策加强国家骨干冷链物流枢纽建设，推动冷链物流行业规模化、高质量发展，同时餐饮、生鲜电商等终端食品大消费行业需求稳定增长，在政策支持和终端需求带动下，冷链行业继续保持较快增速。

**客户对运营服务要求更高。**简单的空间租赁、租金价格比较已经难以满足客户需求，在对供应链全链路降本增效诉求下，客户对干冷结合、自动化等产品和仓配一体、数智化、绿色化等服务提出更高要求。

#### 4、租赁住房

**政策环境持续优化。**2023 年中央与各地不断出台政策，在金融、市场监管、税收优惠等方面支持租赁住房发展。

**城市表现出现分化，市场租金总体稳中有降。**根据纬房研究院报告，2023 年一线城市租金以微涨为主，二三线城市租金下跌居多。人口流动加大导致不同城市的租房市场出现分化。

**行业发展催生多样化需求。**随着行业发展，租赁公寓的服务对象也从城市新青年和新进入者，延展至家庭租户及高端人士等群体，大型租赁社区、高科技产业人才公寓等产品类型逐步兴起。

#### 5、商业开发与运营

**消费类别呈结构性分化。**2023 年全国社会消费品零售总额同比增长 7.2%，其中社交娱乐体验相关的品类(如餐饮、金银珠宝、体育娱乐、烟酒等)保持较快增长，地产相关以及贵价可选品类（如装饰装修、音像家电等）增速较低。消费者信心仍处于枯荣线下。

**消费者注重“性价比”产品。**一些业态如折扣店、个护、健康运动、解压品类的消费有所提升；旅游出行和夜经济需求旺盛，消费者更加注重体验，偏好历史文化、民俗活动等。

**商业新开增速创新低，回归存量经营。**全年全国新开商业增长率降至 6.8%，创历史新低，其中存量改造占全年开业量的 14%，行业进入存量竞争。

### （二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

报告期内，本集团实现营业收入 4,657.4 亿元，同比下降 7.6%；实现归属于上市公司股东的净利润 121.6 亿元，同比下降 46.4%；每股基本盈利 1.03 元，同比下降 47.3%；全面摊薄的净资产收益率为 4.8%，较 2022 年下降 4.5 个百分点。

分业务类型看，营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 4,297.5 亿元，占比 92.3%；来自物业服务的营业收入为 294.3 亿元，占比 6.3%。

扣除税金及附加前，房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为 15.4%，较 2022 年下降 4.4 个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为 16.5%，下降 4.3 个百分点）；其中开发业务的结算毛利率为 15.7%。扣除税金及附加后，房地产开发及相关资产经营业务的营业利润率为 11.1%，较 2022 年下降 3.5 个百分点；其中，开发业务的营业利润率为 11.2%。



## 本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率 <sup>注1</sup>		营业利润率 <sup>注2</sup>	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1. 主营业务	45,917,283.34	-7.47%	38,853,808.85	-2.73%	15.38%	下降 4.12 个百分点	11.34%	下降 3.25 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	42,974,579.46	-8.65%	36,351,343.36	-3.68%	15.41%	下降 4.37 个百分点	11.13%	下降 3.50 个百分点
物业服务	2,942,703.88	14.17%	2,502,465.49	13.45%	14.96%	增加 0.54 个百分点	14.47%	增加 0.58 个百分点
2. 其他业务 <sup>注4</sup>	656,624.33	-13.81%	624,577.10	6.52%	4.88%	下降 18.15 个百分点	4.50%	下降 18.24 个百分点
合计	46,573,907.67	-7.56%	39,478,385.95	-2.60%	15.23% <sup>注3</sup>	下降 4.32 个百分点	11.24%	下降 3.47 个百分点

注：1、毛利率数据未扣除税金及附加。

2、营业利润率数据已扣除税金及附加。

3、本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为 16.3%。

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

### （三）各项业务发展情况

#### 1、房地产开发

##### （1）销售和结算情况

2023 年本集团实现合同销售面积 2,466.0 万平方米，合同销售金额 3,761.2 亿元，同比分别下降 6.2% 和 9.8%。

**精细化目标管理，提升去化表现。**报告期内，本集团针对住宅、车位、商业、办公、公寓等不同类型的产品，按照新增和库存分类制定销售目标，持续开展过程监测。全年累计新开盘项目 50 个，首开当日去化率 67%，在合肥、东莞、杭州、上海等城市的 6 个项目开盘即售罄。

**开拓多种销售渠道链接新老客户。**根据购房者消费习惯和获取信息渠道的趋势性变化，本集团积极发挥线上功能的应用，在各城市开通各类服务和直播账号，为客户提供更便利的购房信息咨询，从 2023 年 9 月至年底共完成 1.5 万场直播活动，积极助力成交；全年通过“分享家”（线上获客工具）获得的客户线索量同比增长了 39%，占集团整体成交的比例为 14%。

## 分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	406.3	16.5%	892.7	23.7%
上海区域	624.1	25.4%	1,291.4	34.2%
北京区域	432.5	17.5%	506.0	13.5%
东北区域	235.5	9.5%	190.1	5.1%
华中区域	296.4	12.0%	340.5	9.1%
西南区域	245.8	10.0%	266.0	7.1%
西北区域	222.7	9.0%	243.8	6.5%
其他	2.7	0.1%	30.7	0.8%
<b>合计</b>	<b>2,466.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,761.2</b>	<b>100.0%</b>

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

本集团在中国境内的房地产开发及相关配套业务主要布局 7 个区域，累计营业收入 4,228.4 亿元。

房地产开发业务实现结算面积 2,961.5 万平方米，同比下降 12.9%，实现结算收入 4,016.1 亿元，同比下降 9.6%；结算毛利率为 15.7%（扣除税金及附加后营业利润率为 11.2%）。

## 分区域的营业收入和利润情况

	营业收入（万元）	比例	权益净利润（万元）	比例
南方区域	10,320,320.90	24.41%	578,456.64	38.50%
上海区域	14,278,772.61	33.77%	682,663.27	45.43%
北京区域	6,304,570.02	14.91%	(24,977.05)	-1.66%
西南区域	3,994,962.69	9.45%	156,495.02	10.42%
西北区域	2,488,137.11	5.88%	168,422.02	11.21%
华中区域	2,811,176.37	6.65%	88,147.95	5.87%
东北区域	2,085,671.67	4.93%	(146,811.46)	-9.77%
<b>合计</b>	<b>42,283,611.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,502,396.39</b>	<b>100.00%</b>

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 2,338.6 万平方米已售资源未竣工结算，较上年末下降 30.4%，合同金额合计约 3,604.4 亿元，较上年末下降 32.0%。

## (2) 投资和开竣工情况

2023 年开发业务开复工计容面积约 1,706.3 万平方米，同比增长 8.8%，完成年初计划的 102.0%；开发业务竣工计容面积约 3,133.5 万平方米，同比下降 13.7%，完成年初计划的 97.1%。

**坚持高质量精准投资，聚焦有真实需求、投资兑现度高的项目。**全年累计获取新项目 43 个，总规划计容建筑面积 596.0 万平方米，权益计容规划建筑面积 333.3 万平方米，权益地价总额约 463.2 亿元，新增项目平均地价为 13,899 元/平方米。报告期内新获取资源以住宅品类为主，并主要分布在北京、上海、杭州、成都等主要城市。

**通过成熟产品模型应用和精益化管理，保障新项目投后兑现。**2023 年新获取项目已有 33 个实现开盘销售，投资兑现度达 88%。在新增投资外，本集团还在政策允许条件下通过资源盘活等方式持续改善资源结构，年内完成盘活和优化的资源实现 90.2 亿销售签约转化。

截至报告期末，本集团在建项目总计容建筑面积约 5,885.6 万平方米，权益计容建筑面积约 3,727.2 万平方米；规划中项目总计容建筑面积约 3,303.5 万平方米，权益计容建筑面积约 2,080.9 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积约 373.9 万平方米。

有关本集团新增项目的具体信息，详见本报告“第四节董事会报告”节之“非募集资金投资情况”之“项目投资情况”。

## (3) 产品情况

**坚持产品原点管理。**对于处于土地阶段的存量资源，重新审视产品定位和投入产出关系，充分挖掘产品价值。对于新项目资源，依托产品线体系加快成熟产品应用。例如，改善类产品系的代表“朗拾”已在上海、南京、宁波、成都等全国 16 个项目得到推广应用。

**通过专业合力提升操盘效率。**通过产品线建设结合供应链管理，大幅提升同类项目的“批处理”能力。目前已在郑州、南京、南昌等地建立了一批示范基地，加快优秀实践的推广复制。

**推动前沿产品的研发。**未来城市理想单元的课题研究成果在年内落地实现，上海嘉定理想之地作为首发实践项目，以“活力”“低碳”“智慧”为三大核心场景的新产品赢得市场认可，全年实现销售金额 120 亿元、销售面积 23.8 万平方米、销售套数 2103 套，销售面积及套数居城市之冠。

## (4) 工程品质及交付情况

**坚持高品质交付。**为提升交付质量，本集团统筹工程、成本、客服、招采端口，以客户视角重新梳理工程优秀做法，形成工程品质手册，并通过系统化培训学习和分项标杆打造，强化专业能力，通过工程数字化管理平台建设保障交付稳定性。全年住宅、公寓、商办共计交付 28.9 万套，涉及 354 个项目、742 个批次。

工程质量获得专业认可。2023 年集团 10 个项目荣获中国建筑行业大奖。

**做好交付前后的客户服务。**坚持常态化工地开放，在项目主体结构、装修、园林景观施工等各个阶段推动过程监督和业主共建，全年覆盖 371 个项目，累计 15.97 万客户参与。为提升已交付入住体验，选定 35 个大盘项目，通过完善学校、公交、商超、餐饮、药店等基础配套，辅助文化娱乐、周末市集、拎包入住等活动，让业主入住即享受丰富和便捷，其中嘉兴理想大地、长春向日葵小镇、武汉理想城市等项目全年新增入住户数均超过 1000 户。持续推进房产证办理提效，年内 191 个交付批次的客户于收房现场拿到房产证。

### （5）绿色建筑和住宅产业化

本集团新建项目连续 10 年满足绿色建筑评价标准。截至 2023 年底，万科满足绿色建筑评价标准的面积累计超 3.28 亿平方米，新增满足绿色建筑评价标准的面积 1,963.66 万平方米。其中，满足高等级绿色建筑标准（含国家绿色建筑二星级、三星级、美国 LEED 认证等）的项目面积 1054.61 万平方米。本集团持续推动“5+2”装配式建造体系的应用，新开主流项目的工业化应用比例超过 90%。

### （6）代建情况

本集团从 2010 年起开始了 EPC 及代建业务，主要为政府部门、金融高科技企业等提供服务，项目类型涵盖学校、保障房、产业办公、城市更新、医疗、商品住宅等。面对行业的代建业务需求，本集团利用自身已经积累的业务经验和能力优势，积极开展探索与尝试。截至目前，已累计代建项目 341 个，总建筑面积 3,997 万平米；当前管理项目个数 89 个，建筑面积 1,506 万平米。2023 年本集团 EPC 及代建业务实现收入 123.1 亿元，获取奖项 132 项，包括 ISA 国际安全奖、中国建筑工程装饰奖、中国钢结构金奖、全国工人先锋号、省/市优质结构奖、省/市示范工地等。

## 2、物业服务

万物云是中国领先的全域空间服务提供商，并通过 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案实现远程和混合运营（Remote & Hybrid），为客户提升空间服务效率。2023 年，万物云实现营业收入 334.2 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 10.2%，其中社区空间居住消费服务收入 189.3 亿元，占比 56.6%，同比增长 13.0%；商企和城市空间综合服务收入 117.0 亿元，占比 35.0%，同比增长 4.6%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 27.9 亿元，占比 8.4%，同比增长 16.9%。**蝶城战略取得成效，住宅物业毛利率明显提升。**截止 2023 年底，万物云累计打造 621 个蝶城底盘，蝶城内新增 319 个住宅物业项目；累计对 150 个蝶城进行流程改造，包含 1,124 个住宅物业项目。通过流程改造和运营优化，蝶城实现效率提升，已改造蝶城的整体提效幅度达 4.5 个百分点，带动整体住宅物业毛利率提升 3.5 个百分点，整体住宅物业毛利同比增长 55.5%。

**推进客户多元化战略，服务能力持续延伸。**万物梁行作为万物云的商写服务品牌，持续深化拓展五大赛道（互联网、高端制造、金融、生物医药、跨国公司），进一步丰富客户矩阵。报告期内万物梁行新增 15 个超高层项目，针对商企客户开展了包括无尘管理、能源管理、招商服务、幕墙灯光、停车场管理服务等多种经营业务的探索，多经业务共带来收入人民币 5.43 亿元，同比增长 107.5%。万物云的企业远程服务外部拓展能力进一步得到验证，服务边界进一步拓展。

**科技战略助力空间效率持续提升，产品落地效果显著。**报告期内，万物云持续推进科技产品落地和应用，通过黑猫系通行产品及凤梨一号物业自助服务机等成熟的自研产品，以及灵石服务器（蝶城内整合服务器、通行业务、通讯业务、巡检业务的集成系统），助力住宅业务管理提效。截止报告期末，万物云在项目中共计落地 459 台灵石服务器，实现在线率超过 99.3%；此外，万物云还推出业内首个集任务智能拆解、派发、调度、AI 检验于一体的智能作业平台飞鸽任务平台，可进一步节约现场调度的管理成本，实现降本增效。

### 3、物流仓储

“万纬物流”为本集团物流仓储服务及一体化供应链解决方案平台，2015 年开启全国仓储网络布局，冷链仓储规模全国第一。

**经营收入稳健增长，冷链营收保持高增速。**2023 年，物流业务（含非并表项目）实现经营收入 41.8 亿元，同比增长 17.2%，其中高标库营业收入 23.0 亿元，同比增长 6.3%；冷链营业收入（不含供应链业务收入）18.8 亿元，同比增长 33.9%。

**冷链开业规模持续扩大，库容使用率维持高位。**万纬物流新开业 8 个项目，合计可租赁建筑面积 43.9 万平方米；其中冷链 7 个，可租赁建筑面积 30.6 万平方米；高标库 1 个，可租赁建筑面积 13.3 万平方米。截至报告期末，累计开业项目可租赁建筑面积 1002 万平方米，其中高标库可租赁建筑面积 852 万平方米，稳定期出租率为 88%，冷链可租赁建筑面积 150 万平方米，稳定期的库容使用率为 77%。

**打造标准化产品，持续升级运营服务能力。**报告期内，万纬物流持续升级完善冷链库内运营服务质量，在规范标准、质量管控、成本效率方面制定了相应的运营规范及管理机制。围绕行业客户上游供应链协同及下游终端配送需求，万纬还打造了 BBC（一件代发）、UWD（统仓共配）等标准化服务产品，在多个园区试点运行，提升客户体验，升级运营服务能力。

**坚持行业领先的服务标准，客户认可度高。**万纬物流积极向餐饮、零售、食品等行业头部客户学习细分行业标准，建立自身的食品质量安全体系；通过坚持执行高于行业要求的服务标准，打造运营服务专业影响力，提升客户黏性。报告期内，上海海港园区、廊坊经开园区获得国内第三方冷链物流企业的首个 BRCGS S&D(仓储和配送全球标准，全球食品安全倡议组织对标认可的食品安全认证方案)最高级别 AA 级认证；厦门海投园区、上海临港园区获得 A 级认证。此外，万纬物流旗下多个冷链园区在主要客户的年度考评中获得质量安全第一名。

**响应国家碳达峰行动号召，全面践行绿色可持续发展理念。**截至报告期末，万纬累计绿色建筑认证面积超过 860 万 $\text{m}^2$ ，105 个项目获得绿色三星认证，12 个冷链园区获得 LEED 铂金/金级认证。此外，万纬物流在全国 19 个园区实现光伏并网，布局 13 个用电需求强劲城市，装机容量达 52.02MW（兆瓦），累计发电量超 2200 万度。万纬物流不断提升在环境、社会和公司治理（ESG）等方面的表现，荣获新华网“2023 企业 ESG 碳中和实践案例”、中国物流与采购杂志社“2023 中国物流 ESG 典范企业”。

#### 4、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式公寓提供商。

**收入保持增长，业务实现整体盈利。**2023 年租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 34.6 亿元，同比增长 6.8%。通过扩大开业规模、稳定高出租率、提升运营效率，2023 年泊寓业务在成本法下实现整体盈利，业务发展进入新的阶段。

**规模持续扩大，巩固领先地位。**报告期内泊寓新获取房间 2.28 万间，净新增开业 1.35 万间。截至 2023 年底，泊寓共运营管理租赁住房 23.33 万间，累计开业 18.01 万间，业务布局全国 31 个城市，开业数量在北京、深圳、广州、成都、武汉等 24 个城市排名前三。

**积极响应纳保政策。**截至报告期末，泊寓在北京、天津、深圳、厦门等 23 个城市纳保 147 个项目，涉及房源 10.15 万间。

**创新经营模式，提升运营效率。**截至 2023 年底，泊寓出租率为 95.76%，继续维持高位。通过创新灵活租期模式、落地 KA 经理制、深耕权重战略企业客户、加强大客户 CRM 系统建设，泊寓服务的企业超 5000 家，企业客户占比提升至 23.0%，为业务带来了更稳定的客户结构。报告期内，泊寓保持较高运营效率，项目前台 GOP 利润率为 88.4%；租金收缴率为 99.0%；自有渠道获客占比超 85%，同比提升 5 个百分点，整体渠道费率降费至 0.6% 以下。

**提升大型租赁社区经营与服务能力。**泊寓目前已在 11 个城市运营管理 19 个大型租赁社区，进一步强化了租赁、商业、物管等多业态的综合管理服务能力。其中泊寓 | 院儿厦门海湾社区 2023 年正式开业，项目总房间数 7,874 间，一期推出 3,542 间房源，开业即满租。北京院儿草桥社区在 2023 年全部开业，共 3406 间房源，全年出租率 92.8%。

**提供有温度的生活方式。**泊寓通过开展社群主理人计划，共建社群活动，共创丰富多彩的青年社区生活方式。2023 年全国门店累计组织发起了 1390 余场社群活动，为超 10 万泊友打开高质量社交圈，并构建了“云城嘉年华”、“夏日逃跑计划”、“王者荣耀&泊寓全国大赛”等一系列有泊寓特色 IP 的品牌活动。2023 年泊寓客户满意度 94.8%，客户续租率 63%；线上平台累计注册人数达到 360 万，同比增长 33%，公众号粉丝超过 110 万人。

## 5、商业开发与运营

本集团商业物业开发与运营业务包含购物中心、社区商业等业务形态。

**收入保持增长，出租率提高。**报告期内本集团商业业务(含非并表项目)营业收入 91.1 亿元，同比增长 4.6%。其中，印力管理的商业项目营业收入 57.0 亿元，同比增长 4.1%，出租率 94.8%，同比提高 1.6 个百分点。

**业务布局经济发达的地区和城市。**截至报告期末，本集团合计开业 203 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 1,158 万平方米；规划中和在建商业建筑面积为 305 万平方米。其中印力合计开业 74 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 714 万平方米；规划中和在建商业建筑面积为 71 万平方米。本集团管理运营的商业项目中，长三角及珠三角城市规模占比超过 52%，四个一线城市的占比为 24%，一二线城市的占比超过 90%。

**新项目顺利开业。**2023 年重庆印象城、上海龙华会、深圳湾睿印购物中心等 15 个商业项目开业，受到消费者好评。其中，重庆印象城开业实现 98.2%招商率，97.2%开业率，引入西南首店老佛爷、重庆首店葛屋书店等核心品牌。上海龙华会开业实现 85%开业率，首进体系品牌地上占 90%，全新定制形象店铺达 81%，区域首店 70 多家。本集团与深铁集团合作的深圳湾睿印项目也在深圳湾超级总部基地正式开业，引入湾区知名品牌、新兴品牌，并积极构建科技品牌全球旗舰店组合。

**打造历史文化商业街区标杆。**新开业的杭州玉鸟集在提升周边居民日常生活品质的同时，吸引了大量文艺向游客，成为文化艺术商业街区标杆，荣获“浙江省文化产业发展专项资金项目、浙江省第二批重点培育文旅市集、杭州市级高品质步行街称号”等多个政府奖项。城市更新项目福州烟台山，打造首店经济，报告期内引进首店 28 家，总客流达 1,100 万，项目成为福建出行热门目的地第一名，获评文化和旅游部颁发的国家级夜间文化和旅游消费集聚区。

**商业品牌影响力扩大。**截至报告期末，印力已与超过 12,000 家品牌建立良好合作，数字化会员数量 3,432 万，月度活跃会员数量最高超过 429 万，月活同比增长 39.6%。第七届印力花花节全国联动 50 多个城市超过 100 个项目，总销售额提升 30%，客流同比提升超过 40%。

## 6、酒店与度假业务

**推进文旅度假优质资源开发，扩大品牌影响力。**本集团持有 33 家在营酒店，覆盖北京、深圳、广州、成都等核心城市和阳朔、丽江等目的地旅游胜地，形成以高端商务为定位的“瞻云”、以城市人文为内涵的“有熊”两个自营品牌，年内新开业潮州古城有熊、苏州畅园有熊，进一步扩大有熊品牌在江南人文度假领域的影响力。

践行“冰天雪地也是金山银山”理念，提升冰雪运动经营服务水平。2023-2024 雪季，本集团旗下的 V·SKI（中国最大的山地和滑雪度假品牌）运营吉林松花湖度假区、北京石京龙滑雪场、北京西山滑雪场和呼和浩特马鬃山滑雪场 4 家滑雪场、共计 68 条雪道，并管理崇礼、承德、朔州和北京延庆 4 家滑雪场的滑雪学校。2023 年接待 73 万人次，同比减少 11%；实现业务收入 2.8 亿元，同比持平。报告期内，本集团旗下的雪场品牌影响力持续增强，松花湖度假区荣获世界滑雪大奖（World Ski Awards）——2023 年度中国最佳滑雪度假区，连续七年夺魁。本集团管理的滑雪场先后承办 2024 亚洲滑雪登山锦标赛、全国高山滑雪青少年锦标赛、“万科杯”第十届全国大学生滑雪挑战赛、北京市第二届冬季运动会、第二届全国高校教师滑雪赛、中国滑雪协会全国滑雪俱乐部精英联赛等多场专业和群众滑雪赛事，促进中国冰雪运动水平发展。

## 7、经营性业务实现商业模式闭环

**公募 REITs 发行取得突破。**截至本报告披露日，中金印力消费 REIT 已完成网下询价，预计募资 32.60 亿元；万纬仓储物流 REIT 申报材料获中国证监会受理；保障性租赁住房 REIT 已完成资产端的梳理、评估，正在开展申报工作。公募 REITs 的发行将助力公司构建经营性业务的“投、融、管、退”完整商业模式闭环，实现资产和资金更高效的运转，在更低的财务负担下实现业务的持续健康发展。

**私募基金已取得一定进展。**本集团和建行共同投资设立建万住房租赁基金，基金规模 100 亿元。截至报告期末，建万租赁基金已签约 5 个项目，总规模 28.15 亿元，为社会提供保障性租赁住房 5,021 间，资产类型覆盖商改租、集体土地租赁住房及自持住宅新建租赁住房。该基金有助于盘活公寓存量资产，提高资本循环，促进资产效益提升。此外，本集团也在积极尝试和探索消费基础设施基金以及物流仓储设施基金等。

**经营性资产价值获得认可，大宗资产交易顺利推进。**2024 年 2 月，本集团将上海七宝万科广场剩余 50%权益转让给领展，交易对价为 23.84 亿，从 2008 年获取地块，历经开发建设、经营管理直至退出，实现股东 IRR15.7%。

### （四）其他主要工作

#### 1、科技助力业务

报告期内，本集团围绕“聚焦业务，打造科技好产品，助力业务管理提升”、“建设科技能力，通过技术创新，构建不动产科技核心竞争力”两条主线开展工作，为业务提供支持。

**加强经营性业务运营数据治理，夯实即售类业务资产数据盘点，助力经营管理决策全局、动态、精细化管理。**其中经营性业务部分，完善基础信息，打通系统数据，确定指标取数源头，支持集团统一分析，支持资产交易数据分析；即售类业务部分，基于证照、图纸、图像智能识别技术，直接获取业务源头数据，通过面积、价格、进度、产值数据等核心数据精细化运营管理，支持集团全量资产动态管理，满足资源盘点、计划调控、经营决策和目标管理要求。



**培育互联网获客能力，提高线索转化效率，用好线上接待工具提升客户购房服务体验。**积极开展线上直播获客，在常态化直播中不断总结和优化直播方法，打造出多个具有示范效应的项目，在降低获客成本的基础上，提升了客户的参与感和线索转化率；统一官方面客工具，研发 AI 助手，快速响应客户咨询；通过直播服务，为客户提供更全面、立体、具备互动性的购房服务；推广数字网签应用，保障认购签约高效可靠。

**加快图纸数字化产品应用，加快三维智能建模产品研发应用，助力地产开发工作协同提效。**基于多年积累的图纸结构化能力，上线“图云”建筑图纸工作协同平台，有效实现图纸的多版本管理和基于图纸的工作协同效率提升；完成三维建模平台核心建筑要素和方案平立剖图纸出图功能研发，实现“2、3 维一体化设计”，支持项目设计工作提效。

## 2、深化组织建设

本集团结合经营环境变化和业务发展需求继续深化组织重建与事人匹配工作。开发业务以开发经营本部为主导，基于资源资产底表从投资原点、产品原点入手，重点解决能力分散、操盘表现不稳定的问题；在经营、服务业务上，坚持贯彻“开发经营服务一体的战略”，一方面重点围绕园区、门店等一线项目提升经营效率和竞争力，另一方面成立商业事业部，重点加强集团商业业务一盘棋建设。

2023 年围绕文化价值观、专业能力、管理能力以及新员工，本集团制定了一盘棋培训计划，继续通过内部线上学习平台 V 乐学开展“学习地图”、“每日一练”、“情景教学”和“线上互动”等功能丰富的培训。同时积极宣导并开展“学先进”活动，围绕奋斗者标杆事迹和优秀做法进行推广，支持基层服务力、专业力提升。

为了主动适应市场环境变化，匹配业务发展需要，2024 年以来，本集团先后完成对南方区域和上海区域城市公司的组织设置，进一步促进城市间资源的高效配置整合和人才的灵活调配，通过集中优势管理资源，提升效率，更及时地响应项目需求。

## 3、ESG

本集团坚持可持续发展理念，积极践行企业社会责任，致力于将绿色、低碳理念融入设计、建造、营运等全过程，打造资源节约型、环境友好型绿色人居，同时持续推动绿色供应链打造、倡导绿色租赁、积极探索碳中和社区构建等，依据《气候变化相关财务信息披露指南》（TCFD）开展气候变化风险分析，目前已制定近 50 项可持续发展目标，包括碳减排、减废、能源使用、客户、员工、供应商等多方面。

本集团的 ESG 表现获得国内外评级及指数机构的广泛认可，保持恒生 ESG 评级内地房企唯一最高评级 A+，并持续被纳入恒生 ESG50 指数、恒生可持续发展企业基准指数、恒生 A 股通低碳精选指数、恒生 A 股可持续发展企业指数，成为香港上市的大型公司中 ESG 表现最好的前 50 家公司之一，A 股上市的大型公司中 ESG 表现最好的前 30 家公司之一；获得深交所国证指数 ESG 评级 AAA 级，环境范畴行业排名第一；明晟 ESG（即 MSCI-ESG）评级 BBB，保持行业领先。

## （五）经营和财务状况分析

### 1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润 204.6 亿元，同比下降 45.6%；实现权益净利润 121.6 亿元，同比下降 46.4%，主要原因是开发业务结算规模和结算毛利率均有下降，且对部分开发项目计提了减值；实现投资收益 26.9 亿元，同比减少 34.7%，主要原因是非并表项目毛利率下降，对部分非并表项目计提了减值，以及处置投资收益减少。

### 2、负债情况

#### （1）负债率

截至 2023 年底，本集团净负债率为 54.7%，较 2022 年底提高 11.0 个百分点。

#### （2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 3,200.5 亿元，占总资产的比例为 21.3%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，一年内到期的有息负债 624.2 亿元，占比为 19.5%；一年以上有息负债 2,576.3 亿元，占比为 80.5%。

分融资对象来看，银行借款占比为 61.7%，应付债券占比为 24.8%，其他借款占比为 13.5%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 38.7%，浮动利率负债占比 61.3%。

分境内境外来看，境内负债占比 80.3%，境外负债占比 19.7%。人民币负债占比 80.9%，外币负债占比 19.1%。

融资情况表（截至 2023 年 12 月 31 日）

单位：万元

融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	19,734,728.12	2.50%~Hibor 按约定利率上浮	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	7,923,055.65	2.90%~5.35%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	4,347,367.69	2.75%~4.60%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
<b>合计</b>	<b>32,005,151.46</b>		

#### （3）融资情况

本集团持续通过各类融资工具优化债务结构，降低融资成本，通过加强和金融机构的互信合作，金融机构给予了大力支持。2023 年境内新获融资的综合成本为 3.61%。报告期内，本集团累计发行信用债 100 亿元，其中完成 20 亿元的公司债券发行，票面利率为 3.10%（3 年期），分 4 次完成总额为 80 亿元的中期票据发行，最低票面利率为 3.07%（3 年期）。

报告期内，本集团实际利息支出合计 142.6 亿元，其中资本化的利息合计 94.2 亿元。

在保持开发项目融资稳定的同时，本集团持续拓展融资渠道，通过经营性物业贷款盘活前期在经营性资产上的投入。2024 年 1 月，央行和金融监管总局联合下发通知，明确 2024 年底前全国性商业银行可向部分经营较好的房企发放经营性物业贷款，用于“偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券”。本集团正积极和银行进行洽谈，加快经营性融资资源的释放。

城市房地产融资协调机制实施以来，本集团按照要求积极向新融资模式转型，截至本报告披露日，

已在北京、广州、杭州、成都、重庆、南昌、昆明等 22 个城市上报住建融资协调机制白名单项目 42 个，后续将按各个城市细则要求积极申报。

#### （4）信用评级

报告期内，国内评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望“稳定”。

国际评级机构方面，标普维持本集团“BBB+”的信用评级，惠誉于 2023 年 10 月将本集团信用评级由“BBB+”下调至“BBB”，穆迪于 11 月将本集团的信用评级由“Baa1”下调至“Baa3”。2024 年 3 月，穆迪公司再度将评级下调至“Ba1”，惠誉再度将评级下调至 BB+。

国际评级机构下调信用评级，主要因为其对国内房地产行业的看法趋于悲观。受市场信心动荡、恐慌情绪加剧的影响，本集团境内外债券价格一度出现明显下跌。面对市场情绪急剧波动带来的挑战，本集团全力保障经营安全，各项资金排布和还款安排有序进行，截至本报告披露日，已全数偿付 2024 年 1 月到期的 20 亿的中期票据，以及 3 月到期的 6.3 亿美元境外债券本息；同时密切关注市场变化，加强和各方沟通，回应市场关切。

#### （5）国资支持进展

2023 年 11 月，深圳市国资委、深铁集团和公司共同召开金融机构沟通会，深圳市国资委表示，万科是深圳国资体系的重要成员，如有需要或遭遇极端情况，有充分信心、足够的资金资源和工具，通过项目合作、优化股权投资结构、债券认购、协调金融机构融资等市场化、法治化手段帮助万科积极应对和化解风险。深圳市国资委的积极表态，对稳定市场信心起到关键作用。之后深圳市国资委协调多家国企与本集团对接，推动各项具体支持措施落地。其中，2024 年 3 月，深铁集团签署中金印力消费 REIT 战略配售协议承诺，认购份额为基金份额发售总量的 29.75%，体现了大股东对本集团及印力集团盘活存量资产、进一步提升资产管理能力提供有力支持。除深铁集团外，多家深圳国企通过大宗交易、REITs 认购、项目合作等方式支持万科。

### 3、资金情况

全年实现经营性现金净流入 39.1 亿元，连续 15 年为正。

截至报告期末，本集团持有货币资金 998.1 亿元，远高于一年内到期的有息负债总额 624.2 亿元。货币资金中，人民币占比 97.2%，美元、港币、英镑等外币合计占比 2.8%。

#### 4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值，报告期内本集团产生汇兑亏损约人民币 5.5 亿元，主要是由于公司持有部分卢布资产头寸，受卢布贬值所影响。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及综合考虑套期成本、适时购买套期保值工具，管控汇率风险敞口。截至报告期末，本集团为锁定汇率变动产生的风险，持有的交叉货币掉期(CCS)合约余额为 10.0 亿美元。报告期内有 11.21 亿美元 CCS 合约到期，并无新增套期保值合约。在套期保值合约有效期间，CCS 公允价值变动对本集团损益没有重大影响。

#### 5、存货分析

截至报告期末，本集团存货金额为 7,017.0 亿元，较 2022 年底下降 22.6%。其中，拟开发产品为 1,019.3 亿元，占比 14.5%；在建开发产品 4,893.1 亿元，占比 69.7%；已完工开发产品（现房）1,077.4 亿元，占比 15.4%。

本集团基于审慎的市场策略，对存在风险的项目计提存货跌价准备。报告期内新增计提存货跌价准备 34.9 亿元，影响归属于母公司股东的净利润 29.5 亿元。报告期末，存货跌价准备余额为 79.9 亿元。

单位：万元

序号	城市	项目	本年新增计提存货跌价准备
1	济南	济南翡翠山语	7,452.40
2	唐山	唐山公园都会一期	14,018.32
3	唐山	唐山公园都会二期	6,093.02
4	唐山	唐山丰润观澜	10,556.03
5	天津	天津宝坻 024 地块项目	22,614.96
6	天津	天津四季滨江	22,047.10
7	天津	天津麒麟湿地万科小镇	21,053.95
8	大连	大连翡翠之光	5,243.19
9	大连	大连公园都会	18,791.16
10	哈尔滨	哈尔滨金域悦府	35,361.10
11	沈阳	沈阳明日之光	7,547.37
12	沈阳	沈阳富丽华项目	3,381.54
13	沈阳	沈阳西宸之光	5,186.95
14	沈阳	沈阳府前壹号	22,247.85
15	东莞	东莞公园里	15,446.77
16	佛山	佛山金域半岛	23,696.80
17	佛山	佛山魅力之城	6,345.84
18	南宁	南宁翡翠中央	13,804.44
19	嘉兴	嘉兴臻境雅园	9,663.14
20	镇江	镇江翡翠公园	7,066.62
21	金华	金华锦里江澜	11,378.60
22	金华	金华锦云江汀	28,050.72
23	金华	金华万诚华府	20,045.12
24	泰州	靖江靖樾东方	11,902.25
合计			348,995.24

## 6、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2023-12-31	2022-12-31	变动幅度	说明
衍生金融资产	19,565.14	4,505.39	334.26%	衍生性金融工具公允价值变动的影响
其他非流动金融资产	116,491.72	387,750.81	-69.96%	处置部分投资影响
在建工程	292,037.58	184,972.54	57.88%	冷库项目产值增加
生产性生物资产	21,824.96	31,939.32	-31.67%	处置部分生产性生物资产的影响
短期借款	106,356.19	413,330.62	-74.27%	融资结构优化
交易性金融负债	-	19,179.20	-100.00%	交易性金融负债公允价值变动影响
衍生金融负债	8,488.56	19,344.96	-56.12%	衍生品性金融工具公允价值变动影响
应付票据	797.07	2,509.74	-68.24%	票据到期兑付
预收款项	180,523.78	126,018.93	43.25%	预收租金增加
合同负债	30,863,833.81	46,558,095.77	-33.71%	预售款减少影响
应付职工薪酬	427,455.99	676,341.22	-36.80%	人工成本减少
其他流动负债	2,775,137.43	4,077,457.17	-31.94%	预售款减少影响
项目	2023年1-12月	2022年1-12月	变动幅度	说明
管理费用	576,694.76	958,413.84	-39.83%	人工费用与行政费用减少
财务费用	371,482.55	261,517.48	42.05%	利息收入减少及汇兑损失增加
投资收益	268,782.98	411,578.87	-34.69%	处置收益减少
公允价值变动损益	34,011.25	491.71	6816.98%	公允价值变动影响
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(348,995.24)	(44,981.82)	-675.86%	本年计提减值损失增加
减：营业外支出	59,582.42	92,280.24	-35.43%	相关支出减少
减：所得税费用	934,986.97	1,479,573.73	-36.81%	应税利润减少

## 7、资产负债主要构成情况

单位：万元

项目	2023-12-31		2022-12-31		占总资产的比重 增长百分点(%)
	金额	占总资产的 比重(%)	金额	占总资产的 比重(%)	
资产总计	150,485,017.21	100.00	175,780,493.59	100.00	-
货币资金	9,981,375.54	6.63	13,720,763.49	7.81	-1.18
其他应收款	25,484,045.32	16.93	27,269,467.82	15.51	1.42
存货	70,169,578.53	46.63	90,705,693.04	51.60	-4.97
其中：完工开发产品	10,773,832.25	7.16	9,807,044.54	5.58	1.58
在建开发产品	48,931,270.14	32.52	69,526,212.15	39.55	-7.03
拟开发土地	10,193,408.07	6.77	11,170,495.95	6.35	0.42
其他	271,068.07	0.18	201,940.40	0.12	0.06
应付账款	22,168,810.12	14.73	28,921,642.76	16.45	-1.72
合同负债(含税)	33,638,971.24	22.35	50,635,552.94	28.81	-6.46
其他应付款	16,177,776.45	10.75	17,390,491.10	9.89	0.86
一年内到期的非流动 负债	6,492,682.70	4.31	6,392,207.33	3.64	0.67
长期借款	19,776,414.27	13.14	18,077,328.06	10.28	2.86

## 8、销售费用、管理费用等财务数据变动情况

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率	变动原因
销售费用	1,227,211.57	1,241,236.72	-1.13%	销售费用基本持平
管理费用	576,694.76	958,413.84	-39.83%	人工与行政费用减少
所得税	934,986.97	1,479,573.73	-36.81%	应税利润减少

## 现金流量数据变动情况

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比增减
经营活动现金流入小计	32,112,867.05	36,567,340.17	-12.18%
经营活动现金流出小计	31,721,634.66	36,292,295.22	-12.59%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>391,232.39</b>	<b>275,044.95</b>	<b>42.24%</b>
投资活动现金流入小计	1,527,306.06	1,916,599.61	-20.31%
投资活动现金流出小计	1,988,870.27	3,219,626.73	-38.23%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(461,564.21)</b>	<b>(1,303,027.12)</b>	<b>-64.58%</b>
筹资活动现金流入小计	10,361,563.97	15,703,276.11	-34.02%
筹资活动现金流出小计	14,042,880.40	15,359,384.22	-8.57%
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(3,681,316.43)</b>	<b>343,891.89</b>	<b>-1170.49%</b>
<b>现金及现金等价物净变动额</b>	<b>(3,748,209.29)</b>	<b>(628,378.90)</b>	<b>496.49%</b>

## 9、资本开支承担

截至报告期末，本集团的资本承担为 962.21 亿元，主要包括本集团已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

## 10、或有负债

本集团按行业惯例为购房客户的贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约 1,713.20 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

## 11、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

## 12、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

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

适用 不适用

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

#### 14、项目跟投情况

为了将项目经营成果与员工利害关系直接挂钩，鼓励跟投人员为公司和股东创造更大价值，本集团于 2014 年推出项目跟投，之后结合发展需要，持续对跟投制度进行迭代修订。报告期内，为顺应经营环境变化，配合开发、经营、服务一体的发展方向，本集团推出了项目跟投制度 7.0 版。

截至 2023 年底，本集团累计有 1,214 个项目引入跟投机制。报告期内新获取的项目中，跟投认购金额为 12.7 亿元，占跟投项目资金峰值的 1.86%，占万科权益资金峰值的 3.58%。

截至本报告披露日，本集团项目跟投主体的收益分配与实际投资保持匹配。目前万科项目跟投制度已运行 10 年，因项目清算或达到模拟清算条件等原因，部分项目的员工跟投权益已退出。

#### （六）未来发展展望

当前，房地产市场面临着供求关系转变、行业模式转型和融资方式调整等多重变化。2024 年本集团将重点围绕以下方面开展工作：

##### 1、确保安全底线

开发业务坚持跑赢大势，经营层面现金流为正。加强大宗交易和股权交易工作，回款 300 亿元以上，增厚安全垫。

##### 2、坚定降杠杆，推动融资模式转型

未来两年削减付息债务 1000 亿元。积极利用经营性物业贷等融资工具，全面融入城市房地产融资协调机制，推动融资模式转型。

##### 3、做“好产品、好服务”，持续赢得客户口碑

保障项目高品质交付。通过好产品、好服务持续夯实客户口碑和市场声誉。进一步提升在产品、配套设施、物业服务的专业合力优势。

##### 4、精简高效、节衣缩食

推进组织精简高效，保持骨干员工稳定，支持业务发展。节衣缩食，压降管理费用。

2024 年，本集团现有项目（不含未来新获取项目）计划新开工及复工计容面积 1,071.8 万平方米；预计项目竣工计容面积 2,205.7 万平方米。有关本集团 2024 年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目 2023 年开发情况和 2024 年开发计划”。

## 境内主要项目 2023 年开发情况和 2024 年开发计划

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	23 年计容开工面积	23 年计容竣工面积	截至 23 年末计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开工计容面积	24 年计划竣工计容面积
<b>北京区域</b>										
北京埃弗顿项目	昌平区	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京长阳半岛	房山区	100.0%	437,179	859,085	-	-	859,085	-	-	-
北京如园 C1	海淀区	49.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	208,350	-	-	174,254	-	-	-
北京翡翠四季二期	通州区	50.0%	61,717	123,434	-	-	123,434	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	126,562	-	-	126,562	-	-	-
北京长阳半岛中央城	房山区	60.0%	63,950	155,502	-	-	155,502	-	-	-
北京城市之光	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	-	122,483	-	-	-
北京观承别墅	顺义区	58.5%	187,830	170,568	-	-	123,435	-	-	-
北京顺义 28 街区项目	顺义区	49.5%	22,913	41,200	-	-	41,200	-	-	-
北京住总万科中心	昌平区	50.0%	68,944	202,751	-	-	202,751	-	-	-
北京云创天地	通州区	49.0%	80,131	143,992	-	-	82,580	-	-	-
北京翠湖国际南区	海淀区	100.0%	20,680	62,461	-	-	61,177	-	-	1,284
北京翡翠公园	昌平区	40.9%	255,075	424,899	-	6,847	297,780	80,377	-	46,742
北京翡翠长安	门头沟区	49.4%	65,821	252,082	-	-	154,385	-	-	-
北京大都会 79 号	朝阳区	100.0%	16,782	51,895	-	24,712	24,712	-	-	10,816
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	88,192	-	-	88,192	-	-	-
北京军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京红领中桥项目	朝阳区	53.5%	15,593	90,000	-	-	90,000	-	-	-
北京翠湖国际北区	海淀区	50.0%	9,253	28,125	-	-	28,125	-	-	-
北京弗农小镇	密云区	32.1%	227,337	208,769	-	-	66,132	-	-	142,637
北京翡翠西湖项目	丰台区	32.3%	230,356	265,159	-	89,359	164,107	68,427	-	-
北京观承大家	顺义区	49.8%	122,906	124,135	-	-	59,405	-	-	64,730
北京七橡墅	房山区	99.4%	89,117	133,675	-	-	133,675	-	-	-
北京翡翠云图	海淀区	98.6%	54,881	106,795	-	-	106,795	-	-	-
北京翡翠山晓	石景山区	49.6%	202,551	346,500	-	74,002	161,901	-	-	50,908
北京城市之光东望	通州区	54.9%	110,493	279,378	-	53,147	209,316	-	-	60,032



项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	23 年计容开工面积	23 年计容竣工面积	截至 23 年末计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开工计容面积	24 年计划竣工计容面积
北京翡翠西湖雲庐	丰台区	99.8%	168,663	184,119	-	86,383	86,383	-	-	97,736
北京观承望溪	顺义区	48.3%	43,326	64,988	-	64,988	64,988	-	-	-
北京熙湖悦著项目	房山区	19.8%	133,033	210,500	-	165,785	165,785	-	-	44,715
北京东庐	通州区	49.8%	42,366	78,553	78,553	-	-	-	-	-
北京香河项目 2012	香河县	50.0%	342,826	513,139	-	-	246,386	266,753	-	-
北京哈洛小镇	香河县	50.0%	207,255	345,239	-	-	29,204	223,210	-	30,472
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	-	-
霸州时代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,814	-	35,481	35,481	-	-	-
大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	79.8%	76,388	146,269	-	-	-	-	-	-
大厂 233、234 地块	大厂回族自治县	79.8%	50,606	84,303	-	-	84,303	-	-	-
廊坊启航之光	永清县	89.5%	56,234	100,909	-	-	-	57,918	-	-
廊坊东尖塔项目	广阳区	37.6%	38,714	71,790	-	62,431	62,431	-	-	-
廊坊朗润园	安次区	55.6%	71,359	143,296	-	-	-	-	-	63,660
包头中央公园	青山区	55.2%	209,224	470,091	-	-	470,091	-	-	-
包头翡翠都会	九原区	57.9%	369,999	845,957	21,646	306,402	306,402	359,530	135,681	101,203
唐山公园大道三期	路北区	16.3%	230,191	557,693	-	-	-	462,891	52,774	77,332
唐山金域缙香	路北区	41.0%	53,400	133,499	-	-	133,499	-	-	-
唐山南湖春晓	路南区	24.0%	165,834	431,738	-	33,891	431,738	-	-	-
唐山翡翠观唐	路南区	50.4%	106,070	259,591	-	104,223	223,782	-	-	35,809
唐山未来城	高新区	53.6%	208,676	521,166	46,673	233,672	289,782	-	-	141,646
唐山丰润金域华府	丰润区	32.0%	50,879	122,743	-	-	122,743	-	-	-
唐山翡翠蓝山	高新区	98.2%	80,103	205,215	-	3,081	205,215	-	-	-
唐山新华道项目	路北区	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	-	-
唐山港岛中心	丰南区	53.5%	120,241	244,885	-	121,599	242,326	-	-	-
唐山丰润观澜	丰润区	47.0%	47,403	52,144	-	22,998	22,998	-	-	29,146
唐山公园都会一期	路北区	99.1%	75,961	151,893	-	77,316	77,316	-	-	74,577
唐山公园都会二期	路北区	99.0%	41,372	82,737	43,926	-	-	38,811	38,811	-
唐山丰润紫苑	丰润区	47.0%	76,364	152,720	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
秦皇岛假日风景	海港区	60.0%	124,672	306,612	-	-	306,612	-	-	-
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	76,384	84,881	-	-	84,881	-	-	-
秦皇岛米哈斯小镇	北戴河区	100.0%	85,659	92,357	-	7,315	44,082	-	-	-
秦皇岛拾光海湾	北戴河区	16.0%	89,811	94,707	-	-	76,304	-	-	-
张家口京城上方	下花园区	32.0%	101,649	225,096	-	23,414	23,414	113,163	-	-
济南翡翠公园	历下区	50.0%	87,149	220,858	-	-	220,858	-	-	-
济南翡翠山语	历城区	98.8%	126,244	265,098	-	-	219,270	-	-	45,828
济南大都会	历下区	32.0%	78,771	245,891	-	-	245,891	-	-	-
济南百脉悦府	章丘区	25.0%	201,116	402,189	-	92,360	274,668	-	-	101,244
济南万科山望	市中区	42.3%	120,618	572,428	-	-	275,746	-	-	-
济南劝学里	高新区	33.4%	133,532	333,345	-	-	333,345	-	-	-
济南魅力之城	历城区	66.6%	110,494	277,340	-	-	277,340	-	-	-
济南繁荣里	天桥区	48.6%	34,968	82,175	-	-	-	-	-	82,175
济南北宸之光	天桥区	69.4%	133,789	294,551	-	185,014	185,014	-	-	57,412
济南雪山万科城组团二	历城区	99.5%	162,256	340,817	3,809	41,702	41,702	77,687	77,687	213,267
济南雪山万科城组团四	历城区	99.6%	188,381	382,133	51,013	142,008	142,008	-	-	93,572
济南雪山万科城组团三	历城区	99.3%	78,506	211,965	-	211,965	211,965	-	-	-
济南市中万科城	市中区	99.8%	149,419	415,000	70,424	-	-	211,272	59,347	134,143
济阳时代之光	济阳区	41.3%	129,000	338,000	-	-	237,577	53,536	53,536	46,887
临沂新都会项目	河东区	51.8%	154,165	354,580	-	-	354,580	-	-	-
临沂鲁商万科城臻园	兰山区	69.4%	119,077	403,506	-	333,798	333,798	-	-	69,708
临沂鲁商万科城如园	兰山区	50.4%	111,914	258,376	-	172,085	172,085	-	-	37,249
淄博万科城市之光	张店区	64.0%	50,578	131,000	-	-	-	35,223	35,223	95,777
淄博临淄项目	临淄区	54.0%	118,288	295,720	-	79,115	176,622	37,189	37,189	-
青岛小镇	黄岛区	34.0%	933,293	947,988	-	-	481,567	388,001	-	65,583
青岛城市之光	黄岛区	55.3%	123,719	284,109	-	-	252,872	-	-	-
青岛石牛山路项目	李沧区	22.0%	203,831	503,511	59,161	-	-	251,449	-	185,370
青岛金域华府三期	城阳区	60.0%	56,286	101,315	-	3,176	101,315	-	-	-
青岛翡翠长江	黄岛区	100.0%	25,836	168,348	-	33,014	95,306	-	-	32,189
青岛海岸万科城	黄岛区	41.0%	260,948	657,903	-	214,475	450,050	-	-	139,946

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
青岛新都会	黄岛区	46.0%	131,985	308,597	-	29,602	280,069	-	-	-
青岛胶州植物园项目	胶州市	46.5%	52,937	153,622	-	2,904	153,622	-	-	-
青岛远通物联项目	黄岛区	93.7%	38,545	96,362	-	25,656	96,362	-	-	-
青岛海岸蓝山	黄岛区	92.3%	20,000	50,000	-	50,000	50,000	-	-	-
青岛紫郡	即墨区	47.7%	56,758	107,839	-	48,869	48,869	33,164	33,164	25,806
青岛海潮云起	城阳区	50.0%	73,612	117,779	-	103,588	103,588	-	-	-
青岛平度如园	平度市	69.3%	25,872	56,918	-	-	-	-	-	56,918
青岛海潮云起二期	城阳区	50.0%	91,379	162,139	17,778	10,539	10,539	36,993	-	68,938
潍坊万科城	潍城区	99.0%	126,507	306,940	-	-	235,694	71,246	-	-
潍坊都会公园	潍城区	99.0%	115,009	253,020	35,597	135,254	135,254	79,437	43,319	-
石家庄翡翠书院	长安区	49.8%	165,164	411,747	77,318	-	217,615	-	-	97,050
石家庄紫郡	长安区	48.2%	30,908	95,408	-	-	95,408	-	-	-
石家庄正定文化村项目	正定县	49.0%	61,496	126,622	-	-	126,622	-	-	-
石家庄未来城	栾城区	46.9%	104,994	187,226	-	38,090	187,226	-	-	-
石家庄嘉实万科紫台	桥西区	41.6%	56,613	141,766	-	141,766	141,766	-	-	-
石家庄正定文化村迎旭府	正定县	49.1%	44,134	85,113	-	85,113	85,113	-	-	-
石家庄嘉实万科云庐	新华区	67.0%	13,913	32,379	-	32,379	32,379	-	-	-
石家庄万科翡翠四季	裕华区	50.1%	93,957	233,140	-	-	-	-	-	196,678
石家庄翡翠书院二期	长安区	69.1%	72,403	181,009	-	-	-	-	-	97,050
石家庄地铁万科蓝湾	长安区	40.0%	40,943	102,509	-	-	-	-	-	90,867
石家庄紫院	裕华区	100.0%	32,426	93,739	-	-	-	-	-	93,739
保定 2019039 号地块	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	-
涿州城际之光	涿州市	90.5%	67,392	268,874	-	-	108,706	-	-	-
涿州新辰之光	涿州市	79.8%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
太原万科城	小店区	49.6%	323,777	793,157	-	-	793,157	-	-	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	687,372	-	-	687,372	-	-	-
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-	177,415	-	-
太原金域蓝湾	晋源区	88.6%	40,047	148,134	-	-	148,134	-	-	-
太原紫院	迎泽区	90.1%	74,373	210,065	-	-	210,065	-	-	-
太原城市之光	迎泽区	90.1%	176,340	567,446	-	304,156	560,066	7,380	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
太原小镇	尖草坪区	89.1%	263,066	431,177	-	3,735	428,879	-	-	2,298
太原中央公园	晋源区	50.0%	35,492	131,645	-	4,874	131,645	-	-	-
太原翡翠公园	晋源区	36.0%	75,832	258,344	-	-	236,859	-	-	21,485
太原春和景明	万柏林区	41.0%	239,977	546,568	-	145,167	417,695	31,000	-	43,836
太原清徐项目	清徐县	41.0%	107,438	315,677	-	89,384	282,305	-	-	-
太原阳曲金域蓝湾	阳曲县	50.0%	84,308	209,643	-	5,328	209,643	-	-	-
太原翡翠晋阳湖	晋源区	48.8%	127,040	253,273	-	-	139,377	96,750	-	17,146
太原蓝湾传奇	晋源区	41.0%	64,605	226,418	-	18,424	226,418	-	-	-
太原公园大道	晋源区	33.0%	32,450	123,520	-	-	108,339	-	-	-
太原北营后期	小店区	99.7%	290,515	907,253	316,483	186,185	186,185	184,566	-	79,674
太原控制中心项目	小店区	40.0%	15,225	51,588	-	51,588	51,588	-	-	-
太原时代之光	迎泽区	46.9%	82,717	262,691	78,317	-	-	-	-	184,374
太原翡翠东第	小店区	50.1%	153,520	371,792	-	-	-	22,518	-	203,535
太原徐园	清徐县	49.7%	79,396	231,696	-	114,922	114,922	83,488	-	-
晋中紫郡	榆次区	50.0%	93,947	187,736	-	-	167,524	-	-	-
晋中紫院	榆次区	50.0%	29,143	57,501	-	-	46,693	-	-	-
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,757,244	-	-	1,727,414	-	-	-
天津滨海大都会	滨海新区	40.0%	215,899	685,897	-	74,135	499,479	-	-	57,439
天津金域国际	滨海新区	100.0%	108,389	192,177	-	-	161,232	-	-	-
天津新都会	南开区	49.0%	40,068	139,099	-	-	65,500	73,599	-	-
天津翡翠大道南	西青区	34.0%	167,723	325,895	102,904	-	132,125	90,866	17,013	-
天津翡翠大道北	西青区	51.0%	192,144	378,267	-	89,719	89,719	285,003	81,262	-
天津翡翠嘉和项目	西青区	39.8%	198,161	340,467	10,297	-	177,807	36,199	-	85,813
天津万科天地	东丽区	49.9%	147,353	182,155	-	-	126,666	-	-	-
天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	69.1%	166,735	263,002	-	-	102,416	3,498	-	-
天津西华府	西青区	57.8%	181,503	297,355	-	26,207	297,355	-	-	-
天津观澜	滨海新区	48.6%	90,781	196,849	-	-	168,224	20,452	-	-
天津西庐北	西青区	98.8%	52,189	103,963	-	-	103,963	-	-	-
天津四季滨江	北辰区	69.2%	136,700	291,952	81,554	21,916	144,148	64,402	64,402	-
天津宝坻 024 地块项目	宝坻区	99.2%	170,102	281,504	21,936	10,524	162,980	-	-	48,340

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
天津万科生态之光	滨海新区	99.0%	70,557	112,890	-	86,797	86,797	-	-	26,093
天津胡家园 6-9#地块	滨海新区	99.0%	323,464	604,985	103,028	80,057	80,057	253,987	87,217	85,428
天津滨江都会	滨海新区	64.5%	120,938	301,160	142,383	-	-	-	-	116,870
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	-	-	433,357	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	572,929	-	-	407,253	-	-	-
烟台翡翠公园	芝罘区	78.6%	57,892	116,000	-	-	116,000	-	-	-
烟台西雅图	芝罘区	41.0%	61,499	120,300	-	-	120,300	-	-	-
烟台天越湾	莱山区	44.5%	190,000	401,000	25,377	-	-	282,041	57,312	74,169
烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	457,717	19,499	-	265,841	-	-	-
烟台城市之光III	福山区	51.1%	55,711	150,600	-	-	128,925	-	-	-
烟台翡翠长安	莱山区	29.4%	105,056	189,100	-	-	189,100	-	-	-
烟台南尧 B 地块	芝罘区	24.2%	43,072	107,248	-	24,858	96,186	-	-	11,062
烟台翠湖山晓	芝罘区	38.4%	294,800	297,600	-	37,872	186,727	-	-	-
烟台翡翠观海	莱山区	36.0%	69,494	175,691	-	122,591	122,591	-	-	53,100
烟台墨翠府	福山区	50.0%	112,117	271,432	-	174,738	174,738	-	-	96,694
烟台壹都会	芝罘区	79.0%	81,207	227,360	-	197,153	197,153	-	-	-
烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	50.0%	32,000	76,900	-	76,900	76,900	-	-	-
烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	39.0%	60,222	147,400	-	103,583	103,583	-	-	11,689
烟台大成里	芝罘区	49.5%	42,599	102,000	-	-	-	102,000	37,984	-
烟台四季光年	福山区	59.0%	67,026	147,458	5,548	49,078	49,078	55,115	-	35,218
威海翡翠公园	环翠区	57.4%	176,746	312,390	-	-	312,390	-	-	-
威海璞悦山	环翠区	69.0%	124,947	192,216	37,908	116,202	116,202	-	-	32,441
<b>北京区域合计</b>			<b>22,102,044</b>	<b>42,800,422</b>	<b>1,451,132</b>	<b>6,025,611</b>	<b>27,521,374</b>	<b>5,097,797</b>	<b>911,921</b>	<b>4,487,545</b>
<b>东北区域</b>										
沈阳首府云城	皇姑区	97.2%	308,209	637,510	-	-	569,708	-	-	-
沈阳翡翠之光一期	铁西区	18.0%	40,877	199,937	-	-	40,495	-	-	61,412
沈阳翡翠之光二期	铁西区	54.0%	67,305	286,886	-	-	286,886	-	-	-
沈阳信达万科城	浑南区	40.1%	198,479	407,938	-	-	407,938	-	-	-
沈阳翡翠新都会	铁西区	67.4%	61,217	140,799	-	-	140,799	-	-	-
沈阳明日之光	苏家屯区	69.5%	127,099	285,412	-	-	285,412	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	23 年计容开工面积	23 年计容竣工面积	截至 23 年末计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开工计容面积	24 年计划竣工计容面积
沈阳吉宝项目	浑南区	98.3%	73,638	186,295	-	20,135	175,537	-	-	10,758
沈阳中旅万科城	浑南区	49.4%	1,018,234	1,057,074	-	33,917	547,398	258,709	-	31,298
沈阳富丽华项目	和平区	91.0%	14,496	57,500	-	30,444	30,444	-	-	27,056
沈阳四季花城大家（B 地块）	于洪区	57.2%	77,800	147,970	-	-	147,970	-	-	-
沈阳城建万科城	法库县	45.0%	102,154	250,618	-	9,326	82,448	146,586	-	1,572
沈阳宝马项目	铁西区	98.1%	187,248	280,871	-	8,341	210,611	-	-	37,859
沈阳四季花城大家（AC 地块）	于洪区	57.2%	28,909	54,927	24,355	-	30,572	-	-	-
沈阳北宸之光	沈北新区	68.3%	105,527	231,496	-	120,321	231,496	-	-	-
沈阳东第	沈河区	64.0%	60,134	150,336	-	107,894	107,894	-	-	21,814
沈阳西宸之光	铁西区	99.2%	149,281	268,706	-	100,843	159,673	-	-	27,420
沈阳四季都会	苏家屯区	37.1%	162,261	324,522	-	60,580	60,580	174,899	-	12,410
沈阳中德二期地块	铁西区	99.7%	62,921	94,381	-	-	-	-	-	-
沈阳浑南新都心	浑南区	98.5%	280,484	479,991	93,250	114,098	114,098	104,453	76,698	100,714
沈阳府前壹号	皇姑区	99.1%	75,869	136,564	-	-	-	-	-	64,482
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	667,199	-	-	655,497	-	-	-
鞍山高新万科城	立山区	68.0%	420,306	838,510	-	87,701	345,936	283,999	46,912	82,200
盘锦兴隆台项目	兴隆台区	98.1%	234,931	602,715	-	135,914	376,755	127,768	42,919	29,614
长春惠斯勒小镇	南关区	50.0%	399,715	484,714	31,035	-	424,118	5,906	5,906	10,246
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	266,719	500,979	-	-	500,979	-	-	-
长春万科城	南关区	51.0%	350,965	1,068,964	-	-	872,713	196,251	-	-
长春城市之光	绿园区	96.3%	181,060	435,039	-	-	261,372	173,667	-	-
长春繁荣里	朝阳区	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
长春翡翠滨江	南关区	92.3%	346,635	702,385	-	-	473,935	169,788	60,000	39,159
长春柏翠阅湖	南关区	53.7%	45,315	132,409	-	-	132,409	-	-	-
长春翡翠学院	南关区	49.3%	82,000	184,668	-	-	184,668	-	-	-
长春西宸之光	绿园区	40.0%	154,246	303,002	-	-	303,002	-	-	-
长春溪望	宽城区	93.8%	155,044	289,702	-	9,088	181,505	-	-	22,640
长春北湖溪望东地块	宽城区	98.2%	129,436	237,602	-	-	99,909	80,023	-	22,922
长春公主岭项目	公主岭市	41.0%	617,240	1,086,342	-	129,436	405,729	461,161	-	13,304
长春新立城	南关区	54.9%	50,349	65,270	-	-	36,162	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
长春硅谷大街项目	公主岭市	41.0%	226,629	453,259	-	66,077	203,616	26,789	-	9,440
长春西宸 A 地块	绿园区	44.4%	77,486	163,981	-	32,717	163,981	-	-	-
长春星光城	南关区	38.9%	307,388	686,000	-	160,241	261,164	177,660	-	34,357
长春向日葵后期项目	公主岭市	41.0%	20,445	37,000	-	-	-	37,000	-	-
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	公主岭市	50.0%	331,163	590,791	-	-	-	590,791	-	-
长春紫郡	朝阳区	99.0%	91,160	236,014	-	85,631	93,855	54,427	-	13,916
长春时代都会	宽城区	80.2%	102,916	294,142	-	99,100	124,305	32,642	-	59,938
长春紫台	南关区	49.2%	105,213	188,917	-	87,709	87,709	-	-	34,102
长春荣光路 59 号	二道区	77.7%	82,282	205,705	61,929	46,446	46,446	-	-	89,801
长春公园都会	绿园区	98.2%	170,500	336,494	25,051	132,003	132,003	182,504	59,144	21,987
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	600,000	-	-	289,617	310,383	41,056	-
吉林万科城	丰满区	65.0%	728,139	1,857,122	-	103,886	1,688,211	-	-	30,418
大连樱花园	旅顺口区	100.0%	90,286	237,180	-	-	230,798	-	-	6,382
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,918	-	37,661	134,591	-	-	65,705
大连未来之光	金州区	69.1%	212,731	464,721	-	9,198	344,552	108,813	-	11,356
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,300	-	-	542,590	425,710	108,204	-
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大连金域华府	甘井子区	87.0%	40,199	73,256	-	-	73,256	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	153,500	283,975	-	-	274,835	-	-	9,140
大连中南府	中山区	88.6%	15,300	32,400	-	-	32,400	-	-	-
大连翡翠公园	甘井子区	44.5%	146,290	248,710	-	-	221,998	26,712	-	-
大连八栋墅	甘井子区	88.6%	36,169	46,336	-	-	46,336	-	-	-
大连新都会	甘井子区	95.7%	55,138	135,345	-	-	135,345	-	-	-
大连滨海大都会	甘井子区	90.0%	10,955	26,292	-	-	26,292	-	-	-
大连观贤别墅	甘井子区	48.7%	108,651	115,881	-	-	111,131	-	-	4,750
大连大都会星海	沙河口区	26.5%	7,399	77,201	-	1,984	69,501	-	-	7,700
大连翡翠春晓	旅顺口区	72.6%	193,011	177,795	-	15,300	145,117	32,678	-	-
大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	166,400	-	-	105,000	-	-	39,000
大连中山中	中山区	41.2%	2,968	33,000	-	-	33,000	-	-	-
大连大家	甘井子区	97.5%	25,636	44,232	-	-	44,232	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
大连翡翠都会	甘井子区	99.4%	125,744	311,150	-	-	297,755	-	-	-
大连公园都会	甘井子区	99.6%	138,511	264,100	-	118,896	118,896	-	-	32,808
大连东关街项目	西岗区	99.0%	32,616	47,400	-	-	-	47,400	47,400	-
大连中城翠湾项目	甘井子区	99.0%	29,439	70,500	-	-	-	-	-	33,323
哈尔滨金域悦府	香坊区	67.1%	123,043	288,778	-	-	139,627	-	-	46,716
哈尔滨滨江大都会	道里区	49.9%	29,360	126,036	-	-	96,487	-	-	29,549
哈尔滨智慧未来城	香坊区	54.5%	310,193	556,573	47,412	134,404	326,671	158,218	56,661	22,850
哈尔滨深哈万科城	松北区	40.2%	166,982	362,272	-	68,601	166,723	-	-	15,826
哈尔滨中俄产业园项目	松北区	99.3%	150,603	233,082	-	114,490	155,376	-	-	24,244
<b>东北区域合计</b>			<b>12,583,656</b>	<b>24,657,685</b>	<b>283,032</b>	<b>2,282,382</b>	<b>15,942,258</b>	<b>4,394,937</b>	<b>544,900</b>	<b>1,260,188</b>
<b>华中区域</b>										
武汉万科主场	洪山区	98.9%	57,253	262,387	-	-	262,387	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	72,575	402,715	-	-	340,641	29,923	29,923	-
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	223,165	1,127,688	-	-	1,127,688	-	-	-
武汉长征村	洪山区	100.0%	157,157	529,728	-	124,455	364,383	-	-	124,249
武汉万科翡翠玖玺	蔡甸区	50.0%	160,682	370,689	-	-	370,689	-	-	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	54.5%	231,048	929,943	-	296,571	718,786	-	-	-
武汉万科金域国际	汉阳区	94.5%	72,394	370,833	-	-	345,058	-	-	25,775
武汉伟鹏万科御玺滨江	江岸区	40.0%	43,274	208,965	-	-	208,965	-	-	-
武汉万科高尔夫熙岸	东西湖区	96.0%	35,075	96,278	-	-	96,278	-	-	-
武汉万科云城	洪山区	79.8%	119,037	425,989	-	-	251,194	62,913	-	60,923
武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.3%	65,548	185,404	-	49,837	134,634	-	-	19,217
武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	176,069	-	790	125,299	-	-	-
武汉金域天地	桥口区	49.8%	75,608	309,698	-	47,525	170,736	-	-	-
武汉万科新都会	洪山区	69.6%	59,917	287,499	-	102,945	287,499	-	-	-
武汉万科保利理想城市	洪山区	49.7%	278,684	957,661	-	86,543	327,138	529,830	-	-
武汉万科公园大道	桥口区	48.8%	141,805	490,985	-	68,586	163,044	46,996	-	10,436
武汉万科华生柏叶新城	汉南区	48.4%	319,537	512,768	-	-	-	-	-	-
武汉万科东湖堤白	洪山区	99.1%	22,500	100,800	-	48,347	48,347	-	-	26,276
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	黄陂区	99.5%	126,042	315,065	-	-	-	315,065	-	-



