

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，2022年3月30日

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

* 僅供識

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2021 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〉2022-030

二〇二二年三月

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2021年度报告（以下简称“本报告”）内容的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。本报告已经公司第十九届董事会第十五次会议（以下简称“本次会议”）审议通过。所有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2021年度分红派息预案：以实施分红派息时股权登记日的总股本为基数，2021年度拟合计派发现金股息人民币11,276,621,873.75元（含税），占公司2021年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为50.06%，不送红股，不以公积金转增股本。如以2021年末公司总股份数11,625,383,375股计算，每10股派送人民币9.70元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。2021年度分红派息预案还需提交本公司年度股东大会审议批准。

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

本报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》相关要求进行了披露。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.....	7
第四节 董事会报告.....	12
第五节 公司治理报告暨企业管治报告.....	79
第六节 环境和社会责任.....	106
第七节 重要事项.....	107
第八节 股份变动及股东情况.....	114
第九节 监事会报告.....	119
第十节 债券相关情况.....	122
第十一节 财务报告.....	129

备查文件目录

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

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
万科、集团、本集团	指	万科企业股份有限公司及其附属公司
万物云	指	万物云空间科技服务股份有限公司，系全域空间服务提供商。旗下主要包括归属社区空间服务的万科物业、归属商企空间服务的万物梁行、归属城市空间服务的万物云城、提供 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案服务的万睿科技等。
印力集团	指	印力集团控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd, 在开曼群岛注册），系本集团商业物业开发与运营能力平台。
万纬物流	指	万科物流发展有限公司，系本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力于为城市青年提供一站式居住解决方案，泊寓也是本集团旗下长租公寓品牌。
万御安防	指	深圳市万御安防服务科技有限公司，主营物业服务“四保”之中的安防业务和机电业务。
BG	指	Business Group 的缩写，指事业集团，目前包括南方区域 BG、上海区域 BG、北京区域 BG、西南区域 BG、西北区域 BG、华中区域 BG、东北区域 BG 及物业 BG（万物云）。
BU	指	Business Unit 的缩写，指事业部，目前包括印力 BU、物流 BU、长租公寓 BU、海外 BU、酒店与度假 BU、梅沙教育 BU 及食品 BU。
“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。
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
盈嘉众合伙企业	指	深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）
盈安合伙企业	指	深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《企业管治守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》
《标准守则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市发行人董事进行证券交易的标准守则》
A 股（人民币普通股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的内资普通股，该等股份在深交所上市并以人民币交易。
B 股（境内上市外资股）	指	本公司 1993 年发行的每股面值为人民币 1.00 元的境内上市外资普通股，该等股份在 2014 年 6 月前在深交所上市并交易。
H 股（境外上市外资股）	指	本公司股本中每股面值为人民币 1.00 元的境外上市外资普通股，该等股份在联交所上市并以港币交易。
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
元	指	如无特殊说明，指人民币元

第二节 致股东

2021年，对万科集团来说，是我们进入新发展阶段以来刻骨铭心的一年。这一年，尽管公司仍然保持经营稳健，但净利润继1995年、2008年后，出现上市31年以来第三次下滑，交出这样的成绩单，我倍感压力，内心充满紧迫感。

我知道，股东给与万科信任和支持的同时，也赋予我们更多的要求和期待，面对这样一份成绩单，股东的失望、困惑以及由此产生的质疑、批评，我完全能够体会得到。我应当出来承担责任，更应该和团队一起，直面问题、查找不足、对症下药、坚决行动，并为之付出加倍努力。我相信，这些行动和努力，将支撑公司在2022年实现营业收入和净利润企稳回升，并为未来价值增长打下基础。

对净利润下降的检讨

2021年，在外部环境出现巨大挑战的情况下，万科守住了安全经营的底线。公司处于房地产企业融资监管“绿档”范围，各项指标符合监管规则要求；经营性现金流净额连续13年为正；年内债务结构优化，年末存量融资综合融资成本降至4.11%。但是，公司营业收入4,528亿元，同比仅增长8.0%，归属于上市公司股东的净利润225亿元，同比下降45.7%。尤其是净利润指标，相较于股东期望和我们自身追求，有很大的差距。

从财务分析上看，净利润下降主要源于毛利率下降。公司整体毛利率21.8%，同比下降7.4个百分点。扣除营业税金及附加后的整体毛利率，从2020年的22.8%下降至17.2%，对应毛利总额同比减少176亿元。同时，受按权益法确认的投资收益及股权转让相关收益减少影响，2021年投资收益下降69亿元。此外，去年下半年尤其进入四季度以来，市场出现明显下行，按照审慎原则，公司对部分项目、个别股权投资等进行减值，合计减少归属上市公司股东的净利润约26亿元。

财务数据只是最终结果，要改善结果必须追溯其原因。从结构上看，房地产开发业务依然对公司的净利润具有决定性作用。去年，受外部环境变化和自身因素影响，开发业务毛利总额同比减少189亿元。近几年来，土地市场竞争激烈，对行业毛利率水平造成明显影响，尽管公司在行业中较早意识到高速增长终将结束，但惭愧的是，我们的行为未能坚决摆脱高增长惯性。当追逐规模仍然流行、土地争夺愈演愈烈的时候，部分城市的投资追高冒进，对市场判断过于乐观，一些项目的投资预期没有实现，导致毛利率下滑。

同时，各城市公司能力参差不齐，部分表现较弱的公司和项目，影响了整体业绩。充分授权、分布式实施是万科过往快速发展的机制保障。在追求效率优先的高速增长阶段，这一机制能更快地响应市场、捕捉机会，最大程度地释放前线战斗力。随着业务复杂度逐

步提高，市场竞争日趋激烈，部分城市公司暴露出能力短板。尽管我们依然拥有一批优秀公司和拔尖人才，但操盘表现离散度在上升。虽然我们在部分大型复杂项目上展现出优势能力，但未能将其及时转化为公司的标准动作和一致表现。

关于公司未来价值增长的思考

当前，行业正面临重大挑战，但这并不改变我们一直以来对长期趋势的看法。高速工业化、高速城镇化这两个市场重要推动力行近尾声，也并不意味着住宅需求的消失。区域集约发展取代普遍性农村人口向城市转移，新增住房需求逐步向改善、更新需求过渡。以我国庞大的人口基数，未来住宅开发依然是重要的经济活动之一，也仍将是万科最主要的业务。

中央已经明确了促进房地产业良性循环和健康发展的方针，有关部门、各级政府也在不断释放信号、出台政策稳定市场，我们对市场恢复抱有充分信心。经过调整，行业竞争将更贴近于制造业，考验的是对客户需求的把握能力、对产出过程的掌控能力和对经营行为的精细化管理能力。万科有“优点”，但关键是由点及面，将其扩展成“优势”。以此为基础，借助公司良好的品牌和信用，广泛链接优秀合作伙伴，市场有足够多合适的投资机会供我们选择，保障开发业务的稳定发展。

与此同时，公司经营、服务业务的发展，也将为未来价值增长提供更多支撑。万科比较早就意识到，要保持良好增长，必须将视野扩宽，寻找具备长期潜力的新赛道。在成立三十周年的时候，公司将定位由“三好住宅供应商”延展为“城市配套服务商”，希望用十年左右时间，做好其他业务的探索和布局，为未来发展奠定基础。

我们新赛道选择的原则是：这些业务必须能够体现万科的优势或潜力，不能脱离公司的客户基础和能力优势。中国城市经过四十多年的发展，积累了数百万亿元的不动产资产，需要不断维护和焕新。人们的工作和生活方式被互联网深刻改变，对不动产软硬件的要求，对服务和内容的需求加速升级。高房价时代，城市年轻人住房问题仍然需要解题，租购并举是住房制度导向。基于这些判断，我们最终将物业服务、物流仓储、长租公寓和商业确定为主要方向。

如果只看经营收入和利润，这些业务现在及将来都无法与房地产开发相提并论。起步阶段，它们的投资对短期业绩提升还会造成不小的负担。特别是公司采用成本法对这些以重资产为主的业务进行折旧摊销，加大了对报表利润的影响。今天，随着全社会收益率要求和风险偏好的下降，经营、服务业务能够产生稳定现金流的优势开始显现，以其为对象的多种类型的长期股权投资开始增加。这些业务包含的价值出现了和过往不同的释放途径。公司投入收益将能够通过多种方式体现，一定程度上形成对业绩的支持。未来，经营、服务业务基于现金流的财务价值、基于韧性和细分市场扩展的成长价值，将是万科长期价值增长的重要源泉。

经营、服务业务的发展情况

对于新进领域，无论能力建设，还是商业模式的确立，都需要一个过程。万科通过八年时间，完成了对它们的商业逻辑检验和可复制性验证，这个过程并不轻松。新的业务在实践之前，可行或不可行的边界往往并不清楚，公司不可避免地交了一些学费。例如，公司坚定相信租购并举是大势所趋，在长租公寓业务上更早布局、更早探索出可行的商业模式至关重要。我们尝试了该业务所有的可能路径，过程中承受了一定的亏损，但这些努力逐渐开始见到回报。与之类似，经过不断的尝试和努力，今天公司多项业务在增长速度、收益表现、运营效率等方面，均位居各自所属行业前列。

——万物云是行业率先覆盖“住、商、城”全域空间服务的公司。2021年万物云收入首次超过200亿元，同比增长32.1%。这块业务已从传统住宅服务单一驱动，扩展到社区、商企和城市空间服务“三驾马车”协同驱动，并形成了极强的外部竞争力。去年万物云新增合约面积中外拓业务占比超七成，其中商业、写字楼服务领域外拓楼盘占比近八成。万物云城创新城市空间服务模式，现已打造包括广东横琴、深圳沙头、武汉唐家墩等多个标杆案例；

——物流仓储抓住国家基础设施升级机遇，冷链仓储位居行业第一。万纬物流近三年收入复合增速52%，其中2021年收入32亿元，同比增长69%，稳定期项目NOI率达到6.5%。目前，万纬物流管理可租赁面积1,136万平方米，其中冷链仓储138万平方米，为行业第一。去年，该业务成功引入GIC、淡马锡等四家机构作为战略投资者；

——万科泊寓已成为规模最大、运营效率最高的集中式公寓运营商。公寓业务近三年收入复合增速为40%，其中2021年收入同比增长14%，NOI 5.25亿元，同比增长193%。截至去年底，泊寓开业15.95万间，全年平均出租率95%，在单房运营成本、费用率、自有渠道获客比率等方面，已经具备较大的竞争优势。除自身资产外，我们还为294家企事业单位的租赁住房项目提供产策、建造和运营管理服务；

——印力管理规模、收入、轻资产管理输出均处行业第一阵营。印力近五年收入复合增速为20%，其中2021年收入同比增长24%，NOI同比增长17%。在商业最发达的长三角地区，印力展现竞争力，在管面积位于前列，近两年新开业的大型购物中心项目首个完整年整体NOI率在6%以上。

经营、服务业务不断走向成熟，意味着公司不动产综合发展能力趋于完备。尤其在没有先例可循的情况下，长租公寓、冷链仓储等业务的独立培育，为公司积累了孵化新业务的宝贵经验，这些都是我们的独特优势。面向房地产业正在进入的新发展阶段，万科已做好准备。

2022 年的行动计划

2021年的业绩表现，对于万科是一次警醒。2022年，我们将采取坚决的、有针对性的行动，解决开发业务存在的问题，巩固在不动产综合发展方面的先发优势，保障财务安全，实现营业收入和净利润的企稳回升。

稳健经营、保持健康的财务状况始终是公司的底线目标。今年，我们将继续加强现金流管理，持续优化债务结构与融资成本，坚守“绿档”和行业最领先的信用评级。

开发业务将扭转局面。公司以开发经营本部为主导，推进集团“一盘棋”建设，解决能力分散、操盘表现不稳定的问题。制定关键领域的通用标准，拉通公司内部成熟做法，推动产品的系列化和标准化，全力推动“优点”向“优势”转化，提高资源向业绩转化的质量和效率，稳定项目收益水平。严格投资管理，投资向市场更为稳定、团队操盘能力更强的区域集中。警惕浮躁冒进的情绪，避免超越能力的项目获取。提高投前研判的精准度和投后落地实现程度。

经营、服务业务继续提升经营效率和竞争力，争取更大的发展空间和更好的回报水平。这一方面将为公司整体利润率水平提供一定支撑，也为未来的不动产市场准备更多合格资产，对接更广泛的合作机遇。

万物云将保持内生稳健增长，其中住宅物业收入增长25%，万物梁行增长35%，万物为家增长45%。继续推动万物云城这一独特商业模式的拓展和成长，并为公司其他业务提供协同。

万纬物流将发挥成功引战带来的发展动力，完善仓网布局，保持业务的快速发展；万科泊寓将抓住政策窗口，扩大领先优势，继续保持运营效率的领跑地位，拉开与竞争对手的差距，向实现成本法计量的净利润回正继续努力；印力将着力于轻重并举，保持营收和NOI的增长，建设国内领先的商管平台。

没有股东的支持和理解，万科无法走到今天。在这个艰难的阵痛期，对依然选择与公司同行的每一位股东，我深怀感激。万科团队激励与业绩的紧密绑定，将确保我们始终和股东甘苦与共。我坚信，你们的选择不会被辜负，它将获得与之相符的回报。

在这里，我也想向每一位正在奋斗着的万科员工致以感谢和敬意。即便焦灼于现状的挑战，即便失落于当下黯淡的成绩，我都能看到你们不服输的精神、不懈的努力和不逊于任何人的身手，能与你们并肩是我的荣耀。无数平凡的每一步，拼就了万科不平凡过去，也将带领万科跑向不平凡的将来。这是一条充满挑战的征途，一根筋跑下去，就能成为冠军。

郁亮

董事会主席

中国深圳

2022年3月30日

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（H 股）上市。

公司经过三十余年的发展，已成为国内领先的城乡建设与生活服务商，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。2021 年，公司继续荣登《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 160 位。自 2016 年首次跻身《财富》“世界 500 强”以来，公司已连续 6 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、教育、食品等领域，为更好地服务人民美好生活需要、实现可持续发展奠定了良好基础。

一、公司简介

（一）基本信息

中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

法定代表人：郁亮

联交所授权代表：王海武、朱旭

联交所替代授权代表：叶凯雯

(二) 联系人和联系方式

董事会秘书、公司秘书：朱旭

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：吉江华

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书：叶凯雯

电子邮件：IR@vanke.com

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098888

传真：00852-23288097

(三) 股票情况

A 股股票上市地：深交所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：联交所

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码：02202、299903^注

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

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

(四) 信息披露及备置地点

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

登载年度报告的国际互联网网址：

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

年度报告备置地点：公司董事会办公室

(五) 注册变更情况

公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2017年7月14日，地点：深圳

统一社会信用代码：91440300192181490G

（六）聘请的会计师事务所和律师事务所

公司聘请的会计师事务所

境内：毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层

签字会计师：周永明、李默然

境外：毕马威会计师事务所

地址：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

公司聘请的律师事务所

境内：

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

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

境外：普衡律师事务所

地址：香港花园道1号中银大厦21~22楼

二、会计数据和财务指标摘要

（一）主要会计数据和财务指标

单位：元

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	452,797,773,974.14	419,111,677,714.12	8.04%	367,893,877,538.94
营业利润	52,530,997,237.25	79,958,642,103.88	-34.30%	76,613,136,041.54
利润总额	52,222,631,202.95	79,675,752,923.39	-34.46%	76,539,289,517.59
归属于上市公司股东的净利润	22,524,033,383.22	41,515,544,941.31	-45.75%	38,872,086,881.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,381,781,882.05	40,237,711,134.26	-44.38%	38,314,387,512.31
经营活动产生的现金流量净额	4,113,160,948.20	53,188,022,243.81	-92.27%	45,686,809,515.08
基本每股收益	1.94	3.62	-46.50%	3.47
稀释每股收益	1.94	3.62	-46.50%	3.47
全面摊薄净资产收益率	9.55%	18.49%	减少 8.94 个百分点	20.67%
加权平均净资产收益率	9.78%	20.13%	减少 10.35 个百分点	22.47%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
资产总额	1,938,638,128,699.08	1,869,177,094,005.55	3.72%	1,729,929,450,401.23
负债总额	1,545,865,352,173.99	1,519,332,620,662.33	1.75%	1,459,350,334,988.27

归属于上市公司股东的净资产	235,953,134,212.41	224,510,952,749.09	5.10%	188,058,491,912.82
股本	11,625,383,375.00	11,617,732,201.00	增加 7,651,174 股	11,302,143,001.00
归属于上市公司股东的每股净资产	20.30	19.32	5.03%	16.64
资产负债率	79.74%	81.28%	下降 1.54 个百分点	84.36%
净负债率	29.69%	18.09%	上升 11.60 个百分点	33.87%

注：净负债率=（有息负债-货币资金）/净资产

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,625,383,375
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.937

（二）分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	62,264,095,939.36	104,846,839,305.20	104,374,839,681.92	181,311,999,047.66
归属于上市公司股东的净利润	1,292,286,264.34	9,754,651,321.53	5,641,858,706.01	5,835,237,091.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,157,179,444.16	9,570,107,126.85	5,559,522,891.65	6,094,972,419.39
经营活动产生的现金流量净额	16,879,434,478.49	(10,097,874,204.72)	(5,561,873,236.46)	2,893,473,910.89

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	2021 年	2020 年	2019 年
非流动资产处置损益	19,241,176.11	48,381,265.04	(9,665,523.59)
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	352,487,453.10	746,042,358.81	272,791,440.64
出售、处理部门或投资单位收益	156,009,004.05	1,232,034,584.10	544,711,079.60
除上述各项之外的其他投资收益、营业外收入和支出	(308,366,034.30)	(282,889,180.49)	(73,846,523.95)
所得税影响	(40,142,009.17)	(424,655,746.93)	(167,931,665.15)
少数股东损益影响	(36,978,088.62)	(41,079,473.48)	(8,359,438.54)
合计	142,251,501.17	1,277,833,807.05	557,699,369.01

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	
	2021 年	2020 年	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
按境外会计准则	22,524,033,383.22	41,515,544,941.31	235,953,134,212.41	224,510,952,749.09
按境内会计准则	22,524,033,383.22	41,515,544,941.31	235,953,134,212.41	224,510,952,749.09
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

2021 年，房地产市场出现较大波动。上半年，全国市场成交仍保持较快增长；下半年，无论是商品房销售还是土地出让均大幅降温。市场环境的快速变化对企业经营稳健性构成了考验。长远看，房地产市场高速增长阶段已经结束，消费属性和民生属性将进一步加强。开发、经营、服务业务并重，是公司实现未来价值增长的战略选择。

报告期内，本集团实现营业收入 4,528.0 亿元，同比增长 8.0%；归属于上市公司股东的净利润 225.2 亿元，同比下降 45.7%。利润的下降主要源于开发业务毛利率下降、投资收益回落以及计提资产减值损失。

本集团积极推动经营、服务业务能力提升，物业服务的收入增速为 32.1%，物流仓储、租赁住宅、商业地产等业务的收入（含非并表项目）增速分别为 68.9%、13.9%和 20.6%。

面对市场波动，本集团保持了安全、健康的财务状况。信用评级行业领先，“三道红线”指标符合“绿档”要求。净负债率 29.7%，长期处于行业低位。有息负债总额平稳且结构优化。有息负债总额 2,659.6 亿元，同比增长 2.9%，其中长期负债占比提高至 78%。报告期末货币资金 1,493.5 亿元。货币资金对于短期债务的覆盖倍数为 2.5 倍，较 2020 年末提升约 0.2 倍。本集团连续 13 年保持经营性现金流净额为正。截止年末，本集团存量融资的综合融资成本为 4.11%。

（一）2021 年市场回顾

1、房地产开发

商品房销售创历史新高，但下半年明显降温。全年看，全国商品房销售面积 17.9 亿平方米，同比增长 1.9%；销售金额 18.2 万亿元，同比增长 4.8%。但市场前高后低的趋势明显。分季度看，全国商品房销售额同比增速依次为 88.5%、17.2%、-14.1%和-18.7%。

新开工面积降幅扩大，房地产开发投资增速回落。2021 年，全国房屋新开工面积 19.9 亿平方米，同比下降 11.4%，降幅比上年扩大 10.2 个百分点。全国房地产开发投资 14.8 万亿元，同比增长 4.4%，增速比上年回落 2.6 个百分点。

下半年土地市场成交面积大幅回落。根据中国指数研究院统计，2021 年全国 300 个城市住宅类用地供应建筑面积同比下降 11.1%，成交建筑面积同比下降 23.2%，住宅用地出让金同比下降 6.5%，其中下半年同比降幅分别为 9.3%、32.5%和 22.6%。全年住宅类用地的平均溢价率为 11%，较 2020 年同期下降 4 个百分点，其中上半年为 17.5%，下半年为 4.4%。

2、物业服务

物业服务行业稳步发展。2021 年，在《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》等一系列政策推动下，物业服务普及率和规范性进一步提高，服务内容向高品质和多样化升级。同期，全国商品房竣工面积同比增长 11.2%，交付规模有所扩大。受这些因素的支撑，物业服务业实现稳步发展。同时，《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》出台，对物业服务企业规范经营提出了更高要求。

行业整合加速。2021 年物业服务企业并购案例增加，行业整合加速，29 家上市物业服务企业发起 53 宗并购，并购交易金额达 355.9 亿元，房地产行业调整、部分房企出售旗下物业公司股权是交易增多的原因之一。

企业拓展向第三方资产和非住空间延伸。年内，主要物业服务企业新拓展面积中来自第三方资产的比例继续提高。更多物业企业实施综合发展，进入商写、城市公共空间服务领域，覆盖业态增加。

3、物流仓储

物流业保持良好增长态势。根据国家发展和改革委员会、中国物流与采购联合会发布的《2021 年全国物流运行情况通报》，2021 年社会物流总费用 16.7 万亿元，同比增长 12.5%。其中运输费用 9.0 万亿元，增长 15.8%；保管费用（即仓储费用）5.6 万亿元，增长 8.8%；管理费用 2.2 万亿元，增长 9.2%。

部分行业的发展，推动细分市场物流仓储需求快速增长。消费者对生鲜农产品和食品种类、安全、便利性要求的提升，以及受疫情影响医药行业的扩张，推动冷链物流市场规模保持快速增长，2015-2020 年复合增长率超过 15%。此外，汽车及新能源行业高速发展，也带动了有关仓储需求的明显增加。

高标库转向综合能力的全面竞争。2021 年，全国高标库总体供应量增长约 18%，竞争激烈。同时，客户对供应链服务的需求也从传统的租赁空间转为寻求供应链整体解决方案。物流仓储企业从投资能力的比拼转向综合能力的全面较量。

4、租赁住房

政策继续加大对租赁住房的支持力度。2021 年 12 月，中央经济工作会议提出要“坚持租购并举，加快发展长租房市场”。报告期内，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，要求扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足。同时，基础设施公募 REITs 将保障性租赁住房纳入试点范围。各地实施规划和扶持政策也相继落地。“十四五”期间，40 个重点城市计划新增保障性租赁住房 650 万套(间)，其中 2022 年计划筹建 240 万套(间)。

5、商业开发与运营

2021 年社会消费品零售总额有所恢复，但增长仍然处于低位。国家统计局数据显示，2021 年全国社会消费品零售总额同比增长 12.5%，其中下半年为 4.2%。2019 年以来全国消费品零售总额复合增速为 3.5%，处于历史低位。

线下商业整体低迷。2021 年，线下消费品零售总额与 2019 年基本持平。根据中国指数研究院发布的《2021 中国商铺租金指数研究报告》，下半年一、二线城市超过半数的购物中心租金实现了环比上涨，但整体仍未恢复到 2019 年同期水平。

购物中心表现出现分化。根据克而瑞资管（CAIC）数据，主要消费型城市购物中心空置率均值由年初的 8.47% 上升到 10.1%。客流回暖乏力，2021 年第三季度的客流相比 2020 年同期下降 9%，相比 2019 年同期下降 28%。但行业头部企业及一些标杆项目的表现明显优于市场平均水平。

（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 4,528.0 亿元，同比增长 8.0%；实现归属于上市公司股东的净利润 225.2 亿元，同比减少 45.7%；每股基本盈利 1.94 元，同比减少 46.5%；全面摊薄的净资产收益率为 9.6%，较 2020 年减少 8.9 个百分点。

分业务类型看，本集团营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 4,299.3 亿元，占比 95.0%；来自物业服务的营业收入为 198.3 亿元，占比 4.4%。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率 ^{注1}		营业利润率 ^{注2}	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1. 主营业务	44,976,279.47	8.15%	35,286,113.09	19.42%	21.55%	下降 7.41 个百分点	16.87%	下降 5.54 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	42,993,191.27	7.36%	33,648,524.74	18.96%	21.74%	下降 7.63 个百分点	16.87%	下降 5.72 个百分点
物业服务	1,983,088.20	28.50%	1,637,588.35	29.93%	17.42%	下降 0.90 个百分点	16.89%	下降 0.89 个百分点
2. 其他业务 ^{注4}	303,497.93	-6.06%	111,600.71	4.36%	63.23%	下降 3.67 个百分点	62.58%	下降 3.56 个百分点
合计	45,279,777.40	8.04%	35,397,713.80	19.37%	21.82% ^{注3}	下降 7.42 个百分点	17.17%	下降 5.57 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 22.78%。

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

报告期间，归属于上市公司股东的净利润大幅下滑的原因在于：

毛利率下滑。2021 年公司整体毛利率 21.8%，同比下降 7.4 个百分点。扣除营业税金及附加后的整体毛利率从 2020 年的 22.8% 下降 5.6 个百分点至 17.2%，其中主要受到近年来结算项目地价占售价比上升的影响，开发业务毛利率下降至 23.0%，扣除营业税金及附加后的结算毛利率从 2020 年的 24.0% 下降至 17.8%，结算毛利总额也从 905.7 亿元下降到 717.0 亿元，同比减少了 188.7 亿元。

投资收益回落。2021 年投资收益 66.1 亿元，受按权益法确认的联合营项目收益减少以及处置子公司的收益减少影响，较 2020 年 135.1 亿元的高位水平减少了 69.0 亿元。其中，按权益法确认的投资收益减少，主要是由于联合营项目毛利率下降及投资其他业务的收益减少。

计提减值。2021 年下半年以来，市场明显下行，四季度下行有所加剧，公司按照审慎原则，对 2021 年末资产进行了全面减值测试，对部分项目、个别股权投资计提了 35.3 亿元资产减值（其中存货减值 31.2 亿元和其他资产减值 4.1 亿元），合计减少权益净利润约 25.5 亿元。

（三）各项业务发展情况

1、房地产开发

（1）销售金额下降，结算收入略增

2021 年本集团实现销售面积 3,807.8 万平方米，销售金额 6,277.8 亿元，分别下降 18.4%和 10.8%。所销售的产品中，住宅占 86.4%，商办占 9.7%，其它配套占 3.9%。2021 年本集团在全国商品房市场的份额约 3.5%，销售金额在武汉、成都、南京、郑州、沈阳、长春、西安、合肥、济南、南昌、西宁、无锡、南通、烟台、三亚等 20 个城市位列第一，在上海、深圳、天津、福州、石家庄、昆明、太原、贵阳、兰州、银川、乌鲁木齐、南宁、宁波、东莞、珠海等 18 个城市排名第二，在广州、杭州、重庆、哈尔滨等城市排名第三。

分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	628.3	16.5%	1,450.3	23.1%
上海区域	1,093.3	28.7%	2,244.8	35.7%
北京区域	716.2	18.8%	920.2	14.7%
东北区域	319.4	8.4%	295.6	4.7%
华中区域	278.0	7.3%	390.2	6.2%
西南区域	477.2	12.5%	625.2	10.0%
西北区域	289.3	7.6%	278.6	4.4%
其他	6.1	0.2%	72.9	1.2%
合计	3,807.8	100.0%	6,277.8	100.0%

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

结算收入保持增长。本集团房地产开发及相关配套业务收入 4,264.8 亿元。分区域看，南方区域、上海区域、北京区域、东北区域、华中区域、西南区域和西北区域的占比分别为 26.83%、24.10%、13.79%、7.76%、9.09%、10.55%和 7.00%。2021 年本集团实现房地产开发业务结算面积 3,116.5 万平方米，同比增长 7.9%，实现结算收入 4,022.7 亿元，同比增长 6.6%；结算毛利率为 23.0%（扣除税金及附加后为 17.8%）。

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	11,442,868.76	26.83%	602,785.36	22.90%
上海区域	10,278,548.12	24.10%	932,277.55	35.42%
北京区域	5,879,123.28	13.79%	-38,258.66	-1.45%
东北区域	3,309,548.37	7.76%	251,512.55	9.56%
华中区域	3,876,584.25	9.09%	266,477.89	10.13%
西南区域	4,500,774.96	10.55%	256,043.42	9.73%
西北区域	2,985,721.10	7.00%	273,108.55	10.38%
其他	374,564.22	0.88%	87,857.21	3.33%
合计	42,647,733.06	100.00%	2,631,803.87	100.00%

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 4,673.5 万平方米已售资源未竣工结算，较上年末下降 5.0%，合同金额合计约 7,108.0 亿元，较上年末增长 1.8%。

(2) 投资和开竣工情况

新开工规模下降，竣工规模保持增长。2021 年本集团开发业务新开工计容面积约 3,265.3 万平方米，同比下降 17.6%，完成年初计划的 103.7%；开发业务竣工计容面积约 3,571.4 万平方米，同比增长 5.6%，完成年初计划的 99.6%。

坚持量入为出的投资策略。2021 年本集团获取新项目 148 个，总规划计容建筑面积 2,667.4 万平方米，权益计容规划建筑面积 1,901.4 万平方米，权益地价总额约 1,401.5 亿元，新增项目平均地价为 6,942 元/平方米。截至报告期末，本集团在建项目总计容建筑面积约 10,367.0 万平方米，权益计容建筑面积约 6,428.4 万平方米；规划中项目总计容建筑面积约 4,521.7 万平方米，权益计容建筑面积约 2,910.1 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 534.7 万平方米。

积极探索城市更新模式。本集团在全国多个城市参与了旧城改造、老旧小区改造等不同类型的项目实践。2021 年上海万创新所竣工交付，从老旧轮胎厂转型活力科创园区。深圳南头古城成为深圳首批“特色文化街区”授牌单位，并获准认定为市级文化产业园区。2022 年 1 月，广州永庆坊成功通过评审，成为国家级旅游休闲街区。报告期内，本集团参与发起了上海城市更新引导基金，深度参与上海城市更新事业。

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”之“非募集资金投资情况”之“项目投资情况”。

(3) 持续提升产品和服务竞争力

客户是万科的衣食父母，持续提升产品服务竞争力是企业长期发展的基础。本集团持续开展共建美丽社区、管家服务前置、客户共建家园、维修服务升级、交付服务升级、产证办理提效等行动，并建立了“首席客户官”机制。为改善已入住客户的居住体验，本集团在 42 个城市开展共建美丽社区活动，涉及 356 个项目，完成 1,210 项改造提升。为改善售后阶段的客户体验，1,077 名前置管家落位至在售项目中，在签约到交付前的等待期为已签约客户提供各项服务。为提升客户信心、呈现项目建造质量，本集团将线

上化工地开放升级为与客户共建家园，2021 年在 56 个城市 213 个试点项目，共开展 1,728 次质量共建查验。为了提升收房体验，本集团优化整体交付流程，提供一站式服务和主动服务。“交房即可办证”服务行动也已覆盖大部分城市。首席客户官站位客户视角，通过客户访谈与倾听、业务走访与洞察，发现问题并推动改进。

(4) 安全和质量管控继续加强

落实疫情防控工作，确保项目平稳交付。报告期内，本集团落实疫情防控工作，提前储备防疫物资及完善应急预案，克服疫情带来的施工不利影响，确保在建项目的安全生产，全年实现超过 30 万套住宅的平稳交付。

科技赋能，助力项目质量提升。通过 BIM（建筑信息模型）、建筑工程人工智能审图（AI 审图）、全天候现场监控等科技手段搭建智慧建造平台，以信息技术为手段，建立工地“管理+服务”的智慧体系，实现从传统管理工地到智慧工地的转型。

工程质量获得认可。2021 年本集团 6 个项目荣获中国建筑行业大奖。其中天津东第家园三期 15#-23# 楼、地下车库项目荣获“2020-2021 年度中国建设工程鲁班奖”；济南市历城区唐城小区南侧 A-1 地块建设项目荣获“2021 年中国土木工程詹天佑奖”；大连万科城市之光项目、杭州万科北宸之光二期项目、济南万科玖唐府二期项目、济南万科大都会 B 地块项目、沈阳万科大都会·公元项目荣获“第十届（2021-2022 年度）广厦奖”。

(5) 绿色建筑和住宅产业化继续前行

新建项目连续第八年全部满足绿色建筑标准，新增绿色建筑面积 5,826 万平方米。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为 83%。

2、物业服务

万物云是由社区、商企和城市空间“三驾马车”业务体系，协同驱动的全域空间服务提供商，并通过万物云的 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案，在空间里实现远程和混合运营（Remote & Hybrid），为客户提升空间服务效率。

2021 年，万物云实现营业收入（含向万科集团提供服务的收入）240.4 亿元，同比增长 32.1%，其中社区空间服务收入 134.6 亿元，占比 56.0%，同比增长 22.9%；商企和城市空间服务收入 87.2 亿元，占比 36.2%，同比增长 38.1%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 18.6 亿元，占比 7.8%，同比增长 99.5%。

2021 年，万物云项目覆盖全国一二线城市，在管项目总数 4,393 个，在管面积 7.8 亿平方米，在管面积同比增长 35.9%。合同管理项目总数 5,553 个，合同管理面积 10.1 亿平方米，合同管理面积同比增长 38.0%。

坚守高质量服务的品牌形象和一流的服务口碑。万科物业和万物梁行是万物云的核心品牌，在客户中具有良好口碑，也具备显著的市场竞争力。截至 2021 年底，在管第三方住宅项目数量达 1,605 个，占

在管住宅项目的 56.9%；在管第三方商企项目数量达 1,319 个，占在管商企项目的 84.0%。社区空间服务方面，客户满意度和服务费收缴率持续保持行业高位。商写空间服务方面，在 2021 年国内进行招投标的超高层项目中，万物梁行获取了超过 50% 的份额。万物梁行在互联网、金融、新能源和高端制造行业的世界五百强及独角兽客户中深受欢迎，已服务超 50 家头部互联网科技企业和独角兽企业，阿里巴巴、腾讯、拜尔、字节跳动等均是万物梁行大客户。

浓度战略卓有成效。万物云深耕高能级城市，截至 2021 年底，万物云覆盖了中国一百多个城市。位于一线、新一线及二线城市的项目合约建筑面积，在社区类项目中占比为 86.4%，在商企及城市项目占比为 89.2%。

持续创新，领跑行业。社区空间服务方面，万科物业在行业内首倡电梯广告收益全透明，物业费收支账目每季度公示，报告期内率先发布“电梯困人关怀金”；朴邻房屋租赁业务通过整合外部资源，触达项目达 2,079 个、家庭约 300 万户。商企和城市空间服务方面，2021 年万物云城以数字化解决方案、专家中心运营模式（COE 运营）和供应链资源整合“三核”支撑，打造“云城队长”IP，实现城市服务运营精细化和高效率。

服务于空间的科技能力持续领先。万物云旗下万睿科技的智能硬件产品及核心解决方案实现对外输出，客户既包括地产开发商，也包括其他行业企业以及城市客户；武汉数字运营中心驱动了全国超过 2,000 个物业项目的联动。报告期内自主研发的工单系统“百川引擎”上线，并已在万御安防、万物云城、园区和住宅业务内应用。

3、物流仓储服务

“万纬物流”为本集团物流仓储服务及供应链解决方案平台，2015 年开启全国仓储网络布局，2018 年通过收购太古冷链进入冷链行业，目前冷链仓储规模国内第一。

2021 年，物流业务（含非并表项目）实现营业收入 31.6 亿元，同比增长 68.9%，其中高标库营业收入 20.6 亿元，同比增长 59.8%；冷库营业收入 11.0 亿元，同比增长 89%。物流业务实现 NOI 合计 17.85 亿元，同比增长 54%。

完善仓网布局。2021 年万纬物流继续完善核心节点布局，新获取管理项目 3 个，可租赁建筑面积 21 万平方米。目前，万纬物流在全国 46 个城市运营管理 152 个仓储项目，可租赁建筑面积 1,136 万平方米。其中高标库 125 个，可租赁建筑面积 998 万平方米；冷链园区 38 个（含干冷混合项目 11 个），可租赁建筑面积 138 万平方米，可租赁托盘数量 133 万托。依托遍布全国重要物流节点城市的高标仓储和冷链物流网络，万纬物流可为客户提供多元化的供应链服务。

持续扩大开业规模，提高经营效率和效益。2021 年万纬物流新开业 141 万平方米。其中，新开业 17 个高标库，可租赁建筑面积 114 万平方米；新开业 8 个冷链园区，可租赁建筑面积 27 万平方米。截至报告期末，累计开业项目可租赁建筑面积 828 万平方米。报告期内，万纬物流稳定期的高标库出租率为 93%，冷链稳定期的使用率为 75%。

坚持高标准的产品、服务和良好的 ESG 表现。万纬物流持续打造安全、高质量、高效、节能的园区，

坚守高标准食品安全和质量管控。万纬物流已有 7 个冷库获得 LEED 认证，其中 4 个获得 LEED 铂金级认证、3 个获得 LEED 金级认证；5 个高标库获得国内绿色三星建筑认证。目前万纬已服务数百家国内及世界领先品牌企业，涵盖 3C 电子、新能源、电商、制造业、连锁餐饮、零售商超等各个领域。冷链头部客户覆盖率超 70%，在与优质客户的协作中，万纬的服务内容也逐步延伸，2021 年库内运营增值服务收入占冷链业务的比例已达到 39%。

助力抗击疫情。疫情下，万纬冷链的硬件条件、管理水平获得政府认可。万纬厦门海沧冷链园区与宁波北仑冷链园区均被设立为进口冷链食品集中监管仓。2021 年初，万纬携手国药集团北京生物制品研究所，68 天完成新冠疫苗库改造，将北京亦庄园区打造成集智能温控、智能消防、智能安防、自动化设备于一体的智慧疫苗库，11 月份配合国药集团北京生物制品研究所获得世界卫生组织（WHO）认证。

成功引入战略投资者，经营能力和业务价值获得资本市场认可。报告期内，万纬物流增资扩股，引入了新加坡政府投资公司（GIC）、淡马锡等四家战略投资者，战略投资者将为万纬物流输入资源、能力、协同机会，推动业务进入新发展阶段。

4、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式公寓提供商，为新进入城市的青年提供综合租住服务。报告期内租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 28.9 亿元，同比增长 13.9%。

管理规模持续领先。报告期内，泊寓新获取房间 2.76 万间，净新增开业 1.71 万间。截至 2021 年底，共运营管理长租公寓 20.87 万间，累计开业 15.95 万间，业务布局全国 33 个城市，其中在深圳、福州、济南、沈阳、天津、西安、长春、广州、北京、成都、武汉、合肥等 26 个城市在开业数量上排名领先。

运营效率优势明显。泊寓已开业项目的年均出租率 95.3%；项目前台 GOP 利润率为 89.7%；全年租金收缴率为 98.9%；客户续租率达 58%，APP 累计注册人数 190 万，自有渠道获客占比超 70%，综合 NPS（客户净推荐值）稳步提升至 85%。这些指标在行业内具有明显领先优势。

轻资产运营能力取得突破。报告期内，泊寓“产策、建造、运营一条龙”的综合服务能力明显提升，为多地政府、企业的保障性租赁住房、人才公寓、健康驿站提供轻资产管理输出服务，服务的资产方已达 294 家，涉及房源 2.1 万间。其中，为李宁集团旗下资产提供“设计+改造+运营”全周期服务，实现开业即满租，获得资产方高度认可。

产品类型日趋丰富，跑通大型租赁社区项目。泊寓已经形成了集体用地和自持用地租赁住房建设、城市更新和老旧城区微改造、与政府合作提供人才租赁住房、全流程管理输出服务等多种业务发展模式。依托本集团体系内的物业管理、商业管理等服务，构建综合解决方案，泊寓目前已基本跑通大型租赁社区的产品模型，在北京、深圳、厦门、济南等多个城市均拥有单体体量 1,000-5,000 间的大型租赁社区项目。以北京高立庄社区为例，项目包含 3,299 间公寓、1.3 万平方米商业以及 2.4 万平方米办公，2021 年已开业的 1,695 间公寓全年出租率超过 99%，商业招商进度达到 90%。

服务温度获得客户认可。泊寓在疫情期间切实保障泊友安全，协助社区做好抗疫工作。2021 年泊寓全国门店累计组织发起了 1,030 余场社群活动，累计参与客户数接近 35,000 余人。其中，泊寓首届王者荣

耀全国大赛，被评为全国最佳赛点；英雄联盟 S11 观赛活动，被评为腾讯游戏年度最佳创意营销案例。全年新增企业客户 1,887 家，累计为 2,752 家企业客户提供稳定住宿服务，企业客户在租房间的占比从 8% 提升至 18.5%，2021 年与新疆、TCL、科大讯飞等 80 家企业扩大了员工租房合作关系。

5、商业开发与运营

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

截至报告期末，本集团累计开业 211 个商业项目（含 113 个社区商业项目），建筑面积 1,139.16 万平方米。其中，2021 年新开业项目 34 个，建筑面积 206.87 万平方米。此外，规划中和在建商业建筑面积为 401.31 万平方米。

其中印力累计开业 105 个商业项目（含 25 个社区商业，32 个轻资产输出管理），建筑面积 875 万平方米。2021 年新开业项目 15 个，建筑面积 135 万平方米，此外，规划中和在建商业建筑面积为 102.7 万平方米。

报告期内商业业务(含非并表项目)营业收入 76.22 亿元，同比增长 20.57%。其中，印力管理的商业项目营业收入 52.3 亿元，同比增长 23.9%，同店同比收入增长 12.1%，整体出租率 95.3%。

本集团运营管理的前十大商业项目（按营业收入排序）

项目名称	城市	建筑面积 (平方米)	2021 年出租率	2021 年营业收入 (万元)
上海七宝万科广场	上海	237,193	97.72%	44,222.38
深圳印力中心	深圳	203,673	97.65%	34,808.58
上海南翔印象城 MEGA	上海	336,880	99.23%	32,982.97
杭州西溪印象城	杭州	251,145	98.79%	30,229.33
龙岗万科广场	深圳	128,925	99.72%	24,421.26
杭州金沙印象城	杭州	186,098	95.42%	17,311.71
济南印象城	济南	156,630	100.00%	16,330.85
宁波鄞州印象城	宁波	113,622	100.00%	15,780.10
天津西青印象城	天津	266,450	98.19%	15,515.85
南宁印象城	南宁	127,180	100.00%	14,784.56

聚焦商业高地——长三角区域。长三角为中国消费者人数最多、购买力最强的经济带。本集团在沪杭地区累计已开业 18 个项目，其中 2021 年在上海开业 3 个购物中心。目前本集团在沪杭已基本实现了网络化布局、全产品线覆盖，拥有上海七宝万科广场、上海南翔印象城 MEGA、上海松江印象城、杭州奥体印象城、杭州西溪印象城等多个标杆项目，通过深耕区域、推出新一代产品，建立了可喜的市场优势和品牌口碑。

新一代产品展现竞争优势。新一代产品包括“印象城 MEGA”和“新一代印象城”。印象城 MEGA 提供了超大型体验中心解决方案。2020 年，上海南翔印象城 MEGA 成功开业。作为上海单体量最大的纯商业购物中心，实现 99% 出租率，并成为全国首个获得 LEED 铂金级认证的纯购物中心体项目。2021 年 11

月温州印象城 MEGA 开业,项目深入挖掘在地文化,实现出租率 95%,并获得 LEED 设计金级认证及国际房地产组织评选的 2021-2022 亚太地区最佳中国商业建筑奖。以上海松江印象城、杭州奥体印象城为代表的新一代印象城,一站式满足区域消费者生活、社交、体验等多元需求,也获得良好的市场反馈。

轻资产管理能力获得认可。近年来,印力轻资产管理规模迅速增长,截至 2021 年底,印力输出管理项目已达 42 个(已开业 32 个),输出管理面积约 237 万平方米。2021 年 5 月,上海漕河泾印象城成功开业,成为轻资产合作的代表性项目。

践行“以客户为中心”的经营理念,围绕 B 端、C 端做好客户服务。在服务 B 端客户方面,印力已与超过 7,300 个品牌建立良好合作,主要包括国际/国内连锁品牌、以及新兴品牌,逐渐构建起“总对总”合作模式。同时,印力以内容创意传播、营销推广活动、数字化客户运营服务 C 端客户,每年到商场消费的消费者超过 6 亿人次,拥有超过 1,500 万名会员。

6、酒店与度假业务

乘冬奥东风,冰雪业务实现规模和业绩增长。2021-2022 雪季新增受托管理运营内蒙古呼和浩特马鬃山滑雪场和北京顺义莲花山滑雪场,目前在北京、吉林、内蒙古共运营五个滑雪场项目,累计管理雪道面积 251 公顷,雪道数量 67 条,雪道长度 48 公里。2021-2022 雪季累计实现营业收入 2.7 亿元,同比增加 39%;接待 91 万人次,同比增加 28%。报告期内,本集团旗下松花湖度假区连续五年荣获世界滑雪大奖(World Ski Awards)——2021 年度中国最佳滑雪度假区奖(China's Best Ski Resort 2021)。本集团参与建设的北京冬奥会延庆冬奥村在冬奥期间接待 87 个代表团超 1,300 名运动员和随队官员。

聚焦重点细分市场,酒店业务迈出发展新步伐。2020 年本集团成立酒店与度假事业部,全面整合本集团酒店资产。目前本集团持有 29 家在营酒店,覆盖深圳、广州、苏州、杭州等核心城市和黄山、丽江等目的地旅游胜地,持有悦榕中国集团酒店品牌,并形成以高端商务为定位的“瞻云”、以城市人文为内涵的“有熊”两个自营品牌。报告期内,悦榕中国新开南京园博园悦榕庄、湖州悦柳 2 家酒店,新签约 7 家酒店;有熊品牌新签约苏州颜家巷、苏州畅园、福州烟台山、潮州古城、深圳南头古城 5 家酒店;瞻云品牌新开广州清远瞻云度假、三亚瞻云度假 2 家酒店。

7、其他业务

在教育领域,本集团已打造梅沙教育和德英乐教育等特色品牌。梅沙教育和德英乐的在读人数超过 2.3 万人。其中梅沙教育业务已拓展至深圳、广州、东莞、佛山、厦门、南宁等多个城市,覆盖 K-12 全日制学校、学前教育、户外教育以及课程研发等业务领域;旗下梅沙书院连续 4 年登上胡润榜国际学校百强。德英乐教育涵盖民办教育、公办教育、素质教育三大教育体系;旗下上海德英乐学院亦上榜胡润榜国际学校百强和《2021 福布斯中国·国际化学校年度评选榜单》。2021 年德英乐教育获得国际文凭组织(The International Baccalaureate Organization)大学预科项目(International Baccalaureate Diploma Programme)官方认证授权。

本集团食品事业部的使命为“以普通家庭可支付的价格,为大众提供安全健康的食材及日常餐食”,

这是“美好生活场景师”的重要组成部分。目前，食品事业部的重点探索领域是生猪养殖、日常餐饮和农业科技。其中，生猪养殖业务落地较快，2021 年度出栏生猪 113 万头。

（四）其他主要工作

1、科技助力业务

报告期内，本集团围绕“聚焦服务，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”两条主线开展科技相关工作。

AI 审图、自助收款终端等应用，提高经营效率及客户体验：AI 审图已嵌入图纸管理流程，实现查验问题的闭环管理，审图效率及输出质量均明显高于人工方式；自助收款终端为客户提供快捷的支付工具，在提升客户体验的同时，极大减轻了出纳和核算的工作量。

账户现金收支管理、财务结算效率大幅提升：通过 RPA（机器人流程自动化软件）、OCR（光学文字识别技术）、NLP（自然语言处理）等技术的创新应用，融入业务环节，提高了资金、资产的管控效率与精度。借助综合对账平台将业务流、现金流、凭证关联起来，优化结算流程，实现对账自动化率达 90%，整体财务结算效率同比去年提升 75%。

打通线上购房全流程，方便客户：以易选房小程序及城市公司公众号为载体，提供丰富的购房信息与项目内容资讯，客户可以便捷直观地通过手机了解项目，通过线上工具与置业顾问进行深入交流。同时，优化客户线上咨询、认筹、认购、缴费等业务办理流程，实现线上即可完成所有手续办理。

不断研发支持业务发展的科技产品：借助 AI、建模引擎、AR/VR 等技术，推出数字员工“崔筱盼”、翼车位、智能强排、智能建筑设计平台等科技产品。其中，崔筱盼是万科首位数字化虚拟员工，在系统算法的加持下，在各种应收/逾期提醒及工作异常侦测中，表现出高于人工千百倍的效率。翼车位是地库销售自动化平台，通过数字化车位空间，帮助客户足不出户地了解车位详情，打造优于线下的客户体验。智能强排工具，深度挖掘专家知识体系，集成各类专业算法，方案生成效率、质量优势明显，达到行业领先水平。智能建筑设计平台项目，致力于打造符合新时期建筑设计要求的三维智能设计工具。

2、深化组织建设

基于外部环境变化和业务发展需要，本集团继续深化组织重建与事人匹配工作。2021 年 6 月，本集团将最初由区域 BG 共建形成的研究与开发专业公会，调整为开发经营中心，从专业协调机构转变为业务管理机构，主要负责各区域 BG 城市综合开发及经营业务管理。2021 年 9 月，本集团在开发经营中心的基础上，进一步设立开发经营本部，通过加强对地产业务的统筹与协同，打造标准一致、水准向标杆看齐的好产品、好服务、好项目，促进地产业务在新阶段持续健康发展。

（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 380.7 亿元，同比减少 35.8%；实现权益净利润 225.2 亿元，同比减少

45.7%。

本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率（扣除税金及附加前）为 21.7%，较 2020 年下降 7.6 个百分点；营业利润率（扣除税金及附加后）为 16.9%，较 2020 年下降 5.7 个百分点。其中，开发业务的结算毛利率（扣除税金及附加前）为 23.0%，营业利润率（扣除税金及附加后）为 17.8%。本集团全面摊薄的净资产收益率为 9.6%，较 2020 年下降 8.9 个百分点。

2021 年本集团实现投资收益 66.1 亿元，同比减少 51.0%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益利润为 48.9 亿元。

2、负债情况

（1）负债率

截至 2021 年底，本集团净负债率为 29.7%。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 2,659.6 亿元，占总资产的比例为 13.7%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 586.2 亿元，占比为 22.0%；一年以上有息负债 2,073.4 亿元，占比为 78.0%。

分融资对象来看，银行借款占比为 56.1%，应付债券占比为 21.8%，其他借款占比为 22.1%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 42.3%，浮动利率负债占比 57.7%。有抵押的有息负债 37.4 亿元，占总体有息负债的 1.4%。

分境内境外来看，境内负债占比 75.8%，境外负债占比 24.2%。人民币负债占比 76.6%，外币负债占比 23.4%。

截止年末，本集团存量融资的综合融资成本为 4.11%。

融资情况表（截至 2021 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	14,919,684.74	Libor 按约定利率上浮 ~5.88%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	5,802,631.73	1.90%~5.35%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	5,874,168.00	2.99%~6.16%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	26,596,484.47	-	-

（3）融资情况

本集团通过公司债券、中期票据等融资工具持续优化债务结构、降低融资成本，提升公司对财务风险的防范能力。

报告期内，本集团完成总额为 15.66 亿元的公司债券发行，分两次完成总额为 60 亿元的住房租赁专项公司债券发行，分三次完成总额为 60 亿元中期票据发行，最低票面利率为 3.08%；此外，公司在境外完成总额为 14.45 亿元的人民币债券发行，票面利率 3.45%。

报告期内，本集团实际利息支出合计 134.5 亿元，其中资本化的利息合计 67.0 亿元。

(4) 信用评级

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

3、资金情况

全年实现经营性现金净流入 41.1 亿元，连续 13 年为正。

截至报告期末，本集团持有货币资金 1,493.5 亿元，远高于一年内到期的流动负债的总和 586.2 亿元。货币资金中，人民币占比 94.1%，美元、港币、英镑等外币合计占比 5.9%。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值，报告期内本集团产生汇兑净收益约人民币 0.08 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及综合考虑套期成本、适时购买套期保值工具，管控汇率风险敞口。为提前锁定汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团有效交叉货币掉期(CCS)合约余额为 18.71 亿美元。报告期内有 2.20 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 10,756.2 亿元，较 2020 年底增长 7.3%。其中，拟开发产品为 1,593.1 亿元，占比 14.8%；在建开发产品 8,283.4 亿元，占比 77.0%；已完工开发产品（现房）869.5 亿元，占比 8.2%。

公司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 31.2 亿元，影响归属于母公司股东的净利润 21.4 亿元。报告期末，项目存货跌价准备余额为 61.8 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	廊坊	廊坊朗润园	32,343.49
2	霸州	霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	20,973.47
3	佛山	佛山悦都荟	19,146.50
4	佛山	佛山顺德万科广场	45,188.31
5	广州	广州樾山项目	19,693.86
6	贵阳	贵阳观湖	35,731.70
7	济南	济南翡翠山语	29,827.98
8	济南	济南翡翠公园	40,557.15
9	太原	太原春和景明	10,724.30
10	太原	太原翡翠晋阳湖	29,151.49
11	昆明	昆明银海泊岸	28,673.17
合计			312,011.42

6、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2021-12-31	2020-12-31	变动幅度	说明
交易性金融资产	2,058.71	17,047.97	-87.92%	部分理财产品到期
衍生金融资产	-	1,476.10	-	公允价值变动
应收票据	2,768.18	966.24	186.49%	票据结算金额增加
应收账款	474,359.70	299,242.33	58.52%	非地产业务相关应收款增加
合同资产	1,039,000.16	616,254.97	68.60%	受托建造业务规模增长
持有待售的资产	89,242.25	633,472.76	-85.91%	待售资产减少
其他非流动金融资产	104,113.88	69,775.95	49.21%	对外投资增加
无形资产	1,044,516.81	608,778.13	71.58%	业务并购影响
商誉	382,232.28	20,634.29	1752.41%	业务并购影响
其他非流动资产	783,279.38	1,384,007.93	-43.40%	股权投资款减少
短期借款	1,441,250.32	2,511,153.68	-42.61%	融资结构调整
交易性金融负债	19,179.20	-	-	业务并购产生的或有对价
衍生金融负债	72,141.09	33,615.37	114.61%	衍生品合约公允价值变动
应付票据	12,543.61	60,711.28	-79.34%	票据到期兑付
预收款项	136,428.63	91,223.08	49.55%	预收租金增加
递延所得税负债	128,988.65	23,147.09	457.26%	业务并购形成的递延所得税负债增加
其他综合收益	-14,102.74	-154,437.30	90.87%	应占联合营公司其他综合收益增加
项目	2021年1-12月	2020年1-12月	变动幅度	说明
投资收益	661,427.49	1,351,187.00	-51.05%	权益法确认的投资收益减少
资产减值损失（损失以“-”填列）	-351,350.76	-198,081.80	77.38%	本年计提减值准备款项增加
资产处置损益（损失以“-”填列）	1,924.12	4,838.13	-60.23%	资产处置收益略有下降
所得税费用	1,415,310.42	2,037,763.65	-30.55%	应税利润减少

7、资产负债主要构成情况

单位：万元

项目	2021-12-31		2020-12-31		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	193,863,812.87	100.00	186,917,709.40	100.00	-
货币资金	14,935,244.43	7.70	19,523,072.34	10.44	-2.74
其他应收款	26,606,112.04	13.72	24,949,854.55	13.35	0.37
存货	107,561,703.66	55.48	100,206,300.82	53.61	1.87
其中：完工开发产品	8,695,184.06	4.49	7,404,436.45	3.96	0.53
在建开发产品	82,834,038.95	42.73	72,501,169.84	38.79	3.94
拟开发土地	15,931,356.98	8.22	20,175,276.80	10.79	-2.57
其他	101,123.67	0.04	125,417.73	0.07	-0.03
应付账款	33,041,113.53	17.04	29,568,450.24	15.82	1.22
合同负债（含税）	69,265,257.69	35.73	68,473,347.13	36.63	-0.90
其他应付款	19,206,616.92	9.91	21,275,835.35	11.38	-1.47
一年内到期的非流动负债	4,793,193.17	2.47	6,046,186.40	3.23	-0.76
长期借款	15,432,227.90	7.96	13,203,678.31	7.06	0.90

8、销售费用、管理费用等财务数据变动情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	增减率	变动原因
销售费用	1,280,863.91	1,063,689.97	20.42%	推广费用和销售佣金增加
管理费用	1,024,228.19	1,028,805.28	-0.44%	人工费用支出减少
所得税	1,415,310.42	2,037,763.65	-30.55%	应税利润减少

9、现金流量数据变动情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	同比增减
经营活动现金流入小计	48,421,601.74	50,836,191.16	-4.75%
经营活动现金流出小计	48,010,285.64	45,517,388.93	5.48%
经营活动产生的现金流量净额	411,316.10	5,318,802.23	-92.27%
投资活动现金流入小计	1,638,659.80	3,056,431.64	-46.39%
投资活动现金流出小计	4,266,738.42	2,476,724.92	72.27%
投资活动产生的现金流量净额	(2,628,078.62)	579,706.72	-553.35%
筹资活动现金流入小计	16,100,677.01	15,393,566.32	4.59%
筹资活动现金流出小计	18,411,053.76	18,643,992.31	-1.25%
筹资活动产生的现金流量净额	(2,310,376.75)	(3,250,425.99)	-28.92%
现金及现金等价物净变动额	(4,495,392.04)	2,592,372.82	-273.41%

10、资本开支持担

截至报告期末，本集团的资本承担为 2,255.1 亿元，主要包括本集团已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

11、或有负债

本集团按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户的按揭贷款提供担保总额约 2,444.3 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

12、主要资产被查封、扣押、冻结的情况

无。

13、主要控股、参股企业分析

适用 不适用

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

适用 不适用

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

15、项目跟投情况

本集团于 2014 年推出项目跟投，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。截至 2021 年底，本集团累计有 1,157 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 31.27 亿元，占跟投资项目资金峰值的 1.28%，占万科权益资金峰值的 1.64%。

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，项目各股东暂无退出计划。

（六）未来发展展望

当前整体经营形势依然复杂。2022 年本集团将重点围绕以下方向开展工作：

一是坚持稳健经营、保持健康的财务状况。本集团将继续加强现金流管理，持续优化债务结构与融资成本，坚守“绿档”和行业领先的信用评级。

二是实现开发业务的止跌企稳，充分发挥开发经营本部的统筹管理作用，提升整体经营水平。

三是经营服务业务继续提升经营效率和竞争力，争取更大的发展空间和更好的回报水平。

具体到各业务层面：

1、房地产开发

通过开发经营本部统筹开发经营业务，发挥开发经营本部的集中管理功能，在资源配置、产品策划、项目操盘、集中采购等方面，建立能力共享、标准统一、精益管理的机制，将组织内的最佳实践设定为内部标杆，驱动各个公司、项目向标杆看齐，将分布在各地的优秀案例转化为集团的整体优势。

（1）**提高综合住区产品系列化和标准化水平**。拉通综合住区项目的产品管理机制，通过新的客户分类方法，结合优秀项目实践，更新迭代产品线。通过流程和成果管控，统一产品研发和建设标准，分级分类整合内外部资源，实现上下游产业链集成，确保产品做对和稳定量产，为项目的投后兑现提供产品保障。

（2）**统筹集团内外部专业优势力量，做好重大复杂项目**。2022 年-2024 年集中呈现一批城市更新、TOD 类的城市综合体标杆项目。遵循“运营优先”的原则，明确大型复杂项目的产品管理机制，统筹集团专业优势，集中作业把控关键节点，提升复杂多业态项目的设计、建造、转化效率，并呈现良好的运营表现，降低因各地操盘能力差异带来的业绩离散度。

（3）**精准投资，提升投资质量，加强投后管理，从源头保障未来业绩**。投资聚焦市场更为稳定、发展潜力更大、团队操盘能力更强的区域。形成线上可视化的《投资地图》，集聚内外专业测算力量，对投向和测算提供专业支持。严格执行投资纪律。按照新的投资标准评议评审新项目，将操盘团队能力作为投前必要条件。在对直接影响投资结果的关键领域，由专业能力最强的人进行判断和把控，严防地价追高，严格控制非核心城市、非核心区域的经营性资产获取。加强投后管理。投后定期检视进展，发现问题及时纠偏。

（4）**加强营销力量建设，促进资源转化**。培育自身营销力量，整合各地的销售团队，对重点项目进行营销会战。充分发挥万科物业朴邻的销售力量，并通过“易选房”挖掘物业、商业、泊寓、产办客户

的潜力，实现“老带新”转化。优化车位销售策略，加大去化力度。

2、物业服务

持续内生稳健增长，计划实现住宅物业收入增长 25%，万物梁行增长 35%，万物为家（包括房屋租赁、维修装修等在内的多元化资产服务业务）增长 45%。

夯实好服务金字招牌，依托好服务构筑长期竞争力的基石，计划 2022 年高满意度高收缴率的项目占比进一步提升 10%。

拓展万物云城模式，计划到 2022 年末累计落地 100 个城市服务项目，并以此为抓手，协同开发、租赁住宅、商业等业务团队，挖掘更多的城市建设和服务机会。

孵化成长型业务，围绕居民居住需求，开展专业化增值服务。

3、物流仓储

营业收入计划保持 35%以上的增长，不断提高项目经营效率和效益。

进一步完善仓网布局，补齐关键物流节点城市及区域，新项目中北京及环京、长三角和大湾区项目占比大于 70%。

领跑冷链业务，服务好客户，进一步提升服务效率与质量，为客户降本增效，创造专业服务价值，2022 年冷链业务计划完成“果蔬、肉类、乳制品”品类头部客户全覆盖，深耕连锁餐饮、商超零售等行业，现有头部客户的仓储及服务份额占比增加一倍。

继续实践 ESG，以 LEED 金级或绿色三星为底线标准，迭代产品设计、采购、施工以及运营体系，进一步获得重点客户认可；实现新建冷库项目全覆盖，抓住冷库产业升级的窗口。

4、租赁住宅

巩固租赁住房“产策建造运营一条龙”的能力优势，扩大租赁住房的管理规模，为实体企业员工提供有温度的租住场景，保持行业规模领先。

保持运营效率的行业领先地位，实现经营利润增速大于收入规模增速，2023 年实现成本法下（即扣除折旧摊销后）的会计报表盈利。

5、商业开发与运营

保持收入和项目营运利润增长。

不断巩固轻资产拓展的优势。未来三年轻重并举，每年高质量拓展 80-100 万平方米管理面积。

扩大新一代产品的竞争优势。在南翔印象城 MEGA、温州印象城 MEGA 的基础上不断完善，保持超大型体验中心竞争力的市场领先。在上海松江印象城、杭州奥体印象城等新一代印象城项目的基础上再提升，持续迭代印象城产品。

2022 年，本集团现有项目（不含未来新获取项目）计划新开工计容面积 1,920.1 万平方米；预计项目竣工计容面积 3,899.5 万平方米。有关本集团 2022 年开、竣工计划的详细信息，请见“境内主要项目 2021 年开发情况和 2022 年开发计划”。

境内主要项目 2021 年开发情况和 2022 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	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
北京区域										
北京埃弗顿项目	昌平区	100.0%	23,084	113,651	-	-	113,651	-	-	-
北京长阳半岛	房山区	100.0%	437,179	859,085	-	-	859,085	-	-	-
北京如园 C1	海淀区	49.0%	85,099	197,813	-	-	197,813	-	-	-
北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	155,293	-	-	155,293	-	-	-
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	-	-	629,170	-	-	-
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	-	-	155,207	-	-	-
北京翡翠四季	通州区	50.0%	88,767	210,738	-	8,434	210,738	-	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	208,350	-	-	174,254	-	-	16,652
北京翡翠四季二期	通州区	50.0%	61,717	123,434	-	-	123,434	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	126,562	-	-	126,562	-	-	-
北京长阳半岛中央城	房山区	35.0%	63,950	155,502	-	-	155,502	-	-	-
北京城市之光	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	-	122,483	-	-	-
北京天竺悦府	顺义区	26.2%	10,282	19,541	-	19,541	19,541	-	-	-
北京观承别墅	顺义区	35.0%	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	-	17,532	202,751	-	-	-
北京万科天地	大兴区	14.4%	46,924	94,357	-	-	94,357	-	-	-
北京云创天地	通州区	49.0%	80,131	143,992	-	40,052	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	424,898	12,966	21,074	241,978	80,377	-	83,432
北京翡翠长安	门头沟区	49.4%	65,821	252,082	-	-	150,965	-	-	-
北京大都会 79 号	朝阳区	100.0%	16,782	51,895	-	-	-	-	-	26,666
北京大都会滨江	通州区	88.8%	9,293	86,125	-	86,125	86,125	-	-	-
北京军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	-	-	-	44,200	-	-
北京红领巾桥项目	朝阳区	53.5%	15,593	90,000	-	-	90,000	-	-	-
北京翠湖国际北区	海淀区	50.0%	9,253	28,125	-	-	28,125	-	-	-
北京弗农小镇	密云区	32.1%	257,285	236,272	-	-	91,890	-	-	144,382

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
北京翡翠西湖项目	丰台区	39.8%	230,356	250,000	-	26,143	34,138	60,450	-	47,533
北京观承大家	顺义区	49.8%	155,133	156,684	-	91,954	91,954	-	-	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	104,288	-	-	-	-	-	104,288
北京翡翠山晓	石景山区	39.6%	202,551	346,500	55,054	87,899	87,899	-	-	67,615
北京城市之光东望	通州区	54.9%	110,493	279,378	-	45,794	45,794	-	-	60,032
北京翡翠西湖雲庐	丰台区	99.8%	168,663	184,119	-	-	-	-	-	-
北京观承望溪	顺义区	48.3%	43,326	64,988	-	-	-	-	-	64,988
北京熙湖悦著项目	房山区	19.8%	133,033	210,500	-	-	-	-	-	-
涿州城际之光	涿州市	90.5%	67,392	268,875	-	-	-	-	-	75,147
涿州新辰之光	涿州市	79.8%	63,475	126,941	-	-	-	-	-	-
保定 2019039 号地块	高碑店市	42.1%	22,320	44,640	-	-	-	-	-	44,640
霸州孔雀湖-77 亩地、39 亩地项目	霸州市	64.8%	77,510	116,187	-	-	-	116,187	116,187	-
霸州时代之光	霸州市	33.6%	44,355	110,815	87,056	-	-	-	-	36,927
北京香河项目 2012	香河县	50.0%	342,826	513,139	-	-	223,635	266,753	-	22,751
北京哈洛小镇	香河县	50.0%	207,255	345,239	71,468	29,204	29,204	223,210	30,000	-
大厂 231、232 地块	大厂回族自治县	79.8%	76,388	146,269	83,207	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	71,790
廊坊朗润园	安次区	55.6%	71,400	142,718	48,391	-	-	-	-	-
唐山公园大道三期	路北区	16.3%	230,191	557,693	94,802	-	-	462,891	-	-
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	-	9,791	394,833	-	-	-
唐山翡翠观唐	路南区	50.4%	106,070	259,591	-	119,559	119,559	-	-	-
唐山公园大道	路北区	13.8%	185,802	446,710	-	140,542	281,145	-	-	165,565
唐山未来城	高新区	53.6%	208,676	521,165	117,099	-	-	99,899	99,899	170,575
唐山丰润金域华府	丰润区	32.0%	50,879	122,743	-	-	122,743	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
唐山翡翠蓝山	高新区	49.2%	80,103	203,966	-	179,407	179,407	-	-	21,433
唐山新华道项目	路北区	49.7%	17,265	120,854	-	-	-	120,854	120,854	-
唐山港岛中心	丰南区	53.5%	120,241	244,885	-	-	-	-	-	244,885
唐山丰润观澜	丰润区	47.0%	47,403	52,143	52,143	-	-	-	-	-
唐山公园都会一期	路北区	99.5%	75,961	151,893	151,893	-	-	-	-	-
唐山公园都会二期	路北区	99.0%	41,372	82,737	-	-	-	82,737	-	-
唐山丰润紫苑	丰润区	47.0%	76,364	152,720	152,720	-	-	-	-	-
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	-	36,767	36,767	-	-	6,651
秦皇岛拾光海湾	北戴河区	16.0%	89,811	94,707	-	37,104	66,760	-	-	9,870
秦皇岛未来城二期	海港区	57.6%	68,011	135,625	-	-	-	-	-	135,625
张家口京城上方	下花园区	32.0%	101,649	225,095	-	-	-	113,163	-	24,401
济南金域华府	历下区	30.3%	103,870	316,999	-	-	316,999	-	-	-
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	219,270	-	-	22,070
济南大都会	历下区	32.0%	78,771	245,891	-	101,193	134,560	-	-	111,331
济南中麓府	章丘区	31.0%	110,411	215,783	-	100,868	215,783	-	-	-
济南百脉悦府	章丘区	25.0%	201,116	402,190	108,958	182,308	182,308	-	-	-
济南万科山望	市中区	42.3%	120,618	572,428	-	130,004	237,291	-	-	36,138
济阳时代之光	济阳区	41.9%	129,000	338,000	-	147,110	147,110	100,423	100,423	90,467
济南江山一品	章丘区	28.4%	23,856	38,170	-	38,170	38,170	-	-	-
济南劝学里	高新区	33.4%	133,532	333,345	-	333,345	333,345	-	-	-
济南万科如园	高新区	32.7%	61,289	85,760	-	85,760	85,760	-	-	-
济南天宸	历城区	17.7%	103,211	260,091	-	260,091	260,091	-	-	-
济南魅力之城	历城区	66.6%	110,494	277,340	-	-	-	-	-	277,340
济南金色悦城新著	天桥区	92.5%	56,742	147,529	-	-	-	-	-	147,529
济南繁荣里	天桥区	48.7%	34,968	82,175	82,175	-	-	-	-	-
济南北宸之光	天桥区	69.4%	133,789	294,552	150,360	-	-	54,441	54,441	-
济南雪山万科城组团二	历城区	99.5%	162,256	340,818	259,322	-	-	81,496	81,496	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
济南雪山万科城组团四	历城区	99.7%	188,381	382,134	144,191	-	-	237,943	237,943	-
济南雪山万科城组团三	历城区	49.3%	78,506	211,965	211,965	-	-	-	-	-
济南市中万科城	市中区	99.2%	149,419	415,000	133,304	-	-	281,696	281,696	-
淄博万科城市之光	张店区	64.0%	50,578	131,000	95,777	-	-	35,223	16,875	-
淄博万科翡翠书院	张店区	17.2%	128,501	321,245	-	108,287	295,438	-	-	-
淄博万科新都会	张店区	50.1%	20,486	71,058	-	50,459	50,459	-	-	20,599
淄博临淄项目	临淄区	54.3%	118,288	295,720	47,702	-	-	81,120	81,120	166,898
临沂新都会项目	河东区	52.0%	154,165	354,579	-	141,429	141,429	-	-	213,150
临沂鲁商万科城臻园	兰山区	69.5%	129,671	440,882	266,672	-	-	39,695	39,695	-
临沂鲁商万科城如园	兰山区	50.5%	111,914	258,376	156,716	-	-	43,524	43,524	-
青岛未来城	市北区	36.8%	139,768	442,014	-	-	442,014	-	-	-
青岛平度万科城	平度市	100.0%	37,739	134,503	-	-	134,503	-	-	-
青岛小镇	黄岛区	34.0%	933,293	947,989	-	78,667	481,567	466,422	73,583	-
青岛玫瑰里	城阳区	60.0%	340,069	535,153	-	-	535,153	-	-	-
青岛桃花源一期	城阳区	57.2%	129,032	229,399	-	-	229,399	-	-	-
青岛桃花源二期	城阳区	59.4%	134,669	244,046	-	-	244,046	-	-	-
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	350,385	-	-	350,385	-	-	-
青岛金域华府一期	城阳区	58.6%	63,599	127,198	-	-	127,198	-	-	-
青岛金域华府二期	城阳区	59.2%	64,222	128,444	-	-	128,444	-	-	-
青岛城市之光	黄岛区	55.3%	123,719	284,109	-	92,279	250,162	-	-	-
青岛石牛山路项目	李沧区	22.0%	203,831	503,510	136,013	-	-	367,497	50,311	-
青岛金域华府三期	城阳区	60.0%	56,286	101,315	-	-	-	-	-	101,315
青岛翡翠长江	黄岛区	87.8%	25,836	168,348	-	62,292	62,292	-	-	-
青岛星空	市北区	53.6%	5,043	17,649	-	17,649	17,649	-	-	-
青岛海岸万科城	黄岛区	41.0%	217,719	553,941	83,194	-	4,526	-	-	202,761
青岛新都会	黄岛区	46.0%	131,985	308,598	-	81,691	89,546	-	-	142,894
青岛北辰之光	即墨区	49.8%	70,037	112,060	-	112,060	112,060	-	-	-
青岛胶州植物园项目	胶州市	46.5%	52,937	153,622	-	-	-	-	-	153,622
青岛动车小镇项目	城阳区	54.4%	19,270	48,175	-	48,175	48,175	-	-	-
青岛远通物联项目	黄岛区	93.7%	38,545	96,362	-	-	-	-	-	96,362

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
青岛海岸蓝山	黄岛区	92.3%	20,000	50,000	-	-	-	-	-	-
青岛紫郡	即墨区	47.7%	56,758	107,839	-	-	-	33,164	-	-
青岛海潮云起	城阳区	50.1%	62,265	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	50.1%	91,379	150,891	-	-	-	150,891	67,900	-
潍坊万科城	潍城区	99.0%	126,507	306,940	-	-	-	71,246	-	235,694
潍坊都会公园	潍城区	99.0%	115,009	253,020	137,986	-	-	115,034	115,034	-
石家庄翡翠书院	长安区	49.8%	168,944	411,746	93,175	116,941	116,941	77,318	38,659	101,276
石家庄紫郡	长安区	48.2%	30,908	95,408	-	95,408	95,408	-	-	-
石家庄新都会	藁城区	41.0%	60,661	224,050	-	187,200	187,200	-	-	36,850
石家庄公园都会	新华区	41.0%	48,731	121,347	-	-	-	-	-	121,347
石家庄翡翠公园	桥西区	48.0%	70,549	167,894	-	-	-	-	-	167,894
石家庄正定文化村项目	正定县	49.0%	61,496	126,623	-	35,879	35,879	-	-	82,991
石家庄未来城	栾城区	46.9%	104,994	196,832	-	-	-	-	-	142,303
石家庄嘉实万科紫台	桥西区	41.6%	56,613	145,653	-	-	-	-	-	97,065
石家庄正定文化村迎旭府	正定县	49.1%	44,134	90,896	-	-	-	-	-	-
石家庄嘉实万科云庐	新华区	67.0%	13,913	32,933	32,933	-	-	-	-	-
石家庄万科翡翠四季	裕华区	50.1%	93,957	233,140	233,140	-	-	-	-	-
石家庄翡翠书院二期	长安区	60.1%	72,403	181,009	181,009	-	-	-	-	-
石家庄地铁万科蓝湾	长安区	40.0%	40,943	102,509	102,509	-	-	-	-	-
石家庄紫院	裕华区	100.0%	32,426	93,739	93,739	-	-	-	-	-
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	43,625	-
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	29,424	163,796	255,910	7,380	-	-
太原小镇	尖草坪区	89.1%	263,066	433,457	-	48,216	425,144	-	-	-
太原中央公园	晋源区	50.0%	35,492	136,854	-	-	-	-	-	136,854
太原翡翠公园	晋源区	36.0%	75,832	258,344	-	73,954	227,299	-	-	9,560