项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
武汉万科环金银湖 115 亩	东西湖区	99.4%	76,352	149,000	-	-	-	-	-	30,611
武汉莱茵公园	蔡甸区	99.0%	85,371	213,426	-	-	-	95,207	-	-
武汉金域光年	汉阳区	49.2%	104,326	260,662	-	-	-	169,460	-	38,280
武汉万科公园 5 号	江汉区	48.5%	46,626	211,699	-	-	-	-	-	136,658
武汉城建万科云泊江岸	江岸区	49.5%	96,074	342,698	234,298	-	-	108,400	34,613	-
武汉万科光谷锦曜	江夏区	32.1%	59,825	124,400	124,400	-	-	-	-	-
鄂州万科五彩城	葛店开发区	41.0%	126,026	295,397	-	23,993	281,972	-	-	-
鄂州万科橙	葛店开发区	65.3%	21,452	80,760	-	-	80,760	-	-	-
鄂州 010 项目	葛店开发区	98.3%	139,997	419,910	-	37,557	37,557	283,293	-	-
宜昌万科理想城	夷陵区	82.7%	182,149	437,180	-	3,192	352,943	-	-	30,318
宜昌万科宜翠锦城	西陵区	59.3%	123,457	300,553	-	105,767	105,767	32,204	-	67,817
宜昌万科城市之光	伍家岗区	78.6%	49,016	127,401	-	45,683	45,683	-	-	22,329
宜昌万科理想城后期	夷陵区	99.0%	55,431	88,689	-	-	-	88,689	18,643	-
长沙四季花城	岳麓区	49.6%	479,778	863,601	207,923	-	-	206,813	82,286	517,592
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	272,813	-	-	203,254	-	-	25,079
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	-	-	181,694	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	100.0%	460,237	1,307,457	-	-	1,307,457	-	-	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	518,569	-	-	518,569	-	-	-
长沙金色麦田	雨花区	90.0%	16,459	38,570	-	-	38,570	-	-	-
长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	141,851	485,570	-	-	444,107	-	-	-
长沙天空之境	雨花区	45.0%	68,204	101,051	-	-	82,202	-	-	18,849
长沙滨河道	望城区	60.6%	35,324	122,498	-	-	88,074	-	-	-
长沙臻湾汇	开福区	52.6%	39,990	261,188	-	-	-	160,944	95,004	100,244
长沙悦府	雨花区	52.2%	95,133	237,035	9,993	168,361	168,361	-	-	68,674
长沙半岛国际	开福区	99.2%	54,322	168,940	46,828	-	-	24,185	-	88,744
长沙松湖天地	长沙县	99.8%	359,801	1,044,000	131,141	-	-	737,340	313,859	141,149
长沙璞悦湾	开福区	49.4%	76,865	230,595	230,595	-	-	-	-	-
长沙滨江一号	岳麓区	99.6%	30,061	150,306	-	-	-	150,306	88,061	-
南昌天空之城	南昌县	20.8%	195,547	491,358	-	-	460,778	-	-	30,580
南昌万科城	青山湖区	32.5%	299,708	417,362	-	-	417,362	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	23 年计容开工面积	23 年计容竣工面积	截至 23 年末计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开工计容面积	24 年计划竣工计容面积
南昌海上传奇	青山湖区	50.0%	163,213	348,201	-	-	348,201	-	-	-
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	-	166,367	-	-	17,906
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,457	-	-	240,835	-	-	-
南昌洪都 1951	青云谱区	29.9%	27,879	94,785	-	-	94,785	-	-	-
南昌玖里	红谷滩区	45.0%	57,493	145,076	-	-	145,076	-	-	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	新建区	27.4%	209,526	391,123	-	80,441	117,092	-	-	-
南昌万创科技城 H01E01 地块	新建区	30.0%	37,373	63,551	-	-	-	-	-	-
南昌海上明月	青山湖区	24.1%	120,578	265,272	-	112,311	265,272	-	-	-
南昌星光世纪	新建区	49.2%	167,707	301,872	-	41,781	144,801	-	-	9,985
南昌江右东方	南昌县	40.3%	53,706	96,671	-	81,123	81,123	-	-	15,548
南昌联发万科四季光年	新建区	16.9%	31,013	80,635	-	26,094	26,094	32,178	-	15,827
南昌四季都会	青云谱区	49.3%	123,877	248,419	103,237	-	-	-	-	152,570
南昌都会滨江	新建区	14.0%	27,893	69,734	-	-	-	-	-	45,995
郑州万科大都会	二七区	88.6%	333,940	1,000,262	-	-	1,000,262	-	-	-
郑州长基云庐	中牟县	43.0%	132,422	140,993	-	-	77,228	63,765	-	-
郑州万科美景魅力之城	新郑市	51.0%	327,697	802,558	-	-	802,558	-	-	-
郑州万科美景万科城	中原区	51.0%	508,421	1,560,281	-	-	1,560,281	-	-	-
郑州万科美景金兰苑	中原区	41.0%	129,527	453,065	-	-	453,065	-	-	-
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,326	313,738	-	11,931	310,114	-	-	-
郑州万科民安星辰	中原区	46.0%	17,754	71,933	-	-	71,933	-	-	-
郑州万科民安云城	惠济区	41.1%	51,704	154,818	-	-	154,818	-	-	-
郑州万科溪望	中牟县	100.0%	60,374	150,588	-	-	150,588	-	-	-
郑州万科盛德世曦	金水区	40.4%	33,156	172,068	-	-	172,068	-	-	-
郑州万科民安三度湖山	上街区	45.9%	374,620	422,303	-	-	51,787	324,285	-	-
郑州万科民安江山府	惠济区	46.1%	70,853	283,197	-	62,456	283,197	-	-	-
郑州百荣 E5 项目	二七区	99.0%	59,332	236,904	-	-	9,656	-	-	-
郑州荥阳洞林湖地块	荥阳市	50.4%	195,223	362,942	-	19,700	85,871	158,198	-	-
郑州万科大都会贤悦苑	二七区	69.0%	58,787	175,906	-	146,129	146,129	-	-	29,777
郑州万科洛达庙项目	中原区	43.0%	51,975	259,691	-	-	143,749	-	-	25,222
郑州云图	中牟县	40.8%	193,049	350,278	-	45,124	120,696	-	-	14,232

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
郑州老鸦陈 93 亩项目	惠济区	99.6%	62,282	260,673	-	-	-	-	-	133,451
郑州南龙湖	新郑市	42.0%	116,040	347,303	-	235,788	235,788	-	-	27,967
郑州万科城九期	中原区	41.1%	77,038	192,148	-	192,148	192,148	-	-	-
郑州古翠隐秀	金水区	50.4%	27,335	141,996	-	-	-	67,734	67,734	74,262
郑州未来时光	金水区	99.1%	53,205	146,998	-	109,272	109,272	-	-	31,471
郑州理想拾光	二七区	49.0%	30,174	105,988	-	-	-	-	-	105,988
郑州拾谧森语	金水区	99.5%	46,550	78,865	-	-	-	-	-	78,865
郑州翠湾中城 B13 地块	惠济区	99.0%	21,326	85,304	-	-	-	85,304	85,304	-
郑州都会天际	二七区	66.9%	78,972	236,509	-	-	-	-	-	177,933
郑州万科民安云河锦上	惠济区	50.0%	119,319	357,241	175,263	-	-	181,978	-	-
洛阳万科春华西园甲第	涧西区	41.0%	35,616	173,933	-	95,385	95,385	-	-	78,548
周口万科溥天龙堂	川汇区	40.2%	151,933	432,341	-	-	432,341	-	-	-
周口万科溥天龙堂三期	川汇区	44.1%	91,533	274,536	30,802	-	-	180,984	115,083	62,839
<b>华中区域合计</b>			<b>11,055,236</b>	<b>30,360,276</b>	<b>1,294,480</b>	<b>2,469,835</b>	<b>18,446,456</b>	<b>4,135,994</b>	<b>930,510</b>	<b>2,682,186</b>
<b>南方区域</b>										
深圳臻山府	南山区	10.0%	48,804	232,842	-	-	214,602	-	-	-
深圳云城	南山区	78.4%	394,044	1,335,510	-	-	1,304,348	-	-	-
深圳天誉花园	龙岗区	100.0%	134,726	789,577	-	32,329	650,417	-	-	-
深圳自行车厂项目	龙岗区	79.3%	44,406	356,370	-	-	24,026	-	-	-
深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	-	-	638,884	-	-	-
深圳臻湾汇	南山区	42.9%	68,285	419,000	-	-	156,319	-	-	57,419
深圳汇隆商务中心	龙华区	39.2%	20,339	142,400	-	-	142,400	-	-	-
深圳金域领峰花园	龙岗区	5.0%	34,996	107,512	-	-	107,512	-	-	-
深圳罗湖食品大厦项目	罗湖区	99.6%	6,676	67,800	-	-	-	-	-	-
深圳万科总部大厦项目	南山区	100.0%	22,338	166,660	-	-	-	-	-	-
深圳悦城	龙华区	63.5%	90,221	457,952	-	280,999	363,974	-	-	80,072
深圳臻山海	南山区	90.5%	13,073	63,093	-	63,093	63,093	-	-	-
深圳万科西望	光明区	79.7%	22,340	154,330	-	-	-	-	-	135,942
深圳万科大都会	宝安区	60.3%	19,472	137,134	-	110,553	110,553	-	-	26,581
深圳三星工业区项目一	福田区	100.0%	91,541	532,740	-	-	-	532,740	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
深圳三星工业区项目二	福田区	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	-	-
深圳北辰之光	龙华区	81.0%	16,142	93,680	-	93,680	93,680	-	-	-
深圳尖岗山	宝安区	48.8%	85,321	189,575	-	52,861	52,861	-	-	78,237
深圳上角环	龙岗区	100.0%	43,011	207,928	-	-	-	-	-	207,928
深圳车公庙杜邦项目	福田区	37.5%	57,319	312,000	-	-	-	312,000	-	-
深圳颐城臻湾悦家园	南山区	49.7%	56,031	148,600	-	-	-	-	-	40,043
深圳未来之光	宝安区	49.8%	98,082	215,570	-	-	-	-	-	119,146
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	428,303	-	1,065	413,152	-	-	15,151
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	782,296	-	-	780,455	-	-	-
东莞万科云城	虎门镇	74.4%	124,395	373,182	-	-	368,436	-	-	-
东莞万科城市之光	虎门镇	88.3%	29,391	140,366	-	-	140,366	-	-	-
东莞长安莲湖路项目	长安镇	97.3%	54,178	108,330	-	-	108,330	-	-	-
东莞东江之星	南城	45.1%	59,200	367,548	-	-	367,548	-	-	-
东莞第五城	高埗镇	48.3%	102,054	285,643	-	1,576	285,378	-	-	-
东莞金域广场	东坑镇	45.0%	17,420	78,388	-	-	78,388	-	-	-
东莞御景湾 8 号项目	东城街道	55.4%	159,856	152,101	-	77,952	149,946	-	-	-
东莞天空之城	大朗镇	73.5%	34,519	131,926	-	-	131,926	-	-	-
东莞翡翠松湖	寮步镇	90.0%	95,578	190,958	-	6,902	190,958	-	-	-
东莞金色城品	南城	51.6%	13,967	61,695	-	-	61,695	-	-	-
东莞滨海大都会	虎门镇	78.6%	20,050	60,145	-	14,866	60,145	-	-	-
东莞万科时富金色家园	寮步镇	18.2%	51,675	186,150	-	118,452	169,160	-	-	16,990
东莞翡翠东望	南城	32.4%	58,146	155,797	-	-	155,797	-	-	-
东莞松山湖环湖路项目	松山湖	30.0%	23,037	44,142	-	-	-	-	-	-
东莞凤岗四季花城	凤岗镇	39.1%	50,325	101,437	-	-	101,437	-	-	-
东莞珠江万科城	麻涌镇	53.8%	15,561	46,524	-	944	46,524	-	-	-
东莞万科金域东方	寮步镇	33.6%	57,766	173,297	-	18,471	173,297	-	-	-
东莞万科汉邦松湖半岛	大岭山镇	37.1%	128,605	190,629	-	-	190,629	-	-	-
东莞万科星城	洪梅镇	64.2%	43,561	108,870	-	96,377	96,377	-	-	-
东莞松悦花园	松山湖	99.6%	99,734	123,010	-	50,958	50,958	-	-	42,207
东莞未来之光	虎门镇	47.7%	81,768	172,387	-	114,973	114,973	-	-	52,861

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
东莞臻山悦	厚街镇	39.5%	104,561	107,758	-	84,369	84,369	-	-	23,389
东莞公园里	麻涌镇	99.3%	54,171	108,336	-	68,577	68,577	-	-	39,759
东莞南部湾万科城五期	虎门镇	36.6%	34,284	75,438	-	-	-	-	-	75,438
东莞市大岭山北站项目	大岭山镇	39.9%	109,416	482,160	126,254	-	-	355,906	226,401	-
东莞大运万科城	凤岗镇	59.8%	41,350	139,284	139,284	-	-	-	-	72,118
东莞臻山汇	东城街道	25.3%	41,067	170,308	-	-	-	-	-	-
东莞万科中天世纪水岸	万江街道	40.9%	102,274	356,937	125,982	-	-	230,955	155,350	-
东莞臻湾汇	南城街道	39.1%	73,216	226,969	226,969	-	-	-	-	59,320
东莞臻山境	东城街道	32.0%	59,443	119,414	88,061	-	-	31,353	24,857	27,539
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	-	-	776,350	-	-	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	-	163,636	555,819	-	-	-
佛山金域滨江	顺德区	50.0%	113,224	452,880	-	-	452,880	-	-	-
佛山金域滨江三期	顺德区	98.8%	54,648	161,976	-	-	161,976	-	-	-
佛山万科中心	南海区	100.0%	18,023	99,125	-	-	-	-	-	-
佛山西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	-	-	291,378	-	-	-
佛山悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,709	-	10,356	58,709	-	-	-
佛山翡翠江望	顺德区	98.1%	53,795	134,488	-	-	134,488	-	-	-
佛山壹都荟	南海区	100.0%	13,986	62,937	-	-	62,937	-	-	-
佛山魅力之城	三水区	91.3%	132,954	332,272	-	-	332,272	-	-	-
佛山星都荟	顺德区	90.0%	23,200	120,664	-	-	120,664	-	-	-
佛山顺德万科广场	顺德区	99.1%	86,789	390,553	-	-	35,129	151,143	-	-
佛山京都荟	顺德区	91.6%	7,708	56,038	-	-	56,038	-	-	-
佛山金域世家	南海区	99.1%	52,222	182,777	-	-	182,777	-	-	-
佛山金域时光	禅城区	98.9%	40,459	161,837	-	27,094	153,264	-	-	-
佛山金域西江府	高明区	49.6%	75,037	187,592	-	17,743	187,592	-	-	-
佛山金色梦想	顺德区	99.1%	46,666	233,327	-	60,704	60,704	140,802	-	-
佛山朗润园	顺德区	49.5%	131,842	351,063	-	56,911	335,523	-	-	-
佛山万科南海天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,816	-	120,190	241,032	-	-	48,452
佛山金域水岸	高明区	50.0%	40,003	100,007	-	74,391	74,391	-	-	-
佛山金域半岛	禅城区	99.6%	74,505	223,215	-	55,838	55,838	-	-	68,704

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
佛山璞悦山	南海区	69.4%	163,614	442,285	102,518	-	-	-	-	119,747
佛山臻玉乐府	南海区	50.8%	27,532	88,104	51,959	-	-	36,145	36,145	-
福州万科大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	390,808	-	-	259,346	131,462	-	-
福州金域中央	台江区	100.0%	25,397	128,512	-	-	128,512	-	-	-
福州又一城	闽侯县	51.0%	213,602	680,409	-	-	339,824	340,585	340,585	-
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	415,774	-	27,932	298,986	-	-	35,036
福州仓前九里	仓山区	100.0%	39,355	47,089	-	-	47,089	-	-	-
福州紫台	马尾区	39.1%	113,570	156,200	-	41,782	109,847	-	-	-
福州万科金域国际	台江区	99.2%	205,862	624,811	-	-	624,811	-	-	-
福州金域缙香	仓山区	99.0%	17,301	31,141	-	25,141	25,141	-	-	6,000
福州万科璟熙花园	闽侯县	99.0%	47,447	83,752	-	53,498	53,498	-	-	-
福州天汇公馆	仓山区	50.7%	177,183	318,928	103,135	-	-	-	-	135,202
广州世博汇	番禺区	51.8%	82,354	431,742	-	56,545	232,085	126,981	-	10,276
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	546,644	-	32,730	546,644	-	-	-
广州云城米酷	天河区	98.9%	90,915	362,490	-	-	362,490	-	-	-
广州里享花园	黄埔区	84.5%	103,306	297,739	-	-	297,739	-	-	-
广州尚城御府	黄埔区	98.1%	119,785	313,140	-	-	295,867	-	-	-
广州春风十里	增城区	97.0%	51,950	128,843	-	-	128,843	-	-	-
广州未来之丘	番禺区	95.4%	13,750	22,160	-	-	22,160	-	-	-
广州白鹭郡	南沙区	95.6%	33,317	59,970	-	-	59,970	-	-	-
广州桃源里二期	增城区	50.0%	71,175	123,982	-	-	123,982	-	-	-
广州未来森林项目	白云区	99.6%	13,235	35,634	-	-	35,634	-	-	-
广州元培里项目	黄埔区	99.2%	41,631	62,447	-	-	26,393	-	-	-
广州樾山项目	黄埔区	96.9%	88,230	92,395	-	616	86,284	-	-	-
广州海上明月项目	南沙区	90.7%	92,219	232,163	-	-	232,163	-	-	-
广州幸福誉花园五期	黄埔区	66.5%	191,580	344,956	-	-	344,956	-	-	-
广州金色里程	增城区	42.7%	45,450	136,080	-	-	121,366	-	-	-
广州增城万科城	增城区	71.2%	133,653	400,957	-	50,340	225,706	-	-	-
广州金域悦府	白云区	45.6%	40,022	178,834	-	45,667	154,921	23,913	3,735	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
广州金茂万科魅力之城	增城区	50.9%	162,497	487,700	-	115,579	153,213	168,755	53,288	65,649
广州城市之光	黄埔区	91.6%	136,704	689,510	37,396	152,216	436,614	25,859	25,859	161,221
广州万科黄埔新城	黄埔区	63.0%	95,307	505,710	125,273	-	-	80,944	46,051	292,236
广州广信资产包项目	广州市	50.0%	799,743	2,110,000	175,331	316,461	336,240	1,165,899	223,000	119,700
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,415,977	-	57,060	1,782,038	590,190	26,866	26,866
三亚高知园	吉阳区	65.0%	387,807	481,796	291,128	195,680	264,865	-	-	162,824
三亚森林度假公园	吉阳区	65.0%	942,745	459,414	-	35,137	450,558	-	-	8,856
三亚湖畔度假公园	吉阳区	80.0%	397,080	436,425	-	-	436,425	-	-	-
三亚金色里程	崖州区	68.9%	63,614	157,911	-	157,911	157,911	-	-	-
三亚万科三亚湾	天涯区	30.6%	54,663	136,657	-	-	-	136,657	136,657	-
海口金域仕家	美兰区	40.0%	44,105	108,056	-	-	108,056	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	692,671	951,072	-	13,277	818,561	-	-	-
惠州小金口公开地项目	惠城区	78.1%	41,895	118,101	-	-	118,101	-	-	-
惠州万荟花园	惠阳区	78.9%	73,333	194,184	-	-	187,756	-	-	-
惠州万悦花园	惠阳区	30.4%	60,381	213,566	-	28,850	122,708	-	-	15,241
惠州金枫花园	惠城区	37.6%	111,564	345,848	-	125,520	345,848	-	-	-
惠州文瀚花园	惠阳区	75.4%	44,695	162,673	-	61,805	61,805	-	-	17,854
惠州深秋华府	惠阳区	36.9%	8,777	21,063	-	-	-	-	-	21,063
南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,409,936	-	-	1,320,310	-	-	25,000
南宁金域中央	良庆区	40.1%	117,729	601,250	-	-	576,052	-	-	-
南宁星都荟	良庆区	76.2%	155,510	506,545	-	20,088	429,492	-	-	-
南宁兴宁东项目	兴宁区	99.0%	69,836	125,704	-	-	125,704	-	-	-
南宁金域国际	良庆区	51.9%	79,835	239,504	-	133,882	201,923	-	-	37,581
南宁翡翠中央	良庆区	70.1%	100,319	334,848	-	140,221	140,221	-	-	136,165
南宁万科臻湾悦	良庆区	99.8%	56,270	168,788	-	33,586	33,586	-	-	36,169
南宁万科公望	邕宁区	100.0%	51,142	127,934	-	122,520	122,520	-	-	5,414
柳州白露项目	柳北区	53.6%	457,860	1,254,115	-	229,718	753,757	358,993	30,000	74,653
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	-	-	478,591	-	-	-
泉州城市之光	丰泽区	30.7%	211,662	849,336	-	62,519	628,350	-	-	20,897
晋江金域滨江一期	晋江市	44.0%	23,488	77,846	-	-	77,846	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
晋江万科金域国际	晋江市	99.3%	57,906	110,011	-	110,011	110,011	-	-	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	126,657	661,134	-	-	307,192	-	-	-
厦门白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	86,976	-	5,598	57,018	-	-	4,839
厦门白鹭郡二期	翔安区	47.1%	58,986	88,499	-	1,588	17,972	-	-	31,728
厦门万科世茂溪望	同安区	32.0%	54,164	119,160	-	-	119,160	-	-	-
漳州龙海金域滨江花园	龙海市	99.5%	81,659	245,181	-	161,809	245,181	-	-	-
中山金域蓝湾	石岐区	74.2%	143,852	418,450	-	-	418,450	-	-	-
中山万科城	古镇镇	90.0%	139,968	419,808	-	-	419,808	-	-	-
中山四季花城	五桂山镇	60.0%	133,327	226,211	-	61,446	226,211	-	-	-
中山中央公园一期	古镇镇	79.0%	21,633	64,897	-	23,525	64,897	-	-	-
中山中央公园二期	古镇镇	99.3%	58,997	181,645	-	25,733	67,314	-	-	37,341
中山西海岸	翠亨新区	99.3%	38,836	99,365	-	99,365	99,365	-	-	-
中山城市之光	民众镇	90.0%	70,714	212,141	-	53,342	106,687	-	-	11,059
中山湾中新城	翠亨新区	49.5%	668,974	1,553,506	3,863	-	-	1,000,736	153,056	276,113
中山金域国际	古镇镇	98.3%	109,251	278,149	-	98,673	98,673	-	-	36,349
中山原墅	翠亨新区	49.8%	99,039	198,077	114,908	-	-	83,169	83,169	32,923
珠海海愉半岛花园	香洲区	50.0%	76,293	108,544	-	39,131	108,544	-	-	-
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
珠海唐家红树东岸	香洲区	16.0%	333,668	500,536	-	104,220	477,109	-	-	-
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,310	-	-	81,310	-	-	-
珠海滨海大都会花园	金湾区	99.6%	110,972	170,997	-	5,700	148,103	-	-	-
珠海海上城市	金湾区	59.6%	165,047	254,008	-	87,037	87,037	-	-	31,374
珠海都会四季	香洲区	39.7%	81,383	190,194	-	68,788	68,788	-	-	40,419
珠海星光海岸花园	金湾区	42.9%	72,984	124,213	-	32,598	32,598	-	-	11,280
珠海琴澳传奇	香洲区	94.3%	66,795	146,724	-	47,581	47,581	-	-	2,966
珠海金湾滨海商务区 17#地块	金湾区	50.0%	33,277	66,553	-	-	-	-	-	14,805
珠海金湾滨海商务区 18#地块	金湾区	49.9%	32,049	64,096	-	-	-	-	-	17,374
江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	-	-	90,796	-	-	-
江门万科金色城央东苑	蓬江区	55.1%	32,080	88,239	-	-	88,239	-	-	-
江门万科金色城央紫苑	蓬江区	63.9%	21,613	54,033	-	53,821	53,821	-	-	-



项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
江门金域华府	蓬江区	99.6%	80,939	196,280	-	50,697	50,697	-	-	61,598
<b>南方区域合计</b>			<b>19,712,965</b>	<b>49,649,210</b>	<b>1,712,061</b>	<b>5,342,804</b>	<b>32,587,415</b>	<b>6,392,187</b>	<b>1,565,019</b>	<b>3,431,114</b>
<b>上海区域</b>										
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	494,437	-	43,924	209,514	-	-	-
上海翡翠公园	浦东新区	90.0%	79,548	209,697	-	-	209,697	-	-	-
上海金域华府	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	-	-	134,622	-	-	-
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.2%	624,428	504,437	-	-	460,205	-	-	44,232
上海天空之城	青浦区	49.8%	210,140	367,777	-	72,701	367,777	-	-	-
上海中兴路项目	静安区	48.7%	31,034	109,754	-	-	66,261	-	-	-
上海龙华项目	徐汇区	54.8%	20,840	41,033	-	18,675	18,675	-	-	22,358
上海万科启宸	宝山区	99.0%	80,805	145,450	-	-	145,450	-	-	-
上海天际	嘉定区	74.2%	83,682	162,392	-	-	162,392	-	-	-
上海曼城项目	宝山区	33.2%	295,244	566,942	-	150,695	399,576	-	-	97,920
上海天空之城星之屿	青浦区	99.7%	41,464	75,630	-	-	75,630	-	-	-
上海七宝 19-04 地块	闵行区	99.7%	34,000	99,000	24,750	-	-	74,250	74,250	-
上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	351,657	-	59,732	74,696	-	-	-
上海雅宾利四期	静安区	70.0%	43,841	252,087	-	-	-	-	-	-
上海松江海上映象	松江区	95.4%	119,000	249,000	249,000	-	-	-	-	148,434
上海朗拾花语	闵行区	50.5%	65,000	163,000	163,000	-	-	-	-	-
上海未来城市	嘉定区	48.9%	142,000	369,000	369,000	-	-	-	-	-
上海曼城二期	宝山区	29.2%	49,755	101,322	101,322	-	-	-	-	-
常州公园大道	金坛区	68.7%	191,268	307,654	98,272	-	123,637	85,745	85,745	-
常州公园大道二期	金坛区	68.7%	182,741	465,399	-	84,430	388,759	-	-	76,640
常州教育小镇项目	天宁区	99.6%	117,458	273,994	-	146,481	273,994	-	-	-
常州国宾道	钟楼区	50.3%	64,360	115,848	-	115,848	115,848	-	-	-
常州潮起东方	武进区	50.0%	29,933	59,871	-	36,659	36,659	-	-	23,212
常州万科臻湾汇	钟楼区	100.0%	76,916	169,215	-	46,291	46,291	-	-	61,368
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,671,811	-	122,729	2,207,325	-	-	112,520
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	-	10,582	160,155	-	-	10,613
杭州玖望	富阳区	20.0%	129,874	126,751	-	43,678	126,751	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
杭州劝学里	余杭区	89.3%	78,527	133,496	-	-	133,496	-	-	-
杭州智谷	拱墅区	90.0%	14,513	50,796	-	-	50,796	-	-	-
杭州未来之光	余杭区	100.0%	72,618	171,953	-	35,550	171,953	-	-	-
杭州中城汇二期	拱墅区	99.3%	20,414	51,707	-	-	51,707	-	-	-
杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.9%	411,000	550,010	-	-	128,917	-	-	156,000
杭州紫金睿谷	西湖区	17.2%	9,078	35,389	-	35,389	35,389	-	-	-
杭州金茂万科新都会	富阳区	49.5%	63,457	177,678	-	-	177,678	-	-	-
杭州日耀之城	萧山区	79.8%	68,538	186,798	-	-	-	-	-	186,798
杭州地铁万科天空之城	余杭区	50.8%	434,580	760,055	-	297,433	630,318	-	-	129,737
杭州运河万科中心二期	拱墅区	42.9%	17,795	62,283	-	42,444	62,283	-	-	-
杭州瓶窑项目	余杭区	49.4%	81,473	108,194	-	-	108,194	-	-	-
杭州悦望名邸	富阳区	47.1%	92,480	93,405	-	60,489	93,405	-	-	-
杭州姑娘桥地块	萧山区	99.9%	85,728	223,126	-	172,467	172,467	-	-	50,659
杭州樟宜翠湾	萧山区	39.5%	50,176	130,458	-	-	120,963	-	-	-
杭州彩虹天空之城	萧山区	50.9%	115,664	176,746	-	176,746	176,746	-	-	-
杭州河语光年府	拱墅区	99.8%	52,863	137,444	-	130,356	130,356	-	-	7,088
杭州湖印光年府	钱塘区	99.7%	47,976	144,973	-	-	-	-	-	144,973
杭州星图光年轩	余杭区	47.4%	78,088	218,646	-	-	-	-	-	-
杭州星遇光年府	余杭区	53.2%	43,413	108,533	-	-	-	-	-	108,533
杭州江澜映象府	滨江区	43.6%	23,999	62,397	-	-	-	-	-	-
杭州枫宜晓庐	拱墅区	41.3%	26,861	45,664	45,664	-	-	-	-	-
杭州朗拾湖著	钱塘区	99.7%	28,765	71,913	71,913	-	-	-	-	-
杭州朗拾滨屿	滨江区	58.7%	32,174	70,783	70,783	-	-	-	-	-
杭州河颂映象府	拱墅区	52.9%	35,612	96,152	96,152	-	-	-	-	-
嘉兴都会东方	海宁市	98.9%	41,541	103,853	-	-	103,853	-	-	-
嘉兴潮起东方二期	海宁市	71.8%	54,396	125,111	-	18,500	125,111	-	-	-
绍兴紫晶首府	诸暨市	36.4%	97,500	195,000	-	-	195,000	-	-	-
绍兴翠湖隐秀	越城区	42.3%	80,609	119,023	-	119,023	119,023	-	-	-
绍兴凤林西路 8 号地块	越城区	99.5%	36,108	64,993	-	-	-	-	-	64,993
绍兴凤林西路 6 号地块	越城区	70.2%	67,488	93,111	51,167	-	-	41,944	41,944	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	23 年计容开工面积	23 年计容竣工面积	截至 23 年末计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开工计容面积	24 年计划竣工计容面积
绍兴湖珀隐秀府	越城区	49.7%	56,095	129,008	-	-	-	-	-	129,008
张家港公园大道	张家港市	46.0%	191,795	469,378	-	65,993	431,277	26,000	-	3,573
合肥城市公馆	庐阳区	49.0%	147,837	413,944	-	-	413,944	-	-	-
合肥未来之光	肥东县	59.8%	197,179	435,884	-	76,357	432,962	-	-	2,922
合肥中央公馆	长丰县	59.7%	212,512	430,563	-	16,151	430,563	-	-	-
合肥公园大道	长丰县	98.7%	122,070	256,262	-	-	256,262	-	-	-
合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,618	-	10,717	306,037	-	-	-
合肥观山隐秀	蜀山区	48.0%	61,120	127,439	-	-	-	-	-	127,439
合肥锦上光曜	肥东县	97.3%	59,634	122,860	-	-	-	-	-	58,469
合肥朗拾	包河区	34.1%	89,780	179,560	145,750	-	-	-	-	179,560
合肥伟星万科星遇光年	蜀山区	38.0%	102,627	213,461	213,461	-	-	-	-	-
合肥朗拾森屿	包河区	52.1%	70,879	165,137	165,137	-	-	-	-	-
合肥璞拾隐翠	庐阳区	47.6%	25,201	45,362	45,362	-	-	-	-	-
嘉兴滨河道花苑	南湖区	66.5%	40,421	80,821	-	60,814	60,814	-	-	20,007
嘉兴望宸里	南湖区	32.0%	36,456	40,074	-	40,074	40,074	-	-	-
嘉兴隐秀湖畔	南湖区	96.0%	57,568	120,810	-	120,810	120,810	-	-	-
嘉兴臻境雅园	南湖区	97.6%	68,764	138,196	-	-	-	-	-	138,196
嘉兴渔里未来社区项目	南湖区	68.5%	115,452	168,576	-	-	-	-	-	168,576
嘉兴云之湾	南湖区	37.5%	139,964	185,452	113,566	-	-	-	-	131,677
南京九都荟	雨花台区	100.0%	126,058	313,446	-	-	313,446	-	-	-
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京新都荟	江宁区	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京万科城	溧水区	98.6%	218,794	515,467	-	-	515,467	-	-	-
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	260,519	-	-	260,519	-	-	-
南京大都会	雨花台区	59.6%	71,334	171,515	-	-	171,515	-	-	-
南京金域国际	江宁区	98.7%	38,824	193,817	-	-	129,741	-	-	64,076
南京都荟天地	江宁区	28.2%	108,522	398,905	-	90,473	398,905	-	-	-
南京时代天樾	江宁区	19.5%	54,173	174,975	-	-	96,013	-	-	10,800
南京都会四季	江宁区	25.8%	153,261	385,095	-	4,379	385,095	-	-	-
南京溧水 G09 地块	溧水区	59.6%	162,782	406,956	-	115,847	254,572	-	-	45,547

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
南京南站项目	江宁区	49.7%	37,697	96,968	-	53,171	88,519	-	-	8,449
南京万科翡翠滨江	建邺区	39.8%	45,092	108,220	-	108,220	108,220	-	-	-
南京万科燕语光年	栖霞区	49.8%	61,493	175,483	-	175,483	175,483	-	-	-
南京万科花语熙岸	江北新区	34.1%	78,325	159,682	-	-	102,446	-	-	57,236
南京溪望城	高淳区	50.4%	157,586	336,551	-	52,909	52,909	209,439	25,490	7,713
南京雨悦光年	雨花台区	99.4%	47,295	70,942	-	70,942	70,942	-	-	-
南京都荟沐语	溧水区	73.9%	45,806	91,718	-	39,166	39,166	-	-	22,422
南京新悦光年	江北新区	59.0%	23,706	36,727	-	36,727	36,727	-	-	-
南京紫辰光年	江宁区	99.3%	31,275	62,548	-	60,048	60,048	-	-	2,500
南京都荟启境	江宁区	99.0%	24,787	61,950	-	-	19,033	-	-	42,917
南京朗拾花园	雨花台区	59.8%	26,603	74,482	-	-	-	-	-	74,482
南京朗拾 雨核	雨花台区	69.6%	34,856	97,592	97,592	-	-	-	-	-
南京朗拾二期	雨花台区	44.2%	27,328	60,116	60,116	-	-	-	-	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	-	-	920,071	22,749	-	-
镇江蓝山花园	丹徒区	60.0%	285,683	404,048	-	-	404,048	-	-	-
镇江翡翠公园	润州区	99.0%	112,889	247,049	-	35,961	139,806	-	-	107,243
镇江金域蓝湾	京口区	41.9%	133,100	319,569	-	74,924	266,213	-	-	43,735
南通海上传奇	崇川区	16.9%	175,297	309,421	-	-	309,421	-	-	-
南通胜利路西地块	崇川区	79.6%	75,362	168,138	-	38,906	168,138	-	-	-
南通时代之光	通州区	36.0%	55,124	110,152	-	10,540	110,152	-	-	-
南通海上明月	通州区	32.3%	182,772	392,952	-	134,366	392,952	-	-	-
南通半岛国际	海门区	58.9%	35,469	63,844	-	63,844	63,844	-	-	-
南通官山望	通州区	47.4%	50,625	91,125	-	37,094	71,871	-	-	-
南通海门万科西地块项目	海门区	50.2%	46,889	84,401	-	53,421	53,421	-	-	-
南通海门骏园南地块项目	海门区	95.8%	26,730	48,114	-	48,114	48,114	-	-	-
南通实验学校北地块项目	海门区	99.4%	52,328	115,122	-	-	-	-	-	65,542
南通中创北项目	崇川区	77.7%	73,114	166,000	-	74,558	74,558	-	-	66,324
南通青藤花园	海门区	37.2%	45,552	91,104	-	91,104	91,104	-	-	-
南通燕语光年	通州区	74.4%	90,960	163,737	-	23,978	23,978	-	-	18,764
南通常春藤	通州区	99.4%	99,177	168,785	-	43,157	43,157	78,014	78,014	30,563

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	23 年计容开工面积	23 年计容竣工面积	截至 23 年末计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开工计容面积	24 年计划竣工计容面积
宁波滨盛臻园	江北区	49.1%	74,357	143,433	-	-	143,433	-	-	-
宁波东钱湖莫古路项目	鄞州区	49.8%	49,902	50,401	-	-	50,401	-	-	-
宁波镇海骆驼项目	镇海区	99.3%	138,433	327,804	-	327,804	327,804	-	-	-
宁波海映澜庭	镇海区	99.3%	43,591	98,598	-	98,598	98,598	-	-	-
宁波慈城 11 号地块项目	江北区	48.1%	41,850	66,960	-	-	66,960	-	-	-
宁波慈城 12 号地块项目	江北区	49.0%	41,589	62,079	-	62,079	62,079	-	-	-
宁波江南一品西地块项目	鄞州区	74.3%	53,253	113,574	-	113,574	113,574	-	-	-
宁波缤虹里	江北区	50.0%	12,089	23,764	-	23,764	23,764	-	-	-
宁波朗拾里	海曙区	50.6%	30,828	85,709	-	-	-	-	-	85,709
宁波湛蓝晓月	江北区	50.0%	25,185	41,489	-	41,489	41,489	-	-	-
宁波月映澜堂	海曙区	100.0%	52,928	119,798	-	119,798	119,798	-	-	-
宁波星旅光年府	鄞州区	52.9%	31,245	77,205	-	-	-	-	-	77,205
宁波璞拾闻澜	鄞州区	78.1%	17,965	34,132	34,132	-	-	-	-	34,132
宁波璞拾江峯	鄞州区	57.3%	14,159	39,644	39,644	-	-	-	-	-
宁波观澜映象	鄞州区	78.8%	43,586	100,248	100,248	-	-	-	-	-
金华锦里江澜	婺城区	99.6%	89,731	161,515	-	-	-	-	-	161,515
金华万诚华府	婺城区	79.6%	133,320	239,976	-	71,205	71,205	100,102	100,102	68,669
金华锦云江汀	婺城区	99.1%	47,249	85,036	-	-	-	-	-	85,036
金华万盛华府	婺城区	69.2%	86,304	155,347	14,156	-	-	69,979	69,979	-
台州山海十里	路桥区	99.2%	48,490	121,780	-	-	121,780	-	-	-
台州董家洋东项目	椒江区	50.4%	109,350	273,375	-	273,375	273,375	-	-	-
台州董家洋西项目	椒江区	50.4%	117,447	294,175	-	294,175	294,175	-	-	-
昆山高尔夫项目	昆山市	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花园	昆山市	100.0%	309,217	773,042	-	-	773,042	-	-	-
苏州遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	-	-	234,059	-	-	-
昆山海上传奇	昆山市	56.3%	163,930	246,067	-	-	246,067	-	-	-
苏州大象山舍	高新区	49.8%	138,470	193,663	-	21,989	77,491	-	-	-
昆山未来之城	昆山市	32.5%	350,761	514,618	-	14,597	464,532	-	-	50,086
昆山云璞	昆山市	16.0%	18,068	117,701	-	-	117,701	-	-	-
常熟臻湾雅筑	常熟市	48.0%	90,004	165,715	-	22,168	165,715	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	23 年计容开工面积	23 年计容竣工面积	截至 23 年末计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开工计容面积	24 年计划竣工计容面积
苏州左岸项目	工业园区	64.3%	22,826	199,358	-	-	-	-	-	-
苏州安元路项目	相城区	59.7%	88,260	194,172	-	60,320	194,172	-	-	-
昆山夏驾河项目	昆山市	92.5%	112,727	202,771	-	80,686	202,771	-	-	-
苏州吴中党校项目	吴中区	74.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	-	-
昆山江湾澜庭	昆山市	50.5%	74,327	186,188	-	186,188	186,188	-	-	-
苏州花语江南	相城区	44.6%	57,010	125,422	-	125,422	125,422	-	-	-
苏州玉玲珑	相城区	69.7%	63,778	159,445	-	123,323	123,323	-	-	36,122
苏州东方雅苑	工业园区	37.1%	57,710	116,975	-	116,975	116,975	-	-	-
苏州颐和玲珑花园	工业园区	69.8%	99,167	158,636	-	-	-	-	-	66,267
苏州城南项目	吴中区	43.7%	26,356	57,973	-	-	-	-	-	57,973
苏州四季星光璟园	相城区	54.2%	39,449	90,651	-	-	-	-	-	39,283
苏州朗星雅苑	工业园区	36.7%	57,816	104,047	-	-	-	-	-	104,047
昆山朗拾玉湖雅苑	昆山市	69.3%	59,739	137,360	137,360	-	-	-	-	-
苏州璞拾胥江	姑苏区	49.0%	18,648	28,850	28,850	-	-	-	-	-
温州瑞安西岙村地块	瑞安市	99.6%	70,151	195,804	-	195,804	195,804	-	-	-
温州中央绿轴 D29/31 地块	鹿城区	6.4%	43,833	10,092	-	-	-	-	-	10,092
温州三溪区 B-07 地块	瓯海区	99.5%	65,766	197,565	-	-	197,565	-	-	-
温州世纪公元	龙湾区	97.5%	87,184	191,805	-	74,290	74,290	-	-	90,111
温州美庐	瑞安市	91.7%	26,033	83,074	-	83,074	83,074	-	-	-
温州映象广场	瓯海区	89.4%	48,825	137,200	-	-	-	-	-	137,200
温州映象广场 II	瓯海区	58.8%	16,894	42,235	-	-	-	-	-	42,235
芜湖中江苑	鸠江区	33.0%	101,475	182,637	-	70,108	182,637	-	-	-
芜湖东方珑胤台	鸠江区	41.0%	52,669	94,692	-	40,066	94,692	-	-	-
芜湖信达万科樾江望	镜湖区	50.5%	97,811	194,149	-	120,986	120,986	-	-	73,163
无锡金域缙香	新吴区	100.0%	224,118	638,741	-	-	638,741	-	-	-
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	353,144	-	81,903	353,144	-	-	-
无锡魅力之城	滨湖区	100.0%	962,116	1,318,256	-	-	1,318,256	-	-	-
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	-	-	385,299	-	-	-
无锡观湖礼著	新吴区	37.4%	181,761	262,841	-	-	223,339	-	-	39,502
无锡运河传奇	梁溪区	75.3%	81,834	183,998	-	-	183,998	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
无锡臻境	惠山区	50.2%	51,065	102,866	-	102,866	102,866	-	-	-
无锡梅里上城	新吴区	72.0%	85,898	172,971	-	76,795	159,610	-	-	13,361
无锡青藤公园	惠山区	98.6%	39,669	98,307	-	98,307	98,307	-	-	-
无锡宛山湖	锡山区	50.5%	108,075	216,646	-	112,947	112,947	-	-	103,699
无锡樟湾国际	惠山区	69.7%	83,130	197,096	-	-	-	21,400	21,400	85,343
靖江晨阳甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	-	52,416	564,917	-	-	-
靖江靖樾东方	靖江市	54.2%	55,847	98,968	-	71,512	71,512	-	-	27,456
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	232,230	811,923	-	-	811,923	-	-	-
徐州新都会	铜山区	89.4%	123,019	354,508	-	-	354,508	-	-	-
徐州翡翠之光	云龙区	50.3%	100,556	293,564	-	-	269,831	-	-	23,733
徐州结庐	鼓楼区	30.8%	181,244	287,642	-	-	287,642	-	-	-
徐州茅村项目 5 号地项目	铜山区	42.8%	72,878	149,137	-	-	-	-	-	-
徐州时代之光	铜山区	42.8%	59,137	147,843	-	-	-	-	-	-
徐州和光城悦	铜山区	42.8%	103,670	266,228	-	-	-	-	-	-
徐州四季连城	鼓楼区	22.0%	163,394	444,162	-	-	374,023	-	-	-
徐州北区客运站项目	鼓楼区	66.8%	67,922	169,385	-	169,385	169,385	-	-	-
徐州万科潮鸣	泉山区	50.0%	39,574	112,371	-	72,812	72,812	-	-	39,559
徐州北客运站 A 地块项目	鼓楼区	63.5%	22,708	48,905	-	-	-	-	-	48,905
徐州北客运站 C 地块项目	鼓楼区	57.7%	29,437	72,979	-	-	-	-	-	72,979
徐州山水间	铜山区	48.6%	166,603	373,791	-	135,987	135,987	-	-	81,100
徐州昆仑	云龙区	69.7%	65,354	184,422	-	-	-	-	-	-
徐州北客运站 B 地块项目	鼓楼区	80.6%	26,830	60,752	-	-	-	-	-	49,433
徐州淮海隐秀	泉山区	90.1%	9,746	26,853	-	-	-	-	-	26,853
徐州翠湾中城	云龙区	54.2%	68,868	156,111	-	-	-	-	-	42,556
徐州五山公园 A 地块项目	鼓楼区	99.2%	76,730	88,481	-	-	-	-	-	19,122
徐州云谷	泉山区	50.0%	60,161	84,653	-	-	-	-	-	26,932
宿迁十里春风东侧地块	宿城区	91.9%	28,207	63,836	-	63,836	63,836	-	-	-
宿迁西湖都会	宿城区	35.3%	35,557	88,892	-	36,045	36,045	-	-	44,690
宿迁昆仑上观	宿豫区	99.5%	112,124	252,465	-	-	-	-	-	18,287
盐城翡翠云台	盐都区	27.2%	126,022	272,904	-	6,568	272,904	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
盐城翡翠书院	亭湖区	44.7%	39,251	78,648	-	3,802	78,648	-	-	-
盐城聚珑东方	亭湖区	49.4%	66,055	167,053	-	70,210	70,210	-	-	31,464
盐城星汇东方	亭湖区	44.5%	79,231	198,078	5,134	-	-	99,010	9,768	62,661
扬州万科城	邗江区	100.0%	297,139	317,787	-	-	316,833	-	-	954
扬州 885 项目	广陵区	34.9%	64,452	141,795	-	-	-	-	-	136,232
扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	391,002	55,018	43,254	234,225	74,171	32,500	36,370
扬州四季都会	邗江区	51.7%	97,220	178,184	-	178,184	178,184	-	-	-
扬州如园	广陵区	36.2%	38,958	55,632	-	27,747	27,747	-	-	12,593
扬州万科东望	广陵区	97.4%	56,285	81,614	60,309	21,305	21,305	-	-	18,231
<b>上海区域合计</b>			<b>25,099,674</b>	<b>45,747,327</b>	<b>2,656,858</b>	<b>8,156,808</b>	<b>31,935,822</b>	<b>1,204,531</b>	<b>539,192</b>	<b>5,354,678</b>
<b>西北区域</b>										
西安翡翠国宾	雁塔区	72.3%	149,013	489,475	-	-	489,475	-	-	-
西安万科璞悦	未央区	97.4%	99,494	261,798	-	-	87,191	-	-	52,199
西安万科城	长安区	100.0%	154,001	510,645	-	-	510,645	-	-	-
西安万科城二期	长安区	100.0%	113,231	345,959	-	-	319,343	-	-	26,616
西安金域华府	未央区	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安万科城燕园	长安区	100.0%	89,377	199,691	-	-	184,474	-	-	-
西安金域东郡	未央区	100.0%	167,626	637,348	-	114,353	637,348	-	-	-
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	478,105	-	-	476,857	-	-	-
西安城市之光	雁塔区	78.6%	100,340	309,082	-	28,086	301,773	-	-	-
西安翡翠国际	雁塔区	41.0%	283,130	1,003,798	-	80,912	775,217	-	-	80,478
西安高新华府二期	雁塔区	49.8%	55,255	162,224	-	-	162,224	-	-	-
西安城市之光二期	雁塔区	40.8%	60,136	210,483	-	-	210,483	-	-	-
西安云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	-	-	30,410	-	-	16,943
西安新合新苑	灞桥区	98.9%	107,647	257,335	-	114,440	257,335	-	-	-
西安悦湾	未央区	47.6%	75,406	177,782	-	25,524	155,804	-	-	-
西安澜岸	灞桥区	98.4%	127,139	260,198	-	-	248,230	-	-	-
西安万科雁鸣湖	雁塔区	65.3%	122,537	245,073	48,502	-	142,194	-	-	-
西安万科悦府	未央区	59.7%	41,938	155,960	-	155,960	155,960	-	-	-
西安万科雁鸣湖三期	雁塔区	64.7%	58,449	116,898	-	-	-	28,404	-	20,527



项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
西安万科四季花城	蓝田县	57.2%	171,790	426,749	96,564	-	-	64,529	64,529	225,745
西安万科未来星光	西咸新区	75.4%	64,431	171,576	-	-	-	62,994	-	77,507
西安万科沣华锦鸣	西咸新区	50.0%	84,011	210,026	-	-	-	-	-	97,646
西安高陵四季都会	高陵区	99.3%	156,968	439,509	-	-	-	340,202	133,861	65,411
西安万科东望	雁塔区	59.6%	180,567	748,897	109,499	-	-	196,415	147,649	349,253
西安理想城	西咸新区	90.1%	483,541	696,780	39,661	-	246,211	332,326	129,385	8,701
西安万科大都会一期	西咸新区	86.9%	141,500	358,801	-	1,294	294,534	-	-	-
西安万科大都会二期	西咸新区	65.9%	135,900	359,828	-	-	208,729	-	-	-
西安万科金域缙香	西咸新区	96.9%	74,515	149,030	-	78,924	149,030	-	-	-
西安大都会云境	西咸新区	29.6%	148,195	438,115	-	-	413,265	-	-	-
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	西咸新区	99.2%	97,326	223,788	-	-	-	87,095	-	60,577
咸阳金域华府	秦都区	61.3%	76,999	265,498	-	92,399	265,498	-	-	-
渭南万科城	临渭区	70.0%	556,062	1,160,770	-	239,914	632,490	96,019	-	118,336
渭南万科锦宸	临渭区	50.0%	98,962	236,730	39,634	11,954	11,954	32,140	32,140	30,230
兰州万科城	皋兰县	41.0%	373,305	1,099,787	-	178,942	943,698	81,789	-	51,182
兰州万科璞悦臻园	城关区	41.1%	44,549	169,279	-	90,069	169,279	-	-	-
兰州时代之光	榆中县	50.1%	129,835	338,646	-	149,372	279,652	-	-	29,366
兰州璞悦澜岸	安宁区	90.3%	65,510	229,337	-	45,839	229,337	-	-	-
兰州万科星光都会	西固区	48.5%	74,588	253,603	-	253,603	253,603	-	-	-
兰州万科城后期 718 亩项目	皋兰县	49.3%	467,499	1,152,289	-	85,713	85,713	886,372	-	42,506
兰州新区万科城	兰州新区	50.1%	406,623	1,179,205	-	-	-	892,481	-	104,948
兰州水晶城	西固区	75.6%	144,259	504,893	91,038	-	-	155,981	99,469	112,035
西宁万科城云璟	城中区	38.2%	164,608	435,968	-	-	348,723	-	-	2,520
西宁万科城后期	城中区	18.8%	195,454	515,848	-	39,861	241,474	93,440	32,502	75,112
西宁万科城星光	城中区	38.1%	129,625	332,909	-	76,014	76,014	-	-	43,580
西宁公园里	城北区	32.0%	110,939	274,848	-	94,245	248,760	-	-	18,176
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	172,600	541,957	-	3,349	494,421	-	-	-
乌鲁木齐翡翠天骄	天山区	77.1%	70,388	178,846	-	-	178,846	-	-	-
乌鲁木齐都会传奇	沙依巴克区	90.0%	42,879	105,523	-	-	105,523	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
乌鲁木齐大都会	水磨沟区	80.0%	36,104	162,470	-	-	162,470	-	-	-
乌鲁木齐天山府	天山区	78.8%	120,098	280,301	-	98,775	269,128	-	-	11,173
乌鲁木齐公园大道	米东区	57.8%	85,938	300,716	-	-	300,716	-	-	-
乌鲁木齐都会传奇二期	沙依巴克区	54.3%	38,204	92,975	-	-	92,975	-	-	-
乌鲁木齐华府里	高新区	92.5%	67,412	160,337	-	-	160,337	-	-	-
乌鲁木齐璟曜里	沙依巴克区	98.4%	146,730	252,602	-	194,571	194,571	-	-	58,031
乌鲁木齐锦荟里	高新区	68.9%	118,041	279,440	-	142,648	250,489	-	-	-
乌鲁木齐天山府二期	天山区	95.7%	41,285	78,790	-	36,209	51,091	-	-	12,292
乌鲁木齐观澜景苑二期	水磨沟区	64.4%	17,101	51,281	-	51,281	51,281	-	-	-
乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	93.1%	42,501	101,381	-	90,222	90,222	-	-	5,155
乌鲁木齐天山府三期	天山区	92.8%	52,945	115,909	-	53,376	53,376	-	-	16,550
乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	94.0%	362,906	745,111	91,573	223,960	223,960	131,716	131,716	217,318
乌鲁木齐都会未来城二期	沙依巴克区	99.1%	205,286	419,558	34,850	-	-	251,492	61,744	45,178
银川城市之光晨星苑	兴庆区	32.7%	106,121	180,402	-	-	179,091	-	-	1,311
银川万科翡翠公园 A/B 地块	金凤区	19.3%	297,366	435,601	2,467	126,552	435,601	-	-	-
银川大都会	金凤区	22.4%	230,123	484,807	-	211,450	211,450	-	-	273,357
银川北师大项目	金凤区	38.7%	115,809	226,218	-	124,838	124,838	-	-	101,380
银川翡翠湖望观璟	贺兰县	42.5%	54,505	64,114	-	64,114	64,114	-	-	-
银川万科新都会	永宁县	19.5%	80,262	161,063	-	-	-	-	-	49,922
银川星耀阅海	金凤区	46.6%	89,484	218,459	131,608	-	-	-	-	64,364
银川中房·万科锦曜	金凤区	46.1%	55,094	110,188	23,007	-	-	87,181	87,181	-
<b>西北区域合计</b>			<b>9,689,241</b>	<b>24,582,981</b>	<b>708,403</b>	<b>3,378,763</b>	<b>14,530,443</b>	<b>3,820,576</b>	<b>920,176</b>	<b>2,565,625</b>
<b>西南区域</b>										
成都万科华茂广场	成华区	5.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都公园 5 号	高新区	75.0%	87,822	263,464	-	-	263,464	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	143,109	681,283	-	-	519,994	-	-	53,901
成都翡翠公园	天府新区	51.5%	128,801	409,541	-	-	409,541	-	-	-
成都万科云城一期	天府新区	98.8%	34,501	172,500	-	-	44,141	42,001	-	-
成都万科云城二期	天府新区	98.8%	22,711	102,150	-	-	102,150	-	-	-
成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	411,348	-	52,139	176,155	-	-	87,844

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
成都怡心湖 133 亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,010	-	-	-	223,680	-	41,330
成都怡心湖 122 亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,802	-	18,644	18,644	167,199	-	34,959
成都公园传奇	天府新区	59.9%	108,704	329,283	-	133,826	298,585	-	-	-
成都悦海园	青白江区	43.4%	104,624	415,332	-	93,102	314,616	-	-	100,716
成都新川荟	高新区	99.0%	22,765	83,524	-	-	83,524	-	-	-
成都国寿嘉园	温江区	40.0%	60,152	90,203	-	-	11,256	-	-	-
成都天府公园城	天府新区	70.8%	186,279	653,977	-	162,217	295,758	134,263	-	108,159
成都高线公园	龙泉驿区	33.4%	141,338	324,816	-	97,260	97,260	64,703	-	112,316
成都金域华府	天府新区	59.0%	34,838	158,704	-	-	-	-	-	158,704
成都知园	成华区	44.7%	53,158	159,474	-	159,474	159,474	-	-	-
成都和园	成华区	48.0%	22,230	44,459	-	44,459	44,459	-	-	-
成都国宾蜀园二期	金牛区	50.0%	14,161	35,402	-	35,402	35,402	-	-	-
成都菁蓉都会	郫都区	98.9%	86,356	172,711	-	-	-	-	-	38,546
成都星耀天府	天府新区	100.0%	33,475	66,949	-	-	-	-	-	66,949
成都国宾蜀园一期	金牛区	50.1%	25,937	64,843	-	64,843	64,843	-	-	-
成都君悦云台	新津区	99.3%	250,116	289,060	-	-	50,417	155,337	-	16,700
成都古翠隐秀	武侯区	59.9%	54,727	109,454	109,454	-	-	-	-	-
成都朗拾交子	锦江区	59.5%	49,603	89,285	89,285	-	-	-	-	-
成都菁弘万科·樟宜星光	郫都区	44.5%	29,383	58,766	58,766	-	-	-	-	-
成都星光都会	新都区	65.0%	34,422	68,844	23,270	-	-	45,574	45,574	-
成都梦想之光	仁寿县	69.9%	42,293	90,726	-	-	90,726	-	-	-
成都天府万科城 1 期	仁寿县	59.6%	665,368	788,220	-	61,727	455,819	184,464	-	47,268
成都天府万科城 2 期	仁寿县	59.6%	109,161	141,910	-	18,695	18,695	64,025	-	-
眉山眉州文化村	东坡区	70.0%	624,711	1,026,893	-	87,711	438,663	453,197	-	19,997
眉山仁峰	文林镇	38.7%	43,661	109,152	-	-	109,152	-	-	-
眉州崇礼新城二期	崇礼镇	75.5%	632,863	1,381,079	-	-	-	1,381,079	-	-
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	-	-	518,004	-	-	-
西昌万科 17 度	西昌市	27.1%	595,021	621,374	-	-	295,710	314,098	39,971	-
重庆万科城	渝北区	100.0%	278,167	654,420	-	-	654,420	-	-	-
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	587,313	-	-	563,798	23,515	23,515	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
重庆金色悦城	沙坪坝区	90.0%	175,000	693,541	-	-	693,541	-	-	-
重庆御澜道	江北区	100.0%	129,535	654,263	-	38,633	496,917	-	-	-
重庆金域学府	南岸区	47.5%	241,314	841,792	-	27,444	841,792	-	-	-
重庆金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	245,127	-	41,369	245,127	-	-	-
重庆天地	渝中区	78.1%	193,147	1,157,040	-	272,308	756,223	57,181	-	43,070
重庆金开悦府	渝北区	69.6%	173,474	306,765	-	-	306,765	-	-	-
重庆森林公园	渝北区	65.5%	204,218	396,450	-	122,479	396,450	-	-	-
重庆理想城一期	沙坪坝区	99.0%	104,692	157,034	-	-	126,033	-	-	-
重庆翡翠公园商业项目	渝北区	99.5%	16,168	97,005	-	-	-	-	-	-
重庆理想城二期	沙坪坝区	50.2%	97,965	153,114	-	11,787	139,315	-	-	-
重庆理想城三期	沙坪坝区	48.2%	74,723	131,911	-	-	119,445	-	-	-
重庆悦来 117 亩项目	渝北区	99.2%	78,000	115,324	-	29,883	115,324	-	-	-
重庆悦来 493 亩项目	渝北区	99.0%	328,787	469,639	-	138,634	229,080	70,641	-	63,173
重庆水土 111 亩项目	北碚区	99.0%	73,686	108,607	-	50,583	108,607	-	-	-
重庆水土 103 亩项目	北碚区	99.2%	68,554	94,658	-	79,936	79,936	-	-	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	永川区	97.8%	282,795	507,237	-	94,870	261,125	-	-	25,587
重庆水土 99 亩项目	北碚区	97.6%	66,014	98,991	-	-	98,991	-	-	-
重庆天空之城项目	江北区	67.8%	26,447	111,327	-	108,066	108,066	-	-	3,261
重庆四季花城三期	北碚区	98.2%	73,591	183,961	-	183,961	183,961	-	-	-
重庆璞园一期	渝北区	98.9%	47,742	70,744	-	70,744	70,744	-	-	-
重庆界石 296 亩项目	巴南区	99.3%	197,351	346,875	-	65,455	65,455	142,025	33,200	51,742
重庆璞园二期	渝北区	99.0%	33,986	50,216	-	50,216	50,216	-	-	-
重庆星光天空之城	沙坪坝区	99.1%	115,558	150,000	-	-	-	98,103	98,103	23,060
重庆江南万科城二期	巴南区	99.1%	152,648	201,000	-	-	-	201,000	-	-
重庆清水甲第	沙坪坝区	68.6%	114,360	219,960	29,568	-	-	79,283	79,283	83,214
重庆万科璞园·璞琇	渝北区	66.2%	96,571	141,114	89,929	-	-	-	-	50,299
重庆万科星光都会	九龙坡区	66.0%	18,832	37,393	-	-	-	-	-	37,393
重庆万科璞园璞玉	渝北区	99.8%	60,322	90,491	35,226	-	-	55,265	55,265	-
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	-	-	262,728	-	-	-
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	921,846	-	-	921,846	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	275,961	-	-	275,961	-	-	-
贵阳翡翠传奇	云岩区	46.0%	109,630	314,021	-	-	306,029	-	-	-
贵阳万科贵阳传奇	云岩区	56.0%	6,555	58,991	-	-	-	-	-	58,991
贵阳花溪大都会	花溪区	41.8%	159,115	396,929	-	-	396,929	-	-	-
贵阳万科大都会花样	花溪区	60.2%	72,043	367,137	-	-	367,137	-	-	-
贵阳翡翠天骄	观山湖区	32.0%	69,977	243,231	-	8,998	243,231	-	-	-
贵阳万科理想城	观山湖区	41.1%	287,563	794,299	39,987	-	666,302	88,010	55,124	-
贵阳翡翠滨江	南明区	33.7%	98,327	217,051	-	55,832	217,051	-	-	-
贵阳溪望	花溪区	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	-	-
贵阳翡翠公园项目	观山湖区	46.5%	374,968	935,661	-	270,334	528,776	143,531	80,465	176,134
贵阳新都荟	观山湖区	45.3%	612,054	816,429	-	93,954	602,800	95,227	39,345	76,591
贵阳万科麓山	云岩区	49.6%	303,067	783,312	-	87,386	400,650	176,101	76,246	52,601
贵阳观湖	花溪区	63.9%	139,940	349,850	-	156,476	156,476	130,453	39,077	13,811
贵阳观山甲第	云岩区	69.0%	62,407	156,019	26,191	-	-	-	-	55,799
贵阳百花大道 88 亩项目	云岩区	100.0%	58,811	182,315	80,639	-	-	101,676	101,676	-
贵阳都会印象	观山湖区	100.0%	26,645	66,358	-	-	-	66,358	61,321	-
昆明昌宏西路项目	官渡区	39.7%	164,536	519,213	-	185,891	249,060	135,223	-	-
昆明公园里	官渡区	97.9%	213,037	556,887	-	-	397,812	-	-	-
昆明金域国际	五华区	100.0%	105,484	315,494	-	-	256,450	-	-	59,044
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	-	-	1,399,982	-	-	-
昆明银海泊岸	西山区	29.7%	243,605	432,098	-	-	381,815	-	-	-
昆明星河嘉园	官渡区	60.0%	108,375	444,474	-	91,240	405,659	-	-	38,815
昆明大都会	官渡区	24.1%	92,972	286,246	-	-	286,246	-	-	-
昆明五百里	官渡区	39.7%	232,914	827,000	-	154,163	536,834	-	-	-
昆明万科城	五华区	44.8%	246,576	902,714	-	-	723,264	-	-	102,734
昆明飞虎二期	官渡区	99.8%	187,924	628,986	-	-	-	462,224	36,719	83,156
昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	50.5%	98,998	322,711	-	-	-	80,054	-	78,931
昆明都会半岛	官渡区	40.0%	46,792	131,016	-	-	-	131,016	41,500	-
昆明新 20 新 22 项目	官渡区	40.0%	51,874	185,367	-	-	-	185,367	28,581	-
大理拾叁月	大理市	61.3%	152,108	574,053	22,095	51,881	184,192	364,874	-	2,367

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容 建筑面积	23 年计容 开工面积	23 年计容 竣工面积	截至 23 年末 计容竣工面积	23 年末储备	24 年计划开 工计容面积	24 年计划竣 工计容面积
西双版纳曼西缇	勐海县	29.2%	454,043	745,967	170,673	40,203	142,545	412,016	30,000	92,029
玉溪中国抚仙湖国际旅游度假区	澄江市	33.8%	4,431,237	1,795,413	-	51,090	532,512	1,074,641	-	63,733
玉溪抚仙湖五街坊项目	红塔区	39.7%	64,182	239,755	-	15,517	15,517	47,742	-	52,393
<b>西南区域合计</b>			<b>19,317,493</b>	<b>37,749,839</b>	<b>775,083</b>	<b>3,678,832</b>	<b>22,693,624</b>	<b>7,988,701</b>	<b>964,965</b>	<b>2,275,317</b>
<b>合计</b>			<b>119,560,309</b>	<b>255,547,740</b>	<b>8,881,049</b>	<b>31,335,035</b>	<b>163,657,392</b>	<b>33,034,723</b>	<b>6,376,683</b>	<b>22,056,653</b>

**特别风险提示：**

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

**二、公司投资情况****(一) 募集资金使用情况**

适用 不适用

**(二) 非募集资金使用情况****1、金融资产投资****(1) 证券投资情况**

适用 不适用

**(2) 衍生品投资情况**

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）。CCS 所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控集团及相关主体的信用水平。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，本年 CCS 衍生品投资产生浮动盈利人民币 953.45 万元。 报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为公司能够根据业务经营的实际情况，按照监管部门相关法规、规定要求，规范衍生品投资，遵循审慎性原则，通过 CCS 等衍生金融工具降低了外币债务由于汇率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2023 年末净资产比例（%）
CCS	1,191,276.20	712,580.00	953.45	1.77%
合计	1,191,276.20	712,580.00	953.45	1.77%

## (3) 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

## 公允价值计量项目相关情况

单位：万元

项目	期初金额	会计政策变更影响	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
<b>金融资产</b>							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	389,565.05		20,146.44			291,858.35	117,853.14
其中：衍生金融资产	4,505.39			15,059.75			19,565.14
2.其他权益工具投资	125,429.96			(22,775.14)			102,654.82
<b>金融资产小计</b>	<b>519,500.40</b>		<b>20,146.44</b>	<b>(7,715.39)</b>	<b>-</b>	<b>291,858.35</b>	<b>240,073.10</b>
<b>金融负债</b>							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	(19,179.20)					(19,179.20)	-
其中：衍生金融负债	(19,344.96)			10,856.40			(8,488.56)
<b>金融负债小计</b>	<b>(38,524.16)</b>			<b>10,856.40</b>		<b>(19,179.20)</b>	<b>(8,488.56)</b>

## 持有外币金融资产和金融负债情况

单位：万元

项目	期初金额	会计政策变更影响	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
<b>金融资产</b>							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	292,454.92		944.55			272,203.64	21,195.83
其中：衍生金融资产	4,505.39			15,059.75			19,565.14
2.其他权益工具投资	125,429.96			(22,775.14)			102,654.82
<b>金融资产小计</b>	<b>422,390.27</b>	<b>-</b>	<b>944.55</b>	<b>(7,715.39)</b>	<b>-</b>	<b>272,203.64</b>	<b>143,415.79</b>
<b>金融负债</b>							
其中：衍生金融负债	(19,344.96)			10,856.40			(8,488.56)

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



## (4) 理财产品投资情况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	400,000.00	1,361.41	-
合计		400,000.00	1,361.41	-

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形。

适用  不适用

## 2、股权投资情况

## (1) 报告期内，新增投资额 298.1 亿元，主要由以下几项构成：

①主要发起设立的注册资本在1亿元以上并已实际投资的子公司15家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本（元） （原币）	公司实际投资额 （折合人民币 元）	经营范围
1	上海万富江置业发展有限公司	人民币	4,100,000,000.00	4,100,000,000.00	房地产开发与经营
2	上海万京隆房地产有限公司	人民币	3,800,000,000.00	1,938,000,000.00	房地产开发与经营
3	南京裕越置业有限公司	人民币	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00	房地产开发与经营
4	北京永顺皓腾房地产开发有限公司	人民币	2,910,000,000.00	1,769,280,000.00	房地产开发与经营
5	杭州万昭置业有限公司	人民币	1,730,000,000.00	1,038,000,000.00	房地产开发与经营
6	南京裕骁置业有限公司	人民币	1,680,000,000.00	1,344,000,000.00	房地产开发与经营
7	成都万海锦新置业有限公司	人民币	1,460,000,000.00	1,168,000,000.00	房地产开发与经营
8	浙江交控万磊置业有限公司	人民币	800,000,000.00	408,000,000.00	房地产开发与经营
9	昆山凯瑞置业有限公司	人民币	630,000,000.00	441,000,000.00	房地产开发与经营
10	苏州环泰置业有限公司	人民币	252,000,000.00	138,600,000.00	房地产开发与经营
11	济南万纬冷链物流有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	国际集装箱船、普通 货船运输
12	诸暨市万斌仓储有限公司	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	货物仓储服务
13	宁夏中基置业有限公司	人民币	150,000,000.00	76,500,000.00	房地产开发与经营
14	佛山市北光仓储有限公司	人民币	130,120,000.00	130,120,000.00	货物仓储服务
15	宁夏万弘成远房地产有限公司	人民币	100,000,000.00	51,000,000.00	房地产开发与经营
	合计	-	-	15,902,500,000.00	-

除此之外，还发起设立其他公司共 50 家，合计投资金额人民币 3.9 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本年总共收购了 40 家公司，合计收购对价人民币 54.0 亿元。

③年内，对 42 家子公司合计增资人民币 81.2 亿元，其中 Tetris (Asia) Holding Company Limited 增资 17.7 亿元，南京裕骁置业有限公司增资 11.6 亿元，其他公司增资合计 51.9 亿元。

(2) 项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 43 个，按万科权益计算的规划计容建筑面积约 333.3 万平方米，总计容建筑面积约 596.0 万平方米。