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
太原长风公馆	万柏林区	42.0%	16,228	56,189	-	53,381	53,381	-	-	2,808
太原春和景明	万柏林区	41.0%	239,977	546,569	80,768	194,323	194,323	31,000	-	171,344
太原清徐项目	清徐县	41.0%	107,438	315,678	-	-	-	-	-	193,521
太原阳曲金域蓝湾	阳曲县	50.0%	84,308	209,643	-	204,315	204,315	-	-	-
太原翡翠晋阳湖	晋源区	48.8%	127,040	254,079	-	-	-	97,556	-	156,523
太原蓝湾传奇	晋源区	41.0%	64,605	231,750	-	-	-	-	-	231,750
太原公园大道	晋源区	33.0%	32,450	130,246	-	-	-	-	-	54,746
太原北营后期	小店区	49.7%	179,233	569,697	22,615	-	-	309,427	-	-
太原控制中心项目	小店区	40.0%	15,225	51,588	-	-	-	-	-	-
太原时代之光	迎泽区	62.9%	59,426	184,100	-	-	-	42,658	-	-
太原翡翠东第	小店区	50.1%	153,520	371,792	94,685	-	-	223,478	200,960	-
太原徐园	清徐县	49.7%	79,396	230,248	146,760	-	-	83,488	-	-
太原北营后期 E3 地块	小店区	49.7%	41,696	145,935	-	-	-	145,935	145,935	-
晋中紫郡	榆次区	50.0%	93,947	187,736	-	101,616	101,616	-	-	67,332
晋中紫院	榆次区	50.0%	29,143	57,501	-	46,693	46,693	-	-	-
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	29,000	17,961	1,727,414	-	-	-
天津滨海大都会	滨海新区	40.0%	215,899	685,897	-	83,059	273,731	-	-	134,368
天津金域国际	滨海新区	100.0%	108,389	192,177	-	-	161,232	-	-	-
天津民和巷	东丽区	87.0%	257,768	438,230	-	-	438,230	-	-	-
天津新都会	南开区	49.0%	40,068	139,099	-	46,212	46,212	73,599	-	19,288
天津海天燕居	蓟州区	53.9%	81,935	80,502	-	2,402	80,502	-	-	-
天津翡翠大道南	西青区	34.0%	167,723	325,894	-	73,308	132,124	193,770	50,000	-
天津翡翠大道北	西青区	51.0%	192,144	378,267	-	-	-	285,003	-	-
天津叠彩道	河西区	33.1%	24,013	47,996	-	-	-	-	-	47,996
天津翡翠嘉和项目	西青区	39.8%	198,161	340,468	78,812	91,749	128,944	56,794	56,794	60,000
天津万科天地	东丽区	49.9%	147,353	182,154	-	55,050	89,050	-	-	93,104
天津成宁府	北辰区	27.7%	18,500	36,937	-	36,937	36,937	-	-	-
天津麒麟湿地万科小镇	东丽区	69.1%	166,735	263,002	-	42,817	80,271	3,498	-	20,000
天津西华府	西青区	57.8%	181,503	321,742	-	147,464	173,793	-	-	82,000
天津观澜	滨海新区	48.6%	90,781	196,849	8,173	168,224	168,224	20,452	-	8,173

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
天津南奥体锦庐	西青区	28.5%	40,547	72,985	-	72,985	72,985	-	-	-
天津东郡	东丽区	50.0%	34,710	60,325	-	60,325	60,325	-	-	-
天津西庐南	西青区	99.0%	49,684	81,729	-	81,729	81,729	-	-	-
天津西庐北	西青区	98.8%	52,189	103,963	-	103,963	103,963	-	-	-
天津四季滨江	北辰区	69.2%	136,700	291,952	36,357	-	-	145,956	54,000	109,639
天津翡翠紫台	西青区	37.6%	68,567	109,309	-	50,283	50,283	-	-	59,026
天津宝坻 024 地块项目	宝坻区	99.2%	170,102	281,504	1,000	-	-	21,936	-	150,000
天津万科生态之光	滨海新区	99.0%	70,557	112,890	112,890	-	-	-	-	-
天津胡家园 6-9#地块	滨海新区	99.0%	323,464	604,985	168,202	-	-	436,783	110,000	-
天津滨江都会	滨海新区	64.5%	120,938	302,416	115,614	-	-	186,802	60,000	-
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	-	-	433,357	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	572,929	-	3,091	407,253	-	-	-
烟台万科城	福山区	51.0%	241,467	469,165	-	-	469,165	-	-	-
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	93.5%	190,000	401,000	-	-	-	401,000	199,136	-
烟台城市之光 II	福山区	92.9%	58,514	109,477	-	109,477	109,477	-	-	-
烟台翡翠大道	莱山区	24.0%	189,041	460,414	42,806	186,463	186,463	19,499	19,499	40,482
烟台城市之光 III	福山区	51.1%	55,711	150,600	-	-	86,472	-	-	64,128
烟台翡翠长安	莱山区	29.4%	105,056	189,100	-	129,642	129,642	-	-	55,764
烟台南尧 B 地块	芝罘区	24.2%	43,072	107,247	-	-	-	35,503	35,503	71,744
烟台翠湖山晓	芝罘区	37.1%	294,800	297,600	136,003	50,287	50,287	-	-	104,595
烟台御龙山 D 地块	芝罘区	42.5%	38,701	42,600	-	-	-	-	-	42,600
烟台翡翠观海	莱山区	36.0%	69,494	175,691	107,944	-	-	-	-	-
烟台墨翠府	福山区	50.0%	112,117	271,432	215,927	-	-	-	-	-
烟台壹都会	芝罘区	79.0%	81,207	227,360	227,360	-	-	-	-	-
烟台芝罘万科城劝学里项目	芝罘区	50.0%	32,000	76,900	76,900	-	-	-	-	-
烟台芝罘万科城博文里	芝罘区	39.0%	60,222	147,400	101,021	-	-	-	-	-
烟台大成里	芝罘区	49.5%	42,599	102,000	-	-	-	102,000	-	-
烟台四季光年	福山区	59.0%	67,026	147,457	86,794	-	-	60,663	38,702	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
威海翡翠公园	环翠区	57.4%	176,746	312,390	-	74,094	196,191	-	-	116,199
威海璞悦山	环翠区	69.0%	124,947	192,215	154,307	-	-	37,908	37,908	-
北京区域合计			24,919,341	48,790,710	5,911,507	6,397,273	22,705,529	7,165,275	2,701,702	7,001,280
东北区域										
沈阳首府云城	皇姑区	97.2%	334,407	691,698	50,449	285,760	285,760	-	-	273,954
沈阳翡翠别墅	浑南区	100.0%	285,599	284,101	-	98,778	257,179	-	-	26,922
沈阳春河里	沈河区	100.0%	81,378	350,551	-	-	350,551	-	-	-
沈阳翡翠之光一期	铁西区	18.0%	40,877	199,937	159,442	40,495	40,495	-	-	-
沈阳翡翠之光二期	铁西区	54.0%	67,305	286,886	-	-	286,886	-	-	-
沈阳信达万科城	浑南区	40.1%	198,479	407,938	-	107,314	407,938	-	-	-
沈阳翡翠新都会	铁西区	67.4%	61,217	140,799	-	42,537	140,799	-	-	-
沈阳明日之光	苏家屯区	69.5%	127,099	287,837	-	6,780	171,153	-	-	113,070
沈阳翡翠滨江	和平区	99.2%	79,763	159,526	-	82,997	156,511	-	-	3,015
沈阳吉宝项目	浑南区	98.3%	73,638	186,295	186,295	-	-	-	-	144,335
沈阳翡翠臻园	浑南区	98.8%	82,371	140,031	-	82,274	140,031	-	-	-
沈阳中旅万科城	浑南区	49.4%	1,018,234	1,057,074	19,726	21,277	230,966	258,709	-	235,318
沈阳富丽华项目	和平区	91.0%	14,496	62,000	62,000	-	-	-	-	-
沈阳四季花城大家（B 地块）	于洪区	57.2%	77,800	147,969	-	67,191	67,191	-	-	80,778
沈阳城建万科城	法库县	45.0%	102,154	250,617	-	56,440	56,440	146,586	-	47,591
沈阳宝马项目	铁西区	98.1%	187,248	280,871	-	83,119	83,119	-	-	133,903
沈阳四季花城大家（AC 地块）	于洪区	57.2%	28,909	54,927	-	-	-	24,355	-	30,572
沈阳北辰之光	沈北新区	48.3%	105,527	232,159	-	-	-	-	-	111,175
沈阳东第	沈河区	64.0%	60,134	150,335	54,769	-	-	-	-	20,627
沈阳西宸之光	铁西区	59.2%	149,281	268,706	141,768	-	-	-	-	64,697
沈阳四季都会	苏家屯区	37.1%	162,261	324,522	149,623	-	-	174,899	174,899	-
沈阳中德二期地块	铁西区	99.7%	62,921	94,381	36,834	-	-	57,547	57,547	-
沈阳浑南新都心	浑南区	98.5%	280,484	479,991	282,288	-	-	197,703	93,732	-
沈阳府前壹号	皇姑区	99.1%	75,869	136,564	68,270	-	-	68,294	68,294	-
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	624,995	-	-	624,995	-	-	-
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	667,198	-	81,240	470,896	-	-	191,768

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
鞍山高新万科城	立山区	68.0%	420,306	838,509	293,807	258,235	258,235	283,999	-	-
抚顺金域蓝湾	望花区	100.0%	300,150	506,048	-	90,645	506,048	-	-	-
盘锦兴隆台项目	兴隆台区	98.1%	234,931	602,715	175,880	148,188	148,188	127,768	-	105,953
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	329,301	-	130,656	327,256	-	-	2,045
包头中央公园	青山区	55.2%	228,173	560,431	-	99,130	99,130	-	-	365,407
包头翡翠都会	九原区	57.9%	369,999	845,957	29,117	-	-	517,431	150,823	97,737
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	-	-	455,628	-	-	46,050
长春惠斯勒小镇	南关区	50.0%	399,715	484,714	60,557	25,770	375,734	48,423	6,498	37,105
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	-	40,263	503,349	-	-	-
长春万科城	南关区	51.0%	350,965	1,068,964	-	19,262	872,713	196,251	28,264	-
长春城市之光	绿园区	96.3%	181,060	435,039	-	-	261,372	173,667	173,667	-
长春繁荣里	朝阳区	41.7%	16,162	56,567	-	-	56,567	-	-	-
长春翡翠滨江	南关区	92.3%	346,635	702,386	-	41,201	415,047	169,788	-	34,138
长春柏翠阅湖	南关区	53.7%	45,315	140,961	-	45,097	45,097	-	-	95,864
长春翡翠学院	南关区	49.3%	82,000	184,668	-	29,940	156,851	-	-	27,817
长春西宸之光	绿园区	40.0%	154,246	303,002	-	303,002	303,002	-	-	-
长春月潭湾	南关区	90.0%	80,000	111,312	-	-	111,312	-	-	-
长春溪望	宽城区	93.8%	155,044	289,702	-	125,282	125,282	-	-	47,824
长春北湖溪望东地块	宽城区	98.3%	129,436	237,602	68,052	-	-	80,023	-	92,172
长春公主岭项目	公主岭市	41.0%	617,240	1,086,342	206,797	-	-	461,161	-	235,718
长春新立城	南关区	54.9%	50,349	65,269	18,103	23,594	23,594	-	-	12,590
长春硅谷大街项目	公主岭市	41.0%	226,629	453,258	245,837	-	-	26,789	-	124,964
长春西宸 A 地块	绿园区	44.4%	82,107	173,759	45,246	-	-	-	-	99,335
长春星光城	南关区	38.9%	307,388	686,000	-	-	-	177,660	-	92,783
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	236,015	181,588	-	-	54,427	-	-
长春时代都会	宽城区	80.2%	102,916	294,141	261,499	-	-	32,642	-	-
长春紫台	南关区	49.2%	105,213	188,917	188,917	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
长春荣光路 59 号	二道区	77.7%	82,282	205,705	47,522	-	-	158,183	-	-
长春公园都会	绿园区	98.2%	170,500	336,494	102,000	-	-	234,494	98,592	-
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	599,999	-	12,351	289,616	310,383	-	-
吉林万科城	丰满区	65.0%	728,139	1,857,121	494,140	119,484	1,388,597	-	-	240,260
大连樱花园	旅顺口区	100.0%	90,286	237,180	-	28,883	230,798	-	-	6,382
大连翡翠之光	金州区	88.6%	83,330	243,918	-	-	96,930	-	-	-
大连未来之光	金州区	53.2%	212,731	464,721	-	126,373	126,373	108,813	-	229,535
大连海港城	普兰店区	55.0%	581,172	968,301	-	179,339	542,591	425,710	108,245	-
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	658,153	-	-	658,153	-	-	-
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	-	-	214,470	-	-	-
大连城花东项目	沙河口区	51.0%	35,757	64,260	-	32,108	32,108	-	-	32,152
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	37,627	-	-	-
大连金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	-	-	80,337	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	93.4%	153,500	283,975	-	-	274,835	-	-	-
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	-	2,103	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	-	-	-
大连翡翠四季	甘井子区	90.5%	73,601	129,292	-	-	129,292	-	-	-
大连滨海大都会	甘井子区	90.0%	10,955	26,292	-	-	26,292	-	-	-
大连观贤别墅	甘井子区	48.7%	126,155	134,550	-	65,299	129,800	-	-	4,750
大连大都会星海	沙河口区	26.5%	7,399	76,778	-	-	-	-	-	76,778
大连翡翠春晓	旅顺口区	72.6%	193,011	177,795	10,210	-	62,618	32,678	-	72,289
大连誉澜道	中山区	62.1%	42,400	166,400	23,714	105,000	105,000	-	-	-
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	-	-	-
大连翡翠都会	甘井子区	99.4%	125,744	311,150	-	76,760	210,500	-	-	57,090
大连钻石湾	甘井子区	48.4%	67,674	108,646	-	97,096	97,096	-	-	11,550
大连公园都会	甘井子区	99.6%	138,511	264,100	264,100	-	-	-	-	-
大连东关街项目	西岗区	99.0%	32,616	47,400	-	-	-	47,400	34,900	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
大连中城翠湾项目	甘井子区	99.0%	29,439	70,500	70,500	-	-	-	-	-
哈尔滨城市之光	香坊区	45.0%	110,669	346,437	-	-	346,437	-	-	-
哈尔滨金域悦府	香坊区	67.1%	123,043	288,777	-	-	-	-	-	136,501
哈尔滨公园大道	道里区	24.0%	39,392	101,709	-	101,709	101,709	-	-	-
哈尔滨滨江大都会	道里区	49.9%	29,360	126,035	-	61,561	61,561	-	-	64,474
哈尔滨智慧未来城	香坊区	54.5%	310,193	556,654	136,360	-	-	205,630	-	99,494
哈尔滨深哈万科城	松北区	40.2%	166,982	362,352	-	-	-	125,098	125,098	97,664
哈尔滨中俄产业园项目	松北区	99.3%	150,603	233,082	233,082	-	-	-	-	38,320
东北区域合计			15,671,390	30,802,538	4,368,492	3,444,533	14,538,366	5,581,014	1,120,559	4,195,466
华中区域										
武汉万科主场	洪山区	98.9%	57,253	262,386	-	98,767	262,386	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	72,575	402,716	-	-	340,641	62,075	32,150	-
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	223,165	1,127,688	-	179,105	1,127,688	-	-	-
武汉长征村	洪山区	100.0%	205,088	632,579	289,800	-	-	-	-	235,688
武汉万科锦程	洪山区	95.5%	38,286	203,017	-	-	203,017	-	-	-
武汉万科翡翠玖玺	蔡甸区	50.0%	160,682	370,689	-	-	370,689	-	-	-
武汉翡翠滨江	汉阳区	54.5%	227,357	917,264	4,957	39,805	323,378	-	-	98,092
武汉万科金域国际	汉阳区	94.5%	90,713	467,947	-	345,058	345,058	-	-	-
武汉伟鹏万科御玺滨江	江岸区	40.0%	43,274	208,964	-	143,984	208,964	-	-	-
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	425,990	-	160,864	202,526	62,913	-	48,669
武汉万科联投理想星光 083 地块	江夏区	19.3%	65,548	185,404	-	41,650	84,797	-	-	21,912
武汉万科联投理想星光 082 地块	江夏区	49.0%	64,726	176,070	-	43,174	86,337	-	-	20,312
武汉金域天地	硚口区	49.8%	75,608	309,699	-	51,699	51,699	-	-	77,421
武汉万科新都会	洪山区	64.8%	59,917	287,499	-	-	-	-	-	191,979
武汉万科保利理想城市	洪山区	49.7%	96,897	336,989	107,401	158,643	158,643	-	-	81,982
武汉万科公园大道	硚口区	48.8%	141,805	490,984	77,523	-	-	150,463	40,145	94,422
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	100,800	-	-	-	-	-
武汉万科黄陂横店 189 亩项目	黄陂区	99.5%	126,042	315,065	-	-	-	315,065	70,120	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
武汉万科环金银湖 115 亩	东西湖区	99.4%	76,352	149,000	-	-	-	149,000	149,000	-
武汉莱茵公园	蔡甸区	99.0%	85,371	213,427	33,934	-	-	179,493	84,285	-
武汉金域光年	汉阳区	49.2%	104,326	260,662	-	-	-	260,662	106,303	-
武汉万科公园 5 号	江汉区	48.5%	46,626	211,699	211,699	-	-	-	-	-
鄂州万科五彩城	葛店开发区	41.0%	126,026	295,398	-	70,817	257,980	-	-	37,418
鄂州万科橙	葛店开发区	65.3%	21,452	80,760	-	80,760	80,760	-	-	-
鄂州 010 项目	葛店开发区	98.3%	139,997	419,909	-	-	-	283,293	-	-
宜昌万科理想城	夷陵区	82.7%	182,149	437,179	-	70,296	300,208	-	-	49,543
宜昌万科理想城悦府	夷陵区	95.5%	32,041	51,050	-	51,050	51,050	-	-	-
宜昌万科宜翠锦城	西陵区	59.3%	123,457	300,553	39,432	-	-	32,204	32,204	-
宜昌万科城市之光	伍家岗区	59.0%	49,016	127,401	127,401	-	-	-	-	-
宜昌万科理想城后期	夷陵区	99.0%	55,431	88,689	-	-	-	88,689	88,689	-
长沙四季花城	岳麓区	49.6%	479,778	863,601	349,957	-	-	513,644	251,901	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	272,813	70,060	-	143,516	-	-	59,237
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	-	-	147,563	-	-	36,731
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	-	297,167	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	100.0%	460,237	1,307,457	-	185,089	1,152,926	-	-	154,531
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	518,569	-	38,296	518,569	-	-	-
长沙金色麦田	雨花区	90.0%	16,459	38,570	-	11,522	38,570	-	-	-
长沙金色梦想	岳麓区	99.5%	151,064	517,107	-	335,664	335,664	-	-	88,067
长沙天空之境	雨花区	45.0%	68,204	101,051	-	-	-	-	-	101,051
长沙滨河道	望城区	60.6%	35,324	122,498	-	-	-	-	-	89,741
长沙臻湾汇	开福区	52.6%	39,990	261,188	-	-	-	261,188	261,188	-
长沙悦府	雨花区	52.2%	95,133	237,035	160,404	-	-	76,631	57,379	-
长沙半岛国际	开福区	99.2%	54,322	168,940	-	-	-	168,940	168,940	-
长沙松湖天地	长沙县	99.9%	359,801	1,044,000	-	-	-	1,044,000	285,671	-
南昌天空之城	南昌县	20.8%	195,547	480,237	-	181,006	431,725	-	-	32,723
南昌万科城	青山湖区	32.5%	299,708	417,362	-	27,006	415,611	-	-	1,751
南昌海上传奇	青山湖区	50.0%	163,213	348,201	-	29,042	348,201	-	-	-
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	10,141	166,367	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,456	-	30,360	240,202	-	-	-
南昌洪都 1951	青云谱区	29.9%	27,879	94,785	-	3,663	94,785	-	-	-
南昌金城传奇	新建区	35.9%	87,065	174,124	-	-	174,124	-	-	-
南昌红郡	青山湖区	26.0%	121,873	219,371	-	-	219,371	-	-	-
南昌玖里	红谷滩区	45.0%	57,493	145,075	-	29,360	143,683	-	-	1,392
南昌万创科技城 F04/F02 地块	新建区	27.4%	209,526	391,122	115,997	-	-	-	-	40,183
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	265,271	-	-	-	-	-	153,214
南昌联发万科西岸春风	红谷滩区	19.9%	32,640	81,600	-	-	-	-	-	81,600
南昌星光世纪	新建区	49.2%	167,707	301,872	122,900	-	-	-	-	117,800
南昌江右东方	南昌县	40.3%	53,706	96,671	96,671	-	-	-	-	-
南昌联发万科四季光年	新建区	16.9%	31,013	80,635	48,457	-	-	32,178	-	-
南昌四季都会	青云谱区	49.3%	123,877	248,420	145,183	-	-	103,237	-	-
南昌都会滨江	新建区	14.0%	27,893	69,734	69,734	-	-	-	-	-
郑州万科大都会	二七区	88.6%	333,940	1,000,262	-	158,946	883,974	-	-	116,288
郑州长基云庐	中牟县	43.0%	191,564	224,584	-	98,716	158,349	63,765	-	2,470
郑州万科美景魅力之城	新郑市	51.0%	327,697	802,558	-	99,891	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	-	308,379	453,065	-	-	-
郑州万科天伦紫台	惠济区	42.7%	205,979	566,263	-	12,820	566,263	-	-	-
郑州兰乔圣菲	中牟县	40.8%	181,326	313,432	2,229	93,390	252,683	-	-	60,749
郑州万科美景世玠	金水区	68.2%	62,197	186,346	-	-	186,346	-	-	-
郑州万科民安星辰	中原区	46.0%	17,754	71,933	-	-	71,933	-	-	-
郑州万科民安云城	惠济区	42.1%	51,704	154,818	-	-	154,818	-	-	-
郑州万科溪望	中牟县	99.3%	60,374	150,588	-	82,398	150,588	-	-	-
郑州万科盛德世曦	金水区	40.4%	33,156	172,198	-	-	-	-	-	172,198
郑州万科民安三度湖山	上街区	45.9%	374,620	422,303	-	39,646	39,646	324,285	-	12,141
郑州八卦庙	二七区	37.2%	23,438	70,162	-	-	-	-	-	70,162
郑州万科民安江山府	惠济区	46.1%	70,853	283,260	62,519	220,741	220,741	-	-	-
郑州百荣 E5 项目	二七区	99.0%	59,332	236,904	-	-	-	-	-	9,781

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
郑州荥阳洞林湖地块	荥阳市	50.4%	193,727	362,942	-	-	-	158,198	-	66,149
郑州万科大都会贤悦苑	二七区	69.0%	58,787	176,017	176,017	-	-	-	-	-
郑州万科洛达庙项目	中原区	43.0%	33,812	168,971	-	-	-	-	-	168,971
郑州云图	中牟县	40.8%	193,049	350,278	-	-	-	-	-	122,370
郑州老鸦陈 93 亩项目	惠济区	99.6%	62,282	260,672	168,085	-	-	92,587	92,587	-
郑州南龙湖	新郑市	42.0%	116,040	347,405	145,046	-	-	126,095	126,095	-
郑州万科城九期	中原区	41.1%	77,038	192,148	192,148	-	-	-	-	-
郑州古翠隐秀	金水区	50.4%	27,335	141,996	-	-	-	141,996	141,996	-
郑州未来时光	金水区	99.1%	53,205	148,974	148,974	-	-	-	-	-
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%	78,971	236,527	-	-	-	236,527	236,527	-
洛阳万科春华西园甲第	涧西区	41.0%	35,616	173,933	173,933	-	-	-	-	-
周口万科溥天龙堂	川汇区	40.2%	151,933	432,341	-	228,954	228,954	-	-	203,387
周口万科溥天龙堂三期	川汇区	44.6%	91,533	265,446	-	-	-	265,446	265,446	-
华中区域合计			11,306,429	30,577,038	3,426,114	3,760,702	15,150,342	5,277,878	2,575,930	2,920,125
南方区域										
深圳臻山府	南山区	100.0%	48,804	232,842	-	104,593	214,602	-	-	18,240
深圳云城	南山区	78.3%	394,044	1,335,510	-	-	1,304,348	-	-	31,162
深圳天誉花园	龙岗区	100.0%	148,616	870,987	-	-	592,368	-	-	-
深圳自行车厂项目	龙岗区	99.3%	44,406	356,370	332,190	-	-	-	-	24,180
深圳万科星城	宝安区	78.6%	122,126	638,884	-	270,479	638,884	-	-	-
深圳臻湾汇	南山区	43.0%	68,285	419,000	-	-	156,319	-	-	-
深圳深南道 68 号	罗湖区	59.9%	12,841	146,435	-	-	146,435	-	-	-
深圳汇隆商务中心	龙华区	39.2%	20,339	142,400	-	-	142,400	-	-	-
深圳万科启城家园	龙华区	45.8%	41,602	226,502	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
深圳悦城	龙华区	27.8%	95,999	487,279	-	-	75,810	-	-	-
深圳臻山海	南山区	91.6%	13,073	63,093	-	-	-	-	-	63,093
深圳万科西望	光明区	79.8%	22,340	154,330	-	-	-	-	-	-
深圳万科大都会	宝安区	60.0%	19,472	137,134	-	-	-	-	-	-
深圳三星工业区项目一	福田区	100.0%	91,541	532,740	-	-	-	532,740	363,040	-
深圳三星工业区项目二	福田区	100.0%	38,455	367,000	-	-	-	367,000	116,000	-
深圳北辰之光	龙华区	36.0%	16,142	93,680	-	-	-	-	-	-
深圳尖岗山	宝安区	99.8%	85,321	189,575	189,575	-	-	-	-	14,965
深圳上角环	龙岗区	100.0%	43,011	207,928	-	-	-	207,928	207,928	-
深圳车公庙杜邦项目	福田区	37.5%	57,319	312,000	-	-	-	312,000	-	-
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	425,964	20,897	-	343,126	-	-	32,436
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	782,296	-	-	780,455	-	-	1,841
东莞万科云城	虎门镇	74.4%	124,395	373,182	-	1,330	366,207	-	-	6,975
东莞珠江东岸	麻涌镇	63.6%	303,695	542,650	-	-	542,650	-	-	-
东莞万科城市之光	虎门镇	88.3%	29,391	136,422	-	30,276	111,838	-	-	-
东莞松朗花园	大朗镇	86.9%	75,663	238,702	-	-	238,702	-	-	-
东莞长安莲湖路项目	长安镇	67.4%	54,178	108,330	-	-	-	-	-	108,330
东莞东江之星	南城	45.1%	59,200	367,549	-	21,636	367,549	-	-	-
东莞第五城	高埗镇	48.3%	102,054	285,644	-	79,512	283,803	-	-	1,841
东莞金域广场	东坑镇	45.0%	17,420	78,388	-	-	62,106	-	-	-
东莞皇马郦宫	东城	24.2%	180,523	394,887	-	175,588	383,503	-	-	-
东莞御景湾 8 号项目	东城	24.2%	159,856	152,101	-	-	-	-	-	75,509
东莞天空之城	大朗镇	73.5%	34,519	131,925	-	61,471	85,372	-	-	23,932
东莞厚街园新二路项目	厚街镇	64.0%	16,183	29,100	-	-	-	-	-	29,100
东莞翡翠松湖	寮步镇	90.0%	95,578	190,957	-	51,900	184,055	-	-	-
东莞东江大道项目	万江	98.4%	21,505	64,515	-	-	-	64,515	-	-
东莞厚沙路项目	厚街镇	64.2%	44,916	53,869	-	-	-	-	-	53,869
东莞金色城品	南城	51.4%	13,967	61,696	-	18,589	61,696	-	-	-
东莞滨海大都会	虎门镇	78.6%	20,050	60,145	-	-	29,348	-	-	-
东莞万科时富金色家园	寮步镇	18.2%	51,675	186,149	-	-	50,708	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
东莞江南院子	沙田镇	68.2%	84,903	152,422	-	-	146,854	-	-	5,568
东莞翡翠东望	南城	32.4%	58,146	155,797	-	69,598	148,503	-	-	-
东莞松山湖环湖路项目	松山湖	29.6%	23,037	44,142	-	-	-	-	-	-
东莞凤岗四季花城	凤岗镇	39.1%	50,325	101,438	-	48,988	95,643	-	-	-
东莞万科江湾花园	麻涌镇	78.6%	28,752	86,194	-	82,278	82,278	-	-	3,916
东莞麻涌大盛 031 地块	麻涌镇	78.9%	36,215	108,543	-	95,128	95,128	-	-	-
东莞珠江万科城	麻涌镇	41.0%	15,561	46,524	-	-	-	-	-	46,524
东莞万科金域东方	寮步镇	33.6%	57,766	173,296	-	-	-	-	-	173,296
东莞万科汉邦松湖半岛	大岭山镇	36.9%	128,605	190,630	-	62,430	62,430	-	-	128,200
东莞万科星城	洪梅镇	64.2%	43,561	108,869	-	-	-	-	-	8,855
东莞松悦花园	松山湖	99.7%	99,500	121,214	121,214	-	-	-	-	-
东莞未来之光	虎门镇	47.7%	81,768	172,468	172,468	-	-	-	-	-
东莞臻山悦	厚街镇	39.6%	104,561	107,758	107,758	-	-	-	-	-
东莞公园里	麻涌镇	99.4%	54,171	108,079	108,079	-	-	-	-	8,383
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	-	-	776,350	-	-	-
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	-	-	710,092	-	-	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,820	-	22,493	392,184	-	-	81,800
佛山南海万科广场	南海区	51.0%	89,009	373,821	-	-	373,821	-	-	-
佛山金域滨江	顺德区	50.0%	113,224	452,880	-	30,798	452,880	-	-	-
佛山 A32	南海区	100.0%	18,185	105,450	-	1,069	105,450	-	-	-
佛山金色城市	南海区	98.7%	70,248	210,744	-	-	210,744	-	-	-
佛山金色里程	禅城区	98.8%	77,562	294,884	-	-	294,884	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
佛山城市之光	南海区	90.7%	72,711	228,312	-	-	228,312	-	-	-
佛山尚都荟	南海区	97.0%	13,718	61,340	-	-	61,340	-	-	-
佛山西江悦	高明区	45.4%	97,157	291,378	-	-	291,378	-	-	-
佛山悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	-	-	-	-	-	58,710
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	90.0%	13,986	62,937	-	37,983	62,937	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
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	-	97,769	120,664	-	-	-
佛山顺德万科广场	顺德区	99.1%	86,789	390,553	-	-	-	151,143	-	35,129
佛山金域学府	顺德区	97.0%	45,432	127,210	-	-	127,210	-	-	-
佛山京都荟	顺德区	91.6%	7,708	56,038	-	-	56,038	-	-	-
佛山金域蓝湾西区	南海区	99.1%	76,956	230,869	-	210,731	210,731	-	-	-
佛山金域世家	南海区	99.1%	52,222	182,777	-	96,402	96,402	-	-	86,375
佛山金域时光	禅城区	98.9%	40,459	161,837	-	72,665	72,665	-	-	89,172
佛山金域西江府	高明区	49.6%	75,037	187,591	-	143,410	143,410	-	-	44,181
佛山金色梦想	顺德区	99.1%	46,666	233,328	68,933	-	-	140,802	-	-
佛山朗润园	顺德区	49.5%	131,842	351,063	-	-	-	-	-	161,534
佛山万科南海天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,815	345,907	-	-	-	-	134,908
佛山金域水岸	高明区	50.0%	40,003	100,008	100,008	-	-	-	-	43,074
佛山金域半岛	禅城区	99.6%	74,505	223,215	133,036	-	-	90,179	90,179	-
佛山璞悦山	南海区	99.8%	163,614	442,285	63,728	-	-	378,557	378,557	-
福州万科大樟溪岸	永泰县	51.0%	392,000	390,808	-	-	183,604	131,462	-	10,087
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	676,655	-	86,593	316,111	340,585	281,360	19,959
福州金域滨江花园	仓山区	99.0%	80,013	415,774	-	143,011	199,640	-	-	71,414
福州仓前九里	仓山区	100.0%	83,099	99,384	-	45,165	45,165	-	-	54,219
福州翡翠里凤栖	仓山区	45.2%	23,628	30,932	-	10,235	30,932	-	-	-
福州翡翠里溪望	仓山区	48.2%	35,543	40,427	-	12,297	40,427	-	-	-
福州紫台	马尾区	38.7%	113,570	156,018	-	-	-	-	-	84,866
福州翡翠之光	仓山区	16.8%	81,196	145,500	-	145,500	145,500	-	-	-
福州台江排尾项目	台江区	99.2%	205,862	624,811	-	-	-	-	-	624,811
福州金域缙香	仓山区	99.0%	17,301	31,142	31,142	-	-	-	-	31,142
福州万科璟熙花园	闽侯县	99.0%	47,447	83,752	83,752	-	-	-	-	-
广州世博汇	番禺区	51.8%	82,354	451,683	-	67,860	165,808	174,579	-	58,292
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	-	126,172	-	-	-
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	-	28,769	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	546,643	32,730	3,772	513,913	-	-	-
广州云城米酷	天河区	98.9%	89,229	357,433	-	-	357,433	-	-	-
广州山景园	黄埔区	99.1%	192,923	373,634	-	-	373,634	-	-	-
广州里享花园	黄浦区	84.5%	103,306	297,739	-	-	297,739	-	-	-
广州尚城御府	黄埔区	98.1%	119,785	313,140	-	-	295,867	-	-	17,273
广州春风十里	增城区	97.0%	51,950	128,843	-	47,444	128,843	-	-	-
广州未来之丘	番禺区	95.4%	13,750	22,160	-	8,653	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%	145,736	173,247	-	33,573	123,155	49,265	-	827
广州未来森林项目	白云区	99.6%	20,566	62,939	-	22,052	35,458	-	-	-
广州元培里项目	黄埔区	99.2%	41,631	62,447	-	26,393	26,393	-	-	-
广州樾山项目	黄埔区	96.9%	88,230	92,395	-	-	-	-	-	34,717
广州海上明月项目	南沙区	90.7%	92,219	232,163	-	186,690	232,163	-	-	-
广州幸福誉花园五期	黄埔区	66.5%	191,580	344,956	-	209,587	344,956	-	-	-
广州金色里程	增城区	42.7%	45,450	136,080	-	104,803	121,366	-	-	-
广州增城万科城	增城区	71.2%	133,653	400,957	-	60,174	60,174	-	-	80,088
广州金域悦府	白云区	45.6%	40,022	178,834	-	21,132	21,132	23,913	23,913	85,288
广州金茂万科魅力之城	增城区	50.8%	162,497	487,699	166,665	-	-	321,034	231,306	71,916
广州城市之光	黄埔区	91.6%	136,704	689,509	231,294	-	85,813	252,688	252,688	189,235
广州广信资产包项目	广州市	50.0%	799,743	2,110,000	294,615	-	-	1,792,985	394,273	22,205
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,415,977	-	129,737	1,499,734	590,190	-	45,089
三亚高知园	吉阳区	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185	158,358	158,358	121,483
三亚森林度假公园	吉阳区	65.0%	942,745	459,414	13,860	-	379,089	43,993	-	36,332
三亚湖畔度假公园	吉阳区	80.0%	397,080	436,425	-	-	436,425	-	-	-
三亚崖州区安居房项目	崖州区	89.0%	45,292	113,134	113,134	-	-	-	-	113,134
三亚市临春安居房项目	吉阳区	99.0%	39,018	78,035	78,035	-	-	-	-	78,035
海口金域仕家	美兰区	40.0%	44,105	110,263	110,263	-	-	-	-	110,263
惠州双月湾	惠东县	100.0%	704,223	993,559	-	81,476	821,145	26,626	-	-
惠州小金口公开地项目	惠城区	78.1%	41,895	118,101	-	90,744	90,744	-	-	27,357
惠州万荟花园	惠阳区	38.9%	73,333	194,184	-	-	-	-	-	104,118

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
惠州万悦花园	惠阳区	30.4%	60,381	213,566	100,952	-	-	-	-	82,516
惠州金枫花园	惠城区	37.6%	111,564	345,848	-	68,428	68,428	-	-	143,492
惠州文瀚花园	惠阳区	34.9%	44,695	162,673	69,709	-	-	-	-	-
惠州深秋华府	惠阳区	37.0%	8,777	21,063	21,063	-	-	-	-	-
江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	-	90,796	90,796	-	-	1,426
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	54,033	-	-	-	-	-
江门金域华府	蓬江区	99.6%	80,939	196,280	144,280	-	-	52,000	52,000	-
南宁万科城	青秀区	84.7%	355,063	1,409,936	-	232,077	1,028,119	-	-	249,212
南宁魅力之城	良庆区	43.0%	104,174	329,887	-	-	329,887	-	-	-
南宁金域蓝湾	良庆区	69.1%	71,599	224,436	-	-	220,298	-	-	4,138
南宁金域中央	良庆区	40.1%	117,729	601,250	-	336,933	414,704	-	-	138,742
南宁公园里	良庆区	40.1%	75,941	227,821	-	-	220,983	-	-	6,838
南宁臻山悦	青秀区	46.8%	26,956	46,364	-	12,134	33,736	-	-	-
南宁金域缙香	西乡塘区	90.2%	54,326	217,304	-	38,381	213,368	-	-	3,936
南宁悦江南项目	江南区	97.0%	78,589	232,489	-	123,337	214,155	-	-	2,522
南宁金域滨江	邕宁区	28.0%	69,104	171,401	-	85,673	167,704	-	-	3,697
南宁星都荟	良庆区	76.2%	155,510	506,545	-	261,013	261,013	-	-	145,532
南宁兴宁东项目	兴宁区	99.0%	69,836	125,704	-	41,547	41,547	-	-	81,085
南宁金域国际	良庆区	51.9%	79,835	239,504	71,403	-	-	-	-	64,755
南宁翡翠中央	良庆区	70.1%	100,319	334,848	179,234	-	-	155,614	155,614	-
南宁万科臻湾悦	良庆区	99.7%	56,270	168,788	168,788	-	-	-	-	-
南宁万科公望	邕宁区	100.0%	51,142	127,934	-	-	-	-	-	-
柳州白露项目	柳北区	53.6%	407,992	1,128,229	259,023	100,058	100,058	553,282	283,741	191,869
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	-	321,309	565,831	-	-	-
泉州悦城	晋江市	16.4%	54,864	198,489	-	98,042	198,489	-	-	-
晋江金域滨江二期	晋江市	40.8%	45,789	170,475	-	57,640	170,475	-	-	-
晋江金域滨江三期	晋江市	40.8%	54,074	167,992	-	167,992	167,992	-	-	-
晋江金域滨江一期	晋江市	44.0%	23,488	77,846	-	77,846	77,846	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 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	-	-	-	-	-
厦门国投商务中心	湖里区	99.0%	11,190	26,613	-	-	26,613	-	-	-
厦门海西金融广场二期	湖里区	100.0%	10,730	17,075	-	-	17,075	-	-	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	-	-	356,058	-	-	-
厦门万科云城	集美区	97.0%	12,257	38,256	-	-	38,256	-	-	-
厦门万科云玺	湖里区	100.0%	8,433	70,284	-	-	70,284	-	-	-
厦门白鹭郡	翔安区	93.5%	86,368	86,975	-	31,833	44,531	-	-	42,444
厦门白鹭郡二期	翔安区	47.1%	58,986	88,500	-	11,599	11,599	-	-	76,901
厦门万科世茂溪望	同安区	31.9%	54,164	119,160	-	-	-	-	-	119,160
厦门金域缙香	翔安区	97.4%	19,080	42,200	-	30,121	42,200	-	-	-
厦门万科雅居乐金域缙香	翔安区	43.7%	7,964	18,673	-	18,673	18,673	-	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	230,300	787,631	-	152,341	772,903	-	-	14,728
漳州龙海金域滨江花园	龙海市	99.5%	101,725	305,429	-	-	-	-	-	87,061
中山金域蓝湾	石岐区	74.2%	143,852	418,450	-	13,680	418,450	-	-	-
中山万科城	古镇镇	90.0%	139,968	419,808	-	-	419,808	-	-	-
中山西湾汇	翠亨新区	79.3%	77,974	110,362	-	110,362	110,362	-	-	-
中山金域中央	东区	97.7%	68,149	209,447	-	122,596	199,040	-	-	10,407
中山四季花城	五桂山	60.0%	133,327	226,211	-	50,600	50,600	-	-	109,986
中山中央公园一期	古镇镇	50.0%	21,633	64,897	-	-	-	-	-	41,372
中山中央公园二期	古镇镇	59.3%	58,997	181,644	181,644	-	-	-	-	41,691
中山西海岸	翠亨新区	99.3%	38,836	99,365	99,365	-	-	-	-	24,760
中山城市之光	民众镇	90.0%	70,714	212,141	212,141	-	-	-	-	53,345
中山湾中新城	翠亨新区	49.5%	668,974	1,553,506	-	-	-	1,553,506	739,720	-
珠海海愉半岛花园	香洲区	50.0%	76,293	108,544	-	-	42,320	-	-	-
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	-	274,122	-	-	-
珠海石花 66 号	香洲区	19.1%	8,117	40,055	-	-	40,055	-	-	-
珠海唐家红树东岸	香洲区	16.0%	333,668	500,536	-	162,298	272,479	-	-	99,390
珠海翡翠中央	香洲区	98.8%	27,077	81,310	-	65,579	81,310	-	-	-
珠海桃源里居	香洲区	98.6%	16,310	48,929	-	48,929	48,929	-	-	-
珠海滨海大都会花园	金湾区	99.6%	110,972	170,997	-	-	-	-	-	79,210

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
珠海海上城市	金湾区	59.6%	165,047	254,008	254,008	-	-	-	-	-
珠海都会四季	香洲区	39.7%	81,383	190,194	86,452	-	-	103,742	103,742	-
珠海星光海岸花园	金湾区	42.9%	72,984	124,214	124,214	-	-	-	-	-
珠海琴澳传奇	香洲区	94.2%	66,795	146,724	146,724	-	-	-	-	-
南方区域合计			21,673,673	54,651,414	5,202,327	6,355,824	29,543,678	8,568,686	3,832,419	5,695,702
上海区域										
上海翡翠滨江	浦东新区	100.0%	78,334	207,980	-	-	207,980	-	-	-
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	359,340	-	-	359,340	-	-	-
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	494,437	-	-	165,590	-	-	-
上海翡翠公园	浦东新区	90.0%	79,548	209,697	-	-	209,697	-	-	-
上海金域华府	奉贤区	83.7%	58,531	134,622	-	-	134,622	-	-	-
上海安亭新镇项目	嘉定区	74.2%	624,428	504,438	-	-	372,747	44,232	44,232	87,459
上海天空之城	青浦区	49.8%	260,119	455,248	-	-	162,863	7,701	7,701	151,025
上海中兴路项目	静安区	49.7%	31,034	109,754	-	7,415	7,415	43,493	43,493	58,846
上海金域澜湾鹭语墅	浦东新区	50.2%	37,688	45,226	-	-	45,226	-	-	-
上海龙华项目	徐汇区	54.8%	49,154	96,780	-	-	-	-	-	48,390
上海万科启宸	宝山区	99.0%	80,805	145,450	-	-	145,450	-	-	-
上海天际	嘉定区	74.2%	84,838	194,894	-	106,520	106,520	-	-	71,374
上海七宝商务区 17-04 地块	闵行区	49.6%	4,615	16,206	-	-	16,206	-	-	-
上海七宝商务区 18-03 地块	闵行区	49.6%	6,213	18,019	-	18,019	18,019	-	-	-
上海曼城项目	宝山区	33.2%	295,244	566,943	-	-	125,572	162,397	162,397	144,623
上海天空之城星之屿	青浦区	99.7%	49,466	89,039	-	56,077	89,039	-	-	-
上海青藤公园	闵行区	99.7%	71,552	128,794	-	108,942	108,942	-	-	19,852
上海七宝 19-04 地块	闵行区	99.7%	34,000	99,000	-	-	-	99,000	-	-
上海侨高项目	徐汇区	33.2%	118,282	356,933	56,127	-	-	212,513	212,513	77,403
上海华漕项目	闵行区	49.5%	34,633	62,339	-	62,339	62,339	-	-	-
常州公园大道	金坛区	68.7%	191,268	301,950	-	-	121,481	178,313	178,313	-
常州公园大道二期	金坛区	68.7%	182,741	465,399	145,553	229,494	229,494	-	-	74,835
常州皇粮浜地块	钟楼区	98.3%	84,285	168,570	-	-	-	-	-	168,570
常州教育小镇项目	天宁区	74.6%	117,458	273,994	-	-	-	-	-	126,350

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
常州国宾道	钟楼区	50.3%	64,360	115,848	-	-	-	-	-	-
常州潮起东方	武进区	50.0%	29,933	59,871	59,871	-	-	-	-	-
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,671,811	65,075	78,972	1,929,454	-	-	150,810
杭州公望	富阳区	100.0%	517,900	208,981	27,735	7,622	149,573	-	-	-
杭州大都会 79 号	上城区	50.0%	21,915	76,703	-	-	76,703	-	-	-
杭州玖望	富阳区	20.0%	129,874	126,751	-	73,181	83,073	-	-	-
杭州君望	富阳区	42.4%	138,233	152,231	-	46,561	152,231	-	-	-
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	-	-	-
杭州杭行路天马	余杭区	80.0%	27,305	68,263	-	-	68,263	-	-	-
杭州未来之光	余杭区	100.0%	81,828	245,484	-	-	136,403	-	-	-
杭州中城汇一期	拱墅区	36.4%	39,950	103,800	-	103,800	103,800	-	-	-
杭州中城汇二期	拱墅区	99.3%	20,414	52,015	-	52,015	52,015	-	-	-
杭州奥体万科中心	萧山区	94.2%	13,969	52,346	-	-	52,346	-	-	-
杭州运河万科中心	拱墅区	40.0%	36,592	128,072	-	-	128,072	-	-	-
杭州悦虹湾	萧山区	24.7%	106,872	277,867	-	277,867	277,867	-	-	-
杭州余杭区东海闲湖城项目	余杭区	14.9%	411,000	550,010	-	99,269	128,917	83,138	-	-
杭州紫金睿谷	西湖区	17.2%	9,078	35,389	-	-	-	-	-	-
杭州金茂万科新都会	富阳区	49.5%	63,457	177,680	-	-	-	-	-	177,680
杭州日耀之城	萧山区	79.8%	68,538	186,798	-	-	-	-	-	-
杭州五常车辆段项目	余杭区	50.8%	447,654	782,921	-	-	-	-	-	276,500
杭州名城博园	余杭区	46.0%	82,981	232,341	-	-	232,341	-	-	-
杭州城市之光	滨江区	46.0%	41,153	90,536	-	-	90,536	-	-	-
杭州运河万科中心二期	拱墅区	42.9%	17,795	62,283	-	-	-	-	-	-
杭州瓶窑项目	余杭区	49.4%	82,935	115,180	-	-	-	-	-	115,180
杭州悦望名邸	富阳区	47.1%	92,480	93,405	-	-	-	-	-	29,583
杭州姑娘桥地块	萧山区	99.9%	89,246	232,284	-	-	-	-	-	-
杭州樟宜翠湾	萧山区	39.5%	50,176	130,458	-	-	-	-	-	130,458
杭州彩虹天空之城	萧山区	50.9%	115,664	176,746	176,746	-	-	-	-	-
杭州河语光年府	拱墅区	99.8%	54,462	141,601	141,601	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
杭州湖印光年府	钱塘区	99.7%	47,976	144,973	144,973	-	-	-	-	-
海宁桂语东方一期	海宁市	32.2%	33,549	73,807	-	73,807	73,807	-	-	-
海宁桂语东方二期	海宁市	94.8%	63,805	146,752	-	146,752	146,752	-	-	-
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	-	-	-	-	-	125,111
绍兴紫晶首府	诸暨市	36.4%	97,500	195,000	-	-	195,000	-	-	-
绍兴大都会	越城区	98.0%	65,200	134,224	-	134,224	134,224	-	-	-
绍兴君望	诸暨市	46.0%	62,190	73,541	-	73,541	73,541	-	-	-
绍兴翠湖隐秀	越城区	42.3%	80,609	119,023	119,023	-	-	-	-	-
绍兴芳塔纳丽	柯桥区	65.7%	37,150	61,826	-	-	-	-	-	61,826
绍兴凤林西路 8 号地块	越城区	70.0%	36,108	64,993	-	-	-	64,993	64,993	-
绍兴凤林西路 6 号地块	越城区	70.2%	67,488	93,111	-	-	-	93,111	93,111	-
绍兴湖珀隐秀府	越城区	49.7%	56,095	129,008	-	-	-	129,008	129,008	-
合肥森林城	庐阳区	100.0%	516,459	1,372,497	-	89,365	1,372,497	-	-	-
合肥城市公馆	庐阳区	49.0%	147,837	413,944	-	-	413,944	-	-	-
合肥时代观邸	包河区	40.0%	85,254	218,014	-	-	166,789	-	-	-
合肥未来之光	肥东县	59.8%	197,179	433,795	61,432	77,747	201,861	-	-	157,220
合肥中央公馆	长丰县	59.7%	212,512	431,277	-	107,659	310,779	-	-	120,498
合肥公园大道	长丰县	98.7%	122,070	256,262	-	128,629	217,673	-	-	38,589
合肥都荟上城	长丰县	24.3%	109,852	209,742	-	55,472	134,336	-	-	75,406
合肥翡翠天际	包河区	24.8%	154,111	357,632	2,262	105,289	185,548	-	-	93,847
合肥云峰花园	包河区	24.6%	163,503	418,619	29,895	117,202	201,750	-	-	115,330
合肥高第	高新区	32.0%	43,281	100,006	-	-	-	-	-	100,006
合肥学林雅苑	庐阳区	26.6%	24,622	53,510	-	-	-	-	-	53,510
嘉兴城市之光	南湖区	95.8%	88,411	176,746	-	12,802	176,746	-	-	-
嘉兴东山东地块	海宁市	97.4%	65,142	117,058	-	-	-	-	-	117,058
嘉兴中环西地块项目	南湖区	92.9%	56,509	112,945	-	-	-	-	-	112,945
嘉兴香樟东地块项目	南湖区	72.8%	68,211	149,991	-	149,991	149,991	-	-	-
嘉兴璞悦湖畔	南湖区	24.1%	40,962	90,081	-	-	-	-	-	90,081
嘉兴滨河道花苑	南湖区	66.5%	40,421	80,749	80,749	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
嘉兴望宸里	南湖区	32.0%	36,456	40,047	40,047	-	-	-	-	-
嘉兴启宸里	南湖区	32.0%	38,760	45,521	45,521	-	-	-	-	-
嘉兴隐秀湖畔	南湖区	96.0%	57,568	120,810	120,810	-	-	-	-	-
嘉兴臻境雅园	南湖区	97.6%	68,764	138,196	138,196	-	-	-	-	-
嘉兴渔里未来社区项目	南湖区	68.5%	115,452	168,576	-	-	-	168,576	168,576	-
南京九都荟	雨花台区	100.0%	126,058	312,388	-	-	290,276	-	-	-
南京安品街	秦淮区	100.0%	27,325	21,825	-	-	21,825	-	-	-
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	545,280	-	-	-
南京新都荟	江宁区	16.0%	36,043	106,067	-	-	72,691	-	-	-
南京万科城	溧水区	98.6%	218,794	515,467	-	-	515,467	-	-	-
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	260,519	-	-	260,519	-	-	-
南京大都会	雨花台区	59.6%	71,334	171,515	-	-	171,515	-	-	-
南京金域国际	江宁区	98.7%	38,824	188,404	-	-	122,263	-	-	66,141
南京都荟天地	江宁区	28.2%	108,522	396,342	-	268,788	268,788	-	-	37,711
南京时代天樾	江宁区	19.5%	54,173	174,976	-	31,965	96,014	-	-	-
南京都会四季	江宁区	25.8%	153,261	385,095	-	-	-	-	-	385,095
南京翡翠天际	雨花台区	29.0%	52,532	125,982	-	125,982	125,982	-	-	-
南京溧水 G09 地块	溧水区	59.6%	162,782	406,956	-	-	-	-	-	129,369
南京南站项目	江宁区	49.7%	37,697	97,522	-	-	-	-	-	-
南京万科翡翠滨江	建邺区	39.8%	45,092	108,220	64,754	-	-	-	-	-
南京万科燕语光年	栖霞区	49.8%	61,493	175,483	-	-	-	-	-	-
南京万科花语熙岸	江北新区	34.1%	78,325	159,682	-	-	-	-	-	102,358
南京溪望城	高淳区	50.4%	157,586	336,267	62,251	-	-	274,016	133,784	-
南京雨悦光年	雨花台区	99.4%	47,295	70,942	70,942	-	-	-	-	-
南京都荟沐语	溧水区	38.9%	45,806	91,612	91,612	-	-	-	-	-
南京新悦光年	江北新区	59.0%	23,706	36,727	36,727	-	-	-	-	-
南京紫辰光年	江宁区	99.3%	31,275	62,549	62,549	-	-	-	-	-
南京都荟启境	江宁区	99.0%	24,787	61,950	-	-	-	42,413	42,413	19,537
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	-	34,598	363,709	-	-	40,339

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
镇江翡翠公园	润州区	99.0%	112,889	247,050	106,245	19,692	55,331	36,861	36,861	39,294
镇江金域蓝湾	京口区	41.9%	133,100	317,653	92,497	30,168	121,217	37,023	37,023	70,943
镇江翡翠江湾	京口区	40.3%	61,236	104,567	-	21,675	64,271	-	-	24,251
南通翡翠心湖	崇川区	92.9%	85,145	161,246	-	44,023	161,246	-	-	-
南通翡翠东第	崇川区	72.1%	98,003	155,486	-	69,002	155,486	-	-	-
南通湖山源著	通州区	29.9%	83,920	132,390	-	72,037	132,390	-	-	-
南通海上传奇	崇川区	16.9%	180,729	318,721	-	157,196	318,721	-	-	-
南通翡翠公园	崇川区	97.0%	111,862	217,008	-	118,175	217,008	-	-	-
海门翡翠甲第	海门区	46.9%	92,886	178,172	-	54,642	178,172	-	-	-
海门中央公园	海门区	21.2%	141,257	289,379	-	47,598	158,278	-	-	131,101
南通胜利路西地块	崇川区	79.6%	75,362	167,818	-	-	-	-	-	167,818
南通时代之光	通州区	36.0%	62,553	123,415	21,833	33,375	33,375	-	-	90,040
南通海上明月	通州区	32.3%	182,772	392,952	-	-	-	-	-	252,804
南通时光映翠	通州区	67.3%	71,445	121,456	8,013	-	-	-	-	121,456
南通半岛国际	海门区	58.9%	35,469	63,844	-	-	-	-	-	63,844
南通官山望	通州区	46.8%	50,625	91,125	-	-	-	-	-	45,428
南通海门万科西地块项目	海门区	50.5%	46,889	84,401	84,401	-	-	-	-	-
南通海门骏园南地块项目	海门区	95.8%	26,730	48,114	48,114	-	-	-	-	-
南通实验学校北地块项目	海门区	99.4%	52,328	115,122	115,122	-	-	-	-	-
南通中创北项目	崇川区	77.7%	73,114	166,000	122,658	-	-	43,342	43,342	-
南通青藤花园	海门区	37.2%	45,552	91,104	91,104	-	-	-	-	-
南通燕语光年	通州区	74.4%	90,960	163,737	-	-	-	163,737	81,746	-
南通常春藤	通州区	99.4%	99,177	168,786	-	-	-	168,786	90,772	-
宁波白石湖东	鄞州区	69.4%	138,665	140,052	-	73,357	140,052	-	-	-
宁波未来里	北仑区	96.4%	64,632	143,956	-	108,103	143,956	-	-	-
宁波云谷中心	江北区	94.1%	116,599	178,738	-	178,738	178,738	-	-	-
宁波云著花苑	江北区	98.0%	55,000	147,444	-	147,444	147,444	-	-	-
宁波滨河道	江北区	50.5%	86,800	180,834	-	-	-	-	-	130,384
宁波槐树路项目	江北区	99.7%	29,516	90,720	-	-	-	-	-	80,694
宁波蔚蓝城市	镇海区	99.1%	65,445	130,978	-	130,978	130,978	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
宁波滨盛臻园	江北区	49.1%	74,357	143,433	-	-	-	-	-	124,233
宁波海曙段塘项目	海曙区	49.4%	74,346	157,780	-	-	-	-	-	157,780
宁波东钱湖莫古路项目	鄞州区	49.8%	49,902	50,401	-	-	-	-	-	50,401
宁波镇海骆驼项目	镇海区	99.3%	159,678	375,417	-	-	-	-	-	-
宁波东潮之滨	鄞州区	32.3%	55,077	124,614	-	-	-	-	-	124,614
宁波海映澜庭	镇海区	99.3%	43,591	98,708	-	-	-	-	-	-
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	62,085	-	-	-	-	-	-
宁波江南一品西地块项目	鄞州区	74.3%	53,253	113,617	-	-	-	-	-	-
宁波缤虹里	江北区	50.0%	12,089	23,773	23,773	-	-	-	-	-
宁波朗拾里	海曙区	50.6%	30,828	85,709	85,709	-	-	-	-	-
宁波湛蓝晓月	江北区	50.0%	25,185	42,688	42,688	-	-	-	-	-
宁波月映澜堂	海曙区	100.0%	52,928	119,803	119,803	-	-	-	-	-
金华八达路项目	婺城区	41.9%	24,558	36,800	-	36,800	36,800	-	-	-
金华锦里江澜	婺城区	99.6%	89,731	161,515	64,644	-	-	96,871	96,871	-
金华万诚华府	婺城区	79.6%	133,320	239,976	31,207	-	-	208,769	208,769	-
金华锦云江汀	婺城区	99.1%	47,249	85,035	51,021	-	-	34,014	34,014	-
金华万盛华府	婺城区	69.2%	86,304	155,347	-	-	-	155,347	155,347	-
台州山海十里	路桥区	99.2%	48,490	121,780	-	121,780	121,780	-	-	-
台州万科城	椒江区	65.8%	204,886	467,994	-	159,373	159,373	-	-	308,621
台州董家洋东项目	椒江区	50.4%	109,350	273,375	-	-	-	-	-	273,375
台州董家洋西项目	椒江区	50.4%	117,447	293,618	-	-	-	-	-	293,618
昆山高尔夫项目	昆山市	100.0%	433,916	327,891	-	-	-	249,208	-	-
昆山魅力花园	昆山市	100.0%	309,217	773,042	-	-	773,042	-	-	-
苏州遇见山	高新区	44.5%	167,206	234,059	-	795	234,059	-	-	-
昆山公园大道	昆山市	89.1%	383,117	451,293	-	49,802	440,282	-	-	11,011
昆山海上传奇	昆山市	56.3%	163,930	246,067	-	47,099	148,598	-	-	97,469
苏州大象山舍	高新区	49.8%	138,470	193,664	-	34,780	34,780	-	-	20,322
昆山未来之城	高新区	32.5%	350,761	514,618	64,684	164,169	449,934	-	-	-
昆山云璞	昆山市	16.0%	18,068	117,701	-	-	28,607	-	-	89,094

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
苏州翡翠公园	吴江区	22.5%	105,924	269,488	-	66,989	142,398	-	-	127,090
常熟臻湾雅筑	常熟市	48.0%	90,004	165,715	15,148	31,279	143,547	-	-	-
苏州左岸项目	工业园区	64.3%	22,826	199,358	199,358	-	-	-	-	-
张家港公园大道	张家港市	46.0%	191,795	469,378	-	-	238,363	26,000	-	126,824
苏州安元路项目	相城区	59.7%	88,260	194,172	-	31,055	31,055	-	-	163,117
昆山夏驾河项目	昆山市	92.5%	112,727	202,770	-	80,213	80,213	-	-	38,107
苏州向阳路项目	高新区	79.5%	93,688	222,214	-	82,365	82,365	-	-	139,849
苏州吴中党校项目	吴中区	74.6%	12,735	52,520	-	-	-	52,520	-	-
昆山开发区项目	昆山市	59.6%	40,595	93,356	-	93,356	93,356	-	-	-
昆山江湾澜庭	昆山市	50.5%	74,327	186,188	-	-	-	-	-	73,364
苏州花语江南	相城区	44.6%	57,010	125,422	-	-	-	-	-	-
苏州玉玲珑	相城区	69.7%	63,778	159,445	159,445	-	-	-	-	-
苏州湖山观云庭	吴中区	66.9%	34,712	41,616	41,616	-	-	-	-	41,616
苏州东方雅苑	工业园区	37.1%	57,710	115,394	115,394	-	-	-	-	-
苏州颐和玲珑花园	工业园区	69.8%	99,167	158,636	158,636	-	-	-	-	-
苏州城南项目	吴中区	43.7%	26,356	57,973	57,973	-	-	-	-	-
苏州四季星光璟园	相城区	54.2%	39,449	90,651	22,176	-	-	68,475	68,475	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	鹿城区	97.1%	31,894	74,368	-	-	74,368	-	-	-
温州 TOD 国际新城	龙湾区	16.6%	136,472	415,803	-	243,355	243,355	-	-	110,288
温州万科时代中心	鹿城区	38.8%	24,017	96,103	-	-	96,103	-	-	-
温州翡翠天地 I 期	瓯海区	39.1%	55,896	223,580	-	161,515	161,515	-	-	62,065
温州大都会	瑞安市	22.4%	43,253	95,858	-	95,858	95,858	-	-	-
温州瑞安西岙村地块	瑞安市	99.6%	70,151	195,717	-	-	-	-	-	-
温州翡翠心湖	鹿城区	94.8%	11,989	33,569	-	-	-	-	-	33,569
温州中心区 D-28-1 地块	鹿城区	99.1%	23,543	56,503	-	-	-	-	-	56,503
温州中央绿轴 D29/31 地块	鹿城区	6.4%	43,833	10,092	-	-	-	-	-	-
温州三溪区 B-07 地块	瓯海区	99.5%	69,099	207,297	-	-	-	-	-	187,553
温州世纪公元	龙湾区	97.5%	87,184	191,805	191,805	-	-	-	-	-
温州美庐	瑞安市	91.7%	26,033	83,043	83,043	-	-	-	-	-
温州映象广场	瓯海区	89.4%	48,825	137,200	137,200	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
温州映象广场 II	瓯海区	58.8%	16,894	42,235	42,235	-	-	-	-	-
无锡金域缙香	新吴区	100.0%	224,118	638,741	-	23,124	612,508	-	-	26,233
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	354,251	86,809	-	267,442	-	-	-
无锡魅力之城	滨湖区	100.0%	962,116	1,318,256	-	-	1,302,268	-	-	-
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	-	-	385,299	-	-	-
无锡天一新著	惠山区	19.6%	103,846	275,714	-	-	275,714	-	-	-
无锡翡翠东方	滨湖区	99.3%	108,276	245,255	-	1,828	107,437	-	-	137,818
无锡观湖礼著	新吴区	37.4%	181,761	262,841	58,432	134,999	134,999	-	-	88,339
无锡运河传奇	梁溪区	50.3%	81,834	183,998	-	112,113	183,998	-	-	-
无锡翡翠之光	滨湖区	99.5%	66,829	153,707	-	-	-	-	-	153,707
无锡南门 44-1 地块项目	江阴市	99.2%	60,267	144,035	-	-	-	-	-	144,035
无锡臻境	惠山区	50.2%	51,065	103,197	33,489	-	-	-	-	103,197
无锡梅里上城	新吴区	72.0%	85,898	172,971	-	-	-	-	-	-
无锡青藤公园	惠山区	38.6%	39,669	99,069	66,479	-	-	-	-	-
无锡宛山湖	锡山区	50.5%	108,075	216,646	206,277	-	-	10,369	10,369	-
无锡樟湾国际	惠山区	71.6%	83,130	197,096	110,722	-	-	86,374	64,974	-
靖江晨阳甲第	靖江市	50.0%	370,700	564,917	-	66,224	457,268	-	-	55,233
靖江靖樾东方	靖江市	49.2%	55,847	98,968	98,968	-	-	-	-	-
芜湖江东府	镜湖区	40.5%	84,372	112,013	-	61,632	112,013	-	-	-
芜湖中江苑	鸠江区	33.0%	101,475	182,655	-	56,550	56,550	-	-	62,068
芜湖东方珑胤台	鸠江区	41.0%	52,669	94,804	-	-	-	-	-	59,877
芜湖信达万科樾江望	镜湖区	50.5%	97,811	195,621	142,301	-	-	53,320	53,320	-
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,278,206	-	-	1,278,206	-	-	-
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	811,924	-	228,629	754,554	-	-	25,663
徐州尚都会	云龙区	58.6%	47,595	176,240	-	23,294	176,240	-	-	-
徐州新都会	铜山区	89.4%	132,703	382,414	-	-	313,147	-	-	43,585
徐州翡翠之光	云龙区	50.3%	122,207	355,930	-	89,104	232,524	-	-	45,409
徐州结庐	鼓楼区	30.8%	181,244	287,641	-	167,802	287,641	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
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	-	323,954	323,954	-	-	59,608
徐州北区客运站项目	鼓楼区	66.8%	67,922	169,385	-	-	-	-	-	-
徐州万科熙望	鼓楼区	40.7%	20,410	52,043	-	-	-	-	-	52,043
徐州万科潮鸣	泉山区	50.0%	39,574	112,372	112,372	-	-	-	-	-
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	373,790	188,131	-	-	-	-	-
徐州昆仑	云龙区	69.7%	65,354	184,422	92,223	-	-	92,199	92,199	-
徐州北客运站 B 地块项目	鼓楼区	80.6%	26,830	60,752	60,752	-	-	-	-	-
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	156,111	-	-	-	-	-
徐州五山公园 A 地块项目	鼓楼区	99.2%	76,730	85,603	-	-	-	85,603	85,603	-
徐州云谷	泉山区	50.0%	60,161	84,653	66,381	-	-	18,272	18,272	-
宿迁未来之光	宿城区	41.0%	123,848	196,833	-	156,338	196,833	-	-	-
宿迁十里春风东侧地块	宿城区	42.9%	28,207	62,553	-	-	-	-	-	44,489
宿迁西湖都会	宿城区	35.3%	35,557	88,893	-	-	-	-	-	-
宿迁昆仑上观	宿豫区	99.5%	112,124	257,885	124,946	-	-	132,939	132,939	-
盐城翡翠国际	亭湖区	44.7%	54,286	94,638	-	23,695	94,638	-	-	-
盐城翡翠云台	盐都区	27.2%	126,022	264,615	-	98,982	216,228	-	-	43,035
盐城翡翠书院	亭湖区	44.7%	39,251	76,783	-	42,421	74,466	-	-	2,317
盐城聚珑东方	亭湖区	49.4%	66,055	165,097	23,382	-	-	141,715	141,715	-
盐城星汇东方	亭湖区	44.5%	79,231	198,077	51,432	-	-	146,645	52,330	-
扬州教投资产包	邗江区/广陵区	93.6%	177,381	354,795	-	163	72,391	-	-	282,404
扬州万科城	邗江区	100.0%	297,139	317,787	-	-	316,833	-	-	954
扬州运河之光	邗江区	71.8%	94,464	151,143	-	57,426	144,022	-	-	7,121
扬州 885 项目	广陵区	34.9%	64,452	141,795	141,795	-	-	-	-	-
扬州翡翠公园	邗江区	27.9%	52,581	90,965	-	27,916	90,965	-	-	-
扬州未来之光	邗江区	16.1%	47,137	82,976	-	82,976	82,976	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
扬州翡翠云台	高邮市	43.0%	200,000	391,001	-	133,463	133,463	191,475	62,286	66,063
扬州四季都会	邗江区	51.7%	97,220	178,184	-	-	-	-	-	89,503
扬州如园	广陵区	36.2%	38,958	55,632	55,632	-	-	-	-	-
扬州万科东望	广陵区	97.4%	56,285	81,613	-	-	-	81,613	81,613	-
上海区域合计			30,736,702	56,904,309	6,267,367	7,781,325	29,395,057	4,007,130	2,929,374	9,642,969
西北区域										
西安翡翠国宾	雁塔区	72.3%	149,013	489,475	6,800	213,323	213,323	-	-	276,152
西安万科璞悦	未央区	97.4%	99,494	261,798	81,032	-	-	4,791	4,791	95,538
西安万科城	长安区	85.0%	186,849	619,565	68,121	-	480,819	-	-	28,725
西安大明宫	未央区	70.0%	69,052	222,668	-	2,430	222,668	-	-	-
西安万科城二期	长安区	100.0%	113,231	345,959	26,616	-	319,343	-	-	-
西安金域华府	未央区	100.0%	106,667	384,044	-	-	384,044	-	-	-
西安万科城燕园	长安区	100.0%	89,377	199,691	-	-	184,474	15,217	-	-
西安金域东郡	未央区	100.0%	175,387	700,996	142,007	-	522,995	-	-	-
西安金色悦城四期	莲湖区	100.0%	36,708	150,122	-	75,284	150,122	-	-	-
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	478,105	-	32,319	476,857	-	-	1,248
西安东方传奇	雁塔区	40.5%	109,695	383,057	-	15,771	383,057	-	-	-
西安城市之光	雁塔区	78.6%	100,340	309,081	-	-	273,687	-	-	15,996
西安翡翠天誉	雁塔区	88.6%	74,527	296,565	-	14,623	296,565	-	-	-
西安翡翠国际	雁塔区	41.0%	283,130	1,003,798	267,116	4,211	536,835	-	-	158,154
西安万科城润园	长安区	88.6%	144,467	480,082	-	81,652	480,082	-	-	-
西安高新华府二期	雁塔区	49.8%	55,255	162,225	-	43,622	162,225	-	-	-
西安城市之光二期	雁塔区	40.8%	60,136	210,483	-	93,975	210,483	-	-	-
西安公园华府	雁塔区	78.6%	121,741	356,336	-	38,686	356,336	-	-	-
西安万科城如园	长安区	90.0%	83,289	267,269	-	128,409	166,591	-	-	100,678
西安云谷	雁塔区	78.7%	31,569	47,353	-	30,410	30,410	-	-	16,943
西安幸福臻园	未央区	90.0%	49,197	137,636	-	3,704	137,636	-	-	-
西安新合新苑	灞桥区	99.0%	107,647	257,335	-	142,895	142,895	-	-	114,440
西安悦湾	未央区	47.6%	75,406	177,782	-	130,280	130,280	-	-	-
西安澜岸	灞桥区	98.4%	140,736	288,028	-	110,120	110,120	-	-	138,089

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
西安公园大道	雁塔区	40.0%	49,898	139,668	-	76,643	76,643	-	-	63,025
西安万科雁鸣湖	雁塔区	65.3%	122,537	245,072	40,514	-	-	48,502	48,502	103,446
西安万科悦府	未央区	50.0%	41,938	155,960	-	-	-	-	-	-
西安万科雁鸣湖三期	雁塔区	55.0%	58,449	116,898	54,945	-	-	28,404	28,404	-
西安万科四季花城	蓝田县	57.7%	171,790	426,749	74,587	-	-	352,162	352,162	-
西安万科未来星光	西咸新区	98.2%	64,431	171,576	108,582	-	-	62,994	62,994	-
西安万科沣华锦鸣	西咸新区	50.0%	84,011	210,026	136,546	-	-	73,480	73,480	-
西安高陵四季都会	高陵区	99.3%	156,968	439,510	-	-	-	439,510	200,000	-
西安理想城	西咸新区	90.1%	459,707	656,249	42,285	47,507	246,212	331,455	103,978	2,670
西安万科大都会一期	西咸新区	86.9%	141,500	358,801	-	253,008	253,008	-	-	28,687
西安万科大都会二期	西咸新区	65.9%	135,900	359,383	134,434	101,059	101,059	-	-	106,095
西安万科金域缙香	西咸新区	97.1%	74,515	149,030	-	-	-	-	-	85,591
西安大都会云境	西咸新区	29.6%	148,195	438,115	-	73,321	73,321	-	-	335,261
西安泾河新城 57 亩、89 亩地块	西咸新区	99.1%	97,326	223,788	136,693	-	-	87,095	87,095	-
咸阳金域华府	秦都区	61.3%	76,999	265,498	-	-	-	-	-	173,461
渭南滨河四季	富平县	26.5%	160,997	321,598	-	-	321,598	-	-	-
渭南万科城	临渭区	70.7%	556,062	1,160,770	186,840	-	-	564,870	564,870	337,178
渭南万科锦宸	临渭区	50.0%	98,962	236,729	82,554	-	-	154,175	82,578	-
兰州万科城	皋兰县	41.0%	373,305	1,099,787	93,942	125,809	371,765	81,789	81,789	491,144
兰州万科璞悦臻园	城关区	41.1%	44,549	169,279	-	-	-	-	-	124,613
兰州时代之光	榆中县	50.1%	129,835	338,646	-	130,280	130,280	-	-	88,509
兰州璞悦澜岸	安宁区	90.3%	65,510	229,337	-	-	-	-	-	185,259
兰州万科星光都会	西固区	48.5%	74,588	253,603	181,804	-	-	-	-	-
兰州万科城后期 718 亩项目	皋兰县	49.3%	467,499	1,152,289	265,917	-	-	886,372	-	-
兰州新区万科城	兰州新区	50.2%	406,623	1,179,205	143,374	-	-	1,035,831	143,350	-
西宁万科城云湾	城中区	38.2%	70,667	177,143	-	177,143	177,143	-	-	-
西宁万科城云璟	城中区	38.2%	164,608	439,575	-	230,178	230,178	91,391	91,391	110,311
西宁万科城云麓	城中区	38.2%	37,140	100,311	-	-	-	-	-	100,311
西宁万科城后期	城中区	18.8%	195,454	520,148	183,764	-	-	93,440	-	156,395
西宁万科城星光	城中区	38.1%	129,625	330,701	130,827	-	-	199,874	199,874	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
西宁公园里	城北区	32.0%	110,939	277,348	14,155	-	-	-	-	147,170
乌鲁木齐乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,798	208,972	-	-	208,972	-	-	-
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	15,947	-	-	-	-	-	-
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	80.0%	80,698	201,745	-	-	201,745	-	-	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	169,656	532,712	-	-	481,827	-	-	-
乌鲁木齐翡翠天骄	天山区	77.1%	70,388	178,846	-	72,737	178,846	-	-	-
乌鲁木齐都会传奇	沙依巴克区	90.0%	42,879	105,523	-	-	105,523	-	-	-
乌鲁木齐公园里	高新区	61.0%	61,148	171,166	-	-	171,166	-	-	-
乌鲁木齐大都会	水磨沟区	80.0%	36,104	162,470	-	-	162,470	-	-	-
乌鲁木齐天山府	天山区	78.8%	120,098	280,300	75,113	129,617	170,353	-	-	36,723
乌鲁木齐公园大道	米东区	57.8%	85,938	300,715	-	151,072	151,072	-	-	105,575
乌鲁木齐都会传奇二期	沙依巴克区	54.3%	38,204	92,975	-	92,975	92,975	-	-	-
乌鲁木齐华府里	高新区	92.5%	67,412	160,337	-	110,727	110,727	-	-	49,610
乌鲁木齐璟曜里	沙依巴克区	98.4%	146,730	252,602	117,088	-	-	-	-	-
乌鲁木齐锦荟里	高新区	68.9%	118,041	279,440	58,788	-	-	-	-	110,041
乌鲁木齐天山府二期	天山区	95.7%	41,285	78,790	52,781	-	-	-	-	25,901
乌鲁木齐观澜景苑二期	水磨沟区	64.4%	17,101	51,281	-	-	-	-	-	51,281
乌鲁木齐朗润园	水磨沟区	93.1%	42,501	101,381	42,562	-	-	-	-	-
乌鲁木齐天山府三期	天山区	92.8%	52,945	115,916	61,024	-	-	54,892	54,892	-
乌鲁木齐都会未来城	沙依巴克区	94.0%	362,906	768,867	360,924	-	-	407,943	363,000	-
乌鲁木齐都会未来城二期	沙依巴克区	100.0%	115,418	230,835	-	-	-	230,835	132,451	-
银川城市之光初昕苑	兴庆区	22.4%	89,837	152,717	-	12,950	152,717	-	-	-
银川城市之光晨星苑	兴庆区	32.7%	106,121	180,402	-	53,072	115,652	-	-	64,750
银川翡翠公园	金凤区	19.2%	179,686	169,032	-	74,803	169,032	-	-	-
银川翡翠湖望	贺兰县	32.0%	67,591	107,994	-	107,994	107,994	-	-	-
银川御宸	金凤区	16.8%	56,556	84,833	-	84,833	84,833	-	-	-
银川理想城	金凤区	25.5%	98,215	196,311	-	196,311	196,311	-	-	-
银川万科翡翠公园 A/B 地块	金凤区	19.3%	297,366	436,211	-	83,986	83,986	17,685	17,685	219,922
银川大都会	金凤区	22.4%	95,935	211,450	-	-	-	-	-	-
银川北师大项目	金凤区	38.7%	115,809	231,627	231,627	-	-	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
银川翡翠湖望观璟	贺兰县	42.5%	54,505	64,281	64,281	-	-	-	-	-
银川万科新都会	永宁县	19.3%	80,262	160,525	-	-	-	160,525	160,525	-
银川万科大都会 02	金凤区	22.4%	134,188	273,357	273,357	-	-	-	-	-
西北区域合计			10,830,804	27,131,805	3,941,000	3,547,739	11,299,255	5,423,232	2,853,811	4,248,892
西南区域										
成都万科华茂广场	成华区	100.0%	29,720	208,037	-	-	208,037	-	-	-
成都公园 5 号	高新区	50.0%	87,822	263,464	-	-	80,155	-	-	183,309
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	757,862	-	-	548,143	-	-	47,830
成都金域缙香	新都区	100.0%	104,966	306,168	-	31,736	306,168	-	-	-
成都万科城	郫都区	62.0%	161,010	550,779	-	-	550,779	-	-	-
成都五龙山蓝山	新都区	95.0%	121,000	145,139	-	-	145,139	-	-	-
成都翡翠公园	天府新区	51.5%	146,745	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%	45,067	202,701	-	82,220	102,151	-	-	-
成都君逸	天府新区	93.1%	27,266	54,531	-	54,531	54,531	-	-	-
成都锦绣	天府新区	99.3%	157,109	411,348	97,567	-	-	-	-	123,174
成都宸光和悦	高新区	21.6%	62,229	166,005	-	-	166,005	-	-	-
成都怡心湖 133 亩项目	双流区	50.0%	88,336	265,010	41,330	-	-	223,680	41,147	-
成都怡心湖 122 亩项目	双流区	50.0%	81,356	220,803	53,604	-	-	167,199	-	-
成都川商项目	高新区	99.8%	20,939	100,505	-	-	-	-	-	-
成都公园传奇	天府新区	59.9%	108,704	329,283	-	43,713	43,713	-	-	129,416
成都悦海园	青白江区	43.4%	104,624	415,333	112,240	162,981	162,981	-	-	71,608
成都新川荟	高新区	99.0%	32,637	119,743	-	-	-	-	-	83,452
成都璟南堂	高新区	69.5%	84,423	168,446	-	82,940	168,446	-	-	-
成都怡心湖岸	双流区	31.5%	104,202	260,386	-	144,927	144,927	-	-	-
成都公园都会	天府新区	68.2%	47,261	99,221	-	99,221	99,221	-	-	-
成都国寿嘉园	温江区	40.0%	78,279	117,387	-	-	-	-	-	43,225
成都万科润园	新都区	99.3%	78,938	157,473	-	-	-	-	-	157,473
成都万科锦园	成华区	99.0%	54,710	105,946	-	35,413	35,413	-	-	70,533
成都天府公园城	天府新区	70.8%	186,279	653,977	154,066	-	-	233,451	195,956	242,402

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
成都高线公园	龙泉驿区	33.4%	141,338	324,817	128,313	-	-	196,504	196,504	-
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	-	-	-	-	-
成都和园	成华区	48.0%	22,230	44,459	44,459	-	-	-	-	-
成都国宾蜀园二期	金牛区	99.0%	14,161	35,402	35,402	-	-	-	-	-
成都菁蓉都会	郫都区	99.0%	86,356	172,711	-	-	-	172,711	172,711	-
成都星耀天府	天府新区	100.0%	33,475	66,949	-	-	-	-	-	-
成都国宾蜀园一期	金牛区	50.1%	25,937	64,843	64,843	-	-	-	-	-
成都君悦云台	新津区	99.3%	250,116	289,059	-	45,019	50,417	238,642	238,642	-
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	69,390	266,624	266,624	263,012	153,171	124,689
成都天府万科城 2 期	仁寿县	59.6%	109,161	141,909	46,769	-	-	95,140	66,795	-
眉山眉州文化村	东坡区	70.0%	624,711	1,026,893	79,323	232,061	232,061	473,798	120,033	83,899
眉山仁峰	文林镇	38.7%	43,661	109,152	-	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	295,539	-
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	-	222,698	222,698	314,098	-	84,578
重庆万科城	渝北区	100.0%	278,167	654,420	-	1,323	654,420	-	-	-
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	587,314	-	10,074	556,381	23,515	-	7,418
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	693,541	-	-	693,541	-	-	-
重庆御澜道	江北区	100.0%	129,535	654,263	-	75,876	458,284	-	-	38,087
重庆金域学府	南岸区	13.5%	241,314	841,792	-	88,301	814,348	-	-	-
重庆照母山项目	渝北区	90.2%	62,111	94,833	-	94,833	94,833	-	-	-
重庆观承	北碚区	41.6%	195,027	422,568	-	9,683	422,568	-	-	-
重庆十七英里	北碚区	97.6%	212,044	214,160	-	17,133	214,160	-	-	-
重庆金域蓝湾	渝北区	90.7%	105,079	244,276	-	-	121,260	-	-	123,016
重庆天地	渝中区	59.8%	228,476	1,368,676	-	159,101	451,052	57,181	30,972	54,446
重庆金域华府	北碚区	61.8%	128,615	256,575	-	-	256,575	-	-	-
重庆翡翠都会	渝中区	69.5%	23,512	109,690	-	3,156	109,690	-	-	-
重庆鹅岭峰	渝中区	49.7%	27,197	33,742	-	14,488	33,742	-	-	-

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
重庆金开悦府	渝北区	69.6%	173,474	306,766	-	56,821	225,452	-	-	81,314
重庆翡翠公园	渝北区	97.8%	46,592	117,602	-	43,662	84,800	-	-	32,802
重庆森林公园	渝北区	65.5%	204,218	396,476	-	119,612	208,616	-	-	133,863
重庆四季花城	北碚区	37.3%	77,975	194,865	-	125,086	125,086	-	-	69,779
重庆理想城一期	沙坪坝区	99.0%	104,692	157,034	-	-	-	-	-	157,034
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	24,545	47,197	47,197	-	-	80,364
重庆理想城三期	沙坪坝区	48.2%	74,723	131,911	-	34,208	34,208	-	-	97,703
重庆悦来 117 亩项目	渝北区	99.2%	78,000	115,577	-	-	-	-	-	115,577
重庆悦来 493 亩项目	渝北区	99.0%	328,787	469,639	155,228	-	-	70,641	6,800	134,168
重庆水土 111 亩项目	北碚区	99.0%	73,686	106,661	-	-	-	-	-	106,661
重庆水土 103 亩项目	北碚区	99.2%	68,554	94,644	-	-	-	-	-	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	永川区	97.8%	282,795	507,237	-	-	-	-	-	201,359
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	111,328	-	-	-	-	-	106,294
重庆四季花城三期	北碚区	98.2%	73,591	183,961	65,354	-	-	-	-	-
重庆璞园一期	渝北区	98.8%	47,742	70,922	70,922	-	-	-	-	-
重庆界石 296 亩项目	巴南区	99.3%	197,351	346,875	168,674	-	-	178,201	-	-
重庆璞园二期	渝北区	99.0%	33,986	50,237	50,237	-	-	-	-	-
重庆星光天空之城	沙坪坝区	99.1%	115,558	150,000	11,530	-	-	138,470	138,470	-
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	100.0%	114,360	213,190	-	-	-	213,190	160,077	-
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	-	-	262,728	-	-	-
贵阳万科城	云岩区	70.0%	343,142	921,846	-	-	921,846	-	-	-
贵阳公园 5 号	云岩区	58.5%	10,927	98,132	-	-	98,132	-	-	-
贵阳云岩大都会	云岩区	20.5%	49,054	275,961	-	-	275,961	-	-	-
贵阳公园传奇	云岩区	42.7%	34,325	130,392	-	-	130,392	-	-	-
贵阳翡翠传奇	云岩区	46.0%	109,630	314,021	-	34,084	306,029	-	-	-
贵阳万科贵阳传奇	云岩区	56.0%	6,555	58,991	-	-	-	-	-	-
贵阳花溪大都会	花溪区	41.8%	173,285	432,277	-	79,914	351,422	-	-	73,199

项目名称	位置	权益	占地面积	规划计容建筑面积	21 年计容开工面积	21 年计容竣工面积	截至 21 年末计容竣工面积	21 年末储备	22 年计划开工计容面积	22 年计划竣工计容面积
贵阳万科大都会花样	花溪区	60.2%	72,043	367,137	-	52,309	367,137	-	-	-
贵阳翡翠天骄	观山湖区	32.0%	69,977	243,231	-	152,444	152,444	-	-	79,513
贵阳万科理想城	观山湖区	41.1%	287,563	794,299	-	288,109	584,763	127,997	-	81,539
贵阳翡翠滨江	南明区	33.7%	98,327	217,051	-	-	142,790	-	-	74,261
贵阳溪望	花溪区	49.8%	101,230	337,555	-	-	-	337,555	105,616	-
贵阳翡翠公园项目	观山湖区	46.5%	374,968	935,661	314,231	97,947	139,181	143,531	-	119,051
贵阳新都荟	观山湖区	45.3%	612,054	816,429	99,263	152,902	374,170	115,227	-	135,076
贵阳万科麓山	云岩区	69.2%	303,067	783,312	247,643	130,434	130,434	176,101	-	179,805
贵阳观湖	经开区	63.9%	139,940	349,850	77,096	-	-	130,453	63,516	-
贵阳观山甲第	云岩区	69.0%	62,407	156,019	-	-	-	156,019	156,019	-
昆明昌宏西路项目	官渡区	39.7%	164,536	519,213	91,811	-	-	228,318	57,171	63,169
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	-	-	54,596
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,862	-	91,380	1,399,983	-	-	-
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	-	61,808	299,250	-	-	15,286
昆明金域水岸	盘龙区	99.5%	65,004	287,407	-	150,666	287,407	-	-	-
昆明翡翠滨江	官渡区	30.6%	161,266	525,012	-	150,596	362,819	-	-	162,193
昆明大都会	官渡区	24.1%	92,972	286,245	-	77,908	202,041	-	-	84,204
昆明五百里	官渡区	39.7%	232,914	827,000	112,490	147,273	147,273	290,056	290,056	277,181
昆明万科城	五华区	44.8%	246,576	902,714	179,450	184,102	184,102	-	-	539,162
昆明飞虎二期	官渡区	99.8%	187,924	628,986	166,762	-	-	462,224	213,363	-
昆明盘龙区金刀营项目	盘龙区	50.5%	98,998	322,711	231,725	-	-	90,986	9,931	-
大理拾叁月	大理市	37.3%	152,108	574,053	-	-	-	386,969	185,195	134,677
西双版纳曼西缇	勐海县	29.2%	454,043	745,967	31,667	57,146	99,696	614,604	170,126	31,667
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	-	4,167	384,244	1,202,282	72,029	101,179
玉溪抚仙湖五街坊项目	红塔区	39.7%	64,182	239,755	192,013	-	-	47,742	47,742	-
西南区域合计			20,828,591	41,667,431	3,536,125	4,426,979	19,005,707	9,193,577	3,187,581	5,290,222
合计			135,966,930	290,525,245	32,652,932	35,714,375	141,637,934	45,216,792	19,201,376	38,994,656

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

二、公司投资情况**(一) 募集资金使用情况**

适用 不适用

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

适用 不适用

(2) 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期（CCS）。CCS 所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流的确定性有关。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 85.04 万元人民币。 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 2021 年末净资产比例（%）
CCS	1,502,797.08	1,192,912.18	85.04	3.04%
合计	1,502,797.08	1,192,912.18	85.04	3.04%

(3) 公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：万元

项目	期初金额	会计政策变更影响	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	86,823.92	-	36,401.04	-	-	17,052.36	106,172.60
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具投资	160,123.72	-	-	23,221.76	-	-	183,345.48
金融资产小计	246,947.64	-	36,401.04	23,221.76		17,052.36	289,518.08
金融负债							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	19,179.20	-	-	-	19,179.20

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：万元

项目	期初金额	会计政策变更影响	本期增加	本期计入权益的公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产							
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,612.96	-	5,262.76	-	-	-	15,875.72
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具投资	160,123.72	-	-	23,221.76	-	-	183,345.48
金融资产小计	170,736.68	-	5,262.76	23,221.76	-	-	199,221.20
金融负债							

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

(4) 理财产品投资情况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	1,750,000.00	2,058.71	-
合计		1,750,000.00	2,058.71	-

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 786.1 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63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	广州市万致房地产有限公司	人民币	6,307,000,000.00	3,216,570,000.00	房地产开发经营
2	徐州万喆置业有限公司	人民币	3,020,470,000.00	2,114,329,000.00	房地产开发经营
3	Vanwell Investment (Hong Kong) Limited	美元	388,109,055.71	2,511,298,455.88	从事投资活动
4	济南万昌达国际合作园区有限公司	人民币	2,200,000,000.00	1,894,260,000.00	园区管理服务
5	南通万琼房地产有限公司	人民币	1,843,560,000.00	1,382,670,000.00	房地产开发经营
6	徐州万广企业管理服务有限公司	人民币	1,740,000,000.00	957,000,000.00	企业管理；房地产经纪
7	长春市长发万泽房地产开发有限公司	人民币	1,680,000,000.00	668,000,000.00	房地产开发经营
8	东莞市嘉万房地产有限公司	人民币	1,500,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
9	苏州颐万居置业有限公司	人民币	1,500,000,000.00	1,050,000,000.00	房地产开发经营
10	嘉兴万贤建设开发有限公司	人民币	1,100,000,000.00	770,000,000.00	工程建设活动；房地产开发经营
11	东莞市万庆房地产有限公司	人民币	1,050,000,000.00	504,000,000.00	房地产开发经营
12	温州科象实业有限公司	人民币	1,000,000,000.00	723,298,500.00	房地产开发经营
13	无锡市迅齐房地产有限公司	人民币	1,000,000,000.00	719,100,000.00	房地产开发经营
14	济南万明投资有限公司	人民币	967,500,000.00	967,500,000.00	以自有资金从事投资活动
15	济南万智园区运营管理有限公司	人民币	967,500,000.00	967,500,000.00	商业综合体管理服务
16	东莞市万虹房地产有限公司	人民币	855,000,000.00	855,000,000.00	房地产开发经营
17	佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	人民币	843,470,000.00	843,470,000.00	房地产开发经营
18	苏州工业园区大启置业有限公司	人民币	800,000,000.00	300,000,000.00	房地产开发经营
19	南京源隆置业有限公司	人民币	800,000,000.00	300,431,175.45	房地产开发经营
20	南宁市万良房地产有限公司	人民币	800,000,000.00	800,000,000.00	房地产开发经营
21	东莞市中万信远房地产有限公司	人民币	750,000,000.00	300,000,000.00	房地产开发经营
22	南宁市万发房地产有限公司	人民币	700,000,000.00	357,000,000.00	房地产开发经营
23	天津海晶万创房地产开发有限公司	人民币	700,000,000.00	377,650,650.00	房地产开发经营
24	宿迁万腾置业有限公司	人民币	698,410,000.00	698,410,000.00	房地产开发经营
25	中山市西湾房地产有限公司	人民币	600,000,000.00	600,000,000.00	房地产开发经营
26	成都万锦华创置业有限公司	人民币	600,000,000.00	516,000,000.00	房地产开发经营
27	芜湖信万置业有限公司	人民币	600,000,000.00	306,000,000.00	物业管理；房地产开发经营
28	潍坊万腾置业有限公司	人民币	600,000,000.00	110,000,000.00	房地产开发经营
29	青岛万顺安投城市运营管理有限公司	人民币	560,000,000.00	490,063,465.82	以自有资金从事投资活动；房地产经纪
30	徐州万佑置业有限公司	人民币	525,000,000.00	525,000,000.00	房地产开发经营
31	南京溪晟置业有限公司	人民币	500,000,000.00	255,000,000.00	房地产开发经营
32	南通万湘房地产有限公司	人民币	476,000,000.00	476,000,000.00	房地产开发经营
33	长春万甄房地产开发有限公司	人民币	450,000,000.00	450,000,000.00	房地产开发经营
34	青岛万城安投实业有限公司	人民币	425,000,000.00	186,909,574.72	房地产开发经营
35	温州万熙置业有限公司	人民币	420,000,000.00	252,000,000.00	房地产开发经营

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
36	中山市城市之光房地产有限公司	人民币	400,000,000.00	400,000,000.00	房地产开发经营
37	南京筑浦振业房地产开发有限公司	人民币	400,000,000.00	240,000,000.00	房地产开发经营
38	徐州万祥企业管理服务有限公司	人民币	400,000,000.00	400,000,000.00	企业管理；房地产经纪
39	昆明万清房地产开发有限公司	人民币	400,000,000.00	103,500,000.00	房地产开发经营
40	西咸新区沣泽万润房地产开发有限公司	人民币	376,000,000.00	263,200,000.00	房地产开发经营
41	徐州万阔置业有限公司	人民币	368,000,000.00	368,000,000.00	房地产开发经营
42	徐州万亚企业管理服务有限公司	人民币	360,000,000.00	306,000,000.00	企业管理；房地产经纪；
43	宁波慈鹭置业有限公司	人民币	350,420,000.00	178,714,200.00	房地产开发经营
44	长春万晓房地产开发有限公司	人民币	350,000,000.00	350,000,000.00	房地产开发经营
45	苏州万澄保丰房地产有限公司	人民币	350,000,000.00	178,500,000.00	房地产开发经营
46	苏州万天璟源房地产有限公司	人民币	350,000,000.00	192,500,000.00	房地产开发经营
47	西咸新区茯景万莱置业有限公司	人民币	320,000,000.00	320,000,000.00	房地产开发经营
48	天津万澜听湖房地产开发有限公司	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	房地产开发经营
49	金华万虹置业有限公司	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	房地产开发经营
50	金华万津置业有限公司	人民币	300,000,000.00	210,000,000.00	房地产开发经营
51	金华万涛置业有限公司	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	房地产开发经营
52	金华万婺置业有限公司	人民币	300,000,000.00	240,000,000.00	房地产开发经营
53	陕西中万盈沣置业有限公司	人民币	255,000,000.00	153,000,000.00	房地产开发经营
54	渭南中万逸景置业有限公司	人民币	220,000,000.00	112,200,000.00	房地产开发经营
55	贵州恩祥建设有限公司	人民币	200,000,000.00	140,000,000.00	房地产开发经营
56	南昌万顺置业有限公司	人民币	166,900,000.00	83,450,000.00	房地产开发经营
57	温州永温信息技术服务有限公司	人民币	140,000,000.00	140,000,000.00	信息技术咨询服务；房地产开发经营
58	淄博万瀛置业有限公司	人民币	130,000,000.00	84,500,000.00	房地产开发经营
59	徐州万博置业有限公司	人民币	119,000,000.00	119,000,000.00	房地产开发经营
60	徐州万德置业有限公司	人民币	108,000,000.00	108,000,000.00	房地产开发经营
61	宁波官堂置业有限公司	人民币	103,000,000.00	52,530,000.00	房地产开发经营
62	济南万永置业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
63	佛山市万瑶城市更新房地产有限公司	人民币	100,000,000.00	67,000,000.00	房地产开发经营
	合计	-	-	33,354,555,021.87	-

除此之外，还发起设立其他公司共 329 家，合计投资金额人民币 22.1 亿元。

②期内主要收购的公司如下：

本年总共收购了 188 家公司，合计收购对价人民币 243.3 亿元。

③年内，对 46 家子公司合计增资人民币 179.3 亿元，其中万科物流发展有限公司增资 88.8 亿元，深圳市万科物流投资有限公司增资 25.6 亿元，其他公司增资合计 64.9 亿元。

(2) 项目投资情况

报告期内，本集团新增加开发项目 148 个，按万科权益计算的规划计容建筑面积约 1,901.4 万平方米，总计容建筑面积约 2,667.4 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	济南市中万科城	市中区	99.2%	149,419	415,000	411,680	在建
2	济南雪山万科城组团三	历城区	49.3%	78,506	211,965	104,457	在建
3	青岛城望云起	黄岛区	41.0%	34,664	83,194	34,109	在建
4	青岛海潮云起	城阳区	50.1%	62,265	103,588	51,883	在建
5	青岛海潮云起二期	城阳区	50.1%	91,379	150,891	75,575	前期
6	青岛平度如园	平度市	69.3%	25,872	56,918	39,433	在建
7	石家庄地铁万科蓝湾	长安区	40.0%	40,943	102,509	40,997	在建
8	石家庄翡翠书院二期	长安区	60.1%	72,403	181,009	108,701	在建
9	石家庄紫院	裕华区	100.0%	32,426	93,739	93,739	在建
10	天津滨江都会	滨海新区	64.5%	120,938	302,416	195,088	在建
11	天津胡家园 6#、7#地块	滨海新区	99.0%	175,153	286,866	284,026	在建
12	天津胡家园 8#、9#地块	滨海新区	99.0%	148,311	318,119	314,970	在建
13	天津万科生态之光	滨海新区	99.0%	70,557	112,890	111,761	在建
14	太原北营后期 E3 地块	小店区	49.7%	41,696	145,935	72,574	前期
15	太原城市之光 5#	迎泽区	90.1%	4,064	7,380	6,648	前期
16	太原徐园	清徐县	49.7%	79,396	230,248	114,387	在建
17	潍坊都会公园	潍城区	99.0%	115,009	253,020	250,374	在建
18	烟台大成里	芝罘区	49.5%	42,599	102,000	50,490	前期
19	烟台四季光年	福山区	59.0%	67,026	147,457	87,000	在建
20	淄博万科城市之光	张店区	64.0%	50,578	131,000	83,840	在建
21	长春公园都会	绿园区	98.2%	170,500	336,494	330,323	在建
22	长春荣光路 59 号	二道区	77.7%	82,282	205,705	159,864	在建
23	长春向日葵小镇南郡	公主岭市	50.0%	201,017	351,791	175,903	前期
24	长春紫台	南关区	49.2%	105,213	188,917	92,877	在建
25	大连东关街项目	西岗区	99.0%	32,616	47,400	46,926	前期
26	大连中城翠湾项目	甘井子区	99.0%	29,439	70,500	69,760	在建
27	沈阳府前壹号	皇姑区	99.1%	75,869	136,564	135,390	在建
28	沈阳浑南新都心 1 地块	浑南区	98.5%	184,662	369,323	363,599	在建
29	沈阳浑南新都心 2 地块	浑南区	98.5%	36,801	41,368	40,727	在建
30	沈阳浑南新都心 3 地块	浑南区	98.5%	59,021	69,300	68,226	在建
31	沈阳四季都会	苏家屯区	37.1%	162,261	324,522	120,495	在建
32	沈阳中德二期地块	铁西区	99.7%	62,921	94,381	94,135	在建
33	长沙半岛国际	开福区	99.2%	54,322	168,940	167,639	前期
34	长沙松湖天地	长沙县	99.9%	359,801	1,044,000	1,042,874	前期
35	长沙悦府	雨花区	52.2%	95,133	237,035	123,614	在建
36	南昌都会滨江	新建区	14.0%	27,893	69,734	9,775	在建
37	南昌江右东方	南昌县	40.3%	53,706	96,671	38,949	在建
38	南昌联发万科四季光年	新建区	16.9%	31,013	80,635	13,645	在建
39	南昌四季都会	青云谱区	49.3%	123,877	248,420	122,409	在建
40	武汉金域光年	汉阳区	49.2%	104,326	260,662	128,298	前期
41	武汉莱茵公园	蔡甸区	99.0%	85,371	213,427	211,292	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
42	武汉万科东湖堤白	洪山区	99.1%	22,500	100,800	99,893	在建
43	武汉万科公园 5 号	江汉区	48.5%	18,607	78,000	37,838	在建
44	武汉万科环金银湖 115 亩	东西湖区	99.4%	76,352	149,000	148,151	前期
45	武汉万科黄陂横店 189 亩项目	黄陂区	99.5%	126,042	315,065	313,395	前期
46	宜昌万科城市之光	伍家岗区	59.0%	49,016	127,401	75,166	在建
47	宜昌万科理想城后期	夷陵区	99.0%	55,431	88,689	87,811	前期
48	郑州翠湾中城 B13 地块	惠济区	99.0%	21,326	85,304	84,460	前期
49	郑州都会天际	二七区	66.9%	78,971	236,527	158,237	前期
50	郑州古翠隐秀	金水区	50.4%	27,335	141,996	71,566	前期
51	郑州理想拾光	二七区	49.0%	30,174	105,988	51,913	在建
52	郑州理想星光	惠济区	46.1%	15,541	62,519	28,821	在建
53	郑州拾谧森语	金水区	99.5%	46,550	78,865	78,487	在建
54	郑州万科城九期	中原区	41.1%	77,038	192,148	78,877	在建
55	郑州未来时光	金水区	99.1%	53,205	148,974	147,618	在建
56	东莞公园里	麻涌镇	99.4%	54,171	108,079	107,439	在建
57	东莞松悦花园	松山湖	99.7%	99,500	121,214	120,790	在建
58	东莞未来之光	虎门镇	47.7%	81,768	172,468	82,284	在建
59	东莞臻山悦	厚街镇	39.6%	104,561	107,758	42,651	在建
60	佛山金域半岛	禅城区	99.6%	74,505	223,215	222,322	在建
61	佛山璞悦山	南海区	99.8%	163,614	442,285	441,489	在建
62	福州金域缙香	仓山区	99.0%	17,301	31,142	30,830	在建
63	福州万科璟熙花园	闽侯县	99.0%	47,447	83,752	82,914	在建
64	海口金域仕家	美兰区	40.0%	44,105	110,263	44,105	在建
65	惠州深秋华府	惠阳区	37.0%	8,777	21,063	7,784	在建
66	江门金域华府	蓬江区	99.6%	80,939	196,280	195,495	在建
67	晋江万科金域国际	晋江市	99.3%	57,906	110,011	109,219	在建
68	柳州万科城第四批地块	柳北区	53.6%	127,135	348,004	186,530	前期
69	南宁翡翠中央	良庆区	70.1%	100,319	334,848	234,837	在建
70	南宁万科公望	邕宁区	100.0%	51,142	127,934	127,934	前期
71	南宁万科臻湾悦	良庆区	99.7%	56,270	168,788	168,363	在建
72	中山城市之光	民众镇	90.0%	70,714	212,141	191,010	在建
73	中山湾中新城	翠亨新区	49.5%	668,974	1,553,506	768,981	前期
74	珠海琴澳传奇	香洲区	94.2%	66,795	146,724	138,281	在建
75	珠海星光海岸花园	金湾区	42.9%	72,984	124,214	53,257	在建
76	常州潮起东方	武进区	50.0%	29,933	59,871	29,930	在建
77	杭州河语光年府	拱墅区	99.8%	54,462	141,601	141,261	在建
78	杭州湖印光年府	钱塘区	99.7%	47,976	144,973	144,481	在建
79	嘉兴启宸里	南湖区	32.0%	38,760	45,521	14,576	在建
80	嘉兴望宸里	南湖区	32.0%	36,456	40,047	12,823	在建
81	嘉兴隐秀湖畔	南湖区	96.0%	57,568	120,810	115,990	在建
82	嘉兴渔里未来社区项目	南湖区	68.5%	115,452	168,576	115,474	前期
83	嘉兴臻境雅园	南湖区	97.6%	68,764	138,196	134,907	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
84	金华锦里江澜	婺城区	99.6%	89,731	161,515	160,885	在建
85	金华锦云江汀	婺城区	99.1%	47,249	85,035	84,287	在建
86	金华万诚华府	婺城区	79.6%	133,320	239,976	190,973	在建
87	金华万盛华府	婺城区	69.2%	86,304	155,347	107,453	前期
88	靖江靖樾东方	靖江市	49.2%	55,847	98,968	48,714	在建
89	南京都荟启境	江宁区	99.0%	24,787	61,950	61,336	前期
90	南京都荟沐语	溧水区	38.9%	45,806	91,612	35,664	在建
91	南京溪望城	高淳区	50.4%	157,586	336,267	169,344	在建
92	南京新悦光年	江北新区	59.0%	23,706	36,727	21,661	在建
93	南京雨悦光年	雨花台区	99.4%	47,295	70,942	70,530	在建
94	南京紫辰光年	江宁区	99.3%	31,275	62,549	62,129	在建
95	南通常春藤	通州区	99.4%	99,177	168,786	167,689	前期
96	南通青藤花园	海门区	37.2%	45,552	91,104	33,863	在建
97	南通燕语光年	通州区	74.4%	90,960	163,737	121,886	前期
98	宁波缤虹里	江北区	50.0%	12,089	23,773	11,884	在建
99	宁波朗拾里	海曙区	50.6%	30,828	85,709	43,335	在建
100	宁波月映澜堂	海曙区	100.0%	52,928	119,803	119,803	在建
101	宁波湛蓝晓月	江北区	50.0%	25,185	42,688	21,331	在建
102	绍兴凤林西路 6 号地块	越城区	70.2%	67,488	93,111	65,372	前期
103	绍兴凤林西路 8 号地块	越城区	70.0%	36,108	64,993	45,494	前期
104	绍兴湖珀隐秀府	越城区	49.7%	56,095	129,008	64,056	前期
105	苏州城南项目	吴中区	43.7%	26,356	57,973	25,355	在建
106	苏州东方雅苑	工业园区	37.1%	57,710	115,394	42,811	在建
107	苏州湖山观云庭	吴中区	66.9%	34,712	41,616	27,858	在建
108	苏州四季星光璟园	相城区	54.2%	39,449	90,651	49,087	在建
109	苏州颐和玲珑花园	工业园区	69.8%	99,167	158,636	110,649	在建
110	宿迁昆仑上观	宿豫区	99.5%	112,124	257,885	256,544	在建
111	温州美庐	瑞安市	91.7%	26,033	83,043	76,167	在建
112	温州映象广场	瓯海区	89.4%	48,825	137,200	122,657	在建
113	温州映象广场 II	瓯海区	58.8%	16,894	42,235	24,847	在建
114	无锡樟湾国际	惠山区	71.6%	83,130	197,096	141,140	在建
115	芜湖信达万科樾江望	镜湖区	50.5%	97,811	195,621	98,769	在建
116	徐州北客运站 B 地块项目	鼓楼区	80.6%	26,830	60,752	48,972	在建
117	徐州翠湾中城	云龙区	54.2%	68,868	156,111	84,534	在建
118	徐州淮海隐秀	泉山区	90.1%	9,746	26,853	24,200	在建
119	徐州昆仑	云龙区	69.7%	65,354	184,422	128,487	在建
120	徐州五山公园 A 地块项目	鼓楼区	99.2%	76,730	85,603	84,901	前期
121	徐州云谷	泉山区	50.0%	60,161	84,653	42,335	在建
122	扬州如园	广陵区	36.2%	38,958	55,632	20,111	在建
123	扬州万科东望	广陵区	97.4%	56,285	81,613	79,524	前期
124	兰州万科城后期 718 亩项目	皋兰县	49.3%	467,499	1,152,289	567,848	在建
125	兰州新区万科城	兰州新区	50.2%	406,623	1,179,205	591,725	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
126	渭南万科锦宸	临渭区	50.0%	98,962	236,729	118,365	在建
127	西安万科沣华锦鸣	西咸新区	50.0%	84,011	210,026	105,013	在建
128	西安高陵四季都会	高陵区	99.3%	156,968	439,510	436,609	前期
129	西安泾河新城 57 亩地块	西咸新区	99.1%	37,894	87,095	86,311	前期
130	西安泾河新城 89 亩地块	西咸新区	99.1%	59,432	136,693	135,463	在建
131	西安万科四季花城	蓝田县	57.7%	171,790	426,749	246,234	在建
132	西安万科未来星光	西咸新区	98.2%	64,431	171,576	168,470	在建
133	乌鲁木齐都会未来城二期	沙依巴克区	100.0%	115,418	230,835	230,835	前期
134	银川翡翠湖望观璟	贺兰县	42.5%	54,505	64,281	27,345	在建
135	银川万科大都会 02	金凤区	22.4%	134,188	273,357	61,232	在建
136	银川万科新都会	永宁县	19.3%	80,262	160,525	30,949	前期
137	成都国宾蜀园一期	金牛区	50.1%	25,937	64,843	32,493	在建
138	成都国宾蜀园二期	金牛区	99.0%	14,161	35,402	35,048	在建
139	成都和园	成华区	48.0%	22,230	44,459	21,336	在建
140	成都菁蓉都会	郫都区	99.0%	86,356	172,711	170,984	前期
141	成都金域华府	天府新区	59.0%	34,838	158,704	93,667	在建
142	成都君悦云台	新津区	99.3%	250,116	289,059	286,978	前期
143	成都星耀天府	天府新区	100.0%	33,475	66,949	66,949	前期
144	成都知园	成华区	44.7%	53,158	159,474	71,205	在建
145	重庆江南万科城二期	巴南区	99.1%	152,648	201,000	199,171	前期
146	重庆清水甲第	沙坪坝区	100.0%	114,360	213,190	213,190	前期
147	贵阳观山甲第	云岩区	69.0%	62,407	156,019	107,653	前期
148	玉溪抚仙湖五街坊项目	红塔区	39.7%	64,182	239,755	95,255	在建
合计				11,987,944	26,673,517	19,013,607	

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 1,401.5 亿元。

报告期末至本报告披露日，本集团新增加开发项目 5 个，按万科权益计算的规划计容建筑面积约 108.3 万平方米，总计容建筑面积约 131.1 万平方米。详细情况如下：

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	权益计容建筑面积	进展
1	合肥观山隐秀项目	蜀山区	50.0%	61,120	127,439	63,720	前期
2	常州臻湾汇项目	钟楼区	100.0%	76,916	169,215	169,215	在建
3	福州城市之光项目	仓山区	50.7%	177,183	318,928	161,816	在建
4	兰州水晶城项目	西固区	98.6%	144,259	504,906	497,686	在建
5	乌鲁木齐骑马山 135 亩项目	沙依巴克区	100.0%	90,868	190,823	190,823	前期
合计				550,346	1,311,311	1,083,260	

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 20.88 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	规划可租赁住房建筑面积	万科权益可租赁住房建筑面积	项目进度
1	重庆	重庆渝北临空经济示范园区	渝北区	75%	11.62	7.14	5.36	在建
2	南昌	万纬南昌昌北冷链园区北区	临空经济区	67.5%	8.64	5.70	4.27	在建
3	昆山	万纬昆山高新园区	高新区	75%	7.87	8.04	6.03	在建
					28.13	20.88	15.66	

三、重大资产和股权出售

（一）出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

（二）出售重大股权情况

公司报告期末未出售重大股权。

四、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、主要供应商、客户情况

（一）主要供应商

报告期内，本集团从前 5 名材料设备供应商的采购额合计人民币 70.6 亿元，占全年采购总额的 2.66%，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 23.8 亿元，占全年采购总额的 0.90%。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 77.7 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 1.7%，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 26.6 亿元，占本集团全年营业收入的比例为 0.6%。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。2021 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 432 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。

2021 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 31 场，组织月度销售和经营会议 24 场，投资者网上集体接待日活动 1 场，通过深交所互动易回复投资者提问 767 条；公司 2020 年度业绩发布会及 2021 年中期业绩发布会采用纯网络视频直播的方式，并预先发布公告邀请投资者积极参加、征集相关问题。截至报告期末，两次业绩发布会浏览总量超过 29 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 18.7 万人次。此外，本集团还通过网站、电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，维护投资者和公司之间的长期信任关系。

本集团于 2015 年设立投资者教育基地，并在 2016 年被授予“国家级证券期货投资者教育基地”称号。2021 年，万科投资者教育基地结合疫情防控举措，努力做好相关投教服务，荣获由深圳市证券业协会颁发的“特别贡献奖”。同时，基地在本年度投教工作中创新聚焦青年人投教需求，联合深圳辖区多家投教基地将投教课堂和产品带进青年社区，如：走进泊寓（深圳万科云城旗舰店）举办“带你了解时下金融热点”特色投教活动，宣传防范非法金融活动和金融风险，邀请专业金融机构讲师围绕北京证券交易所新规与基金理财两个主题进行知识分享，并组织投资者走进万科泊寓业务场景了解上市公司的战略转型以及经营理念，推进青年群体理性投资意识的提升，做好投资者教育的社会责任宣传服务。

2021 年本集团投资者沟通接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象
JP Morgan 活动	2021.1	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
Morgan Stanley 活动	2021.1	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
国金证券活动	2021.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
2020 年度业绩发布会	2021.3	线上	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
花旗证券活动	2021.4	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2021.4	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2021.4	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2021.4	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2021.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
美林证券活动	2021.4	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2021.4	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2021.4	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2021.5	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2021.6	南京	见面会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2021.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗证券活动	2021.6	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
UBS 活动	2021.7	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
2021 年中期业绩发布会	2021.8	线上	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
花旗证券活动	2021.8	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
JP Morgan 活动	2021.8	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
UBS 活动	2021.9	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
瑞信证券活动	2021.9	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
Morgan Stanley 活动	2021.9	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
银河联昌证券活动	2021.9	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2021.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2021.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
中金公司活动	2021.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
东方证券活动	2021.9	广州	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2021.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
中金证券活动	2021.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者

类别	时间	地点	方式	接待对象
招商证券活动	2021.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
投资者网上集体接待日	2021.11	线上	文字答疑	各类投资者
广发证券活动	2021.12	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
申万证券活动	2021.12	线上	电话会	券商、基金等各类投资者
接待券商	报告期内	常州、成都、东莞、福州、三亚、杭州、济南、南昌、南京、厦门、上海、深圳、唐山、天津、无锡、武汉、西安、徐州、长沙、郑州、重庆等	小组或一对一	中信里昂、东亚前海证券、光大证券、广发证券、东方证券、中泰国际、华安证券、华泰证券、华西证券、平安证券、瑞信证券、中信证券、海通证券、太平洋证券、天风证券、兴业证券、长江证券、天风证券、招商证券、中金公司、中信建投、国信证券、Morgan Stanley、HSBC 等机构
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	佛山、贵阳、杭州、合肥、南京、宁波、青岛、无锡、扬州、重庆、上海、郑州、成都、温州、福州、厦门、北京、沈阳、芜湖、西安、东莞、武汉、深圳、广州等	小组或一对一	宝盈基金、中国人寿、平安资管、永安国富、东方证券资管、富国基金、国联安基金、中欧基金、农银汇理基金、华商基金、工银瑞信、景林资产、鹏华基金、和谐汇一资管、安信基金、泓德基金、景顺长城、长信基金、阿布扎比投资局、GIC、Platinum、Lazard、Wellington、point 72、Invesco、JP Morgan Asset Management、Ares SSG、Fidelity、Capital Group、Millennium、Blackrock、Trinity Street Asset、Orbis investment、Antipode 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。

2021 年，公司及管理团队荣获多个奖项如下：

序号	奖项	颁发单位
1	第 19 期福布斯全球企业 2000 强 (Global 2000)，房地产行业的第 1 名	《福布斯》
2	领航 ‘9+2’ 粤港澳大湾区最佳地产发展大奖	大公文传媒集团
3	“2021 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-年度 “最受尊敬企业” (Honored Companies)	《机构投资者》
4	“2021 亚洲最佳企业管理团队” 榜单-年度 “最佳 CEO” (Best CEO) Top 3	
5	“2021 亚洲最佳企业管理团队” 榜单- “最佳投资者关系专才” (Best IR Professional) Top 3	
6	“2021 亚洲最佳企业管理团队” 榜单- “最佳 ESG” (Best ESG) Top 3	
7	第十七届新财富金牌董秘	《新财富》
8	第十五届上市公司价值评选 “中国上市公司董秘勋章奖”	《证券时报》
9	第十五届上市公司价值评选 “中国上市公司社会责任奖”	
10	第十二届中国上市公司投资者关系天马奖 “主板最佳董事会奖”	
11	第十二届中国上市公司投资者关系天马奖 “最佳投资者关系管理”	
12	第三届新财富最佳上市公司	《新财富》、 光华-罗特曼研究中心
13	全景投资者关系金奖 “优秀 IR 团队”	全景
14	全景投资者关系金奖 “杰出董秘”	
15	金牌企业榜 “房地产家居 TOP 榜”	雪球

序号	奖项	颁发单位
16	2021 中国上市房企金牌董秘	亿翰智库
17	2021 中国上市公司品牌价值榜 Top100 总榜“第 27 名”	《每日经济新闻》、 清华大学经济管理学院 中国企业研究中心
18	第十八届（2021）蓝筹年会综合实力 10 强企业	《经济观察报》
19	2021 年“世界 500 强”榜单第 160 名	《财富》
20	上市公司 2020 年报业绩说明会“最佳实践案例”	中国上市公司协会
21	第七届投资者关系大奖“Certificate of Excellence”	香港投资者关系协会
22	2021 大湾区上市公司治理排行榜“绿色治理 TOP20”	深圳市公司治理研究会
23	2021 大湾区上市公司治理排行榜“公司治理 TOP20”	
24	2021 大湾区上市公司治理排行榜“董秘 TOP20”	
25	首届“中国 ESG 优秀企业 500 强”房地产行业榜 TOP1（总榜 TOP18）	新浪财经 ESG 评级中心 &CCTV-1《大国品牌》
26	2021 年中国 ESG 金责奖-最佳环境（E）责任奖	新浪财经 ESG 评级中心
27	第四届卓越 IR 评选“最佳资本市场沟通奖”	路演中
28	第四届卓越 IR 评选“最佳 ESG 奖”	
29	第五届中国卓越 IR 评选“最佳资本市场沟通奖”	
30	第五届中国卓越 IR 评选“最佳信披奖”	
31	第五届中国卓越 IR 评选“最佳 ESG 奖”	

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《2021 年度可持续发展报告》。

十一、董事有关财务报表的责任

董事知悉编制本集团截至报告期末的财务报表的责任。

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

有关本集团审计师就财务报表的报告责任声明见审计报告。

第五节 公司治理报告暨企业管治报告

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

一、公司治理情况综述

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、香港相关法律法规以及《联交所上市规则》，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。报告期内，公司修订发布了《公司章程》、《股东大会议事规则》及《董事会议事规则》等多项制度，进一步提高公司治理水平。

《企业管治守则》第 A.6.7 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，因受疫情影响或有其他重要公务，部分董事未能出席此次股东大会。董事出席情况可参见本报告本章节之“四、股东与股东大会”之“2、董事出席股东大会的情况”。

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

公司已构建了职能齐备、相互制衡的公司法人治理结构，股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司章程》赋予的职责，行使权利及履行义务，并充分发挥董事会专业委员会、独立董事的作用，有效实施公司治理，维护股东和公司的利益，保障公司持续健康发展。2021 年，公司荣获 2021 年《财富》“世界 500 强”榜单第 160 名、《福布斯》“第 19 期福布斯全球企业 2000 强（Global 2000）”之房地产行业第 1 名、《机构投资者》颁发的“2021 亚洲最佳企业管理团队”榜单-年度“最受尊敬企业”（Honored Companies）等若干奖项。

公司董事、监事、高级管理人员遵守《标准守则》，公司董事、监事、高级管理人员及员工遵守公司的《内幕信息及知情人管理制度》及《员工买卖公司证券的规定》等规章制度，严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

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

二、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、股东与股东大会有关情况

（一）本报告期股东大会情况

1、股东大会召开情况

报告期内，公司共召开了 2 次股东大会，详情如下：

2021 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 2020 年度股东大会、2021 年第一次 A 股类别股东大会及 2021 年第一次 H 股类别股东大会。公司 A 股、H 股股东通过现场会议、网络投票（仅适用于 A 股股东）方式参加本次股东大会，所持股数总数占公司总股本的比例为 54.90%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 55.54%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 51.59%。具体详见公司于 2021 年 6 月 30 日在联交所披露的公告，以及 2021 年 7 月 1 日在巨潮资讯网披露的公告。

2021 年 11 月 26 日，公司于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开 2021 年第一次临时股东大会、2021 年第二次 A 股类别股东大会及 2021 年第二次 H 股类别股东大会。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 51.77%，其中 A 股股东持股数量占公司 A 股股份数的比例为 51.64%，H 股股东持股数量占公司 H 股股份总数的比例为 52.49%。具体详见公司于 2021 年 11 月 26 日在联交所披露的公告，以及 2021 年 11 月 27 日在巨潮资讯网披露的公告。

2、董事出席股东大会的情况

报告期内，董事努力做到亲身出席股东大会，积极了解公司股东的意见。公司第十九届董事会董事出席股东大会的情况如下¹：

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

¹ 本公司部分董事因受疫情影响或有其他重要公务未能亲自出席股东大会；原非执行董事唐绍杰、李强强分别于 2021 年 4 月、10 月不再担任公司非执行董事。黄力平、雷江松分别于 2021 年 6 月、11 月被补选为公司非执行董事。

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

(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。

2021 年 6 月 15 日，公司董事会收到持有第一大股东深铁集团出具的《关于万科企业股份有限公司 2020 年度股东大会增加临时提案的函》，深铁集团提请在 2021 年 6 月 30 日召开的公司 2020 年度股东大会审议《关于迭代非开发业务跟投机制的议案》。深铁集团本次的提案属于股东大会职权范围，同时根据公司第十九届董事会第九次会议决议，董事会已事先同意如有合格股东提出该临时提案，同意将其提交股东大会审议。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 2020 年度股东大会审议通过及授权，本公司修订发布了《公司章程》。最新的《公司章程》在巨潮资讯网和联交所网站可供查阅。

（四）投资者关系

截止 2021 年末，公司发行 A 股 9,724,196,533 股，占公司总股份的 83.65%；发行在联交所上市的 H 股 1,901,186,842 股，占公司总股份的 16.35%。H 股全部为公众持股，2021 年末总市值约为港币 344.88 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。2021 年度公司接待投资者情况请详见本报告“第四节 董事会报告”之“六、投资者互动与投资者保护情况”。

五、董事会

（一）董事会的组成

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

截止报告期末，本公司第十九届董事会人员具体的名单如下：

执行董事：郁亮先生（主席）、祝九胜先生、王海武先生（职工代表董事）。

非执行董事：辛杰先生、胡国斌先生、黄力平先生、雷江松先生。

独立非执行董事（独立董事）：康典先生、刘姝威女士、吴嘉宁先生、张懿宸先生。

（二）董事会及管理层的职责

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

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

（三）董事会履职情况

1、董事会会议情况

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

姓名	职位	出席董事会			
		合计次数(次)	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
郁亮	董事会主席、执行董事	10	10	0	0
祝九胜	执行董事	10	10	0	0
辛杰	非执行董事	10	8	2	0
胡国斌	非执行董事	10	10	0	0
黄力平	非执行董事	4	4	0	0
雷江松	非执行董事	-	-	-	-
唐绍杰	原非执行董事	2	1	1	0
李强强	原非执行董事	7	6	1	0
王海武	执行董事、职工代表董事	10	10	0	0
康典	独立非执行董事	10	10	0	0
刘姝威	独立非执行董事	10	10	0	0
吴嘉宁	独立非执行董事	10	10	0	0
张懿宸	独立非执行董事	10	9	1	0

(1) 第十九届董事会于 2021 年共召开 4 次现场董事会

第十九届董事会第六次会议

第十九届董事会第六次会议于 2021 年 3 月 30 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2021 年 3 月 30 日收市后在联交所网站发布，并于 2021 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	2020 年度报告及摘要
2	2020 年度经审计的财务报告
3	2021 年度公司工作重点
4	关于计提和核销 2020 年度减值准备的议案
5	2020 年度利润分配预案
6	关于 2020 年度利润分配拟在 H 股实行“以股代息”的议案
7	2020 年度内部控制自我评价报告
8	关于续聘 2021 年度会计师事务所的议案
9	关于确认 2020 年度经济利润奖金的议案
10	关于公司年度奖金方案的补充议案
11	2020 年度可持续发展报告
12	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
13	关于提请股东大会授权公司对控股子公司提供担保的议案
14	关于提请股东大会给予董事会发行公司 H 股股份之一般性授权的议案
15	关于提请股东大会给予董事会回购股份之一般性授权的议案

第十九届董事会第七次会议

第十九届董事会第七次会议于 2021 年 4 月 22 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2021 年 4 月 22 日收市后在联交所网站发布，并于 2021 年 4 月 23 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2021 年第一季度报告及财务报表
2	关于授权总裁决策供应链合作业务相关事项的议案
3	关于购买董事、监事、高级管理人员责任险的议案

第十九届董事会第十一次会议决议

第十九届董事会第十一次会议于 2021 年 8 月 27 日召开，会议审议并通过了如下议案。相关公告于 2021 年 8 月 29 日晚间在联交所网站发布，并于 2021 年 8 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	2021 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2021 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案
3	关于根据“以股代息”的股东大会授权修订公司章程的议案

第十九届董事会第十二次会议

第十九届董事会第十二次会议于 2021 年 10 月 28 日召开，会议审议并通过了以下议案。相关公告于 2021 年 10 月 28 日收市后在联交所网站发布，并于 2021 年 10 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

序号	议案
1	关于 2021 年第三季度报告及财务报表的议案
2	关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案

(2) 第十九届董事会于 2021 年共进行了 6 次通讯表决

序号	会议次数	审议通过日期	议案
1	第五次会议	2021 年 2 月 25 日	关于部分公司债券拟要约购回的议案
			关于提高公司治理水平实现高质量发展的自查报告及工作计划的议案
2	第八次会议	2021 年 5 月 25 日	关于修订《公司章程》的议案
			关于修订《股东大会议事规则》的议案
			关于修订《董事会议事规则》的议案
			关于提名黄力平为公司董事候选人的议案
			关于召开 2020 年度股东大会及类别股东大会的议案
3	第九次会议	2021 年 6 月 11 日	关于迭代非开发业务跟投机制的议案
4	第十次会议	2021 年 6 月 23 日	关于聘任刘肖先生为公司执行副总裁、首席运营官的议案
5	第十三次会议	2021 年 11 月 5 日	关于万物云境外上市符合《关于规范境内上市公司所属企业到境外上市有关问题的通知》的议案
			关于万物云首次公开发行并境外上市方案的议案
			关于万物云上市后公司维持独立上市地位承诺的议案
			关于万物云上市后公司持续盈利能力的说明与前景的议案
			关于公司持有的万物云股份申请“全流通”的议案
			关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理与万物云境外上市有关事宜的议案
			关于分拆万物云境外上市仅向公司 H 股股东提供保证配额的议案
关于召开 2021 年第一次临时股东大会、2021 年第二次 A 股类别股东大会以及 2021 年第二次 H 股类别股东大会的议案			
6	第十四次会议	2021 年 11 月 9 日	关于提名雷江松为公司董事候选人的议案

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定分别于 2021 年 2 月 25 日、2021 年 5 月 25 日、2021 年 6 月 11 日、2021 年 6 月 23 日、2021 年 11 月 5 日、2021 年 11 月 9 日晚间在联交所网站发布，并分别于 2021 年 2 月 26 日、2021 年 5 月 26 日、2021 年 6 月 12 日、2021 年 6 月 24 日、2021 年 11 月 6 日、2021 年 11 月 10 日刊登于《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、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

2019 年度股东大会审议并批准公司在不超过人民币 320 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具；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。

2021 年初至本报告披露日，本集团累计发行中期票据 140 亿元、公司债券 95.56 亿元。

(2) 2020 年度分红派息方案执行情况

根据 2020 年度股东大会决议，董事会组织实施了公司 2020 年度分红派息方案。2020 年度分红派息方案为：2020 年度拟合计派发现金股息人民币 14,522,165,251.25 元（含税），占公司 2020 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 34.98%，不送红股，不以公积金转增股本。如以 2020 年末公司总股份数 11,617,732,201 股计算，每 10 股派送人民币 12.5 元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

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 12.5 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税〔2015〕101 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。计算持股期限以股东证券账户为单位，根据先进先出的原则，转让股票时持股 1 个月（含 1 个月）以内的股份，每 10 股补缴税款 2.5 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 1.25 元；持股超过 1 年的股份，不需补缴税款。

A 股非居民企业股东（包含合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者）按 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 11.25 元。

对于通过深港股票市场交易互联互通机制持有公司 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 11.25 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议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本公司，向税务机关提出享受税收协议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议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

2021年8月24日，除息日为2021年8月25日；H股除净日为2021年7月13日，派息的股东记录日期为2021年7月20日，派息日为2021年8月25日。H股现金股息以公司2020年度股东大会决议日后香港第一个工作日（2021年7月2日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1港币=0.83338人民币）折合港币兑付。

（3）关于2020年度利润分配在H股实行“以股代息”的情况

公司2020年度股东大会、2021年第一次A股类别股东大会及2021年第一次H股类别股东大会审议通过了《关于2020年度利润分配拟在H股实行“以股代息”的议案》，公司据此在2020年度利润分配中赋予H股股东“以股代息”的选择权。报告期内，H股股东“以股代息”选择权已实施完毕，公司新增H股股份7,651,174股，并已于2021年8月25日在联交所上市交易。本次新增股份后，公司已发行股份总数由11,617,732,201股增加至11,625,383,375股，其中已发行H股总数由1,893,535,668股增加至1,901,186,842股，已发行A股总数保持不变，仍为9,724,196,533股。

（4）关于万物云分拆上市的情况

公司2021年第一次临时股东大会，2021年第二次A股类别股东大会及2021年第二次H股类别股东大会审议通过了拟分拆万物云到香港联交所上市的相关议案。截止本报告披露日，万物云已向中国证监会提交了关于境外首次公开发行股份的申请资料。

（四）董事的培训情况

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

董事郁亮、祝九胜、辛杰、胡国斌、黄力平、雷江松、王海武参加了深圳证监局组织的2021年上市公司董监高培训班的培训。部分董事与其他知名上市公司进行交流，了解公司治理等先进经验。

此外，公司部分董事考察了公司多地的房地产开发项目，调研公司非开发业务进展，了解公司业务情况。

（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。2021年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件，并在公司分红派息、对外担保、衍生品投资、聘请会计师事务所、选举董事、聘任高管、内部控制、分拆上市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。

2、第十九届董事会独立董事出席董事会的情况

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

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	-	7	-
刘姝威	审计委员会委员	5	-	-
吴嘉宁	审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员	5	7	-
李强强	原审计委员会委员	4	-	-
雷江松	审计委员会委员	-	-	-
辛杰	投资与决策委员会委员	-	-	4
胡国斌	薪酬与提名委员会委员	-	7	-
张懿宸	投资与决策委员会召集人	-	-	4
王海武	投资与决策委员会委员	-	-	4

1、审计委员会

审计委员会主要负责审核公司的财务信息，审查公司内控，协调公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，检查和评估公司风险管理系统等。第十九届董事会审计委员会，目前由独立非执行董事吴嘉宁、刘姝威和非执行董事雷江松组成，吴嘉宁担任召集人。其中因董事变更，自 2021 年 11 月 26 日至今由非执行董事雷江松任审计委员会委员，2020 年 6 月 30 日-2021 年 10 月 12 日由原非执行董事李强强担任。

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

审计委员会已审阅截至 2020 年 12 月 31 日止年度财务报告、截至 2021 年 3 月 31 日止三个月的第一季度财务报告、截至 2021 年 6 月 30 日止六个月的半年度财务报告及截至 2021 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 2021 年度财务报告提交审计师审计，并亦审议了截至 2021 年 12 月 31 日止年度已经审计的财务报告，且已提出建议供董事会考虑。

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目前由独立非执行董事康典、吴嘉宁以及非执行董事胡国斌组成，康典担任召集人。

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

报告期内，薪酬与提名委员会召开工作会议 7 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，讨论并审议了高管薪酬、经济利润奖金、年度奖金方案、提名董事候选人及聘任高管等事项。

3、投资与决策委员会

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

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

报告期内，投资与决策委员会召开工作会议 4 次，所有会议的举行均符合《公司章程》和《董事会投资与决策委员会实施细则》的规定，讨论并审议了迭代非开发业务跟投机制、万物云分拆上市等事项。

六、监事会

截至 2021 年 12 月 31 日，第十届监事会由 3 名成员组成，分别是监事会主席解冻先生、监事栗淼先生及职工代表阙东武女士，各位监事的简历详见于本章节之“七、董事、监事和高级管理人员情况”。

监事会的人数、构成符合监管要求和《公司章程》规定。

监事会的主要职能及职权包括对公司定期报告签署书面审核意见，检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等。监事会 2021 年度履职情况详见“第九节 监事会报告”。

七、董事、监事和高级管理人员情况

（一）基本情况及主要经历

1、董事

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

祝九胜先生，1969 年出生，现任公司董事、总裁、首席执行官。1993 年获中南财经大学（现中南财经政法大学）经济学硕士学位，2003 年获中南财经政法大学经济学博士学位。1993 年至 2012 年，祝先生在中国建设银行股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601939 / 香港联合交易所上市公

司，股份代码：0939）深圳市分行工作，历任福田支行副行长（主持工作）、分行信贷部总经理、公司部总经理、分行副行长等职务；2012年加入万科，2012年至2015年担任公司高级副总裁，2014年至2020年3月担任万科全资附属企业深圳市万科财务顾问有限公司董事长，2016年至2018年1月担任万科联营企业深圳市鹏鼎创盈金融信息服务股份有限公司董事长兼总经理，2018年1月至今任公司总裁、首席执行官，2020年7月至今任董事。祝先生曾兼任易居（中国）企业控股有限公司（联交所上市公司，股份代码：2048）非执行董事。

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

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

黄力平先生，1968年出生，现任公司董事，深铁集团党委副书记、董事、总经理。黄先生于1991年毕业于同济大学岩土工程专业，获工学学士学位；1994年获同济大学工学硕士学位；教授级高级工程师。1994年4月-1999年6月，历任深圳市工勘岩土工程公司工程师、副总工程师、总工程师；1999年6月-2014年8月，历任深铁集团业务主管、2号线建设分公司副经理、7号线建设分公司副经理（主持工作）、7号线建设分公司经理；2014年8月-2018年8月，任深铁集团副总经理、党委委员；2018年8月-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、审计委员会委员，深铁集团党委委员、副总经理。雷先生于1993年7月毕业于华中科技大学城市道路与桥梁工程专业，获学士学位；2006年9月获天津大学管理科学与工程硕士学位。雷先生是教授级高级工程师、国家注册一级建造师、注册造价工程师、注册监理工程师，是深圳市住房和建设局专家库专家。1993年7月至2003年8月，雷先生历任深圳市天健（集团）股份有限公司香港公司技术科长、海外公司副总工程师；2003年9月至今任职于深铁集团，先后担任5号线建设分公司副经理、7号线分公司经理，深圳地铁工程咨询有限公司总经理，建设总部副总经理

兼工程一中心总经理、建设总部执行董事兼党委书记，深圳地铁建设集团有限公司董事长兼党委书记，深铁集团副总经理等职务；2021 年 11 月至今，任公司董事。

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

2、独立董事

康典先生，1948 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、薪酬与提名委员会召集人。康先生于 1982 年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；1984 年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于 2017 年 7 月至今任公司独立董事。康先生于 2009 年至 2016 年任新华人寿保险股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601336；香港联合交易所上市公司，股份代码：1336）董事长、首席执行官，兼任新华资产管理股份有限公司董事长。1984 年至 2009 年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长、中国农村信托投资公司副总裁、中国包装总公司副总经理、香港粤海企业(集团)有限公司集团董事副总经理、粤海金融控股有限公司董事长兼总经理、粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长、深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

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

吴嘉宁先生，1960 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、审计委员会召集人、薪酬与提名委员会委员。吴先生于 1984 年、1999 年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会资深会员（FCA）。吴先生 1984 年加入香港毕马威会计师行，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生于 2017 年 7 月至今任公司独立董事，目前还兼任中国石油化工股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600028；联交所上市公司，股份代码：00386；纽约股票交易所上市公司，股份代码：SNP；伦敦股票交易所上市公司，股份代码：SNP）独立董事、房多多网络集团有限公司（纳斯达克证券交易所上市公司，股份代码：DUO.O）独立董事、中国冶金科工股份有限公司（上海证券交易所上市公

司，股份代码：601618；上交所上市公司，股份代码：1618）独立董事、中国上市公司协会第二届独立董事专业委员会副主任委员。

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

3、监事

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

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

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

4、高级管理人员

祝九胜先生，简历请见“董事”部分。

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

韩慧华女士，1982 年出生，现任公司执行副总裁、财务负责人。韩女士于 2008 年毕业于江西财经大学会计学专业，获管理学硕士学位，于 2003 年获中国科技大学管理学学士学位，现为中国注册会计师非执业会员。韩女士于 2008 年加入万科，历任公司财务与内控管理部业务经理、助理总经理、副总经理、管理中心财务管理职能中心合伙人。韩女士于 2020 年 3 月至今任公司执行副总裁、财务负责人，目前还兼任公司控股子公司万物云监事。在加入万科之前，韩女士曾任职于江西省九江市修水地方税务局。

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

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

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

2、在其他单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
胡国斌	深圳市资本运营集团有限公司	党委书记、董事长	是
栗淼	深圳市投资控股有限公司	监事	否
	深圳市水务(集团)有限公司	监事	否
刘殊威	中央财经大学	-	是
	珠海格力电器股份有限公司	独立董事	是
	中光学集团股份有限公司	独立董事	是
	深圳市柔宇科技股份有限公司	独立董事	是

姓名	单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
吴嘉宁	中国石油化工股份有限公司	独立董事	是
	房多多网络集团有限公司	独立董事	是
	中国冶金科工股份有限公司	独立董事	是
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
	顺丰控股股份有限公司	董事	否
	新浪公司 (Sina Corp)	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

2021年4月19日，唐绍杰先生因工作变动原因辞去公司董事职务，辞职后不再担任公司任何职务。

2021年6月23日，公司第十九届董事会第十次会议审议通过，董事会同意聘任刘肖先生为公司执行副总裁、首席运营官（COO），任期自董事会审议通过之日起至第十九届董事会任期届满止。董事王海武不再兼任公司执行副总裁、首席运营官。

2021年6月30日，公司2020年度股东大会选举黄力平为公司第十九届董事会非独立董事，任期同第十九届董事会。同日，公司2020年度股东大会审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》，其中包括董事会设职工代表董事1名。根据本次修订后的《公司章程》，公司职工代表大会告知公司董事会，已投票同意王海武先生转任职工代表董事一职，任期至第十九届董事会任期届满之日为止。

2021年10月12日，李强强先生因工作变动原因辞去公司董事职务，辞职后不再担任公司任何职务。

2021年11月26日，公司2021年第一次临时股东大会选举雷江松为公司第十九届董事会非独立董事，任期同第十九届董事会。

(四) 2021年度薪酬情况

报告期内，在公司任职的8位董事、监事、高级管理人员从本集团合计获得税前报酬人民币3,409.6万元，同比下降50.0%；其中，董事会主席郁亮自愿放弃其2021年度全部奖金。

4位独立董事合计从本集团获得税前报酬人民币240万元。

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

报告期内，唐绍杰、李强强曾担任公司董事，未从本集团获得报酬。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止年月	2021年税前报酬总额
郁亮	董事会主席	男	57	2017.7~2023.6	154.7
祝九胜	董事	男	53	2020.7-2023.6	592.7
	总裁、首席执行官			2018.2-2023.6	
辛杰	董事	男	56	2020.7-2023.6	0

姓名	职务	性别	年龄	任期起止年月	2021 年税前报酬总额
胡国斌	董事	男	57	2020.7-2023.6	0
黄力平	董事	男	54	2021.6-2023.6	0
雷江松	董事	男	52	2021.11-2023.6	0
王海武	职工代表董事	男	44	2020.7~2023.6	437.8
康典	独立董事	男	74	2017.7~2023.6	60.0
刘姝威	独立董事	女	70	2017.7~2023.6	60.0
吴嘉宁	独立董事	男	62	2017.7~2023.6	60.0
张懿宸	独立董事	男	59	2020.7~2023.6	60.0
解冻	监事会主席	男	57	2014.3~2023.6	481.3
栗淼	监事	男	49	2020.7~2023.6	0
阙东武	职工代表监事	女	56	2020.7~2023.6	423.6
刘肖	执行副总裁、首席运营官	男	43	2021.6~2023.6	449.9
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	女	40	2020.3~2023.6	434.8
朱旭	董事会秘书	女	47	2016.3~2023.6	434.8
合计					3,649.6

- 注 1：根据第十八届董事会第二十七次会议决议，本集团的年度奖金包根据归属于上市公司股东净利润的固定比例计提。根据公司 2018 年第一次临时股东大会决议，董事会主席年度即时现金薪酬总额（包括固定月薪和年度即时现金奖金两部分）与归属于上市公司股东的净利润增减幅度挂钩，当净利润增长率大于 15% 时，年度即时现金薪酬总额增长率=净利润增长率-15%；当 $0 \leq \text{净利润增长率} \leq 15\%$ 时，年度即时现金薪酬总额 0 增长；当净利润增长率小于 0 时，年度即时现金薪酬总额同比例下降。根据第十八届董事会第二十七次会议决议，总裁年度即时现金薪酬总额的计提方法和董事会主席一致。在公司任职的其他董事、监事和高级管理人员根据公司整体经营业绩情况和个人绩效决定。2021 年度公司净利润下降，在公司任职的董事、监事、高级管理人员薪酬均不同程度下降。
- 注 2：根据公司 2018 年第一次临时股东大会决议，经第十九届董事会薪酬与提名委员会第九次会议确认，郁亮主席 2021 年年度即时现金薪酬总额 673.5 万元。由于郁亮主席自愿放弃年度奖金，其 2021 年度实际发放的年度现金薪酬 154.7 万元，同比下降 87.6%。
- 注 3：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年度即时现金薪酬、公司代个人缴纳的“社会保险和住房公积金”等。

2021 年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

单位：万元

序号	从公司领取的税前报酬总额	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
1	1,249.7	否
2	1,239.8	否
3	723.1	否

4	592.7	否
5	592.3	否
合计	4,397.6	-

注：2021 年公司薪酬最高的五位人士中，有 1 位为董事。

（五）报告期内持股变化情况

现任董事、监事和高级管理人员持股情况：

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股占总股份数的比例
郁亮	董事会主席	7,306,245	7,306,245	0.06285%
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.01282%
阙东武	职工代表监事	60,700	60,700	0.00052%
合计		8,857,690	8,857,690	0.07619%

注：除上述之外，其他董事、监事和高级管理人员未持有公司股份。

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，董事及监事未买卖公司股份。经向董事和监事查询，公司确认董事及监事已遵守相关公司内部规范和《标准守则》，没有进行违反《标准守则》的证券交易行为。

十、董事及监事的合约权益

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

十一、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员受监管部门处罚等情况

报告期内公司及公司董事、监事、高级管理人员不存在受监管部门处罚等情况。

十二、高级管理人员相关情况说明

（一）对高级管理人员的考评、激励及奖励机制的建立和实施情况

1、薪酬构成

本集团的薪酬体系包括固定薪酬、年度奖金和经济利润奖金。

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

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

（3）经济利润奖金。

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

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

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

为受限奖金。奖励对象委托第三方对受限奖金进行投资管理并获取投资收益，也相应承担投资损失。递延期满后，对公司不再承担任何义务。

2、2020 年度经济利润奖金计提情况

公司 2020 年度经济利润奖金总额为人民币 19.05 亿元。

2018 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于调整公司董事、监事薪酬方案的议案》，明确董事会主席经济利润奖金分配比例为公司年度经济利润奖金的 1.8%-2.2%，授权董事会薪酬与提名委员会决定。根据第十八届董事会薪酬与提名委员会第九次会议决议：董事会主席的经济利润奖金占当年度经济利润奖金的比例需与集团经济利润增幅挂钩，年度经济利润增长率 $<10\%$ 时，董事会主席经济利润奖金占当年经济利润奖金比例为 1.8%； $10\% \leq$ 年度经济利润增长率 $\leq 18\%$ 时，董事会主席经济利润奖金占当年经济利润奖金比例为 2.0%；年度经济利润增长率 $>18\%$ 时，董事会主席经济利润奖金占当年经济利润奖金比例为 2.2%。

根据以上决议，因 2020 年度经济利润同比下降，董事会主席经济利润奖金占当年度经济利润奖金的比例为 1.80%，即人民币 3,429.31 万元。为鼓励优秀基层奋斗者，董事会主席郁亮自愿将其 2020 年度经济利润奖金的 50%（即人民币 1,714.65 万元），用于奖励 2020 年度集团金奖（个人奖）获得者、2020-2021 年度优秀首席客户官、2021 年度奋斗之星和总部 2021 年度优秀奋斗者合计 376 人。同时，郁亮主席自愿放弃 2021 年度全部经济利润奖金。

经第十九届董事会薪酬与提名委员会第九次会议确认，公司董事、监事、高级管理人员获得的 2020 年度经济利润奖金金额如下：

单位：万元

姓名	职位	2020 年度经济利润 奖金税后金额
郁亮	董事会主席	961.48
祝九胜	董事、总裁、首席执行官	836.12
解冻	监事会主席、工会主席	623.90
王海武	职工代表董事	694.64
刘肖	执行副总裁、首席运营官	553.16
韩慧华	执行副总裁、财务负责人	557.05
朱旭	董事会秘书	447.05
阙东武	职工代表监事	447.05
合计	-	5,120.45

3、2021 年度经济利润奖金计提情况

2022 年 3 月 30 日，经第十九届董事会第十五次会议确认，公司 2021 年度经济利润奖金总额为 0.85 亿元。2021 年度经济利润奖金计划在 2021 年度股东大会之后分配，董事、监事和高级管理人员分配情况将在 2022 年度报告披露。

4、经济利润奖金之“集体奖金”持有公司股票情况

2014 年，受资本市场整体景气度影响，公司股价持续低迷，资本市场迫切希望公司主要股东、管理团队增持公司股票，提振市场信心。为回应资本市场的要求，奖励对象自愿将当时“集体奖金”账户的资金作为劣后级资金，由盈安合伙企业通过国信金鹏分级 1 号和 2 号资产管理计划（以下简称“金鹏计划”）购买万科 A 股股份。2014 年 5 月 28 日至 2015 年 1 月 28 日，金鹏计划累计购买了 495,934,792 股万科 A 股股票，占公司目前总股本的 4.39%，并进行了自愿披露。

2020 年 3 月 31 日，盈安合伙企业通过深交所大宗交易系统购入本公司 A 股股票 65,000,026 股，占本公司总股本的 0.58%。

2021 年 4 月 29 日，盈安合伙企业一致行动人深圳市德宇众实业有限公司以自有资金通过深交所集中竞价交易方式买入万科 A 股 804,800 股，占万科已发行股份的 0.01%，导致拥有表决权的股份合计达到公司已发行股份的 5%。截至 2021 年 4 月 29 日，盈安合伙企业及其一致行动人合计拥有表决权的万科股份 580,886,618 股，占万科总股本的 5.00%。

2021 年 9 月 10 日，公司收到股东盈安合伙企业及其一致行动人出具的《告知函》，截至 2021 年 9 月 10 日，盈安合伙企业及其一致行动人合计拥有表决权的万科股份 585,985,518 股，占万科总股本的 5.04%。

（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，2021 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。

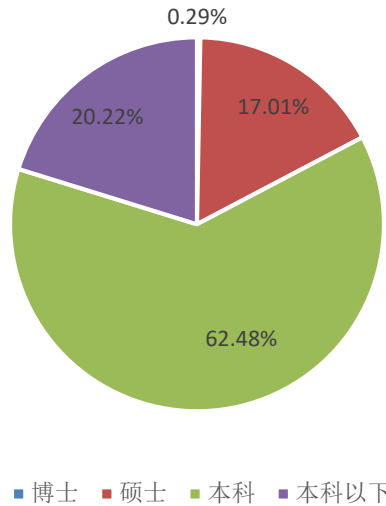
十三、员工数量、专业构成

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团共有在册员工 139,494 人，较上年增加 43.97%，平均年龄为 32.77 岁，平均司龄 2.52 年。其中男性员工 75,287 人，女性员工 64,207 人。前述集团在册员工不包括归属于集团联营公司万御安防的员工 51,057 人。

分业务系统看，构成如下：

（一）房地产开发系统

房地产开发系统共有员工 17,323 人，较上年减少 11.84%，平均年龄 31.96 岁，平均司龄 3.68 年。学历构成：博士占 0.29%，硕士占 17.01%，本科占 62.48%，本科以下占 20.22%，本科及以上学历占 79.78%。