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	北京东庐	通州区	49.8%	42,366	78,553	39,119	在建
2	太原悦都荟后续地块	小店区	99.7%	69,587	191,622	191,124	在建
3	太原锦庐	迎泽区	46.9%	23,291	78,317	36,731	在建
4	长沙滨江一号	岳麓区	99.6%	30,061	150,306	149,705	前期
5	武汉城建万科云泊江岸	江岸区	49.5%	96,074	342,698	169,542	在建
6	武汉万科光谷锦曜	江夏区	32.1%	59,825	124,400	39,943	在建
7	郑州万科民安云锦上	惠济区	50.0%	119,319	357,241	178,620	在建
8	东莞龙湾滨江片区项目-01	万江街道	40.9%	36,098	125,982	51,565	在建
9	东莞龙湾滨江片区项目-02	万江街道	40.9%	66,176	230,955	94,530	前期
10	东莞臻湾汇	南城街道	39.1%	73,216	226,969	88,699	在建
11	东莞臻山境	东城街道	32.0%	59,443	119,414	38,212	在建
12	佛山臻玉乐府	南海区	50.8%	27,532	88,104	44,757	在建
13	广州万科黄埔新城中央公园	黄埔区	63.0%	38,320	206,217	129,834	在建
14	三亚万科三亚湾	天涯区	30.6%	54,663	136,657	41,762	前期
15	中山原墅	翠亨新区	49.8%	99,039	198,077	98,563	在建
16	杭州枫宜晓庐	拱墅区	41.3%	26,861	45,664	18,855	在建
17	杭州朗拾湖著	钱塘区	99.7%	28,765	71,913	71,726	在建
18	杭州朗拾滨屿	滨江区	58.7%	32,174	70,783	41,542	在建
19	杭州河颂映象府	拱墅区	52.9%	35,612	96,152	50,817	在建
20	合肥伟星万科星遇光年	蜀山区	38.0%	102,627	213,461	81,051	在建
21	合肥朗拾森屿	包河区	52.1%	70,879	165,137	86,053	在建
22	合肥璞拾隐翠	庐阳区	47.6%	25,201	45,362	21,597	在建
23	南京朗拾 雨核	雨花台区	69.6%	34,856	97,592	67,875	在建
24	南京朗拾二期	雨花台区	44.2%	27,328	60,116	26,595	在建
25	宁波璞拾闻澜	鄞州区	78.1%	17,965	34,132	26,653	在建
26	宁波璞拾江峯	鄞州区	57.3%	14,159	39,644	22,708	在建
27	宁波观澜映象	鄞州区	78.8%	43,586	100,248	78,965	在建
28	上海松江海上映象	松江区	95.4%	119,000	249,000	237,646	在建
29	上海朗拾花语	闵行区	50.5%	65,000	163,000	82,380	在建
30	上海未来城市	嘉定区	48.9%	142,000	369,000	180,478	在建
31	上海曼城二期	宝山区	29.2%	49,755	101,322	29,546	在建
32	昆山朗拾玉湖雅苑	昆山市	69.3%	59,739	137,360	95,191	在建
33	苏州璞拾胥江	姑苏区	49.0%	18,648	28,850	14,142	在建
34	西安万科东望上瑞	雁塔区	59.6%	83,583	305,914	182,355	在建
35	银川中房·万科锦曜	金凤区	46.1%	55,094	110,188	50,753	在建
36	成都古翠隐秀	武侯区	59.9%	54,727	109,454	65,607	在建
37	成都朗拾交子	锦江区	59.5%	49,603	89,285	53,133	在建

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
38	成都菁弘万科·樟宜星光	郫都区	44.5%	29,383	58,766	26,151	在建
39	成都星光都会	新都区	65.0%	34,422	68,844	44,742	在建
40	重庆万科璞园璞玉	渝北区	99.8%	60,322	90,491	90,328	在建
41	贵阳都会印象	观山湖区	100.0%	26,645	66,358	66,358	前期
42	昆明都会半岛	官渡区	40.0%	46,792	131,016	52,406	前期
43	昆明新 20 新 22 项目	官渡区	40.0%	51,874	185,367	74,147	前期
合计				2,301,610	5,959,931	3,332,506	

上述项目公司权益地价和综合改造成本总额合计约人民币 463.2 亿元。

报告期内，本集团获得 3 个物流地产项目，可租赁建筑面积约 15.2 万平方米。

单位：万平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划可租赁建筑面积	权益可租赁建筑面积	项目进度
1	南京	南京江宁空港冷链项目	江宁区	49%	3.3	3.3	1.6	前期
2	嘉兴	嘉兴港区一期项目	平湖市	100%	5.3	6.4	6.4	前期
3	嘉兴	嘉兴港区二期项目	平湖市	100%	5.6	5.5	5.5	前期
合计					14.2	15.2	13.5	

注：上表中权益比例为万纬物流所持比例。

报告期末至本报告披露日，本集团获取物流项目 2 个，可租赁建筑面积约 8.9 万平方米。

单位：万平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划可租赁建筑面积	权益可租赁建筑面积	项目进度
1	佛山	里水冷链项目	南海区	51%	1.8	1.6	0.8	前期
2	济南	高新二期项目	高新区	100%	10.2	7.3	7.3	前期
合计					12.0	8.9	8.1	

注：上表中权益比例为万纬物流所持比例。

### 三、重大资产和股权出售

#### (一) 出售重大资产情况

公司报告期末出售重大资产。

#### (二) 出售重大股权情况

公司报告期末出售重大股权。

### 四、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 五、主要供应商、客户情况

### （一）主要供应商

报告期内，本集团从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 28.27 亿元，占全年采购总额的 3.17%，占采购总额的比例少于 30%；其中本集团向最大供应商的采购额约为人民币 10.98 亿元，占全年采购总额的 1.23%。前 5 名供应商采购中不存在向关联方采购的情况。

### （二）主要客户

本集团目前主要产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前 5 名客户产生的营业收入约为人民币 50.8 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 1.1%，占本集团全年营业收入的比例少于 30%；其中最大客户的营业额约为人民币 20.4 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.4%。前 5 名客户不存在向关联方销售的情况。

## 六、投资者互动与投资者保护情况

本集团一向重视投资者关系。2023 年，公司根据相关规定以及《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，持续加强信息披露管理，发布境内外公告 514 份，保护投资者的知情权。

除了及时充分的信息披露，本集团还坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动。

2023 年，本集团接待投资者来访和电话会议 400 余次，参加境内外机构组织见面会/线上活动 36 场，投资者日活动 2 场，通过深交所互动易回复投资者提问 400 条；公司 2022 年度业绩发布会采用现场会议与网络视频直播同步进行的方式，2023 年中期业绩发布会采用纯网络视频直播的方式，两次业绩发布会均预先发布公告邀请投资者积极参加、征集相关问题，会后披露投资者关系活动记录表。截至报告期末，两次业绩发布会浏览总量超过 33.9 万人次；通过“万科投资者关系”微信公众号，推送万科的月度销售公告、定期报告、定期报告一张图等公司重要信息，加强与投资者的互动，推送的微信图文全年阅读量近 14.2 万人次。此外，本集团还通过网站、电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，维护投资者和公司之间的长期信任关系。本公司认为股东通讯政策的实施可行有效。

本集团于 2015 年设立投资者教育基地（下称“基地”），并在 2016 年被授予“国家级证券期货投资者教育基地”称号。2023 年，基地围绕第五个“515 全国投资者保护宣传日”、“2023 年世界投资者周”等多主题开展投教宣传活动，线上主要通过知识长图、视频、漫画等科普物料进行投资基础知识宣导，线下则通过举办投教讲座等活动为投资者带来专业知识解读与分享。基地在投资者保护工作方面加强与投资者的互动，助力投资者正确认识市场风险，提高风险防范意识，远离非理性投资行为，为广大投资者提供贴心入微的投资者教育服务。同时，基地荣获深证投资者服务中心颁发的“2023 年度深圳辖区优秀投资者教育基地”荣誉。

2023 年本集团投资者沟通接待主要情况如下：

类别	时间	方式	接待对象
JP Morgan 活动	2023.1	电话会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2023.1	电话会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2023.1	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞银证券活动	2023.1	电话会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2023.2	见面会	券商、基金等各类投资者
2022 年度业绩发布会	2023.3	现场及视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
花旗证券活动	2023.4	见面会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2023.4	见面会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2023.4	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2023.4	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2023.4	见面会	券商、基金等各类投资者
银河联昌证券活动	2023.4	电话会	券商、基金等各类投资者
申万证券活动	2023.5	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2023.5	见面会	券商、基金等各类投资者
杭州投资者日活动	2023.5	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2023.6	见面会	券商、基金等各类投资者
合肥投资者日活动	2023.6	见面会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2023.6	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2023.6	见面会	券商、基金等各类投资者
2023 年中期业绩发布会	2023.8	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
海通证券活动	2023.9	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2023.9	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2023.9	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2023.9	见面会	券商、基金等各类投资者
中金证券活动	2023.9	见面会	券商、基金等各类投资者
金融机构沟通会	2023.11	视频路演	银行、券商、基金等各类投资者
美银证券活动	2023.11	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2023.11	见面会	券商、基金等各类投资者
Morgan Stanley 活动	2023.11	见面会	券商、基金等各类投资者
申万证券活动	2023.11	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2023.11	见面会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2023.12	见面会	券商、基金等各类投资者
天风证券活动	2023.12	见面会	券商、基金等各类投资者
中信建投证券活动	2023.12	电话会	券商、基金等各类投资者
美银证券活动	2023.11	电话会	券商、基金等各类投资者
中金证券活动	2023.11	电话会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2023.11	电话会	券商、基金等各类投资者
接待券商	报告期内	小组或一对一	长江证券、财通证券、东方证券、东吴证券、广发证券、国联证券、国盛证券、国泰君安证券、海通国际证券、海通证券、汇丰前海证券、华泰证券、华创证券、华安证券、平安证券、申万宏源证券、太平洋证券、信达证券、兴业证券、野村证券、招商证券、中金公司、中信建投证券、中信证券、中银证券、中银国际证券、巴克莱银行、花旗证券、星展银行、CGS-CIMB、CLSA、HSBC、JPMorgan、Morgan Stanley、SMBC NIKKO 证券、Sumitomo Mitsui Trust Bank、UBS 等机构

类别	时间	方式	接待对象
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	小组或一对一	大成基金、阿布扎比投资局、富国基金、汇添富基金、金鹰基金、广发基金、交银基金、南方基金、前海人寿、易方达基金、深圳市梦工厂投资管理有限公司、中国人寿、中邮基金、招商基金、Allianz Hong Kong、AIA International Limited、Blue Crest Asia、Bank of America、Black Rock、Cape Ann Asset Management、Fenghe Fund Management、Lazard Asset Management、Matthews International Capital Management、Primas Asset Management、RWC Asset Management、Santa Lucia Asset Management、Wellington Management 等机构

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

2023 年，公司及管理团队在资本市场荣获多个奖项如下：

序号	获奖名称	颁奖机构
1	2023 年上市公司 ESG 最佳实践案例	中国上市公司协会
2	2023 年上市公司 ESG 优秀实践案例	
3	上市公司 2022 年报业绩说明会最佳实践	
4	2023 上市公司董办最佳实践案例	
5	2023 年公司治理最佳实践案例	
6	大湾区上市公司治理排行榜-董秘 TOP20	深圳市公司治理研究会、深圳广电集团财经生活频道
7	大湾区上市公司治理排行榜-绿色治理 TOP20	
8	大湾区上市公司治理排行榜-年度贡献奖	
9	《财富》世界 500 强 第 173 位	《财富》
10	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“全明星地位” (All-Star Status)	《机构投资者》
11	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最受尊崇企业” (Most Honored Company)	
12	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳投资者关系专才” (Best Investor Relations Professional)TOP1	
13	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳投资者关系团队” (Best IR Team)TOP1	
14	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳投资者关系企业” (Best IR Program)TOP1	
15	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳董事会” (Best Company Board)TOP1	
16	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳 ESG” (Best ESG)TOP1	
17	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳 CFO” (Best CFO)TOP1	
18	“2023 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-“最佳 CEO” (Best CEO)TOP1	
19	2023 香港国际 ESG 榜单年度评选-最佳 ESG 先锋奖	大公文汇传媒集团、香港国际 ESG 联盟
20	中国 ESG 上市公司先锋 100	央视财经
21	中国 ESG 上市公司大湾区先锋 50	
22	第十九届新财富金牌董秘名人堂	《新财富》
23	第五届新财富最佳上市公司	
24	第五届新财富最佳上市公司-最佳 ESG 实践奖	
25	2023 年度亚洲杰出企业评选-Best for ESG in China	《亚洲货币》

序号	获奖名称	颁奖机构
26	2023 年度亚洲杰出企业评选-Most Outstanding Company in China - Real Estate Sector	
27	第十四届中国上市公司投资者关系天马奖-中国上市公司最佳投资者关系奖	《证券时报》
28	第十四届中国上市公司投资者关系天马奖-新媒体奖	
29	中国上市公司价值评选-中国上市公司 ESG 百强	
30	第九届投资者关系大奖“Certificate of Excellence”	香港投资者关系协会
31	2023 财联社致远奖-环境友好先锋企业奖	财联社
32	2023 网易财经·企业优秀 ESG 实践案例评选“年度治理先锋”	网易财经
33	全景投资者关系金奖(2022)-杰出 IR 公司	全景
34	全景投资者关系金奖(2022)-杰出 IR 团队	
35	全景投资者关系金奖(2022)-最佳新媒体运营奖	
36	全景投资者关系金奖(2022)-杰出董秘	
37	2023 年度 Wind 中国上市公司 ESG 最佳实践 100 强	万得
38	港股 100 强综合实力 100 强第 50 位	港股 100 强研究中心
39	第八届智通财经上市公司评选-最具价值地产及物业公司	智通财经
40	2023 年度 ESG 领先奖	粤港澳大湾区上市公司联合会

## 七、获准许的弥偿条文

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

本公司已就董事及监事可能面对之有关法律行动安排适当的董事及监事责任保险。

## 八、管理合约

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

## 九、董事及监事服务合约

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

## 十、与利益相关方关系

本集团一直坚持构建多元化的沟通机制，同政府、股东、员工、客户和合作伙伴紧密联系，通过更多渠道、更多方式与利益相关方开展沟通与合作。本集团致力响应国家政策号召，积极为股东创造价值，与员工紧密联系，为客户提供优质服务，同时与合作伙伴协力同心，支持社会公益事务，以实现可持续发展。本集团重视人力资源，为员工提供公平的工作环境，营造共融及多元化文化氛围。本集团提供具有竞争力的薪酬待遇，并按照员工的表现，提供不同的晋升机会。本集团确保所有业务皆按照健康及安全管理系统的各项原则落实执行。本集团为员工提供多样化的培训，包括内部培训和由外部专业机构提供的进修课程，从而使员工对市场及行业的最新发展有所了解。本集团非常重视顾客的意见，通过日常沟通及定期调研等作出了解。本集团亦订立了处理客户服务、支持和投诉的机制，当响应客户投诉时，本集团会将其视作改善与客户关系的良机，遵循国际标准的指引，迅速作出反应。具体情况参见《2023 年度可持续发展报告》。

## 十一、董事有关财务报表的责任

董事知悉编制本集团截至报告期末的财务报表的责任。

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

有关本集团审计师就财务报表的报告责任声明见审计报告。



## 第五节 公司治理报告暨企业管治报告

公司始终信奉简单、透明、规范及负责的企业文化，严格按照法律、法规等要求，不断完善公司治理和提高公司规范运作水平。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司章程》赋予的职责，履行各自的权利及义务。

### 一、公司企业文化与公司治理情况综述

#### 1、公司文化

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

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

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

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

#### 2、公司治理情况

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

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

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

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

公司已构建了职能齐备、相互制衡的公司法人治理结构，股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司章程》赋予的职责，行使权利及履行义务，并充分发挥董事会专业委员会、独立董事的作用，提高公司规范运作水平，维护股东和公司的利益，促进公司持续健康发展。2023 年，公司荣获《机构投资者》颁发的“2023 亚洲最佳企业管理团队”榜单-“全明星地位”(All-Star Status)、“最受尊崇企业”(Most Honored Company)等若干奖项。

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

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

## 二、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与第一大股东深铁集团及其下属企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、股东与股东大会有关情况

### （一）本报告期股东大会情况

#### 1、股东大会召开情况

报告期内，公司共召开了 2 次股东大会，详情如下：

2023 年 6 月 30 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2022 年度股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股数总数占公司总股本的比例为 50.3194%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 52.0199%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 42.8811%。具体详见公司于 2023 年 6 月 30 日在联交所披露的公告，以及 2023 年 7 月 1 日在巨潮资讯网披露的公告。

2023 年 3 月 8 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2023 年第一次临时股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股数总数占公司总股本的比例为 52.5951%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 53.1924%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 49.5709%。具体详见公司于 2023 年 3 月 8 日在联交所披露的公告，以及 2023 年 3 月 9 日在巨潮资讯网披露的公告。

## 2、董事出席股东大会的情况

报告期内，董事通过多种方式积极了解公司股东的意见，公司也定期将投资者意见向董事会汇报。

公司董事出席股东大会的情况如下：

姓名	2023 年第一次临时股东大会召开时所任职位	2022 年度股东大会召开时所任职位	亲自出席(次)
郁亮	第十九届董事会主席、执行董事	第十九届董事会主席、执行董事 第二十届董事会执行董事候选人	2
辛杰	第十九届董事会非执行董事	第十九届董事会非执行董事 第二十届董事会非执行董事候选人	1
祝九胜	第十九届董事会执行董事	第十九届董事会执行董事 第二十届董事会执行董事候选人	2
胡国斌	第十九届董事会非执行董事	第十九届董事会非执行董事 第二十届董事会非执行董事候选人	1
黄力平	第十九届董事会非执行董事	第十九届董事会非执行董事 第二十届董事会非执行董事候选人	1
雷江松	第十九届董事会非执行董事	第十九届董事会非执行董事 第二十届董事会非执行董事候选人	1
王蕴	不适用	拟任职工代表董事	0
廖子彬	不适用	第二十届董事会独立董事候选人	0
林明彦	不适用	第二十届董事会独立董事候选人	1
沈向洋	不适用	第二十届董事会独立董事候选人	1
张懿宸	第十九届董事会独立董事	第十九届董事会独立董事 第二十届董事会独立董事候选人	0
王海武	第十九届董事会职工代表董事	第十九届董事会职工代表董事	2
康典	第十九届董事会独立董事	不适用	0
刘姝威	第十九届董事会独立董事	不适用	0
吴嘉宁	第十九届董事会独立董事	不适用	1

注：本公司部分董事或董事候选人因有其他重要公务未能亲自出席股东大会，公司已将两次股东大会实录发送给董事会、监事会全体成员。

### (二) 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### （三）股东权利

#### 1、召开临时股东大会

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

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

#### 2、向股东大会提出议案

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

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

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

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

2023 年 2 月 20 日，公司董事会收到深铁集团《关于万科企业股份有限公司 2023 年第一次临时股东大会增加临时提案的函》，提请将《关于公司向特定对象发行 A 股股票方案论证分析报告并授权董事会及/或其授权人士相关事项的议案》作为临时提案提交至 2023 年第一次临时股东大会审议。深铁集团本次提出的临时提案内容属于万科股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。公司董事会同意将上述议案提交本次股东大会审议。除此之外，报告期内未有股东向股东大会提出议案。

#### 3、召开临时董事会会议

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

报告期内，未有代表 10%以上表决权的股东提议召开临时董事会会议。

#### 4、向董事会做出查询

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

经 2022 年第一次临时股东大会审议通过及授权，本公司修订发布了《公司章程》。最新的《公司章程》在巨潮资讯网和联交所网站可供查阅。

#### （四）投资者关系

截至 2023 年末，公司发行 A 股 9,724,196,533 股（含库存股），占公司总股份的 81.51%；发行 H 股 2,206,512,938 股，占公司总股份的 18.49%。H 股全部为公众持股，2023 年末 H 股总市值约为港币 169.90 亿元。详情请参见本报告之“第八节 股份变动及股东情况”。

公司重视投资者关系工作，持续通过多种方式加强与投资者的互动、沟通。2023 年度公司接待投资者情况请详见本报告“第四节 董事会报告”之“六、投资者互动与投资者保护情况”。

### 五、董事会

#### （一）董事会的组成

按照《公司章程》，本公司董事会由 11 名董事组成，设董事会主席 1 人、职工代表董事 1 人，可以设董事会副主席 1-2 人，独立董事人数不低于 1/3。每届董事会任期三年。

本公司第十九届董事会任期至 2022 年度股东大会之日，第十九届董事会具体董事名单如下

执行董事：郁亮先生（主席）、祝九胜先生、王海武先生（职工代表董事）。

非执行董事：辛杰先生、胡国斌先生、黄力平先生、雷江松先生。

独立非执行董事（独立董事）：康典先生、刘姝威女士、吴嘉宁先生、张懿宸先生。

2023 年 6 月 30 日，公司 2022 年度股东大会选举产生本公司第二十届董事会人员，任期三年。具体名单如下：

执行董事：郁亮先生（主席）、祝九胜先生、王蕴女士（职工代表董事）。

非执行董事：辛杰先生（副主席）、胡国斌先生、黄力平先生、雷江松先生。

独立非执行董事（独立董事）：廖子彬先生、林明彦先生、沈向洋先生、张懿宸先生。

#### （二）董事会及管理层的职责

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

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

**(三) 董事会履职情况****1、董事会会议情况**

报告期内，董事会共召开12次会议，其中5次现场会议、7次通讯表决。

**(1) 第十九届董事会会议情况**

报告期内，第十九届董事会共召开会议8次，其中2次现场会议、6次通讯表决。各位董事出席董事会会议的情况如下：

姓名	职位	出席董事会			
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	8	8	0	0
辛杰	非执行董事	8	7	1	0
祝九胜	总裁、首席执行官、执行董事	8	8	0	0
胡国斌	非执行董事	8	8	0	0
黄力平	非执行董事	8	8	0	0
雷江松	非执行董事	8	8	0	0
王海武	执行董事	8	8	0	0
康典	独立董事	8	8	0	0
刘姝威	独立董事	8	8	0	0
吴嘉宁	独立董事	8	7	1	0
张懿宸	独立董事	8	7	1	0

**1) 第十九届董事会于 2023 年共召开 2 次现场董事会****第十九届董事会第二十八次会议**

第十九届董事会第二十八次会议于 2023 年 3 月 30 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2023 年 3 月 30 日收市后在联交所网站发布，并于 2023 年 3 月 31 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2022 年度报告及摘要
2	2022 年度经审计的财务报告
3	2022 年度公司工作重点
4	关于计提和核销 2022 年度减值准备的议案
5	2022 年度利润分配预案
6	2022 年度内部控制自我评价报告
7	关于续聘 2023 年度会计师事务所的议案
8	关于确认 2022 年度经济利润的议案
9	2022 年度可持续发展报告
10	关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案
11	关于提请股东大会授权公司及控股子公司对其他控股子公司提供担保的议案
12	关于授权总裁决策供应链融资业务相关事项的议案
13	关于提请董事会授权子公司开展外汇套期保值的议案
14	关于修订董事会薪酬与提名委员会实施细则的议案

**第十九届董事会第三十次会议**

第十九届董事会第三十次会议于 2023 年 4 月 28 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2023 年 4 月 28 日收市后在联交所网站发布，并于 2023 年 4 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2023 年第一季度报告及财务报表

**2) 第十九届董事会于 2023 年共进行了 6 次通讯表决**

序号	第十九届董事会会议次数	提交董事会日期	议案
1	第二十五次	2023 年 2 月 7 日	关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案
			关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案
			关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案
			关于公司非公开发行 A 股股票募集资金投资项目可行性研究报告的议案
			关于公司前次募集资金使用情况报告的议案
			关于公司非公开发行 A 股股票摊薄即期股东回报及填补措施的议案
			关于公司未来三年（2023-2025 年）股东分红回报规划的议案
			关于提请股东大会授权董事会及/或其授权人士全权办理非公开发行工作相关事宜的议案
关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案			
2	第二十六次	2023 年 2 月 20 日	关于 2023 年第一次临时股东大会增加临时提案并延期召开的议案
3	第二十七次	2023 年 2 月 22 日	关于进一步授权董事会主席根据一般性授权办理境外上市外资股（H 股）发行相关事宜的议案
4	第二十九次	2023 年 4 月 11 日	关于公司前次募集资金使用情况报告的议案
5	第三十一次	2023 年 5 月 24 日	关于提请股东大会给予董事会发行公司 H 股及/或 A 股股份之一般性授权的议案
			关于公司董事会换届暨选举非独立董事的议案
			关于公司董事会换届暨选举独立董事的议案
			关于召开 2022 年度股东大会的议案
6	第三十二次	2023 年 6 月 6 日	关于控股子公司拟为合营企业融资按股权比例提供担保的议案
			关于审议公司年度奖金方案的补充议案

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

**(2) 第二十届董事会会议情况**

报告期内，第二十届董事会共召开会议 4 次，其中 3 次现场会议、1 次通讯表决。各位董事出席董事会会议的情况如下：

姓名	职位	出席董事会			
		合计次数 (次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	4	4	0	0
辛杰	董事会副主席、非执行董事	4	3	1	0
祝九胜	总裁、首席执行官、执行董事	4	4	0	0
胡国斌	非执行董事	4	4	0	0
黄力平	非执行董事	4	4	0	0
雷江松	非执行董事	4	4	0	0
王蕴	执行董事	4	4	0	0
廖子彬	独立董事	4	4	0	0
林明彦	独立董事	4	4	0	0
沈向洋	独立董事	4	4	0	0
张懿宸	独立董事	4	3	1	0

**1) 第二十届董事会于 2023 年共召开 3 次现场董事会****第二十届董事会第一次会议**

第二十届董事会第一次会议于 2023 年 6 月 30 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2023 年 6 月 30 日收市后在联交所网站发布，并于 2023 年 7 月 1 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于选举第二十届董事会主席的议案
2	关于选举第二十届董事会各专业委员会成员的议案
3	关于续聘总裁、首席执行官的议案
4	关于续聘董事会秘书的议案
5	关于续聘其他高级管理人员的议案
6	关于变更公司授权代表的议案
7	关于授予总裁投资相关决策权限的议案



**第二十届董事会第二次会议**

第二十届董事会第二次会议于 2023 年 8 月 30 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2023 年 8 月 30 日收市后在联交所网站发布，并于 2023 年 8 月 31 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2023 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	关于 2023 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	关于终止向特定对象发行 A 股股票事项并撤回申请文件的议案

**第二十届董事会第三次会议**

第二十届董事会第三次会议于 2023 年 10 月 27 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2023 年 10 月 27 日收市后在联交所网站发布，并于 2023 年 10 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2023 年第三季度报告及财务报表
2	关于选举董事会副主席的议案
3	关于强化激励约束机制、修订公司部分管理制度的议案

**2) 第二十届董事会于 2023 年共进行了 1 次通讯表决**

序号	第二十届董事会会议次数	提交董事会日期	议案
1	第四次	2023 年 12 月 13 日	关于万科置业（香港）有限公司为英国 Stage 项目的金融机构贷款提供担保的议案

公司已将本事项的公告，刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网，并按规定以海外监管公告方式在联交所网站发布。

**2、董事会对股东大会决议的执行情况****(1) 关于发行债券的情况**

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

2023 年初至本报告披露日，本集团累计发行中期票据 80 亿元、公司债券 20 亿元。

## (2) 2022 年度分红派息方案执行情况

根据 2022 年度股东大会决议，董事会组织实施了公司 2022 年度分红派息方案。2022 年度分红派息方案为以实施分红派息时股权登记日的总股本为基数，2022 年度拟合计派发现金股息人民币 8,063,272,365.72 元（含税），占公司 2022 年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为 35.65%，不送红股，不以公积金转增股本。以实施分红派息时股权登记日的公司总股份数 11,857,753,479 股（不含库存股）计算，每 10 股派送人民币 6.80 元（含税）现金股息。公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。根据规则规定，公司以现金回购股份视同现金分红。2022 年公司以集中竞价方式耗资 1,291,541,933.32 元（不含交易费用）回购公司 A 股 72,955,992 股，该部分回购所用资金视同公司 2022 年度的现金分红，故公司 2022 年度合计现金分红总额将为 9,354,814,299.04 元（含税），占公司 2022 年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为 41.36%。

A 股个人股东、证券投资基金股东，实际每 10 股派现金人民币 6.800000 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。计算持股期限以股东证券账户为单位，根据先进先出的原则，转让股票时持股 1 个月（含 1 个月）以内的股份，每 10 股补缴税款 1.360000 元；持股 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的股份，每 10 股需补缴税款 0.680000 元；持股超过 1 年的股份，不需补缴税款。A 股非居民企业股东（包含合格境外机构投资者 QFII 和人民币合格境外机构投资者 RQFII）按 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 6.120000 元。对于通过深港通或沪港通持有公司 A 股的香港市场投资者，由公司按照 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 6.120000 元。香港市场投资者中属于其他国家税收居民且其所在国与中国签订的税收协定规定股息红利所得税率低于 10% 的，企业或个人可以自行或委托公司，向税务机关提出享受税收协定待遇退还多缴税款的申请，经查实后，对符合退税条件的，按已征税款和根据税收协定税率计算的应纳税款的差额予以退税。

H 股个人股东属与中国有股息所得税税收协议的国家或地区居民，按相应税率代扣所得税；个人股东属与中国无股息所得税税收协议的国家或地区居民，按 20% 的税率代扣股息所得税。A 股股权登记日为 2023 年 8 月 24 日，除息日为 2023 年 8 月 25 日；H 股除净日为 2023 年 7 月 14 日，派息的股东记录日期为 2023 年 7 月 20 日，派息日为 2023 年 8 月 25 日。H 股股东（香港中央结算（代理人）有限公司除外）可以选择全部以人民币或全部以港元收取股息，如选择全部以港元收取 2022 年度现金分红，H 股现金股息以公司 2022 年度股东大会决议日后香港第一个工作日（2023 年 7 月 3 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.92065 人民币）折合港币兑付。

### (3) 关于给予董事会发行股份一般性授权的情况

公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会给予董事会发行公司股份之一般性授权的议案》。

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

基于前述股东大会授权，并根据《上市公司证券发行注册管理办法》等要求，公司 2023 年第一次临时股东大会逐项表决审议通过了向特定对象发行 A 股股票的相关议案。2023 年 8 月 30 日，经第二十届董事会第二次会议和第十一届监事会第二次审议通过了《关于终止向特定对象发行 A 股股票事项并撤回申请文件的议案》，同意公司终止向特定对象发行 A 股股票事项，并向深交所申请撤回相关申请文件。公司于 2023 年 9 月 1 日收到深交所出具的《关于终止对万科企业股份有限公司申请向特定对象发行股票审核的决定》（深证上审〔2023〕644 号），深交所决定终止对公司申请向特定对象发行 A 股股票的审核。

### (四) 董事的培训情况

报告期内，公司董事、监事及高管参加了中国上市公司协会举办的《上市公司独立董事制度改革解读》等培训，并前往上海、苏州、郑州、南京等城市考察公司城市更新、住宅、物流、长租公寓、购物中心等项目，持续获取专业发展。此外，公司内部向新任董事提供履职指引培训，协助新任董事履职。

### (五) 独立董事

报告期内，公司独立非执行董事 4 名，任期均为 3 年。每位独立董事已通过提供《联交所上市规则》第 3.13 条规定的独立性确认函确认其与公司的独立性，而公司亦认可独立董事的独立性。2023 年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件，并在公司分红派息、对外担保、聘请会计师事务所、聘任高管、内部控制等方面发表独立意见，并提出建设性的建议。报告期内，公司董事会主席与独立非执行董事在没有其他董事在场的情况下召开了 1 次会议。

## 1、第十九届董事会独立董事出席董事会的情况

独立董事出席董事会情况					
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
康典	8	8	0	0	否
刘姝威	8	8	0	0	否
吴嘉宁	8	7	1	0	否
张懿宸	8	7	1	0	否

## 2、第二十届董事会独立董事出席董事会的情况

独立董事出席董事会情况					
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
廖子彬	4	4	0	0	否
林明彦	4	4	0	0	否
沈向洋	4	4	0	0	否
张懿宸	4	3	1	0	否

## 3、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事未对公司有关事项提出异议。

## (六) 董事会专业委员会

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

第十九届董事会各专业委员会的任期已于2023年6月30日届满，第二十届董事会各专业委员会已于2023年6月30日组成。

各位委员参加第十九届董事会专业委员会会议情况：

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
康典	薪酬与提名委员会召集人	-	3	-
吴嘉宁	审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员	3	3	-
张懿宸	投资与决策委员会召集人	-	-	1
刘姝威	审计委员会委员	3	-	-
辛杰	投资与决策委员会委员	-	-	1
胡国斌	薪酬与提名委员会委员	-	3	-
雷江松	审计委员会委员	3	-	-
王海武	投资与决策委员会委员	-	-	1

各位委员参加第二十届董事会专业委员会会议情况：

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
沈向洋	薪酬与提名委员会召集人	-	2	-
廖子彬	审计委员会召集人	3	-	-
张懿宸	投资与决策委员会召集人	-	-	2
林明彦	审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员	3	2	-
胡国斌	薪酬与提名委员会委员	-	2	-
黄力平	审计委员会委员	3	-	-
祝九胜	投资与决策委员会委员	-	-	2
雷江松	投资与决策委员会委员	-	-	2

### 1、审计委员会

审计委员会主要负责审核公司的财务信息，审查公司内控，协调公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，检查和评估公司风险管理系统等。第十九届董事会审计委员会由独立非执行董事吴嘉宁、刘姝威和非执行董事雷江松组成，吴嘉宁担任召集人，其任期已于2023年6月30日届满；第二十届董事会审计委员会于2023年6月30日组成，目前由独立非执行董事廖子彬、林明彦和非执行董事黄力平组成，廖子彬担任召集人。

报告期内，审计委员会召开工作会议6次，所有会议的举行均符合《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则》的规定，讨论并审议了年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、内部控制、会计师事务所选聘、年度经济利润、计提和转销存货跌价准备、选举召集人等事项。

审计委员会已审阅截至2022年12月31日止年度财务报告、截至2023年3月31日止三个月的第一季度财务报告、截至2023年6月30日止六个月的半年度财务报告及截至2023年9月30日止九个月的第三季度财务报告。此外，审计委员会召开了会议审阅并同意将未经审计的2022年度财务报告提交审计师审计，且已提出建议供董事会考虑。

会议时间	事项
2023年3月17日	听取关于2022年度财务报告（初稿）编制进展情况的汇报
	听取关于计提2022年度资产减值准备的初步方案
	听取2022年度内部监察审计工作汇报
	听取审计师关于2022年度财务报告（初稿）审计工作进度的汇报
	审阅2022年度财务报告（初稿）并审议交审计师进行审计
	审议2022年度内部控制自我评价报告
	审议关于毕马威提供非鉴证服务沟通和预先同意政策的议案
2023年3月30日	审议2022年度经审计的财务报告
	审议关于计提和核销2022年度减值准备的议案
	审议2022年度利润分配预案
	审议关于确认公司2022年度经济利润的议案
	审议关于续聘2023年度会计师事务所的议案
	听取独立董事就公司2022年度关联方资金占用和对外担保情况进行的专项说明及发表独立意见
2023年4月28日	审议2023年第一季度报告及财务报表
2023年6月30日	审议关于选举审计委员会召集人的议案

会议时间	事项
2023 年 8 月 30 日	听取 2023 年度中期财务和经营情况汇报
	审议 2023 年半年度报告、摘要、财务报表和业绩公告
	审议 2023 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
	听取公司 2023 年半年度关联方资金占用和对外担保情况的汇报
2023 年 10 月 27 日	审议 2023 年第三季度报告及财务报表

## 2、薪酬与提名委员会

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

第十九届董事会薪酬与提名委员会由独立非执行董事康典、吴嘉宁以及非执行董事胡国斌组成，康典担任召集人，其任期已于2023年6月30日届满；第二十届董事会薪酬与提名委员会于2023年6月30日组成，目前由独立非执行董事沈向洋、林明彦以及非执行董事胡国斌组成，沈向洋担任召集人。

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

报告期内，薪酬与提名委员会召开工作会议5次，所有会议的举行均符合《公司章程》和《董事会薪酬与提名委员会实施细则》的规定，讨论并审议了经济利润奖金、年度奖金方案、董事会换届选举、选举召集人及聘任高管等事项。

会议时间	事项
2023 年 3 月 30 日	审议关于确认公司 2022 年度经济利润的议案
2023 年 5 月 24 日	审议关于公司董事会换届暨选举非独立董事的议案
	审议关于公司董事会换届暨选举独立董事的议案
2023 年 6 月 6 日	审议关于公司部分年度奖金进行补充处理的议案
2023 年 6 月 30 日	审议《关于选举薪酬与提名委员会召集人的议案》
	审议《关于续聘高级管理人员的议案》
2023 年 10 月 27 日	审议关于选举董事会副主席的议案
	审议关于修订公司《通用薪级工资表》的议案
	审议关于 2023-2025 年度奖金方案的议案
	审议关于经济利润奖金相关事项的议案

### 3、投资与决策委员会

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

第十九届董事会投资与决策委员会由独立非执行董事张懿宸、非执行董事辛杰和执行董事王海武组成，张懿宸担任召集人，其任期已于2023年6月30日届满；第二十届董事会投资与决策委员会于2023年6月30日组成，目前由独立非执行董事张懿宸、执行董事祝九胜和非执行董事雷江松组成，张懿宸担任召集人。

报告期内，投资与决策委员会召开工作会议3次，所有会议的举行均符合《公司章程》和《董事会薪酬与提名委员会实施细则》的规定，讨论并审议了修订跟投制度以及选举委员会召集人等事项。

会议时间	事项
2023年3月30日	听取万科2022年投资情况汇报
2023年6月30日	关于选举投资与决策委员会召集人的议案
2023年10月27日	关于迭代项目跟投制度的议案

## 六、监事会

截至2023年12月31日，第十一届监事会由3名成员组成，分别是监事会主席解冻先生、监事栗淼先生及职工代表监事潘樟良先生，各位监事的简历详见于本章节之“七、董事、监事和高级管理人员情况”。第十一届监事会任期三年，自2023年6月30日召开2022年度股东大会之日起计。

第十届监事会由3名成员组成，分别是监事会主席解冻先生、监事栗淼先生及职工代表阙东武女士，其任期已于2023年6月30日届满。

监事会的人数、构成符合监管要求和《公司章程》规定。

监事会的主要职能及职权包括对公司定期报告签署书面审核意见，检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等。监事会2023年度履职情况详见“第九节 监事会报告”。

## 七、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）基本情况及主要经历

#### 1、董事

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

**辛杰**先生，1966 年出生，现任公司董事会副主席，深铁集团党委书记、董事长。辛先生于 1988 年获沈阳工业大学工学学士学位；2005 年获香港理工大学工商管理硕士学位；现为正高级工程师、高级经济师。辛先生曾在深圳市外贸集团、深圳市长城物业管理公司工作；1998 年 8 月-1999 年 2 月，任深圳市长盛实业发展有限公司副经理；1999 年 2 月-2004 年 12 月，历任深圳圣廷苑酒店筹备组负责人，深圳市圣廷苑酒店有限公司常务副总经理、总经理、董事长；2004 年 12 月-2009 年 10 月，任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理，兼任深圳圣廷苑酒店有限公司董事长、总经理；2009 年 10 月-2017 年 9 月，历任深圳市天健（集团）股份有限公司董事、总经理、党委副书记，董事长、党委书记；2017 年 9 月至今，任深铁集团党委书记、董事长；2020 年 7 月至今，任公司董事，2023 年 10 月至今，任公司董事会副主席。

**祝九胜**先生，1969 年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员、总裁、首席执行官。1993 年获得中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位；2003 年获得中南财经政法大学经济学博士学位。1993 年至 2012 年祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601939/联交所上市公司，股份代码：0939）深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等；2012 年加入万科，2012 年至 2015 年担任公司高级副总裁，2014 年至 2020 年 3 月担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016 年至 2018 年 1 月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018 年 2 月起任公司总裁、首席执行官，2020 年 7 月至今任董事。

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

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



**雷江松**先生，1970 年出生，现任公司董事、投资与决策委员会委员，深铁集团党委委员、副总经理。雷先生于 1993 年获华中科技大学学士学位；2006 年获天津大学管理科学与工程硕士学位。现为教授级高级工程师、国家注册一级建造师、注册造价工程师、注册监理工程师。1993 年 7 月至 2003 年 8 月，雷先生历任深圳市天健（集团）股份有限公司香港公司技术科长、海外公司副总工程师；2003 年 9 月至今任职于深铁集团，先后担任 5 号线建设分公司副经理、7 号线分公司经理，深圳地铁工程咨询有限公司总经理，建设总部副总经理兼工程一中心总经理、建设总部执行董事兼党委书记，深圳地铁建设集团有限公司董事长兼党委书记，深铁集团副总经理等职务；2021 年 11 月至今，任公司董事。

**王蕴**女士，1975 年出生，现任职工代表董事、公司开发经营本部合伙人。王女士于 1997 年获华中科技大学学士学位；2000 年获武汉大学硕士学位；现为高级工程师。王女士于 2000 年加入公司，历任本公司规划设计部副经理，工程管理部经理，建筑研究中心助理总经理、总经理，公司副总裁，公司协同中心首席合伙人。现担任深圳市党代表，中国勘察设计协会建筑产业化分会副会长，中国城市科学研究会绿色建筑与节能专业委员会副理事长及住宅科技产业技术创新战略联盟副理事长。

## 2、独立董事

**廖子彬**先生，1962 年出生，现为公司独立董事、审计委员会召集人，香港商界会计师协会荣誉顾问。廖子彬先生具有丰富的内地和香港资本市场合并、收购、重组和上市项目实务经验，1985 年获伦敦政治经济学院经济学学士学位，拥有英格兰及威尔士特许会计师公会会员资格、香港会计师公会资深会员资格。曾任毕马威中国主席、香港毕马威会计师事务所高级顾问，曾获委任为中国财政部会计咨询专家，天津市政协香港委员。廖先生目前兼任中国平安人寿保险股份有限公司及深圳前海微众银行股份有限公司独立董事及董事会审计委员会主任，中信银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股票代码：601998；联交所上市公司，股票代码：0998）独立董事。

**林明彦**先生，1963 年出生，现为公司独立董事、审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员。林先生 1985 年获得英国伯明翰大学机械工程及经济科学学士学位，2002 年修毕哈佛大学商学院的高级管理课程。林先生在中国及新加坡的房地产开发及投资领域拥有丰富经验。林先生曾于凯德集团有限公司（“凯德集团”，新加坡证券交易所上市公司，股票代码：C31；美国场外电子交易系统（OTCBB）股票代码：CLLDY）任职超 22 年，历任该公司首席运营官、总裁兼首席执行官。也曾担任凯德集团旗下多家子公司之重要职务，包括任凯德集团旗下的雅诗阁有限公司执行总裁，以及凯德置地中国控股私人有限公司之行政总裁。林先生目前兼任 Sembcorp Industries Ltd（新加坡证券交易所上市公司，股票代码：U96）非执行兼首席独立董事。林先生曾任建业地产股份有限公司（联交所上市公司，股票代码：0832）之非执行董事。

**沈向洋**先生，1966 年出生。现为公司独立董事、薪酬与提名委员会召集人，香港科技大学校董会主席、粤港澳大湾区数字经济研究院理事长、清华大学高等研究院双聘教授。1996 年获得卡内基梅隆大学计算机学院机器人专业博士学位，历任微软亚洲研究院院长、微软全球副总裁和微软全球执行副总裁，主管微软技术与研发部并主要负责推动微软中长期总体技术战略、策略以及前瞻性研究与开发工作。沈先生是美国国家工程院外籍院士、英国皇家工程院外籍院士。目前兼任美团和网易有道的独立非执行董事，曾任东方明珠新媒体股份有限公司独立董事。

**张懿宸**先生，1963 年出生，现任公司独立董事、投资与决策委员会召集人，中信资本控股有限公司董事长兼首席执行官。张先生 1986 年毕业于美国麻省理工学院，拥有计算机科学学士学位。张先生于 1987 年至 2000 年，曾先后就职于格林威治资本市场公司、担任东京银行纽约分部证券自营交易业务负责人、美林证券大中华区债券资本市场主管等。张先生于 2000 年加入中信集团，2000 年至 2002 年，任中信泰富执行董事及中信泰富信息科技有限公司总裁；2002 年参与创建中信资本控股有限公司（以下简称“中信资本”），目前担任中信资本董事长兼首席执行官。张先生目前还在中信资本投资的部分公司中兼任董事等职务，如兼任 Grand Foods Holdings Limited（麦当劳中国内地和香港特许经营商）董事会主席、哈药集团有限公司董事长、亚信科技控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：1675）董事，张先生目前兼任香港交易及结算所有限公司（联交所上市公司，股份代码：0388）独立董事。张先生是第十一、十二、十三及十四届全国政协委员。张先生曾任通用环球医疗集团有限公司（联交所上市公司，股份代码：2666）董事会主席、哈药集团股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600664）董事长、顺丰控股股份有限公司（深交所上市公司，股份代码：002352）董事等。

### 3、监事

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

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

**潘樟良**先生，1980 年出生，现任公司职工代表监事、总部协同中心牵头合伙人。潘先生于 2004 年获浙江大学学士学位。潘先生于 2004 年加入公司，历任广州市万科房地产有限公司总经理办公室主任、深

圳市万科房地产有限公司人力资源部经理、本公司集团办公室副主任、主任等。目前担任深圳市青年联合会委员和深圳市福田区人大代表。

#### 4、高级管理人员

祝九胜先生，简历请见“董事”部分。

韩慧华女士，1982年出生，现任公司执行副总裁、财务负责人。韩女士于2008年获江西财经大学管理学硕士学位，于2003年获中国科技大学管理学学士学位，现为中国注册会计师非执业会员。韩女士于2008年加入万科，历任公司财务与内控管理部业务经理、助理总经理、副总经理、管理中心财务管理职能中心合伙人。韩女士于2020年3月至今任公司执行副总裁、财务负责人，目前还兼任公司控股子公司万物云（联交所上市公司，股份代码：2602）监事、以及万科海外投资控股有限公司（联交所上市公司，股份代号：1036）非执行董事。在加入万科之前，韩女士曾任职于江西省九江市修水地方税务局。

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

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

## （二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

### 1、在股东单位或其他关联单位任职情况

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

### 2、在其他单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
胡国斌	深圳市资本运营集团有限公司	党委书记、董事长	是

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
栗淼	深圳市投资控股有限公司	监事	否
	深圳市水务(集团)有限公司	监事	否
廖子彬	中国平安人寿保险股份有限公司	独立董事	是
	深圳前海微众银行股份有限公司	独立董事	是
	中信银行股份有限公司	独立董事	是
林明彦	Sembcorp Industries Ltd	非执行兼首席独立董事	是
沈向洋	香港科技大学	校董会主席	否
	粤港澳大湾区数字经济研究院	理事长	否
	清华大学高等研究院	双聘教授	否
	美团	独立非执行董事	是
	网易有道	独立非执行董事	是
张懿宸	中信资本控股有限公司	董事长兼首席执行官	是
	Grand Foods Holdings Limited (麦当劳中国内地和香港特许经营商)	董事会主席	否
	哈药集团有限公司	董事长	否
	亚信科技控股有限公司	董事	否
	香港交易及结算所有限公司	独立董事	是
朱旭	GLP Holdings Limited	董事	否

### (三) 报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

2023年6月21日,公司收到公司工会委员会告知,公司职工代表大会民主选举王蕴女士为公司第二十届董事会职工代表董事,潘樟良为公司第十一届监事会职工代表监事。

2023年6月30日,公司2022年度股东大会以累积投票的方式,选举胡国斌、黄力平、雷江松、辛杰、郁亮和祝九胜(按姓氏拼音排序)为公司第二十届董事会非独立董事;选举廖子彬、林明彦、沈向洋和张懿宸(按姓氏拼音顺序)为公司第二十届董事会独立董事;选举栗淼和解冻(按姓氏拼音顺序)为第十一届监事会非职工代表监事。第二十届董事会、第十一届监事会任期均为2022年度股东大会审议通过之日起三年。

同日,公司第十九届董事会独立董事康典、刘姝威和吴嘉宁(按姓氏拼音顺序)和职工代表董事王海武卸任公司董事职务,公司第十届监事会职工代表监事阙东武卸任公司监事职务。五位董事、监事在任职期间勤勉尽责、恪尽职守,在保护广大投资者的合法权益、促进公司规范运作和健康发展等方面发挥了积极作用。公司董事会对五位董事、监事为公司发展做出的贡献表示衷心感谢。

2023年6月30日,第二十届董事会第一次会议选举郁亮为公司董事会主席,续聘祝九胜为公司总裁、首席执行官,韩慧华为执行副总裁、财务负责人,刘肖为公司执行副总裁、首席运营官,朱旭为公司董事会秘书,任期至第二十届董事会任期届满止;同日,第十一届监事会第一次会议选举解冻为公司监事会主席,任期至第十一届监事会任期届满止。

2023年10月27日,公司第二十届董事会第三次会议选举辛杰董事担任公司第二十届董事会副主席,任期至第二十届董事会届满止。

**（四）2023 年度薪酬情况**

在公司全职工作的 8 位董事、监事、高级管理人员自愿放弃 2023 年度奖金，2023 年在任职期间内从本集团获得的税前报酬合计人民币 766.1 万元；4 位独立董事 2023 年在担任董事期间从本集团获得的税前报酬合计人民币 150 万元。

未在公司任职的董事会副主席辛杰，董事胡国斌、黄力平、雷江松以及监事栗淼自愿放弃从本集团获得董事、监事酬金。

自本报告披露之日起，董事会主席、总裁、监事会主席自愿领取月薪税前 1 万元。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止年月	2023 年度税前报酬总额
郁亮	董事会主席	男	59	2017.7~2026.6	127.0
辛杰	董事会副主席	男	58	2023.10-2026.6	0
祝九胜	董事	男	55	2020.7-2026.6	118.9
	总裁、首席执行官			2018.2-2026.6	
胡国斌	董事	男	59	2020.7-2026.6	0
黄力平	董事	男	56	2021.6-2026.6	0
雷江松	董事	男	54	2021.11-2026.6	0
王蕴	职工代表董事	女	49	2023.7-2026.6	57.3
廖子彬	独立董事	男	62	2023.7-2026.6	30.0
林明彦	独立董事	男	61	2023.7-2026.6	30.0
沈向洋	独立董事	男	58	2023.7-2026.6	30.0
张懿宸	独立董事	男	61	2020.7~2026.6	60.0
解冻	监事会主席	男	59	2014.3~2026.6	111.5
栗淼	监事	男	51	2020.7~2026.6	0
潘樟良	职工代表监事	男	44	2023.7-2026.6	39.4
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	42	2020.3~2026.6	104.8
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	45	2021.6~2026.6	102.7
朱旭	董事会秘书	女	49	2016.3~2026.6	104.5
<b>合计</b>					<b>916.1</b>

注 1：王蕴、潘樟良于 2023 年 6 月 30 日分别出任公司职工代表董事、职工代表监事，上表薪酬为其任职期间的薪酬。

注 2：税前报酬总额包括公司支付给董事、监事和高级管理人员的薪酬以及公司缴纳的“五险一金”等。

报告期内卸任的董事、监事，在 2023 年任职期间从本集团获得的税前报酬合计人民币 219.2 万元。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2023 年任职期间税前报酬总额
王海武	原职工代表董事	男	46	2020.7~2023.6	52.2
康典	原独立董事	男	76	2017.7~2023.6	30.0
刘姝威	原独立董事	女	72	2017.7~2023.6	30.0
吴嘉宁	原独立董事	男	64	2017.7~2023.6	30.0
阙东武	原职工代表监事	女	58	2020.7~2023.6	77.0
<b>合计</b>					<b>219.2</b>

注 1：2023 年 6 月公司董事会、监事会换届完成后，上述人员不再任公司董事、监事，上表的薪酬为其任职期间的薪酬；

注 2：税前报酬总额包括公司支付给董事、监事的薪酬以及公司缴纳的社保等。

截至本报告披露日，本集团部分业务单位尚未发放 2023 年度奖金，本集团统计的截至目前获得 2023 年度现金薪酬最高的五位人士的薪酬情况具体如下：

单位：万元

序号	从公司领取的税前报酬总额	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
1	696.3	否
2	459.5	否
3	404.6	否
4	392.4	否
5	369.8	否
合计	<b>2,322.6</b>	-

### （五）报告期内持股变化情况

现任董事、监事和高级管理人员持股情况：

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期内变化	期末持股数	期末持股占总股份数的比例
郁亮	董事会主席	7,394,945	0	7,394,945	0.0620%
解冻	监事会主席	1,652,645	0	1,652,645	0.0139%
祝九胜	董事、总裁、首席执行官	195,900	0	195,900	0.0016%
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	141,000	0	141,000	0.0012%
刘肖	执行副总裁、首席运营官	157,600	0	157,600	0.0013%
朱旭	董事会秘书	138,800	0	138,800	0.0012%
<b>合计</b>		<b>9,680,890</b>	<b>0</b>	<b>9,680,890</b>	<b>0.0811%</b>

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

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

## 八、本公司遵守《企业管治守则》情况

### （一）企业管治职能

董事会负责制订公司之企业管治政策并履行以下企业管治职能：

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

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

### （二）主席与总裁、首席执行官

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

报告期内，本公司董事会主席为郁亮先生，总裁、首席执行官为祝九胜先生。

## 九、董事及监事的证券交易

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

## 十、董事及监事的合约权益

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

## 十一、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员受监管部门处罚等情况

报告期内公司及公司董事、监事、高级管理人员不存在受监管部门处罚等情况。

## 十二、高级管理人员相关情况说明

### （一）对高级管理人员的考评、激励及奖励机制的建立和实施情况

#### 1、薪酬构成

本集团的薪酬体系包括固定薪酬、年度奖金。

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

（2）**年度奖金**。公司于第二十届董事会第三次会议审议通过了《关于强化激励约束机制、修订公司部分管理制度的议案》，房地产行业进入新的发展阶段，同时公司不动产开发经营服务并重的战略持续深入，部分涉及到员工考核、激励和约束的管理机制已不适用，新一届董事会进行了审视。董事会审议通过公司 2023-2025 年度奖金方案，继续基于净利润为考核指标，将员工利与股东利益进行绑定。董事会主席和总裁 2023-2025 年度现金薪酬方案继续和年度净利润挂钩，并增加年度股价变动作为调节系数，将公司 A 股每日复权收盘价的全年平均值作为对比指标，强化股东利益导向。

2023 年 10 月 27 日，董事会确认拟研究制订新的长效激励约束机制，经济利润奖金方案相关责任义务已全部履行完毕，不再实施。

### （二）公司秘书

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

根据《联交所上市规则》第 3.29 条的要求，2023 年，朱旭女士和叶凯雯女士均接受了超过 15 个小时之相关专业培训。

## 十三、员工情况

### （一）员工构成

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 131,097 人，其中地产开发员工同比减少 14%。

按性别划分，男性员工 72,578 人，女性员工 58,519 人；

按年龄划分，29 岁及以下 50,088 人，30-49 岁 75,196 人，50 岁或以上 5,813 人；

按地区划分，中国大陆 130,852 人，港澳台 198 人，海外 47 人。



## （二）薪酬

本集团整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计 169.9 亿元。

## （三）培训

本集团坚持以“文化传承高度统一，人才培养百花齐放”的理念开展人才培养工作。本集团以“乐学”线上移动学习平台为连接，构建总部通用培养体系与各 BG、BU 分布式培养体系。在万科，我们倡导全体员工主动寻求学习机会，鼓励员工在实战中学习，为每位奋斗者创造自我挑战、不断学习与发展的空间。

本年度万科延续“人才培养一盘棋工作计划”的培训计划，围绕专业化、万科化方向，打造“3+1”培训管理体系，开发企业文化培养与专业技术提升的相关课程。

围绕“万科化”，万科持续加强文化价值观建设。2023 年，万科集团面向全体集团员工开展了 17 期专题轮训，覆盖核心管理人员超过 680 人次。专题培训覆盖各 BGBU，包括本部管理部门和一线管理人员。在培训中，万科强调了人与人之间的尊重，鼓励员工积极发表意见，旨在提升员工对企业价值观的认同。

围绕“专业化”，万科面向集团总部及各 BGBU 开展总部学习日、业务合伙人专项培训及基层领导力的专业力提升培训。2023 年，万科持续开发更多元化的培训形式。由开发经营本部主导建成一批体现专业集成能力的示范基地，根据不同项目类型（主流住宅/大盘/综合商办）和产品模块（立面/景观/精装等）等维度，以专业集成为原则主动建成一批代表产品原点正确、高性价比等理想呈现状态的示范基地，成为战训结合的重要阵地。

此外，2023 年万科着力强化“3+1”培训管理体系中的“服务力”支柱。为实现经营服务类员工的职业认证进阶，万科依托乐学平台，将线上培训与星级认证机制相结合，从而支持员工不断提升自身能力，实现员工自主学习的目标。

关于员工情况详见《2023 年度可持续发展报告》。

## 十四、利润分配及分红派息预案

当前行业正在经历深度调整，经过综合考量，2023 年度公司不派发股息，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

1、房地产行业发生深刻变化。过去三年，房地产行业的外部经营环境发生较大变化，当前房地产市场仍然处于调整之中，公司 2023 年销售规模在 2022 年已同比下降 33.6% 的基础上，同比又下降 9.8%。今年 1-2 月百强房企的销售金额同比降幅超过 5 成，销售的大幅下滑叠加市场信心动荡，显著增加了公司经营的不确定性。

2、部分投资者希望公司留足资金应对市场挑战。目前，投资者对分红的看法发生了较大分歧，债权人则普遍希望公司减少分红增加债务偿还能力；部分股权投资者希望公司延续稳定的分红政策，从而有利于吸引长线稳定的权益性投资者；部分股权投资者希望公司保留充足资金应对市场各种极端情况，并提醒公司目前股权融资环境有不确定性，建议公司 2023 年度不分红。

考虑到当前的经营环境仍充满不确定性，为了更好的维护公司经营安全，经过综合权衡，并征求主要股东意见后，拟定了前述分红预案。公司相信这一举措，有助于公司更好的度过行业调整期。

公司近三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2022 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 6.8 元（含税）现金股息
2021 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 9.761257 元（含税）现金股息
2020 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 12.5 元（含税）现金股息

公司近三年现金分红情况：

单位：元

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并报表中 归属于母公司股 东的净利润	占母公司净 利润的比例	占公司合并报表 中归属于母公司 股东的净利润的 比例	公司合并报表的 年度可分配利润
2022 年度	9,354,814,299.04	14,571,458,923.68	22,617,778,516.45	64.20%	41.36%	102,100,161,663.78
2021 年度	11,276,621,873.75	24,945,811,004.21	22,524,033,383.22	45.20%	50.06%	106,418,640,153.17
2020 年度	14,522,165,251.25	40,984,723,712.04	41,515,544,941.31	35.43%	34.98%	125,056,842,434.03
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均归属于母公司股东净利润的比例					<b>121.70%</b>	

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

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

## 十六、内部控制和风险管理

### （一）风险管理

2023年，公司在董事会和内部管理层面持续完善和强化风险识别、监控和防范等职能，董事会授权审计委员会负责评估并确认公司为达成战略目标所愿意接受的风险性质及程度，检查和评估公司建立的风险管理系统是否有效运行。

为促进公司持续实现经营目标，公司相关部门根据既定的发展策略，对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行研究，并对主要风险进行识别及评估，为制订风险应对策略提供依据。公司建立分层分级的风险管理架构，发布风险管理手册，持续监控风险管理系统的健全性、合理性和有效性，提升风险控制和防范能力。

经过认真评估，公司目前面临的主要风险和有关应对措施如下：



## 1、环境风险

房地产行业与宏观经济、城镇化进程的发展阶段以及人口结构等紧密相关。中长期看，中国城市化进程远未结束，未来城镇人口仍将继续增长，房地产市场仍具备潜力。短期内，房地产市场降温显著，目前仍存在市场信心不足、城市分化等问题。2023年，受信心和预期等因素影响，销售明显低于合理水平，市场存在超跌现象。受市场环境的影响，企业流动性也面临短期压力。

公司相信随着经济回升向好和因城施策力度不断加大，预计购房信心将不断提升，市场将从超跌状态中逐步恢复。公司将依靠稳健的经营策略面对环境变化，采取多种措施力保销售基本盘。同时坚持“以现金流为核心”的经营策略，量入为出，不断加强现金流管理和风控水平；通过调整债务期限、优化资债结构、开拓融资渠道等措施，提高现金流的安全性；在确保安全的前提下，不断改善投资质量，提升产品力，进一步构建高质量发展的竞争优势。

## 2、业务风险

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

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

## 3、人才风险

面对市场环境持续严峻的挑战，公司开发业务除了对优秀年轻员工吸引力明显减弱外，在优秀人才的保有上也存在较大挑战。

公司加强“内部大江大海”的宣传与推广，开展了内部职位推荐的直播活动，为优秀人才提供集团内更多的发展机会。与此同时，基于开发与经营服务业务一体的发展战略，公司坚持落实人才培育一盘棋工作计划，围绕文化价值观、专业能力、管理能力以及新员工培养等方面开展了系列工作，将培训资源向基层奋斗者倾斜，并通过组织一系列培训活动，给一线合伙人提供培训、成长空间。

#### 4、合规风险

公司业务开展受境内外广泛的法规及政策监管，各地区的房屋销售及建筑法规、物业管理法规、财务及税务法规、个人信息与数据法规以及中国大陆及香港的上市规则等变动均可能对公司产生影响。

2023 年公司在企业合规方面不断加强对合规风险的防范、对违规行为的监控及违规事件的应对。按照有关法律法规及政策规定，公司整体不断提升对合法合规要求的认知水平和管理意识。设立专门人员对法规和政策的变化进行研究，并将相关要求及时落实到业务活动和运营管理中；邀请内外部专家对最新法规和政策进行培训，加深对政策的理解并及时调整业务以符合政策要求；咨询外部专家，由富有经验的员工处理合规事宜；定期开展内部控制检查和内部审计，确保公司经营管理遵守各项相关法规、政策及指引要求。

#### 5、信息安全风险

在互联网、人工智能、大数据、云计算时代下，保持信息系统高效良好运行、加强数据及个人信息安全已经成为日常管理工作的重点之一。近年来，公司业务多元化程度提升，业务流程日趋复杂多样，数据体量快速扩大，数据敏感性不断提高，国内外安全与合规法律法规要求不断加强，对信息系统的安全管理提出了更高要求，也对信息系统规划、开发、运作与持续升级等一系列工作带来挑战。

公司持续进行信息化建设工作，涵盖各业务、各管控流程与各环节，通过集成实现移动应用与各系统之间的数据安全链路，保障数据在采集、存储、传输、处理过程中的安全性与合规性。公司积极推进信息安全与合规工作的规划、设计、实施及优化，制定及落实信息安全与合规管理制度及安全策略；持续关注落实国家安全合规监管要求，并通过信息安全标准认证及国家安全等级保护认证，确保公司信息安全与合规管理体系持续有效运作；通过集中信息安全技术管控、攻防对抗与应急响应机制防范外部恶意入侵，保障公司信息系统和信息资产的安全。

#### 6、舞弊风险

公司已建立的内部控制体系覆盖了各业务领域，但目前公司人员总数超过13万，业务覆盖超过100个城市，如信息流通不畅、高新技术的广泛使用带来的舞弊手段更为隐蔽、以及内部控制和监督的人力资源可能不够充足等，增加了监控难度，从而为舞弊行为提供了可乘之机。

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

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

## （二）内部控制

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

公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。由于内部控制存在的固有局限性，内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

公司每年开展内部控制自我评价。2023年度的评价时间区间为2023年1月1日至2023年12月31日，纳入评价范围的业务包含房地产开发、物业服务、物流仓储服务、租赁住宅、商业开发和运营等领域；纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督。同时通过风险检查、内部审计、监事巡视等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价，并由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具内部控制审计报告。

董事会认为公司已经建立的内部监控系统在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，2023年公司保持了有效的财务报告内部控制，也未发现非财务报告内部控制存在重大缺陷。

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

## 十七、审计

### （一）审计师聘任及酬金

见“第七节 重要事项”之“聘任会计师事务所情况”。

### （二）董事及审计师确认

公司所有董事均确认就编制截至 2023 年 12 月 31 日止年度账目的责任。公司审计师毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）确认于截至 2023 年 12 月 31 日止年度财务报表的审计报告中的财务报表审计责任。

## 十八、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

适用  不适用

## 第六节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

报告期内，公司及子公司不存在被环境保护部门行政处罚的情况。

### 二、社会责任情况

公司在职工权益保护、供应商、客户和消费者权益保护、环境保护与可持续发展、公共关系、社会公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于同日披露的《2023 年可持续发展报告》。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司在报告期内巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作的具体情况，请参见公司于同日披露的《2023 年可持续发展报告》“共享发展-乡村绿色振兴”部分。

## 第七节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

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

#### 1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，深铁集团做出如下承诺：

##### “一、上市公司的人员独立

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

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

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

##### 二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

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

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

##### 三、上市公司的机构独立

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

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



#### 四、上市公司的业务独立

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

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

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

#### 五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

#### 2、关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

#### 3、关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

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

适用  不适用

## 二、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用  不适用

## 四、董事会、监事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 五、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

## 六、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

本报告期内，本公司新增 105 家子公司，减少 112 家子公司，具体情况参见“第十一节 财务报告”之“附注六”。

## 八、聘任会计师事务所情况

2022 年度股东大会决议继续聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）和毕马威会计师事务所为公司 2023 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2023 年度		连续服务 年限	2022 年度	
	审计单位	审计费用 (人民币万元)		审计单位	审计费用 (人民币万元)
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,680	23 年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,680
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表	毕马威会计师事务所		31 年	毕马威会计师事务所	
签字会计师	周永明		3 年	周永明	
签字会计师	李默然		5 年	李默然	

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

## 九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

## 十三、公司及其第一大股东的诚信状况

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

## 十四、重大关联交易

适用  不适用

公司报告期不存在重大关联交易。

## 十五、重大合同及其履行情况

### （一）托管、承包、租赁事项情况

#### 1、托管情况

本集团报告期不存在重大托管情况。

#### 2、承包情况

本集团报告期不存在重大承包情况。

#### 3、租赁情况

本集团报告期不存在重大租赁情况。

### （二）重大担保

#### 1、担保情况

单位：人民币万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海申养投资管理股份有限公司	2016年12月16日	2,050.00	2016年12月16日	451.00	连带责任担保	8年	否	否
上海申养投资管理股份有限公司	2019年8月21日	2,399.32	2019年9月29日	1439.10	连带责任担保	8年	否	否
上海申养投资管理股份有限公司	2019年8月21日	516.19	2019年9月29日	325.54	连带责任担保	8年	否	否
Champion Estate (HK) Limited	2023年8月18日	37,227.50 万港币	2023年8月21日	10,785.05	一般保证责任	5年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		33,736.31		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		10,785.05		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		38,701.82		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		13,000.69		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
成都万隆产城置业有限公司	2019年11月28日	130,000.00	2019年12月10日	0	连带责任担保	7年	是	否
武汉誉天兴业置地有限公司	2019年11月28日	262,500.00	2019年12月5日	262,500.00	连带责任担保	7年	否	否
万科（重庆）企业有限公司	2021年11月10日	580,000.00	2021年11月19日	580,000.00	连带责任担保	18年	否	否
万科（新疆）企业有限公司	2022年1月12日	70,000.00	2022年1月25日	70,000.00	连带责任担保	18年	否	否
郑州荣望房地产开发有限公司	2022年11月29日	112,000.00	2022年12月13日	112,000.00	连带责任担保	6年	否	否
深圳市万科发展有限公司	2022年11月29日	388,000.00	2022年11月24日	150,000.00	连带责任担保	6年	否	否
			2023年3月31日	180,000.00	连带责任担保	6年	否	否
			2023年4月27日	58,000.00	连带责任担保	6年	否	否
佛山市顺德区万彬房地产有限公司	2023年3月2日	316,500.00	2023年3月16日	105,000.00	连带责任担保	13年	否	否