专业构成:

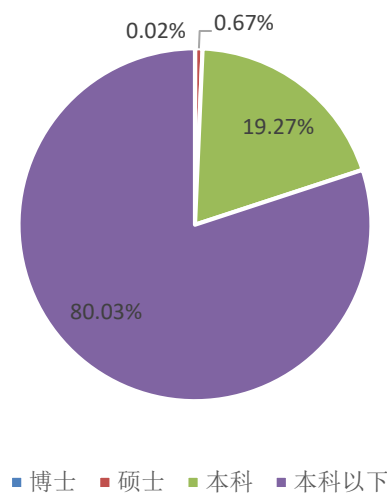
序号	专业构成	人数	占比	同比增减
1	市场营销和销售人员	7,236	41.77%	17.56%
2	专业技术人员	7,243	41.81%	-4.46%
3	管理类人员	2,844	16.42%	-51.90%

注：1、专业技术人员包括工程、设计、成本管理、采购和项目发展人员。

2、管理类人员包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及高级管理人员。

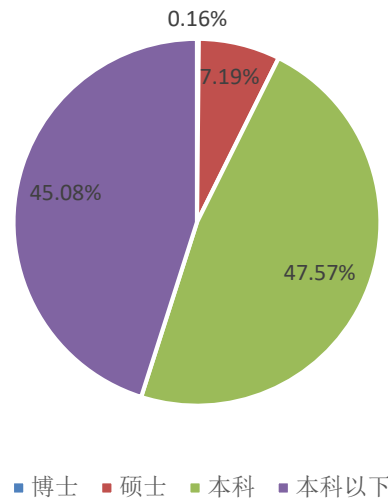
(二) 物业服务系统

物业服务系统（不含前述万御安防人员）共有员工 106,945 人，较上年增加 58.41%，平均年龄 33.07 岁，平均司龄 2.33 年。学历构成如下：博士占 0.02%，硕士占 0.67%，本科占 19.27%，本科以下 80.03%，本科及以上学历占 19.97%。



(三) 其他系统

其他系统共有员工 15,226 人，较上年增加 56.47%，平均年龄 31.67 岁，平均司龄 2.55 年，学历构成如下：博士占 0.16%，硕士占 7.19%，本科占 47.57%，本科以下占 45.08%，本科及以上学历占 54.92%。



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。公司高级管理人员的薪酬，在市场调查的基础上，根据本集团整体经营业绩情况确定，突出对经营结果的劣后担当。报告期内，本集团计提职工薪酬福利合计 171.2 亿元。

本集团始终坚信和践行“人才是万科的宝贵资本”的人才理念，通过人才发掘与培养、事人匹配等工作，帮助一批批优秀的事业合伙人实现持续成长与发展。目前，本集团总部联合各 BG、BU 构建了以事业合伙人制度为基础的分布式人才培育体系，形成了各具特色、百花齐放的人才培养模式。以北京区域 BG 甲一研习社、南方区域 BG 思行学苑、上海区域 BG 浦江研习社、西南区域 BG 西南研习社、物业 BG 知之学社、印力 BU 印象书院等为代表的分布式人才培育组织，结合所在单位的战略、业务、文化，分别开发和构建了各具特色的学习内容、学习项目、人才管理制度体系，如思行学苑“远征者计划”、浦江研习社“使命班·事业合伙人文化轮训”、知之学社“驻场经理、片区总监岗位专业认证”等内容；各分布式人才培育组织在统一的人才观指导下，通过差异化人才策略，不断提升员工的职业精神和职业技能，使其得到同行和跨界领域的一致认可。

本集团总部组织中心，基于集团视角，聚焦关键内容、关键人群、关键载体、关键组织开展各项工作，如更新迭代“一个万科”文化价值观课程体系；邀请内外部专家学者开展“万科大讲堂”“总部学习日”等系列讲座，开展行业形势分享、工作原则和工作方法宣贯；组织集团校招新员工“新动力集训”、面向核心及骨干合伙人的“珠峰行动”等项目。

本集团秉承“人文精神”，相信“人是创新的起点，人才是理性的河流”，因此致力于“以我们的事业为每个人提供施展才干的舞台”，为每位奋斗者创造自我挑战、不断学习和发展的机会。

十四、利润分配及分红派息预案

2021 年度，公司财务报告分别按照中国企业会计准则和国际财务报告准则编制并经审计师审计，公司归属于母公司股东的净利润均为人民币 225.24 亿元，母公司净利润均为人民币 249.46 亿元。

根据财政部《关于编制合并会计报告中利润分配问题的请示的复函》财会函[2000]7 号的要求，公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2021 年度按照中国会计准则和国际财务报告准则，母公司可分配利润情况如下：

单位：元

	计算方法	母公司（中国会计准则）	母公司（国际财务报告准则）
结转 2021 年初可分配利润	A	15,446,353,590.93	15,446,353,590.93
分配 2020 年度股利	B	14,522,165,251.25	14,522,165,251.25
2021 年度母公司实现的净利润	C	24,945,811,004.21	24,945,811,004.21
母公司可分配利润	D=A-B+C	25,869,999,343.89	25,869,999,343.89

公司可供股东分配利润额为上述数据中母公司可分配利润，即人民币 258.70 亿元。

根据有关法规及公司章程规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交 2021 年度利润分配方案如下：

- 1、母公司公积金已超过公司股本的 50%，本年不计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 55% 计提任意公积金，共计 13,720,196,052.32 元；
- 3、按照母公司净利润的 45% 和 2020 年度未分配利润共同作为分红基金的来源，共计 12,149,803,291.57 元。

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

剩余未分配利润 873,181,417.82 元留存到下一年。

独立董事认为，公司 2021 年度利润分配及分红派息方案的制定符合《公司章程》及有关规定，充分考虑各类股东的利益，独立董事一致同意将有关方案提交股东大会审议。

就本公司所知，概无股东就放弃或同意放弃任何股息订立任何安排。

公司近三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2020 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 12.5 元（含税）现金股息
2019 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 10.166131 元（含税）现金股息
2018 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 10.451020 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	公司合并报表的年度可分配利润

					股东的净利润的比例	
2020 年度	14,522,165,251.25	40,984,723,712.04	41,515,544,941.31	35.43%	34.98%	125,056,842,434.03
2019 年度	11,810,739,436.05	36,050,781,629.60	38,872,086,881.32	32.76%	30.38%	118,785,044,988.01
2018 年度	11,811,892,641.07	22,986,348,424.81	33,772,651,678.61	51.39%	34.97%	103,218,024,960.16
最近三年累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					100.24%	

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

2021 年，公司在董事会和内部管理层面持续完善和强化风险识别、监控和防范等职能，董事会授权审计委员会具体负责评估并确认公司为达成战略目标所愿意接受的风险及其性质，检查和评估公司建立的风险管理系统是否有效运行；总部负责公司层面的风险识别和防控，并逐步在各事业集团/事业单元、一线业务单位建立风险管理职能，进行风险识别及评估工作。

同时，本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，并评价其有效性。董事会下设审计委员会，具体负责风险管理，审查企业内部控制，监督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。

公司每年开展内部控制自我评价，2021 年度的评价时间区间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，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。

董事会认为公司已经建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，2021 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，详见公司于同日在巨潮资讯网披露的《2021 年度内部控制评价报告》。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的内部控制审计报告，认为公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，详见公司于同日在巨潮资讯网披露的《内部控制审计报告》。

本公司制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批程序，控制及保证各类信息以适当的方式及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。

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

（一）环境风险

公司所处的行业与宏观经济和国民生活紧密相关。2021 年，国内外风险挑战依然严峻复杂，新冠疫情对人民生活、经济运行仍然造成不可忽视的影响。同时，国家针对房地产行业出台的多项相关政策，也对行业健康发展提出了更高要求。2021 年房地产行业下行趋势明显。

万科成立以来，一直依靠稳健财务与经营策略多次经历行业波动。为了更好地适应环境变化，公司坚决贯彻落实审慎的财务政策，坚持以现金流为基础，谨慎投资，聚焦市场需求坚实、前景明朗的业务。坚持为最广泛的客户群体，提供客户愿意买单的好产品、好服务。同时通过精益运营提升公司的效率和效益，确保经营稳健和增强自身应对外部环境不确定性的能力。

（二）项目开发风险

在项目开发过程中，要做到严守安全与质量底线、严格成本与品质管理安全按时完成项目开发目标面临挑战。建筑主材供应不及时、施工人员劳动熟练度不足、劳动力不足、劳资纠纷、安全意外事故、自然灾害、恶劣气候等因素，均可能带来工程进度、项目成本、房屋质量和客户满意度等风险。目前房地产行业建筑原材料大幅涨价，建安成本增加，项目利润水平将被进一步缩减。部分供应商因资金问题难以正常履约，出现供货不及时现象，影响项目工期。新冠疫情依然存在不确定性，常态化疫情防控下，可能导致项目无法正常交付的风险，对公司经营业绩和品牌声誉造成影响。

公司建立了项目开发过程中的质量、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。公司实行严格的供货商评审和工程变更管控机制，动态跟进供货商经营情况及工程情况，完善施工安全保障措施，并设置明确的考核指标。此外，公司积极提升项目管理的科技化水平，致力于工艺改善，落地智慧工地，持续推进工业化和智能化建造体系，广泛应用工程管理 IT 工具，在保障施工安全基础上提高施工质量和管理效率。联合供应商打开供应链结构，共建成本管理体系，提升性价比。公司践行“以客户为中心”的经营理念，积极开展客户满意度调查和回访，及时响应客户诉求，搭建和持续完善线上客户服务平台，通过线上服务，不断提升改善产品与服务。

（三）新业务风险

公司围绕“城乡建设与生活服务商”的发展战略，在租赁住宅、商业开发与运营、酒店开发与运营、物流仓储服务、冰雪度假等领域积极为客户提供美好生活的多样化产品与服务，做“美好生活场景师”，与城市同步发展，部分新业务已取得突破，获得客户、政府、社会、资本市场的认可，并在行业数一数二。

不同新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。如何完善新业务的业务发展模式，持续提升新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。公司围绕自身能力，对于各项新业务在业务价值定位、客户口碑与美誉度、业务运营及财务回报水平等方面进行积极探索，秉持为人民群众提供“好产品、好服务”的初心，持续提升各

项新业务的核心能力，并通过事业合伙人机制的深化落实、内外部能力与资源协同，促进各项新业务尽快构建出领先的竞争优势。

（四）人才风险

面对政策、市场环境不断发生的剧烈变化，公司在优秀人才吸引上存在较大挑战，特别是地产行业对年轻员工的吸引力明显减弱。伴随开发业务的竞争烈度不断增强、业务复杂程度不断增加，公司的组织资源分布仍较为分散，优势兵力未能集结，没有形成一盘棋合力。此外，面对转型发展的任务，公司在经营性业务赛道中人才储备不足，业务转型的紧迫性与组织能力构建过程也形成了较为明显的矛盾。

2021 年，公司继续深化组织重建与事人匹配工作，通过设立开发经营本部，加强对开发业务的一盘棋统筹与协同，集结优势组织资源，形成能力高地，以支持开发业务在新阶段健康发展。同时，通过集团一盘棋组织联建模式，推动集团不同业务间的人才良性流动，支持经营性业务的组织能力提升。

（五）合规风险

公司的业务受到广泛的法规及政策监管，其中包括所处地区的公司条例、财务及税务法规、房屋销售及建筑法规，物业管理法规、个人信息与数据法规，以及中国大陆及香港的上市规则等，其要求或变动对公司亦会产生影响。公司在 2021 年积极遵守有关法律法规及政策的规定，对合法合规要求的认知水平和管理意识不断提升。

公司设立了专门人员对法规和政策的变化进行研究，并将相关要求及时落实到业务活动和运营管理中。公司还邀请内、外部专家提供培训和最新政策信息，加深对政策的理解并及时作出业务符合政策要求的调整；结合咨询外部专家，由富有经验的员工处理合规事宜；定期开展内部控制检查和内部审计，确保管理运营遵守各项相关法规、政策及指引。

（六）信息安全风险

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

公司持续进行信息化建设工作，涵盖各业务、各管控流程与各环节，通过集成实现各系统之间的数据安全链路，保障数据在采集、存储、传输、处理、使用、删除过程中的安全性与合规性。同时公司积极推进信息安全与合规工作的规划、设计及实施，制定及落实信息安全与合规管理制度、安全策略及流程；每年通过信息安全标准认证及国家安全等级保护认证及专项工作开展，确保公司信息安全与合规管理体系持续有效运作；规范公司内部及对外的经营管理信息传递活动；通过集中

信息安全技术管控机制及合规检测机制，加强对客户个人信息的安全保护，通过攻防演练、红蓝对抗机制提升公司业务系统防攻击能力，防范外部恶意入侵，降低信息安全风险，保障公司信息系统和信息资产的安全。

（七）舞弊风险

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

公司对舞弊行为秉持“零容忍”态度，设立“万科舞弊举报网”，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。

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

十七、审计

（一）审计师聘任及酬金

见“第五节 重大事项”之“聘任会计师事务所情况”。

（二）董事及审计师确认

公司所有董事均确认就编制截至 2021 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 2021 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

根据中国证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》的要求，公司组织相关部门对公司治理问题进行自查并完成专项自查清单的填写。通过自查，公司治理整体符合要求，不存在需整改的重大问题。

第六节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

受到环境保护部门行政处罚的情况：

序号	公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
1	唐山万科新城房地产开发有限公司	垃圾清运未进行抑尘	垃圾清运未进行抑尘，违反《河北省扬尘污染防治办法》的规定	罚款 6 万	公司已及时采取整改措施，该项处罚事项对上市公司生产经营无重大影响	已采取抑尘措施
2	华胤钢结构工程（中国）有限公司	违反环保相关法律法规等规定	产生挥发性有机物废气的生产和服务未在密闭空间或者设备中进行，建设项目发生重大变化未重新报批环境影响评价文件等	罚款 23.8 万	该项处罚事项对上市公司生产经营无重大影响	该事项为该公司收购前发生的处罚，涉案的设施设备不再使用并已拆除，整改已完成，罚款已缴纳。
3	成都传媒文化置业有限公司	违反环保相关法律法规等规定	综合体楼顶油烟风机产生噪声不达标	罚款 3 万	该项处罚事项对上市公司生产经营无重大影响	对屋顶风机做了降噪隔音处理，完成相关检查，并出具检测报告。

二、社会责任情况

公司在股东权益保护、职工权益保护、供应商、客户和消费者权益保护、环境保护与可持续发展、公共关系、社会公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于同日披露的《2021 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《2021 年可持续发展报告》“专题一凝心共筑美好生活”部分。

第七节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

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

1、关于保持公司独立性的承诺

为保持上市公司独立性，深铁集团做出如下承诺：

“一、上市公司的人员独立

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

2、上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的企业中兼职。

3、上市公司人事关系、劳动关系及工资管理独立于本公司及本公司控制的企业。

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

二、上市公司的财务独立

1、上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

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

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

4、上市公司及其控股子公司独立纳税。

三、上市公司的机构独立

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

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

四、上市公司的业务独立

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

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

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

五、上市公司的资产独立

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

2、除正常经营性往来外，本公司及本公司控制的企业不违规占用上市公司的资产。

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

2、关于避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

3、关于规范关联交易的承诺

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

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

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

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

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

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

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

上述承诺一经签署立即生效，至本公司不再为上市公司的关联方时失效。”

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

适用 不适用

二、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、董事会、监事会、独立董事对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》(财会[2021]1 号)、《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9 号)、《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021] 35 号)中

“关于资金集中管理相关列报”的规定，分别自 2021 年 1 月 26 日、2021 年 5 月 26 日及 2021 年 12 月 30 日起施行。采用上述该解释及规定未对本集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

六、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期内，本公司新增 580 家子公司，减少 144 家子公司，具体情况参见“第十二节 财务报告”之“附注六”。

八、聘任会计师事务所情况

2020 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 2021 年度会计师事务所。下表为聘请会计师事务所情况：

类型	2021 年度		连续服务年限	2020 年度	
	审计项目	审计单位		审计费用 (人民币万元)	审计单位
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表以及出具内部控制审计报告	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	1,680	21 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		29 年	毕马威会计师事务所	
签字会计师	周永明		1 年	陈泳意	
签字会计师	李默然		3 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：万元

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
1	Sinobird Holding Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司 (100%)	15,680.00	连带责任担保	2018/3/28	预计 2022/12/31
2	Hybest (BVI) Company Limited(100%)	万科地产(香港)有限公司 (100%)	16,320.00	连带责任担保	2018/3/29	预计 2022/12/31

序号	被担保对象 (万科所占权益比例)	担保方	报告期末担保余额	担保类型	担保开始日	担保到期日
3	Chericourt Company Limited(75%)	万科海外投资控股有限公司(75%)	36,145.62	连带责任担保	2020/6/17	2022/6/19
4	财荣有限公司 (Wealth Hour Limited) (95%)	万科置业 (香港) 有限公司 (100%) JUBILANT CASTLE LIMITED (95%)	115,101.16	连带责任担保	2021/8/24	2022/8/24
5	丽钻有限公司 (Diamond Huge Limited) (100%)	深圳万科发展有限公司(100%)	386,617.50	连带责任担保	2021/2/9	2022/2/8
6	Rugby Dragons (HK) Limited (40.95%)	深圳万物商企物业服务有限公 司 (40.95%)	490.00	连带责任担保	2020/5/12	2023/5/11
7	广州黄埔文冲城中村改造投资 有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司(100%)	125,000.00	连带责任担保	2020/5/6	2022/5/5
8	上海申养投资管理股份有限公 司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	943.00	连带责任担保	2016/12/16	2024/12/15
9	广州黄埔文冲城中村改造投资 有限公司 (100%)	广州万科企业有限公司(100%)	80,000.00	连带责任担保	2020/8/4	2022/5/3
10	云南澄江老鹰地休闲旅游度假 村有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	3,046.00	连带责任担保	2017/12/29	2022/12/28
11	云南澄江老鹰地休闲旅游度假 村有限公司 (36%)	云南万科企业有限公司 (100%)	34,419.58	连带责任担保	2018/1/19	2023/1/19
12	北京恒焱企业管理有限公司 (100%)	北京万科企业有限公司 (100%)	323,400.00	连带责任担保	2018/10/10	2023/12/31
13	上海申养投资管理股份有限公 司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	466.99	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
14	上海申养投资管理股份有限公 司 (41%)	上海万科投资管理有限公司 (100%)	1,933.15	连带责任担保	2019/9/29	2027/9/28
15	成都万兴产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	210,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
16	成都万隆产城置业有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	130,000.00	连带责任担保	2019/12/10	2026/12/10
17	武汉誉天兴业置地有限公司 (99%)	万科企业股份有限公司	262,500.00	连带责任担保	2019/12/5	2026/12/5
18	佛山市南海区万轩房地产有限 公司 (100%)	万科企业股份有限公司	100,000.00	连带责任担保	2019/12/12	2026/12/12
19	广州市万溪企业管理有限公司 (50%)	广州万科企业有限公司 (100%)	1,353,000.00	一般担保责任	2020/12/3	2025/12/3
20	深圳市万科发展有限公司 (100%)	深圳市万科红树湾房地产开发 有限公司 (96.12%)	107,100.00	连带责任担保	2020/11/11	主合同履行期 限届满之日后 两年止
21	万科 (重庆) 企业有限公司 (100%)	万科企业股份有限公司	580,000.00	连带责任担保	2021/11/19	2036/11/19

报告期内, 本公司控股子公司为其他控股子公司提供 50.17 亿元担保, 本公司自身向控股子公司提供 58.00 亿元担保, 未向联营公司及合营公司提供担保。各担保主体严格按照监管要求履行了相应的审批程序。有关具体情况详见公司在巨潮资讯网的公告。

截至 2021 年 12 月 31 日, 公司担保余额为人民币 388.22 亿元, 占公司 2021 年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 16.45%。其中, 公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 248.84

亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 139.38 亿元。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

2、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

(三) 其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

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

序号	公告日期	公告
1	2021-2-25	关于“17 万科 01”、“18 万科 01”、“18 万科 02”债券购回基本方案的公告
2	2021-4-20	关于董事辞职的公告
3	2021-4-22	关于股东参与转融通证券出借业务的公告
4	2021-4-29	关于股东所持股票权益内部调整的提示性公告
5	2021-6-24	关于聘任刘肖先生为公司执行副总裁、首席运营官的公告
6	2021-8-25	关于完成 H 股“以股代息”暨股本结构变化的公告
7	2021-10-13	关于董事辞职的公告
8	2021-11-6	关于拟分拆子公司到香港联交所上市的公告
9	2021-12-18	关于参与投资上海城市更新引导基金的公告

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

十八、购买、出售或赎回本公司之上市证券

报告期内本公司或本公司附属公司无其他购入、出售或赎回本公司或本公司附属公司的上市证券的情况。

十九、优先购买权

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

第八节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 公司股份变动情况表（截至 2021 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2020 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)		2021 年 12 月 31 日	
	数量	比例	发行新股	其他	数量	比例
一、有限售条件股份						
1. 国家及国有法人持股						
2. 境内法人持股						
3. 境内自然人持股	6,643,268	0.06%		0	6,643,268	0.06%
4. 外资持股						
有限售条件股份合计	6,643,268	0.06%		0	6,643,268	0.06%
二、无限售条件股份						
1. 人民币普通股	9,717,553,265	83.64%		0	9,717,553,265	83.59%
2. 境外上市外资股	1,893,535,668	16.30%		+7,651,174	1,901,186,842	16.35%
无限售条件股份合计	11,611,088,933	99.94%		+7,651,174	11,618,740,107	99.94%
三、股份总数	11,617,732,201	100.00%		+7,651,174	11,625,383,375	100.00%

注：1、2021 年 8 月，公司 H 股股东“以股代息”选择权实施完毕，公司新增 H 股股份 7,651,174 股，详见本部分之“证券发行与上市情况”。

(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	本年解除限售股数	本年增加限售股数	本年末限售股数	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	担任公司董事、监事	按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 10 号——股份变动管理》规定执行
解冻	1,118,059	0	0	1,118,059		
阙东武	45,525	0	0	45,525		
合计	6,643,268	0	0	6,643,268		

二、证券发行与上市情况

(一) 报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

1、H 股“以股代息”

公司 2020 年度股东大会、2021 年第一次 A 股类别股东大会及 2021 年第一次 H 股类别股东大会审议通过了《关于 2020 年度利润分配拟在 H 股实行“以股代息”的议案》，公司据此在 2020 年度利润分配中赋予 H 股股东“以股代息”的选择权。部分 H 股股东选择了“以股代息”，公司由此新增 H 股股份

7,651,174 股，并已于 2021 年 8 月 25 日在联交所上市交易。本次新增股份后，公司已发行股份总数由 11,617,732,201 股增加至 11,625,383,375 股，其中已发行 H 股总数由 1,893,535,668 股增加至 1,901,186,842 股，已发行 A 股总数保持不变，仍为 9,724,196,533 股。

2、发行债券

2021 年，公司面向合格投资者公开发行三期公司债券，共计 75.66 亿元。

序号	发行完成日	债券简称	债券规模 (亿元)	票面利率	期限
1	2021 年 1 月 22 日	21 万科 01	19	3.38%	3+2 年
2		21 万科 02	11	3.98%	5+2 年
3	2021 年 5 月 20 日	21 万科 03	10	3.40%	3+2 年
4		21 万科 04	5.66	3.70%	5+2 年
5	2021 年 7 月 26 日	21 万科 05	23	3.19%	3+2 年
6		21 万科 06	7	3.49%	5+2 年

(二) 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

股本变动见本章节“H 股以股代息”。

(三) 截至报告期末公司无内部职工股。

三、股东情况介绍（截至 2021 年 12 月 31 日）

(一) 股东情况表

单位：股

2021 年末 股东总数	542,000 户（其中 A 股 541,943 户， H 股 57 户）	2022 年 2 月 28 日 股东总数	518,053 户（其中 A 股 517,996 户，H 股 57 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	27.89%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.35%	1,901,059,172	+7,606,798	0	0
盈嘉众合伙企业	境内一般 法人	3.77%	438,703,992	-	0	438,703,992
香港中央结算有限公司	境外法人	2.93%	340,662,342	-194,753,361	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有 法人	1.60%	185,478,200	-4,087,800	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项 资产管理计划	基金、理 财产品等	1.26%	146,255,820	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有 法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
盈安合伙企业	境内一般 法人	1.05%	122,230,826	+ 57,230,800	0	92,230,826

新华人寿保险股份有限公司一分红一 个人分红-018L-FH002 深	基金、理 财产品等	0.70%	81,623,145	-	0	0
兴业银行股份有限公司一兴全趋势投 资混合型证券投资基金	基金、理 财产品等	0.68%	78,988,122	+29,633,253	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					
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
深铁集团	3,242,810,791			A 股		
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,059,172			H 股		
盈嘉众合伙企业	438,703,992			A 股		
香港中央结算有限公司	340,662,342			A 股		
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200			A 股		
招商财富一招商银行一德赢 1 号专项 资产管理计划	146,255,820			A 股		
中国证券金融股份有限公司	132,669,394			A 股		
盈安合伙企业	122,230,826			A 股		
新华人寿保险股份有限公司一分红一 个人分红-018L-FH002 深	81,623,145			A 股		
兴业银行股份有限公司一兴全趋势投 资混合型证券投资基金	78,988,122			A 股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明	深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务，以所持有的不超过 97,241,965 股公司 A 股股份（不超过公司 A 股股份的 1%），约占公司总股本的 0.836%，实施转融通证券出借业务，出借股份的所有权不会发生转移。详见公司于 2021 年 12 月 8 日披露的《关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告》。					
参与约定购回交易的股东	无					

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

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

注 3：上表中 2021 年末和 2022 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 2021 年 12 月 31 日，公司总股数为 11,625,383,375 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,901,186,842 股。

（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	5,479,684	—	—	按照深交所相关规定， 所持股份被限售。
2	解冻	1,118,059			
3	阙东武	45,525			
合计		6,643,268			

（三）控股股东和实际控制人情况

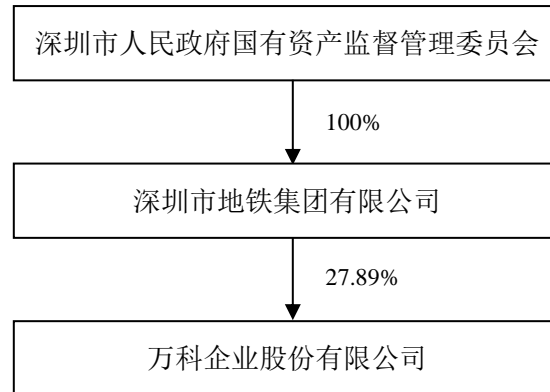
公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

(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 2021 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 27.89%，为公司的第一大股东。具体如下：



深铁集团基本情况如下：

注册时间：1998 年 7 月 31 日

注册资本：人民币 4,594,316 万元

法定代表人：辛杰

注册地址：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦

经营范围：

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

- (一) 投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；
- (二) 国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；
- (三) 设计、制作、发布、代理国内外广告业务；
- (四) 物业管理；
- (五) 轨道交通相关业务咨询及教育培训。

(六) 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

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，截止 2021 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%	-	27.89%
深圳盈安财务顾问有限公司	所控制的法团的权益	561,739,618	好仓	A 股	5.78%	-	4.83%
		24,245,900	好仓	H 股	-	1.28%	0.21%
Citigroup Inc.	所控制的法团的权益	9,128,061	好仓	H 股	-	0.48%	0.08%
		9,266,211	淡仓	H 股	-	0.49%	0.08%
	核准借出代理人	274,922,145	好仓	H 股	-	14.46%	2.36%
BlackRock, Inc.	所控制的法团的权益	94,840,432	好仓	H 股	-	4.99%	0.82%
		1,931,226	淡仓	H 股	-	0.10%	0.02%

除以上信息外，公司未知其他人士（不含公司董事、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 1,901,186,842 股，全部为公众持股，占公司总股本的 16.35%。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

2021 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 2021 年度监事会的主要工作汇报如下：

一、会议召开情况

2021 年，公司监事会共召开 5 次会议，审议通过 28 项议案，有关会议及决议情况如下：

（一）第十届监事会第四次会议

第十届监事会第四次会议于 2021 年 3 月 30 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2020 年度报告及摘要
2	2020 年度经审计的财务报告
3	2020 年监事会报告
4	2021 年度公司工作重点
5	关于计提和核销 2020 年度减值准备的议案
6	2020 年度利润分配预案
7	关于 2020 年度利润分配拟在 H 股实行“以股代息”的议案
8	2020 年度内部控制自我评价报告
9	关于续聘 2021 年度会计师事务所的议案
10	关于确认 2020 年度经济利润奖金的议案
11	关于公司年度奖金方案的补充议案
12	2020 年度可持续发展报告
13	关于提请股东大会再次授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案
14	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

（二）第十届监事会第五次会议

第十届监事会第五次会议于 2021 年 4 月 22 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2021 年第一季度报告及财务报表
2	关于授权总裁决策供应链合作业务相关事项的议案
3	关于购买董事、监事、高级管理人员责任险的议案

（三）第十届监事会第六次会议

第十届监事会第六次会议于 2021 年 8 月 27 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2021 年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告
2	2021 年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案

（四）第十届监事会第七次会议

第十届监事会第七次会议于 2021 年 10 月 28 日召开，会议审议并通过了以下议案：

序号	议案
1	2021 年第三季度报告及财务报表
2	关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案

（五）第十届监事会第八次会议

第十届监事会第八次会议于 2021 年 11 月 5 日以通讯表决方式审议通过了以下议案：

序号	议案
1	关于万物云境外上市符合《关于规范境内上市公司所属企业到境外上市有关问题的通知》的议案
2	关于万物云首次公开发行并境外上市方案的议案
3	关于万物云上市后公司维持独立上市地位承诺的议案
4	关于万物云上市后公司持续盈利能力的说明与前景的议案
5	关于公司持有的万物云股份申请“全流通”的议案
6	关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理与万物云境外上市有关事宜的议案
7	关于分拆万物云境外上市仅向公司 H 股股东提供保证配额的议案

二、监事履职情况

报告期内，监事会召开的 5 次会议均按照《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

2021 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

2021 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

2021 年，监事会继续通过审阅财务报告、巡视等方式检查公司财务状况，对公司经营和风险情况进行监控。监事会对定期报告出具了审核意见，认为公司董事会编制和审议定期报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）内控体系建设情况

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

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

第十节 债券相关情况

一、企业债券

□适用 √不适用

二、公司债券

√适用 □不适用

(一) 公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	17 万科 01	112546	2017 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 18 日	2017 年 7 月 18 日	2022 年 7 月 18 日	819.43	1.90%	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 2019 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)	19 万科 02	112976	2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 26 日	2019 年 9 月 26 日	2024 年 9 月 26 日	250,000	3.55%		
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)（品种一）	20 万科 01	149056	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2020 年 3 月 16 日	2025 年 3 月 16 日	150,000	3.02%		
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%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)（品种一）	20 万科 03	149123	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	100,000	2.56%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)（品种二）	20 万科 04	149124	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	150,000	3.45%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)（品种一）	20 万科 05	149141	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2025 年 6 月 19 日	80,000	3.20%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发	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%		

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
行公司债券(第三期) (品种二)									
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期) (品种一)	20 万科 07	149296	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2025 年 11 月 13 日	38,100	3.50%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期) (品种二)	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%		
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) (品种一)	21 万科 01	149357	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2024 年 1 月 22 日	190,000	3.38%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期) (品种二)	21 万科 02	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种一)	21 万科 03	149477	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2026 年 5 月 20 日	100,000	3.40%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种二)	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期) (品种一)	21 万科 05	149567	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2026 年 7 月 26 日	230,000	3.19%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期) (品种二)	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种一)	22 万科 01	149814	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	89,000	3.14%		

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%		
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

18 万科 01 起息日为 2018 年 8 月 9 日，债券期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2021 年 6 月，公司决定对 18 万科 01 回售，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，18 万科 01 的回售数量为 6,736,198 张，回售金额为 673,619,800.00 元（不包含利息），本次有效回售后剩余未回售数量为 0 张。2021 年 8 月 9 日为回售资金到账日，公司已对有效申报回售的 18 万科 01 债券持有人支付本金及当期利息，18 万科 01 已于当日从深交所摘牌。

18 万科 02 起息日为 2018 年 10 月 29 日，债券期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2021 年 9 月，公司决定对 18 万科 02 回售，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，18 万科 02 的回售数量为 8,920,366 张，回售金额为 892,036,600.00 元（不包含利息），本次有效回售后剩余未回售数量为 0 张。2021 年 10 月 29 日为回售资金到账日，公司已对有效申报回售的 18 万科 02 债券持有人支付本金及当期利息，18 万科 02 已于当日从深交所摘牌。

19 万科 01 起息日为 2019 年 2 月 26 日，债券期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2022 年 1 月，公司决定对 19 万科 01 回售，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，19 万科 01 的回售数量为 19,970,000 张，回售金额为 1,997,000,000.00 元（不包含利息），本次有效回售后剩余未回售数量为 30,000 张。2022 年 2 月 28 日为回售资金到账日，公司已对有效申报回售的 19 万科 01 债券持有人支付本金及当期利息。鉴于本期债券存续规模较小，经公司与存续债券的债券持有人达成一致，公司已于 2022 年 3 月 7 日提前兑付本期债券并于当日从深交所摘牌。

(四) 中介机构的情况

债券项目名称	名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
17 万科 01、19 万科 02、20 万科 01、20 万科 02、20 万科 03、20 万科 04、20 万科 05、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 01、21 万科 02、21 万科 03、21 万科 04、21 万科 05、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02	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、李默然	李默然	0755-25473335
	广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 层	-	王翠萍	13480145387
17 万科 01、19 万科 02、20 万科 01、20 万科 02、20 万科 03、20 万科 04、20 万科 05、20 万科 06、20 万科 07、20 万科 08、21 万科 01、21 万科 02	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	石焱	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	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	-	刘登	18566603268

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

(五) 募集资金使用情况

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

(六) 报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司发行的公司债券未提供担保。

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

报告期内，公司债券的偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 非金融企业债务融资工具基本信息

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	交易所
万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 万科 MTN001	102100209	2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 29 日	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日	200,000	3.76%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 万科 MTN002	102100912	2021 年 4 月 28 日-2021 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 29 日	2024 年 4 月 29 日	200,000	3.52%		
万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 万科 MTN003	102101821	2021 年 9 月 2 日-2021 年 9 月 3 日	2021 年 9 月 6 日	2024 年 9 月 6 日	200,000	3.08%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 万科 MTN001	102280222	2022 年 1 月 25 日-2022 年 1 月 26 日	2022 年 1 月 27 日	2025 年 1 月 27 日	300,000	2.95%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 万科 MTN002	102280265	2022 年 2 月 14 日-2022 年 2 月 15 日	2022 年 2 月 16 日	2025 年 2 月 16 日	300,000	2.98%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 万科 MTN003	102280364	2022 年 2 月 23 日-2022 年 2 月 24 日	2022 年 2 月 25 日	2025 年 2 月 25 日	200,000	3.0%		
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			不涉及						
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	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	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	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	招商银行股份有限公司	深圳市福田区 2016 号招行深圳分行大厦 22 层	罗莹莹	0755-88026159

22 万科 MTN002	中国民生银行股份有限公司	深圳市福田区海田路民生金融大厦	魏映竹	0755-82806447
22 万科 MTN003	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号农业银行	范楷	010-85209781
22 万科 MTN003	平安银行股份有限公司	深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀磬	021-50979147
21 万科 MTN001、 21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN001、 22 万科 MTN002、 22 万科 MTN003	北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层	成祥波	13161988499
21 万科 MTN001	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	石烁	010-85172818
21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN001、 22 万科 MTN002、 22 万科 MTN003	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	刘登	18566603268

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

(五) 募集资金使用情况

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

(六) 报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司发行的非金融企业债务融资工具未提供担保。

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

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.22	1.17	4.57%
资产负债率	79.74%	81.28%	下降 1.54 个百分点
速动比率	0.40	0.41	-1.38%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	3,789,029.74	5,797,920.32	-34.65%
EBITDA 全部债务比	0.04	0.06	-30.70%
利息保障倍数	5.56	7.20	-22.71%
现金利息保障倍数	3.40	7.72	-55.93%
EBITDA 利息保障倍数	6.37	7.80	-18.34%
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 2021 年 1 月 1 日
至 2021 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 2202191 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表, 2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 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 2202191 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>2021 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司 (以下合称“贵集团”) 已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品 (以下统称“存货”) 的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价 (参考附近地段房地产项目的最近交易价格) 和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对贵集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对贵集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；• 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和贵集团的销售预算计划进行比较；• 将各存货项目的估计建造成本与贵集团的最新预算进行比较，并将截止 2021 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2020 年 12 月 31 日做出的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；• 进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2202191 号

三、关键审计事项 (续)

土地增值税的计提	
请参阅财务报表附注“四、税项”注释 1 及“五、合并财务报表项目附注”注释 28、29、42。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 利用本所内部税务专家的工作，评价贵集团于 2021 年 12 月 31 日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估贵集团的假设和判断；• 评价管理层对可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；• 在抽样的基础上重新计算贵集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2202191 号

三、关键审计事项 (续)

房地产开发项目的收入确认	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释 26 及“五、合并财务报表项目附注”注释 41。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>销售房地产开发项目产生的收入占贵集团 2021 年度营业收入总额的 90.0%。</p> <p>这些收入在满足以下所有条件时进行确认：</p> <p>(1) 与客户签署了买卖合同；</p> <p>(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</p> <p>(3) 房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受 (以较早者为准)。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对贵集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵集团的利润产生重大影响，因此，我们将贵集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；• 检查贵集团的房产标准买卖合同条款，以评价贵集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；• 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；• 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2202191 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 2021 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 2202191 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2202191 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

2022 年 3 月 30 日

合并资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司	2021年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产:			
货币资金	1	149,352,444,288.76	195,230,723,369.88
交易性金融资产	2	20,587,130.20	170,479,737.23
衍生金融资产	3	-	14,760,989.89
应收票据		27,681,787.89	9,662,433.79
应收账款	4	4,743,597,023.95	2,992,423,302.26
预付款项	5	67,230,335,116.78	62,247,503,823.48
其他应收款	6	266,061,120,373.24	249,498,545,525.50
存货	7	1,075,617,036,637.22	1,002,063,008,153.13
合同资产	8	10,390,001,562.44	6,162,549,680.11
持有待售资产	9	892,422,536.24	6,334,727,583.46
其他流动资产	10	25,933,080,835.18	22,662,676,635.96
流动资产合计		1,600,268,307,291.90	1,547,387,061,234.69
非流动资产:			
其他权益工具投资	11	1,833,454,848.71	1,601,237,167.11
其他非流动金融资产	12	1,041,138,826.07	697,759,464.58
长期股权投资	13	144,449,331,715.57	141,895,190,255.76
投资性房地产	14	85,953,409,655.10	79,954,139,029.20
固定资产	15	12,821,059,774.78	12,577,342,742.17
在建工程	16	3,398,129,417.86	3,236,850,338.38
使用权资产	17	24,242,100,680.02	25,210,119,233.05
无形资产	18	10,445,168,074.14	6,087,781,315.58
商誉	19	3,822,322,807.59	206,342,883.92
长期待摊费用	20	9,012,992,116.04	8,947,760,570.31
递延所得税资产	21	33,517,919,664.26	27,535,430,502.86
其他非流动资产	22	7,832,793,827.04	13,840,079,267.94
非流动资产合计		338,369,821,407.18	321,790,032,770.86
资产总计		1,938,638,128,699.08	1,869,177,094,005.55

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	2021年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:			
短期借款	23	14,412,503,249.23	25,111,536,842.11
交易性金融负债	19	191,792,000.00	-
衍生金融负债	3	721,410,940.20	336,153,690.52
应付票据	24	125,436,070.74	607,112,827.28
应付账款	25	330,411,135,278.79	295,684,502,351.66
预收款项		1,364,286,327.30	912,230,827.79
合同负债	26	636,858,514,051.90	630,747,210,801.94
应付职工薪酬	27	6,377,975,332.94	7,850,940,564.17
应交税费	28	25,191,250,342.32	29,036,523,037.88
其他应付款	29	192,066,169,218.48	212,758,353,478.50
一年内到期的非流动负债	30	47,931,931,675.46	60,461,863,986.86
其他流动负债	31	55,794,062,851.37	53,986,260,461.07
流动负债合计		1,311,446,467,338.73	1,317,492,688,869.78
非流动负债:			
长期借款	32	154,322,278,963.64	132,036,783,089.92
应付债券	33	53,020,571,732.91	43,576,223,200.25
租赁负债	17	24,309,642,098.47	24,589,945,695.98
预计负债	34	275,163,330.47	215,331,457.12
其他非流动负债	35	1,201,342,251.72	1,190,177,426.90
递延所得税负债	21	1,289,886,458.05	231,470,922.38
非流动负债合计		234,418,884,835.26	201,839,931,792.55
负债合计		1,545,865,352,173.99	1,519,332,620,662.33
股东权益:			
股本	36	11,625,383,375.00	11,617,732,201.00
资本公积	37	20,583,813,574.25	18,554,497,034.24
其他综合收益	38	(141,027,403.52)	(1,544,373,020.86)
盈余公积	39	111,186,520,565.83	97,466,324,513.51
未分配利润	40	92,698,444,100.85	98,416,772,021.20
归属于母公司股东权益合计		235,953,134,212.41	224,510,952,749.09
少数股东权益		156,819,642,312.68	125,333,520,594.13
股东权益合计		392,772,776,525.09	349,844,473,343.22
负债和股东权益总计		1,938,638,128,699.08	1,869,177,094,005.55

此财务报表已于 2022 年 3 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司	2021年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
资产	附注十五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产:			
货币资金	1	50,296,117,782.58	92,434,811,327.98
其他应收款	2	390,092,147,502.97	329,490,740,771.16
其他流动资产		32,868,834.19	23,921,736.55
流动资产合计		440,421,134,119.74	421,949,473,835.69
非流动资产:			
其他非流动金融资产	3	482,838,906.25	362,838,906.25
长期股权投资	4	64,374,185,968.22	55,581,176,888.87
投资性房地产		427,104.33	887,966.63
无形资产	5	2,802,963,812.95	2,910,834,876.41
固定资产		27,451,657.54	30,221,043.43
在建工程		435,588,938.43	323,354,138.53
其他非流动资产	6	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计		68,390,495,805.88	59,476,353,238.28
资产总计		508,811,629,925.62	481,425,827,073.97

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	2021年12月31日	单位: 元	币种: 人民币
负债及股东权益	附注十五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:			
短期借款	7	11,378,137,688.88	19,850,785,965.54
应付票据	8	22,242,692.60	391,073,289.55
应付账款		104,863,491.53	110,313,888.44
合同负债		4,043,297,233.96	3,382,509,498.11
应付职工薪酬	9	2,557,450,539.05	3,852,278,352.54
应交税费	10	76,800,008.57	76,246,827.38
其他应付款	11	164,108,221,769.74	149,212,557,328.41
其他流动负债	12	377,372,829.72	407,240,959.84
一年内到期的非流动负债	13	34,149,435,975.67	50,775,442,214.45
流动负债合计		216,817,822,229.72	228,058,448,324.26
非流动负债:			
长期借款	14	111,594,593,042.80	92,578,149,813.79
应付债券	15	22,510,497,417.73	13,454,987,830.51
非流动负债合计		134,105,090,460.53	106,033,137,644.30
负债合计		350,922,912,690.25	334,091,585,968.56
股东权益:			
股本	16	11,625,383,375.00	11,617,732,201.00
资本公积	17	22,927,010,002.97	22,803,830,799.97
盈余公积	18	111,186,520,565.83	97,466,324,513.51
未分配利润	19	12,149,803,291.57	15,446,353,590.93
股东权益合计		157,888,717,235.37	147,334,241,105.41
负债及股东权益总计		508,811,629,925.62	481,425,827,073.97

此财务报表已于 2022 年 3 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2021 年	2020 年
一、营业总收入	41	452,797,773,974.14	419,111,677,714.12
减：营业成本	41	353,977,137,972.14	296,540,687,975.27
税金及附加	42	21,055,864,899.95	27,236,909,916.23
销售费用	43	12,808,639,133.72	10,636,899,699.87
管理费用	44	10,242,281,855.31	10,288,052,823.20
研发费用		642,366,251.89	665,687,472.79
财务费用	45	4,383,823,853.73	5,145,102,736.17
其中：利息费用	45	7,861,346,670.48	8,757,579,925.42
利息收入	45	3,819,803,627.43	4,680,643,358.10
加：投资收益	46	6,614,274,942.27	13,511,869,972.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46	4,888,728,689.55	9,739,656,204.22
公允价值变动收益 (损失以“()”填列)	47	3,816,947.39	5,333,532.39
资产减值损失 (损失以“()”填列)	48	(3,513,507,598.39)	(1,980,818,041.07)
信用减值损失 (损失以“()”填列)	49	(280,488,237.53)	(224,461,716.05)
资产处置收益 (损失以“()”填列)		19,241,176.11	48,381,265.04
二、营业利润		52,530,997,237.25	79,958,642,103.88
加：营业外收入	50	1,148,090,937.79	999,497,308.64
减：营业外支出	51	1,456,456,972.09	1,282,386,489.13
三、利润总额		52,222,631,202.95	79,675,752,923.39
减：所得税费用	52	14,153,104,184.93	20,377,636,478.86
四、净利润		38,069,527,018.02	59,298,116,444.53
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		38,069,527,018.02	59,298,116,444.53
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		22,524,033,383.22	41,515,544,941.31
少数股东损益		15,545,493,634.80	17,782,571,503.22

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	2021 年	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2021 年	2020 年
五、其他综合收益的税后净额	38	1,468,174,996.65	(189,635,216.25)
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		1,403,345,617.34	262,053,610.76
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		242,996,275.57	(609,893,173.14)
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		254,015,047.84	99,747,540.44
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		1,005,460,945.80	153,008,111.37
(2) 现金流量套期储备		(250,544,064.01)	294,508,976.45
(3) 外币财务报表折算差额		151,417,412.14	324,682,155.64
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		64,829,379.31	(451,688,827.01)
六、综合收益总额		39,537,702,014.67	59,108,481,228.28
归属于母公司股东的综合收益总额		23,927,379,000.56	41,777,598,552.07
归属于少数股东的综合收益总额		15,610,323,014.11	17,330,882,676.21
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	53	1.94	3.62
(二) 稀释每股收益	53	1.94	3.62

此财务报表已于 2022 年 3 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注十五	2021 年	2020 年
一、营业总收入	20	6,387,209,236.34	7,070,558,305.29
减：营业成本	20	28,725,920.68	252,477,464.14
税金及附加	21	62,032,726.10	53,454,599.00
管理费用		1,183,896,001.88	3,024,298,341.32
财务费用	22	2,604,056,993.01	6,013,506,706.60
其中：利息费用	22	10,198,674,144.50	11,163,800,677.73
利息收入	22	7,798,117,535.51	6,175,878,604.89
加：投资收益	23	22,432,156,791.85	43,237,462,926.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23	89,277,167.70	26,074,839.84
信用减值损失 (损失以 “()” 号填列)		(10,720.49)	107,558.10
资产处置收益 (损失以 “()” 填列)		(799,769.96)	-
二、营业利润		24,939,843,896.07	40,964,391,679.09
加：营业外收入		7,146,078.19	20,672,080.40
减：营业外支出		1,178,970.05	340,047.45
三、利润总额		24,945,811,004.21	40,984,723,712.04
减：所得税费用		-	-
四、净利润		24,945,811,004.21	40,984,723,712.04
(一) 持续经营净利润		24,945,811,004.21	40,984,723,712.04
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		24,945,811,004.21	40,984,723,712.04

此财务报表已于 2022 年 3 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021 年	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2021 年	2020 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		464,050,811,118.84	472,283,130,715.82
收到其他与经营活动有关的现金	55(1)	20,165,206,235.01	36,078,780,855.97
经营活动现金流入小计		484,216,017,353.85	508,361,911,571.79
购买商品、接受劳务支付的现金		360,604,498,291.30	318,470,472,700.42
支付给职工以及为职工支付的现金		18,594,306,128.44	15,561,462,921.17
支付的各项税费		60,103,322,006.93	59,397,255,641.48
支付其他与经营活动有关的现金	55(2)	40,800,729,978.98	61,744,698,064.91
经营活动现金流出小计		480,102,856,405.65	455,173,889,327.98
经营活动产生的现金流量净额	56(1)	4,113,160,948.20	53,188,022,243.81
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		856,446,302.19	4,636,886,080.38
取得投资收益收到的现金		5,956,649,989.48	3,903,163,650.08
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		63,571,419.72	62,313,156.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	56(3)	3,610,112,471.09	4,704,049,890.99
收到其他与投资活动有关的现金	55(3)	5,899,817,819.61	17,257,903,571.86
投资活动现金流入小计		16,386,598,002.09	30,564,316,350.12
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		9,577,908,329.09	7,208,297,858.47
投资支付的现金		15,250,058,837.88	12,937,284,477.77
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	56(3)	17,242,790,191.61	4,143,334,783.53
支付其他与投资活动有关的现金	55(4)	596,626,826.23	478,332,102.30
投资活动现金流出小计		42,667,384,184.81	24,767,249,222.07
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(26,280,786,182.72)	5,797,067,128.05

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	2021 年	单位: 元	币种: 人民币
项目	附注五	2021 年	2020 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		38,793,659,881.18	38,858,944,942.25
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		38,793,659,881.18	31,693,649,391.52
取得借款收到的现金		107,235,746,098.53	106,113,680,208.76
发行债券所收到的现金		14,977,364,163.00	8,963,038,000.00
筹资活动现金流入小计		161,006,770,142.71	153,935,663,151.01
归还投资支付的现金		23,221,621,704.69	11,885,701,551.23
偿还债务支付的现金		114,594,233,410.90	110,431,890,971.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		41,563,942,041.83	34,716,050,996.39
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		14,711,816,284.82	7,474,053,653.85
支付的其他与筹资活动有关的现金	55(5)	4,730,740,476.37	29,406,279,570.31
筹资活动现金流出小计		184,110,537,633.79	186,439,923,089.84
筹资活动使用的现金流量净额		(23,103,767,491.08)	(32,504,259,938.83)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		317,472,283.04	(557,101,198.03)
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	56(2)	(44,953,920,442.56)	25,923,728,235.00
加: 年初现金及现金等价物余额	56(2)	185,662,379,706.96	159,738,651,471.96
六、年末现金及现金等价物余额	56(2)	140,708,459,264.40	185,662,379,706.96

此财务报表已于 2022 年 3 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司	2021 年	单位：元	币种：人民币
项目		2021 年	2020 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		248,320,968,477.66	303,284,374,092.50
经营活动现金流入小计		248,320,968,477.66	303,284,374,092.50
支付给职工以及为职工支付的现金		2,177,397,289.51	2,244,597,491.68
支付的各项税费		570,826,322.43	285,639,235.81
支付其他与经营活动有关的现金		265,364,096,256.29	257,122,762,036.56
经营活动现金流出小计		268,112,319,868.23	259,652,998,764.05
经营活动产生(使用)/产生的现金流量净额		(19,791,351,390.57)	43,631,375,328.45
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	213,561,158.13
取得投资收益收到的现金		2,416,076,217.28	2,314,525,536.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		118,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,742,382,304.44	12,607,287,913.36
投资活动现金流入小计		4,158,576,521.72	15,135,374,608.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		6,430,180.99	922,267.92
投资支付的现金		2,771,000,000.00	1,105,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,777,430,180.99	1,105,922,267.92
投资活动产生的现金流量净额		1,381,146,340.73	14,029,452,340.28

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	2021 年	单位: 元	币种: 人民币
项目		2021 年	2020 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	7,165,295,550.73
取得借款收到的现金		69,952,790,367.12	87,772,332,536.65
发行债券所收到的现金		13,543,868,000.00	8,963,038,000.00
筹资活动现金流入小计		83,496,658,367.12	103,900,666,087.38
偿还债务支付的现金		81,276,411,010.16	93,145,452,982.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,640,152,102.48	22,134,382,387.88
支付的其他与筹资活动有关的现金		2,308,000,000.00	27,038,718,539.31
筹资活动现金流出小计		107,224,563,112.64	142,318,553,909.78
筹资活动使用的现金流量净额		(23,727,904,745.52)	(38,417,887,822.40)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(583,750.04)	(219,614,109.77)
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(42,138,693,545.40)	19,023,325,736.56
加: 年初现金及现金等价物余额		92,434,811,327.98	73,411,485,591.42
六、年末现金及现金等价物余额		50,296,117,782.58	92,434,811,327.98

此财务报表已于 2022 年 3 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2021年

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,617,732,201.00	18,554,497,034.24	(1,544,373,020.86)	97,466,324,513.51	98,416,772,021.20	224,510,952,749.09	125,333,520,594.13	349,844,473,343.22
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		7,651,174.00	2,029,316,540.01	1,403,345,617.34	13,720,196,052.32	(5,718,327,920.35)	11,442,181,463.32	31,486,121,718.55	42,928,303,181.87
(一) 综合收益总额		-	-	1,403,345,617.34	-	22,524,033,383.22	23,927,379,000.56	15,610,323,014.11	39,537,702,014.67
(二) 股东投入和减少资本		7,651,174.00	2,029,316,540.01	-	-	-	2,036,967,714.01	23,057,600,491.18	25,094,568,205.19
1、 股东投入的普通股	36、37	7,651,174.00	123,179,203.00	-	-	-	130,830,377.00	51,590,248,757.13	51,721,079,134.13
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(28,450,633,995.72)	(28,450,633,995.72)
3、 其他	37	-	1,906,137,337.01	-	-	-	1,906,137,337.01	(82,014,270.23)	1,824,123,066.78
(三) 利润分配		-	-	-	13,720,196,052.32	(28,242,361,303.57)	(14,522,165,251.25)	(7,181,801,786.74)	(21,703,967,037.99)
1、 提取盈余公积	39	-	-	-	13,720,196,052.32	(13,720,196,052.32)	-	-	-
2、 对股东的分配	40	-	-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)	(7,181,801,786.74)	(21,703,967,037.99)
三、本年年末余额		11,625,383,375.00	20,583,813,574.25	(141,027,403.52)	111,186,520,565.83	92,698,444,100.85	235,953,134,212.41	156,819,642,312.68	392,772,776,525.09

此财务报表已于 2022 年 3 月 30 日获董事会批准。

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

(公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2020 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年初余额		11,302,143,001.00	12,384,484,513.99	(1,806,426,631.62)	70,826,254,100.68	95,352,036,928.77	188,058,491,912.82	82,520,623,500.14	270,579,115,412.96
二、本年增减变动金额 (减少以“()”号填列)		315,589,200.00	6,170,012,520.25	262,053,610.76	26,640,070,412.83	3,064,735,092.43	36,452,460,836.27	42,812,897,093.99	79,265,357,930.26
(一) 综合收益总额		-	-	262,053,610.76	-	41,515,544,941.31	41,777,598,552.07	17,330,882,676.21	59,108,481,228.28
(二) 股东投入和减少资本		315,589,200.00	6,170,012,520.25	-	-	-	6,485,601,720.25	35,629,375,474.88	42,114,977,195.13
1、 股东投入的普通股		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	-	7,165,295,550.73	47,985,889,212.52	55,151,184,763.25
2、 股东减少资本		-	-	-	-	-	-	(12,356,513,737.64)	(12,356,513,737.64)
3、 其他		-	(679,693,830.48)	-	-	-	(679,693,830.48)	-	(679,693,830.48)
(三) 利润分配		-	-	-	26,640,070,412.83	(38,450,809,848.88)	(11,810,739,436.05)	(10,147,361,057.10)	(21,958,100,493.15)
1、 提取盈余公积		-	-	-	26,640,070,412.83	(26,640,070,412.83)	-	-	-
2、 对股东的分配		-	-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)	(10,147,361,057.10)	(21,958,100,493.15)
三、本年年末余额		11,617,732,201.00	18,554,497,034.24	(1,544,373,020.86)	97,466,324,513.51	98,416,772,021.20	224,510,952,749.09	125,333,520,594.13	349,844,473,343.22

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

2021 年

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,617,732,201.00	22,803,830,799.97	97,466,324,513.51	15,446,353,590.93	147,334,241,105.41
二、本年增减变动金额		7,651,174.00	123,179,203.00	13,720,196,052.32	(3,296,550,299.36)	10,554,476,129.96
(一) 综合收益总额		-	-	-	24,945,811,004.21	24,945,811,004.21
(二) 股东投入和减少资本		7,651,174.00	123,179,203.00	-	-	130,830,377.00
1、股东投入的普通股	16、17	7,651,174.00	123,179,203.00	-	-	130,830,377.00
(三) 利润分配		-	-	13,720,196,052.32	(28,242,361,303.57)	(14,522,165,251.25)
1、提取盈余公积	18	-	-	13,720,196,052.32	(13,720,196,052.32)	-
2、对股东的分配	19	-	-	-	(14,522,165,251.25)	(14,522,165,251.25)
三、本年年末余额		11,625,383,375.00	22,927,010,002.97	111,186,520,565.83	12,149,803,291.57	157,888,717,235.37

此财务报表已于 2022 年 3 月 30 日获董事会批准。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表 (续)

编制单位：万科企业股份有限公司

2020年

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,302,143,001.00	15,954,124,449.24	70,826,254,100.68	12,912,439,727.77	110,994,961,278.69
二、本年增减变动金额		315,589,200.00	6,849,706,350.73	26,640,070,412.83	2,533,913,863.16	36,339,279,826.72
(一) 综合收益总额		-	-	-	40,984,723,712.04	40,984,723,712.04
(二) 股东投入和减少资本		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	7,165,295,550.73
1、 股东投入的普通股		315,589,200.00	6,849,706,350.73	-	-	7,165,295,550.73
(三) 利润分配		-	-	26,640,070,412.83	(38,450,809,848.88)	(11,810,739,436.05)
1、 提取盈余公积		-	-	26,640,070,412.83	(26,640,070,412.83)	-
2、 对股东的分配		-	-	-	(11,810,739,436.05)	(11,810,739,436.05)
三、本年年末余额		11,617,732,201.00	22,803,830,799.97	97,466,324,513.51	15,446,353,590.93	147,334,241,105.41

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580家子公司,减少144家子公司,具体情况参见附注六。

二 财务报表编制基础

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

三 公司重要会计政策、会计估计

1 遵循企业会计准则的声明

本财务报表根据中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2021 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

此外,本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3 营业周期

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

4 记账本位币

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

5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见附注三、16）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

6 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

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

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

(3) 处置子公司

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

(4) 少数股东权益变动

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

7 现金及现金等价物的确定标准

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

8 外币业务和外币报表折算

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

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注三、14）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、26 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

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

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、14）。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

11 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件（参见附注三、30）。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、20。

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 (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。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、20。

(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、20）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、30）。

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、14) 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、20) 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、20) 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。

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 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。

15 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、20）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

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

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

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

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

16 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、20）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。

17 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、20) 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

18 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。

19 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。

20 除存货及金融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。

21 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。

22 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。

23 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。

24 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。

25 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

26 收入

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

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

(2) 物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同

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

27 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。

28 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。

29 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、26 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、20 所述的会计政策计提减值准备。

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

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

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

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

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

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

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁 and 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。

30 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、21) 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、25) 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、21) 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。

31 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。

32 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。

33 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。

34 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。

35 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、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销 (参见附注三、12、13 和 15) 和各类资产减值 (参见附注五、4、5、6、7、8、13、14、15、16、17、18、19 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、26 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、14 和 15 - 存货、投资性房地产与固定资产的划分；
- (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。

36 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

与本集团相关的于 2021 年度生效的企业会计准则相关规定如下：

- 《企业会计准则解释第 14 号》(财会 [2021] 1 号) (“解释第 14 号”)

财政部关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围的通知 (财会 [2021] 9 号)

- 《企业会计准则解释第 15 号》(财会 [2021] 35 号) (“解释第 15 号”) 中 “关于资金集中管理相关列报” 的规定

(2) 会计政策变更的主要影响

(a) 解释第 14 号

解释第 14 号明确了政府和社会资本合作 (PPP) 项目合同的特征和条件, 规定了社会资本方对 PPP 项目合同的具体会计处理和披露要求。《企业会计准则解释第 2 号》(财会 [2008] 11 号) 中关于“五、企业采用建设经营移交方式 (BOT) 参与公共基础设施建设业务应当如何处理”的内容同时废止。同时, 解释第 14 号规定了基准利率改革导致的有关金融工具和租赁负债的修改的相关会计处理和披露要求。

(b) 财会 [2021] 9 号

《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会 [2020] 10 号) 对于满足一定条件的, 由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法, 结合财会 [2021] 9 号的规定, 该简化方法的租金减让期间为针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额。本集团作为境内外同时上市的企业, 在作为出租人时不适用该规定。

(c) 解释第 15 号

解释第 15 号中“关于资金集中管理相关列报”的规定自 2021 年 12 月 30 日起施行。

本集团依据上述规定对于本集团根据相关法规制度, 通过内部结算中心实行集中统一管理的资金进行列报。

本集团采用解释第 14 号、财会 [2021] 9 号和解释第 15 号未对本集团的财务状况及经营成果生重大影响。

(3) 主要会计估计变更

本年无主要会计估计变更。

四 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税基础	税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	(i)
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	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

本年除上述披露外，本公司及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生重大变化。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2021 年 12 月 31 日			2020 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	13,100,343.25	1.0000	13,100,343.25	人民币	8,573,983.62	1.0000	8,573,983.62
小计				13,100,343.25				8,573,983.62
银行存款	人民币	139,745,739,740.63	1.0000	139,745,739,740.63	人民币	190,960,350,739.91	1.0000	190,960,350,739.91
	美元	975,429,400.82	6.3758	6,219,142,773.76	美元	92,326,527.02	6.5028	600,380,939.89
	港币	2,989,701,511.70	0.8174	2,443,764,518.31	港币	3,134,773,893.08	0.8337	2,613,400,494.44
	新加坡币	5,720.86	4.7148	26,972.71	新加坡币	5,621.30	4.9218	27,666.91
	英镑	13,231,187.51	8.6061	113,868,922.83	英镑	42,079,532.75	8.8887	374,032,342.75
	马来西亚币	6,632,847.93	1.5260	10,121,725.94	马来西亚币	12,585,368.44	1.6173	20,354,316.38
	俄罗斯卢布	119,136,925.60	0.0850	10,126,638.68	俄罗斯卢布	215,859,588.88	0.0880	18,995,643.82
小计				148,542,791,292.86				194,587,542,144.10
其他货币资金	人民币	796,552,652.65	1.0000	796,552,652.65	人民币	634,607,242.16	1.0000	634,607,242.16
合计				149,352,444,288.76				195,230,723,369.88

其他货币资金为物业管理项目代管基金 (参见附注五、35)。于 2021 年 12 月 31 日银行存款中含有受限使用资金为人民币 8,643,985,024.36 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 9,568,343,662.92 元), 其中因质押对使用有限制的资金为人民币 3,866,175,000.00 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 3,841,600,000.00 元)。无因抵押等对使用有限制的款项 (2020 年 12 月 31 日: 无)。于 2021 年 12 月 31 日存放境外货币资金折合人民币共计人民币 4,656,356,100.39 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 4,175,920,080.08 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 194,954,678.38 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 212,171,215.80 元)。截止 2021 年 12 月 31 日, 本集团预售监管资金为人民币 53,864,990,529.98 元。

2 交易性金融资产

于 2021 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 2021 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。本集团主要持有的 CCS 符合套期会计要求, 有关套期的披露详见附注五、58。

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 271,578,578.74 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 473,135,144.93 元)。

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	3,808,577,974.88	2,304,540,492.09
1 年至 3 年 (含 3 年)	741,798,958.74	539,447,744.36
3 年以上	433,508,110.48	264,176,487.21
小计	4,983,885,044.10	3,108,164,723.66
减：坏账准备	240,288,020.15	115,741,421.40
合计	4,743,597,023.95	2,992,423,302.26

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。

2021 年 12 月 31 日应收账款的减值：

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

2020 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)	0.87%	2,304,540,492.09	19,937,412.15
1 年至 3 年 (含 3 年)	4.37%	539,447,744.36	23,568,996.62
3 年以上	27.34%	264,176,487.21	72,235,012.63
合计		3,108,164,723.66	115,741,421.40

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

	2021 年	2020 年
年初余额	115,741,421.40	73,044,314.66
本年增加	65,769,447.46	58,820,122.65
本年收回或转回	(21,442,973.46)	(22,974,470.28)
合并范围变化	80,220,124.75	6,851,454.37
年末余额	240,288,020.15	115,741,421.40

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

本集团于 2021 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 643,759,206.45 元 (2020 年: 人民币 697,392,801.56 元), 占应收账款总额比例为 12.92% (2020 年 12 月 31 日: 22.44%), 相应计提的坏账准备年末余额为人民币 20,209,504.87 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 13,036,246.95 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 (2020 年: 无)。

5 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	59,548,103,437.13	87.82	54,077,968,635.22	86.05
1 年至 2 年 (含 2 年)	1,638,042,897.03	2.41	2,141,890,012.95	3.41
2 年至 3 年 (含 3 年)	2,075,366,640.54	3.06	3,744,287,706.87	5.96
3 年以上	4,548,184,138.07	6.71	2,878,139,104.43	4.58
小计	67,809,697,112.77	100.00	62,842,285,459.47	100.00
减: 坏账准备	579,361,995.99		594,781,635.99	
合计	67,230,335,116.78		62,247,503,823.48	

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 22.72 亿元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 21.25 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 7,309,898,450.36 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 6,261,014,064.32 元), 占预付款项总额比例 10.78% (2020 年 12 月 31 日: 9.96%), 相应计提的坏账准备年末余额为人民币 352,981,903.95 元 (2020 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:

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
年初余额	594,781,635.99	594,781,635.99
本年转回	(15,419,640.00)	-
年末金额	579,361,995.99	594,781,635.99

6 其他应收款

- (1) 其他应收款按款项性质分类情况

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
土地及其他保证金	20,120,164,069.69	21,513,969,858.63
合作方经营往来款	103,989,579,416.81	95,418,384,414.94
应收联营 / 合营企业款	138,011,661,662.96	129,008,845,408.71
应收利息	975,108.25	26,555,602.32
应收股利	17,259,109.50	19,294,640.06
其他	5,905,843,625.36	5,354,677,344.16
小计	268,045,482,992.57	251,341,727,268.82
减: 坏账准备	1,984,362,619.33	1,843,181,743.32
合计	266,061,120,373.24	249,498,545,525.50

(2) 其他应收款按账龄分析如下

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	131,246,357,562.21	133,757,015,571.11
1 年至 2 年 (含 2 年)	51,876,188,200.75	50,930,528,134.60
2 年至 3 年 (含 3 年)	32,386,855,271.42	32,378,310,883.89
3 年以上	52,536,081,958.19	34,275,872,679.22
小计	268,045,482,992.57	251,341,727,268.82
减: 坏账准备	1,984,362,619.33	1,843,181,743.32
合计	266,061,120,373.24	249,498,545,525.50

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	2021 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	260,458,984,977.77	97.17	1,184,962,017.40	0.45	259,274,022,960.37
按组合计提坏账准备	7,586,498,014.80	2.83	799,400,601.93	10.54	6,787,097,412.87
合计	268,045,482,992.57	100.00	1,984,362,619.33		266,061,120,373.24

类别	2020 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	244,787,733,327.47	97.39	1,134,524,045.54	0.46	243,653,209,281.93
按组合计提坏账准备	6,553,993,941.35	2.61	708,657,697.78	10.81	5,845,336,243.57
合计	251,341,727,268.82	100.00	1,843,181,743.32		249,498,545,525.50

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	170,802,348.84	537,855,348.94	1,134,524,045.54	1,843,181,743.32
2021 年 1 月 1 日余额在本年				
- 转入第二阶段	(16,233,409.92)	16,233,409.92	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	91,008,803.40	109,519,644.72	50,437,971.86	250,966,419.98
本年转回	(15,931,880.84)	(51,215,965.01)	-	(67,147,845.85)
合并范围变化	(42,637,698.12)	-	-	(42,637,698.12)
2021 年 12 月 31 日余额	187,008,163.36	612,392,438.57	1,184,962,017.40	1,984,362,619.33

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	7,064,437,008.78	1 年以内 (含 1 年)	2.64	-
无锡万成昀奕房地产有限公司	应收联营往来	5,844,153,891.09	1 年以内 (含 1 年)	2.18	-
深圳市云上筑建筑有限公司	应收联营往来	4,627,703,310.02	3 年以内 (含 3 年)、 3 年以上	1.73	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	应收合营往来	4,371,941,572.31	3 年以内 (含 3 年)、 3 年以上	1.63	-
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	应收合营往来	4,220,842,791.44	3 年以内 (含 3 年)	1.57	-
合计		26,129,078,573.64		9.75	-

(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 (2020 年：无)。

7 存货

(1) 存货分类

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

	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	74,224,762,091.81	180,397,547.85	74,044,364,543.96
在建开发产品	728,271,057,820.75	3,259,359,444.18	725,011,698,376.57
拟开发产品	202,497,543,831.89	744,775,875.22	201,752,767,956.67
其他	1,254,177,275.93	-	1,254,177,275.93
合计	1,006,247,541,020.38	4,184,532,867.25	1,002,063,008,153.13

于 2021 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 19,568,781,148.67 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 18,995,251,664.18 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 4.43% (2020 年 12 月 31 日：4.77%)。

于 2021 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 4,898,577,502.41 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 6,397,526,823.02 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	246,453,427.33	-	-	96,670,926.23	149,782,501.10
抚顺金域蓝湾	27,468,390.05	-	-	27,468,390.05	-
南充金润华府	20,318,928.45	-	-	13,628,554.77	6,690,373.68
乌鲁木齐南山郡	208,377,886.86	-	-	-	208,377,886.86
烟台海云台	4,769,452.46	-	-	4,769,452.46	-
营口海港城	31,430,351.32	-	-	30,823,984.07	606,367.25
镇江蓝山花园	105,825,342.83	-	-	-	105,825,342.83
上海天际	406,811,598.70	-	-	406,811,598.70	-
成都君逸	289,785,586.53	-	-	289,785,586.53	-
合肥未来之光	623,664,874.14	-	-	147,265,321.04	476,399,553.10
厦门白鹭郡	238,808,987.51	-	-	107,546,623.49	131,262,364.02
廊坊朗润园	706,216,480.85	323,434,906.66	-	-	1,029,651,387.51
廊坊启航之光	397,341,942.31	-	-	-	397,341,942.31
涿州新辰之光	877,259,617.91	-	-	-	877,259,617.91
霸州孔雀湖-77 亩地、 39 亩地项目	-	209,734,676.87	-	-	209,734,676.87
佛山悦都荟	-	191,465,027.46	-	-	191,465,027.46
佛山顺德万科广场	-	451,883,131.05	-	-	451,883,131.05
广州樾山项目	-	196,938,547.84	-	-	196,938,547.84
贵阳观湖	-	357,317,046.33	-	-	357,317,046.33
济南翡翠山语	-	298,279,827.20	-	-	298,279,827.20
济南翡翠公园	-	405,571,507.39	-	-	405,571,507.39
太原春和景明	-	107,242,996.45	-	-	107,242,996.45
太原翡翠晋阳湖	-	291,514,927.81	-	-	291,514,927.81
昆明银海泊岸	-	286,731,645.19	-	-	286,731,645.19
合计	4,184,532,867.25	3,120,114,240.25	-	1,124,770,437.34	6,179,876,670.16

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
鞍山高新万科城	2021 年 12 月	-	1,346,031,868.66	1,093,987,994.12	252,043,874.54	-
北京埃弗顿项目	2021 年 5 月	2,270,889,944.52	161,243,142.94	-	2,432,133,087.46	-
北京长阳半岛	2020 年 3 月	192,772,990.27	88,877,500.53	61,718,271.33	219,932,219.47	-
北京长阳天地	2021 年 4 月	293,136,775.52	20,244,901.56	150,036,109.54	163,345,567.54	-
北京城市之光东望	2021 年 12 月	-	1,793,866,236.53	1,587,611,065.51	206,255,171.02	-
北京翠湖国际南区	2020 年 6 月	1,051,893,991.22	8,647,237.14	-	1,060,541,228.36	-
北京大都会滨江	2021 年 11 月	-	3,156,240,134.15	88,982,353.75	3,067,257,780.40	-
北京翡翠四季二期	2020 年 11 月	245,586,624.80	-	117,981,798.36	127,604,826.44	-
北京首开万科中心	2019 年 8 月	2,009,805,429.34	-	113,961,308.62	1,895,844,120.72	-
北京万科橙	2016 年 2 月	97,888,426.95	36,343,086.73	-	134,231,513.68	-
长春柏翠园	2021 年 12 月	265,742,267.86	362,914,904.26	460,141,937.56	168,515,234.56	-
长春柏翠阅湖	2021 年 6 月	-	412,302,604.47	362,019,290.14	50,283,314.33	-
长春城市之光	2019 年 12 月	129,564,682.81	-	13,757,065.02	115,807,617.79	-
长春繁荣里	2019 年 6 月	65,649,981.71	-	6,320,881.32	59,329,100.39	-
长春翡翠滨江	2021 年 12 月	425,943,278.76	286,319,091.57	175,013,920.15	537,248,450.18	-
长春翡翠学院	2021 年 9 月	204,885,527.75	294,841,099.73	311,344,796.53	188,381,830.95	-
长春万科城	2021 年 8 月	529,996,602.87	383,978,303.73	774,912,570.85	139,062,335.75	-
长春西宸之光	2021 年 12 月	-	2,126,261,763.97	1,978,867,037.50	147,394,726.47	-
长春溪望	2021 年 12 月	-	1,256,983,168.21	1,176,022,307.07	80,960,861.14	-
长春新立城	2021 年 12 月	-	190,870,118.04	81,456,893.91	109,413,224.13	-
长沙金色麦田	2021 年 3 月	63,233,215.01	128,816,283.24	35,615,378.11	156,434,120.14	-
长沙金色梦想	2021 年 11 月	-	3,083,850,691.99	2,752,168,437.38	331,682,254.61	-
长沙金域滨江	2021 年 12 月	31,573,202.99	94,122,502.29	57,635,769.83	68,059,935.45	-
长沙金域国际	2021 年 12 月	206,571,773.72	358,302,710.06	342,794,726.97	222,079,756.81	-
长沙魅力之城	2021 年 12 月	-	1,850,391,877.85	1,687,806,309.43	162,585,568.42	-
长沙紫台	2020 年 6 月	192,460,007.37	-	99,572,591.83	92,887,415.54	-
成都翡翠公园	2020 年 2 月	279,957,877.93	-	9,294,359.78	270,663,518.15	-
成都金色乐府音乐广场	2020 年 11 月	1,970,584,716.87	-	615,933,062.94	1,354,651,653.93	-
成都金域缙香	2021 年 4 月	232,444,860.07	110,006,750.08	175,359,322.16	167,092,287.99	-
成都君悦云台	2021 年 7 月	-	658,936,377.23	81,325,606.26	577,610,770.97	-
成都梦想之光	2020 年 6 月	94,729,965.29	-	25,490,159.16	69,239,806.13	-
成都万科华茂广场	2016 年 12 月	290,378,162.37	-	13,155,077.54	277,223,084.83	-
成都万科云城二期	2021 年 1 月	252,736,526.67	1,059,749,084.24	900,072,359.41	412,413,251.50	-
成都万科云城一期	2020 年 12 月	114,638,786.55	-	22,621,042.49	92,017,744.06	-
重庆翡翠都会	2021 年 4 月	376,566,027.18	95,404,313.70	315,592,292.85	156,378,048.03	-
重庆翡翠公园	2021 年 12 月	14,583,541.31	605,376,427.81	556,201,290.10	63,758,679.02	-
重庆金开悦府	2021 年 4 月	81,659,408.79	858,611,022.72	825,483,928.00	114,786,503.51	-
重庆金色悦城	2020 年 5 月	86,629,158.09	107,764,200.49	42,212,117.77	152,181,240.81	-
重庆金域华府	2020 年 9 月	105,859,152.98	-	27,458,779.06	78,400,373.92	-
重庆森林公园	2021 年 12 月	5,234,554.92	1,914,913,674.51	1,848,865,022.07	71,283,207.36	-
重庆十七英里	2021 年 6 月	82,225,721.23	361,803,928.82	320,347,221.13	123,682,428.92	-
重庆天地	2021 年 9 月	-	1,466,495,222.14	1,367,479,327.76	99,015,894.38	-
重庆万科城	2021 年 6 月	55,930,738.56	54,258,395.02	18,582,768.83	91,606,364.75	-
重庆御澜道	2021 年 3 月	152,487,879.98	911,546,596.88	896,212,154.66	167,822,322.20	-
大连八栋墅	2020 年 10 月	102,772,908.44	-	8,460,042.52	94,312,865.92	-
大连滨海大都会	2020 年 11 月	128,980,454.29	-	32,652,742.58	96,327,711.71	-
大连城市之光	2019 年 7 月	180,475,890.43	-	17,668,299.14	162,807,591.29	-
大连大家	2020 年 6 月	290,562,512.07	-	37,623,643.32	252,938,868.75	-
大连翡翠都会	2021 年 10 月	654,825,035.17	1,201,135,135.80	1,365,785,811.34	490,174,359.63	-
大连翡翠四季	2020 年 4 月	72,357,598.23	-	9,802,411.67	62,555,186.56	-
大连海港城	2021 年 12 月	395,377,684.54	1,413,871,858.91	775,494,042.71	1,033,755,500.74	102,400,138.10
大连金域华府	2018 年 12 月	119,856,006.56	-	4,572,508.20	115,283,498.36	-
大连蓝山	2019 年 12 月	124,676,637.55	-	38,437,367.14	86,239,270.41	-
大连万科城	2020 年 12 月	154,195,368.00	-	45,391,504.89	108,803,863.11	-
大连新都会	2020 年 1 月	72,259,937.67	-	9,384,151.60	62,875,786.07	-

万科企业股份有限公司
截至 2021 年 12 月 31 日止年度财务报表

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
大连樱花园	2021 年 12 月	53,130,038.13	210,369,230.02	206,901,490.53	56,597,777.62	-
大连誉澜道	2021 年 2 月	-	2,229,313,353.72	2,090,452,726.73	138,860,626.99	-
大连中南府	2018 年 12 月	56,808,852.33	4,193,070.89	-	61,001,923.22	-
大连钻石湾	2021 年 12 月	-	1,708,492,326.21	1,640,543,290.92	67,949,035.29	-
东莞东江之星	2021 年 5 月	1,438,505,782.77	481,384,467.07	1,195,802,615.74	724,087,634.10	-
东莞翡翠东望	2021 年 11 月	375,979,151.65	1,808,696,660.86	1,953,553,408.65	231,122,403.86	-
东莞翡翠松湖	2021 年 9 月	245,489,820.16	699,444,427.34	786,290,516.07	158,643,731.43	-
东莞金域广场	2020 年 6 月	80,404,791.81	-	5,396,287.82	75,008,503.99	-
东莞天空之城	2021 年 12 月	100,634,610.26	1,608,124,414.82	1,535,336,458.78	173,422,566.30	-
东莞万科城市之光	2021 年 12 月	1,786,880.32	651,755,082.14	378,387,723.86	275,154,238.60	-
东莞万科云城	2021 年 12 月	59,405,553.74	102,897,553.58	75,347,446.34	86,955,660.98	-
东莞珠江东岸	2021 年 4 月	70,625,976.29	41,575,742.61	38,749,901.52	73,451,817.38	-
鄂州万科橙	2021 年 6 月	-	442,750,368.67	214,177,042.27	228,573,326.40	-
鄂州万科五彩城	2021 年 12 月	51,886,434.01	334,524,215.22	249,630,884.74	136,779,764.49	-
佛山城市之光	2020 年 1 月	101,971,935.84	-	50,525,823.31	51,446,112.53	-
佛山翡翠江望	2020 年 12 月	903,409,234.08	-	473,405,031.58	430,004,202.50	-
佛山金色城市	2019 年 8 月	74,586,222.21	14,266,213.87	-	88,852,436.08	-
佛山金色里程	2020 年 5 月	167,578,025.95	-	84,204,153.19	83,373,872.76	-
佛山金域滨江	2021 年 5 月	77,758,901.88	312,519,307.63	329,821,670.02	60,456,539.49	-
佛山金域滨江三期	2020 年 6 月	61,816,396.23	-	10,782,250.55	51,034,145.68	-
佛山金域蓝湾西区	2021 年 4 月	-	4,088,268,792.42	3,858,523,108.65	229,745,683.77	-
佛山金域时光	2021 年 12 月	-	851,847,207.84	786,875,007.16	64,972,200.68	-
佛山金域世家	2021 年 7 月	-	2,133,365,253.68	1,895,434,374.92	237,930,878.76	-
佛山金域西江府	2021 年 12 月	-	1,201,468,174.22	947,970,473.45	253,497,700.77	-
佛山金域学府	2020 年 9 月	128,399,547.97	-	64,032,176.25	64,367,371.72	-
佛山京都荟	2020 年 8 月	71,721,617.55	27,297,643.05	10,651,246.92	88,368,013.68	-
佛山魅力之城	2020 年 8 月	263,986,505.47	-	38,680,742.94	225,305,762.53	-
佛山南海万科广场	2018 年 10 月	115,604,431.12	-	37,636,228.05	77,968,203.07	-
佛山尚都荟	2020 年 12 月	280,563,712.17	-	127,326,369.35	153,237,342.82	-
佛山水晶城	2017 年 12 月	183,317,718.32	-	9,397,151.43	173,920,566.89	-
佛山万科城	2020 年 4 月	105,935,965.04	37,260,696.95	7,180,224.85	136,016,437.14	-
佛山万科广场	2021 年 3 月	808,000,579.47	430,213,425.59	206,131,243.65	1,032,082,761.41	-
佛山西江悦	2020 年 6 月	129,914,015.67	-	51,925,135.70	77,988,879.97	-
佛山壹都荟	2021 年 12 月	147,480,000.00	221,487,681.26	-	368,967,681.26	-
福州仓前九里	2021 年 6 月	-	1,291,727,312.90	776,044,083.72	515,683,229.18	-
福州翡翠里凤栖	2021 年 9 月	34,503,976.16	341,157,890.77	285,904,414.86	89,757,452.07	-
福州金域滨江花园	2021 年 11 月	-	1,616,555,449.94	1,537,950,544.45	78,604,905.49	-
福州金域中央	2015 年 12 月	359,085,167.21	-	10,457,965.36	348,627,201.85	-
福州万科大樟溪岸	2019 年 12 月	61,517,865.79	93,337,434.96	82,753,293.30	72,102,007.45	-
福州又一城	2021 年 12 月	93,482,700.02	771,967,894.73	813,787,179.48	51,663,415.27	-
广州白鹭郡	2021 年 6 月	151,809,222.53	66,266,541.56	51,841,550.21	166,234,213.88	-
广州春风十里	2021 年 3 月	137,858,383.30	938,673,535.78	861,049,124.21	215,482,794.87	-
广州海上明月项目	2021 年 11 月	-	3,050,361,188.80	2,942,489,358.87	107,871,829.93	-
广州金色里程	2021 年 12 月	8,226,517.15	1,444,941,730.42	1,301,296,415.56	151,871,832.01	-
广州里享花园	2021 年 9 月	184,756,620.63	112,993,780.90	20,143,297.23	277,607,104.30	-
广州山景园	2018 年 12 月	162,538,062.17	-	49,724,311.62	112,813,750.55	-
广州尚城御府	2020 年 12 月	164,163,425.52	-	55,351,641.50	108,811,784.02	-
广州世博汇	2021 年 7 月	316,091,250.91	1,269,414,345.62	1,257,853,485.60	327,652,110.93	-
广州未来森林项目	2021 年 9 月	108,349,099.38	1,581,510,616.33	1,531,637,409.37	158,222,306.34	-
广州未来之丘	2021 年 6 月	354,569,384.93	191,230,897.13	42,374,802.65	503,425,479.41	-
广州元培里项目	2021 年 6 月	-	1,299,861,742.96	1,233,652,255.94	66,209,487.02	-
广州云城米酷	2021 年 6 月	194,404,434.20	303,345,217.25	-	497,749,651.45	-
贵阳翡翠公园项目	2021 年 6 月	49,305,381.57	913,509,976.90	889,850,600.61	72,964,757.86	-
贵阳花溪大都会	2021 年 6 月	79,411,238.74	589,541,241.61	552,917,373.16	116,035,107.19	-
贵阳万科城	2020 年 9 月	759,144,536.58	-	44,678,345.44	714,466,191.14	-
贵阳万科大都会花伴	2021 年 1 月	88,853,579.61	554,989,169.74	463,784,619.73	180,058,129.62	-
贵阳新都荟	2021 年 6 月	332,163,188.55	2,027,742,796.82	1,167,013,236.61	1,192,892,748.76	-
贵阳悦城	2020 年 3 月	190,940,457.94	-	26,800,317.08	164,140,140.86	-
哈尔滨滨江大都会	2021 年 7 月	-	614,934,468.82	527,766,836.82	87,167,632.00	-
哈尔滨城市之光	2020 年 12 月	127,619,815.69	-	8,348,681.48	119,271,134.21	-
哈尔滨公园大道	2021 年 7 月	-	996,811,498.92	919,478,889.16	77,332,609.76	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
杭州奥体万科中心	2020年12月	648,517,120.61	-	435,501,877.15	213,015,243.46	-
杭州城市之光	2020年1月	145,351,199.63	-	42,141,322.61	103,209,877.02	-
杭州大都会79号	2018年5月	477,841,542.26	-	13,424,086.42	464,417,455.84	-
杭州杭行路天马	2020年10月	194,141,068.85	-	121,653,431.63	72,487,637.22	-
杭州良渚文化村	2021年6月	650,567,291.27	921,972,553.81	1,239,748,609.11	332,791,235.97	-
杭州劝学里	2019年12月	72,312,402.29	50,263,143.76	42,246,993.67	80,328,552.38	-
杭州未来之光	2020年11月	1,382,388,923.05	-	413,394,511.28	968,994,411.77	-
杭州智谷	2020年4月	108,251,769.67	-	590,816.18	107,660,953.49	-
杭州中城汇二期	2021年1月	-	1,920,566,587.76	1,647,217,671.95	273,348,915.81	-
合肥城市公馆	2019年12月	169,593,536.47	-	42,356,276.75	127,237,259.72	-
合肥公园大道	2021年12月	50,221,041.18	1,620,173,932.55	1,495,376,721.13	175,018,252.60	-
合肥森林城	2021年10月	87,218,795.21	907,686,155.23	918,432,027.71	76,472,922.73	-
合肥未来之光	2021年12月	389,183,016.43	1,081,127,738.73	1,168,257,260.72	302,053,494.44	33,473,475.45
合肥中央公馆	2021年12月	-	1,579,258,922.99	1,472,939,432.57	106,319,490.42	-
惠州双月湾	2021年9月	120,741,536.76	563,353,641.50	384,449,023.06	299,646,155.20	-
吉林松花湖项目	2021年2月	539,668,347.02	69,483,373.61	104,549,042.50	504,602,678.13	-
吉林万科城	2021年12月	287,824,700.49	737,648,147.20	811,275,948.36	214,196,899.33	-
济南百脉悦府	2021年8月	-	1,836,708,914.65	1,527,853,317.68	308,855,596.97	-
济南翡翠公园	2020年12月	3,338,542,340.52	-	2,226,887,852.46	1,111,654,488.06	405,571,507.39
济南翡翠山语	2021年10月	-	3,895,884,683.07	2,264,090,165.20	1,631,794,517.87	242,299,090.63
济南劝学里	2021年12月	-	3,716,544,901.93	3,498,722,378.05	217,822,523.88	-
济南万科山望	2021年9月	182,035,558.84	1,930,603,925.71	1,919,693,859.52	192,945,625.03	-
济阳时代之光	2021年11月	-	1,113,636,365.71	918,257,931.59	195,378,434.12	-
嘉兴香樟东地块项目	2021年12月	-	2,496,729,048.02	1,275,186,302.86	1,221,542,745.16	-
江门万科金色城央花园	2021年12月	-	961,434,788.97	886,545,983.36	74,888,805.61	-
晋江金城滨江一期	2021年12月	-	736,073,063.10	620,745,284.27	115,327,778.83	-
晋中紫郡	2021年12月	-	1,056,948,887.70	945,051,109.85	111,897,777.85	-
晋中紫院	2021年12月	-	445,753,483.98	305,915,596.59	139,837,887.39	-
昆明翡翠滨江	2021年12月	56,615,375.74	1,413,429,791.05	1,321,955,188.79	148,089,978.00	-
昆明魅力之城	2021年6月	180,337,377.18	594,264,867.08	629,264,188.99	145,338,055.27	-
昆明星河嘉园	2021年12月	98,312,698.33	516,272,728.97	559,233,081.50	55,352,345.80	-
昆明银海泊岸	2020年12月	95,803,876.21	-	25,057,419.25	70,746,456.96	-
昆山海上传奇	2021年6月	336,909,307.20	403,980,354.04	555,588,842.77	185,300,818.47	-
昆山开发区项目	2021年12月	-	1,925,219,996.99	1,620,381,492.30	304,838,504.69	-
昆山魅力花园	2020年12月	417,534,618.73	-	300,442,164.64	117,092,454.09	-
兰州万科城	2021年11月	28,064,838.43	668,605,472.50	618,104,274.32	78,566,036.61	-
眉山眉州文化村	2021年10月	-	1,274,945,454.45	1,104,638,691.94	170,306,762.51	-
眉山仁峰	2021年12月	-	909,537,592.66	699,638,353.38	209,899,239.28	-
南昌海上传奇	2021年6月	40,188,474.23	173,838,311.99	130,030,616.69	83,996,169.53	-
南昌红郡	2020年12月	71,966,288.67	-	18,739,463.36	53,226,825.31	-
南昌金城传奇	2021年11月	62,033,946.96	33,703,437.91	22,725,034.84	73,012,350.03	-
南昌玖里	2021年6月	109,258,279.73	338,252,257.89	81,758,360.97	365,752,176.65	-
南昌时代广场	2021年12月	41,868,124.70	401,231,133.20	153,251,944.07	289,847,313.83	-
南昌天空之城	2021年12月	150,496,051.26	1,500,346,518.10	1,010,327,278.18	640,515,291.18	-
南昌万科城	2021年9月	103,136,945.94	206,819,911.54	168,609,900.01	141,346,957.47	-
南充金润华府	2019年10月	53,875,996.54	5,411,416.62	-	59,287,413.16	6,690,373.68
南京安品街	2020年6月	261,219,559.01	-	205,341,185.78	55,878,373.23	-
南京大都会	2020年1月	115,597,903.81	4,271,140.68	-	119,869,044.49	-
南京翡翠公园	2021年7月	56,217,006.91	20,819,737.95	2,061,833.57	74,974,911.29	-
南京金城国际	2019年6月	67,493,155.26	-	16,960,521.87	50,532,633.39	-
南京金城蓝湾	2016年6月	208,488,425.55	-	50,443,020.69	158,045,404.86	-
南京九都荟	2020年1月	271,108,566.03	-	128,136,379.02	142,972,187.01	-
南京万科城	2020年6月	102,083,170.82	-	21,208,173.64	80,874,997.18	-
南宁金城缙香	2021年6月	90,293,724.64	249,678,225.92	283,466,010.42	56,505,940.14	-
南宁金城中央	2021年12月	3,136,365.50	3,324,896,727.35	3,253,501,622.73	74,531,470.12	-
南宁万科城	2021年12月	282,250,364.14	1,714,986,309.67	1,733,279,017.46	263,957,656.35	-
南宁兴宁东项目	2021年11月	-	449,224,507.03	398,048,077.14	51,176,429.89	-
宁波蔚蓝城市	2021年7月	-	2,156,089,285.06	2,095,166,218.62	60,923,066.44	-
宁波云谷中心	2021年5月	-	2,124,084,424.74	2,064,417,127.43	59,667,297.31	-
宁波云著花园	2021年12月	-	1,443,243,556.43	1,390,545,557.23	52,697,999.20	-
盘锦兴隆台项目	2021年12月	-	802,287,097.30	735,172,061.80	67,115,035.50	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
青岛北辰之光	2021 年 10 月	-	1,098,745,899.93	947,267,495.78	151,478,404.15	-
青岛翡翠长江	2021 年 12 月	-	833,380,650.60	116,740,047.51	716,640,603.09	-
青岛玫瑰里	2019 年 6 月	112,948,211.74	-	49,394,951.30	63,553,260.44	-
青岛生态新城	2019 年 1 月	57,508,602.67	1,730,065.57	-	59,238,668.24	-
青岛未来城	2020 年 9 月	96,786,316.62	-	842,662.48	95,943,654.14	-
青岛新都会	2021 年 9 月	81,139,270.55	957,125,386.73	984,251,709.36	54,012,947.92	-
清远万科城	2021 年 12 月	161,676,702.30	796,092,055.81	501,922,586.75	455,846,171.36	-
泉州万科城	2021 年 12 月	180,822,665.53	97,601,029.81	122,444,490.80	155,979,204.54	-
三亚湖畔度假公园	2020 年 8 月	294,531,749.90	-	151,154,164.46	143,377,585.44	-
上海安亭新镇项目	2020 年 11 月	128,118,922.93	65,879,824.50	50,136,740.10	143,862,007.33	-
上海翡翠滨江	2019 年 4 月	180,638,784.44	-	43,317,290.94	137,321,493.50	-
上海翡翠公园	2018 年 11 月	401,896,680.90	-	15,920,866.03	385,975,814.87	-
上海华漕项目	2021 年 12 月	-	2,732,060,323.33	2,453,616,776.63	278,443,546.70	-
上海金色城市	2019 年 7 月	544,842,159.65	-	311,343,604.31	233,498,555.34	-
上海金域华府	2019 年 12 月	275,328,115.92	-	2,229,831.79	273,098,284.13	-
上海青藤公园	2021 年 12 月	-	3,725,293,200.62	3,597,979,435.09	127,313,765.53	-
上海天际	2021 年 10 月	-	4,172,747,843.12	4,066,219,563.12	106,528,280.00	-
上海天空之城星之屿	2021 年 3 月	19,096,783.46	2,298,288,412.03	1,970,934,744.96	346,450,450.53	-
上海万科启宸	2020 年 12 月	505,741,356.42	-	180,597,331.77	325,144,024.65	-
绍兴君望	2021 年 11 月	-	781,766,181.70	667,417,479.40	114,348,702.30	-
深圳深南道 68 号	2020 年 12 月	326,130,852.42	-	167,739,505.93	158,391,346.49	-
深圳天誉花园	2019 年 1 月	199,390,900.64	-	50,906,488.43	148,484,412.21	-
深圳万科星城	2021 年 12 月	1,149,877,959.92	7,133,018,853.19	6,272,555,844.82	2,010,340,968.29	-
深圳臻山府	2021 年 6 月	174,015,436.73	2,556,144,276.65	2,270,455,924.85	459,703,788.53	-
沈阳城建万科城	2021 年 10 月	-	239,435,049.52	178,144,197.07	61,290,852.45	-
沈阳春河里	2020 年 10 月	66,611,126.66	-	194,634.59	66,416,492.07	-
沈阳翡翠别墅	2021 年 12 月	25,338,912.21	351,452,555.30	220,362,280.23	156,429,187.28	-
沈阳翡翠滨江	2021 年 10 月	37,494,522.75	1,599,887,365.14	1,449,041,335.95	188,340,551.94	-
沈阳明日之光	2021 年 3 月	53,108,537.09	184,365,017.00	126,125,996.19	111,347,557.90	-
沈阳首府云城	2021 年 12 月	-	2,903,038,285.17	2,847,451,379.52	55,586,905.65	-
石家庄新都会	2021 年 12 月	-	1,710,496,434.90	1,653,898,179.77	56,598,255.13	-
苏州向阳路项目	2021 年 11 月	-	2,186,294,712.26	2,126,937,641.78	59,357,070.48	-
台州山海十里	2021 年 12 月	-	2,223,613,676.94	1,467,347,689.98	756,265,986.96	-
台州万科城	2021 年 12 月	-	1,758,476,615.78	759,768,541.45	998,708,074.33	-
太原城市之光	2021 年 10 月	-	1,851,185,495.52	1,788,603,706.86	62,581,788.66	-
太原春和景明	2021 年 12 月	-	1,395,259,189.98	1,200,212,384.54	195,046,805.44	-
太原金域蓝湾	2020 年 3 月	73,921,298.65	-	2,343,389.20	71,577,909.45	-
太原蓝山	2019 年 12 月	189,536,052.56	-	47,896,511.87	141,639,540.69	-
太原小镇	2021 年 9 月	148,281,484.05	395,431,550.07	413,966,783.62	129,746,250.50	-
太原阳曲金域蓝湾	2021 年 9 月	-	1,035,119,499.36	766,473,926.85	268,645,572.51	-
太原紫院	2020 年 9 月	69,612,922.53	-	11,551,795.77	58,061,126.76	-
唐山翡翠观唐	2021 年 6 月	-	1,358,292,218.42	1,141,215,156.45	217,077,061.97	-
唐山翡翠蓝山	2021 年 12 月	-	1,659,081,575.27	1,507,597,445.21	151,484,130.06	-
唐山丰润金域华府	2020 年 12 月	101,905,994.62	-	45,784,802.37	56,121,192.25	-
天津东丽湖	2021 年 11 月	274,617,389.08	123,534,232.01	202,004,448.20	196,147,172.89	-
天津翡翠紫台	2021 年 12 月	-	1,046,204,927.81	978,820,481.17	67,384,446.64	-
天津万科天地	2021 年 10 月	7,460,117.49	418,978,967.57	346,237,206.38	80,201,878.68	-
天津西华府	2021 年 6 月	13,620,157.35	2,411,527,461.87	2,055,568,149.05	369,579,470.17	-
天津西庐北	2021 年 8 月	-	1,636,504,629.47	1,538,790,172.97	97,714,456.50	-
天津新都会	2021 年 11 月	-	540,984,178.05	382,165,853.84	158,818,324.21	-
威海翡翠公园	2021 年 12 月	424,245,408.81	881,574,699.38	1,068,718,329.43	237,101,778.76	-
温州翡翠天地 I 期	2021 年 11 月	-	4,436,923,569.49	4,278,750,357.50	158,173,211.99	-
温州万科时代中心	2019 年 12 月	117,729,787.07	-	45,934,983.43	71,794,803.64	-
温州中央绿轴 D19/24/34 地块	2020 年 12 月	274,589,066.33	-	171,968,693.61	102,620,372.72	-
乌鲁木齐大都会	2020 年 12 月	347,114,659.32	-	216,590,225.68	130,524,433.64	-
乌鲁木齐都会传奇	2020 年 6 月	72,785,119.65	-	4,823,874.09	67,961,245.56	-
乌鲁木齐都会传奇二期	2021 年 12 月	-	969,454,122.86	791,494,782.30	177,959,340.56	-
乌鲁木齐翡翠天骄	2021 年 9 月	24,214,264.99	812,858,865.64	746,968,588.38	90,104,542.25	-
乌鲁木齐公园大道	2021 年 5 月	-	890,050,749.77	687,083,818.00	202,966,931.77	-
乌鲁木齐公园里	2020 年 12 月	81,276,204.53	19,989,862.48	26,911,123.47	74,354,943.54	-

	最近一期 竣工时间	年初数	增加数	减少数	年末数	跌价准备
乌鲁木齐华府里	2021 年 12 月	-	1,035,649,235.72	874,958,817.03	160,690,418.69	-
乌鲁木齐天山府	2021 年 12 月	15,574,308.68	1,394,360,732.50	1,351,593,806.56	58,341,234.62	-
无锡金域蓝湾	2021 年 12 月	13,761,991.07	51,245,853.51	-	65,007,844.58	-
无锡金域缙香	2021 年 5 月	198,220,816.89	208,518,410.15	258,670,073.88	148,069,153.16	-
无锡魅力之城	2019 年 12 月	75,991,332.83	-	307,842.34	75,683,490.49	-
无锡信成道	2020 年 12 月	219,400,710.12	-	21,792,660.87	197,608,049.25	-
无锡运河传奇	2021 年 7 月	138,210,117.45	1,388,208,211.02	1,154,354,981.05	372,063,347.42	-
芜湖中江苑	2021 年 12 月	-	580,310,109.59	484,175,522.45	96,134,587.14	-
武汉翡翠滨江	2021 年 6 月	147,567,494.12	325,359,470.20	46,969,277.06	425,957,687.26	-
武汉汉口传奇	2021 年 4 月	715,075,004.82	2,148,407,167.70	1,267,695,277.95	1,595,786,894.57	-
武汉金域湖庭	2020 年 12 月	266,983,980.56	-	28,634,750.78	238,349,229.78	-
武汉万科翡翠玖玺	2019 年 9 月	107,336,944.30	-	10,211,231.62	97,125,712.68	-
武汉万科云城	2021 年 9 月	9,144,399.56	2,833,461,680.29	2,740,846,087.34	101,759,992.51	-
武汉万科主场	2021 年 4 月	12,640,953.33	965,205,188.74	416,275,358.91	561,570,783.16	-
西安城市之光	2021 年 12 月	117,871,913.91	73,393,418.47	40,211,723.54	151,053,608.84	-
西安城市之光二期	2021 年 9 月	26,683,604.29	718,732,690.46	681,473,319.78	63,942,974.97	-
西安高新华府	2021 年 12 月	228,093,679.26	224,947,474.25	104,113,438.83	348,927,714.68	-
西安高新华府二期	2021 年 12 月	107,540,650.40	435,257,275.97	448,041,645.29	94,756,281.08	-
西安金城东郡	2021 年 6 月	56,334,234.97	22,993,448.87	25,428,478.56	53,899,205.28	-
西安万科大都会一期	2021 年 10 月	-	2,272,928,545.13	2,200,054,625.59	72,873,919.54	-
西安悦湾	2021 年 12 月	-	1,737,266,268.19	1,673,094,125.73	64,172,142.46	-
西安云谷	2021 年 12 月	-	466,773,540.08	168,271,942.03	298,501,598.05	-
西昌万科 17 度	2021 年 12 月	-	2,574,793,043.11	1,896,086,474.70	678,706,568.41	-
厦门国投商务中心	2019 年 9 月	331,315,374.00	-	77,057,733.50	254,257,640.50	-
厦门金域缙香	2021 年 12 月	26,470,005.52	892,281,601.97	833,507,345.47	85,244,262.02	-
厦门万科广场	2020 年 12 月	685,500,497.60	41,539,777.61	18,597,647.35	708,442,627.86	-
厦门万科云城	2021 年 8 月	543,751,597.11	234,267,956.26	468,787,591.02	309,231,962.35	-
徐州翡翠之光	2021 年 12 月	46,338,243.62	724,996,751.25	302,527,159.86	468,807,835.01	-
徐州淮海天地	2021 年 9 月	217,266,940.08	1,973,016,437.43	1,959,312,449.47	230,970,928.04	-
徐州尚都会	2021 年 11 月	28,188,870.74	158,776,900.82	54,727,046.13	132,238,725.43	-
徐州万科城	2021 年 10 月	339,924,864.50	107,524,153.16	149,060,778.71	298,388,238.95	-
烟台翡翠长安	2021 年 12 月	-	1,486,431,508.42	1,301,589,619.67	184,841,888.75	-
烟台翡翠大道	2021 年 12 月	-	1,425,486,805.00	1,149,725,030.97	275,761,774.03	-
烟台西雅图	2021 年 5 月	103,163,974.18	65,864,025.86	46,223,377.39	122,804,622.65	-
烟台御龙山	2021 年 5 月	146,192,589.55	21,441,812.71	46,920,138.33	120,714,263.93	-
盐城翡翠云台	2021 年 10 月	79,635,802.59	1,374,150,399.29	1,240,722,591.09	213,063,610.79	-
扬州万科城	2017 年 9 月	109,858,922.53	-	2,441,522.52	107,417,400.01	-
宜昌万科理想城	2021 年 6 月	163,564,167.33	446,883,522.84	489,180,749.34	121,266,940.83	-
宜昌万科理想城悦府	2021 年 9 月	-	451,488,749.48	337,965,118.05	113,523,631.43	-
镇江蓝山花园	2021 年 6 月	61,701,125.78	286,434,067.81	204,495,825.03	143,639,368.56	-
郑州长基云庐	2021 年 1 月	73,440,685.70	774,813,396.37	238,467,573.58	609,786,508.49	-
郑州兰乔圣菲	2021 年 4 月	328,512,480.03	821,271,008.22	772,248,885.83	377,534,602.42	-
郑州万科大都会	2021 年 12 月	242,370,856.34	1,259,940,276.26	280,069,152.44	1,222,241,980.16	-
郑州万科美景金兰苑	2021 年 12 月	2,179,949.04	2,567,176,198.32	2,485,265,397.22	84,090,750.14	-
郑州万科美景魅力之城	2021 年 9 月	161,695,468.31	890,641,062.96	768,202,459.79	284,134,071.48	-
郑州万科美景世玠	2020 年 11 月	286,823,966.58	-	227,809,668.52	59,014,298.06	-
郑州万科美景万科城	2019 年 9 月	760,154,737.39	109,487,739.64	2,530,918.39	867,111,558.64	-
郑州万科民安江山府	2021 年 10 月	-	3,043,576,106.60	2,678,150,845.13	365,425,261.47	-
郑州万科民安三度湖山	2021 年 9 月	-	380,594,272.13	133,969,826.54	246,624,445.59	-
郑州万科民安云城	2020 年 12 月	770,952,345.94	112,307,786.85	65,794,318.11	817,465,814.68	-
郑州万科天伦紫台	2021 年 9 月	257,589,118.79	127,334,695.91	167,041,989.98	217,881,824.72	-
中山金域蓝湾	2021 年 12 月	118,951,018.48	447,467,293.32	409,360,576.04	157,057,735.76	-
中山金域中央	2021 年 12 月	138,614,299.16	1,665,510,004.49	1,733,065,154.35	71,059,149.30	-
周口万科溥天龙堂	2021 年 6 月	-	1,228,670,323.05	1,143,883,480.41	84,786,842.64	-
珠海翡翠中央	2021 年 12 月	172,926,830.61	1,695,354,561.72	1,420,209,181.81	448,072,210.52	-
其他		21,242,521,248.97	118,469,520,706.68	127,497,424,421.08	12,214,617,534.57	-
合计		74,224,762,091.81	343,302,955,952.62	329,785,442,847.89	87,742,275,196.54	790,434,585.25

ii 在建开发产品

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
鞍山高新万科城	2021 年 12 月	2023 年 8 月	1,389,820,092.40	939,774,799.95	463,764,579.54	-
鞍山金域国际	2020 年 5 月	2022 年 6 月	803,501,035.90	636,934,744.64	666,718,989.31	-
包头翡翠都会	2021 年 1 月	2022 年 12 月	2,693,619,252.45	957,627,909.21	1,515,766,406.65	-
包头中央公园	2020 年 3 月	2022 年 5 月	3,620,000,000.00	2,304,859,454.82	2,423,036,956.15	-
保定 2019039 号地块	2019 年 12 月	2022 年 7 月	386,000,000.00	186,828,187.33	252,399,796.79	-
北京长阳天地	2019 年 3 月	2022 年 11 月	512,728,000.00	305,972,066.23	335,119,747.54	-
北京城市之光东望	2019 年 12 月	2022 年 6 月	9,080,000,000.00	8,460,247,447.03	7,460,746,155.74	-
北京大都会 79 号	2019 年 12 月	2022 年 12 月	3,092,742,183.09	2,721,414,880.70	2,881,312,339.38	-
北京翡翠西湖雲庐	2020 年 6 月	2023 年 8 月	7,950,000,000.00	4,919,332,795.07	5,502,460,406.01	-
北京翡翠云图	2018 年 12 月	2022 年 4 月	3,171,757,162.70	2,600,796,989.99	2,773,257,128.37	-
北京哈洛小镇	2021 年 5 月	2023 年 6 月	1,021,350,000.00	327,799,106.50	635,302,186.69	-
北京七橡墅	2019 年 3 月	2022 年 1 月	3,469,000,000.00	2,998,379,974.76	3,188,485,500.12	-
常州潮起东方	2021 年 8 月	2023 年 9 月	1,067,356,917.34	-	717,573,320.19	-
常州公园大道二期	2021 年 5 月	2022 年 4 月	2,180,423,108.41	1,710,390,954.07	1,267,756,145.00	-
常州国宾道	2020 年 12 月	2023 年 9 月	2,296,825,281.30	1,448,047,877.96	1,692,193,624.93	-
常州皇粮浜地块	2019 年 12 月	2022 年 9 月	2,388,334,763.07	1,703,304,508.62	1,968,624,546.68	-
常州教育小镇项目	2020 年 11 月	2022 年 9 月	4,385,384,762.09	2,780,189,363.22	3,455,003,246.45	-
长春柏翠阅湖	2020 年 6 月	2022 年 4 月	1,016,838,261.87	924,878,670.84	689,292,378.33	-
长春北湖溪望东地块	2021 年 3 月	2022 年 12 月	1,708,623,293.00	822,832,946.50	929,001,219.37	-
长春翡翠滨江	2020 年 7 月	2022 年 6 月	1,179,976,938.00	628,115,374.82	680,284,291.72	-
长春公园都会	2021 年 11 月	2023 年 11 月	975,378,382.32	-	490,671,366.08	-
长春公主岭项目	2021 年 8 月	2022 年 3 月	3,845,788,397.94	572,222,856.90	1,963,957,595.53	-
长春硅谷大街项目	2021 年 7 月	2022 年 8 月	1,990,176,258.00	565,683,331.00	1,125,812,920.23	-
长春荣光路 59 号	2021 年 12 月	2023 年 12 月	504,789,343.48	-	346,884,721.02	-
长春时代都会	2021 年 7 月	2023 年 7 月	2,488,797,347.74	-	1,590,228,547.40	-
长春西宸 A 地块	2021 年 5 月	2022 年 9 月	1,519,148,569.84	557,188,879.40	1,121,631,336.80	-
长春溪望	2019 年 10 月	2022 年 9 月	1,736,027,397.00	1,689,156,177.58	791,606,412.37	-
长春新立城	2021 年 1 月	2022 年 9 月	447,599,543.76	320,183,777.55	224,485,809.09	-
长春紫郡	2021 年 3 月	2023 年 9 月	1,875,774,589.44	-	1,164,870,372.16	-
长春紫台	2021 年 6 月	2023 年 6 月	2,309,995,042.37	-	1,385,754,499.10	-
长沙滨河道	2020 年 6 月	2022 年 6 月	1,159,000,000.00	644,765,779.04	895,544,715.10	-
长沙金色梦想	2020 年 6 月	2022 年 6 月	1,917,940,000.00	3,740,211,690.92	1,514,270,213.21	-
长沙金域滨江	2019 年 9 月	2022 年 3 月	467,979,900.00	166,723,351.63	217,776,686.76	-
长沙魅力之城	2020 年 7 月	2022 年 6 月	1,502,720,000.00	2,059,295,872.13	1,450,891,982.71	-
长沙四季花城	2021 年 10 月	2024 年 12 月	2,209,120,000.00	-	532,574,027.04	-
长沙天空之境	2020 年 7 月	2022 年 6 月	856,470,000.00	330,525,857.57	529,576,776.69	-
长沙紫台	2020 年 8 月	2022 年 6 月	1,215,316,400.00	646,412,490.11	772,633,687.59	-
成都川商项目	2019 年 8 月	2023 年 6 月	1,513,826,876.76	955,727,137.76	1,350,484,870.28	-
成都公园传奇	2019 年 12 月	2022 年 4 月	3,596,188,419.87	3,630,236,849.22	3,236,749,397.48	-
成都国宾蜀园二期	2021 年 9 月	2023 年 3 月	765,800,000.00	-	489,581,038.62	-
成都国宾蜀园一期	2021 年 6 月	2023 年 3 月	1,430,470,996.76	-	1,211,371,134.34	-
成都金色乐府音乐广场	2019 年 11 月	2022 年 8 月	1,962,846,461.71	818,209,478.89	994,854,812.54	-
成都金域华府	2021 年 4 月	2023 年 7 月	2,149,348,433.17	-	1,508,368,788.11	-
成都锦绣	2021 年 6 月	2022 年 12 月	7,576,390,900.00	3,637,049,038.99	5,931,122,968.29	-
成都天府公园城	2020 年 10 月	2022 年 6 月	4,473,464,000.00	2,918,321,597.47	3,779,884,030.36	-
成都天府万科城 1 期	2021 年 11 月	2022 年 4 月	2,423,841,400.00	2,636,047,114.33	1,379,939,135.72	-
成都万科锦园	2020 年 3 月	2022 年 4 月	1,155,697,329.31	1,382,215,181.64	1,047,426,066.44	-
成都万科润园	2020 年 6 月	2022 年 4 月	2,385,063,070.57	1,879,410,832.41	2,201,778,169.61	-
成都万科云城二期	2019 年 5 月	2023 年 6 月	609,843,692.20	1,099,978,234.69	287,125,928.11	-
成都万科云城一期	2020 年 4 月	2023 年 3 月	856,530,718.67	69,576,799.19	225,702,215.36	-

	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
成都新川荟	2019年9月	2022年9月	1,377,548,837.92	856,822,063.51	1,117,887,874.69	-
成都星耀天府	2020年9月	2023年9月	1,414,200,000.00	-	1,059,765,745.92	-
成都知园	2021年4月	2023年3月	2,561,828,814.12	-	2,300,620,385.31	-
重庆翡翠公园	2019年9月	2022年4月	455,715,523.02	789,613,180.90	398,907,539.90	-
重庆翡翠公园商业项目	2020年8月	2024年3月	1,190,000,000.00	600,184,817.95	653,653,869.36	-
重庆凤凰湖 424 亩项目	2020年11月	2022年2月	4,162,420,925.00	1,751,738,102.57	2,722,578,316.40	-
重庆界石 296 亩项目	2021年12月	2023年9月	2,280,736,254.81	-	1,715,920,870.58	-
重庆金开悦府	2020年5月	2022年6月	1,250,305,338.60	1,704,914,172.66	1,093,024,427.57	-
重庆金域蓝湾	2020年9月	2022年5月	1,422,380,020.80	977,934,264.61	1,286,720,519.14	-
重庆理想城二期	2021年3月	2022年4月	1,159,638,075.00	1,159,081,958.92	951,001,117.64	-
重庆理想城一期	2019年12月	2022年5月	1,965,814,400.00	1,183,264,769.39	1,510,866,843.90	-
重庆璞园二期	2021年3月	2023年6月	935,833,991.44	-	608,538,945.02	-
重庆璞园一期	2021年2月	2023年6月	1,271,992,750.55	-	941,232,642.07	-
重庆森林公园	2020年8月	2022年4月	3,269,980,800.00	3,635,389,256.30	2,281,355,315.17	-
重庆水土 103 亩项目	2020年11月	2023年3月	1,343,169,686.44	660,813,183.91	972,226,391.58	-
重庆水土 111 亩项目	2020年11月	2022年3月	1,515,446,960.00	1,138,982,169.52	1,414,007,037.30	-
重庆水土 99 亩项目	2020年5月	2022年8月	1,250,580,000.00	840,582,685.30	1,044,592,519.18	-
重庆四季花城	2019年12月	2022年5月	767,116,208.28	1,416,269,794.90	499,347,277.43	-
重庆四季花城三期	2021年3月	2023年3月	2,262,590,000.00	755,376,263.04	1,494,067,710.50	-
重庆天地	2020年7月	2022年9月	10,447,376,400.00	-	5,488,993,526.80	-
重庆御澜道	2020年8月	2022年12月	2,352,921,061.00	1,630,546,988.39	1,105,541,284.20	-
重庆悦来 117 亩项目	2020年7月	2022年3月	2,032,740,897.22	1,489,652,184.01	1,754,255,356.13	-
重庆悦来 493 亩项目	2021年6月	2022年9月	6,237,500,000.00	2,383,114,018.96	4,553,231,124.19	-
大厂 231、232 地块	2020年12月	2023年12月	1,842,000,000.00	366,931,256.12	931,726,812.75	-
大厂 233、234 地块	2020年4月	2022年4月	1,241,000,000.00	702,412,284.15	974,951,292.79	-
大连大都会星海	2018年1月	2022年3月	1,055,135,181.21	533,876,645.72	890,143,218.50	-
大连翡翠春晓	2021年6月	2022年10月	894,994,200.00	422,769,936.85	605,782,512.87	-
大连翡翠都会	2020年12月	2022年6月	1,417,301,700.00	1,815,857,177.19	1,310,579,178.76	-
大连翡翠之光	2020年12月	2023年12月	1,310,570,700.00	487,419,357.01	533,256,728.20	-
大连公园都会	2021年4月	2023年9月	4,123,178,700.00	-	2,636,785,380.16	-
大连誉澜道	2021年3月	2023年9月	1,145,208,522.23	2,297,613,602.01	1,132,257,189.72	-
大连中城翠湾项目	2021年10月	2024年4月	1,468,353,700.00	-	880,992,101.75	-
大连中山中	2019年3月	2022年6月	500,746,500.00	314,449,607.24	376,354,786.05	-
东莞滨海大都会	2018年7月	2023年1月	672,670,913.46	390,624,433.71	451,583,745.05	-
东莞长安莲湖路项目	2020年2月	2022年3月	2,111,133,480.96	1,619,164,967.62	2,063,456,711.16	-
东莞公园里	2021年11月	2022年11月	1,964,340,265.87	-	1,604,442,417.19	-
东莞厚街园新二路项目	2020年11月	2022年8月	378,358,330.02	196,524,805.93	276,051,664.12	-
东莞厚沙路项目	2020年9月	2022年6月	705,357,775.48	461,643,392.77	626,548,054.65	-
东莞双城水岸	2021年10月	2022年12月	2,241,517,729.00	1,246,765,387.13	1,990,546,127.04	-
东莞松悦花园	2021年9月	2023年6月	4,644,454,733.60	-	2,964,133,364.73	-
东莞天空之城	2019年3月	2022年1月	1,085,672,307.82	2,298,381,191.64	799,888,252.56	-
东莞万科金域东方	2020年5月	2022年4月	3,508,086,880.12	2,933,941,801.85	3,315,939,934.72	-
东莞万科星城	2020年12月	2022年12月	2,093,341,784.60	1,213,645,763.93	1,581,535,212.97	-
东莞未来之光	2021年7月	2023年10月	4,319,698,336.79	-	3,651,344,892.51	-
东莞臻山悦	2021年9月	2023年4月	3,580,570,609.68	-	2,396,758,003.60	-
东莞珠江万科城	2020年10月	2022年9月	509,864,622.38	343,860,487.43	432,565,533.33	-
鄂州 010 项目	2020年11月	2023年6月	1,324,414,696.33	478,529,357.65	766,442,984.64	-
佛山金色梦想	2021年2月	2023年6月	791,805,321.59	-	676,871,813.89	-
佛山金域半岛	2021年9月	2023年10月	1,994,132,335.00	-	1,732,187,582.02	-
佛山金域时光	2020年9月	2022年1月	864,139,951.30	1,420,331,724.46	820,675,268.80	-
佛山金域世家	2020年8月	2022年3月	1,747,071,906.00	3,244,647,872.44	1,471,571,909.48	-
佛山金域水岸	2021年3月	2022年10月	752,230,161.45	-	475,960,348.16	-

	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
佛山璞悦山	2021年11月	2023年12月	1,380,212,428.80	-	1,109,376,405.79	-
佛山顺德万科广场	2020年8月	2022年6月	3,091,478,462.39	1,311,227,492.70	1,837,171,363.02	314,039,606.68
佛山万科广场	2019年4月	2022年3月	1,575,557,247.00	1,128,728,498.54	1,154,788,373.95	-
佛山万科南海天空之城	2021年8月	2022年12月	8,123,832,000.00	1,904,087,156.08	6,463,790,237.18	-
佛山万科中心	2019年6月	2023年5月	1,198,585,110.00	753,490,714.01	1,068,862,677.96	-
佛山悦都荟	2018年11月	2022年1月	920,772,900.00	736,991,825.52	891,890,471.54	191,465,027.46
福州仓前九里	2019年12月	2022年5月	1,490,538,833.32	2,195,163,110.67	1,258,925,682.94	-
福州金域滨江花园	2019年5月	2022年6月	1,662,449,564.00	1,802,157,112.35	971,080,000.34	-
福州金域缙香	2021年10月	2022年12月	398,127,500.00	-	332,038,934.18	-
福州台江排尾项目	2019年11月	2022年1月	11,349,696,100.00	9,175,108,531.08	10,364,524,591.94	-
福州万科璟熙花园	2021年11月	2023年3月	1,068,552,600.00	-	693,694,479.99	-
广州城市之光	2021年2月	2022年3月	9,032,360,000.00	916,270,014.67	7,648,428,939.16	-
广州金茂万科魅力之城	2021年9月	2022年12月	3,206,854,163.65	-	2,637,685,843.58	-
广州金色里程	2020年3月	2023年3月	320,735,941.70	1,482,984,591.01	250,711,633.86	-
广州尚城御府	2020年3月	2022年4月	437,090,000.00	336,763,135.01	256,651,628.11	-
广州世博汇	2020年9月	2022年4月	1,820,728,336.56	2,657,457,726.46	1,776,174,569.75	-
广州未来森林项目	2018年10月	2023年4月	649,684,350.93	2,201,055,010.17	564,593,601.13	-
广州幸福誉花园五期	2019年9月	2022年10月	437,310,000.00	-	234,479,811.98	-
广州元培里项目	2018年8月	2023年6月	544,243,769.33	1,727,637,896.87	494,389,043.71	-
广州樾山项目	2019年7月	2022年3月	1,854,833,834.17	1,483,809,512.91	1,669,864,660.20	196,938,547.84
广州增城万科城	2020年12月	2022年3月	5,556,371,660.00	4,935,572,383.99	4,557,320,375.58	-
贵阳翡翠公园项目	2021年3月	2022年9月	4,325,207,070.59	2,448,222,392.74	3,677,131,535.69	-
贵阳观湖	2021年3月	2023年6月	1,960,349,770.24	525,730,642.70	864,259,898.21	217,581,603.86
贵阳花溪大都会	2019年12月	2022年4月	461,752,613.25	442,500,838.31	213,885,084.51	-
贵阳万科贵阳传奇	2019年2月	2023年6月	885,517,398.00	663,568,356.37	720,281,499.53	-
贵阳万科理想城	2020年12月	2022年9月	938,796,739.02	1,265,381,066.86	830,596,485.53	-
贵阳万科麓山	2021年3月	2022年6月	5,609,838,113.83	2,910,690,589.31	3,367,292,134.27	-
贵阳新都荟	2021年5月	2022年11月	1,842,546,870.58	1,467,855,833.14	555,808,805.57	-
哈尔滨滨江大都会	2019年7月	2022年6月	499,735,000.00	735,207,372.02	303,619,834.18	-
哈尔滨金域悦府	2020年5月	2022年6月	3,126,264,500.00	1,826,151,580.63	2,099,254,345.17	-
哈尔滨智慧未来城	2021年6月	2022年12月	3,112,510,000.00	853,662,315.47	2,084,661,781.20	-
哈尔滨中俄产业园项目	2021年6月	2022年12月	2,206,179,500.00	-	1,042,125,019.62	-
海口金域仕家	2021年4月	2022年6月	1,018,884,200.00	-	760,971,117.68	-
杭州公望	2021年3月	2023年6月	1,700,746,960.69	475,011,677.64	779,199,098.63	-
杭州姑娘桥地块	2020年11月	2023年6月	5,200,000,000.00	3,899,652,226.69	4,416,765,344.12	-
杭州河语光年府	2021年3月	2023年7月	5,312,810,000.00	-	4,480,261,583.88	-
杭州湖印光年府	2021年7月	2023年9月	4,039,011,800.00	-	3,205,376,159.40	-
杭州金茂万科新都会	2018年12月	2022年3月	3,417,630,000.00	2,859,067,501.81	3,149,291,666.78	-
杭州良渚文化村	2020年12月	2022年2月	3,587,682,078.15	2,655,363,351.09	3,391,178,478.74	-
杭州瓶窑项目	2020年4月	2022年4月	2,706,917,300.00	2,077,737,590.48	2,388,442,310.17	-
杭州日耀之城	2020年11月	2023年6月	6,227,733,079.00	4,772,747,602.91	5,695,145,703.48	-
杭州未来之光	2017年11月	2023年1月	1,399,151,300.00	588,691,141.63	860,074,316.56	-
杭州五常车辆段项目	2020年6月	2022年12月	22,462,651,500.00	17,705,953,414.36	20,011,440,520.48	-
杭州樟宜翠湾	2020年5月	2022年12月	3,154,204,772.19	2,316,489,065.23	2,562,273,674.41	-
合肥高第	2020年6月	2022年8月	1,653,021,830.16	1,188,546,236.98	1,414,678,308.93	-
合肥公园大道	2019年11月	2022年3月	508,528,308.20	1,906,139,911.71	467,736,363.08	-
合肥未来之光	2021年3月	2022年6月	3,840,519,371.30	3,380,259,510.19	3,440,716,015.22	442,926,077.65
合肥中央公馆	2020年1月	2022年3月	1,783,861,599.59	-	1,761,205,459.99	-
惠州金枫花园	2020年11月	2022年5月	3,331,560,000.00	2,437,668,579.16	2,373,523,642.34	-
惠州双月湾	2020年9月	2023年5月	1,500,000,000.00	990,462,178.40	840,100,066.59	-
惠州万荟花园	2020年9月	2022年8月	1,855,730,000.00	1,031,458,268.08	1,483,972,560.55	-
惠州万悦花园	2021年3月	2022年10月	2,363,300,000.00	697,957,727.14	1,692,064,355.71	-

	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
惠州文瀚花园	2021年4月	2023年3月	1,909,300,000.00	556,257,831.97	1,350,250,815.39	-
惠州小金口公开地项目	2020年2月	2022年5月	304,000,000.00	1,016,258,457.08	289,852,482.18	-
吉林万科城	2021年4月	2022年6月	1,963,917,601.87	1,464,356,301.45	1,314,989,171.64	-
济南百脉悦府	2021年1月	2023年9月	2,562,539,629.09	2,330,918,852.02	1,567,000,324.33	-
济南北宸之光	2021年3月	2023年12月	2,848,770,672.16	536,070,001.30	1,926,323,512.23	-
济南繁荣里	2021年3月	2023年9月	1,110,666,761.64	-	625,194,101.15	-
济南翡翠山语	2020年3月	2022年6月	842,700,767.16	4,063,649,539.55	560,290,274.58	55,980,736.57
济南金色悦城新著	2020年3月	2022年12月	1,798,372,311.69	907,604,372.63	1,443,954,850.89	-
济南市中万科城	2021年10月	2024年6月	2,585,358,494.12	-	1,683,385,787.14	-
济南万科山望	2020年12月	2022年6月	4,782,326,375.50	3,585,730,894.96	2,321,372,612.86	-
济南雪山万科城组团二	2021年4月	2023年12月	3,830,240,545.29	-	2,005,141,268.07	-
济南雪山万科城组团四	2021年4月	2023年12月	2,158,803,054.68	-	1,513,327,069.23	-
嘉兴滨河道花苑	2021年3月	2023年6月	1,395,930,028.00	-	1,025,392,900.50	-
嘉兴潮起东方二期	2020年1月	2022年7月	1,999,953,600.00	1,401,786,070.01	1,763,618,166.53	-
嘉兴东山东地块	2020年1月	2022年1月	1,549,564,422.11	1,250,026,569.53	1,505,716,039.04	-
嘉兴都会东方	2020年1月	2022年8月	1,672,860,000.00	1,227,157,726.47	1,550,922,397.03	-
嘉兴隐秀湖畔	2021年8月	2023年12月	2,061,820,000.00	-	1,402,712,381.59	-
嘉兴臻境雅园	2021年11月	2023年10月	2,245,208,400.00	-	1,555,668,589.99	-
嘉兴中环西地块项目	2019年12月	2022年1月	1,310,092,638.00	1,024,761,756.98	1,266,374,372.35	-
江门金域华府	2021年7月	2023年1月	2,141,260,000.00	-	1,370,591,382.78	-
江门万科金色城央东苑	2020年9月	2022年12月	1,000,000,000.00	533,617,922.38	721,485,856.36	-
江门万科金色城央紫苑	2021年1月	2023年7月	620,000,000.00	-	362,849,423.03	-
金华锦里江澜	2021年10月	2023年4月	1,390,542,735.38	-	1,107,535,008.42	-
金华锦云江汀	2021年7月	2023年5月	1,014,984,000.00	-	777,663,987.96	-
金华万诚华府	2021年6月	2023年12月	436,680,476.17	-	325,461,648.46	-
晋江万科金域国际	2021年8月	2023年4月	1,936,065,800.00	-	1,604,463,539.72	-
晋中紫郡	2019年3月	2022年6月	1,057,589,942.50	1,342,852,280.98	583,442,349.95	-
靖江晨阳甲第	2019年11月	2022年5月	825,857,404.10	1,204,042,879.99	791,685,280.56	-
昆明昌宏西路项目	2021年4月	2022年6月	4,063,160,502.98	1,623,583,433.12	2,971,226,194.82	-
昆明飞虎二期	2021年4月	2024年3月	1,850,763,534.43	-	1,454,547,521.00	-
昆明翡翠滨江	2020年12月	2022年6月	1,495,871,600.00	1,997,186,589.42	981,799,340.74	-
昆明公园里	2020年3月	2023年9月	1,130,511,100.00	299,122,884.79	359,501,513.26	-
昆明金域国际	2020年7月	2022年10月	419,999,430.02	232,406,849.63	321,815,848.87	-
昆明魅力之城	2019年8月	2024年9月	2,572,030,000.00	1,285,329,802.67	857,986,367.87	-
昆明盘龙区金刀营项目	2021年12月	2024年6月	4,363,827,577.00	-	1,757,227,278.70	-
昆明万科城	2021年9月	2022年3月	8,826,821,714.88	6,852,583,046.58	7,037,507,423.22	-
昆明星河嘉园	2018年12月	2022年3月	1,338,838,000.00	820,562,048.43	599,628,299.13	-
昆明银海泊岸	2020年12月	2023年3月	1,272,618,469.00	994,510,406.30	1,104,089,241.68	286,731,645.19
昆山高尔夫项目	2011年4月	2023年6月	601,407,698.60	479,033,922.64	480,788,909.08	-
昆山海上传奇	2018年5月	2022年6月	956,999,782.40	1,255,378,855.54	827,999,728.23	-
昆山江湾澜庭	2020年6月	2022年12月	2,869,496,345.77	1,942,924,427.52	2,259,922,984.08	-
昆山未来之城	2021年12月	2023年3月	521,397,545.92	1,326,387,156.77	206,690,827.39	-
昆山夏驾河项目	2020年3月	2022年6月	2,086,053,400.52	2,505,567,410.40	1,490,015,218.54	-
兰州璞悦澜岸	2019年11月	2022年6月	2,366,973,400.00	1,502,970,944.47	1,825,138,119.85	-
兰州时代之光	2019年9月	2022年12月	1,292,717,100.00	1,068,749,217.05	780,208,067.21	-
兰州万科城	2021年4月	2022年4月	4,366,756,600.00	2,231,539,706.70	2,665,453,541.18	-
兰州万科城后期 718 亩项目	2021年2月	2023年11月	2,043,368,055.30	-	689,895,094.00	-
兰州万科璞悦臻园	2019年11月	2022年5月	1,662,337,400.00	980,624,802.16	1,202,841,383.20	-
兰州万科星光都会	2021年3月	2023年5月	2,594,406,600.00	352,827,221.66	1,523,138,594.15	-
廊坊朗润园	2020年12月	2023年8月	2,410,000,000.00	1,012,117,042.28	1,650,438,759.38	1,029,651,387.51
廊坊启航之光	2018年7月	2025年12月	525,205,562.08	330,716,647.68	332,070,930.84	174,073,522.57
临沂鲁商万科城臻园	2021年7月	2023年12月	2,978,873,508.21	227,601,468.01	1,426,796,498.76	-

	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
临沂新都会项目	2020年8月	2022年8月	1,753,959,089.90	1,718,476,629.62	1,266,601,276.89	-
柳州白露项目	2021年9月	2022年6月	3,741,205,482.48	2,249,949,802.63	2,800,015,988.04	-
洛阳万科春华西园甲第	2021年6月	2024年5月	1,797,489,100.00	-	872,721,324.19	-
眉山眉州文化村	2021年4月	2022年6月	1,870,230,000.00	2,280,686,345.93	1,331,734,127.85	-
南昌江右东方	2021年11月	2023年12月	1,024,296,500.00	-	710,458,379.33	-
南昌时代广场	2019年12月	2023年3月	678,766,755.04	868,073,267.20	668,037,062.88	-
南昌四季都会	2021年12月	2024年6月	1,343,036,200.00	-	825,032,227.43	-
南昌天空之城	2020年9月	2022年6月	564,420,000.00	1,743,278,588.39	491,468,571.46	-
南昌万创科技城 F04/F02 地块	2021年3月	2022年10月	3,116,566,900.00	1,038,441,414.61	1,899,931,376.17	-
南昌万创科技城 H01E01 地块	2020年12月	2023年11月	565,176,300.00	213,313,074.94	325,197,132.51	-
南昌星光世纪	2021年6月	2022年11月	2,862,034,700.00	871,058,896.07	1,906,326,578.10	-
南京都荟沐语	2021年9月	2023年12月	1,364,088,500.00	-	830,480,061.94	-
南京都荟启境	2017年8月	2022年6月	590,619,967.46	-	465,023,412.90	-
南京金域国际	2018年5月	2022年6月	1,180,000,000.00	1,061,027,312.07	1,157,403,345.49	-
南京溧水 G09 地块	2020年9月	2022年6月	4,769,195,800.00	2,938,741,252.25	3,643,767,236.92	-
南京南站项目	2020年11月	2023年1月	3,449,887,478.03	2,791,355,369.04	3,036,883,739.39	-
南京万科翡翠滨江	2021年1月	2023年3月	5,459,083,329.84	1,887,101,240.78	4,985,982,040.44	-
南京万科燕语光年	2020年12月	2023年6月	5,152,027,000.00	3,988,285,985.64	4,391,566,068.14	-
南京溪望城	2021年12月	2024年5月	646,126,335.00	-	464,800,520.20	-
南京新悦光年	2021年8月	2023年5月	1,137,563,800.00	-	930,352,759.29	-
南京雨悦光年	2021年8月	2023年9月	2,269,978,800.00	-	1,834,259,597.08	-
南京紫辰光年	2021年8月	2023年9月	1,989,300,600.00	-	1,583,710,168.37	-
南宁翡翠中央	2021年7月	2023年7月	2,360,676,502.91	-	1,344,223,567.62	-
南宁金域国际	2021年6月	2022年12月	1,935,314,218.00	506,412,702.86	1,241,912,488.16	-
南宁金域中央	2019年4月	2022年5月	1,847,215,816.01	4,120,202,545.22	1,270,281,630.09	-
南宁万科城	2019年12月	2022年6月	4,565,786,656.57	2,786,043,894.00	2,055,178,783.74	-
南宁万科公望	2020年9月	2023年12月	1,720,230,900.00	-	1,161,739,092.10	-
南宁万科臻湾悦	2021年11月	2023年12月	3,820,447,400.00	-	2,512,797,229.29	-
南宁星都荟	2020年4月	2022年7月	1,910,574,330.24	2,624,923,996.39	1,354,845,832.94	-
南宁兴宁东项目	2019年12月	2022年5月	898,910,292.72	1,009,932,767.64	794,674,324.57	-
南通半岛国际	2020年11月	2022年12月	1,316,406,000.00	924,198,663.28	1,059,024,405.27	-
南通官山望	2020年12月	2022年9月	1,752,960,700.00	1,134,066,502.22	1,375,740,028.81	-
南通海门骏园南地块 项目	2021年3月	2023年6月	924,490,300.00	-	742,131,409.72	-
南通海门万科西地块 项目	2021年3月	2023年1月	1,743,515,700.00	-	1,369,169,763.28	-
南通海上明月	2020年5月	2022年9月	3,533,990,935.39	1,525,157,862.12	2,400,213,771.93	-
南通青藤花园	2021年4月	2023年3月	1,634,560,000.00	-	1,189,279,749.73	-
南通胜利路西地块	2020年1月	2022年2月	4,605,984,642.24	3,585,628,192.06	4,106,413,918.60	-
南通时代之光	2021年1月	2022年4月	980,366,000.00	712,522,083.98	712,395,438.51	-
南通时光映翠	2021年1月	2022年4月	1,390,449,224.00	802,570,350.89	1,072,688,539.72	-
南通实验学校北地块 项目	2021年3月	2023年9月	2,417,283,424.00	-	1,876,276,384.93	-
南通中创北项目	2021年6月	2023年8月	3,056,763,712.52	-	2,368,531,310.51	-
宁波滨盛臻园	2020年1月	2022年4月	2,763,158,447.30	2,133,853,438.63	2,439,110,619.01	-
宁波缤纷里	2021年7月	2023年3月	462,690,000.00	-	375,299,139.70	-
宁波东潮之滨	2020年3月	2022年10月	3,034,200,000.00	2,366,777,338.03	2,673,257,981.98	-
宁波东钱湖莫古路项目	2020年5月	2022年5月	1,646,884,597.30	1,340,094,139.59	1,524,029,408.11	-
宁波海曙段塘项目	2020年11月	2022年9月	4,008,790,719.00	3,295,606,343.91	3,784,290,188.00	-
宁波海映澜庭	2020年7月	2023年4月	2,025,563,417.00	1,666,611,482.50	1,777,242,582.49	-
宁波槐树路项目	2020年1月	2022年6月	2,719,480,000.00	2,108,243,668.87	2,266,239,265.63	-

	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
宁波江南一品西地块项目	2020年11月	2023年6月	3,582,721,797.47	2,728,751,524.60	3,177,439,733.97	-
宁波月映澜堂	2021年1月	2023年4月	2,732,000,000.00	-	2,524,123,750.35	-
宁波湛蓝晓月	2021年7月	2023年3月	1,061,900,000.00	-	770,462,760.09	-
宁波镇海骆驼项目	2020年7月	2023年3月	6,000,000,000.00	4,040,272,811.33	4,875,004,942.81	-
盘锦兴隆台项目	2020年9月	2022年6月	1,638,501,378.64	833,173,536.12	825,038,358.96	-
秦皇岛未来城二期	2019年4月	2022年3月	910,442,021.06	432,875,131.63	723,263,515.34	-
青岛翡翠长江	2018年3月	2023年12月	1,822,799,389.43	2,100,405,025.62	1,483,518,824.91	-
青岛海岸蓝山	2020年9月	2023年3月	720,610,800.00	400,505,733.97	518,836,251.34	-
青岛海岸万科城	2020年6月	2022年9月	4,200,000,000.00	-	3,263,155,761.68	-
青岛海潮云起	2021年6月	2023年6月	1,408,800,000.00	-	663,192,314.10	-
青岛胶州植物园项目	2020年6月	2022年6月	1,746,697,796.35	950,530,576.12	1,256,087,220.96	-
青岛金城华府三期	2019年8月	2022年3月	1,060,375,378.49	608,334,837.09	864,384,549.73	-
青岛新都会	2020年5月	2022年5月	2,194,497,798.04	2,046,246,426.42	1,602,510,422.98	-
青岛远通物联网项目	2020年6月	2022年10月	1,159,644,600.00	696,341,731.87	904,003,679.37	-
青岛紫郡	2020年9月	2023年3月	757,277,000.00	197,791,720.24	396,292,039.85	-
清远万科城	2020年9月	2022年3月	1,571,427,159.73	1,523,950,181.24	1,434,903,122.03	-
泉州城市之光	2020年1月	2023年1月	4,482,875,316.85	3,146,840,372.77	2,703,447,051.70	-
三亚森林度假公园	2021年1月	2022年12月	799,295,640.00	722,092,821.75	716,088,529.60	-
三亚市临春安居房项目	2021年6月	2022年2月	1,069,530,205.00	-	1,036,312,658.50	-
三亚崖州区安居房项目	2021年5月	2022年6月	832,424,000.00	-	689,159,262.00	-
上海安亭新镇项目	2020年1月	2022年4月	1,518,733,700.64	1,007,552,429.97	1,337,533,279.94	-
上海青藤公园	2019年7月	2022年10月	296,600,000.00	3,571,989,808.00	276,596,849.98	-
上海天际	2019年5月	2022年9月	2,715,512,852.86	6,257,935,217.23	2,292,217,351.12	-
绍兴芳塔纳丽	2020年1月	2022年6月	1,397,593,877.83	1,156,575,113.91	1,304,169,286.76	-
深圳尖岗山	2021年5月	2022年10月	7,854,013,585.26	-	6,895,323,413.30	-
深圳罗湖食品大厦项目	2020年6月	2023年1月	3,478,821,433.91	2,752,534,876.04	2,947,942,015.73	-
深圳天誉花园	2020年10月	2023年5月	9,000,000,000.00	4,665,724,756.33	4,721,264,670.67	-
深圳万科大都会	2020年9月	2023年7月	6,852,432,402.12	1,890,061,199.58	6,450,553,836.39	-
深圳万科西望	2020年10月	2023年2月	5,668,659,900.00	3,669,790,221.30	4,508,291,456.97	-
深圳臻山府	2019年1月	2022年6月	655,225,504.90	2,689,217,794.09	655,225,504.90	-
深圳臻山海	2020年8月	2022年9月	3,789,358,201.55	2,696,734,561.23	3,085,040,638.94	-
深圳臻湾汇	2018年1月	2023年4月	6,384,268,372.00	4,221,522,558.69	4,031,686,263.40	-
深圳自行车厂项目	2021年9月	2022年1月	10,915,944,091.95	318,553,161.65	7,498,248,686.23	-
沈阳宝马项目	2020年6月	2022年5月	2,445,767,198.00	1,144,607,318.99	1,204,658,467.85	-
沈阳北辰之光	2020年3月	2022年8月	2,174,172,747.84	1,428,542,989.06	1,852,580,796.16	-
沈阳东第	2021年4月	2022年6月	1,282,311,094.00	397,660,205.08	731,599,001.82	-
沈阳府前壹号	2021年9月	2023年12月	1,015,453,399.99	-	579,564,311.76	-
沈阳富丽华项目	2021年3月	2023年6月	854,654,475.40	-	487,641,283.51	-
沈阳浑南新都心	2021年7月	2023年8月	2,856,886,670.50	-	1,985,881,579.76	-
沈阳吉宝项目	2021年3月	2022年8月	1,690,729,554.00	-	1,121,791,514.22	-
沈阳明日之光	2019年10月	2022年6月	918,678,303.30	563,540,234.79	630,104,200.65	-
沈阳首府云城	2020年9月	2022年5月	3,955,535,940.00	4,179,616,741.77	2,797,832,857.07	-
沈阳四季都会	2021年3月	2023年6月	1,461,500,000.00	-	578,249,503.17	-
沈阳西宸之光	2021年3月	2022年12月	2,982,779,829.00	601,573,524.46	1,763,738,153.00	-
沈阳中旅万科城	2021年3月	2022年6月	3,976,678,566.78	845,532,026.00	1,929,470,384.66	-
石家庄翡翠公园	2020年6月	2022年5月	2,499,360,000.00	1,329,740,163.95	1,718,285,692.07	-
石家庄翡翠书院	2020年4月	2022年8月	3,271,700,000.00	2,283,179,593.90	2,633,421,728.35	-
石家庄翡翠书院二期	2021年6月	2024年4月	2,613,667,000.00	-	1,149,774,056.99	-
石家庄公园都会	2019年8月	2022年6月	1,529,380,000.00	955,750,606.24	1,163,374,821.77	-
石家庄嘉实万科云庐	2021年4月	2023年12月	625,640,000.00	-	285,638,309.05	-
石家庄嘉实万科紫台	2020年4月	2022年12月	2,246,540,000.00	1,312,606,779.77	1,383,077,929.92	-
石家庄万科翡翠四季	2021年5月	2024年4月	2,684,310,000.00	-	1,355,247,569.92	-

	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
石家庄未来城	2020年6月	2022年6月	1,807,860,000.00	966,506,795.61	1,304,289,699.08	-
石家庄正定文化村项目	2019年11月	2022年8月	1,161,300,000.00	1,129,923,719.30	903,062,239.99	-
石家庄正定文化村 迎旭府	2020年10月	2023年6月	1,141,260,000.00	525,886,715.14	762,301,268.33	-
石家庄紫院	2021年5月	2024年4月	1,299,640,000.00	-	943,449,152.01	-
苏州安元路项目	2020年6月	2022年3月	3,608,091,947.01	3,530,851,589.51	3,230,980,721.35	-
苏州城南项目	2021年9月	2023年10月	1,449,456,748.16	-	1,081,375,718.94	-
苏州东方雅苑	2021年5月	2023年5月	3,119,477,357.91	-	2,561,347,979.61	-
苏州湖山观云庭	2020年9月	2022年11月	383,520,144.38	10,634,418.99	268,940,667.36	-
苏州四季星光璟园	2021年7月	2023年12月	414,750,551.99	-	305,329,626.47	-
苏州向阳路项目	2019年5月	2022年3月	3,663,748,992.77	5,093,493,132.86	3,376,770,648.10	-
苏州颐和玲珑花园	2021年6月	2023年12月	5,499,415,027.61	-	4,248,342,649.33	-
苏州玉玲珑	2021年2月	2023年9月	3,809,229,623.87	-	3,072,634,021.56	-
宿迁昆仑上观	2021年9月	2024年9月	1,771,916,662.50	-	1,147,125,859.90	-
宿迁十里春风东侧地块	2020年4月	2022年12月	768,061,528.20	453,823,215.74	547,837,981.39	-
宿迁西湖都会	2020年12月	2023年12月	950,000,000.00	421,269,570.21	682,043,861.73	-
台州董家洋东项目	2020年1月	2022年10月	3,793,783,605.63	2,553,692,557.36	3,025,085,539.75	-
台州董家洋西项目	2020年3月	2022年7月	4,043,783,370.35	2,773,634,612.17	3,285,241,381.69	-
台州万科城	2019年1月	2022年1月	3,420,000,000.00	4,104,136,742.58	3,399,501,508.15	-
太原城市之光	2021年1月	2023年5月	1,392,023,222.00	2,029,161,718.86	1,018,855,872.49	-
太原春和景明	2021年3月	2022年6月	2,839,261,433.22	2,114,416,347.51	1,814,153,685.09	107,242,996.45
太原翡翠东第	2021年5月	2024年1月	1,065,830,837.23	244,622,751.37	849,448,842.76	-
太原翡翠晋阳湖	2019年11月	2022年6月	2,149,290,000.00	1,425,318,340.84	1,779,190,328.16	185,417,749.81
太原公园大道	2019年9月	2022年8月	1,322,183,900.00	540,855,861.66	750,383,265.31	-
太原控制中心项目	2020年3月	2023年6月	513,930,000.00	274,954,714.24	357,968,042.17	-
太原蓝湾传奇	2019年9月	2022年10月	2,271,901,800.00	1,110,011,737.76	1,536,473,018.75	-
太原清徐项目	2020年12月	2022年10月	2,274,525,800.00	533,309,092.14	987,839,006.95	-
太原时代之光	2020年11月	2023年10月	1,190,000,000.00	459,863,978.04	414,620,895.36	-
太原徐园	2021年4月	2023年10月	601,064,711.37	-	214,710,113.19	-
太原中央公园	2019年9月	2022年6月	1,668,861,600.00	817,773,024.40	1,141,420,877.85	-
唐山翡翠观唐	2019年5月	2023年4月	1,655,121,802.04	1,807,412,134.74	1,007,447,201.71	-
唐山丰润观澜	2021年1月	2024年10月	691,158,576.23	-	389,265,827.07	-
唐山丰润紫苑	2021年6月	2024年10月	1,502,530,985.84	-	501,609,881.00	-
唐山港岛中心	2020年1月	2022年4月	2,249,930,661.42	1,092,001,318.92	1,559,427,071.40	-
唐山公园都会一期	2021年5月	2023年12月	1,949,685,451.13	-	1,367,685,914.67	-
唐山未来城	2021年7月	2022年6月	3,906,149,553.39	1,181,696,062.35	2,524,953,824.69	-
天津宝坻 024 地块项目	2021年3月	2022年9月	2,824,192,101.85	1,438,049,648.55	2,190,379,162.03	-
天津滨江都会	2021年10月	2024年6月	1,572,927,152.91	-	924,008,352.05	-
天津壹彩道	2018年4月	2022年3月	1,731,774,489.79	1,328,000,536.73	1,498,930,730.88	-
天津翡翠紫台	2019年6月	2022年6月	1,088,502,155.00	1,779,265,953.47	998,786,677.25	-
天津胡家园 6-9#地块	2021年9月	2023年4月	1,558,531,600.00	-	635,844,136.36	-
天津麒麟湿地万科小镇	2020年7月	2022年12月	1,517,244,696.59	1,074,558,217.00	800,723,154.99	-
天津四季滨江	2021年9月	2022年9月	2,001,395,612.92	878,652,786.54	1,285,825,117.66	-
天津万科生态之光	2021年1月	2023年7月	1,238,050,000.00	-	643,598,976.37	-
天津万科天地	2019年3月	2022年2月	868,760,262.49	658,146,145.68	388,869,163.46	-
天津西华府	2019年12月	2022年6月	2,782,861,815.02	4,536,609,006.77	2,445,233,488.95	-
天津新都会	2019年12月	2022年5月	245,100,000.00	402,371,161.25	203,303,151.01	-
威海翡翠公园	2020年10月	2022年6月	1,415,757,218.91	1,300,376,596.43	909,349,105.10	-
威海璞悦山	2021年4月	2023年12月	1,525,313,999.97	-	859,411,980.20	-
潍坊都会公园	2021年7月	2023年12月	1,137,618,000.00	-	520,734,234.13	-
潍坊万科城	2020年12月	2022年10月	1,765,767,974.65	645,043,052.93	1,156,376,535.44	-
渭南万科城	2021年7月	2022年7月	3,789,924,000.00	1,788,430,516.81	3,481,850,407.42	-
温州翡翠天地 I 期	2018年7月	2022年1月	1,635,700,000.00	5,029,155,787.63	1,605,652,059.85	-