佛山市万科企业有限公司	2023 年 4 月 18 日	210,000.00	2023 年 4 月 21 日	210,000.00	连带责任担保	12 年	否	否
福州市万滨房地产有限公司	2023 年 4 月 18 日	140,000.00	2023 年 4 月 20 日	140,000.00	连带责任担保	13 年	否	否
云南浙万置业有限公司	2023 年 3 月 2 日	260,000.00	2023 年 5 月 12 日	260,000.00	连带责任担保	13 年	否	否
云南万科企业有限公司	2023 年 3 月 2 日	110,000.00	2023 年 5 月 12 日	110,000.00	连带责任担保	13 年	否	否
万科（重庆）企业有限公司	2023 年 7 月 21 日	150,000.00	2023 年 7 月 17 日	0.00	连带责任担保	13 年	否	否
北京万永房地产开发有限公司	2023 年 9 月 27 日	400,000.00	2023 年 9 月 25 日	0.00	连带责任担保	13 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			1,586,500.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				1,063,000.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			3,129,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				2,237,500.00
<b>子公司对子公司的担保情况</b>								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
Chericourt Company Limited	2020 年 6 月 18 日	100000 万港币	2020 年 6 月 17 日	25,187.68	连带责任担保	至 2024 年 5 月 19 日	否	否
财荣有限公司	2022 年 8 月 22 日	300000 万港币	2022 年 8 月 18 日	0.00	连带责任担保、股权质押	1 年	是	否
财荣有限公司	2023 年 8 月 18 日	524000 万港币	2023 年 8 月 18 日	187,639.96	一般保证责任、股权质押	1 年	否	否
广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	2022 年 4 月 28 日	205,000.00	2022 年 4 月 28 日	205,000.00	连带责任担保	5 年	否	否
北京恒焱企业管理有限公司	2018 年 10 月 12 日	323,400.00	2018 年 10 月 10 日	323,400.00	连带责任担保	至双方就目标项目合作开发结束之日	否	否
万科（重庆）企业有限公司	2023 年 9 月 23 日	44,000.00	2023 年 9 月 21 日	44,000.00	抵押担保	至交易完成，土地使用权和在建工程解除抵押登记之日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			518859.28	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				231,639.96
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			1,137,881.28	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				785,227.64
<b>公司担保总额（即前三大项的合计）</b>								

报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	2,139,095.59	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	1,305,425.01
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	4,305,583.10	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	3,035,728.33
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司 2023 年末归属于上市公司股东的净资产的比例			12.10%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			1,763,639.96
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			1,763,639.96
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)			无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			无

注: 1、除为财荣公司提供的担保包括股权质押及为万科 (重庆) 企业有限公司额度为 44,000 万的担保提供土地使用权和在建工程抵押外, 公司及子公司的其他担保未提供担保物。

2、上表所列担保事项未提供反担保。

## 2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### (三) 其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

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

序号	公告日期	公告
1	2023-02-13	2023 年度非公开发行 A 股股票预案
2	2023-03-02	关于根据一般性授权配售新 H 股的公告
3	2023-05-22	关于向特定对象发行股票申请获得深圳证券交易所受理的公告
4	2023-08-31	关于终止向特定对象发行 A 股股票事项并撤回申请文件的公告
5	2023-10-25	关于万物云境内未上市股份全流通实施完成的公告

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

报告期内，万物云实施了利润分配以股代息、股份回购、H 股全流通等重大事项。详见万物云在联交所披露的相关公告。

## 十八、购买、出售或赎回本公司之上市证券

适用  不适用

## 十九、优先购买权

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



## 第八节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### (一) 公司股份变动情况表（截至 2023 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2022 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)		2023 年 12 月 31 日	
	数量	比例	发行新股	其他	数量	比例
一、有限售条件股份						
1.国家及国有法人持股						
2.境内法人持股						
3.境内自然人持股	7,529,318	0.06%	0	-268,650	7,260,668	0.06%
4.外资持股						
有限售条件股份合计	<b>7,529,318</b>	<b>0.06%</b>	<b>0</b>	<b>-268,650</b>	<b>7,260,668</b>	<b>0.06%</b>
二、无限售条件股份						
1.人民币普通股	9,716,667,215	83.54%	0	+268,650	9,716,935,865	81.44%
2.境外上市外资股	1,906,512,938	16.39%	+300,000,000	0	2,206,512,938	18.49%
无限售条件股份合计	<b>11,623,180,153</b>	<b>99.94%</b>	<b>+300,000,000</b>	<b>+268,650</b>	<b>11,923,448,803</b>	<b>99.94%</b>
三、股份总数	<b>11,630,709,471</b>	<b>100.00%</b>	<b>+300,000,000</b>	<b>0</b>	<b>11,930,709,471</b>	<b>100.00%</b>

注：1、2023 年 3 月 9 日，公司以每股 13.05 港元的价格，向不少于六名承配人成功配发 300,000,000 股 H 股，占本次配售完成后全部已发行 H 股 13.60%及全部已发行股本 2.51%，配售所得款项总额 39.15 亿港元。

2、公司于报告期内实施董事会、监事会换届选举，王海武、阙东武不再分别任董事、监事，根据规定各自持有的限售股在锁定期结束后解除限售。详见“报告期内限售股份变动情况表”。

#### (二) 报告期内限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	上年末限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,546,209	0	0	5,546,209	担任公司董事、监事、高级管理人员	按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 10 号——股份变动管理》规定执行
解冻	1,239,484	0	0	1,239,484		
祝九胜	146,925	0	0	146,925		
韩慧华	105,750	0	0	105,750		
刘肖	118,200	0	0	118,200		
朱旭	104,100	0	0	104,100		
王海武	112,500	112,500	0	0		
阙东武	156,150	156,150	0	0		
合计	<b>7,529,318</b>	<b>268,650</b>	<b>0</b>	<b>7,260,668</b>		

## 二、证券发行与上市情况

### （一）报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

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

报告期内，公司面向合格投资者公开发行一期公司债券 20 亿元；公司在银行间市场先后完成 4 次中期票据发行，发行规模共计 80 亿元。

公司债券及中期票据详细发行情况详见本报告“第十节 债券相关情况”。

### （二）公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

股本变动见本章节“（一）报告期内证券发行情况”。

### （三）截至报告期末公司无内部职工股。

## 三、股东情况介绍（截至 2023 年 12 月 31 日）

### （一）股东情况表

单位：股

2023 年末 股东总数	564,673 户（其中 A 股 564,600 户，H 股 73 户）	2024 年 2 月 29 日 股东总数	555,213 户（其中 A 股 555,140 户，H 股 73 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	境内国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,357,086	+299,992,771	0	0
盈嘉众合伙企业	境内一般法人	3.68%	438,703,992	0	0	275,701,996
香港中央结算有限公司	境外法人	1.97%	235,571,702	-197,627,154	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0

招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.17%	139,745,820	-6,510,000	0	0
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	基金、理财产品等	1.16%	137,952,736	+137,952,736	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.02%	122,230,826	0	0	122,230,826
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	基金、理财产品等	0.52%	61,923,449	-106,855,399	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无					
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	万科企业股份有限公司回购专用证券账户股份数量为 72,955,992 股，占总股本的 0.61%。					
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>						
<b>股东名称</b>	<b>持有无限售条件股份数量</b>			<b>股份种类</b>		
深铁集团	3,242,810,791			A 股		
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,357,086			H 股		
盈嘉众合伙企业	438,703,992			A 股		
香港中央结算有限公司	235,571,702			A 股		
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200			A 股		
招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	139,745,820			A 股		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	137,952,736			A 股		
中国证券金融股份有限公司	132,669,394			A 股		
盈安合伙企业	122,230,826			A 股		
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	61,923,449			A 股		
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	深铁集团于 2022 年 7 月起开展的转融通证券出借业务累计出借持有的公司 A 股 5,018,000 股，占公司总股本的 0.04%，2022 年内已全部收回。根据公司于 2023 年 7 月 25 日披露的《关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告》，深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务。但在实施期限内，深铁集团未实际开展转融通证券出借业务，目前实施期限已届满。经与深铁集团确认，深铁集团目前并无以所持有的公司股票继续开展转融通证券出借业务的计划。					
参与约定购回交易的股东	无					

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

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

注 3: 上表中 2023 年末和 2023 年 2 月 28 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司总股本为 11,930,709,471 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 2,206,512,938 股。其中，“总股本”包括本年已回购并做库存股管理的 72,955,992 股 A 股股份。

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

深铁集团 2023 年实际未开展转融通证券出借。

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称 (全称)	期初普通账户、信用账户 持股		期初转融通出借股份且 尚未归还		期末普通账户、信用账户 持股		期末转融通出借股份 且尚未归还	
	数量合计	占总股本 的比例	数量合计	占总股本 的比例	数量合计	占总股本 的比例	数量合 计	占总股本 的比例
深铁集团	3,242,810,791	27.18%	0	0	3,242,810,791	27.18%	0	0

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/ 退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转 融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中国人寿保险股份有限公司—传统— 普通保险产品—005L—CT001 沪	新增	未获悉	未获悉	未获悉	未获悉
中国人寿保险股份有限公司—传统— 普通保险产品—005L—CT001 深	退出	未获悉	未获悉	未获悉	未获悉

注：上述两名股东都是中国人寿保险股份有限公司的保险产品，但公司无法知悉上述两名股东的关系。

(二) 报告期末前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售条件 股份数量	可上市 交易时间	新增可上市交易 股份数量	限售条件
1	郁亮	5,546,209	—	—	按照深交所相关规定， 所持股份被限售。
2	解冻	1,239,484			
3	祝九胜	146,925			
4	韩慧华	105,750			
5	刘肖	118,200			
6	朱旭	104,100			
合计		7,260,668			

**(三) 控股股东和实际控制人情况**

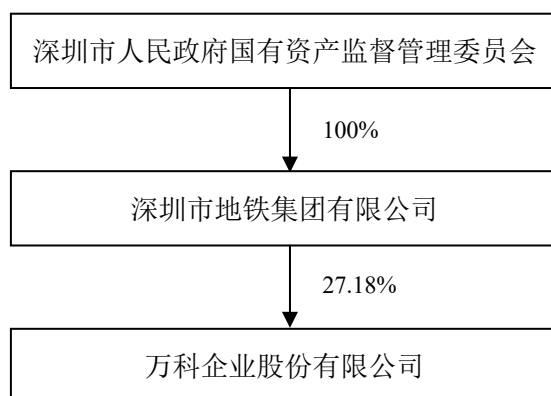
公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

**(四) 公司第一大股东累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%**

适用  不适用

**(五) 持股 10%以上股东情况**

截至 2023 年 12 月 31 日，深铁集团持有公司 A 股股份 3,242,810,791 股，占公司股份总数的 27.18%，为公司的第一大股东。具体如下：



深铁集团基本情况如下：

注册时间：1998 年 7 月 31 日

注册资本：人民币 4,662,216 万元

法定代表人：辛杰

注册地址：深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦

经营范围：

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

(二) 投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；

(三) 国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；

(四) 设计、制作、发布、代理国内外广告业务；

(五) 物业管理；

(六) 轨道交通相关业务咨询及教育培训。

**(六) 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

#### 五、《证券及期货条例》规定的主要股东及其他人士持股情况

就本公司董事所知，截至 2023 年 12 月 31 日，按照《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）相关规定，除本公司董事、监事或最高行政人员以外，公司主要股东拥有公司权益或淡仓情况如下：

股东名称	身份 (权益类别)	股份数量(股)	权益性质	股份类别	占公司已发行 A 股股本总额的百分比	占公司已发行 H 股股本总额的百分比	占公司已发行股本总额的百分比
深铁集团	实益持有人	3,242,810,791	好仓	A 股	33.35%	-	27.18%
深圳盈安财务顾问有限公司	所控制的法团的权益	561,739,618	好仓	A 股	5.78%	-	4.71%
		24,245,900	好仓	H 股	-	1.10%	0.20%
BlackRock, Inc.	所控制的法团的权益	123,646,924	好仓	H 股	-	5.60%	1.04%
		2,708,636	淡仓	H 股	-	0.12%	0.02%
JPMorgan Chase & Co.	所控制的法团的权益	94,375,712	好仓	H 股	-	4.28%	0.79%
		82,352,131	淡仓	H 股	-	3.73%	0.69%
	投资经理	7,242,600	好仓	H 股	-	0.33%	0.06%
	持有股份的保证权益的人	784,400	好仓	H 股	-	0.04%	0.01%
	核准借出代理人	24,732,682	好仓	H 股	-	1.12%	0.21%
Citigroup Inc.	所控制的法团的权益	21,946,092	好仓	H 股	-	0.99%	0.18%
		11,706,918	淡仓	H 股	-	0.53%	0.10%
	核准借出代理人	107,117,759	好仓	H 股	-	4.85%	0.90%
上海宁泉资产管理有限公司	投资经理	155,617,200	好仓	H 股	-	7.05%	1.30%

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

#### 六、按照《联交所上市规则》关于公众持股量的说明

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

## 第九节 监事会报告

2023 年，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》等有关规定和要求，坚守公司的文化和价值观，认真履行监事会职责，切实维护了公司、股东和员工的利益。现将 2023 年度监事会的主要工作汇报如下：

### 一、会议召开情况

2023 年，公司第十届监事会共召开 4 次会议，审议通过 23 项议案；公司第十一届监事会共召开 3 次现场会议，审议通过 6 项议案。有关会议及决议情况如下：

#### （一）第十届监事会于 2023 年共召开 2 次现场监事会

##### 1. 第十届监事会第十四次会议

第十届监事会第十四次会议于 2023 年 3 月 30 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2022 年度报告及摘要
2	2022 年度经审计的财务报告
3	2022 年监事会报告
4	2023 年度公司工作重点
5	关于计提和核销 2022 年度减值准备的议案
6	2022 年度利润分配预案
7	2022 年度内部控制自我评价报告
8	关于续聘 2023 年度会计师事务所的议案
9	关于确认 2022 年度经济利润奖金的议案
10	2022 年度可持续发展报告
11	关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案
12	关于提请股东大会授权公司对控股子公司提供担保的议案
13	关于授权总裁决策供应链融资相关事项的议案
14	审议关于授权子公司开展外汇套期保值的议案

##### 2. 第十届监事会第十五次会议

第十届监事会第十五次会议于 2023 年 4 月 28 日召开，会议审议并通过了《2023 年第一季度报告及财务报表》。

**(二) 第十届监事会于 2023 年共进行了 2 次通讯表决**

序号	第十届监事会会议次数	提交监事会日期	议案
1	第十三次	2023 年 2 月 7 日	关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案
			关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案
			关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案
			关于公司非公开发行 A 股股票募集资金投资项目可行性研究报告的议案
			关于公司前次募集资金使用情况报告的议案
			关于公司非公开发行 A 股股票摊薄即期股东回报及填补措施的议案
			关于公司未来三年（2023-2025 年）股东分红回报规划的议案
2	第十六次	2023 年 5 月 24 日	关于公司监事会换届暨选举非职工代表监事的议案

**(三) 第十一届监事会于 2023 年共召开 3 次现场监事会****1. 第十一届监事会第一次会议**

第十一届监事会第一次会议于 2023 年 6 月 30 日召开，会议审议并通过了《关于选举监事会主席的议案》。

**2. 第十一届监事会第二次会议**

第十一届监事会第二次会议于 2023 年 8 月 30 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2023 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2023 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	关于终止向特定对象发行 A 股股票事项并撤回申请文件的议案

**3. 第十一届监事会第三次会议**

第十一届监事会第三次会议于 2023 年 10 月 27 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2023 年第三季度报告及财务报表
2	关于强化激励约束机制、修订公司部分管理制度的议案

**二、监事履职情况**

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



### 三、巡查和巡视情况

2023 年，公司监事会加强对各 BG、BU 的检查和巡视，通过现场走访、约谈、座谈、培训、审计、调查等方式，对 BG、BU 经营管理、风险管理、内部控制、管理层履职、股东及员工权益保护等情况进行检查和督导，涵盖财务、投资、营销、招商、工程成本等多个领域，督促有关人员认真尽职，控制风险，完善内部控制建设，防范职业道德风险。

### 四、对公司有关事项的意见

#### （一）公司依法运作情况

2023 年，监事会成员继续通过列席公司经营决策会、董事会等重要会议、审阅专项报告以及现场巡视、访谈等方式对公司运营情况进行监督。监事会认为公司股东大会和董事会的决策程序合法，公司董事会和经营管理团队切实有效地履行了股东大会的各项决议，符合法律、法规和公司章程的有关规定；未发现董事及高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

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

#### （二）检查公司财务的情况

2023 年，监事会继续通过审阅财务报告、巡视等方式检查公司财务状况，对公司经营和风险情况进行监控。监事会对定期报告出具了审核意见，认为公司董事会编制和审议定期报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会和深交所的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### （三）内控体系建设情况

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

2024 年，公司监事会将围绕公司的整体经营目标和重点工作，按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及上市规则等有关规定恪尽职守，忠实、勤勉地履行监督职责，督促公司规范运作，维护和保障公司、股东和员工等利益相关方的利益。

## 第十节 债券相关情况

### 一、企业债券

适用 不适用

### 二、公司债券

适用 不适用

#### (一) 公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期) (品种二)	20 万科 02	149057	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2020 年 3 月 16 日	2027 年 3 月 16 日	100,000	3.42%	采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深交所
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期) (品种二)	20 万科 04	149124	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	150,000	3.45%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期) (品种二)	20 万科 06	149142	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2027 年 6 月 19 日	120,000	3.90%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期) (品种二)	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期) (品种二)	21 万科 02	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种一)	21 万科 03	149477	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2026 年 5 月 20 日	100,000	3.40%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种二)	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券 (第三期) (品种一)	21 万科 05	149567	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2026 年 7 月 26 日	230,000	3.19%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券 (第三期) (品种二)	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	22 万科 01	149814	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	89,000	3.14%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	22 万科 02	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种一)	22 万科 03	149930	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2027 年 6 月 6 日	35,000	2.90%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种二)	22 万科 04	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) (品种一)	22 万科 05	149975	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2027 年 7 月 8 日	290,000	3.21%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) (品种二)	22 万科 06	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	22 万科 07	148099	2022 年 10 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	250,000	3.45%		
万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 万科 01	148380	2023 年 7 月 21 日至 2023 年 7 月 24 日	2023 年 7 月 24 日	2026 年 7 月 24 日	200,000	3.10%		
投资者适当性安排（如有）	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行。								
适用的交易机制	集中竞价交易和大宗交易方式								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

**（二） 逾期未偿还债券**

适用  不适用

**（三） 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**

适用  不适用

报告期内，根据公司实际情况市场环境，公司行使了 21 万科 01、20 万科 01、20 万科 03、20 万科 05 和 20 万科 07 发行人赎回选择权，并将前述公司债券从深交所摘牌。

**（四） 中介机构的情况**

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

报告期内上述机构是否发生变化

是  否

(五) 募集资金使用情况

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

(六) 报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

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

适用  不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

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

报告期内，公司债券的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、非金融企业债务融资工具

适用  不适用

(一) 非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

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

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据	22 万科 GN001	132280068	2022 年 7 月 19 日-2022 年 7 月 20 日	2022 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	300,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 万科 GN002	132280075	2022 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 11 日	2022 年 8 月 12 日	2025 年 8 月 12 日	200,000	2.9%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期绿色中期票据	22 万科 GN003	132280088	2022 年 9 月 19 日-2022 年 9 月 20 日	2022 年 9 月 21 日	2025 年 9 月 21 日	200,000	3.2%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 万科 MTN004	102282715	2022 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	200,000	3.00%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 万科 MTN005	102282785	2022 年 12 月 26 日-2022 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 28 日	370,000	3.00%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 万科 MTN001	102381014	2023 年 4 月 20 日-2023 年 4 月 21 日	2023 年 4 月 23 日	2026 年 4 月 23 日	200,000	3.11%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 万科 MTN002	102381172	2023 年 5 月 10 日-2023 年 5 月 11 日	2023 年 5 月 12 日	2026 年 5 月 12 日	200,000	3.10%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 万科 MTN003	102381399	2023 年 6 月 13 日-2023 年 6 月 14 日	2023 年 6 月 15 日	2026 年 6 月 15 日	200,000	3.07%		
万科企业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 万科 MTN004	102381621	2023 年 7 月 5 日-2023 年 7 月 6 日	2023 年 7 月 7 日	2026 年 7 月 7 日	200,000	3.07%		
投资者适当性安排（如有）	中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行								
适用的交易机制	询价交易、请求报价和点击成交								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

(二) 逾期未偿还债券

适用 不适用

(三) 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

(四) 中介机构的情况

债券项目名称	名称	办公地址	联系人	联系电话
21 万科 MTN001、 22 万科 GN001	中国工商银行股份有限公司	深圳市深南东路 5055 号金融中心北座 12 楼	徐超	15818580898
21 万科 MTN001、 21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN002、 22 万科 GN002、 22 万科 GN003	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼	徐豪	010-89926522
21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN001、 22 万科 MTN004、 22 万科 GN001 23 万科 MTN001	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	谢智健	010-66592416
22 万科 MTN001、 22 万科 GN002、 22 万科 GN003	招商银行股份有限公司	深圳市福田区 2016 号招行深圳分行大厦 22 层	罗莹莹	0755-88026159
22 万科 MTN002 23 万科 MTN003	中国民生银行股份有限公司	深圳市福田区海田路民生金融大厦	魏映竹	0755-82806447
22 万科 MTN003 23 万科 MTN002	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号农业银行	范楷	010-85209781
22 万科 MTN003 23 万科 MTN002	平安银行股份有限公司	深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147
22 万科 MTN004 23 万科 MTN004	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	葛馨蔚	021-31884016
22 万科 MTN005 23 万科 MTN001	交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号	熊洁	0755-88020793
22 万科 MTN005	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区阜成门内大街 410 东方资产大厦	侯慧娟	010-68859499
21 万科 MTN001、 21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN001、 22 万科 MTN002、 22 万科 MTN003 22 万科 MTN004、 22 万科 MTN005、 22 万科 GN001、 22 万科 GN002、 22 万科 GN003、 23 万科 MTN001、 23 万科 MTN002、 23 万科 MTN003	北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层	成祥波	13161988499
21 万科 MTN001	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	石焰	010-85172818
21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN001、 22 万科 MTN002、 22 万科 MTN003、 22 万科 MTN004、 22 万科 MTN005、 22 万科 GN001、 22 万科 GN002、 22 万科 GN003、 23 万科 MTN001、 23 万科 MTN002、 23 万科 MTN003	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	刘登	18566603268

报告期内上述机构是否发生变化

是  否

#### （五）募集资金使用情况

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

#### （六）报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

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

适用  不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

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

### 四、可转换公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

### 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用  不适用

### 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是  否



## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.40	1.31	8.65%
资产负债率	73.22%	76.92%	下降 3.70 个百分点
速动比率	0.55	0.47	7.42%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	1,784,553.03	3,494,452.91	-48.93%
EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-20.44%
利息保障倍数	2.74	6.09	-54.96%
现金利息保障倍数	2.41	3.31	-27.19%
EBITDA 利息保障倍数	3.52	7.14	-50.69%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

## 第十一节 财务报告

万科企业股份有限公司

自 2023 年 1 月 1 日  
至 2023 年 12 月 31 日止年度财务报表

## 审计报告

毕马威华振审字第 2404292 号

万科企业股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的万科企业股份有限公司 (以下简称“贵公司”) 财务报表, 包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表, 2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则 (以下简称“企业会计准则”) 的规定编制, 公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于贵公司, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断, 认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景, 我们不对这些事项单独发表意见。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2404292 号

### 三、关键审计事项 (续)

存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 10 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 7。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>2023 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司 (以下合称“贵集团”) 已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品 (以下统称“存货”) 的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价 (参考附近地段房地产项目的最近交易价格) 和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对贵集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对贵集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li><li>• 在抽样的基础上，询问管理层存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；</li><li>• 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较；</li><li>• 在抽样的基础上，将各存货项目的估计建造成本与贵集团的最新预算进行比较，并将截至 2023 年 12 月 31 日发生的成本与截至 2022 年 12 月 31 日做出的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；</li></ul>

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2404292 号

### 三、关键审计事项 (续)

<b>存货的可变现净值的评估</b>	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 10 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 7。	
<b>关键审计事项</b>	<b>在审计中如何应对该事项</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。</li></ul>

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2404292 号

### 三、关键审计事项 (续)

<b>土地增值税的计提</b>	
请参阅财务报表附注“四、税项”注释 1 及“五、合并财务报表项目附注”注释 28、29、43。	
<b>关键审计事项</b>	<b>在审计中如何应对该事项</b>
<p>贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li><li>• 利用本所内部税务专家的工作，评价贵集团于 2023 年 12 月 31 日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估贵集团的假设和判断；</li><li>• 评价管理层对土地增值税可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；</li><li>• 在抽样的基础上重新计算贵集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较。</li></ul>

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2404292 号

### 三、关键审计事项 (续)

<b>房地产开发项目的收入确认</b>	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 27 及“五、合并财务报表项目附注”注释 42。	
<b>关键审计事项</b>	<b>在审计中如何应对该事项</b>
<p>销售房地产开发项目产生的收入占贵集团 2023 年度营业收入总额的 86%。</p> <p>这些收入在满足以下所有条件时进行确认：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) 与客户签署了买卖合同；</li><li>(2) 取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；及</li><li>(3) 房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受 (以较早者为准)。</li></ol> <p>由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li><li>• 检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</li><li>• 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照贵集团的收入确认政策确认；</li><li>• 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</li></ul>



## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2404292 号

### 四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2404292 号

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2404292 号

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

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

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

周永明 (项目合伙人)

中国 北京

李默然

2024 年 3 月 28 日

## 合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2023 年 12 月 31 日	单位：元	币种：人民币
<b>资产</b>	<b>附注五</b>	<b>2023 年 12 月 31 日</b>	<b>2022 年 12 月 31 日</b>
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	99,813,755,447.81	137,207,634,925.27
交易性金融资产	2	13,614,110.32	18,142,344.65
衍生金融资产	3	195,651,356.54	45,053,852.70
应收票据		7,621,551.89	6,552,638.83
应收账款	4	7,293,628,386.69	7,504,692,133.25
预付款项	5	56,744,787,855.21	60,483,538,363.50
其他应收款	6	254,840,453,218.64	272,694,678,240.28
存货	7	701,695,785,323.43	907,056,930,357.78
合同资产	8	13,678,360,410.16	10,927,515,136.38
其他流动资产	9	15,976,404,699.99	19,411,641,965.88
<b>流动资产合计</b>		<b>1,150,260,062,360.68</b>	<b>1,415,356,379,958.52</b>
<b>非流动资产：</b>			
其他权益工具投资	10	1,026,548,161.17	1,254,299,568.92
其他非流动金融资产	11	1,164,917,240.61	3,877,508,133.97
长期股权投资	12	130,562,530,648.46	129,511,501,938.47
投资性房地产	13	110,133,985,812.34	98,572,393,012.58
固定资产	14	19,233,034,944.88	16,420,265,134.96
在建工程	15	2,920,375,760.96	1,849,725,373.99
生产性生物资产	16	218,249,617.18	319,393,220.91
使用权资产	17	19,573,811,914.74	22,182,556,460.93
无形资产	18	10,956,478,295.90	11,547,544,072.58
商誉	19	5,408,770,448.41	5,402,285,881.35
长期待摊费用	20	8,072,996,274.75	8,876,080,324.01
递延所得税资产	21	39,379,574,674.37	36,140,932,534.32
其他非流动资产	22	5,938,835,963.38	6,494,070,280.53
<b>非流动资产合计</b>		<b>354,590,109,757.15</b>	<b>342,448,555,937.52</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,504,850,172,117.83</b>	<b>1,757,804,935,896.04</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并资产负债表 (续)

编制单位: 万科企业股份有限公司	2023 年 12 月 31 日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注五	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动负债:</b>			
短期借款	23	1,063,561,883.10	4,133,306,224.89
交易性金融负债		-	191,792,000.00
衍生金融负债	3	84,885,628.75	193,449,610.58
应付票据	24	7,970,695.90	25,097,432.94
应付账款	25	221,688,101,235.72	289,216,427,644.13
预收款项		1,805,237,779.95	1,260,189,265.84
合同负债	26	308,638,338,067.11	465,580,957,678.88
应付职工薪酬	27	4,274,559,877.98	6,763,412,211.06
应交税费	28	29,766,637,551.97	31,835,383,914.77
其他应付款	29	161,777,764,455.05	173,904,910,957.66
一年内到期的非流动负债	30	64,926,827,016.66	63,922,073,345.07
其他流动负债	31	27,751,374,299.91	40,774,571,732.02
<b>流动负债合计</b>		<b>821,785,258,492.10</b>	<b>1,077,801,572,017.84</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	32	197,764,142,683.89	180,773,280,621.96
应付债券	33	59,871,015,948.97	68,815,570,155.64
租赁负债	17	19,644,593,656.55	22,065,725,674.84
预计负债	34	450,399,154.83	412,292,012.41
其他非流动负债	35	1,263,768,336.01	1,124,157,247.17
递延所得税负债	21	1,137,462,898.22	1,175,508,202.63
<b>非流动负债合计</b>		<b>280,131,382,678.47</b>	<b>274,366,533,914.65</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,101,916,641,170.57</b>	<b>1,352,168,105,932.49</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	36	11,930,709,471.00	11,630,709,471.00
资本公积	38	25,052,332,023.05	22,867,565,043.46
减: 库存股	37	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
其他综合收益	39	(4,750,466,544.82)	(5,638,669,147.43)
盈余公积	40	126,227,536,854.19	117,743,677,081.49
未分配利润	41	93,616,301,891.08	98,013,892,763.93
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>250,784,613,404.38</b>	<b>243,325,374,922.33</b>
少数股东权益		152,148,917,542.88	162,311,455,041.22
<b>股东权益合计</b>		<b>402,933,530,947.26</b>	<b>405,636,829,963.55</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,504,850,172,117.83</b>	<b>1,757,804,935,896.04</b>

此财务报表已于 2024 年 3 月 28 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司	2023年12月31日	单位：元	币种：人民币
资产	附注十五	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	18,397,363,742.88	44,542,799,693.14
其他应收款	2	438,158,140,812.10	432,867,105,395.53
其他流动资产		99,337,185.78	87,626,134.38
<b>流动资产合计</b>		<b>456,654,841,740.76</b>	<b>477,497,531,223.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
其他非流动金融资产	3	474,838,906.25	474,838,906.25
长期股权投资	4	69,928,425,887.98	63,910,157,866.44
无形资产	5	2,587,351,211.95	2,695,157,512.45
固定资产		17,425,967.27	23,013,682.96
在建工程		964,330,244.95	855,089,980.45
其他非流动资产	6	267,039,418.16	267,039,418.16
<b>非流动资产合计</b>		<b>74,239,411,636.56</b>	<b>68,225,297,366.71</b>
<b>资产总计</b>		<b>530,894,253,377.32</b>	<b>545,722,828,589.76</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司资产负债表 (续)

编制单位: 万科企业股份有限公司	2023 年 12 月 31 日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注十五	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动负债:</b>			
应付票据	7	19,747,579.00	-
应付账款		168,875,668.81	104,406,948.01
合同负债		4,043,500,000.00	4,043,500,000.00
应付职工薪酬	8	3,111,251,360.19	3,260,983,359.82
应交税费	9	36,416,164.13	35,571,886.35
其他应付款	10	145,773,150,074.33	162,910,631,615.65
其他流动负债	11	169,693,351.12	184,262,454.50
一年内到期的非流动负债	12	46,443,123,534.28	47,135,906,287.17
<b>流动负债合计</b>		<b>199,765,757,731.86</b>	<b>217,675,262,551.50</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	13	113,124,811,383.96	121,586,288,843.19
应付债券	14	47,202,978,171.25	46,486,683,931.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>160,327,789,555.21</b>	<b>168,072,972,774.19</b>
<b>负债合计</b>		<b>360,093,547,287.07</b>	<b>385,748,235,325.69</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	15	11,930,709,471.00	11,630,709,471.00
资本公积	17	26,168,708,781.03	23,004,523,175.86
减: 库存股	16	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
盈余公积	18	126,227,536,854.19	117,743,677,081.49
未分配利润	19	7,765,551,274.15	8,887,483,825.84
<b>股东权益合计</b>		<b>170,800,706,090.25</b>	<b>159,974,593,264.07</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>530,894,253,377.32</b>	<b>545,722,828,589.76</b>

此财务报表已于 2024 年 3 月 28 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2023 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2023 年	2022 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>42</b>	<b>465,739,076,702.23</b>	<b>503,838,367,358.76</b>
减：营业成本	42	394,783,859,517.79	405,319,286,979.64
税金及附加	43	18,584,610,596.73	24,394,222,455.48
销售费用	44	12,272,115,679.08	12,412,367,172.83
管理费用	45	5,766,947,610.21	9,584,138,376.17
研发费用		535,987,748.16	685,861,706.94
财务费用	46	3,714,825,488.38	2,615,174,791.68
其中：利息费用	46	5,737,473,482.08	5,886,551,777.25
利息收入	46	2,997,067,916.70	3,571,437,139.48
加：投资收益	47	2,687,829,831.36	4,115,788,748.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	47	58,933,925.49	(776,606,280.16)
公允价值变动收益 (损失以“()”填列)	48	340,112,531.44	4,917,066.15
资产减值损失 (损失以“()”填列)	49	(3,489,952,432.37)	(449,818,225.19)
信用减值损失 (损失以“()”填列)	50	(377,876,840.32)	(481,915,638.66)
资产处置收益 (损失以“()”填列)		10,858,912.42	12,758,542.64
<b>二、营业利润</b>		<b>29,251,702,064.41</b>	<b>52,029,046,369.66</b>
加：营业外收入	51	1,149,550,301.71	1,302,052,171.04
减：营业外支出	52	595,824,239.68	922,802,413.95
<b>三、利润总额</b>		<b>29,805,428,126.44</b>	<b>52,408,296,126.75</b>
减：所得税费用	53	9,349,869,711.70	14,795,737,328.05
<b>四、净利润</b>		<b>20,455,558,414.74</b>	<b>37,612,558,798.70</b>
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		<b>20,455,558,414.74</b>	<b>37,612,558,798.70</b>
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		12,162,684,368.86	22,688,551,801.52
少数股东损益		8,292,874,045.88	14,924,006,997.18

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并利润表 (续)

编制单位: 万科企业股份有限公司	2023 年	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2023 年	2022 年
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>39</b>	<b>1,372,238,596.53</b>	<b>(6,102,608,699.86)</b>
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		875,059,499.32	(5,600,225,925.65)
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 其他权益工具投资公允价值变动		(245,031,067.72)	(625,363,658.06)
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		(224,500,386.88)	(115,085,662.23)
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		1,123,867,038.71	(4,319,137,069.21)
(2) 现金流量套期储备		130,617,185.67	(449,795,451.02)
(3) 外币财务报表折算差额		90,106,729.54	(90,844,085.13)
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		497,179,097.21	(502,382,774.21)
<b>六、综合收益总额</b>		<b>21,827,797,011.27</b>	<b>31,509,950,098.84</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		<b>13,037,743,868.18</b>	<b>17,088,325,875.87</b>
归属于少数股东的综合收益总额		<b>8,790,053,143.09</b>	<b>14,421,624,222.97</b>
<b>七、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	54	1.03	1.96
(二) 稀释每股收益	54	1.03	1.96

此财务报表已于 2024 年 3 月 28 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2023 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2023 年	2022 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>20</b>	<b>2,877,506,009.18</b>	<b>2,615,295,614.69</b>
减：营业成本	20	-	427,104.33
税金及附加	21	29,870,773.41	54,883,265.93
管理费用		183,132,610.38	1,215,830,701.50
财务费用	22	3,563,009,436.06	1,243,250,586.47
其中：利息费用	22	9,335,323,799.87	9,016,780,551.58
利息收入	22	5,315,895,924.86	6,652,709,881.14
加：投资收益	23	16,292,315,155.42	14,741,445,706.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23	48,843,025.22	26,627,034.51
信用减值损失 (损失以 “()” 号填列)		(18,955.62)	(15,996.29)
资产处置收益 (损失以 “()” 填列)		62,795.54	(760,106.58)
<b>二、营业利润</b>		<b>15,393,852,184.67</b>	<b>14,841,573,559.71</b>
加：营业外收入		57,348,081.76	14,921,012.61
减：营业外支出		26,000,679.70	285,035,648.64
<b>三、利润总额</b>		<b>15,425,199,586.73</b>	<b>14,571,458,923.68</b>
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润</b>		<b>15,425,199,586.73</b>	<b>14,571,458,923.68</b>
(一) 持续经营净利润		<b>15,425,199,586.73</b>	<b>14,571,458,923.68</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>		<b>15,425,199,586.73</b>	<b>14,571,458,923.68</b>

此财务报表已于 2024 年 3 月 28 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2023 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2023 年	2022 年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		296,649,108,624.00	323,535,426,593.95
收到其他与经营活动有关的现金	56(1)	24,479,561,917.45	42,137,975,137.88
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>321,128,670,541.45</b>	<b>365,673,401,731.83</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		229,696,864,065.26	250,245,271,176.23
支付给职工以及为职工支付的现金		19,474,682,644.87	20,032,554,697.91
支付的各项税费		49,668,323,588.40	54,255,527,650.20
支付其他与经营活动有关的现金	56(2)	18,376,476,322.81	38,389,598,729.05
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>317,216,346,621.34</b>	<b>362,922,952,253.39</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	57(1)	<b>3,912,323,920.11</b>	<b>2,750,449,478.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		5,692,277,648.10	7,641,027,227.97
取得投资收益收到的现金		4,877,366,503.85	6,883,638,442.44
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额		345,251,579.23	77,833,706.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	57(3)	1,220,611,929.05	1,639,404,846.29
收到其他与投资活动有关的现金	56(3)	3,137,552,915.10	2,924,091,826.86
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>15,273,060,575.33</b>	<b>19,165,996,050.07</b>
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金		8,334,153,045.10	12,826,705,982.86
投资支付的现金		8,527,928,363.71	10,158,297,399.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	57(3)	2,406,352,390.38	8,773,530,830.85
支付其他与投资活动有关的现金	56(4)	620,268,882.45	437,733,033.32
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>19,888,702,681.64</b>	<b>32,196,267,246.94</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>		<b>(4,615,642,106.31)</b>	<b>(13,030,271,196.87)</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并现金流量表 (续)

编制单位: 万科企业股份有限公司	2023 年	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2023 年	2022 年
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		11,867,927,076.75	14,373,417,423.75
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,403,741,471.58	14,373,417,423.75
取得借款收到的现金		81,811,112,662.28	112,299,123,706.29
发行债券所收到的现金		9,936,600,000.00	30,052,220,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	308,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>103,615,639,739.03</b>	<b>157,032,761,130.04</b>
归还投资支付的现金		15,143,128,135.73	15,775,073,262.17
偿还债务支付的现金		88,395,575,245.69	100,872,402,686.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		34,273,872,911.57	33,167,699,516.93
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		12,142,953,339.42	9,594,500,793.65
支付的其他与筹资活动有关的现金	56(5)	2,616,227,698.04	3,778,666,804.47
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>140,428,803,991.03</b>	<b>153,593,842,269.75</b>
<b>筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额</b>		<b>(36,813,164,252.00)</b>	<b>3,438,918,860.29</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		34,389,574.21	557,113,906.23
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>	57(2)	<b>(37,482,092,863.99)</b>	<b>(6,283,788,951.91)</b>
加: 年初现金及现金等价物余额	57(2)	134,424,670,312.49	140,708,459,264.40
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	57(2)	<b>96,942,577,448.50</b>	<b>134,424,670,312.49</b>

此财务报表已于 2024 年 3 月 28 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2023 年	单位：元	币种：人民币
项目		2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		167,342,047,762.87	186,855,511,594.18
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>167,342,047,762.87</b>	<b>186,855,511,594.18</b>
支付给职工以及为职工支付的现金		131,606,421.54	239,857,905.04
支付的各项税费		227,861,413.64	556,506,550.55
支付其他与经营活动有关的现金		170,634,319,422.92	206,019,678,924.48
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>170,993,787,258.10</b>	<b>206,816,043,380.07</b>
<b>经营活动使用的现金流量净额</b>		<b>(3,651,739,495.23)</b>	<b>(19,960,531,785.89)</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		10,449,400.00	191,250,000.00
取得投资收益收到的现金		346,186,082.09	111,181,986.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		229,203.54	88,000.00
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		12,163,920.40	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,033,793,549.04	1,010,041,673.99
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,402,822,155.07</b>	<b>1,312,561,660.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		67,329.32	81,778.31
投资支付的现金		1,300,165,200.00	1,605,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,300,232,529.32</b>	<b>1,605,081,778.31</b>
<b>投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额</b>		<b>102,589,625.75</b>	<b>(292,520,117.72)</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 母公司现金流量表 (续)

编制单位: 万科企业股份有限公司	2023 年	单位: 元	币种: 人民币
项目		2023 年	2022 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		3,464,185,605.17	-
取得借款收到的现金		39,590,100,000.00	73,388,923,208.97
发行债券所收到的现金		9,936,600,000.00	29,542,220,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	308,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>52,990,885,605.17</b>	<b>103,239,143,208.97</b>
偿还债务支付的现金		58,061,572,459.44	66,685,724,785.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,518,854,892.29	20,764,029,721.86
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	1,291,800,290.12
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>75,580,427,351.73</b>	<b>88,741,554,797.31</b>
<b>筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额</b>		<b>(22,589,541,746.56)</b>	<b>14,497,588,411.66</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(6,744,334.22)	2,145,402.51
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>		<b>(26,145,435,950.26)</b>	<b>(5,753,318,089.44)</b>
加: 年初现金及现金等价物余额		44,542,799,693.14	50,296,117,782.58
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>18,397,363,742.88</b>	<b>44,542,799,693.14</b>

此财务报表已于 2024 年 3 月 28 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2023 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		11,630,709,471.00	22,867,565,043.46	(1,291,800,290.12)	(5,638,669,147.43)	117,743,677,081.49	97,379,860,046.15	242,691,342,204.55	162,300,164,201.66	404,991,506,406.21
加：会计政策变更的影响	三、37	-	-	-	-	-	634,032,717.78	634,032,717.78	11,290,839.56	645,323,557.34
本年年初经调整余额		11,630,709,471.00	22,867,565,043.46	(1,291,800,290.12)	(5,638,669,147.43)	117,743,677,081.49	98,013,892,763.93	243,325,374,922.33	162,311,455,041.22	405,636,829,963.55
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		300,000,000.00	2,184,766,979.59	-	888,202,602.61	8,483,859,772.70	(4,397,590,872.85)	7,459,238,482.05	(10,162,537,498.34)	(2,703,299,016.29)
(一) 综合收益总额		-	-	-	875,059,499.32	-	12,162,684,368.86	13,037,743,868.18	8,790,053,143.09	21,827,797,011.27
(二) 股东投入和减少资本		300,000,000.00	2,184,766,979.59	-	-	-	-	2,484,766,979.59	(10,129,009,092.46)	(7,644,242,112.87)
1、股东投入的股本	五、36、38	300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	-	-	3,464,185,605.17	10,648,418,078.10	14,112,603,683.27
2、股东减少资本	五、37	-	-	-	-	-	-	-	(20,777,427,170.56)	(20,777,427,170.56)
3、其他	五、38	-	(979,418,625.58)	-	-	-	-	(979,418,625.58)	-	(979,418,625.58)
(三) 利润分配		-	-	-	-	8,483,859,772.70	(16,547,132,138.42)	(8,063,272,365.72)	(8,823,581,548.97)	(16,886,853,914.69)
1、提取盈余公积	五、40	-	-	-	-	8,483,859,772.70	(8,483,859,772.70)	-	-	-
2、对股东的分配	五、41	-	-	-	-	-	(8,063,272,365.72)	(8,063,272,365.72)	(8,823,581,548.97)	(16,886,853,914.69)
(四) 股东权益内部结转		-	-	-	13,143,103.29	-	(13,143,103.29)	-	-	-
1、其他综合收益结转 留存收益	五、41	-	-	-	13,143,103.29	-	(13,143,103.29)	-	-	-
三、本年年末余额		11,930,709,471.00	25,052,332,023.05	(1,291,800,290.12)	(4,750,466,544.82)	126,227,536,854.19	93,616,301,891.08	250,784,613,404.38	152,148,917,542.88	402,933,530,947.26

此财务报表已于 2024 年 3 月 28 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并股东权益变动表 (续)

编制单位: 万科企业股份有限公司

2022 年

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		11,625,383,375.00	20,583,813,574.25	-	(141,027,403.52)	111,186,520,565.83	92,698,444,100.85	235,953,134,212.41	156,819,642,312.68	392,772,776,525.09
加: 会计政策变更的影响	三、37	-	-	-	-	-	563,259,432.71	563,259,432.71	20,414,631.07	583,674,063.78
本年年初经调整余额		11,625,383,375.00	20,583,813,574.25	-	(141,027,403.52)	111,186,520,565.83	93,261,703,533.56	236,516,393,645.12	156,840,056,943.75	393,356,450,588.87
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		5,326,096.00	2,283,751,469.21	(1,291,800,290.12)	(5,497,641,743.91)	6,557,156,515.66	4,752,189,230.37	6,808,981,277.21	5,471,398,097.47	12,280,379,374.68
(一) 综合收益总额		-	-	-	(5,600,225,925.65)	-	22,688,551,801.52	17,088,325,875.87	14,421,624,222.97	31,509,950,098.84
(二) 股东投入和减少资本		5,326,096.00	2,283,751,469.21	(1,291,800,290.12)	-	-	-	997,277,275.09	(1,118,942,129.61)	(121,664,854.52)
1、 股东投入的股本	五、36、38	5,326,096.00	77,513,172.89	-	-	-	-	82,839,268.89	18,409,392,143.82	18,492,231,412.71
2、 股东减少资本	五、37	-	-	(1,291,800,290.12)	-	-	-	(1,291,800,290.12)	(19,528,334,273.43)	(20,820,134,563.55)
3、 其他	五、38	-	2,206,238,296.32	-	-	-	-	2,206,238,296.32	-	2,206,238,296.32
(三) 利润分配		-	-	-	-	6,557,156,515.66	(17,833,778,389.41)	(11,276,621,873.75)	(7,831,283,995.89)	(19,107,905,869.64)
1、 提取盈余公积	五、40	-	-	-	-	6,557,156,515.66	(6,557,156,515.66)	-	-	-
2、 对股东的分配	五、41	-	-	-	-	-	(11,276,621,873.75)	(11,276,621,873.75)	(7,831,283,995.89)	(19,107,905,869.64)
(四) 股东权益内部结转		-	-	-	102,584,181.74	-	(102,584,181.74)	-	-	-
1、 其他综合收益结转 留存收益	五、41	-	-	-	102,584,181.74	-	(102,584,181.74)	-	-	-
三、本年年末余额		11,630,709,471.00	22,867,565,043.46	(1,291,800,290.12)	(5,638,669,147.43)	117,743,677,081.49	98,013,892,763.93	243,325,374,922.33	162,311,455,041.22	405,636,829,963.55

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2023 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,630,709,471.00	23,004,523,175.86	(1,291,800,290.12)	117,743,677,081.49	8,887,483,825.84	159,974,593,264.07
二、本年增减变动金额		300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	8,483,859,772.70	(1,121,932,551.69)	10,826,112,826.18
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	15,425,199,586.73	15,425,199,586.73
(二) 股东投入和减少资本		300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	-	3,464,185,605.17
1、股东投入的股本	15、17	300,000,000.00	3,164,185,605.17	-	-	-	3,464,185,605.17
2、股东减少资本		-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	-	8,483,859,772.70	(16,547,132,138.42)	(8,063,272,365.72)
1、提取盈余公积		-	-	-	8,483,859,772.70	(8,483,859,772.70)	-
2、对股东的分配	19	-	-	-	-	(8,063,272,365.72)	(8,063,272,365.72)
三、本年年末余额		11,930,709,471.00	26,168,708,781.03	(1,291,800,290.12)	126,227,536,854.19	7,765,551,274.15	170,800,706,090.25

此财务报表已于 2024 年 3 月 28 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司		2022 年				单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,625,383,375.00	22,927,010,002.97	-	111,186,520,565.83	12,149,803,291.57	157,888,717,235.37
二、本年增减变动金额		5,326,096.00	77,513,172.89	(1,291,800,290.12)	6,557,156,515.66	(3,262,319,465.73)	2,085,876,028.70
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	14,571,458,923.68	14,571,458,923.68
(二) 股东投入和减少资本		5,326,096.00	77,513,172.89	(1,291,800,290.12)	-	-	(1,208,961,021.23)
1、股东投入的股本		5,326,096.00	77,513,172.89	-	-	-	82,839,268.89
2、股东减少资本	16	-	-	(1,291,800,290.12)	-	-	(1,291,800,290.12)
(三) 利润分配		-	-	-	6,557,156,515.66	(17,833,778,389.41)	(11,276,621,873.75)
1、提取盈余公积		-	-	-	6,557,156,515.66	(6,557,156,515.66)	-
2、对股东的分配		-	-	-	-	(11,276,621,873.75)	(11,276,621,873.75)
三、本年年末余额		11,630,709,471.00	23,004,523,175.86	(1,291,800,290.12)	117,743,677,081.49	8,887,483,825.84	159,974,593,264.07

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

万科企业股份有限公司(“本公司”)原系经深圳市人民政府深府办(1988)1509号文批准,于1988年11月1日在深圳现代企业有限公司基础上改组设立的股份有限公司,原名为“深圳万科企业股份有限公司”。

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

2014年6月25日,本公司B股以介绍方式转换上市地在香港联合交易所有限公司主板(H股)上市。

本公司子公司相关信息参见附注六。

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

本报告期内,本集团新增105家子公司,减少112家子公司,具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

### 三 公司重要会计政策、会计估计

本集团从性质和金额两方面判断财务报表项目的重要性。判断项目性质的重要性时，本集团考虑该项目是否属于本集团日常活动等因素。判断项目金额大小的重要性时，本集团根据以下标准确定财务报表的总体重要性水平。

重要的联合营公司	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团总资产的 5%以上
重要的非全资子公司	子公司总资产占集团总资产 5%以上
重要的单项计提减值准备和转回	2023 年经审计的收入的 0.1%

本集团应收款项坏账准备的确认和计量、存货的确认及计量以及收入的确认和计量的相关会计政策是根据本集团相关业务经营特点制定的，具体政策参见相关附注。

#### 1 遵循企业会计准则的声明

本财务报表根据中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2023 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

#### 2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

#### 4 记账本位币

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

## 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团取得对另一个或多个企业 (或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的, 该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

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

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

### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的, 为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债, 按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值 (或发行股份面值总额) 的差额, 调整资本公积中的股本溢价 (或资本溢价); 资本公积中的股本溢价 (或资本溢价) 不足冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的相关费用, 于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

### (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

## 6 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### (1) 总体原则

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

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

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

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

### (2) 合并取得子公司

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

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

### (3) 处置子公司

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

通过多次交易分步处置对子公司长期股权投资直至丧失控制权的，按下述原则判断是否为一揽子交易：

- 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

如果各项交易不属于一揽子交易的，则在丧失对子公司控制权以前的各项交易，按照不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的会计政策进行处理。

如果各项交易属于一揽子交易的，则将各项交易作为一项处置原有子公司并丧失控制权的交易进行处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额之间的差额，在合并财务报表中计入其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

### (4) 少数股东权益变动

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

## 7 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8 外币业务和外币报表折算

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

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

## 9 金融工具

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

### (1) 金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

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

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注三、27 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

### (2) 金融资产的分类和后续计量

#### (a) 本集团金融资产的分类

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

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

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。



(4) 金融资产及金融负债的列报

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

- 本集团具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

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

### 预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

对于应收账款和合同资产，通常按照信用风险特征组合计量其损失准备。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，对应收该客户款项按照单项计提损失准备。例如，当某客户发生严重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄区间的预期信用损失率时，对其单项计提损失准备。

### 具有较低的信用风险

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

### 信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

### 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

### 预期信用损失准备的列报

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

### 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (7) 权益工具

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

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

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

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

## 10 存货

### (1) 存货的分类和成本

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

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

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（参见附注三、15）。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

### (2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

## 11 长期股权投资及共同经营

### (1) 长期股权投资投资成本确定

#### (a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。
- 对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、21。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（以下简称“其他所有者权益变动”），本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。
- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。
- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

重大影响是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 共同经营

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

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

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

12 投资性房地产

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



## 13 固定资产及在建工程

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

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

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

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

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

各类在建工程结转为固定资产的标准和时点分别：

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

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

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

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

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

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

## 14 生物资产

本集团的生物资产分为消耗性生物资产和生产性生物资产。消耗性生物资产是指为出售而持有的，或在将来收获为农产品的生物资产，包括仔猪，商品猪，商品代肉鸡等。生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括种猪，后备猪，父母代肉种鸡等。

(1) 消耗性生物资产

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

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

(2) 生产性生物资产

生产性生物资产按照成本进行初始计量：

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

生产性生物资产的后续计量：对于已达到预定生产经营目的的生产性生物资产（即成熟生产性生物资产），根据其性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式确定其使用寿命和预计净残值，按照年限平均法计提折旧，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。本集团的成熟生产性生物资产预计使用寿命、预计净残值如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
种猪	36 个月	10%	30.00%
蛋鸡	14 个月	15 元 / 只	-

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

## 15 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

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

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款当期按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款予以资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

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

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

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

## 16 无形资产

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

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

各项无形资产的使用寿命及其确定依据、摊销方法为：

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

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

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

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

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

## 17 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

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

18 长期待摊费用

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

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
租赁资产改良支出	5 年至 10 年

19 质量保证金

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

20 维修基金

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

21 除存货、金融资产及生物性资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## 22 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

## 23 预计负债

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

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

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

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

## 24 股份支付

### (1) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

### (2) 实施股份支付计划的相关会计处理

#### 以权益结算的股份支付

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

## 25 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。



政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团采用净额法对政府补助进行核算。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

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

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

## 26 所得税

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

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

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

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

如果单项交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

## 27 收入

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

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

履约义务是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。本集团向客户承诺的商品同时满足下列条件的，作为可明确区分商品：一是客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益；二是本集团向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。本集团考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据本集团为履行履约义务的投入确定履约进度。对于类似情况下的类似履约义务，本集团采用相同的方法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

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

本集团向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- 本集团自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；
- 本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供服务；
- 本集团自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户；

在具体判断本集团向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，本集团综合考虑所有相关事实和情况，包括：

- 本集团承担向客户转让商品的主要责任；
- 本集团在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；
- 本集团有权自主决定所交易商品的价格等；

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、9(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同

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

## 28 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称“与合同成本有关的资产”) 采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的, 在发生时计入当期损益。

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

- 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## 29 职工薪酬

### (1) 短期薪酬

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

### (2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

### (3) 辞退福利

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

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

### 30 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

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

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

(1) 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。使用权资产按附注三、21 所述的会计政策计提减值准备。

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

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁（单项租赁资产为全新资产时价值较低）不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、9 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

### 31 持有待售

本集团主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

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

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；
- 出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

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



## 32 套期会计

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

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

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

本集团在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估。套期有效性，是指套期工具的现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目现金流量变动的程度。套期工具的现金流量变动大于或小于被套期项目的现金流量变动的部分为套期无效部分。

现金流量套期满足运用套期会计方法条件的，套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，本集团将其计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

1. 套期工具自套期开始的累计利得或损失；
2. 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

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

本集团将远期要素的公允价值变动中与被套期项目相关的部分计入其他综合收益，同时按照系统合理的方法将被指定为套期工具当日的远期要素价值中与被套期项目相关的部分，在套期关系影响损益或其他综合收益的期间内摊销。摊销金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，本集团在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

当套期关系不再满足运用套期会计的标准 (包括套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使), 本集团终止使用套期会计。当终止采用套期会计时, 被套期的未来现金流量预期仍然会发生的, 累计现金流量套期储备的金额予以保留, 直至预期交易发生, 并根据上述会计政策进行确认计量。被套期的未来现金流量预期不再发生的, 累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出, 计入当期损益。

### 33 关联方

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

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

### 34 分部报告

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

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

### 35 股利分配

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

### 36 主要会计估计及判断

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

(1) 主要会计估计

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

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

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下:

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

37 主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2023 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引, 主要包括:

- (a) 《企业会计准则第 25 号——保险合同》(财会 [2020] 20 号) (“新保险准则”) 及相关实施问答

新保险准则取代了 2006 年印发的《企业会计准则第 25 号——原保险合同》和《企业会计准则第 26 号——再保险合同》, 以及 2009 年印发的《保险合同相关会计处理规定》(财会 [2009] 15 号)。

采用上述规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

- (b) 《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号) (“解释第 16 号”) 中 “关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定” 的规定

根据该规定, 本集团对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易, 不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。

本集团对于 2022 年 1 月 1 日至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按照该规定进行了追溯调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产, 产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的, 本集团按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定, 将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

- (i) 变更对当年财务报表的影响

上述会计政策变更对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表各项目的影晌汇总如下:

	采用变更后会计政策增加 报表项目金额
	本集团
资产:	
递延所得税资产	689,765,057.40
长期股权投资	36,512,062.92
负债:	
递延所得税负债	30,757,252.43
股东权益:	
未分配利润	683,172,919.00
少数股东权益	12,346,948.89

上述会计政策变更对 2023 年度合并利润表各项目的的影响汇总如下：

	采用变更后会计政策增加 / (减少)
	报表项目金额
	本集团
投资收益	11,478,403.27
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	11,478,403.27
营业利润	11,478,403.27
利润总额	11,478,403.27
减：所得税费用	(38,717,907.28)
净利润	50,196,310.55
(一) 按经营持续性分类：	
持续经营净利润	50,196,310.55
(二) 按所有权归属分类：	
归属于母公司股东的净利润	49,140,201.22
少数股东损益	1,056,109.33
综合收益的税后净额	50,196,310.55
归属于母公司股东的综合收益 总额	49,140,201.22
归属于少数股东的综合收益 总额	1,056,109.33

上述会计政策变更对母公司财务报表及利润表无影响。

(ii) 变更对比较期财务报表的影响

上述会计政策变更对 2022 年度净利润及 2022 年年初及年末股东权益的影响汇总如下：

	本集团		
	2022 年 净利润	2022 年年末 股东权益	2022 年年初 股东权益
调整前之净利润及股东权益	37,550,909,305.14	404,991,506,406.21	392,772,776,525.09
单项交易产生的资产和负债 相关的递延所得税不适用 初始确认豁免的影响	61,649,493.56	645,323,557.34	583,674,063.78
调整后之净利润及股东权益	37,612,558,798.70	405,636,829,963.55	393,356,450,588.87

上述会计政策变更对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表各项目的的影响汇总如下：

	本集团		
	调整前	调整金额	调整后
资产：			
递延所得税资产	35,485,474,500.88	655,458,033.44	36,140,932,534.32
长期股权投资	129,486,468,278.82	25,033,659.65	129,511,501,938.47
负债：			
递延所得税负债	1,140,340,066.88	35,168,135.75	1,175,508,202.63
股东权益：			
未分配利润	97,379,860,046.15	634,032,717.78	98,013,892,763.93
少数股东权益	162,300,164,201.66	11,290,839.56	162,311,455,041.22

上述会计政策变更对 2022 年度合并利润表各项目的影 响汇总如下：

	本集团		
	调整前	调整金额	调整后
投资收益	4,093,678,038.58	22,110,710.12	4,115,788,748.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(798,716,990.28)	22,110,710.12	(776,606,280.16)
营业利润	52,006,935,659.54	22,110,710.12	52,029,046,369.66
利润总额	52,386,185,416.63	22,110,710.12	52,408,296,126.75
减：所得税费用	14,835,276,111.49	(39,538,783.44)	14,795,737,328.05
净利润	37,550,909,305.14	61,649,493.56	37,612,558,798.70
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润	37,550,909,305.14	61,649,493.56	37,612,558,798.70
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润	22,617,778,516.45	70,773,285.07	22,688,551,801.52
少数股东损益	14,933,130,788.69	(9,123,791.51)	14,924,006,997.18
综合收益的税后净额	31,448,300,605.28	61,649,493.56	31,509,950,098.84
归属于母公司股东的综合收益总额	17,017,552,590.80	70,773,285.07	17,088,325,875.87
归属于少数股东的综合收益总额	14,430,748,014.48	(9,123,791.51)	14,421,624,222.97

上述会计政策变更对母公司财务报表及利润表无影响。

(iii) 对上述的会计政策变更追溯调整后，2022 年 1 月 1 日的合并资产负债表金额如下：

<b>资产</b>	<b>本集团</b>
<b>流动资产：</b>	
货币资金	149,352,444,288.76
交易性金融资产	20,587,130.20
应收票据	27,681,787.89
应收账款	4,743,597,023.95
预付款项	67,230,335,116.78
其他应收款	266,061,120,373.24
存货	1,075,617,036,637.22
合同资产	10,390,001,562.44
持有待售资产	892,422,536.24
其他流动资产	25,933,080,835.18
<b>流动资产合计</b>	<b>1,600,268,307,291.90</b>
<b>非流动资产：</b>	
其他权益工具投资	1,833,454,848.71
其他非流动金融资产	1,041,138,826.07
长期股权投资	144,452,254,665.10
投资性房地产	85,953,409,655.10
固定资产	12,821,059,774.78
在建工程	3,398,129,417.86
使用权资产	24,242,100,680.02
无形资产	10,445,168,074.14
商誉	3,822,322,807.59
长期待摊费用	9,012,992,116.04
递延所得税资产	34,128,487,934.74
其他非流动资产	7,832,793,827.04
<b>非流动资产合计</b>	<b>338,983,312,627.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,939,251,619,919.09</b>



负债及股东权益	本集团
<b>流动负债：</b>	
短期借款	14,412,503,249.23
交易性金融负债	191,792,000.00
衍生金融负债	721,410,940.20
应付票据	125,436,070.74
应付账款	330,411,135,278.79
预收款项	1,364,286,327.30
合同负债	636,858,514,051.90
应付职工薪酬	6,377,975,332.94
应交税费	25,191,250,342.32
其他应付款	192,066,169,218.48
一年内到期的非流动负债	47,931,931,675.46
其他流动负债	55,794,062,851.37
<b>流动负债合计</b>	<b>1,311,446,467,338.73</b>
<b>非流动负债：</b>	
长期借款	154,322,278,963.64
应付债券	53,020,571,732.91
租赁负债	24,309,642,098.47
预计负债	275,163,330.47
其他非流动负债	1,201,342,251.72
递延所得税负债	1,319,703,614.28
<b>非流动负债合计</b>	<b>234,448,701,991.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,545,895,169,330.22</b>
<b>股东权益：</b>	
股本	11,625,383,375.00
资本公积	20,583,813,574.25
其他综合收益	(141,027,403.52)
盈余公积	111,186,520,565.83
未分配利润	93,261,703,533.56
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>236,516,393,645.12</b>
少数股东权益	156,840,056,943.75
<b>股东权益合计</b>	<b>393,356,450,588.87</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,939,251,619,919.09</b>

(2) 主要会计估计变更

本年无重要会计估计变更。

## 四 税项

### 1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

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

### 2 税收优惠及批文

本集团之子公司环山集团股份有限公司主营业务为畜牧养殖及饲料生产销售。根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售饲料增值税税率为 13%；根据财政部、国家税务总局《关于饲料产品免征增值税问题的通知》(财税[2001] 121 号) 的规定，申报免征增值税的饲料以及预混料产品经省级税务机关认可的饲料质量检测机构抽查检验合格后，免征增值税；根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的《中华人民共和国增值税暂行条例》，销售自产农产品免征增值税；根据自 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，从事林木的培育和种植、牲畜、家禽的饲养、林产品的采集的所得，免征企业所得税。

本年本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度相比没有发生重大变化。

## 五 合并财务报表项目附注

### 1 货币资金

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	26,457,412.98	1.0000	26,457,412.98	人民币	28,145,790.24	1.0000	28,145,790.24
小计				26,457,412.98				28,145,790.24
银行存款	人民币	95,885,699,369.34	1.0000	95,885,699,369.34	人民币	124,348,837,182.91	1.0000	124,348,837,182.91
	美元	269,592,094.61	7.1258	1,921,059,347.80	美元	1,417,065,744.78	6.9220	9,808,929,085.35
	港币	762,007,628.86	0.9136	696,170,169.73	港币	2,136,958,428.77	0.8874	1,896,315,936.44
	新加坡币	6,161,087.00	5.4001	33,270,485.92	新加坡币	539,748.54	5.1622	2,786,289.91
	英镑	11,675,729.76	9.0704	105,903,539.19	英镑	16,695,923.51	8.3931	140,130,555.62
	马来西亚币	3,672,477.29	1.5494	5,690,136.31	马来西亚币	5,858,516.65	1.5710	9,203,729.66
	俄罗斯卢布	226,865,786.37	0.0800	18,149,262.91	俄罗斯卢布	211,021,623.26	0.0930	19,625,010.96
					欧元	1,191.96	7.4095	8,831.81
小计				98,665,942,311.20				136,225,836,622.66
其他货币资金	人民币	1,121,355,723.63	1.0000	1,121,355,723.63	人民币	953,652,512.37	1.0000	953,652,512.37
合计				99,813,755,447.81				137,207,634,925.27

其他货币资金为物业管理项目代管基金(参见附注五、35)。于 2023 年 12 月 31 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 2,871,177,999.31 元(2022 年 12 月 31 日:人民币 2,782,964,612.78 元),无因质押对使用有限制的资金(2022 年 12 月 31 日:无)。于 2023 年 12 月 31 日存放境外货币资金折合人民币共计人民币 2,955,537,782.60 元(2022 年 12 月 31 日:人民币 11,549,216,327.51 元)。本集团年末存于联营公司徽商银行股份有限公司的存款为人民币 191,092,705.79 元(2022 年 12 月 31 日:人民币 23,599,680.90 元)。

### 2 交易性金融资产

于 2023 年 12 月 31 日,本集团的交易性金融资产主要为购买的银行理财产品,本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

### 3 衍生金融资产、衍生金融负债

于 2023 年 12 月 31 日,本集团持有的衍生金融资产和衍生金融负债为交叉货币互换合约(CCS)形成的资产和负债。本集团持有的 CCS 符合套期会计要求,有关套期的披露详见附注五、59。

### 4 应收账款

应收账款主要为待收取的购房款和物业服务应收款,并包括建造合同业务应收款人民币 459,403,436.46 元(2022 年 12 月 31 日:人民币 276,160,905.82 元)。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	6,067,605,265.39	6,605,705,460.70
1 年至 3 年 (含 3 年)	1,275,541,511.82	806,159,382.52
3 年以上	560,429,014.68	454,350,088.44
小计	7,903,575,791.89	7,866,214,931.66
减：坏账准备	609,947,405.20	361,522,798.41
合计	7,293,628,386.69	7,504,692,133.25

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 坏账准备计提方法分类披露

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

2023 年 12 月 31 日应收账款的减值：

账龄	整个存续期预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
1 年以内 (含 1 年)	3.12%	6,067,605,265.39	189,501,498.50
1 年至 3 年 (含 3 年)	16.00%	1,275,541,511.82	204,084,685.26
3 年以上	38.61%	560,429,014.68	216,361,221.44
合计		7,903,575,791.89	609,947,405.20

2022 年 12 月 31 日应收账款的减值：

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

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

(3) 坏账准备的变动情况

	2023 年	2022 年
年初余额	361,522,798.41	240,288,020.15
本年增加	306,200,136.02	197,226,106.00
本年收回或转回	(44,256,404.02)	(51,192,636.56)
合并范围变化	(13,519,125.21)	(24,798,691.18)
年末余额	609,947,405.20	361,522,798.41

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款和合同资产金额前五名单位情况

本集团于 2023 年 12 月 31 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 4,471,096,814.05 元 (2022 年: 人民币 3,494,793,752.28 元), 占应收账款和合同资产总额比例为 20.72% (2022 年 12 月 31 日: 18.60%), 本年未计提相应坏账准备 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 11,825,252.97 元)。

本集团本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况 (2022 年: 无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	48,015,010,260.00	83.76	52,296,607,611.16	85.64
1 年至 2 年 (含 2 年)	785,340,649.02	1.37	1,361,754,037.50	2.23
2 年至 3 年 (含 3 年)	1,124,150,681.49	1.96	1,374,793,395.10	2.25
3 年以上	7,399,648,260.69	12.91	6,029,745,315.73	9.88
小计	57,324,149,851.20	100.00	61,062,900,359.49	100.00
减: 坏账准备	579,361,995.99		579,361,995.99	
合计	56,744,787,855.21		60,483,538,363.50	

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、预缴税费、工程款及设计费等。本集团本年末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付旧改项目的前期项目款人民币 27.14 亿元 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 22.90 亿元), 本集团正在积极有序的推进相关工作, 促进项目地块早日移交。

(2) 本集团本年末预付款项前五名总额为人民币 5,707,037,931.97 元 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 4,926,738,922.30 元), 占预付款项总额比例 9.96% (2022 年 12 月 31 日: 8.07%), 相应计提的坏账准备年末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 352,981,903.95 元)。

(3) 本年计提的减值准备情况如下:

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
年初及年末余额	579,361,995.99	579,361,995.99

## 6 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	14,037,770,657.14	16,603,426,323.12
合作方经营往来款	92,770,804,592.68	99,035,289,519.65
应收联营 / 合营企业款	145,317,253,394.88	153,902,239,935.10
应收利息	173,585,330.41	65,827,246.93
应收股利	59,031,999.21	58,609,323.12
其他	4,783,862,693.05	5,271,120,907.34
小计	257,142,308,667.37	274,936,513,255.26
减: 坏账准备	2,301,855,448.73	2,241,835,014.98
合计	254,840,453,218.64	272,694,678,240.28

(2) 其他应收款按账龄分析如下

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	104,291,259,794.37	122,252,452,805.25
1 年至 2 年 (含 2 年)	40,023,116,431.48	56,263,685,222.41
2 年至 3 年 (含 3 年)	37,234,491,160.07	27,192,262,194.30
3 年以上	75,593,441,281.45	69,228,113,033.30
小计	257,142,308,667.37	274,936,513,255.26
减: 坏账准备	2,301,855,448.73	2,241,835,014.98
合计	254,840,453,218.64	272,694,678,240.28

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	250,341,533,164.43	97.36	1,267,897,066.80	0.51	249,073,636,097.63
按组合计提坏账准备	6,800,775,502.94	2.64	1,033,958,381.93	15.20	5,766,817,121.01
合计	257,142,308,667.37	100.00	2,301,855,448.73		254,840,453,218.64

类别	2022 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	268,048,652,294.80	97.49	1,252,557,135.04	0.47	266,796,095,159.76
按组合计提坏账准备	6,887,860,960.46	2.51	989,277,879.94	14.36	5,898,583,080.52
合计	274,936,513,255.26	100.00	2,241,835,014.98		272,694,678,240.28

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

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



(4) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	217,094,358.90	772,183,521.04	1,252,557,135.04	2,241,835,014.98
2023 年 1 月 1 日余额在本年				
- 转入第二阶段	(13,401,881.47)	13,401,881.47	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	46,248,510.49	118,142,958.93	19,339,931.76	183,731,401.18
本年转回	(26,389,062.12)	(94,463,695.98)	(4,000,000.00)	(124,852,758.10)
合并范围变化	1,141,790.67	-	-	1,141,790.67
2023 年 12 月 31 日余额	224,693,716.47	809,264,665.46	1,267,897,066.80	2,301,855,448.73

注：本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按交易方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他 应收款年末 余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
广州市溪樾房地产有限公司	应收合营往来	7,068,091,774.47	1 年以内 (含 1 年)、 1 - 3 年 (含 3 年)	2.75	-
广州市万沙房地产有限公司	应收合营往来	5,471,436,011.45	1 年以内 (含 1 年)	2.13	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	应收联营往来	3,986,383,516.76	1 年以内 (含 1 年)、 1 - 3 年 (含 3 年)、 3 年以上	1.55	-
海南万骏管理服务有限公司	应收联营往来	3,402,104,686.24	1 年以内 (含 1 年)、 1 - 2 年 (含 2 年)	1.32	-
广东万科投资发展有限责任公司	应收合营往来	3,074,116,398.76	1 年以内 (含 1 年)、 1 - 2 年 (含 2 年)	1.20	-
合计		23,002,132,387.68		8.95	-

(6) 本集团本年未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况 (2022 年：无)。

7 存货

(1) 存货分类

	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	108,648,694,663.45	910,372,159.05	107,738,322,504.40
在建开发产品	495,406,051,916.32	6,093,350,557.24	489,312,701,359.08
拟开发产品	102,916,607,140.28	982,526,410.22	101,934,080,730.06
其他	2,710,680,729.89	-	2,710,680,729.89
合计	709,682,034,449.94	7,986,249,126.51	701,695,785,323.43

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 19,092,401,764.27 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 18,846,205,490.50 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 3.82% (2022 年 12 月 31 日：3.97%)

于 2023 年 12 月 31 日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币 19,432,398,364.41 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 6,334,755,912.57 元)。

(2) 存货跌价准备

	本集团				
	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
大连海港城	133,081,545.32	-	-	17,225,457.44	115,856,087.88
南充金润华府	2,853,001.37	-	-	2,699,520.43	153,480.94
镇江蓝山花园	33,839,536.97	-	-	31,120,091.40	2,719,445.57
合肥未来之光	173,950,042.05	-	-	150,778,362.32	23,171,679.73
厦门白鹭郡	112,531,508.50	-	-	23,300,645.79	89,230,862.71
廊坊朗润园	1,029,651,387.51	-	-	-	1,029,651,387.51
廊坊启航之光	397,341,942.31	-	-	-	397,341,942.31
涿州新辰之光	877,259,617.91	-	-	-	877,259,617.91
霸州孔雀湖 - 77 亩地、 39 亩地项目	209,734,676.87	-	-	-	209,734,676.87
佛山悦都荟	5,027,310.23	-	-	3,644,062.01	1,383,248.22

	本集团				
	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
佛山顺德万科广场	358,209,069.68	-	-	-	358,209,069.68
广州樾山项目	27,326,208.05	-	-	-	27,326,208.05
贵阳观湖	357,317,046.33	-	-	164,394,402.04	192,922,644.29
济南翡翠山语	148,846,841.88	74,524,030.25	-	4,152,650.42	219,218,221.71
济南翡翠公园	240,807,572.58	-	-	204,505,604.42	36,301,968.16
太原春和景明	107,242,996.45	-	-	28,972,965.25	78,270,031.20
太原翡翠晋阳湖	187,850,069.03	-	-	12,309,387.06	175,540,681.97
昆明银海泊岸	286,731,645.19	-	-	20,400.70	286,711,244.49
贵阳万科贵阳传奇	176,699,303.77	-	-	-	176,699,303.77
大连翡翠都会	273,118,921.42	-	-	-	273,118,921.42
唐山公园都会一期	-	140,183,231.95	-	-	140,183,231.95
唐山公园都会二期	-	60,930,169.58	-	-	60,930,169.58
唐山丰润观澜	-	105,560,266.54	-	-	105,560,266.54
天津宝坻 024 地块项目	-	226,149,579.71	-	-	226,149,579.71
天津四季滨江	-	220,470,982.00	-	-	220,470,982.00
天津麒麟湿地万科小镇	-	210,539,512.03	-	-	210,539,512.03
大连翡翠之光	-	52,431,909.70	-	-	52,431,909.70
大连公园都会	-	187,911,636.47	-	-	187,911,636.47
哈尔滨金域悦府	-	353,610,981.89	-	-	353,610,981.89
沈阳明日之光	-	75,473,732.11	-	-	75,473,732.11
沈阳富丽华项目	-	33,815,449.14	-	-	33,815,449.14
沈阳西宸之光	-	51,869,521.76	-	-	51,869,521.76
沈阳府前壹号	-	222,478,470.53	-	-	222,478,470.53
东莞公园里	-	154,467,655.49	-	-	154,467,655.49
佛山金域半岛	-	236,968,019.91	-	-	236,968,019.91
佛山魅力之城	-	63,458,427.00	-	-	63,458,427.00
南宁翡翠中央	-	138,044,409.09	-	-	138,044,409.09
嘉兴臻境雅园	-	96,631,355.27	-	-	96,631,355.27
镇江翡翠公园	-	70,666,175.91	-	-	70,666,175.91
金华锦里江澜	-	113,785,968.13	-	-	113,785,968.13
金华锦云江汀	-	280,507,168.72	-	-	280,507,168.72
金华万诚华府	-	200,451,227.10	-	-	200,451,227.10
靖江靖樾东方	-	119,022,552.09	-	-	119,022,552.09
合计	5,139,420,243.42	3,489,952,432.37	-	643,123,549.28	7,986,249,126.51

本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提了存货跌价准备。

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

(3) 存货明细表:

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
包头翡翠都会	2023 年 8 月	-	2,644,316,719.96	2,442,560,767.73	201,755,952.23	-
包头中央公园	2022 年 11 月	158,105,004.63	-	87,354,146.26	70,750,858.37	-
北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	2,402,418,710.81	-	26,733,510.08	2,375,685,200.73	-
北京城市之光东望	2023 年 12 月	490,894,856.58	1,937,302,581.91	1,960,675,777.71	467,521,660.78	-
北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	899,695,450.65	493,202.70	-	900,188,653.35	-
北京大都会 79 号	2023 年 6 月	30,726,936.60	1,507,311,249.50	594,611,799.08	943,426,387.02	-
北京大都会滨江	2021 年 12 月	1,924,063,832.13	-	510,435,132.00	1,413,628,700.13	-
北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	61,171,474.23	16,083,824.97	23,097,970.21	54,157,328.99	-
北京翡翠西湖雲庐	2023 年 12 月	-	3,416,368,514.41	2,794,889,389.04	621,479,125.37	-
北京翡翠云图	2022 年 6 月	932,814,665.05	99,161,356.20	195,851,517.11	836,124,504.14	-
北京七橡墅	2022 年 12 月	1,610,460,993.16	16,075,014.16	163,289,699.53	1,463,246,307.79	-
北京首开万科中心	2021 年 4 月	1,895,844,120.72	-	39,011,942.23	1,856,832,178.49	-
北京长阳半岛	2021 年 2 月	142,961,148.01	-	-	142,961,148.01	-
北京长阳天地	2022 年 12 月	52,392,766.93	-	24,517.56	52,368,249.37	-
常州公园大道二期	2023 年 12 月	32,161,813.89	788,841,409.79	722,712,981.12	98,290,242.56	-
常州国宾道	2023 年 9 月	-	2,194,971,062.25	2,141,414,975.77	53,556,086.48	-
常州万科臻湾汇	2023 年 10 月	-	1,159,807,088.04	790,523,039.27	369,284,048.77	-
成都翡翠公园	2020 年 2 月	259,726,128.97	-	190,903,276.33	68,822,852.64	-
成都公园 5 号	2022 年 12 月	47,548,065.15	3,311,828.43	-	50,859,893.58	-
成都公园传奇	2023 年 5 月	76,662,882.05	1,656,623,041.14	1,533,160,406.99	200,125,516.20	-
成都国宾蜀园二期	2023 年 1 月	-	728,882,669.91	564,963,347.26	163,919,322.65	-
成都国宾蜀园一期	2023 年 9 月	-	1,457,247,571.77	1,327,799,141.64	129,448,430.13	-
成都金色乐府音乐广场	2022 年 9 月	1,189,423,762.10	-	1,006,602,619.82	182,821,142.28	-
成都锦绣	2023 年 12 月	72,897,932.52	1,307,327,758.48	1,281,638,739.55	98,586,951.45	-
成都君悦云台	2021 年 7 月	453,027,688.24	-	195,789,303.46	257,238,384.78	-
成都天府公园城	2023 年 12 月	34,839,846.02	2,285,382,079.19	1,572,752,954.04	747,468,971.17	-
成都天府万科城 1 期	2023 年 12 月	36,824,539.60	758,791,827.92	522,624,102.94	272,992,264.58	-
成都万科云城二期	2021 年 12 月	386,206,667.14	43,960,973.27	37,797,189.35	392,370,451.06	-
成都新川荟	2022 年 12 月	248,978,638.08	-	107,247,266.83	141,731,371.25	-
长春柏翠园	2021 年 9 月	166,530,342.29	-	54,593,020.29	111,937,322.00	-
长春北湖溪望东地块	2022 年 12 月	239,256,444.67	-	102,510,923.82	136,745,520.85	-
长春繁荣里	2019 年 6 月	58,543,259.95	-	2,348,868.49	56,194,391.46	-
长春翡翠滨江	2022 年 9 月	614,383,977.38	-	268,426,753.65	345,957,223.73	-
长春翡翠学院	2022 年 12 月	416,446,164.66	-	75,305,344.38	341,140,820.28	-
长春公园都会	2023 年 12 月	-	1,176,157,190.62	1,104,153,174.17	72,004,016.45	-
长春公主岭项目	2023 年 12 月	270,706,527.33	587,471,410.92	527,895,182.09	330,282,756.16	-
长春硅谷大街项目	2023 年 12 月	212,436,599.31	315,154,778.56	404,631,232.53	122,960,145.34	-
长春时代都会	2023 年 10 月	127,355,044.40	1,076,692,406.18	1,114,320,793.90	89,726,656.68	-
长春万科城	2021 年 12 月	81,079,959.35	16,482,161.30	2,677,169.63	94,884,951.02	-
长春西宸 A 地块	2023 年 6 月	333,771,133.72	235,473,371.73	424,389,888.54	144,854,616.91	-
长春西宸之光	2021 年 12 月	110,235,073.82	23,190,321.23	34,115,580.02	99,309,815.03	-
长春溪望	2023 年 12 月	74,098,565.53	69,951,038.68	86,390,901.12	57,658,703.09	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
长春新立城	2022 年 11 月	137,523,260.65	-	36,446,849.03	101,076,411.62	-
长春紫郡	2023 年 9 月	82,615,238.88	928,508,408.88	685,980,662.61	325,142,985.15	-
长春紫台	2023 年 12 月	-	1,006,470,994.15	848,885,591.35	157,585,402.80	-
长沙滨河道	2022 年 12 月	44,064,916.38	21,643,644.36	9,231,887.90	56,476,672.84	-
长沙金色麦田	2021 年 6 月	157,222,778.85	-	69,361.60	157,153,417.25	-
长沙金色梦想	2022 年 9 月	602,457,830.02	46,494,321.67	53,697,053.89	595,255,097.80	-
长沙金域滨江	2022 年 3 月	280,043,628.36	17,705,850.64	28,354,938.20	269,394,540.80	-
长沙金域国际	2022 年 12 月	133,056,883.98	-	23,782,384.12	109,274,499.86	-
长沙魅力之城	2022 年 12 月	448,770,838.46	-	100,294,385.19	348,476,453.27	-
长沙天空之境	2022 年 12 月	62,398,266.00	-	4,962,079.70	57,436,186.30	-
长沙紫台	2022 年 12 月	277,110,111.38	13,766,528.25	121,297,054.04	169,579,585.59	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2023 年 12 月	265,323,410.94	725,636,270.41	668,499,847.11	322,459,834.24	-
重庆金开悦府	2022 年 7 月	95,654,590.75	-	21,092,971.30	74,561,619.45	-
重庆金色悦城	2019 年 6 月	136,211,651.38	-	36,264,033.87	99,947,617.51	-
重庆理想城二期	2023 年 4 月	48,042,856.68	166,554,223.74	41,607,352.96	172,989,727.46	-
重庆森林公园	2023 年 6 月	255,964,372.82	1,951,032,270.63	1,954,640,314.52	252,356,328.93	-
重庆水土 103 亩项目	2023 年 6 月	-	1,075,046,620.95	847,997,386.88	227,049,234.07	-
重庆水土 111 亩项目	2023 年 3 月	36,827,390.52	710,622,368.99	576,803,077.29	170,646,682.22	-
重庆水土 99 亩项目	2022 年 8 月	86,819,621.33	-	22,320,517.15	64,499,104.18	-
重庆四季花城三期	2023 年 6 月	-	2,141,107,167.68	2,078,766,646.15	62,340,521.53	-
重庆天地	2023 年 11 月	287,777,765.04	2,370,782,785.64	2,434,873,066.36	223,687,484.32	-
重庆御澜道	2023 年 3 月	86,856,570.93	622,280,369.90	607,128,111.51	102,008,829.32	-
重庆悦来 117 亩项目	2023 年 1 月	43,479,023.88	505,226,709.02	497,403,559.88	51,302,173.02	-
重庆悦来 493 亩项目	2023 年 12 月	41,951,806.59	2,076,476,405.49	1,811,650,741.60	306,777,470.48	-
大连八栋墅	2020 年 10 月	57,946,780.27	145.94	-	57,946,926.21	-
大连滨海大都会	2020 年 10 月	78,651,952.21	-	9,060,311.86	69,591,640.35	-
大连城市之光	2019 年 7 月	139,244,248.84	-	21,867,715.26	117,376,533.58	-
大连大都会星海	2023 年 12 月	128,919,104.41	34,080,432.69	52,799,979.46	110,199,557.64	-
大连大家	2021 年 3 月	222,460,931.31	-	3,038,321.06	219,422,610.25	-
大连翡翠春晓	2023 年 10 月	91,240,968.20	120,535,864.36	107,976,702.88	103,800,129.68	-
大连翡翠都会	2022 年 7 月	459,727,932.34	-	16,918,109.05	442,809,823.29	273,118,921.42
大连公园都会	2023 年 12 月	-	1,803,618,004.14	1,414,973,546.92	388,644,457.22	-
大连海港城	2022 年 7 月	440,857,716.31	-	98,570,398.77	342,287,317.54	68,473,724.88
大连新都会	2019 年 12 月	58,055,730.24	-	4,695,209.43	53,360,520.81	-
大连誉澜道	2021 年 9 月	103,624,432.63	-	30,201,263.51	73,423,169.12	-
大连中山中	2022 年 10 月	257,763,474.99	-	21,847,452.79	235,916,022.20	-
东莞东江之星	2021 年 9 月	677,729,445.03	-	51,276,131.93	626,453,313.10	-
东莞翡翠东望	2021 年 11 月	106,566,437.45	-	24,471,042.13	82,095,395.32	-
东莞翡翠松湖	2023 年 6 月	125,465,487.66	42,952,814.34	41,096,350.80	127,321,951.20	-
东莞公园里	2023 年 10 月	-	1,232,330,940.78	809,333,531.09	422,997,409.69	38,826,799.43
东莞金域广场	2022 年 9 月	86,936,412.70	20,520,190.51	35,884,992.38	71,571,610.83	-
东莞松悦花园	2023 年 12 月	-	2,484,686,937.52	2,016,520,649.31	468,166,288.21	-
东莞天空之城	2022 年 1 月	348,036,717.33	24,994,667.92	71,890,906.99	301,140,478.26	-
东莞万科城市之光	2021 年 3 月	274,828,015.22	64,580,991.68	85,415,059.75	253,993,947.15	-
东莞万科星城	2023 年 7 月	-	1,836,434,676.79	1,437,850,349.29	398,584,327.50	-
东莞御景湾 8 号项目	2023 年 4 月	-	2,975,285,409.58	2,784,305,023.81	190,980,385.77	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
东莞长安莲湖路项目	2022 年 9 月	224,007,255.88	10,595,679.63	146,713,363.23	87,889,572.28	-
东莞臻山悦	2023 年 12 月	-	2,854,068,340.82	2,700,070,641.52	153,997,699.30	-
鄂州 010 项目	2023 年 6 月	-	297,524,451.73	162,196,309.93	135,328,141.80	-
鄂州万科橙	2021 年 6 月	184,576,085.58	-	45,815,679.29	138,760,406.29	-
鄂州万科五彩城	2023 年 10 月	109,629,096.72	76,935,044.65	29,651,335.56	156,912,805.81	-
佛山翡翠江望	2020 年 12 月	206,094,574.58	-	57,661,243.23	148,433,331.35	-
佛山金色梦想	2023 年 12 月	-	549,259,504.54	239,894,110.08	309,365,394.46	-
佛山金域半岛	2023 年 12 月	-	916,934,519.96	837,688,446.20	79,246,073.76	-
佛山金域滨江	2021 年 5 月	52,459,030.11	-	1,324,847.71	51,134,182.40	-
佛山金域时光	2023 年 6 月	169,662,369.24	253,828,623.25	120,270,426.58	303,220,565.91	-
佛山金域世家	2022 年 3 月	152,628,839.05	-	95,068,944.62	57,559,894.43	-
佛山金域水岸	2023 年 11 月	-	560,723,491.08	504,698,283.48	56,025,207.60	-
佛山金域西江府	2023 年 10 月	52,231,757.91	120,891,346.36	34,963,935.94	138,159,168.33	-
佛山魅力之城	2020 年 8 月	213,836,592.74	-	23,432,930.29	190,403,662.45	63,458,427.00
佛山顺德万科广场	2022 年 6 月	73,684,543.36	12,981,302.94	17,195,929.95	69,469,916.35	-
佛山万科城	2020 年 4 月	127,106,247.34	-	4,753,921.34	122,352,326.00	-
佛山万科广场	2023 年 9 月	875,341,485.10	1,612,786,385.97	505,646,851.58	1,982,481,019.49	-
佛山万科南海天空之城	2023 年 9 月	114,097,493.53	2,487,626,522.41	1,850,703,650.63	751,020,365.31	-
佛山西江悦	2020 年 6 月	68,307,021.46	437,699.96	-	68,744,721.42	-
佛山壹都荟	2021 年 12 月	389,578,003.61	95,072.02	-	389,673,075.63	-
佛山悦都荟	2023 年 7 月	20,618,081.60	188,317,084.27	16,390,528.12	192,544,637.75	1,383,248.22
福州仓前九里	2022 年 6 月	1,202,381,245.70	-	282,679,792.87	919,701,452.83	-
福州金域滨江花园	2023 年 9 月	364,689,956.00	326,623,815.52	375,510,377.31	315,803,394.21	-
福州金域缙香	2023 年 3 月	-	436,996,915.91	304,986,149.33	132,010,766.58	-
福州金域中央	2015 年 12 月	340,059,281.67	-	28,746,120.84	311,313,160.83	-
福州万科大樟溪岸	2022 年 12 月	175,457,223.82	-	30,724,299.88	144,732,923.94	-
福州万科金域国际	2022 年 7 月	954,129,094.24	-	535,181,603.00	418,947,491.24	-
福州万科璟熙花园	2023 年 10 月	-	631,223,518.95	428,789,295.21	202,434,223.74	-
广州白麓郡	2021 年 6 月	146,607,373.89	-	87,735,575.55	58,871,798.34	-
广州城市之光	2023 年 5 月	191,009,450.29	4,349,364,182.84	4,035,244,742.34	505,128,890.79	-
广州春风十里	2021 年 12 月	80,032,694.39	-	6,111,535.64	73,921,158.75	-
广州海上明月项目	2021 年 12 月	89,331,957.98	-	28,535,933.81	60,796,024.17	-
广州金茂万科魅力之城	2023 年 6 月	78,405,230.98	2,231,365,468.92	2,114,431,590.68	195,339,109.22	-
广州里享花园	2021 年 9 月	260,378,696.05	-	16,270,299.78	244,108,396.27	-
广州尚城御府	2022 年 6 月	133,737,227.21	-	23,809,062.23	109,928,164.98	-
广州世博汇	2023 年 12 月	316,592,592.11	809,884,233.81	992,859,334.40	133,617,491.52	-
广州未来森林项目	2022 年 4 月	120,553,514.75	-	31,603,211.62	88,950,303.13	-
广州未来之丘	2022 年 10 月	470,328,880.89	229,193.61	-	470,558,074.50	-
广州幸福誉花园五期	2023 年 1 月	223,901,593.15	128,431,278.72	75,185,571.10	277,147,300.77	-
广州元培里项目	2022 年 8 月	159,149,910.34	-	6,112,366.31	153,037,544.03	-
广州云城米酷	2022 年 8 月	257,929,230.34	11,234,490.86	106,322,564.03	162,841,157.17	-
广州增城万科城	2023 年 4 月	351,668,387.40	854,674,350.07	868,498,028.23	337,844,709.24	-
贵阳翡翠滨江	2023 年 1 月	74,609,487.19	577,832,354.33	172,902,139.26	479,539,702.26	-
贵阳观湖	2023 年 12 月	66,394.37	1,333,253,870.79	1,145,210,808.20	188,109,456.96	-
贵阳花溪大都会	2022 年 4 月	91,747,764.16	247,774.70	-	91,995,538.86	-
贵阳万科城	2022 年 12 月	623,071,139.01	-	347,116,312.23	275,954,826.78	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
贵阳万科大都会花样	2022 年 2 月	91,244,804.20	49,049,721.67	87,891,378.87	52,403,147.00	-
贵阳万科理想城	2022 年 10 月	294,190,693.77	-	199,245,158.30	94,945,535.47	-
贵阳万科麓山	2023 年 9 月	59,718,079.95	1,153,810,136.08	967,578,125.21	245,950,090.82	-
贵阳新都荟	2023 年 12 月	335,298,210.92	1,083,815,679.32	1,119,978,864.08	299,135,026.16	-
贵阳悦城	2021 年 8 月	168,221,886.02	-	4,127,762.15	164,094,123.87	-
哈尔滨滨江大都会	2022 年 12 月	282,870,638.94	-	163,800,334.57	119,070,304.37	-
哈尔滨智慧未来城	2023 年 9 月	100,558,380.07	1,179,787,363.53	1,098,313,869.67	182,031,873.93	-
哈尔滨中俄产业园项目	2023 年 12 月	243,236,450.65	967,776,650.09	786,758,649.68	424,254,451.06	-
杭州地铁万科天空之城	2023 年 9 月	368,500,311.17	8,464,654,002.81	8,554,337,554.76	278,816,759.22	-
杭州姑娘桥地块	2023 年 8 月	-	4,460,272,279.12	4,055,437,090.11	404,835,189.01	-
杭州良渚文化村	2023 年 2 月	171,029,767.04	1,348,362,251.00	1,381,975,504.23	137,416,513.81	-
杭州劝学里	2019 年 9 月	78,889,011.13	-	12,604,330.03	66,284,681.10	-
杭州未来之光	2023 年 1 月	764,988,992.09	546,200,861.89	229,807,469.71	1,081,382,384.27	-
杭州智谷	2020 年 4 月	94,480,652.21	-	152,670.94	94,327,981.27	-
杭州中城汇二期	2021 年 1 月	102,245,432.12	-	47,565,573.42	54,679,858.70	-
合肥城市公馆	2023 年 7 月	117,260,174.27	26,833,411.78	63,308,749.09	80,784,836.96	-
合肥公园大道	2022 年 6 月	60,875,124.01	11,903,024.84	13,540,527.40	59,237,621.45	-
合肥未来之光	2023 年 12 月	261,566,209.25	1,235,593,100.49	1,363,832,508.02	133,326,801.72	5,722,265.00
合肥中央公馆	2023 年 12 月	207,926,187.39	113,593,613.96	-	321,519,801.35	-
惠州金枫花园	2023 年 10 月	107,542,335.86	1,458,102,356.32	1,377,297,757.86	188,346,934.32	-
惠州双月湾	2023 年 9 月	211,963,791.31	327,755,998.20	161,832,753.73	377,887,035.78	-
惠州万荟花园	2022 年 8 月	507,642,387.15	38,429,971.97	231,936,515.44	314,135,843.68	-
惠州万悦花园	2023 年 6 月	61,634,123.07	407,717,609.14	386,380,515.10	82,971,217.11	-
惠州文瀚花园	2023 年 10 月	-	854,995,763.60	668,776,206.71	186,219,556.89	-
吉林松花湖项目	2021 年 2 月	278,624,154.92	-	156,931,572.76	121,692,582.16	-
吉林万科城	2023 年 12 月	375,066,777.77	669,946,921.03	606,568,259.10	438,445,439.70	-
济南百脉悦府	2023 年 4 月	202,435,456.99	1,164,341,255.23	969,427,846.75	397,348,865.47	-
济南北宸之光	2023 年 12 月	-	2,550,810,356.33	2,417,328,880.48	133,481,475.85	-
济南翡翠公园	2020 年 12 月	533,364,830.93	-	429,665,354.79	103,699,476.14	36,301,968.16
济南翡翠山语	2022 年 9 月	459,743,982.87	-	126,286,423.75	333,457,559.12	30,035,454.74
济南劝学里	2021 年 10 月	135,329,162.05	-	29,598,392.58	105,730,769.47	-
济南雪山万科城组团二	2023 年 12 月	-	576,678,881.29	526,570,415.94	50,108,465.35	-
济南雪山万科城组团三	2023 年 12 月	-	2,898,130,449.52	2,763,278,371.56	134,852,077.96	-
济南雪山万科城组团四	2023 年 12 月	-	1,845,651,785.22	1,746,591,749.96	99,060,035.26	-
嘉兴滨河道花苑	2023 年 12 月	-	1,229,315,586.26	1,167,389,598.52	61,925,987.74	-
江门金域华府	2023 年 12 月	-	754,866,145.34	628,186,656.98	126,679,488.36	-
江门万科金色城央东苑	2022 年 9 月	149,389,028.65	25,253,490.23	114,624,415.42	60,018,103.46	-
金华万诚华府	2023 年 12 月	-	2,004,024,907.80	1,707,281,261.82	296,743,645.98	-
晋江金域滨江一期	2021 年 12 月	90,850,737.66	-	1,556,605.51	89,294,132.15	-
晋江万科金域国际	2023 年 11 月	-	1,910,267,779.64	1,816,667,137.30	93,600,642.34	-
晋中紫院	2022 年 12 月	117,959,364.54	11,528,278.10	13,578,149.98	115,909,492.66	-
靖江清樾东方	2023 年 11 月	-	1,486,003,906.42	984,019,297.76	501,984,608.66	48,591,415.89
昆明昌宏西路项目	2023 年 12 月	3,850,969.52	2,715,725,899.17	2,360,721,114.71	358,855,753.98	-
昆明魅力之城	2021 年 6 月	108,512,107.07	20,917,173.90	22,846,110.50	106,583,170.47	-
昆明星河嘉园	2023 年 9 月	47,212,031.83	741,527,343.29	390,052,789.12	398,686,586.00	-
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	64,570,164.92	38,882,913.94	47,744,775.30	55,708,303.56	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
昆山上海传奇	2022 年 10 月	883,146,049.67	16,162,708.36	356,806,105.44	542,502,652.59	-
昆山江湾澜庭	2023 年 9 月	-	2,993,285,075.00	2,900,929,670.83	92,355,404.17	-
昆山魅力花园	2020 年 12 月	65,220,842.46	-	2,853,242.51	62,367,599.95	-
兰州璞悦澜岸	2023 年 5 月	134,335,234.75	308,827,482.40	345,324,182.01	97,838,535.14	-
兰州时代之光	2023 年 6 月	24,254,417.93	903,537,486.68	631,367,474.76	296,424,429.85	-
兰州万科城	2023 年 9 月	97,282,336.59	1,191,402,296.66	1,111,014,555.93	177,670,077.32	-
兰州万科城后期 718 亩项目	2023 年 5 月	-	609,490,944.86	469,462,433.64	140,028,511.22	-
兰州万科星光都会	2023 年 11 月	-	2,369,236,629.57	2,273,788,471.38	95,448,158.19	-
临沂鲁商万科城臻园	2023 年 12 月	-	2,571,619,615.36	1,633,152,537.15	938,467,078.21	-
柳州白露项目	2023 年 12 月	41,388,976.44	1,451,593,725.01	1,417,966,183.02	75,016,518.43	-
洛阳万科春华西园甲第	2023 年 12 月	-	928,234,632.10	794,217,567.68	134,017,064.42	-
眉山眉州文化村	2023 年 12 月	493,452,910.18	454,298,939.02	507,485,656.22	440,266,192.98	-
南昌玖里	2022 年 6 月	279,923,028.55	-	123,240,196.40	156,682,832.15	-
南昌时代广场	2021 年 5 月	278,821,657.84	-	94,395,253.67	184,426,404.17	-
南昌天空之城	2022 年 10 月	232,392,318.22	46,916,582.86	183,714,266.41	95,594,634.67	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2023 年 12 月	92,651,729.11	725,219,973.54	649,303,903.15	168,567,799.50	-
南昌星光世纪	2023 年 8 月	202,294,769.13	456,465,591.98	421,706,184.26	237,054,176.85	-
南充金润华府	2019 年 10 月	30,666,685.43	-	29,973,565.93	693,119.50	153,480.94
南京大都会	2020 年 1 月	118,560,857.38	-	5,579,960.64	112,980,896.74	-
南京翡翠公园	2021 年 7 月	67,965,820.81	-	1,812,575.15	66,153,245.66	-
南京金域蓝湾	2016 年 6 月	154,554,293.78	-	24,802,145.85	129,752,147.93	-
南京九都荟	2022 年 9 月	127,837,621.82	-	54,601,710.99	73,235,910.83	-
南京溧水 G09 地块	2023 年 12 月	91,878,481.85	1,373,301,547.65	1,234,859,784.38	230,320,245.12	-
南京万科城	2020 年 6 月	78,269,894.16	-	10,219,368.69	68,050,525.47	-
南京万科燕语光年	2023 年 9 月	-	5,107,918,845.91	5,056,485,665.64	51,433,180.27	-
南京雨悦光年	2023 年 11 月	-	2,231,932,039.81	2,007,347,631.55	224,584,408.26	-
南宁翡翠中央	2023 年 12 月	-	1,357,114,002.31	1,105,030,916.66	252,083,085.65	46,108,878.28
南宁金域国际	2023 年 12 月	16,197,736.05	1,162,032,497.73	1,079,057,123.51	99,173,110.27	-
南宁金域中央	2022 年 12 月	135,348,348.78	220,675,979.25	278,925,062.95	77,099,265.08	-
南宁万科城	2023 年 6 月	523,094,843.87	172,591,645.65	300,703,760.57	394,982,728.95	-
南宁万科臻湾悦	2023 年 12 月	-	699,516,588.19	556,296,220.21	143,220,367.98	-
南宁星都荟	2023 年 6 月	201,115,082.06	267,949,078.44	109,243,058.77	359,821,101.73	-
南通官山望	2023 年 2 月	180,138,647.29	695,437,439.49	664,427,989.76	211,148,097.02	-
南通海门骏园南地块项目	2023 年 12 月	-	980,360,013.29	894,315,492.74	86,044,520.55	-
南通海门万科西地块项目	2023 年 5 月	-	1,127,947,553.31	626,619,715.14	501,327,838.17	-
南通青藤花园	2023 年 8 月	-	1,512,801,668.68	1,283,489,904.52	229,311,764.16	-
南通时代之光	2023 年 4 月	13,802,035.30	71,115,738.36	32,780,458.66	52,137,315.00	-
南通燕语光年	2023 年 12 月	-	381,156,354.03	284,153,467.76	97,002,886.27	-
宁波滨盛臻园	2022 年 12 月	454,598,804.11	-	257,121,430.65	197,477,373.46	-
宁波缤虹里	2023 年 7 月	-	478,796,862.41	368,857,254.72	109,939,607.69	-
宁波东钱湖莫古路项目	2022 年 7 月	768,505,492.49	-	432,795,376.90	335,710,115.59	-
盘锦兴隆台项目	2023 年 7 月	-	733,275,529.82	682,217,174.20	51,058,355.62	-
秦皇岛北戴河小镇	2023 年 9 月	-	75,573,932.40	-	75,573,932.40	-
青岛翡翠长江	2023 年 11 月	469,128,651.22	1,004,493,457.49	880,436,044.93	593,186,063.78	-
青岛海岸万科城	2023 年 4 月	385,285,207.73	1,812,095,099.25	1,847,354,764.65	350,025,542.33	-
青岛海潮云起	2023 年 11 月	-	1,205,354,664.87	1,096,587,734.39	108,766,930.48	-



	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
青岛海潮云起二期	2023 年 12 月	-	94,183,044.36	25,748,406.71	68,434,637.65	-
青岛远通物联项目	2023 年 12 月	38,760,298.67	159,689,860.10	80,659,140.91	117,791,017.86	-
清远万科城	2023 年 10 月	773,540,446.43	344,050,416.89	578,426,845.19	539,164,018.13	-
泉州城市之光	2023 年 12 月	793,737,353.29	306,998,727.18	478,811,016.01	621,925,064.46	-
泉州万科城	2021 年 12 月	127,076,261.55	-	-	127,076,261.55	-
三亚湖畔度假公园	2020 年 8 月	116,673,211.60	12,303,875.70	22,385,752.28	106,591,335.02	-
三亚金色里程	2023 年 1 月	681,792.56	1,440,766,079.81	1,103,599,619.63	337,848,252.74	-
上海安亭新镇项目	2022 年 6 月	108,759,453.84	18,103,965.89	29,486,477.15	97,376,942.58	-
上海翡翠公园	2020 年 5 月	396,301,042.11	-	79,669,502.41	316,631,539.70	-
上海金域华府	2019 年 12 月	106,714,511.95	-	12,288,612.75	94,425,899.20	-
上海天际	2022 年 12 月	137,035,056.83	-	44,291,524.59	92,743,532.24	-
上海万科启宸	2021 年 12 月	311,457,589.02	16,285,731.03	11,556,456.49	316,186,863.56	-
深圳天誉花园	2023 年 11 月	60,167,403.02	973,607,530.43	463,510,634.99	570,264,298.46	-
深圳万科大都会	2023 年 12 月	-	6,654,034,519.14	5,878,023,928.29	776,010,590.85	-
深圳万科星城	2021 年 12 月	1,653,921,628.15	136,397,691.48	146,160,509.61	1,644,158,810.02	-
深圳悦城	2023 年 12 月	142,293,057.28	5,075,593,884.89	2,858,088,183.00	2,359,798,759.17	-
深圳臻山海	2023 年 12 月	-	3,737,541,218.03	3,022,590,896.53	714,950,321.50	-
沈阳浑南新都心	2023 年 8 月	-	1,502,707,000.28	1,388,015,301.63	114,691,698.65	-
沈阳明日之光	2022 年 12 月	107,860,686.34	303,781.27	-	108,164,467.61	75,473,732.11
沈阳四季都会	2023 年 12 月	-	613,031,446.59	411,642,056.49	201,389,390.10	-
沈阳西宸之光	2023 年 12 月	19,731,497.47	1,055,315,220.72	1,017,358,978.53	57,687,739.66	-
沈阳中旅万科城	2023 年 10 月	266,737,991.60	267,473,048.15	432,995,411.01	101,215,628.74	-
石家庄翡翠书院	2019 年 10 月	16,733,329.91	110,460,049.98	36,224,315.21	90,969,064.68	-
石家庄嘉实万科云庐	2023 年 11 月	-	555,003,345.58	412,684,578.87	142,318,766.71	-
石家庄未来城	2023 年 6 月	202,501,890.84	329,216,254.39	433,826,543.70	97,891,601.53	-
石家庄正定文化村项目	2022 年 8 月	103,515,371.54	-	39,588,214.78	63,927,156.76	-
石家庄正定文化村迎旭府	2023 年 6 月	-	1,062,405,445.13	952,966,021.08	109,439,424.05	-
苏州东方雅苑	2023 年 12 月	-	3,102,823,688.46	2,731,432,140.80	371,391,547.66	-
苏州玉玲珑	2023 年 12 月	-	2,852,155,522.31	2,764,372,098.34	87,783,423.97	-
宿迁西湖都会	2023 年 12 月	-	372,553,659.98	315,642,536.76	56,911,123.22	-
台州山海十里	2021 年 12 月	276,819,736.09	-	216,134,068.38	60,685,667.71	-
太原北营后期	2023 年 8 月	-	1,880,191,916.36	1,775,351,950.38	104,839,965.98	-
太原城市之光	2023 年 8 月	41,508,936.58	1,779,606,540.41	1,755,769,547.99	65,345,929.00	-
太原春和景明	2023 年 5 月	327,093,537.01	1,174,281,910.61	1,290,676,618.21	210,698,829.41	70,000,695.11
太原翡翠晋阳湖	2022 年 12 月	312,176,826.37	-	177,932,530.98	134,244,295.39	69,443,503.97
太原公园大道	2022 年 12 月	485,412,734.36	-	355,165,797.08	130,246,937.28	-
太原蓝山	2019 年 12 月	111,283,759.45	-	15,569,308.00	95,714,451.45	-
太原蓝湾传奇	2023 年 6 月	161,695,571.29	282,863,590.21	386,527,499.69	58,031,661.81	-
太原小镇	2023 年 1 月	103,533,918.71	45,699,587.06	80,232,773.27	69,000,732.50	-
太原徐园	2023 年 11 月	-	640,984,341.96	532,370,745.04	108,613,596.92	-
唐山翡翠观唐	2023 年 4 月	76,249,876.19	1,261,351,225.78	1,239,601,919.73	97,999,182.24	-
唐山翡翠蓝山	2023 年 1 月	129,139,139.87	40,328,877.39	115,227,146.56	54,240,870.70	-
唐山丰润观澜	2023 年 12 月	-	280,169,306.58	224,190,617.83	55,978,688.75	19,317,434.70
唐山港岛中心	2023 年 5 月	90,775,084.25	1,028,432,382.70	983,200,599.72	136,006,867.23	-
唐山公园都会一期	2023 年 12 月	-	1,047,742,897.83	982,380,228.23	65,362,669.60	-
唐山金域缙香	2019 年 6 月	60,336,917.48	-	1,239,983.92	59,096,933.56	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
唐山未来城	2023 年 8 月	56,630,788.68	2,035,224,973.58	2,012,831,404.10	79,024,358.16	-
天津宝坻 024 地块项目	2023 年 5 月	86,202,140.05	110,276,439.98	62,647,781.99	133,830,798.04	49,028,845.33
天津东丽湖	2022 年 10 月	183,031,600.51	-	3,046,840.78	179,984,759.73	-
天津麒麟湿地万科小镇	2022 年 9 月	172,304,369.72	-	25,365,984.25	146,938,385.47	11,730,737.62
天津四季滨江	2023 年 8 月	461,064,701.68	378,828,371.40	732,625,872.26	107,267,200.82	-
天津万科天地	2022 年 1 月	285,871,634.88	-	37,971,529.71	247,900,105.17	-
天津西华府	2023 年 6 月	439,143,420.55	981,055,133.93	1,013,356,373.07	406,842,181.41	-
天津西庐北	2021 年 12 月	74,065,787.43	-	12,989,202.83	61,076,584.60	-
天津新都会	2022 年 1 月	111,991,994.88	-	7,034,005.36	104,957,989.52	-
威海翡翠公园	2022 年 11 月	328,179,163.94	-	118,454,870.05	209,724,293.89	-
威海璞悦山	2023 年 11 月	-	1,185,174,353.70	1,032,787,483.49	152,386,870.21	-
潍坊都会公园	2023 年 11 月	-	989,134,832.70	813,115,859.05	176,018,973.65	-
潍坊万科城	2022 年 11 月	278,504,896.89	95,064,443.72	95,332,152.28	278,237,188.33	-
渭南万科城	2023 年 12 月	111,597,061.11	1,679,726,305.81	1,449,360,082.56	341,963,284.36	-
温州瑞安西岙村地块	2023 年 1 月	-	3,565,127,387.99	3,513,326,632.40	51,800,755.59	-
温州三溪区 B-07 地块	2022 年 7 月	686,624,676.93	-	530,224,261.63	156,400,415.30	-
温州世纪公元	2023 年 9 月	-	874,708,462.69	738,054,837.63	136,653,625.06	-
乌鲁木齐大都会	2020 年 12 月	92,091,757.33	-	10,303,820.25	81,787,937.08	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2021 年 9 月	132,554,768.70	-	37,638,271.89	94,916,496.81	-
乌鲁木齐都会未来城	2023 年 12 月	-	1,901,078,652.27	1,850,087,270.72	50,991,381.55	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2021 年 9 月	79,968,761.04	-	18,356,565.32	61,612,195.72	-
乌鲁木齐公园大道	2022 年 6 月	245,816,630.24	-	34,082,506.70	211,734,123.54	-
乌鲁木齐观澜景苑二期	2023 年 1 月	-	507,422,401.72	441,628,590.72	65,793,811.00	-
乌鲁木齐华府里	2022 年 6 月	93,180,099.49	-	39,959,344.27	53,220,755.22	-
乌鲁木齐锦荟里	2023 年 6 月	27,862,300.69	1,372,115,686.86	1,170,001,908.15	229,976,079.40	-
乌鲁木齐曜里	2023 年 12 月	-	2,072,777,642.36	1,682,856,420.82	389,921,221.54	-
乌鲁木齐天山府	2023 年 12 月	43,807,600.89	931,729,705.20	685,964,432.01	289,572,874.08	-
乌鲁木齐天山府二期	2023 年 10 月	2,986,682.56	390,938,593.75	295,296,491.28	98,628,785.03	-
乌鲁木齐天山府三期	2023 年 12 月	-	483,768,411.62	396,637,119.47	87,131,292.15	-
无锡金域蓝湾	2023 年 10 月	9,859,958.56	1,272,422,199.81	1,030,098,353.97	252,183,804.40	-
无锡梅里上城	2023 年 9 月	203,570,905.84	1,389,102,590.92	1,395,758,425.15	196,915,071.61	-
无锡魅力之城	2022 年 12 月	216,453,393.47	-	71,429,217.23	145,024,176.24	-
无锡青藤公园	2023 年 5 月	-	2,135,517,184.21	1,919,600,649.78	215,916,534.43	-
无锡苑山湖	2023 年 8 月	-	1,780,656,265.79	1,651,595,367.11	129,060,898.68	-
无锡信成道	2020 年 12 月	145,185,794.62	-	1,100,340.41	144,085,454.21	-
无锡运河传奇	2021 年 7 月	261,653,469.90	-	91,215,183.30	170,438,286.60	-
芜湖信达万科樾江望	2023 年 12 月	-	1,328,054,368.78	1,225,452,163.86	102,602,204.92	-
武汉翡翠滨江	2023 年 12 月	217,373,225.23	3,342,153,761.13	3,175,744,363.34	383,782,623.02	-
武汉汉口传奇	2021 年 4 月	1,304,525,269.28	-	73,132,970.90	1,231,392,298.38	-
武汉金域湖庭	2021 年 6 月	216,963,963.79	-	4,795,181.40	212,168,782.39	-
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	84,293,371.35	-	7,414,091.14	76,879,280.21	-
武汉万科金域国际	2021 年 12 月	34,276,640.02	439,651,726.72	401,818,645.30	72,109,721.44	-
武汉万科新都会	2023 年 9 月	638,509,810.62	2,243,102,150.34	2,537,781,721.59	343,830,239.37	-
武汉万科云城	2022 年 6 月	191,546,234.06	-	79,106,281.50	112,439,952.56	-
武汉万科主场	2021 年 4 月	260,659,045.45	805,042,077.57	944,472,349.05	121,228,773.97	-
武汉长征村	2023 年 3 月	5,090,708.40	1,477,805,368.57	1,430,486,818.45	52,409,258.52	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
厦门万科广场	2020 年 12 月	139,347,867.93	135,640,769.62	82,219,500.21	192,769,137.34	-
西安城市之光	2023 年 12 月	134,188,607.02	313,039,732.55	232,748,235.33	214,480,104.24	-
西安城市之光二期	2021 年 12 月	59,643,841.84	-	5,206,053.75	54,437,788.09	-
西安大都会云境	2022 年 11 月	171,003,050.95	-	27,173,567.59	143,829,483.36	-
西安翡翠国宾	2022 年 12 月	62,968,840.15	18,886,142.78	25,709,582.62	56,145,400.31	-
西安高新华府	2021 年 12 月	345,262,298.48	-	344,473.01	344,917,825.47	-
西安高新华府二期	2021 年 12 月	127,098,563.85	-	1,036,427.33	126,062,136.52	-
西安澜岸	2022 年 11 月	79,664,089.84	73,626,686.88	52,349,788.36	100,940,988.36	-
西安万科城二期	2017 年 12 月	101,858,073.06	182,856.79	-	102,040,929.85	-
西安万科大都会一期	2023 年 11 月	119,546,488.16	27,536,752.67	48,685,788.04	98,397,452.79	-
西安万科雁鸣湖	2022 年 11 月	602,774,565.10	-	512,992,694.91	89,781,870.19	-
西安万科悦府	2023 年 10 月	-	1,950,864,234.49	1,900,287,840.06	50,576,394.43	-
西安悦湾	2023 年 6 月	58,236,433.97	156,606,649.48	111,744,574.02	103,098,509.43	-
西安云谷	2022 年 12 月	150,749,053.42	-	12,743,974.59	138,005,078.83	-
西昌万科 17 度	2022 年 3 月	811,694,614.14	-	360,730,584.80	450,964,029.34	-
徐州新都会	2022 年 12 月	268,573,651.18	-	40,679,532.19	227,894,118.99	-
烟台翠湖山晓	2023 年 12 月	57,312,225.07	415,608,692.35	415,502,218.74	57,418,698.68	-
烟台翡翠大道	2022 年 9 月	497,372,087.15	143,483,155.84	67,661,663.82	573,193,579.17	-
烟台翡翠观海	2023 年 9 月	-	1,305,767,070.32	1,190,259,725.77	115,507,344.55	-
烟台翡翠长安	2022 年 9 月	120,085,154.78	17,280,069.98	29,234,233.35	108,130,991.41	-
烟台西雅图	2021 年 6 月	71,610,390.68	-	19,801,699.18	51,808,691.50	-
烟台壹都会	2023 年 11 月	-	1,863,111,144.79	1,638,015,544.30	225,095,600.49	-
烟台御龙山	2021 年 5 月	75,332,153.07	84,165,662.13	102,765,701.30	56,732,113.90	-
烟台芝罘万科城博文里	2023 年 9 月	-	832,510,814.71	721,667,502.05	110,843,312.66	-
烟台芝罘万科城劝学里项目	2023 年 12 月	-	554,904,945.93	370,496,200.72	184,408,745.21	-
盐城翡翠云台	2023 年 4 月	69,718,593.74	67,578,277.52	85,070,074.05	52,226,797.21	-
盐城聚珑东方	2023 年 12 月	-	1,084,167,164.41	822,293,669.34	261,873,495.07	-
扬州如园	2023 年 12 月	-	469,031,019.22	334,252,828.09	134,778,191.13	-
扬州万科城	2017 年 9 月	104,975,877.49	-	2,441,522.52	102,534,354.97	-
宜昌万科理想城	2023 年 4 月	234,871,561.02	69,738,343.90	167,348,459.25	137,261,445.67	-
宜昌万科宜翠锦城	2023 年 11 月	-	1,023,842,674.01	947,581,269.64	76,261,404.37	-
张家港公园大道	2023 年 6 月	162,299,980.65	581,843,119.69	632,518,559.52	111,624,540.82	-
张家口京城上方	2023 年 8 月	-	216,231,098.75	138,409,055.39	77,822,043.36	-
漳州龙海金域滨江花园	2023 年 11 月	63,319,926.26	2,225,154,599.04	981,691,693.69	1,306,782,831.61	-
镇江翡翠公园	2023 年 12 月	62,426,801.16	402,679,102.95	426,823,578.57	38,282,325.54	483,180.68
镇江金域蓝湾	2023 年 12 月	74,555,374.21	431,112,816.44	374,439,238.17	131,228,952.48	-
镇江蓝山花园	2022 年 5 月	181,852,595.75	-	81,479,352.38	100,373,243.37	2,719,445.57
镇江魅力之城	2022 年 12 月	67,059,956.90	-	7,537,963.07	59,521,993.83	-
郑州百荣 E5 项目	2022 年 4 月	72,114,464.33	670.51	-	72,115,134.84	-
郑州兰乔圣菲	2023 年 12 月	335,497,638.16	18,218,073.89	85,513,989.78	268,201,722.27	-
郑州万科大都会	2022 年 6 月	239,166,069.68	103,582,493.30	110,080,047.21	232,668,515.77	-
郑州万科大都会贤悦苑	2023 年 11 月	-	1,488,358,971.47	1,434,031,770.00	54,327,201.47	-
郑州万科美景金兰苑	2021 年 12 月	81,931,653.88	13,316,544.43	29,695,947.43	65,552,250.88	-
郑州万科美景魅力之城	2021 年 9 月	53,274,815.53	2,619,497.34	-	55,894,312.87	-
郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	534,543,469.79	-	261,040,761.40	273,502,708.39	-
郑州万科民安三度湖山	2021 年 9 月	357,699,822.13	-	35,309,694.64	322,390,127.49	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
郑州万科民安云城	2021 年 3 月	713,949,823.22	-	42,926,871.37	671,022,951.85	-
郑州未来时光	2023 年 12 月	-	1,671,163,320.30	1,461,289,703.60	209,873,616.70	-
郑州荥阳洞林湖地块	2023 年 11 月	192,290,482.77	140,833,813.03	146,331,169.50	186,793,126.30	-
郑州云图	2023 年 6 月	59,069,195.52	334,836,433.90	335,158,244.23	58,747,385.19	-
郑州长基云庐	2021 年 1 月	545,134,036.12	-	90,282,654.43	454,851,381.69	-
中山城市之光	2023 年 11 月	162,636,177.61	609,445,584.87	540,534,371.17	231,547,391.31	-
中山金域国际	2023 年 12 月	-	1,081,180,721.32	789,914,287.26	291,266,434.06	-
中山金域蓝湾	2021 年 12 月	55,715,807.85	13,763,603.40	4,433,324.37	65,046,086.88	-
中山四季花城	2023 年 9 月	188,035,237.55	413,418,899.94	482,014,196.05	119,439,941.44	-
中山西海岸	2023 年 6 月	-	2,058,087,737.39	1,775,843,816.70	282,243,920.69	-
中山中央公园二期	2023 年 7 月	130,377,737.91	381,050,949.56	388,716,854.87	122,711,832.60	-
中山中央公园一期	2023 年 6 月	86,768,465.87	297,060,843.78	332,494,922.91	51,334,386.74	-
周口万科溥天龙堂	2022 年 5 月	192,786,377.58	-	84,946,844.30	107,839,533.28	-
珠海滨海大都会花园	2023 年 3 月	582,964,268.89	155,496,685.70	158,149,439.59	580,311,515.00	-
珠海翡翠中央	2021 年 11 月	282,566,803.06	23,711,924.06	82,809,256.21	223,469,470.91	-
珠海海上城市	2023 年 12 月	-	1,803,624,489.63	1,306,876,128.79	496,748,360.84	-
珠海琴澳传奇	2023 年 12 月	-	1,402,923,000.80	954,991,854.53	447,931,146.27	-
珠海星光海岸花园	2023 年 10 月	-	698,199,398.98	509,826,386.44	188,373,012.54	-
涿州城际之光	2022 年 11 月	420,992,937.10	-	106,500,440.11	314,492,496.99	-
淄博临淄项目	2023 年 12 月	148,762,097.40	591,036,261.96	612,966,040.16	126,832,319.20	-
其他		25,986,689,670.70	117,390,933,124.70	125,579,698,932.33	17,797,923,863.07	-
合计		98,995,559,917.78	375,426,607,798.03	365,773,473,052.36	108,648,694,663.45	910,372,159.05

ii 在建开发产品

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2021 年 12 月	2024 年 12 月	1,001,978,642.30	728,356,028.80	525,520,786.03	-
包头翡翠都会	2023 年 8 月	2024 年 1 月	1,422,933,700.00	2,683,452,007.56	713,180,718.99	-
保定 2019039 号地块	2019 年 12 月	2025 年 1 月	368,480,000.00	267,483,407.44	268,975,127.78	-
北京城市之光东望	2019 年 12 月	2024 年 3 月	2,378,482,358.63	3,860,329,172.04	2,315,584,479.39	-
北京大都会 79 号	2021 年 10 月	2024 年 12 月	1,618,182,474.27	3,124,325,950.31	1,614,182,474.27	-
北京东庐	2023 年 9 月	2025 年 7 月	3,678,010,000.00	-	2,842,341,142.76	-
北京翡翠西湖雲庐	2020 年 6 月	2024 年 7 月	4,521,064,316.27	6,048,714,472.07	3,490,835,877.64	-
北京哈洛小镇	2021 年 5 月	2024 年 4 月	1,030,859,531.82	707,150,983.14	846,254,241.12	-
北京长阳天地	2019 年 3 月	2025 年 12 月	450,746,035.90	351,319,282.11	355,142,780.19	-
常州潮起东方	2021 年 8 月	2024 年 6 月	373,896,448.42	844,474,808.11	346,442,255.36	-
常州公园大道	2023 年 9 月	2025 年 12 月	1,026,310,300.00	47,484,897.02	634,502,087.28	-
常州公园大道二期	2021 年 5 月	2024 年 5 月	677,026,967.29	1,113,958,712.22	538,101,289.16	-
常州万科臻湾汇	2021 年 12 月	2024 年 1 月	2,879,209,620.84	3,512,531,923.54	2,704,336,580.04	-
成都古翠隐秀	2023 年 10 月	2025 年 5 月	2,719,926,587.14	-	2,046,819,799.18	-
成都金色乐府音乐广场	2021 年 9 月	2024 年 5 月	1,955,960,821.68	803,614,612.45	912,778,689.54	-
成都金域华府	2021 年 4 月	2024 年 1 月	1,987,941,827.30	1,680,904,923.98	1,815,106,778.09	-
成都锦绣	2021 年 6 月	2024 年 6 月	2,323,610,000.00	2,927,851,939.74	1,943,618,493.18	-
成都青弘万科·樟宜星光	2023 年 8 月	2025 年 6 月	653,661,946.23	-	438,737,479.73	-
成都青蓉都会	2022 年 9 月	2024 年 4 月	1,697,380,000.00	957,278,067.85	1,171,942,473.69	-
成都君悦云台	2022 年 7 月	2024 年 12 月	1,132,867,613.00	468,026,463.03	510,641,792.77	-
成都朗拾交子	2023 年 7 月	2025 年 5 月	2,075,232,652.39	-	1,610,888,502.31	-
成都天府公园城	2022 年 1 月	2024 年 3 月	2,338,446,971.33	3,884,872,016.17	1,563,426,423.96	-
成都天府万科城 1 期	2022 年 2 月	2024 年 12 月	1,547,182,000.00	1,401,422,339.10	724,283,725.81	-
成都万科云城一期	2020 年 4 月	2025 年 6 月	1,115,944,109.00	263,093,472.83	276,681,585.50	-
成都星耀天府	2021 年 2 月	2024 年 3 月	1,332,687,600.79	1,150,115,676.39	1,281,637,125.19	-
长春北湖溪望东地块	2021 年 3 月	2024 年 8 月	647,433,986.94	193,064,124.21	261,305,334.83	-
长春翡翠滨江	2020 年 7 月	2024 年 6 月	445,189,560.49	158,682,627.95	356,921,891.22	-
长春公园都会	2023 年 4 月	2024 年 12 月	332,438,641.79	944,383,168.04	258,269,449.49	-
长春公主岭项目	2021 年 8 月	2024 年 7 月	1,256,014,072.00	774,442,160.82	586,443,563.09	-
长春硅谷大街项目	2021 年 12 月	2024 年 11 月	1,083,279,773.41	611,837,360.36	400,923,677.96	-
长春荣光路 59 号	2023 年 6 月	2024 年 6 月	1,469,238,802.31	997,689,925.92	1,106,203,739.46	-
长春时代都会	2021 年 7 月	2024 年 1 月	1,309,502,633.62	1,719,796,741.01	826,413,004.52	-
长春溪望	2019 年 10 月	2024 年 3 月	1,119,838,189.00	460,905,701.89	452,823,255.71	-
长春紫郡	2022 年 12 月	2024 年 12 月	867,514,658.04	1,221,434,802.29	439,822,725.76	-
长春紫台	2022 年 6 月	2024 年 9 月	1,219,510,549.43	1,615,537,924.12	803,075,834.38	-
长沙半岛国际	2023 年 6 月	2024 年 6 月	1,964,726,300.00	980,677,748.66	1,599,952,779.93	-
长沙滨河道	2020 年 10 月	2025 年 12 月	292,907,600.00	204,097,898.87	200,872,849.46	-
长沙金色梦想	2020 年 10 月	2025 年 12 月	478,877,100.00	277,011,968.63	253,592,704.78	-
长沙四季花城	2023 年 10 月	2024 年 6 月	7,134,970,568.71	1,523,624,989.97	3,703,023,005.25	-
长沙松湖天地	2023 年 7 月	2024 年 12 月	3,798,352,000.00	1,319,606,554.40	2,422,152,243.71	-
长沙紫台	2021 年 7 月	2024 年 4 月	659,184,900.00	322,808,646.89	437,596,647.78	-
重庆翡翠公园商业项目	2020 年 8 月	2025 年 6 月	1,199,990,000.00	685,942,877.16	641,965,043.56	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020 年 4 月	2024 年 5 月	2,080,240,000.00	1,699,935,432.93	1,117,116,170.00	-
重庆界石 296 亩项目	2022 年 3 月	2024 年 3 月	1,610,293,300.00	1,370,077,477.54	985,164,573.04	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
重庆理想城一期	2019年12月	2025年6月	556,030,359.17	442,520,102.11	549,288,482.54	-
重庆清水甲第	2023年6月	2024年9月	1,771,870,000.00	434,333,796.14	1,080,231,369.13	-
重庆水土103亩项目	2021年6月	2025年12月	241,351,979.40	1,124,333,965.45	240,206,571.03	-
重庆天地	2021年4月	2024年6月	5,176,881,317.00	6,278,709,005.07	2,600,931,491.45	-
重庆万科璞园·璞绣	2023年9月	2024年12月	2,075,289,400.00	634,976,662.54	1,340,227,051.44	-
重庆万科璞园·璞玉	2023年12月	2025年9月	622,158,752.00	-	392,124,223.30	-
重庆星光天空之城	2021年11月	2024年6月	721,163,400.00	424,711,151.99	494,297,881.42	-
重庆御澜道	2020年9月	2026年12月	2,098,344,590.00	1,398,864,808.87	843,458,519.26	-
重庆悦来493亩项目	2021年6月	2024年3月	2,653,926,939.61	3,790,684,321.59	2,060,494,066.34	-
大厂231、232地块	2021年6月	2025年5月	1,806,910,000.00	979,263,511.68	974,616,569.37	-
大连翡翠之光	2020年12月	2024年12月	941,259,831.22	743,316,958.03	613,523,669.68	52,431,909.70
大连公园都会	2021年4月	2024年4月	2,272,259,599.45	3,010,029,155.47	1,620,983,187.21	187,911,636.47
大连誉澜道	2021年3月	2024年12月	1,117,381,600.00	699,414,268.51	778,364,540.69	-
大连中城翠湾项目	2021年11月	2024年4月	1,393,914,606.41	1,046,402,416.89	1,110,417,718.31	-
东莞公园里	2021年12月	2024年3月	783,126,479.04	1,814,501,088.04	757,314,291.86	115,640,856.06
东莞南部湾万科城五期	2022年9月	2024年4月	1,748,274,281.49	1,346,223,064.66	1,584,074,468.73	-
东莞双城水岸	2021年10月	2024年7月	914,013,533.05	546,185,256.37	653,865,112.17	-
东莞松悦花园	2022年6月	2024年3月	2,210,395,155.24	3,429,370,259.01	1,525,807,835.94	-
东莞臻山境	2023年9月	2024年10月	3,159,326,032.02	-	2,403,007,571.06	-
东莞臻山悦	2021年9月	2024年1月	687,108,663.55	3,770,123,055.18	684,233,426.33	-
鄂州010项目	2020年11月	2025年12月	781,538,026.73	791,981,201.99	514,676,226.82	-
佛山金色梦想	2021年3月	2025年3月	505,256,643.64	910,777,065.78	474,510,921.34	-
佛山金域半岛	2022年6月	2024年3月	2,748,023,461.20	3,137,771,774.26	2,485,392,504.10	236,968,019.91
佛山顺德万科广场	2020年12月	2025年3月	2,526,919,658.68	1,647,460,716.09	1,797,695,248.70	220,365,545.31
佛山万科南海天空之城	2021年8月	2024年6月	3,174,844,964.40	4,975,303,965.82	2,727,503,431.68	-
佛山万科中心	2019年6月	2025年3月	1,275,683,847.54	1,222,488,339.89	1,244,638,788.47	-
福州金域滨江花园	2019年5月	2024年12月	1,077,877,700.00	809,388,744.23	625,377,011.67	-
广州城市之光	2023年8月	2024年3月	4,700,000,000.00	4,553,647,261.09	3,791,272,704.94	-
广州金茂万科魅力之城	2022年4月	2024年5月	3,282,252,464.95	4,655,276,373.10	2,917,008,010.85	-
广州金色里程	2020年3月	2025年12月	318,481,800.00	297,891,109.75	291,407,643.58	-
广州尚城御府	2020年7月	2025年12月	330,000,000.00	255,624,407.96	319,040,443.62	-
广州世博汇	2022年10月	2024年6月	1,199,154,000.00	1,839,191,631.75	1,182,745,107.61	-
广州元培里项目	2021年8月	2025年12月	510,562,289.07	432,956,402.35	429,259,043.03	-
广州樾山项目	2019年7月	2025年12月	134,315,800.00	93,178,438.46	121,406,474.63	27,326,208.05
广州增城万科城	2021年12月	2025年12月	2,890,684,292.37	3,043,536,832.40	2,282,325,613.43	-
贵阳百花大道88亩项目	2023年9月	2025年12月	713,815,913.03	-	404,845,589.95	-
贵阳翡翠公园项目	2021年6月	2024年4月	2,431,028,840.85	3,250,607,243.93	1,445,371,122.89	-
贵阳观湖	2021年9月	2024年9月	471,904,050.00	1,048,706,192.10	248,033,470.25	53,187,201.82
贵阳观山甲第	2023年10月	2024年9月	1,457,457,258.74	719,411,228.85	1,052,187,678.45	-
贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2024年1月	878,189,125.85	717,226,632.44	782,376,055.23	176,699,303.77
贵阳万科麓山	2021年9月	2024年4月	2,478,234,472.07	1,618,183,799.77	1,196,935,221.97	-
贵阳新都荟	2022年5月	2024年6月	957,834,515.50	821,848,692.50	390,733,063.39	-
哈尔滨金域悦府	2020年5月	2024年9月	1,759,396,900.00	1,075,467,927.77	1,241,824,286.94	353,610,981.89
哈尔滨智慧未来城	2023年6月	2024年6月	644,544,575.17	995,495,925.73	382,365,453.87	-
哈尔滨中俄产业园项目	2021年9月	2024年6月	806,684,400.00	1,130,307,564.15	385,770,493.50	-
杭州地铁万科天空之城	2021年12月	2024年2月	3,095,501,436.79	11,430,346,348.59	3,091,966,438.79	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
杭州枫宜晓庐	2023年4月	2025年3月	1,345,810,193.65	-	1,155,863,107.37	-
杭州公望	2021年3月	2024年6月	1,319,762,400.00	1,084,097,278.11	979,376,265.05	-
杭州姑娘桥地块	2020年11月	2024年6月	863,887,093.43	4,864,076,870.42	855,253,026.37	-
杭州河颂映象府	2023年9月	2025年12月	3,525,864,990.19	-	2,924,725,009.26	-
杭州河语光年府	2021年3月	2024年6月	397,443,767.85	4,811,718,954.69	389,646,337.53	-
杭州湖印光年府	2021年7月	2024年4月	3,893,346,351.81	3,541,666,075.25	3,762,913,492.12	-
杭州江澜映象府	2022年11月	2025年6月	2,689,711,609.48	2,256,926,583.68	2,463,107,236.71	-
杭州朗拾滨屿	2023年8月	2025年12月	2,348,772,974.69	-	1,841,934,051.33	-
杭州朗拾湖著	2023年8月	2026年2月	2,298,506,355.24	-	1,850,897,480.76	-
杭州良渚文化村	2021年3月	2024年2月	2,194,922,480.79	2,676,857,449.47	1,211,276,999.66	-
杭州日耀之城	2020年11月	2024年6月	6,307,705,187.46	6,046,748,447.98	6,108,423,767.87	-
杭州星图光年轩	2022年6月	2025年1月	5,623,670,402.33	4,353,395,905.99	4,835,338,614.01	-
杭州星遇光年府	2022年6月	2024年6月	3,001,213,686.21	2,471,469,995.42	2,836,367,961.34	-
合肥观山隐秀	2022年6月	2024年9月	1,891,699,120.34	1,270,144,657.71	1,596,099,654.60	-
合肥锦上光曜	2022年11月	2024年12月	1,641,670,600.00	1,070,750,174.91	1,392,795,993.17	-
合肥朗拾森屿	2023年8月	2025年6月	3,456,003,274.98	-	2,460,712,207.46	-
合肥未来之光	2021年3月	2024年3月	69,985,600.00	1,236,086,477.01	62,428,896.57	17,449,414.73
惠州深秋华府	2021年6月	2024年5月	284,100,106.00	194,767,683.61	221,691,854.31	-
惠州双月湾	2020年10月	2025年12月	1,224,901,206.97	986,291,170.48	770,048,755.41	-
惠州万悦花园	2021年8月	2024年6月	891,112,348.52	991,622,516.09	698,697,774.06	-
惠州文瀚花园	2021年5月	2024年12月	1,152,814,359.47	1,575,665,931.48	920,135,735.26	-
济南百脉悦府	2021年6月	2024年6月	1,485,678,921.24	1,987,018,218.32	1,206,360,279.90	-
济南北辰之光	2022年5月	2024年1月	1,314,405,136.58	2,971,047,629.29	872,977,943.94	-
济南繁荣里	2021年10月	2024年3月	1,100,000,000.00	757,325,947.70	886,221,075.06	-
济南翡翠山语	2021年3月	2024年2月	1,000,000,000.00	875,141,504.02	933,492,115.55	189,182,766.97
济南市中万科城	2023年6月	2024年12月	4,100,000,000.00	2,456,987,407.84	3,383,086,235.76	-
济南万科山望	2021年4月	2025年12月	3,842,345,007.75	2,042,137,341.25	2,056,077,263.45	-
济南雪山万科城组团二	2023年5月	2024年12月	3,100,000,000.00	2,471,608,787.47	2,755,537,648.33	-
济南雪山万科城组团四	2023年2月	2024年12月	3,600,000,000.00	3,335,835,860.35	2,700,977,043.66	-
济阳时代之光	2022年3月	2024年12月	350,000,000.00	149,436,171.98	219,637,005.99	-
嘉兴滨河道花苑	2021年3月	2024年8月	209,294,277.33	1,249,105,513.86	202,316,663.17	-
嘉兴渔里未来社区项目	2022年2月	2024年6月	2,283,659,932.93	1,691,399,151.98	2,133,591,551.93	-
嘉兴臻境雅园	2021年11月	2024年3月	2,244,160,568.14	1,892,805,079.53	2,201,698,045.28	96,631,355.27
江门金域华府	2022年1月	2024年4月	2,133,532,911.72	2,157,130,520.00	1,671,746,004.04	-
金华锦里江澜	2022年1月	2024年6月	3,410,867,026.38	3,005,644,285.71	3,305,504,001.08	113,785,968.13
金华锦云江汀	2022年1月	2024年12月	1,581,217,715.23	1,369,905,951.58	1,478,377,662.51	280,507,168.72
金华万诚华府	2022年1月	2024年6月	999,000,799.04	1,822,919,275.78	983,753,191.21	81,986,421.33
金华万盛华府	2023年1月	2025年12月	1,082,245,107.57	671,073,232.84	855,171,545.12	-
靖江靖樾东方	2021年9月	2024年4月	553,466,700.00	1,703,605,436.41	475,669,264.97	70,431,136.20
昆明昌宏西路项目	2022年6月	2025年6月	1,924,875,776.45	3,617,516,954.98	1,045,840,194.28	-
昆明飞虎二期	2021年7月	2024年4月	2,207,965,767.34	1,699,398,113.84	1,882,966,443.38	-
昆明公园里	2020年3月	2025年6月	1,167,162,700.00	435,381,850.94	476,473,437.30	-
昆明金域国际	2020年7月	2024年12月	419,999,430.02	378,684,613.67	378,674,495.98	-
昆明魅力之城	2019年8月	2025年12月	2,572,030,000.00	877,968,575.62	982,061,085.24	-
昆明盘龙区金刀营项目	2022年3月	2024年6月	4,363,827,576.93	2,778,229,572.30	3,257,166,427.10	-
昆明万科城	2021年9月	2024年6月	2,197,063,344.00	1,335,879,153.98	1,539,476,205.59	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
昆明星河嘉园	2022 年 11 月	2024 年 3 月	242,821,608.53	535,721,281.51	238,060,400.52	-
昆明银海泊岸	2020 年 12 月	2025 年 6 月	590,967,764.00	1,115,783,401.13	354,009,759.79	286,711,244.49
昆山高尔夫项目	2011 年 4 月	2025 年 12 月	590,566,766.63	477,900,363.90	470,685,187.51	-
昆山朗拾玉湖雅苑	2023 年 6 月	2025 年 12 月	2,757,601,031.25	-	1,959,504,937.78	-
昆山未来之城	2021 年 12 月	2024 年 2 月	430,649,126.37	199,512,717.68	238,050,991.91	-
兰州水晶城	2023 年 9 月	2024 年 7 月	3,304,254,184.44	1,489,362,985.42	2,246,246,020.34	-
兰州万科城后期 718 亩项目	2021 年 9 月	2024 年 4 月	1,223,162,224.00	878,385,598.87	478,893,045.73	-
兰州新区万科城	2022 年 1 月	2024 年 10 月	1,539,988,300.00	621,096,055.68	823,138,680.56	-
廊坊朗润园	2020 年 7 月	2024 年 5 月	2,464,521,278.86	1,664,729,010.03	1,887,615,160.68	1,029,651,387.51
廊坊启航之光	2018 年 7 月	2025 年 12 月	521,502,148.17	332,824,915.29	333,313,088.99	174,073,522.57
临沂鲁商万科城臻园	2022 年 6 月	2024 年 1 月	490,633,380.24	1,868,018,135.61	474,782,918.93	-
柳州白露项目	2022 年 2 月	2024 年 6 月	1,191,803,598.97	2,254,753,303.66	1,127,243,994.10	-
洛阳万科春华西园甲第	2021 年 6 月	2024 年 3 月	793,200,000.00	1,200,445,123.58	595,317,631.77	-
眉山眉州文化村	2022 年 8 月	2024 年 9 月	1,329,812,310.59	679,024,370.75	295,366,291.74	-
南昌时代广场	2021 年 12 月	2025 年 5 月	734,855,386.00	734,604,568.77	734,738,328.62	-
南昌四季都会	2023 年 1 月	2024 年 6 月	2,505,242,200.00	1,125,241,989.41	1,969,314,663.61	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2021 年 12 月	2025 年 12 月	2,071,801,850.05	1,912,247,240.37	1,378,340,430.44	-
南昌万创科技城 H01E01 地块	2021 年 12 月	2025 年 6 月	581,260,000.00	420,895,847.29	475,050,636.50	-
南昌星光世纪	2020 年 10 月	2024 年 1 月	1,277,499,096.30	1,111,038,891.79	729,752,092.97	-
南京都荟沐语	2021 年 9 月	2024 年 6 月	783,283,712.16	971,520,528.07	595,273,330.93	-
南京都荟启境	2022 年 1 月	2024 年 4 月	1,239,331,506.56	1,022,163,337.75	1,175,548,430.37	-
南京金域国际	2022 年 10 月	2024 年 12 月	1,086,129,388.76	1,085,919,599.19	1,085,919,599.19	-
南京朗拾雨核	2023 年 4 月	2025 年 12 月	3,641,099,239.00	-	3,109,687,109.69	-
南京朗拾二期	2023 年 4 月	2025 年 6 月	2,174,000,000.00	-	1,794,900,174.85	-
南京朗拾花园	2022 年 6 月	2024 年 8 月	2,742,458,800.00	2,328,896,804.02	2,470,079,652.82	-
南京溧水 G09 地块	2020 年 9 月	2024 年 1 月	1,806,366,622.04	2,687,454,591.46	1,551,883,921.26	-
南京溪望城	2022 年 1 月	2024 年 6 月	745,815,574.31	911,531,080.47	589,795,037.28	-
南宁翡翠中央	2022 年 3 月	2024 年 1 月	2,520,842,979.28	2,828,929,947.03	1,946,260,189.32	91,935,530.81
南宁万科城	2019 年 12 月	2024 年 12 月	552,019,262.75	113,179,468.39	358,545,941.36	-
南宁万科臻湾悦	2021 年 12 月	2024 年 6 月	3,178,084,966.80	2,838,314,865.37	2,373,551,860.72	-
南通常春藤	2021 年 11 月	2024 年 6 月	666,581,338.63	1,042,665,495.70	560,231,676.16	-
南通官山望	2020 年 12 月	2025 年 1 月	360,295,538.21	967,849,598.67	312,163,973.37	-
南通海门万科西地块项目	2021 年 3 月	2025 年 6 月	616,882,430.19	1,590,199,998.43	505,033,765.64	-
南通实验学校北地块项目	2021 年 3 月	2024 年 1 月	2,351,052,665.22	1,986,118,404.20	2,134,648,896.51	-
南通燕语光年	2021 年 11 月	2024 年 6 月	2,232,239,515.93	1,989,863,226.30	1,686,294,651.21	-
南通中创北项目	2021 年 7 月	2024 年 3 月	2,302,124,788.77	3,509,746,832.62	2,065,182,443.55	-
宁波观澜映象	2023 年 12 月	2026 年 5 月	3,001,329,828.49	-	2,129,924,888.67	-
宁波璞拾江峯	2023 年 9 月	2025 年 10 月	1,196,310,000.00	-	952,029,164.59	-
宁波璞拾闻澜	2023 年 4 月	2024 年 12 月	1,037,740,906.84	-	868,997,932.92	-
宁波星旅光年府	2022 年 6 月	2024 年 7 月	2,080,661,094.27	1,751,937,630.27	1,905,578,200.35	-
盘锦兴隆台项目	2021 年 8 月	2024 年 7 月	478,178,222.65	748,949,111.00	273,674,193.19	-
青岛翡翠长江	2018 年 3 月	2024 年 12 月	1,244,136,887.77	1,619,090,285.58	734,949,013.36	-
青岛海岸万科城	2022 年 7 月	2024 年 9 月	1,986,771,321.38	2,976,219,236.31	1,562,314,390.05	-
青岛海潮云起二期	2023 年 3 月	2024 年 9 月	1,359,766,322.86	574,198,019.17	990,263,668.10	-
青岛平度如园	2021 年 8 月	2024 年 4 月	418,469,253.24	276,379,453.55	363,534,197.75	-