	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
温州翡翠心湖	2019年8月	2022年3月	861,679,500.00	670,745,645.48	759,364,037.49	-
温州美庐	2021年3月	2023年8月	1,321,460,900.00	-	1,095,943,821.82	-
温州瑞安西岙村地块	2019年8月	2023年6月	3,744,862,100.00	2,745,295,780.62	3,088,584,057.71	-
温州三溪区 B-07 地块	2019年12月	2022年9月	3,103,290,000.00	2,089,770,877.27	2,548,862,882.68	-
温州世纪公元	2021年6月	2023年9月	2,349,199,500.00	-	1,383,995,175.40	-
温州映象广场	2021年7月	2024年9月	2,511,082,000.00	-	1,621,828,531.94	-
温州映象广场II	2021年7月	2024年9月	756,486,100.00	-	465,681,866.63	-
温州中心区 D-28-1 地块	2019年11月	2022年7月	1,632,872,300.00	1,199,639,995.50	1,347,914,617.20	-
乌鲁木齐都会未来城	2021年8月	2023年12月	3,572,611,900.00	-	1,954,545,433.17	-
乌鲁木齐公园大道	2020年1月	2022年6月	864,000,000.00	1,390,226,512.34	777,777,219.26	-
乌鲁木齐观澜景苑二期	2020年9月	2022年6月	508,922,905.00	291,237,512.28	366,099,875.10	-
乌鲁木齐华府里	2020年9月	2022年6月	487,860,000.00	993,590,074.51	284,654,065.16	-
乌鲁木齐锦荟里	2020年12月	2022年6月	2,576,353,181.23	1,181,042,134.79	1,925,887,211.31	-
乌鲁木齐璟曜里	2021年9月	2023年12月	2,819,300,199.78	779,966,639.86	1,833,602,708.03	-
乌鲁木齐朗润园	2021年6月	2023年10月	813,982,119.80	119,876,258.86	486,193,172.44	-
乌鲁木齐南山郡	2015年5月	2023年3月	259,303,519.80	218,906,472.03	259,128,925.94	208,377,886.86
乌鲁木齐天山府	2021年9月	2022年12月	1,072,000,000.00	1,194,569,043.96	586,248,650.08	-
乌鲁木齐天山府二期	2021年6月	2022年12月	873,577,151.10	141,357,408.45	540,648,193.15	-
乌鲁木齐天山府三期	2021年6月	2023年4月	572,130,000.00	-	436,334,550.29	-
无锡翡翠东方	2020年1月	2022年6月	3,469,876,449.00	2,927,198,990.71	3,196,975,978.79	-
无锡翡翠之光	2019年9月	2022年1月	3,325,192,841.00	2,820,768,379.65	3,210,207,318.99	-
无锡金域蓝湾	2021年6月	2023年12月	998,110,000.00	51,124,415.47	565,789,173.74	-
无锡金域缙香	2020年1月	2022年7月	273,787,783.96	351,082,777.63	235,145,751.27	-
无锡梅里上城	2020年11月	2023年1月	3,119,100,716.00	2,168,309,846.48	2,507,051,223.59	-
无锡南门 44-1 地块 项目	2019年12月	2022年5月	2,300,797,761.00	1,848,987,506.24	2,196,029,296.10	-
无锡苑山湖	2021年6月	2024年1月	3,238,264,225.00	-	2,322,482,567.82	-
无锡樟湾国际	2021年7月	2024年5月	2,540,829,465.00	-	2,253,841,472.89	-
无锡臻境	2021年1月	2022年12月	1,966,340,812.00	995,055,397.25	1,652,438,922.49	-
芜湖东方珑胤台	2020年7月	2022年6月	1,209,907,341.39	768,430,667.57	960,230,912.02	-
芜湖信达万科樾江望	2021年7月	2023年8月	2,208,949,875.85	-	1,405,055,847.17	-
芜湖中江苑	2020年7月	2022年5月	1,248,490,933.00	1,170,242,300.90	996,855,248.44	-
武汉长征村	2020年9月	2022年8月	6,942,529,949.06	2,312,973,481.78	4,894,011,965.02	-
武汉翡翠滨江	2021年2月	2022年12月	5,952,297,036.29	2,754,142,569.73	3,504,233,663.33	-
武汉万科东湖堤白	2021年1月	2023年4月	1,700,160,000.00	-	1,245,584,381.11	-
武汉万科公园 5 号	2021年11月	2024年6月	3,698,071,689.67	2,131,210,158.08	2,427,299,651.37	-
武汉万科金域国际	2020年8月	2023年1月	1,330,088,480.30	4,643,843,638.60	1,295,288,480.30	-
武汉万科新都会	2019年7月	2022年4月	6,694,100,014.00	6,008,835,064.08	6,119,569,227.34	-
武汉万科云城	2020年10月	2022年6月	3,205,288,622.66	4,287,757,587.67	2,473,284,164.91	-
西安城市之光	2020年2月	2022年6月	347,952,249.65	353,818,350.30	331,325,055.39	-
西安大都会云境	2019年9月	2022年7月	2,719,492,000.00	1,810,909,331.08	1,964,505,768.12	-
西安翡翠国宾	2019年7月	2022年6月	4,586,634,100.00	4,282,515,763.20	3,298,954,172.51	-
西安公园大道	2019年11月	2022年1月	560,063,274.14	831,781,320.48	528,949,319.31	-
西安金域东郡	2021年3月	2023年5月	1,357,775,900.00	-	835,205,534.65	-
西安泾河新城 57 亩、 89 亩地块	2021年10月	2024年7月	1,655,435,100.00	-	771,339,859.93	-
西安澜岸	2019年6月	2022年10月	2,362,005,882.00	2,544,150,405.43	1,702,197,503.20	-
西安理想城	2021年5月	2022年10月	834,291,117.74	389,041,154.97	623,172,795.09	-
西安万科城	2019年3月	2022年3月	673,375,810.42	478,238,584.17	216,032,948.11	-
西安万科城如园	2020年5月	2022年2月	925,715,500.00	1,409,358,772.17	673,687,968.42	-
西安万科大都会二期	2019年9月	2022年5月	2,600,768,800.00	1,458,544,060.21	1,506,333,386.46	-
西安万科大都会一期	2020年1月	2022年3月	1,201,447,000.00	2,363,127,815.96	784,958,629.29	-

	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
西安万科洋华锦鸣	2021 年 5 月	2023 年 3 月	1,958,303,415.00	-	599,628,563.02	-
西安万科金域缙香	2020 年 8 月	2022 年 6 月	1,728,681,700.00	1,092,982,848.92	1,390,176,916.86	-
西安万科璞悦	2021 年 10 月	2022 年 12 月	2,794,222,152.00	1,317,241,572.29	1,612,600,216.41	-
西安万科四季花城	2021 年 5 月	2024 年 3 月	713,352,300.00	-	606,183,016.76	-
西安万科未来星光	2021 年 5 月	2023 年 5 月	1,599,208,424.03	-	715,628,929.53	-
西安万科雁鸣湖	2021 年 10 月	2022 年 10 月	2,164,871,068.00	1,279,945,375.60	1,842,403,127.28	-
西安万科雁鸣湖三期	2021 年 11 月	2023 年 10 月	1,290,894,916.00	137,507,270.05	524,995,841.44	-
西安万科悦府	2020 年 9 月	2023 年 9 月	2,025,910,000.00	1,208,159,763.49	1,481,333,608.22	-
西安新合新苑	2020 年 12 月	2022 年 12 月	715,837,200.00	1,519,308,211.52	478,276,891.45	-
西安云谷	2018 年 7 月	2022 年 6 月	333,178,400.00	681,257,580.61	242,182,355.64	-
西昌万科 17 度	2019 年 11 月	2022 年 3 月	1,099,566,407.88	2,389,058,374.33	546,450,237.38	-
厦门白鹭郡	2017 年 8 月	2022 年 4 月	2,207,641,986.00	2,747,962,182.75	1,716,887,419.95	131,262,364.02
厦门万科广场	2019 年 2 月	2023 年 12 月	2,035,315,700.00	666,160,141.07	664,353,420.16	-
咸阳金域华府	2020 年 9 月	2022 年 3 月	2,109,903,000.00	1,105,531,674.59	1,677,397,227.66	-
徐州北客运站 A 地块 项目	2021 年 6 月	2023 年 12 月	594,593,044.16	-	392,630,489.37	-
徐州北客运站 B 地块 项目	2021 年 12 月	2024 年 9 月	723,114,970.00	-	391,011,164.60	-
徐州北客运站 C 地块 项目	2021 年 4 月	2023 年 12 月	940,041,133.49	-	691,592,998.23	-
徐州北区客运站项目	2020 年 4 月	2023 年 3 月	1,800,000,000.00	1,071,424,642.98	1,342,340,586.74	-
徐州翠湾中城	2021 年 11 月	2024 年 7 月	2,696,973,530.24	-	1,794,865,922.51	-
徐州翡翠之光	2018 年 9 月	2022 年 6 月	1,090,796,954.34	1,109,454,888.81	937,047,281.39	-
徐州淮海隐秀	2021 年 12 月	2024 年 3 月	562,764,900.00	-	393,558,660.81	-
徐州昆仑	2021 年 9 月	2023 年 9 月	2,060,930,000.00	-	1,540,640,107.06	-
徐州茅村项目 5 号地 项目	2020 年 1 月	2024 年 12 月	971,736,100.00	379,318,988.47	397,062,567.20	-
徐州时代之光	2019 年 1 月	2024 年 12 月	1,154,387,500.00	582,687,821.30	614,963,219.98	-
徐州万科潮鸣	2021 年 1 月	2023 年 5 月	1,453,489,200.00	-	1,159,425,996.91	-
徐州万科熙望	2020 年 6 月	2022 年 6 月	471,452,578.70	294,436,921.90	350,608,122.42	-
徐州新都会	2020 年 1 月	2022 年 6 月	471,621,009.60	80,332,507.98	312,578,823.06	-
烟台翠湖山晓	2021 年 4 月	2022 年 6 月	1,921,073,496.10	1,162,113,458.28	1,529,335,478.05	-
烟台翡翠长安	2020 年 4 月	2022 年 9 月	546,853,087.54	1,370,472,423.87	351,179,374.78	-
烟台翡翠大道	2021 年 1 月	2022 年 4 月	2,321,984,602.19	1,533,163,338.89	602,000,802.89	-
烟台翡翠观海	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,856,670,508.00	303,414,086.97	1,174,246,546.59	-
烟台墨翠府	2021 年 1 月	2023 年 6 月	1,963,975,370.00	115,822,624.85	1,143,801,187.52	-
烟台四季光年	2021 年 11 月	2023 年 12 月	730,312,871.02	-	269,597,815.82	-
烟台壹都会	2021 年 3 月	2023 年 6 月	2,026,841,301.00	-	1,435,254,174.60	-
烟台御龙山	2020 年 10 月	2023 年 6 月	1,729,961,680.15	699,615,021.79	620,877,058.33	-
烟台御龙山 D 地块	2020 年 6 月	2022 年 6 月	725,216,319.00	462,264,201.76	546,903,156.17	-
烟台芝罘万科城博文里	2021 年 3 月	2023 年 6 月	1,083,448,542.00	84,197,613.60	585,380,652.51	-
烟台芝罘万科城劝学里 项目	2021 年 6 月	2023 年 12 月	557,405,180.00	-	302,424,128.24	-
盐城翡翠云台	2019 年 12 月	2022 年 6 月	605,032,924.58	1,495,089,914.20	362,415,498.55	-
盐城聚珑东方	2021 年 9 月	2023 年 12 月	382,299,792.51	-	258,242,243.50	-
盐城星汇东方	2021 年 5 月	2023 年 12 月	851,154,116.86	-	545,527,564.52	-
扬州 885 项目	2021 年 9 月	2023 年 12 月	1,700,000,000.00	-	953,178,274.18	-
扬州教投资产包	2020 年 3 月	2022 年 6 月	2,834,420,000.00	2,035,669,996.94	2,533,694,702.13	-
扬州如园	2021 年 7 月	2023 年 2 月	899,670,000.00	-	562,699,403.87	-
扬州四季都会	2020 年 10 月	2022 年 12 月	2,288,805,600.00	1,445,765,374.53	1,751,155,830.12	-
宜昌万科城市之光	2021 年 4 月	2024 年 3 月	1,216,021,013.51	-	676,609,108.34	-
宜昌万科理想城	2020 年 4 月	2022 年 3 月	1,000,901,560.78	755,334,053.28	711,456,660.13	-
宜昌万科宜翠锦城	2021 年 3 月	2023 年 3 月	2,565,514,422.81	1,108,847,229.18	1,885,728,695.62	-
营口海港城	2019 年 3 月	2022 年 1 月	13,054,027.38	453,097,242.29	6,723,937.33	606,367.25

	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初数	年末数	跌价准备
玉溪抚仙湖五街坊项目	2021 年 8 月	2024 年 3 月	1,527,066,418.76	-	458,536,249.70	-
张家口京城上方	2020 年 6 月	2022 年 9 月	945,840,000.00	322,958,466.71	451,121,013.26	-
漳州龙海金域滨江花园	2020 年 3 月	2022 年 4 月	3,901,501,300.00	2,683,262,591.37	2,978,579,539.47	-
镇江翡翠公园	2021 年 8 月	2022 年 3 月	1,718,745,666.57	718,385,199.67	1,318,568,738.16	-
镇江金域蓝湾	2021 年 3 月	2022 年 3 月	1,081,782,973.29	288,291,320.18	504,195,691.20	-
镇江蓝山花园	2020 年 10 月	2022 年 5 月	241,072,116.06	314,102,396.46	159,573,944.14	105,825,342.83
郑州八卦庙	2020 年 12 月	2022 年 12 月	1,035,829,936.67	328,421,226.26	690,269,607.32	-
郑州百荣 E5 项目	2019 年 8 月	2022 年 4 月	1,850,000,000.00	785,095,315.53	891,065,888.29	-
郑州兰乔圣菲	2021 年 4 月	2022 年 6 月	820,160,809.46	962,783,315.51	309,281,605.08	-
郑州老鸦陈 93 亩项目	2021 年 9 月	2024 年 5 月	2,651,494,910.06	-	1,686,921,915.88	-
郑州理想拾光	2021 年 10 月	2024 年 5 月	1,010,000,000.00	-	623,809,203.13	-
郑州南龙湖	2021 年 9 月	2023 年 12 月	1,556,724,825.00	361,804,823.20	951,953,497.77	-
郑州拾谧森语	2021 年 11 月	2024 年 8 月	3,115,000,000.00	-	2,083,401,512.68	-
郑州万科城九期	2021 年 3 月	2023 年 4 月	2,016,347,697.78	-	590,273,089.50	-
郑州万科大都会	2020 年 10 月	2022 年 5 月	1,065,344,332.11	1,658,107,656.29	1,034,063,952.59	-
郑州万科大都会贤悦苑	2021 年 4 月	2024 年 1 月	1,796,870,000.00	-	995,963,010.53	-
郑州万科洛达庙项目	2020 年 4 月	2022 年 12 月	2,114,220,000.00	1,352,644,858.29	836,241,913.74	-
郑州万科民安江山府	2021 年 6 月	2024 年 4 月	2,720,300,000.00	2,290,061,882.84	2,381,983,208.90	-
郑州万科民安三度湖山	2020 年 9 月	2022 年 4 月	444,865,183.00	478,423,946.12	300,492,710.28	-
郑州万科盛德世曦	2019 年 9 月	2022 年 5 月	2,218,000,000.00	1,506,228,598.14	824,540,502.94	-
郑州未来时光	2021 年 5 月	2023 年 12 月	2,442,580,000.00	-	1,268,485,514.27	-
郑州荥阳洞林湖地块	2020 年 9 月	2022 年 6 月	1,448,970,000.00	372,010,450.35	555,131,552.40	-
郑州云图	2020 年 3 月	2022 年 5 月	2,894,418,100.00	1,223,109,710.93	1,503,175,986.51	-
中山城市之光	2021 年 8 月	2022 年 11 月	2,087,987,412.62	-	1,591,294,767.95	-
中山四季花城	2020 年 8 月	2022 年 10 月	1,523,324,284.80	1,052,559,405.38	1,222,641,601.43	-
中山西海岸	2021 年 5 月	2022 年 12 月	1,898,924,124.90	-	1,765,420,939.75	-
中山中央公园二期	2021 年 7 月	2022 年 12 月	2,397,964,011.24	-	1,815,529,795.18	-
中山中央公园一期	2020 年 12 月	2022 年 12 月	854,392,192.81	547,841,306.70	714,729,331.55	-
周口万科溥天龙堂	2020 年 3 月	2022 年 6 月	1,109,938,982.81	1,562,106,112.12	845,742,639.45	-
珠海滨海大都会花园	2020 年 8 月	2022 年 5 月	3,660,790,714.39	2,851,948,661.95	3,235,135,669.33	-
珠海海上城市	2021 年 4 月	2023 年 2 月	4,448,668,347.38	-	3,228,222,233.70	-
珠海琴澳传奇	2021 年 8 月	2023 年 6 月	4,158,879,446.93	-	3,355,942,704.85	-
珠海星光海岸花园	2021 年 9 月	2023 年 9 月	2,040,222,038.27	-	1,402,624,832.78	-
涿州城际之光	2020 年 5 月	2022 年 5 月	2,144,810,500.00	624,694,789.29	895,816,897.63	-
涿州新辰之光	2019 年 7 月	2024 年 12 月	1,870,000,000.00	1,199,278,143.47	1,235,044,353.69	877,259,617.91
淄博临淄项目	2020 年 9 月	2022 年 8 月	1,819,708,170.67	1,255,006,133.03	1,472,160,213.03	-
淄博万科城市之光	2021 年 12 月	2023 年 9 月	788,871,677.37	-	378,434,872.60	-
淄博万科翡翠书院	2018 年 11 月	2023 年 3 月	226,745,434.00	606,214,510.88	225,245,434.02	-
其他				163,247,169,598.40	57,541,085,386.87	-
合计				728,271,057,820.75	832,865,769,978.11	4,525,380,480.46

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	2023年6月	2025年9月	1,390,410,859.45	727,491,632.80	399,194,960.47	-
霸州孔雀湖-77亩地、 39亩地项目	2022年5月	2025年9月	957,373,100.00	328,425,845.05	329,543,551.83	209,734,676.87
包头翡翠都会	2022年4月	2024年12月	4,412,374,598.81	1,458,234,680.09	1,456,413,973.58	-
北京哈洛小镇	2022年7月	2024年6月	3,000,000,000.00	1,664,841,249.85	1,350,646,822.39	-
常州公园大道	2022年4月	2024年6月	2,261,200,000.00	959,473,094.30	991,685,830.93	-
长春北湖溪望东地块	2023年4月	2025年4月	890,809,010.92	413,213,860.30	436,462,936.03	-
长春翡翠滨江	2023年6月	2025年6月	1,200,000,000.00	689,128,794.57	498,556,110.72	-
长春公园都会	2022年7月	2024年12月	2,292,706,148.00	-	915,911,288.92	-
长春公主岭项目	2023年12月	2025年12月	2,317,177,438.25	876,978,884.65	342,191,297.99	-
长春荣光路59号	2023年12月	2025年12月	1,439,968,792.84	-	574,501,418.72	-
长春向日葵小镇后期第 二批用地项目	2023年4月	2025年7月	4,061,283,181.65	238,690,000.00	634,567,500.00	-
长春紫郡	2023年6月	2024年12月	554,146,882.43	1,074,550,043.50	215,957,370.21	-
长沙半岛国际	2022年2月	2024年2月	2,370,000,000.00	-	1,343,169,563.24	-
长沙四季花城	2022年4月	2024年12月	6,098,130,800.00	1,540,356,859.85	1,827,181,007.12	-
长沙松湖天地	2022年4月	2024年8月	12,140,420,000.00	-	4,585,336,599.74	-
成都菁蓉都会	2022年2月	2023年6月	1,610,610,000.00	-	632,070,267.12	-
成都君悦云台	2022年4月	2023年10月	3,393,110,000.00	-	1,070,472,004.25	-
成都天府公园城	2022年3月	2025年3月	3,231,510,837.92	1,605,395,040.60	1,506,961,546.06	-
成都天府万科城1期	2022年4月	2024年10月	2,995,750,400.00	976,343,184.26	1,163,032,287.42	-
成都天府万科城2期	2022年7月	2024年3月	1,011,985,742.14	328,196,422.05	343,556,572.01	-
重庆江南万科城二期	2023年1月	2025年6月	2,620,947,763.00	-	1,070,825,207.67	-
重庆天地	2022年3月	2024年7月	1,036,942,300.00	-	332,622,661.39	-
重庆星光天空之城	2022年4月	2024年12月	2,161,201,478.95	1,036,560,000.00	986,702,367.01	-
重庆悦来493亩项目	2022年9月	2024年6月	1,290,000,000.00	1,952,059,890.46	620,658,887.06	-
大连东关街项目	2022年3月	2024年6月	1,206,432,845.95	-	646,348,009.44	-
大连海港城	2022年4月	2023年12月	2,271,303,900.00	530,776,906.37	478,356,252.71	47,382,363.00
鄂州010项目	2023年1月	2025年5月	2,548,422,141.00	1,085,834,744.44	1,085,834,744.44	-
佛山金色梦想	2023年1月	2025年3月	1,204,936,508.17	564,685,109.85	622,984,306.91	-
佛山金域半岛	2022年6月	2024年12月	1,695,727,624.00	-	972,884,524.32	-
佛山璞悦山	2022年1月	2023年12月	7,394,583,095.38	-	4,354,889,234.45	-
佛山顺德万科广场	2023年1月	2024年12月	1,951,691,437.60	821,732,029.48	558,087,299.87	137,843,524.37
广州城市之光	2022年7月	2024年6月	6,808,363,716.00	10,066,545,584.85	4,411,017,840.08	-
广州金茂万科魅力之城	2022年2月	2023年12月	6,335,714,068.96	6,307,000,000.00	4,299,787,199.45	-
广州世博汇	2023年1月	2024年8月	2,935,262,209.29	1,331,215,889.44	1,327,073,066.62	-
贵阳翡翠公园项目	2023年3月	2025年6月	1,617,920,809.15	1,877,207,776.83	719,153,227.96	-
贵阳观湖	2022年11月	2025年5月	1,165,626,451.26	677,270,031.55	521,492,793.12	139,735,442.47
贵阳观山甲第	2022年1月	2024年6月	1,600,000,000.00	-	768,687,440.80	-
贵阳万科麓山	2023年2月	2025年8月	3,582,060,000.00	1,841,607,322.54	975,769,742.62	-
贵阳溪望	2022年4月	2024年10月	3,370,000,000.00	1,622,097,540.13	1,650,344,861.95	-
贵阳新都荟	2023年3月	2025年6月	1,209,433,329.32	678,113,112.66	326,853,966.24	-
哈尔滨智慧未来城	2023年3月	2024年12月	2,037,490,000.00	1,097,044,431.12	645,318,398.78	-
济南北辰之光	2022年3月	2024年6月	858,550,755.72	1,222,698,881.07	398,367,446.08	-
济南市中万科城	2022年3月	2024年12月	5,463,349,589.00	-	2,160,386,548.11	-
济南雪山万科城组团二	2022年4月	2024年12月	955,071,072.93	1,970,570,000.00	446,774,789.98	-
济南雪山万科城组团四	2022年4月	2024年11月	3,562,437,424.00	2,574,160,000.00	1,770,831,233.84	-
嘉兴渔里未来社区项目	2022年3月	2024年6月	2,283,296,512.78	-	1,127,009,941.61	-
江门金域华府	2022年1月	2024年3月	760,000,000.00	-	493,976,496.60	-
金华锦里江澜	2022年4月	2024年6月	2,221,790,683.19	-	1,659,339,652.30	-
金华锦云江汀	2022年2月	2023年12月	676,656,000.00	-	480,331,027.78	-
金华万诚华府	2022年4月	2024年5月	3,208,257,890.43	-	2,172,655,301.46	-
金华万盛华府	2022年4月	2024年6月	2,154,754,451.17	-	1,313,326,409.62	-
昆明昌宏西路项目	2022年4月	2024年6月	3,070,136,028.03	2,544,216,547.97	2,062,368,443.34	-
昆明飞虎二期	2022年7月	2024年4月	6,477,129,556.64	3,048,088,300.00	3,143,254,561.16	-
昆明盘龙区金刀营项目	2022年6月	2024年6月	1,725,975,149.00	-	662,323,390.56	-
昆山高尔夫项目	2023年6月	2025年6月	1,859,626,167.08	350,222,178.47	350,220,658.40	-

	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
兰州万科城后期718亩项目	2023年6月	2025年12月	7,117,930,849.00	-	1,440,535,754.38	-
兰州新区万科城	2022年3月	2025年3月	6,497,092,000.00	-	1,177,880,467.87	-
廊坊启航之光	2023年6月	2026年6月	702,340,800.00	336,372,513.59	337,410,210.26	223,268,419.74
柳州白露项目	2022年6月	2024年6月	4,358,794,517.52	245,885,851.79	1,221,403,321.10	-
眉山眉州文化村	2022年3月	2023年10月	4,091,380,000.00	727,624,413.26	992,004,992.67	-
眉州崇礼新城二期	2022年6月	2024年9月	9,614,120,100.00	1,820,787,637.22	1,840,248,003.57	-
南昌四季都会	2023年3月	2024年12月	956,963,800.00	-	523,884,154.11	-
南京都荟启境	2022年3月	2023年6月	1,620,029,700.00	-	1,031,457,412.45	-
南京溪望城	2022年9月	2025年9月	2,845,367,265.00	-	1,234,162,304.04	-
南宁翡翠中央	2022年3月	2024年3月	2,049,582,597.09	-	1,035,632,065.93	-
南通常春藤	2022年1月	2024年1月	2,500,962,067.65	-	1,580,493,082.16	-
南通燕语光年	2022年1月	2023年12月	2,763,387,651.87	-	1,819,238,426.03	-
南通中创北项目	2022年7月	2024年9月	1,080,127,287.47	2,876,293,744.80	836,935,903.57	-
青岛海潮云起二期	2022年3月	2024年6月	1,693,200,000.00	-	579,171,426.19	-
上海安亭新镇项目	2022年6月	2024年6月	656,667,352.56	292,799,604.94	280,405,613.87	-
上海七宝19-04地块	2023年12月	2025年12月	2,736,000,000.00	1,323,439,597.50	1,326,221,030.04	-
深圳三星工业区项目二	2022年12月	2026年12月	9,961,060,000.00	4,670,032,876.23	4,493,802,443.19	-
深圳三星工业区项目一	2022年8月	2026年12月	18,997,328,906.00	7,136,641,746.87	7,571,502,162.00	-
沈阳府前壹号	2022年7月	2024年12月	1,015,453,400.00	-	542,672,043.00	-
沈阳浑南新都心	2022年4月	2023年12月	2,000,846,233.70	-	878,970,907.81	-
沈阳四季都会	2022年7月	2024年6月	1,476,845,119.00	-	532,683,169.00	-
沈阳中旅万科城	2023年3月	2025年6月	1,627,937,964.00	411,885,709.13	455,220,044.14	-
苏州四季星光璟园	2022年3月	2024年3月	1,280,690,599.94	-	929,128,540.86	-
苏州吴中党校项目	2023年12月	2025年9月	1,017,328,330.01	610,639,447.23	612,431,353.35	-
宿迁昆仑上观	2022年3月	2024年12月	1,668,698,216.50	-	1,217,382,196.57	-
太原翡翠东第	2022年5月	2025年1月	1,766,369,162.77	1,515,713,425.35	1,110,853,290.71	-
太原翡翠晋阳湖	2023年6月	2026年6月	1,095,690,000.00	421,720,000.00	421,719,633.16	106,097,178.00
唐山公园都会二期	2023年3月	2025年4月	1,055,046,316.55	595,077,691.80	602,959,688.36	-
唐山未来城	2022年5月	2024年12月	937,388,700.70	597,099,434.17	268,170,609.89	-
唐山新华道项目	2022年8月	2025年12月	1,425,861,186.00	348,159,649.42	351,845,933.40	-
天津滨江都会	2022年4月	2024年2月	2,394,160,306.44	-	1,210,529,009.52	-
天津胡家园6-9#地块	2022年3月	2024年12月	3,064,432,532.21	-	393,947,140.01	-
天津四季滨江	2022年6月	2024年6月	2,000,850,287.08	1,365,159,539.13	1,082,592,659.42	-
潍坊都会公园	2022年11月	2024年11月	969,082,000.00	-	294,540,291.39	-
渭南万科城	2022年7月	2024年9月	3,592,735,644.00	938,692,443.55	753,310,151.90	-
渭南万科锦宸	2022年7月	2024年3月	1,211,622,868.00	-	347,277,995.72	-
乌鲁木齐都会未来城	2022年1月	2024年1月	4,303,076,652.00	2,053,000,000.00	1,322,722,154.58	-
乌鲁木齐都会未来城二期	2022年8月	2024年12月	1,500,000,000.00	-	876,089,108.91	-
无锡樾湾国际	2022年1月	2024年5月	1,693,642,208.00	-	1,222,358,667.70	-
芜湖信达万科樾江望	2022年2月	2024年12月	827,694,841.11	-	526,475,267.23	-
武汉金域湖庭	2022年6月	2024年6月	1,781,681,040.00	530,442,848.48	648,731,347.27	-
武汉莱茵公园	2022年4月	2024年6月	1,427,815,848.73	-	520,502,116.94	-
武汉万科环金银湖115亩	2022年10月	2025年10月	4,494,360,000.00	-	1,765,054,260.51	-
武汉万科黄陂横店189亩项目	2022年1月	2025年1月	3,534,930,598.59	-	1,809,010,392.21	-
西安高陵四季都会	2022年4月	2024年9月	4,892,448,200.00	-	2,062,464,097.07	-
西安浐河新城57亩、89亩地块	2022年11月	2024年9月	1,143,380,000.00	-	491,333,532.40	-
西安理想城	2022年6月	2024年10月	1,534,181,353.92	1,095,526,491.65	673,411,635.94	-
西安万科洋华锦鸣	2022年5月	2024年3月	1,080,735,685.00	-	446,073,566.00	-
西安万科四季花城	2022年7月	2024年12月	3,368,096,000.00	-	1,091,334,054.86	-
西安万科未来星光	2022年7月	2024年7月	927,781,575.97	-	414,999,020.38	-
西安万科雁鸣湖	2022年10月	2024年10月	615,922,670.40	857,383,374.63	267,817,230.38	-
西昌万科17度	2023年12月	2025年12月	4,083,441,998.49	986,398,709.38	1,148,958,844.98	-
徐州昆仑	2022年4月	2024年12月	2,060,930,000.00	-	1,540,640,107.06	-
徐州五山公园A地块项目	2022年3月	2024年1月	1,937,100,000.00	-	1,203,702,264.81	-
烟台大成里	2023年5月	2025年6月	843,150,200.00	-	204,316,831.68	-

	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
烟台四季光年	2022 年 5 月	2024 年 12 月	510,434,014.78	-	204,173,605.91	-
烟台天越湾	2022 年 1 月	2024 年 6 月	5,468,114,600.00	1,871,895,777.06	1,909,451,501.07	-
盐城聚珑东方	2022 年 5 月	2023 年 12 月	2,347,668,723.29	1,565,097,858.56	1,565,097,858.56	-
盐城星汇东方	2022 年 12 月	2024 年 12 月	2,517,688,441.20	1,918,950,000.00	1,554,142,063.03	-
扬州万科东望	2022 年 1 月	2023 年 9 月	1,105,350,000.00	-	632,522,010.08	-
宜昌万科理想城后期	2022 年 12 月	2025 年 6 月	674,039,136.00	-	234,323,746.05	-
镇江翡翠公园	2022 年 3 月	2024 年 12 月	426,494,600.00	914,671,331.39	262,535,023.24	-
郑州长基云庐	2023 年 3 月	2025 年 11 月	812,005,300.00	221,354,263.87	272,676,337.01	-
郑州翠湾中城 B13 地块	2022 年 6 月	2025 年 5 月	1,560,320,000.00	-	868,121,308.68	-
郑州都会天际	2022 年 3 月	2024 年 10 月	2,290,580,000.00	-	850,671,841.00	-
郑州老鸦陈 93 亩项目	2022 年 4 月	2024 年 12 月	1,460,535,089.94	2,132,943,945.00	836,784,253.11	-
郑州南龙湖	2022 年 1 月	2024 年 8 月	867,462,774.50	553,107,521.90	425,056,759.52	-
郑州万科民安三度湖山	2023 年 8 月	2025 年 8 月	2,140,386,800.00	548,994,540.51	525,489,174.08	-
郑州荻阳洞林湖地块	2023 年 9 月	2026 年 9 月	1,408,710,000.00	282,498,494.90	420,395,356.66	-
周口万科溥天龙堂二期	2022 年 3 月	2024 年 6 月	1,230,000,000.00	315,405,961.54	304,293,478.86	-
淄博临淄项目	2022 年 6 月	2024 年 12 月	747,000,000.00	-	202,836,736.14	-
其他				104,334,821,517.94	23,310,171,583.51	
合计				202,497,543,831.89	160,177,631,411.54	864,061,604.45

8 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
建造合同	10,390,001,562.44	6,162,549,680.11

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 2021 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	2021 年	2020 年
年初金额	6,162,549,680.11	3,444,938,025.74
年初确认的合同资产于本年结算	(2,146,631,471.33)	(1,367,883,866.08)
由于履约进度计量的变化而增加的金额	16,936,658,393.53	13,237,664,567.18
本年增加并结算金额	(10,562,575,039.87)	(9,152,169,046.73)
年末金额	10,390,001,562.44	6,162,549,680.11

9 持有待售资产

	2021 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	892,422,536.24	1,039,950,000.00

	2020 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值
投资性房地产	6,334,727,583.46	7,956,305,000.00

于本报告期内，持有待售资产未发生减值；本集团不存在与持有待售资产相关的其他综合收益。

10 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
合同取得成本	7,926,630,643.58	6,307,455,093.06
待抵扣增值税	18,004,555,347.83	16,352,912,192.77
其他	1,894,843.77	2,309,350.13
合计	25,933,080,835.18	22,662,676,635.96

合同取得成本本年变动：

	佣金支出
年初余额	6,307,455,093.06
本年增加	6,550,467,642.72
本年摊销	(4,998,443,823.11)
合并范围变化	67,151,730.91
年末余额	7,926,630,643.58

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。

11 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。

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
绿景 (中国) 地产投资有限公司	335,992,940.27	582,798,668.63
Cushman & Wakefield plc	1,497,461,908.44	1,018,438,498.48
合计	1,833,454,848.71	1,601,237,167.11

项目名称	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失 (损失以“()”号填列)	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
绿景 (中国) 地产投资有限公司	-	(203,532,600.00)	-	-
Cushman & Wakefield plc	-	261,330,082.54	-	-
合计	-	57,797,482.54	-	-

12 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。

13 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	65,391,069,380.92	66,029,894,844.22
对联营企业的投资	79,467,075,332.79	75,865,295,411.54
小计	144,858,144,713.71	141,895,190,255.76
减：减值准备	408,812,998.14	-
合计	144,449,331,715.57	141,895,190,255.76

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	2021 年 12 月 31 日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	75,865,295,411.54	66,029,894,844.22	141,895,190,255.76
本年变动			
- 追加投资	4,804,047,447.30	5,309,843,526.17	10,113,890,973.47
- 减少投资	(239,889,245.46)	(3,334,244,783.83)	(3,574,134,029.29)
- 权益法下确认的投资收益	1,282,946,191.68	3,605,782,497.87	4,888,728,689.55
- 权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	1,217,101,284.72	-	1,217,101,284.72
- 宣告发放现金股利或利润	(3,311,352,248.75)	(5,827,533,488.79)	(9,138,885,737.54)
- 合并抵消	(151,073,508.24)	(392,673,214.72)	(543,746,722.96)
- 计提减值	(408,812,998.14)	-	(408,812,998.14)
年末余额	79,058,262,334.65	65,391,069,380.92	144,449,331,715.57
减值准备年末余额	408,812,998.14	-	408,812,998.14

14 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	56,578,668,614.16	30,078,432,579.82	86,657,101,193.98
本年增加			
- 存货等其他转入	6,929,010,067.03	-	6,929,010,067.03
- 购置	612,158,577.08	-	612,158,577.08
- 建筑成本	-	3,628,515,107.03	3,628,515,107.03
- 完工转入	9,728,756,817.72	(9,728,756,817.72)	-
本年减少			
- 本年处置	(169,929,022.76)	(2,894,010,882.17)	(3,063,939,904.93)
合并范围变化	(1,370,345,355.50)	(361,996,299.70)	(1,732,341,655.20)
汇兑调整	(75,175,393.17)	-	(75,175,393.17)
年末余额	72,233,144,304.56	20,722,183,687.26	92,955,327,991.82
累计折旧			
年初余额	5,076,843,490.00	-	5,076,843,490.00
本年计提	2,142,595,704.83	-	2,142,595,704.83
本年处置	(29,781,187.79)	-	(29,781,187.79)
合并范围变化	(310,472,727.73)	-	(310,472,727.73)
汇兑调整	(8,407,415.31)	-	(8,407,415.31)
年末余额	6,870,777,864.00	-	6,870,777,864.00
投资性房地产减值			
年初余额	131,140,472.72	1,494,978,202.06	1,626,118,674.78
本年减少	-	(1,494,978,202.06)	(1,494,978,202.06)
年末余额	131,140,472.72	-	131,140,472.72
账面价值			
年末账面价值	65,231,225,967.84	20,722,183,687.26	85,953,409,655.10
年初账面价值	51,370,684,651.44	28,583,454,377.76	79,954,139,029.20

于 2021 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 8,867,026,279.93 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 8,877,297,405.61 元)。

于 2021 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 10,479,356,993.26 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 9,139,963,818.78 元), 本集团正在为该等投资性房地产办理产权证。

于 2021 年 12 月 31 日本集团无因担保使用受限的投资性房地产 (2020 年 12 月 31 日: 无)。

投资性房地产减值准备本年减少是本集团对佛山 C22 项目计提的减值已因该地块处置而转销。

15 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	14,686,605,186.35	286,335,634.85	786,835,301.47	762,550,494.26	561,185,253.03	17,083,511,869.96
本年增加	1,546,057,889.31	26,148,625.23	265,362,135.87	139,471,538.34	101,154,917.81	2,078,195,106.56
- 购置	-	6,978,750.62	97,139,382.20	139,471,538.34	101,154,917.81	344,744,588.97
- 存货 / 在建工程 转入	1,546,057,889.31	19,169,874.61	168,222,753.67	-	-	1,733,450,517.59
本年减少	(1,256,669,591.30)	(35,093,371.77)	(16,433,300.55)	(21,349,395.65)	(26,074,506.16)	(1,355,620,165.43)
- 本年处置或报废	(86,983,483.33)	(35,093,371.77)	(16,433,300.55)	(21,349,395.65)	(26,074,506.16)	(185,934,057.46)
- 其他减少	(1,169,686,107.97)	-	-	-	-	(1,169,686,107.97)
合并范围变化	49,490,719.38	(3,203,767.86)	(11,188,643.86)	25,971,978.59	28,505,123.49	89,575,409.74
汇兑调整	-	(503,103.72)	(42,935.17)	(140,044.50)	(2,073,318.08)	(2,759,401.47)
年末余额	15,025,484,203.74	273,684,016.73	1,024,532,557.76	906,504,571.04	662,697,470.09	17,892,902,819.36
累计折旧						
年初余额	3,148,427,862.84	166,849,448.51	356,724,536.75	507,297,295.73	326,869,983.96	4,506,169,127.79
本年计提	553,851,641.10	21,527,685.20	61,481,768.46	115,155,960.51	67,235,024.08	819,252,079.35
本年减少	(214,312,139.41)	(15,836,713.86)	(11,779,379.14)	(16,387,930.62)	(22,302,958.63)	(280,619,121.66)
- 本年处置或报废	(33,331,858.69)	(15,836,713.86)	(11,779,379.14)	(16,387,930.62)	(22,302,958.63)	(99,638,840.94)
- 其他减少	(180,980,280.72)	-	-	-	-	(180,980,280.72)
合并范围变化	297,315.80	(767,194.40)	(1,688,356.16)	13,092,811.03	17,135,464.24	28,070,040.51
汇兑调整	-	(311,903.95)	(30,703.96)	(91,572.26)	(594,901.24)	(1,029,081.41)
年末余额	3,488,264,680.33	171,461,321.50	404,707,865.95	619,066,564.39	388,342,612.41	5,071,843,044.58
账面价值						
年末账面价值	11,537,219,523.41	102,222,695.23	619,824,691.81	287,438,006.65	274,354,857.68	12,821,059,774.78
年初账面价值	11,538,177,323.51	119,486,186.34	430,110,764.72	255,253,198.53	234,315,269.07	12,577,342,742.17

于 2021 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 445,152,065.39 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 460,684,085.82 元)。

于 2021 年 12 月 31 日本集团没有暂时闲置的固定资产 (2020 年 12 月 31 日: 无)。

于 2021 年 12 月 31 日本集团没有通过经营租赁租出的固定资产 (2020 年 12 月 31 日: 无)。

于 2021 年 12 月 31 日本集团没有持有待售的固定资产 (2020 年 12 月 31 日: 无)。

于 2021 年 12 月 31 日本集团未办妥产权证的固定资产账面价值为人民币 2,188,987,308.92 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 1,771,237,992.01 元)。

16 在建工程

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

	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
物流冷库	801,693,672.67	-	801,693,672.67
租入经营性物业	1,792,482,122.37	-	1,792,482,122.37
其他	642,674,543.34	-	642,674,543.34
合计	3,236,850,338.38	-	3,236,850,338.38

本年在建工程转入固定资产及长期待摊费用人民币 3,346,078,081.23 元 (2020 年: 人民币 3,059,778,916.85 元)。

于 2021 年 12 月 31 日本集团无用于银行借款抵押的使用权受限的在建工程 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 91,941.86 元)。

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	29,346,739,317.57
本年增加	2,149,563,442.97
本年减少	(717,812,635.09)
合并范围变化	(5,419,634.07)
年末余额	30,773,070,491.38
累计折旧	
年初余额	4,136,620,084.52
本年计提	2,581,315,765.73
本年减少	(187,260,228.38)
合并范围变化	294,189.49
年末余额	6,530,969,811.36
账面价值	
年末账面价值	24,242,100,680.02
年初账面价值	25,210,119,233.05

租赁负债

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
长期租赁负债		26,235,592,463.01	26,174,202,649.53
减：一年内到期的租赁负债	五、30	1,925,950,364.54	1,584,256,953.55
合计		24,309,642,098.47	24,589,945,695.98

项目	2021 年	2020 年
选择简化处理方法的短期租赁费用	166,144,524.90	144,868,370.11
转租使用权资产取得的收入	2,802,799,903.77	2,380,051,897.47
与租赁相关的总现金流出	2,588,885,001.28	2,512,429,401.11

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	2021 年	2020 年
租赁收入	7,508,166,451.88	5,669,386,991.82
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	44,982,464.86	44,297,508.89

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	2021 年	2020 年
1 年以内 (含 1 年)	4,506,367,000	4,890,400,000
1 年至 2 年 (含 2 年)	3,668,067,000	3,854,394,000
2 年至 3 年 (含 3 年)	3,596,673,000	3,627,434,000
3 年至 4 年 (含 4 年)	3,618,131,000	3,611,511,000
4 年至 5 年 (含 5 年)	3,684,547,000	3,697,888,000
5 年以上	4,051,485,000	3,881,198,000
合计	23,125,270,000	23,562,825,000

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	5,837,875,540.03	676,537,570.38	960,411,917.72	162,936,304.55	7,637,761,332.68
本年增加	334,243,327.57	-	-	23,522,071.78	357,765,399.35
本年减少	-	-	-	(2,178,474.91)	(2,178,474.91)
合并范围变化	141,240,999.76	-	4,258,893,957.40	53,888,627.56	4,454,023,584.72
汇兑调整	(9,714,800.00)	-	-	(193,910.26)	(9,908,710.26)
年末余额	6,303,645,067.36	676,537,570.38	5,219,305,875.12	237,974,618.72	12,437,463,131.58
累计摊销					
年初余额	552,131,606.64	509,119,429.66	415,431,230.65	73,297,750.15	1,549,980,017.10
本年增加	135,759,739.78	67,106,424.88	197,708,007.29	12,837,052.38	413,411,224.33
本年减少	-	-	-	(1,099,807.81)	(1,099,807.81)
合并范围变化	(6,348,800.32)	-	32,445,352.00	4,111,492.83	30,208,044.51
汇兑调整	(151,321.33)	-	-	(53,099.36)	(204,420.69)
年末余额	681,391,224.77	576,225,854.54	645,584,589.94	89,093,388.19	1,992,295,057.44
账面价值					
年末账面价值	5,622,253,842.59	100,311,715.84	4,573,721,285.18	148,881,230.53	10,445,168,074.14
年初账面价值	5,285,743,933.39	167,418,140.72	544,980,687.07	89,638,554.40	6,087,781,315.58

本集团本年用于银行借款抵押使用权受限的无形资产账面价值为人民币 47,785,872.62 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 49,072,536.10 元)。

本集团待执行物业管理合同本年变动主要是收购福建伯恩物业集团有限公司和上海阳光智博生活服务集团有限公司所持有的待执行物业管理合同, 详见附注六、1。

于 2021 年 12 月 31 日, 本集团无未办妥产权证的土地使用权 (2020 年 12 月 31 日: 无)。

19 商誉

(1) 商誉变动情况

被投资单位名称	注	年初余额	本年增加	汇率变动	年末余额
万科海外投资控股有限公司	(a)	206,342,883.92	-	(4,034,291.72)	202,308,592.20
福建伯恩物业集团有限公司	(b)	-	1,205,096,813.78	-	1,205,096,813.78
上海阳光智博生活服务集团有限公司	(c)	-	2,414,917,401.61	-	2,414,917,401.61
合计		206,342,883.92	3,620,014,215.39	(4,034,291.72)	3,822,322,807.59

- (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) 本集团于本年度以人民币 20.06 亿元合并成本收购福建伯恩物业集团有限公司 100% 的权益, 其中人民币 15.88 亿元的基准价格已于本年度支付, 人民币 1.92 亿元的或有对价是基于福建伯恩物业集团有限公司 2021 年的预测净利润来确定的, 该或有对价已列示为一项本集团的交易性金融负债。合并成本超过按比例获得的福建伯恩物业集团有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 12.05 亿元, 确认为与福建伯恩物业集团有限公司相关的商誉。
- (c) 本集团于本年度以等值于人民币 50.31 亿元合并成本收购上海阳光智博生活服务集团有限公司 100% 的权益。合并成本超过按比例获得的上海阳光智博生活服务集团有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 24.15 亿元, 确认为与上海阳光智博生活服务集团有限公司相关的商誉。

(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:

资产组的构成	福建伯恩物业集团有限公司	上海阳光智博生活服务集团有限公司
资产组的账面价值	9.26 亿元	22.01 亿元
分摊至本资产组的商誉账面价值和分摊方法	按照收购日对价与可辨认净资产公允价值差异分摊的商誉账面价值为人民币 12.05 亿元	按照收购日对价与可辨认净资产公允价值差异分摊的商誉账面价值为人民币 24.15 亿元
包含商誉的资产组账面价值	21.31 亿元	46.16 亿元
资产组是否与购买日所确定的资产组合一致	是	是

福建伯恩物业集团有限公司和上海阳光智博生活服务集团有限公司商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算, 其预计现金流量根据批准的 5 年期现金流量预测为基础, 现金流量预测使用的税前折现率区间为 16%至 17%, 预测期营业收入使用的增长率区间为 3%-24%, 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。

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

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销额	2021 年 12 月 31 日
长期待摊费用	8,947,760,570.31	2,171,976,758.12	2,106,745,212.39	9,012,992,116.04

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

	2021 年 12 月 31 日		2020 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	59,628,468,089.88	14,907,117,022.47	46,251,692,536.24	11,562,923,134.06
减值准备	1,905,645,523.80	476,411,380.95	2,778,528,961.52	694,632,240.38
预提成本	7,856,564,151.00	1,964,141,037.75	7,175,420,661.84	1,793,855,165.46
土地增值税清算准备	53,468,731,283.00	13,367,182,820.75	46,378,875,896.08	11,594,718,974.02
未实现内部交易利润	5,407,350,647.28	1,351,837,661.82	5,229,832,474.68	1,307,458,118.67
其他	5,804,918,962.08	1,451,229,740.52	2,327,371,481.08	581,842,870.27
合计	134,071,678,657.04	33,517,919,664.26	110,141,722,011.44	27,535,430,502.86

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)	应纳税暂时性差异 (以“()”号填列)	递延所得税负债 (以“()”号填列)
递延所得税负债：				
收购公司公允价值变动	(4,559,854,061.40)	(1,139,963,515.35)	(528,481,813.68)	(132,120,453.42)
代扣代缴所得税	(2,998,458,854.00)	(149,922,942.70)	(1,987,009,379.18)	(99,350,468.96)
合计	(7,558,312,915.40)	(1,289,886,458.05)	(2,515,491,192.86)	(231,470,922.38)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2021 年 12 月 31 日		2020 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	6,263,473,859.34	1,565,868,464.84	6,348,280,131.16	1,587,070,032.79
可抵扣暂时性差异	8,119,602,719.73	2,029,900,679.93	6,423,023,697.44	1,605,755,924.36
合计	14,383,076,579.07	3,595,769,144.77	12,771,303,828.60	3,192,825,957.15

(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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2021	-	210,925,985.76
2022	448,103,167.76	1,088,492,535.86
2023	883,614,519.74	1,009,106,014.29
2024	302,975,022.73	1,859,634,379.98
2025	1,595,917,254.19	2,180,121,215.27
2026	3,032,863,894.92	-
合计	6,263,473,859.34	6,348,280,131.16

- (4) 于 2021 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 151.45 亿元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 175.59 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 9.93 亿元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 12.17 亿元) 确认递延所得税负债。

22 其他非流动资产

于 2021 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和股权收购预付款。

23 短期借款

(1) 短期借款分类：

	2021 年 12 月 31 日		2020 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	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
- 港币	-	-	4,097,329,166.67	3,415,943,326.25
抵押借款*1				
- 港币	1,482,250,000.00	1,211,591,150.00	1,482,250,000.00	1,235,751,825.00
- 马来西亚币	-	-	360,000,000.00	582,228,000.00
质押借款*1				
- 人民币	-	-	11,861,879.77	11,861,879.77
- 美元	284,984,384.19	1,817,003,436.71	-	-
小计		3,028,594,586.71		5,255,785,031.02
其他借款				
信用借款				
- 人民币	11,368,000,000.00	11,368,000,000.00	19,783,000,000.00	19,783,000,000.00
小计		11,368,000,000.00		19,783,000,000.00
加：借款应付利息		15,908,662.52		72,751,811.09
合计		14,412,503,249.23		25,111,536,842.11

*1 以上抵押借款和质押借款由本公司的子公司持有的存货提供抵押担保，由本公司持有的子公司股权和货币资金提供质押担保。

(2) 本集团本年未无逾期未偿还的短期借款 (2020 年 12 月 31 日：无)。

24 应付票据

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	125,436,070.74	607,112,827.28

25 应付账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付地价	37,056,544,946.52	51,256,100,605.33
应付及预提工程款	278,920,059,303.03	233,052,850,672.46
质量保证金	6,676,048,125.73	5,100,534,965.49
应付及预提销售佣金	6,207,573,296.60	4,919,135,018.70
其他	1,550,909,606.91	1,355,881,089.68
合计	330,411,135,278.79	295,684,502,351.66

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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
杭州五常车辆段项目	2022 年 12 月	69%	18,060,185,659.04	8,624,942,695.22
福州台江排尾项目	2022 年 4 月	90%	11,075,708,799.85	9,571,768,422.21
广州城市之光	2022 年 3 月	38%	10,612,629,340.44	3,376,393,408.16
北京城市之光东望	2022 年 6 月	83%	6,892,427,530.37	4,471,407,471.08
昆明万科城	2022 年 3 月	64%	6,650,842,553.83	6,726,250,373.66
杭州良渚文化村	2022 年 2 月	82%	6,268,568,589.87	7,405,044,447.87
宁波镇海骆驼项目	2023 年 3 月	81%	6,052,752,065.06	2,424,586,720.08
成都锦绣	2022 年 12 月	60%	5,737,127,059.88	1,494,801,421.56
南京万科翡翠滨江	2023 年 3 月	100%	5,562,146,052.12	1,373,539,572.42
武汉翡翠滨江	2022 年 12 月	51%	5,528,529,395.89	2,538,395,692.15
西安翡翠国宾	2022 年 6 月	100%	5,345,323,493.90	9,239,257,286.43
南通胜利路西地块	2022 年 3 月	100%	5,143,479,167.53	2,488,601,694.89
深圳尖岗山	2022 年 12 月	33%	4,968,252,524.38	-
武汉长征村	2022 年 8 月	51%	4,847,754,836.80	2,739,339,631.03
南京万科燕语光年	2023 年 6 月	89%	4,775,376,421.86	-

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
宁波海曙段塘项目	2022 年 9 月	97%	4,742,976,263.50	1,736,198,729.77
深圳万科大都会	2023 年 7 月	46%	4,717,927,222.03	-
成都天府公园城	2022 年 7 月	45%	4,663,568,103.20	1,462,473,457.06
北京翡翠西湖雲庐	2023 年 9 月	77%	4,632,541,289.08	2,087,563,334.62
东莞万科金域东方	2022 年 4 月	89%	4,596,221,498.42	1,549,219,980.15
台州董家洋西项目	2022 年 8 月	93%	4,219,666,013.30	1,620,161,582.27
重庆天地	2022 年 9 月	22%	4,193,699,476.71	-
台州万科城	2022 年 1 月	93%	4,189,747,061.82	4,224,978,766.99
无锡翡翠之光	2022 年 1 月	97%	4,173,612,300.66	3,303,951,552.73
东莞长安莲湖路项目	2022 年 3 月	90%	4,165,660,113.59	1,574,805,616.77
无锡翡翠东方	2022 年 6 月	97%	4,012,265,838.01	2,303,096,229.19
武汉万科新都会	2022 年 4 月	57%	3,999,201,920.35	1,833,558,439.47
成都公园传奇	2022 年 5 月	87%	3,968,877,858.69	3,708,321,912.63
佛山万科南海天空之城	2022 年 12 月	25%	3,942,383,672.66	741,008,342.45
南通海上明月	2022 年 9 月	84%	3,941,261,369.00	2,494,581,520.92
杭州日耀之城	2023 年 6 月	51%	3,912,576,557.25	-
苏州向阳路项目	2022 年 3 月	91%	3,865,188,102.16	5,989,450,827.80
台州董家洋东项目	2022 年 10 月	89%	3,845,980,491.72	893,260,338.10
贵阳翡翠公园项目	2022 年 9 月	45%	3,835,337,931.33	2,478,612,556.10
青岛海岸万科城	2022 年 9 月	66%	3,725,702,841.46	-
常州教育小镇项目	2022 年 9 月	81%	3,708,700,713.47	1,358,999,122.16
西安大都会云境	2022 年 7 月	92%	3,680,579,794.11	4,297,499,517.23
深圳万科西望	2023 年 3 月	63%	3,680,358,456.29	-
深圳臻山海	2022 年 12 月	76%	3,570,545,351.76	1,869,187,300.87
苏州安元路项目	2022 年 3 月	87%	3,568,779,031.63	2,221,295,121.11
兰州万科城	2022 年 4 月	68%	3,548,070,399.16	3,352,352,054.81
沈阳首府云城	2022 年 5 月	65%	3,544,192,809.12	5,302,375,873.10
宁波东潮之滨	2022 年 10 月	94%	3,452,171,129.20	1,215,088,207.12
上海安亭新镇项目	2022 年 4 月	68%	3,429,547,870.06	997,622,539.86
扬州教投资资产包	2022 年 6 月	100%	3,287,854,342.75	2,669,681,498.50
杭州金茂万科新都会	2022 年 3 月	92%	3,254,497,310.92	2,762,877,320.58
南京南站项目	2023 年 1 月	87%	3,221,466,135.26	2,406,675,374.51
渭南万科城	2022 年 9 月	54%	3,134,680,002.41	1,125,182,215.95
包头中央公园	2022 年 6 月	94%	3,105,791,030.92	2,299,954,168.00
南宁万科城	2022 年 6 月	59%	2,951,741,944.93	4,606,753,294.77
杭州姑娘桥地块	2023 年 6 月	67%	2,941,628,822.00	264,725,555.19
杭州瓶窑项目	2022 年 4 月	94%	2,894,133,092.72	-
郑州万科大都会	2022 年 5 月	98%	2,808,534,819.29	2,897,393,008.43
温州瑞安西岙村地块	2023 年 6 月	66%	2,750,230,640.69	1,216,080,975.97
昆明翡翠滨江	2022 年 6 月	99%	2,729,228,612.29	3,260,780,819.97
宁波滨盛臻园	2022 年 4 月	64%	2,719,675,200.59	1,693,811,092.82
石家庄翡翠公园	2022 年 5 月	89%	2,706,420,903.58	2,240,056,441.07
扬州四季都会	2022 年 12 月	92%	2,706,332,425.47	1,120,776,983.83
贵阳万科麓山	2022 年 6 月	41%	2,676,038,049.71	3,156,678,835.47
唐山未来城	2022 年 6 月	50%	2,636,456,916.02	1,871,411,101.92
石家庄嘉实万科紫台	2022 年 12 月	95%	2,625,344,468.40	1,874,105,861.25

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
郑州万科盛德世曦	2022 年 6 月	96%	2,622,160,282.29	2,786,952,412.51
兰州璞悦澜岸	2022 年 6 月	87%	2,593,628,665.55	1,717,717,863.56
昆明昌宏西路项目	2022 年 6 月	44%	2,588,377,153.02	875,073,495.96
常州皇粮浜地块	2022 年 9 月	97%	2,570,090,355.77	1,293,137,133.82
杭州樟宜翠湾	2022 年 12 月	74%	2,546,284,167.07	339,846,492.83
咸阳金域华府	2022 年 3 月	98%	2,430,711,718.21	1,899,131,700.40
成都万科润园	2022 年 4 月	84%	2,427,229,204.26	1,028,934,692.71
武汉汉口传奇	2022 年 1 月	81%	2,422,243,336.66	4,379,845,890.46
郑州万科洛达庙项目	2022 年 12 月	95%	2,395,817,017.86	1,705,839,630.34
珠海滨海大都会花园	2022 年 5 月	57%	2,389,454,761.27	533,774,420.31
郑州万科城九期	2023 年 4 月	100%	2,379,508,443.42	-
昆山夏驾河项目	2022 年 6 月	91%	2,350,971,430.37	1,719,561,144.34
青岛新都会	2022 年 5 月	75%	2,336,258,386.66	2,963,453,449.44
无锡南门 44-1 地块项目	2022 年 5 月	86%	2,322,069,897.13	1,321,191,586.49
温州翡翠天地 I 期	2022 年 1 月	90%	2,319,607,125.98	7,263,532,148.21
重庆森林公园	2022 年 4 月	82%	2,290,448,859.45	2,480,397,023.05
杭州河语光年府	2023 年 7 月	44%	2,283,138,796.55	-
重庆悦来 493 亩项目	2022 年 9 月	37%	2,280,383,330.63	657,462,167.15
太原蓝湾传奇	2022 年 10 月	77%	2,250,954,887.32	1,856,098,831.24
宁波槐树路项目	2022 年 9 月	65%	2,199,142,943.43	-
天津叠彩道	2022 年 3 月	92%	2,190,203,844.59	1,730,655,739.90
西安万科悦府	2023 年 10 月	97%	2,173,393,949.17	1,672,935,140.42
温州三溪区 B-07 地块	2022 年 12 月	59%	2,155,451,620.77	902,440,803.32
西安万科雁鸣湖	2022 年 10 月	65%	2,143,141,383.73	1,920,879,249.78
贵阳新都荟	2022 年 12 月	61%	2,141,201,981.47	2,784,000,128.03
成都金域华府	2023 年 7 月	91%	2,135,715,879.98	-
徐州北区客运站项目	2023 年 3 月	100%	2,131,617,930.37	905,419,082.01
嘉兴潮起东方二期	2022 年 7 月	79%	2,129,347,238.71	891,705,944.95
天津西华府	2022 年 6 月	56%	2,113,515,679.29	3,484,817,324.59
南宁金域中央	2022 年 5 月	75%	2,111,204,555.11	6,455,127,287.84
惠州金枫花园	2022 年 5 月	56%	2,105,360,235.74	1,326,009,172.57
成都知园	2023 年 5 月	85%	2,074,533,774.17	-
石家庄翡翠书院	2022 年 8 月	41%	2,070,670,247.20	2,858,651,829.48
昆山江湾澜庭	2022 年 12 月	59%	2,070,146,791.41	216,997,939.36
兰州万科璞悦臻园	2022 年 5 月	95%	2,066,150,729.46	1,354,637,506.84
东莞双城水岸	2022 年 12 月	64%	2,063,677,588.11	665,968,017.78
沈阳北辰之光	2022 年 8 月	77%	2,061,121,323.57	1,449,995,221.92
沈阳中旅万科城	2022 年 6 月	21%	2,040,409,520.09	1,126,457,852.93
嘉兴都会东方	2022 年 8 月	91%	2,038,576,663.96	1,237,151,509.16
宁波海映澜庭	2023 年 6 月	100%	1,974,527,458.09	401,269,485.58
南京溧水 G09 地块	2022 年 6 月	45%	1,954,192,695.25	1,014,692,272.75
西安澜岸	2022 年 10 月	75%	1,932,236,933.52	3,242,807,725.10
合肥高第	2022 年 8 月	100%	1,923,969,598.29	1,293,445,561.49
唐山港岛中心	2022 年 4 月	74%	1,921,565,394.76	1,404,043,056.53
重庆四季花城三期	2023 年 3 月	95%	1,921,492,474.49	225,531,282.58
长春公主岭项目	2022 年 3 月	25%	1,910,114,959.65	1,201,654,316.98

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
临沂新都会项目	2022 年 8 月	88%	1,898,935,508.51	2,748,931,532.00
成都天府万科城 1 期	2022 年 4 月	31%	1,858,907,751.02	2,881,493,870.17
石家庄公园都会	2022 年 6 月	82%	1,854,555,844.97	1,594,132,691.47
长沙魅力之城	2022 年 6 月	67%	1,841,680,633.15	3,540,918,574.77
包头翡翠都会	2022 年 12 月	28%	1,832,865,462.71	564,272,470.39
太原中央公园	2022 年 6 月	90%	1,809,519,161.34	1,690,851,824.76
北京翡翠云图	2022 年 4 月	46%	1,784,387,628.39	1,406,956,658.20
西安万科金域缙香	2022 年 6 月	94%	1,752,610,152.60	992,288,643.96
北京大都会滨江	2022 年 1 月	57%	1,716,290,027.84	1,723,118,565.07
兰州万科星光都会	2023 年 5 月	60%	1,707,036,999.71	55,599,063.44
南通时光映翠	2022 年 4 月	93%	1,683,854,261.26	1,001,425,575.03
无锡宛山湖	2024 年 1 月	44%	1,658,375,364.96	-
北京七橡墅	2022 年 1 月	40%	1,658,168,526.52	1,476,750,824.39
绍兴芳塔纳丽	2022 年 6 月	94%	1,638,610,250.49	1,079,682,354.86
重庆金域蓝湾	2022 年 5 月	99%	1,617,867,775.82	810,889,961.73
佛山金域世家	2022 年 3 月	90%	1,617,828,801.48	2,173,782,797.88
重庆悦来 117 亩项目	2022 年 3 月	89%	1,617,158,913.05	274,909,422.76
哈尔滨智慧未来城	2022 年 12 月	29%	1,590,728,873.89	552,378,176.34
太原城市之光	2023 年 5 月	42%	1,590,653,413.09	2,240,056,406.07
沈阳吉宝项目	2022 年 8 月	52%	1,590,173,575.44	-
合肥未来之光	2022 年 6 月	60%	1,582,309,379.66	875,449,844.18
宁波江南一品西地块项目	2023 年 6 月	55%	1,565,680,891.54	-
嘉兴香樟东地块项目	2022 年 3 月	96%	1,521,580,600.04	2,104,308,531.37
南宁星都荟	2022 年 7 月	57%	1,516,088,467.29	3,855,875,785.66
嘉兴东山北地块	2022 年 1 月	89%	1,515,233,040.81	425,098,297.09
温州中心区 D-28-1 地块	2022 年 8 月	87%	1,513,002,231.48	917,159,040.80
漳州龙海金域滨江花园	2022 年 6 月	38%	1,485,216,508.42	662,618,506.50
南宁金域国际	2022 年 12 月	56%	1,479,877,328.50	204,259,461.48
三亚森林度假公园	2022 年 12 月	57%	1,478,469,996.14	503,685,929.28
烟台翠湖山晓	2022 年 6 月	45%	1,474,817,864.38	1,429,561,612.07
乌鲁木齐璟曜里	2023 年 12 月	51%	1,465,559,190.52	396,100,814.32
嘉兴中环西地块项目	2022 年 1 月	94%	1,465,166,669.55	1,337,352,971.85
惠州万悦花园	2022 年 10 月	43%	1,463,862,151.71	43,376,592.33
徐州翡翠之光	2022 年 1 月	55%	1,462,143,623.15	1,954,259,039.79
柳州白露项目	2022 年 6 月	27%	1,453,328,197.06	1,194,634,129.04
宁波月映澜堂	2023 年 6 月	52%	1,442,191,985.70	-
广州增城万科城	2022 年 3 月	26%	1,438,681,114.44	1,219,034,711.22
芜湖东方珑胤台	2022 年 6 月	94%	1,432,299,661.42	288,555,716.40
大连翡翠都会	2022 年 6 月	57%	1,431,289,333.78	2,298,635,265.52
重庆理想城一期	2022 年 5 月	80%	1,420,238,596.52	1,386,216,371.72
无锡臻境	2022 年 12 月	65%	1,411,281,367.60	95,574,853.27
吉林万科城	2022 年 6 月	24%	1,407,345,607.81	1,669,349,698.87
广州樾山项目	2022 年 3 月	38%	1,394,053,607.97	1,383,657,327.25
太原清徐项目	2022 年 10 月	70%	1,390,251,117.63	1,090,129,125.90
临沂鲁商万科城臻园	2023 年 12 月	36%	1,386,007,864.75	97,103,132.78
乌鲁木齐都会未来城	2023 年 12 月	19%	1,381,147,835.47	-

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
太原春和景明	2022 年 6 月	45%	1,374,663,751.04	2,293,724,105.18
乌鲁木齐锦荟里	2022 年 6 月	53%	1,371,423,352.99	521,743,277.54
天津翡翠紫台	2022 年 6 月	92%	1,355,657,599.54	2,521,221,836.37
长春柏翠阅湖	2022 年 4 月	82%	1,348,057,544.13	1,196,930,507.80
西安万科大都会二期	2022 年 6 月	99%	1,344,227,955.83	2,306,163,379.10
西安万科璞悦	2022 年 12 月	62%	1,341,405,448.13	1,201,463,431.97
青岛金城华府三期	2022 年 4 月	90%	1,321,251,785.27	1,006,586,897.33
西安万科城如园	2022 年 2 月	94%	1,312,005,273.22	2,742,144,872.71
嘉兴滨河道花苑	2023 年 6 月	66%	1,286,048,259.66	-
芜湖中江苑	2022 年 5 月	69%	1,280,646,178.61	521,996,151.81
成都万科锦园	2022 年 4 月	100%	1,274,670,606.25	1,512,787,456.04
淄博临淄项目	2022 年 8 月	53%	1,272,380,383.15	558,348,195.32
青岛胶州植物园项目	2022 年 6 月	58%	1,257,101,694.15	587,576,307.53
天津宝坻 024 地块项目	2022 年 9 月	41%	1,254,483,024.26	786,916,480.47
东莞厚沙路项目	2022 年 6 月	91%	1,248,038,534.97	-
沈阳东第	2022 年 6 月	69%	1,224,938,533.41	44,036,697.25
济南金色悦城新著	2022 年 12 月	78%	1,222,482,461.63	452,782,828.05
东莞臻山悦	2023 年 7 月	15%	1,210,745,465.47	-
南通中创北项目	2023 年 10 月	29%	1,195,083,753.60	-
秦皇岛未来城二期	2022 年 4 月	92%	1,170,696,908.51	1,170,696,908.51
合肥中央公馆	2022 年 3 月	87%	1,162,397,861.82	-
无锡梅里上城	2023 年 1 月	35%	1,157,947,145.26	1,834,862.40
威海翡翠公园	2022 年 6 月	78%	1,155,977,198.40	1,969,931,705.10
上海天际	2022 年 11 月	31%	1,148,271,058.00	2,786,010,968.52
惠州万荟花园	2022 年 9 月	56%	1,147,863,052.96	125,846,169.85
沈阳明日之光	2022 年 6 月	94%	1,141,132,780.43	1,047,358,661.26
重庆金开悦府	2022 年 6 月	94%	1,130,359,817.83	1,633,411,012.06
重庆水土 99 亩项目	2022 年 8 月	96%	1,123,282,760.13	382,548,016.78
郑州南龙湖	2023 年 12 月	40%	1,108,874,551.29	189,933,561.43
济南雪山万科城组团四	2023 年 12 月	27%	1,107,622,161.54	-
长春西宸 A 地块	2022 年 9 月	61%	1,097,419,563.43	520,676,209.46
长沙金色梦想	2022 年 6 月	53%	1,093,205,533.60	3,827,588,549.79
石家庄未来城	2022 年 6 月	66%	1,091,319,304.48	548,247,495.96
重庆凤凰湖 424 亩项目	2022 年 3 月	31%	1,068,322,183.95	614,423,032.58
中山四季花城	2022 年 10 月	53%	1,064,394,291.19	568,665,223.07
太原翡翠晋阳湖	2022 年 6 月	37%	1,058,970,952.44	718,302,050.02
珠海海上城市	2023 年 2 月	17%	1,047,917,247.11	-
太原时代之光	2023 年 10 月	63%	1,035,771,204.23	133,017,455.58
东莞未来之光	2023 年 12 月	23%	1,032,846,457.99	-
南通时代之光	2022 年 4 月	73%	1,025,553,521.12	1,229,998,316.64
青岛远通物联项目	2022 年 10 月	99%	1,021,735,157.51	536,010,100.62
常州国宾道	2023 年 9 月	54%	1,006,814,945.29	-
其他			141,116,652,726.14	311,101,672,062.88
合计			636,858,514,051.90	630,747,210,801.94

- (2) 年末本集团账龄超过一年的合同负债余额为人民币 265,448,948,092.06 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 206,582,656,378.08 元), 其中主要为尚未结算的预收房款。
- (3) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取, 金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。
- (4) 本集团的合同负债余额本年的重大变动如下:

项目	2021 年	2020 年
年初金额	630,747,210,801.94	577,047,227,178.73
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)	365,367,147,879.84	375,986,591,420.26
合并范围变化	5,916,888,534.84	14,072,410,210.35
包含在合同负债年初账面价值中的金额 所确认的收入	(365,172,733,164.72)	(336,359,018,007.40)
年末金额	636,858,514,051.90	630,747,210,801.94

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	7,831,343,763.05	15,952,013,516.50	17,521,085,437.27	6,262,271,842.28
离职后福利				
- 设定提存计划	14,852,289.20	1,088,851,454.32	1,017,801,055.84	85,902,687.68
辞退福利	4,744,511.92	80,475,926.39	55,419,635.33	29,800,802.98
合计	7,850,940,564.17	17,121,340,897.21	18,594,306,128.44	6,377,975,332.94

- (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	7,788,562,031.08	13,751,152,550.54	15,436,581,427.94	6,103,133,153.68
职工福利费	13,352,461.74	973,573,226.58	917,669,210.96	69,256,477.36
社会保险费	10,305,208.35	611,813,818.00	577,908,943.32	44,210,083.03
其中: 医疗保险费	9,751,107.70	558,366,598.29	526,923,237.62	41,194,468.37
工伤保险费	369,929.99	21,965,987.04	21,030,061.75	1,305,855.28
生育保险费	184,170.66	31,481,232.67	29,955,643.95	1,709,759.38
住房公积金	10,596,253.17	565,699,746.18	537,504,304.64	38,791,694.71
工会经费和职工教育经费	8,527,808.71	49,774,175.20	51,421,550.41	6,880,433.50
合计	7,831,343,763.05	15,952,013,516.50	17,521,085,437.27	6,262,271,842.28

(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	14,170,513.72	1,055,238,074.39	986,764,175.64	82,644,412.47
失业保险费	681,775.48	33,613,379.93	31,036,880.20	3,258,275.21
合计	14,852,289.20	1,088,851,454.32	1,017,801,055.84	85,902,687.68

本年无向职工提供的非货币性福利 (2020 年: 无)。

本集团自 2010 年起引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划, 该计划以集团当年实现的经济利润为基数, 按固定比例 10% 确定经济利润奖金额度。根据《万科企业股份有限公司经济利润奖金方案 (2017 年 12 月 29 日修订)》, 2021 年度计提经济利润奖人民币 0.85 亿元 (2020 年: 人民币 19.052 亿元), 该部分奖金已包含于短期薪酬年末余额中。

28 应交税费

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
企业所得税	12,799,798,744.15	14,113,884,710.25
土地增值税	4,915,675,379.27	8,154,709,028.65
增值税	5,073,101,749.57	4,432,562,718.32
房产税	292,367,392.25	243,325,055.80
城市维护建设税	924,410,397.85	977,010,448.04
教育费附加	684,974,899.88	730,447,248.74
个人所得税	212,276,317.02	134,780,259.18
其他	288,645,462.33	249,803,568.90
合计	25,191,250,342.32	29,036,523,037.88

本年年末已预缴税费人民币 53,921,415,555.51 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 49,172,361,311.56 元) 已计入预付款项。

29 其他应付款

其他应付款分类:

	注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付股利		1,744,931,114.63	319,037,650.64
其他	(1)	190,321,238,103.85	212,439,315,827.86
合计		192,066,169,218.48	212,758,353,478.50

(1) 其他

	注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付合营 / 联营企业款		64,405,903,537.64	77,023,966,118.51
应付股权款与合作公司往来及其他	(i)	62,152,848,585.54	78,343,016,829.70
土地增值税清算准备金	(ii)	53,468,731,283.00	46,378,875,896.08
押金及保证金		3,863,361,903.98	4,009,608,891.71
代收款		2,401,976,032.98	2,263,185,419.50
购房意向金		4,028,416,760.71	4,420,662,672.36
合计		190,321,238,103.85	212,439,315,827.86