	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
青岛紫郡	2021年2月	2024年10月	250,773,886.06	588,567,684.37	217,936,669.44	-
清远万科城	2020年9月	2024年7月	994,252,349.06	788,730,096.69	949,480,794.66	-
泉州城市之光	2021年9月	2024年1月	1,855,397,354.52	1,693,296,142.17	1,732,939,463.14	-
上海安亭新镇项目	2022年12月	2024年1月	841,833,743.11	520,053,243.48	773,444,583.54	-
上海朗拾花语	2023年6月	2025年11月	9,873,940,000.00	-	8,325,576,025.84	-
上海七宝 19-04 地块	2023年6月	2025年9月	657,267,990.97	-	423,158,782.34	-
上海松江海上映象	2023年7月	2024年12月	4,206,773,222.67	-	3,404,657,229.96	-
绍兴凤林西路 6 号地块	2023年7月	2025年8月	1,776,749,387.98	-	1,448,911,230.44	-
绍兴凤林西路 8 号地块	2021年11月	2024年6月	2,097,772,640.52	-	1,965,411,137.08	-
深圳罗湖食品大厦项目	2020年6月	2025年2月	3,405,014,061.63	3,175,850,659.40	3,246,278,724.29	-
深圳上角环	2022年7月	2024年12月	7,694,447,348.97	5,873,062,967.11	6,278,746,017.08	-
深圳天誉花园	2020年10月	2025年1月	3,725,577,379.39	4,237,005,497.73	1,042,916,507.00	-
深圳万科大都会	2020年9月	2024年12月	671,963,423.66	7,116,673,003.64	670,271,065.36	-
深圳万科西望	2020年10月	2024年1月	5,601,387,710.37	5,007,579,290.80	5,324,826,130.94	-
深圳颐城臻湾悦家园	2022年5月	2024年12月	5,801,219,996.51	4,336,467,469.28	4,720,834,261.27	-
深圳悦城	2019年11月	2024年6月	2,686,592,773.16	7,744,899,018.65	2,155,495,869.15	-
深圳自行车厂项目	2021年9月	2025年3月	9,834,704,679.26	7,502,219,019.64	8,213,656,275.14	-
沈阳宝马项目	2021年6月	2024年6月	612,246,948.85	427,410,978.23	349,626,111.61	-
沈阳东第	2022年6月	2024年6月	320,081,927.87	926,920,008.10	244,377,956.25	-
沈阳府前壹号	2022年5月	2024年10月	1,891,130,749.00	1,285,828,321.33	1,420,742,123.27	222,478,470.53
沈阳富丽华项目	2021年6月	2024年6月	380,843,979.17	589,302,131.98	185,969,208.77	33,815,449.14
沈阳浑南新都心	2023年5月	2024年6月	2,810,989,800.18	2,652,420,520.52	2,052,804,317.66	-
沈阳西宸之光	2022年6月	2024年6月	1,214,313,330.18	1,573,360,487.01	681,314,008.91	51,869,521.76
沈阳中德二期地块	2022年8月	2025年5月	821,255,447.17	325,727,937.07	343,460,205.68	-
沈阳中旅万科城	2021年3月	2024年5月	2,805,520,687.85	675,782,926.44	633,515,649.51	-
石家庄翡翠书院	2023年3月	2024年4月	2,548,314,842.00	1,070,219,090.30	2,206,985,710.10	-
石家庄翡翠书院二期	2021年9月	2024年8月	2,492,780,000.00	1,385,382,428.78	1,765,619,334.10	-
石家庄万科翡翠四季	2021年6月	2024年4月	2,614,299,215.00	1,735,543,990.97	2,126,624,119.17	-
石家庄紫院	2021年10月	2024年9月	1,604,750,000.00	1,093,274,380.20	1,331,600,334.52	-
苏州城南项目	2021年9月	2024年3月	1,434,123,074.20	1,254,013,173.79	1,364,060,652.42	-
苏州朗星雅苑	2022年9月	2024年12月	4,287,316,029.55	3,495,908,984.76	3,759,469,357.40	-
苏州璞拾胥江	2023年8月	2025年9月	981,136,395.66	-	780,379,445.59	-
苏州四季星光璟园	2022年7月	2024年12月	1,694,556,485.14	1,355,719,005.69	1,469,470,998.66	-
苏州颐和玲珑花园	2021年6月	2024年1月	5,459,273,192.97	4,686,712,537.63	5,156,265,993.01	-
苏州玉玲珑	2021年2月	2024年6月	877,762,413.00	3,313,389,682.65	874,820,989.07	-
宿迁昆仑上观	2022年1月	2024年9月	3,458,626,069.00	2,410,492,966.84	2,575,599,853.95	-
宿迁西湖都会	2021年9月	2024年3月	1,020,410,000.00	739,509,159.91	536,522,813.50	-
太原北营后期	2023年7月	2024年10月	4,500,000,000.00	2,733,603,995.57	1,955,440,371.44	-
太原春和景明	2021年3月	2024年6月	827,398,505.38	1,532,709,363.45	556,133,756.00	8,269,336.09
太原翡翠东第	2022年11月	2024年10月	4,152,986,706.69	2,259,084,758.96	2,714,412,115.07	-
太原翡翠晋阳湖	2021年1月	2024年9月	300,000,000.00	239,619,857.63	277,571,436.86	-
太原时代之光	2023年10月	2024年6月	1,758,000,000.00	744,410,639.43	1,345,002,665.49	-
唐山翡翠观唐	2019年5月	2024年12月	392,750,000.00	1,448,489,245.47	315,549,710.49	-
唐山丰润观澜	2021年1月	2024年12月	439,775,803.47	486,707,265.08	316,072,118.86	86,242,831.84
唐山丰润紫苑	2021年6月	2027年3月	1,444,104,985.84	509,301,832.58	508,517,235.21	-
唐山公园都会一期	2021年5月	2024年12月	1,008,570,791.41	1,580,950,838.34	807,614,303.86	140,183,231.95

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
唐山公园都会二期	2023 年 10 月	2025 年 12 月	542,461,036.87	-	344,451,039.92	60,930,169.58
唐山未来城	2023 年 4 月	2024 年 12 月	2,777,016,453.33	3,163,233,478.45	2,365,504,984.91	-
天津宝坻 024 地块项目	2023 年 3 月	2024 年 12 月	1,305,249,137.97	691,173,519.07	1,026,263,429.87	177,120,734.38
天津滨江都会	2023 年 11 月	2024 年 6 月	4,490,314,475.01	1,440,343,198.42	2,951,252,992.06	-
天津胡家园 6-9#地块	2023 年 5 月	2024 年 3 月	2,258,937,491.67	1,244,457,538.90	1,336,587,964.21	-
天津麒麟湿地万科小镇	2020 年 10 月	2027 年 6 月	1,352,132,980.32	634,405,199.99	658,208,018.14	198,808,774.41
天津四季滨江	2023 年 3 月	2025 年 9 月	1,080,083,583.63	298,545,036.49	697,484,778.62	220,470,982.00
天津万科生态之光	2021 年 1 月	2024 年 2 月	232,322,894.94	862,505,151.91	226,405,930.94	-
威海璞悦山	2023 年 12 月	2024 年 5 月	711,408,743.77	1,109,377,410.27	393,248,556.46	-
渭南万科城	2022 年 9 月	2024 年 12 月	2,311,264,076.81	2,173,209,916.66	978,800,875.23	-
渭南万科锦宸	2023 年 3 月	2024 年 12 月	1,256,673,587.02	416,072,086.78	484,253,876.88	-
温州世纪公元	2021 年 6 月	2024 年 3 月	1,416,278,586.49	1,649,226,008.63	1,163,349,608.48	-
温州映象广场	2021 年 7 月	2024 年 10 月	2,417,273,900.00	1,782,289,509.00	1,979,708,474.13	-
温州映象广场II	2021 年 7 月	2024 年 3 月	733,534,900.00	563,808,824.36	667,956,823.03	-
乌鲁木齐都会未来城	2023 年 6 月	2024 年 12 月	3,428,976,372.72	3,079,130,478.53	2,602,264,502.25	-
乌鲁木齐都会未来城二期	2023 年 1 月	2024 年 12 月	1,220,083,404.52	395,855,788.63	660,418,270.32	-
乌鲁木齐臻曜里	2022 年 3 月	2024 年 8 月	711,722,429.80	2,103,422,453.99	502,363,858.37	-
乌鲁木齐天山府三期	2022 年 12 月	2024 年 12 月	569,365,280.57	657,200,922.83	368,046,448.71	-
无锡苑山湖	2022 年 9 月	2024 年 1 月	1,575,704,800.00	2,808,343,283.23	1,443,700,043.95	-
无锡樟湾国际	2022 年 9 月	2024 年 4 月	4,456,242,400.00	3,604,125,402.61	3,904,431,966.14	-
芜湖信达万科樾江望	2021 年 10 月	2024 年 2 月	1,684,554,467.92	2,458,671,936.50	1,360,762,880.37	-
武汉长征村	2021 年 8 月	2024 年 1 月	1,668,326,519.82	2,370,254,005.55	1,444,671,353.21	-
武汉金域湖庭	2022 年 11 月	2025 年 12 月	697,664,564.49	346,675,703.62	470,405,386.74	-
武汉莱茵公园	2022 年 3 月	2025 年 12 月	887,100,455.10	431,977,217.72	459,998,444.28	-
武汉万科东湖堤白	2021 年 1 月	2024 年 9 月	768,587,495.43	1,393,661,629.30	560,447,231.29	-
武汉万科公园 5 号	2021 年 11 月	2024 年 1 月	3,510,015,902.19	2,648,629,395.36	3,035,068,739.91	-
武汉万科环金银湖 115 亩	2022 年 12 月	2024 年 12 月	2,636,693,413.34	1,929,442,531.87	1,978,921,397.49	-
武汉万科金域国际	2020 年 8 月	2024 年 1 月	262,830,480.63	711,878,832.57	202,739,975.43	-
武汉万科云城	2020 年 10 月	2024 年 12 月	2,325,198,655.85	1,705,041,047.95	1,766,302,774.31	-
武汉万科光谷锦曜	2023 年 9 月	2025 年 6 月	1,759,232,831.64	-	1,075,858,810.76	-
厦门白鹭郡	2017 年 8 月	2024 年 6 月	1,318,268,229.59	1,441,995,116.95	1,269,362,699.51	89,230,862.71
厦门万科广场	2019 年 2 月	2025 年 12 月	2,035,315,700.00	757,722,230.91	879,018,012.42	-
西安高陵四季都会	2022 年 3 月	2024 年 6 月	1,084,985,265.70	651,463,680.08	776,406,182.01	-
西安泾河新城 57 亩、89 亩 地块	2021 年 10 月	2024 年 7 月	1,599,350,000.00	931,507,303.72	1,090,964,367.77	-
西安理想城	2023 年 9 月	2024 年 6 月	914,022,451.16	503,314,200.08	670,811,211.95	-
西安万科城二期	2021 年 9 月	2024 年 9 月	222,914,701.67	206,263,272.97	220,707,625.42	-
西安万科大都会二期	2021 年 1 月	2025 年 12 月	1,396,820,000.00	630,044,825.50	654,638,453.01	-
西安万科大都会一期	2021 年 1 月	2025 年 1 月	620,046,885.74	460,756,415.90	468,577,673.51	-
西安万科东望	2023 年 8 月	2024 年 12 月	8,148,894,600.09	4,518,205,808.28	6,064,091,881.83	-
西安万科洋华锦鸣	2022 年 1 月	2024 年 8 月	3,178,610,000.00	1,920,935,883.61	1,726,027,463.20	-
西安万科璞悦	2022 年 9 月	2024 年 7 月	1,890,688,031.50	691,035,024.97	966,947,764.72	-
西安万科四季花城	2023 年 3 月	2024 年 5 月	3,087,552,407.85	1,467,501,937.70	2,137,432,914.74	-
西安万科未来星光	2021 年 11 月	2024 年 8 月	1,800,840,000.00	897,225,373.44	1,238,595,012.28	-
西安万科雁鸣湖	2023 年 9 月	2025 年 12 月	941,492,215.24	218,182,442.50	557,227,212.61	-
西安万科雁鸣湖三期	2021 年 5 月	2024 年 12 月	1,347,390,721.52	708,517,098.17	729,346,114.11	-
西安云谷	2020 年 6 月	2024 年 1 月	281,425,444.00	213,795,426.80	216,688,101.22	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
徐州北客运站 A 地块项目	2021 年 6 月	2024 年 6 月	589,826,936.97	468,162,679.95	530,986,176.66	-
徐州北客运站 B 地块项目	2021 年 12 月	2024 年 9 月	723,114,970.00	532,622,125.94	617,180,541.01	-
徐州北客运站 C 地块项目	2021 年 4 月	2024 年 4 月	942,393,225.33	783,550,321.90	870,163,038.52	-
徐州翠湾中城	2021 年 11 月	2024 年 4 月	2,671,046,094.26	2,108,484,535.83	2,328,009,442.97	-
徐州翡翠之光	2019 年 12 月	2024 年 12 月	249,093,475.47	696,124,110.88	212,710,251.96	-
徐州淮海隐秀	2021 年 10 月	2024 年 8 月	552,905,831.00	468,169,942.38	518,445,913.61	-
徐州昆仑	2022 年 8 月	2025 年 9 月	4,535,506,536.00	3,230,970,080.75	3,439,393,355.80	-
徐州茅村项目 5 号地项目	2020 年 11 月	2025 年 6 月	997,311,003.37	403,208,151.74	411,714,512.96	-
徐州时代之光	2019 年 1 月	2025 年 1 月	1,207,460,588.94	684,189,722.55	757,887,979.57	-
徐州万科潮鸣	2022 年 1 月	2024 年 3 月	506,986,280.10	1,261,736,825.78	496,033,815.08	-
徐州五山公园 A 地块项目	2022 年 3 月	2024 年 12 月	1,909,057,542.25	1,440,036,153.68	1,569,178,713.89	-
烟台翠湖山晓	2021 年 3 月	2025 年 6 月	358,272,123.33	621,959,208.43	354,724,874.58	-
烟台翡翠观海	2021 年 2 月	2024 年 5 月	554,798,475.41	1,410,830,608.20	415,844,416.54	-
烟台墨翠府	2021 年 1 月	2024 年 5 月	509,868,495.04	1,562,226,395.99	504,820,292.12	-
烟台天越湾	2023 年 7 月	2024 年 12 月	1,621,464,891.61	773,336,306.29	1,031,034,158.57	-
烟台御龙山	2020 年 10 月	2025 年 1 月	626,491,750.27	623,574,674.87	318,199,837.36	-
烟台芝罘万科城博文里	2021 年 3 月	2024 年 3 月	229,941,725.39	770,655,912.56	207,507,621.41	-
盐城聚珑东方	2022 年 9 月	2024 年 1 月	1,598,376,304.68	2,065,290,614.88	1,226,687,889.66	-
盐城星汇东方	2023 年 6 月	2024 年 2 月	1,651,006,191.92	1,050,328,715.23	1,398,761,084.07	-
扬州 885 项目	2021 年 12 月	2024 年 6 月	1,675,400,000.00	1,225,659,032.40	1,393,400,209.81	-
扬州如园	2021 年 7 月	2024 年 1 月	450,951,016.00	638,682,291.65	297,995,808.30	-
扬州万科东望	2023 年 5 月	2024 年 12 月	816,805,316.40	203,374,039.23	612,976,006.95	-
宜昌万科城市之光	2021 年 4 月	2024 年 12 月	689,351,344.75	761,504,384.83	404,904,686.83	-
宜昌万科理想城	2020 年 4 月	2024 年 3 月	511,989,834.51	472,311,117.54	412,058,291.24	-
宜昌万科宜翠锦城	2021 年 1 月	2024 年 1 月	1,605,332,656.00	1,980,954,343.51	1,063,686,505.26	-
玉溪抚仙湖五街坊项目	2021 年 8 月	2024 年 3 月	1,467,502,555.01	806,130,630.85	875,693,148.63	-
张家口京城上方	2020 年 6 月	2025 年 5 月	729,608,901.25	501,752,265.71	343,494,726.13	-
镇江翡翠公园	2022 年 7 月	2024 年 12 月	1,193,204,189.75	1,259,078,553.34	1,072,900,828.95	70,182,995.23
郑州百荣 E5 项目	2019 年 6 月	2025 年 12 月	1,850,000,000.00	849,457,380.80	878,084,620.26	-
郑州都会天际	2022 年 7 月	2024 年 8 月	2,237,410,000.00	1,375,845,837.24	1,715,740,300.42	-
郑州老鸦陈 93 亩项目	2022 年 4 月	2024 年 4 月	3,734,698,631.18	3,031,513,885.92	3,419,347,746.21	-
郑州理想拾光	2021 年 11 月	2024 年 6 月	1,010,000,000.00	798,789,157.76	948,550,204.32	-
郑州南龙湖	2022 年 3 月	2024 年 4 月	802,751,838.71	1,800,716,604.63	460,103,414.31	-
郑州拾谧森语	2021 年 11 月	2024 年 8 月	3,115,000,000.00	2,499,019,066.73	2,658,726,370.20	-
郑州万科大都会贤悦苑	2021 年 12 月	2024 年 1 月	303,849,885.62	1,350,471,823.50	300,841,470.91	-
郑州万科民安云河锦上	2023 年 12 月	2025 年 12 月	2,276,616,481.34	-	796,177,899.24	-
郑州未来时光	2021 年 5 月	2024 年 6 月	613,130,024.92	1,848,216,890.36	509,639,246.02	-
郑州荥阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2025 年 6 月	760,283,000.00	371,382,418.34	382,253,582.36	-
郑州云图	2021 年 12 月	2024 年 6 月	1,672,233,232.09	1,045,004,477.99	770,128,015.72	-
中山城市之光	2021 年 10 月	2024 年 6 月	1,136,936,201.74	1,380,552,052.60	876,106,325.63	-
中山金域国际	2022 年 6 月	2024 年 3 月	1,869,013,701.36	1,961,126,580.86	1,184,189,420.74	-
中山中央公园二期	2021 年 11 月	2024 年 6 月	1,501,657,769.72	1,546,329,701.68	1,247,819,022.15	-
周口万科湾天龙壹三期	2023 年 5 月	2024 年 12 月	525,311,029.88	165,708,590.69	301,332,547.43	-
珠海滨海大都会花园	2021 年 7 月	2025 年 7 月	597,343,157.00	700,995,797.09	568,770,291.25	-
珠海海上城市	2021 年 4 月	2024 年 3 月	2,230,726,084.00	3,639,835,263.62	1,989,452,581.01	-
珠海金湾滨海商务区 17# 地块	2022 年 9 月	2024 年 12 月	1,262,228,849.00	881,145,672.34	962,822,367.45	-

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
珠海金湾滨海商务区 18# 地块	2022 年 9 月	2024 年 12 月	1,257,623,879.00	884,755,667.54	972,560,171.75	-
珠海琴澳传奇	2021 年 8 月	2024 年 5 月	2,666,141,389.00	3,682,957,183.21	2,455,031,861.88	-
珠海星光海岸花园	2021 年 9 月	2024 年 11 月	1,264,921,587.00	1,639,000,019.70	1,072,185,043.38	-
涿州城际之光	2020 年 5 月	2025 年 3 月	1,078,792,800.00	304,385,957.51	328,051,112.97	-
涿州新辰之光	2019 年 6 月	2025 年 1 月	1,852,070,000.00	1,244,767,155.31	1,246,917,514.37	877,259,617.91
淄博临淄项目	2022 年 4 月	2025 年 3 月	721,291,379.57	908,913,322.92	492,139,335.53	-
淄博万科城市之光	2021 年 11 月	2024 年 6 月	800,000,000.00	429,630,425.38	626,411,309.18	-
其他				212,554,773,114.02	67,621,455,307.78	-
<b>合计</b>				<b>698,612,365,540.81</b>	<b>495,406,051,916.32</b>	<b>6,093,350,557.24</b>

iii 拟开发产品

	预计开工时间	预计下一期竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2024 年 8 月	2026 年 12 月	1,390,410,859.00	401,112,609.86	410,283,413.41	-
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	2026 年 6 月	2028 年 5 月	1,000,000,000.00	331,530,045.71	332,592,727.05	209,734,676.87
包头翡翠都会	2024 年 1 月	2026 年 9 月	3,183,740,000.00	1,173,704,346.29	1,320,340,473.02	-
北京哈洛小镇	2027 年 6 月	2029 年 6 月	2,911,431,517.22	1,350,646,822.39	1,361,238,084.77	-
常州公园大道	2024 年 6 月	2026 年 10 月	923,137,600.00	995,567,092.70	445,061,603.46	-
成都君悦云台	2025 年 6 月	2027 年 7 月	1,945,821,819.10	708,070,340.48	730,365,905.42	-
成都天府公园城	2025 年 12 月	2028 年 6 月	1,560,217,957.85	717,842,380.85	747,987,384.73	-
成都天府万科城 1 期	2025 年 1 月	2027 年 9 月	1,949,623,664.00	574,180,058.15	581,077,436.19	-
成都天府万科城 2 期	2025 年 6 月	2027 年 12 月	492,688,983.00	275,984,200.33	276,599,702.23	-
成都星光都会	2024 年 7 月	2026 年 4 月	517,600,769.39	-	227,869,400.00	-
长春北湖溪望东地块	2025 年 3 月	2026 年 4 月	888,061,554.30	436,147,790.82	436,147,790.82	-
长春翡翠滨江	2024 年 6 月	2026 年 8 月	1,089,211,275.83	554,461,285.89	554,635,788.33	-
长春公园都会	2024 年 6 月	2025 年 9 月	1,789,906,589.28	794,163,942.08	684,343,668.20	-
长春公主岭项目	2026 年 6 月	2028 年 6 月	2,983,179,771.00	363,376,364.27	365,793,723.26	-
长春向日葵小镇后期第二批用地项目	2025 年 4 月	2026 年 12 月	4,111,426,365.53	634,567,500.00	634,567,500.00	-
长春紫郡	2027 年 3 月	2028 年 12 月	556,842,040.40	216,265,944.42	216,266,061.99	-
长沙滨江一号	2024 年 3 月	2025 年 12 月	1,589,890,000.00	-	620,662,364.41	-
长沙四季花城	2024 年 6 月	2026 年 9 月	2,378,311,731.29	1,602,153,791.60	548,052,245.56	-
长沙松湖天地	2024 年 2 月	2025 年 10 月	8,372,015,200.00	3,816,670,425.45	3,242,852,295.53	-
重庆江南万科城二期	2025 年 6 月	2027 年 6 月	2,620,947,763.00	1,077,239,885.67	1,078,171,610.30	-
重庆界石 296 亩项目	2024 年 6 月	2026 年 6 月	1,684,254,700.00	708,824,662.60	708,824,662.60	-
重庆清水甲第	2024 年 3 月	2026 年 9 月	1,055,180,000.00	425,235,520.03	578,435,423.16	-
重庆天地	2025 年 3 月	2027 年 3 月	1,036,942,300.00	420,680,282.28	361,968,178.42	-
重庆星光天空之城	2024 年 12 月	2026 年 6 月	1,403,325,400.00	710,360,690.95	710,360,690.95	-
重庆悦来 493 亩项目	2025 年 3 月	2027 年 3 月	1,290,000,000.00	585,958,796.33	585,958,796.33	-
大连东关街项目	2024 年 2 月	2025 年 9 月	1,051,557,100.00	650,780,232.94	668,716,365.71	-
大连海港城	2024 年 4 月	2025 年 12 月	2,737,219,600.00	536,888,958.27	541,059,189.93	47,382,363.00
鄂州 010 项目	2026 年 6 月	2029 年 6 月	2,596,204,101.34	1,153,357,515.65	1,197,253,688.98	-
佛山金色梦想	2025 年 1 月	2027 年 6 月	1,398,743,590.01	637,243,600.36	628,505,062.59	-
佛山顺德万科广场	2025 年 1 月	2026 年 12 月	1,869,287,373.00	525,531,385.49	525,531,385.49	137,843,524.37
广州城市之光	2024 年 4 月	2025 年 12 月	555,578,335.90	866,120,838.39	364,371,908.85	-
广州金茂万科魅力之城	2024 年 6 月	2026 年 12 月	3,055,664,995.74	2,341,705,131.00	2,341,695,029.25	-
广州世博汇	2025 年 3 月	2026 年 12 月	2,348,700,362.14	1,326,676,357.55	1,329,590,297.23	-
贵阳百花大道 88 亩项目	2024 年 3 月	2026 年 9 月	908,492,980.21	747,493,148.20	434,211,276.86	-
贵阳翡翠公园项目	2024 年 8 月	2027 年 3 月	1,010,207,875.81	719,153,227.96	382,133,822.41	-
贵阳观湖	2024 年 9 月	2027 年 3 月	1,147,990,448.00	521,492,791.61	322,700,926.87	139,735,442.47
贵阳万科麓山	2024 年 3 月	2025 年 12 月	2,301,231,372.00	975,769,742.62	802,719,457.49	-
贵阳溪望	2025 年 1 月	2026 年 12 月	3,538,360,000.00	1,657,999,523.01	1,659,931,448.15	-
贵阳新都荟	2024 年 6 月	2026 年 12 月	929,667,283.00	247,527,152.01	279,879,223.94	-
哈尔滨智慧未来城	2024 年 8 月	2026 年 6 月	1,494,705,400.00	648,814,059.06	488,592,603.65	-
济南市中万科城	2024 年 5 月	2026 年 12 月	3,630,000,000.00	2,160,386,548.11	1,733,072,523.04	-
济南雪山万科城组团二	2024 年 5 月	2026 年 5 月	756,635,373.50	446,774,789.98	203,126,731.37	-
金华万诚华府	2024 年 5 月	2026 年 12 月	1,380,804,239.83	917,603,120.20	905,183,838.12	118,464,805.77

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
金华万盛华府	2024年6月	2026年12月	920,120,134.51	631,948,501.40	525,619,532.20	-
昆明昌宏西路项目	2025年3月	2027年3月	1,827,375,220.82	1,047,592,228.52	1,047,601,113.02	-
昆明飞虎二期	2024年3月	2026年3月	6,717,557,732.00	3,261,763,377.62	3,346,937,258.10	-
昆明盘龙区金刀营项目	2025年3月	2027年3月	1,519,684,128.25	573,511,823.85	384,925,295.70	-
昆山高尔夫项目	2025年3月	2027年6月	1,870,467,099.37	352,694,087.15	352,694,087.15	-
兰州水晶城	2024年5月	2026年9月	1,522,670,615.56	1,283,794,478.33	785,046,237.29	-
兰州万科城后期718亩项目	2025年3月	2027年6月	6,751,171,115.17	1,538,454,633.14	1,596,743,173.12	-
兰州新区万科城	2025年3月	2027年6月	5,000,588,883.96	960,050,554.60	941,921,077.06	-
廊坊启航之光	2025年7月	2027年12月	683,133,183.45	337,410,210.26	337,410,210.26	223,268,419.74
柳州白露项目	2024年3月	2026年2月	2,007,131,487.13	792,498,457.39	792,498,457.39	-
眉山眉州文化村	2025年3月	2027年3月	3,616,464,000.00	917,862,387.67	890,913,916.07	-
眉州崇礼新城二期	2025年2月	2028年6月	9,510,525,900.00	1,834,301,915.53	1,844,476,421.95	-
南京溪望城	2024年9月	2026年9月	2,068,131,600.00	909,372,326.84	896,696,331.03	-
南通常春藤	2024年5月	2025年12月	1,073,482,274.52	715,439,736.49	708,656,926.35	-
上海七宝 19-04 地块	2024年9月	2027年5月	1,971,803,972.91	1,329,442,432.43	984,604,226.08	-
绍兴凤林西路6号地块	2024年9月	2026年12月	1,456,494,009.49	-	1,139,645,541.80	-
深圳三星工业区项目二	2025年2月	2028年2月	9,020,430,688.15	4,515,533,195.45	4,515,533,195.45	-
深圳三星工业区项目一	2025年2月	2028年2月	18,997,328,906.00	9,290,726,431.95	9,248,538,053.27	-
沈阳浑南新都心	2024年4月	2026年6月	1,123,076,097.37	878,980,938.11	477,160,713.73	-
沈阳四季都会	2025年6月	2027年12月	1,476,845,118.53	562,992,418.39	573,851,848.27	-
沈阳中旅万科城	2025年6月	2027年12月	1,627,937,964.41	455,054,431.91	436,375,079.23	-
苏州吴中党校项目	2025年4月	2027年4月	1,017,328,330.00	619,811,171.33	625,221,035.14	-
太原北营后期	2025年4月	2027年1月	2,110,000,000.00	1,032,458,926.51	620,758,839.02	-
太原翡翠晋阳湖	2025年1月	2027年1月	1,100,000,000.00	638,767,346.37	643,839,068.54	106,097,178.00
唐山公园都会二期	2024年9月	2027年4月	496,782,843.43	607,544,586.95	285,003,915.58	-
唐山新华道项目	2025年5月	2027年10月	1,425,861,186.00	356,315,959.18	358,797,827.73	-
天津胡家园 6-9#地块	2024年4月	2026年11月	1,628,152,308.33	550,682,441.54	305,563,432.07	-
天津四季滨江	2024年6月	2026年6月	1,043,531,620.88	1,142,431,841.83	501,867,669.28	-
潍坊都会公园	2024年6月	2026年6月	511,236,672.15	306,057,662.97	208,839,502.84	-
乌鲁木齐都会未来城	2024年3月	2025年10月	1,141,203,328.78	748,540,216.91	419,965,860.35	-
乌鲁木齐都会未来城二期	2024年3月	2025年11月	1,825,719,071.18	701,575,095.90	624,353,728.30	-
武汉金域湖庭	2024年3月	2026年12月	632,630,000.00	215,549,736.80	220,109,445.02	-
武汉莱茵公园	2026年6月	2029年6月	726,176,740.38	253,671,390.96	270,349,250.10	-
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	2025年3月	2027年3月	3,534,930,598.60	1,904,371,300.41	1,924,820,614.12	-
西安高陵四季都会	2024年3月	2026年6月	3,716,888,899.17	1,676,984,692.60	1,658,039,736.25	-
西安泾河新城 57 亩、 89 亩地块	2025年3月	2027年3月	1,019,600,000.00	492,012,055.50	443,041,072.64	-
西安理想城	2024年5月	2026年12月	2,018,066,833.79	954,173,300.00	848,349,990.91	-
西安万科东望	2024年6月	2025年12月	2,897,042,699.91	-	1,683,862,442.75	-
西安万科四季花城	2024年5月	2025年12月	550,367,892.15	517,400,000.00	220,627,863.92	-
西安万科未来星光	2025年3月	2027年3月	567,596,300.00	414,999,020.38	217,167,908.17	-
西昌万科 17 度	2024年2月	2026年6月	2,800,000,000.00	1,135,577,968.42	1,082,526,040.00	-
烟台大成里	2024年5月	2026年6月	509,784,969.22	204,316,831.68	204,317,905.54	-
烟台天越湾	2024年10月	2026年12月	3,844,326,901.39	1,392,873,611.42	1,267,753,570.16	-
盐城星汇东方	2024年3月	2026年12月	1,650,030,434.23	1,164,796,356.73	982,420,274.11	-
宜昌万科理想城后期	2024年6月	2026年12月	674,039,136.00	235,545,885.18	236,955,132.38	-

	预计开工时间	预计下一期 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
郑州翠湾中城 B13 地块	2024 年 4 月	2026 年 12 月	1,560,320,000.00	899,414,060.59	910,126,612.78	-
郑州万科民安三度湖山	2025 年 3 月	2027 年 3 月	2,140,386,800.00	529,985,966.31	531,046,915.77	-
郑州万科民安云河锦上	2025 年 1 月	2027 年 9 月	2,431,136,054.66	-	869,443,258.38	-
郑州荥阳洞林湖地块	2026 年 6 月	2028 年 12 月	1,408,710,000.00	380,646,350.01	371,631,558.53	-
郑州长基云庐	2025 年 3 月	2027 年 3 月	812,005,300.00	275,833,419.27	276,307,825.82	-
周口万科溥天龙堂三期	2024 年 1 月	2025 年 12 月	1,016,261,322.38	227,565,546.95	224,607,570.33	-
其他				24,843,630,892.72	19,482,310,869.16	-
<b>合计</b>				<b>112,569,021,104.01</b>	<b>102,916,607,140.28</b>	<b>982,526,410.22</b>

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
建造合同	13,678,360,410.16	10,927,515,136.38

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

本集团的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本集团持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止 2023 年 12 月 31 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

(2) 合同资产本年的重大变动：

项目	2023 年	2022 年
年初金额	10,927,515,136.38	10,390,001,562.44
年初确认的合同资产于本年结算	(3,788,230,364.05)	(5,894,924,414.41)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	13,480,358,257.79	13,309,396,247.22
本年增加并结算金额	(6,941,282,619.96)	(6,876,958,258.87)
年末金额	13,678,360,410.16	10,927,515,136.38

9 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为合同取得成本和待抵扣增值税。

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合同取得成本	5,281,136,944.64	6,634,573,231.32
待抵扣增值税	10,693,137,795.56	12,774,399,892.44
其他	2,129,959.79	2,668,842.12
合计	15,976,404,699.99	19,411,641,965.88



合同取得成本本年变动：

	佣金支出
年初余额	6,634,573,231.32
本年增加	5,278,328,782.06
本年摊销	(6,728,301,106.16)
合并范围变化	96,536,037.42
年末余额	5,281,136,944.64

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

本集团的其他流动资产不存在所有权或使用权受到限制的情形。

#### 10 其他权益工具投资

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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
绿景 (中国) 地产投资有限公司	213,828,829.15	343,468,897.66
Cushman & Wakefield plc	812,719,332.02	910,830,671.26
合计	1,026,548,161.17	1,254,299,568.92

项目名称	本年确认的 股利收入	计入其他综合收益的 累计损失	其他综合收益转入留 存收益的金额	其他综合收益转入留 存收益的原因
绿景 (中国) 地产投资有限公司	-	(389,193,600.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	(423,403,643.24)	-	-
合计	-	(812,597,243.24)	-	-

#### 11 其他非流动金融资产

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

12 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	61,870,090,644.68	60,775,076,246.66
对联营企业的投资	69,101,253,001.92	69,145,238,689.95
小计	130,971,343,646.60	129,920,314,936.61
减: 减值准备	408,812,998.14	408,812,998.14
合计	130,562,530,648.46	129,511,501,938.47

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:

被投资单位	2023 年 12 月 31 日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	68,735,519,512.30	60,750,948,766.52	129,486,468,278.82
会计政策变更影响	906,179.51	24,127,480.14	25,033,659.65
经调整后的年初余额	68,736,425,691.81	60,775,076,246.66	129,511,501,938.47
本年变动			
- 追加投资	3,464,333,695.88	7,027,058,511.79	10,491,392,207.67
- 减少投资	(3,023,048,943.37)	(2,288,119,613.04)	(5,311,168,556.41)
- 权益法下确认的投资(损失)/收益	(324,258,552.95)	383,192,478.44	58,933,925.49
- 权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	1,439,139,291.54	-	1,439,139,291.54
- 宣告发放现金股利或利润	(1,245,684,852.25)	(3,384,508,446.92)	(4,630,193,299.17)
- 合并抵消	(354,466,326.88)	(642,608,532.25)	(997,074,859.13)
年末余额	68,692,440,003.78	61,870,090,644.68	130,562,530,648.46
减值准备年初及年末余额	408,812,998.14	-	408,812,998.14

13 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	已完工	在建	合计
账面原值			
年初余额	90,683,319,748.78	17,923,998,338.74	108,607,318,087.52
本年增加			
- 存货等其他转入	13,813,252,586.65	-	13,813,252,586.65
- 建筑成本	-	1,026,828,596.50	1,026,828,596.50
- 完工转入	1,896,708,366.80	(1,896,708,366.80)	-
本年减少			
- 本年处置	(540,464,775.87)	-	(540,464,775.87)
合并范围变化	(526,546,060.65)	221,922,720.28	(304,623,340.37)
汇兑调整	71,371,910.65	-	71,371,910.65
年末余额	105,397,641,776.36	17,276,041,288.72	122,673,683,065.08
累计折旧			
年初余额	9,903,784,602.22	-	9,903,784,602.22
本年计提	2,888,274,151.98	-	2,888,274,151.98
本年处置	(260,070,065.85)	-	(260,070,065.85)
合并范围变化	(124,198,153.08)	-	(124,198,153.08)
汇兑调整	11,142,785.51	-	11,142,785.51
年末余额	12,418,933,320.78	-	12,418,933,320.78
投资性房地产减值			
年初余额	131,140,472.72	-	131,140,472.72
本年转销	(10,376,540.76)	-	(10,376,540.76)
年末余额	120,763,931.96	-	120,763,931.96
账面价值			
年末账面价值	92,857,944,523.62	17,276,041,288.72	110,133,985,812.34
年初账面价值	80,648,394,673.84	17,923,998,338.74	98,572,393,012.58

于 2023 年 12 月 31 日，本集团用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 13,539,595,954.86 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 10,535,073,173.63 元)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团未办妥产权证的投资性房地产账面价值为人民币 12,229,906,416.41 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 13,265,493,003.10 元)，本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2022 年 12 月 31 日：无)。

14 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备及 运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
年初余额	17,947,726,375.68	240,951,776.06	2,612,990,331.95	1,051,663,543.64	934,030,337.76	22,787,362,365.09
本年增加	3,363,950,553.52	22,233,966.11	772,345,013.99	61,361,738.01	126,294,764.13	4,346,186,035.76
- 购置	-	22,233,966.11	334,129,133.03	61,361,738.01	126,294,764.13	544,019,601.28
- 在建工程等其他 转入	3,363,950,553.52	-	438,215,880.96	-	-	3,802,166,434.48
本年减少	(1,036,238,391.64)	(9,824,431.06)	(116,441,283.19)	(55,852,312.97)	(38,768,822.53)	(1,257,125,241.39)
- 本年处置或报废	(1,036,238,391.64)	(9,824,431.06)	(116,441,283.19)	(55,852,312.97)	(38,768,822.53)	(1,257,125,241.39)
合并范围变化	84,844,113.21	(41,222,469.42)	(19,975,728.22)	(5,622,078.47)	37,086,695.25	55,110,532.35
汇兑调整	(1,849,106.48)	645,464.80	(67,189.22)	93,566.73	3,324,695.93	2,147,431.76
年末余额	20,358,433,544.29	212,784,306.49	3,248,851,145.31	1,051,644,456.94	1,061,967,670.54	25,933,681,123.57
累计折旧						
年初余额	4,108,043,921.85	175,370,959.07	873,631,463.52	745,223,448.79	464,827,436.90	6,367,097,230.13
本年计提	619,441,636.10	15,669,202.81	372,564,563.94	116,921,834.96	80,395,171.83	1,204,992,409.64
本年减少	(699,902,693.59)	(8,850,061.29)	(71,987,715.44)	(47,966,000.73)	(32,190,126.21)	(860,896,597.26)
- 本年处置或报废	(699,902,693.59)	(8,850,061.29)	(71,987,715.44)	(47,966,000.73)	(32,190,126.21)	(860,896,597.26)
合并范围变化	11,808,063.89	(39,523,586.50)	(15,099,899.09)	(4,200,661.65)	35,267,700.18	(11,748,383.17)
汇兑调整	(344,771.64)	417,516.78	(66,811.92)	74,938.16	1,120,647.97	1,201,519.35
年末余额	4,039,046,156.61	143,084,030.87	1,159,041,601.01	810,053,559.53	549,420,830.67	6,700,646,178.69
账面价值						
年末账面价值	16,319,387,387.68	69,700,275.62	2,089,809,544.30	241,590,897.41	512,546,839.87	19,233,034,944.88
年初账面价值	13,839,682,453.83	65,580,816.99	1,739,358,868.43	306,440,094.85	469,202,900.86	16,420,265,134.96

于 2023 年 12 月 31 日，本集团用于银行借款抵押的使用权受限的固定资产账面价值为人民币 1,507,549,662.32 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 754,509,498.43 元)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团没有暂时闲置的固定资产 (2022 年 12 月 31 日：无)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2022 年 12 月 31 日：无)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团没有持有待售的固定资产 (2022 年 12 月 31 日：无)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 3,578,442,954.05 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 2,776,985,312.75 元)。

15 在建工程

	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	1,596,809,788.10	-	1,596,809,788.10
租入经营性物业	140,172,905.92	-	140,172,905.92
其他	1,183,393,066.94	-	1,183,393,066.94
合计	2,920,375,760.96	-	2,920,375,760.96

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

本年在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 2,952,464,774.42 元 (2022 年: 人民币 3,541,851,131.51 元)。

于 2023 年 12 月 31 日, 本集团无用于银行借款抵押或对外担保的使用权受限的在建工程 (2022 年 12 月 31 日: 无)。

16 生产性生物资产

本集团生产性生物资产主要为种猪及蛋鸡。

17 租赁

(1) 本集团作为承租人的租赁情况

使用权资产

项目	房屋建筑物及其他
账面原值	
年初余额	30,248,336,846.02
本年增加	1,018,722,654.94
本年减少	(1,868,615,365.16)
合并范围变化	(306,269,128.65)
年末余额	29,092,175,007.15
累计折旧	
年初余额	8,065,780,385.09
本年计提	2,317,249,855.10
本年减少	(762,911,741.00)
合并范围变化	(101,755,406.78)
年末余额	9,518,363,092.41
账面价值	
年末账面价值	19,573,811,914.74
年初账面价值	22,182,556,460.93

租赁负债

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期租赁负债		21,604,124,113.12	24,024,278,498.08
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,959,530,456.57	1,958,552,823.24
合计		19,644,593,656.55	22,065,725,674.84

项目	2023 年	2022 年
选择简化处理方法的短期租赁费用	113,110,963.62	201,612,341.67
转租使用权资产取得的收入	2,793,888,983.58	3,036,660,352.81
与租赁相关的总现金流出	2,729,338,661.65	2,688,478,856.03

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

#### 短期租赁或低价值租赁

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

#### (2) 本集团作为出租人的经营租赁情况

项目	2023 年	2022 年
租赁收入	9,119,982,440.76	8,470,751,476.78
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	184,604,213.19	55,746,695.09

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

本集团于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

项目	2023 年	2022 年
1 年以内 (含 1 年)	6,086,772,000	5,118,170,000
1 年至 2 年 (含 2 年)	4,685,472,000	3,854,609,000
2 年至 3 年 (含 3 年)	4,625,033,000	3,733,642,000
3 年至 4 年 (含 4 年)	4,633,517,000	3,668,186,000
4 年至 5 年 (含 5 年)	4,820,149,000	3,724,255,000
5 年以上	5,089,889,000	4,114,512,000
合计	29,940,832,000	24,213,374,000

本集团没有重大的分类为融资租赁的对外租赁。

18 无形资产

	土地使用权	特许经营权	待执行物业管理合同	其他	合计
账面原值					
年初余额	7,428,406,758.71	676,537,570.38	6,018,779,737.12	278,015,651.09	14,401,739,717.30
本年增加	414,671,588.56	-	-	115,882,978.14	530,554,566.70
本年减少	(504,054,177.01)	-	-	(13,601,647.49)	(517,655,824.50)
合并范围变化	153,413,656.60	-	58,515,609.09	(1,665,813.88)	210,263,451.81
汇兑调整	15,716,054.16	-	-	278,408.12	15,994,462.28
年末余额	7,508,153,881.02	676,537,570.38	6,077,295,346.21	378,909,575.98	14,640,896,373.59
累计摊销					
年初余额	875,736,224.42	643,332,279.43	1,185,283,344.70	149,843,796.17	2,854,195,644.72
本年增加	267,621,476.77	33,205,290.95	620,194,000.36	27,070,904.74	948,091,672.82
本年减少	(93,294,431.88)	-	-	(4,498,158.33)	(97,792,590.21)
合并范围变化	(1,081,037.09)	-	(17,640,247.42)	(1,665,813.88)	(20,387,098.39)
汇兑调整	164,855.37	-	-	145,593.38	310,448.75
年末余额	1,049,147,087.59	676,537,570.38	1,787,837,097.64	170,896,322.08	3,684,418,077.69
账面价值					
年末账面价值	6,459,006,793.43	-	4,289,458,248.57	208,013,253.90	10,956,478,295.90
年初账面价值	6,552,670,534.29	33,205,290.95	4,833,496,392.42	128,171,854.92	11,547,544,072.58

本集团本年无用于银行借款抵押使用权受限的无形资产 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 12,779,231.98 元)。

于 2023 年 12 月 31 日, 本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 364,665,081.98 元)。

19 商誉

(1) 商誉变动情况

被投资单位名称/事项	注	年初余额	本年增加	汇率变动	年末余额
万科海外投资控股有限公司	(a)	219,633,771.37	-	6,484,567.06	226,118,338.43
物业公司收购	(b)	3,620,014,215.39	-	-	3,620,014,215.39
环山集团股份有限公司	(c)	1,562,637,894.59	-	-	1,562,637,894.59
合计		5,402,285,881.35	-	6,484,567.06	5,408,770,448.41



- (a) 本集团于 2012 年度支付港币 10.94 亿元合并成本收购万科海外投资控股有限公司 (原称南联地产控股有限公司、万科置业 (海外) 有限公司) 75% 的权益。合并成本超过按比例获得万科海外投资控股有限公司的可辨认资产、负债公允价值的差额确认为本集团的商誉。本年的变动为汇率变化影响所致。
- (b) 本集团于 2021 年度以人民币 20.06 亿元合并成本收购福建伯恩物业集团有限公司 (“福建伯恩”) 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的福建伯恩可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 12.05 亿元, 确认为与福建伯恩相关的商誉。

本集团于 2021 年度以等值于人民币 50.31 亿元合并成本收购上海阳光智博生活服务集团有限公司 (“阳光智博”) 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的阳光智博可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 24.15 亿元, 确认为与阳光智博相关的商誉。

本年内, 因本集团的子公司对其收购的物业公司进行业务整合和架构重组, 与福建伯恩和阳光智博商誉相关的资产组与该商誉初始确认时的资产组发生了变化。本集团将商誉分摊至根据业务分布确定的资产组的具体情况如下:

变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
福建伯恩、 阳光智博	万物云住宅物业群	本集团的子公司于 2021 年收购福建伯恩与阳光智博, 收购之初以两个项目独立运营为主。截至本年末, 本集团基于内部业务协同的考虑, 对收购公司进行了架构、组织、管理及业务重新划分与整合: 阳光智博与福建伯恩住宅物业单位组成住宅物业群, 阳光智博和福建伯恩的商企、政府及事业单位组成商企、政府及事业单位事业群; 相应的商誉资产组同步做出变更。
	万物云商企、政府及事业单位事业群	

万物云住宅物业群由原福建伯恩与阳光智博资产组中的住宅物业及其他可从该企业合并行为受益并产生协同效应的住宅物业组成。万物云商企、政府及事业单位事业群由原福建伯恩与阳光智博资产组中的公建配套物业及其他可从该企业合并行为受益并产生协同效应的商企物业组成。

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

(2) 商誉减值准备

本集团将商誉分摊至根据业务分布确定的资产组的具体情况如下：

	万物云住宅物业群	万物云商企、政府及事业单位事业群	环山集团股份有限公司
资产组的账面价值	28.97 亿元	11.28 亿元	17.60 亿元
分摊至本资产组的商誉账面价值和分摊方法	按照收购日对价与可辨认净资产公允价值差异分摊的商誉账面价值为人民币 34.19 亿元	按照收购日对价与可辨认净资产公允价值差异分摊的商誉账面价值为人民币 2.01 亿元	按照收购日对价与可辨认净资产公允价值差异分摊的商誉账面价值为人民币 15.63 亿元
包含商誉的资产组账面价值	63.16 亿元	13.29 亿元	33.23 亿元
资产组是否与购买日所确定的资产组合一致	否	否	是

万物云住宅物业群、商企、政府及事业单位事业群商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的税前折现率区间为 16%至 17%，预测期营业收入使用的增长率区间为 10%-15%，预测期以后的现金流量根据增长率 2%推断得出，采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本和其他相关费用等。

环山集团股份有限公司商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的税前折现率为 10.7%，预测期营业收入使用的加权平均增长率 7.9%，预测期以后的收入现金流量根据增长率 0% 推断得出，采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、营业成本和其他相关费用等。

于年末资产负债表日，本集团对商誉执行了减值测试，并未发现减值。

20 长期待摊费用

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销额	2023 年 12 月 31 日
长期待摊费用	8,876,080,324.01	919,102,603.88	1,722,186,653.14	8,072,996,274.75

本集团的长期待摊费用主要是装修改造费。

21 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产：				
可弥补亏损	91,810,963,880.64	22,952,740,970.16	73,215,181,347.08	18,303,795,336.77
减值准备	2,141,640,474.20	535,410,118.55	1,969,371,542.52	492,342,885.63
预提成本	9,113,357,119.80	2,278,339,279.95	8,503,884,791.20	2,125,971,197.80
土地增值税清算准备	40,836,934,078.92	10,209,233,519.73	47,254,344,833.64	11,813,586,208.41
未实现内部交易利润	4,290,170,802.56	1,072,542,700.64	5,362,091,464.36	1,340,522,866.09
租赁负债	21,289,893,123.19	5,322,473,280.80	23,664,378,615.58	5,916,094,653.89
其他	5,587,202,474.11	1,396,800,618.52	5,637,024,024.72	1,409,256,006.18
小计	175,070,161,953.42	43,767,540,488.35	165,606,276,619.10	41,401,569,154.77
互抵金额	(17,551,863,255.93)	(4,387,965,813.98)	(21,042,546,481.82)	(5,260,636,620.45)
互抵后的金额	157,518,298,697.49	39,379,574,674.37	144,563,730,137.28	36,140,932,534.32

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(3,337,857,823.92)	(834,464,455.98)	(4,010,093,419.32)	(1,002,523,354.83)
代扣代缴所得税	(2,672,772,541.35)	(133,638,627.07)	(2,756,334,241.00)	(137,816,712.05)
使用权资产	(18,229,302,516.61)	(4,557,325,629.15)	(21,183,219,024.82)	(5,295,804,756.20)
小计	(24,239,932,881.88)	(5,525,428,712.20)	(27,949,646,685.14)	(6,436,144,823.08)
互抵金额	17,551,863,255.93	4,387,965,813.98	21,042,546,481.82	5,260,636,620.45
互抵后的金额	(6,688,069,625.95)	(1,137,462,898.22)	(6,907,100,203.32)	(1,175,508,202.63)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	5,029,071,884.22	1,257,267,971.06	5,752,988,300.39	1,438,247,075.10
可抵扣暂时性差异	9,509,965,043.89	2,377,491,260.97	6,119,818,281.99	1,529,954,570.50
合计	14,539,036,928.11	3,634,759,232.03	11,872,806,582.38	2,968,201,645.60

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
2023	-	973,520,623.82
2024	208,333,006.60	423,703,368.19
2025	1,236,696,010.55	1,733,289,561.55
2026	1,083,999,187.15	1,661,514,558.70
2027	899,667,078.00	960,960,188.13
2028	1,600,376,601.92	-
合计	5,029,071,884.22	5,752,988,300.39

- (4) 于 2023 年 12 月 31 日，与本集团境外子公司持有的境内子公司的未分配利润有关的未确认递延所得税负债的暂时性差异约为人民币 144.17 亿元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 149.74 亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利分配政策，且管理层预期这部分利润在可预见的未来很可能不会进行分配，故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币 9.47 亿元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 9.81 亿元) 确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的其他非流动资产主要是参加一级土地开发投资款。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-
- 港币	-	-	3,000,000,000.00	2,662,200,000.00
抵押借款*1				
- 港币	-	-	1,641,750,000.00	1,456,888,950.00
小计		1,000,000,000.00		4,119,088,950.00
其他借款				
信用借款				
- 人民币	61,776,883.10	61,776,883.10	-	-
小计		61,776,883.10		-
加：借款应付利息	-	1,785,000.00	-	14,217,274.89
合计		1,063,561,883.10		4,133,306,224.89

\*1 以上抵押借款由本公司的子公司持有的存货提供抵押担保。

- (2) 本集团本年末无逾期未偿还的短期借款 (2022 年 12 月 31 日：无)。

24 应付票据

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	7,970,695.90	25,097,432.94

上述金额均为一年内到期的应付票据。

25 应付账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付地价	22,686,286,828.06	28,262,929,637.25
应付及预提工程款	184,308,874,663.55	245,873,344,143.27
质量保证金	7,933,392,252.45	7,708,830,328.47
应付及预提销售佣金	4,883,652,645.12	5,371,400,693.65
其他	1,875,894,846.54	1,999,922,841.49
合计	221,688,101,235.72	289,216,427,644.13

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

26 合同负债

(1) 合同负债分类

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
广州城市之光	2024 年 3 月	64.48%	8,857,319,479.06	11,817,471,487.99
深圳颐城臻湾悦家园	2024 年 12 月	54.36%	6,937,870,637.87	3,019,857,727.35
西安万科东望	2024 年 12 月	56.95%	6,745,348,556.58	2,090,825,251.53
长沙四季花城	2024 年 6 月	61.96%	6,618,174,343.75	3,598,743,549.28
杭州星图光年轩	2025 年 1 月	97.47%	5,880,363,635.21	2,016,674,813.98
北京翡翠西湖雲庐	2024 年 7 月	99.15%	5,709,723,896.96	7,045,421,412.85
杭州日耀之城	2024 年 6 月	63.55%	5,298,870,082.12	5,188,865,553.21
苏州颐和玲珑花园	2024 年 1 月	78.82%	4,972,848,032.02	4,927,729,200.87
深圳万科西望	2024 年 1 月	79.92%	4,769,367,655.59	4,017,062,549.12
苏州朗星雅苑	2024 年 12 月	99.54%	4,745,313,933.98	2,002,765,564.45
深圳上角环	2024 年 12 月	46.86%	4,322,370,424.79	2,124,854,019.40
杭州湖印光年府	2024 年 4 月	85.31%	3,569,322,113.48	3,443,113,347.59
北京城市之光东望	2024 年 3 月	93.98%	3,429,793,910.50	3,808,578,835.72
郑州老鸦陈 93 亩项目	2024 年 7 月	79.46%	3,315,582,020.49	1,938,545,095.37
郑州拾谧森语	2024 年 8 月	100.00%	3,215,544,192.09	2,089,925,132.80
济南雪山万科城组团四	2024 年 12 月	94.38%	3,194,765,836.53	3,088,295,611.06
杭州星遇光年府	2024 年 6 月	97.27%	3,091,452,611.25	1,645,647,952.31
杭州良渚文化村	2024 年 2 月	91.51%	3,017,766,050.17	4,405,438,258.06
太原翡翠东第	2024 年 10 月	70.63%	2,980,039,075.65	1,391,749,922.18

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
杭州江澜映象府	2025 年 6 月	96.51%	2,869,691,834.21	-
长沙松湖天地	2024 年 12 月	21.96%	2,859,871,854.74	1,064,902,724.49
上海松江海上映象	2024 年 12 月	25.64%	2,795,775,329.54	-
南京朗拾花园	2024 年 8 月	96.83%	2,776,801,372.47	997,897,037.73
成都金域华府	2024 年 3 月	99.84%	2,730,374,621.99	2,562,889,260.86
济南市中万科城	2024 年 12 月	29.43%	2,557,192,840.94	973,843,033.32
天津滨江都会	2024 年 6 月	62.65%	2,496,212,567.47	1,234,425,472.46
济南雪山万科城组团二	2024 年 12 月	59.28%	2,479,985,462.58	1,823,907,261.22
武汉长征村	2024 年 1 月	81.36%	2,434,523,561.45	4,390,798,622.23
成都锦绣	2024 年 6 月	37.07%	2,422,790,791.79	3,868,504,548.34
西安万科四季花城	2024 年 5 月	55.62%	2,279,337,634.46	1,523,072,015.62
重庆清水甲第	2024 年 9 月	57.80%	2,112,132,216.29	577,271,587.28
上海朗拾花语	2025 年 12 月	23.25%	2,079,637,447.67	-
上海安亭新镇项目	2024 年 1 月	72.97%	1,995,461,908.87	181,036,880.10
乌鲁木齐都会未来城	2024 年 12 月	38.48%	1,988,390,231.97	2,626,480,042.65
宁波星旅光年府	2024 年 10 月	81.21%	1,973,703,012.84	265,840,399.37
石家庄万科翡翠四季	2024 年 4 月	70.34%	1,961,751,169.28	1,071,625,098.32
贵阳翡翠公园项目	2024 年 4 月	50.37%	1,902,293,342.97	3,712,320,337.84
南宁翡翠中央	2024 年 1 月	78.53%	1,888,963,582.82	1,844,961,726.37
南京朗拾二期	2025 年 6 月	79.15%	1,858,218,695.15	-
成都天府公园城	2024 年 3 月	32.48%	1,852,689,091.77	3,474,435,321.25
东莞臻山境	2024 年 12 月	54.52%	1,840,338,489.31	-
西安万科未来星光	2024 年 9 月	58.91%	1,821,739,002.90	1,598,286,633.57
武汉万科公园 5 号	2024 年 1 月	77.43%	1,797,980,780.63	1,861,976,229.66
嘉兴臻境雅园	2024 年 3 月	62.05%	1,779,978,133.21	1,365,715,971.40
合肥观山隐秀	2024 年 9 月	76.80%	1,776,970,061.88	1,507,256,207.61
青岛海岸万科城	2024 年 9 月	67.99%	1,733,868,900.45	3,064,808,790.40
南昌四季都会	2024 年 6 月	69.99%	1,686,775,537.34	689,312,017.65
嘉兴渔里未来社区项目	2024 年 6 月	62.30%	1,638,871,576.36	649,885,093.44
昆明万科城	2024 年 6 月	63.80%	1,628,717,729.24	262,021,224.29
石家庄翡翠书院	2024 年 4 月	52.78%	1,575,854,104.51	969,114,897.69
太原时代之光	2024 年 6 月	59.28%	1,567,671,827.58	1,491,470,551.09
郑州都会天际	2024 年 8 月	65.43%	1,551,736,139.84	608,678,014.33
金华锦里江澜	2024 年 6 月	56.33%	1,549,107,208.96	843,866,123.07
石家庄翡翠书院二期	2024 年 8 月	62.12%	1,524,236,560.41	832,673,662.54
合肥锦上光曜	2024 年 12 月	86.90%	1,517,053,052.25	494,883,949.65
东莞松悦花园	2024 年 3 月	46.69%	1,486,791,173.80	2,641,861,938.04
东莞南部湾万科城五期	2024 年 7 月	80.65%	1,485,037,590.10	649,505,893.80
太原北营后期	2024 年 10 月	17.06%	1,478,364,055.34	2,862,484,192.62
重庆万科璞园·璞琇	2024 年 12 月	59.06%	1,464,462,591.30	195,816,432.69
杭州枫宜晓庐	2025 年 4 月	100.00%	1,455,528,993.90	-
徐州翠湾中城	2024 年 4 月	59.36%	1,447,066,480.48	668,158,282.18
苏州城南项目	2024 年 3 月	97.27%	1,419,232,103.13	864,035,804.86
无锡樟湾国际	2024 年 4 月	33.72%	1,415,260,778.55	288,106,302.83
天津胡家园 6-9#地块	2024 年 4 月	27.18%	1,390,274,951.43	1,313,307,772.81
长沙半岛国际	2024 年 6 月	66.23%	1,354,824,410.78	588,170,337.03

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
兰州水晶城	2024 年 7 月	27.67%	1,346,175,954.45	569,631,408.80
沈阳府前壹号	2024 年 10 月	75.20%	1,343,231,504.78	612,861,625.53
温州映象广场	2024 年 12 月	52.59%	1,326,853,114.42	277,556,361.72
南京朗拾雨核	2025 年 12 月	37.16%	1,308,270,066.61	-
重庆天地	2024 年 6 月	20.80%	1,260,937,780.89	5,173,509,822.79
成都朗拾交子	2025 年 5 月	54.39%	1,241,626,935.33	-
石家庄紫院	2024 年 9 月	82.57%	1,227,896,048.18	767,413,986.75
西安万科沣华锦鸣	2024 年 8 月	34.50%	1,223,520,300.26	857,497,590.21
佛山万科南海天空之城	2024 年 6 月	19.48%	1,222,798,658.71	2,331,191,769.58
烟台天越湾	2024 年 12 月	17.05%	1,204,649,791.62	541,382,585.62
唐山未来城	2024 年 12 月	55.30%	1,195,096,844.84	2,676,073,134.15
青岛海潮云起二期	2024 年 9 月	61.46%	1,177,427,594.20	553,642,589.34
南通中创北项目	2024 年 3 月	50.53%	1,175,572,897.90	2,401,882,223.53
长春荣光路 59 号	2024 年 6 月	71.40%	1,127,567,865.06	658,973,486.04
广州金茂万科魅力之城	2024 年 5 月	16.44%	1,118,137,870.33	1,587,838,932.72
无锡宛山湖	2024 年 1 月	54.60%	1,108,890,925.83	2,559,111,054.14
贵阳万科麓山	2024 年 4 月	25.08%	1,091,892,978.39	1,116,963,683.76
扬州 885 项目	2024 年 6 月	57.19%	1,080,616,507.31	566,364,930.78
贵阳观山甲第	2024 年 9 月	59.99%	1,048,169,270.22	296,874,735.99
东莞双城水岸	2024 年 7 月	70.57%	1,026,188,611.73	562,049,452.48
其他			106,407,439,253.01	313,302,965,327.13
合计			308,638,338,067.11	465,580,957,678.88

- (2) 年末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 126,842,889,308.70 元 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 226,516,252,767.75 元), 其中主要为尚未结算的预收房款。

项目	年末余额	未结转的原因
杭州日耀之城	5,160,975,644.97	尚未交付结算
苏州颐和玲珑花园	4,916,219,121.97	尚未交付结算
广州城市之光	4,077,074,663.40	尚未交付结算
深圳万科西望	3,971,997,982.15	尚未交付结算
北京翡翠西湖雲庐	3,927,247,231.48	尚未交付结算
长沙四季花城	3,532,045,985.09	尚未交付结算
杭州湖印光年府	3,428,443,622.93	尚未交付结算
深圳颐城臻湾悦家园	3,011,327,045.70	尚未交付结算
成都金域华府	2,537,038,306.57	尚未交付结算
成都锦绣	2,368,632,220.61	尚未交付结算
武汉长征村	2,358,223,781.59	尚未交付结算
深圳上角环	2,106,869,294.98	尚未交付结算
西安万科东望	2,028,711,995.14	尚未交付结算

项目	年末余额	未结转的原因
杭州星图光年轩	2,016,674,813.98	尚未交付结算
郑州拾谧森语	1,997,712,802.75	尚未交付结算
苏州朗星雅苑	1,994,572,251.60	尚未交付结算
郑州老鸦陈 93 亩项目	1,900,268,762.53	尚未交付结算
武汉万科公园 5 号	1,766,792,495.67	尚未交付结算
杭州星遇光年府	1,643,721,385.52	尚未交付结算
北京城市之光东望	1,578,278,906.72	尚未交付结算
合肥观山隐秀	1,495,545,349.81	尚未交付结算
太原时代之光	1,491,369,633.67	尚未交付结算
西安万科四季花城	1,488,947,406.18	尚未交付结算
西安万科未来星光	1,419,974,115.23	尚未交付结算
成都天府公园城	1,403,754,550.02	尚未交付结算
嘉兴臻境雅园	1,359,634,087.94	尚未交付结算
太原翡翠东第	1,357,898,303.24	尚未交付结算
天津滨江都会	1,227,820,166.96	尚未交付结算
济南雪山万科城组团四	1,124,356,541.93	尚未交付结算
太原北营后期	1,088,389,630.97	尚未交付结算
济南雪山万科城组团二	1,085,604,056.37	尚未交付结算
贵阳翡翠公园项目	1,082,357,533.13	尚未交付结算
石家庄万科翡翠四季	1,059,446,521.56	尚未交付结算
长沙松湖天地	1,018,907,951.81	尚未交付结算
其他	52,816,055,144.53	
合计	126,842,889,308.70	

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



(4) 本集团的合同负债余额本年的重大变动如下：

项目	2023 年	2022 年
年初金额	465,580,957,678.88	636,858,514,051.90
因收到现金而增加的金额 (不包含本年已确认为收入的金额)	171,341,286,833.00	226,344,530,229.25
合并范围变化	11,018,946,372.91	12,827,763,884.09
包含在合同负债年初账面价值中的金额 所确认的收入	(339,302,852,817.68)	(410,449,850,486.36)
年末金额	308,638,338,067.11	465,580,957,678.88

## 27 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	6,598,256,173.35	15,346,374,227.87	17,796,680,356.90	4,147,950,044.32
离职后福利				
- 设定提存计划	96,616,467.60	1,498,601,999.66	1,495,141,226.91	100,077,240.35
辞退福利	68,539,570.11	140,854,084.26	182,861,061.06	26,532,593.31
合计	6,763,412,211.06	16,985,830,311.79	19,474,682,644.87	4,274,559,877.98

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	6,405,333,609.48	12,930,724,016.99	15,366,450,310.24	3,969,607,316.23
职工福利费	92,679,438.33	957,558,852.93	976,653,064.82	73,585,226.44
社会保险费	55,649,608.12	811,746,533.56	812,286,814.34	55,109,327.34
其中：医疗保险费	50,617,192.73	737,004,236.59	737,935,888.54	49,685,540.78
工伤保险费	2,418,991.78	37,731,558.95	37,512,106.15	2,638,444.58
生育保险费	2,613,423.61	37,010,738.02	36,838,819.65	2,785,341.98
住房公积金	36,854,523.17	594,038,392.32	594,207,669.72	36,685,245.77
工会经费和职工教育经费	7,738,994.25	52,306,432.07	47,082,497.78	12,962,928.54
合计	6,598,256,173.35	15,346,374,227.87	17,796,680,356.90	4,147,950,044.32

(3) 离职后福利-设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	92,455,404.48	1,451,869,941.96	1,448,117,701.12	96,207,645.32
失业保险费	4,161,063.12	46,732,057.70	47,023,525.79	3,869,595.03
合计	96,616,467.60	1,498,601,999.66	1,495,141,226.91	100,077,240.35

本年无向职工提供的非货币性福利 (2022 年：无)。

本集团自 2010 年起引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，2023 年 10 月，董事会审议确认经济利润奖金方案已有的相关责任义务已全部履行完毕，不再实施，2023 年度不再计提经济利润奖金 (2022 年：冲回人民币 1.06 亿元)。

28 应交税费

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
企业所得税	13,118,119,346.30	14,298,168,689.85
土地增值税	10,083,320,375.83	9,540,063,992.75
增值税	4,288,780,768.32	5,642,445,608.69
房产税	346,595,131.78	318,363,770.37
城市维护建设税	954,615,884.80	914,155,834.08
教育费附加	692,165,119.71	667,224,349.00
个人所得税	148,849,999.12	254,902,484.42
其他	134,190,926.11	200,059,185.61
合计	29,766,637,551.97	31,835,383,914.77

本年年末已预缴税费人民币 40,350,603,692.79 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 49,212,415,780.35 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类：

	注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付股利		539,986,489.71	589,176,992.45
其他	(1)	161,237,777,965.34	173,315,733,965.21
合计		161,777,764,455.05	173,904,910,957.66

(1) 其他

	注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付合营/联营企业款		57,945,119,509.04	59,788,513,454.94
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	52,107,280,981.74	55,887,041,074.79
土地增值税清算准备金	(ii)	40,836,934,078.92	47,254,344,833.64
押金及保证金		4,341,658,697.51	3,626,004,738.87
代收款		2,749,916,024.36	2,528,526,332.66
购房意向金		3,256,868,673.77	4,231,303,530.31
合计		161,237,777,965.34	173,315,733,965.21

- (i) 应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款/借款。
- (ii) 虽然根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187号文”)有关规定，本集团部分项目仍未达至清算条件，但本集团仍然根据企业会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础于 2023 年 12 月 31 日计提了土地增值税清算准备金合计人民币 40,836,934,078.91 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 47,254,344,833.64 元)，以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

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

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

30 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	五、32	41,995,038,483.39	43,605,876,999.65
一年内到期的应付债券	五、33	19,359,540,560.62	16,792,147,839.65
一年内到期的租赁负债	五、17	1,959,530,456.57	1,958,552,823.24
一年内到期的应付利息		1,612,717,516.08	1,565,495,682.53
合计		64,926,827,016.66	63,922,073,345.07

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2022 年 12 月 31 日：无)。

31 其他流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税	27,751,374,299.91	40,774,571,732.02
合计	27,751,374,299.91	40,774,571,732.02

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

32 长期借款

长期借款分类

种类	2023 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	144,229,353,249.06	1.0000	144,229,353,249.06	信用*1
	11,086,020,013.89	1.0000	11,086,020,013.89	抵押*2
	723,540,700.00	1.0000	723,540,700.00	质押*3
港币	33,624,684,025.73	0.9136	30,719,511,325.91	信用*1
	2,161,950,000.00	0.9136	1,975,157,520.00	抵押*2
	7,452,257,984.26	0.9136	6,808,382,894.42	质押*3
英镑	88,785,000.00	9.0704	805,315,464.00	信用*1
小计			196,347,281,167.28	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	37,549,743,747.39	1.0000	37,549,743,747.39	信用*1
	188,100,000.00	1.0000	188,100,000.00	抵押*2
港元	652,260,000.00	0.9136	595,904,736.00	信用*1
	389,984,676.01	0.9136	356,290,000.00	质押*3
小计			38,690,038,483.39	
其他借款				
其中：人民币	43,411,900,000.00	1.0000	43,411,900,000.00	信用*4
小计			43,411,900,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	3,305,000,000.00	1.0000	3,305,000,000.00	信用*4
小计			3,305,000,000.00	
合计			197,764,142,683.89	

种类	2022 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	148,471,483,004.27	1.0000	148,471,483,004.27	信用*1
	5,090,490,000.00	1.0000	5,090,490,000.00	抵押*2
	1,435,759,110.04	1.0000	1,435,759,110.04	质押*3
港币	26,381,694,914.05	0.8874	23,411,116,066.73	信用*1
	7,996,988,125.50	0.8874	7,096,527,262.57	质押*3
英镑	88,380,000.00	8.3931	741,782,178.00	信用*1
小计			186,247,157,621.61	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	35,082,436,999.65	1.0000	35,082,436,999.65	信用*1
	558,990,000.00	1.0000	558,990,000.00	抵押*2
港元	300,000,000.00	0.8874	266,220,000.00	信用*1
	392,416,046.88	0.8874	348,230,000.00	质押*3
小计			36,255,876,999.65	
其他借款				
其中：人民币	38,132,000,000.00	1.0000	38,132,000,000.00	信用*4
小计			38,132,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	7,350,000,000.00	1.0000	7,350,000,000.00	信用*4
小计			7,350,000,000.00	
合计			180,773,280,621.96	

- \*1 以上信用借款的借款利率处于 2.90% ~ 以同期香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮之间 (2022 年：3.25% ~ 以同期香港同业拆借利率 (Hibor) 按约定比例上浮之间)。
- \*2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率处于 2.50% ~ Hibor 按约定比例上浮之间 (2022 年：3.00% ~ Hibor 按约定比例上浮之间)。
- \*3 以上质押借款由本公司持有的子公司股权和子公司享有的学费及租金提供质押担保，借款利率处于 3.40% ~ Hibor 按约定比例上浮之间 (2022 年：3.15% ~ Hibor 按约定比例上浮之间)。
- \*4 以上信用借款的借款利率区间为 4.00%至 4.60%之间 (2022 年：4.10%至 6.16%之间)。

应付债券

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年内 到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
美元债券(i)	美元	10.00 亿元	2017/11/9	10 年	3.98%	993,452,500.00	996,511,908.09	6,897,855,427.82	-	39,750,000.00	647,830.66	-	997,159,738.75	7,105,560,865.80	-
美元债券(i)	美元	9.71 亿元	2018/4/18	5 年	4.15%	964,797,730.00	970,503,891.80	6,717,827,939.07	-	11,977,015.28	496,108.20	971,000,000.00	-	-	-
美元债券(i)	美元	6.50 亿元	2018/5/25	5 年	3 个月 LIBOR+ 1.55%	646,160,000.00	649,670,591.34	4,497,019,833.23	-	16,830,021.28	329,408.66	650,000,000.00	-	-	-
美元债券(i)	美元	6.30 亿元	2018/12/11	5.25 年	5.35%	626,176,700.00	628,960,015.74	4,353,661,228.94	-	33,705,000.00	819,715.56	3,000,000.00	626,779,731.30	4,466,307,008.40	4,466,307,008.40
美元债券(i)	美元	6.00 亿元	2019/3/7	5.25 年	4.20%	596,997,902.90	598,962,482.44	4,146,018,303.49	-	25,200,000.00	1,247,053.79	17,400,000.00	582,809,536.23	4,152,984,193.27	4,152,984,193.27
美元债券(i)	美元	4.23 亿元	2019/11/12	5.5 年	3.15%	421,004,026.28	422,077,635.60	2,921,621,392.76	-	13,324,500.00	2,321,653.92	12,900,000.00	411,499,289.52	2,932,261,637.26	-
美元债券(i)	美元	3.00 亿元	2019/11/12	10 年	3.50%	296,209,460.72	297,236,955.00	2,057,474,202.46	-	10,500,000.00	352,996.96	-	297,589,951.96	2,120,566,479.68	-
20 万科 01(vi)*	人民币	15.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	3+2 年	3.02%	1,497,000,000.00	1,498,641,209.67	1,498,641,209.67	-	11,325,000.00	153,903.86	1,498,795,113.53	-	-	-
20 万科 02(vi)*	人民币	10.00 亿元	2020/3/13 至 2020/3/16	5+2 年	3.42%	998,000,000.00	998,753,878.32	998,753,878.32	-	34,200,000.00	288,122.01	-	999,042,000.33	999,042,000.33	-
20 万科 03(vi)*	人民币	10.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	3+2 年	2.56%	998,000,000.00	999,024,579.29	999,024,579.29	-	12,800,000.00	203,805.06	999,228,384.35	-	-	-
20 万科 04(vi)*	人民币	15.00 亿元	2020/5/18 至 2020/5/19	5+2 年	3.45%	1,497,000,000.00	1,498,054,548.66	1,498,054,548.66	-	51,750,000.00	428,925.17	-	1,498,483,473.83	1,498,483,473.83	-
20 万科 05(vi)*	人民币	8.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	3+2 年	3.20%	798,400,000.00	799,192,462.76	799,192,462.76	-	12,800,000.00	164,384.98	799,356,847.74	-	-	-
20 万科 06(vi)*	人民币	12.00 亿元	2020/6/18 至 2020/6/19	5+2 年	3.90%	1,197,600,000.00	1,198,416,476.71	1,198,416,476.71	-	46,800,000.00	345,593.87	-	1,198,762,070.58	1,198,762,070.58	-
20 万科 07(vi)*	人民币	3.81 亿元	2020/11/12 至 2020/11/13	3+2 年	3.50%	380,238,000.00	380,525,539.53	380,525,539.53	-	20,002,500.00	142,394.75	380,667,934.28	-	-	-
20 万科 08(vi)*	人民币	16.00 亿元	2020/11/12 至 2020/11/13	5+2 年	4.11%	1,596,800,000.00	1,597,705,636.38	1,597,705,636.38	-	65,760,000.00	452,660.56	-	1,598,158,296.94	1,598,158,296.94	-
21 万科 01(vii)*	人民币	19.00 亿元	2021/1/21 至 2021/1/22	2+1 年	3.38%	1,896,200,000.00	1,899,916,276.10	1,899,916,276.10	-	3,924,555.56	83,723.90	1,900,000,000.00	-	-	-
21 万科 02(vii)*	人民币	11.00 亿元	2021/1/21 至 2021/1/22	5+2 年	3.98%	1,097,800,000.00	1,098,624,961.52	1,098,624,961.52	-	43,780,000.00	451,140.40	-	1,099,076,101.92	1,099,076,101.92	-
21 万科 MTN001(iv)*	人民币	20.00 亿元	2021/1/27 至 2021/1/29	3 年	3.76%	1,994,000,000.00	1,998,070,602.62	1,998,070,602.62	-	75,200,000.00	2,098,357.91	-	2,000,168,960.53	2,000,168,960.53	2,000,168,960.53
21 万科 MTN002(iv)*	人民币	20.00 亿元	2021/4/28 至 2021/4/29	3 年	3.52%	1,996,000,000.00	1,998,506,942.20	1,998,506,942.20	-	70,400,000.00	1,388,426.91	-	1,999,895,369.11	1,999,895,369.11	1,999,895,369.11
21 万科 03(x)*	人民币	10.00 亿元	2021/5/19 至 2021/5/20	3+2 年	3.40%	998,000,000.00	998,617,684.31	998,617,684.31	-	34,300,000.00	400,334.53	-	999,018,018.84	999,018,018.84	999,018,018.84
21 万科 04(x)*	人民币	5.66 亿元	2021/5/19 至 2021/5/20	5+2 年	3.70%	564,868,000.00	565,217,983.51	565,217,983.51	-	20,942,000.00	227,622.35	-	565,445,605.86	565,445,605.86	-
人民币债券(i)	人民币	14.45 亿元	2021/5/25	3 年	3.45%	1,440,496,163.00	1,442,840,810.68	1,442,840,810.68	-	49,852,500.00	1,531,597.64	-	1,444,372,408.32	1,444,372,408.32	1,444,372,408.32
21 万科 05(viii)*	人民币	23.00 亿元	2021/7/23 至 2021/7/26	3+2 年	3.19%	2,295,400,000.00	2,296,661,443.55	2,296,661,443.55	-	73,370,000.00	915,086.42	-	2,297,576,529.97	2,297,576,529.97	2,297,576,529.97
21 万科 06(viii)*	人民币	7.00 亿元	2021/7/23 至 2021/7/26	5+2 年	3.49%	698,600,000.00	698,982,297.88	698,982,297.88	-	24,430,000.00	278,330.60	-	699,260,628.48	699,260,628.48	-
21 万科 MTN003(iv)*	人民币	20.00 亿元	2021/09/02 至 2021/09/03	3 年	3.08%	1,996,000,000.00	1,997,857,359.38	1,997,857,359.38	-	61,600,000.00	1,360,712.80	-	1,999,218,072.18	1,999,218,072.18	1,999,218,072.18
22 万科 MTN001(ix)*	人民币	30.00 亿元	2022/01/25 至 2022/01/26	3 年	2.95%	2,994,000,000.00	2,996,123,288.70	2,996,123,288.70	-	88,500,000.00	2,020,141.80	-	2,998,143,430.50	2,998,143,430.50	-
22 万科 MTN002(ix)*	人民币	30.00 亿元	2022/02/14 至 2022/02/15	3 年	2.98%	2,994,000,000.00	2,996,017,153.50	2,996,017,153.50	-	89,400,000.00	2,018,573.76	-	2,998,035,727.26	2,998,035,727.26	-

债券名称	币种	面值	发行日期 (年/月/日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折/溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年内 到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
22 万科 MTN003(x)*	人民币	20.00 亿元	2022/02/23 至 2022/02/24	3 年	3.00%	1,996,000,000.00	1,997,313,151.27	1,997,313,151.27	-	60,000,000.00	1,345,087.94	-	1,998,658,239.21	1,998,658,239.21	-
22 万科 01(x)*	人民币	8.90 亿元	2022/03/03 至 2022/03/04	3 年	3.14%	888,220,000.00	888,794,278.16	888,794,278.16	-	27,946,000.00	595,440.92	-	889,389,719.08	889,389,719.08	-
22 万科 02(x)*	人民币	11.00 亿元	2022/03/03 至 2022/03/04	5 年	3.64%	1,097,800,000.00	1,098,132,764.16	1,098,132,764.16	-	40,040,000.00	416,962.20	-	1,098,549,726.36	1,098,549,726.36	-
22 万科 03(x)*	人民币	3.50 亿元	2022/06/02 至 2022/06/06	3+2 年	2.90%	349,300,000.00	349,471,426.10	349,471,426.10	-	7,612,500.00	152,580.36	-	349,624,006.46	349,624,006.46	-
22 万科 04(x)*	人民币	6.50 亿元	2022/06/02 至 2022/06/06	5+2 年	3.53%	648,700,000.00	648,837,684.29	648,837,684.29	-	22,945,000.00	249,754.20	-	649,087,438.49	649,087,438.49	-
人民币债券(i)	人民币	5.10 亿元	2022/6/8	3 年	3.55%	509,286,440.35	509,414,858.49	509,414,858.49	-	18,105,000.00	233,936.49	-	509,648,794.98	509,648,794.98	-
22 万科 05(x)*	人民币	29.00 亿元	2022/7/7 至 2022/7/8	3+2 年	3.21%	2,894,200,000.00	2,895,302,434.81	2,895,302,434.81	-	93,090,000.00	1,922,058.80	-	2,897,224,493.61	2,897,224,493.61	-
22 万科 06(x)*	人民币	5.00 亿元	2022/7/7 至 2022/7/8	5+2 年	3.70%	499,000,000.00	499,093,464.65	499,093,464.65	-	18,500,000.00	198,776.61	-	499,292,241.26	499,292,241.26	-
22 万科 GN001(v)*	人民币	30.00 亿元	2022/7/19 至 2022/7/20	3 年	3.00%	2,994,000,000.00	2,995,061,589.00	2,995,061,589.00	-	90,000,000.00	1,993,429.34	-	2,997,055,018.34	2,997,055,018.34	-
22 万科 GN002(v)*	人民币	20.00 亿元	2022/8/10 至 2022/8/11	3 年	2.90%	1,996,000,000.00	1,996,624,745.35	1,996,624,745.35	-	58,000,000.00	1,328,168.62	-	1,997,952,913.97	1,997,952,913.97	-
22 万科 GN003(v)*	人民币	20.00 亿元	2022/9/19 至 2022/9/20	3 年	3.20%	1,996,000,000.00	1,996,491,043.44	1,996,491,043.44	-	64,000,000.00	1,323,912.84	-	1,997,814,956.28	1,997,814,956.28	-
22 万科 07(iii)*	人民币	25.00 亿元	2022/10/28 至 2022/10/31	3+2 年	3.45%	2,495,000,000.00	2,495,273,350.59	2,495,273,350.59	-	86,250,000.00	1,637,012.56	-	2,496,910,363.15	2,496,910,363.15	-
22 万科 MTN004(x)*	人民币	20.00 亿元	2022/12/13 至 2022/12/14	3 年	3.00%	1,996,000,000.00	1,996,057,720.24	1,996,057,720.24	-	60,000,000.00	1,311,055.63	-	1,997,368,775.87	1,997,368,775.87	-
22 万科 MTN005(x)*	人民币	37.00 亿元	2022/12/26 至 2022/12/27	3 年	3.00%	3,692,600,000.00	3,692,620,021.70	3,692,620,021.70	-	111,000,000.00	2,422,756.79	-	3,695,042,778.49	3,695,042,778.49	-
23 万科 MTN001(ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/4/20 至 2023/4/21	3 年	3.11%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	42,848,888.89	1,159,321.50	-	1,997,159,321.50	1,997,159,321.50	-
23 万科 MTN002(ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/5/10 至 2023/5/11	3 年	3.10%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	36,166,666.67	1,020,204.93	-	1,997,020,204.93	1,997,020,204.93	-
23 万科 MTN003(ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/6/13 至 2023/6/14	3 年	3.07%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	33,258,333.33	962,539.77	-	1,996,962,539.77	1,996,962,539.77	-
23 万科 MTN004(ii)*	人民币	20.00 亿元	2023/7/5 至 2023/7/6	3 年	3.07%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	29,847,222.22	759,686.78	-	1,996,759,686.78	1,996,759,686.78	-
23 万科 01(xi)*	人民币	20.00 亿元	2023/7/21 至 2023/7/24	3 年	3.10%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	27,211,111.11	698,412.00	-	1,996,698,412.00	1,996,698,412.00	-
合计								85,607,717,995.29						79,230,556,509.59	19,359,540,560.62

以上名称带“\*”的债券的发行主体为万科企业股份有限公司



- (i) 本公司之子公司万科地产(香港)有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。
- (ii) 根据本公司 2022 年第一次临时股东大会授权,于 2023 年 4 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1347 号)项下的首期发行,发行总金额为人民币 20 亿元。于 2023 年 5 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1347 号)项下的二期发行,发行总金额为人民币 20 亿元。于 2023 年 6 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1347 号)项下的三期发行,发行总金额为人民币 20 亿元。于 2023 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1347 号)项下的四期发行,发行总金额为人民币 20 亿元。
- (iii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]2327 号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。本公司于 2022 年 10 月发行人民币 25 亿元公司债券。
- (iv) 根据本公司 2018 年第一次临时股东大会授权,公司向交易商协会申请注册人民币 60 亿元中期票据。本公司于 2021 年 1 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2019]MTN839 号)项下的首期发行,发行金额为人民币 20 亿元。本公司于 2021 年 4 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2021]MTN313 号)项下的第二期发行,发行总金额为人民币 20 亿元,于 2021 年 9 月发行 2021 年度第三期中期票据,发行金额为人民币 20 亿元。
- (v) 据本公司 2021 年第一次临时股东大会授权,于 2022 年 7 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]GN14 号)项下绿色中期票据的首期发行,发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 8 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]GN15 号)项下绿色中期票据的二期发行,发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 9 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]GN15 号)项下绿色中期票据的三期发行,发行总金额为人民币 20 亿元。
- (vi) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]323 号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。本公司于 2020 年 3 月发行人民币 25 亿元公司债券,其中人民币 15 亿元已于本年赎回;2020 年 5 月发行人民币 25 亿元公司债券,其中人民币 10 亿元已于本年赎回;2020 年 6 月发行人民币 20 亿元公司债券,其中人民币 8 亿元已于本年赎回;2020 年 11 月发行人民币 19.81 亿元公司债券。

- (vii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]319号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 30 亿元的公司债券。本公司于 2021 年 1 月发行人民币 30 亿元，其中人民币 19 亿元已于本年赎回。
- (viii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]2137号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 30 亿元住房租赁专项公司债券。本公司于 2021 年 7 月发行人民币 30 亿元住房租赁专项公司债券。
- (ix) 根据本公司 2021 年第一次临时股东大会授权，于 2022 年 1 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN37号)项下的首期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 2 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN36号)项下的二期发行，发行总金额为人民币 30 亿元。于 2022 年 2 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN35号)项下的三期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 12 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1239号)项下的四期发行，发行总金额为人民币 20 亿元。于 2022 年 12 月在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1302号)项下的五期发行，发行总金额为人民币 37 亿元。
- (x) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]970号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。本公司于 2021 年 5 月发行人民币 15.66 亿元公司债券，2022 年 3 月发行人民币 19.9 亿元公司债券，2022 年 6 月发行人民币 10 亿元公司债券，2022 年 7 月发行人民币 34 亿元公司债券。
- (xi) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]2327号”文核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 20 亿元的公司债券。本公司于 2023 年 7 月发行人民币 20 亿元公司债券。

## 34 预计负债

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
客户补偿准备	3,641,611.86	-	3,641,611.86	-
其他*	408,650,400.55	42,067,681.11	318,926.83	450,399,154.83
合计	412,292,012.41	42,067,681.11	3,960,538.69	450,399,154.83

\* 其他主要为物业管理公司实行酬金制管理所预提的亏损。

35 其他非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
维护基金*	1,121,355,723.63	953,652,512.37
长期应付款	140,120,469.37	140,968,368.69
其他	2,292,143.01	29,536,366.11
合计	1,263,768,336.01	1,124,157,247.17

\* 维护基金为物业管理项目代管基金。

36 股本

	年初余额	本年变动增减		
		发行新股	其他	年末余额
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	7,529,318.00	-	(268,650.00)	7,260,668.00
有限售条件股份合计	7,529,318.00	-	(268,650.00)	7,260,668.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,716,667,215.00	-	268,650.00	9,716,935,865.00
2、境外上市的外资股(注 1)	1,906,512,938.00	300,000,000.00	-	2,206,512,938.00
无限售条件股份合计	11,623,180,153.00	300,000,000.00	268,650.00	11,923,448,803.00
总数	11,630,709,471.00	300,000,000.00	-	11,930,709,471.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1: 2023 年 3 月 9 日, 本公司完成了境外上市外资股 (H 股) 300,000,000 股的配售, 总金额人民币 3,474,601,650.00 元, 募集资金净额人民币 3,464,185,605.17 元, 其中股本人民币 300,000,000.00 元, 资本公积股本溢价人民币 3,164,185,605.17 元。

37 库存股

2022 年 3 月 30 日, 本公司董事会审议通过了《关于回购公司部分 A 股股份的议案》。截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司累计回购了公司 A 股 72,955,992 股, 占公司总股本 (含回购的股份股数) 的 0.61%, 金额为人民币 1,291,800,290.12 元。

38 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价 (附注五、36)	22,632,579,457.08	3,164,185,605.17	-	25,796,765,062.25
其他资本公积	234,985,586.38	643,388,236.07	1,622,806,861.65	(744,433,039.20)
合计	22,867,565,043.46	3,807,573,841.24	1,622,806,861.65	25,052,332,023.05

39 其他综合收益

	归属于母公司股东的 其他综合收益 年初余额	本年发生额			减:前期计入其他 综合收益当期 转入损益和留存收益	归属于母公司股东的 其他综合收益 年末余额
		本年所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益						
其中: 权益法下不能转损益的其他综合 收益 (注 1)	(279,151,828.28)	(234,333,536.87)	(224,500,386.88)	(9,833,149.99)	(13,143,103.29)	(490,509,111.87)
其他权益工具投资公允价值变动	(567,566,175.52)	(245,031,067.72)	(245,031,067.72)	-	-	(812,597,243.24)
将重分类进损益的其他综合收益						
其中: 权益法下可转损益的其他综合 收益 (注 2)	(4,660,709,076.13)	1,673,472,828.41	1,123,867,038.71	549,605,789.70	-	(3,536,842,037.42)
现金流量套期储备以及套期成本	(313,053,957.89)	130,617,185.67	130,617,185.67	-	-	(182,436,772.22)
外币财务报表折算差额	181,811,890.39	47,513,187.04	90,106,729.54	(42,593,542.50)	-	271,918,619.93
合计	(5,638,669,147.43)	1,372,238,596.53	875,059,499.32	497,179,097.21	(13,143,103.29)	(4,750,466,544.82)

注 1: 权益法下不能转损益的其他综合收益为根据权益法核算的本集团联营公司的其他权益工具投资的公允价值变动。

注 2: 权益法下可转损益的其他综合收益主要是根据权益法核算本集团联营公司的外币财务报表折算差额。

40 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	1,542,519,958.67	-	7,442,410,873.72
任意盈余公积	111,843,786,166.44	6,941,339,814.03	-	118,785,125,980.47
合计	117,743,677,081.49	8,483,859,772.70	-	126,227,536,854.19

41 未分配利润

	金额
年初未分配利润	97,379,860,046.15
会计政策变更影响	634,032,717.78
本年年初经调整余额	98,013,892,763.93
加：本年归属于母公司股东的净利润	12,162,684,368.86
减：提取法定盈余公积	1,542,519,958.67
提取任意盈余公积	6,941,339,814.03
分配普通股股利	8,063,272,365.72
前期计入其他综合收益当期转入留存收益	13,143,103.29
年末未分配利润	93,616,301,891.08

经 2023 年 6 月 30 日股东大会的批准，本公司向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.68 元 (2022 年：每股人民币 0.97 元)，共人民币 8,063,272,365.72 元 (2022 年：人民币 11,276,621,873.75 元)。本公司在利润分配方案中为合资格 H 股股东提供以股代息选择权，即合资格 H 股股东可以自由选择收取现金股息或同等价值的 H 股股份股息。

42 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2023 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	459,172,833,426.43	388,538,088,526.47	496,219,997,601.99	399,455,674,900.38
其他业务	6,566,243,275.80	6,245,770,991.32	7,618,369,756.77	5,863,612,079.26
合计	465,739,076,702.23	394,783,859,517.79	503,838,367,358.76	405,319,286,979.64

其他业务收入包括养殖业务收入总额人民币 4,617,906,821.17 元 (2022 年：人民币 5,350,440,765.97 元) 以及向合营 / 联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 324,582,693.47 元 (2022 年：人民币 484,677,783.65 元)。

	2023 年	2022 年
合同产生的收入	456,619,094,261.47	495,367,615,881.98
租金收入	9,119,982,440.76	8,470,751,476.78
合计	465,739,076,702.23	503,838,367,358.76

(2) 主营业务 (分行业)

	2023 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发及相关资产经营业务	429,745,794,636.27	363,513,433,586.98	470,446,059,472.72	377,398,082,654.56
物业服务	29,427,038,790.16	25,024,654,939.49	25,773,938,129.27	22,057,592,245.82
合计	459,172,833,426.43	388,538,088,526.47	496,219,997,601.99	399,455,674,900.38

营业收入前五大项目

	2023 年
杭州地铁万科天空之城	9,974,769,801.17
台州心海上城	9,099,869,076.07
广州城市之光	8,527,779,969.68
深圳万科大都会	7,273,510,445.70
深圳悦城	6,567,609,138.50
合计	41,443,538,431.12

(3) 营业收入的分解

2023 年本集团营业收入按主要的商品类型、经营地区分解后的信息及其与本集团的每一报告分部的收入之间的关系参见附注十四。

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2023 年 12 月 31 日，本集团分摊至尚未履行 (或部分未履行) 履约义务的交易价格预计为人民币 3,245.54 亿元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 4,910.19 亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1 ~ 3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。


43 税金及附加

	2023 年	2022 年
土地增值税	15,181,805,233.28	21,025,128,208.87
城市维护建设税	1,046,935,766.44	1,041,329,113.04
教育费附加	756,208,149.33	761,675,790.84
房产税	876,071,463.77	709,727,385.17
营业税*	27,345,173.88	30,256,152.20
其他	696,244,810.03	826,105,805.36
合计	18,584,610,596.73	24,394,222,455.48

\* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

44 销售费用

	2023 年	2022 年
品牌宣传推广费用*	2,430,608,842.67	2,583,956,489.26
销售代理费用及佣金	6,852,976,294.98	6,425,451,782.12
其他	2,988,530,541.43	3,402,958,901.45
合计	12,272,115,679.08	12,412,367,172.83

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

45 管理费用

	2023 年	2022 年
人工与行政费用	4,521,379,953.77	8,131,990,780.90
财产费用	829,847,733.84	911,492,353.01
其他	415,719,922.60	540,655,242.26
合计	5,766,947,610.21	9,584,138,376.17

46 财务费用

	2023 年	2022 年
贷款、债券及应付款项的利息支出	14,264,753,990.14	12,041,882,338.47
租赁负债的利息支出	893,775,160.54	980,908,040.35
减：资本化利息	9,421,055,668.60	7,136,238,601.57
净利息支出	5,737,473,482.08	5,886,551,777.25
减：利息收入	2,997,067,916.70	3,571,437,139.48
利息收支净额	2,740,405,565.38	2,315,114,637.77
汇兑损失 / (收益)	553,434,787.38	(119,877,738.72)
其他	420,985,135.62	419,937,892.63
合计	3,714,825,488.38	2,615,174,791.68

47 投资收益

投资收益明细情况

项目	2023 年	2022 年
权益法核算的长期股权投资收益 / (损失)	58,933,925.49	(776,606,280.16)
处置长期股权投资的收益	2,077,842,860.36	4,612,857,392.55
处置交易性金融资产产生的投资收益	86,112,514.03	22,416,996.17
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	418,273,648.05	332,900.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	46,666,883.43	41,683,780.96
取得控制权时原持有股权按公允价值重新 计量产生的利得	-	215,103,959.18
合计	2,687,829,831.36	4,115,788,748.70



48 公允价值变动收益

项目	2023 年	2022 年
交易性金融资产及交易性金融负债	192,018,896.61	432,082.87
其他非流动金融资产	148,093,634.83	4,484,983.28
合计	340,112,531.44	4,917,066.15

49 资产减值损失

	2023 年	2022 年
存货	(3,489,952,432.37)	(449,818,225.19)
合计	(3,489,952,432.37)	(449,818,225.19)

50 信用减值损失

	2023 年	2022 年
应收账款	(261,943,732.00)	(146,033,469.44)
其他应收款	(58,878,643.08)	(244,900,639.04)
其他非流动资产	(57,054,465.24)	(90,981,530.18)
合计	(377,876,840.32)	(481,915,638.66)

51 营业外收入

	2023 年	2022 年	计入当年非经常性损益的金额
罚款收入	258,634,180.81	414,290,732.43	258,634,180.81
没收订金及违约金收入	275,838,075.10	357,690,252.01	275,838,075.10
其他	615,078,045.80	530,071,186.60	615,078,045.80
合计	1,149,550,301.71	1,302,052,171.04	1,149,550,301.71

52 营业外支出

	2023 年	2022 年	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠	116,955,997.88	148,114,337.73	116,955,997.88
其他	478,868,241.80	774,688,076.22	478,868,241.80
合计	595,824,239.68	922,802,413.95	595,824,239.68

53 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2023 年	2022 年
当年所得税费用	12,599,869,836.93	17,817,190,930.31
其中：当年产生的所得税费用	12,843,150,635.99	17,657,525,073.64
汇算清缴差异调整	(243,280,799.06)	159,665,856.67
递延所得税费用	(3,250,000,125.23)	(3,021,453,602.26)
合计	9,349,869,711.70	14,795,737,328.05

递延所得税费用分析如下：

	2023 年	2022 年
减值准备	(43,067,232.92)	(15,931,504.68)
预提成本	(152,368,082.15)	(136,150,396.47)
土地增值税清算准备	1,666,016,697.50	507,134,892.86
可弥补亏损	(4,683,922,322.98)	(3,240,677,410.15)
收购公司公允价值变动	(168,058,898.85)	(137,472,699.80)
租赁负债	(279,049,433.37)	(44,889,762.96)
使用权资产	134,191,679.42	5,350,979.52
未实现内部交易利润	267,980,165.45	11,314,795.73
代扣代缴所得税	(4,178,084.98)	(12,106,230.65)
其他	12,455,387.65	41,973,734.34
合计	(3,250,000,125.23)	(3,021,453,602.26)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	2023 年	2022 年
税前利润	29,805,428,126.44	52,408,296,126.75
按法定税率计算的所得税费用	6,362,060,584.15	12,657,938,985.69
非应税收入	(167,992,022.95)	(10,420,945.24)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,541,562,865.23	2,488,966,650.26
本年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和 其他可抵扣暂时性差异	1,419,420,771.69	347,337,422.22
使用 / 确认前期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损和其他可抵扣暂时性差异	(561,901,687.36)	(847,750,641.55)
以前年度汇算清缴差异	(243,280,799.06)	159,665,856.67
本年所得税费用	9,349,869,711.70	14,795,737,328.05

54 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2023 年	2022 年
归属于本公司普通股股东的合并净利润	12,162,684,368.86	22,688,551,801.52
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,782,753,479.00	11,593,943,319.17
基本每股收益 (元 / 股)	1.03	1.96

本公司无稀释性潜在普通股。

普通股的加权平均数计算过程如下:

	2023 年	2022 年
年初已发行在外普通股股数	11,557,753,479.00	11,625,383,375.00
本年增发普通股的影响	225,000,000.00	5,326,096.00
库存股加权平均数	-	(36,766,151.83)
年末普通股的加权平均数	11,782,753,479.00	11,593,943,319.17

55 利润表补充资料

	2023 年	2022 年
营业收入	465,739,076,702.23	503,838,367,358.76
投资收益	2,687,829,831.36	4,115,788,748.70
减：存货变动	363,513,433,586.98	377,398,082,654.56
税金及附加	18,584,610,596.73	24,394,222,455.48
职工薪酬费用	16,985,830,311.79	20,417,991,576.03
折旧和摊销费用	9,080,794,742.68	9,299,962,163.91
财务费用	3,714,825,488.38	2,615,174,791.68
其他净费用	27,295,709,742.62	21,799,676,096.14
营业利润	29,251,702,064.41	52,029,046,369.66

56 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

	2023 年	2022 年
按政策允许收取的购房诚意金	3,256,868,673.77	4,231,303,530.31
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	21,222,693,243.68	37,906,671,607.57
合计	24,479,561,917.45	42,137,975,137.88

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

	2023 年	2022 年
简化处理方法所支付的租金	113,110,963.62	201,612,341.67
支付的各种保证金、押金	2,327,941,313.17	4,322,178,566.33
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	15,935,424,046.02	33,865,807,821.05
合计	18,376,476,322.81	38,389,598,729.05

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

	2023 年	2022 年
收到利息收入	2,521,591,873.53	2,532,053,941.16
收回理财产品	4,528,234.33	2,444,785.55
从“取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、57(3)注 1)	611,432,807.24	389,593,100.15
合计	3,137,552,915.10	2,924,091,826.86

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

	2023 年	2022 年
其他资本性支出	110,717,891.03	251,635,364.19
从“处置子公司及其他营业单位支付的 现金净额”重分类至本科目列示的金额 (详见附注五、57(3)注 2)	509,550,991.42	186,097,669.13
合计	620,268,882.45	437,733,033.32

(5) 本集团其他与筹资活动相关的现金包含支付的租金。

57 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2023 年	2022 年
净利润	20,455,558,414.74	37,612,558,798.70
加：资产减值损失	3,489,952,432.37	449,818,225.19
信用减值损失	377,876,840.32	481,915,638.66
固定资产及投资性房地产的折旧	4,093,266,561.62	3,585,086,826.96
无形资产及长期待摊费用摊销	2,670,278,325.96	3,359,318,621.89
使用权资产折旧	2,317,249,855.10	2,355,556,715.06
处置固定资产的净收益	(10,858,912.42)	(12,758,542.64)
财务费用	3,714,825,488.38	2,615,174,791.68
投资收益	(2,687,829,831.36)	(4,115,788,748.70)
公允价值变动收益	(340,112,531.44)	(4,917,066.15)
递延所得税资产增加	(3,211,954,820.82)	(2,877,225,651.33)
递延所得税负债减少	(38,045,304.41)	(144,227,950.93)
存货的减少	234,157,963,122.82	196,480,396,802.66
经营性应收项目的减少	23,883,033,990.11	4,432,582,267.29
经营性应付项目的减少	(284,958,879,710.86)	(241,467,041,249.90)
经营活动产生的现金流量净额	3,912,323,920.11	2,750,449,478.44

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2023 年	2022 年
现金及现金等价物年末余额	96,942,577,448.50	134,424,670,312.49
减：现金及现金等价物年初余额	134,424,670,312.49	140,708,459,264.40
现金及现金等价物净减少额	(37,482,092,863.99)	(6,283,788,951.91)

(3) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2023 年	2022 年
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本年取得子公司及其他营业单位的价格	5,396,107,478.87	21,245,277,740.49
2. 本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和现金等价物	2,404,538,262.42	8,576,905,554.60
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	833,955,390.49	1,915,548,527.56
加：以前年度取得子公司于本年度支付的现金	224,336,711.21	1,722,580,703.66
3. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 1)	611,432,807.24	389,593,100.15
4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,406,352,390.38	8,773,530,830.85
5. 取得子公司的净资产	6,236,407,840.71	23,826,740,807.44
流动资产	34,709,800,197.61	61,209,028,488.90
非流动资产	1,988,287,096.48	13,473,523,712.56
流动负债	29,911,753,436.82	48,926,241,757.79
非流动负债	549,926,016.56	1,929,569,636.23
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	1,371,028,415.53	5,258,879,622.03
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金和现金等价物	1,090,042,677.48	1,367,158,608.66
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	520,617,986.30	377,690,895.40
加：以前年度处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金或现金等价物	141,636,246.45	463,839,463.90
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 2)	509,550,991.42	186,097,669.13
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,220,611,929.05	1,639,404,846.29
5. 处置子公司的净资产	1,870,127,426.21	7,110,117,175.83
流动资产	4,537,992,420.84	25,596,009,311.67
非流动资产	1,250,947,914.50	3,726,169,013.57
流动负债	3,687,385,803.39	19,958,582,199.11
非流动负债	231,427,105.74	2,253,478,950.30

注 1: 本年所发生的收购项目中, 存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况, 故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

注 2: 本年所发生的处置项目中, 存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况, 故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	26,457,412.98	28,145,790.24
可随时用于支付的银行存款	95,794,764,311.89	133,442,872,009.88
可随时用于支付的其他货币资金	1,121,355,723.63	953,652,512.37
年末现金及现金等价物	96,942,577,448.50	134,424,670,312.49

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	不属于现金及现金等价物的理由
受限资金	2,871,177,999.31	2,782,964,612.78	使用受限或账户冻结
合计	2,871,177,999.31	2,782,964,612.78	

(6) 筹资活动产生的各项负债情况

	年初余额	本年变动增加				年末余额
		本年借入 / 发行	本年偿还	其他	小计	
短期借款	4,119,088,950.00	4,604,422,720.00	(7,795,125,520.00)	133,390,733.10	(3,057,312,066.90)	1,061,776,883.10
长期借款 (含一年内到期的金额)	224,379,157,621.61	77,206,689,942.28	(63,618,686,026.44)	1,792,019,629.83	15,380,023,545.67	239,759,181,167.28
租赁负债 (含一年内到期的金额)	24,024,278,498.08	-	(2,616,227,698.04)	196,073,313.08	(2,420,154,384.96)	21,604,124,113.12
应付债券 (含一年内到期的金额)	85,607,717,995.29	9,936,600,000.00	(16,981,763,699.25)	668,002,213.55	(6,377,161,485.70)	79,230,556,509.59
应付利息	1,631,374,164.45	-	(14,054,478,906.24)	14,088,681,318.06	34,202,411.82	1,665,576,576.27
合计	339,761,617,229.43	91,747,712,662.28	(105,066,281,849.97)	16,878,167,207.62	3,559,598,019.93	343,321,215,249.36



58 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

59 套期

于 2023 年 12 月 31 日，本集团持有未到期的 CCS 账面金额为资产人民币 195,651,356.54 元和负债人民币 84,885,628.75 元 (2022 年 12 月 31 日：资产人民币 45,053,852.70 元和负债人民币 193,449,610.58 元)，对本集团外币债券的利息及本金进行互换，金额为美元 1,000,000,000.00 元，等值人民币 7,125,800,000.00 元 (2022 年 12 月 31 日：美元 1,721,000,000.00 元，等值人民币 11,912,762,000.00 元)。

截止 2023 年 12 月 31 日，符合套期会计要求的 CCS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

本集团本年没有发生非同一控制下企业合并。

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并。

3 处置子公司

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

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

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

本年新设立的主要子公司：

南京万珈装饰有限公司	贵阳万商建设有限公司
南京万箔商业管理有限公司	重庆首悦汇不动产管理有限公司
南京裕越置业有限公司	重庆壹佰茂商业管理有限公司
南京裕骁置业有限公司	重庆壹佰泊不动产管理有限公司
深圳万纬供应链服务有限公司	昆明万伦房地产开发有限公司
宁波祥盈企业管理服务有限公司	昆明万楹房地产开发有限公司
南京万梁云谷物业服务服务有限公司	昆明万纵房地产开发有限公司
宁夏万弘成远房地产有限公司	福州市万祥物业服务服务有限公司
武汉市万致企业管理服务有限公司	福州市闽侯县万物商科物业服务服务有限公司
武汉市万耀企业管理服务有限公司	长沙万昇越物业服务服务有限公司
北京泊瑞住房租赁有限公司	贵阳万恩物业服务服务有限公司
洛阳万芊荟商业管理有限公司	海南万昀物业服务服务有限公司
贵州万芊荟商业管理有限公司	新疆万物紫金物业服务服务有限公司
长春长万海容物业服务服务有限公司	运城万芊荟商业管理有限公司
深圳市万蜂荟科技有限公司	上海华之万梁物业服务服务有限公司
上海祥盈辰科数字科技有限公司	深圳市盐田城市空间运营管理有限公司
泉州市万物德泰物业服务服务有限公司	福州市万科物业服务服务有限公司
西安万物梁行物业服务服务有限公司	潍坊顾家物业服务服务有限公司
西安万物力投物业服务服务有限公司	宁夏中基置业有限公司
潍坊顾家物业服务服务有限公司	广东梅沙企业管理有限公司
宁波益胜置业有限公司	广东万梅企业管理有限公司
北京永顺皓腾房地产开发有限公司	北京万冰雪企业管理有限公司
安徽华育种猪有限公司	北京万冰雪体育有限公司
杭州云创新芯科技有限公司	济南万纬冷链物流有限公司
昆山魅力之城商业管理有限公司	杭州万昭置业有限公司

下述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本集团收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

本年通过收购方式增加的主要子公司：

东莞市峰景资产管理有限公司	深圳市华通基业投资有限公司
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	深圳市首地物业管理有限公司
绍兴锦池置业有限公司	北京文心兴业文化科技有限责任公司
安徽青松冷链有限公司	深圳市中万华凯实业投资有限公司
东莞市旗峰臻境房地产开发有限公司	东莞市华堡房地产有限公司
绍兴锦晨置业有限公司	东莞市宝昇房地产有限公司
成都万海锦新置业有限公司	东莞市联析房地产有限公司
深圳市亨盛物业管理有限公司	东莞市联堡房地产有限公司
中山市尚好物业管理有限公司	深圳市德帆实业发展有限公司
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	东莞市华塘房地产有限公司
郑州泰博房地产开发有限公司	东莞市中万凯胜实业投资有限公司
深圳市富士万辉物业管理有限公司	东莞市中万凯合实业投资有限公司
杭州元晗置业有限公司	东莞市中万昇合实业投资有限公司
浙江绿地众选投资有限公司	成都乐古浪物业服务服务有限公司
成都弘万瑞博置业发展有限公司	Triumphant Ambition Limited
昆明尚宏房地产开发有限公司	合肥恒锦德佳企业管理有限公司
济南安城实业投资有限公司	合肥科鑫置业有限公司
深圳市汇成通泰实业有限公司	武汉市万宸房地产开发有限公司

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

本年因出售导致不再纳入合并范围的主要子公司：

东莞市万庭房地产有限公司	成都华茂兴蓉置业有限公司
东莞市祥盛房地产开发有限公司	北京安宇新筑住房租赁有限公司
徐州市骆驿企业管理服务有限公司	昆明万麦房地产开发有限公司
无锡万九商业管理有限公司	昆明万领房地产开发有限公司
石家庄环山饲料有限公司	昆明恒汇置业有限公司
济南万瑞投资有限公司	黑龙江龙晟桐楠格置业有限公司
淄博世界贸易中心置业有限公司	烟台泊寓公寓管理有限公司
北京南泊小筑商务服务有限公司	河南长基雁鸣湖新农村建设开发有限公司
郑州天伦紫台房地产开发有限公司	淄博鑫林置业有限公司
福建伯恩食品有限公司	北京君阳熙泰科技有限公司
山东乐水置业有限公司	深圳市紫悦山商业发展有限公司
荣成市小山前育多养殖有限公司	昆山日晰建设发展有限公司
海南万欣房地产开发有限公司	

本年注销的主要子公司：

北京翌腾企业咨询有限公司	福州市阳泽房地产有限公司
北京浚腾企业管理有限公司	泉州市万投置业有限公司
郑州万睿教育信息服务有限公司	泉州市万湾置业有限公司
郑州万科云庐房地产开发有限公司	泉州市万溪置业有限公司
苏州青云置业有限公司	东莞市梅沙教育发展有限公司
山东中捷置业有限公司	成都立德思教育投资有限公司
济南万辰置业有限公司	哈尔滨万拓置业有限公司
宁波晋拓房地产信息咨询有限公司	哈尔滨万坤置业有限公司
宁波晋逸房地产信息咨询有限公司	哈尔滨万彩置业有限公司
宁波驰安房地产信息咨询有限公司	杭州东库投资管理有限公司
宁波晋泰房地产信息咨询有限公司	杭州迈新投资管理有限公司
宁波景舜房地产信息咨询有限公司	杭州万鼎置业有限公司
宁波景栩房地产信息咨询有限公司	杭州万耀置业有限公司
宁波景驰房地产信息咨询有限公司	杭州元亦置业有限公司
温州万穗置业有限公司	嘉兴万尚置业有限公司

温州万诺房地产有限公司	南通万沪企业管理咨询咨询有限公司
无锡万畅房地产有限公司	徐州万庄置业有限公司
无锡万旭养老服务有限公司	徐州万筑企业管理服务有限公司
东莞市科颐实业投资有限公司	哈尔滨唯家置业咨询有限公司
即墨富源环山农业有限公司	东莞城佳房地产中介服务有限公司
郑州万科健康产业有限公司	云博信息科技有限公司
东莞市晟万房地产有限公司	山西优晟选信息科技有限公司
义乌市万纬汇商冷链物流有限公司	天嵘安(上海)企业管理有限公司
福州市万旺置业有限公司	青岛托佩克种猪育种技术有限公司
莆田市福顺置业有限公司	西安万科南部置业有限公司
南昌驰通房地产咨询有限公司	郑州万纬仓储服务有限公司
合肥万隆恒瑞装饰工程有限公司	深圳市万盈物流投资有限公司
宁波万沧置业有限公司	深圳市万易产业园投资有限公司
南通科坤企业管理咨询咨询有限公司	咸阳万纬仓储有限公司
南通科宁企业管理咨询咨询有限公司	北京城业通咨询有限公司
三门万纬供应链管理有限公司	北京中粮万科置业有限公司
海宁塞申投资有限公司	唐山二十二冶万筑房地产开发有限公司
天津鸿万房地产信息咨询有限公司	石家庄昌泰万科房地产开发有限公司
天津金海房地产信息咨询有限公司	太原万辰置业有限公司
天津居滨正房地产信息咨询有限公司	太原万科清控房地产开发有限公司
天津盛津房地产信息咨询有限公司	天津优亿房科技有限公司
天津通汇房地产信息咨询有限公司	北京新铭房地产开发有限公司
天津万津房地产信息咨询有限公司	佛山市南海区万玺房地产开发有限公司
佛山市南海区万彬房地产有限公司	天津万恒盛业房地产信息咨询服务服务有限公司
天津万津企业管理有限公司	深圳市深润房地产开发有限公司
天津万龙华开房地产信息咨询有限公司	厦门湖里国投航海运动有限公司
福州市阳禾投资发展有限公司	厦门市万象星云科技有限责任公司

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

A 主要城市公司

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科发展有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州万科企业有限公司	广州	广州	人民币	5,000,000	100%	-	100%	设立
上海万科企业有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	60,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海万科发展有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科发展有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科企业管理有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
苏州万科企业有限公司	苏州	苏州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
宁波万科企业有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科企业有限公司	太原	太原	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	1,000,000	100%	-	100%	设立
万科(成都)企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科(重庆)企业有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
云南万科企业有限公司	昆明	昆明	人民币	40,000	100%	-	100%	设立
万科(新疆)企业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
浙江浙南万科房地产有限公司	温州	温州	人民币	1,300,000	100%	-	100%	设立
芜湖万科房地产有限公司	芜湖	芜湖	人民币	60,000	100%	-	100%	设立
扬州万科房地产有限公司	扬州	扬州	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
郑州万科企业有限公司	郑州	郑州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
徐州万科企业有限公司	徐州	徐州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
济南万科企业有限公司	济南	济南	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
广西万科企业管理有限公司	南宁	南宁	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
常州万科企业有限公司	常州	常州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
兰州万科企业有限公司	兰州	兰州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
石家庄万科企业有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	69,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
南通万科企业有限公司	南通	南通	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
江门万科企业有限公司	江门	江门	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
惠州市万科企业有限公司	惠州	惠州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
临沂万科企业有限公司	临沂	临沂	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
Vanke Overseas Investment Holding Company Limited	香港	开曼群岛	港币	7,500	-	75%	75%	收购



## B 主要物业管理公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万物云空间科技服务股份有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	1,178,469	50.92%	5.14%	56.06%	设立
深圳市万科物业服务有限公司	深圳	深圳	物业服务	人民币	50,000	-	56.06%	56.06%	设立
广州市万科物业服务有限公司	广州	广州	物业服务	人民币	5,000	-	56.06%	56.06%	设立
东莞市万科物业服务有限公司	东莞	东莞	物业服务	人民币	5,000	-	56.06%	56.06%	设立
佛山市万科物业服务有限公司	佛山	佛山	物业服务	人民币	5,000	-	56.06%	56.06%	设立
南京万科物业管理有限公司	南京	南京	物业服务	人民币	12,000	-	56.06%	56.06%	设立
上海万科物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	人民币	12,260	-	56.06%	56.06%	设立
北京万科物业服务有限公司	北京	北京	物业服务	人民币	50,000	-	56.06%	56.06%	设立
天津万科物业服务有限公司	天津	天津	物业服务	人民币	10,000	-	56.06%	56.06%	设立
沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	沈阳	物业服务	人民币	10,000	-	56.06%	56.06%	设立
成都万科物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	人民币	100,000	-	56.06%	56.06%	设立
武汉市万科物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务	人民币	12,000	-	56.06%	56.06%	设立
长春万科物业服务有限公司	长春	长春	物业服务	人民币	20,000	-	56.06%	56.06%	设立
深圳市万睿智能科技有限公司	深圳	深圳	智能科技	人民币	100,000	-	56.06%	56.06%	设立
CWVS Holding Limited	香港	开曼群岛	商企物业管理服务、 设施物业管理服务	美元	1	-	36.44%	65%	增资入股
上海阳光智博生活服务集团有限公司	上海	上海	物业管理、商业综合体 管理服务	人民币	212,500	-	56.06%	56.06%	收购
福建伯恩物业集团有限公司	福州	福州	物业服务	人民币	62,100	-	56.06%	56.06%	收购

## C 其他主要经营子公司

名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	持股比例 (%)		表决权	取得方式
						直接	间接		
万科地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	港币	6,309,217	80%	20%	100%	设立
万科置业 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	490,000	-	100%	100%	设立
万科置业地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
Vanke Holdings USA LLC	美国	美国	投资	美元	972,501	-	100%	100%	设立
吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林	吉林	旅游度假	人民币	1,100,000	-	100%	100%	设立
万科物流发展有限公司	上海	上海	仓储服务	人民币	35,968,000	75%	-	75%	设立
珠海市泊寓公寓管理有限公司	珠海	珠海	长租公寓	人民币	5,000	-	100%	100%	设立
环山集团股份有限公司	青岛	青岛	养殖	人民币	144,981	-	99.41%	100%	收购

## (2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

## 2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

截至报告期末，公司合并范围内开放跟投资项目 901 个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计人民币 164.99 亿元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 167.16 亿元)；交易后本集团仍控制各子公司。

本公司于 2023 年处置部分对子公司的投资，但未丧失对子公司的投资，相关交易导致少数股东权益增加人民币 11.22 亿元，增加资本公积人民币 6.43 亿。

本公司于 2023 年向少数股东购买部分对子公司的投资，相关交易导致少数股东权益减少人民币 13.33 亿元，减少资本公积人民币 16.23 亿元。

## 3 在合营企业或联营企业中的权益

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合营企业：		
- 不重要的合营企业	61,870,090,644.68	60,775,076,246.66
联营企业：		
- 不重要的联营企业	69,101,253,001.92	69,145,238,689.95
小计	130,971,343,646.60	129,920,314,936.61
减：减值准备	408,812,998.14	408,812,998.14
合计	130,562,530,648.46	129,511,501,938.47

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

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合营企业：		
投资账面价值合计	61,870,090,644.68	60,775,076,246.66
	2023 年	2022 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	383,192,478.44	45,870,983.42
综合收益总额	383,192,478.44	45,870,983.42
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
联营企业：		
投资账面价值合计	68,692,440,003.78	68,736,425,691.81
	2023 年	2022 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净亏损	(324,258,552.95)	(822,477,263.58)
- 其他综合收益	1,439,139,291.54	(7,381,451,332.83)
综合收益及其他权益变动总额	1,114,880,738.59	(8,203,928,596.41)

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4 本集团无重要的共同经营主体 (2022 年 12 月 31 日：无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2022 年 12 月 31 日：无)。

## 八 与金融工具相关的风险

本集团在正常的生产经营过程中面临各种金融工具的风险，主要包括：利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

### 1 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款和债券，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险。

本集团于 2023 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具：				
短期借款	2.75% ~ 3.78%	106,178	-	-
长期借款 (包含一年内到期)	3.40% ~ 4.6%	4,360,890	4.10% ~ 6.16%	3,453,200
应付债券 (包含一年内到期)	2.90% ~ 5.35%	7,923,056	2.56% ~ 5.35%	8,111,070
合计		12,390,124		11,564,270
浮动利率金融工具：				
短期借款	基于 Hibor 基准利率的 浮动利率	-	基于 Hibor 基准利率的 浮动利率	411,909
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Hibor、LPR、 RFR 的浮动利率	19,615,027	基于 Hibor、LPR、 RFR 的浮动利率	18,984,715
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	-	基于 Libor 的浮动利率	449,702
合计		19,615,027		19,846,326

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2023 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致本集团净利润以及股东权益减少约人民币 26,687 万元 (2022 年 12 月 31 日：减少约人民币 32,349 万元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及股东权益项目的影 响是按上述利率变动对年度估算的利息费用扣除资本化利息后的影响。2022 年的分析基于同样的假设和方法。

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

## 2 信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产和其他非流动资产。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款、其他应收款和合同资产总额 8.25% (2022 年：9.04%)。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十、4 及附注十二、2(2) 所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十、4 及附注十二、2(2) 披露。

有关应收账款、其他应收款和合同资产的具体信息，请参见附注五、4、附注五、6 和附注五、8 的相关披露。

## 3 流动性风险

本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备。

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

	2023年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	241,336,808,952.01	280,220,912,071.41	53,788,625,037.61	91,594,265,242.91	76,415,332,289.44	58,422,689,501.45
应付债券(包含一年内到期的部分)	80,329,208,124.03	85,106,260,172.78	21,583,357,614.15	37,896,783,106.35	23,440,890,219.40	2,185,229,232.88
应付款项	342,096,915,818.04	342,281,571,175.04	334,348,178,922.59	7,933,392,252.45	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	21,604,124,113.12	29,130,641,708.69	2,672,882,132.43	2,703,567,541.72	7,692,259,819.61	16,061,932,214.93
其他非流动负债	1,263,768,336.01	1,402,756,780.92	-	1,148,679,431.67	-	254,077,349.25
合计	686,630,825,343.21	738,142,141,908.84	412,393,043,706.78	141,276,687,575.10	107,548,482,328.45	76,923,928,298.51

	2022年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	228,919,566,689.01	264,316,101,097.42	57,850,203,894.14	65,963,014,033.65	96,057,118,000.65	44,445,765,168.98
应付债券(包含一年内到期的部分)	86,766,110,835.31	93,414,741,466.35	19,287,796,444.14	21,533,775,975.31	50,400,944,376.47	2,192,224,670.43
应付款项	415,302,914,208.64	415,503,261,360.84	407,794,431,032.37	7,708,830,328.47	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	24,024,278,498.08	31,955,508,930.65	2,638,268,867.34	2,674,932,182.04	7,902,984,027.12	18,739,323,854.15
其他非流动负债	1,124,157,247.17	1,267,742,176.74	-	1,013,664,827.49	-	254,077,349.25
合计	756,137,027,478.21	806,457,355,032.00	487,570,700,237.99	98,894,217,346.96	154,361,046,404.24	65,631,391,042.81

## 4 汇率风险

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

- (i) 本集团于年末的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的美元借款和美元应付债券未包括在内。

	2023年12月31日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	455,512,046.70	3,245,887,742.37	693,447,762.77	633,533,876.06	1,370,614.69	12,432,023.48
长期借款	-	-	36,323,651,995.27	33,185,288,462.88	88,785,000.00	805,315,464.00
其他应付款	908,265,033.02	6,472,114,972.29	146,253,819.96	133,617,489.92	3,583,255.26	32,501,558.51
应付债券	1,481,248,980.03	10,555,083,981.90	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(18,955,988.91)	(135,076,585.77)	-	-	-	-
其他应收款	(91,548,062.80)	(652,353,185.90)	(588,746,211.25)	(537,878,538.60)	(19,219.98)	(174,332.91)
货币资金	(112,547,031.35)	(801,987,636.00)	(92,574,908.06)	(84,576,436.00)	(6,971,733.92)	(63,236,415.35)
合计	2,621,974,976.69	18,683,669,288.89	36,482,032,458.69	33,329,984,854.26	86,747,916.05	786,838,297.73



	2022年12月31日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,653,368,475.94	11,444,616,590.49	518,620,594.12	460,223,915.22	605,500.27	5,082,024.32
长期借款	-	-	28,427,162,900.61	25,226,264,358.00	88,380,000.00	741,782,178.00
其他应付款	8,510,421.74	58,909,139.31	348,347,697.49	309,123,746.75	1,350,000.00	11,330,685.00
应付债券	1,222,748,996.75	8,463,868,555.47	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(18,922,853.98)	(130,983,995.25)	-	-	-	-
其他应收款	(138,606,657.61)	(959,435,283.98)	(3,025,756.25)	(2,685,056.10)	-	-
货币资金	(1,068,852,478.05)	(7,398,596,853.06)	(1,045,638,929.49)	(927,899,986.03)	(3,432,237.30)	(28,807,110.88)
合计	1,658,245,904.79	11,478,378,152.98	28,245,466,506.48	25,065,026,977.84	86,903,262.97	729,387,776.44

(ii) 敏感性分析

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元/港币贬值 1% (2022 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 52,041 万元 (2022 年：减少约人民币 36,697 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 52,041 万元 (2022 年：减少约人民币 36,697 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2022 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少约人民币 787 万元 (2022 年：减少约人民币 729 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 787 万元 (2022 年：减少约人民币 729 万元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。上述分析不包括外币报表折算差额及已采用远期汇率交易产品对冲汇率风险的借款和债券。2022 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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

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

	2023 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	13,614,110.32	13,614,110.32
衍生金融资产 (附注五、3)	-	195,651,356.54	-	195,651,356.54
其他非流动金融资产 (附注五、11)	3,683,927.43	-	1,161,233,313.18	1,164,917,240.61
其他权益工具投资 (附注五、10)	1,026,548,161.17	-	-	1,026,548,161.17
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,030,232,088.60</b>	<b>195,651,356.54</b>	<b>1,174,847,423.50</b>	<b>2,400,730,868.64</b>
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(84,885,628.75)	-	(84,885,628.75)
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>-</b>	<b>(84,885,628.75)</b>	<b>-</b>	<b>(84,885,628.75)</b>

	2022 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	18,142,344.65	18,142,344.65
衍生金融资产 (附注五、3)	-	45,053,852.70	-	45,053,852.70
其他非流动金融资产 (附注五、11)	2,724,917,446.05	-	1,152,590,687.92	3,877,508,133.97
其他权益工具投资 (附注五、10)	1,254,299,568.92	-	-	1,254,299,568.92
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>3,979,217,014.97</b>	<b>45,053,852.70</b>	<b>1,170,733,032.57</b>	<b>5,195,003,900.24</b>
交易性金融负债	-	-	(191,792,000.00)	(191,792,000.00)
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(193,449,610.58)	-	(193,449,610.58)
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>-</b>	<b>(193,449,610.58)</b>	<b>(191,792,000.00)</b>	<b>(385,241,610.58)</b>

2023 年 12 月 31 日止，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2023 年 12 月 31 日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

## 2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

## 3 持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融资产和衍生金融负债为本集团与金融机构签订的多个 CCS，本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

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

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

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

持续第三层次公允价值计量的交易性金融负债为本集团需支付的股权收购款或有对价，本集团根据收购条款及被收购标的预计净利润水平估算公允价值。

## 5 本集团截止 2023 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十 关联方及关联交易

1 本公司无直接控股母公司。

2 本公司的子公司请参考附注七、1 的子公司情况。

3 除已在附注十、4 和 5 披露的联营、合营公司外，其他关联方情况如下：

其他关联方名称	关联关系
深圳市地铁集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方
深圳地铁置业集团有限公司	对本集团施加重大影响的投资方的子公司
徽商银行股份有限公司	本集团联营企业
SCPG Holdings Co.,Ltd.	本集团联营企业