- (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 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 53,468,731,283.00 元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 46,378,875,896.08 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	五、32	39,219,653,876.79	44,946,748,062.22
一年内到期的应付债券	五、33	5,005,745,579.15	12,927,830,700.16
一年内到期的租赁负债	五、17	1,925,950,364.54	1,584,256,953.55
一年内到期的应付利息		1,780,581,854.98	1,003,028,270.93
合计		47,931,931,675.46	60,461,863,986.86

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2020 年 12 月 31 日：无)。

31 其他流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税	55,794,062,851.37	53,986,260,461.07
合计	55,794,062,851.37	53,986,260,461.07

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	2021 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	112,478,134,875.36	1.0000	112,478,134,875.36	信用*1
	1,904,990,000.00	1.0000	1,904,990,000.00	抵押*2
	1,555,377,237.80	1.0000	1,555,377,237.80	质押*3
港币	23,015,105,802.37	0.8174	18,812,547,482.86	信用*1
美元	283,931,250.00	6.3758	1,810,288,863.75	信用*1
	1,351,964,062.32	6.3758	8,619,852,468.57	质押*3
英镑	72,780,761.02	8.6061	626,358,507.41	抵押*2
	41,912,527.70	8.6061	360,703,404.68	质押*3
小计			146,168,252,840.43	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	15,533,304,550.81	1.0000	15,533,304,550.81	信用*1
	654,490,000.00	1.0000	654,490,000.00	抵押*2
	1,085,648,350.00	1.0000	1,085,648,350.00	质押*3
美元	1,351,964,062.32	6.3758	8,619,852,468.57	质押*3
英镑	72,780,761.02	8.6061	626,358,507.41	抵押*2
小计			26,519,653,876.79	
其他借款				
其中：人民币	47,373,680,000.00	1.0000	47,373,680,000.00	信用*4
小计			47,373,680,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	12,700,000,000.00	1.0000	12,700,000,000.00	信用*4
小计			12,700,000,000.00	
合计			154,322,278,963.64	

种类	2020 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	97,081,855,036.66	1.0000	97,081,855,036.66	信用*1
	2,454,490,000.00	1.0000	2,454,490,000.00	抵押*2
	2,034,638,294.80	1.0000	2,034,638,294.80	质押*3
港币	9,794,849,066.66	0.8337	8,165,965,666.87	信用*1
	11,900,275.49	0.8337	9,921,259.68	质押*3
美元	1,208,693,999.99	6.5028	7,859,895,343.12	信用*1
	1,748,447,993.70	6.5028	11,369,807,613.43	质押*3
英镑	87,301,657.83	8.8887	775,998,245.95	信用*1
	73,656,820.66	8.8887	654,713,381.80	抵押*2
	41,866,910.44	8.8887	372,142,406.83	质押*3
新加坡币	19,835,000.00	4.9218	97,623,903.00	信用*1
小计			130,877,051,152.14	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	37,747,392,722.87	1.0000	37,747,392,722.87	信用*1
	846,000,000.00	1.0000	846,000,000.00	抵押*2
	1,077,490,000.00	1.0000	1,077,490,000.00	质押*3
港币	41,839,200.00	0.8337	34,881,341.04	信用*1
	11,900,275.49	0.8337	9,921,259.68	质押*3
美元	41,203,500.04	6.5028	267,938,120.06	信用*1
	599,929,493.70	6.5028	3,901,221,511.63	质押*3
英镑	21,567,057.83	8.8887	191,703,106.94	信用*1
小计			44,076,548,062.22	
其他借款				
其中：人民币	46,106,480,000.00	1.0000	46,106,480,000.00	信用*4
小计			46,106,480,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	870,200,000.00	1.0000	870,200,000.00	信用*4
小计			870,200,000.00	
合计			132,036,783,089.92	

- *1 以上信用借款的借款利率处于以同期伦敦同业拆借利率 (Libor) 按约定比例上浮 ~ 5.55% 之间 (2020 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.23% 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 Libor 按约定比例上浮 ~ 5.88% 之间 (2020 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 4.90% 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、租金、其他应收款收益权及定期存款提供质押担保，借款利率处于 Libor 按约定比例上浮 ~ 5.58% 之间 (2020 年：Libor 按约定比例上浮 ~ 5.70% 之间)。
- *4 以上信用借款的借款利率区间为 4.60% 至 6.16% 之间 (2020 年：4.60% 至 6.16% 之间)。

债券名称	币种	面值	发行日期 (年 / 月 / 日)	债券		发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (折人民币)	本年发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	折 / 溢价摊销 (原币)	本年还款 (原币)	年末余额 (原币)	年末余额 (折人民币)	其中：一年 内到期的部分 (折人民币)
				期限	利率										
21 万科 02 (vii)*	人民币	11.00 亿元	2021/1/21 至 2021/11/22	5+2 年	3.98%	1,097,800,000.00	-	-	1,097,800,000.00	41,104,555.56	391,533.61	-	1,098,191,533.61	1,098,191,533.61	-
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	-	-	1,994,000,000.00	69,142,222.22	2,051,474.10	-	1,996,051,474.10	1,996,051,474.10	-
21 万科 MTN002 (viii)*	人民币	20.00 亿元	2021/4/28 至 2021/4/29	3 年	3.52%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	29,528,888.89	638,155.14	-	1,996,638,155.14	1,996,638,155.14	-
21 万科 03 (vii)*	人民币	10.00 亿元	2021/5/19 至 2021/5/20	3+2 年	3.40%	998,000,000.00	-	-	998,000,000.00	20,961,111.11	229,446.98	-	998,229,446.98	998,229,446.98	-
21 万科 04 (vii)*	人民币	5.66 亿元	2021/5/19 至 2021/5/20	5+2 年	3.70%	564,868,000.00	-	-	564,868,000.00	12,797,888.89	129,811.31	-	564,997,811.31	564,997,811.31	-
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	-	-	1,440,496,163.00	25,950,616.44	866,381.59	-	1,441,362,544.59	1,441,362,544.59	-
21 万科 05 (ix)*	人民币	23.00 亿元	2021/7/23 至 2021/7/26	3+2 年	3.19%	2,295,400,000.00	-	-	2,295,400,000.00	31,793,666.67	375,362.41	-	2,295,775,362.41	2,295,775,362.41	-
21 万科 06 (ix)*	人民币	7.00 亿元	2021/7/23 至 2021/7/26	5+2 年	3.49%	698,600,000.00	-	-	698,600,000.00	10,586,333.33	113,591.01	-	698,713,591.01	698,713,591.01	-
21 万科 MTN003 (viii)*	人民币	20.00 亿元	2021/09/02 至 2021/09/03	3 年	3.08%	1,996,000,000.00	-	-	1,996,000,000.00	19,506,666.67	538,689.35	-	1,996,538,689.35	1,996,538,689.35	-
合计								56,504,053,900.41					58,026,317,312.06	5,005,745,579.15	

以上名称带 “*” 的债券的发行主体为万科企业股份有限公司

- (i) 本公司之子公司万科地产(香港)有限公司根据中期票据发行计划发行相关债券并经香港联合交易所有限公司批准上市。
- (ii) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。本公司于2015年发行人民币50亿元公司债券,2017年发行二期公司债券合计人民币40亿元。其中2015年发行的人民币50亿元公司债券已于2020年到期偿付,2017年发行的二期公司债券已回购39.92亿元。
- (iii) 本公司于2016年在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN202号)和《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN203号)项下的第二期发行,发行金额合计为人民币30亿元,已于本年到期偿付。
- (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70亿元中期票据。本公司于2018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[2018]MTN304号)项下的首期发行,发行金额为人民币30亿元,于2018年11月发行2018年度第二期中期票据,发行金额为人民币20亿元。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。
- (v) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]916号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币80亿元的住房租赁专项公司债券。本公司于2018年8月发行人民币15亿元住房租赁专项公司债券,2018年10月发行人民币20亿元住房租赁专项公司债券,2019年2月发行人民币20亿元住房租赁专项公司债券,2019年9月发行人民币25亿元住房租赁专项公司债券。其中2018年发行的人民币35亿公司债券已全部回购。
- (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,2020年5月发行人民币25亿元公司债券,2020年6月发行人民币20亿元公司债券,2020年11月发行人民币19.81亿元公司债券。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]970号”文核准,本公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币80亿元的公司债券。本公司于2021年1月发行人民币30亿元公司债券,2021年5月发行人民币15.66亿元公司债券。

- (viii) 根据本公司 2018 年度股东大会授权，公司向交易商协会申请注册人民币 40 亿元中期票据。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) 项下的首期发行，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。
- (ix) 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 亿元的公司债券。本公司于 2021 年 7 月发行人民币 30 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	4,594,600.06	-	952,988.20	3,641,611.86
其他*	210,736,857.06	66,693,469.78	5,908,608.23	271,521,718.61
合计	215,331,457.12	66,693,469.78	6,861,596.43	275,163,330.47

* 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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
维护基金*	796,552,652.65	634,607,242.16
长期应付款**	399,414,761.82	545,639,669.58
其他	5,374,837.25	9,930,515.16
合计	1,201,342,251.72	1,190,177,426.90

* 维护基金为物业管理项目代管基金。

** 长期应付款主要为本集团未来支付有关前海公馆项目的款项现值。

36 股本

	本年变动增减			
	年初余额	发行新股	其他	年末余额
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	6,643,268.00	-	-	6,643,268.00
有限售条件股份合计	6,643,268.00	-	-	6,643,268.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,717,553,265.00	-	-	9,717,553,265.00
2、境外上市的外资股(注 1)	1,893,535,668.00	7,651,174.00	-	1,901,186,842.00
无限售条件股份合计	11,611,088,933.00	7,651,174.00	-	11,618,740,107.00
总数	11,617,732,201.00	7,651,174.00	-	11,625,383,375.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1: 2021 年 6 月 30 日, 本集团 2020 年度股东大会、2021 年第一次 A 股类别股东大会及 2021 年第一次 H 股类别股东大会审议并通过公司 2020 年度利润分配方案, 合计派发现金股息人民币 14,522,165,251.25 元(含税), 并向合资格 H 股股东提供以股代息选择权。2021 年 8 月 24 日, 公司完成了 2020 年利润分配, 实际派付现金股息人民币 14,140,997,414 元(税后), 剩余股息以 7,651,174 股 H 股代息股份支付, 产生资本公积 - 股本溢价的金额为人民币 123,179,203.00 元。

37 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)	22,431,887,081.19	123,179,203.00	-	22,555,066,284.19
其他资本公积	(3,877,390,046.95)	2,360,077,403.44	453,940,066.43	(1,971,252,709.94)
合计	18,554,497,034.24	2,483,256,606.44	453,940,066.43	20,583,813,574.25

38 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			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)	(520,665,395.63)	305,085,122.76	254,015,047.84	51,070,074.92	(266,650,347.79)
其他权益工具投资公允价值变动	(185,198,793.03)	242,996,275.57	242,996,275.57	-	57,797,482.54
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)	(1,347,032,952.72)	1,207,610,232.95	1,005,460,945.80	202,149,287.15	(341,572,006.92)
现金流量套期储备以及套期成本	387,285,557.14	(250,544,064.01)	(250,544,064.01)	-	136,741,493.13
外币财务报表折算差额	121,238,563.38	(36,972,570.62)	151,417,412.14	(188,389,982.76)	272,655,975.52
合计	(1,544,373,020.86)	1,468,174,996.65	1,403,345,617.34	64,829,379.31	(141,027,403.52)

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。

39 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	5,899,890,915.05	-	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	91,566,433,598.46	13,720,196,052.32	-	105,286,629,650.78
合计	97,466,324,513.51	13,720,196,052.32	-	111,186,520,565.83

40 未分配利润

	金额
年初未分配利润	98,416,772,021.20
加: 本年归属于母公司股东的净利润	22,524,033,383.22
减: 提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	13,720,196,052.32
分配普通股股利	14,522,165,251.25
年末未分配利润	92,698,444,100.85

经 2021 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 1.25 元 (2020 年: 每股人民币 1.0166131 元), 共人民币 14,522,165,251.25 元 (2020 年: 人民币 11,810,739,436.05 元)。

41 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本

	2021 年		2020 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	449,762,794,655.87	352,861,130,855.99	415,880,946,934.33	295,471,287,877.76
其他业务	3,034,979,318.27	1,116,007,116.15	3,230,730,779.79	1,069,400,097.51
合计	452,797,773,974.14	353,977,137,972.14	419,111,677,714.12	296,540,687,975.27

其他业务收入主要包括向合营 / 联营企业收取的合并抵消后运营管理费总额人民币 780,953,468.21 元 (2020 年: 人民币 1,370,439,931.98 元)。

	2021 年	2020 年
合同产生的收入	445,289,607,522.26	413,442,290,722.30
租金收入	7,508,166,451.88	5,669,386,991.82
合计	452,797,773,974.14	419,111,677,714.12

(2) 主营业务 (分行业)

	2021 年		2020 年	
	收入	成本	收入	成本
房地产及相关业务	429,931,912,690.41	336,485,247,352.72	400,448,735,926.86	282,867,268,905.21
物业服务	19,830,881,965.46	16,375,883,503.27	15,432,211,007.47	12,604,018,972.55
合计	449,762,794,655.87	352,861,130,855.99	415,880,946,934.33	295,471,287,877.76

营业收入前五大项目

	2021 年
深圳万科星城	8,256,646,009.23
深圳臻山府	6,716,587,774.37
武汉万科金域国际	6,442,380,379.29
温州翡翠天地 I 期	5,888,339,328.61
南宁金域中央	4,604,333,949.27

(3) 营业收入的分解

2021 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 2021 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 6,643.05 亿元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 6,643.78 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。


42 税金及附加

	2021 年	2020 年
土地增值税	18,139,347,034.50	24,089,747,077.11
城市维护建设税	834,806,888.61	1,195,710,972.26
教育费附加	621,321,399.12	873,223,940.14
房产税	605,543,512.15	478,494,319.74
营业税*	52,108,269.16	41,577,686.45
其他	802,737,796.41	558,155,920.53
合计	21,055,864,899.95	27,236,909,916.23

* 于确认商品销售收入时，结转营改增前已预缴的营业税。

43 销售费用

	2021 年	2020 年
品牌宣传推广费用*	3,860,489,362.63	3,309,793,867.38
销售代理费用及佣金	5,139,364,661.89	4,019,774,565.66
其他	3,808,785,109.20	3,307,331,266.83
合计	12,808,639,133.72	10,636,899,699.87

* 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。

44 管理费用

	2021 年	2020 年
人工与行政费用	8,849,578,414.08	9,124,195,816.51
财产费用	1,064,258,523.02	1,037,198,886.78
其他	328,444,918.21	126,658,119.91
合计	10,242,281,855.31	10,288,052,823.20

45 财务费用

	2021 年	2020 年
贷款、债券及应付款项的利息支出	13,450,324,246.66	15,835,663,839.21
租赁负债的利息支出	1,112,013,872.23	985,635,384.39
减：资本化利息	6,700,991,448.41	8,063,719,298.18
净利息支出	7,861,346,670.48	8,757,579,925.42
减：利息收入	3,819,803,627.43	4,680,643,358.10
利息收支净额	4,041,543,043.05	4,076,936,567.32
汇兑(收益)/损失	(7,518,453.01)	663,865,470.65
其他	349,799,263.69	404,300,698.20
合计	4,383,823,853.73	5,145,102,736.17

46 投资收益

投资收益明细情况

项目	2021 年	2020 年
权益法核算的长期股权投资收益	4,888,728,689.55	9,739,656,204.22
处置长期股权投资的收益	1,376,875,747.01	2,596,624,019.43
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	434,880,922.91
处置交易性金融资产产生的投资收益	269,866,943.44	695,762,786.66
处置其他非流动金融资产产生的投资收益/(损失)	20,000,000.00	(3,879,164.98)
其他权益工具投资的股利收入	-	16,100,797.50
其中：与资产负债表日仍持有的其他权益工具投资相关的股利收入	-	16,100,797.50
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	58,803,562.27	32,724,407.24
合计	6,614,274,942.27	13,511,869,972.98

47 公允价值变动损益

项目	2021 年	2020 年
交易性金融资产	1,269,321.20	1,239,737.23
其他非流动金融资产	2,547,626.19	4,093,795.16
合计	3,816,947.39	5,333,532.39

48 资产减值损失

	2021 年	2020 年
存货	(3,120,114,240.25)	(1,980,818,041.07)
长期股权投资	(408,812,998.14)	-
预付款项	15,419,640.00	-
合计	(3,513,507,598.39)	(1,980,818,041.07)

49 信用减值损失

	2021 年	2020 年
应收账款	(44,326,474.00)	(35,845,652.37)
其他应收款	(183,818,574.13)	(188,616,063.68)
其他非流动资产	(52,343,189.40)	-
合计	(280,488,237.53)	(224,461,716.05)

50 营业外收入

	2021 年	2020 年	计入当年非经常性 损益的金额
罚款收入	298,124,487.60	280,544,969.43	298,124,487.60
没收订金及违约金收入	297,192,857.82	232,182,313.94	297,192,857.82
其他	552,773,592.37	486,770,025.27	552,773,592.37
合计	1,148,090,937.79	999,497,308.64	1,148,090,937.79

51 营业外支出

	2021 年	2020 年	计入当年非经常性 损益的金额
对外捐赠	285,000,000.00	579,090,000.00	285,000,000.00
其他	1,171,456,972.09	703,296,489.13	1,171,456,972.09
合计	1,456,456,972.09	1,282,386,489.13	1,456,456,972.09

52 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2021 年	2020 年
当年所得税费用	19,880,202,662.80	24,544,762,812.04
其中：当年产生的所得税费用	19,909,753,054.17	24,696,473,665.58
汇算清缴差异调整	(29,550,391.37)	(151,710,853.54)
递延所得税费用	(5,727,098,477.87)	(4,167,126,333.18)
合计	14,153,104,184.93	20,377,636,478.86

递延所得税费用分析如下：

	2021 年	2020 年
减值准备	218,220,859.43	70,928,264.89
预提成本	(170,285,872.29)	(141,354,674.81)
土地增值税清算准备	(1,772,463,846.73)	(2,531,441,343.39)
可弥补亏损	(3,092,345,519.90)	(1,670,134,943.36)
收购公司公允价值变动	(47,030,158.72)	(20,771,276.21)
未实现内部交易利润	(44,379,543.15)	212,977,652.88
代扣代缴所得税	50,572,473.74	(30,086,151.77)
其他	(869,386,870.25)	(57,243,861.41)
合计	(5,727,098,477.87)	(4,167,126,333.18)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2021 年	2020 年
税前利润	52,222,631,202.95	79,675,752,923.39
按法定税率计算的所得税费用	12,997,392,010.95	20,270,444,576.47
非应税收入	(1,236,883,062.96)	(2,446,150,560.99)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,388,043,993.33	2,089,662,866.26
本年未确认递延所得税资产的 可抵扣暂时性差异	1,556,186,751.52	1,036,959,956.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(1,522,085,116.54)	(421,569,505.50)
以前年度汇算清缴差异	(29,550,391.37)	(151,710,853.54)
本年所得税费用	14,153,104,184.93	20,377,636,478.86

53 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

	2021 年	2020 年
归属于本公司普通股股东的合并净利润	22,524,033,383.22	41,515,544,941.31
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,620,282,592.33	11,459,937,601.00
基本每股收益 (元 / 股)	1.94	3.62

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：

	2021 年	2020 年
年初已发行在外普通股股数	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00
本年增发普通股的影响	2,550,391.33	157,794,600.00
年末普通股的加权平均数	11,620,282,592.33	11,459,937,601.00

注：本公司于 2021 年 8 月 24 日完成以股代息发行 7,651,174 股 H 股，将于增加股份次月起计算发行在外的普通股加权平均数。

54 利润表补充资料

	2021 年	2020 年
营业收入	452,797,773,974.14	419,111,677,714.12
投资收益	6,614,274,942.27	13,511,869,972.98
减：存货变动	336,485,247,352.72	282,867,268,905.21
税金及附加	21,055,864,899.95	27,236,909,916.23
职工薪酬费用	17,121,340,897.21	16,516,142,065.10
折旧和摊销费用	8,063,319,986.63	6,984,906,139.12
财务费用	4,383,823,853.73	5,145,102,736.17
其他净费用	19,771,454,688.92	13,914,575,821.39
营业利润	52,530,997,237.25	79,958,642,103.88

55 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

	2021 年	2020 年
按政策允许收取的购房诚意金	4,028,416,760.71	4,420,662,672.36
收到联营 / 合营企业及外部公司往来款项	16,136,789,474.30	31,658,118,183.61
合计	20,165,206,235.01	36,078,780,855.97

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

	2021 年	2020 年
简化处理方法所支付的租金	166,144,524.90	144,868,370.11
支付的各种保证金、押金	4,292,393,624.75	6,109,090,933.63
支付联营 / 合营企业及外部公司往来款项	36,342,191,829.33	55,490,738,761.17
合计	40,800,729,978.98	61,744,698,064.91

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

	2021 年	2020 年
收到银行利息	4,424,508,959.71	4,075,935,329.19
收回理财产品	150,523,607.03	11,567,138,150.28
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、56(3)注 1)	1,324,785,252.87	1,614,830,092.39
合计	5,899,817,819.61	17,257,903,571.86

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

	2021 年	2020 年
其他资本性支出	208,446,559.02	154,921,838.39
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、56(3)注 2)	388,180,267.21	323,410,263.91
合计	596,626,826.23	478,332,102.30

(5) 本集团其他与筹资活动相关的现金包含支付的租金以及按合同约定收到的交易对手折价支付或代为支付的款项。

56 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

	2021 年	2020 年
净利润	38,069,527,018.02	59,298,116,444.53
加：资产减值损失	3,513,507,598.39	1,980,818,041.07
信用减值损失	280,488,237.53	224,461,716.05
固定资产及投资性房地产的折旧	2,961,847,784.18	2,650,922,637.73
无形资产及长期待摊费用摊销	2,520,156,436.72	2,209,843,443.13
使用权资产折旧	2,581,315,765.73	2,124,140,058.26
处置固定资产的净收益	(19,241,176.11)	(48,381,265.04)
财务费用	4,383,823,853.73	5,145,102,736.17
投资收益	(6,614,274,942.27)	(13,511,869,972.98)
公允价值变动收益	(3,816,947.39)	(5,333,532.39)
递延所得税资产增加	(5,730,640,792.90)	(4,116,268,905.20)
递延所得税负债增加 / (减少)	3,542,315.03	(50,857,427.98)
存货的增加	(38,303,883,646.02)	(38,165,029,254.17)
经营性应收项目的 (增加) / 减少	(12,747,890,024.27)	3,636,963,382.13
经营性应付项目的增加	13,218,699,467.83	31,815,394,142.50
经营活动产生的现金流量净额	4,113,160,948.20	53,188,022,243.81

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2021 年	2020 年
现金及现金等价物年末余额	140,708,459,264.40	185,662,379,706.96
减：现金及现金等价物年初余额	185,662,379,706.96	159,738,651,471.96
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(44,953,920,442.56)	25,923,728,235.00

(3) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

	2021 年	2020 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	24,332,013,292.97	7,472,206,911.99
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	17,078,341,437.04	3,628,028,397.13
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,914,973,415.64	1,883,404,970.85
加：以前年度取得子公司于本年度支付的现金	754,636,917.34	783,881,264.86
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)	1,324,785,252.87	1,614,830,092.39
4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,242,790,191.61	4,143,334,783.53
5. 取得子公司的净资产	24,519,763,254.75	12,032,443,730.30
流动资产	59,029,906,111.44	88,175,344,786.88
非流动资产	5,701,432,874.09	2,970,267,993.82
流动负债	36,999,132,768.34	77,551,222,173.97
非流动负债	3,212,442,962.44	1,561,946,876.43
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	2,072,653,921.33	9,629,416,223.34
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	1,657,507,253.37	5,032,495,539.70
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	464,981,138.45	662,407,525.17
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	2,029,406,088.96	10,551,612.55
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)	388,180,267.21	323,410,263.91
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,610,112,471.09	4,704,049,890.99
5. 处置子公司的净资产	1,211,212,444.32	13,494,360,848.19
流动资产	11,976,192,704.00	34,732,043,759.92
非流动资产	6,777,478,567.15	3,585,543,559.98
流动负债	15,641,605,587.54	24,721,712,975.09
非流动负债	1,900,853,239.29	101,513,496.62

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	13,100,343.25	8,573,983.62
可随时用于支付的银行存款	139,898,806,268.50	185,019,198,481.18
可随时用于支付的其他货币资金	796,552,652.65	634,607,242.16
年末现金及现金等价物	140,708,459,264.40	185,662,379,706.96

(5) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

本集团与部分子公司少数股东就双方在子公司的资金投入相关条款进行协商并签署协议, 将该等资金投入从债权性投入调整为权益性投入, 涉及金额约人民币 55.28 亿元 (2020 年: 人民币 81.98 亿元), 该调整不涉及现金流入或现金流出。

如附注五、36 所述, 本集团于 2021 年 8 月 24 日完成了 2020 年利润分配, 部分合资格 H 股股东选择以股代息方案, 涉及金额约人民币 1.31 亿元 (2020 年: 无), 该以股代息事项不涉及筹资活动现金流出。

57 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

58 套期

于 2021 年 12 月 31 日，本集团未持有的 CCS 资产，持有未到期的 CCS 账面金额为负债人民币 721,410,940.20 元 (2020 年 12 月 31 日：资产人民币 14,760,989.89 元和负债人民币 336,153,690.52 元)，对本集团外币借款的利息及本金进行互换，金额为美元 1,871,000,000.00 元，等值人民币 11,929,121,800.00 元 (2020 年 12 月 31 日：美元 2,091,000,000.00 元，等值人民币 13,597,354,800.00 元)。

截止 2021 年 12 月 31 日，符合套期会计要求的 CCS 公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

六 合并范围的变更

1 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	自购买日至 2021 年 12 月 31 日被购买方 (单位: 亿元)		
						收入	净利润	净现金流入
福建伯恩物业集团有限公司	人民币 20.06 亿元	100	现金收购	2021/8/31	取得控制权日	3.98	0.32	0.24
上海阳光智博生活服务集团有限公司	人民币 50.31 亿元	100	现金收购和 股权交换	2021/10/1	取得控制权日	6.59	1.15	8.02

福建伯恩物业集团有限公司是于 2005 年 7 月 25 日在福州市成立的公司，主要从事物业管理、停车场服务。在被合并之前，福建伯恩物业集团有限公司的母公司为福建家门口投资有限公司，最终控股公司为福建家门口投资有限公司。

上海阳光智博生活服务集团有限公司是于 2020 年 7 月 29 日在上海市成立的公司，主要从事物业管理、商业综合体管理服务、停车场服务。在被合并之前，上海阳光智博生活服务集团有限公司的母公司为福建阳光房地产开发有限公司，最终控股公司为阳光城集团股份有限公司。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	福建伯恩物业集团有限公司		上海阳光智博生活服务集团有限公司	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
现金及权益性证券	1,814,400,000.00	1,814,400,000.00	5,030,681,000.00	5,030,681,000.00
或有对价	191,792,000.00	191,792,000.00	-	-
合并成本合计	2,006,192,000.00	2,006,192,000.00	5,030,681,000.00	5,030,681,000.00
减: 取得的可辨认净资产 公允价值份额	-	801,095,186.22	-	2,615,763,598.39
商誉	-	1,205,096,813.78	-	2,414,917,401.61

本年收购福建伯恩物业集团有限公司的对价由其 2021 年及其未来年度预测的利润水平确认，收购对价为 20.06 亿元，其中 18.14 亿元为基准价格，剩余款项为根据福建伯恩物业集团有限公司 2021 年的预测净利润确定的或有对价，该收购对价将在 1 年内支付。

本年收购上海阳光智博生活服务集团有限公司对价由其 2021 年及其未来年度预测的利润水平确认，收购对价为等值人民币 50.31 亿元。

福建伯恩物业集团有限公司和上海阳光智博生活服务集团有限公司商誉金额分别为 12.05 亿元和 24.15 亿元，形成原因主要为合并对价大于合并日取得可辨认净资产公允价值份额，合并对价是根据交易对价确定。交易对价是根据资产评估报告确认的。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产和负债的情况

	福建伯恩物业集团有限公司		上海阳光智博生活服务集团有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
资产:				
流动资产	439,606,557.11	439,606,557.11	1,383,882,129.39	1,383,882,130.00
非流动资产	1,268,702,741.35	49,513,379.35	3,011,038,918.00	142,375,334.00
负债:				
流动负债	583,253,814.13	583,253,814.13	1,012,044,586.00	1,012,044,586.00
非流动负债	323,527,142.13	18,729,801.63	739,608,259.00	22,442,363.00
净资产	801,528,342.20	(112,863,679.30)	2,643,268,202.39	491,770,515.00
减: 少数股东权益	433,155.98	433,155.98	27,504,604.00	27,504,604.00
取得的净资产	801,095,186.22	(113,296,835.28)	2,615,763,598.39	464,265,911.00

上述可辨认资产存在活跃市场的，根据活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场，但同类或类似资产存在活跃市场的，参照同类或类似资产的市场价格确定其公允价值；对同类或类似资产也不存在活跃市场的，则采用估值技术确定其公允价值。

上述可辨认负债按照应付金额或应付金额的现值作为其公允价值。

2 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并 (2020 年: 无)。

3 处置子公司

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

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

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

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。

本年新设立的主要子公司:

嘉兴万贤建设开发有限公司	成都万物梁行物业服务有限公司
南京万溧管理咨询服务有限公	西咸新区茯景万莱置业有限公司
南通海沁置业有限公司	兰州万福房地产开发有限公司
苏州工业园区大启置业有限公司	北京北方唯拓科技有限公司
温州澜成房地产开发有限公司	长春万甄房地产开发有限公司
温州塘成房地产开发有限公司	青岛青年湖开发建设有限公司
苏州璟怡企业管理咨询有限公	烟台共悦企业管理咨询有限公司
徐州万喆置业有限公司	烟台万翔企业管理咨询有限公司
扬州鸿润置业有限公司	100E53 MM LLC
宁波官堂置业有限公司	东莞市万庆房地产有限公司
温州科象实业有限公司	北京时尚宏万商业运营管理有限公司
东莞市嘉万房地产有限公司	成都诚万置业有限公司
东莞市万虹房地产有限公司	成都万纬冷链物流有限公司

广州市万致房地产有限公司	佛山市南海区万喆房地产开发有限公司
南宁市万发房地产有限公司	佛山市万瑶城市更新房地产有限公司
深圳市深南湾投资发展有限公司	贵州恩祥建设有限公司
深圳市万汇云经营管理有限公司	桂阳县琴山农牧科技有限公司
中山市城市之光房地产有限公司	和平县环海农牧科技有限公司
中山市西湾房地产有限公司	江门市科利项目投资有限公司
珠海市炬科企业管理有限公司	江门市万程装饰工程有限公司
重庆博翠置业有限公司	昆明同万嘉置业有限公司
重庆云科置业有限公司	昆明万麦房地产开发有限公司
宜昌宏广程房地产开发有限公司	兰州万峰房地产开发有限公司
昆明万樾房地产开发有限公司	南宁市万良房地产有限公司
昆明同茂房地产开发有限公司	南通万琼房地产有限公司
武汉市万琨管理服务有限公司	南通万湘房地产有限公司
洛阳万科弘雅苑房地产开发有限公司	上海繁寓企业管理有限公司
郑州合泰房地产开发有限公司	深圳市万岭投资有限公司
成都万锦华创置业有限公司	沈阳万科万胜之辉置业有限公司
太原万科清控房地产开发有限公司	无锡市万厚房地产有限公司
天津万澜听湖房地产开发有限公司	武汉湖与山房地产有限公司
长春万嘉年华房地产开发有限公司	武汉万北房地产有限责任公司
长春市长发万泽房地产开发有限公司	武汉西畔房地产有限责任公司
瑞安市万塘置业有限公司	西安万高房地产开发有限公司
大连盈瑞置业有限公司	徐州万博置业有限公司
北京万昂企业管理有限公司	徐州万德置业有限公司
万纬万九(上海)物流科技有限公司	徐州万阔置业有限公司
重庆万重渝空仓储有限公司	徐州万佑置业有限公司
上海万纬非凡供应链管理有限公司	烟台共诚房地产开发有限公司
潮州市万腾物业服务有限公司	烟台万盟企业管理有限公司
杭州万物梁行物业服务有限公司	扬州万新置业有限公司
慈溪万科物业服务有限公司	长沙市万瑞置业有限公司
宁波海曙万科物业服务有限公司	郑州万科古翠隐秀房地产开发有限公司
沈阳市万物梁行物业服务有限公司	郑州万科拾光房地产开发有限公司
太原万科物业服务有限公司	珠海泊寓投资发展有限公司
陕西中万盈洋置业有限公司	烟台同和万科物业服务有限公司
渭南中万逸景置业有限公司	湖北广电万科物业服务有限公司
西咸新区沣泽万润房地产开发有限公司	海南誉鹰管理服务有限公司
昆明融茂置业有限公司	海南万科物业服务有限公司
沈阳万科万道产业开发建设有限公司	惠州市万科物业服务有限公司

沈阳万科宸阳置业有限公司	惠州市朴邻房地产经纪有限公司
沈阳万科宸阳之辉置业有限公司	湖南万守物业服务服务有限公司
沈阳万科万道之辉置业有限公司	深圳市万物为家控股有限公司
济南万博企业管理咨询有限公司	上海朴寓房产服务有限公司
济南万昌达国际合作园区有限公司	北京丽泽智慧云城市资源经营管理有限公司
济南万晨企业管理咨询有限公司	上海西岸云港城市运营服务有限公司
济南万龙企业管理咨询有限公司	珠海誉鹰管理服务服务有限公司
济南万明投资有限公司	烟台万投企业管理有限公司
济南万永置业有限公司	烟台万菱房地产开发有限公司
济南万智园区运营管理有限公司	深圳市万城弘盛实业有限公司
淄博万瀛置业有限公司	Vanwell Investment (Hong Kong) Limited
天津海晶万创房地产开发有限公司	平度市新万城置业有限公司
天津万隆和房地产开发有限公司	青岛万顺安投城市运营管理有限公司
天津万全晟房地产开发有限公司	三亚万航帆船体育文化发展有限公司
天津万众鑫房地产开发有限公司	天津恒商企业管理有限公司
北京皓腾企业咨询有限公司	温州映成房地产开发有限公司
北京浚腾企业管理有限公司	广州万创房地产开发有限公司
北京翌腾企业咨询有限公司	临沂佳科物业服务服务有限公司
长春万晓房地产开发有限公司	南京溪望装饰有限公司
青岛万城安投实业有限公司	南京荟辰装饰有限公司
石家庄昌泰万科房地产开发有限公司	南京裕泰装饰有限公司
烟台万硕房地产开发有限公司	南京源彤装饰有限公司
成都市泊寓住房租赁服务有限公司	南京悦岱装饰有限公司
惠州市科恒投资开发有限公司	嘉兴万科物业服务服务有限公司
惠州市科澜投资开发有限公司	深圳市万物成长企业管理有限公司
惠州市科新投资开发有限公司	海南万物阳光物业服务服务有限公司
惠州市科盈投资开发有限公司	海南万物阳光商业管理有限公司
惠州市万衡房地产有限公司	海南万物智博物业服务服务有限公司
江门万鹏置业有限公司	海南万物智博商业管理有限公司
长沙市万诚房地产开发有限公司	深圳市兴兴酒店投资有限公司
珠海市万彩都会房地产开发有限公司	深圳市兴艺投资企业 (有限合伙)
珠海市万彩四季企业管理有限公司	深圳市众兴旺投资企业 (有限合伙)
泉州市万科企业有限公司	成都天荟里商业管理有限公司
泉州市万勋房地产有限公司	成都天荟城商业管理有限公司
深圳市万业兴投资有限公司	宁波轨万城市综合发展有限公司
万科城市更新 (广东) 有限公司	东莞市科晖房地产有限公司
东莞市东万时代房地产有限公司	东莞市万宸房地产有限公司

东莞市万景房地产有限公司	东莞市万沐房地产有限公司
金华万虹置业有限公司	东莞市万庭房地产有限公司
金华万津置业有限公司	业达万科物业服务(烟台)有限公司
金华万涛置业有限公司	Forward Lead International Limited
金华万婺置业有限公司	上海万物梁行停车管理有限公司
宁波驰安房地产信息咨询有限公司	上海万梁览胜物业服务服务有限公司
宁波驰万房地产信息咨询有限公司	上海誉盛物业服务服务有限公司
宁波驰迅房地产信息咨询有限公司	河南天河万科房地产开发有限公司
宁波驰誉房地产信息咨询有限公司	昆明万阔房地产开发有限公司
宁波驰展房地产信息咨询有限公司	昆明万博房地产开发有限公司
宁波慈鹭置业有限公司	武汉市聆西畔企业管理咨询咨询有限公司
宁波晋泰房地产信息咨询有限公司	武汉市葛城郡岭管理服务有限公司
宁波晋拓房地产信息咨询有限公司	武汉市藏源永富管理服务有限公司
宁波晋逸房地产信息咨询有限公司	武汉市湖山悦景企业管理咨询咨询有限公司
宁波景驰房地产信息咨询有限公司	潍坊万腾置业有限公司
宁波景舜房地产信息咨询有限公司	潍坊万赢置业有限公司
宁波景栩房地产信息咨询有限公司	常州万程投资有限公司
宁波景洋房地产信息咨询有限公司	常州万迦企业管理有限公司
宁波景佑房地产信息咨询有限公司	徐州万灵企业管理有限公司
宁波昱腾房地产信息咨询有限公司	珠海蓉万唯家房地产经纪有限公司
宁波昱扬房地产信息咨询有限公司	常州旭程企业管理有限公司
宁波昱奕房地产信息咨询有限公司	常州迅欣企业管理有限公司
宁波昱远房地产信息咨询有限公司	常州耘昊企业管理有限公司
宁波昱悦房地产信息咨询有限公司	常州惠光企业管理有限公司
温州象成房地产开发有限公司	无锡市晨扬房地产有限公司
温州永温信息技术服务有限公司	无锡市嘉栩房地产有限公司
温州万熙置业有限公司	无锡市均泰房地产有限公司
芜湖信万置业有限公司	无锡市尚耘房地产有限公司
扬州万润企业管理咨询咨询有限公司	无锡市万绩房地产有限公司
杭州万沙置业有限公司	无锡市万九房地产有限公司
南京荟通置业有限公司	无锡市万玫房地产有限公司
南京溪晟置业有限公司	无锡市万弥房地产有限公司
南京裕岱置业有限公司	无锡市万品房地产有限公司
南京源隆置业有限公司	无锡市万璞房地产有限公司
南京筑浦振业房地产开发有限公司	无锡市万禧房地产有限公司
宿迁万腾置业有限公司	无锡市万炫房地产有限公司
徐州万鼎企业管理服务有限公司	无锡市万纵房地产有限公司

徐州万格企业管理服务有限公司	无锡市莊晟房地产有限公司
徐州万广企业管理服务有限公司	无锡市迅齐房地产有限公司
徐州万恒企业管理服务有限公司	Million Delight Group Limited
徐州万惠企业管理服务有限公司	Sunny Billion (Hong Kong) Limited
徐州万佳企业管理服务有限公司	郑州万彩房地产开发有限公司
徐州万顺企业管理服务有限公司	重庆博领置业有限公司
徐州万祥企业管理服务有限公司	昆明万清房地产开发有限公司
徐州万亚企业管理服务有限公司	南宁新万物业服务服务有限公司
徐州万益企业管理服务有限公司	北京丰台智慧云城市资源经营管理有限公司
苏州颐万居置业有限公司	武汉伟鹏万科物业服务服务有限公司
苏州万澄保丰房地产有限公司	武汉市万物梁行物业服务服务有限公司
苏州万天璟源房地产有限公司	西安万物骏驰物业服务服务有限公司
大连泊寓商业管理有限公司	厦门市朴寓房地产经纪有限公司
重庆泊寓商业管理有限公司	宁波北仑万科物业服务服务有限公司
广州市智贩软件科技有限公司	深圳市万物润泽物业服务服务有限公司
嘉兴万惠置业有限公司	深圳市万睿机电工程有限公司
嘉兴万玖置业有限公司	苏州傅曦企业管理咨询有限公司
嘉兴万厘置业有限公司	苏州璟诚企业管理咨询有限公司
嘉兴万励置业有限公司	苏州璟川企业管理咨询有限公司
嘉兴万谦置业有限公司	苏州璟范企业管理咨询有限公司
嘉兴万容置业有限公司	苏州璟河企业管理咨询有限公司
嘉兴万睿置业有限公司	苏州璟辉企业管理咨询有限公司
嘉兴万余置业有限公司	苏州璟江企业管理咨询有限公司
嘉兴万云置业有限公司	苏州璟澜企业管理咨询有限公司
南昌万顺置业有限公司	苏州璟顺企业管理咨询有限公司
宁波市泊寓商业管理有限公司	苏州璟苏企业管理咨询有限公司
西安泊小鹿商业管理有限公司	苏州璟泰企业管理咨询有限公司
东莞市中万信远房地产有限公司	苏州璟天企业管理咨询有限公司
沈阳泊寓商业管理有限公司	苏州璟万企业管理咨询有限公司
苏州傅泰企业管理咨询有限公司	苏州璟熙企业管理咨询有限公司
苏州傅万企业管理咨询有限公司	苏州璟衍企业管理咨询有限公司
郑州泊小鹿商业管理有限公司	苏州璟业企业管理咨询有限公司

本年通过收购方式增加的主要子公司:

成都市南阳帝景置业有限公司	河南天河惠弘房地产开发有限公司
辽宁成源置业有限公司	福建伯恩物业集团有限公司
西安宁筑实业有限公司	陕西沅景万丽置业有限公司
和协(福建)物业管理有限公司	福州市共赢百亿房地产有限公司
海口和美安居实业有限公司	福恒(江西)玉文化产业有限公司
惠州市佰基房地产开发有限公司	江西福恒物流有限公司
珠海南光滨海发展有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司
深圳市时代二号房地产有限公司	深圳市龙园山庄物业管理有限公司
深圳市时代六号房地产有限公司	广西景汇物业服务服务有限公司
深圳市时代三号房地产有限公司	惠州市万益物业管理有限公司
深圳市时代四号房地产有限公司	华胤钢结构工程(中国)有限公司
深圳市时代五号房地产有限公司	福州市万卓房地产有限公司
深圳市时代一号房地产有限公司	上海万誉联港物业服务服务有限公司
温州新蓝置业有限公司	上海阳光智博生活服务集团有限公司
宁波坤钰置业有限公司	厦门阳光城商业管理有限公司
昆明旭领房地产开发有限公司	南京裕融置业有限公司
玉溪万领房地产开发有限公司	南宁垒财置业有限公司
上海世钟建筑工程有限公司	南宁融金置业有限公司
深圳市六和城物业服务服务有限公司	石家庄蓝光雍锦房地产开发有限公司
北京索林医药科技有限公司	中山市东都房地产开发经营有限公司
深圳市机场物业服务服务有限公司	珠海万纬物流发展有限公司
北京博远绿地投资管理有限公司	上海万筹科技有限公司
北京联华基业房地产开发有限公司	珠海市万世纵横物流发展有限公司
北京万博瑞房地产开发有限公司	珠海市万维纵横物业服务服务有限公司
北京众惠供应链管理有限公司	洪湖市伯洪物业服务服务有限公司
成都城投皓万置地有限公司	江西恩享家贸易有限公司
成都鼎骏置业有限公司	青岛博冠物业服务服务有限公司
成都盛世经纬房地产有限公司	泉州伯恩物业管理有限公司
兰州蓝晶房地产开发有限公司	厦门华菲物业管理有限公司
兰州万泰房地产开发有限公司	河南冠恩物业管理有限公司
福建伯恩食品有限公司	扬州三盛商业管理有限责任公司
福建恩家信息科技有限公司	漳州市安晟物业服务服务有限公司
福建实达物业有限公司	漳州市乐居物业服务服务有限公司
福建馨怡物业管理有限公司	福州伯泽物业管理有限公司
福州伯恩酒店管理有限公司	福州海恩物业服务服务有限公司
福州伯恩物业管理有限公司	

(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：

宁波旅游产城发展有限公司	山东万园实业有限公司
深圳市万科都汇商业有限公司	广州蕙心医疗投资有限公司
济南明万置业有限公司	苏州运河仓储有限公司
青岛万诺企业管理有限公司	杭州元晗置业有限公司
深圳市万信富裕实业有限公司	杭州元亦置业有限公司
上海万至镛企业发展有限公司	杭州元墨置业有限公司
惠州市万田仓储服务有限公司	太仓市万启房地产开发有限公司
西安科奥房地产开发有限公司	美佳物业管理(北京)有限公司
西安华荣投资有限公司	青岛豪仁置业有限公司
西安济邦生态技术有限公司	东莞市长万投资有限公司
西安荣邦物业管理有限公司	廊坊万京智能物流管理有限公司

本年注销的主要子公司：

杭州随康养老院有限公司	沈阳万航教育咨询有限公司
惠州市万科双月湾酒店管理有限公司	苏州科建房地产有限公司
天津英特瑞宾装饰装修工程有限公司	杭州弘成投资管理有限公司
大连万科万怡养老服务有限公司	太原万科滨河房地产开发有限公司
太原万科同创房地产开发有限公司	北京明达源通投资管理有限公司
太原万科同盛房地产开发有限公司	宁波鄞州随园之家居家养老服务中心
太原万科同享房地产开发有限公司	宁波万霆产城发展有限公司
太原万科同业房地产开发有限公司	宁波港丞企业管理咨询有限公司
太原万亩农业科技有限公司	宁波万创体育文化发展有限公司
天津万钰潮平共创共担有限公司	天津万科滨南共创共担有限公司
天津万滨房地产开发有限公司	苏州科技城苏南万科房地产有限公司
福州市万沃投资发展有限公司	长沙京投银泰物业管理有限公司
杭州元常投资管理有限公司	大连万科美好家装饰工程有限公司
无锡万宸教育投资有限公司	东莞市科廷实业投资有限公司
Mission SF Limited	广东梅沙教育管理有限公司
咸阳万和林房地产开发有限公司	佛山市顺德区万科城市花园房地产有限公司
福州市未来市场管理有限公司	福建平潭泊时易鹭资产管理有限公司

青岛立心教育咨询有限责任公司	福建省泊万家投资发展有限公司
北京万昊投资中心(有限合伙)	厦门市万唯家房地产咨询有限公司
北京万业通企业管理中心(有限合伙)	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司
北京万御通企业管理中心(有限合伙)	重庆创畔企业管理咨询有限公司
大连万创合源商业服务有限公司	重庆博产企业管理咨询有限公司
大连万鼎商业管理有限公司	重庆捷畔企业管理咨询有限公司
大连万港置业有限公司	重庆佳申企业管理咨询有限公司
东莞市万科教育投资有限公司	重庆捷名企业管理咨询有限公司
佛山市顺德区大良梅沙幼儿园	重庆琨彩企业管理咨询有限公司
广州市万科文苑房地产有限公司	重庆奋楫企业管理咨询有限公司
湖南科筑建设工程有限公司	重庆誉瑞企业管理咨询有限公司
秦皇岛万煜房地产开发有限公司	重庆万典企业管理咨询有限公司
上海融莱文化发展有限公司	重庆诺仕企业管理咨询有限公司
深圳市万村物业发展有限公司	重庆端澜企业管理咨询有限公司
沈阳市和平区万航教育培训学校	深圳市龙华区万科双语学校
沈阳市沈河区万航教育培训学校	深圳市爱德舞诗文化发展有限公司
沈阳市于洪区万航教育培训学校	武汉万邻友商网络科技有限责任公司
苏州苏南万科装饰工程有限公司	长沙市万科教育咨询有限公司
苏州万康房地产有限公司	武汉王家墩现代城房地产开发有限公司
无锡新万房地产有限公司	珠海筑城企业管理中心(有限合伙)
长沙星悦商业管理有限公司	青岛万宇恒和建筑工程服务有限公司
北京筑想城市企业管理有限公司	杭州良艺文化艺术教育有限公司
福州市万雅工程管理有限公司	太仓市万昆房地产开发有限公司
福州市美好家装饰工程有限公司	中山市东凤镇梅沙实验学校
福州市万力房地产有限公司	佛山市裕菲房地产有限公司
福州市万深合房地产有限公司	合肥万都裕祥房产投资有限公司
富平县滨河四季立德思幼儿园	青岛万科房地产开发建设有限公司
合肥万美裕祥房产投资有限公司	合肥万港鑫宸企业管理有限公司

七 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成——主要子公司

A 主要城市公司

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
深圳市万科发展有限公司	深圳	深圳	人民币	600,000	95%	5%	100%	设立
广州万科企业有限公司	广州	广州	人民币	5,000,000	100%	-	100%	设立
上海万科企业有限公司	上海	上海	人民币	10,000,000	-	100%	100%	设立
北京万科企业有限公司	北京	北京	人民币	2,000,000	95%	5%	100%	设立
佛山市万科置业有限公司	佛山	佛山	人民币	60,000	-	100%	100%	设立
东莞市万科房地产有限公司	东莞	东莞	人民币	300,000	-	100%	100%	设立
珠海万科发展有限公司	珠海	珠海	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
厦门市万科企业有限公司	厦门	厦门	人民币	1,200,000	100%	-	100%	设立
福州市万科发展有限公司	福州	福州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
海南万科企业管理有限公司	海南	海南	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
南京万科企业有限公司	南京	南京	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
苏州万科企业有限公司	苏州	苏州	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
宁波万科企业有限公司	宁波	宁波	人民币	150,000	100%	-	100%	设立
合肥万科企业有限公司	合肥	合肥	人民币	200,000	100%	-	100%	设立
唐山万科房地产开发有限公司	唐山	唐山	人民币	200,000	-	100%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
天津万科房地产有限公司	天津	天津	人民币	390,000	15%	85%	100%	设立
沈阳万科企业有限公司	沈阳	沈阳	人民币	100,000	95%	5%	100%	设立
大连万科置业有限公司	大连	大连	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
长春万科房地产开发有限公司	长春	长春	人民币	50,000	95%	5%	100%	设立
烟台万科企业有限公司	烟台	烟台	人民币	30,000	100%	-	100%	设立
太原万科企业有限公司	太原	太原	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
青岛万科房地产有限公司	青岛	青岛	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
万科(成都)企业有限公司	成都	成都	人民币	500,000	90%	10%	100%	设立
武汉市万科房地产有限公司	武汉	武汉	人民币	150,000	95%	5%	100%	设立
万科(重庆)企业有限公司	重庆	重庆	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
西安万科企业有限公司	西安	西安	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
贵阳万科房地产有限公司	贵阳	贵阳	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
云南万科企业有限公司	昆明	昆明	人民币	20,000	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
石家庄万科房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	人民币	50,000	-	100%	100%	设立

名称	主要经营地	注册地	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
					直接	间接		
中山万科企业有限公司	中山	中山	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
长沙市万科企业有限公司	长沙	长沙	人民币	19,000	100%	-	100%	设立
浙江万科南都房地产有限公司	杭州	杭州	人民币	3,650,000	-	100%	100%	设立
无锡万科企业有限公司	无锡	无锡	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
南通万科企业有限公司	南通	南通	人民币	50,000	-	100%	100%	设立
江西万科益达置业投资有限公司	南昌	南昌	人民币	100,000	50%	-	50%	设立
嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	人民币	100,000	-	100%	100%	设立
盐城万科房地产开发有限公司	盐城	盐城	人民币	20,000	-	100%	100%	设立
哈尔滨万科企业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
包头万科房地产有限公司	包头	包头	人民币	10,000	100%	-	100%	设立
江门万科企业有限公司	江门	江门	人民币	100,000	100%	-	100%	设立
惠州市万科企业有限公司	惠州	惠州	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
潍坊万科企业有限公司	潍坊	潍坊	人民币	100,000	-	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	1,050,420	57.1200%	5.7693%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	40.8780%	60%	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	-	62.8893%	71.43%	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	-	62.8893%	71.43%	收购

截至本报告期末，本集团所持万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司的股权比例为 62.8893%，根据与其他股东签署的一致行动承诺，本集团持有对万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司 71.43%的表决权，可以控制万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司。

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	3,154,200	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
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	英国	英国	投资	英镑	27,420	-	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	32,910,720	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

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末 持股比例
处置少数股权	深圳市万应投资有限公司	2021 年 1 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	东莞市万腾房地产有限公司	2021 年 1 月	45.00%	55.00%
处置少数股权	南京万燕置业有限公司	2021 年 1 月	20.00%	50.00%
处置少数股权	深圳市信城盈合房地产有限公司	2021 年 2 月	20.00%	80.00%
处置少数股权	宁波钱景房地产信息咨询有限公司	2021 年 2 月	50.00%	49.00%*1
处置少数股权	珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司	2021 年 3 月	20.00%	60.00%
处置少数股权	中山市星光都会房地产有限公司	2021 年 3 月	40.00%	60.00%
处置少数股权	佛山市合富信达房地产咨询服务有限公司	2021 年 3 月	10.00%	70.00%
处置少数股权	烟台万智房地产开发有限公司	2021 年 3 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	常州茗涵房地产有限公司	2021 年 3 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	徐州万泉置业有限公司	2021 年 3 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	昆明筑华房地产开发有限公司	2021 年 3 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	新疆万悦火炬房地产开发有限公司	2021 年 3 月	30.00%	70.00%
处置少数股权	广州市万致房地产有限公司	2021 年 4 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	东莞市万庆房地产有限公司	2021 年 4 月	52.00%	48.00%*1
处置少数股权	深圳市万兴富裕实业有限公司	2021 年 5 月	45.00%	55.00%
处置少数股权	兴化市万兴商业管理有限公司	2021 年 5 月	24.73%	57.24%
处置少数股权	徐州万喆置业有限公司	2021 年 6 月	30.00%	70.00%
处置少数股权	徐州万君置业有限公司	2021 年 6 月	35.00%	65.00%
处置少数股权	成都万锦华创置业有限公司	2021 年 6 月	14.00%	86.00%
处置少数股权	烟台万舟企业管理咨询有限公司	2021 年 8 月	40.00%	60.00%
处置少数股权	芜湖信万置业有限公司	2021 年 8 月	49.00%	51.00%
处置少数股权	金华万津置业有限公司	2021 年 8 月	30.00%	70.00%
处置少数股权	金华万婺置业有限公司	2021 年 8 月	20.00%	80.00%
处置少数股权	成都万科锦都置业有限公司	2021 年 8 月	10.00%	90.00%
处置少数股权	万科物流发展有限公司	2021 年 8 月	25.00%	75.00%
处置少数股权	深圳科汇产业发展有限公司	2021 年 9 月	25.00%	75.00%
处置少数股权	苏州璟范企业管理咨询有限公司	2021 年 10 月	21.00%	79.00%
处置少数股权	万物云空间科技服务股份有限公司	2021 年 10 月	0.11%	62.89%
处置少数股权	徐州万广企业管理服务有限公司	2021 年 11 月	45.00%	55.00%
处置少数股权	徐州万亚企业管理服务有限公司	2021 年 11 月	15.00%	85.00%
处置少数股权	郑州万科安达房地产开发有限公司	2021 年 11 月	35.00%	64.00%
处置少数股权	南京筑浦振业房地产开发有限公司	2021 年 12 月	40.00%	60.00%
处置少数股权	南京源隆置业有限公司	2021 年 8 月、 2021 年 12 月	60.00%	40.00%*1
收购少数股权	温州万穗置业有限公司	2021 年 1 月	33.00%	100.00%

交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末 持股比例
收购少数股权	北京信越置业有限公司	2021 年 1 月	20.00%	71.00%
收购少数股权	福州市万华房地产有限公司	2021 年 2 月	40.00%	100.00%
收购少数股权	上海万之江房地产开发有限公司	2021 年 2 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	佛山市南海区鸿星房地产有限公司	2021 年 3 月	30.00%	100.00%
收购少数股权	大连西城置业有限公司	2021 年 3 月	45.00%	100.00%
收购少数股权	广州万瑞教育咨询有限公司	2021 年 4 月	49.00%	100.00%
收购少数股权	沈阳万科西盛置业有限公司	2021 年 5 月	35.00%	100.00%
收购少数股权	厦门海联翔物业服务有限公司	2021 年 5 月	33.00%	100.00%
收购少数股权	万科(重庆)蓝山置业有限公司	2021 年 7 月	45.00%	100.00%
收购少数股权	中山市万涛房地产有限公司	2021 年 8 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	新疆万瑞共创房地产开发有限公司	2021 年 8 月	10.00%	100.00%
收购少数股权	沈阳万科东阪置业有限公司	2021 年 8 月	25.00%	100.00%
收购少数股权	佛山市北电仓储有限公司	2021 年 8 月	16.20%	100.00%
收购少数股权	北京万科天恒产城建设有限公司	2021 年 9 月	30.00%	100.00%
收购少数股权	常州万滨房地产有限公司	2021 年 12 月	19.00%	99.00%

*1 根据该等公司的章程约定，本集团具备对该等公司的控制权。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投资项目 856 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 164.45 亿元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 152.48 亿元)；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响：

	万科物流发展 有限公司	广州市万致房地产 有限公司	万物云空间科技服务 股份有限公司	徐州万喆置业 有限公司	南京万燕置业 有限公司
处置对价	7,700,000,000.00	3,090,430,000.00	1,976,601,400.00	906,141,000.00	802,023,448.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	5,526,631,182.00	3,090,430,000.00	1,872,423,525.33	906,141,000.00	802,023,448.00
差额调增资本公积	2,173,368,818.00	-	104,177,874.67	-	-
	沈阳万科东阪置业 有限公司	常州万滨房地产 有限公司	北京信越置业 有限公司	北京万科天恒产城 建设有限公司	万科(重庆)蓝山置业 有限公司
购买成本	428,535,865.43	337,971,100.00	338,842,900.00	300,000,000.00	295,464,817.02
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	453,043,306.88	254,829,020.74	1,297,299.81	300,000,000.00	378,196,553.16
差额(调增)/调减资本公积	(24,507,441.45)	83,142,079.26	337,545,600.19	-	(82,731,736.14)

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
合营企业:		
- 不重要的合营企业	65,391,069,380.92	66,029,894,844.22
联营企业:		
- 不重要的联营企业	79,467,075,332.79	75,865,295,411.54
小计	144,858,144,713.71	141,895,190,255.76
减: 减值准备	408,812,998.14	-
合计	144,449,331,715.57	141,895,190,255.76

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:

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
合营企业:		
投资账面价值合计	65,391,069,380.92	66,029,894,844.22
	2021 年	2020 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	3,605,782,497.87	6,946,868,753.17
综合收益总额	3,605,782,497.87	6,946,868,753.17
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
联营企业:		
投资账面价值合计	79,058,262,334.65	75,865,295,411.54

	2021 年	2020 年
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,282,946,191.68	2,792,787,451.05
- 其他综合收益	1,512,695,355.71	303,572,408.92
- 其他权益变动	(295,594,070.99)	-
综合收益及其他权益变动总额	2,500,047,476.40	3,096,359,859.97

(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 (2020 年 12 月 31 日: 无)。

5 本集团无重要的结构化主体的权益 (2020 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, 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 2021 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额 (万元)	实际利率	金额 (万元)
固定利率金融工具金融负债：				
短期借款	2.99% ~ 3.38%	1,137,813	3.50% ~ 5.30%	1,390,000
长期借款 (包含一年内到期)	4.45% ~ 6.16%	4,714,449	3.22% ~ 6.00%	3,553,830
应付债券 (包含一年内到期)*	1.90% ~ 5.35%	5,544,817	1.90% ~ 5.35%	5,304,373
合计		11,397,079		10,248,203
浮动利率金融工具金融负债：				
短期借款	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	303,437	基于 Hibor、LPR 基准利率的浮动利率	1,121,154
长期借款 (包含一年内到期)	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,660,756	基于 Libor、Hibor、SWAP、LPR 的浮动利率	14,168,621
应付债券 (包含一年内到期)	基于 Libor 的浮动利率	414,861	基于 Libor 的浮动利率	422,237
合计		15,379,054		15,712,012

上表中计息金融工具金额未包含租赁负债。

* 于 2020 年 12 月 31 日，本集团针对 2.2 亿美元 (折合人民币 14.31 亿元) 的固定利率应付债券签署了 CCS，该部分 CCS 账面金额为负债人民币 846,824.46 元。通过签署 CCS，本集团按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分利息及本金，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分利息及本金。该部分 CCS 在 2021 年已经到期。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2021 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 31,285 万元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 30,836 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。2020 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、其他流动资产和为套期目的签订的衍生金融工具。上述资产的账面价值即为本集团面临与金融资产相关的最大信用风险敞口。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大应收对象的应收款项占本集团应收票据、应收账款和其他应收款总额 9.28% (2020 年：9.43%)。

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 (包括衍生金融工具) 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。

衍生工具方面，本集团与银行和金融机构等交易对手方签订衍生工具合同，交易对方须有良好的信用评级，并且已跟本集团订立净额结算协议。鉴于交易对方的信用评级良好，本集团管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

3 流动性风险

本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

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

	2021年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	208,164,556,196.73	231,364,553,888.48	61,374,927,846.76	73,520,106,723.99	81,428,558,011.17	15,040,961,306.56
应付债券(包含一年内到期的部分)	59,596,779,059.97	65,081,843,741.85	7,352,811,410.23	13,865,992,791.82	29,078,588,067.39	14,784,451,472.41
应付款项	522,602,740,568.01	522,699,239,267.45	516,023,191,141.72	6,676,048,125.73	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	26,235,592,463.01	36,641,278,286.58	2,923,430,995.77	2,946,560,210.90	8,633,365,855.24	22,137,921,224.67
其他非流动负债	1,201,342,251.72	1,208,127,489.90	-	1,208,127,489.90	-	-
合计	817,801,010,539.44	856,995,042,674.26	587,674,361,394.48	98,216,835,342.34	119,140,511,933.80	51,963,334,003.64

	2020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)	202,336,049,863.65	222,633,848,216.82	79,182,009,495.39	58,923,398,247.11	80,367,985,298.30	4,160,455,176.02
应付债券(包含一年内到期的部分)	57,266,100,301.94	64,234,742,913.46	15,133,326,680.26	2,110,940,839.02	32,255,684,679.69	14,734,790,714.49
应付款项	508,535,458,185.40	508,656,181,065.14	503,555,646,099.65	5,100,534,965.49	-	-
租赁负债(包含一年内到期的部分)	26,174,202,649.53	35,844,428,893.46	2,625,257,902.18	2,672,296,361.52	8,085,409,696.87	22,461,464,932.89
其他非流动负债	1,190,177,426.90	1,300,607,757.32	-	1,148,777,757.32	151,830,000.00	-
合计	795,501,988,427.42	832,669,808,846.20	600,496,240,177.48	69,955,948,170.46	120,860,909,674.86	41,356,710,823.40

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、英镑或人民币计价结算外，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。

	2021年12月31日					
	美元项目		港币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	1,368,354,803.15	8,724,356,553.92	9,878,445.34	8,074,641.22	23,569.39	202,840.53
长期借款	-	-	18,132,224,223.33	14,821,280,080.15	41,912,527.70	360,703,404.64
其他应付款	610,000.00	3,889,238.00	35,336,117.00	28,883,742.04	-	-
应付债券	2,688,225,786.66	17,139,589,970.59	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(13,444,562.52)	(85,719,841.72)	-	-	-	-
其他应收款	(145,835,207.03)	(929,816,112.98)	(2,056,432.15)	(1,680,927.64)	(7,710.82)	(66,360.09)
货币资金	(911,804,070.14)	(5,813,480,390.43)	(418,097,647.65)	(341,753,017.19)	(347,814.25)	(2,993,324.22)
合计	2,986,106,750.12	19,038,819,417.38	17,757,284,705.87	14,514,804,518.58	41,580,572.02	357,846,560.86

	2020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
短期借款	-	-	2,098,162,500.00	1,749,238,076.25	-	-
一年内到期的非流动负债	75,124,519.29	488,519,724.04	52,465,525.08	43,740,508.26	21,590,756.65	191,913,758.68
长期借款	2,316,008,999.95	15,060,543,324.87	7,262,676,533.32	6,054,893,425.83	107,600,079.45	956,424,826.17
其他应付款	1,024,743.12	6,663,699.56	546,115.00	455,296.08	-	-
应付债券	2,683,067,725.14	17,447,452,803.04	-	-	-	-
其他非流动金融资产	(14,357,544.49)	(93,364,240.31)	-	-	-	-
其他应收款	(92,379,792.06)	(600,727,311.81)	(109,499,062.15)	(91,289,368.11)	-	-
货币资金	(54,869,324.04)	(356,804,240.35)	(600,516,068.97)	(500,650,246.70)	(370,294.82)	(3,291,439.57)
合计	4,913,619,326.91	31,952,283,759.04	8,703,835,542.28	7,256,387,691.61	128,820,541.28	1,145,047,145.28

(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%(2020 年：1%)，对本集团的净利润影响为减少人民币 35,026 万元 (2020 年：减少约人民币 39,348 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 35,026 万元 (2020 年：减少约人民币 39,348 万元)。

管理层预计人民币相对英镑贬值 1% (2020 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少约人民币 361 万元 (2020 年：减少约人民币 980 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少约人民币 361 万元 (2020 年：减少约人民币 980 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。2020 年的分析基于同样的假设和方法。

九 公允价值的披露

1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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

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

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产 (附注五、2)	-	-	20,587,130.20	20,587,130.20
其他非流动金融资产 (附注五、12)	4,155,635.25	-	1,036,983,190.82	1,041,138,826.07
其他权益工具投资 (附注五、11)	1,833,454,848.71	-	-	1,833,454,848.71
持续以公允价值计量的资产总额	1,837,610,483.96	-	1,057,570,321.02	2,895,180,804.98
交易性金融负债	-	-	(191,792,000.00)	(191,792,000.00)
衍生金融负债 (附注五、3)	-	(721,410,940.20)	-	(721,410,940.20)
持续以公允价值计量的负债总额	-	(721,410,940.20)	(191,792,000.00)	(913,202,940.20)
持有待售资产 (附注五、9)	-	-	892,422,536.24	892,422,536.24
非持续以公允价值计量的资产	-	-	892,422,536.24	892,422,536.24

2021 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。

2021 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。

非持续第三层次公允价值计量的持有待售资产主要为本集团持有的拟出售项目（附注五、9）。本集团按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售资产进行初始计量和后续计量（参见附注三、30）。本集团主要参考独立合格专业评估师的评估报告，该评估主要采用了现金流量折现法及市场比较法的估值技术。

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 2021 年 12 月 31 日和 2020 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
万科地产(香港)有限公司	Sinobird Holding Limited	全资子公司	15,680.00	2018/3/28	预计 2022/12/31	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Hybest (BVI) Company Limited	全资子公司	16,320.00	2018/3/29	预计 2022/12/31	尚未到期
深圳万科发展有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	386,617.50	2021/2/9	2022/2/8	尚未到期
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	125,000.00	2020/5/6	2022/5/5	尚未到期
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	80,000.00	2020/8/4	2022/5/3	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京恒焱企业管理有限公司	全资子公司	323,400.00	2018/10/10	2023/12/31	尚未到期
万科企业股份有限公司	佛山市南海区万轩房地产有限公司	全资子公司	100,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	深圳市万科发展有限公司	全资子公司	107,100.00	2020/11/11	主合同履行期限届满 之日后两年止	尚未到期
万科企业股份有限公司	万科(重庆)企业有限公司	全资子公司	580,000.00	2021/11/19	2036/11/19	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万兴产城置业有限公司	控股子公司	210,000.00	2019/12/12	2026/12/12	尚未到期
万科企业股份有限公司	成都万隆产城置业有限公司	控股子公司	130,000.00	2019/12/10	2026/12/10	尚未到期
万科企业股份有限公司	武汉誉天兴业置地有限公司	控股子公司	262,500.00	2019/12/5	2026/12/5	尚未到期
万科海外投资控股有限公司	Chericourt Company Limited	控股子公司	36,145.62	2020/6/17	2022/6/19	尚未到期
万科置业(香港)有限公司 JUBILANT CASTLE LIMITED	Wealth Hour Limited	控股子公司	115,101.16	2021/8/24	2022/8/24	尚未到期
深圳万物商企物业服务有限公司	Rugby Dragons (HK) Limited	控股子公司	490.00	2020/5/12	2023/5/11	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	943.00	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	466.99	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	1,933.15	2019/9/29	2027/9/28	尚未到期
广州万科企业有限公司	广州市万溪企业管理有限公司	合营公司	1,353,000.00	2020/12/3	2025/12/3	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	3,046.00	2017/12/29	2022/12/28	尚未到期
云南万科企业有限公司	云南澄江老鹰地休闲旅游度假村有限公司	联营公司	34,419.58	2018/1/19	2023/1/19	尚未到期

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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
无锡万成昀奕房地产有限公司	联营企业	5,844,153,891.09	382,945,240.00
深圳市云上筑建筑有限公司	联营企业	4,627,703,310.02	3,882,996,164.71
海南万骏管理服务有限公司	联营企业	3,216,821,731.57	-
东莞市万汇房地产开发有限公司	联营企业	2,490,151,554.30	2,855,031,739.77
杭州瑞诚兴联置业有限公司	联营企业	2,236,550,578.30	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业	2,165,623,535.37	130,833,272.08
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	2,043,065,090.66	2,133,828,783.20
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	1,813,726,315.01	-
北京绿城银石置业有限公司	联营企业	1,800,000,000.00	-
昆明云广投资有限公司	联营企业	1,650,614,589.66	3,298,639,416.67
中山市深业万胜投资有限公司	联营企业	1,599,789,062.60	-
中国通用新兴地产有限公司	联营企业	1,523,602,400.00	1,523,602,400.00
盛达置地投资有限公司	联营企业	1,135,270,516.36	1,135,270,516.36
长沙轨道万科置业有限公司	联营企业	1,081,781,064.43	-
深圳市凯福投资实业有限公司	联营企业	1,012,306,367.19	3,237,381,576.92
印力商用置业有限公司	联营企业	961,035,000.00	255,532,355.49
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	930,192,608.71	873,039,051.74
厦门市滨溪置业有限公司	联营企业	723,203,871.72	751,127,535.77
北京方宏置业有限责任公司	联营企业	675,156,400.55	571,972,976.45
南京京盛房地产开发有限公司	联营企业	548,914,827.60	783,884,710.32
佛山华标房地产开发有限公司	联营企业	544,320,128.04	-
上海鑫侨高企业发展有限公司	联营企业	529,986,195.12	2,285,080,473.71
哈尔滨万合建拓置业有限公司	联营企业	487,008,433.67	614,870,200.00
福州市万曦房地产有限公司	联营企业	436,513,938.36	456,148,530.87
深圳市众金合咨询管理有限公司	联营企业	433,133,164.27	433,133,164.27
上海重万置业有限公司	联营企业	381,595,770.67	510,657,208.87
Vanlink Company Limited	联营企业	353,449,152.48	353,449,094.15
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	319,788,252.75	313,431,000.94
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	307,486,515.05	2,684,349,743.77
成都华创蓉璟城建筑工程有限责任公司	联营企业	265,454,455.57	-
Bayline Global Limited	联营企业	265,271,415.70	265,271,415.70
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	233,520,589.17	-
西安佳兆业置业有限公司	联营企业	230,000,000.00	230,000,000.00
济南泰晖房地产开发有限公司	联营企业	228,008,775.31	391,130,066.16
深圳市创钧投资管理有限公司	联营企业	227,808,082.50	298,567,191.10
深圳市龙岗区特发万科城投置地有限公司	联营企业	214,958,593.56	171,313,333.34
成都万兴绿建科技有限公司	联营企业	206,489,992.90	161,970,776.28
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	181,107,454.61	-

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
福建省万福晟房地产有限公司	联营企业	173,622,913.87	168,475,268.28
东莞市松山湖高科技园区开发有限公司	联营企业	165,099,995.17	151,864,382.01
北京昌科互联商业运营管理有限公司	联营企业	146,031,438.26	151,188,813.71
东莞市科华房地产有限公司	联营企业	134,957,950.85	-
青岛万创合平商业发展有限公司	联营企业	126,441,576.62	-
成都万香沸腾置业有限公司	联营企业	125,827,322.10	65,238,854.53
成都万德教育咨询有限公司	联营企业	116,144,293.52	116,649,017.31
江西启创置业有限公司	联营企业	102,559,810.50	-
杭州西投万科置业有限公司	联营企业	100,615,865.93	50,327,424.86
常熟市尚源房地产开发有限公司	联营企业	95,538,109.12	355,846,998.41
成都锦成行物流有限公司	联营企业	72,558,250.06	69,570,123.52
Radiant Crystal Limited	联营企业	70,345,859.14	67,267,625.70
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	70,340,000.00	-
佛山市合曜房地产开发有限公司	联营企业	66,220,242.55	198,418,450.93
安徽皖融置业有限责任公司	联营企业	64,370,675.06	94,746,617.47
南昌洪科置业有限公司	联营企业	58,411,404.53	46,144,770.36
苏州和泰汇咨询有限公司	联营企业	57,988,373.08	58,808,288.47
宁夏万嘉锦业房地产有限公司	联营企业	55,160,087.41	-
深圳市鹏金所互联网金融服务有限公司	联营企业	54,034,200.00	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	52,881,478.33	53,320,802.10
北京天竺万科房地产开发有限公司	联营企业	51,980,334.37	79,164,267.73
银川市万博合泰房地产有限公司	联营企业	47,521,902.40	-
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	39,798,482.25	160,019,368.95
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	36,250,000.00	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	32,944,669.97	32,036,151.09
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	31,937,221.77	33,023,751.08
济南雅恒房地产开发有限公司	联营企业	30,484,345.81	80,328,162.86
宁夏巨元房地产开发有限公司	联营企业	30,254,370.75	13,276,003.29
重庆万滨置业有限公司	联营企业	29,693,708.99	31,031,618.52
宁夏中房万科房地产有限公司	联营企业	29,148,267.20	28,952,257.06
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	28,617,374.57	33,723,951.92
珠海万厚达美企业管理有限公司	联营企业	28,854,334.74	-
首万誉业(上海)物业服务有限公司	联营企业	26,542,165.56	21,602,965.24
嘉兴万纬仓储有限公司	联营企业	25,297,220.30	48,106,611.41
廊坊万京智能物流管理有限公司	联营企业	21,786,557.78	-
深圳市卓越不动产投资有限公司	联营企业	15,150,000.00	3,650,000.00
福州安景房地产有限公司	联营企业	14,252,193.11	28,803,358.36
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	13,287,230.93	-
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
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	11,421,518.63	19,436,032.22
杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	联营企业	10,357,943.17	10,082,171.55
北京首万物业服务有限公司	联营企业的子公司	9,328,840.56	14,638,435.96