## 4 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额 (等值人民币万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
广州万科企业有限公司	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司*	全资子公司	205,000.00	2022/4/28	2027/4/27	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒焱企业管理有限公司*	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	至双方就目标项目合作开发结束之日	尚未到期
万科企业股份有限公司	郑州荣望房地产开发有限公司	全资子公司	112,000.00	2022/12/13	2028/12/13	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	150,000.00	2022/11/24	2028/11/24	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	180,000.00	2023/3/31	2029/3/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	58,000.00	2023/4/27	2029/4/27	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(重庆)企业有限公司	全资子公司	580,000.00	2021/11/19	2039/11/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(新疆)企业有限公司	全资子公司	70,000.00	2022/1/25	2040/1/25	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市顺德区万彬房地产有限公司	全资子公司	105,000.00	2023/3/16	2036/3/16	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市万科企业有限公司	全资子公司	210,000.00	2023/4/21	2035/4/21	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	25,187.68	2020/6/17	2024/5/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	云南浙万置业有限公司	全资子公司	260,000.00	2023/5/12	2036/5/11	尚未到期
万科企业股份有限公司	云南万科企业有限公司	全资子公司	110,000.00	2023/5/12	2036/5/11	尚未到期
万科企业股份有限公司	福州市万滨房地产有限公司	全资子公司	140,000.00	2023/4/20	2036/7/27	尚未到期
重庆西航溥博企业管理咨询有限公司 重庆柯航置业有限公司	万科(重庆)企业有限公司*	全资子公司	44,000.00	2023/9/21	至交易完成, 土地使用权 和在建工程解除抵押登记 之日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Wealth Honour Limited	控股子公司	187,639.96	2023/8/18	2024/8/18	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	451.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	325.54	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
上海万科投资管理有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	1,439.10	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Champion Estate (HK) Limited	联营公司	10,785.05	2023/8/21	2028/8/21	尚未到期

\* 本集团为子公司、合营公司及联营公司所提供的担保中, 除广州万科企业有限公司为广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司提供的为一项与复建安置房相关履约义务的担保、北京万科企业有限公司为北京恒焱企业管理有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保以及重庆西航溥博企业管理咨询有限公司和重庆柯航置业有限公司为万科(重庆)企业有限公司提供的一项与股权转让相关履约义务的担保外, 其余均为

与融资还款履约义务相关的担保。截至 2023 年 12 月 31 日，本集团提供担保对应的主合同均处于正常履约状态，本集团相信因此引致的或有负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

5 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	3,986,383,516.76	3,890,608,591.32
海南万骏管理服务有限公司	联营企业	3,402,104,686.24	2,873,112,604.08
北京绿城银石置业有限公司	联营企业	2,989,862,436.32	1,972,958,069.08
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	2,811,944,775.89	2,386,581,343.71
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	2,797,185,051.02	1,573,885,315.58
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	2,784,249,172.87	2,479,851,212.30
重庆云畔置业有限公司	联营企业	2,717,386,274.40	-
东莞市万宸房地产有限公司	联营企业	2,251,281,162.47	2,641,132,160.15
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	2,105,422,293.85	3,353,259,662.85
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	1,883,893,609.38	371,414,117.80
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	1,659,744,868.54	1,967,130,808.32
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,254,366.33	1,650,259,409.17
印力商用置业有限公司	联营企业	1,568,814,960.26	1,433,694,018.63
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,522,136,671.87	1,523,602,400.00
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	1,435,302,034.13	10,022,341.12
海南万欣房地产开发有限公司	联营企业	1,275,581,913.48	-
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,135,270,516.36
深圳市筑恒盛企业管理咨询有限公司	联营企业	990,000,000.00	-
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	952,762,618.56	889,496,978.89
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	904,118,394.13	898,379,779.95
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	731,700,904.77	896,939,612.24
西安伊合源实业有限责任公司	联营企业	661,314,042.73	659,711,072.18
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	470,189,182.42	347,846,311.30
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	453,954,497.81	453,954,516.36
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	429,787,807.60	428,385,582.20
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	420,898,802.63	544,271,024.27
上海重万置业有限公司	联营企业	386,680,567.94	375,398,766.33
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	369,565,363.21	1,407,937.37
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	341,072,936.66	353,854,692.52
Vanlink Company Limited	联营企业	325,528,854.16	326,785,078.04
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	312,034,755.64	254,054,887.11
Radiant Crystal Limited	联营企业	302,978,229.64	293,553,719.24
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
合肥伟万置业有限公司	联营企业	264,113,253.39	-
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	230,000,000.00
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	213,036,250.00	223,251,034.54
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	207,604,251.88	204,699,396.35

单位名称	与本公司的关系	2023年12月31日	2022年12月31日
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	196,580,512.77	175,515,673.42
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	175,438,277.32	615,314,547.17
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	159,808,999.47	151,060,921.53
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	156,514,152.44	142,869,564.21
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	149,126,486.01	447,775,158.87
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	142,791,430.94	337,923,721.71
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	126,152,569.00	-
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,142,048.81	116,142,500.07
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	104,417,432.95	145,735,534.74
东莞市嘉万房地产有限公司	联营企业	104,315,839.99	57,274,605.31
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	102,974,181.98	104,073,410.52
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	101,733,857.36	6,078,155.24
成都锦成行物流有限公司	联营企业	94,898,297.01	44,764,526.35
天津融万冷链物流有限责任公司	联营企业	90,480,000.00	46,080,000.00
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营企业	86,163,301.23	2,592,368,539.06
重庆招科置业有限公司	联营企业	85,244,060.25	53,395,912.55
昆明万钰物流有限公司	联营企业	76,082,454.07	7,434,259.64
云南万腾隆房地产开发有限公司	联营企业	75,790,000.00	75,790,000.00
江西启创置业有限公司	联营企业	65,794,715.02	77,140,096.83
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	64,955,787.46	7,462,906.10
深圳万启会管理咨询有限公司	联营企业	63,948,720.27	-
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	63,554,365.72	6,000,998.20
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	60,464,031.53	4,197,207.98
温州万印置业有限公司	联营企业	60,078,346.24	115,239,398.90
广州万墩仓储有限公司	联营企业	55,676,901.35	7,668,107.23
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	55,447,571.34	56,234,639.20
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	54,337,832.30	32,986,216.62
重庆万滨置业有限公司	联营企业	53,511,301.31	53,840,399.91
南昌联交科置业有限公司	联营企业	52,842,379.32	52,842,379.32
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	50,445,741.90	64,370,427.82
昆明万昆物流有限公司	联营企业	45,315,637.25	4,606,811.35
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	42,769,615.72	46,291,045.56
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	38,540,306.23	24,599,282.19
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	38,094,140.00	56,481,902.40
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	34,871,641.11	33,227,017.97
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	32,368,578.02	1,959,215.17
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	29,738,424.46	31,061,140.81
海宁万普仓储有限公司	联营企业	28,723,936.85	5,492,114.06
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	26,376,981.02	4,103,274.46
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	25,614,602.95	4,130,541.80
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	25,593,639.31	1,493,750.38



单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	24,153,024.16	27,301,756.10
成都欢购商业管理有限公司	联营企业	21,746,414.22	40,452.09
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	21,182,916.10	-
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	18,177,338.39	57,789,323.53
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	18,007,908.01	7,760,596.27
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	16,927,116.71	92,607,163.06
合肥庐泰置业有限公司	联营企业	16,920,742.34	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	16,112,288.66	28,534,310.19
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	13,516,754.67	13,450,258.94
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	11,620,365.35	-
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	9,813,025.31	24,192,228.94
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	9,197,217.66	9,786,083.22
珠海市万科娑石房地产开发有限公司	联营企业	7,696,614.40	7,696,633.14
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	6,411,117.53	-
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	5,366,273.38	3,988,411.88
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	5,190,791.36	62,132.35
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	4,951,718.21	21,497,502.45
厦门市集美区金城华府梅沙幼儿园	联营企业	4,738,739.43	4,381,733.11
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	4,409,876.63	89,975,061.03
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	4,372,003.16	4,413,885.40
汕尾市善城万物城市资源经营管理有限公司	联营企业	4,289,489.83	25,797.60
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	4,150,185.13	229,532.31
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	3,773,612.90	4,918,285.74
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	3,751,958.33	4,000,071.26
深圳市印力物业服务有限公司	联营企业的子公司	3,608,241.68	1,029,873.87
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	3,369,149.43	5,931,961.85
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	2,916,672.13	764,176.04
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	2,460,298.08	8,545,430.41
台州市心海万物城市运营服务有限公司	联营企业	2,361,576.17	976,776.17
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	1,944,426.19	4,426.19
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	1,748,619.05	2,088,953.90
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	1,683,366.13	60,771,255.89
福讯信息技术有限公司	联营企业	1,600,795.81	257,185.38
郑州斯普林兰教育科技有限公司	联营企业	1,568,000.00	-
重庆陆海公寓住房租赁有限公司	联营企业	1,500,000.00	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,083,632.90	1,063,895.36
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	1,071,454.83	11,779,688.95
上海上房现代物流有限公司	联营企业	1,064,752.72	7,350,565.38
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,041,234.94	1,041,023.37
合肥庐阳城市资源经营管理有限公司	联营企业	1,006,995.56	424,123.39

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
佛山市南海万联城市资源经营管理有限公司	联营企业	889,941.97	307,431.55
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	888,054.77	-
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	862,069.82	811,714.81
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	804,252.57	817,457.71
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	720,864.79	706,740.42
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	685,747.94	-
佛山市顺德区云智慧城市资源经营管理有限公司	联营企业	587,476.72	1,182,370.09
南通锦隆置业有限公司	联营企业	505,159.38	405,756.96
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	484,199.40	440,443.61
福州武夷万融物业服务服务有限公司	联营企业	349,660.81	292,539.75
济南弘碧置业有限公司	联营企业	338,632.78	-
南宁高新技术产业开发区星都荟梅沙幼儿园	联营企业	338,176.00	15,845.00
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	260,574.74	813,088.91
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	250,667.34	202,648.50
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	239,746.51	215,997.56
珠海采筑电子商务有限公司	联营企业	114,372.25	-
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	105,908.04	-
南通映尚置业有限公司	联营企业	97,789.30	-
福州市新晋城市资源经营管理有限公司	联营企业	97,227.47	82,650.69
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	91,033.75	308,861.74
山西伯恩御澜湾物业管理有限公司	联营企业	86,176.72	-
东莞长安城市空间运营管理有限公司	联营企业	83,770.39	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	76,800.00	75,800.00
东莞市莞城城市投资有限公司	联营企业	57,639.51	-
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	47,337.12	493,075.63
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	45,000.00	44,999.73
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	44,958.59	120,291.88
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	43,173.79	-
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	42,317.08	1,122,110.97
太原万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	36,897.80	36,897.80
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	35,998.20	510.00
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	32,131.98	-
湖北联投城市资源经营管理有限公司	联营企业	22,219.15	602,628.19
东莞市科邦商贸有限公司	联营企业	11,780.81	-
中山市万御安防技术服务有限公司	联营企业的子公司	5,638.67	-
上海万朗商务咨询有限公司	联营企业	5,000.00	5,000.00
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,979.12	4,836.33
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	1,200.00	2,408.15
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	22.54	22.54
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	145,670,223.08
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	-	521,381.14

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
东莞市峰景资产管理有限公司	子公司*1	-	2,084,305,940.88
东莞市华塘房地产有限公司	子公司*1	-	614,643.54
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	-	255,415,444.93
东莞市万亨房地产有限公司	联营企业	-	2,341,580.64
东莞市万汇房地产开发有限公司	其他*2	-	3,115,157,601.29
东莞市中万凯合实业投资有限公司	子公司*1	-	6,622,547.44
东莞市中万昇合实业投资有限公司	子公司*1	-	6,927,026.39
福建省万福晟房地产有限公司	其他*2	-	136,571,369.86
福州安景房地产有限公司	联营企业	-	10,405,328.44
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	1,069,316.09
杭州瑞诚兴联置业有限公司	联营企业的子公司	-	1,518,262.34
合肥科辰地产有限公司	联营企业	-	161,334,252.12
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	-	41,222,788.43
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	41,276.40
廊坊市御安人力资源服务有限公司	联营企业的子公司	-	251,029.28
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	-	13,748,115.27
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	506,597.35
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	-	325,850,118.65
山东华艺置业有限公司	联营企业	-	319,508.00
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	-	109,888,633.26
上海万纬湘长供应链有限公司	联营企业	-	46,208.16
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	-	2,400.00
上海印铭企业管理有限公司	联营企业	-	107,322.37
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	-	5,577,622.51
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	-	20,483,745.28
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	-	1,015,793.56
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	-	7,148,824.32
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	-	14,392,385.21
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	-	2,876,355.69
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	-	8,620,479.54
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	-	8,782,940.57
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	-	2,295,682.79
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	4,860,932.78
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	156,749.80
珠海市乾元晟物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	-	36,208.15
<b>小计</b>		<b>50,731,546,837.03</b>	<b>49,744,065,592.94</b>
广州市溪楹房地产有限公司	合营企业的子公司	7,068,091,774.47	7,060,090,312.14
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	5,471,436,011.45	5,492,926,719.65
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	3,074,116,398.76	4,495,077,828.18
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	2,888,144,993.49	2,817,432,184.87
深圳市万三置业有限公司	合营企业的子公司	2,856,414,015.49	-

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
中投发展有限责任公司	合营企业	2,837,369,399.98	3,966,883,770.09
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	2,825,015,640.26	3,885,754,232.90
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	2,811,892,903.97	2,972,724,516.05
杭州锦腾置业有限公司	合营企业的子公司	2,770,290,256.21	4,316,194,267.24
深圳朗泓投资有限公司	合营企业的子公司	2,768,000,000.00	-
深圳诚源佳实业有限公司	合营企业	2,755,000,000.00	-
杭州锦业置业有限公司	合营企业	2,740,401,788.88	583,029,211.22
广东盈泰启盛建设工程有限公司	合营企业	2,712,562,913.40	2,392,185,184.64
佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	合营企业	2,645,278,695.50	1,593,248,518.56
福州市万骏置业有限公司	合营企业	2,512,970,566.35	3,570,113,962.57
深圳市安万置业有限公司	合营企业	2,458,932,354.41	3,629,291,789.76
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	2,344,397,579.78	-
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,228,830,079.44	2,077,902,658.78
福州市榕泽房地产有限公司	合营企业的子公司	2,136,253,434.51	2,303,376,395.98
深圳市万信二号投资企业(有限合伙)	合营企业	2,132,563,575.41	2,132,563,575.41
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业的子公司	1,926,375,478.00	363,677,111.56
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	1,852,874,425.43	1,816,660,889.27
中航万科有限公司	合营企业	1,795,717,417.84	3,633,053,435.96
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,724,552,742.57	2,151,993,207.65
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,440,644,465.95	1,200,131,876.07
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,382,701,655.48	1,341,207,352.87
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,030,297,427.29	1,020,417,075.29
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	1,015,184,304.24	867,531,731.72
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	867,360,112.78	1,126,345,664.49
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	848,919,302.92	848,917,938.14
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	823,657,038.30	786,188,868.23
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	794,021,578.14	649,918,555.38
北京五和万科置业有限公司	合营企业	793,322,336.05	827,890,905.23
厦门煊泰置业有限公司	合营企业	742,666,222.36	1,169,629,094.76
唐山新采房地产开发有限公司	合营企业	630,995,414.95	643,305,951.42
上海万筠房地产有限公司	合营企业	597,066,690.11	613,794,751.40
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	580,873,197.84	796,869,534.68
上海万忞企业管理有限公司	合营企业	565,483,382.17	550,779,375.74
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	561,633,570.75	-
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	543,654,456.45	483,031,083.13
昆明万萃房地产开发有限公司	合营企业	529,078,259.50	-
610 Lexington Venture LP	合营企业	505,324,277.52	465,505,381.38
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	444,001,694.00
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	410,519,250.96	591,153,108.58
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	406,516,295.31	381,630,062.09
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	389,000,000.00	389,000,000.00

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京万越辉置业有限公司	合营企业	386,336,616.73	576,148,595.64
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	384,557,778.05	358,610,162.00
Wkland Investment II Limited	合营企业	381,681,788.38	383,652,714.89
VX Core II Holding Ltd	合营企业	378,595,375.77	333,730,707.66
绍兴锦越置业有限公司	合营企业的子公司	368,605,637.29	291,918,215.68
昆明万麦房地产开发有限公司	合营企业	366,775,400.82	-
China Logistics Platform I Limited	合营企业	341,341,076.70	273,004,744.47
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	317,021,877.48	31,667,768.79
天万投资控股有限公司	合营企业	311,320,086.84	218,782,468.75
杭州宏鹏房地产开发有限公司	合营企业	307,730,851.14	-
上海北万置业有限公司	合营企业	294,931,253.93	673,141,370.83
上海万睿房地产有限公司	合营企业	294,799,576.35	249,301,467.26
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	291,497,130.00	280,428,030.00
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	256,559,071.76	491,754,351.87
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	238,419,181.64	227,538,615.44
昆明万珑房地产开发有限公司	合营企业	237,091,904.00	237,091,904.00
北京万启望管理咨询有限公司	合营企业的子公司	235,495,699.15	235,495,699.15
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	235,292,877.05	863,353,331.46
Champion Estate (HK) Limited	合营企业	234,003,558.75	349,108,391.00
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	229,207,098.41	176,487,740.97
Ascent Win Limited	合营企业	224,949,299.94	224,944,360.81
济南碧岑置业有限公司	合营企业	223,786,341.49	208,345,528.49
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.83	219,180,854.83
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	203,439,000.00	148,920,000.00
徐州彭家置业有限公司	合营企业	203,175,738.88	128,153,885.77
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	200,653,220.71	630,469,796.34
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	188,490,690.11	188,490,690.11
上海万库投资管理有限公司	合营企业	164,635,076.36	152,481,082.80
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	162,272,155.90	166,143,421.46
大连万腾置业有限公司	合营企业	151,285,483.35	336,937,722.04
Woolwich JV Sarl	合营企业	142,004,898.76	129,718,382.10
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	138,904,575.96	140,081,077.92
珠海东万元鲲企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	135,188,491.07	135,188,491.07
北京国万置业有限公司	合营企业	133,065,660.21	125,486,538.40
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	130,972,628.07	150,896,343.92
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	130,401,206.49	118,836,442.27
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	130,085,190.67	127,685,190.67
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	120,675,000.00
上海嘉未来置业有限公司	合营企业	120,672,549.83	-
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	119,990,572.19	83,559,575.61
武汉新唐共祥商业管理有限公司	合营企业	119,376,585.05	-

单位名称	与本公司的关系	2023年12月31日	2022年12月31日
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	102,619,512.98	111,295,963.21
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	102,528,555.57	230,690,545.32
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	100,443,101.73	140,378,257.00
宁波万栖置业有限公司	合营企业	98,550,129.18	330,414,036.07
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	92,266,778.01	164,781,439.75
宜兴新君万置业发展有限公司	合营企业的子公司	88,288,750.02	20,949,943.71
上海万至镗企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	76,501,000.00
天津万安才智置业有限公司	合营企业	68,219,110.93	308,545,265.06
上海万碧房地产有限公司	合营企业	67,319,186.52	77,541,861.98
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	62,771,818.60	57,560,686.40
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	59,472,628.40	52,895,952.82
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	58,291,620.28	51,532,315.11
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	52,372,877.67	48,628,213.65
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,061,984.49	50,063,179.09
宁波天筑置业有限公司	合营企业	48,012,591.25	6,496,750.00
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	45,232,089.45	56,716,051.84
徐州启乔冰雪体育文化发展有限公司	合营企业	42,500,000.00	42,500,000.00
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	41,928,546.58	43,103,486.98
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	39,842,603.76	37,877,492.51
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	39,373,358.08	29,463,478.83
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	38,207,267.12	20,270,000.00
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	32,115,299.63	53,070,767.41
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	30,576,496.76	29,139,401.69
宁波万霞置业有限公司	合营企业	29,921,363.83	373,047,088.67
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	27,432,838.81	25,130,371.11
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	26,605,263.79	18,986,157.63
杭州万广置业有限公司	合营企业	22,336,792.57	-
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	22,245,943.93	50,677,206.21
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	21,720,077.48	20,625,702.89
温州万楷置业有限公司	合营企业	19,557,308.00	-
重庆荣港物流有限公司	合营企业	17,614,585.38	34,224,678.96
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	16,035,289.98	15,282,777.45
南昌万坤置业有限公司	合营企业	15,203,974.71	2,553,333.03
南京万科善跑体育发展有限公司	合营企业	14,592,328.55	-
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	13,245,337.65	14,765,516.27
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	10,379,179.13	53,175,765.93
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业	9,701,910.74	5,577,223.94
温州万誉置业有限公司	合营企业	9,178,982.52	600,274,400.58
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	8,139,164.46	636,767.68
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	8,044,765.48	6,362,574.92
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	7,951,216.96	864,520.47

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
杭州万臻置业有限公司	合营企业	7,887,158.74	-
天津万疆置业有限公司	合营企业	7,800,936.07	7,974,904.17
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	7,252,262.67	7,252,262.67
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	7,247,060.17	1,341,608.20
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	7,216,722.50	7,158,523.13
杭州万晨置业有限公司	合营企业	6,908,145.29	20,354,454.53
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	6,442,306.02	6,613,644.66
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,781,809.11	5,613,478.75
上海恺熠置业有限公司	合营企业	5,587,398.81	5,537,238.95
宁波前程供应链有限公司	合营企业	4,926,100.41	2,454,083.00
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	4,912,079.04	1,686,411.77
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	4,555,446.59	8,061,823.56
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	4,341,561.21	4,245,551.20
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	4,266,456.49	3,342,602.91
成都东万城市资源企业经营管理有限公司	合营企业	3,810,837.22	-
万创置业(上海)有限公司	合营企业	3,613,963.09	4,172,023.17
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	3,577,958.32	2,351,391.76
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	3,454,106.06	4,078,341.48
乌鲁木齐博万智慧城市运营管理有限公司	合营企业	2,940,650.69	-
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	2,882,506.38	1,106.00
杭州万东仓储有限公司	合营企业	2,708,642.89	5,589,019.01
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	2,630,147.07	2,018,187.68
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	2,617,619.54	4,712,725.50
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	2,611,445.61	4,971,812.51
华万健康产业发展有限公司	合营企业	2,589,362.01	2,187,272.36
成都海润万誉物业服务服务有限公司	合营企业	2,236,015.48	-
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	1,971,820.85	1,987,018.50
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	1,960,833.75	-
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	1,912,498.94	-
温州万祯置业有限公司	合营企业	1,896,170.99	21,490,748.58
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	1,866,160.06	1,869,562.65
苏州迅和置业有限公司	合营企业	1,609,483.70	1,926,576.90
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	1,573,861.25	2,052,396.15
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	1,507,250.15	2,262,029.83
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	1,397,454.39	1,339,393.33
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	1,232,505.67	2,265,223.26
巴夫洛(嘉兴)仓储有限公司	合营企业	1,013,641.59	5,395,960.02
天津华康物流有限公司	合营企业	902,249.22	1,611,194.98
南宁市青秀区万科城北幼儿园	合营企业	864,656.83	-
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	820,158.76	2,746,207.78
苏州市吴江区城科物业服务服务有限公司	合营企业	789,299.71	858,995.77

单位名称	与本公司的关系	2023年12月31日	2022年12月31日
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	787,762.58	1,689,531.00
深圳地铁万科实业发展有限责任公司	合营企业	725,533.76	519,082.60
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	677,886.94	503,578.19
成都高投泊寓住房租赁有限公司	合营企业	668,548.13	-
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	632,832.48	279,665.09
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	626,755.44	202,242.84
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	623,586.00	-
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	601,582.65	-
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	560,987.43	680,181.33
杭州富临投资有限公司	合营企业	551,740.64	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	506,334.53	736,334.53
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	340,231.99	332,630.46
无锡云智城市资源运营管理有限公司	合营企业	338,399.69	-
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	318,394.02	1,879,620.85
温州万享置业有限公司	合营企业	308,532.97	3,070,629.83
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	247,304.96	48,618.57
龙岩沁欣物业服务有限公司	合营企业	235,818.29	-
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	合营企业	234,064.46	58,441.45
青岛董万城市服务有限公司	合营企业	232,602.83	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	201,963.66	81,481.38
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	196,614.19	197,704.93
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte.Ltd.	合营企业	183,646.64	179,787.94
昆明海阔万誉物业服务有限公司	合营企业	178,066.47	1,451,052.11
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	153,407.52	153,405.23
深圳万通南头城管理运营有限公司	合营企业	149,544.90	-
廊坊临空城市资源经营管理有限公司	合营企业	142,306.06	663,219.14
南昌联颐置业有限公司	合营企业	57,134.91	-
Bountiful Time Limited	合营企业	57,100.54	44,165.58
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	56,053.68	54,446.17
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	48,588.16	46,816.16
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	46,549.02	40,488.29
VAW Investment Holding Limited	合营企业	43,958.58	22,945.71
深圳市铁万商业管理有限公司	合营企业	36,033.39	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	33,990.00	-
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	33,660.69	33,660.69
VAW Eurasian ReFund LP	合营企业	27,843.96	27,049.10
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	18,343.00	18,343.00
VAW Eurasian Capital GP Limited	合营企业	17,262.94	16,767.86
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	10,327.94	10,451.46
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00



单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	9,983.59	-
杭州富民投资有限公司	合营企业	9,298.35	23,721.88
Champion Estate Holdings Limited	合营企业	7,243.89	-
TREASURE MEGA CORPORATION LIMITED	合营企业	6,829.16	4,725.40
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,802.30	5,802.30
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	4,271.99	4,149.48
VX Logistics I Holding Limited	合营企业	4,271.99	4,149.48
VX Logistics V Holding Limited	合营企业	4,271.99	4,149.48
VX Logistics X (BVI) Holding Ltd	合营企业	4,271.99	4,149.48
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	4,271.99	-
北京海润万誉物业服务有限公司	合营企业	3,837.00	3,837.00
福州市仓山区城市资源经营管理有限公司	合营企业	2,253.53	2,002.02
Ocean Rainbow Limited	合营企业	2,192.64	221.84
杭州万物风和物业服务有限公司	合营企业	1,570.00	187,024.25
沈阳万锦物业服务有限公司	合营企业	288.00	288.00
杭州富阳永腾置业有限公司	合营企业的子公司	10.00	10.00
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
V-Nesta Investment Partner III Limited	子公司*1	-	3,697,965,703.24
绍兴锦晨置业有限公司	子公司*1	-	2,532,867,725.66
深圳市汇成通泰实业有限公司	子公司*1	-	2,432,161,874.27
V-Nesta Fund III,LP	子公司*1	-	1,717,711,860.51
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	子公司*1	-	1,403,334,807.47
绍兴锦池置业有限公司	子公司*1	-	982,744,320.24
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	-	334,635,766.23
宁波万投置业有限公司	合营企业	-	301,229,189.08
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	-	232,397,129.02
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	-	161,691,014.83
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	合营企业	-	144,051,468.53
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	子公司*1	-	111,752,081.67
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	-	101,029,741.23
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	-	76,745,859.32
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	45,945,422.27
深圳市华通基业投资有限公司	子公司*1	-	39,101,564.47
通用地产重庆有限公司	合营企业	-	34,726,393.98
杭州万照置业有限公司	合营企业	-	28,455,236.84
青岛昌明置业有限公司	合营企业	-	26,604,630.67
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	21,496,614.99
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	-	17,791,743.21
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	-	14,258,263.88
郑州万科华赋教育科技有限公司	合营企业	-	13,965,000.00
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	-	8,828,341.92

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	-	1,689,564.68
成都紫光万誉物业服务有限公司	合营企业的子公司	-	1,305,052.75
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	-	320,000.00
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	-	219,437.02
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	-	128,391.94
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	-	117,098.06
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	-	109,009.50
V-Nesta Fund III GP Limited	子公司*1	-	72,122.64
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	-	70,822.63
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	-	56,227.36
杭州元亦置业有限公司	其他*2	-	10,100.00
北京宁坤房地产开发有限责任公司	合营企业	-	19.21
<b>小计</b>		<b>94,585,706,557.85</b>	<b>104,158,174,342.16</b>
<b>合计</b>		<b>145,317,253,394.88</b>	<b>153,902,239,935.10</b>

本年对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 907,696,420.10 元 (2022 年：人民币 1,481,977,674.12 元)。

应付关联方款项：

单位名称	与本公司的关系	2023年12月31日	2022年12月31日
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	2,233,537,126.06	3,025,528,219.12
东莞市万亨房地产有限公司	联营企业	1,858,172,649.26	-
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,843,932,711.23	1,858,118,606.92
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,229,883,021.01	1,231,999,133.19
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	1,012,620,510.50	390,986,939.75
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	791,161,151.22	800,528,794.94
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	737,251,852.34	-
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	655,703,477.61	644,410,305.46
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	639,535,019.71	2,690,503,965.36
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	597,830,632.14	687,634,203.98
合肥科辰地产有限公司	联营企业	567,387,570.61	-
南京华侨城置地有限公司	联营企业	521,964,996.89	569,964,996.89
建万(北京)住房租赁投资基金(有限合伙)	联营企业	500,000,000.00	-
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	488,919,938.29	488,719,886.65
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	365,133,202.72	374,269,211.28
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	357,358,136.85	438,679,090.59
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	348,653,074.51	280,112,199.18
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	344,765,456.88	352,130,251.88
Ultimate Vantage Limited	联营企业	303,684,175.36	119,990,240.95
杭州锦和置业有限公司	联营企业	298,485,160.00	298,456,660.98
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	297,800,259.54	305,867,921.02
南京荟宏置业有限公司	联营企业	287,248,201.94	287,248,201.94
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	255,872,022.00	250,517,705.11
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	248,735,367.72	259,005,556.22
上海港万房地产有限公司	联营企业	242,444,872.87	242,060,240.93
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	224,256,125.69	225,554,205.48
东莞市万庭房地产有限公司	联营企业	206,993,478.23	-
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	198,934,886.88	135,040,622.61
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	193,955,431.04	194,048,202.99
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	186,288,400.00	131,288,400.00
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	183,564,974.86	164,103,389.55
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	174,000,000.00
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	171,542,736.90	905,486,648.88
中房万科实业有限公司	联营企业	167,612,615.78	524,697,444.01
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	164,541,935.47	181,319,744.91
北京厚朴蕴德投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	148,199,776.92	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	136,049,394.50	156,049,394.50
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	134,833,217.38	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	130,251,879.50	129,693,643.19

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	120,288,222.82	43,200,485.25
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	119,803,210.59	137,390,942.05
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	117,000,000.00	117,000,000.00
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	113,753,450.51	144,225,097.30
深圳印力管理有限公司	联营企业	111,950,048.64	112,171,395.27
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	107,683,325.56	-
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	104,498,303.56	44,037,523.25
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	102,935,848.85	99,703,533.65
济南盛唐置业有限公司	联营企业	99,393,178.46	99,393,247.36
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	86,638,667.73	41,728,059.77
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	85,572,822.71	83,806,239.16
中海宏洋置业(徐州)有限公司	联营企业	85,025,501.22	85,025,501.22
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	84,456,548.05	72,489,766.69
Intense Sunshine Limited	联营企业	80,813,319.38	-
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	75,893,521.98	178,535,401.65
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,603,602.65	75,660,430.83
徐州苏科置业有限公司	联营企业	75,513,560.35	62,214,208.34
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	72,379,927.41	24,563,857.10
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	63,792,795.05	84,796,953.82
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	59,950,272.37	102,847,670.08
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	58,600,000.00	78,600,000.00
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	58,079,751.00	47,022,039.81
苏州恒万置地有限公司	联营企业	49,488,971.22	49,701,982.46
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	49,085,789.65	30,390,228.97
南通锦恒置业有限公司	联营企业	48,792,351.42	47,293,539.09
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	46,062,085.45	43,706,933.06
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	45,825,783.74	98,642,626.89
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	45,596,376.57	33,421,430.88
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	43,891,589.59	48,174,573.88
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	42,098,741.14	92,616,122.84
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	40,000,000.00	90,000,000.00
深圳市万锐商业管理有限公司	联营企业	38,464,131.62	8,520,925.00
重庆科锦置业有限公司	联营企业	37,644,825.60	585,039,489.29
宁波航万置业有限公司	联营企业	36,732,576.99	43,307,280.35
上海万狮置业有限公司	联营企业	34,352,025.88	20,593,924.88
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	32,514,117.07	38,514,406.81
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	30,214,891.79	28,598,238.68
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	30,113,903.13	24,000,000.00
福州安景房地产有限公司	联营企业	29,527,481.54	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	28,128,417.70	23,281,300.20
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	27,440,589.25	-

单位名称	与本公司的关系	2023年12月31日	2022年12月31日
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	27,408,109.64	235,671,088.97
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	27,097,520.91	26,717,348.22
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	25,505,646.12	19,682,476.11
上海中建信万经济发展有限公司	联营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	23,986,718.32	23,900,580.06
佛山市翎辉房地产有限公司	联营企业	23,100,963.97	14,190,963.93
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	22,133,450.02	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	19,992,644.21	72,129,018.96
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	18,985,988.39	-
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	17,825,207.53	-
Vanke Rainbow Partnership,LP	联营企业	17,786,835.30	18,040,159.16
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	17,440,597.19	220,986.33
北京首开万科物业服务有限公司	联营企业	17,206,049.54	13,891,057.45
Sherwood Development Pte Ltd	联营企业	16,200,300.00	15,486,600.00
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	13,010,243.48	24,533,765.30
合肥易态置业有限公司	联营企业	12,315,810.00	-
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	11,071,659.98	168,355,684.33
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	10,419,607.17	6,559,088.32
吉林省昊悦房地产开发有限公司	联营企业	9,869,611.85	116,782,572.51
Valliance Capital L.P.	联营企业	9,426,335.48	8,858,099.34
Richford Trading Limited	联营企业	9,100,295.54	8,341,563.68
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	8,836,085.56	-
广州科讯实业有限公司	联营企业	8,276,700.93	4,500,000.00
温州万茂置业有限公司	联营企业	7,252,466.35	7,252,104.08
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	6,660,224.63	57,466,199.70
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	6,041,407.99	233,391.29
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	5,102,416.78	-
广州花都万物城市运营服务有限公司	联营企业	5,052,907.41	-
南通东升置业有限公司	联营企业	4,268,292.99	-
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	3,495,096.74	48,122,095.69
海南万睿房地产开发有限公司	联营企业	3,191,635.27	-
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	2,839,817.10	-
上海万舫航体育文化有限公司	联营企业	2,754,975.06	3,694,146.85
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	2,614,680.05	-
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,500,000.00	2,500,000.00
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	2,261,757.82	-
西宁宁灿实业有限公司	联营企业	1,863,139.61	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	1,202,415.50	-
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	850,000.00	850,000.00
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	751,932.04	52.45
上海万御科技有限公司	联营企业的子公司	686,873.53	-

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	661,860.39	-
南昌联万置业有限公司	联营企业	400,685.32	372,515.19
济南城发乐居资产运营有限公司	联营企业	394,062.44	255,430.02
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	375,305.38	1,352,643.61
南宁市青秀区万科城南幼儿园	联营企业	246,041.64	260,174.90
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	208,962.20	311.73
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	145,682.75	-
万创青绿(北京)环境科技有限公司	联营企业	122,937.16	-
苏州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	91,918.97	-
漳州汇鑫商用置业有限公司	联营企业的子公司	63,259.49	29,942.03
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	57,897.89	359,211.26
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	30,078.54	82.17
杭州润衡置业有限公司	联营企业	28,523.51	28,445.72
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	18,301.50	16,901.50
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	16,476.13	32,032.29
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	12,446.71	-
重庆天骄爱生活服务股份有限公司	联营企业	11,632.96	-
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	9,238.43	-
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,868.58	7,847.11
南京合和物业管理有限公司	联营企业	2,564.00	-
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	1,243.78	1,240.70
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	446.02	444.80
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	285.04	276.87
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	210.13	209.55
Gold Value Limited	联营企业	18.27	17.75
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	8.06	8.02
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	-	-
东莞市宝昇房地产有限公司	子公司*1	-	497,999.27
东莞市华堡房地产有限公司	子公司*1	-	31,096.53
东莞市联堡房地产有限公司	子公司*1	-	502,369.19
东莞市联析房地产有限公司	子公司*1	-	2,945.54
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	子公司*1	-	499,652,094.49
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	-	813.00
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	-	56,671.23
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	-	33,546,604.19
济南弘碧置业有限公司	联营企业	-	21,954,570.49
济南欢购商业运营管理有限公司	联营企业	-	7,487.34
南京荣泰置业有限公司	联营企业	-	74,599.61
南通映尚置业有限公司	联营企业	-	441,403.15
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	-	1,344,817.85
泉州汇隆商业管理有限公司	联营企业的子公司	-	39,110.66

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	-	48,456.45
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	-	5,441,147.54
深圳前海基础设施投资基金管理有限公司	联营企业	-	45,000,000.00
深圳市德帆实业发展有限公司	子公司*1	-	81.45
深圳市四达实业发展有限公司	联营企业	-	1,135,652,173.92
深圳市万正房地产有限公司	子公司*1	-	5,000,000.00
深圳市中万华凯实业投资有限公司	子公司*1	-	14,840,840.14
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	-	815,848.27
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	-	2,798,157.11
天津欢购商业运营管理有限公司	联营企业	-	9,021.10
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	-	26,491,853.70
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	-	19,847,431.00
银川合众致远经纪顾问有限公司	其他*2	-	1,243,322.02
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	-	27,529,595.51
重庆云畔置业有限公司	联营企业	-	34,902,906.71
<b>小计</b>		<b>22,599,000,343.94</b>	<b>24,361,699,579.75</b>
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,212,128,313.64	5,296,238,883.49
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,162,538,848.92	2,618,322,626.94
上海合科置业有限公司	合营企业	1,458,854,900.00	-
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	1,235,359,617.87	1,174,474,774.41
深圳礼达万圳投资有限公司	合营企业	1,224,380,159.08	1,352,796,732.27
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,201,996,709.84	1,285,740,504.79
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	861,007,611.42	820,269,347.82
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	799,513,921.69	829,547,673.71
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	718,438,211.39	825,203,254.90
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	656,477,919.04	760,033,594.72
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	595,453,494.22	18,780,735.07
天津信科置业有限公司	合营企业	513,932,541.99	541,564,431.50
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	502,469,358.92	502,468,533.78
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	500,420,937.07	432,953,151.56
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	499,129,226.90	501,330,034.78
无锡国信置业有限公司	合营企业	477,979,409.73	497,074,040.03
武汉硅创置业有限公司	合营企业	469,154,930.02	486,144,270.12
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	464,198,339.90	224,453,078.48
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	451,528,781.86	455,541,041.22
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	392,768,761.75	-
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	387,837,965.00	373,331,848.28
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	366,263,523.14	514,142,298.14
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	360,905,349.20	337,952,276.50
佛山市南海区万科万鸣房地产有限公司	合营企业	332,877,897.02	-
南京裕晟置业有限公司	合营企业	322,183,024.23	321,471,136.21

单位名称	与本公司的关系	2023年12月31日	2022年12月31日
青岛昌明置业有限公司	合营企业	318,694,969.33	-
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	318,213,867.16	319,711,135.10
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	304,952,213.48	309,025,382.66
成都万新置业有限公司	合营企业	301,285,571.24	301,426,037.73
西安雁顺置业有限公司	合营企业	299,716,490.97	300,976,087.58
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	295,492,519.62	295,762,862.80
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	287,826,863.54	292,707,187.85
河南省多乐置业有限公司	合营企业	282,727,665.98	88,828,616.48
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	262,742,810.85	434,727,159.53
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	260,742,670.88	-
苏州金晟硕丰投资中心(有限合伙)	合营企业	255,000,000.00	255,000,000.00
大连万兴置业有限公司	合营企业	254,354,895.96	367,664,901.94
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	248,190,508.40	-
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	246,000,000.00	246,000,000.00
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	241,424,860.59	228,424,860.59
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	241,388,666.57	240,962,177.84
上海莘宝企业管理有限公司	合营企业	239,931,873.41	-
杭州元墨置业有限公司	合营企业的子公司	233,830,104.05	5,000.00
重庆星畔置业有限公司	合营企业	231,451,447.37	221,733,849.73
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	229,348,998.22	304,750,619.35
上海宜为兴置业发展有限公司	合营企业	224,751,307.23	-
扬州万景置业有限公司	合营企业	222,904,571.64	222,412,399.42
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	215,997,735.14	189,153,255.83
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	211,543,557.44	4,749,000.00
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,657,692.14	196,440,895.52
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	191,405,853.42	60,042,594.36
宁波慈鹭置业有限公司	合营企业	191,085,268.23	127,728,906.69
广州市启坤房地产开发有限公司	合营企业	187,802,545.27	187,802,545.27
成都润万置业有限公司	合营企业	182,269,230.41	173,140,103.06
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	175,773,631.96	179,010,586.98
长沙市领域投资有限公司	合营企业	173,015,281.97	183,367,533.45
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	164,860,152.38	159,232,637.38
杭州京科置业有限公司	合营企业	161,099,964.21	164,275,709.64
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	151,728,013.34	151,728,013.34
南京荟合置业有限公司	合营企业	148,390,847.72	65,174,130.96
610 Lexington Development LLC	合营企业	144,623,431.83	201,838,335.52
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	144,545,402.61	176,431,591.70
漳州市滨水置业有限公司	合营企业	140,083,321.00	216,525,563.05
杭州融恒置业有限公司	合营企业	135,537,774.37	160,671,391.13
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	134,091,933.11	132,289,134.40
扬州万胜置业有限公司	合营企业	133,692,887.57	132,503,236.92



单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
宁波万投置业有限公司	合营企业	132,446,395.31	-
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	126,032,838.12	126,032,838.12
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	122,883,541.36	70,737,450.04
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	121,106,409.52	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	118,344,318.11	109,933,101.05
杭州万爵置业有限公司	合营企业	117,510,705.35	117,500,130.86
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	116,055,099.18	147,886,923.71
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	114,481,186.10	114,481,186.10
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	109,129,580.23	127,367,765.82
扬州万美置业有限公司	合营企业	94,796,651.95	72,767,549.01
杭州南璟置业有限公司	合营企业	93,831,586.06	212,930,967.35
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	92,028,957.99	101,369,659.39
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	91,662,988.47	-
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	90,240,347.00	46,240,347.00
扬州万铭置业有限公司	合营企业	89,008,368.51	89,008,368.51
杭州富耀置业有限公司	合营企业	82,043,728.79	109,388,102.63
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	78,944,669.89	4,314,952.39
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	78,562,074.97	104,293,669.09
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	77,643,345.70	61,819,512.52
V-Nesta Fund II,LP	合营企业	77,531,928.25	75,314,498.00
扬州启辉置业有限公司	合营企业	75,858,265.75	75,858,265.75
宁波万应置业有限公司	合营企业	75,710,156.03	306,528,831.92
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	73,942,390.45	62,108,900.69
南通申万置业有限公司	合营企业	70,940,750.83	70,465,040.14
通用地产重庆有限公司	合营企业	69,735,356.75	-
深圳市万汇云经营管理有限公司	合营企业	66,417,352.90	134,504,469.54
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	66,389,214.65	80,974,735.38
北京东方恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	61,656,553.86	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	60,580,038.18	60,592,963.66
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	60,480,735.86	59,734,453.13
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	60,000,000.00	59,885,235.00
武汉城建致远置业有限公司	合营企业	59,000,000.00	-
中英街深港万商管理运营(深圳)有限公司	合营企业	57,665,544.71	60,000,000.00
万坤新(上海)投资有限公司	合营企业	54,652,879.15	-
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	49,655,720.00	49,642,470.00
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	49,583,208.87	172,583,182.21
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	49,000,000.00	49,000,000.00
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	48,138,300.56	48,138,300.56

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	42,898,880.00	42,898,880.00
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	42,238,765.00	121,241,410.52
大连万城之光置业有限公司	合营企业	40,602,164.86	32,537,515.05
杭州万璟置业有限公司	合营企业	39,940,868.16	330,328,600.54
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	39,252,094.18	578,339,642.52
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,115,398.48	39,096,082.63
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	38,705,919.23	57,690,877.07
宁波天隆置业有限公司	合营企业	33,832,565.93	33,644,315.66
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	29,150,192.45	164,930,668.12
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	27,656,720.82	27,738,564.74
天津恒京企业管理有限公司	合营企业	25,000,000.00	25,000,000.00
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	24,601,771.84	25,306,161.41
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	23,525,801.33	23,562,481.77
北京万旌企业管理有限公司	合营企业的子公司	22,180,955.49	23,498,119.46
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	22,045,410.70	34,420,410.70
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	21,708,856.89	38,015,160.64
北京住总工业化住宅科技有限公司	合营企业	21,538,221.57	20,465,905.02
温州万瑞置业有限公司	合营企业	20,821,789.87	26,154,316.99
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	20,807,446.25	12,754,923.58
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	19,654,737.16	19,092,609.80
天津市迪万投资有限公司	合营企业	18,653,244.53	17,546,277.88
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	18,386,879.31	8,491,525.41
温州万贤置业有限公司	合营企业	17,509,401.15	16,583,314.26
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	14,859,711.46	26,023,911.06
Sunshine Business Limited	合营企业	14,232,709.08	13,825,649.36
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	12,813,362.84	12,813,362.84
南京龙西置业有限公司	合营企业	12,780,854.40	13,080,164.72
杭州万业置业有限公司	合营企业	12,572,895.33	22,813,017.08
嘉兴市东菱房地产开发有限公司	合营企业的子公司	11,789,591.08	3,312,527.87
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市滨海酒店资产有限公司	合营企业	10,000,000.00	10,000,000.00
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	8,871,608.06	-
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	8,831,784.39	6,714,179.51
武汉金万置业有限公司	合营企业	8,518,953.96	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	8,513,343.33	6,013,343.33
海南万锡共创企业管理有限公司	合营企业	7,491,060.23	-
杭州万照置业有限公司	合营企业	7,146,007.11	-
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	6,469,038.01	6,469,038.01
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,448,708.65	6,656,948.05
温州万毅房地产有限公司	合营企业	6,447,143.99	8,010,305.81
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	5,570,208.95	-

单位名称	与本公司的关系	2023年12月31日	2022年12月31日
深圳市万科家德房地产投资咨询有限公司	合营企业	5,105,439.91	5,105,439.91
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	5,100,000.00	5,100,000.00
福州市万思置业有限公司	合营企业	4,551,512.94	4,551,507.77
深圳礼达万江投资有限公司	合营企业	4,496,250.00	4,250,000.00
武汉市万航企业管理服务有限公司	合营企业	4,473,722.69	-
北京六凯农业科技有限公司	合营企业	4,234,196.88	5,317,464.20
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	4,200,000.00	4,200,000.00
深圳市万信捷投资有限公司	合营企业	3,750,000.00	-
深圳市万信荣投资有限公司	合营企业	3,750,000.00	-
宁波方悖房地产信息咨询有限公司	合营企业	3,561,768.89	303,133,078.61
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	3,101,224.35	3,101,224.35
杭州万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	3,074,225.70	-
天津万和置业有限公司	合营企业	2,569,498.51	2,569,515.82
天津海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	2,493,134.32	3,579,036.40
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	2,150,747.88	2,527,313.94
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	2,138,892.71	2,140,970.80
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,998,900.01	1,998,900.01
海门坤万置业有限公司	合营企业	1,820,874.27	1,820,874.27
北京海阔万誉锦绣物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	1,753,237.83	399,711.48
广州市溪桐房地产有限公司	合营企业的子公司	1,434,696.89	-
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	1,420,000.00	-
深圳市万科安居物业服务服务有限公司	合营企业	885,831.99	-
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	805,283.50	718,066.13
青岛万湖置业有限公司	合营企业	634,188.41	225,168,788.41
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	546,100.32	-
海门万和置业有限公司	合营企业	500,000.00	500,000.00
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	490,000.00	490,000.00
太仓市万启房地产开发有限公司	合营企业	459,000.00	459,000.00
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	449,296.61	441,079.82
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	242,817.53	-
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	104,949.34	104,663.18
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	95,075.91	-
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	57,914.99	-
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	55,611.24	24,466.46
合肥福兴广利装饰工程有限公司	合营企业	35,000.00	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	13,950.25	13,912.21
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,800.77	11,813.87
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	6,947.95	-
江西心恩物业管理有限公司	合营企业	46.76	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	42.75	41.53
Champion Estate Holdings Limited	合营企业	-	6.93

单位名称	与本公司的关系	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
Eagle One Global Limited	合营企业	-	23,435,508.55
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	-	48,684,680.02
杭州富临投资有限公司	合营企业	-	15,620,377.22
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	63,709,791.32
杭州万臻置业有限公司	合营企业	-	42,258,733.95
杭州元哈置业有限公司	子公司*1	-	154,825,361.73
济南安城实业投资有限公司	子公司*1	-	97,685,465.60
济南万科众享置业有限公司	合营企业	-	46,956,429.61
龙岩沁欣物业服务服务有限公司	合营企业	-	22,781.14
南昌联颐置业有限公司	合营企业	-	2,601,556.08
上海江杰荣泰企业发展有限公司	合营企业	-	60,000,000.00
深圳市嘉悦投资发展有限公司	其他*2	-	32,440,000.00
深圳市铁万商业管理有限公司	合营企业	-	18,627.15
深圳市万三置业有限公司	合营企业的子公司	-	156,073,634.03
深圳万通南头城管理运营有限公司	合营企业	-	44,699,843.87
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	-	957,734,233.23
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	2,282,057.39
温州万楷置业有限公司	合营企业	-	568,315,293.00
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	-	57,191,074.54
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	-	3,306,184.09
<b>小计</b>		<b>35,346,119,165.10</b>	<b>35,426,813,875.19</b>
<b>合计</b>		<b>57,945,119,509.04</b>	<b>59,788,513,454.94</b>

本年对关联方的利息支出为人民币 9,919,582.93 元 (2022 年: 人民币 38,516,942.97 元)。

\*1 该等公司本年已变更为子公司, 参见附注六、4。

\*2 因本年处置持有的该等公司股权或该等公司已被注销, 该等公司于本年末已非本集团的关联企业。

## 6 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于本年度向联营公司 SCPG Holdings Co.,Ltd.之子公司支付商场管理费总额人民币 16,092.91 万元 (2022 年: 人民币 4,532.28 万元)。

本集团于本年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司、海南万净环卫科技服务有限公司的安防机电等外包费交易总额为人民币 532,617.49 万元 (2022 年: 人民币 540,037.47 万元)。

于 2015 年, 本集团与深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“地铁集团”) 合作开发深圳红树湾和深圳北站项目, 本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元, 于 2023 年 12 月 31 日, 对地铁集团的应付往来款为人民币 90.65 亿元 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 87.47 亿元)。

于 2020 年, 本集团与地铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司 (以下简称“深铁置业”) 合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目 (推广名: 佛山南海天空之城), 本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元 (2022 年 12 月 31 日: 27.89 亿元), 于 2023 年 12 月 31 日, 对深铁置业的应收往来款为人民币 2.86 亿元 (2022 年 12 月 31 日: 应付往来款人民币 2.25 亿元)。

本集团于 2020 年 12 月与地铁集团投资成立合营公司深圳地铁万科实业发展有限责任公司。注册资本 10 亿元人民币, 其中, 万科持股 50%, 地铁集团持股 50%。于 2023 年 12 月 31 日, 本集团对该公司投入人民币 0.25 亿元 (2022 年 12 月 31 日: 人民币 0.25 亿元)。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2023 年	2022 年
关键管理人员薪酬	11,353,653.94	35,660,342.32
销售商品收入	20,659,677.99	-
销售商品成本	14,128,365.88	-

十一 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务（包括短期借款、长期借款、应付债券，不含已计提的应付利息），扣除货币资金。

经调整的净债务资本率如下：

	本集团	
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
短期借款	1,061,776,883.10	4,119,088,950.00
一年内到期的长期借款和应付债券	61,354,579,044.01	60,398,024,839.30
长期借款	197,764,142,683.89	180,773,280,621.96
应付债券	59,871,015,948.97	68,815,570,155.64
总债务合计	320,051,514,559.97	314,105,964,566.90
减：货币资金	99,813,755,447.81	137,207,634,925.27
经调整的净债务	220,237,759,112.16	176,898,329,641.63
股东权益	402,933,530,947.26	405,636,829,963.55
净债务资本率	54.66%	43.61%

	本公司	
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款和应付债券	45,308,006,950.07	45,993,615,067.00
长期借款	113,124,811,383.96	121,586,288,843.19
应付债券	47,202,978,171.25	46,486,683,931.00
总债务合计	205,635,796,505.28	214,066,587,841.19
减：货币资金	18,397,363,742.88	44,542,799,693.14
经调整的净债务	187,238,432,762.40	169,523,788,148.05
股东权益	170,800,706,090.25	159,974,593,264.07
净债务资本率	109.62%	105.97%

## 十二 承诺及或有事项

### 1 重要承诺事项

#### 约定资本支出

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	948.08 亿元	1,563.86 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	14.13 亿元	25.69 亿元
合计	962.21 亿元	1,589.55 亿元

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，于若干年内支付。

### 2 或有事项

#### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2023 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止年末，本集团承担阶段性担保额为人民币 1,713.20 亿元（2022 年：阶段性担保额为人民币 2,243.65 亿元）。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十三 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

当前行业正在经历深度调整，经过综合考量，本集团建议 2023 年度不派发股息，不送红股，也不进行资本公积金转增股本，此项提议尚待股东大会批准。2022 年度公司派息方案为每股派人民币 0.68 元。

2 债券偿还

2024 年 1 月 29 日，本集团已按期全额偿还 20 亿人民币的中期票据。

2024 年 3 月 11 日，本集团已按期全额偿还 6.3 亿美元的中期票据。

十四 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、东北区域、华中区域、南方区域、上海区域、西南区域和西北区域七个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包括如下城市：北京、天津、青岛、济南、烟台、太原、石家庄、唐山、秦皇岛、张家口、晋中、临沂、淄博、威海、包头及雄安新区等

东北区域包括如下城市：大连、沈阳、鞍山、抚顺、营口、盘锦、长春、吉林及哈尔滨等

华中区域包括如下城市：南昌、长沙、郑州、武汉、宜昌、鄂州及周口等



南方区域包括如下城市：深圳、广州、东莞、佛山、福州、厦门、珠海、江门、中山、清远、惠州、南宁、柳州、三亚、莆田、泉州、晋江及漳州等

上海区域包括如下城市：上海、杭州、苏州、南京、宁波、徐州、南通、无锡、镇江、常熟、扬州、昆山、绍兴、盐城、常州、嘉兴、海宁、靖江、瑞安、太仓、高邮、宿迁、海门、台州、金华、马鞍山、湖州、江阴、温州、芜湖及合肥等

西南区域包括如下城市：重庆、成都、贵阳、南充、昆明、玉溪、西双版纳、大理、永川、西昌及眉山等

西北区域包括如下城市：西安、兰州、西宁、银川、咸阳、渭南及乌鲁木齐等

## 1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部的资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，未分配项目主要包括总部资产和递延所得税资产。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。未分配项目主要为总部的收入和支出。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

	2023年										
	房地产行业							物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	东北区域	华中区域	南方区域	上海区域	西南区域	西北区域				
分部收入	63,070,366,062.60	20,861,386,803.82	28,116,515,085.16	103,291,559,879.16	142,812,433,420.81	39,970,491,008.76	24,894,142,902.47	33,424,020,268.43	17,009,030,119.45	(7,710,868,848.43)	465,739,076,702.23
其中：外部销售收入	63,045,700,216.06	20,856,716,701.89	28,111,763,716.94	103,203,209,033.29	142,787,726,139.27	39,949,626,882.06	24,881,371,039.40	29,427,038,790.16	13,475,924,183.16	-	465,739,076,702.23
分部间销售收入	24,665,846.54	4,670,101.93	4,751,368.22	88,350,845.87	24,707,281.54	20,864,126.70	12,771,863.07	3,996,981,478.27	3,533,105,936.29	(7,710,868,848.43)	-
分部费用	61,855,587,214.88	22,080,770,821.45	25,742,776,040.88	91,876,096,784.00	130,345,467,968.11	38,022,825,082.44	21,714,208,357.26	31,264,463,494.30	23,193,255,224.01	(6,569,275,074.29)	439,526,175,913.04
分部利润/(亏损)(注)	1,214,778,847.72	(1,219,384,017.63)	2,373,739,044.28	11,415,463,095.16	12,466,965,452.70	1,947,665,926.32	3,179,934,545.21	2,159,556,774.13	(6,184,225,104.56)	(1,141,593,774.14)	26,212,900,789.19
分部资产	240,607,559,638.91	66,749,846,608.23	131,536,897,351.24	341,137,259,128.34	343,585,669,910.53	145,729,486,769.54	74,729,341,593.63	37,722,279,858.22	768,619,625,638.23	(645,567,794,379.04)	1,504,850,172,117.83

	2022年										
	房地产行业							物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	东北区域	华中区域	南方区域	上海区域	西南区域	西北区域				
分部收入	68,968,347,110.57	36,449,154,241.98	33,062,750,141.70	101,073,150,181.86	137,678,464,233.75	54,955,540,549.51	33,788,964,268.90	30,324,322,961.16	16,817,096,162.41	(9,279,422,493.08)	503,838,367,358.76
其中：外部销售收入	68,786,443,150.39	36,446,597,707.65	33,059,279,350.94	100,361,164,484.01	137,542,753,270.34	54,939,411,022.47	33,770,117,500.68	25,773,938,129.27	13,158,662,743.01	-	503,838,367,358.76
分部间销售收入	181,903,960.18	2,556,534.33	3,470,790.76	711,985,697.85	135,710,963.41	16,129,527.04	18,846,768.22	4,550,384,831.89	3,658,433,419.40	(9,279,422,493.08)	-
分部费用	63,026,766,921.09	32,749,677,501.24	29,395,272,418.83	88,977,001,075.55	120,424,304,297.95	52,162,680,336.52	28,395,264,130.20	28,612,535,234.98	20,858,583,405.95	(8,659,299,975.72)	455,942,785,346.59
分部利润/(亏损)(注)	5,941,580,189.48	3,699,476,740.74	3,667,477,722.87	12,096,149,106.31	17,254,159,935.80	2,792,860,212.99	5,393,700,138.70	1,711,787,726.18	(4,041,487,243.54)	(620,122,517.36)	47,895,582,012.17
分部资产	276,357,128,606.18	89,440,320,972.62	133,427,777,545.52	395,932,811,153.15	431,800,263,138.67	168,232,757,551.07	89,085,157,298.31	36,200,630,016.59	801,119,150,350.54	(663,791,060,736.61)	1,757,804,935,896.04

主营业务收入及主营业务成本在附注五、42中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2023 年	2022 年
分部利润	26,212,900,789.19	47,895,582,012.17
加：投资收益	2,687,829,831.36	4,115,788,748.70
加：公允价值变动损益	340,112,531.44	4,917,066.15
加：资产处置收益	10,858,912.42	12,758,542.64
营业利润	29,251,702,064.41	52,029,046,369.66

2 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过 10%的客户。

## 十五 母公司财务报表主要项目附注

### 1 货币资金

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
银行存款	人民币	18,376,942,489.38	1.0000	18,376,942,489.38	人民币	44,524,952,800.91	1.0000	44,524,952,800.91
	港币	22,353,104.08	0.9136	20,421,253.50	港币	19,880,205.20	0.8874	17,641,498.98
	美元	-	-	-	美元	29,672.53	6.9220	205,393.25
合计			18,397,363,742.88					44,542,799,693.14

### 2 其他应收款

#### (1) 其他应收款按往来方分类

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	385,760,909,137.94	387,395,258,775.42
应收合营/联营企业款	51,990,670,428.88	44,931,509,912.31
其他	407,095,319.37	540,851,826.27
小计	438,158,674,886.19	432,867,620,514.00
减：坏账准备	534,074.09	515,118.47
合计	438,158,140,812.10	432,867,105,395.53

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	438,158,674,886.19	432,867,620,514.00
小计	438,158,674,886.19	432,867,620,514.00
减：坏账准备	534,074.09	515,118.47
合计	438,158,140,812.10	432,867,105,395.53

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	438,145,534,193.77	100.00	-	-	438,145,534,193.77
按组合计提坏账准备	13,140,692.42	0.00	534,074.09	4.06	12,606,618.33
合计	438,158,674,886.19	100.00	534,074.09		438,158,140,812.10

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	432,853,004,820.09	100.00	-	-	432,853,004,820.09
按组合计提坏账准备	14,615,693.91	0.00	515,118.47	3.52	14,100,575.44
合计	432,867,620,514.00	100.00	515,118.47		432,867,105,395.53

本公司对于应收内部子公司款和应收联营 / 合营企业款，按照单项计算预期信用损失。对于其他类别的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
年初余额	515,118.47	499,122.18
本年计提	18,955.62	15,996.29
年末余额	534,074.09	515,118.47

(i) 本公司本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本公司本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名子公司其他应收款情况：

单位名称	2023 年 12 月 31 日				
	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 年末余额
深圳市万科发展有限公司	子公司往来款	86,972,612,608.59	1 年以内	19.85	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	39,753,751,315.84	1 年以内	9.07	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	20,946,112,807.03	1 年以内	4.78	-
深圳市盈达投资基金管理有限公司	子公司往来款	12,898,718,077.41	1 年以内	2.94	-
徐州万科企业有限公司	子公司往来款	12,152,408,581.25	1 年以内	2.77	-
合计		172,723,603,390.12		39.41	-

截至 2023 年 12 月 31 日，其他应收款中应收内部子公司款主要为本集团子公司自母公司账户拆借的资金。该等款项的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，本公司按照单项计算预期信用损失，截至 2023 年 12 月 31 日，该等款项未计提坏账准备。

(6) 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3 其他非流动金融资产

参见附注五、11。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
对子公司的投资	67,720,991,424.04	61,212,809,742.96
对联营 / 合营企业的投资	2,207,434,463.94	2,697,348,123.48
合计	69,928,425,887.98	63,910,157,866.44

(2) 对子公司投资

被投资单位	2023年度							合计
	万科地产(香港)有限公司	上海万科投资管理有限公司	深圳市万科发展有限公司	北京万科企业有限公司	广州万科企业有限公司	万科物流发展有限公司	其他	
年初余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	18,115,773,337.82	61,212,809,742.96
本年增加	-	-	-	-	-	-	6,537,863,381.08	6,537,863,381.08
本年减少	-	-	-	-	-	-	(29,681,700.00)	(29,681,700.00)
年末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	24,623,955,018.90	67,720,991,424.04
本年计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
减值准备年初及年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

被投资单位	2023 年度		
	合营企业	联营企业	合计
年初余额	899,998,723.96	1,797,349,399.52	2,697,348,123.48
本年变动			
- 减少投资	-	(415,449,400.00)	(415,449,400.00)
- 权益法下确认的投资收益	(61,387,168.06)	110,230,193.28	48,843,025.22
- 宣告发放现金股利或利润	(61,651,320.08)	(61,655,964.68)	(123,307,284.76)
年末余额	776,960,235.82	1,430,474,228.12	2,207,434,463.94

5 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

6 其他非流动资产

参见附注五、22。

7 应付票据

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	19,747,579.00	-

8 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	3,260,357,083.64	157,039,245.24	306,780,265.71	3,110,616,063.17
离职后福利				
- 设定提存计划	626,276.18	3,782,240.11	3,773,219.27	635,297.02
辞退福利	-	947,850.00	947,850.00	-
合计	3,260,983,359.82	161,769,335.35	311,501,334.98	3,111,251,360.19

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,258,330,122.61	146,472,763.41	296,210,401.06	3,108,592,484.96
职工福利费	1,193,307.04	4,848,713.58	4,858,969.44	1,183,051.18
社会保险费	144,722.21	2,115,522.42	2,109,734.38	150,510.25
其中：医疗保险费	144,722.21	1,905,268.81	1,902,115.05	147,875.97
工伤保险费	-	67,962.63	66,934.66	1,027.97
生育保险费	-	142,290.98	140,684.67	1,606.31
住房公积金	688,931.78	3,602,245.83	3,601,160.83	690,016.78
合计	3,260,357,083.64	157,039,245.24	306,780,265.71	3,110,616,063.17

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	623,503.36	3,737,435.74	3,728,702.42	632,236.68
失业保险费	2,772.82	44,804.37	44,516.85	3,060.34
合计	626,276.18	3,782,240.11	3,773,219.27	635,297.02

本年无向职工提供的非货币性福利 (2022 年：无)。

9 应交税费

	2023年12月31日	2022年12月31日
增值税	36,416,164.13	35,571,886.35
合计	36,416,164.13	35,571,886.35

10 其他应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付内部子公司款	129,983,529,572.92	143,322,401,754.21
应付合营 / 联营企业款	15,030,927,125.45	16,575,589,955.29
其他	758,693,375.96	3,012,639,906.15
合计	145,773,150,074.33	162,910,631,615.65

截至2023年12月31日，其他应付款中应付内部子公司款主要为本集团子公司归集至母公司账户的资金。



11 其他流动负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
待转销项税(注)	169,693,351.12	184,262,454.50
合计	169,693,351.12	184,262,454.50

注：待转销项税主要为本公司向子公司收取运营管理费对应收取的增值税销项税。

12 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的长期借款	36,012,129,999.44	40,416,314,999.65
一年内到期的应付债券	9,295,876,950.63	5,577,300,067.35
一年内到期的应付利息	1,135,116,584.21	1,142,291,220.17
合计	46,443,123,534.28	47,135,906,287.17

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2022年12月31日：无)。

13 长期借款

长期借款分类

种类	2023年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	128,100,041,383.40	1.00	128,100,041,383.40	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	35,332,129,999.44	1.00	35,332,129,999.44	信用
小计			92,767,911,383.96	
其他借款				
其中：人民币	21,036,900,000.00	1.00	21,036,900,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	680,000,000.00	1.00	680,000,000.00	信用
小计			20,356,900,000.00	
合计			113,124,811,383.96	

种类	2022年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	137,265,603,842.84	1.00	137,265,603,842.84	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	34,416,314,999.65	1.00	34,416,314,999.65	信用
小计			102,849,288,843.19	
其他借款				
其中：人民币	24,737,000,000.00	1.00	24,737,000,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	6,000,000,000.00	1.00	6,000,000,000.00	信用
小计			18,737,000,000.00	
合计			121,586,288,843.19	

14 应付债券

参见附注五、33。

15 股本

参见附注五、36。

16 库存股

参见附注五、37。

17 资本公积

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	22,632,579,457.08	3,164,185,605.17	-	25,796,765,062.25
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	23,004,523,175.86	3,164,185,605.17	-	26,168,708,781.03

18 盈余公积

参见附注五、40。

19 未分配利润

	金额
年初未分配利润	8,887,483,825.84
加：本年归属于母公司股东的净利润	15,425,199,586.73
减：提取法定盈余公积	1,542,519,958.67
提取任意盈余公积	6,941,339,814.03
分配普通股股利	8,063,272,365.72
年末未分配利润	7,765,551,274.15

20 营业收入及成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,855,442,298.75	-	2,590,568,812.71	-
其他业务	22,063,710.43	-	24,726,801.98	427,104.33
合计	2,877,506,009.18	-	2,615,295,614.69	427,104.33

21 税金及附加

	2023年	2022年
城市维护建设税	13,896,675.84	29,105,520.88
教育费附加	9,926,197.04	20,789,657.75
其他	6,047,900.53	4,988,087.30
合计	29,870,773.41	54,883,265.93

22 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	9,335,323,799.87	9,016,780,551.58
减：利息收入	5,315,895,924.86	6,652,709,881.14
利息收支净额	4,019,427,875.01	2,364,070,670.44
汇兑收益	(456,418,438.95)	(1,120,820,083.97)
合计	3,563,009,436.06	1,243,250,586.47

23 投资收益

投资收益明细

	2023年	2022年
成本法核算的长期股权投资收益	16,222,805,539.07	15,537,848,032.44
权益法核算的长期股权投资收益	48,843,025.22	26,627,034.51
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	21,283,342.59	11,863,091.86
处置交易性金融资产产生的投资收益	7,447,751.09	967,844.30
出售长期股权投资产生的投资损失	(8,064,502.55)	(835,860,296.99)
合计	16,292,315,155.42	14,741,445,706.12

十六 补充资料

1 当年非经常损益明细表

	金额
资产处置损益	10,858,912.42
持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	891,165,576.95
出售、处理部门或投资单位收益	1,949,519,369.80
除上述各项之外的营业外收入、支出和其他投资收益	553,726,062.03
所得税影响	(795,241,793.48)
少数股东损益影响	(241,184,951.95)
合计	2,368,843,175.77

各非经常性损益项目以税前金额列示。

## 2 境内外会计准则下会计数据的差异

### (1) 同时按照国际财务报告准则与按照中国企业会计准则披露的财务报告中归属于母公司股东的净利润和净权益差异情况

	归属于母公司股东的净利润	
	2023年	2022年
按中国企业会计准则	12,162,684,368.86	22,688,551,801.52
按国际财务报告准则	12,162,684,368.86	22,688,551,801.52

	归属于母公司股东的净权益	
	2023年12月31日	2022年12月31日
按中国企业会计准则	250,784,613,404.38	243,325,374,922.33
按国际财务报告准则	250,784,613,404.38	243,325,374,922.33

### (2) 本公司并无按照除国际财务报告准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。

## 3 净资产收益率及每股收益

本集团按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)以及会计准则相关规定计算的净资产收益率和每股收益如下:

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.91	1.03	1.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.95	0.83	0.83