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
海宁万普仓储有限公司	联营企业	9,005,443.55	2,097,189.19
郑州市海创孵化器有限公司	联营企业	8,869,735.55	1,482,026.33
嘉兴万昇置业有限责任公司	联营企业	7,815,464.70	21,200,000.00
珠海市万科婆石房地产开发有限公司	联营企业	7,696,657.39	7,109,959.00
东莞市中万凯合实业投资有限公司	联营企业	7,065,140.31	6,948,571.85
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	6,889,528.02	-
西宁万澜房地产有限公司	联营企业	6,766,333.57	252,251,582.27
东莞市中万昇合实业投资有限公司	联营企业	6,346,900.64	6,958,125.34
万纬(成都)仓储设施有限公司	联营企业	6,319,870.18	5,959,841.60
昆明万钰物流有限公司	联营企业	6,216,657.69	-
南宁市兴宁区梅沙幼儿园有限公司	联营企业	6,073,223.60	5,928,948.81
广州万墩仓储有限公司	联营企业	5,980,014.27	21,846,653.22
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	5,280,460.11	-
武汉万物仓储管理有限公司	联营企业	5,050,685.68	3,137,983.31
上海上房现代物流有限公司	联营企业	4,589,912.55	2,836,504.65
东莞市万科建造设计投资发展有限公司	联营企业	4,374,511.72	1,759,539.59
武汉商汇物流管理有限公司	联营企业	4,271,536.87	2,704,211.77
西宁万贤房地产有限公司	联营企业	3,746,825.17	155,528,857.23
东莞市宏万城市更新发展有限公司	联营企业	3,575,692.96	-
佛山万源仓储服务有限公司	联营企业	3,395,741.80	4,104,708.91
东莞市中万凯胜实业投资有限公司	联营企业	3,258,759.78	4,572,780.85
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	3,196,573.49	3,894,678.28
宁波万晨仓储有限公司	联营企业	3,115,535.00	1,086,778.11
珠海市万亿纵横资产管理有限公司	联营企业	3,081,200.00	3,081,200.00
西宁万灿房地产有限公司	联营企业	2,648,900.25	362,521,850.07
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	2,393,955.08	-
佛山乐维仓储有限公司	联营企业	2,165,822.00	192,665.12
成都城投泊寓资产管理有限公司	联营企业	1,834,188.38	835,929.64
维斯特(福建)物业服务有限公司	联营企业	1,635,403.68	985,613.64
京亚(南京)供应链管理有限公司	联营企业	1,439,306.21	1,638,180.46
万科商业资产运营发展(北京)有限公司	联营企业	1,189,246.80	1,250,317.81
佛山市高明纬贵仓储有限公司	联营企业	1,147,580.03	1,350,817.80
成都高投城市资源经营有限公司	联营企业	1,130,271.73	52,409.90
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业	1,040,524.11	1,040,297.22
厦门市思明城市资源经营管理有限公司	联营企业	902,485.09	-
贵阳聚万生活商业发展有限公司	联营企业	693,764.33	2,155,097.73
西安科创商业运营管理有限公司	联营企业	664,999.26	201,866.83
Richford Trading Limited	联营企业	532,937.50	122,965,094.05
天津万利融汇置业有限公司	联营企业	510,002.10	9,771,425.22
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	382,817.49	-
广州城市空间运营管理有限公司	联营企业	355,511.69	-
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	265,901.64	157,078.07

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
南通东升置业有限公司	联营企业	260,511.40	-
福讯信息技术有限公司	联营企业	247,736.50	-
福州武夷万融物业服务服务有限公司	联营企业	233,811.59	-
青岛万动城市资源经营管理有限公司	联营企业	189,471.21	-
湖北联投城市资源经营管理有限公司	联营企业	179,540.51	-
珠海市坤元兴股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业	149,500.89	156,700.89
扬州万新城市运营管理服务有限公司	联营企业	125,038.80	-
昆山博今信息咨询有限公司	联营企业	25,800.00	24,300.00
宁夏万中景明房地产有限公司	联营企业	25,042.70	-
上海碧行房地产开发有限公司	联营企业	6,403.20	-
上海万朗商务咨询有限公司	联营企业	5,000.00	-
Regal Port Trading Limited	联营企业	4,454.83	4,543.67
上海星信曼企业管理有限公司	联营企业	4,217.17	-
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	3,913.03	-
安徽省御安保安服务有限公司	联营企业的子公司	2,516.09	-
珠海市圳垚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营企业	1,000.00	-
河北雄安城市资源经营管理有限公司	联营企业	510.00	510.00
珠海市万马奔腾物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	22.54	22.54
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	-	1,437,884,060.20
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	-	1,346,192,593.93
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	-	1,000,495,326.01
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	-	695,457,108.59
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	-	627,937,318.95
昆明同万顺置业有限公司	子公司*1	-	607,840,455.38
南昌联交科置业有限公司	联营企业	-	574,828,175.99
广州市启日房地产开发有限公司	子公司*1	-	546,059,130.38
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	-	487,811,962.61
杭州万懿置业有限公司	子公司*1	-	347,991,000.00
重庆科锦置业有限公司	联营企业	-	210,325,799.82
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	-	181,636,731.29
广州市沙步广裕实业发展有限公司	联营企业	-	141,077,724.42
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	-	123,654,086.11
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	-	67,948,884.50
合肥微创房地产开发有限公司	联营企业	-	60,432,371.33
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	-	46,145,700.50
中房万科实业有限公司	联营企业	-	42,634,343.40
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	-	37,485,284.25
重庆招科置业有限公司	联营企业	-	24,874,872.39
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	-	24,800,000.00
济南弘碧置业有限公司	联营企业	-	23,744,131.64
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	-	18,782,467.50

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	-	18,600,000.00
上海万纬纵横科技有限公司	联营企业	-	16,929,166.88
北京万链建筑科技有限公司	其他*2	-	9,548,939.66
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	-	8,915,935.78
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	-	7,998,171.46
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	-	7,141,785.96
珠海市万维纵横物业服务有限公司	子公司*1	-	4,611,720.97
云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	联营企业	-	3,307,186.86
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	2,715,933.73
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	1,870,136.91
上海星信曼置业有限公司	联营企业	-	1,852,996.62
昆明万昆物流有限公司	联营企业	-	1,631,212.14
首万誉业(天津)物业服务有限公司	其他*2	-	1,523,472.75
青岛天泰爱家物业服务有限公司	联营企业	-	1,261,869.27
哈尔滨万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	1,034,381.31
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	联营企业	-	918,736.89
长春万御安防科技有限公司	联营企业	-	570,530.29
杭州润灏置业有限公司	联营企业	-	432,686.29
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	-	386,440.38
珠海市万科大塘房地产开发有限公司	其他*2	-	218,800.00
南京东泊商业管理有限公司	其他*2	-	168,357.97
杭州润衡置业有限公司	联营企业	-	105,825.58
万商零售发展(深圳)有限公司	其他*2	-	92,358.48
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	-	40,000.00
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	-	36,751.94
新疆万信观园房地产开发有限公司	其他*2	-	11,729.90
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	-	2,852.26
佛山市禅城区梅沙教育培训中心	联营企业	-	2,002.00
小计		46,566,498,660.66	43,071,460,850.38
广州市溪樾房地产有限公司	合营企业的子公司	7,064,437,008.78	-
北京宁溪房地产开发有限责任公司	合营企业	4,371,941,572.31	4,628,970,333.05
珠海市懋德诚投商业发展有限公司	合营企业	4,220,842,791.44	3,821,634,468.69
珠海市璞誉诚投商业发展有限公司	合营企业	3,948,959,708.33	3,487,830,000.00
广州市万沙房地产有限公司	合营企业	3,365,665,237.50	1,180,325,143.99
广东万科投资发展有限责任公司	合营企业	3,183,102,725.50	3,654,367,789.28
杭州锦业置业有限公司	合营企业	2,924,660,735.14	2,689,033,637.19
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	2,707,162,104.01	-
中投发展有限责任公司	合营企业	2,601,510,390.70	80,932,515.85
绍兴锦晨置业有限公司	合营企业	2,532,264,005.86	-
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	合营企业	2,303,460,090.10	2,076,606,671.81
天津万安建创置业有限公司	合营企业	2,226,917,755.42	2,493,116,942.41
北京五和万科置业有限公司	合营企业	2,182,665,663.29	2,191,959,225.63

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
深圳市万信二号投资企业 (有限合伙)	合营企业	2,132,557,557.56	608,172,389.89
天津宁晟房地产开发有限公司	合营企业	2,003,033,231.21	16,457,215.45
天津宁瀚房地产开发有限公司	合营企业	1,873,153,546.46	156,576,812.66
天津宁熙房地产开发有限公司	合营企业	1,718,661,646.11	98,963,621.26
绍兴锦池置业有限公司	合营企业	1,630,960,265.78	-
北京宁坤房地产开发有限责任公司	合营企业	1,500,000,000.00	-
中航万科有限公司	合营企业	1,494,045,521.59	2,628,019,121.81
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业	1,372,605,575.09	1,380,699,747.50
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	1,303,972,099.32	1,329,878,718.84
V-Nesta Fund III, LP	合营企业	1,291,593,860.40	834,939,799.61
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合营企业	1,280,945,149.79	730,589,461.93
天津华锦万吉置业有限公司	合营企业	1,164,501,561.78	1,471,227,968.68
厦门煌泰置业有限公司	合营企业	1,161,736,721.74	883,709,196.19
武汉林岸置业有限公司	合营企业	1,155,886,424.28	1,162,779,254.67
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业	1,097,366,746.58	1,159,366,746.58
杭州锦腾置业有限公司	合营企业	944,256,681.39	1,583,913,110.74
北京万科东方置业有限公司	合营企业	845,375,607.24	787,775,344.89
成都万科南城置业有限公司	合营企业	808,349,530.33	5,177,637,592.81
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	771,519,246.50	395,961,142.50
绍兴元昊置业有限公司	合营企业	752,103,254.00	-
宁波万投置业有限公司	合营企业	670,814,162.76	-
河南省多乐置业有限公司	合营企业	655,882,754.65	-
北京万越辉置业有限公司	合营企业	639,801,467.38	743,738,967.97
昆明万洱房地产开发有限公司	合营企业	625,042,449.68	644,474,881.31
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	609,524,816.45	621,120,304.39
上海高福房地产开发有限公司	合营企业	609,520,856.00	-
大连万腾置业有限公司	合营企业	608,848,353.66	724,634,151.01
温州万誉置业有限公司	合营企业	599,593,883.52	281,638,146.95
上海万筠房地产有限公司	合营企业	591,465,964.53	515,524,537.53
深圳市深安聚汇实业有限公司	合营企业	567,910,046.04	468,693,977.96
V-Nesta Investment Partner III Limited	合营企业	549,798,298.79	241,672,647.60
Wkland Investment II Limited	合营企业	513,922,578.83	550,889,379.54
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	501,401,066.23	359,248,147.09
杭州南璟置业有限公司	合营企业	448,162,680.35	1,087,141,354.41
深圳市荣兴房地产开发有限公司	合营企业	444,001,694.00	458,435,294.00
济南碧岑置业有限公司	合营企业	442,675,678.49	764,130,124.18
云南麦溪房地产开发有限公司	合营企业	440,000,000.00	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	合营企业	406,638,531.41	884,056,625.10
上海万恣企业管理有限公司	合营企业	382,588,808.08	307,816,540.69
610 Lexington Venture LP	合营企业	373,601,165.28	347,959,341.52
宁波万霞置业有限公司	合营企业	370,405,798.07	363,532,827.53
武汉地铁迅兴置业有限公司	合营企业	359,938,682.19	-

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	354,596,989.71	842,555,996.10
成都市天府怡心湖建设发展有限公司	合营企业	343,490,559.12	322,007,120.31
宁波万栖置业有限公司	合营企业	336,900,332.14	331,196,784.99
VX Core II Holding Ltd	合营企业	336,643,691.07	338,212,107.97
徐州彭家置业有限公司	合营企业	306,590,475.65	-
绍兴锦越置业有限公司	合营企业	303,786,922.00	785,213,000.00
济南南城实业投资有限公司	合营企业	286,467,066.71	-
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	280,428,030.00	-
贵阳聚万都荟商业发展有限公司	合营企业的子公司	278,600,000.00	-
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	255,703,840.86	-
天津万安才智置业有限公司	合营企业	253,004,966.94	2,597,393,738.28
China Logistics Platform I Limited	合营企业	251,462,532.47	256,471,432.00
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	325,895,699.15
青岛昌明置业有限公司	合营企业	234,466,688.38	291,859,693.41
太原万科双城房地产开发有限公司	合营企业	233,829,856.02	3,716,283,982.15
昆山浩捷信息咨询有限公司	合营企业	233,244,511.69	243,581,538.42
Ascent Win Limited	合营企业	224,935,799.92	224,932,769.74
南京吉庆丰企业管理咨询有限公司	合营企业	219,180,854.80	219,180,854.83
杭州福盈弘企业管理咨询有限公司	合营企业	210,120,000.00	210,120,000.00
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
廊坊市金海房地产开发有限公司	合营企业	187,525,148.98	43,990,333.19
北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	合营企业	164,207,965.10	153,979,655.27
北京万德盈商业运营管理有限公司	合营企业	163,974,489.73	180,008,536.16
武汉万地汉宜房地产开发有限公司	合营企业	156,469,142.85	498,026,863.45
天万投资控股有限公司	合营企业	155,140,458.21	110,595,712.89
上海万库投资管理有限公司	合营企业	152,481,091.15	152,481,099.48
天津万疆置业有限公司	合营企业	149,183,357.68	183,629,770.07
巴夫洛 (嘉兴) 仓储有限公司	合营企业	147,585,947.86	135,858,293.63
杭州工万产业投资管理有限公司	合营企业	146,092,401.43	145,406,604.20
济南万保盛辉房地产开发有限公司	合营企业	131,522,173.98	346,465,523.26
南京泰麒置业发展有限公司	合营企业	127,885,190.67	127,542,038.07
Wool wich JV Sarl	合营企业	126,504,156.76	150,446,007.22
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	合营企业	125,305,776.98	537,082,538.60
北京国万置业有限公司	合营企业	121,999,847.55	126,900,111.16
Honwill Limited	合营企业	120,675,000.00	-
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	合营企业	119,597,669.10	125,243,617.32
霸州市万鸿房地产开发有限公司	合营企业	117,791,769.81	97,327,257.47
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	112,367,950.07	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	107,125,040.70	-
福州市万思置业有限公司	合营企业	105,119,435.42	149,552,876.84
杭州富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	101,965,669.06	118,403,602.37

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业	99,495,185.02	209,217,805.48
上海万睿房地产有限公司	合营企业	98,434,352.24	99,869,685.81
成都乐活康养健康管理有限公司	合营企业	97,976,612.76	80,825,511.37
Quasi Rich Limited	合营企业	97,188,769.31	188,927,691.25
上海万碧房地产有限公司	合营企业	95,713,408.92	95,714,714.46
上海万九绿合置业有限公司	合营企业	92,509,791.00	25,781,354.93
广州市万锦房地产有限公司	合营企业	91,764,238.58	1,336,813,148.50
武汉金万置业有限公司	合营企业	90,197,604.56	-
上海万至镛企业发展有限公司	合营企业	76,501,000.00	-
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	74,975,320.58	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	64,077,660.26	-
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	50,791,865.74	-
中新(天津)商业管理有限公司	合营企业	50,064,719.04	50,017,973.42
西安曲江创意谷文化产业园开发有限公司	合营企业	48,611,177.01	-
北京禾亿企业管理有限公司	合营企业	45,758,052.71	59,595,458.73
重庆华葡房地产开发有限公司	合营企业	35,693,160.10	64,334,988.83
深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	合营企业	35,295,857.78	33,694,110.04
杭州万照置业有限公司	合营企业	28,157,773.76	30,159,212.05
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	27,690,835.99	26,807,439.53
陕西科庙房地产开发有限公司	合营企业	27,010,383.10	6,975,622.74
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	25,582,071.71	564,526,267.85
北京昌科万联商业运营管理有限公司	合营企业	20,270,000.00	60,270,000.00
上海开万云企业管理有限公司	合营企业	20,251,000.00	-
深圳市万信未来城制造有限公司	合营企业	19,752,397.14	18,249,719.18
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	19,361,713.67	-
杭州万晨置业有限公司	合营企业	16,826,234.22	-
佛山市南海区万科联星房地产有限公司	合营企业	16,362,230.01	15,305,100.00
重庆荣港物流有限公司	合营企业	16,069,411.85	13,984,851.10
杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营企业	15,004,734.46	11,151,483.29
景洪皓泰置业有限公司	合营企业	13,847,900.18	31,289,748.54
上海闵房泊寓房地产经营服务有限公司	合营企业	11,204,801.43	10,474,122.73
温州万享置业有限公司	合营企业	10,500,872.08	-
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	8,322,542.46	9,353,902.05
中投发展(天津)滨海有限责任公司	合营企业	7,252,262.67	10,252,262.67
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	7,158,523.13	7,158,523.13
宁波天筑置业有限公司	合营企业	6,496,750.00	6,496,750.00
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业	5,858,507.51	12,090,049.61
上海恺熠置业有限公司	合营企业	5,722,428.72	5,761,153.18
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	5,609,911.50	5,502,872.98
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	5,419,790.39	-
Marriott Holdings Limited	合营企业	5,174,151.53	5,269,286.84
厦门市万贸悦城物业服务服务有限公司	合营企业	4,768,378.06	1,824,513.12

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
广州市万溪企业管理有限公司	合营企业	4,605,643.07	1,936,919,442.23
宁波前程供应链有限公司	合营企业	4,341,355.24	5,210,335.25
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	3,937,958.66	3,272,711.20
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	3,209,688.24	-
温州万祯置业有限公司	合营企业	3,181,927.46	8,244,622.68
长春市南关区泰林斯顿幼儿园有限公司	合营企业	2,708,827.24	3,258,150.12
杭州万东仓储有限公司	合营企业	2,646,148.86	2,815,815.88
华万健康产业发展有限公司	合营企业	2,418,615.76	-
杭州工万基业企业运营管理有限公司	合营企业	2,352,336.00	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	合营企业	2,110,289.91	-
嘉兴紫元置业有限公司	合营企业	1,906,149.13	1,841,967.79
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	1,821,647.65	-
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	1,722,847.42	-
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	1,719,020.02	3,151,828.79
昆山芯旺威达电子有限公司	合营企业	1,543,463.81	1,901,312.44
天津禾万企业管理有限公司	合营企业	1,510,773.63	2,728,498.68
广州市田心实业发展有限公司	合营企业的子公司	1,338,034.85	-
天津华康物流有限公司	合营企业	1,318,879.95	169,683.99
天津市迪万投资有限公司	合营企业	1,253,722.12	1,224,922.12
昆明海润万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,242,885.00	-
泉州东海万誉物业服务服务有限公司	合营企业	1,226,543.78	1,046,933.25
福建中联物业服务服务有限公司	合营企业	1,222,479.55	1,666,444.26
东莞滨海湾万科物业服务服务有限公司	合营企业	1,137,276.13	1,779,276.92
上海虹房泊寓企业发展有限公司	合营企业	1,026,189.35	272,578.56
广东省信托房产开发有限公司	合营企业的子公司	703,632.46	6,299,507,006.99
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	674,151.35	1,174,151.35
武汉宝山汇城置业有限公司	合营企业	629,252.18	1,753,095.04
龙港市城市资源经营管理有限公司	合营企业	515,258.73	-
中山市翠亨城市资源经营管理有限公司	合营企业	368,662.69	-
唐山万顶房地产开发有限公司	合营企业	337,390.16	-
杭州紫元康润房地产开发有限公司	合营企业	333,912.23	380,883.80
陕西万翔仓储有限公司	合营企业	323,780.00	323,780.00
北京思翼企业管理有限公司	合营企业	320,000.00	320,000.00
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	269,150.72	-
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	249,157.80	185,438.80
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	199,477.58	699,175.41
江门人才岛城市资源经营管理有限公司	合营企业	186,044.16	-
Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte. Ltd.	合营企业	154,112.15	139,820.34
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	153,404.66	153,440.62
杭州万物风和物业服务服务有限公司	合营企业	143,889.25	155,280.85
天津智恒企业管理有限公司	合营企业	112,856.62	113,057.42
V-Nesta Fund II GP Limited	合营企业	50,151.34	51,151.43

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
V-Nesta Fund III GP Limited	合营企业	49,194.99	50,176.00
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业	47,905.16	53,655.16
唐山万域房地产开发有限公司	合营企业	46,841.87	-
VX Logistics VII (HK) Holding Limited	合营企业	43,010.69	-
唐山万疆房地产开发有限公司	合营企业	38,495.18	-
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	37,849.30	34,367.30
Bountiful Time Limited	合营企业	31,130.70	27,367.64
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	22,660.64	81,481.38
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	18,343.00	8,989.00
武汉市江汉城市资源经营管理有限公司	合营企业	11,697.11	-
太原国投万科湖畔置业有限公司	合营企业	11,000.00	1,000.00
成都轨道万科物业有限公司	合营企业	10,107.15	20.00
天津联祺行远企业管理咨询有限公司	合营企业	10,000.00	10,000.00
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	5,802.30	5,835.90
北京海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业	3,837.00	-
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	3,822.16	-
VX Logistics I Holding Limited	合营企业	3,822.16	-
VX Logistics V Holding Limited	合营企业	3,822.16	-
VX Logistics X (BVI) Holding Ltd	合营企业	3,822.16	-
万科信泰基金管理(深圳)有限公司	合营企业	1,106.00	1,105.00
杭州紫元康盛房地产开发有限公司	合营企业	1,031.97	9,158.31
深圳市特发华基投资有限公司	合营企业	594.11	730.00
成都高投泊寓房屋租赁有限公司	合营企业	300.00	-
沈阳万锦物业服务服务有限公司	合营企业	288.00	3,116.11
Ocean Rainbow Limited	合营企业	204.35	-
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	100.00	447,955.82
南京广电万科置业发展有限公司	合营企业	0.30	0.30
青岛万珠置业有限公司	子公司*1	-	2,201,875,915.31
上海旭嘉房产管理有限公司	合营企业	-	384,103,174.88
浙江安吉金石房地产开发有限公司	合营企业	-	258,433,510.73
重庆锦澜实业有限公司	子公司*1	-	174,332,244.11
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	-	155,628,811.92
宁波方博房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	139,067,410.39
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	-	121,593,549.55
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	-	88,437,658.58
扬州万美置业有限公司	合营企业	-	84,947,000.00
杭州万广置业有限公司	合营企业	-	75,291,055.49
福州市共赢百亿房地产有限公司	子公司*1	-	66,458,104.33
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	-	42,798,176.39
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	-	36,228,195.60
京津冀万信冷链产业有限公司	合营企业	-	30,000,000.00
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	-	23,852,721.33

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	-	21,104,734.58
杭州富民投资有限公司	合营企业	-	18,574,295.01
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	-	14,141,462.40
天津市创双置业有限公司	合营企业	-	12,750,000.00
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	-	7,525,825.60
大连万城万家置业有限公司	其他*2	-	4,140,200.61
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	-	3,413,582.09
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	-	2,274,474.13
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	-	526,311.04
V-Cloud Apartment I Holding Limited	合营企业	-	480,107.20
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	-	409,039.57
北京紫光万誉锦绣物业服务有限公司	合营企业	-	215,364.73
深圳市万物共赢企业管理有限责任公司	合营企业	-	113,950.00
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	-	75,998.87
马鞍山紫元置业有限公司	合营企业	-	70,573.17
万纬物流发展有限公司	子公司*1	-	43,010.69
北京万商优选商贸有限公司	其他*2	-	6,917.69
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	-	1,120.00
小计		91,445,163,002.30	85,937,384,558.33
合计		138,011,661,662.96	129,008,845,408.71

本年对关联方的合并抵消后利息收入为人民币 1,305,891,577.94 元 (2020 年: 人民币 570,087,406.22 元)。

应付关联方款项:

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
深圳市深国际联合置地有限公司	联营企业	5,776,867,353.13	1,765,352,122.59
苏州高新新吴置地有限公司	联营企业	1,979,779,366.85	2,027,268,884.79
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,226,791,582.01	1,249,336,153.11
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	791,325,466.94	1,823,229,529.37
山西九昌翡翠房地产开发有限公司	联营企业	748,688,002.92	973,997,022.37
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	680,339,303.27	507,516,660.15
重庆科锦置业有限公司	联营企业	611,648,433.09	-
南京华侨城置地有限公司	联营企业	569,964,996.89	611,564,996.89
东莞时富花园开发有限公司	联营企业	476,504,751.29	468,048,029.01
武汉长江科技经济开发有限公司	联营企业	398,464,066.80	551,527,449.65
上海江杰荣泰置业(集团)有限公司	联营企业	390,986,939.75	-
杭州锦和置业有限公司	联营企业	356,606,921.62	421,211,925.23
成都天利万鑫实业有限责任公司	联营企业	356,045,231.88	353,175,223.76
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	326,491,034.14	314,715,804.63
东莞市峰景资产管理有限公司	联营企业	288,124,377.44	-
嘉兴璟鸿置业有限公司	联营企业	281,226,706.02	255,967,640.72
中房万科实业有限公司	联营企业	267,062,309.35	-
徐州威润房地产开发有限公司	联营企业	259,699,248.67	248,459,369.36
上海港万房地产有限公司	联营企业	243,018,789.78	240,423,553.28
嘉兴万宜置业有限责任公司	联营企业	227,808,372.12	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	213,925,148.85	134,042,768.50
合肥永拓置业发展有限公司	联营企业	211,793,836.04	372,476,685.62
陕西富平石川河房地产开发有限责任公司	联营企业	202,936,213.60	225,924,119.39
临沂鲁商发展金置业有限公司	联营企业	201,236,980.13	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	193,484,590.75	196,344,853.41
贵阳市金城汇置业有限公司	联营企业	190,478,344.44	195,868,429.03
珠海华桐房地产开发有限公司	联营企业	188,586,314.78	-
济南盛唐置业有限公司	联营企业	185,941,734.10	276,326,618.05
徐州晟荣置业有限公司	联营企业	185,897,431.00	270,897,431.00
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	183,077,794.93	396,730,556.14
昆山源翔置业有限公司	联营企业	174,000,000.00	174,000,000.00
东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	联营企业	168,513,330.29	224,272,752.91
南京荟宏置业有限公司	联营企业	159,748,201.94	159,748,201.94
青岛合富锦城置业有限公司	联营企业	148,563,721.38	148,651,251.42
东莞市峰景投资有限公司	联营企业	144,724,724.79	-
上海唯家房地产咨询有限公司	联营企业	140,844,608.87	106,397,747.80
东莞市润地房地产有限公司	联营企业	132,000,000.00	80,000,000.00
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	131,849,294.62	135,234,350.16
济南安齐房地产开发有限公司	联营企业	130,165,505.08	18,050,100.89
上海诚卫兴置业发展有限公司	联营企业	124,969,392.25	-

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
上海万御科技有限公司	联营企业	123,827,889.67	170,768,964.01
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	123,788,400.00	7,788,400.00
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	120,595,661.04	113,686,639.98
深圳印力管理有限公司	联营企业	112,012,272.34	112,230,662.78
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业	108,067,325.20	120,864,741.28
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	103,343,821.78	92,842,948.37
苏州万御安防科技有限公司	联营企业	102,618,834.54	33,758,054.52
徐州苏科置业有限公司	联营企业	99,965,153.48	152,615,749.60
合肥万科瑞益地产有限公司	联营企业	98,109,862.76	122,257,427.51
中海海洋置业(徐州)有限公司	联营企业	94,182,646.52	98,742,646.52
Ultimate Vantage Limited	联营企业	87,113,897.14	80,007,093.88
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	84,266,174.74	81,444,251.80
深圳市平吉投资管理有限公司	联营企业	78,600,000.00	-
重庆招科置业有限公司	联营企业	77,442,981.46	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	76,365,057.78	119,160,596.64
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	75,657,062.49	74,127,168.94
唐山新创房地产开发有限公司	联营企业	75,571,779.41	19,493,920.82
苏州鑫苑万卓置业有限公司	联营企业	72,688,764.69	-
南通万鹏房地产有限公司	联营企业	70,103,318.96	70,066,478.96
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	69,692,155.40	54,431,633.80
北京万物御安防科技服务有限公司	联营企业	68,415,588.74	52,024,676.45
泉州市万科骏禾置业有限公司	联营企业	59,566,767.34	76,739,927.75
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	57,510,252.69	57,359,746.62
深圳市万欣物流仓储投资有限公司	联营企业	54,353,868.87	-
万科链家(北京)装饰有限公司	联营企业	53,162,742.89	53,162,742.89
苏州恒万置地有限公司	联营企业	53,105,965.98	52,820,638.22
西宁中房万科实业有限公司	联营企业	49,306,837.98	894,971,488.31
宁波万御安防科技有限公司	联营企业	48,822,501.33	34,189,015.61
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	48,595,620.74	-
南通锦恒置业有限公司	联营企业	47,534,541.28	237,831,667.98
南昌联交科置业有限公司	联营企业	47,428,731.79	-
东莞市中万汉邦房地产开发有限公司	联营企业	44,738,487.92	1,880,283.83
山东华艺置业有限公司	联营企业	43,114,044.69	148,932,989.89
南通永创商务信息咨询有限公司	联营企业	42,498,593.84	40,888,593.84
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	39,327,708.65	58,294,220.32
南通万家商务信息咨询有限公司	联营企业	38,272,838.46	39,006,955.63
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	38,104,276.65	38,104,276.65
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	32,672,778.44	21,147,000.00
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	31,317,474.46	303,583,921.58
杭州汇泽置业有限公司	联营企业	29,933,421.59	-
贵州泰联房地产开发有限公司	联营企业	27,214,458.59	1,396,693.02
悦榕酒店服务(北京)有限公司	联营企业	27,000,000.00	81,600,000.00

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
珠海财富贸易有限公司	联营企业	26,890,723.95	22,302,470.13
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	26,559,582.14	27,841,010.52
合肥徽创房地产开发有限公司	联营企业	25,175,052.30	-
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
北京万链云享建筑科技有限公司	联营企业	24,000,000.00	4,000,000.00
漳州市滨北置业有限公司	联营企业	23,944,874.37	-
佛山市万科商业管理有限公司	联营企业	23,904,831.61	11,750,202.16
吉林省吴悦房地产开发有限公司	联营企业	21,428,870.87	-
深圳市中万华凯实业投资有限公司	联营企业	20,878,768.57	35,716,356.53
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	18,246,258.78	11,696,423.88
湖北楚恒置业有限公司	联营企业	17,220,518.07	-
Runway Operations LLC	联营企业	16,123,936.59	-
北京光熙国际养老服务有限公司	联营企业	15,416,381.56	8,028,581.86
上海万狮置业有限公司	联营企业	14,240,758.07	-
佛山市翊辉房地产有限公司	联营企业	14,190,963.89	13,635,281.84
宁夏万悦房地产有限公司	联营企业	13,898,300.89	24,799,428.83
北京首开万科物业服务服务有限公司	联营企业	13,858,405.36	5,520,384.21
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	13,299,733.38	-
贵阳龙华房地产开发有限公司	联营企业	13,228,046.91	56,729,349.05
东莞市汉邦盛泰有限公司	联营企业	12,515,266.37	28,634,339.38
宁夏万锦房地产有限公司	联营企业	10,506,376.34	-
Valliance Capital L.P.	联营企业	10,441,949.59	11,464,536.63
南昌联万置业有限公司	联营企业	7,994,636.71	452,663,344.38
宁夏万鹏房地产开发有限公司	联营企业	7,619,605.40	12,682,547.11
温州万茂置业有限公司	联营企业	6,703,007.48	29,393,023.02
宁夏万宇翔宸房地产有限公司	联营企业	6,370,400.32	-
苏州京万房地产开发有限公司	联营企业	6,130,509.95	-
哈尔滨深哈产业园产城投资开发有限公司	联营企业	5,567,135.10	307,893,478.21
上海筑浦信息技术有限公司	联营企业	5,516,532.76	624,754.78
西宁万唐房地产有限公司	联营企业	5,426,154.70	32,767,052.13
深圳市方正房地产有限公司	联营企业	5,000,000.00	5,000,000.00
宁夏悦家房地产开发有限公司	联营企业	4,649,088.36	11,002,194.65
广州科讯实业有限公司	联营企业	4,500,000.00	4,500,000.00
西宁夏灿实业有限公司	联营企业	4,233,172.09	835,600.21
济南弘碧置业有限公司	联营企业	2,837,202.40	-
浙江三和电梯有限公司	联营企业的子公司	2,813,104.70	234,360.93
太原万科长宁房地产开发有限公司	联营企业	2,749,308.50	2,742,900.00
珠海市乾元晟物流发展合伙企业(有限合伙)	联营企业	2,598,875.20	-
银川万博中泰房地产有限公司	联营企业	2,545,432.95	8,760,068.57
武汉英立德教育投资有限公司	联营企业	2,487,177.78	2,487,177.78
宁夏正辉房地产开发有限公司	联营企业	2,355,863.96	11,907,260.57
银川合众致远经纪顾问有限公司	联营企业	2,203,995.15	3,638,133.55

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
福州万物御科技有限公司	联营企业的子公司	2,145,221.85	7,400,981.53
宁夏金耀置业有限公司	联营企业	1,903,994.71	-
云南澄江抚仙湖蓝岸酒店有限公司	联营企业	1,758,806.11	443,779.89
深圳市福保城市资源管理有限公司	联营企业	1,573,509.01	-
苏州万科商业管理有限公司	联营企业	1,463,025.82	50,126,211.18
西宁万涵房地产有限公司	联营企业	1,421,086.96	-
东莞市联堡房地产有限公司	联营企业	757,254.65	258,575.72
福州市万涛房地产有限公司	联营企业	735,440.07	-
保利(长沙)西海岸置业有限公司	联营企业	724,023.65	-
佛山市禅城万骐城市资源经营管理有限公司	联营企业	666,453.62	-
泉州万物御安防科技有限公司	联营企业	580,305.33	-
安徽信万华房地产开发有限公司	联营企业	571,570.59	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	483,475.40	3,027,707.43
昆明万昆物流有限公司	联营企业	427,154.48	-
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	394,307.72	1,079,470.14
东莞市万峰房地产有限公司	联营企业	365,656.17	-
东莞市华塘房地产有限公司	联营企业	201,612.21	2,022.37
泉州市万悦装修有限公司	联营企业	198,040.00	198,040.00
东莞市宝昇房地产有限公司	联营企业	151,869.76	14,160.38
东莞水乡城市资源经营管理有限公司	联营企业	119,640.14	-
南京荣泰置业有限公司	联营企业	114,929.42	-
江西唯家房地产咨询有限公司	联营企业	80,779.35	129,258.75
南通万物御安防科技有限公司	联营企业	56,660.88	-
南通锦隆置业有限公司	联营企业	54,431.22	-
云南万城百年投资开发有限公司	联营企业	31,782.82	-
杭州润衡置业有限公司	联营企业	28,345.00	-
南京伟万房地产开发有限公司	联营企业	20,000.00	-
东莞市华堡房地产有限公司	联营企业	8,698.03	21,030.66
宁波深国投商用置业有限公司	联营企业	7,819.32	7,791.63
东莞市联析房地产有限公司	联营企业	7,531.40	9,580.84
东莞市中万永航实业投资有限公司	联营企业	2,814.69	-
东莞市万华凯宏实业投资有限公司	联营企业	1,512.67	3,500.24
广州万御安防科技服务有限公司	联营企业	1,183.00	33,200,938.72
上海润筑企业管理有限公司	联营企业	443.22	441.64
常熟深国投商用置业有限公司	联营企业	310.62	309.52
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	255.03	260.11
上海万勤企业管理有限公司	联营企业	208.80	-
上海万颀企业管理有限公司	联营企业	81.89	81.61
苏州深国投商用置业有限公司	联营企业	52.25	52.05
海南万净环卫科技服务有限公司	联营企业	21.32	-
Gold Value Limited	联营企业	16.35	24.61
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	7.98	-

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
上海鑫侨高置业有限公司	联营企业	-	1,371,842,485.94
深圳市万御安防服务科技有限公司	联营企业	-	1,245,572,549.68
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	-	168,133,108.91
深圳市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	105,241,852.02
东莞万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	97,642,937.37
北京半岛裕泰房地产开发有限公司	子公司*1	-	81,106,537.18
珠海万纬物流发展有限公司	子公司*1	-	79,092,684.18
合肥新辉皓辰地产有限公司	子公司*1	-	71,457,089.63
杭州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	71,251,307.19
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	-	68,466,585.52
云南万滕隆房地产开发有限公司	联营企业	-	61,860,000.00
佛山市万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	49,171,842.49
温州新都置业有限公司	联营企业	-	48,291,770.65
悦梁建筑设计咨询(上海)有限公司	联营企业	-	41,000,000.00
南京万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	37,672,576.47
武汉万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	33,844,406.74
郑州万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	33,674,075.80
合肥市碧合房地产开发有限公司	联营企业	-	26,099,390.29
深圳市万禾天诺产业运营管理有限公司	联营企业	-	25,030,000.00
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	22,546,668.96
天津万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	18,595,484.64
成都万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	17,151,282.02
无锡万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	15,557,206.45
合肥万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	15,274,219.47
南昌万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	15,228,522.11
青岛万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	14,138,944.29
项榕商务咨询(上海)有限公司	联营企业	-	12,500,000.00
昆明万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	12,433,507.83
武汉世纪龙源房地产开发有限公司	联营企业	-	11,817,008.79
贵阳万御科技有限公司	联营企业	-	10,962,886.49
济南万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	10,709,627.02
重庆万御安防科技有限责任公司	联营企业的子公司	-	10,071,808.38
南宁万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	9,904,930.97
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	-	8,112,070.67
西安万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	7,493,210.87
温州万御安防服务科技有限公司	联营企业的子公司	-	7,070,628.90
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	-	6,483,604.45
深圳万科景耀投资发展有限公司	联营企业	-	6,165,539.89
珠海万御安防科技服务有限公司	联营企业的子公司	-	5,578,000.77
大连万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	2,845,006.34
长沙市万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,652,245.55
沈阳万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	1,149,370.28

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
厦门万御安防科技有限公司	联营企业的子公司	-	970,993.72
上海思储纬供应链有限公司	子公司*1	-	491,588.32
上海万筹科技有限公司	子公司*1	-	405,876.05
福讯信息技术有限公司	联营企业	-	214,553.07
广州首中万物停车场管理有限公司	联营企业	-	100,000.00
福州市万卓房地产有限公司	子公司*1	-	17,920.10
小计		23,014,522,120.75	23,877,250,835.56
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	5,416,691,624.10	6,199,310,457.60
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	3,564,941,040.88	4,612,875,660.15
上海长华万城企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,366,193,687.76	-
长春北方影都房地产开发有限公司	合营企业	1,325,827,136.84	-
深圳市华通基业投资有限公司	合营企业	1,204,882,119.16	1,179,717,443.97
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	1,097,291,031.20	1,345,748,472.05
杭州锦蓝置业有限公司	合营企业	1,057,647,759.67	1,802,307,244.25
珠海东万元唐企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	1,020,100,000.00	-
无锡国信置业有限公司	合营企业	827,445,563.91	1,266,555,880.16
天津信科置业有限公司	合营企业	813,590,924.52	845,890,351.98
宁波开投明海置业有限公司	合营企业	779,278,466.80	900,836,828.05
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	759,994,435.79	754,640,270.29
武汉硅创置业有限公司	合营企业	755,095,680.95	1,898,586,409.52
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	720,821,863.72	262,425,644.23
大连万兴置业有限公司	合营企业	649,325,757.57	393,548,741.84
苏州金晟硕丰投资中心(有限合伙)	合营企业	631,800,000.00	-
苏州迅和置业有限公司	合营企业	601,844,314.51	883,276,326.28
温州万楷置业有限公司	合营企业	568,315,293.00	656,615,628.00
成都中万怡兴置业有限公司	合营企业	560,838,908.26	370,445,326.02
南京裕晟置业有限公司	合营企业	503,708,689.67	678,422,002.39
沈阳永昌盛房产开发有限公司	合营企业	502,233,434.92	492,023,376.93
苏州高新万科置地有限公司	合营企业	490,502,676.89	544,633,683.03
河北国控房地产开发有限公司	合营企业	445,567,743.53	339,148,987.77
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	410,528,918.77	-
深圳市万信一号投资企业(有限合伙)	合营企业	399,999,998.00	399,999,999.00
青岛龙泰锦钰置业有限公司	合营企业	399,046,961.49	745,304,918.35
成都润万置业有限公司	合营企业	393,843,328.97	787,419,328.89
四川太乙房地产开发有限公司	合营企业	384,370,220.35	354,180,363.68
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	348,603,851.42	440,213,472.93
珠海东万元奉企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业	337,952,276.50	40,369,725.86
西安雁顺置业有限公司	合营企业	335,652,621.56	416,197,122.38
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	319,457,283.81	319,496,432.49
成都万新置业有限公司	合营企业	309,828,546.77	391,298,482.84
宁波万应置业有限公司	合营企业	303,796,188.63	610,807,211.42
重庆星畔置业有限公司	合营企业	297,297,563.84	774,042,849.69

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	297,256,227.89	327,067,526.05
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	294,275,333.60	161,986,791.87
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	293,102,080.32	311,111,608.81
宁波方博房地产信息咨询有限公司	合营企业	287,868,621.61	-
昆明万睿房地产开发有限公司	合营企业	267,609,332.19	172,508,732.40
杭州万璟置业有限公司	合营企业	264,343,030.10	150,918,824.20
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	259,172,838.85	350,540,922.16
无锡市北联投资发展有限公司	合营企业	254,782,309.37	534,406,168.23
济南万科众享置业有限公司	合营企业	251,097,243.68	236,961,479.97
南京悦颐房地产开发有限公司	合营企业	246,000,000.00	266,021,473.11
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	245,208,421.16	284,911,382.80
南通新雅房地产开发有限公司	合营企业	240,661,801.99	-
天津海纳万塘房地产开发有限公司	合营企业	240,396,225.92	240,313,253.46
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业	237,181,355.25	236,683,016.84
成都万锦南府置业有限公司	合营企业	228,115,877.46	218,512,813.05
青岛万湖置业有限公司	合营企业	225,168,788.41	225,168,788.41
温州市梁旭置业有限公司	合营企业	224,462,976.52	333,772,090.17
扬州万景置业有限公司	合营企业	223,396,743.86	222,904,571.64
海宁开元名都置业有限公司	合营企业	213,235,874.40	227,387,212.25
南通申万置业有限公司	合营企业	198,734,633.89	-
上海乐都置业有限公司	合营企业	197,254,881.82	197,534,006.37
长沙市领域投资有限公司	合营企业	194,576,856.67	367,997,612.35
温州万筑开元置业有限公司	合营企业	188,420,410.70	188,425,229.62
上海北万置业有限公司	合营企业	184,060,784.42	312,971,582.78
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	181,403,187.54	181,296,247.90
610 Lexington Development LLC	合营企业	179,133,625.38	178,700,309.78
杭州京科置业有限公司	合营企业	167,465,595.87	208,281,331.67
无锡市辰万房地产有限公司	合营企业	167,012,001.31	439,543,206.35
浙江万科坤和房地产开发有限公司	合营企业	163,993,569.09	162,563,112.79
上海科岸承华企业发展有限公司	合营企业	158,928,298.66	-
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	151,728,013.34	-
南宁万滨房地产有限公司	合营企业	150,933,288.26	306,426,117.60
中万新创(珠海)投资管理企业(有限合伙)	合营企业	149,021,652.59	144,545,402.61
杭州融恒置业有限公司	合营企业	148,975,854.64	269,603,931.20
杭州万爵置业有限公司	合营企业	148,459,198.69	146,388,556.38
扬州万胜置业有限公司	合营企业	138,484,546.86	300,372,860.85
无锡市晨业房地产有限公司	合营企业	132,012,124.12	134,728,642.73
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	131,746,580.08	86,682,847.82
南京荟合置业有限公司	合营企业	129,434,801.33	51,601,665.48
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	127,422,008.60	134,979,005.65
杭州金昇房地产开发有限公司	合营企业	121,241,410.52	141,101,650.52
温州万瑞置业有限公司	合营企业	118,707,560.53	144,053,654.67

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
苏州俊昌置业有限公司	合营企业	114,601,466.41	120,299,567.18
常熟中南香缇苑房地产有限公司	合营企业	112,729,072.92	112,069,786.08
南昌联颐置业有限公司	合营企业	103,028,804.08	127,212,683.49
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	99,498,372.05	149,966,032.17
宁波开万云海置业有限公司	合营企业	97,673,581.58	78,966,662.73
扬州万铭置业有限公司	合营企业	89,008,368.51	124,881,220.95
北京万启方管理咨询有限公司	合营企业的子公司	87,522,864.35	263,922,864.35
合肥新城创域房地产有限公司	合营企业	87,277,657.43	468,838,472.47
扬州启辉置业有限公司	合营企业	78,393,616.75	105,666,316.75
烟台万世房地产开发有限公司	合营企业	78,145,164.69	21,549,095.57
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	77,613,722.93	86,295,718.59
万创置业(上海)有限公司	合营企业	75,187,766.06	38,381,778.54
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	70,484,773.32	189,169,656.17
V-Nesta Fund II, LP	合营企业	69,371,592.46	70,753,408.47
南昌联湖科置业有限公司	合营企业	66,987,838.12	7,565,430.93
杭州万广置业有限公司	合营企业	63,709,367.16	-
大理满江康旅投资有限公司	合营企业	63,480,336.25	-
北京东万恒冠经济咨询中心(有限合伙)	合营企业	62,693,573.07	62,693,573.07
广东万纬冷链物流有限公司	合营企业	60,000,000.00	-
杭州富阳万朝置业有限公司	合营企业	59,877,650.71	60,107,972.14
北京万链筑享建筑科技有限公司	合营企业	59,624,363.10	-
徐州宁盛置业有限公司	合营企业	55,833,126.34	-
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	合营企业	52,742,227.79	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	52,606,621.91	65,127,575.74
内蒙古城投万科投资发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	50,000,000.00
济南轨道万科企业发展有限公司	合营企业	50,000,000.00	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	49,923,688.96	-
廊坊市万都房地产开发有限公司	合营企业	49,642,470.00	29,642,470.00
山东万中商办资产管理有限公司	合营企业	49,000,000.00	-
天津梅江秋实置业有限公司	合营企业	48,957,583.50	62,729,264.66
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	合营企业	42,898,880.00	-
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	合营企业	42,490,849.69	137,114,796.78
扬州万美置业有限公司	合营企业	42,476,800.00	-
温州万贤置业有限公司	合营企业	39,786,001.73	41,676,856.00
临沂鲁商置地有限公司	合营企业	39,732,355.29	39,726,008.79
大连万城之光置业有限公司	合营企业	38,967,013.38	69,880,020.59
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	38,089,700.67	46,621,338.57
温州德信南湖置业有限公司	合营企业	37,850,905.35	37,923,042.71
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	36,018,829.98	217,523,342.59
温州万毅房地产有限公司	合营企业	35,335,863.76	29,896,285.49
扬州嘉世威建设发展有限公司	合营企业	34,767,185.61	35,652,447.00
深圳市嘉悦投资发展有限公司	合营企业	32,440,000.00	32,440,000.00

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
宁波天隆置业有限公司	合营企业	29,848,076.00	29,814,326.00
杭州万臻置业有限公司	合营企业	28,955,499.76	26,498,308.75
杭州万业置业有限公司	合营企业	27,703,885.26	23,403,633.25
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	24,898,314.22	22,184,481.54
南京龙西置业有限公司	合营企业	23,648,006.42	28,444,325.71
南昌万坤置业有限公司	合营企业	22,878,479.00	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	22,539,820.10	22,271,580.93
济南万润教育咨询有限公司	合营企业	22,270,975.51	23,758,710.58
Eagle One Global Limited	合营企业	21,586,865.78	22,017,335.45
杭州富临投资有限公司	合营企业	19,311,125.28	16,977,448.42
沈阳万科万洲房地产开发有限公司	合营企业	19,070,391.25	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业	19,004,265.19	-
横琴万科云地商务咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	16,000,000.00	16,000,000.00
Sunshine Business Limited	合营企业	12,734,697.37	-
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	150,000,000.00
海门万和置业有限公司	合营企业	9,732,750.00	9,732,750.00
秦皇岛市嘉金房地产开发有限公司	合营企业	8,225,101.63	49,755,225.20
深圳市口岸商业管理有限公司	合营企业	7,500,000.00	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	6,826,841.60	7,689,768.74
杭州富耀置业有限公司	合营企业	6,707,482.40	20,339,235.60
北京万启安企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	6,469,038.01	6,469,038.01
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	6,461,195.68	-
武汉星光南岸置业有限公司	合营企业	6,240,347.00	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	6,013,343.33	6,013,343.33
中盈万鑫(珠海)投资管理有限公司	合营企业	6,000,000.00	6,000,000.00
海门坤万置业有限公司	合营企业	5,142,941.33	5,459,608.00
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	4,605,439.91
深圳市万劲投资有限公司	合营企业	5,100,000.00	5,100,000.00
深圳市万科安居物业服务有限公司	合营企业	4,655,245.71	5,001,345.26
嘉兴昆仑置业有限公司	合营企业的子公司	4,173,819.85	5,415,715.41
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
沈阳新兴置业有限公司	合营企业	2,873,602.93	2,237,444.73
天津万和置业有限公司	合营企业	2,569,388.15	-
温州万碧金房地产有限公司	合营企业	2,114,140.68	-
上海旻万企业发展有限公司	合营企业	1,999,000.01	1,999,000.01
北京万晏企业管理有限公司	合营企业	1,353,839.78	-
成都交子泊寓住房租赁有限公司	合营企业	910,039.57	-
苏州市吴江区城科物业服务有限公司	合营企业	722,718.81	-
沈阳贝家房地产经纪有限公司	合营企业	490,000.00	490,000.00
苏州姑苏万卷商业管理有限公司	合营企业	452,676.68	24,947.94

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
杭州富民投资有限公司	合营企业	444,879.09	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	440,098.60	442,698.79
深圳市万科云地实业有限公司	合营企业	326,453.79	314,124.51
诸暨紫元康达房地产开发有限公司	合营企业	191,311.03	51,986.28
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	合营企业	168,798.32	-
天津海阔万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	36,886.36	-
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	31,281.39	-
北京北万怡养企业管理有限公司	合营企业	30,096.22	47,969.35
南京二十一世纪不动产经营管理有限公司	合营企业	18,809.20	28,552.73
济南市市中区润学幼儿园	合营企业	13,640.60	40,852.40
VX Logistics IX (HK) Holding Limited	合营企业	11,848.87	11,839.53
大连索尔置业有限公司	合营企业	4,759.46	-
China Logistics Platform II Limited	合营企业	38.25	39.02
北京万启绣企业管理咨询有限公司	子公司*1	-	1,892,122,187.15
重庆瑞安天地房地产发展有限公司	子公司*1	-	1,670,076,861.82
珠海横琴万骏投资集团有限公司	合营企业	-	1,595,115,197.55
合肥一航投资有限公司	合营企业	-	1,008,168,162.94
广州市万景房地产有限公司	子公司*1	-	704,522,640.36
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	-	544,490,476.10
海门新雅房地产开发有限公司	合营企业	-	392,594,120.17
深圳城盛房地产开发有限公司	其他*2	-	326,531,830.25
海门申万置业有限公司	合营企业	-	302,580,735.47
杭州万晨置业有限公司	合营企业	-	270,394,721.58
北京万启丰企业管理咨询有限公司	合营企业的子公司	-	232,535,287.50
北京万福阳光投资有限公司	合营企业	-	168,388,402.35
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	其他*2	-	148,962,245.81
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	-	145,252,503.60
宁波鄞州云邦房地产信息咨询有限公司	合营企业	-	104,500,449.93
上海莘宝企业管理有限公司	合营企业	-	96,904,630.75
上海谊智企业发展有限公司	合营企业	-	90,849,296.98
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	-	81,491,142.40
宁波镇海开元和雅置业有限公司	合营企业	-	75,650,976.12
河南省多乐置业有限公司	合营企业	-	62,062,451.65
杭州锦康置业有限公司	其他*2	-	59,827,395.41
石家庄万科文润房地产开发有限公司	合营企业	-	57,120,000.00
深圳市汇成通泰实业有限公司	合营企业	-	56,782,950.00
武汉金万置业有限公司	合营企业	-	37,633,621.20
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	-	32,919,887.28
天津松科房地产有限公司	其他*2	-	30,848,215.52
温州万享置业有限公司	合营企业	-	29,626,158.37
天津万津城置业有限公司	其他*2	-	24,989,000.00
V-Nesta Investment Partner II Limited	合营企业	-	17,936,348.88

单位名称	与本公司的关系	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
珠海东万更新投资管理有限公司	合营企业	-	12,000,000.00
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	合营企业	-	9,852,983.00
北京北万颐养企业管理有限公司	其他*2	-	7,576,856.21
广州华坤装饰科技有限公司	其他*2	-	4,080,000.00
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	-	3,287,104.64
成都紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业的子公司	-	1,514,719.50
沈阳盛安房地产开发有限公司	合营企业	-	954,853.69
郑州万科锦瑞房地产开发有限公司	合营企业	-	212,977.64
天津紫光万誉物业服务服务有限公司	合营企业	-	9,623.74
Hongkong Sunshine Business Limited	合营企业	-	6.51
小计		41,391,381,416.89	53,146,715,282.95
合计		64,405,903,537.64	77,023,966,118.51

本年对关联方的利息支出为人民币 109,405,673.92 元 (2020 年: 人民币 120,722,879.74 元)。

*1 该等公司本年已变更为子公司, 参见附注六、4。

*2 因本年处置持有的该等公司股权或该等公司已被注销, 该等公司于本年末已非本集团的关联企业。

6 本集团与其他关联方之间的交易

本集团于本年度向联营公司 SCPG Holdings Co., Ltd.之子公司支付商场管理费总额人民币 4,071.41 万元 (2020 年: 人民币 5,160.73 万元)。

本集团于本年度与联营公司深圳市万御安防服务科技有限公司的安防机电外包费交易总额为人民币 459,122.73 万元 (2020 年: 人民币 365,152.43 万元)。

于 2015 年, 本集团与深圳市地铁集团有限公司 (以下简称“深铁集团”) 合作开发深圳红树湾和深圳北站项目, 于 2021 年 12 月 31 日, 本集团对项目合计投入人民币 59.93 亿元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 59.93 亿元), 对深铁集团的应付往来款为人民币 86.76 亿元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 99.91 亿元)。

于 2020 年, 本集团与深铁集团之全资子公司深圳地铁置业集团有限公司 (以下简称“深铁置业”) 合作开发佛山南海新交通车辆段上盖项目 (推广名: 佛山南海天空之城), 于 2021 年 12 月 31 日, 本集团对项目合计投入人民币 27.89 亿元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 27.89 亿元), 对深铁置业的应付往来款为人民币 5.45 亿元 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 18.68 亿元)。

本集团于 2020 年 12 月与深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 2021 年 12 月 31 日, 本集团对该公司投入人民币 0.25 亿元。

7 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2021 年	2020 年
关键管理人员薪酬	36,497,554.86	62,257,550.76
销售商品收入	7,350,777.07	30,021,180.95
销售商品成本	4,673,085.33	8,996,623.04

本集团的关键管理人员亦参加经济利润奖金计划 (附注五、27)，上述薪酬未包括经济利润奖。报告期内的关键管理人员获得的 2020 年度经济利润奖金为税后人民币 51,204,215.12 元，但最终取得金额仍存在变动的可能。2021 年度经济利润奖金计划在 2021 年度股东大会之后分配，向关键管理人员的分配将在 2022 年年报披露。

十一 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务 (包括短期借款、长期借款、应付债券，不含已计提的应付利息)，扣除货币资金。

经调整的净债务资本率如下：

	本集团	
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
短期借款	14,396,594,586.71	25,038,785,031.02
一年内到期的长期借款和应付债券	44,225,399,455.94	57,874,578,762.38
长期借款	154,322,278,963.64	132,036,783,089.92
应付债券	53,020,571,732.91	43,576,223,200.25
总债务合计	265,964,844,739.20	258,526,370,083.57
减：货币资金	149,352,444,288.76	195,230,723,369.88
经调整的净债务	116,612,400,450.44	63,295,646,713.69
股东权益	392,772,776,525.09	349,844,473,343.22
净债务资本率	29.69%	18.09%

	本公司	
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
短期借款	11,368,000,000.00	19,783,000,000.00
一年内到期的长期借款和应付债券	32,604,705,449.34	50,018,430,611.85
长期借款	111,594,593,042.80	92,578,149,813.79
应付债券	22,510,497,417.73	13,454,987,830.51
总债务合计	178,077,795,909.87	175,834,568,256.15
减：货币资金	50,296,117,782.58	92,434,811,327.98
经调整的净债务	127,781,678,127.29	83,399,756,928.17
股东权益	157,888,717,235.37	147,334,241,105.41
净债务资本率	80.93%	56.61%

十二 承诺或有事项

1 重要承诺事项

约定资本支出

于 2021 年 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	2,180.57 亿元	1,894.70 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	74.51 亿元	61.18 亿元
合计	2,255.08 亿元	1,955.88 亿元

截至 2021 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 2021 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止年末，本集团承担阶段性担保额为人民币 2,444.27 亿元 (2020：阶段性担保额为人民币 2,282.26 亿元)。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十三 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利	11,276,621,873.75
--------	-------------------

本集团拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.97 元 (2020 年：以 2021 年增发股份后计算为每股人民币 1.25 元)，共人民币 11,276,621,873.75 元 (2020 年：人民币 14,522,165,251.25 元)。此项提议尚待股东大会批准。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

2 债券发行

2022 年 1 月 25 日 - 2022 年 1 月 26 日，本集团完成发行 2022 年度第一期中期票据，发行金额为人民币 30 亿元，3 年期，票面利率为 2.95%。

2022 年 2 月 14 日 - 2022 年 2 月 15 日，本集团完成发行 2022 年度第二期中期票据，发行金额为人民币 30 亿元，3 年期，票面利率为 2.98%。

2022 年 2 月 23 日 - 2022 年 2 月 24 日，本集团完成发行 2022 年度第三期中期票据，发行金额为人民币 20 亿元，3 年期，票面利率为 3.0%。

2022 年 3 月 3 日 - 2022 年 3 月 4 日，本集团完成面向合格投资者公开发行公司债券人民币 19.90 亿元，其中 3 年期发行规模人民币 8.90 亿元，票面利率为 3.14%，5 年期发行规模人民币 11.00 亿元，票面利率为 3.64%。

3 债券回购

2022 年 2 月 28 日, 本集团购回了“19 万科 01”的部分债券, 共计 19,970,000 张, 金额 1,997,000,000.00 元, 并于 2022 年 3 月 7 日提前兑付“19 万科 01”的剩余债券, 共计 30,000 张, 金额 3,000,000.00 元。

十四 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、东北区域、华中区域、南方区域、上海区域、西南区域和西北区域七个分部。由于业务管理需要, 本集团于 2021 年将 2020 年分部报告中的北方区域拆分为北京区域与东北区域、中西部区域拆分为华中区域与西南区域, 并将原隶属于上海区域的南昌与原隶属于南方区域的长沙拆分至华中区域(各区域包含的城市如下文披露), 2021 年分部报告所列示的北京区域与东北区域、华中区域与西南区域分别主要对应 2020 年的北方区域和中西部区域的资产、收入、费用及经营成果。每个报告分部为单独的业务分部, 提供不同的产品和劳务, 由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包括如下城市: 北京、天津、青岛、济南、烟台、太原、石家庄、唐山、秦皇岛、张家口、晋中、临沂、淄博、威海及雄安新区

东北区域包括如下城市: 包头、大连、沈阳、鞍山、抚顺、营口、盘锦、长春、吉林及哈尔滨等

华中区域包括如下城市: 南昌、长沙、郑州、武汉、宜昌、鄂州及周口等

南方区域包括如下城市: 深圳、广州、东莞、佛山、福州、厦门、珠海、江门、中山、清远、惠州、南宁、柳州、三亚、莆田、泉州、晋江及漳州等

上海区域包括如下城市: 上海、杭州、苏州、南京、宁波、徐州、南通、无锡、镇江、常熟、扬州、昆山、绍兴、盐城、常州、嘉兴、海宁、靖江、瑞安、太仓、高邮、宿迁、海门、台州、金华、马鞍山、湖州、江阴、温州、芜湖及合肥等

西南区域包括如下城市: 重庆、成都、贵阳、南充、昆明、玉溪、西双版纳、大理、永川、西昌及眉山等

西北区域包括如下城市: 西安、兰州、西宁、银川、咸阳、渭南及乌鲁木齐等

1 报告分部的利润或亏损及资产的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本集团管理层会定期审阅归属于各分部资产、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（不包括长期股权投资减值损失）、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。

	2021年										
	地产行业							物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	东北区域	华中区域	南方区域	上海区域	西南区域	西北区域				
分部收入	58,890,411,351.06	33,097,616,134.85	38,811,439,848.96	114,506,202,418.26	102,856,965,594.41	45,113,064,685.79	29,863,725,119.68	24,039,519,157.19	17,321,464,433.23	(11,702,634,769.29)	452,797,773,974.14
其中：外部销售收入	58,791,232,797.37	33,095,483,671.24	38,765,842,509.50	114,428,687,593.98	102,785,481,218.35	45,007,749,574.93	29,857,211,036.77	19,830,881,965.46	10,235,203,606.54	-	452,797,773,974.14
分部间销售收入	99,178,553.69	2,132,463.61	45,597,339.46	77,514,824.28	71,484,376.06	105,315,110.86	6,514,082.91	4,208,637,191.73	7,086,260,826.69	(11,702,634,769.29)	-
分部费用	55,841,338,853.07	28,476,103,779.59	34,113,274,793.69	101,754,762,787.13	89,874,521,661.28	41,605,470,604.12	25,024,401,947.32	22,063,615,914.32	19,125,018,077.32	(11,383,211,613.32)	406,495,296,804.52
分部利润(注)	3,049,072,497.99	4,621,512,355.26	4,698,165,055.27	12,751,439,631.13	12,982,443,933.13	3,507,594,081.67	4,839,323,172.36	1,975,903,242.87	(1,803,553,644.09)	(319,423,155.97)	46,302,477,169.62
分部资产	305,749,038,391.16	109,578,124,812.00	153,684,742,211.13	436,024,850,067.70	507,886,377,262.92	195,186,375,338.98	104,134,246,488.65	27,854,129,734.09	784,060,795,897.84	(685,520,551,505.39)	1,938,638,128,699.08

	2020年									
	地产行业					物业管理公司	未分配项目	抵销	合计	
	北方区域	南方区域	上海区域	中西部区域	西北区域					
分部收入	67,518,982,480.64	112,219,317,736.71	110,364,898,016.00	75,419,937,626.54	27,593,045,449.41	18,203,820,354.44	18,871,063,762.58	(11,079,387,712.20)	419,111,677,714.12	
其中：外部销售收入	67,442,942,553.14	112,118,018,806.15	110,264,563,337.38	75,205,793,072.77	27,585,996,883.22	15,432,211,007.47	11,062,152,053.99	-	419,111,677,714.12	
分部间销售收入	76,039,927.50	101,298,930.56	100,334,678.62	214,144,553.77	7,048,566.19	2,771,609,346.97	7,808,911,708.59	(11,079,387,712.20)	-	
分部费用	58,616,933,097.86	92,533,641,062.25	88,792,633,514.43	61,495,382,359.34	20,820,683,157.85	16,483,344,820.88	23,601,148,370.77	(9,625,146,002.73)	352,718,620,380.65	
分部利润(注)	8,902,049,382.78	19,685,676,674.46	21,572,264,501.57	13,924,555,267.20	6,772,362,291.56	1,720,475,533.56	(4,730,084,608.19)	(1,454,241,709.47)	66,393,057,333.47	
分部资产	408,101,936,519.66	438,712,386,108.08	471,942,785,539.72	286,500,924,311.27	114,618,638,361.82	19,545,861,185.68	765,257,541,033.93	(635,502,979,054.61)	1,869,177,094,005.55	

主营业务收入及主营业务成本在附注五、41中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

	2021 年	2020 年
分部利润	46,302,477,169.62	66,393,057,333.47
加：投资收益	6,614,274,942.27	13,511,869,972.98
加：公允价变动损益	3,816,947.39	5,333,532.39
加：资产处置收益	19,241,176.11	48,381,265.04
减：长期股权投资减值损失	408,812,998.14	-
营业利润	52,530,997,237.25	79,958,642,103.88

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	2021 年 12 月 31 日			2020 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	50,277,334,396.46	1.0000	50,277,334,396.46	人民币	92,412,221,805.35	1.0000	92,412,221,805.35
	港币	22,747,734.93	0.8174	18,593,865.40	港币	26,671,725.14	0.8337	22,235,702.49
	美元	29,725.01	6.3758	189,520.72	美元	54,410.43	6.5028	353,820.14
合计			50,296,117,782.58					92,434,811,327.98

2 其他应收款

(1) 其他应收款按往来方分类

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收内部子公司款	358,197,749,457.24	305,539,247,416.82
应收合营 / 联营企业款	31,005,077,611.39	23,259,654,243.16
其他	889,819,556.52	692,327,512.87
小计	390,092,646,625.15	329,491,229,172.85
减：坏账准备	499,122.18	488,401.69
合计	390,092,147,502.97	329,490,740,771.16

(2) 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	390,092,646,625.15	329,491,229,172.85
小计	390,092,646,625.15	329,491,229,172.85
减：坏账准备	499,122.18	488,401.69
合计	390,092,147,502.97	329,490,740,771.16

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	2021 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	390,081,458,445.19	100.00	-	-	390,081,458,445.19
按组合计提坏账准备	11,188,179.96	0.00	499,122.18	4.46	10,689,057.78
合计	390,092,646,625.15	100.00	499,122.18		390,092,147,502.97

类别	2020 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	329,483,953,164.11	100.00	-	-	329,483,953,164.11
按组合计提坏账准备	7,276,008.74	0.00	488,401.69	6.71	6,787,607.05
合计	329,491,229,172.85	100.00	488,401.69		329,490,740,771.16

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
年初余额	488,401.69	595,959.79
本年计提	10,720.49	-
本年收回或转回	-	(107,558.10)
年末余额	499,122.18	488,401.69

(i) 本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(ii) 本集团本年无金额重大的其他应收款核销情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名子公司其他应收款情况:

单位名称	2021 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	68,000,293,581.96	1 年以内	17.43	-
北京万科企业有限公司	子公司往来款	40,470,010,190.56	1 年以内	10.37	-
上海万科投资管理有限公司	子公司往来款	16,778,997,571.42	1 年以内	4.30	-
徐州万科企业有限公司	子公司往来款	13,237,753,360.77	1 年以内	3.39	-
天津万科房地产有限公司	子公司往来款	11,780,113,326.07	1 年以内	3.02	-
合计		150,267,168,030.78		38.51	-

截至 2021 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 2021 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、12。

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
对子公司的投资	59,203,910,666.07	50,218,210,666.07
对联营 / 合营企业的投资	5,170,275,302.15	5,362,966,222.80
合计	64,374,185,968.22	55,581,176,888.87

(2) 对子公司投资

被投资单位	2021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	18,140,861,115.21	15,997,174,260.93	50,218,210,666.07
本年增加	-	-	-	-	-	8,876,000,000.00	130,000,000.00	9,006,000,000.00
本年减少	-	-	-	-	-	-	(20,300,000.00)	(20,300,000.00)
年末余额	5,761,294,320.00	2,172,829,131.39	1,641,739,901.38	1,504,311,937.16	5,000,000,000.00	27,016,861,115.21	16,106,874,260.93	59,203,910,666.07
本年计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
减值准备年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资:

被投资单位	2021 年度		
	合营企业	联营企业	合计
年初余额	1,171,038,930.01	4,191,927,292.79	5,362,966,222.80
本年变动			
- 追加投资	25,000,000.00	-	25,000,000.00
- 权益法下确认的投资收益	(8,742,032.14)	98,019,199.84	89,277,167.70
- 宣告发放现金股利或利润	-	(306,968,088.35)	(306,968,088.35)
年末余额	1,187,296,897.87	3,982,978,404.28	5,170,275,302.15

5 无形资产

无形资产为本公司持有的土地使用权。

6 其他非流动资产

参见附注五、22。

7 短期借款

种类	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
其他借款				
信用借款				
- 人民币	11,368,000,000.00	11,368,000,000.00	19,783,000,000.00	19,783,000,000.00
小计		11,368,000,000.00		19,783,000,000.00
加: 借款应付利息	10,137,688.88	10,137,688.88	67,785,965.54	67,785,965.54
合计		11,378,137,688.88		19,850,785,965.54

8 应付票据

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	22,242,692.60	391,073,289.55

上述金额均为一年内到期的应付票据。

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	3,851,715,512.89	877,169,698.60	2,172,008,747.75	2,556,876,463.74
离职后福利				
- 设定提存计划	562,839.65	5,139,077.42	5,127,841.76	574,075.31
辞退福利	-	260,700.00	260,700.00	-
合计	3,852,278,352.54	882,569,476.02	2,177,397,289.51	2,557,450,539.05

(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	3,849,690,640.12	862,110,447.84	2,156,984,181.06	2,554,816,906.90
职工福利费	1,253,010.91	6,830,544.37	6,811,815.34	1,271,739.94
社会保险费	105,032.54	2,405,696.51	2,399,046.93	111,682.12
其中: 医疗保险费	105,032.54	2,218,506.70	2,211,857.12	111,682.12
工伤保险费	-	42,521.14	42,521.14	-
生育保险费	-	144,668.67	144,668.67	-
住房公积金	666,829.32	5,823,009.88	5,813,704.42	676,134.78
合计	3,851,715,512.89	877,169,698.60	2,172,008,747.75	2,556,876,463.74

(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	559,866.68	5,086,004.22	5,073,021.22	572,849.68
失业保险费	2,972.97	53,073.20	54,820.54	1,225.63
合计	562,839.65	5,139,077.42	5,127,841.76	574,075.31

本年无向职工提供的非货币性福利 (2020 年: 无)。

10 应交税费

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
增值税	25,418,327.02	24,913,874.20
城市维护建设税	31,129,589.73	31,101,164.84
教育费附加	20,161,552.57	20,141,249.09
房产税	90,539.25	90,539.25
合计	76,800,008.57	76,246,827.38

11 其他应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付内部子公司款	148,170,090,585.06	128,477,596,621.51
应付合营/联营企业款	15,265,812,762.80	17,970,783,304.96
其他	672,318,421.88	2,764,177,401.94
合计	164,108,221,769.74	149,212,557,328.41

截至 2021 年 12 月 31 日，其他应付款中应付内部子公司款主要为本集团子公司归集至母公司账户的资金。

12 其他流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税 (注)	377,372,829.72	407,240,959.84
合计	377,372,829.72	407,240,959.84

注：待转销项税主要为本公司向子公司收取运营管理费对应收取的增值税销项税。

13 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	28,103,392,050.81	38,517,472,722.87
一年内到期的应付债券	4,501,313,398.53	11,500,957,888.98
一年内到期的应付利息	1,544,730,526.33	757,011,602.60
合计	34,149,435,975.67	50,775,442,214.45

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款 (2020 年 12 月 31 日：无)。

14 长期借款

长期借款分类

种类	2021 年 12 月 31 日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	106,649,305,093.61	1.00	106,649,305,093.61	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	15,403,392,050.81	1.00	15,403,392,050.81	信用
小计			91,245,913,042.80	
其他借款				
其中：人民币	33,048,680,000.00	1.00	33,048,680,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	12,700,000,000.00	1.00	12,700,000,000.00	信用
小计			20,348,680,000.00	
合计			111,594,593,042.80	

种类	2020 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	93,514,142,536.66	1.00	93,514,142,536.66	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	37,647,272,722.87	1.00	37,647,272,722.87	信用
小计			55,866,869,813.79	
其他借款				
其中：人民币	37,581,480,000.00	1.00	37,581,480,000.00	信用
减：一年内到期的长期借款				
其中：人民币	870,200,000.00	1.00	870,200,000.00	信用
小计			36,711,280,000.00	
合计			92,578,149,813.79	

15 应付债券

参见附注五、33。

16 股本

参见附注五、36。

17 资本公积

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	22,431,887,081.19	123,179,203.00	-	22,555,066,284.19
其他资本公积	371,943,718.78	-	-	371,943,718.78
合计	22,803,830,799.97	123,179,203.00	-	22,927,010,002.97

18 盈余公积

参见附注五、39。

19 未分配利润

	金额
年初未分配利润	15,446,353,590.93
加：本年归属于母公司股东的净利润	24,945,811,004.21
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	13,720,196,052.32
分配普通股股利	14,522,165,251.25
年末未分配利润	12,149,803,291.57

20 营业收入及成本

	2021 年		2020 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	6,362,143,513.18	28,265,058.38	7,041,421,591.42	252,016,601.84
其他业务	25,065,723.16	460,862.30	29,136,713.87	460,862.30
合计	6,387,209,236.34	28,725,920.68	7,070,558,305.29	252,477,464.14

21 税金及附加

	2021 年	2020 年
城市维护建设税	32,426,355.25	26,812,064.59
教育费附加	23,161,682.32	18,651,474.70
其他	6,444,688.53	7,991,059.71
合计	62,032,726.10	53,454,599.00

22 财务费用

	2021 年	2020 年
利息支出	10,198,674,144.50	11,163,800,677.73
减：利息收入	7,798,117,535.51	6,175,878,604.89
利息收支净额	2,400,556,608.99	4,987,922,072.84
汇兑损失	203,500,384.02	1,025,584,633.76
合计	2,604,056,993.01	6,013,506,706.60

23 投资收益

投资收益明细

	2021 年	2020 年
成本法核算的长期股权投资收益	22,089,103,406.87	42,344,584,205.43
权益法核算的长期股权投资收益	89,277,167.70	26,074,839.84
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	43,610,688.32	12,091,066.28
处置交易性金融资产产生的投资收益	210,465,528.96	588,783,769.28
出售被投资单位损益	(300,000.00)	265,929,045.93
合计	22,432,156,791.85	43,237,462,926.76

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	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	352,487,453.10
出售、处理部门或投资单位收益	156,009,004.05
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(308,366,034.30)
所得税影响	(40,142,009.17)
少数股东损益影响	(36,978,088.62)
合计	142,251,501.17

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	
	2021 年	2020 年
按中国企业会计准则	22,524,033,383.22	41,515,544,941.31
按国际财务报告准则	22,524,033,383.22	41,515,544,941.31

	归属于母公司股东的净权益	
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
按中国企业会计准则	235,953,134,212.41	224,510,952,749.09
按国际财务报告准则	235,953,134,212.41	224,510,952,749.09

(2) 本公司并无按照除国际财务报告准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。

3 净资产收益率及每股收益

本集团按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号 —— 净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)以及会计准则相关规定计算的净资产收益率和每股收益如下:

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.78	1.94	1.94
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	9.72	1.93	1.93